

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青岛齐星车库有限公司
企业净资产价值评估项目

资 产 评 估 报 告 书

青天评报字〔2017〕第 QDV1066 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
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.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
（一）行为依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程 and 情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	23
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.....	23
备查文件.....	24

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，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评估报告要求。

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、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青岛齐星车库有限公司
企业净资产价值评估项目

资 产 评 估 报 告 书 摘 要

青天评报字[2017]第 QDV1066 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：山东齐星铁塔科技股份有限公司拟转让车库业务资产组，为此，需对青岛齐星车库有限公司评估基准日的企业净资产价值进行评估。本次评估目的是确定评估基准日青岛齐星车库有限公司企业净资产的市场价值，为其经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为青岛齐星车库有限公司的企业净资产价值，评估范围为青岛齐星车库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：

青岛齐星车库有限公司申报评估的总资产账面价值为 18,079.27 万元，负债账面价值 13,776.11 万元，净资产账面价值 4,303.16 万元。

青岛齐星车库有限公司企业净资产在本次评估基准日的市场价值为 6,214.51 万元，大写人民币陆仟贰佰壹拾肆点伍壹万元。

各项资产负债评估结果详见评估明细表。

本次评估结论未考虑缺乏控制权可能产生的折价，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：

详见本资产评估报告书“十一、特别事项说明”部分。

九、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青岛齐星车库有限公司
企业净资产价值评估项目
资 产 评 估 报 告 书
青天评报字[2017]第 QDV1066 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青岛齐星车库有限公司企业净资产价值评估项目事宜在评估基准日 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

住 所：邹平县开发区会仙二路

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、隔离栅、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：青岛齐星车库有限公司

企业名称：青岛齐星车库有限公司

统一社会信用代码：91370281MA3CNOH74C

注册地址：山东省青岛市胶州市九龙工业园新东路 17 号

法定代表人：李明

注册资本：伍仟壹佰万元整

成立日期：2016 年 11 月 30 日

营业期限：2016 年 11 月 30 日至 2033 年 9 月 9 日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：机械式停车设备、自走式停车设备的设计、制造、安装、维护及应用软件的开发销售；各类停车场的规划设计及经营；交通设施、公路标志、标线、护栏、隔离栅、防眩板的制作及施工安装；建筑钢解构、钢架解构、塔架、浮光热发电支架的设计、加工、安装、光伏光伏电站的建设。（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）。

历史沿革：2016 年 10 月，青岛星跃铁塔有限公司根据公司章程修正案以及股东决议实施派生分立，从青岛星跃铁塔有限公司中分立两家新公司，分立后的新公司其中之一为：青岛齐星车库有限公司，股东为健和投

资管理有限公司，注册资本 5,100 万。

青岛齐星车库有限公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。

（三）委托方与被评估单位的关系

被评估单位——青岛键富投资有限公司为委托方——山东齐星铁塔科技股份有限公司的全资子公司健和投资管理有限公司的全资子公司。

（四）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报送国家证券监管机构等审查使用。

二、评估目的

山东齐星铁塔科技股份有限公司拟转让车库业务资产组，为此，需对青岛齐星车库有限公司评估基准日的企业净资产价值进行评估。本次评估目的是确定评估基准日青岛齐星车库有限公司企业净资产的市场价值，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青岛齐星车库有限公司的企业净资产价值；评估范围为青岛齐星车库有限公司申报的全部资产及负债。

青岛齐星车库有限公司申报账面资产总额 18,079.27 万元，其中流动资产 5,224.33 元，固定资产 9,740.60 万元，无形资产 2,047.41 万元，其他非流动资产 1,066.93 万元；负债总额 13,776.11 万元。

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 60.53 万元，包括现金、银行存款。

（二）应收账款：申报账面净值为 1248.76 万元，均为企业在正常生

产经营过程中形成的应收销售货款。

（三）预付账款：申报账面价值 108.85 万元，为公司预付的材料款以及各种办公采购预付款等。

（四）其他应收款：申报账面净值为 240.41 万元，主要包括企业应收的个人借款、投标保证金等，基本为一年以内的应收款项。

（五）存货：申报账面净值 3232.43 万元，包括企业在正常生产经营过程中持有、将在生产过程中耗用的原材料，未完工正在加工的各种规格在产品以及已完工未收款的各种规格产成品。

（六）其他流动资产：申报账面净值 133.35 万元，为公司待抵扣的增值税进项税费。

（七）固定资产：申报账面净值为 9,740.60 万元，其中：房屋建筑物类资产账面净值为 6,359.81 万元，设备类资产账面净值为 3,380.79 万元。具体情况如下：

1、建筑物概况

房屋建筑物类资产坐落在胶州市九龙工业园新东路 17 号，主要建筑物有 1#车库车间、2#车库车间、3#车库车间以及 4#车库车间，房屋建筑物为 2013 年建成，主要为框架结构房屋，主要建筑物类资产处于正常使用状态。。2016 年 10 月，青岛星跃铁塔有限公司根据公司章程修正案以及股东决议实施派生分立，被评估单位从青岛星跃铁塔有限公司中分立设立，1#车库车间、3#车库车间以及 4#车库车间不动产权号为：鲁(2016)胶州市不动产权第 0009950 号，现登记在青岛星跃铁塔有限公司名下至评估基准日因抵押未办理过户手续，2#车库车间无房产证。

主要建筑物概况如下：

①1#车库车间：房屋所有权证号：鲁（2016）胶州市不动产权第0009950，建筑面积：14,338.00平方米。工程概况：建筑层数主体单层，屋面防水等级 II 级，耐久年限 40 年，结构形式为混凝土框架结构，建筑高度底层为 5.7 米，耐火等级：二级，抗震烈度：6 度，建筑等级：三级。主体结构及装修状况：承重结构：独立基础、钢混柱、钢混梁、钢混屋面板，维护结构：加气混凝土砌块（局部为小型空心砌块）墙，屋顶：现浇混凝土屋面板、挤塑聚苯乙烯保温隔热板、细石混凝土保护层，门窗：断热铝合金中空玻璃窗，断热铝合金中空玻璃门，防火门，配套：电照、消防、行车基础以及起重设备等；装修：顶：内外墙：外墙防水涂料、内墙混凝土墙面，地面：混凝土地面。

该房屋于 2013 年 12 月交付使用，维护使用情况正常。

②2#车库车间：建筑面积：25,888.82 平方米。工程概况：建筑层数主体单层，屋面防水等级 II 级，耐久年限 40 年，结构形式为混凝土框架结构，建筑高度底层为 5.7 米，耐火等级：二级，抗震烈度：6 度，建筑等级：三级。主体结构及装修状况：承重结构：独立基础、钢混柱、钢混梁、钢混屋面板，维护结构：加气混凝土砌块（局部为小型空心砌块）墙，屋顶：现浇混凝土屋面板、挤塑聚苯乙烯保温隔热板、细石混凝土保护层，门窗：断热铝合金中空玻璃窗，断热铝合金中空玻璃门，防火门，配套：电照、消防等；装修：顶：内外墙：外墙防水涂料、内墙混凝土墙面，地面：混凝土地面。此房屋因所处土地未办理登记手续，故尚未取得不动产权证。

该房屋于 2013 年 12 月交付使用，维护使用情况正常。

③3#车库车间：房屋所有权证号：鲁（2016）胶州市不动产权第

0009950，建筑面积：14,338.00 平方米。工程概况：建筑层数主体单层，屋面防水等级 II 级，耐久年限 40 年，结构形式为混凝土框架结构，建筑高度底层为 5.7 米，耐火等级：二级，抗震烈度：6 度，建筑等级：三级。主体结构及装修状况：承重结构：独立基础、钢混柱、钢混梁、钢混屋面板，维护结构：加气混凝土砌块（局部为小型空心砌块）墙，屋顶：现浇混凝土屋面板、挤塑聚苯乙烯保温隔热板、细石混凝土保护层，门窗：断热铝合金中空玻璃窗，断热铝合金中空玻璃门，防火门，配套：电照、消防、行车基础以及起重设备等；装修：顶：内外墙：外墙防水涂料、内墙混凝土墙面，地面：混凝土地面。

该房屋于 2013 年 12 月交付使用，维护使用情况正常。

④4#车库车间：房屋所有权证号：鲁（2016）胶州市不动产权第 0009950，建筑面积：12,695.18 平方米。工程概况：建筑层数主体单层，屋面防水等级 II 级，耐久年限 40 年，结构形式为混凝土框架结构，建筑高度底层为 5.7 米，耐火等级：二级，抗震烈度：6 度，建筑等级：三级。主体结构及装修状况：承重结构：独立基础、钢混柱、钢混梁、钢混屋面板，维护结构：加气混凝土砌块（局部为小型空心砌块）墙，屋顶：现浇混凝土屋面板、挤塑聚苯乙烯保温隔热板、细石混凝土保护层，门窗：断热铝合金中空玻璃窗，断热铝合金中空玻璃门，防火门，配套：电照、消防等；装修：顶：内外墙：外墙防水涂料、内墙混凝土墙面，地面：混凝土地面。

该房屋于 2013 年 12 月交付使用，维护使用情况正常。

所有车间整体联通，为整体呈回字形建筑，因成产功能以及行车起重基础有无而分为四个成产车间，四间厂房中间正方形空地为企业绿化用地。



2、青岛齐星车库有限公司本次纳入评估范围内的设备为该公司所有的生产设备、辅助生产设备，办公设备及车辆，共 294 项，共计 1218 台（套）。包括机器设备、车辆和电子设备等，形成时间为 2009 年 12 月～2017 年 4 月。本次委估的设备主要生产设备、辅助设备两大部分。生产设备包括日本竹田机械三维数控复合钻切床、德国进口等离子切割机器人、激光切割机、喷涂生产线、日本竹田机械三维数控复合钻切床、车边边梁生产线、开卷纵剪生产线、车边边梁生产线、单梁桥式起重机、等离子切割机、车台浪板生产线、折弯机、剪板机、螺旋式空压机、喷涂配套设备等。辅助设备主要包括变配电设备、叉车、起重机、电梯、检验试验设备、办公设备等。车辆主要包括北京牌 LNBSCB3F4GD118182 小轿车及奥迪牌 FV7301FCDBG 型号的小轿车。

该公司委估设备整体技术状况良好，能够满足企业正常生产的要求。

（八）无形资产：

申报账面净值为 2,047.41 万元，其中无形资产—土地使用权账面净值为 20,410,266.44 元，无形资产-office 软件账面净值为 63,867.51 元。

1、土地登记状况：待估宗地是青岛齐星车库有限公司以出让方式取得。宗地证号、登记位置、用途、性质等状况如下表：

国有土地使用证编号	土地使用权人	等级位置	地类（用途）	地号	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)
鲁 2016 胶州市不动产权第 0009950 号	青岛星跃铁塔有限公司	胶州市九龙工业园新东路 17 号	工业	0009950	出让	2061 年 5 月 26 日	100,034.82

2、土地权利状况：待估宗地的土地所有权属国家所有，上述宗地的国有土地使用权由青岛星跃铁塔有限公司以出让方式取得，土地使用权终止日期分别为 2061 年 5 月 26 日。

3、土地利用状况：委估宗地平面形状规则，地势平坦。宗地开发程度达到“五通一平”，即红线外五通（通路、供水、排水、供电、通讯），红线内场地平整。地上附着物为宿舍以及技术研发大楼等，建筑面积为 100,034.82 平方米。

（九）其他长期资产，申报账面价值为 1,066.93 万元，为企业预付土地款。

（十）应付账款：申报账面价值 3,386.87 万元，主要为企业应付材料收购款。

（十一）预收账款：申报账面价值 8,971.06 万元，主要为企业预收商品款、废料款等。

（十二）应付职工薪酬：申报账面价值 58.03 万元，为该公司按规定计提的尚未支付的职工工资以及社会保险金。

(十三) 应交税费：申报账面价值 8.03 万元，为公司应交的企业所得税、个人所得税、印花税。

(十四) 其他应付款：申报账面价值 1,352.12 万元，为应付的外协质保金及专家公寓楼押金、收员工餐费等。

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）出具了和信审字（2017）第 000495 号《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月末，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）行为依据

1、齐星铁塔关于出售车库业务的经理办公会议纪要；

2、委托方与评估机构签订的《评估业务约定书》。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

3、国务院第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

4、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

5、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

6、国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

7、国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

8、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

9、《中华人民共和国公司法》；

10、《中华人民共和国证券法》

11、《中华人民共和国物权法》；

12、《企业会计准则》；

13、其他与本次评估有关的法规。

（三）评估准则依据

1、财政部财企[2004]20 号文《资产评估准则——基本准则》；

2、财政部财企[2004]20 号文《资产评估职业道德准则——基本准则》；

3、中评协[2007]189 号文《资产评估准则——评估程序》；

- 4、中评协[2007]189 号文《资产评估准则——评估报告》;
- 5、中评协[2007]189 号文《资产评估准则——机器设备》;
- 6、中评协[2007]189 号文《资产评估准则——业务约定书》;
- 7、中评协[2007]189 号文《资产评估准则——工作底稿》;
- 8、中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》;
- 9、中评协[2010]214 号文《评估机构业务质量控制指南》;
- 10、会协[2003]18 号文《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、《不动产权证》;
- 2、《车辆行驶证》;
- 3、资产入账凭证及购置合同、发票等;
- 4、公司提供的其他产权证明材料。

（五）取价依据

- 1、公司历史年度《审计报告》;
- 2、公司历史年度财务及生产经营资料;
- 3、公司相关工程项目转资表及预、决算资料;
- 4、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》;
- 5、《全国统一安装工程预算定额山东省单位估价表》;
- 6、《山东省建筑工程计算规则》;
- 7、《山东省建筑工程综合定额》;
- 8、《山东省建筑工程装饰定额》;
- 9、《青岛市工程结算资料汇编》（2015）年;

- 10、《青岛材价》（2015 年 9 月）；
- 11、青岛市基准地价（2013）；
- 12、青岛市建设行政管理部门有关建设收费规定；
- 13、工程审计资料、房屋建筑物图纸；
- 14、机械工业出版社近期《机电产品报价手册》；
- 15、近期《全国国产及进口汽车报价》；
- 16、近期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 17、互联网上获取的产品价格信息；
- 18、企业与供货厂家签订的设备购置合同；
- 19、相关资产的竣工图纸及其他技术资料；
- 20、机械工业部《机械工业建设项目概算编制方法及各项概算指标》；
- 21、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 22、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 23、WIND 资讯软件平台信息；
- 24、委托方及被评估单位提供的其他资料；
- 25、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

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：考虑到在产权交易市场上不易获取足够数量的股权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：公司成立时间短收益不稳定，因此，我们

未对公司未来经营和收益状况进行预测。

（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：

②1、流动资产

根据不同类别资产的特点，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）房屋建筑物类资产

①重置价值的确定：

房屋建筑物的重置价值考虑了综合造价、前期费用、其他费用及资金成本等价值构成因素后综合确定。

②成新率的确定：

分别不同情况，采用打分法、年限法综合确定。

（2）设备类资产

①重置价值的确定：

对有国内替代产品的进口设备，根据替代性原则，参考与评估对象功能及品质相同或相近的全新设备价格，对其进行适当修正，按国产外购设备的方法确定重置价值；对国内无替代产品的进口设备，以征询到的国际市场上同类设备的现行市场价格为基础，考虑成交折扣因素、功能变化因素等确定参照设备的现行 CIF 价，再考虑相关税费及达到目前实际使用状

况所需要的国内其他费用后确定重置价值；对从购置到投入使用时间较长，与生产线密切相关的设备，重置价值一般按设备现行不含税购置价并考虑运杂费、安装调试费及建设期间发生的资金成本等因素后确定；对车辆，重置价值接近期的车辆市场行情，参照与评估对象品质和功能相同或相似车辆的市场价格，再考虑车辆购置税、挂牌费后确定；对其他机器设备，重置价值按其现行不含税购置价并考虑运杂费、安装调试费后确定。

②成新率的确定：

根据设备的具体情况分别采用年限法、打分法或采用其中两种方法综合确定。

3、无形资产

申报无形资产为租赁土地使用权，具体如下：

（1）对土地使用权采用市场比较法评估，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，且在估价期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，以此估算待估土地客观合理价格的方法。基本公式：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E\times K$$

V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

K——年期修正等其他因素修正系数。

(2) 对技术使用费类无形资产，确认其在评估基准日后合理受益期限，按购置价值及合理的受益期限确定评估值。

4、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，确认其是否车库业务资产组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 10 日开始，至 2017 年 5 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，我们将评估人员分成房产、设备、财务综合三个评估小组，由项目负责人带领评估人员于 2017 年 5 月 10 日进入青岛齐星车库有限公司，全面清查各项资产和核实各项负债，并对青岛齐星车库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 16 日结束。

根据委估资产的类别不同，采用不同的资产勘查或现场调查方式，全面、客观了解评估对象，核实被评估单位提供资料的可靠性。如：对固定资产逐项现场勘查；对存货进行抽查盘点；对银行存款核对银行对账单；对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真实性及准确性等等。

（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）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；

（二）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；

（三）国家现行的税收政策无重大变化；

（四）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；

（五）被评估企业的会计政策与核算方法无重大变化；

（六）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；

（七）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

青岛齐星车库有限公司申报评估的总资产账面价值为 18,079.27 万元，负债账面价值 13,776.11 万元，净资产账面价值 4,303.16 万元。

评估后，资产评估值 19,990.62 万元，负债评估值 13,776.11 万元，净资产评估值 6,214.51 元，净资产比账面净资产增加了 1,911.35 万元，增值率 44.42%。

因此，采用成本法评估后，青岛齐星车库有限公司企业净资产在本次评估基准日的市场价值为 6,214.51 万元，大写人民币陆仟贰佰壹拾肆点伍壹万元。

资产评估结果汇总表

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	5,224.33	5,476.14	251.81	4.82
2 非流动资产	12,854.94	14,514.48	1,659.54	12.91
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	9,740.60	10,796.05	1,055.45	10.84
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	2,047.41	2,651.51	604.10	29.51
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	1,066.93	1,066.93	-	-
20	资产总计	18,079.27	19,990.62	1,911.35	10.57
21	流动负债	13,776.11	13,776.11	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	13,776.11	13,776.11	-	-
24	净资产（所有者权益）	4,303.16	6,214.51	1,911.35	44.42

成本法的评估结论具体情况详见青岛齐星车库有限公司《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

1、本次评估，青岛齐星车库有限公司申报的各项资产及负债账面价值均为经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的价值。

2、鲁（2016）胶州市不动产权第 000950 号不动产证书，由青岛星跃铁塔有限公司 2016 年派生分立至青岛齐星车库有限公司，因该不动产于 2017 年 2 月 14 日由青岛星跃铁塔有限公司抵押给中国光大银行股份有限公司济南分行，目前尚处于抵押状态，暂时无法办理过户手续，截止本次评估基准日，该不动产证书的权利人认为青岛星跃铁塔有限公司。

3、公司由青岛星跃铁塔有限公司分立设立，至评估基准日未办理车辆过户手续，设备购货发票及合同均为青岛星跃铁塔有限公司。

评估时，我们未考虑上述权属瑕疵可能对资产评估值的影响。

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）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注册评估师的责任；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。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 6 月 16 日。

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

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

