

**烟台新潮实业股份有限公司  
拟股权转让项目涉及的  
烟台新潮锅炉附件制造有限公司  
股东全部权益价值评估报告**

万隆评报字（2016）第1301号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年四月十五日

# 烟台新潮实业股份有限公司

## 拟股权转让项目涉及的烟台新潮锅炉附件制造有限公司

### 股东全部权益价值评估报告目录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 .....                   | 3  |
| 评估报告 .....                        | 6  |
| 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 ..... | 6  |
| 二、评估目的 .....                      | 14 |
| 三、评估对象和范围 .....                   | 14 |
| 四、价值类型及其定义 .....                  | 17 |
| 五、评估基准日 .....                     | 17 |
| 六、评估依据 .....                      | 17 |
| 七、评估方法 .....                      | 20 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....           | 25 |
| 九、评估假设 .....                      | 26 |
| 十、评估结论 .....                      | 27 |
| 十一、特别事项说明 .....                   | 27 |
| 十二、评估报告使用限制 .....                 | 30 |
| 十三、评估报告提出日期 .....                 | 31 |
| 附件: .....                         | 32 |

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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涉及资产的法律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的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

# 烟台新潮实业股份有限公司

## 拟股权转让项目涉及的烟台新潮锅炉附件制造有限公司

### 股东全部权益价值评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对烟台新潮实业股份有限公司拟股权转让涉及的烟台新潮锅炉附件制造有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让。

评估对象和范围：评估对象为烟台新潮锅炉附件制造有限公司股东全部权益价值，评估范围为烟台新潮锅炉附件制造有限公司于评估基准日经审计的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2015年12月31日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：烟台新潮锅炉附件制造有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币：壹仟叁佰玖拾陆万贰仟伍佰柒拾捌元柒分（RMB13,962,578.07元）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12月31日

金额单位：人民币万元

| 项目          | 账面价值     | 评估价值     | 增值额    | 增值率%   |
|-------------|----------|----------|--------|--------|
| 流动资产        | 7.30     | 7.30     | 0.00   | 0.00   |
| 非流动资产       | 1,070.86 | 1,609.87 | 539.01 | 50.33  |
| 其中：可供出售金融资产 | -        | -        | -      | -      |
| 长期股权投资净额    | -        | -        | -      | -      |
| 固定资产        | 576.56   | 588.04   | 11.48  | 1.99   |
| 无形资产        | 494.30   | 1,021.83 | 527.53 | 106.72 |
| 资产总计        | 1,078.16 | 1,617.17 | 539.01 | 49.99  |
| 流动负债        | 220.91   | 220.91   | 0.00   | 0.00   |
| 非流动负债       | -        | -        | -      | -      |

| 项目   | 账面价值   | 评估价值     | 增值额    | 增值率%  |
|------|--------|----------|--------|-------|
| 负债总计 | 220.91 | 220.91   | 0.00   | 0.00  |
| 净资产  | 857.25 | 1,396.26 | 539.01 | 62.88 |

评估结果详细情况见评估明细表。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

**对评估结论产生影响的特别事项：**

详见报告正文第十一项特别事项说明。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2016)第 1301 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



烟台新潮实业股份有限公司  
拟股权转让项目涉及的烟台新潮锅炉附件制造有限公司  
股东全部权益价值评估报告

烟台新潮实业股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司接受烟台新潮实业股份有限公司的委托,根据法律、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,对烟台新潮实业股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的烟台新潮锅炉附件制造有限公司股东全部权益在 2015 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

企业名称:烟台新潮实业股份有限公司(股票代码:600777,  
以下简称“新潮实业”)

统一社会信用代码 9137000016309497XM

企业类型：股份有限公司（上市）

住所：烟台市牟平区牟山路 98 号

法定代表人：黄万珍

注册资本：86003.0493 万元人民币

成立日期：1996 年 06 月 06 日

营业期限：1996 年 06 月 06 日至不约定期限

经营范围：毛、棉、麻纺织产品生产；同轴及数据电缆、宽带网络产品的生产、销售，铸件、起重设备的销售；房地产开发（凭资质证书经营），房地产营销代理、营销策划服务，营销广告设计、代理发布，房地产中介服务；钢结构设计、生产销售；“可利尔”麻纺织产品的连锁销售；资质许可的建筑安装；进出口业务；在法律、法规规定的范围内对外投资及管理、咨询。【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】

企业简介：

1985 年始建的牟平县毛纺厂是公司的前身，主要产品有各种毛纱绒、毛棉针织品等。1988 年 11 月，牟平县毛纺厂进行了股份制改造，更名为牟平县毛纺厂股份有限公司。1993 年，牟平县毛纺厂股份有限公司更名为“烟台新潮实业股份有限公司”。1996 年 11 月 21 日，经中国证券监督管理委员会批准，公司 1,400 万股社会公众股正式在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“新潮实业”，股票代码为“600777”。

公司经过多次合并重组，公司产业转型已出现雏形，公司主业已从原来的房地产、建筑安装、电缆等传统产业转型至石油及天然气的勘探开采及销售。

## 2、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方、被评估单位、以及涉及股权转让的相关方及相关监管机构和部门。

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）被评估单位

### 1、企业概况

企业名称：烟台新潮锅炉附件制造有限公司（以下简称“锅炉附件”）

注册号：370600000001765

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：山东省烟台市牟平区牟山路151号

法定代表人：姜晓晖

注册资本：贰仟叁佰柒拾万元整

成立日期：2012年03月27日

营业期限：2012年03月27日至2022年03月27日

经营范围：控制屏、紧固件、锅炉附件的制造销售。（有效期限以许可证为准）。（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）。



## 2、历史沿革：

锅炉附件成立于 2012 年 3 月，系由烟台新诚压力容器有限公司（以下简称“压力容器”）的派生分离新设公司，公司成立时注册资本 2370 万元，来源于“压力容器”分离的部分净资产。其中：烟台新潮秦皇体育娱乐有限公司按其在“压力容器”持股比例对应的净资产出资人民币 2370 万元，占注册资本 100%。该出资款项已经烟台天陆新有限责任会计师事务所出具的“烟天陆新会验字（2012）第 48 号”《验资报告》验证。

2012 年 11 月 21 日，根据“股权转让协议，烟台新潮秦皇体育娱乐有限公司将其在烟台新潮锅炉附件制造有限公司全部股权转让给烟台新潮实业股份有限公司。股权转让后，烟台新潮锅炉附件制造有限公司注册资本为 2370 万元，其中，烟台新潮实业股份有限公司出资额为 2370 万元，占注册资本的 100%。

截至评估基准日止，上述股权结构未发生变更。

## 3、近年主要经营业绩

### （1）企业经营情况：

工作人员现场实地调查以及从委托方财务等相关人员了解到，被评估单位因业务萎缩，连续亏损，从 2015 年开始就基本处于歇业状态，企业实物资产也处于闲置状态。

### （2）近三年的资产、负债、权益状况：

| 财务指标    | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年度 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|-------------------|
| 总资产（元）  | 10,781,606.15    | 37,275,239.56    | 16,355,869.80     |
| 总负债（元）  | 2,209,096.25     | 27,950,375.53    | 5,640,145.22      |
| 股东权益（元） | 8,572,509.90     | 9,324,864.03     | 10,715,724.58     |

## (3) 近三年的经营业绩:

| 经营业绩    | 2015 年度     | 2014 年度       | 2013 年度       |
|---------|-------------|---------------|---------------|
| 营业收入(元) | 458,333.32  | 456,163.43    | 528,024.50    |
| 利润总额(元) | -756,934.13 | -1,389,960.55 | -1,285,058.02 |
| 净利润(元)  | -752,354.13 | -1,390,860.55 | -1,285,058.02 |

2013 年度、2014 年度数据摘自众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告(众会字[2015]第 1824 号);基准日的会计报表已经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计(众会字[2016]第 4136 号),并出具无保留意见审计报告。

## 4、执行的主要会计政策

## 4.1 会计期间

锅炉附件公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。锅炉附件公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 4.2 记账本位币

人民币为锅炉附件公司经营所处的主要经济环境中的货币,锅炉附件公司以人民币为记账本位币。锅炉附件公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 4.3 现金及现金等价物的确定标准

锅炉附件公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短(一般为从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 4.4 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款。

### 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准     | 本公司将金额为人民币 1,000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。                   |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备。 |

#### (1) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

##### A. 不同组合的确定依据:

| 项目            | 确定组合的依据             |
|---------------|---------------------|
| 组合 1 (账龄组合)   | 以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合 |
| 组合 2 (关联方组合)  | 以应收款项的性质为信用风险特征划分组合 |
| 组合 3 (个别认定组合) | 以应收款项的内容为信用风险特征划分组合 |

##### B. 不同组合计提坏账准备的计提方法:

| 项目            | 确定组合的依据      |
|---------------|--------------|
| 组合 1 (账龄组合)   | 按账龄分析法计提坏账准备 |
| 组合 2 (关联方组合)  | 不计提坏账准备      |
| 组合 3 (个别认定组合) | 按个别认定法计提坏账准备 |

##### a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

| 账 龄           | 应收账款计提比例 (%) | 其他应收计提比例 (%) |
|---------------|--------------|--------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 3.00         | 3.00         |
| 1 至 2 年       | 10.00        | 10.00        |
| 2 至 3 年       | 20.00        | 20.00        |
| 3 至 4 年       | 30.00        | 30.00        |
| 4 至 5 年       | 50.00        | 50.00        |
| 5 年以上         | 100.00       | 100.00       |

##### b. 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的

| 组合名称          | 方法说明         |
|---------------|--------------|
| 组合 2 (关联方组合)  | 不计提坏账准备      |
| 组合 3 (个别认定组合) | 按个别认定法计提坏账准备 |

#### (2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 存在发生减值的客观证据               |
| 坏账准备的计提方法   | 将预计可收回金额低于其账面价值的差额确认为坏账准备 |

## 4.5 固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部門确认的评估值作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

| 类别    | 折旧方法 | 折旧年限 | 残值率 (%) | 年折旧率 (%) |
|-------|------|------|---------|----------|
| 房屋建筑物 | 直线法  | 40 年 | 4%      | 2.40%    |
| 机器设备  | 直线法  | 10 年 | 4%      | 9.60%    |
| 运输设备  | 直线法  | 8 年  | 4%      | 12.00%   |
| 办公设备  | 直线法  | 5 年  | 4%      | 19.20%   |

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹

象。固定资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

#### 4.6 无形资产

##### (1) 计价方法、使用寿命

无形资产包括土地使用权等，以实际成本计量。

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

##### (2) 减值测试

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### 5、主要税种及税率

| 税种      | 计税依据                                        | 税率  |
|---------|---------------------------------------------|-----|
| 增值税     | 应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算) | 17% |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税                                       | 7%  |
| 教育费附加   | 应纳流转税                                       | 3%  |
| 地方教育附加  | 应纳流转税                                       | 2%  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                      | 25% |

## 二、评估目的

为满足委托方实施股权转让的需要，提供烟台新潮锅炉附件制造有限公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为已经获得了烟台新潮实业股份有限公司经理办公会会议通过。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为烟台新潮锅炉附件制造有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为烟台新潮锅炉附件制造有限公司截止评估基准日经审计后资产负债表列示的全部资产与负债，具体内容如下表：

锅炉附件申报的资产和负债汇总表

金额单位：元

| 科目名称      | 帐面价值          |
|-----------|---------------|
| 一、流动资产合计  | 72,956.72     |
| 货币资金      | 72,956.72     |
| 二、非流动资产合计 | 10,708,649.43 |
| 固定资产净额    | 5,765,611.36  |
| 无形资产净额    | 4,943,038.07  |
| 三、资产总计    | 10,781,606.15 |
| 四、流动负债合计  | 2,209,096.25  |
| 应交税费      | 72,380.09     |
| 其他应付款     | 2,136,716.16  |
| 五、非流动负债合计 | 0.00          |
| 六、负债总计    | 2,209,096.25  |
| 七、净资产     | 8,572,509.90  |

本次纳入评估范围的全部资产与负债与委托评估时确定的资产范围一致。基准日财务报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具无保留意见审计报告（众会字[2016]第 4136 号）。



### （三）评估范围内主要资产概况

#### 1、流动资产

本次委估的流动资产账面值为 72,956.72 元，为货币资金。

#### 2、房屋建筑物。

（1）总体情况：企业所属的不动产为固定资产下核算的房屋建筑物及构筑物类，账面原值 5,344,136.86 元，账面净值 4,192,866.43 元，共计 12 项。涉及的房屋建筑物面积为 7,385.31 m<sup>2</sup>；其中 926.25 m<sup>2</sup> 房屋建筑物未办理房屋产权证，建筑面积系企业根据相关图纸及现场勘测提供及申报评估；构筑物系厂区道路、水泥制作场及围墙，面积及长度系企业根据相关图纸及现场勘测提供及申报评估。

#### （2）主要特点

委估房屋主要结构有钢结构、砖混结构及彩钢简易房等，主要为生产、办公等用房，建成于 2003 年间。

主车间钢结构厂房、办公室及门卫室等维护保养情况较差，出现不同程度的门窗锈蚀破损、墙体锈蚀及裂缝、墙皮剥落等情况，委估建筑物处于闲置状态。

#### （3）权属状况

房屋建筑物明细情况如下表：

| 权证编号             | 建筑物名称    | 结构    | 建成年月      | 计量单位 | 建筑面积（M <sup>2</sup> ） |
|------------------|----------|-------|-----------|------|-----------------------|
| 烟房权证牟字第 050393 号 | 主车间钢结构厂房 | 钢     | 2003/6/25 | 平方米  | 6,459.06              |
| 无产证              | 配电室      | 彩钢夹心板 | 2003/6/25 | 平方米  | 100.00                |
| 无产证              | 库房       | 彩钢板   | 2003/6/25 | 平方米  | 35.00                 |
| 无产证              | 厕所       | 砖混    | 2003/6/25 | 平方米  | 30.00                 |
| 无产证              | 传达室      | 砖混    | 2003/6/25 | 平方米  | 30.00                 |
| 无产证              | 办公室      | 砖混    | 2003/7/3  | 平方米  | 611.25                |
| 无产证              | 探伤室      | 钢混    | 2003/7/3  | 平方米  | 40.00                 |

| 权证编号 | 建筑物名称 | 结构  | 建成年月      | 计量单位 | 建筑面积 (M <sup>2</sup> ) |
|------|-------|-----|-----------|------|------------------------|
| 无产证  | 理化室   | 彩钢板 | 2003/7/3  | 平方米  | 40.00                  |
| 无产证  | 车间办公室 | 彩钢板 | 2003/6/25 | 平方米  | 40.00                  |

房屋的权属状况为锅炉附件所有。

### 3、设备概况

委托评估的设备主要有起重机（3-10 吨）、电力电缆及配电柜等，共有 20 项，其中：热水锅炉及大门（移动伸缩门）已报废。设备类资产账面原值 2,207,146.58 元，账面净值 351,292.65 元。委估设备皆处于闲置状态，起重机等设备未办理相关年检手续。

### 4、无形资产。

无形资产－土地使用权，账面价值为 4,943,038.07 元，共有 1 宗土地，宗地红线外达到“五通一平”的开发条件。

#### （1）权利状况：

《国有土地使用权证》载明土地使用权证号为：烟国用（2012）第 42016 号；权利人：烟台新潮锅炉附件制造有限公司；座落：烟台市牟平区西郊路 152 号；使用权类型：出让；用途：工业用地；宗地面积合计 39,020.20 平方米；取得日期 2002 年 12 月 10 日，终止日期 2052 年 12 月 09 日。

特别事项：根据委托方及被评估企业提供相关资料及说明，委估土地在当地政府修西郊路时被征用一部分，委估土地使用权证未更换。根据委托方提供的测绘图纸，委估宗地实测面积 33,229.00 平方米，与证载面积差异 5,791.20 平方米，本次评估系根据被评估单位申报的 33,229.00 平方米土地面积进行评估。

#### （2）他项权利状况：



被评估单位未提供，评估人员现场了解未发现有其他权利状况存在。

## 5、负债

委托评估的负债为流动负债，主要是应交税费及其他应付款。

## 四、价值类型及其定义

本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

评估基准日 2015 年 12 月 31 日。

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方确定评估基准日。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为评估目的服务。

2、选择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及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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、烟台新潮实业股份有限公司经理办公会会议纪要；
- 2、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 年中华人民共和国主席令第八号）；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、其他有关的法律、法规和规章制度。

## （三）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—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—机器设备；
- 9、资产评估准则—不动产；
- 10、资产评估准则—无形资产；
- 11、资产评估价值类型指导意见；
- 12、资产评估准则—企业价值；
- 13、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；

14、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；

15、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、企业法人营业执照、验资报告；

2、房屋所有权证、国有土地使用权证；

3、主要设备制造订货合同或购置发票；

4、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

5、其他权属证明资料。

#### （五）取价依据

1、《资产评估常用数据手册（第二版）北京科学技术出版社；

2、众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（众会字[2016]第 4136 号）；

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、机械工业部机电产品价格信息中心《机电产品报价手册》；

5、山东省建筑工程预算定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额；

6、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

7、国土资源局网站公布的近期土地成交结果；

8、烟台市基准地价更新成果（2003 年 1 月 1 日）；

9、中国城市地价动态监测网；

10、评估基准日市场有关价格信息资料；

- 11、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 12、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 13、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 14、 委托方（被评估单位）提供的其他与评估有关的资料；
- 15、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 16、 委托方（被评估单位）撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件析：被评估企业前几年连续亏损，未来扭亏转盈具有很大的不确定性，所以不具备采用收益法的条件；本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估也不适用市场法评估；企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。故本次企业价值采用资产基础法进行评估。

资产基础法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。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

（一）货币资金：对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

（二）对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种

应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

### （三）固定资产-房屋建筑物

对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

#### （1）重置成本法公式：

评估值=重置全价×综合成新率

#### （2）重置全价的确定：

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用之和。

#### （3）建筑面积的确定：

建筑面积根据房屋权证的记载确定；如未办理房屋权证则依据被评估单位申报并经评估人员现场核实的建筑面积确定。

#### （4）成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率；对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物或构筑物采用年限法

成新率。

①年限法成新率：

计算公式：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

已使用年限：根据房屋建造日期，计算得出已使用年限。

经济使用年限：按土地证的终止使用年限与房屋经济耐用年限孰短确定经济使用年限。

②打分法成新率：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。计算公式：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

③综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，结合建筑现状，一般年限法权数取 0.5，打分法权数取 0.5。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 0.5 + 打分法成新率 × 0.5)

(5) 评估值的确定

按重置全价与成新率相乘，得出评估值。

(四) 固定资产—设备类资产的评估：

对机器设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

成本法基本公式为：评估值 = 重置全价 × 综合成新率



### (1)重置全价的确定

根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：

对于通用类设备主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价；对于自制设备等寻不到价格的设备采用价格指数调整确定重置价格。

根据财政部、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》及财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价没有考虑其增值税。

### (2)综合成新率的确定

对于机器设备，主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

### (3)评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

对拟报废的设备按可回收净值评估。

### (五)无形资产-土地使用权

采用成本逼近法、基准地价修正法评估。

1、成本逼近法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客

观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

计算公式：土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正

2、基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

(六) 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 接受委托

本公司向委托方、被评估单位了解所确定的评估目的、评估对象及范围、选定的评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估项目组。

### (二) 现场清查

评估项目组于 2016 年 2 月 22 日进驻现场，对被评估单位按审计后数据填报的资产、负债清查评估明细表进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2016 年 2 月 26

日结束现场工作。

### （三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

## 九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本

次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

## 十、评估结论

1、总资产账面值为 10,781,606.15 元，评估值 16,171,674.32 元，增值 5,390,068.17 元，增值率为 49.99 %。

2、总负债账面值为 2,209,096.25 元，评估值 2,209,096.25 元，无评估增减值。

3、净资产账面值为 8,572,509.90 元，评估值 13,962,578.07 元，增值 5,390,068.17 元，增值率为 62.88%。

评估结论：烟台新潮锅炉附件制造有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币：壹仟叁佰玖拾陆万贰仟伍佰柒拾捌元柒分（RMB13,962,578.07 元）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|----|------|------|-----|------|
|----|------|------|-----|------|

| 项目          | 账面价值     | 评估价值     | 增值额    | 增值率%   |
|-------------|----------|----------|--------|--------|
| 流动资产        | 7.30     | 7.30     | 0.00   | 0.00   |
| 非流动资产       | 1,070.86 | 1,609.87 | 539.01 | 50.33  |
| 其中：可供出售金融资产 | -        | -        | -      | -      |
| 长期股权投资净额    | -        | -        | -      | -      |
| 固定资产        | 576.56   | 588.04   | 11.48  | 1.99   |
| 无形资产        | 494.30   | 1,021.83 | 527.53 | 106.72 |
| 资产总计        | 1,078.16 | 1,617.17 | 539.01 | 49.99  |
| 流动负债        | 220.91   | 220.91   | 0.00   | 0.00   |
| 非流动负债       | -        | -        | -      | -      |
| 负债总计        | 220.91   | 220.91   | 0.00   | 0.00   |
| 净资产         | 857.25   | 1,396.26 | 539.01 | 62.88  |

评估结果详细情况见评估明细表。

#### 4、评估值增减主要原因分析：

##### （1）固定资产

固定资产增值 114,806.24 元，增值率 1.99%。增值原因：

①房屋建筑物评估增值 65,586.29 元，其原因为企业建成时间较早，近年来当地建筑市场的人工及机械台班等建筑成本上涨造成评估增值；

②机器设备评估增值 49,219.95 元，机器设备增值是由于企业财务对设备的折旧较快，账面净值较低，或有些设备已经超过经济使用年限尚在使用所致。

##### （2）无形资产

无形资产增值 5,275,261.93 元，增值率 106.72%。增值原因系取得土地使用权市场价格上升所致。

## 十一、 特别事项说明

1、评估基准日财务报表由众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具专项审计报告审定，本次评估部分引用了该审计报告结论。本

报告签字评估师了解所引用的专家意见或审计报告结论的取得过程，并承担引用专家意见或审计报告结论的相关责任。

2、评估人员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作任何形式的保证。

3、按照自 2009 年施行的增值税条例，购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

4、对评估对象可能存在的有关瑕疵事项，在委托方和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

5、评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

6、截止评估基准日，锅炉附件无房产证房屋面积 926.25 平方米，账面价值 747,608.34 元。具体情况明细如下：

| 建筑物名称 | 结构    | 建成年月      | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 账面原值 (元)   | 账面净值 (元)   |
|-------|-------|-----------|------------------------|------------|------------|
| 配电室   | 彩钢夹心板 | 2003/6/25 | 100.00                 | 68,918.32  | 54,169.47  |
| 库房    | 彩钢板   | 2003/6/25 | 35.00                  | 13,487.72  | 10,600.90  |
| 厕所    | 砖混    | 2003/6/25 | 30.00                  | 26,623.38  | 20,925.66  |
| 传达室   | 砖混    | 2003/6/25 | 30.00                  | 41,884.63  | 32,921.25  |
| 办公室   | 砖混    | 2003/7/3  | 611.25                 | 620,172.53 | 487,511.58 |
| 探伤室   | 钢混    | 2003/7/3  | 40.00                  | 151,828.10 | 119,336.51 |

本次评估未考虑以上情况对评估结果的影响。

7、根据委托方及被评估企业提供相关资料及说明，委估土地使用权证载面积为 39,020.20 平方米，但在当地政府修西郊路时被征用一部

分，委估土地使用权证未更换。根据委托方提供的测绘图纸，委估宗地实测面积 33,229.00 平方米，与证载面积差异 5,791.20 平方米，本次评估系根据被评估单位申报的 33,229.00 平方米土地面积进行评估。如申报评估面积与国土部门实测面积不一致，以国土部门实测面积为准，并需相应调整委估土地使用权评估结果。

8、截止评估基准日，锅炉附件部分固定资产-设备因闲置且维护保养不善，已经报废。涉及设备类资产 2 台（套），账面价值 15,974.57 元。本次评估已经考虑以上情况对评估结果的影响。

9、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

10、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

## 十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、若按相关规定本评估报告需经有关国有资产管理部门审批程序的，则本评估报告在取得相关审批批复前不得被使用。
- 4、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。



5、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自报告日至2016年12月30日止。

### 十三、 评估报告日

本评估报告日：2016年04月15日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

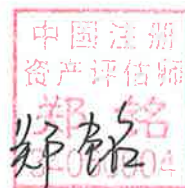
邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一六年四月十五日