

本评估报告共 册

本册为第一册

**威海华东数控股份有限公司核实  
威海华东重型装备有限公司  
净资产价值资产评估报告**

中天华资评报字[2014]第1361号

**北京中天华资产评估有限责任公司  
2014年11月26日**

## 资产评估报告目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	3
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 评估报告日 .....	21
附件	

## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但不对其法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

# 威海华东数控股份有限公司核实 威海华东重型装备有限公司 净资产价值资产评估报告

## 摘 要

中天华资评报字（2014）第1361号

北京中天华资产评估有限责任公司接受威海华东数控股份有限公司的委托，对威海华东重型装备有限公司净资产价值进行了评估。

根据评估目的，本次评估对象为威海华东重型装备有限公司的净资产价值，评估范围是威海华东重型装备有限公司于评估基准日的全部资产和负债，具体评估范围以威海华东重型装备有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2014年10月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

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，采用资产基础法对威海华东重型装备有限公司进行整体评估，并最后确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，得出如下评估结论：

威海华东重型装备有限公司总资产账面值为46,605.35万元，总负债账面值为12,295.04万元，净资产账面值为34,310.31万元；总资产评估值为54,547.69万元，增值额为7,942.34万元，增值率为17.04%；总负债评估值为12,295.04万元；净资产评估值为42,252.65万元，增值额为7,942.34万元，增值率为23.15%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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2015年10月30日。超过一年，需重新进行评估。

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和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 威海华东数控股份有限公司核实 威海华东重型装备有限公司 净资产价值资产评估报告

中天华资评报字（2014）第1361号

威海华东数控股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受威海华东数控股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对威海华东重型装备有限公司净资产价值在2014年10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、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为威海华东数控股份有限公司，被评估单位为威海华东重型装备有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为按照资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和注册资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

### （一）委托方简介

1. 名称：威海华东数控股份有限公司（简称：华东数控）
2. 法定住所：威海经济技术开发区环山路698号
3. 法定代表人：汤世贤
4. 注册资本：贰亿伍仟柒佰肆拾玖万伍仟陆佰元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 经营范围：前置许可经营项目：无。一般经营项目：数控系统、数控机床、切削工具、手工具、金属切削机床、机床附件、液压件、气动元件、电动工具、电动机、电器元器件、工业自动化仪表的生产、销售；量具量仪的销售；经营本企业自产产品及技术的出口业务（国家统一联合经营的商品除外）；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务（需经许可经营的，须凭许可证生产经营）。

### （二）被评估单位简介

网址：<http://www.caa-bj.com.cn> 电话：010-88395166 传真：010-88395661 邮编：100044  
地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 栋 13 层 邮箱：zhongtianhua@zthcpv.com

1. 名称：威海华东重型装备有限公司（简称：华东重装）
2. 法定住所：乳山经济开发区山海大道西
3. 法定代表人：汤世贤
4. 注册资本：肆亿伍仟贰佰叁拾贰万元
5. 公司类型：其他有限责任公司

6. 经营范围：前置许可经营项目：无。一般经营项目：核电、石油、化工、海洋工程的重型精密零部件及成套设备的生产、加工、销售。经营本企业自产品及技术的出口业务（国家统一联合经营的商品除外）；经营本企业生产科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务。（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目除外；法律、行政法规和国务院决定限制经营的项目取得许可证后经营）。

#### 7、企业概况

华东重装成立于 2010 年 8 月，由威海华东数控股份有限公司出资组建，注册资金 3 亿元，注册资本已经威海海明达会计师事务所有限公司审验并出具“威海明达会师验字（2010）第 0348 号”《验资报告书》。

2011 年 12 月，根据股东会决议和修改后的章程，增加注册资本 1232 万元，由威海德隆机械有限公司、威海合兴机电设备有限公司、威海承和机电有限公司一次缴足，新增资本已经威海海明达会计师事务所有限责任公司审验并出具“威海明达会师验字（2011）第 0547 号”《验资报告书》。变更后注册资本 31232 万元，其中华东数控出资 30000 万元，投资比例 96.06%，威海德隆机械有限公司出资 187 万元，投资比例 0.6%，威海合兴机电设备有限公司出资 765 万元，投资比例 2.45%，威海承和机电有限公司出资 280 万元，投资比例 0.89%。

2012 年 1 月，根据股东会决议和修改后的章程，增加注册资本 4000 万元，由新股东威海裕博强投资有限公司用威海武岭爆破器材有限公司的 100% 股权投入，新增资本已经威海海明达会计师事务所有限责任公司审验并出具“威海明达会师验字（2012）第 025 号”《验资报告书》。变更后注册资本 35232 万元，其中华东数控出资 30000 万元，投资比例 85.15%，威海德隆机械有限公司出资 187 万元，投资比例 0.53%，威海合兴机电设备有限公司出资 765 万元，投资比例 2.17%，威海承和机电有限公司出资 280 万元，投资比例 0.8%，威海裕博强投资有限公司出资 4000 万元，投资比例 11.35%。

2012 年 1 月，根据股东会决议和修改后的章程，增加注册资本 10000 万元，由山东红桥创业投资有限公司一次缴足，新增注册资本已经威海海明达会计师事务所有限责任公司审验并出具“威海明达会师验字（2012）第 037 号”《验资报告书》。

变更后注册资本 45232 万元，其中华东数控出资 30000 万元，投资比例 66.32%，威海德隆机械有限公司出资 187 万元，投资比例 0.41%，威海合兴机电设备有限公司出资 765 万元，投资比例 1.70%，威海承和机电有限公司出资 280 万元，投资比例 0.62%，威海裕博强投资有限公司出资 4000 万元，投资比例 8.84%，山东红桥创业投资有限公司出资 10000 万元，投资比例 22.11%。

至评估基准日，华东重装资本变动事项均已办妥变更登记手续。

## 8. 财务状况

华东重装近二年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 1-10 月	2013 年度	2012 年度
资产总额	46,605.35	51,071.75	69,764.89
负债总额	12,295.04	12,963.09	25,491.63
净资产	34,310.31	38,108.66	44,273.26
营业收入	76.93		1,560.52
利润总额	-6,784.07	-6,164.60	-181.42
净利润	-6,784.07	-6,164.60	-181.42

以上财务数据来自华东重装提供的财务报表。

2012年度财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所（特殊普通合伙企业分支机构）审计并出具“XYZH/2012JNA3025-5”标准的无保留意见审计报告。

2013年度财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计并出具“XYZH/2013JNA3035-6”带强调事项段的审计报告，强调事项段内容为：提醒财务报表使用者关注，华东重装公司“高端装备特种基础零部件制造项目”整体搬迁至乳山市，截止财务报表批准日，华东重装公司尚未在乳山市开展“高端装备特种基础零部件制造项目”的建设工作。

评估基准日财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“XYZH/2014JNA2013-1”标准的无保留意见审计报告。

## 9. 评估基准日华东重装的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（万元）
1	威海武岭爆破器材有限公司	100	4,000.00
	合计		4,000.00

## 10. 主要会计政策

华东重装执行国家颁布的 2006 版《企业会计准则》。

## 11. 执行的税收政策及标准



### 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入	17%
营业税	租赁收入	5%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 12. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方华东数控持有华东重装66.32%股权。

#### (三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

根据委托方华东数控与北京中天华资产评估有限责任公司签订的《评估业务约定书》，本次评估目的为华东数控核实华东重装的净资产价值提供参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为华东重装的净资产价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为华东重装于评估基准日全部资产和负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 46,605.35 万元，总负债为 12,295.04 万元，净资产为 34,310.31 万元。具体包括流动资产 26,511.59 万元；非流动资产 20,093.76 万元；流动负债 12,295.04 万元。

华东重装纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目	账面价值
流动资产	26,511.59
非流动资产	20,093.76
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	



项 目	账面价值
长期应收款	
长期股权投资	4,000.00
投资性房地产	
固定资产	10,826.54
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	5,267.21
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
<b>资产总计</b>	<b>46,605.35</b>
流动负债	12,295.04
非流动负债	
<b>负债总计</b>	<b>12,295.04</b>
<b>净 资 产</b>	<b>34,310.31</b>

1. 本次评估范围中的主要资产为华东重装的机器设备及房屋建筑物、土地、海域使用权等。机器设备主要是包括厨房用设备、电子设备和车辆。华东重装至 2014 年 10 月 31 日申报评估的房屋共 38 项，建筑面积 24,723.49 平方米，均未办理房屋所有权证，其中盘盈 25 项，建筑面积 1,606.83 平方米，华东重装已出具产权说明，说明该部分房屋产权归华东重装所有，所有房产相关费用均已交清，产权证在办理过程中，无应交未交的与房屋建筑物相关的任何费用，若评估基准日后发生与以上房屋建筑物相关的任何费用由原全体股东承担。

2、企业申报的账面记录的无形资产包括土地使用权，海域使用权，其中土地使用权共三宗，均已取得国有土地使用证，海域使用权一宗，已取得海域使用权证。

3、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2014JNA2013-1”标准的无保留意见审计报告。

（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、 价值类型及其定义

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。

## 五、 评估基准日

根据评估目的，经委托方、被评估单位与评估机构共同商定，本项目评估基准日为2014年10月31日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

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

华东数控与北京中天华资产评估有限责任公司共同签订的《评估业务约定书》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
3. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部2001年12月31日发布第14号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委12号令，2005年8月25日）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
7. 财政部、国家税务总局《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. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113号；
9. 《中华人民共和国土地管理法》；
10. 《中华人民共和国城市规划法》；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

13. 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》;
14. 《中华人民共和国海域使用管理法》;
15. 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. 《资产评估准则—基本准则》;
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》;
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》;
4. 《资产评估准则—业务约定书》;
5. 《资产评估准则—评估报告》;
6. 《资产评估准则—评估程序》;
7. 《资产评估准则—企业价值》;
8. 《资产评估准则—机器设备》;
9. 《资产评估准则—不动产》;
10. 《资产评估价值类型指导意见》;
11. 《企业国有资产评估报告指南》;
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证明;
2. 国有土地使用证、土地使用权出让合同;
3. 海域使用权证;
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. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001);
2. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
3. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
4. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
5. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);

7. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
  8. 《2014 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
  9. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
  10. 《中国人民银行贷款利率表》2012 年 7 月 6 日起执行；
  11. 山东省建设厅鲁建标字[2003]3 号文“关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》的通知”；
  12. 山东省建设厅鲁建标字[2003]4 号文“关于发布《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》的通知”；
  13. 山东省建设厅鲁建标字[2003]5 号文“关于发布《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》、《山东省安装工程费用项目构成及计算规则》的通知”；
  14. 威海市建筑市场材料价格；
  15. 山东省工程建设标准定额站鲁标定字[2003]5 号文发布的《山东省建筑工程价目表》；
  16. 山东省工程建设标准定额站鲁标定字[2003]5 号文发布的《山东省安装工程价目表》；
  17. 交通部交水发[2004]247 号文发布的《沿海港口水工建筑工程定额》；
  18. 威海市人民政府关于调整威海市区基准地价的通知（威政发〔2010〕64 号）；
  19. 威海市城区土地级别与基准地价更新技术报告；
  20. 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发[2006] 307 号）；
  21. 国家海洋局《海域评估技术指引》（2013 年 10 月）；
  22. 评估人员实地勘测和对市场资料的调查分析。
- （六）其他参考资料
1. 华东重装提供的资产清查申报明细表；
  2. 华东重装以前年度及评估基准日的审计报告；
  3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
  4. 其他相关资料。

## 七、 评估方法

### （一）评估方法的选择

进行企业价值评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对华东重装经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，华东重装自成立至评估基准日未进行正常生产经营，评估人员无法对该公司在未来时期里的持续经营能力和盈利能力作出准确的预测，不具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于公开市场上的同类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，且华东重装一直未正常经营，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，并最终确认评估值。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款、其他货币资金以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）应收款项(其他应收款)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济

内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

## 2. 关于长期股权投资的评估

本次纳入评估范围的长期股权投资为对威海武岭爆破器材有限公司的股权投资，投资比例 100%。

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对具有控制权的长期股权投资，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价。

## 3. 关于房屋建（构）筑物的评估

主要采用重置成本法。

### (1) 重置成本法

#### (1.1) 重置全价的确定

##### (1.1.1) 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

(1.1.2) 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:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中:

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

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。

## 4. 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

#### (1.1)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。依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》,自2009年1月1日起,购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《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)的有关规定,从销项税额中抵扣。因此,对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

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(如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、联合试运转费、环境评测费、工程招投标代理服务费、可行新研究费)+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内价值量较小的电子设备,不需要安装(或安装由销售商负责)以及



运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

### (1.2) 资金成本

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，计算公式如下：

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

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

(1.3) 设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

如订货合同中规定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不加运输及安装费。

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用。

(1.4) 对于已超期服役，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。

(1.5) 对于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的重置全价。

(1.6) 部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

(1.7) 待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估。

(1.8) 车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价 = 购置价 + [购置价 / (1 + 17%) ] × 10% + 牌照等费用

厂内运输车参照机器设备的评估作价方法进行评估作价。

### (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%

其中：

(2.1) 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：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(2.2) 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。

对于微机、仪器仪表、办公用设备等一般小型设备主要按年限成新计算其成新率。

(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

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## 5. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托方提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及实际容积率下，于估价基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用基准地价系数修正法对委估宗地进行综合评定估算。

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级评估成果，通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出评估对象的宗地地价，其计算公式为：

$$P = P' \times (1 + \sum K) \times \text{使用年期修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{容积率修正系数} \pm \text{开发程度修正}$$

式中：P—— 评估土地价格

P' —— 土地所在区域所属级别的基准地价

$\sum K$  —— 影响土地价格的区域因素及个别因素之和

$$\sum K = K_1 + K_2 + \dots + K_n$$

$K_1 + K_2 + \dots + K_n$  —— 分别为土地在各个因素条件下的修正系数

## 6. 关于海域使用权的评估

待估海域使用权系填海造地，用于华东重装的船厂工程，按国家有关规定可转变为国有出让工业土地，因此本次按国有出让工业用地进行评估，具体采用基准地价系数修正法。

本次评估对象是华东重装所拥有的 1 宗海域使用权，总面积为 84,910.00 平方米，其中：已填海造地 74010.00 平方米，未填海域部分 10,900 平方米。对已填海造地部分，将其转变为工业出让用地尚需到国土资源局办理相关手续，根据调查了解，目前工业等产业项目因项目需要获得批准的海域使用权，项目业主填海形成的土地可根据企业要求，按两种情况处理：一是按划拨土地办理换证手续，办理手续时不缴纳土地出让金，但是今后转让土地使用权或改变土地用途时则要补缴土地出让金。二是按协议出让土地办理换证手续，并缴纳土地出让金，出让金按市场评估地价扣除海域使用金和实际投入的填海成本计算。根据上述两种情况测算，可对待估宗地做-40%的修正得到填海造地海域使用权价格。对未填海域部分，采用测算出委估标的在围海造地成为可开发利用的土地的价格，再扣减围海造地的成本后，然后再进行-40%修正得出未填海海域使用权的价格。

## 7. 关于负债的评估

流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债等。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

我公司自2014年11月13日至2014年11月26日实施本次评估工作，整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 评估机构接受委托后，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场尽职调查阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、资产管理制度、经营状况、未来规划等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务

记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

5. 深入了解企业生产、管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等。

6. 查阅收集委估资产的产权证明文件及生产经营资料，对企业提供的权属资料进行查验。

7. 通过对企业的资产状况、经营模式和财务状况的综合分析，确定评估技术方案。

### （三）评估汇总阶段

对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 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。

4. 假设被评估单位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. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 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。

7. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

8. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

9. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

10. 本次评估假设评估目的完成后，所有资产仍然按照原有设计用途继续使用；

11. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

12. 特别提请报告使用者注意，评估报告中的分析、判断和结论受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，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对华东数控纳入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，采用了资产基础法进行了评估，得出评估结论如下：

华东重装至评估基准日总资产账面值为46,605.35万元，总负债账面值为12,295.04万元，净资产账面值为34,310.31万元；总资产评估值为54,547.69万元，增值额为7,942.34万元，增值率为17.04%；总负债评估值为12,295.04万元；净资产评估值为42,252.65万元，增值额为7,942.34万元，增值率为23.15%。评估结果详见下表：

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	26,511.59	26,511.59	0.00	0.00
非流动资产	2	20,093.76	28,036.10	7,942.34	39.53
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	4,000.00	0.00	-4,000.00	-100.00
投资性房地产	7				
固定资产	8	10,826.54	21,244.85	10,418.31	96.23
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	5,267.21	6,791.24	1,524.03	28.93
开发支出	15				



项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	46,605.35	54,547.69	7,942.34	17.04
流动负债	21	12,295.04	12,295.04	0.00	0.00
非流动负债	22				
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	12,295.04	12,295.04	0.00	0.00
<b>净 资 产</b>	<b>24</b>	34,310.31	42,252.65	7,942.34	23.15

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权资料瑕疵事项

华东重装至 2014 年 10 月 31 日申报评估的房屋共 38 项，建筑面积 24,723.49 平方米，均未办理房屋所有权证，其中盘盈 25 项，建筑面积 1,606.83 平方米，华东重装已出具产权说明，说明该部分房屋产权归华东重装所有，所有房产相关费用均已交清，产权证在办理过程中，无应交未交的与房屋建筑物相关的任何费用，若评估基准日后发生与以上房屋建筑物相关的任何费用由原全体股东承担。对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

华东重装与工商银行威海环翠支行签订最高额抵押合同，以两宗土地使用权（威经技区国用（2011）第 Z-016 号、威经技区国用（2011）第 Z-015 号）作抵押，最高担保金额 2,877.99 万元。

### (三) 评估程序受到限制

评估程序未受到限制。

### (四) 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2014JNA2013-1”标准的无保留意见审计报告。

### (五) 重大期后事项

2014年11月22日人民币贷款利率进行了下调。一年期贷款利率调为5.6%。

#### (六) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3、本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

4、本次评估范围内的土地使用权，证号“威国用(2011)第D-033号”，该宗土地使用权根据“(2014)威经技区商初字第282-1号《威海经济技术开发区人民法院协助执行通知书》”被查封，2014年11月5日，根据威海经济技术开发区人民法院(2014)威经技区商初字第282号《民事判决书》，判决华东重装胜诉。但至报告出具日尚未超过上诉期限，该宗土地使用权仍在查封期内。本次评估未考虑该事项对评估值影响。若发生上诉后判决翻转的情况，将对评估结论造成影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。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评估价格的影响，同时，本报告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。

本评估报告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。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使



用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2014 年 10 月 31 日起计算，至 2015 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2014年11月26日。

评估机构法定代表人

李晓红

---

注册资产评估师

管基强

---

注册资产评估师

薛秀荣

---

北京中天华资产评估有限责任公司

2014年11月26日