

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

威海华东数控股份有限公司拟股权转让
所涉及的威海智创机械设备有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中天华资评报字[2017]第1748号

(共一册 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年12月11日

目 录

声 明	1
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	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
附 件	

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，其他任何机构和个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、负债清单由委托人、被评估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。

威海华东数控股份有限公司拟股权转让 所涉及的威海智创机械设备有限公司 股东全部权益价值资产评估报告 摘 要

中天华资评报字（2017）第1748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，对威海华东数控股份有限公司拟实施股权转让所涉及的威海智创机械设备有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为威海智创机械设备有限公司股东全部权益价值，评估范围是威海智创机械设备有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以威海智创机械设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2017年12月9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智创机械设备有限公司进行整体评估，并最后确定评估结论。

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：

资产基础法评估结果：被评估单位总资产账面值为23,893.67万元，总负债账面值为1,927.67万元，净资产账面值为21,966.00万元；总资产评估值为23,908.72万元，增值额为15.05万元，增值率为0.06%；总负债评估值为1,927.67万元；净资产评估值为21,981.05万元，增值额为15.05万元，增值率为0.07%。

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2018年12月8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拟股权转让 所涉及的威海智创机械设备有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

中天华资评报字（2017）第1748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贵单位的委托，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，对威海华东数控股份有限公司拟实施股权转让所涉及的威海智创机械设备有限公司股东全部权益在2017年12月9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，被评估单位为威海智创机械设备有限公司，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. 类型：股份有限公司（上市）
3. 住所：威海经济技术开发区环山路698号
4. 法定代表人：刘永强
5. 注册资本：叁亿零柒佰肆拾玖万伍仟陆佰元整

6. 经营范围：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（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) 被评估单位简介

1. 名称：威海智创机械设备有限公司（简称：威海智创）
2. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 住所：山东省威海市经济技术开发区环山路698-1号
4. 法定代表人：刘永强
5. 注册资本：壹亿贰仟陆佰捌拾捌万肆仟贰佰元整
6. 成立日期：2017年11月16日
7. 经营范围：机床装备、智能设备、数控、智能部件的研发、制造、销售；备案范围内的货物及技术进出口。（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）

8. 企业概况：

威海智创机械设备有限公司于2017年11月16日在威海市工商行政管理局设立登记。企业法人营业执照统一社会信用代码：91371000MA3EUKTJ3L。

2017年11月13日，威海华东数控股份有限公司通过第四届董事会第四十次会议，审议通过威海华东数控股份有限公司通过房屋建筑物及土地出资设立全资子公司威海智创机械设备有限公司，注册资本12,688.42万元。注册资本已于2017年12月8日经威海海明达会计师事务所有限公司出具“威海明达会师验字（2017）第035号”验资报告予以验证确认。股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例
威海华东数控股份有限公司	12,688.42	100.00%
合计	12,688.42	100.00%

9. 财务状况

威海智创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	2017年12月9日
资产总额	23,893.67
负债总额	1,927.67
净资产	21,966.00
主营业务收入	0.00
利润总额	-869.48
净利润	-661.32

以上财务数据来自威海智创提供的财务报表，其中：

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

具了“XYZH/2017JNA20210”标准无保留意见审计报告。

10. 主要会计政策

威海智创执行《企业会计准则》。

11. 执行的税收政策及标准

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入、设备租赁收入	17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
地方水利建设基金	应缴纳流转税额	0.5%

12. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方华东数控拟将持有的威海智创机械设备有限公司100%股权转让给威高集团有限公司。

(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

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据委托方提供的威海华东数控股份有限公司与威高集团有限公司签订的《合作意向书》，威海华东数控股份有限公司拟将持有的威海智创机械设备有限公司100%股权转让给威高集团有限公司，本次评估目的为威海华东数控股份有限公司拟股权转让所涉及的威海智创机械设备有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

相关经济行为文件已经收录于本评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为威海智创的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为威海智创于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为23,893.67万元，总负债为1,927.67万元，净资产为21,966.00万元。

威海智创纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	
非流动资产	2	23,893.67
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	
投资性房地产	7	
固定资产	8	16,001.14
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	6,374.41
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	208.16
其他非流动资产	19	1,309.96
资产总计	20	23,893.67
流动负债	21	1,927.67
非流动负债	22	
负债总计	23	1,927.67
净 资 产	24	21,966.00

1.本次评估范围中的主要资产为威海智创固定资产、无形资产，固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备及电子设备等；无形资产主要为土地使用权。

2.企业无账面未记录的无形资产；

3.企业无表外资产。

(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

本次评估基准日各项资产及负债账面值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2017JNA20210”标准无保留意见审计报告。

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

根据评估目的，委托方与被评估单位共同商定，本项目评估基准日为 2017 年 12 月 9 日。

选定该基准日主要是考虑华东数控出资的房地产 2017 年 12 月 8 日办完过户手续，且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

威海华东数控股份有限公司与威高集团有限公司签订的《合作意向书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市规划法》；
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[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36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. 不动产权证书；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 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. 《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. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
7. 国家发改委办公厅发改办价格[2003]857 号《关于招标代理服务收费有关问题的通知》；
8. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
9. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
10. 2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》、2016 年《山东省安装工程消耗量定额》；

11. 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”；
12. 山东省住房和城乡建设厅鲁建标字[2011]19 号文“关于发布《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》的通知”；
13. 山东省住房和城乡建设厅鲁建办字[2016]20 号“山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知”；
14. 《威海市工程造价信息》（2017 年第 6 期）；
15. 《2017 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
16. 威海市人民政府关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知（威政发〔2014〕21 号）；
17. 威海市城区土地级别与基准地价更新技术报告；
18. 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）；
19. 评估人员现场座谈、勘察记录；
20. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
21. 其他相关资料。

（六）其他参考资料

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. 威海智创提供的资产清查申报明细表；
5. 威海智创评估基准日的审计报告；
6. 《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）；
7. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、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，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。

根据我们对威海智创经营现状、经营计划及发展规划的了解，由于该公司 2017 年 11 月 16 日成立不久，目前尚没有正式经营且对未来经营没有具体明确的规划，故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，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。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、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，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，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

房屋建（构）筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建（构）筑物重置全价计算公式如下：

重置全价 = (含税工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本) - 可抵扣增值税进项税额

A. 含税工程造价的确定

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准与建筑物的工程预算、结算文件，对于有工程预算、结算文件的建筑物采用预决算调整法测算工程价格。

根据待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料和建筑物建成后历年来进行的维修决算工程量为基础，结合现场勘察结果，根据搜集到的资料和现场勘察情况，采用预（决）算调整法，按 2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》、2016 年《山

东省安装工程消耗量定额》及省市相关补充文件算得出建安工程量并进行材料价格等相关信息价差调整，计算建筑物的工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程前期及其它费用包括：勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费等。工程前期及其它费用费率见下表：

C. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{建设工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

D. 可抵扣的增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号），对于符合增值税抵扣条件的房屋构筑物，计算出可抵扣的增值税。

（2）综合成新率

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。

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）评估值计算

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

2. 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。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。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-设备购置增值税

式中：

A.设备购置价：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，并综合考虑市场供求因素确定购置价。

B.运杂费及运杂费率：如订货合同中规定由供货商负责运输时（在购置价格中已含此部分价格），则不加运输费。

C.安装调试费及安装调试费率：如订货合同中规定由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不加安装费。

D.基础费：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。

E.其他费用：其他费用考虑如建设单位管理费、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等、可行性研究费。

F.资金成本：确定合理建设周期，资金在建设周期内均匀投入考虑资金成本。利率取评估基准日银行基准贷款利率。计费基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、其他费用之和。公式为：

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

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。

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。

车辆重置全价的确定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-车辆购置增值税

（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。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

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：

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

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、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

(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

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \times (1 - \text{经济性贬值率}) \times (1 - \text{功能性贬值率})$$

3. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，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：

$$P_{es} = P_{ed} \times (1 \pm K) \times \text{期日修正} \times \text{容积率修正} \times \text{年期修正} \pm \text{开发程度修正}$$

式中： $K = \sum k_i$

P_{es} 为待估宗地所在区域基准地价

P_{ed} 为宗地所在区域的基准地价

K 为某宗地所有影响地价因素总修正值

K_i 为某宗地第 i 个因素的修正值

4. 递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

5. 关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产为代认证进项税。评估人员核对了各项税费计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以经核实的审计后账面价值作为其他非流动资产的评估价值。

6. 关于负债的评估

本次评估的负债全部为流动负债。包括应交税费及其他应付款。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

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员于2017年12月9日至2017年12月11日对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与受托人就评估目的、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，并与受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资产基础法评估组。

为便于被评估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，我公司对威海智创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，指导被评估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

评估人员于 2017 年 12 月 9 日至 2017 年 12 月 10 日对评估对象所涉及资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估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及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的资产基础法

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，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产和无形资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

(4) 核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的房屋、土地、车辆、设备等资产清单，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被评估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) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

(4) 了解被评估单位的经营计划、发展规划；

(5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；

(6) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(7) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

- (8) 了解被评估单位利润分配监管约束及净资本风险控制指标监管约束情况；
- (9) 了解被评估单位的风险评级及风险资本准备计算比例；
- (10) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并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

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人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. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 假设企业将不会遇到重大的款项回收方面的问题（即坏账情况），应收款项回收时间和回收方式将不会变动。

11. 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。

12. 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。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

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

（一）资产基础法评估结果：

在评估基准日2017年12月9日，被评估单位总资产账面值为23,893.67万元，总负债账面值为1,927.67万元，净资产账面值为21,966.00万元；总资产评估值为23,908.72万元，增值额为15.05万元，增值率为0.06%；总负债评估值为1,927.67万元；净资产评估值为21,981.05万元，增值额为15.05万元，增值率为0.07%。

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%
流动资产				
非流动资产	23,893.67	23,908.72	15.05	0.06
其中：固定资产	16,001.14	16,001.14	0.00	0.00
无形资产	6,374.41	6,389.46	15.05	0.24
递延所得税资产	208.16	208.16	0.00	0.00
其他非流动资产	1,309.96	1,309.96	0.00	0.00
资产总计	23,893.67	23,908.72	15.05	0.06
流动负债	1,927.67	1,927.67	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	1,927.67	1,927.67	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	21,966.00	21,981.05	15.05	0.07

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) 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信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2017JNA20210”标准无保留意见审计报告。

(二) 产权资料瑕疵事项

本次评估范围的房屋建筑物中有 4 项房产，建筑面积 10,491.00 平方米，尚未办理房屋所有权证，企业承诺该部分资产属于其所有，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。

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	仓库	砖混	758.00	873,897.14	664,161.90
2	传达室	框架	216.00	290,057.14	232,045.71
3	经区配电室	砖混	132.00	163,900.95	126,203.81
4	数控铣厂房	钢混	9,385.00	11,906,586.67	9,168,071.43
合 计			10,491.00	13,234,441.90	10,190,482.85

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

2017 年 12 月 5 日，威海东部滨海新城实业有限公司、威海华东数控股份有限公司、威海智创机械设备有限公司签订借款合同，威海华东数控股份有限公司以其持有的威海智创机械设备有限公司 100% 股权质押，威海华东数控股份有限公司向威海东部滨海新城实业有限公司借款 30,000.00 万元，借款期限：资金到位之日起至 2017 年 12 月 31 日，并约定在威海华东数控股份有限公司董事会批准后的第一个工作日与威海东部滨海新城实业有限公司共同办理质押登记手续。

(四) 评估程序受到限制

本次评估，评估程序未受到限制。

(五) 重大期后事项

未发现重大期后事项。

(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，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、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. 本次评估固定资产和土地使用权账面值为评估值扣除增值税后入账。

4. 威海智创于 2017 年 11 月 16 日成立，目前尚没有正式经营且对未来经营没有具体明确的规划。

十二、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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经资产监督管理机构备案后方可正式使用。

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 2017 年 12 月 9 日起计算，至 2018 年 12 月 8 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2017年12月11日。

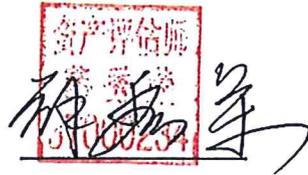
资产评估机构法定代表人



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

2017年12月11日



资产评估报告附件目录

- 威海华东数控股份有限公司与威高集团有限公司签订的《合作意向书》;
- 资产评估委托合同;
- 委托方和被评估单位法人营业执照;
- 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2017JNA20210”标准无保留意见审计报告;
- 评估对象涉及的权属证明文件;
- 委托方和相关当事方的承诺函;
- 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;
- 签字资产评估师资格证书;
- 资产评估明细表。