

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**晋亿实业股份有限公司**  
**拟非公开发行股票购买股权**  
**涉及的晋德有限公司股东全部权益价值**

# 资产评估报告

开元评报字[2019]398号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一九年七月十日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011201900332

资产评估报告名称： 晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买股  
权涉及的晋德有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 开元评报字[2019]398号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 许洁(资产评估师)、王雷鸣(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 目录

声    明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	26
三、评估对象和评估范围	26
四、价值类型	28
五、评估基准日	28
六、评估依据	28
七、评估方法	31
八、评估程序实施过程 and 情况	45
九、评估假设	46
十、评估结论	48
十一、特别事项说明	50
十二、资产评估报告使用限制说明	51
十三、资产评估报告日	52
资产评估报告附件	53



## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本

评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**晋亿实业股份有限公司**  
**拟非公开发行股票购买股权**  
**涉及的晋德有限公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告摘要**

开元评报字[2019]398号

**晋亿实业股份有限公司：**

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托方”或“晋亿实业公司”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用收益法和资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟非公开发行股票购买股权涉及的晋德有限公司（以下简称“晋德公司”）的股东全部权益于评估基准日2019年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的**

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买股权事宜，需对该经济行为所涉及的晋德有限公司于评估基准日2019年3月31日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托方拟实施上述经济行为的需要。故：

本次评估的目的是为晋亿实业股份有限公司提供拟非公开发行股票购买股权涉及的晋德有限公司的股东全部权益于评估基准日2019年3月31日的市场价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

本次评估的对象为晋德有限公司于评估基准日2019年3月31日股东全部权益价值。

本次评估的范围为晋德有限公司于评估基准日2019年3月31日经审计的全部资产及负债。

**三、价值类型**

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

**四、评估基准日**

本次评估的基准日为2019年3月31日。

**五、评估方法**

本次评估采用收益法和资产基础法，以资产基础法的评估结果作为最终评估

结论。

## 六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2019年3月31日，晋德有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为81,007.63万元、负债总额账面值为17,296.50万元、所有者（股东）权益账面值为63,711.131万元；

经评估，晋德有限公司的股东全部权益于评估基准日2019年3月31日的市场价值的评估结论为88,655.10万元（大写为人民币捌亿捌仟陆佰伍拾伍万壹仟元整）。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明事项

无。

#### 八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2019年7月10日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



晋亿实业股份有限公司  
拟非公开发行股票购买股权  
涉及的晋德有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

开元评报字[2019]398号

### 晋亿实业股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托方”或“晋亿实业公司”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用收益法和资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟非公开发行股票购买股权涉及的晋德有限公司（以下简称“晋德公司”）的股东全部权益于评估基准日2019年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人概况

本次评估的委托人是晋亿实业股份有限公司（以下简称“委托人”或“晋亿实业公司”）。其概况如下：

#### 1.主要登记事项

委托人于评估基准日的《企业法人营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：913300006094582496

名称：晋亿实业股份有限公司

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

法定代表人：蔡永龙

注册资本：79,269.00万元人民币

成立日期：1995年11月17日

经营期限：1995年11月17日至\*\*\*\*\*

住所：浙江省嘉善经济开发区晋亿大道8号

经营范围：生产销售紧固件、钨钢模具、五金制品、钢丝拉丝、铁道扣件，

从事非配额许可证、非专营商品的收购出口业务，紧固件产品的研究和开发业务，从事钢轨及上述同类产品的批发、进出口业务（涉及配额、许可证、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）、佣金代理（拍卖除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是晋德有限公司（简称“公司”或“晋德公司”或“被评估单位”）。其概况如下：

### 1.被评估单位基本情况

#### 1.1.主要登记事项

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91371400783467941X

名称：晋德有限公司

类型：有限责任公司（中外合资）

法定代表人：蔡永龙

注册资本：7,980.00万美元

成立日期：2005年12月16日

经营期限：2005年12月16日至2055年12月15日

住所：山东省平原龙门经济开发区（东区）

经营范围：生产销售高档五金制品、高强度紧固件、钨钢模具、钢丝拉丝、铁道扣件、提供产品售后服务以及研究和开发业务；从事以上产品的批发、进出口及佣金代理（拍卖除外）业务。

#### 1.2 历史沿革

##### ①公司设立

2005年12月16日，晋德有限公司（简称“公司”或“晋德公司”）经山东省对外贸易经济合作厅鲁外贸外资字[2005]779号文件批准、山东省人民政府于2005年12月15日颁发了商外资鲁府[2005]4635号中华人民共和国外商投资企业批准证书，由晋亿实业股份有限公司（以下简称“晋亿实业”）和晋正企业股份有限公司（以下简称“晋正公司”）共同出资组建的中外合资企业，注册资本5,000.00万美元。公司出资由德州大正会计师事务所平原分所审验并出具德平会验字[2006]第59号、第79号、第93号、德平会验字[2007]第6号、第83号、第112号《验资报告》。公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (美元)	持股比例%	实缴出资额 (美元)	出资方式	实缴出资比例%
1	晋亿实业有限公司	37,500,000.00	75%	37,500,000.00	货币	75%
2	晋正企业股份有限公司	12,500,000.00	25%	12,500,000.00	货币	25%
	<b>合计</b>	<b>50,000,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>50,000,000.00</b>		<b>100%</b>

## ②变更注册资本、经营范围

2008年9月16日，公司召开董事会，决议在公司原基础上增加公司注册资本。

注册资本变更后为7,980.00万美元，即新增注册资本2,980.00万美元。其中晋亿实业增资2,235.00万美元，晋正公司增资745.00万美元，分期缴清。公司出资由德州大正会计师事务所平原分所审验并出具德平会验字[2008]第57号、德平会验字[2008]第61号《验资报告》。上述增资完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (美元)	持股比例%	实缴出资额 (美元)	出资方式	实缴出资比例%
1	晋亿实业有限公司	59,850,000.00	75%	59,850,000.00	货币	75%
2	晋正企业股份有限公司	19,950,000.00	25%	19,950,000.00	货币	25%
	<b>合计</b>	<b>79,800,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>79,800,000.00</b>		<b>100%</b>

2010年7月13日，公司召开董事会，决议在公司原经营范围的基础上增加经营范围。

变更后的经营范围是：生产销售高档五金制品、高强度紧固件、钨钢模具、钢丝拉丝、铁道扣件、提供产品售后服务以及研究和开发业务；从事以上产品的批发、进出口及佣金代理（拍卖除外）业务。（以上范围不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理的商品及专项规定的，按国家有关规定办理）。

2014年10月17日，公司原经营范围进行变更。

变更后的经营范围是：生产销售高档五金制品、高强度紧固件、钨钢模具、钢丝拉丝、铁道扣件、提供产品售后服务以及研究和开发业务；从事以上产品的批发、进出口及佣金代理（拍卖除外）业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，有效期以许可证为准）

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，晋德有限公司的注册资本为7,980.00万美元，股权结构如下：

股东名称	出资额 (美元)	出资比例
晋亿实业有限公司	59,850,000.00	75%
晋正企业股份有限公司	19,950,000.00	25%
<b>合计</b>	<b>79,800,000.00</b>	<b>100%</b>

## 2.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期资产负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
一、流动资产：				
货币资金	2,757.59	1,870.58	2,457.24	780.96
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	1,484.40	697.90	302.93	822.74
应收账款	6,763.02	13,494.45	15,252.24	11,641.52
预付账款	1,313.95	864.71	409.76	121.42
其他应收款	78.17	43.46	22.97	16.92
存货	27,536.23	33,342.00	43,041.79	38,288.60
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	736.99	710.00	1,330.21	2,188.48
流动资产合计	40,670.34	51,023.10	62,817.12	53,860.65
二、非流动资产：	-	-	-	-
固定资产	30,194.06	25,731.04	24,589.58	25,123.79
在建工程	172.81	758.42	831.01	510.65
无形资产	327.61	273.69	260.94	257.48
递延所得税资产	-	1,313.80	1,296.80	1,255.06
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	30,694.48	28,076.95	26,978.33	27,146.98
三、资产总计	71,364.82	79,100.05	89,795.45	81,007.63
四、流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-
应付账款	15,188.18	13,200.97	18,971.46	10,329.30
预收账款	810.64	443.65	335.93	222.05
应付职工薪酬	302.54	445.14	426.55	418.67
应交税费	385.91	770.71	803.50	587.25
其他应付款	355.87	428.56	374.72	332.04
一年内到期的非流动负债	1,800.00	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	18,843.15	15,289.04	20,912.16	11,889.31
五、非流动负债：	-	-	-	-
长期应付款	-	5,000.00	3,800.00	3,800.00
递延收益	-	948.04	1,214.24	1,159.68
递延所得税负债	-	-	487.66	447.50
其他非流动负债	418.22	-	-	-
非流动负债合计	418.22	5,948.04	5,501.90	5,407.19
六、负债总计	19,261.37	21,237.07	26,414.06	17,296.50

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买股权  
涉及的晋德有限公司股东全部权益价值资产评估报告

七、所有者权益	-	-	-	-
实收资本	58,578.73	58,578.73	58,578.73	58,578.73
资本公积	577.00	577.00	577.00	577.00
专项储备	634.34	780.48	940.17	993.52
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	-	-	328.55	328.55
未分配利润	-7,686.62	-2,073.24	2,956.95	3,233.33
所有者权益合计	52,103.45	57,862.98	63,381.39	63,711.13

被评估单位近三年一期经营情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
一、营业收入	50,873.37	67,894.61	87,966.23	18,465.70
减：营业成本	44,581.39	55,886.56	76,233.31	17,055.89
营业税金及附加	594.99	776.89	982.28	171.13
销售费用	1,289.75	1,848.61	1,794.04	263.54
管理费用	935.30	1,193.26	1,278.14	222.59
财务费用	-33.01	371.62	-26.88	100.15
资产减值损失	-2,495.97	-2,575.24	-838.58	-308.86
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	9.46	14.06	16.14	5.07
资产处置收益	-	-	0.02	-
其他收益	-	-	404.21	116.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	1,018.46	5,256.49	7,287.13	464.65
营业外收入	1,025.02	109.84	20.36	10.62
营业外支出	141.43	152.76	102.99	86.02
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	1,902.05	5,213.57	7,204.49	389.26
减：所得税费用	-	-399.82	1,845.76	112.88
四、净利润	1,902.05	5,613.39	5,358.73	276.38

上表年报财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出无保留意见审计报告；基准日财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具天健审（2019）8089号审计报告。

### 3.被评估单位的业务经营情况

晋德有限公司主要生产各类(标准及非标准)紧固件及紧固件用冷墩盘条精制线材(包括对低碳钢、中碳钢、合金钢盘条的粗精抽线、酸洗、磷化、退火等工艺)，年产量可达20万吨紧固件，可为紧固件企业一次性提供大量紧固件用成品低碳钢、中碳钢、合金钢冷成形盘条精制线材。在紧固件(标准件)产品方面：晋

德有限公司秉承了晋亿集团近30年的生产管理经验，所生产的螺丝外观精致美观，采用进口模具和设备，保证产品尺寸与螺纹精度达到国际标准。以碳钢与合金钢为原料，拥有从酸洗、抽线、成型、辗牙、热处理、电镀到包装一条龙生产线，从而保证了产品质量的稳定；在紧固件（标准件）用钢材（即可直接在冷墩机上冷墩成形螺丝的成品线、精线）方面：集团拥有先进成熟的近30年的紧固件用冷墩盘条精制加工技术，不管是产品出口企业还是要求较高精密汽车紧固件制造企业，从品质和数量上严格保证能满足客户的要求；另外公司的表面处理包括：煮黑、蓝白锌、五彩锌、热浸镀锌、灰磷、达克罗、镀铬、电泳黑、镀镍、黑锌、蓝波克……等。为适应欧盟市场对环保产品的要求，公司还提供三价铬蓝白锌和五彩锌的表面处理。

#### 4.被评估单位的重要资产状况

对列入评估范围的重要资产的物理、权属等情况的说明：

##### (1) 存货：

晋德有限公司的存货包括原材料、产成品和在产品以及发出商品，账面价值 38,288.60 万元，其中：存货余额 40,741.67 万元，存货跌价准备 2,453.07 万元。具体情况介绍如下：

(1) 原材料：账面价值 15,918.11 万元，其中，原材料账面余额 15,998.28 万元，原材料跌价准备 80.17 万元，共计 3 项，包括精线、盘元、其他原材料等，被评估单位产品销量较好，原材料大部分是近期购置，集中存放于公司线材仓、成品仓及其他仓库。

(2) 产成品：产成品账面价值 15,100.16 万元，其中，产成品账面余额 16,772.85 万元，产成品跌价准备 1,672.69 万元，为企业生产的产成品。主要为螺母、螺丝、螺栓、牙条、铸造扣件等，存放于公司成品仓，设有专门管理员负责管理，保存状态完好，存在 1 年以上存放时间较长的存货，具体情况如下表：

会计大类	正常库存	呆滞 1 年	呆滞 2 年	呆滞 3 年及以上
螺帽	65.71%	18.53%	4.90%	10.86%
螺栓	58.98%	17.61%	8.99%	14.41%
螺丝	91.09%	2.97%	2.46%	3.48%
牙条	30.05%	13.95%	3.46%	52.54%

(3) 发出商品：其账面价值 781.42 万元，为企业的发出商品。经函证，系正常发生，无退货情况发生。

(4) 在产品：其账面价值 8,241.76 万元，其中，在产品账面余额 8,941.97

万元，在产品跌价准备 700.21 万元。包括在生产的紧固件、铁道扣件、精线等，经核实，其完工程度较高。

## (2) 固定资产：

晋德有限公司的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆以及电子设备，账面原值合计 77,055.42 万元，账面净值合计 25,123.79 万元。

①房屋建筑物：被评估单位申报的房屋建筑物共计 18 项，其账面原值为 15,976.56 万元，账面净值为 11,256.62 万元，主要包括钢结构车间 7 栋，办公楼、经理会馆、公寓楼各 1 栋，其他为辅助生产用房，总建筑面积合计 187,828.61 m<sup>2</sup>。其中：钢结构车间 7 栋，办公楼、经理会馆、公寓楼均于 2007 年年底完工并投入使用，总面积 180,764.61 m<sup>2</sup>，已办理房屋权属证书。其他辅助生产用房均于 2008 年至 2017 年之间建成，均未办理房屋权属证书，其未办证面积合计 7,064.00 m<sup>2</sup>。经核查，车间均为单层排架结构，外观保养正常；办公楼共 3 层，混合结构，高档装修，配套设施完善，保养较好，外观较新；经理会馆共 2 层，混合结构，外墙红砖铺设，内饰豪华，高档装修，外观及内饰较新；公寓楼供员工住宿用，砖混结构，外观较差。其他辅助生产用房均为钢混结构，外观均较为一般。

②构筑物：被评估单位申报的构筑物共计 7 项，账面原值 403.44 万元，账面净值 251.79 万元。主要包括围墙、公路、篮球架、自行车棚、停车场、LNG 站，简易结构，于 2008 年、2018 年建成并投入使用，外观均较为一般。

③机器设备：被评估单位此次申报评估机器设备共计 2509 项，账面原值合计 59,001.49 万元，账面净值合计 13,530.25 万元。主要为配电柜、螺帽成型机、螺帽攻牙机、螺丝成型机、自动打头机、半自动搓丝机、伸线机、输送机、行车、成型机、辗牙机等。大部分设备购置于 2007-2008 年期间，小部分于 2008 年以后购置。截止评估基准日，设备均运行正常。主要生产用设备正常负荷运转，公司对设备有定期保养情况，其发生大修的次数极少。经现场勘查，设备外观均较为一般。

④车辆：被评估单位此次申报评估车辆共计 9 辆，其账面原值为 173.13 万元，账面净值为 48.58 万元。其中：农用车-中国五征已报废，供厂区内使用；其他 7 辆车均已办理行驶证，为非营运车辆，车辆权属所有人均为晋德有限公司，车辆外观保养情况一般。

⑤电子设备：共计 616 项，主要为空调、电脑、打印机、办公家具等，账

面原值 1,500.80 万元，账面净值 426.45 万元，均于 2007 年以后购置并启用，经清查，部分办公设备已经完全报废，大部分电子设备已过其经济寿命使用年限仍在使用的，其外观情况均较为一般。

以上机器设备、车辆、电子设备产权归晋德有限公司所有，无抵押、质押、担保等情况。

### 3.在建工程：

其账面价值为510.65万元，主要电镀车间磷化线等生产线的安装工程，其完工程度较高，预计在2019年即可完工并投入生产。

### 4.无形资产：

晋德有限公司申报评估的无形资产主要为 1 宗土地使用权、2016 年和 2018 年的外购的 EBS 系统软件使用权和标签打印软件，账面价值 257.48 万元。其中：土地使用权账面价值为 198.69 万元，其他无形资产账面价值 69.27 万元。

以上土地已取得土地使用权属证书，证书编号为平国用05字第00357号，权利人为晋德有限公司。土地位于平尹公路北侧，取得日期2005年12月20日，土地系出让取得，用地性质为工业用地，准用年限50年，土地开发程度五通一平，土地面积344,274.00 m<sup>2</sup>。土地北邻平安东大街，南至平尹公路，西接莲花池东街，东至复兴南路。无抵押、诉讼情况。

## 5.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

(4) 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则；

(5) 应收账款：对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 2%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 20%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 50%计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量



现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（6）存货：包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，发出存货采用月末一次加权平均法。资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备；存货的盘存制度为永续盘存制，周转材料中，A级模具材料按照五五摊销法进行摊销，其他模具材料按照一次转销法进行摊销。

（7）固定资产及折旧：公司固定资产采用年限平均法计提折旧，折旧年限及年折旧率分别为：

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	10	3.00
通用设备	年限平均法	3-5	0-3	19.40-33.33
专用设备	年限平均法	10	3-5	9.50-9.70
运输工具	年限平均法	4	5	23.75

（8）在建工程：在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认，在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（9）无形资产：使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。其中土地使用权摊销年限为50年，软件的摊销年限为5-10年。使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开

发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(10) 税项：公司适用的主要税种及其税率列示如下

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、16%，出口退税率分别为9%和5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴	1.2%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 6. 被评估单位所在行业现状与发展前景

被评估单位主要经营方向为汽车紧固件以及轨道铁扣件，结合前瞻产业研究数据统计以及公开资料整理，被评估单位所在行业的市场规模及发展趋势分析如下：

### (1) 轨道扣件紧固件行业分析

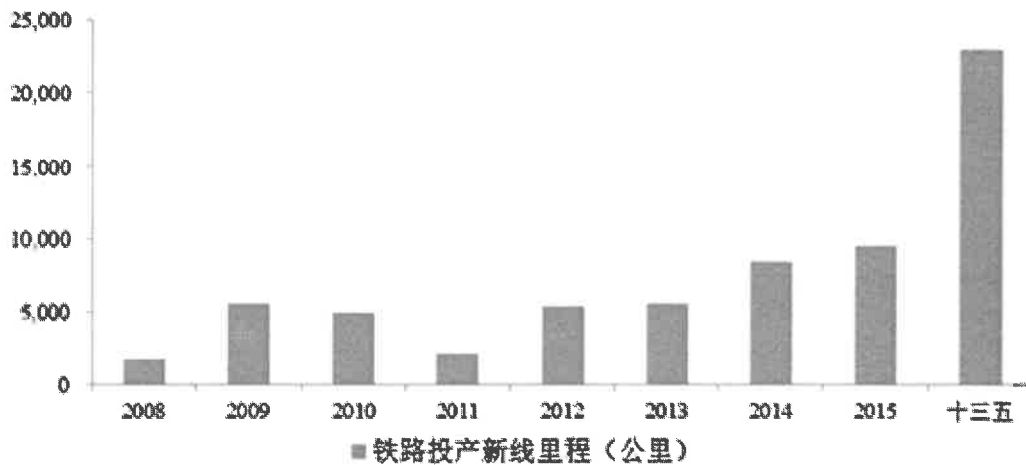
#### 1) 轨道扣件行业市场规模

##### ① 铁路轨道扣件市场规模

铁路轨道扣件市场需求主要来源于以下领域：高速铁路、重载铁路和普通铁路。高速铁路的建设有利于跨区域城市圈的发展，引导地区间产业转移和产业结构升级，推动区域和城乡协调发展，在优化各地资源配置、带动沿线经济方面起着重要作用。高速铁路对于区域经济的促进作用是国家重视发展高速铁路的重要原因。除高速铁路外，重载铁路、普通铁路也是中国铁路建设的重点，对我国铁路运输发展具有深远意义。重载铁路的推广可以使铁路运输能力得到很大的提升，运输效率也会得到大幅度提高，更为重要的是重载铁路的发展有利于铁路货运市场的发展；普通铁路具备客货混运的功能，可以更加充分的发挥铁路运能，改善

铁路行业的营收状况。

铁路轨道扣件的市场需求主要有新增需求和改造需求两类。新增需求方面，铁路轨道扣件的新增需求与铁路基建投产规模紧密联系，随着近几年我国铁路基础设施建设行业的迅速发展，铁路轨道扣件的需求量呈现逐年增长态势。我国每年新增的铁路里程为铁路轨道扣件行业提供了广阔的市场空间。2016年，全国铁路完成固定资产投资8,015亿元，投资新线3,281公里。整个“十二五”期间，全国铁路固定资产投资完成3.58万亿元，新线投产3.05万公里。通常铁路线路为双向两条铁轨，按照目前枕间距600mm，每根轨枕配备两套扣件的建设标准测算，2014-2016年间铁路投产新线所需要的轨道扣件分别为5,618万套、6,354万套和2,187万套。国家铁路局初拟“十三五”期间建设铁路新线2.3万公里，约需要铁路扣件1.3-1.5亿套，未来五年我国铁路轨道扣件的市场需求量仍将保持较高水平。



(资料来源：公开资料整理)

另外，从中长期来看，根据国家发改委2016年7月公布的《中长期铁路网规划》，到2020年，一批重大标志性项目建成投产，铁路网规模达到15万公里，其中高速铁路3万公里，覆盖80%以上的大城市，为完成“十三五”规划任务、实现全面建成小康社会目标提供有力支撑。到2025年，铁路网规模达到17.5万公里左右，其中高速铁路3.8万公里左右，网络覆盖进一步扩大，路网结构更加优化，骨干作用更加显著，更好发挥铁路对经济社会发展的保障作用。展望到2030年，基本实现内外互联互通、区际多路畅通、省会高铁连通、地市快速通达、县域基本覆盖。

改造需求方面，轨道扣件非金属部件是保证轨道精度和平顺性的核心部件，有一定的寿命期，同时受荷载和路基变化等各种因素影响，自开通之日起，随时

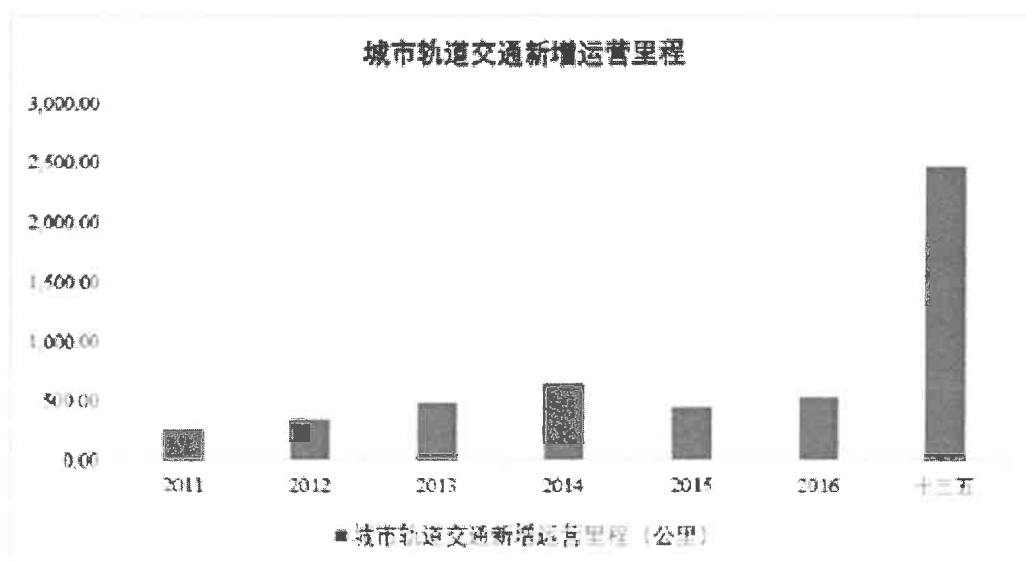
有可能要进行轨道扣件养护和部件更换。截至2016年末，我国的铁路通车里程达12.4万公里，其中高速铁路2.2万公里，对应的高速铁路扣件更新数量在14,600万套左右，加上每年有3,000-5,000公里新建线路的开通，未来具有更新改造需求的轨道扣件数量将持续增长，市场前景广阔。

## ②城市轨道扣件市场规模

城市轨道交通具有运量大、速度快、行驶安全和节约土地资源等优点，对于解决城市拥堵、减少城市污染具有很好的作用。我国的城市轨道交通包括：地铁、轻轨、单轨、有轨电车、磁悬浮和市域快轨等类型。截至2016年末，全国30个城市共开通城市轨道交通134条，运营线路4,153公里，主要为地铁、轻轨和有轨电车。

城市轨道扣件的市场需求也可分为新增需求和改造需求两类。

新增需求方面，2020年，中国城市轨道交通运营总里程有望超过6,000公里，2014-2020年期间城市轨道交通运营里程复合增速达10.55%，年均新增营业里程547.83公里。因此，“十三五”期间将是我国城市轨道交通发展的一个黄金时期。随着各地方政府将城市轨道交通作为“十三五”期间重点建设领域，各线路规划密集出台，投资力度不断加大，城市轨道交通将进入高速增长时期，这将带动轨道扣件需求量的大幅增长。按照目前枕间距600mm，每根轨枕配备两套扣件的建设标准测算，“十三五”期间城市轨道扣件的新增需求量将达到近千万套级别。



(资料来源：公开资料整理)

改造需求方面，由于我国主要大城市的轨道交通建造时间较久，城市轨道交通线路改建、扩建、维护等对轨道扣件的需求较大。近年来随着我国二、三线城

市轨道交通建设步伐的加快，城市轨道交通运营里程持续增长，对应扣件的市场规模有望继续增加。

### ③轨道扣件行业技术水平及发展趋势

国内轨道扣件生产企业根据铁科院授权进行自主技术研发，拥有自主知识产权，具有自身的竞争优势。近年来我国大力开展铁路和城市轨道交通建设，技术水平得到快速提升。从全球范围来看，在众多的轨道扣件产品和技术中，以中国、德国和日本等国家较具代表性。

国内轨道扣件行业的技术发展趋势情况如下：

行业技术水平稳步提升。轨道扣件的作用是将钢轨固定在轨枕上，保持轨距和阻止钢轨相对于轨枕纵向移动，给整个轨结构提供弹性，同时起绝缘作用。其中轨道扣件非金属部件是保证铁路轨道精度和平顺性的核心部件，对整体扣件的绝缘性能和使用寿命起决定性作用，其生产过程中的工艺设计、配方设计和模具设计开发等方面的技术水平关重要。近年来，国内轨道扣件生产企业不断加强自主研发，行业水平大幅提升。

新材料、新工艺的研发和应用成为竞争核心。轨道扣件非金属部件以改性尼龙、天然橡胶、聚氨酯组合料等为主要原材料，辅以不同品种和剂量的添加剂来满足各种性能指标的要求，并以相应的工艺完成产品制造，进而生产出各种轨道扣件非金属部件产品。因此，原材料的配方及相应的加工工艺成为行业竞争的核心，优质的配方和工艺可以在同等条件下使产品具备更卓越的性能，或在同等性能指标基础上降低产品的生产成本。

由于轨道扣件非金属部件种类繁多，各类产品的性能存在着较大的差异，因此生产制造的技术难度也存在较大差异。部分产品的各项性能要求较高，其配方和工艺相对比较复杂，生产时通常需要长期反复的实验积累才能得到适当的配方与工艺。随着铁路、城市轨道交通行业技术的革新，轨道扣件的技术要求也会不断提高，企业只有掌握了原材料配方和工艺的核心技术才能在市场竞争中立于不败之地。

产品种类增多，升级换代加快。轨道扣件的客户群体主要包括：铁路系统和城市轨道交通系统。铁路系统又分为高速铁路、重载铁路和普通铁路等；城市轨道交通系统又分为地铁、轻轨、单轨、有轨电车、磁悬浮和市域快轨等。各种轨道系统对轨道扣件产品的类型需求不同，这对企业研发、生产的快速反应能力提出了较高要求，应用型研发能力强、生产组织和配套协调能力强的企业方能更好

的满足市场需求。

## (2) 影响行业发展的有利和不利因素

### 1) 有利因素

产业竞争行业和技术环境分析：

紧固件行业竞争非常激烈，近几年行业内厂家的设备、规模、人员、技术等都在快速成长，设备和资源差别大不；但是在汽车紧固件行业能得到各大OEM厂家认可的紧固件生产商屈指可数；可利用现有的晋亿品牌效应，借助于系统、高效的管理理念，服务客户满意，稳步提升，扩大现有的市场份额。

### 2) 不利因素

从国内来看，我国紧固件出口金额前五名的地区分别是浙江嘉兴、浙江宁波、浙江其他、上海其他、广东深圳，主要集中在紧固件行业较为发达的地域。浙江囊括了上半年中国紧固件出口总贸易量及总贸易额两项的龙头老大一席。作为中国紧固件出产的大省，浙江拥有四大紧固件国内驰名生产区：海盐、温州、宁波及嘉兴，其在紧固件业界的实力可见一斑。

另外拥有紧固件集中度较高的区域主要为河北、广东区域，这两个区域与华东紧固件相比除了规模以外主要有以下3个劣势导致其产业升级缓慢，无法形成出口集中优势。

①分布区域分散，无法形成单一区域性企业集中的大基地；

②产品结构单一、产品相对偏中低档；

③企业规模普遍较小，尤其是河北永年区域目前仍有一半以上是家庭作坊式生产；

④出口转弱，内贸竞争加剧，产业亟待升级。

紧固件出口量转弱，势必导致紧固件内贸竞争更加激烈，紧固件主要用于汽车工业、电子工业和建筑及维修工业，其中，汽车工业是最大的用户，需求量约占紧固件总销量的23.2%。随着汽车行业的发展，轻量化已经成为世界汽车行业的潮流。平均1辆轿车的紧固件约1500个，每辆车螺栓装配的总时间约2.5-3.2小时。可见紧固件的品种和质量对主机水平及整车质量和重量具有重要影响。目前高强度、高精度的工业用紧固件仍依赖于进口；在低端市场，紧固件竞争更加激烈，企业的技术、环保、能耗、设备、人才等竞争力在国际上仍有部分处于落后之势。在原材料价格居高不下的环境中，低档标准件产能过剩成为整个紧固件行业发展的绊脚石。因此紧固件产品要由“低端”向“高端”发展。

### (3) 被评估单位主要的竞争优势

#### ①原材料采购价格优势

晋德有限公司紧固件采用材料+加工费的价格策略,价格有优势;质量稳定;

#### ②进货渠道稳定

晋德有限公司是和大钢厂合作,原材料质量有保障,公司资金雄厚,免除了客户担心供应渠道断裂的风险;

#### ③管理优势

晋亿集团采用了EBS系统管理,并且建立了“晋亿购”网络交易平台,方便顾客快捷高效的进行采购。

#### ④品牌优势

晋亿实业是国内唯一一家紧固件上市公司,是行业龙头,具有品牌优势。

## 7.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

### (1) 2019年第一季度中国宏观经济形势分析

宏观经济直接和间接地引导或约束微观经济的运行,企业的价值实现过程中会直接或间接受到宏观经济的影响。因此,分析中国的宏观经济形势,预测中国宏观经济形势的未来趋势是企业前景预测的基础组成部分。

初步核算,一季度国内生产总值 213433 亿元,按可比价格计算,同比增长 6.4%,与上年四季度相比持平,比上年同期和全年分别回落 0.4 和 0.2 个百分点。分产业看,第一产业增加值 8769 亿元,同比增长 2.7%;第二产业增加值 82346 亿元,增长 6.1%;第三产业增加值 122317 亿元,增长 7.0%。

#### 1) 农业生产基本稳定,种植结构不断优化

一季度,农业(种植业)增加值同比增长 4.4%。禽蛋产量增长 2.3%,牛奶产量增长 2.0%。猪牛羊禽肉产量 2252 万吨,同比下降 2.8%;其中,猪肉产量 1463 万吨,下降 5.2%;牛肉、羊肉和禽肉产量分别增长 1.7%、1.4%和 2.1%。3 月份全国主要农区气候条件总体有利,大部分农区日照和墒情适宜,光热条件总体较好,春耕春播进展顺利。大豆意向种植面积同比增长 16.4%,优质的中稻和一季晚稻意向种植面积增长 1.9%。

#### 2) 工业生产有所加快,高技术产业占比提高

一季度,全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%,增速比 1-2 月份加快 1.2 个百分点,比上年四季度加快 0.8 个百分点,比上年同期回落 0.3 个百分点。分经济类型看,国有控股企业增加值增长 4.5%,股份制企业增长 7.8%,外商及港

澳台商投资企业增长 1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 2.2%，制造业增长 7.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.1%。工业高技术产业增加值同比增长 7.8%，快于规模以上工业 1.3 个百分点，占全部规模以上工业比重为 13.5%，比上年同期提高 0.8 个百分点。工业战略性新兴产业增加值同比增长 6.7%，快于规模以上工业 0.2 个百分点。新产品快速增长，一季度，移动通信基站设备、城市轨道交通车辆、新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长 153.7%、54.1%、48.2%和 18.2%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 8.5%，比 1-2 月份加快 3.2 个百分点，环比增长 1.0%。

1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 7080 亿元，同比下降 14.0%，剔除春节因素后与上年同期持平略降；规模以上工业企业营业收入利润率为 4.79%。初步统计，3 月份工业企业实现利润情况有所好转。

### 3) 服务业较快增长，主要行业增速回升

一季度，第三产业发展稳中有进。其中租赁和商务服务业增加值同比增长 8.3%，金融业增长 7.0%，住宿和餐饮业增长 6.0%，批发和零售业增长 5.8%，增速比上年四季度均有所提升。信息传输、软件和信息技术服务业保持较快增长，同比增长 21.2%。

一季度，全国服务业生产指数同比增长 7.4%，增速比 1-2 月份加快 0.1 个百分点，比上年四季度加快 0.2 个百分点。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 7.6%，比 1-2 月份加快 0.3 个百分点。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 10.9%，增速比上年全年回落 0.5 个百分点。

### 4) 市场销售增速上升，网上零售占比提高

一季度，社会消费品零售总额 97790 亿元，同比增长 8.3%，增速比 1-2 月份加快 0.1 个百分点，比上年同期回落 1.5 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 83402 亿元，增长 8.2%；乡村消费品零售额 14388 亿元，增长 9.2%。按消费类型分，餐饮收入 10644 亿元，增长 9.6%；商品零售 87146 亿元，增长 8.2%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类、通讯器材类商品同比分别增长 10.9%和 10.0%，增速分别快于社会消费品零售总额 2.6 和 1.7 个百分点。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 8.7%，比 1-2 月份加快 0.5 个百分点，环比增长 0.91%。

一季度，全国网上零售额 22379 亿元，同比增长 15.3%，比 1-2 月份加快 1.7 个百分点。其中，实物商品网上零售额 17772 亿元，增长 21.0%，占社会消费品



零售总额的比重为 18.2%，比 1-2 月份提高 1.7 个百分点。

#### 5) 投资稳步回升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）101871 亿元，同比增长 6.3%，增速比 1-2 月份加快 0.2 个百分点，比上年同期回落 1.2 个百分点。其中，民间投资 61492 亿元，增长 6.4%。分产业看，第一产业投资增长 3.0%；第二产业投资增长 4.2%，其中制造业投资增长 4.6%；第三产业投资增长 7.5%，其中基础设施投资增长 4.4%。高技术制造业投资同比增长 11.4%，增速比全部投资快 5.1 个百分点；高技术服务业投资同比增长 19.3%，比全部投资快 13.0 个百分点。从环比看，3 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 0.45%。

一季度，全国房地产开发投资 23803 亿元，同比增长 11.8%，增速比 1-2 月份加快 0.2 个百分点，比上年同期加快 1.4 个百分点。全国商品房销售面积 29829 万平方米，同比下降 0.9%，降幅比 1-2 月份收窄 2.7 个百分点；全国商品房销售额 27039 亿元，增长 5.6%，增速比 1-2 月份加快 2.8 个百分点。

#### 6) 进出口总额增长加快，贸易结构持续优化

一季度，货物进出口总额 70051 亿元，同比增长 3.7%，增速比 1-2 月份加快 3.0 个百分点。其中，出口 37674 亿元，增长 6.7%；进口 32377 亿元，增长 0.3%。进出口相抵，顺差 5297 亿元，比上年同期扩大 75.2%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 6.0%，占进出口总额的比重为 59.6%，比上年同期提高 1.3 个百分点；机电产品出口增长 5.4%，占出口总额的比重为 58.8%。民营企业进出口增长 9.9%，占进出口总额的比重为 40.6%，比上年同期提高 2.3 个百分点。3 月份，进出口总额 24626 亿元，同比增长 9.6%，比 1-2 月份加快 8.9 个百分点。其中，出口 13419 亿元，增长 21.3%；进口 11207 亿元，下降 1.8%。

一季度，规模以上工业企业实现出口交货值 27663 亿元，同比增长 4.8%。3 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10292 亿元，增长 5.7%。

#### 7) 居民消费价格涨势温和，工业生产者价格小幅上涨

一季度，全国居民消费价格同比上涨 1.8%，涨幅比 1-2 月份扩大 0.2 个百分点，比上年同期回落 0.3 个百分点。其中，城市上涨 1.9%，农村上涨 1.8%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 2.2%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 2.1%，生活用品及服务上涨 1.3%，交通和通信下降 0.8%，教育文化和娱乐上涨 2.6%，医疗保健上涨 2.7%，其他用品和服务上涨 2.1%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格下降 1.2%，鲜菜价格上涨 6.9%。3 月份，全国居民消费价格同比上涨

2.3%，涨幅比上月扩大 0.8 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.2%，涨幅比 1-2 月份扩大 0.1 个百分点，比上年同期回落 3.5 个百分点。3 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.4%，涨幅比上月扩大 0.3 个百分点；环比上涨 0.1%。一季度，全国工业生产者购进价格同比上涨 0.1%，其中 3 月份同比上涨 0.2%，环比持平。

#### 8) 全国城镇调查失业率有所下降，外出务工农村劳动力继续增加

一季度，全国城镇新增就业人员 324 万人。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.1 个百分点；其中 25-59 岁群体人口调查失业率为 4.8%，低于全国城镇调查失业率 0.4 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%，比上月上升 0.1 个百分点。3 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 46.0 小时，比上月增加 1.1 个小时。3 月末，外出务工农村劳动力总量 17651 万人，比上年同期增加 210 万人，增长 1.2%，增速比上年同期加快 0.1 个百分点。

#### 9) 居民收入稳定增长，农村居民收入增速快于城镇

一季度，全国居民人均可支配收入 8493 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.8%，比上年同期加快 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 11633 元，实际增长 5.9%；农村居民人均可支配收入 4600 元，实际增长 6.9%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.53，比上年同期下降 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 7158 元，同比名义增长 8.8%。

#### 10) 经济结构调整优化，转型升级成效明显

供给侧结构性改革深入推进。一季度，全国工业产能利用率为 75.9%，与历史同期相比，为 2013 年以来的次高点。3 月末全国商品房待售面积 51646 万平方米，比上月末减少 605 万平方米，比上年同期下降 9.9%。2 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.9%，同比下降 0.2 个百分点。一季度，生态保护和环境治理业、铁路运输业投资同比分别增长 43.0%和 11.0%，分别快于全部投资 36.7 和 4.7 个百分点。

三大攻坚战扎实推进。2 月末，全国地方政府债务余额 191420 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。脱贫攻坚有效推进，贫困地区农村居民人均可支配收入较快增长。污染防治成效继续显现，清洁能源消费比重上升。初步核算，一季度，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.5 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构继续优化。一季度，第三产业增加值占国内生产总值比重为 57.3%，

比上年同期提高 0.6 个百分点，比第二产业高 18.7 个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 61.3%，高于第二产业 24.4 个百分点。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 65.1%，消费继续成为需求动力的主导力量。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为 47.7%，比上年同期提高 1.4 个百分点。东、中、西、东北四大板块良性互动，京津冀协同发展取得新进展，长江经济带大保护行动加快实施，长三角一体化稳步推进，粤港澳大湾区发展规划纲要发布，海南自由贸易区有序建设，空间发展格局更趋优化拓展。

#### 11)市场预期明显改善，发展信心有所增强

制造业采购经理指数（PMI）重回扩张区间。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 1.3 个百分点，连续 3 个月低于临界点后重回扩张区间；5 个分类指数全部回升，其中生产指数、新订单指数分别回升 3.2 和 1.0 个百分点。企业生产经营活动预期指数为 56.8%，比上月上升 0.6 个百分点。非制造业商务活动指数持续处于景气区间。3 月份，非制造业商务活动指数为 54.8%，比上月上升 0.5 个百分点。服务业商务活动指数为 53.6%，比上月上升 0.1 个百分点，服务业新订单指数连续三个月位于扩张区间。建筑业商务活动指数为 61.7%，位于高位景气区间。综合 PMI 产出指数明显回升。3 月份综合 PMI 产出指数为 54.0%，比上月上升 1.6 个百分点，企业生产经营活动总体扩张加快。一季度消费者信心指数为 124.6，比上年四季度提高 3.2 点。

总的来看，一季度国民经济继续运行在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进的发展态势，积极因素逐渐增多，为全年经济稳定健康发展打下良好基础。但也要看到，全球经济增长和国际贸易有所放缓，外部不确定性因素较多，国内结构性矛盾仍比较突出，改革发展任务艰巨，经济下行压力犹存。下阶段，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实中央工作会议精神和政府工作报告决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，继续打好三大攻坚战，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，充分调动各方面积极性，狠抓各项政策落实落地，保持经济运行在合理区间，扎实推动经济迈向高质量发展。

——数据来源于中华人民共和国国家统计局

#### (2) 2019 年 1-4 月山东省区域经济因素分析

今年以来，全省以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，深入贯彻新发展理念，按照推动高质量发展要求，深化供给侧结

结构性改革,加快推进新旧动能转换重大工程,统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作,1-4月全省经济运行总体平稳。

#### 1) 转型升级持续推进

工业向中高端迈进,1-4月装备工业中的专用设备制造业、铁路船舶航空航天和其他运输设备制造业、计算机通信和其他电子设备制造业保持较快增长,实现增加值增速分别为6.0%、28.9%和7.2%。投资结构继续优化,服务业投资占全部投资的比重达到66.4%,同比提高9.6个百分点。高技术制造业投资力度加大,增长13.3%;高耗能行业投资明显减弱,下降26.0%。智能化、节能型消费加快,限额以上单位可穿戴智能设备、新能源汽车零售额分别增长34.0%和75.1%,能效等级1、2级家电、智能家用电器和音像器材零售额分别增长14.0%和7.8%。信息消费快速增长,互联网宽带接入用户增长12.6%,电信业务总量增长104.1%。绿色能源增势良好,新能源发电装机容量达2866.3万千瓦,增长14.4%;占全省发电装机容量的21.5%。

#### 2) 开放水平稳步提升

1-4月全省货物进出口6241.7亿元,增长6.3%,比一季度提高1.2个百分点,其中出口3343.5亿元,增长5.7%,进口2898.2亿元,增长6.9%。国际市场进一步开拓,对拉丁美洲、欧盟、东盟、韩国进出口分别增长19.5%、12.4%、9.8%和7.1%。出口结构不断优化,一般贸易出口增长8.1%,占出口总额的70.7%,同比提高1.5个百分点。双招双引效果显现,全省新设外商投资企业655家,增长10.6%;实际使用外资37.4亿美元,增长5.1%。其中,高技术服务业企业81家,实际使用外资3.8亿美元,分别增长20.9%和185.4%。

#### 3) 市场内生动力增强

随着部分大宗商品价格回升以及减税降费政策的落实落地等,工业效益状况有所好转,一季度规模以上工业实现利润840.9亿元,下降15.4%,降幅比1-2月收窄11.0个百分点。工业企业降费效果显现,销售、管理和财务“三项费用”占营业收入的比重为7.1%,比1-2月下降0.4个百分点。财政收入增长平稳,1-4月一般公共预算收入2448.3亿元,增长4.2%,其中税收收入1870.5亿元,占比为76.4%。市场主体活力迸发,1-4月新登记市场主体68.7万户,增长65.3%;新登记企业22.1万户,增长47.2%。

#### 4) 民生保障改善有力

就业形势总体稳定,1-4月城镇新增就业37.5万人,完成年度计划的34.1%。

物价保持温和上涨，居民消费价格上涨2.2%，比一季度提高0.2个百分点。民生领域补短板力度加大，航空、铁路、道路运输业投资分别增长103.4%、59.2%和12.0%，文化体育和娱乐业投资增长24.3%。

#### 5) 预期指标表现良好

工业品价格有所回暖，1-4月工业生产者出厂价格上涨0.3%，比一季度提高0.2个百分点，工业生产者购进价格同比持平，表明市场供求关系仍然稳定。流通领域较为活跃，公路货运量基本持平，水路货运量增长7.3%，铁路货运量增长17.2%。信贷保持较快增长，4月末金融机构本外贷款余额82077.2亿元，增长11.3%；比年初增加3901.0亿元，同比多增1161.2亿元。

总的看，当前全省经济运行总体平稳，随着各项扩内需稳增长措施逐步落实落地，促进发展的各项有利因素正在逐步积聚。下步，全省应深入贯彻落实党中央国务院决策部署，扎实做好“六稳”工作，坚定不移走高质量发展之路，以供给侧结构性改革为主线，紧抓新旧动能转换重大工程不放松，强力推动产业转型升级，为经济持续平稳健康发展增添新活力、创造新动能。

——数据来源于山东统计信息网

### 8.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方的控股子公司。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告约定的使用人为委托方、被评估单位及法律、法规规定的报告使用者（证券监督管理部门）。

## 二、评估目的

晋亿实业股份有限公司拟非公开发行股票购买股权事宜，需对该经济行为所涉及的晋德有限公司于评估基准日2019年3月31日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托方拟实施上述经济行为的需要。故：

本次评估的目的是为晋亿实业股份有限公司提供拟非公开发行股票购买股权涉及的晋德有限公司的股东全部权益于评估基准日2019年3月31日的市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为晋德有限公司于评估基准日2019年3月31日的股

东全部权益价值。本次委托评估的评估范围为晋德有限公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下：

晋德有限公司申报评估的会计报表的总资产账面值为81,007.63万元（其中：流动资产账面值53,860.65万元，固定资产账面值25,123.79万元，在建工程账面值510.65万元，无形资产账面值257.48万元，递延所得税资产账面值1,255.06万元）；经审计后的总负债账面价值为17,296.50万元（其中流动负债11,889.31万元、非流动负债账面值为27,146.98元）、股东权益账面值为63,711.13万元。详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及被评估单位评估基准日会计报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“天健审（2019）8089号”无保留意见的《审计报告》。

### （二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，存在其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产，具体情况如下：

（1）商标权：截至评估基准日，被评估单位账外拥有一项注册商标权“<sup>晋德</sup>GEM-DUO”，该商标的核准日期为2009年11月07日，商标证书号：5939163；国际分类号为第6类。

（2）实用新型：截至评估基准日，被评估单位账外拥有5项实用新型，具体情况如下表：

序号	名称	类型	所有权人	专利申请号	申请日	授权公告日	状态
1	套筒扳头	实用新型	晋德有限公司	ZL201120412797.8	2011.10.26	2012.07.25	已授权
2	防松垫片	实用新型	晋德有限公司	ZL201120412799.7	2011.10.26	2012.06.13	已授权
3	热处理淬火炉热回收装置	实用新型	晋德有限公司	ZL201220128622.9	2012.03.30	2012.11.21	已授权
4	废油回收再利用系统	实用新型	晋德有限公司	ZL201220211597.0	2012.05.12	2012.11.28	已授权
5	轮胎防盗装置	实用新型	晋德有限公司	ZL201220237415.7	2012.05.25	2013.03.20	已授权

### （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2019年3月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

（一）评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

（二）评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

（三）评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1.晋亿实业股份有限公司第五届董事会第五次会议决议公告；

2.本次评估的《资产评估委托合同》。

## （二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

9.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

10.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

11.《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

12.《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号）；

13.《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》[证监会公告（2008）14号]；

14.《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》（中国证券监督管理委员会令第73号）；

15.其他与资产评估相关的法律、法规。

## （三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；



- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

- 1.被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
- 2.被评估单位的机动车行驶证（复印件）；
- 3.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 4.被评估单位房屋权属证书、国有土地使用权证书等（复印件）
- 5.其他相关权属依据。

#### （五）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.国家统计局、山东省统计局发布的统计资料；
- 4.资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
- 5.被评估单位所在行业的相关资料；
- 6.北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 8.《中国汽车网》；
- 9.《汽车报废标准》及相关补充规定；
- 10.机械工业信息研究院编制的2017年《中国机电产品报价手册》；

- 11.被评估单位的未来投资计划与发展规划；
- 12.被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
- 13.评估基准日证券市场有关资料；
- 14.资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 15.其他相关资料。

#### **(六) 其他参考依据**

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3.被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估基准日至报告出具日的财务资料；
- 4.wind资讯金融终端的相关资料；
- 5.其他相关参考资料。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估基本方法简介**

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》及《企业国有资产评估报告指南》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

#### **1.收益法**

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

1.1企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值=未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值+预测期后价值评估值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P- 评估对象整体价值；

r- 折现率；

t- 明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第i年预期企业自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期企业自由现金流量；

i—收益计算期；

n-收益预测期限。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)－资本性支出－净营运资金追加额

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1.2股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值=未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—股东全部权益价值；

r—折现率；

t- 明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第i年预期股权自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期股权自由现金流量；

i—收益计算期；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销－营运资金追加额－资本性

支出+付息债务增加（减：减少）

## 2.市场法

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据,计算适当的价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,估算评估对象价值的具体方法。估算公式为:

评估对象价值=∑被评估单位相应价值指标×可比企业价值比率（或价值乘数）  
×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料,比较评估对象与该等可比交易案例的异同,考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响,计算适当的价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为:

评估对象价值=（比准价格1+比准价格2+比准价格3+.....+比准价格n）  
/n

股东全部权益价值=股权的市场价值

## 3.资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下:

股东全部权益（净资产）价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

### （二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性,依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

#### 1.评估方法的适用性分析

##### 1.1收益法

##### 1.1.1收益法应用的前提条件:

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

### 1.1.2收益法的适用性分析

#### ①被评估单位的历史经营情况

被评估单位属于紧固件行业，其会计核算健全，管理有序，从其近3年经审计的会计报表数据表明：公司营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标逐年趋好，其来源真实合理，因此历史年度经营情况可以作为预测其未来年度收益的参考数据。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

#### ②被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近3年经审计的会计报表数据表明：公司营业收入、营业利润、净利润等财务指标逐年趋好，其来源真实合理，评估对象的未来收益从其近三年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

#### ③评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

#### ④与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估晋德有限公司在理论上和实务上适宜采用收益法。

## 1.2市场法

### 1.2.1市场法应用的前提条件：

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

### 1.2.2市场法的适用性分析

①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（低于3家），不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

③本次评估不满足“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，故本次不能够选取市场法进行评估。

### 1.3资产基础法（成本法）

#### 1.3.1成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

#### 1.3.2资产基础法（成本法）的适用性分析

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

### ③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估被评估单位在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

## 2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取收益法和资产基础法进行评估。

故本次评估选取收益法和资产基础法进行评估。

### （三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

##### 1.1收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（一般为五年）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2019年4月1日至2024年12月31日，共5年1期，此阶段为被评估单位的高速增长时期；第二阶段为2025年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2024年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估、预测期后价值评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—前阶段预测期，本次评估取评估基准日后5年1期；

A<sub>i</sub>—前阶段预测期第i年预期企业自由现金净流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期企业自由现金净流量；

i—收益折现期（年）；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）、预测期后价值的评估值总额。

企业自由现金净流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

## 1.2收益法重要评估参数的确定

### 1.2.1收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

### 1.2.2收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-营运资本追加额

### 1.2.3折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均



成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= E / (D+E) \times R_e + D / (D+E) \times (1-t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E+1) \times R_e + D/E / (D/E+1) \times (1-t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

R<sub>e</sub>：权益资本成本；

R<sub>d</sub>：债务资本成本；

t：企业所得税率。

## 2.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

### 2.1流动资产

#### 2.1.1货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

#### 2.1.2 应收票据

通过核实原始凭证、承兑票据单，了解应收票据的结算对象、出票日期、到期日期及票面利率，核实账面余额的数值，以经审计核实后账面价值作为评估值。

#### 2.1.3应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

#### 2.1.4存货

委托评估的存货为原材料、委托加工物资、库存商品及在产品。

①原材料：原材料购买日与评估基准日相距不远，市场价格变化较小；对市场价格变化较小的原材料，以经核实无误后的账面原值估算其评估值。

②在用周转材料：其评估方法同原材料。

③产成品：本次对产成品的评估采用市场法评估如下：

评估公式：评估值=实际数量×评估单价

评估单价=不含税单价-销售税金-销售费用-所得税-部分利润

其中：销售费用和销售税金比率按企业2018年5月的销售费用和销售税金

及附加占营业收入的比率确定；税后利润根据各商品的销售情况分别确定。

④发出商品：其评估方法他同产成品。

⑤在产品：评估人员对其财务资料进行核查，对实际情况进行详细核实，以其核实后账面值为其评估值。

## 2.2 固定资产

### (1) 房屋建筑物评估方法

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

对于被评估单位自建的车间厂房、办公大楼、经理会馆、公寓楼等，其所占用土地均为工业用地，因该类房地产资产不存在活跃市场，且最近进行的市场交易中同类型交易案例或实质上相同或相似的其他资产等的交易案例较少或者缺少可比性，评估人员在综合分析的基准上采用成本法进行评估。

对于成本法：成本法是先求取估价对象建筑物在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象建筑物价值的方法。计算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

评估原值 = 综合建筑工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 开发利润

#### ① 建安工程造价

结合委估资产的实际特点，我们主要采用类比法，首先按定额测算出同类单项工程的工程造价，再采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正的方法最终确定该评估建筑的工程造价。

#### ② 前期费用及其它费用

晋德有限公司申报的房屋建筑物中仅辅助生产用房未取得房屋产权证，对房屋建筑物按德州市平原县房屋建筑规费标准，前期费用及其它费用按下表列示的标准估算：

项目名称	标准(费率)	费率(不含税)	取费依据
工程监理费	2.00%	1.89%	发改价格[2007]670号
环境评价费	0.14%	0.13%	计价格[2002]125号
可行性研究报告	0.50%	0.47%	计价格[1999]1283号
勘察设计费	4.10%	3.87%	计价格[2002]10号

招投标代理费	0.18%	0.17%	计价格[2002]1980号
基础设施配套费	120元/平方米		平原县住建厅官网查询
汇总		6.53%*建安工程造价+120*建筑面积	

### ③资金成本

资金成本按合理工期的贷款利率估算。于评估基准日，借款期在6个月以内的贷款利率为4.35%、借款期为6个月至1年的贷款利率为4.35%、借款期为1年至3年的贷款利率为4.75%；建设资金按均匀投入设定，计息期按工期的一半估算；其估算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{利率})^{(\text{正常工期} / 2) - 1}]$$

### ④开发利润

委估房屋建筑物为企业自用的房屋建筑物，不考虑开发利润。

### 3) 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

#### ①综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2$$

#### ②年限法成新率的估算公式

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### ③打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为1。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100分。

### 4) 评估值的估算

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

### (2) 构筑物评估方法

委估构筑物主要包括围墙、公路、篮球架、自行车棚，简易结构。根据评估目的及委估资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

1) 评估原值=工程造价+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润

①工程造价

对委估构筑物套用《山东省建筑和装饰工程概算定额》的基价或企业结算资料，按山东省平原县的现行取费标准，结合建材价格和人工工资变化估算其工程造价。

②前期及其他费用的取费标准和依据：

项目名称	标准(费率)	费率(不含税)	取费依据
工程监理费	2.00%	1.89%	发改价格[2007]670号
环境影响评价费	0.14%	0.13%	计价格[2002]125号
可行性研究费	0.50%	0.47%	计价格[1999]1283号
勘察设计费	4.10%	3.87%	计价格[2002]10号
招投标代理费	0.18%	0.17%	计价格[2002]1980号
汇总		6.53%*建安工程造价	

建筑前期费用及其它费用=工程造价×6.53%。

③资金成本：主要构筑物的资金成本估算方法与房屋的估算方法相同，次要构筑物因工期短、占用资金少，其资金成本忽略不计。

④开发利润

委估构筑物为被评估企业自用，故不考虑开发利润。

2) 构筑物成新率的估算

与房屋评估中的成新率估算方法相同。

3) 评估净值的估算

评估净值=评估原值×成新率

(3) 设备评估方法

所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

1) 评估原值的估算

①机器设备评估原值的估算

评估原值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

A. 设备购置价：对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B. 运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—6%计费；或接近期同类型设备运输合同数计列；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，运杂费中扣除10%的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C. 设备基础费：根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的0%—17%估算，或接近期同类型设备基础实际合同数估算；

D. 安装调试费：根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—45%估算；或接近期同类型设备安装调试费实际合同数估算；

E. 资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以内（含六个月），利率为4.35%

建设期半年至一年（含一年），利率为4.35%

建设期一年至三年（含三年），利率为4.75%

F. 其他费用：按具体情况考虑。

②电子设备评估原值的估算：

对于年代比较久远电子设备，在市场上询价后利用价格指数得到重置价值；对于其它的电子设备，如电脑、打印机在内的现代办公设备等，此类设备结构简单、安装容易且目前市场竞争激烈，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前市场价为重置价值。

③车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：购置税按评估基准日现行市价估算；购置附加税按不含增值税的车辆购置价的10%计算；其他费用主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用

估算。

## 2) 成新率的估算

①在估算机器设备成新率时,根据各种设备自身特点及使用情况,综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

采用综合分析法估算其成新率:

综合成新率=年限成新率×C1×C2×C3×C4×C5×C6

A. 首先计算设备的年限成新率,初定该设备的尚可使用年限。年限成新率=尚可使用年限/设备总使用年限\*100%

B. 通过对设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况的现场勘查记录及分析,并对其作系数调整。

②对于车辆,以年限法(成新率1),行驶里程法(成新率2),现场打分法(成新率3)分别估算成新率。根据《2013年最新机动车强制报废标准规定》,非营运小型车辆取消使用年限限制,故营运车辆以三者中最低者估算其成新率,非营运小型车辆以成新率2和成新率3两者中较低者估算其成新率。其估算公式如下:

成新率1=(规定使用年限-已使用年限)÷规定使用年限×100%

成新率2=(规定行驶里程-已运行里程)÷规定行驶里程×100%

成新率3的估算:首先对车辆各部位质量进行百分制评分,然后根据各部位的重要程度,确定权重系数(即发动机系统0.3,底盘0.3,外观0.15,内饰0.1,电气设备0.15,权重系数合计为1),以加权平均确定成新率3。即:

成新率3=(发动机系统得分×0.3+底盘得分×0.3+外观得分×0.15+内饰得分×0.10+电气设备得分×0.15)÷100×100%

③对于价值较小的电脑、打印机、办公桌椅等办公设备,主要以使用年限法,综合设备的使用维护和外观现状,估算其成新率。其估算公式如下:

成新率=(经济使用寿命年限-已使用年限)÷经济使用寿命年限×100%

## 2.3在建工程

在建工程采用重置成本法进行评估。针对各项在建工程类型和具体情况,采用以下评估方法:

开工时间距基准日半年内的在建项目,根据其在建工程申报金额,经账实核对后,剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

## 2.4 无形资产

### (1) 土地使用权

对于土地我们采用市场法进行评估，所谓市场法，是根据委估对象所在地目前房地产市场的状况，按照用途一致、交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则，选取与评估对象类似的三个比较交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，分别进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得到三个比准价格，再取其算术均数作为委估对象的评估单价。

比准价格=比较交易案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

委估对象评估单价=(比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3) /3

委估对象评估值=委估对象评估单价×面积

## (2) 其他无形资产

对于外购的软件使用权，我们主要采用重置成本法进行评估。

①评估人员取得了被评估单位软件使用权的相关权属资料，确定软件使用权入账真实、合理；

②通过网上询价及参考价格资料，取得软件使用权于评估基准日的实际成交价格，以此作为软件使用权的重置成本；

③分析软件使用权技术更新情况，考虑软件使用权的更新升级费用；

④以询价获取的软件使用权重置成本与软件技术更新、升级费用之差作为该软件的评估值。

对于实用新型以及商标权，公司成立时间比较长，期间开发了多项发明、实用新型专利，根据和公司相关人员沟通，该类专利已授权年限较长，相关的技术亦不具有新颖性、实用性，且该类专利也未给企业生产带来超额利润或降低成本。故本次评估，暂以申请费用确定评估值。

## 2.5 递延所得税资产

根据产生递延所得税资产的原因、本次计提基础的评估情况、结合公司未来经营情况的判断，对于依据资产账面价值与其计税基础存在差异的可抵扣时间性差异，按评估后的价值与其计税基础存在的差异与适应税率估算，如对其计税基础存在差异的可抵扣时间性差异评估为零的，则评估为零；对于某些未作为资产确认的项目（如企业税法认定的可弥补亏损数额），按照税法规定可以确定的可抵扣时间性差异，如预计将来有足够的利润可抵回的，则按可抵扣的数额及适应税率估算，如规定的可抵扣期限内没有足够的利润抵回，则评估为零。

## 2.6 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值估算其评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

### （一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

#### 1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

#### 2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

#### 3. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

### （二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

#### 1. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

#### 2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。



### 3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

### 4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

### 5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

### 6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表及评估说明。

#### （三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

#### （四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

#### （一）前提条件假设

### 1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

### 3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

#### （二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

#### （三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6.假设被评估单位的现金流为每年年末流入或流出。

#### (四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

### 十、评估结论

#### (一) 评估结果分析及评估结论

截至评估基准日2019年3月31日，晋德有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为81,007.63万元、负债总额账面值为17,296.50万元、所有者（股东）权益账面值为63,711.13万元；

1. 晋德有限公司的股东全部权益采用资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为**88,655.10万元（大写为人民币捌亿捌仟陆佰伍拾伍万壹仟元整）**，评估增值24,943.97万元，增值率39.15%。其分项评估结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	53,860.65	53,604.69	-255.96	-0.48
非流动资产	27,146.98	51,477.14	24,330.16	89.62
其中：固定资产	25,123.79	45,445.98	20,322.19	80.89
在建工程	510.65	510.65	0.00	0.00
无形资产	257.48	4,878.71	4,621.23	1,794.79
递延所得税资产	1,255.06	641.80	-613.26	-48.86
<b>资产总计</b>	<b>81,007.63</b>	<b>105,081.83</b>	<b>24,074.20</b>	<b>29.72</b>
流动负债	11,889.31	11,889.31	0.00	0.00
非流动负债	5,407.19	4,537.42	-869.77	-16.09
<b>负债合计</b>	<b>17,296.50</b>	<b>16,426.74</b>	<b>-869.76</b>	<b>-5.03</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>63,711.13</b>	<b>88,655.10</b>	<b>24,943.97</b>	<b>39.15</b>

2.晋德有限公司的股东全部权益采用收益法评估得出的市场价值评估值为80,900.00万元，评估增值17,188.87万元，增值率26.98%。

### 3.评估结果分析及最终评估结论

资产基础法（成本法）比收益法结果高7,755.10万元，经各专业评估小组对被评估企业各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善，确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，能比较直观地反映企业价值的大小。收益法是基于对未来宏观政策和市场的预期及判断的基础上进行的，经评估人员了解，公司成立多年，近两年来，收入增长较快，毛利较低，企业的利润存在一定波动，其主要原因系公司与母公司属于产品产业链上下游，在采购、销售方面均属于集团统筹管理，其整体业务不完全独立，虽然根据企业提供的盈利预测，预期在期后的生产经营中，集团会逐步提高管理能力，各个环节会趋于稳定，但就目前来说公司的经营发展受行业经济、集团内部及市场环境的不确定因素较多，企业未来具体的经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，同时本次的评估的主要目的是晋亿实业股份有限公司拟将晋德有限公司25%的股权收回，更有利于公司未来的整体规划和发展，资产基础法主要是从企业整体资产要素的角度评估，评估思路也更符合本项目的评估目的。因此，本次收益法所使用数据的质量和数量劣于资产基础法。以资产基础法结果作为最终评估结论更能反映被评估单位企业价值的大小。

根据上述分析，结合本次评估的评估目的，以资产基础法评估结果作为被评估单位股东全部权益的市场价值较为合理，即被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值最终评估结论为88,655.10万元（大写为人民币捌亿捌仟陆佰伍拾伍万壹仟元整）。

评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。评估结果根据以上评估工作得出。

### （二）评估结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- (1) 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (3) 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- (4) 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

### (三) 评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

## 十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明事项

无。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部門、证券监督管理部門等。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2019 年 7 月 10 日。



开元资产评估有限公司

资产评估师:



法定代表人:

资产评估师:



## 资产评估报告附件

1. 被评估单位基准日审计报告（复印件）
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照（复印件）
3. 委托人和被评估单位的产权登记证、评估对象所涉及的主要资  
产权属证明资料（复印件）
4. 委托人承诺函（复印件）
5. 被评估单位承诺函（复印件）
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
8. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）
9. 资产评估汇总表或者明细表