

本评估报告共 册

本册为第 册

山东中际电工装备股份有限公司拟资产
转让所涉及的部分资产价值资产评估报告

中天华资评报字[2016]第1213号

北京中天华资产评估有限责任公司

2016年5月12日



资产评估报告目录

声 明	1
摘 要	2
一、委托方、产权持有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	3
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程 and 情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、评估报告日	11
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，但不不对评估对象的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评估对象可实现价格的保证。

山东中际电工装备股份有限公司拟资产转让 所涉及的部分资产价值资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2016）第1213号

北京中天华资产评估有限责任公司接受山东中际电工装备股份有限公司的委托，对山东中际电工装备股份有限公司拟资产转让所涉及的山东中际电工装备股份有限公司部分资产价值进行了评估，为拟进行的资产转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为山东中际电工装备股份有限公司部分资产价值，评估范围是山东中际电工装备股份有限公司于评估基准日的拟转让的部分资产，具体评估范围以山东中际电工装备股份有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2016年4月30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，分别采用成本法、基准地价系数修正法对山东中际电工装备股份有限公司的部分资产进行评估，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条件下，得出如下评估结论：

委估资产账面值为1,060.31万元，其中房屋建筑物账面值701.82万元，土地使用权账面值358.49万元。

委估资产评估值2,216.86万元，其中房屋建筑物评估值1,633.25万元，土地使用权评估值583.61万元。

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，即有效期自2016年4月30日至2017年4月29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。

山东中际电工装备股份有限公司拟资产转让 所涉及的部分资产价值资产评估报告

中天华资评报字（2016）第1213号

山东中际电工装备股份有限公司：

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，对山东中际电工装备股份有限公司拟资产转让所涉及的部分资产在2016年4月30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

本项目委托方及产权持有单位均为山东中际电工装备股份有限公司，评估报告使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。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）本次评估委托方、产权持有单位概况

1. 企业名称：山东中际电工装备股份有限公司（以下简称：中际装备）
2. 股票代码：300308
3. 企业性质：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）（外资比例低于 25%）
4. 注册资本：贰亿壹仟陆佰零壹万零捌佰元整
5. 注册地址：山东省龙口市诸由观镇驻地
6. 法定代表人：王伟修
7. 经营范围：生产电机制造装备、各类电工装备、橡塑机械，销售公司自产产品及上述产品的技术咨询、技术培训、技术转让业务。（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，有效期以许可证为准）

（二）委托方和产权持有单位之间的关系

委托方、产权持有单位同为中际装备。

二、 评估目的

根据委托方提供的中际装备与山东中际投资控股有限公司签订的《房地产转让意向书》，中际装备拟将位于龙口市诸由观镇东河阳村的二宗土地使用权及地上建筑物转让给山东中际投资控股有限公司，本次评估目的为中际装备拟资产转让所涉及部分资产价值提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为文件为中际装备与山东中际投资控股有限公司共同签订的《房地产转让意向书》。

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，本次评估对象为中际装备的部分资产价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为中际装备于评估基准日部分资产。

委估资产账面值为 1,060.31 万元，其中：房屋建筑物 18 项(含构筑物)，账面值 701.82 万元，建筑面积 15,774.83 平方米；土地使用权 2 宗，账面值 358.49 万元，面积 20,194.00 平方米。

(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、资产占有方与评估机构共同商定，本项目评估基准日为 2016 年 4 月 30 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

中际装备与山东中际投资控股有限公司共同签订的《房地产转让意向书》。

(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. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市规划法》
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 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》
7. 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—不动产》;
8. 《资产评估价值类型指导意见》;
9. 《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. 房屋所有权证及证明;
2. 国有土地使用证;
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. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
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. 《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. 烟台市建筑市场材料价格;
9. 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);
10. 龙口市人民政府文件(龙政发[2014]36号)《龙口市人民政府关于公布城镇土地级别与基准地价的通知》
11. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;

16. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；

17. 其他相关资料。

(六) 其他参考资料

1. 中际装备提供的资产清查申报明细表；

2. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估为部分资产评估，根据资产类型分别采用成本法、基准地价系数修正法评估并最终确认评估值。

(二) 评估方法介绍

1、关于房屋建筑物的评估

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) 重置全价的确定

A. 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

B. 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

A. 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。

B. 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。

2、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：

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

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

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司自2016年5月3日至2016年5月12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. 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）现场评估阶段

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，对委估资产进行了全面清查核实。

4. 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。

5. 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，起草资产评估报告书，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书。

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. 除上述事项，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

11. 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，对中际装备纳入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用成本法、基准地价系数修正法进行评估，得出评估结论如下：

在评估基准日2016年4月30日，委估资产账面值为1,060.31万元，其中房屋建筑物账面值701.82万元，土地使用权账面值358.49万元。

委估资产评估值2,216.86万元，其中房屋建筑物评估值1,633.25万元，土地使用权评估值583.61万元。

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）产权资料瑕疵事项

本次评估的房屋建筑物 18 项(含构筑物)，建筑面积 15,774.83 平方米，其中未取得房屋所有权证的 1 项，建筑面积 30.60 平方米，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。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）评估程序受到限制

本次评估，评估程序未受到限制。

（四）引用其他机构出具的报告结论

未引用其他机构出具的报告结论。

（五）重大期后事项

无重大期后事项。

(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。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

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。

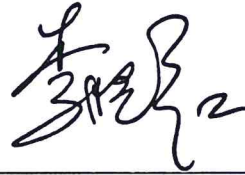
(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(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 2016 年 4 月 30 日起计算，至 2017 年 4 月 29 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2016年5月12日。

评估机构法定代表人



注册资产评估师



注册资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2016年5月12日



资产评估报告附件目录

- 中际装备与山东中际投资控股有限公司共同签订的《房地产转让意向书》。
- 资产评估业务约定书；
- 委托方和产权持有单位法人营业执照；
- 委托方和产权持有单位产权登记证；
- 委托方和相关当事方的承诺函；
- 签字注册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；
- 签字注册资产评估师资格证书；
- 参加本评估项目的人员名单

评估项目小组工作人员名单

注册资产评估师 管基强

注册资产评估师 薛秀荣

评 估 人 员 武 伟 周梦雨