



1092016120000572883

报告文号：中企华评报字(2016)第4072号

**山东省高新技术创业投资有限公司拟转让其
持有的烟台青湖电子股份有限公司股权项目
所涉及的烟台青湖电子股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告**

中企华评报字(2016)第 4072 号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十月二十日



目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	24
十一、 特别事项说明.....	25
十二、 评估报告使用限制说明.....	28
十三、 评估报告日.....	29
评估报告附件.....	30

注册资产评估师声明

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；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、负债清单由被评估单位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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文

北京中企华资产评估有限责任公司接受山东省鲁信投资控股集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对烟台青湖电子股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：山东省高新技术创业投资有限公司拟转让其持有的烟台青湖电子股份有限公司股权，山东省鲁信投资控股集团有限公司特委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的烟台青湖电子股份有限公司股东全部权益价值进行评估。

评估对象：烟台青湖电子股份有限公司在评估基准日股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是审计后资产负债表中各项资产和负债。资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产，总资产账面价值为 9,169.90 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 2,722.71 万元；净资产账面价值 6,447.19 万元。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：烟台青湖电子股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 9,169.90 万元，评估价值为 9,593.43 万元，增值额为 423.53 万元，增值率为 4.62%；总负债账面价值为 2,722.71 万元，评估价值为 2,722.71 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 6,447.19 万元，净资产评估

价值为 6,870.72 万元，增值额为 423.53 万元，增值率为 6.57 %。

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	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	4,494.32	3,654.43	-839.89	-18.69
非流动资产	2	4,675.58	5,939.00	1,263.42	27.02
其中：长期股权投资	3	453.51	391.72	-61.79	-13.63
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	4,043.38	4,890.02	846.65	20.94
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	178.70	657.26	478.56	267.81
其中：土地使用权	9	163.10	657.26	494.16	302.99
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	9,169.90	9,593.43	423.53	4.62
流动负债	12	2,722.71	2,722.71	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	2,722.71	2,722.71	0.00	0.00
净资产	15	6,447.19	6,870.72	423.53	6.57

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

山东省高新技术创业投资有限公司拟转让其持有的
烟台青湖电子股份有限公司股权项目
所涉及的烟台青湖电子股份有限公司
股东全部权益价值项目

评估报告正文

山东省鲁信投资控股集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东省高新技术创业投资有限公司转让其持有的烟台青湖电子股份有限公司全部股权事宜涉及的烟台青湖电子股份有限公司股东全部权益价值在 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为山东省鲁信投资控股集团有限公司，被评估单位为烟台青湖电子股份有限公司。

(一) 委托方简介

企业名称：山东省鲁信投资控股集团有限公司

法定住所：济南市历下区解放路 166 号

法定代表人：汲斌昌

注册资本：300,000.00 万元人民币

企业性质：有限责任公司(国有控股)

经营范围：对外投资（不含法律法规限制行业）及管理，投资咨询（不含证券、期货的咨询），资产管理、托管经营，资本运营，担保(不含融资性担保业务)；酒店管理，房屋出租，物业管理。(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. 公司简况

企业名称：烟台青湖电子股份有限公司

法定住所：烟台市高新技术产业开发区

法定代表人：池大燮

注册资本：7,910.00 万元人民币

公司类型：股份有限公司(中外合资、未上市)

成立日期：1992 年 09 月 22 日

经营范围：石英谐振器、石英振荡器、石英滤波器各类石英晶体元器件全系列产品及相关材料的开发、生产、经营；自动存取款机金融自动化系统设备及相关材料的开发、生产、经营。(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)

2. 公司股权结构及变更情况

烟台青湖电子股份有限公司（以下简称“青湖电子”）为中外合资股份有限公司，其前身为韩国独资企业烟台柯尼精密有限公司，成立于 1992 年 09 月 22 日，最初项目总投资 191.2 万美元。公司于 2001 年 5 月 23 日变更为中外合资企业，注册资本增加为 1,478.00 万美元，其中：山东省高新技术投资有限公司出资 524.65 万美元，占 35.50%；韩国青湖电子通信株式会社出资 855.00 万美元，占 57.85%；韩国（株）青湖 COMNET 出资 45.00 万美元，占 3.04%；烟台创进房地产有限公司出资 47.88 万美元，占 3.24%；山东省国际信托投资公司出资 5.47 万美元，占 0.37%。

2007 年 11 月，根据股权转让协议，韩国青湖电子通信株式会社将青湖电子 57.85% 的股份共 4,575.935 万元人民币出资额，以 554,649.0831 万韩币转让给株式会社 ONE LIGHT 电子。

2010 年 12 月，根据青湖电子 2010 年第一次临时股东大会会议决议通过烟台创进房地产有限公司向烟台安鑫环境艺术集成有限公司转让其持有的青湖电子 3.24% 股份中 50% 的议案。

截至评估基准日，青湖电子的股东及股权状况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	金额	比例
株式会社 ONE LIGHT 电子	4,575.935	57.85%
山东省高新技术创业投资有限公司	2,808.05	35.50%
烟台创进房地产有限公司	128.142	1.62%
韩国（株）青湖 COMNET	240.464	3.04%
山东省国际信托投资公司	29.267	0.37%
烟台安鑫环境艺术集成有限公司	128.142	1.62%
合计	7,910.00	100.00%

3.公司产权和经营管理结构

青湖电子设董事长、总经理、副总经理职位，下设总务部、营业部、采购贸易、研究所、会计部、设备部、生产部等多个部门。青湖电子旗下2家长期股权投资单位，其中控股公司1家，系烟台添翼电子有限公司；参股公司1家，系青湖泰利特（北京）电子设备系统有限公司。

4.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产	4,494.32	5,800.89	6,121.19
长期股权投资	453.51	453.51	457.68
固定资产	4,043.38	4,459.28	4,913.17
无形资产	178.70	191.77	204.85
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00
资产总计	9,169.90	10,905.46	11,696.89
流动负债	2,722.71	3,059.84	3,337.07
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	2,722.71	3,059.84	3,337.07
所有者权益	6,447.19	7,845.62	8,359.82

被评估单位近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	2,520.47	3,976.11	4,030.77

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
减：营业成本	2,738.15	4,083.07	4,317.63
营业税金及附加	7.15	14.83	12.81
销售费用	11.48	11.74	11.14
管理费用	298.47	262.89	295.62
财务费用	61.39	111.08	186.41
资产减值损失	5.22	0.00	0.00
二、营业利润	-601.40	-507.50	-795.81
加：投资收益	0.00	-4.17	-3.35
加：营业外收入	0.00	1.97	2.49
减：营业外支出	0.00	4.50	0.81
三、利润总额	-601.40	-514.20	-797.47
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-601.40	-514.20	-797.47

2013 年度、2014 年度会计报表经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）烟台分所审计，评估基准日的会计报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均发表了带有强调说明事项段的无保留意见审计报告，审计报告强调事项为：“我们提醒财务报表使用者关注，如报告附注九所述，截至 2016 年 3 月 31 日，烟台添翼电子有限公司累计亏损-1,619,871.46 元，归属于母公司的所有者权益金额 1,380,128.54 元，生产经营继续停止，可能无法在正常的经营过程中变现资产、清偿债务，烟台添翼电子有限公司的持续经营能力存在重大不确定性。烟台青湖电子股份有限公司对烟台添翼电子有限公司的投资，原始投资成本 2,000,000.00 元，占被投资单位股权比例的 100%。本段内容不影响已发表的审计意见”。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

山东省高新技术创业投资有限公司拟转让其持有的烟台青湖电子股份有限公司股权，为此，山东省鲁信投资控股集团有限公司特委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的烟台青湖电子股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为其转让股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是烟台青湖电子股份有限公司在评估基准日股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是审计后资产负债表中各项资产和负债。资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产，总资产账面价值为 9,169.90 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 2,722.71 万元；净资产账面价值 6,447.19 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了带有强调事项段的无保留意见审计报告，审计报告强调事项为：“我们提醒财务报表使用者关注，如报告附注九所述，截至 2016 年 3 月 31 日，烟台添翼电子有限公司累计亏损-1,619,871.46 元，归属于母公司的所有者权益金额 1,380,128.54 元，生产经营继续停止，可能无法在正常的经营过程中变现资产、清偿债务，烟台添翼电子有限公司的持续经营能力存在重大不确定性。烟台青湖电子股份有限公司对烟台添翼电子有限公司的投资，原始投资成本 2,000,000.00 元，占被投资单位股权比例的 100%。本段内容不影响已发表的审计意见”。

纳入评估范围内的长期股权投资共计 2 家，其中全资子公司 1 家，参股公司 1 家，具体投资明细见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值	备注
1	青湖泰利特（北京）电子设备系统有限公司	2002/10	25.00%	4,138,500.00	2,401,863.51	参股
2	烟台添翼电子有限公司	2006/02	100.00%	2,000,000.00	2,133,246.15	控股
长期股权投资合计				6,138,500.00	4,535,109.66	

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《山东省鲁信投资控股集团股份有限公司总经理办公会会议办公决定事项（经会通[2016]20 号）》

(二)法律法规依据

1. 《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通过）；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
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);

8.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

11.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

12.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号)

13.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

14.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

15.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

16.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

17.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

18.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

19.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

20.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4.《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2007]169号);

5.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

- 6.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 8.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
- 11.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 12.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 13.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- 14.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 15.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 16.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 17.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

(四)权属依据

- 1.房屋产权证
- 2.土地使用权证
- 3.车辆行驶证
- 4.重大设备合同、发票;
- 5.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 2.评估基准日美元对人民币汇率;
- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 4.企业提供的部分销售合同复印件;
- 5.商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
- 6.《机电产品报价手册》(2015 年);
- 7.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

8.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);

9.《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.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);

11.《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.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

13.《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);

14.烟台市的房地产市场情况;

15.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

16.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的审计报告(中天运[2016]普字第01253号);

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，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、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于市场上难以收集到可比交易案例或可比上市公司，该项目不适用于市场法；评估基准日烟台青湖电子股份有限公司因订单量减少处于半生产状态，已连续5年亏损，且生产产品工艺落后，直接表现为企业的毛利率明显低于行业平均水平，因此在同行业内无竞争优势，经与企业管理层沟通，未来收益数据无法合理预测，不适用收益法。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估。

1.流动资产

评估范围内的流动资产包括，货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)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，账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)存货，包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品

被评估单位原材料采用实际成本核算，包括购置价、运输费、装卸费、保险费以及其他合理费用。评估人员调查了原材料基准日的市场价格，搜集相关的价格信息资料。若购置时间较短，市场价格与账面值差别很小的原材料，以账面值确认其评估值；若购置时间较长，

处于长期积压状态，无法实现再次生产需求，亦无法实现整体销售，本次按照废品回收材质、以重量乘以基准日回收单价确定评估值；对于含铅原材料，根据《电子废物污染环境防治管理办法》第十四条中规定：“电子电器产品、电子电器设备的生产者应当依据国家有关法律、行政法规或规章的规定，限制或者淘汰有毒有害物质在产品或者设备中的使用。产品或者设备废弃后以环境无害方式利用或者处理。青湖电子股份有限公司与烟台市环境危险废弃物处理有限公司签订的《危险废弃物处理、处置合同书》中，约定青湖电子处理废弃物需缴纳一定的处理费用，经测算，处理费用与该部分原材料所含的可回收金属价值基本持平，不会为企业带来任何收益，因此对该部分原材料评估为零。

纳入评估范围内的委托加工物资，因委托方企业经营异常，无法支付委托加工费用，导致委托加工物资处于长期积压状态，积压时间长达7年以上，且青湖电子无法提供委托加工合同，截至评估基准日，委托加工物资处于未加工状态，无法实现销售且可回收金属含量较少，无回收价值，评估为零。

被评估单位产成品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本和其他成本。评估基准日，产成品包含正常销售产品、长期积压产成品及含铅产成品。评估人员调查了产成品基准日的市场价格，搜集相关的价格信息资料。对于正常销售产品，根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下：

产成品评估值=产成品数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加率-所得税率-净利润率×扣减率)

对于长期积压状态产成品，由于客户对产品要求变更、订单取消、生产多于订单数量等原因导致积压时间较长，且产成品为一对一销售模式，积压产成品因特殊频率点、频变、跳变、产品更新换代等特殊状况无法实现再次销售，本次以可回收金属重量乘以基准日回收单价确定评估值；对于含铅产成品，根据《电子废物污染环境防治管理办法》第十四条中规定：“电子电器产品、电子电器设备的生产者应当

依据国家有关法律、行政法规或规章的规定，限制或者淘汰有毒有害物质在产品或者设备中的使用。产品或者设备废弃后以环境无害方式利用或者处理。青湖电子股份有限公司与烟台市环境危险废弃物处理有限公司签订的《危险废弃物处理、处置合同书》中，约定青湖电子处理废弃物需缴纳一定的处理费用，经测算，处理费用与该部分产成品所含的可回收金属价值基本持平，不会为企业带来任何收益，因此对该部分产成品评估为零。

纳入评估范围内的在产品，评估人员经现场核实，在产品现场盘点日距评估基准日间隔时间较长，现场盘点未能针对现有存货准确倒推出评估时点存货状态、完工程度及数量，在库完工产品无法一一对应评估时点的在产品，评估人员收集、查看仓库管理员基准日仓库账面数量，并与财务账面数量核对，核对数量无误且企业出具相关数量声明，承诺企业存货所填报数据真实、有效、无误。评估人员经查对有关凭证、及核实企业对在产品的核算是否正确、完整，经核实账面价值核算为实际付出的人工费、材料费及分配的制造费用等，账面价值基本能反映在产品的真实价值。对加工尚未完工的产品以核实后的账面值确认为评估值。

(5)其他流动资产，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了其他流动资产形成的原因及相关凭证，并对相应的费用资料进行了抽查，以核实后的账面价值作为评估值。

2.长期股权投资

评估基准日长期股权投资核算内容为控股公司 1 家，参股公司 1 家。

对控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

对参股长期股权投资，经全国企业信用信息公示系统查询，青湖泰利特（北京）电子设备系统有限公司自 2007 年 11 月 19 日起，其营业执照处于吊销状态。截止 2015 年 12 月 31 日，尚未取得青湖泰利特（北京）电子设备系统有限公司的清算报告或审计报告，因此无法确

定该笔长期股权投资是否存在减值以及减值准备的具体金额，评估以审计后的账面金额列示。

3.房产类资产

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估对于自建的生产性房屋建筑物，采用成本法评估，对于外购的商品房，采用市场比较法进行评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1)重置全价的确定

房屋建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。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

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建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称包含勘察设计费、建设单位管理费、监理费、环境影响评价费可行性研究费、招标代理费、城市基础设施配套费。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

2)成新率的确定

对于各类建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合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

评估值=重置全价×综合成新率

2.市场比较法

市场比较法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场比较法估价应按下列步骤进行：

- (1)搜集交易实例；
- (2)选取可比实例；
- (3)建立价格可比基础；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行交易日期修正；
- (6)进行区域因素修正；
- (7)进行个别因素修正；
- (8)求出比准价格。

市场比较法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

4.设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条

件，采用成本法评估。成本法计算公式如下：

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2013〕106号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税。

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税。

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

③安装工程费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，根据现场勘查结果并参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。

④前期及其他费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。主要包括建设单位管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招投标代理服务费、工程建设监理费等。

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

⑥可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2013〕106号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于车辆，按照评估基准日的不含税市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价/(1+17%)+购置价×10%/(1+17%)+牌照费

2) 综合成新率的确定

①对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通

过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，然后按以下公式确定其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，然后按以下公式确定其成新率。

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

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

其次，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后，将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{行驶里程法成新率}) \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\%$$

对于轿车和小型客车，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，没有设定规定使用年限，故本次评估对于该类型车辆采用行驶里程法成新率与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{行驶里程法成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\%$$

3) 评估值的确定

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

5. 土地使用权

评估人员根据现场勘查情况，参照《资产评估准则-不动产》要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

经调查了解，因待估宗地周围有类似土地交易案例，且待估宗地位于烟台市基准地价控制范围内，故本次采用市场比较法和基准地价

系数修正法进行评估。

(1)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算土地客观合理价格的方法。

测算思路：①广泛搜集宗地交易实例；②选取比较实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期修正；⑥进行区域因素修正；⑦进行个别因素修正；⑧求出比准价格。

基本计算公式为：宗地地价 = 比较实例地块的价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

(1)基准地价系数修正法

根据《城镇土地估价规程》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P -----宗地价格

P_{1b} -----某一用途、某级别的基准地价

$\sum K_i$ -----宗地地价修正系数

K_j -----估计期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D -----土地开发程度修正值

6.其他无形资产

评估基准日其他无形资产为外购的软件，经清查核实，该外购软件自 2008 年 12 月起已不再使用，由于多年未进行软件系统维护，现该软件已无法运行，无在用价值，评估为零。

7.负债

流动负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。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

评估人员于2016年4月25日至2016年10月20日对评估对象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

2016年4月7日,我公司与委托方就评估目的、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,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后,北京中企华资产评估有限责任公司成立了资产评估项目组,拟定了相应的评估计划,确定了该项目的总负责人。

(三) 现场调查

评估人员于2016年4月25日至2016年4月27日与2016年10月8日至2016年10月14日对评估对象涉及的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) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的权属文件资料进行查验。

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) 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) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 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，从委托方等相关当事方获取的资料，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

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人

在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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。

十、评估结论

烟台青湖电子股份有限公司评估基准日总资产账面价值为9,169.90万元，评估价值为9,593.43万元，增值额为423.53万元，增值

率为 4.62%；总负债账面价值为 2,722.71 万元，评估价值为 2,722.71 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 6,447.19 万元，净资产评估价值为 6,870.72 万元，增值额为 423.53 万元，增值率为 6.57 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表

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	增减值	增减率(%)
流动资产	4,494.32	3,654.43	-839.89	-18.69
非流动资产	4,675.58	5,939.00	1,263.42	27.02
其中：长期股权投资	453.51	391.72	-61.79	-13.63
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	4,043.38	4,890.02	846.65	20.94
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	178.70	657.26	478.56	267.81
其中：土地使用权	163.10	657.26	494.16	302.99
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	9,169.90	9,593.43	423.53	4.62
流动负债	2,722.71	2,722.71	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	2,722.71	2,722.71	0.00	0.00
净资产	6,447.19	6,870.72	423.53	6.57

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、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值的影响，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发生变化时，评估结论一般会失效；

(二)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(三)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

(四)由委托方和被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(五)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，针对本项目的资产产权证书，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围；

(六)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响；

(七)纳入评估范围的存货包含原材料、委托加工物资、产成品、在产品，账面金额共计 37,270,391.61 元，未计提存货跌价准备。

纳入评估范围的原材料由于客户对产品生产要求变更、产品更新换代、订单取消等原因导致积压时间较长，无法实现再次生产需求，亦无法实现整体销售，账面值共计 4,099,739.66 元；对于含铅原材料，根据《电子废物污染环境防治管理办法》第十四条中规定：“电子电器产品、电子电器设备的生产者应当依据国家有关法律、行政法规或规章的规定，限制或者淘汰有毒有害物质在产品或者设备中的使用。产品或者设备废弃后以环境无害方式利用或者处理。青湖电子股份有限公司与烟台市环境危险废弃物处理有限公司签订的《危险废弃物处理、处置合同书》中，约定青湖电子处理废弃物需缴纳一定的处理费用，经测算，处理费用与该部分原材料所含的可回收金属价值基本持平，不会为企业带来任何收益。账面值共计 2,082,195.50 元，具体明细见《烟台青湖电子股份有限公司关于原材料积压情况说

明》《烟台青湖电子股份有限公司关于原材料含铅情况说明》。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的委托加工物资账面值共计 4,736.90 元，因委托方烟台三进电子有限公司经营异常，多年未与其有业务往来导致委托加工物资处于长期积压状态，积压时间长达 7 年以上且青湖电子无法提供委托加工合同，截至评估基准日委托加工物资处于未加工状态，无法实现销售且可回收金属含量较少，无回收价值。

纳入评估范围的产成品因客户对产品要求变更、订单取消、生产多于订单数量等原因导致积压时间较长，无法实现再次生产需求，亦无法实现整体销售，账面数量共计 2,263,065.00 个，账面值共计 1,695,442.78 元；对于含铅产成品，根据《电子废物污染环境防治管理办法》第十四条中规定：“电子电器产品、电子电器设备的生产者应当依据国家有关法律、行政法规或规章的规定，限制或者淘汰有毒有害物质在产品或者设备中的使用。产品或者设备废弃后以环境无害方式利用或者处理。青湖电子股份有限公司与烟台市环境危险废弃物处理有限公司签订的《危险废弃物处理、处置合同书》中，约定青湖电子处理废弃物需缴纳一定的处理费用，经测算，处理费用与该部分产成品所含的可回收金属价值基本持平，不会为企业带来任何收益。账面数量 636,624.00 个，账面值共计 370,616.58 元。

(八)纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 8 项，建筑面积共计 18,514.47 平方米，其中 4 项房屋已办理房屋所有权证，建筑面积共 17,730.69 平方米；其他均未办理房屋所有权证，未办证房屋面积由被评估单位根据实物测量数据申报，建筑面积共 783.78 平方米，烟台青湖电子股份有限公司已出具产权声明，承诺房屋所有权归其所有；

(九)截至评估基准日，所有办理房产证的房屋和土地使用权已于 2015 年 9 月 17 日设定抵押权，抵押权利人为烟台银行股份有限公司莱山分行，抵押期限自 2014 年 8 月 19 日至 2017 年 8 月 19 日；

(十)纳入评估范围的机器设备，截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，经现场勘查发现因设备使用时间较长、设备无法维修等原因造成有待报废机械设备 152 项，账面原值合计 22,171,204.06 元，账面净

值合计 2,574,649.39 元；有待报废电子设备 157 项，账面原值合计 2,446,290.77 元，账面净值合计 201,393.06 元；

(十一)对青湖泰利特(北京)电子设备系统有限公司的股权投资，经全国企业信用信息公示系统查询被投资单位的营业执照于 2007 年 11 月 19 日被吊销，被投资单位已停止经营多年。截止 2015 年 12 月 31 日，尚未取得青湖泰利特(北京)电子设备系统有限公司的清算报告或审计报告，因此无法确定该笔长期股权投资是否存在减值以及减值准备的具体金额，评估以审计后的账面金额列示；

(十二)本次评估引用了中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《烟台青湖电子股份有限公司专项审计报告》(中天运[2016]普字第 01253 号)，其审计结论是带有强调事项段的无保留审计意见，审计报告强调事项为：“我们提醒财务报表使用者关注，如报告附注九所述，截至 2016 年 3 月 31 日，烟台添翼电子有限公司累计亏损-1,619,871.46 元，归属于母公司的所有者权益金额 1,380,128.54 元，生产经营继续停止，可能无法在正常的经营过程中变现资产、清偿债务，烟台添翼电子有限公司的持续经营能力存在重大不确定性。烟台青湖电子股份有限公司对烟台添翼电子有限公司的投资，原始投资成本 2,000,000.00 元，占被投资单位股权比例的 100%。本段内容不影响已发表的审计意见”。

评估报告使用者应注意以上特别事项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评估报告载明的评估目的和用途；
- (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；
- (三)本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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案、注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 10 月 20 日。

法定代表人：权忠光



注册资产评估师：



注册资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司

