

山东齐星铁塔科技股份有限公司
拟转让车库业务资产组涉及的北京齐星开创
立体停车设备技术咨询有限公司
企业净资产价值评估项目

评 估 报 告 书

青天评报字〔2017〕第 QDV1063 号

青岛天和资产评估有限责任公司
二〇一七年六月十六日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字.....	18
备查文件.....	19

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，并对评估结论的合理性承担相应法律责任。

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的资产、负债进行现场调查；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。

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、使用限制说明及其对评估结论的影响。

山东齐星铁塔科技股份有限公司拟转让车库业务资产组

所涉及的北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司

企业净资产价值评估项目

评 估 报 告 书 摘 要

青天评报字[2017]第 QDV1063 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

一、评估目的：为满足山东齐星铁塔科技股份有限公司拟转让车库业务资产组的需要，对北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司 2017 年 4 月 30 日的企业净资产价值进行评估，确定其市场价值，为其经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估的对象为北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司的企业净资产价值，评估范围为北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司申报的全部资产及负债。

三、价值类型：本次评估选择的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2017 年 4 月 30 日。

五、评估方法：本次评估采用成本法（资产基础法）进行评估。

六、评估结论：

北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司申报评估的总资产账面价值为 25,939.99 元，负债账面价值 400,727.59 元，净资产账面价值 -374,787.60 元。

评估后，资产评估值 23,283.94 元，负债评估值 400,727.59 元，净资产评估值 -377,443.65 元。

因此，采用成本法评估后，北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司企业净资产在本次评估基准日的市场价值为-37.74 万元，大写人民币负叁拾柒点柒肆万元。

本次评估结论未考虑少数股权因素可能导致的折价，也未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响。

七、本评估报告的有效使用期：本评估报告有效使用期为一年，自评估基准日 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日。

八、特别事项说明：

本次评估，北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司申报的各项资产及负债账面价值均为山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的账面价值。

九、期后事项说明

北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司无影响本次评估结果的期后事项。

十、评估报告日：二〇一七年六月十六日。

山东齐星铁塔科技股份有限公司拟转让车库业务资产组

所涉及的北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司

企业净资产价值评估项目

评 估 报 告 书

青天评报字[2017]第 QDV1063 号

山东齐星铁塔科技股份有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对山东齐星铁塔科技股份有限公司拟转让车库业务资产组所涉及的北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司企业净资产价值在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方：山东齐星铁塔科技股份有限公司

名 称：山东齐星铁塔科技股份有限公司

统一社会信用代码：91370000743375970B

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：邹平县开发区会先二路

法定代表人：李韶军

注册资本：陆亿叁仟玖佰伍拾贰万肆仟伍佰陆拾伍元整

成立日期：2002 年 9 月 30 日

经营期限：2002 年 9 月 30 日至长期

经营范围：本单位制造机械式停车安装、改造、维修（有效期限以许可证为准）。生产销售铁塔、钢管塔、架构、管道和钢管柱及建筑用轻钢厂房、停车设备；电线电缆、电瓷、绝缘子、高低压开关柜及电力金具、物流仓储设备及其软件；本公司产品的出口业务及所需原材料的进口业务；公路标志、标线、护栏、隔离棚、防眩板工程施工及安装；机械式立体停车设备的维护及技术服务，承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目及对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员（凭资格证书经营）。（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）。

（二）被评估单位：北京齐星开创立体停车设备技术有限公司（简称“北京开创”）

名称：北京齐星开创立体停车设备技术有限公司

注册号：110000450210348

住所：北京市朝阳区光华路 2 号 4 号楼 0603 室

法定代表人：王曰江

注册资本：人民币 100 万人民币

公司类型：有限责任公司(中外合资)

经营范围：自走型停车场技术咨询。（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。）

北京齐星开创立体停车设备技术有限公司是由山东齐星铁塔科技股份有限公司、外方株式会社 EIHO 及上海绿晟投资咨询有限公司共同出资成立的有限责任公司（中外合资），持股比例分别为：60%、30%、10%。于 2012 年 7 月登记注册成功，登记注册资本为人民币 100 万元。

公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定，企业纳税主体为小

规模纳税人。

截止本次评估基准日，北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司申报账面资产总额 2.59 万元，负债总额 40.07 万元，净资产-37.48 万元。

北京开创近二年经审计后的财务及经营情况如下表：

单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2016-12-31	2017-4-30
总资产	3.36	2.59
总负债	40.49	40.07
净资产	-37.13	-37.48
二、经营情况	2016 年度	2017 年 1~4 月
销售收入	0.00	0
净利润	-6.61	-0.34

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方及被评估单位外，本评估报告仅供委托方拟转让车库业务资产组行为涉及的相关政府管理部门使用。

二、评估目的

根据山东齐星铁塔科技股份有限公司《经理办公会议纪要》，为突出主业，山东齐星铁塔科技股份有限公司拟转让车库业务资产组。

本次经济行为是为满足山东齐星铁塔科技股份有限公司拟转让车库业务相关资产和负债（特定资产和负债除外）的需要，对北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司 2017 年 4 月 30 日的企业净资产价值进行评估，确定其市场价值，为其经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司的企业净资产价值；评估范围为北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司申报的全部资产及负债。

北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司申报账面资产总额 2.59 万元，其中：流动资产 0.95 万元，固定资产 1.65 万元；负债总额 40.07 万元，全部为流动负债。

纳入本次评估范围的主要资产情况简述如下：

（一）货币资金：申报账面价值为 4,192.87 元，为企业在生产经营过程中持有的银行存款。

（二）其他应收款：申报账面净值为 5,277.07 元，为企业应收的代扣代缴款、内部单位款，为一年以内的应收款项。

（三）固定资产——设备类资产：申报账面净值为 16,470.05 元，本次委托评估的设备为该公司所有的办公用设备，共 6 项，共计 8 台，形成时间为 2013 年 1 月～2014 年 6 月。本次委估的主要设备为电脑、打印机、路由器等；

该公司委估设备整体技术状况良好，能够满足企业正常工作的要求

（四）应付账款：申报账面价值 80,000.00 元，为企业应付停车楼工程设计款。

（五）应付职工薪酬：申报账面价值 84,500.00 元，为企业应付未付的职工工资。

（六）其他应付款：申报账面价值 236,227.59 元，为企业应付山东齐星铁塔科技股份有限公司往来款。

本次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。被评估单位的评估基准日财务报表已由山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《审计报告》；本次评估，各项资产及负债的申报账面价值均为审计后的账面价值。

本次评估前不存在不良资产核销或资产剥离行为等事项。

四、价值类型及其定义

本次评估选择的价值类型为市场价值。由于本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估选择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

本项目资产评估基准日为 2017 年 4 月 30 日。

选取 2017 年 4 月 30 日为评估基准日是委托方确定的，该评估基准日为会计期末，企业财务资料比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 5、《企业会计准则》；
- 6、其他与本次评估有关的法规。

（二）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——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——评估报告》；
- 6、《资产评估准则——机器设备》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——企业价值》；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》；
- 10、《评估机构业务质量控制指南》；
- 11、《资产评估准则——业务约定书》；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》
- 14、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

- 1、被评估企业《审计报告》；
- 2、资产入账凭证及购置合同、发票等；
- 3、北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司提供的其他产权证明材料。

（四）取价依据

- 1、山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的山东齐星铁塔科技股份有限公司本次出售资产事宜的审计报告——和信审字（2017）第 000495 号审计报告；
- 2、北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司历史年度财务及生产经营资料；

- 3、互联网上获取的产品价格信息；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、委托方及被评估单位提供的其他资料；
- 6、本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。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；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。

《资产评估准则——企业价值》规定，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。

本次评估采用成本法（资产基础法）进行评估，确定最终的评估结论。选用理由如下：

（一）市场法适用性分析：考虑到在公开市场上不易获取足够数量的资产组交易可比案例及其交易信息等详细资料，因此本次评估不宜采用市场法。

(二) 收益法适用性分析：北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司历史经营状况不稳定，因此，公司未来经营和收益状况不宜预测。因而不宜采用收益法。

(三) 成本法适用性分析：选用成本法（资产基础法），可在合理评估企业申报的各项资产和负债价值的基础上，确定评估对象的价值，具有直观性，便于评估报告使用者正确理解评估结论。具体如下：

1、流动资产

根据不同类别流动资产的特点，在核实其真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。其中，对产成品按其不含税售价扣减相应的销售费用、全部税金及适当的净利润计算确定评估值。

2、固定资产

基本公式：评估值 = 重置价值 × 成新率

(1) 设备类资产

①重置价值的确定：

对于电子设备，重置成本 = 购置成本(制造成本) + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 资金成本。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。其他费用主要为设计费、监理费等费用。

②成新率的确定

根据设备的具体情况采用年限法确定。

3、负债

在清查核实其真实性、准确性的基础上，区别不同的负债分类，确认

其是否为北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司截至本次评估基准日实际承担的负债，逐项确定其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估工作于 2017 年 5 月 16 日开始，至 2017 年 6 月 16 日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托方及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托方及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

（二）签订资产评估业务约定书

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托方签订《资产评估业务约定书》，约定书包括评估目的、评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

（四）现场调查

根据委估资产的特点，由项目负责人带领评估人员于 2017 年 5 月 16 日进入北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司，全面清查各项资产和核实各项负债，并对北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司的历史经营情况、历史成本费用情况等资料进行了详细的核实。现场调查工作

于 2017 年 5 月 17 日结束。

对固定资产中的电子设备，检查其购买发票，对设备进行实地盘点并拍摄电子设备照片，填写设备清查核实表。

对其他非实物资产和负债，主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证等进行清查，对应收账款、银行存款和其他往来科目的重要项目进行了询证。

（五）收集评估资料

通过与委托方及被评估单位进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或被评估单位资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从委托方、被评估单位及其他相关当事方索取与评估有关的资料，并确信资料来源的可靠性；同时，在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

（六）评定估算

评定估算是资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

（七）编制和提交评估报告

在与委托方进行必要沟通的前提下，按照《资产评估准则——评估报告》等规范的要求，编制《资产评估报告书》、《资产评估说明》、《资产评估明细表》等，并按业务约定书规定的时间及方式向委托方提交评估报告。

（八）工作底稿归档

评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务

相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

九、评估假设

本次评估结果是反映委估净资产在本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

（一）一般假设

1、持续经营假设。本次评估以持续经营为前提，持续经营在此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，不会因其资质等原因对生产经营产生影响，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

2、资产持续使用假设。指评估时需根据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，相应确定评估方法、参数和依据。

3、交易假设。假设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。

4、公开市场假设。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做出理智的判断。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、国际及国内宏观经济形势无重大变化，企业所处地区的政治、经济、行业和社会环境无重大变化；

2、影响企业经营的国家现行有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，国家现行的税收政策无重大变化；

3、被评估企业在存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

4、被评估企业的会计政策与核算方法无重大变化；

5、除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方有关规划、使用、占有、环境及其他相关的法律、法规；

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

十、评估结论

北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司申报评估的总资产账面价值为 25,939.99 元，负债账面价值 400,727.59 元，净资产账面价值 -374,787.60 元。

评估后，资产评估值 23,283.94 元，负债评估值 400,727.59 元，净资产评估值 -377,443.65 元。

评估后净资产比账面净资产减少了 2,656.05 元，减值率 -0.71%。

因此，采用成本法（资产基础法）评估后北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司企业净资产在本次评估基准日的市场价值为 -37.74 万元，大写人民币负叁拾柒点柒肆万元。

评估结果汇总表

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%
1 流动资产	0.95	0.95	-	-
2 非流动资产	1.65	1.38	-0.27	-16.13
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	1.65	1.38	-0.27	-16.36
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	2.59	2.33	-0.27	-10.24
21 流动负债	40.07	40.07	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	40.07	40.07	-	-
24 净资产（所有者权益）	-37.48	-37.74	-0.27	-0.71

本次评估结论未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

本次评估，北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司申报的各项资产及负债账面价值均为山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的账面价值。

十二、期后事项说明

北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司无影响本次评估结果的期后事项。

十三、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）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；

（四）本评估报告的有效使用期为 1 年。自 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日。在评估报告有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结果作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估；

（五）遵守相关法律、法规和资产评估准则，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是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 6 月 16 日。

十五、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

评估机构法定代表人：

资产评估师：

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一七年六月十六日

