

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鑫磊压缩机股份有限公司  
拟资产转让涉及的不动产评估项目

## 资产评估报告

银信评报字（2023）沪第 C00073 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2023年4月19日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托人（产权持有人）概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	7
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 .....	12
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	15
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	16
十三、资产评估报告日 .....	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	17
附 件 .....	18



## 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、评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有人）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、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。

七、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

鑫磊压缩机股份有限公司  
拟资产转让涉及的不动产评估项目  
**资产评估报告**

银信评报字（2023）沪第 C00073 号

**摘 要**

一、项目名称：鑫磊压缩机股份有限公司拟资产转让涉及的不动产评估项目  
二、委托人：鑫磊压缩机股份有限公司（以下简称“鑫磊股份”或“公司”）  
三、资产评估报告使用人：委托人，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

四、产权持有人：鑫磊压缩机股份有限公司

五、评估目的：资产转让

六、评估对象：鑫磊压缩机股份有限公司拟资产转让涉及的不动产

七、评估范围：鑫磊压缩机股份有限公司拟资产转让涉及的位于浙江省温岭市城西街道中心大道 680 号和 678 号的建筑物类固定资产和无形资产—国有土地使用权

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2022 年 12 月 31 日

十、评估方法：成本法、市场法

十一、评估结论：在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，评估对象账面价值 80,818,690.18 元，评估价值为 560,585,200.00 元（大写为人民币伍亿陆仟零伍拾捌万伍仟贰佰元整），评估增值 479,766,509.82 元，增值率 593.63%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托人拟资产转让之经济行为有效，并仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

十三、特别事项说明

1、抵押事项



鑫磊压缩机股份有限公司于 2020 年 11 月 25 日与中国农业银行股份有限公司温岭市支行签订编号为“33100620200088532”的《最高额抵押合同》，以列入评估范围的不动产（权证号为“浙（2017）温岭市不动产权第 0026234 号”、“浙（2020）温岭市不动产权第 0045574 号”）设定抵押，为中国农业银行股份有限公司温岭市支行与鑫磊压缩机股份有限公司在担保期限内签订的债务文件做担保，担保期限为 2020 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日，最高抵押额为 44,000.00 万元。截至评估基准日尚未解除抵押。

鑫磊压缩机股份有限公司于 2020 年 12 月 3 日与中国银行股份有限公司温岭市支行签订编号为“2020 年温（抵）字 030 号”的《最高额抵押合同》，以列入评估范围的不动产（权证号为“浙（2017）温岭市不动产权第 0026234 号”、“浙（2020）温岭市不动产权第 0045574 号”）设定抵押，为中国银行股份有限公司温岭市支行与鑫磊压缩机股份有限公司在担保期限内签订的商业汇票承兑协议做担保，担保期限为 2020 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 2 日，最高抵押额为 5,885.00 万元。截至评估基准日，尚未解除抵押。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

## 2、租赁情况

列入评估范围的联合厂房，其中一层约 3530 平方米，已出租给浙江美可达摩托车有限公司，租期为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

3、本次评估中，建筑物类固定资产的评估值包含增值税，土地评估值不包含契税。本次评估对委估资产拟资产转让过程中可能存在的相关税赋未作考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请资产评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

鑫磊压缩机股份有限公司  
拟资产转让涉及的不动产评估项目  
**资产评估报告**

银信评报字（2023）沪第 C00073 号

## 正文

鑫磊压缩机股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产转让涉及的不动产在 2022 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、委托人（产权持有人）概况

#### 1、委托人（产权持有人）概况：

名称：鑫磊压缩机股份有限公司

统一社会信用代码：91331081797615327C

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：浙江省台州市温岭市工业城

法定代表人：钟仁志

注册资本：壹亿伍仟柒佰壹拾玖万元整

成立日期：2006 年 12 月 31 日

经营范围：一般项目：气体压缩机械制造；气体压缩机械销售；风机、风扇制造；风机、风扇销售；渔业机械制造；渔业机械销售；制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售；电机制造；风动和电动工具制造；风动和电动工具销售；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；特种设备销售；货物进出口；技术进出口；合同能源管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：特种设备制造（依法须经



经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

## 2、资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

## 3、委托人和产权持有人的关系

委托人即产权持有人。

## 二、评估目的

根据鑫磊压缩机股份有限公司总经理办公室会议（2023年4月6日），为响应温岭市人民政府推进品质新城开发建设所需，鑫磊压缩机股份有限公司拟进行资产转让，为此需对该经济行为涉及的不动产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为鑫磊压缩机股份有限公司拟资产转让涉及的不动产。

评估范围为鑫磊压缩机股份有限公司拟资产转让涉及的位于浙江省温岭市城西街道中心大道680号和678号的建筑物类固定资产和无形资产—国有土地使用权，具体如下：

（一）列入评估范围的建筑物类固定资产情况如下：

1、房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	浙(2017)温岭市不动产权第0026234号	联合厂房	钢混	18,017.20	28,107,820.91	19,652,190.90
2	浙(2020)温岭市不动产权第0045574号	生产厂房	钢结构	59,793.13	70,314,852.07	27,360,128.44
3	浙(2020)温岭市不动产权第0045574号	2#仓库	钢结构	1,416.05	3,074,357.85	2,694,668.31
	合计			<b>79,226.38</b>	<b>101,497,030.83</b>	<b>49,706,987.65</b>



## 2、构筑物情况如下：

序号	名称	结构	单位	数量	账面原值（元）	账面净值（元）
1	吕母线槽		项	1.00	937,990.00	434,731.59
2	道路	混凝土	m <sup>2</sup>	10,000.00	账面值包含在房屋建筑物中	
3	围墙	砖混	m <sup>2</sup>	1,026.00		
	合计				<b>937,990.00</b>	<b>434,731.59</b>

## (二) 列入评估范围的无形资产—国有土地使用权情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	准用年限	面积（m <sup>2</sup> ）	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	浙（2017）温岭市不动产权第0026234号	浙江省温岭市城西街道中心大道680号	2006/12/29	工业	50	16,922.53	6,478,888.72	4,397,252.37
2	浙（2020）温岭市不动产权第0045574号	浙江省温岭市城西街道中心大道678号	2006/12/29	工业	50	98,903.50	38,741,599.50	26,279,718.57
	合计					<b>115,826.03</b>	<b>45,220,488.22</b>	<b>30,676,970.94</b>

## (三) 特殊事项：

## 1、抵押事项

鑫磊压缩机股份有限公司于2020年11月25日与中国农业银行股份有限公司温岭市支行签订编号为“33100620200088532”的《最高额抵押合同》，以列入评估范围的不动产（权证号为“浙（2017）温岭市不动产权第0026234号”、“浙（2020）温岭市不动产权第0045574号”）设定抵押，为中国农业银行股份有限公司温岭市支行与鑫磊压缩机股份有限公司在担保期限内签订的债务文件做担保，担保期限为2020年11月25日至2023年11月24日，最高抵押额为44,000.00万元。截至评估基准日，尚未解除抵押。

鑫磊压缩机股份有限公司于2020年12月3日与中国银行股份有限公司温岭市支行签订编号为“2020年温（抵）字030号”的《最高额抵押合同》，以列入评估范围的不动产（权证号为“浙（2017）温岭市不动产权第0026234号”、“浙（2020）温岭市不动产权第0045574号”）设定抵押，为中国银行股份有限公司温岭市支行与鑫磊压缩机股份有限公司在担保期限内签订的商业汇票承兑协议做担保，担保期限为2020年12月3日至2023年12月2日，最高抵押额为5,885.00万元。截至评估基准日，尚未解除抵押。

## 2、租赁事项

列入评估范围的联合厂房，其中一层约3530平方米，已出租给浙江美可达摩托



车有限公司，租期为2023年1月1日至2023年12月31日。

委托人（产权持有人）声明，截至评估基准日，除上述特殊事项外，委估资产无担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

委估资产均处于正常使用或受控状态。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象及评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

评估基准日2022年12月31日。委托人选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1、鑫磊压缩机股份有限公司总经理办公室会议纪要（2023年4月6日）。

##### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年中华人民共和国主席令第15号）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019年中华人民共和国主席令第37号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修订）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）。



---

(三) 评估准则依据

- 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——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38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。

(四) 产权依据

- 1、委托人（产权持有人）营业执照；
- 2、不动产权证（2项）；
- 3、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、产权持有人提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、机械工业出版社2011年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3、原城乡建设环境保护部1985年1月1日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》
- 4、公司房屋所在地区房屋重置价格文件；
- 5、全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 6、当地人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 7、当地自然资源与规划局颁布的有关规定、文件等；
- 8、当地工业土地收储价格相关信息；
- 9、中国地价信息服务平台查询的相关信息；
- 10、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；



---

11、其他资料。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

**成本法：**是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

**收益法：**是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

**市场法：**是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

### （一）评估方法的选择

根据本次评估目的，结合列入本次评估范围的各项资产的特点和评估师所收集的资料，确定分别采用成本法、市场法对委托评估的资产进行评估。即对建筑物类固定资产采用成本法评估，对无形资产—国有土地使用权采用市场法评估。

### （二）评估方法的介绍

#### 1、建筑物类固定资产的评估

对于列入评估范围的厂区内房屋建筑物，结合评估目的，对于工业用房及其附属设施，本次选用成本法，该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

#### （A）重置价值的评估

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

##### a.建安工程造价

对于产权持有人能提供完整的预决算资料的房屋建筑物，本次评估采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估建（构）筑物预决算建筑安装工程费为依据，



按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系统，最终确定基准日建安工程造价。

对于产权持有人未能提供完整的预决算资料的房屋建筑物，本次评估按相邻地区政府发布的房屋重置价评估参照标准，结合建筑物的实际情况进行重组，并通过价格和费用修正计算确定委估房屋的建安工程造价（含前期费用和其他费用）。

#### b.前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和产权持有人的实际发生情况，按综合造价计取。具体构成如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	勘察设计费	1.6%-4.5%	综合造价	发改价格[2015] 299 号
2	工程监理费	1.0%-3.3%	综合造价	发改价格[2015] 299 号
3	建设单位管理费	0.4%-2.0%	综合造价	财建[2016]504 号

#### c.建筑规费

建筑规费主要为城市基础设施配套费，计算标准如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	城市基础设施配套费	90.00 元	建筑面积	财税〔2019〕53 号、温政发〔2021〕23 号

工业项目（工业地产项目）新建所涉及的城市市政基础设施配套费，容积率达 2.0（含 2.0）以上，第 1 层按 70%、第 2 层按 50%征收，第 3 层（含 3 层）以上免征城市市政基础设施配套费；容积率 2.0 以下，第 1 层、第 2 层均按 70%征收，第 3 层（含 3 层）以上免征城市市政基础设施配套费；经批准的“零土地”改建、扩建项目免征城市市政基础设施配套费（分割出让等另有规定的除外）。

d.资金成本指筹资成本，按正常建设工期确定计息周期，利率取评估基准日当月全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

#### （B）成新率的确定

对于主要房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

##### a. 年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：



年限法成新率（K1）= 尚可使用年限/经济耐用年限×100%

建（构）筑物的经济耐用年限标准如下：

类别	非生产用	生产用
钢砼结构房屋	60年	50年
钢结构房屋	60年	50年

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

完损等级评定系数（K2）= 结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比重×装饰部分完损系数+设备比重×设备完损系数

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

c. 综合成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定成新率：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中：A1、A2 分别为加权系数；

K1 为年限法成新率，K2 为完损等级评定成新率。

对于其他房屋建筑物以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定

2、无形资产—国有土地使用权的评估

对于待估宗地为出让的工业用地，温岭市土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地收储案例采用市场法评估。因待估宗地所在地为基准地价覆盖区域，当地工业土地收储成交价格与基准地价差异较大，故不选用基准地价系数修正法进行评估。因待估宗地为出让性质土地，可正常交易，市场价值与成本差异较大，因而不选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无法采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的工业用地，并不具有投资开发或再开发的条



件，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据以上分析，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关因素，对于工业用地确定采用市场法进行评估。

市场法的基本思路为根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者的成交价格，比较交易案例与待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区位、权益以及实物等因素的差异，修正得出比准地价，再考虑土地剩余使用期限的修正，得出待估宗地的评估单价，乘以待估土地面积，计算确定土地使用权评估价值。计算公式为：

比准地价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×权益因素修正系数×实物因素修正系数

评估单价=比准地价×土地使用年限修正系数

评估价值=评估单价×土地面积

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（产权持有人）、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人（产权持有人）过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助



理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托人（产权持有人）沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解产权持有人经营状况和委估资产及现状，协助产权持有人收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）评定估算形成结论

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制出具评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人（产权持有人）等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人（产权持有人）、资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

#### （八）整理归集评估档案

在出具评估报告后，评估人员按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件



等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其在评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化。

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及的有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

**当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。**

## 十、评估结论

#### （一）评估结论：

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，评估对象账面价值 80,818,690.18 元，评估价值为 560,585,200.00 元（大写为人民币伍亿陆仟零伍拾捌万伍仟贰佰元整），评估增



值 479,766,509.82 元，增值率 593.63%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率
一	建筑物类固定资产	50,141,719.24	87,551,700.00	37,409,980.76	74.61%
二	无形资产—土地使用权	30,676,970.94	473,033,500.00	442,356,529.06	1441.98%
	合计	<b>80,818,690.18</b>	<b>560,585,200.00</b>	<b>479,766,509.82</b>	<b>593.63%</b>

评估结论的详细情况见评估明细表。

(二) 评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

1、抵押事项

鑫磊压缩机股份有限公司于 2020 年 11 月 25 日与中国农业银行股份有限公司温岭市支行签订编号为“33100620200088532”的《最高额抵押合同》，以列入评估范围的不动产（权证号为“浙（2017）温岭市不动产权第 0026234 号”、“浙（2020）温岭市不动产权第 0045574 号”）设定抵押，为中国农业银行股份有限公司温岭市支行与鑫磊压缩机股份有限公司在担保期限内签订的债务文件做担保，担保期限为 2020 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日，最高抵押额为 44,000.00 万元。截至评估基准日，尚未解除抵押。

鑫磊压缩机股份有限公司于 2020 年 12 月 3 日与中国银行股份有限公司温岭市支行签订编号为“2020 年温（抵）字 030 号”的《最高额抵押合同》，以列入评估范围的不动产（权证号为“浙（2017）温岭市不动产权第 0026234 号”、“浙（2020）温岭市不动产权第 0045574 号”）设定抵押，为中国银行股份有限公司温岭市支行与鑫磊压缩机股份有限公司在担保期限内签订的商业汇票承兑协议做担保，担保期限为 2020 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 2 日，最高抵押额为 5,885.00 万元。截至评估基准日，尚未解除抵押。



本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

## 2、租赁情况

列入评估范围的联合厂房，其中一层约 3530 平方米，已出租给浙江美可达摩托车有限公司，租期为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

3、本次评估中，建筑物类固定资产的评估值包含增值税，土地评估值不包含契税。本次评估对委估资产拟资产转让过程中可能存在的相关税赋未作考虑。

4、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

5、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系产权持有人提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

6、对于可能存在的影响委估资产评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

**本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和产权持有人的承诺函。

### （二）限制说明

1、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专业人员不承担责任；

2、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



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

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；

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2023 年 4 月 19 日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：黄圣美

资产评估师：程永海

2023 年 4 月 19 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

## 附件

- 1、鑫磊压缩机股份有限公司总经理办公室会议纪要（2023年4月6日）复印件；
- 2、委托人（产权持有人）的营业执照复印件；
- 3、不动产权证复印件（2项）；
- 4、委托人（产权持有人）承诺函；
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、上海市财政局备案公告复印件（沪财企备案[2017]7号）；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估机构电子章声明书；
- 10、资产评估明细表；
- 11、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。