

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
拟资产转让事宜涉及的该公司部分房地产
资产评估报告

中铭评报字[2019]第 17002 号

(共一册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年二月二十六日

总 目 录

第一册 威海华东数控股份有限公司拟资产转让事宜涉及的该公司部分房地产·资产评估报告、评估明细表

本册目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	8
一、委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	27
评估报告附件.....	28



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。

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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

七、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。

八、资产评估师已经（或者未）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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

威海华东数控股份有限公司
拟资产转让事宜涉及的该公司部分房地产
资产评估报告摘要

中铭评报字[2019]第 17002 号

威海华东数控股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对威海华东数控股份有限公司（以下简称“华东数控”）拟资产转让事宜涉及的该公司部分房地产在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：华东数控拟转让部分房地产，委托本公司对该部分房地产进行资产评估。

二、评估目的：确定华东数控的部分房地产评估基准日的市场价值，为华东数控拟资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：为该公司部分房地产。

四、评估范围：为华东数控申报的于评估基准日的部分房地产，包括房屋建(构)筑物、在建工程和土地使用权。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2018 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估部分房地产在原地持续使用假设前提下的市场价值为 27,813.62 万元，较账面价值评估增值 8,652.93 万元，增值率为 45.16 %。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：威海华东数控股份有限公司			金额单位：人民币万元		
项 目	账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）	

		A	B	C = A - B	D = C/A × 100%
固定资产	1	12,778.52	15,618.61	2,840.09	22.23
在建工程	2	543.44	184.73	-358.71	-66.01
无形资产	3	5,838.73	12,010.28	6,171.55	105.70
资产总计	4	19,160.69	27,813.62	8,652.93	45.16

评估结论详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

（1）华东数控纳入评估范围的房屋 14 栋（项），建筑面积合计为 55593.76m²，无房屋产权证，坐落于华东数控拥有的产权证号为威经技区国用（2009）第 Z-017、威经技区国用（2010）第 D-093、威经技区国用（2009）第 Z-024 的土地上。

纳入评估范围的土地使用权 1 宗（无形资产-土地使用权明细表序号 7），土地面积为 9780.00 平方米，该土地使用权原权属证件编号为威经技区国用（2005）第 2487 号，证载土地面积为 64204.00 平方米，华东数控于 2017 年已将该宗地的 54424.00 平方米处置，截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，剩余 9780 平方米的土地使用权证尚未办理完毕。

未办理产权证的房地产概况如下表：

序号	建筑物名称	面积（m ² ）	权属证件编号	评估价值（元）	备注
1	9 号车间	27645	无	101,638,576.00	
2	9 号西跨（加盖部分）	3448.8	无	1,147,141.00	
3	9 号东搭接通道	472	无	214,327.00	
4	钢结构（利 1 利 2 中间部分）	1318.3	无	536,691.00	
5	钢结构（利 3 利 4 中间部分）	1108.6	无	462,893.00	
6	锅炉房	1720.7	无	1,045,003.00	
7	9 号东平房	187.4	无	107,169.00	
8	环山路 692 号消防水池（带泵房）	23.94	无		
9	镗床北栋（西）（利 1）	2629.71	无	2,863,687.00	
10	镗床南栋（西）（利 2）	2629.71	无	2,863,687.00	
11	电源北栋（东）（利 3）	2614	无	2,846,579.00	

序号	建筑物名称	面积 (m ²)	权属证件编号	评估价值 (元)	备注
12	电源南栋 (东) (利 4)	2613.2	无	2,845,708.00	
13	2#宿舍楼	4589.2	无	8,423,529.00	
14	3#宿舍楼	4593.2	无	8,423,529.00	
15	宿舍楼占用土地使用权	9780	无	6,185,971.32	
	合计			139,604,490.32	

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。无土地使用权证的土地面积经当地土地主管部门进行档案查询获得。华东数控取得房产证、土地使用权证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。对于无证房屋和土地，本次评估在评估计算的过程中未考虑办理相关产权证所需缴纳的相关费用。

对上述事项，华东数控已经出具声明，权属归华东数控所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由华东数控承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

(2) 纳入评估范围的宿舍楼共 3 栋，分别为经区宿舍楼 (1#宿舍楼)、2#宿舍楼、3#宿舍楼，其中 1#宿舍楼产权证号为威房权证字第 2007025089 号，证载建筑面积为 4818.08 平方米；2#、3#宿舍楼建筑面积分别为 4589.2、4593.2 平方米，无房屋产权证。上述 3 栋宿舍占用的土地面积为 9780.00 平方米，截止评估基准日土地使用权证正在办理过程中。

2006 年、2011 年华东数控在威海经区环山路 698 号厂区东南角，分别建成职工宿舍楼 3 幢，自北向南编号 1、2、3 号宿舍楼。2007~2015 年，华东数控按照公司内部制度将 1、2 号宿舍楼中的部分房屋，以一次性付清全款或分期付款的方式向内部职工转让。

以一次性付清全款方式转让的，华东数控与职工直接签订《房屋转让协议》，约定将房屋所有权转让给职工，并明确因用地性质限制不能为其办理房屋产权证。以分期付款方式转让的，华东数控与职工签订《借款协议》，约定首付款比例、借款本金、借款期限、利率及还款方式等，并明确职工在借款期限内按约还清借款本金后双方另行签订《房屋转让协议》。至 2018 年 12 月 31 日，1、2 号宿舍楼 108 套房屋中以两种方式向职工转让 79 套，协议约定面积约 5700 平方米，但有部分房屋所涉借款本金尚未全部清偿。

受土地性质所限，房屋在对职工转让后，不能办理房屋所有权证，至评估基准日上述宿舍楼的不动产权证均在华东数控名下，本次评估将三栋宿舍楼及其占用的土地纳入评估范围，对其评估结论未考虑所有权无法转让等瑕疵事项对评估值的影响。提请报告使用者特别关注，若最终经法律途径确认房屋的产权归属后，应相应调整评估范围。

除上述事项外，根据华东数控的承诺，确定纳入评估范围的其他资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据华东数控的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（四）重大期后事项

根据华东数控的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受到限制的情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

（六）担保、抵押、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

根据华东数控提供的《最高额抵押合同》（2018年威商银最高额抵字第DBHT81700180173097号）内容，纳入评估范围的威经技区国用（2011）第D-130号土地使用权已于2018年7月25日抵押于威海商业银行股份有限公司兴海支行，抵押期间自2018年7月25日至2021年7月25日止。

除上述事项外，根据华东数控的承诺，确定纳入评估范围的其他资产不存在抵押担保事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据华东数控的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（九）根据财政部、国家税务总局颁布的（财税〔2016〕36号）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税。在消费型增值税体制下，企业购建的房屋建筑物类资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣。本次评估在评估价值的计算过程中未扣除增值税进项税，提请报告使用者注意。

十、报告使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2018年12月31日起至2019年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，华东数控应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为2019年2月26日，为评估结论形成的日期。

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
拟资产转让事宜涉及的该公司部分房地产
资产评估报告正文

中铭评报字[2019]第 17002 号

威海华东数控股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对威海华东数控股份有限公司（以下简称“华东数控”）拟资产转让事宜涉及的该公司部分房地产在 2018 年 12 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、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方与产权持有人均为华东数控，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方暨产权持有人概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：91370000735783157F

名称：威海华东数控股份有限公司

住所：威海经济技术开发区环山路 698 号

法定代表人：连小明

注册资本：叁亿零柒佰肆拾玖万伍仟陆佰元整

公司类型：股份有限公司(上市)

成立日期：2002 年 03 月 04 日

经营业务范围：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）其他评估报告使用者概况

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（三）委托方和产权持有人之间的关系

委托方与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

确定华东数控的部分房地产评估基准日的市场价值，为华东数控拟资产转让事宜提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为华东数控的部分房地产，涉及的评估范围为华东数控申报的于评估基准日的房屋建（构）筑物、在建工程及土地使用权。具体的资产项目内容以华东数控根据未经审计后的账面值为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过华东数控确认的资产项目均在本次评估范围内。各类委估资产在评估基准日的账面价值详见下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占评估范围内资产比例%
房屋建（构）筑物	12,778.52	66.69
在建工程	543.44	2.84
无形资产-土地使用权	5,838.73	30.47
资产总计	19,160.69	100.00

（二）评估对象的基本情况如下

1. 委托评估资产的数量

名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值
房屋建筑物	平方米	67,483.98	157,514,875.50	126,928,156.14
构筑物	项	11	920,410.88	857,060.33
在建工程-土建工程	项	3	5,434,445.98	5,434,445.98
无形资产-土地使用权	平方米	209085.0	70,102,047.43	58,387,278.28

2. 法律权属状况

（1）房屋建筑物

序号	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	权属名称	权属证件号	备注
1	9号车间	27645.00	无	无	
2	9号西跨（加盖部分）	3448.80	无	无	

序号	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	权属名称	权属证件号	备注
3	9号东搭接通道	472	无	无	
4	钢结构(利1利2中间部分)	1318.30	无	无	
5	钢结构(利3利4中间部分)	1108.6	无	无	
6	锅炉房	1720.70	无	无	
7	原有车间(渔具厂)	7072.14	房屋所有 权证	威房权证字第 2009021047	
8	9号东平房	187.4	无	无	
9	环山路692号消防水池(带 泵房)	23.94	无	无	
10	镗床北栋(西)(利1)	2629.71	无	无	
11	镗床南栋(西)(利2)	2629.71	无	无	
12	电源北栋(东)(利3)	2614.00	无	无	
13	电源南栋(东)(利4)	2613.20	无	无	
14	经区宿舍楼	4818.08	房屋所有 权证	威房权证字第 2007025089号	
15	2#宿舍楼	4589.2	无	无	
16	3#宿舍楼	4593.2	无	无	
	合计	67,483.98			

(2) 土地使用权

序号	宗地名称	土地面积	权属名称	权属证件号
1	经区环山路692-1号(万 德渔具)	26,675.00	土地使用权证	威经技区国用(2009)第Z-017
2	经区环山路利鑫和渔具 前道路	9,859.00	土地使用权证	威经技区国用(2010)第D-093
3	经区环山路698号西北角 土地(已挖山未建设)	26,451.00	土地使用权证	威经技区国用(2009)第D-050
4	经区环山路东山口村北 土地(山峦未平整)	109,193.00	土地使用权证	威经技区国用(2011)第D-130
5	经区环山路(利鑫工贸)	26,675.00	土地使用权证	威经技区国用(2009)第Z-024
6	经区环山路数控与量具 交界三角地块	452.00	土地使用权证	威经技区国用(2011)第D-026
7	宿舍楼地块	9,780.00	土地使用权证	正在办理
	合计	209085.00		

3. 经济状况

华东数控委托评估的房产于评估基准日可正常使用。

4. 物理状况

(1) 房屋建筑物

纳入评估范围内的房屋建筑物共16栋，建筑面积共计67,483.98平方米，主要建筑物概况如下：

1) 9号车间及附属

9号车间，建成于2012年12月，主体建筑面积27645平方米，西跨（高22.7米，跨距19.8米）、东跨钢结构搭接部分面积共计3920.80平方米；该车间为钢结构，车间跨距36米，共6跨，柱距9米，柱顶高点30米，低点21米；桩基、承台、独立基础；钢构柱（实腹柱+格构式柱）、钢构梁、钢构屋架，屋面彩钢夹芯板双坡屋面；外墙3米以下为砖墙抹灰刷涂料，3米以上为彩钢夹芯板墙，钢支撑钢吊车梁，吊车吨位为每跨1台（125+32）吨和1台（50+10）吨桁吊；卷帘门、铝合金窗；金刚砂地面；水、电、消防、通风设施安装齐全。室内有大型设备基础，室内有配电室一个。经现场勘察，维护保养较好，可正常使用。

2) 原有车间（渔具厂）

原有车间（渔具厂），建成于2009年6月，建筑面积7072.14平方米，钢混结构，地上二层。桩基、承台、独立基础；钢筋混凝土柱、梁、楼板；砖砌墙围护、内外墙涂料；铝合金窗户；挑檐天沟；室外钢梯；室内水泥地面；矿棉吊顶；水、电、消防、通风设施安装齐全。经现场勘察，该房屋已闲置较长时间，维护保养较差，但可正常使用。

3) 镗床北栋（西）（利1）、镗床南栋（西）（利2）、电源北栋（东）（利3）、电源南栋（东）（利4）

为相同设计、相同结构的房屋4栋，建成于2009年9月，建筑面积共计10486.62平方米，主体2层，局部3层。桩基、承台、条形基础；钢筋混凝土构造柱柱、砖砌墙围护、内外墙涂料；铝合金窗户；屋面为钢结构；室内水泥地面、瓷砖铺贴；矿棉吊顶；水、电、消防、通风设施安装齐全。经现场勘察，该房屋维护保养尚可，可正常使用。

4) 2号宿舍、3号宿舍

2号宿舍、3号宿舍，建成于2011年12月，建筑面积分别为4589.2、4593.2平方米，钢混结构，地上7层。桩基、承台、独立基础；钢筋混凝土柱、梁、楼板；砖砌墙围护、内外墙涂料；铝合金窗户；室内瓷砖铺贴、公共区域大理石铺贴；水、电、暖、

消防、燃气、通风设施安装齐全。各房间为简单装修。经现场勘察，维护保养较好，可正常使用。

（2）构筑物

包括围墙、挡土墙、院面、水沟、水井、绿化工程等，共11项，经现场勘察，均可正常使用。

（3）在建工程

在建工程共3项，分别为土地平整工程、燃气工程、挡土墙工程，截止评估基准日均已完工，可正常使用。

5. 土地使用权状况

纳入评估范围的土地使用权共7宗，均坐落于威海市环翠区环山路西，土地面积共计209085.00平方米，土地用途为工业用地，权属性质为出让。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用原地持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

原地持续使用在本报告中是指被评估资产会按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为2018年12月31日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、产权持有人根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间, 国际和国内市场未发生重大波动, 各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定, 人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内, 因而, 评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为:

中国人民银行贷款利率	1 年期以内 (含 1 年)	4.35%/年
	1-5 年期 (含 5 年)	4.75%/年
	5 年以上	4.90%/年

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 华东数控与本公司签订的《资产评估委托合同书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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订);
3. 《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修订);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017);
6. 《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通过);
7. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);
8. 《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通过) 及其实施条例;
9. 《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》(国务院令第 55 号, [1990]);
10. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规

范(试行)》的通知》(国土资厅发[2013]20号)；

11. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4号)；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日第二次修订)；

13. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税〔2018〕32号)；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016年修订版)；

15. 其他有关法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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—不动产》(中评协[2017]38号)；

8. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

12. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

14. 《房地产估价规范》(GBT50291-2015)。

(四) 权属依据：

1. 《中华人民共和国房屋产权证书》；

2. 《中华人民共和国国有土地使用权证书》；

3. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 华东数控提供的以前年度的财务报表；

2. 华东数控提供的项目工程结算、图纸等资料；

3. 华东数控提供的有关协议、合同、发票等资料；

4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 《山东省建筑工程消耗量定额》（鲁建标字[2016]39号）；
6. 《山东省安装工程消耗量定额》（鲁建标字[2016]39号）；
7. 《全国统一建筑工程工期定额》（建设部建标[2000]38号）；
8. 参考《房屋完损等级评定标准》（城住安(1984)第678号）；
9. 参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号)；
10. 参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号)；
11. 参考《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)；
12. 参考《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
13. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号)；
14. 《关于同意继续收取城市规划技术服务费的函》（鲁价费发[2003]34号）；
15. 《关于将消防安全评价收费标准和电气设施消防安全检测费收费标准转为正式标准的请示》(鲁公消〔2006〕62号)；
16. 《关于规范防雷减灾技术服务收费有关问题的通知》(鲁价费发[2010]10号)；
17. 《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》；
18. 《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的回复》(鲁政字(2015)286号)；
19. 《山东省国土资源厅 山东省财政厅关于威海市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》；
20. 《山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知》（鲁政字〔2008〕137号）；
21. 《威海建设咨询》（2018年四季度）；
22. 市场询价资料；

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控

制规范暨评估业务管理制度》；

2. 华东数控提供的《资产评估申报明细表》；
3. 华东数控撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 华东数控提供的《委托方暨产权持有人承诺函》；
5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
6. 华东数控提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

按照《资产评估准则》评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、选择的价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

1. 市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：

（1）需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；

（2）参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

2. 收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：

评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

3. 成本法即成本法，是指在合理评估企业各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。具体是指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价值的评估方法。

由于被评估资产为工业房地产，房地产位于工业园区内，对类似规模的资产组缺少交易案例，故市场法不适用；委估资产组合虽然具备单独获利能力，但是未来收益无法准确预测，所以未采用收益法，因此仅采用成本法进行评估。

（二）评估方法介绍

各单项资产的具体评估方法如下：

1. 房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物采用成本法进行评估（不含土地使用权价值），即在原地持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下。

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 建安工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本

1) 重置成本

A. 建安工程造价的确定

委估资产有决算资料，本次评估采用的建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告材料等资料，核定其主要工程量，根据其与此前人工、材料价格的水平差异予以调整，计算出其评估基准日建安工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费、勘察设计费等等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员工资等支出。

该评估项目所在地现行前期及其他费用标准如下：

序号	费用名称	计价基数	比例或金额	文件根据
1	可行性研究费	建筑工程造价	0.4%	参考建设部(1992)价费字 375 号
2	勘察设计费	建筑工程造价	2.4%	参考国家计委、建设部计价格 [2002]10 号
3	工程招投标代理服务费	建筑工程造价	0.37%	参考计价格[2002]1980 号
4	建设工程监理费	建筑工程造价	1.00%	参考建设部(1992)价费字 479 号
5	建筑企业养老保障金	建筑工程造价	1.52%	鲁标定字（2016）33 号文

序号	费用名称	计价基数	比例或金额	文件根据
6	建设单位管理费	建筑工程造价	1.00%	参考财建[2002]394号
7	城市建设综合配套费	建筑面积	255/80元/m ²	威政办发[2003]23号
8	城市规划技术服务费	建筑面积	2.3元/m ²	鲁价费发[2003]34号
9	消防设施检测	建筑面积	1元/m ²	鲁价费发 2006-89号文件
10	防雷装置施工验收核准	建筑面积	1元/m ²	鲁价费发(2010)10号
11	房产测绘费	建筑面积	2元/m ²	参考国测财字[2002]3号
12	主体检测费	建筑面积	1元/m ²	当地标准
13	环境影响评价	建筑面积	1.5元/m ²	当地标准
14	交易服务费	建筑面积	0.6元/m ²	当地标准
15	噪声超标排污费	建筑面积	3元/m ²	当地标准

C. 资金成本的确定

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，分别按评估基准日中国人民银行公布的一年以内、一至五年、五年以上贷款利率分别为：4.35%、4.75%、4.90%计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

D. 重置成本的确定：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

重置单价=重置价值÷建筑面积

2) 成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定。

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

A. 年限成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率（%）=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B. 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

2. 在建工程的评估

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

在建工程共3项，分别为土地平整工程、燃气工程、挡土墙工程，截止评估基准日均已完工。其中土地平整工程已在土地使用权的评估值中体现，不单独进行评估；挡土墙工程已完工，已在固定资产科目挡土墙相关项目进行评估，本科目评估为零；燃气工程已完工并投入使用，按照固定资产的评估方法进行评估。

3. 无形资产-土地使用权的评估

估价人员根据现场勘查情况，按照资产评估和《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

（1）基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。基本计算公式如下：

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

（2）成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。成本逼近法的基本计算公式如下：



$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中： V—评估价格

E_a—土地取得费

E_d—土地开发费

T—税费

R₁—利息

R₂—利润

R₃—土地增值收益

V_E—土地成本

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）资产核实及现场尽职调查

根据华东数控提供的评估申报资料，评估人员于 2019 年 1 月 28 日至 2 月 20 日对申报的资产进行了必要的清查、核实。

1. 实物资产清查过程

（1）指导华东数控相关的财务及资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”以及填写要求，进行登记填报。同时收集评估范围内资产产权归属证明文件。

（2）审查和完善提供的资产评估明细表

评估人员通过了解评估范围内具体评估对象的详细情况，根据调查核实的资料，对资产评估明细表进行完善。

（3）现场实地查勘

依据资产评估明细表，评估人员对申报的资产进行现场查勘。

1) 房屋建筑物的清查

根据被评估企业提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构

类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

2) 在建工程清查情况

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项等，并到在建工程现场对工程的实际状况进行勘查。

3) 无形资产的清查情况

对无形资产根据评估申报表所列项目内容，调查各项形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

(4) 补充、修改、完善评估明细表

根据现场实地查勘结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件

对评估范围内房屋、土地的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实，并就核实情况出具书面的权属说明。

2. 现场尽职调查

评估人员与管理层进行访谈，对本次评估涉及的评估目的、评估对象的基本情况进行了了解。

(三) 评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

(四) 内部审核、征求意见及出具正式评估报告

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报

告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与华东数控就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向华东数控提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

4. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

5. 数据真实假设：被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估部分房地产在原地持续使用假设前提下的市场价值为 27,813.62 万元，较账面价值评估增值 8,652.93 万元，增值率为 45.16 %。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：威海华东数控股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
固定资产	1	12,778.52	15,618.61	2,840.09	22.23
在建工程	2	543.44	184.73	-358.71	-66.01
无形资产	3	5,838.73	12,010.28	6,171.55	105.70
资产总计	4	19,160.69	27,813.62	8,652.93	45.16

即华东数控部分房地产评估价值 27,813.62 万元，大写人民币贰亿柒仟捌佰壹拾叁万陆仟贰佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

(1) 华东数控纳入评估范围的房屋 14 栋（项），建筑面积合计为 55593.76m²，无房屋产权证，坐落于华东数控拥有的产权证号为威经技区国用（2009）第 Z-017、威经技区国用（2010）第 D-093、威经技区国用（2009）第 Z-024 的土地上。

纳入评估范围的土地使用权 1 宗（无形资产-土地使用权明细表序号 7），土地面积为 9780.00 平方米，该土地使用权原权属证件编号为威经技区国用（2005）第 2487 号，证载土地面积为 64204.00 平方米，华东数控于 2017 年已将该宗地的 54424.00 平方米处置，截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，剩余 9780 平方米的土地使用权证尚未办理完毕。

未办理产权证的房地产概况如下表：

序号	建筑物名称	面积 (m ²)	权属证件编号	评估价值 (元)	备注
1	9 号车间	27645	无	101,638,576.00	
2	9 号西跨（加盖部分）	3448.8	无	1,147,141.00	
3	9 号东搭接通道	472	无	214,327.00	



序号	建筑物名称	面积 (m ²)	权属证件编号	评估价值 (元)	备注
4	钢结构 (利 1 利 2 中间部分)	1318.3	无	536,691.00	
5	钢结构 (利 3 利 4 中间部分)	1108.6	无	462,893.00	
6	锅炉房	1720.7	无	1,045,003.00	
7	9 号东平房	187.4	无	107,169.00	
8	环山路 692 号消防水池(带泵房)	23.94	无		
9	镗床北栋 (西) (利 1)	2629.71	无	2,863,687.00	
10	镗床南栋 (西) (利 2)	2629.71	无	2,863,687.00	
11	电源北栋 (东) (利 3)	2614	无	2,846,579.00	
12	电源南栋 (东) (利 4)	2613.2	无	2,845,708.00	
13	2#宿舍楼	4589.2	无	8,423,529.00	
14	3#宿舍楼	4593.2	无	8,423,529.00	
15	宿舍楼占用土地使用权	9780	无	6,185,971.32	
	合计			139,604,490.32	

本次评估中,无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。无土地使用权证的土地面积经当地土地主管部门进行档案查询获得。华东数控取得房产证、土地使用权证时,应按证载面积考虑对评估结论进行调整。对于无证房屋和土地,本次评估在评估计算的过程中未考虑办理相关产权证所需缴纳的相关费用。

(2) 纳入评估范围的宿舍楼共 3 栋,分别为经区宿舍楼 (1#宿舍楼)、2#宿舍楼、3#宿舍楼,其中 1#宿舍楼产权证号为威房权证字第 2007025089 号,证载建筑面积为 4818.08 平方米;2#、3#宿舍楼建筑面积分别为 4589.2、4593.2 平方米,无房屋产权证。上述 3 栋宿舍占用的土地面积为 9780.00 平方米,截止评估基准日土地使用权证正在办理过程中。

2006 年、2011 年华东数控在威海经区环山路 698 号厂区东南角,分别建成职工宿舍楼 3 幢,自北向南编号 1、2、3 号宿舍楼。2007~2015 年,华东数控按照公司内部制度将 1、2 号宿舍楼中的部分房屋,以一次性付清全款或分期付款的方式向内部职工转让。

以一次性付清全款方式转让的,华东数控与职工直接签订《房屋转让协议》,约定将房屋所有权转让给职工,并明确因用地性质限制不能为其办理房屋产权证。以分期付款方式转让的,华东数控与职工签订《借款协议》,约定首付款比例、借

款本金、借款期限、利率及还款方式等，并明确职工在借款期限内按约还清借款本金后双方另行签订《房屋转让协议》。至 2018 年 12 月 31 日，1、2 号宿舍楼 108 套房屋中以两种方式向职工转让 79 套，协议约定面积约 5700 平方米，但有部分房屋所涉借款本金尚未全部清偿。

受土地性质所限，房屋在对职工转让后，不能办理房屋所有权证，至评估基准日上述宿舍楼的不动产权证均在华东数控名下，本次评估将三栋宿舍楼及其占用的土地纳入评估范围，对其评估结论未考虑所有权无法转让等瑕疵事项对评估值的影响。提请报告使用者特别关注，若最终经法律途径确认房屋的产权归属后，应相应调整评估范围。

除上述事项外，根据华东数控的承诺，确定纳入评估范围的其他资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据华东数控的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（四）重大期后事项

根据华东数控的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受到限制的情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

（六）担保、抵押、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

根据华东数控提供的《最高额抵押合同》（2018 年威商银最高额抵字第 DBHT81700180173097 号）内容，纳入评估范围的威经技区国用（2011）第 D-130 号土地使用权已于 2018 年 7 月 25 日抵押于威海商业银行股份有限公司兴海支行，抵押期间自 2018 年 7 月 25 日至 2021 年 7 月 25 日止。

除上述事项外，根据华东数控的承诺，确定纳入评估范围的其他资产不存在抵

押担保事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据华东数控的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（九）根据财政部、国家税务总局颁布的（财税〔2016〕36号）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税。在消费型增值税体制下，企业购建的房屋建筑物类资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣。本次评估在评估价值的计算过程中未扣除增值税进项税，提请报告使用者注意。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）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。

（三）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。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日时，对华东数控委估房地产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，华东数控应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2019 年 2 月 26 日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：

资产评估师：

评估报告附件

- 一、委托方暨产权持有人《企业法人营业执照》；
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料；
 1. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
 2. 《中华人民共和国国有土地使用权证》；
- 三、《委托方暨产权持有人承诺函》复印件；
- 四、《签字资产评估师的承诺函》原件；
- 五、评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 六、评估机构备案文件复印件；
- 七、评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 八、签字资产评估师资格证书复印件；
- 九、参加本评估项目的人员名单；
- 十、资产评估委托合同书；
- 十一、评估明细表。

资产评估师承诺函

威海华东数控股份有限公司:

受贵公司委托,我们对贵公司拟资产转让事宜涉及的部分房地产价值以 2018 年 12 月 31 日为基准日进行了评估,形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下:

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师:

资产评估师:

二〇一九年二月二十六日



威海华东数控股份有限公司拟资产转让事宜
涉及的该公司部分房地产
参加评估人员名单

代大泉	资产评估师
丁兆栋	资产评估师
孙璇君	资产评估师