

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

青岛汇金通电力设备股份有限公司
拟资产出售所涉及的部分资产价值
资产评估报告

中天华资评报字[2024]第10699号
(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2024年6月13日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020122202400832
合同编号:	中天华合同字[2024]第P0699号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天华资评报字[2024]第10699号
报告名称:	青岛汇金通电力设备股份有限公司拟资产出售所涉及的部分资产价值资产评估报告
评估结论:	24,053,400.00元
评估报告日:	2024年06月13日
评估机构名称:	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员:	管基强 (资产评估师) 会员编号: 37000220 张立晓 (资产评估师) 会员编号: 37000239
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年07月01日

目 录

声 明	1
摘 要	2
一、委托人、产权持有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概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 资产评估报告使用限制说明	13
十三、 资产评估报告日	14
资产评估报告附件目录	15

声 明

一、本资产评估报告依据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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

青岛汇金通电力设备股份有限公司 拟资产出售所涉及的部分资产价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字[2024]第10699号

北京中天华资产评估有限责任公司接受青岛汇金通电力设备股份有限公司的委托，对青岛汇金通电力设备股份有限公司拟资产出售所涉及的部分资产价值进行了评估，为青岛汇金通电力设备股份有限公司拟进行资产出售提供价值参考。

根据评估目的，本次评估对象为青岛汇金通电力设备股份有限公司部分资产市场价值，评估范围是青岛汇金通电力设备股份有限公司的部分资产，包括9项房屋建筑物、11项机器设备和2宗土地，具体评估范围以青岛汇金通电力设备股份有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2024年3月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

评估目的为确定青岛汇金通电力设备股份有限公司拟资产出售涉及的部分资产市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对委估资产进行评估，并最终确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2024年3月31日，委估资产账面值412.48万元，评估值2,405.34万元，评估增值1,992.86万元，增值483.14%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2025年3月30日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

青岛汇金通电力设备股份有限公司 拟资产出售所涉及的部分资产价值 资产评估报告

中天华资评报字[2024]第10699号

青岛汇金通电力设备股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对青岛汇金通电力设备股份有限公司拟资产出售所涉及的部分资产在2024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、产权持有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概况

本项目委托人、产权持有单位均为青岛汇金通电力设备股份有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、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、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人、产权持有单位简介：

1. 名称：青岛汇金通电力设备股份有限公司（青岛汇金通）
2. 类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
3. 住所：青岛胶州市杜村镇寺后村
4. 注册资本：叁亿叁仟玖佰壹拾叁万玖仟壹佰元整
5. 法定代表人：张春晖
6. 股票代码：603577
7. 统一社会信用代码：913702007602635757

8. 经营范围：锅炉辅助设备、输变电铁塔、钢管杆、钢管塔、钢管变电构支架、微波通讯塔、金属结构、风力发电设备、光伏发电设备、海洋工程装备、预制装配式建筑构件、抗震支架、支吊架研发、设计、制造、铁塔的研发、制造、销售及安装（特种设备除外），压力容器的销售，建筑工程、建筑安装工程、建筑装饰工程、室内外装饰装修工程、电力工程设计、施工，电力设施承装、巡检、巡视、巡查，输变电工程专业承包，电力线路及设备安装，房屋建筑工程施工，土石方工程施工，市政公用工程施工，建筑机械设备安装，钢结构安装工程施工，地基与基础工程，建筑劳务分包，批发、零售：钢材、五金、风力发电设备辅件、零件，热镀锌（仅限分支机构生产经营），经营本企业自产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。

(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) 委托方和产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为同一单位。

(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

其他资产评估报告使用人包括资产评估委托合同约定的和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据青岛汇金通电力设备股份有限公司出具的《总经理办公会决议》,本次评估目的为确定青岛汇金通电力设备股份有限公司拟资产出售所涉及的部分资产价值,为该经济行为提供价值参考依据。

本次资产评估对应的经济行为文件为青岛汇金通电力设备股份有限公司出具的《总经理办公会决议》。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的,本次评估对象为青岛汇金通电力设备股份有限公司部分资产市场价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象,本次评估范围为青岛汇金通电力设备股份有限公司 9 项房屋建筑物、11 项机器设备和 2 宗土地。资产账面值 412.48 万元,其中固定资产账面价值为 143.86 万元;无形资产账面价值为 268.62 万元。

1. 固定资产具体包括房屋建筑物和机器设备。

(1) 房屋建筑物共 9 项,账面原值 7,207,418.40 元,账面净值 1,391,051.54 元。主要房屋为车间、综合楼等。目前门卫、办公楼、宿舍已拆除。车间有 3 项,仓库 1 项,建成于 2003 年至 2007 年,机械基础土石方开挖,现浇混凝土垫层,现浇钢筋混凝土独立柱基础,水泥砂浆砌砖条形基础,现浇钢筋混凝土基础圈梁,水泥砂浆砌砖墙, H 型钢焊接安装主厂房独立柱, H 型钢加工制作现场拼装屋架,水平支撑、屋架上安装檩条,拼装式型钢天窗架安装,钢板加工制作刷防腐, C 型钢檩条,彩钢板屋面,部分砖混墙、部分彩钢板维护,塑钢窗,水泥地面;照明灯具安装; PVC 水管安装。

综合楼、宿舍,建成于 2007 年 6 月,一层混合结构,机械基础土石方开挖,条形基础现浇混凝土垫层,现浇钢筋混凝土条形基础,现浇钢筋混凝土基础圈梁,夯实回填基槽,现浇钢筋混凝土柱,水泥砂浆砌砖维护,预制钢筋混凝土屋顶。外墙刷涂料,内墙乳胶漆粉刷,玻璃门,铝合金窗安装,瓷砖地面、办公区矿棉板吊顶;照明灯具安装; PVC 水管安装;卫生间瓷砖墙地面、铝塑板吊顶、卫生器具安装。

此次评估房屋已出租正常使用。

以上房产已取得房权证胶自变字第 50450、房权证胶自变字第 50449、房权证胶自变字第 50451、房权证胶自变字第 50455 房屋所有权证，证载所有人均为青岛汇金通电力设备股份有限公司。

(2) 机器设备共 11 项，账面原值 950,279.72 元，账面净值 47,513.98 元。为起重机和变压器等。目前设备均正常使用。

2. 无形资产为土地使用权，共 2 宗

序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	证载所有人
1	胶国用(2013)第 13-4 号	2010 年	出让	工业	五通一平	14,405.50	青岛汇金通电力设备股份有限公司
2	胶国用(2013)第 13-2 号	2009 年	出让	工业	五通一平	17,896.00	青岛汇金通电力设备股份有限公司

纳入评估范围的资产无抵押、诉讼、担保等事项。

(三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(四) 引用其他机构出具的报告结论

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定评估基准日为 2024 年 3 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

青岛汇金通电力设备股份有限公司出具的《总经理办公会决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
6. 《中华人民共和国企业所得税法》;
7. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局, 财税〔2008〕170号);
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. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财评[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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

1. 《房屋所有权证》;
2. 《国有土地使用权证》;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(财政部令 81 号);
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);
3. 《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》(试行);
4. 《2024年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
5. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);

6. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 《2016 山东省建筑工程消耗量定额》；
8. 《2016 年山东省安装工程消耗量定额》；
9. 《山东省/青岛市工程造价信息》（2024 年第 4 期）；
10. 《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目标准的通知》；
11. 《全国工业用地出让最低价标准》的通知；
12. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
13. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
4. 青岛汇金通提供的资产清查申报明细表；
5. 其他相关资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估一般可以采用收益法、市场法、成本法三种评估基本方法。

资产评估中的成本法，是指首先估算评估对象的重置成本，然后估算评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到评估对象价值的评估方法。资产评估中的收益法，是指通过估算评估对象未来预期收益的现值，确定评估对象价值的评估方法。资产评估中的市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以确定评估对象价值的评估方法。

由于本次委估资产为打包出售的房屋建筑物、机器设备、土地使用权等，二手市场相关交易并不活跃，相关成交实例较少或不具有可比性，无法利用市场法进行评估。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。由于委估的房屋建筑物及土地使用权已出租，目前市场租金水平与市场售价存在差异较大，本次评估目的为资产出售，其租金收入无法反映打包资产的真实市场价值，结合本次评估目的为资产处置，不适用于此方法。

由于产权持有单位拥有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此可以采用成本法进行评估。

通过以上分析，根据评估目的、评估对象、价值类型，按照公开市场原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估采用成本法进行，最终确认评估值。

(二) 关于房屋建(构)筑物的评估

主要采用重置成本法。

(1) 重置全价的确定

(1.1) 对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本

根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别测算土建工程费用和各安装工程费用,计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定,确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

(1.2) 对于价值量小,结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散,评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类,将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量,进行价格调增和调减,最终确定出实际的单方造价标准,以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定,确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期,确定资金成本,最后计算出重置全价。

(2) 成新率的确定

(2.1) 对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率,计算公式为:

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

式中:年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察:将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分:结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重,确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

(2.2) 对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,主要采用年限法确定成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(三) 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

1. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用+资金成本

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，以评估基准日银行贷款基准利率，资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

库存设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备重置全价。

2. 实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

3. 对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

4. 对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

5. 评估值的确定

评估值=（重置全价-经济性贬值-功能性贬值）×综合成新率

（四）关于土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。

待估宗地为工业用地，区域内工业用地招拍挂交易案例较多，适合采用市场法进行评估，因此，本次采用市场法进行评估。

基本原理

市场比较法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较,就两者之间的交易情况、交易时间、区域因至少、个别因素及其它因素等的差别进行修正,求取估价对象在估价期日价格的方法,其公式为:

估价对象比准价格=比较实例交易价格*情况修正系数*期日修正系数*区域因素修正系数*个别因素修正系数*容积率修正系数*使用年期修正系数

八、评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“我公司”)资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

(二) 前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况,我公司制定了详细的资产评估现场工作计划,并根据项目需要组建评估组。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,确保评估申报材料的质量,我公司对青岛汇金通相关配合人员进行了资产评估申报工作培训,并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答,指导产权持有单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象所涉及资产进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

(1) 指导产权持有单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通,协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单,进行细致准确的填报,同时收集被评估资产的权属证明文件资料。

(2) 初步核对产权持有单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后,仔细核对资产基础法评估申报表,初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况,同时反馈给企业进行补充修改完善。

(3) 现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对资产进行核查。

（4）核实权属证明文件

评估人员根据产权持有单位提供的资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- （1）了解评估项目背景；
- （2）了解评估对象以往的评估及交易情况；
- （3）其他相关信息资料。

（四）资料收集

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。
3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（六）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状

况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续使用假设

假设处于使用中的委估资产将按其现行用途及方式继续使用。

(二) 特别假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日2024年3月31日，委估资产账面值412.48万元，评估值2,405.34万元，评估增值1,992.86万元，增值483.14%。

资产评估结果汇总表

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
固定资产	143.86	1,480.87	1,337.01	929.41%
其中：房屋建筑物	139.11	1,461.49	1,322.38	950.64%
机器设备	4.75	19.38	14.62	307.79%
无形资产	268.62	924.48	655.86	244.16%
资产总计	412.48	2,405.34	1,992.86	483.14%

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无其他关键资料未提供情况。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估无利用专家工作及相關报告情况。

（五）重大期后事项

本次评估，无重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估，评估程序未受到限制。

（七）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

4. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

5. 本次委估资产为含税评估值。

6. 本次评估未考虑交易过程中产生的税费。

7. 本次评估未考虑抵押担保事项对评估值的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生

变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 3 月 31 日起计算，至 2025 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2024年6月13日。

资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2024年6月13日

资产评估报告附件目录

- 青岛汇金通电力设备股份有限公司出具的《总经理办公会决议》；
- 委托人和产权持有单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同复印件；
- 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 签字资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字资产评估师正式执业会员证书；
- 资产评估委托合同；
- 资产评估表