本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长沙开元仪器股份有限公司拟股权转让涉及的
长沙开元仪器有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2019]096号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets AppraisalCo., Ltd

二零一九年三月十一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	11430200112019000045
资产评估报告名称：	长沙开元仪器股份有限公司拟股权转让涉及的长沙开元仪器有限公司股东全部权益价值资产评估报告
资产评估报告文号：	开元评报字[2019]096号
资产评估机构名称：	开元资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	姚俊松（资产评估师）、邓文（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

声　　明---------- 1

资产评估报告摘要---------- 3

资产评估报告---------- 6

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者----------6

二、评估目的---------- 21

三、评估对象和评估范围----------21

四、价值类型---------- 22

五、评估基准日---------- 22

六、评估依据---------- 23

七、评估方法---------- 25

八、评估程序实施过程和情况----------39

九、评估假设---------- 41

十、评估结论---------- 43

十一、特别事项说明----------45

十二、资产评估报告使用限制说明----------46

十三、资产评估报告日----------47

资产评估报告附件---------- 48

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长沙开元仪器股份有限公司
拟股权转让涉及的
长沙开元仪器有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

开元评报字[2019]096 号

开元资产评估有限公司接受长沙开元仪器股份有限公司（简称"委托人"或"开元股份"）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对开元股份拟股权转让事宜所涉及的长沙开元仪器有限公司（简称"开元有限"）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据长沙开元仪器股份有限公司与公司控股股东罗建文先生签署的《关于剥离制造业相关资产的框架协议》，长沙开元仪器股份有限公司公司拟将公司全资子公司长沙开元仪器有限公司100%股权转让给公司控股股东罗建文先生。为此需要对该经济行为所涉及的长沙开元仪器有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为长沙开元仪器有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为长沙开元仪器有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2018年12月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法、收益法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，长沙开元仪器有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的合并资产总额账面值为 42,190.89 万元、合并口径负债总额账面值为 14,150.32万元、合并所有者（股东）权益账面值为 28,040.57万元，其中归属于母公司的所有者（股东）权益为账面值 27,100.79万元；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至评估基准日，长沙开元仪器有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的母公司资产总额账面值为39,428.71万元、母公司负债总额账面值为12,396.26万元、母公司所有者（股东）权益账面值为27,032.44万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，长沙开元仪器有限公司资产总额评估值为41,211.56万元，评估增减变动额为1,782.86万元，增减变动幅度为4.52%；负债总额评估值为12,159.68万元，评估增减变动额为-236.59万元，增减变动幅度为-1.91%；股东全部权益评估值为29,051.89万元，评估增减变动额为2,019.44万元，增减变动幅度为7.47%。较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为1,951.10万元，增减变动幅度为7.20%。

经采用收益法评估，截至评估基准日，长沙开元仪器有限公司的股东全部权益账面值为27,032.44万元，评估值为25,015.00万元，评估增减变动额为-2,017.44万元，增减变动幅度为-7.46%。较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为-2,085.79万元，增减变动幅度为-7.70%。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：**长沙开元仪器有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为29,051.89万元（大写人民币贰亿玖仟零伍拾壹万捌仟玖佰元整）。**

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）根据长沙开元仪器有限公司董事长办公会议纪要，鉴于公司老厂区原土地使用权长国用(2010)字第 5059 号土地上的研发办公楼、宿舍楼等严重老化已无法使用，拟将其拆除。建筑面积合计13,021.54m²，账面净值2,729,395.26元，已全额计提减值准备。详见下表：

序号	权证编号	房产证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m²	账面价值(元)	
							原值	净值
1	湘（2018）长沙县不动产权第 0053834 号	长沙开元仪器有限公司	研发办公楼	钢混	1996 年	1,779.66	3,795,156.68	94,740.77
2	湘（2018）长沙县不动产权第 0053830 号	长沙开元仪器有限公司	研发办公楼	钢混	1996 年	468.91		24,962.57
3	湘（2018）长沙县不动产权第 0053832 号	长沙开元仪器有限公司	研发办公楼	钢混	1997 年	2,915.05		155,183.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	权证编号	房产证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m^2	账面价值(元)	
							原值	净值
4	湘（2018）长沙县不动产权第 0053829 号	长沙开元仪器有限公司	研发办公楼	钢混	1996 年	80.69		4,295.55
5	湘（2018）长沙县不动产权第 0053828 号	长沙开元仪器有限公司	职工宿舍楼 4 栋	钢混	1998 年	1,959.29	2,954,000.00	74,095.63
6	湘（2018）长沙县不动产权第 0053831 号	长沙开元仪器有限公司	职工宿舍楼 3 栋	钢混	1996 年	1,946.30		73,604.37
7	湘（2018）长沙县不动产权第 0053833 号	长沙开元仪器有限公司	综合楼	钢混	2010 年	3,671.64	4,586,125.20	2,236,059.33
8	活动板房（开元路 172 号无房产证）	长沙开元仪器有限公司	活动板房	钢混	2008 年	200.00	130,000.00	66,453.44
	合计					13,021.54	11,465,281.88	2,729,395.26

本次评估对于该部分房屋的评估以经审计确认后的账面净值作为评估值。

（二）根据长沙市城乡规划局批后公示的《长沙县开元中片控制性详细规划》，土地不动产权证号为"湘（2018）长沙县不动产权第0053828号、0053829号、0053830号、0053831号、0053832号、0053833号、0053834号"，证载面积为6,910.50 平方米的宗地中，约有954.23平方米被规划为公共绿地。至本报告出具日，因政府对该954.23平方米规划公共绿地是否提供相应补偿尚不确定，且根据委托人提供的关于该事项的说明，若未来该954.23平方米规划公共绿地取得相应补偿，补偿金额归开元股份享有。因此本次评估中考虑了该事项对评估结果的影响，评估结论不含954.23平方米土地使用权价值。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长沙开元仪器股份有限公司
拟股权转让涉及的
长沙开元仪器有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2019]096 号

changsha19V00297

长沙开元仪器股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（简称"委托人"或"开元股份"）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜所涉及的长沙开元仪器有限公司（简称"开元有限"）的股东全部权益于评估基准日2018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、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人是长沙开元仪器股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91430100717045484B

名　　称：长沙开元仪器股份有限公司(证券代码300338)

类　　型：上市股份有限公司

住　　所：长沙经济技术开发区开元路172号

法定代表人：罗旭东

注册资本：34517.7692万元人民币

成立日期：2000年3月29日

经营期限：2000年3月29日至2050年3月28日

经营范围：煤炭检测;仪器设备的安装调试服务;机电生产、加工;机电设备的维修及保养服务;专用设备修理;软件开发;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;数据处理和存储服务;能源技术咨询服务;电力工程施工;电力信息系统的设计、开发、维护;电子自动化工程安装服务;智能化技术服务;智能化安装工程服务;教育管理;教育咨询;人才培训;职业技能鉴定;房屋建筑工程施工;食品检测服务;住宿;餐饮服务;会议服务;贸易咨询服务;自营和代理各类商品及技术的进出口,但国家限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外;通用仪器仪表、专用仪器仪表的制造;科学检测仪器、机电设备的销售;仪器仪表修理、售后服务;机械工程、电力工程、房屋建筑工程的设计服务;机电产品、智能化技术的研发。(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）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是长沙开元仪器有限公司，其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91430100MA4PPXJF76

名　　称：长沙开元仪器有限公司(简称"被评估单位"或"开元有限")

类　　型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：湖南省长沙经济技术开发区星沙产业基地(长龙街道)凉塘东路1259号研发楼101

法定代表人：罗建文

注册资本：9280万元人民币

成立日期：2018年7月13日

经营期限：2018年7月13日至2068年7月12日：

经营范围：仪器仪表的研发、生产、销售、运营、售后服务、修理;专用仪器仪表、通用仪器仪表、智能装备的制造;智能化技术、机电产品的研发;机电设备、科学检测仪器的销售;机械工程、房屋建筑工程、电力工程的设计服务;房屋建筑工程、电力工程的施工;煤炭检测;食品检测服务;机电生产、加工;机电设备的维修及保养服务;仪器设备的安装调试服务;智能化安装工程服务;贸易咨询服务;基础软件开发;专用设备修理;智能化技术服务;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;能源技术咨询服务;信息处理和存储支持服务;电力信息系统的设计、开发、维护;电子自动化工程安装服务;住宿;中型餐饮;会议服务;自营和代理各类商品及技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。(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、股东及持股比例

2.1历史沿革

2.1.1长沙开元仪器股份有限公司为集中精力，进一步发展职业教育，整合公司制造业业务，2018年6月21日，开元股份第三届董事会第二十一次会议审议通

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

过了《关于优化公司治理结构的议案》，公司董事会决定由开元股份以其在星沙产业园（新厂区）的土地与房产作为投资，设立全资子公司"长沙开元仪器有限公司"，逐步将开元股份的制造业业务及与制造业业务紧密相关的长沙开元平方软件有限公司、长沙天腾电子有限公司转入到开元有限。

2.1.2为方便全资子公司快速办理工商注册登记，开元股份在办理开元有限的工商注册登记过程中，先以开元股份在星沙产业园（新厂区）的五个房产湘（2018）长沙县不动产权第0009506号、湘（2018）长沙县不动产权第0009508号、湘（2018）长沙县不动产权第0009509号、湘（2018）长沙县不动产权第0009510号、湘（2018）长沙县不动产权第009512号截止2018年6月30日的账面净值9280万元作为投入开元有限的注册资本。2018年7月17日，开元有限获得长沙市工商行政管理局颁发的营业执照。

2.2公司股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称、出资额和出资比例等相关信息如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)
长沙开元仪器股份有限公司	9280.00	100.00
合计	9280.00	100.00

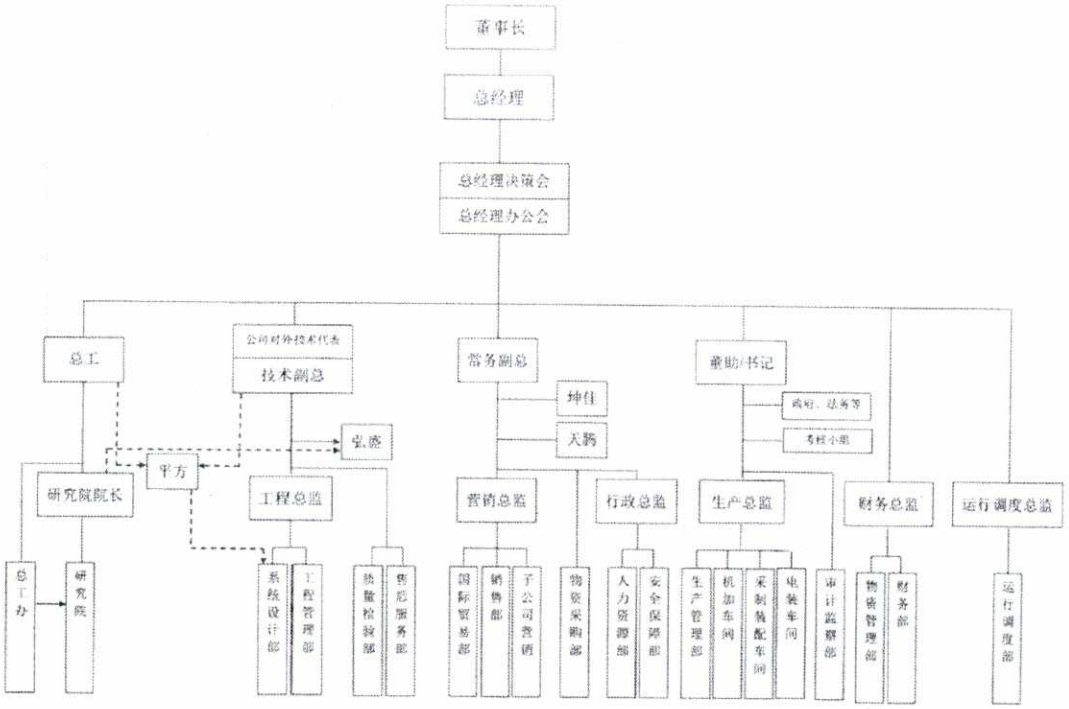
3.经营管理结构和产权架构情况

3.1经营管理结构

公司的经营管理结构如下图所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长沙开元仪器有限公司组织架构图



3.2所属子公司情况

截至评估基准日，开元有限下属有1家全资子公司、3家控股子公司，情况如下表所示：

金额单位：人民币元

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
1	长沙开元平方软件有限公司	2018 年 12 月	100%	73,994,848.25	73,994,848.25
2	长沙天腾电子有限公司	2018 年 12 月	70%	6,419,057.81	6,419,057.81
3	开元坤佳武汉科技有限公司	2018 年 9 月	62%	6,200,000.00	6,200,000.00
4	长沙开元弘盛科技有限公司	2018 年 11 月	65%	6,500,000.00	6,500,000.00
合　　计				93,113,906.06	93,113,906.06

注：开元坤佳公司注册资本1,000万元，公司认缴的注册资本为620万元，占比62%。截止2018年12月31日，开元坤佳公司的实收资本为990万元，公司实缴金额为620万元，占比62.63%；开元弘盛公司注册资本1,000万元，公司认缴的注册资本为650万元，占比65%。截止2018年12月31日，开元坤佳公司的实收资本为986万元，公司实缴金额为650万元，占比65.92%。

4.被评估单位近几年的财务和经营状况

被评估单位近三年的财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项　目	2016 年	2017 年	2018 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	2016 年	2017 年	2018 年
一、营业总收入	33,299.01	36,612.39	27,575.50
其中：营业收入	33,299.01	36,612.39	27,575.50
二、营业总成本	32,313.33	32,303.97	28,548.99
其中：营业成本	18,630.38	18,931.88	13,321.30
税金及附加	558.77	711.35	967.54
销售费用	5,110.87	4,826.19	5,357.05
管理费用	6,987.83	6,997.08	3,664.47
研发费用	-	-	3,787.52
财务费用	32.90	67.52	53.37
资产减值损失	992.58	769.94	1,397.75
加：其他收益	-	1,263.24	1,270.08
投资收益（损失以"-"号填列）	-	5.28	-259.59
资产处置收益（损失以"-"号填列）	-	-1.57	-
三、营业利润（亏损以"-"号填列）	985.68	5,575.37	37.01
加：营业外收入	1,156.08	7.44	4.26
减：营业外支出	7.00	19.14	9.59
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）	2,134.76	5,563.66	31.69
减：所得税费用	948.99	1,102.92	484.26
五、净利润（净亏损以"-"号填列）	1,185.77	4,460.75	-452.58
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以"-"号填列）	1,331.48	4,553.78	-382.93
2.少数股东损益（净亏损以"-"号填列）	-145.71	-93.03	-69.65

注：1.上述数据为剥离至开元有限的制造业相关业务的模拟历史经营数据；

2.上述数据均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

5.被评估单位的业务经营情况

5.1主营业务概况

被评估单位的主营业务为煤质检测仪器设备业务，煤质检测仪器设备业务是以研究开发生产销售煤质检测仪器设备产品及其配件与服务的业务，该业务主要分为两大类，一类是主要用于煤质检测化验室的仪器设备及其与之配套使用的采样、制样设备；另一类是用于电厂进行燃料智能化管理的燃料智能化管理系统产品，该类产品是由燃料智能入厂计量系统、燃料智能全自动采样系统、燃料智能全自动制样系统、燃料智能样品自动输送系统、燃料智能化验管理系统、燃料智能样品自动存查系统、燃料智能接卸系统、燃料智能数字化堆放管理系统、智能燃料数据管理分析系统、燃料智能决策系统等系统组成的工程类产品。

煤质检测是指对煤炭的物理、化学特性及其适用性进行分析检测，其主要检测指标有发热量、灰分、水分、挥发分、硫分、固定碳、灰熔融性及所含元素（包

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

含有害元素）等。

检测的目的主要是为了煤炭价值计价及煤炭有效利用控制。煤质检测仪器设备主要是指用于上述指标测试，计量煤炭质量特性的专用仪器设备。主要包括煤质化验仪器、煤质机械化采样设备、煤质制样设备及在线煤质检测装备等四大类产品。 煤质检测仪器设备相当于煤炭价值计量领域的"电表"，被广泛应用于煤炭的勘探、生产、贸易、运输、存储、参配、使用、质量监督抽查及环保监测等煤炭全生命周期的各个环节，作为地勘、煤矿、电力、钢铁、水泥、造纸、化工、港口、学校、科研、政府等行业与部门计量煤炭价值与质量特性、节能减排、环境保护的必要装备，是能源计量和能效管理工作的基础器具。

5.2企业自身优劣势分析

5.2.1 竞争优势

5.2.1.1 行业地位优势

公司自成立二十多来一直是煤炭检测仪器设备行业内的龙头企业，专业从事煤质检测仪器设备的研发、生产和销售。公司主要产品煤质检测仪器设备是应用了新一代信息技术的面向节能环保领域的高端制造仪器设备。公司主营业务横跨节能环保、高端装备制造、新一代信息技术三大战略性新兴产业，属于典型的"以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济社会全局和长远发展具有重大引领带动作用，知识技术密集、物质资源消耗少、成长潜力大、综合效益好"的战略性新兴产业。开元仪器是我国煤质检测领域产业化水平最高、技术水平最先进、产品品种最齐全、最全面的煤质检测综合解决方案研发制造提供商，也是最具竞争力的燃料智能化管理系统化解决方案的研发制造提供与维护厂商。

5.2.1.2 品牌影响力和客户优势

公司自设立以来，通过持续的自主技术创新、不断提高产品品质和专业的技术支持服务，在国内煤质检测领域的高端客户群中建立了良好的品牌知名度，在行业内拥有较高的声誉。公司前身从 1992 年开始进入煤质检测领域，已为五千余家客户提供煤质检测仪器设备二万多台套。公司典型客户覆盖国电、华电、华能、中电投、大唐等大型电力集团和神华、中煤等大型煤炭集团。公司是第六届全国电力行业职业技能竞赛煤质检测仪器设备独家提供商，大唐集团、神华集团等燃料采制化竞赛煤质仪器比赛专用设备供应商。公司拥有燃料智能化工程总承包资质和强大的实施能力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5.2.1.3 自主生产能力优势

公司具有行业内最完整的生产制造体系，具有成熟专业的机械加工、电子装配、软件配套能力，能够独立完成产品制造的全部核心流程。自主的生产能力，充分适应了煤质检测仪器设备行业产品销售小批量、多品种、售后服务要求高、响应快的特点。同时，在多年生产历程中，公司积累了大量与煤质检测仪器设备相关的制造工艺技术，保证了研发成果产业化的速度和成功率。

5.2.2 竞争劣势

5.2.2.1原材料采购议价能力较弱

基于分析仪器类产品"多品种、小批量"的行业特性，开元仪器原材料采购的议价能力较弱，无法在成本控制上形成优势。

5.2.2.2对下游行业依赖的风险

开元仪器的主要客户分布在电力生产、第三方检测、矿产采掘、水泥生产、金属冶炼、石油化工等煤炭生产、检测和使用行业，以及相关监测和科研单位。其中多数客户所处行业具有较强的周期性特征，其经营情况总体与宏观经济同向变动。随着自2016年下半年以来煤炭价格的提高以及国家去产能宏观调控的影响，处于产业链下游的第一大客户火电行业企业经营压力大、投资削减或放缓，对检测用仪器设备及燃料智能化管控系统产品的采购需求受到压缩，且购买力下降，公司存在相关产品订单减少、收入与利润下滑的风险。

5.2.2.3燃料智能化业务盈利能力较差

燃料智能化销售订单约占30%—40%，订单交付周期与施工周期较长，回款慢、资金占用时间长；由于投标竞价激烈，且终端客户均为大型国企，议价能力较弱，同时施工过程中的临时需求和技术增项较多，智能化产品技术不成熟，设计变更较多，使成本进一步增加，最终导致毛利率较低，目前该业务仍未实现盈利；公司仍在业务流程管理、在组织能力、工程项目管理能力、质量控制等方面不断面临的挑战。

5.2.2.4产能过剩导致固定性经营成本较高

目前公司4亿总资产，2.7亿的净资产，非流动资产2.4亿左右，年销售收入3亿左右，员工700多人。公司在资产收入匹配、资产结构调整，提升资产利用效率方面面临较大的挑战。

6.被评估单位的重要资产状况

6.1实物资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本纳入评估范围内的实物资产账面值22,203.04万元，占评估范围内总资产的56.30%。主要为房屋建筑物、设备及存货等。这些资产具有以下特点：

6.1.1房屋建筑物：

委估房屋建筑物分别位于湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路172号，湖南省长沙市长沙经济技术开发区星沙产业基地凉塘东路257号。共计12项，总建筑面积为62,973.00平方米。

位于湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路172号房屋建筑物共计7项，总建筑面积为12,821.54平方米。目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为长沙开元仪器有限公司。房屋对应土地使用权证证号为"长国用（2010）第5059号"，证载权属人为长沙开元仪器有限公司，面积为6,910.50平方米，出让工业用地，土地终止日期为2046年10月26日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权且未出租。

位于湖南省长沙市长沙经济技术开发区星沙产业基地凉塘东路257号的湘房屋建筑物共计5项，总建筑面积为50,151.46平方米。目前均已办理不动产权证，证载权属人为长沙开元仪器有限公司，房屋对应土地面积为52,132.00平方米，出让工业用地，土地终止日期为2061年6月22日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权且未出租。

6.1.2设备：

委估设备主要包括各类加工车床、切割机、起重机等煤质检测及生产加工设备，电子设备主要为各类型号的电脑、空调、打印机等；车辆8台，用途为商务办公及运货用车。被评估单位对设备的使用、维护、保养状况良好，长沙开元仪器有限公司的设备均从国内购入。

6.1.3存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品、在产品和发出商品。其中：原材料品种较多，金额较大，主要为电子元器件、采样半成品、各种外购件、五金、设备工具等；在库周转材料包括刀片、钻头、丝锥等未领用的周转材料。产成品主要为分析天平、电子天平等；在产品为正在生产线上生产的处于不同阶段的产品及领用材料；发出商品为已发出但尚未确认收入的各类产品及备品备件。

6.2无形资产

企业账面记录的无形资产共 4 项，主要为位于湖南省长沙市长沙经济技术

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开发区开元路172号及位于湖南省长沙市长沙经济技术开发区星沙产业基地凉塘东路257号的2项土地使用权，以及SolidWorks机械设计软件、大为innojoy专利搜索引擎系统2项外购软件。土地使用权具体情况如下：

土地使用权证基本情况表

土地使用证编号	宗地位置	开发程度	证载用途	土地取得方式	面积	终止日期
湘（2018）长沙县不动产权第0053828号、0053829号、0053830号、0053831号、0053832号、0053833号、0053834号	湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路172号	五通一平	工业	出让	6,910.50	2046-10-26
湘（2018）长沙县不动产权第0050603号、0050604号、0050605号、0050606号、0050607号	湖南省长沙市长沙经济技术开发区星沙产业基地凉塘东路257号	五通一平	工业	出让	52,132.00	2061-6-22

6.3长期股权投资

截至评估基准日，开元有限下属有1家全资子公司、3家控股子公司，所属全资、控股公司情况如下表所示：

金额单位：人民币元

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
1	长沙开元平方软件有限公司	2018年12月	100%	73,994,848.25	73,994,848.2
2	长沙天腾电子有限公司	2018年12月	70%	6,419,057.81	6,419,057.81
3	开元坤佳武汉科技有限公司	2018年9月	62%	6,200,000.00	6,200,000.00
4	长沙开元弘盛科技有限公司	2018年11月	65%	6,500,000.00	6,500,000.00
合　　计				93,113,906.06	93,113,906.0

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

7.1会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

7.2记账本位币：以人民币为记账本位币；

7.3会计制度：执行企业会计准则及其补充规定；

7.4记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；

7.5应收款项

7.5.1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	应收款项金额100万元以上（含100万元）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

7.5.2按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

7.5.2.1具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
开元股份公司合并范围内关联方应收款项组合	应收子公司款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
开元股份公司合并范围内关联方应收款项组合	进行减值测试后未发生减值的，不计提坏账准备

7.5.2.2账龄分析法

账　龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含，下同）	3	3
1-2年	5	5
2-3年	10	10
3-4年	30	30
4-5年	50	50
5年以上	100	100

7.5.2.3 单项金额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	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

7.6固定资产

7.6.1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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7.6.2各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输设备	年限平均法	5	0-5	19.00-20.00
电子设备	年限平均法	5	0-5	19.00-20.00
办公设备	年限平均法	5	0-5	19.00-20.00

7.7 无形资产

7.7.1 无形资产包括土地使用权、计算机软件著作权、专利权、合同权益及非专利技术等，按成本进行初始计量。

7.7.2 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限(年)
土地使用权	50
计算机软件著作权、专利权	10
商标著作权	10
非专利技术	5
软件	5

7.8 收入确认的具体方法

公司收入确认的具体方法为：1）对于公司生产的工业分析仪、量热仪、元素分析仪及其他成套煤质化验仪器设备、采样设备及技术含量较高的制样设备，因技术含量较高，在销售发往客户单位后，根据合同需要派相关售后技术人员到客户单位进行安装调试，并指导客户使用，待双方验收合格签字确认后，作为销售确认收入；2）配件产品，包括日常维护中的标准化零配件和煤质化验仪器设备中的非核心配套组件、搭配件等，其中标准化零配件在移交给客户经对方签收后确认收入。非核心配套组件、搭配件，需要派相关售后技术人员到客户单位与公司销售的煤质化验仪器搭配安装调试，并指导客户使用，待双方验收合格签字确认后，确认收入；3）公司对代理商销售时，根据约定的不同情况，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

确认收入的具体时点包括以下情况：对不需要公司安装调试的代理销售，在产品发货移交给代理商签收后，确认收入。对需要公司安装调试的代理销售，则与公司普通销售确认收入原则一致；4）对于总包合同，在项目总体验收时确认收入。但是，如果各子项目，如采样设备、制样设备、分析仪器设备、实验室网络等在单独完工并分别达到可使用状态前提下，且各子项目之间有相对独立的权利和义务，在执行过程中能够单独交付、单独验收、单独结算；各子项目的销售价格已经在总包合同分别注明，且成本能够可靠地计量，公司在各子项目经用户验收后分项确认收入、成本。

7.9 税项

7.9.1 主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、10%、6%、
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的 1.2%计缴	1.2%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
长沙开元平方软件有限公司	15%
长沙天腾电子有限公司	15%
长沙开元弘盛科技有限公司	20%
开元有限	25%

7.9.2 税收优惠

7.9.2.1 根据《财政部、国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100 号），平方软件公司、天腾电子公司销售其自行开发生产的软件产品，按法定税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过 3%的部分实行即征即退，所退税款由企业用于研究开发软件产品和扩大再生产，不作为企业所得税应税收入，不予征收企业所得税。

7.9.2.2 2017 年 9 月 5 日，平方软件公司通过高新技术企业认定，并取得了

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号为GR201743000487的高新技术企业证书。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，平方软件公司2017-2019年度享受15%的企业所得税优惠税率。

7.9.2.3 2017年9月5日，天腾电子公司通过高新技术企业认定，并取得了编号为GR201743000054的高新技术企业证书。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，天腾电子公司2017-2019年度享受15%的企业所得税优惠税率。

7.9.3 其他

根据《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号），从2018年1月1日至2020年12月31日，小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。2018年开元弘盛公司、开元坤佳公司符合该项优惠政策。

8.被评估单位所在行业发展现状及影响因素

煤质检测是指对煤炭的物理、化学特性及其适用性进行分析检测，其主要检测指标有发热量、灰分、水分、挥发分、硫分、固定碳、灰熔融性及所含元素（包含有害元素）等。检测的目的主要是为了煤炭价值计价及煤炭有效利用控制。

煤质检测仪器设备主要是指用于上述指标测试，计量煤炭质量特性的专用仪器设备。主要包括煤质化验仪器、煤质机械化采样设备、煤质制样设备及在线煤质检测装备等四大类产品。煤质检测仪器设备相当于煤炭价值计量领域的"电表"，被广泛应用于煤炭的勘探、生产、贸易、运输、存储、参配、使用、质量监督抽查及环保监测等煤炭全生命周期的各个环节，作为地勘、煤矿、电力、钢铁、水泥、造纸、化工、港口、学校、科研、政府等行业与部门计量煤炭价值与质量特性、节能减排、环境保护的必要装备，是能源计量和能效管理工作的基础器具。

煤质检测仪器设备属仪器仪表行业的细分领域，八十年代以前进口产品为主，至九十年度中后期，以开元仪器为代表的国内厂家异军突起，目前国产煤质检测仪器设备占据国内市场的绝对市场份额；其市场需求主要受煤炭价格影响最大，煤炭价格直接影响煤炭的检测频次，检测频次决定检测仪器设备使用数量；其次受煤炭产销量影响，煤炭产销量大，煤质检测仪器设备需求量增大；近年，国家加大了环保治理力度，相应增加了煤中有害元素的检测项目以及能耗指标的监测，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

增加了这部分煤质检测仪器设备的需求。煤质检测仪器设备由于是能源计量和能效管理工作的基础器具，作为煤炭价值计量领域的"电表"，市场需求整体比较平稳，厂家之间主要在产品品类（检测项目数量）的齐全性、产品检测指标的准确性、产品运行的可靠性及综合服务能力等方面展开竞争。其核心竞争能力主要体现在研发能力与生产装备及生产组织能力方面。

8.1.影响中国煤质检测仪器市场的有利因素

8.1.1.国家节能环保政策日益趋严

节能环保产业是我国七大战略性新兴产业之首，我国政府高度重视保护环境，将环境保护确立为一项基本国策，制定了一系列加强环境保护的法律法规及相关措施，确立了坚持可持续发展战略，积极推进经济结构调整和经济增长方式转变，改变先污染后治理、先破坏后恢复的状况，依靠科技进步建设资源节约型和环境友好型社会的发展思路。未来持续一段时间，随着环境保护力度的加强，国家将继续加大对节能环保产业的扶植力度。国家将通过重点项目建设、培育重点企业、扩大产业规模、提升企业核心竞争力等手段和方式促进环保产业的发展；同时，国家将通过资金、税收等方式鼓励国内企业自主研发一批具有国际先进水平、拥有自主知识产权的环境技术；进一步提高环境工程建设与运营的市场化、规范化和现代化水平。

煤炭是我国能源结构的主体，燃煤排放的二氧化硫等污染物是环境污染的主要来源。国家对节能环保产业的日益重视，势必使煤炭的利用更加科学化和合理化，为煤质检测仪器行业的发展提供了持续不断的动力。

8.1.2.能源价格的不断提高

节能环保政策日益趋严是推动能源计量和能效管理相关产业的政策杠杆，能源价格的不断提高，是推动能源计量和能效管理相关产业的经济杠杆。

随着对能源利用的不断加速，能源短缺甚至枯竭的隐患日益突出。据统计，按照现在的能源利用速度，目前世界上石油、天然气等主要常规能源的储量在未来一个世纪内将渐趋枯竭。能源短缺的现状势必会推动能源价格的不断走高，从而拉动能源计量和能效管理产业的发展。

8.1.3.下游行业的发展

煤质检测行业的下游为火电、冶金、建材等煤炭利用密集型行业，其中多数行业为国民经济发展的重要基础性、支柱性行业。下游行业的发展，将会促进本行业的进一步发展。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8.1.4.行业技术水平的提高

煤质分析仪器设备领域，尤其是高端分析仪器领域，不仅仅涉及传统的热学、电化学等分析技术，还涉及精密机械、电子学、计算机技术、自动化、人工智能、核物理等多种核心技术。科学技术的发展和高新技术的成就为各种科技在化学分析仪器领域的应用奠定了坚实的基础，并促使化验仪器不断开辟新的领域。

8.1.5.公众环保意识的增强

我国节能力度日益加大，国家对大气污染物排放的监管力度不断加大，相关节能环保政策不断完善。在实践中，随着公众节能环保意识的增强，公众监督与公众舆论对节能环保政策的有效贯彻起到了积极的推动作用。品牌形象、商业信誉及社会责任感越来越成为参与现代化市场竞争企业竞争力的重要组成元素，很多企业愿意更多地将社会效益纳入到日常经营的考虑范畴；另外，在社会公众的广泛关注和监督下，企业会充分考虑环保违规行为造成的不良影响，严格遵守国家有关节能环保的法律法规。社会公众环保意识的增强及有力的舆论监督能够有效推动企业的节能环保投资，促进节能环保政策的贯彻执行。

8.2.影响行业发展的不利因素

8.2.1节能环保产业的一定程度的政策依赖性

节能环保措施的采取具有一定的外部性，决定了节能环保产业的发展具有一定的政策依赖性。由于一些企业对节能环保重要性认识不足，造成节能环保投入不足，在一定程度上限制了对能源计量和能效管理相关仪器设备的需求。

8.2.2采样和制样环节的重要性还没有受到充分重视

煤质检测，包括采样、制样、化验三个环节，从统计角度看，若误差用方差表示，则煤质检测的总误差有80%来源于采样，有16%来源于制样，化验仅占4%。长期以来，客户对采样和制样环节不够重视，造成了机械化采样、自动化制样设备行业的发展，滞后于化验仪器行业的发展。无论是对其作用的认识，还是使用普及程度，都明显滞后。

8.2.3下游行业客户对煤质检测仪器设备的认识和掌握程度不够

煤质检测仪器设备行业在国内起步较晚，影响力较小，一些适用行业对其功能用途以及在能源计量和能效管理领域的作用认识还不够。同时，客户对相关仪器设备的使用方法的了解和掌握还处于初级阶段，需要仪器提供商为其具体的工业应用选择仪器和运用条件；在仪器运用过程中需要制造商提供系统解决方案、培训和技术支持服务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据长沙开元仪器股份有限公司与公司控股股东罗建文先生签署的《关于剥离制造业相关资产的框架协议》，长沙开元仪器股份有限公司公司拟将公司全资子公司长沙开元仪器有限公司100%股权转让给公司控股股东罗建文先生，为此需要对该经济行为所涉及的长沙开元仪器有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为长沙开元仪器有限公司在评估基准日2018年12月31日的股东全部权益价值。

评估范围为长沙开元仪器有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

长沙开元仪器有限公司申报评估的合并会计报表反映的资产总额账面值为42,190.89万元，负债总额账面值为14,150.32万元，所有者权益账面值为 28,040.57万元（其中归属于母公司股东权益账面价值账面值为 27,100.79万元）。长沙开元仪器有限公司申报评估的母公司会计报表的总资产账面值为39,428.71万元、总负债账面值为12,396.26万元、股东权益账面值为27,032.44万元。详见《资产清查评估明细表》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——6.被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，未申报表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、评估依据

（一）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《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修正）；

3.《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正）；

4.《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）；

5.《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修订）；

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修订）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

8.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

10. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号；

11.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

12.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

13.其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；

8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

11. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1．被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等（复印件）；

2．被评估单位的机动车行驶证（复印件）；

3．被评估单位的出资证明、国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）、房屋所有权证、房地产权证（或者不动产权证书）；

4．被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；

5．其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；

2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；

3. 国家统计局发布的统计资料；

4. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；

5. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

6. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；

7. 《中国汽车网》；

8. 《汽车报废标准》及相关补充规定；

9. 机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》；

10. 评估价值日近期的湖南省、长沙市建设工程造价信息；

11. 被评估单位的未来投资计划与发展规划；

12. 被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13. 评估基准日证券市场有关资料；

14. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；

15. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；

3. 行业统计资料及行业内专家研究报告；

3. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估基准日至报告出具日的财务资料；

4. wind资讯金融终端的相关资料；

5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

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。

3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

Ⅰ.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

Ⅱ.收益所对应的风险能够度量；

Ⅲ.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

Ⅰ.被评估单位的历史经营情况

被评估单位已成立多年，从其近几年多的营运情况来看，企业运营正常，其资产规模和盈利水平不断扩大和提高。故被评估单位的历史经营情况特别是最近3年的经营业绩可以作为预测其未来年度收益的参考数据。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

Ⅱ.被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标来源真实合理，评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

Ⅲ.评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

Ⅳ.与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

Ⅰ.评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

Ⅱ.可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

Ⅰ.从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的"市场的容量和活跃程度"条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的"数量"要求。

Ⅱ.从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（与被评估单位在主营产品、业务构成等相似的上市公司仅有1家），不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的"可比"要求。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

Ⅰ.评估对象以持续使用为前提；

Ⅱ.评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

Ⅲ.能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

Ⅰ.从被评估资产数量的可确定性方面判断

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

1.1收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年估算详细预测期（一般为五年）各年的企业自由现金净流量；再假设稳定期保持详细预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2019年1月1日至2023年12月31日，共5年，此阶段为被评估单位的详细预测期；第二阶段为2024年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2023年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝未来收益期内各期净现金流量现值之和＋单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=0.5}^{t} \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P－企业整体价值；

r－折现率；

t- 前阶段预测期，本次评估取评估基准日后5年；

A_i－前阶段预测期第i年预期企业自由现金净流量；

A_t－未来第t年预期企业自由现金净流量；

i－明确预测期收益折现期（年）；根据本项目实际情况采用期中折现，即2019年、2021年、2022年...各期的折现年期分别为：0.5、1.5、2.5...；

B－单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额。

企业自由现金净流量＝税后净利润＋折旧及摊销＋利息×（1－所得税率）－资本性支出－净营运资金追加额

1.2收益法重要评估参数的确定

1.2.1收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

1.2.2收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量＝净利润＋折旧及摊销＋利息×（1－所得税率）－资本性支出－营运资本追加额

1.2.3折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$WACC=E/(D+E)\times R_e+D/(D+E)\times(1-t)\times R_d$

$=1/(D/E+1)\times R_e+D/E/(D/E+1)\times(1-t)\times R_d$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

R_e：权益资本成本；

R_d：债务资本成本；

t：企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$CAPM \text{ 或 } R_e=R_f+\beta(R_m-R_f)+R_s$

$=R_f+\beta\times ERP+R_s$

上式中：R_e：权益资本成本；

R_f：无风险收益率；

β：Beta系数；

R_m：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（R_m-R_f）；

R_s：特有风险收益率（企业规模超额收益率）。

2.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

2.1流动资产

2.1.1货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2.1.2应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

2.1.3存货

存货包括原材料、库存商品（产成品）、在产品、发出商品和周转材料。

2.1.3.1原材料

由于大部分原材料周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值；对于原材料中的不良品，企业已根据可变现净值对账面价值进行了调整，本次评估对原材料中的不良品以核实后的账面值确定评估值。

2.1.3.2在库周转材料：由于入账时间与基准日相距时间不长，市场价格变化不大，故以核实无误后的账面值作为评估值。

2.1.3.3产成品

产成品(库存商品)：资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品(库存商品)采用市场法评估，即以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。计算公式为：

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-销售税金率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×利润扣减率)

对于呆滞的产成品，按预计可变现净值确认为评估值。

存货跌价准备评估为零。

2.1.3.4在产品

在产品按实际成本计价，其成本组成内容为生产领用的原材料、辅助材料、制造费用和人工费用等，资产评估专业人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值。

2.1.3.5发出商品

发出商品核算的是已出库但未到达销售单位的产成品。对于发出商品采用与产成品相同的方法评估。

2.2长期股权投资

资产评估专业人员根据企业提供的长期股权投资评估明细表，通过盘点，函证，查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实。对于控股的长期股权投资项目，通过对被投资企业进行整体评估，确定其评估价值，然后与占被投资单位的股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

比例相乘确定长期股权投资的价值。

2.3固定资产

2.3.1房屋建筑物类固定资产

2.3.1.1评估方法选取的依据（理由）

对房屋建筑物类固定资产一般按房地产的评估方法进行评估。委托评估的房屋建筑物、构筑物为已建造完成并已投入使用的资产。

A.房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

B.委托评估的房屋建筑物所在区域的工业物业二手交易案例甚少，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

C.被评估单位并非按资产组合或单项工业物业（房屋建筑物、构筑物）核算其收益及成本费用的，因而不能准确分离出委托评估的房屋建筑物的历史收益及成本费用资料，从而难以预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据；同时，当地工业物业的的出租案例甚少，难以获取足够数量的可比租赁案例；故不宜选取收益法进行评估。

D.待估房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

E.根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的的房屋建筑物类适宜选取成本法进行评估。

2.3.1.2评估公式和参数选取

其基本估算公式为：

评估净值＝评估原值×成新率

A.评估原值的估算

评估原值＝综合建安费+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润

A）综合建安费

（A）对于有相关竣工结算资料或合同的房屋及房屋土建、装修、安装等单位工程，本次评估采用工程造价调整法确定重置建安费。即以工程造价决(结)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

算及合同资料为基，通过相关工程造价网站查询被评估所在地房地产建安综合造价求取相应建安综合造价指数表,估算得到评估基准日的综合工程造价。

（B）对于无相关竣工结算资料的房屋，本次评估采用类比法确定重置建安费。即以房屋建筑物所在地《定额与基价》及类似房屋工程结算文件等为基础，考虑人工和材料价格变动、层高和结构及装修等调整因素，估算得到评估基准日的综合工程造价。

B）前期费用及其它费用

前期费用及其它费用取费表

序号	项目	征收标准		依据
		非工业厂房征收标准	工业厂房征收标准	
1	勘察设计费	2.84%	2.84%	计价格[2002]10 号
2	建设单位管理费	1.21%	1.21%	财建[2002]394 号
3	工程监理费	1.97%	1.97%	发改价格[2007]670 号
4	招投标代理服务费	0.18%	0.18%	计价格[2002]1980 号
5	环境评价费	0.08%	0.08%	计价格[2002]125 号
6	可行性研究费	0.20%	0.20%	计价格[1999]1283 号
6	城市配套费	按建筑面积 69 元/m2	按建筑面积 69 元/m2	长财综[2018]3 号
7	防空地下室异地建设费	按建筑面积 44.8 元/m2		湘发改价费[2017]1187 号
8	新型墙体材料发展基金	按建筑面积 42 元/m2	按建筑面积 42 元/m2	长县政办发[2014]7 号
	合计	调整后建安成本×6.48%+证载面积×155.8 元/㎡	调整后建安成本×6.48%+证载面积×111 元/㎡	

C）资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。评估基准日贷款利率一年以内（含一年）利率为 4.35%。

D）开发利润

房屋均为公司自用房屋，不考虑开发利润。

构筑物的工程造价则参照周边类似区建设造价、构筑物施工合同等相关资料估算，前期及其他费用取为工程造价的 6.48%。因构筑物简单，工期较短，故构筑物资金成本忽略不计。

E）预计可抵扣增值税额

预计可抵扣增值税额为综合建安费及部分前期费用可抵扣税额合计，综合建安费及部分前期费用可抵扣税额根据适用税率的不同而分别计算，具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目	计税基数	税率	税额
1	综合建安费	综合建安费	10%	（计税基数/（1+10%））×10%
2	前期费用	（综合建安费）×（勘察设计费费率+工程监理费费率+环境影响评价费费率+招投标代理费费率+可行性研究费费率）	6%	（计税基数/（1+6%））×6%

构筑物的工程造价则参照周边类似区建设造价、构筑物施工合同等相关资料估算，前期及其他费用取为工程造价的6.48%。因构筑物简单，工期较短，故构筑物资金成本忽略不计。

B.成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、设备、装修各方面的保养情况确定其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

成新率的估算

成新率=（年限法成新率+打分法成新率）/2

A）年限法成新率的估算

年限法成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

B）打分法成新率的估算

首先，资产评估专业人员进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100%。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

构筑物的成新率仅按年限成新率法估算其成新率。

2.3.2设备类固定资产

2.3.2.1 评估方法选取依据（理由）

被评估单位所在地的被评估车辆设备二手交易市场较为发达，可以找到足够数量的可比交易案例，宜选取市场法进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法和市场法进行评估，其中，成本法基本估算公式为：

评估净值＝评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

2.3.2.2 评估原值的估算

2.3.2.2.1 机器设备（工具用具）、电子设备的评估原值估算

评估原值＝设备购置价＋运杂费＋安装调试费＋资金成本＋其他费用

A.设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。对于易于采购的通用设备，其含增值税购置价格可通过市场询价或参照机械工业信息研究院编制的 2018 年《中国机电产品报价手册》估算；对于用于生产的部分专业设备，由于该类设备询价难度大，资产评估专业人员查阅国家统计局专业设备制造业 PPI 数据后，以专业设备系数对设备购置价进行调整后确定设备购置价。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）”的规定：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为不含增值税购置。

B.运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

C.安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A）主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B）对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C）一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

D.资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本；

建设期为半年至一年（含一年）的，按同期贷款利率4.35%估算资金成本；

建设期为一年至五年（含五年）的，按同期贷款利率4.75%估算资金成本。

E.其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

A）主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

B）一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

2.3.2.2.2 车辆评估原值估算

委估车辆由于购置时间较长，市场上已无同款车辆出售，故采用二手市价法定价。

2.3.2.3 成新率的估算

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

A.对于主要设备（A、B类设备），采用勘察成新率和理论成新率按权重确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综合成新率=勘察成新率×0.6＋理论成新率×0.4

B.勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

C.理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

D.对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆、电子设备及机器设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估，无需考虑成新率。

2.4无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。待估宗一地处湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路172号，待估宗二地处湖南省长沙市长沙经济技术开发区星沙产业基地凉塘东路257号。土地用途设定为出让工业用地，根据待估宗地的用途，以及待估宗地所在位置特点及此次评估的目的，结合资产评估专业人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

2.4.1评估方法的选择

A.宗地一的评估方法选择

待估宗地地处长沙县城镇基准地价更新技术报告覆盖范围内，且该基准地价为长沙县人民政府2019年1月10日最新发布，可采用基准地价修正法进行评估。

同时，待估宗地所在位置近年土地市场不活跃，挂牌成交案例较少，故未用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市场比较法进行评估。此外，由于待估宗地土地收益难以单独计算，故不宜采用收益法；待估宗地为工业用途土地，已开发建设故不宜采用假设开发法进行评估。待估宗地位于城市规划区内，采用成本法评估不能完全体现其市场价值，不宜采用成本法进行评估。

综上，本次评估仅采用采用基准地价修正法对委估宗地一进行评估。

B.宗地二的评估方法选择

待估宗地所在位置近年土地市场发育比较成熟，挂牌成交案例较多，与待估宗地具有可比性，故可用市场比较法进行评估。同时待估宗地地处长沙县城镇基准地价更新技术报告覆盖范围内，且该基准地价为长沙县人民政府2019年1月10日最新发布，可采用基准地价修正法进行评估。

此外，由于待估宗地所在区域租售比的不匹配性，采用收益法难以体现该宗地的市场价值，故不宜采用收益法；待估宗地为工业用途土地，其建设完成后的房地产交易市场不活跃，难以取得其开发完成后市场价值，故不宜采用剩余法进行评估。待估宗地位于城市规划区内，采用成本逼近法评估不能完全表现其市场价值，不宜采用成本逼近法进行评估。

综上，本次评估采用市场比较法及基准地价修正法对待估宗地二进行评估。

2.4.2评估公式及参数选取

A.基准地价修正法

基准地价修正法是指利用乡镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，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。

长沙县城镇基准地价内涵：工业用地

土地使用年限：工业用地为50年

土地开发程度：工业用地为宗地红线内外"五通"(供水、排水、通电、通讯、通路)，宗地红线内场地平整。

根据《城镇土地估价规程》与长沙县城镇基准地价，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$P=(Po-Kf)\times(1+\sum Ki)\times Kn\times Kt\times Kv\times Ks\times Kp\times Ks$

PO——级别基准地价；

∑Ki——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

Kn——出让年期修正系数；

Kt——估价期日修正系数；

Kv——宗地容积率修正系数；

Ks——宗地面积与形状修正系数；

Kp——宗地位置偏离度修正系数；

Kf——开发程度修正系数。

注：容积率对工业用地地价基本没有影响，故评估时对于容积率差异不予考虑。

B.市场比较法

市场比较法，是指将评估对象与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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法的基本原理—替代原理。

市场比较法的基本公式：

土地使用权的评估价值=评估单价×土地使用权面积

其中：评估单价＝比准单价×权重

比准单价=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×土地状况修正系数。

2.5无形资产—外购软件

资产评估专业人员通过查阅无形资产的相关合同、发票，现场了解使用状况，分析无形资产的摊销年限和摊销额等程序对企业申报的其他无形资产进行核实。以核实后的账面值作为评估值。

2.6负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下四个评估工作阶段

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该阶段的主要工作内容是:

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况,确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型,合理确定评估模型所需评估参数,测算评估对象的初步评估结果,形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

(四)汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总,对评估结果进行必要的调整、修正和完善,确定初步的汇总评估结果,并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

(四)出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,并对沟通情况进行独立分析,按本公司质量控制制度和程序,并决定是否对资产评估报告进行调整,在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后,由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定,资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景,考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上,对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(一)前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场(区域性的、全国性的或国际性的市场)之中,在该市场中,拟交易双方的市场地位彼此平等,彼

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.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和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6.假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

7.长沙开元平方软件有限公司于 2017 年 9 月 5 日通过高新技术企业认定，并获得编号为 GR201743000487 的高新技术企业证书，公司 2017 年-2019 年减

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按15%的税率及计缴企业所得税。假设被评估单位可以持续取得高新技术企业证书，享受相关税收优惠。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，长沙开元仪器有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的合并口径资产总额账面值为42,190.89万元、合并口径负债总额账面值为14,150.32万元、合并口径所有者（股东）权益账面值为28,040.57万元。

截至评估基准日，长沙开元仪器有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的母公司资产总额账面值为39,428.71万元、母公司负债总额账面值为12,396.26万元、母公司所有者（股东）权益账面值为27,032.44万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，长沙开元仪器有限公司资产总额评估值为41,211.56万元，评估增减变动额为1,782.86万元，增减变动幅度为4.52%；负债总额评估值为12,159.68万元，评估增减变动额为-236.59万元，增减变动幅度为-1.91%；股东全部权益评估值为29,051.89万元，评估增减变动额为2,019.44万元，增减变动幅度为7.47%。较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为1,951.10万元，增减变动幅度为7.20%。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度（%）	主要变动原因
1	**流动资产**	14,994.06	14,977.76	-16.30	-0.11	存货评估减值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度（%）	主要变动原因
2	**非流动资产**	24,434.65	26,233.80	1,799.16	7.36	
3	长期股权投资	9,311.39	9,208.38	-103.01	-1.11	长期股权投资评估减值
4	固定资产	12,685.49	12,922.26	236.77	1.87	房屋设备评估增值
5	无形资产	2,437.76	4,103.16	1,665.40	68.32	土地评估增值
6	**资产总计**	39,428.71	41,211.56	1,782.86	4.52	
7	**流动负债**	11,960.62	11,960.62	0.00	0.00	
8	**非流动负债**	435.65	199.06	-236.59	-54.31	递延收益评估减值
9	**负债总计**	12,396.26	12,159.68	-236.59	-1.91	
10	**所有者权益（净资产）**	27,032.44	29,051.89	2,019.44	7.47	

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，长沙开元仪器有限公司的股东全部权益账面值为27,032.44万元，评估值为25,015.00万元，评估增减变动额为-2,017.44万元，增减变动幅度为-7.46%。较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为-2,085.79万元，增减变动幅度为-7.70%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差4,036.89万元，差异率13.90%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

经分析，我们认为差异的主要原因是：资产基础法是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股东权益价值的方法，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度"将利求值"，其评估结果体现了企业未来收益的现值，但未来的收益具有不确定性。

收益法评估结果受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险、销售模式以及国家政策的影响较大，具有较大的不确定性，尽管资产评估专业人员在采用收益法测算时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断，但上述因素仍可能对收益法评估结果的准确度造成一定影响。因此我们认为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产基础法所采用数据的质量优于收益法，资产基础法的结果更为客观，故本次评估采用资产基础法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论。

即长沙开元仪器有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为29,051.89万元（大写人民币贰亿玖仟零伍拾壹万捌仟玖佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2017年12月31日和2018年12月31日的模拟合并资产负债表、2017年度和2018年度的模拟合并利润表进行了审计，并出具了天健审〔2019〕2-146号《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、根据长沙开元仪器有限公司董事长办公会议纪要，鉴于公司老厂区原土地使用权长国用(2010)字第 5059 号土地上的研发办公楼、宿舍楼等严重老化已无法使用，拟将其拆除。建筑面积合计13,021.54m²，账面净值2,729,395.26元，已全额计提减值准备。详见下表：

序号	权证编号	房产证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m²	账面价值(元)	
							原值	净值
1	湘（2018）长沙县不动产权第 0053834 号	长沙开元仪器有限公司	研发办公楼	钢混	1996 年	1,779.66	3,795,156.68	94,740.77
2	湘（2018）长沙县不动产权第 0053830 号	长沙开元仪器有限公司	研发办公楼	钢混	1996 年	468.91		24,962.57
3	湘（2018）长沙县不动产权第 0053832 号	长沙开元仪器有限公司	研发办公楼	钢混	1997 年	2,915.05		155,183.60
4	湘（2018）长沙县不动产权第 0053829 号	长沙开元仪器有限公司	研发办公楼	钢混	1996 年	80.69		4,295.55
5	湘（2018）长沙县不动产权第 0053828 号	长沙开元仪器有限公司	职工宿舍楼 4 栋	钢混	1998 年	1,959.29	2,954,000.00	74,095.63
6	湘（2018）长沙县不动产权第 0053831 号	长沙开元仪器有限公司	职工宿舍楼 3 栋	钢混	1996 年	1,946.30		73,604.37
7	湘（2018）长沙县不动产权第 0053833 号	长沙开元仪器有限公司	综合楼	钢混	2010 年	3,671.64	4,586,125.20	2,236,059.33
8	活动板房（开元路 172 号无房产证）	长沙开元仪器有限公司	活动板房	钢混	2008 年	200.00	130,000.00	66,453.44
	合计					13,021.54	11,465,281.88	2,729,395.26

本次评估对于该部分房屋的评估以经审计确认后的账面净值作为评估值。

2、根据长沙市城乡规划局批后公示的《长沙县开元中片控制性详细规划》，土地不动产权证号为“湘（2018）长沙县不动产权第0053828号、0053829号、0053830号、0053831号、0053832号、0053833号、0053834号”，证载面积为6,910.50 平方米的宗地中，约有954.23平方米被规划为公共绿地。至本报告出具日，因政府对该954.23平方米规划公共绿地是否提供相应补偿尚不确定，且根据委托人提供的关于该事项的说明，若未来该954.23平方米规划公共绿地取得相应补偿，补偿金额归开元股份享有。因此本次评估中考虑了该事项对评估结果的影响，评估结论不含954.23平方米土地使用权价值。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论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等情况的影响，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它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（四）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（五）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 3 月 11 日。

开元资产评估有限公司　　资产评估专业人员：

资产评估师 姚俊松 43100018

中国·北京　　资产评估专业人员：

资产评估师 邓文 31060023

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告附件

1. 被评估单位专项审计报告；
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件；
3. 委托人和被评估单位的产权登记证；
4. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件；
5. 委托人承诺函；
6. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函；
7. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件；
8. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
9. 签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审 计 报 告

天健审〔2019〕2-146 号

长沙开元仪器股份有限公司：

我们审计了后附的长沙开元仪器有限公司（以下简称开元有限公司）模拟合并财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日的模拟合并资产负债表，2017 年度和 2018 年度的模拟合并利润表以及模拟合并财务报表附注（以下简称模拟合并财务报表）。模拟合并财务报表已由开元有限公司管理层按照模拟合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

一、管理层对模拟合并财务报表的责任

开元有限公司管理层的责任是：（一）按照模拟合并财务报表附注三所述的编制基础编制模拟合并财务报表；（二）设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对模拟合并财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师执业准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对模拟合并财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关模拟合并财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的模拟合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与模拟合并财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非

地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
Add: Block B, China Resources Building,
1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价模拟合并财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，开元有限公司模拟合并财务报表在所有重大方面按照模拟合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

四、编制基础及使用限制

我们提醒报表使用者关注模拟合并财务报表附注三关于编制基础的说明。本报告仅供模拟合并财务报表附注二所述制造业务剥离交易事项之用，不适用于其他用途。

本段内容不影响已发表的审计意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·杭州　　中国注册会计师：

二〇一九年三月十一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模拟合并资产负债表

编制单位：长沙开元仪器有限公司　　会合01表　　单位：人民币元

资　产	注释号	2018年12月31日	2017年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	55,490,384.92	21,107,614.68	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	2	14,336,853.20	30,051,285.06	衍生金融负债			
预付款项	3	221,210.00	122,007.95	应付票据及应付账款	10	115,718,034.62	88,635,189.26
应收保费				预收款项	11	5,554,809.82	1,043,023.94
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
其他应收款	4	51,308,854.16	53,356,899.67	应付职工薪酬	12	7,715,455.98	6,618,231.64
买入返售金融资产				应交税费	13	3,761,461.71	10,990,686.61
存货	5	100,080,183.00	86,100,884.50	其他应付款	14	4,396,916.78	7,915,006.02
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	6	44,728,631.54	31,481,453.90	代理买卖证券款			
流动资产合计		266,166,116.82	222,220,145.76	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		137,146,678.91	115,202,137.47
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款			
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产	7	130,127,077.39	141,536,478.92	预计负债			
在建工程				递延收益	15	4,356,485.14	4,534,652.42
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产	8	25,476,989.23	32,715,280.37	非流动负债合计		4,356,485.14	4,534,652.42
开发支出				负债合计		141,503,164.05	119,736,789.89
商誉	9		3,900,502.47	所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用				归属于母公司所有者权益合计		271,007,946.86	274,837,267.28
递延所得税资产		138,682.03	161,489.92	少数股东权益		9,397,754.56	5,959,840.27
其他非流动资产				所有者权益合计		280,405,701.42	280,797,107.55
非流动资产合计		155,742,748.65	178,313,751.68				
资产总计		421,908,865.47	400,533,897.44	负债和所有者权益总计		421,908,865.47	400,533,897.44

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：李芝

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模拟合并利润表

会合02表

编制单位：长沙开元仪器有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	2018年度	2017年度
一、营业总收入		275,754,995.48	366,123,895.88
其中：营业收入	1	275,754,995.48	366,123,895.88
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		285,489,891.29	323,039,668.01
其中：营业成本	1	133,212,985.31	189,318,849.71
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	9,675,353.61	7,113,480.48
销售费用	3	53,570,478.58	48,261,936.96
管理费用	4	36,644,725.31	38,135,996.21
研发费用	5	37,875,167.31	31,834,806.50
财务费用	6	533,654.46	675,153.75
其中：利息费用		2,778,674.96	1,107,431.20
利息收入		1,647,511.70	948,381.01
资产减值损失	7	13,977,526.71	7,699,444.40
加：其他收益	8	12,700,818.51	12,632,394.47
投资收益（损失以“-”号填列）	9	-2,595,857.80	52,793.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10		-15,745.58
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		370,064.90	55,753,669.92
加：营业外收入	11	42,649.31	74,400.00
减：营业外支出	12	95,850.25	191,420.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		316,863.96	55,636,649.77
减：所得税费用		4,842,642.45	11,029,174.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,525,778.49	44,607,475.48
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,525,778.49	44,607,475.48
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,829,320.42	45,537,758.29
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-696,458.07	-930,282.81
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-4,525,778.49	44,607,475.48
归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,829,320.42	45,537,758.29
归属于少数股东的综合收益总额		-696,458.07	-930,282.81
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：李芝

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

（副 本）

副本编号：13 - 1

统一社会信用代码 91430100717045484B

名　　称　长沙开元仪器股份有限公司

类　　型　股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住　　所　长沙经济技术开发区开元路172号

法定代表人　罗旭东

注册资本　叁亿肆仟伍佰壹拾柒万柒仟陆佰玖拾贰元整

成立日期　2000年03月29日

营业期限　2000年03月29日　至　2050年03月28日

经营范围　煤炭检测；仪器设备的安装调试服务；机电生产、加工；机电设备的维修及保养服务；专用设备修理；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；能源技术咨询服务；电力工程施工；电力信息系统的设计、开发、维护；电子自动化工程安装服务；智能化技术服务；智能化安装工程服务；教育管理；教育咨询；人才培训；职业技能鉴定；房屋建筑工程施工；食品检测服务；住宿；餐饮服务；会议服务；贸易咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；通用仪器仪表、专用仪器仪表的制造；科学检测仪器、机电设备的销售；仪器仪表修理、售后服务；机械工程、电力工程、房屋建筑工程的设计服务；机电产品、智能化技术的研发。（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）

仅供评估使用

登记机关

2018 年 12 月 10 日

提示：

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

企业信用信息公示系统网址：http://hn.gsxt.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

副本编号：13 - 1

（副本）

统一社会信用代码 91430100MA4PPXJF76

名　　称　长沙开元仪器有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住　　所　湖南省长沙经济技术开发区星沙产业基地（长龙街道）凉塘东路1259号研发楼101

法定代表人　罗建文

注册资本　玖仟贰佰捌拾万元整

成立日期　2018年07月13日

营业期限　2018年07月13日　至　2068年07月12日

经营范围　仪器仪表的研发、生产、销售、运营、售后服务、修理；专用仪器仪表、通用仪器仪表、智能装备的制造；智能化技术、机电产品的研发；机电设备、科学检测仪器的销售；机械工程、房屋建筑工程、电力工程的设计服务；房屋建筑工程、电力工程的施工；煤炭检测；食品检测服务；机电生产、加工；机电设备的维修及保养服务；仪器设备的安装调试服务；智能化安装工程服务；贸易咨询服务；基础软件开发；专用设备修理；智能化技术服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；能源技术咨询服务；信息处理和存储支持服务；电力信息系统的设计、开发、维护；电子自动化工程安装服务；住宿；中型餐饮；会议服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）

登记机关

2018　7　13

年　月　日

提示：

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利、经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2016 年 9 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号No ID 43002952524

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

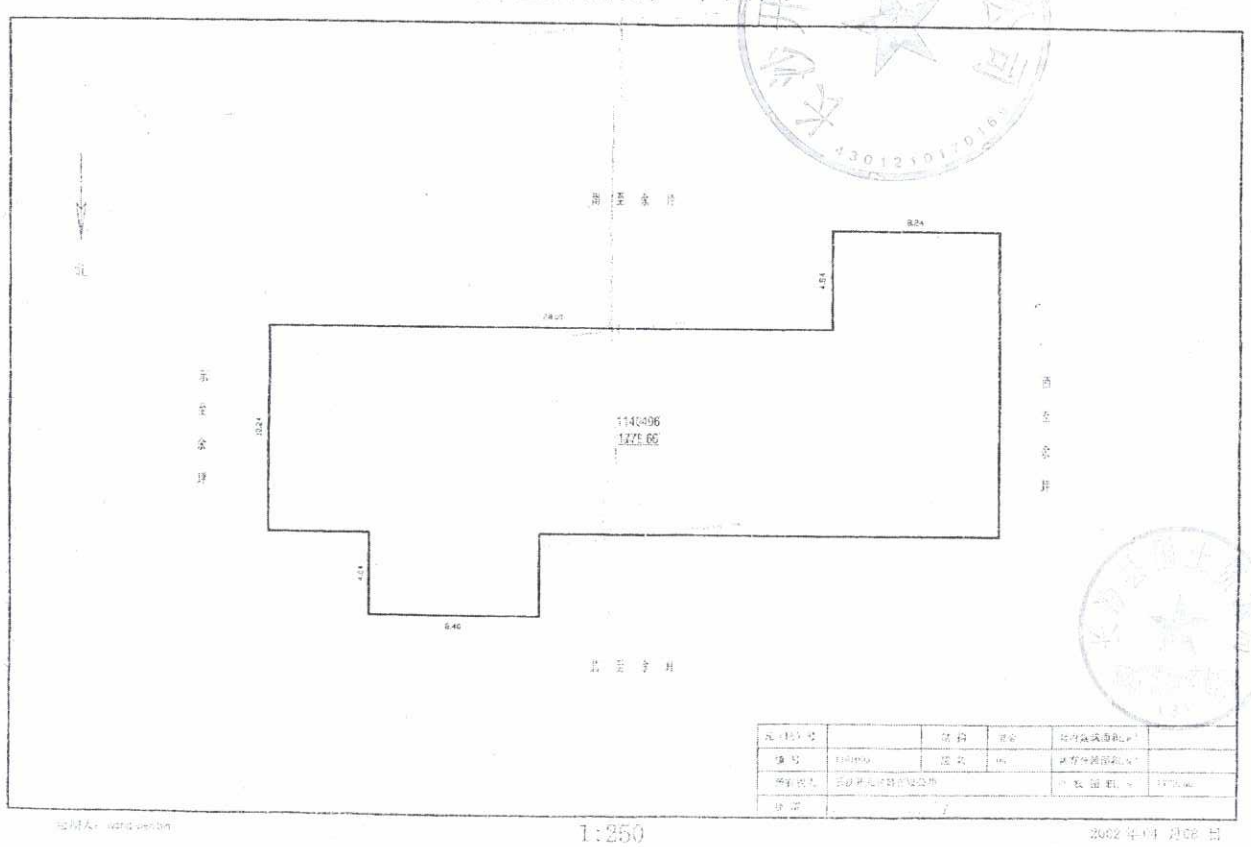
附记

不动产权第 000084 号

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

附 图 面

房屋分层分户平面图



丈量单位		绘图	审核	共有建筑面积 m²	
编号	[illegible]	层次	1/1	套内建筑面积 m²	
所有权人	长沙市[illegible]公司			分摊面积 m²	[illegible]
说明					

1:250

2002 年 04 月 08 日

长沙县不动产登记专用章(2)

长沙县不动产登记专用章(2)

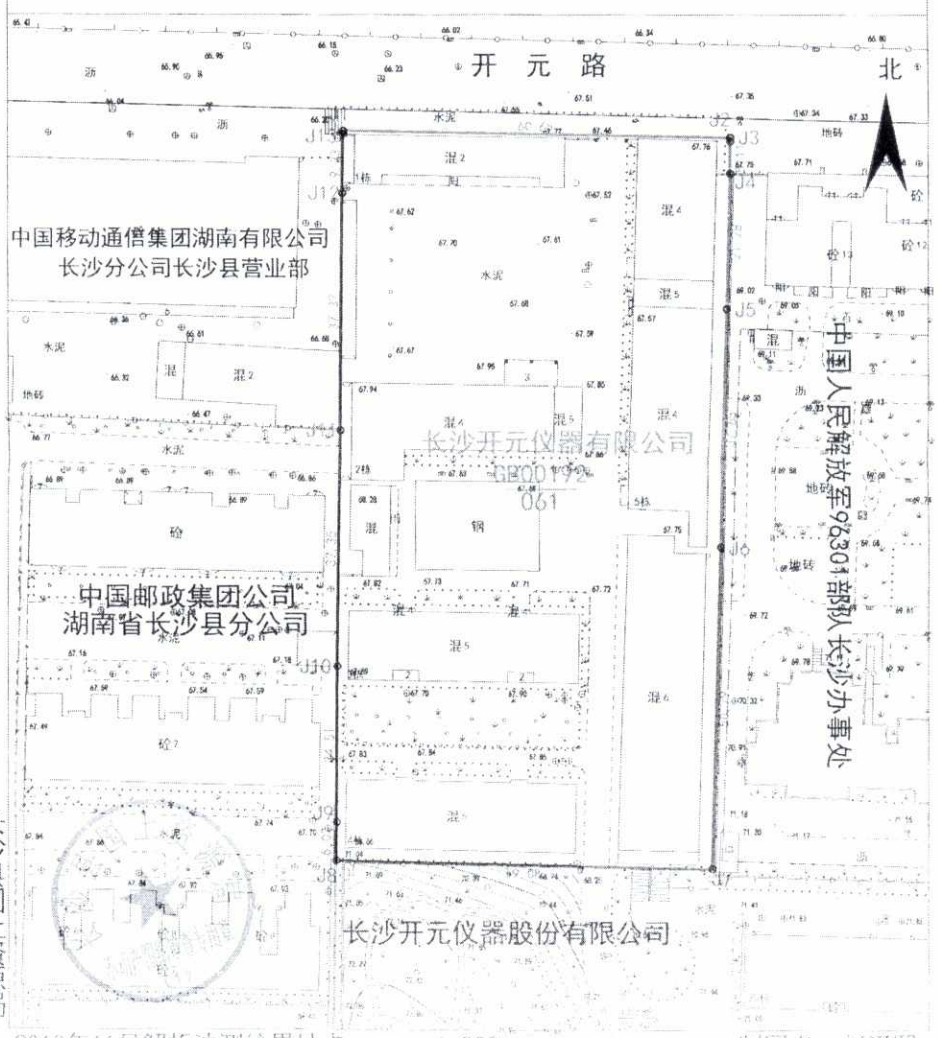
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宗地图

单位：m. m^2

宗地代码：430121001019GB00192　　土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3126.00-409.60　　宗地面积：6910.50



2018年11月解析法测绘界址点　　1:800

制图日期：2018年11月29日　　制图者：彭泽熙

审核日期：2018年11月29日　　审核者：廖为聪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国
不动产权证书

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2016 年 12 月 1 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 43002952520

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附记

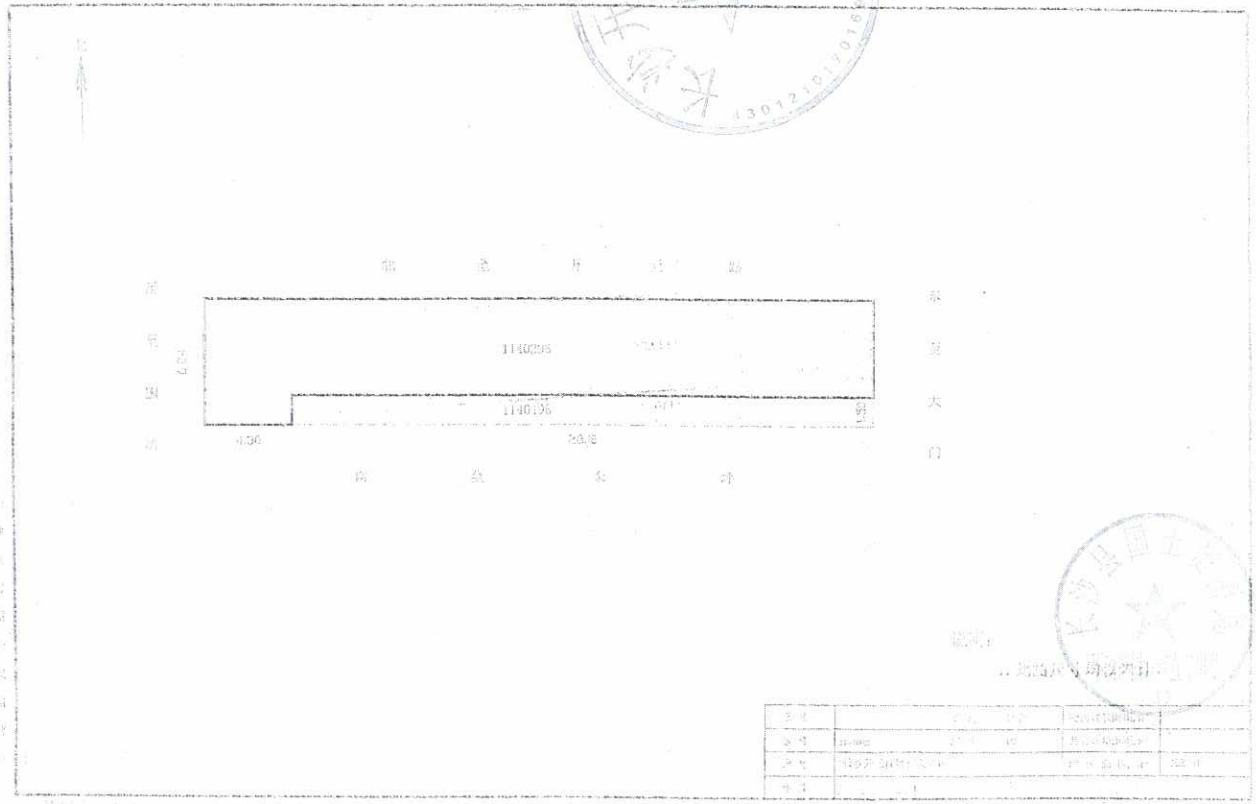
专用章

不动产权第

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 图 页

房屋分层分户平面图



·250

长沙县不动产登记中心
长沙县不动产登记专用章(2)

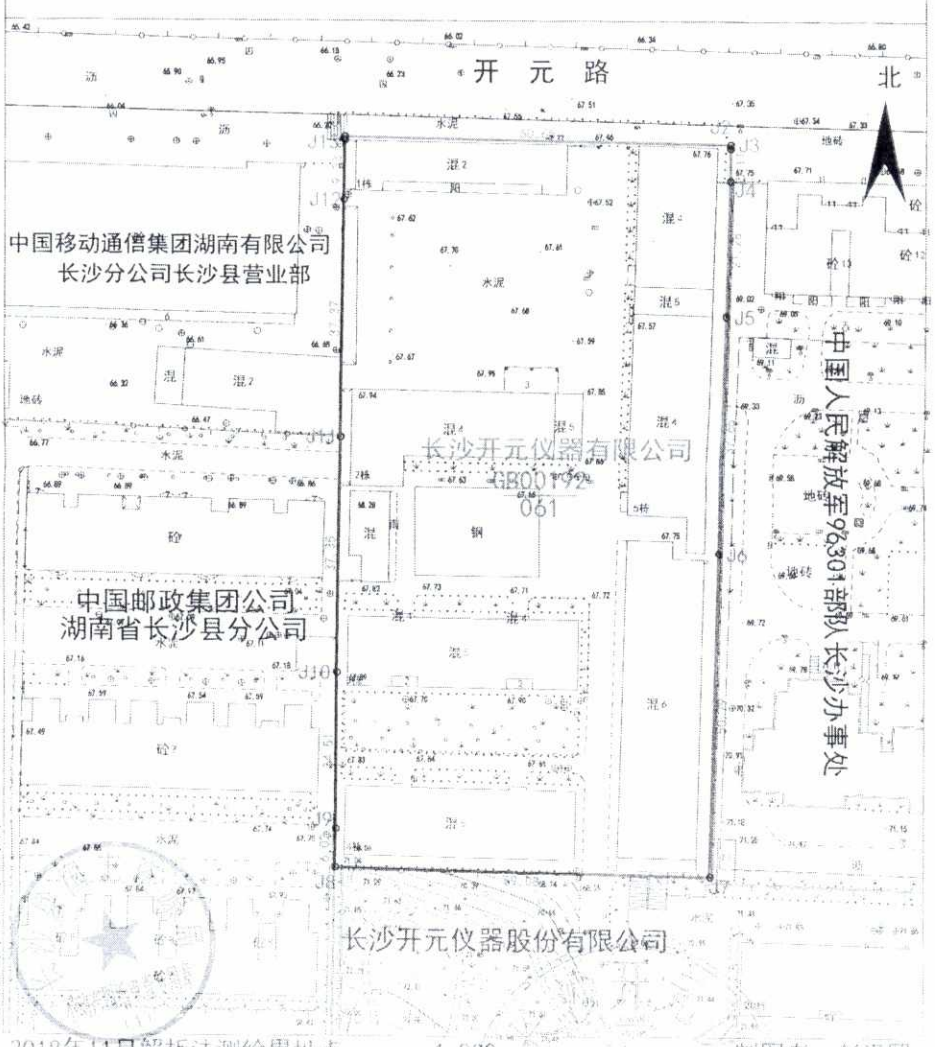
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宗 地 图

单位：m. m^2

宗地代码：430121001019GB00192　　土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3126.00-409.60　　宗地面积：6910.50



长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点　　1:800　　制图者：彭泽熙

制图日期：2018年11月29日　　审核者：廖为聪

审核日期：2018年11月29日

附图页

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



中华人民共和国
不动产权证书

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2015 年 [illegible] 月 [illegible] 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号No D 43002952521

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

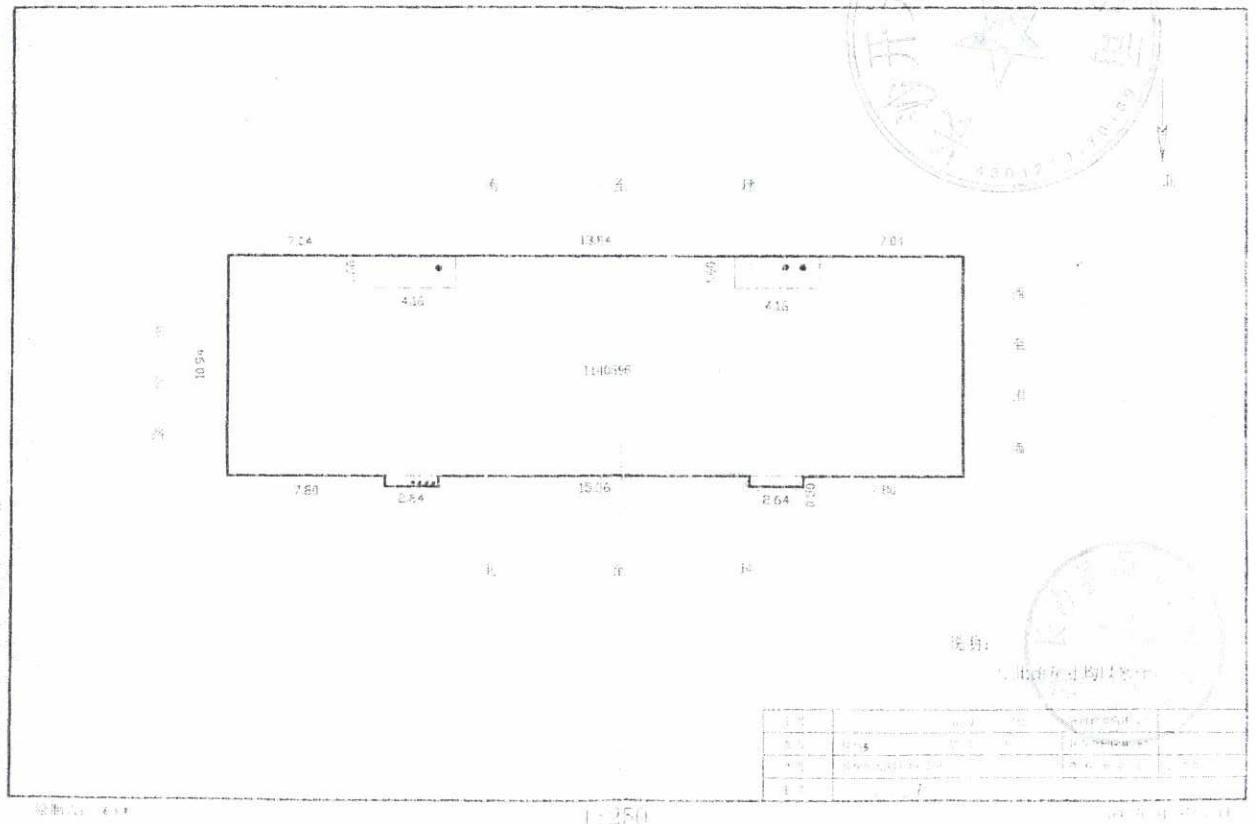
附记

（ 2015 ）长沙县 不动产权第 [illegible] 号

共有情况	单独所有	坐落	长沙县开元路与长兴路交汇处
不动产单元号	[illegible]	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房	用途	住宅用地/住宅
面积	宗地面积：[illegible]平方米 房屋建筑面积：[illegible]平方米	使用期限	土地使用权终止日期：2085年12月29日
权利其他状况	共有宗地面积：[illegible]平方米，[illegible]平方米，[illegible]平方米，

附 图 页

房屋分层分户平面图



长沙县不动产登记专用章(1)

长沙县不动产登记专用章(2)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宗 地 图

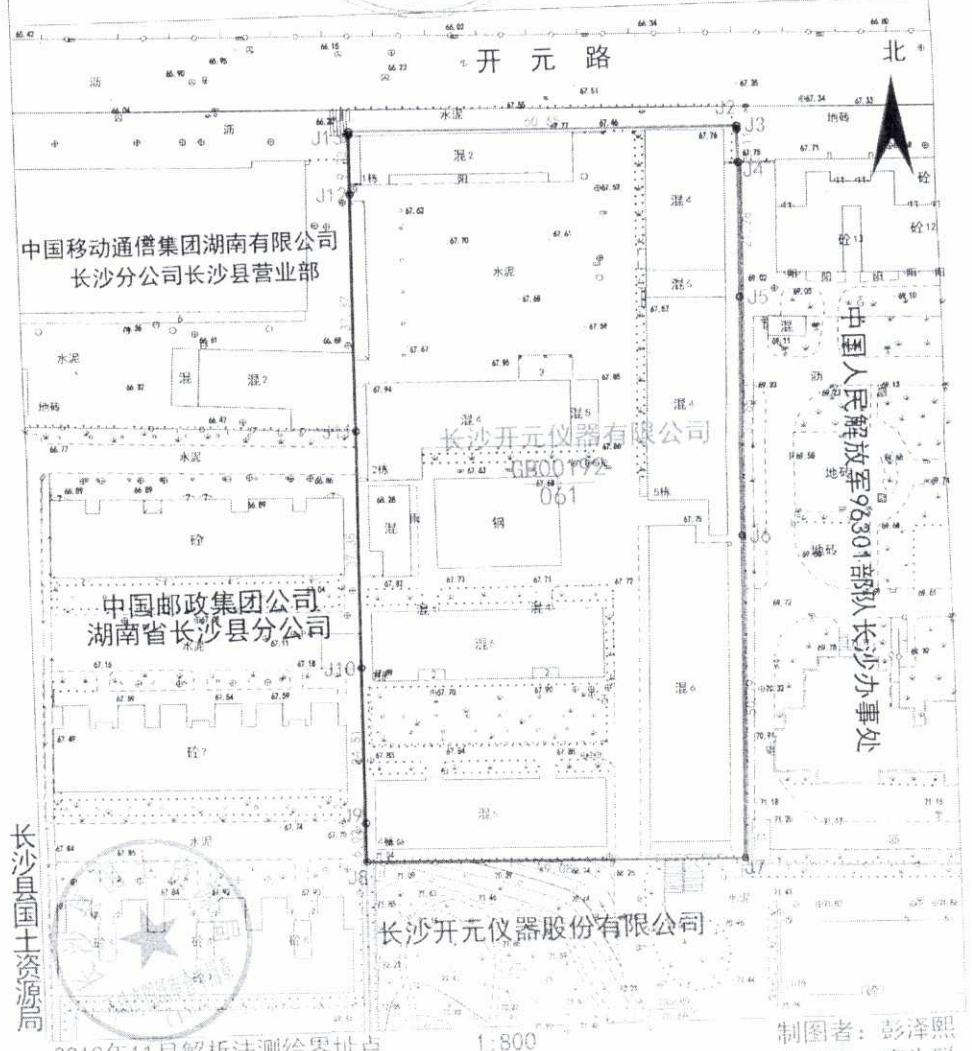
单位：m. m^2

宗地代码：430121001019GB00192

土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3126.00-409.60

宗地面积：6910.50



长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点　　1:800

制图日期：2018年11月29日

审核日期：2018年11月29日

制图者：彭泽熙

审核者：廖为聪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2015 年 12 月 28 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43002952518

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长沙县 不动产权第 0053829 号

权利人	长沙开元投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长沙县星沙街道开元路217号501室等5套
不动产单元号	430121001019G00[illegible]0500[illegible]套
权利性质	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
规划用途	非住宅/自建房
面积	工业用地/[illegible]
使用期限	[illegible]年止
权利其他状况	房屋建筑面积：[illegible]平方米。 房屋主要用途：[illegible]。 房号[illegible]：101,201,301[illegible]套；房屋结构：[illegible]。 竣工日期：1998年；层[illegible]。[illegible]。 证明号：[illegible]。

附记

[illegible]

房屋分户平面图

附图 共

长沙县不动产登记簿
长沙县不动产登记簿 证章2

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宗 地 图

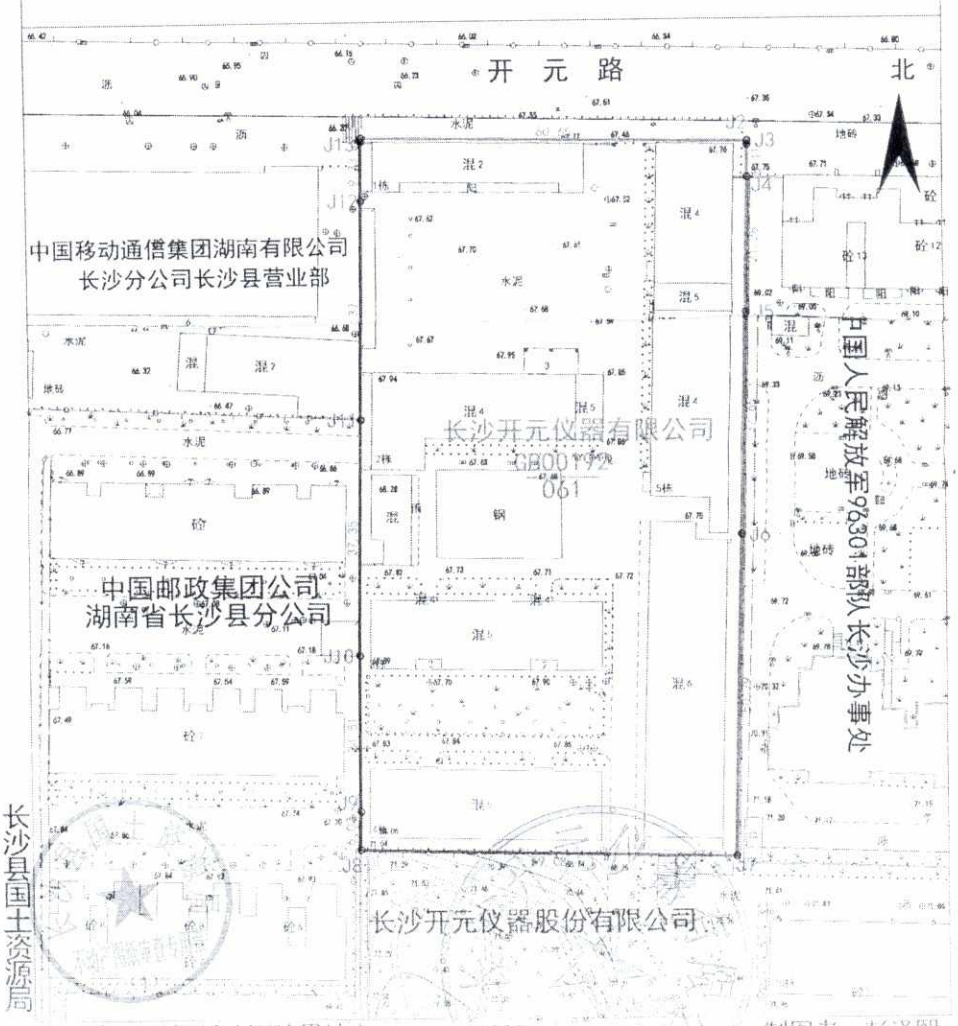
单位：m.m²

宗地代码：430121001019GB00192

土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3126.00-409.60

宗地面积：6910.50



2018年11月解析法测绘界址点

制图日期：2018年11月29日

审核日期：2018年11月29日

1:800

制图者：彭泽熙

审核者：廖为聪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2018 年 [illegible] 月 [illegible] 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43002952522

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附　记

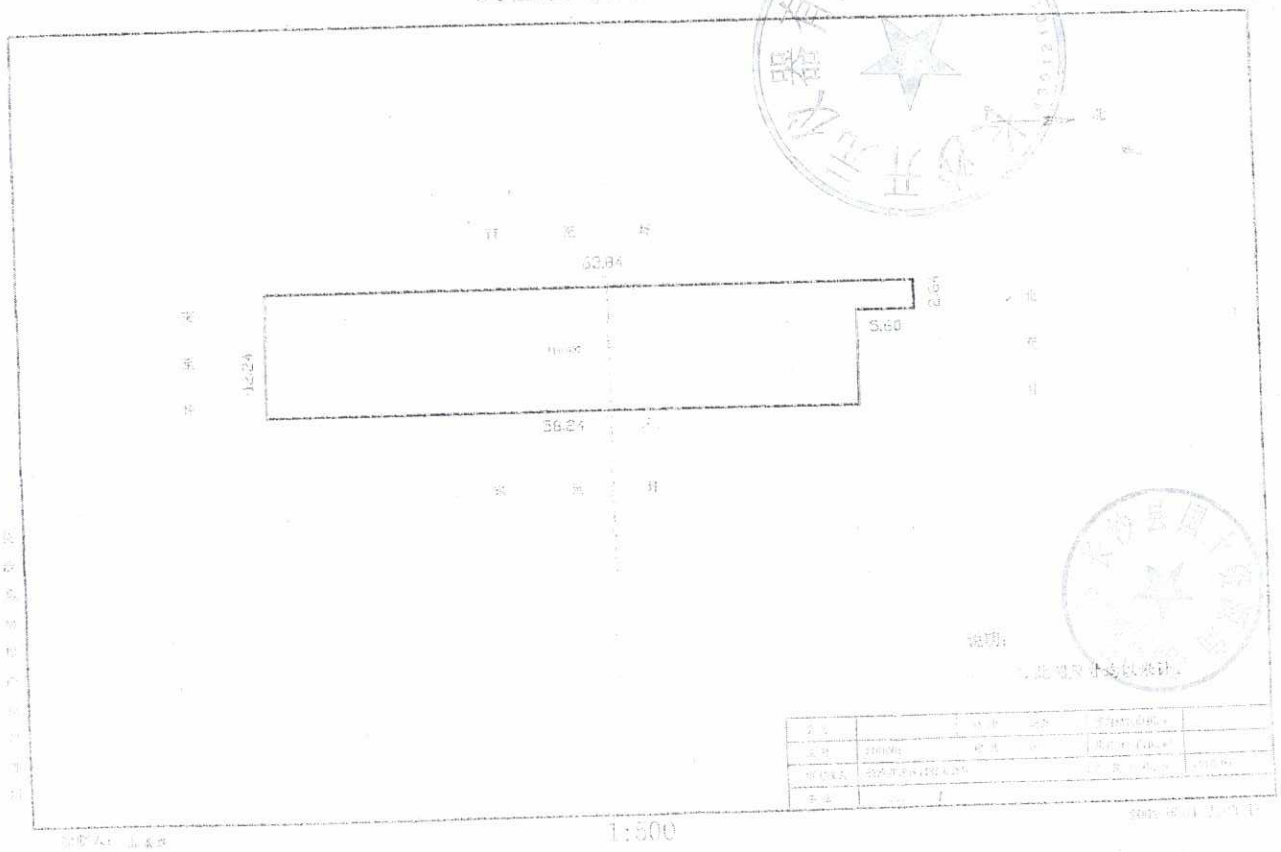
登记簿　第（19）页　登记号　不动产权第　0053[illegible]号

权利人	松滋产业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐　落	松滋界址河镇建产云路172号101路
不动产单元号	420521[illegible]0100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用　途	工业用地/工业
面　积	共有宗地面积[illegible]0.3平方米，房屋建筑面积[illegible]0.00平方米
使用期限	土地使用期限：[illegible]年10月26日至[illegible]年10月20日
权利其他状况	房屋结构：钢混； 规划用途：[illegible]（办公楼）； 总层数：10；建筑结构：[illegible]； 竣工日期：1987年；层[illegible]；[illegible]；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 图 页

房屋分层分户平面图



长沙县不动产登记专用章
长沙县不动产登记局

宗 地 图

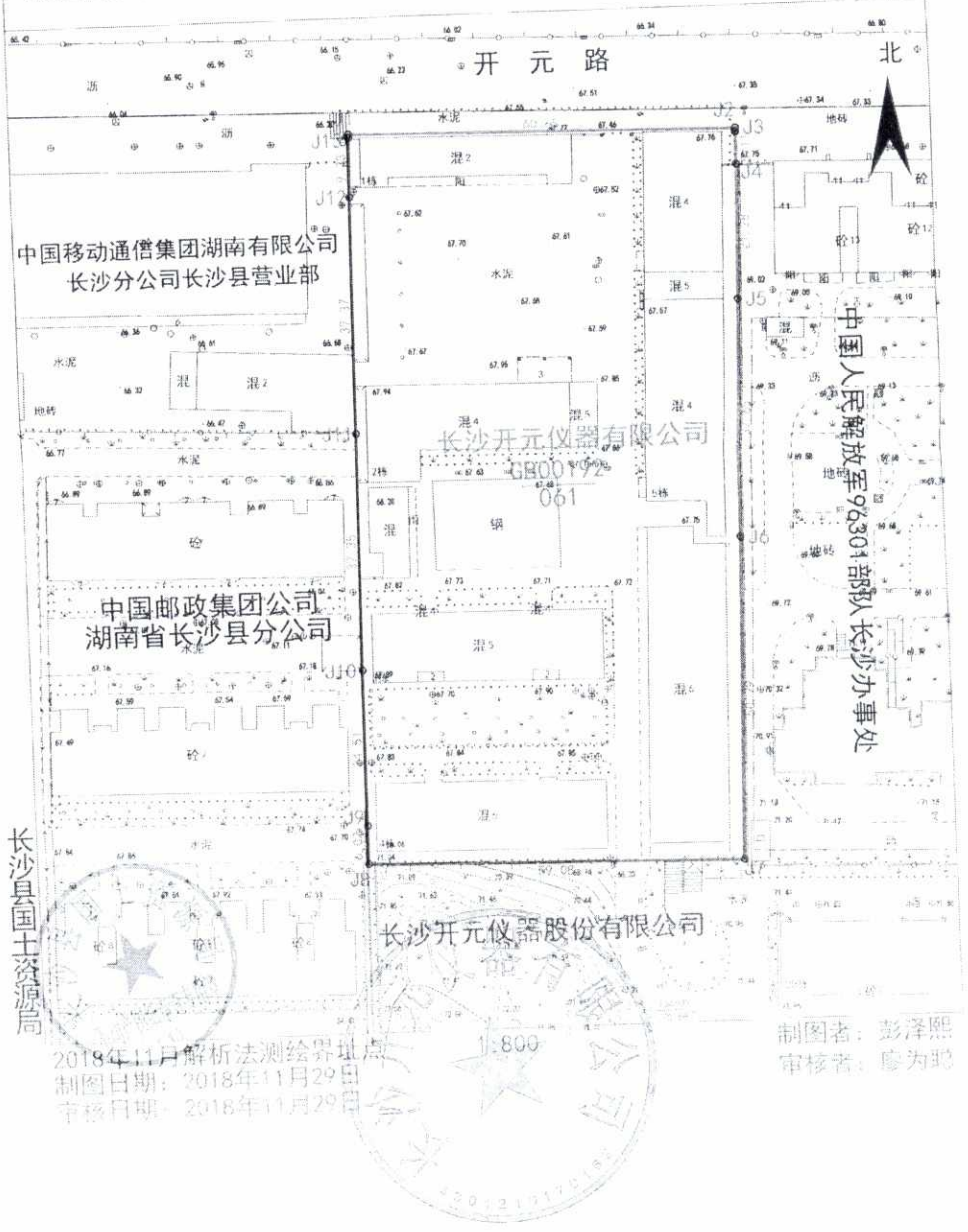
单位：m.m²

宗地代码：430121001019GB00192

土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3126.00-409.60

宗地面积：6910.50



长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点

制图日期：2018年11月29日

审核日期：2018年11月29日

1:800

制图者：彭泽熙

审核者：廖为彪

附图页

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国

不动产权证书

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号No D 43002952519

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湘（2016）长沙县 不动产权第 0053639 号

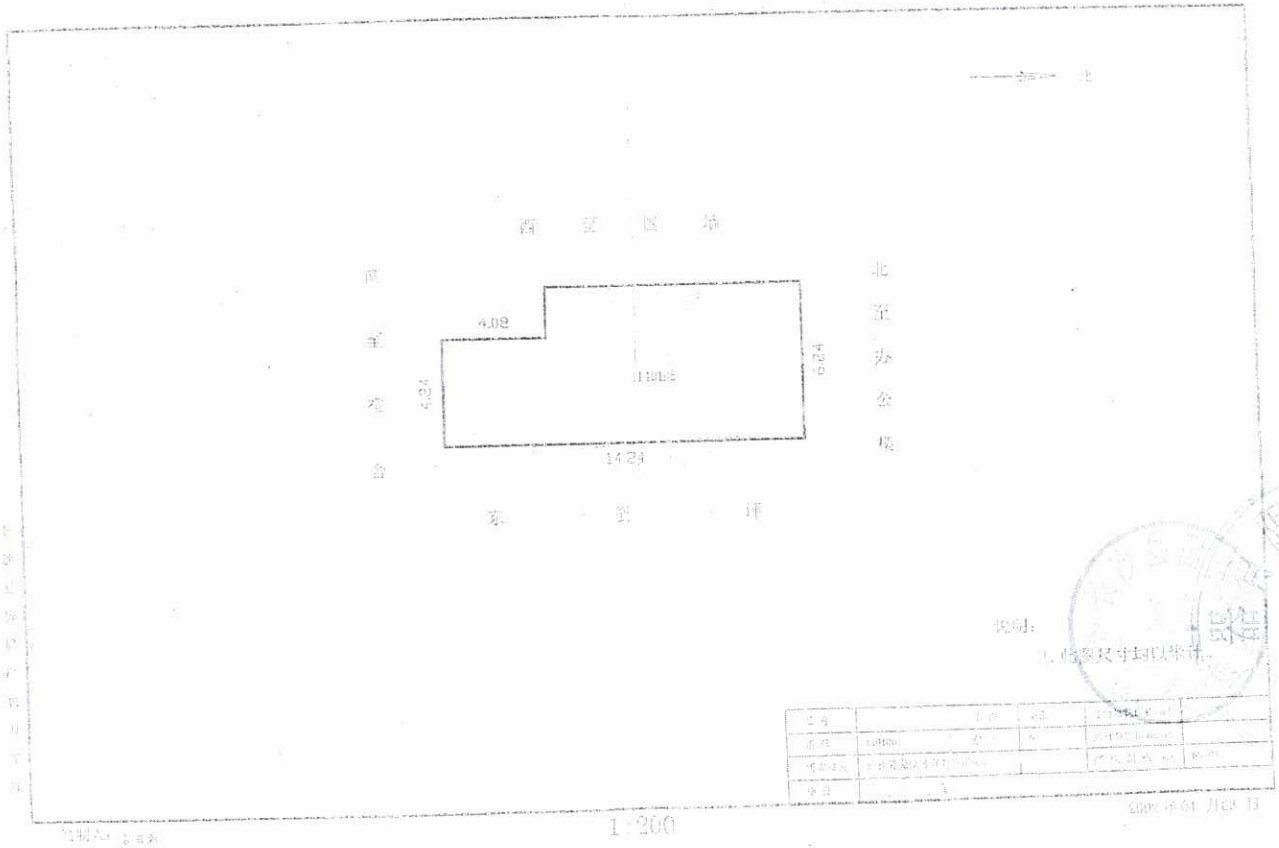
附 记

权利人	长沙开元仪器有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	长沙县星沙街道开元路172号101室
不动产单元号	430121001504GB01602F00060031
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用 途	工业用地/其他
面 积	共有宗地面积69.6㎡/1幢1层1号房屋建筑面积80.69平方米
使用期限	土地使用权期限：2006年10月16日至2046年10月16日止
权利其他状况	房屋建筑面积：80.69平方米； 房屋总层数：1，所在层：1； 房号：101，房屋结构：混合结构； 竣工日期：2006年；国有划拨；权利人： 证书号：长开国用（2016）004

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 图 页

房屋分层分户平面图



长沙县不动产登记 骑缝章 02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宗 地 图

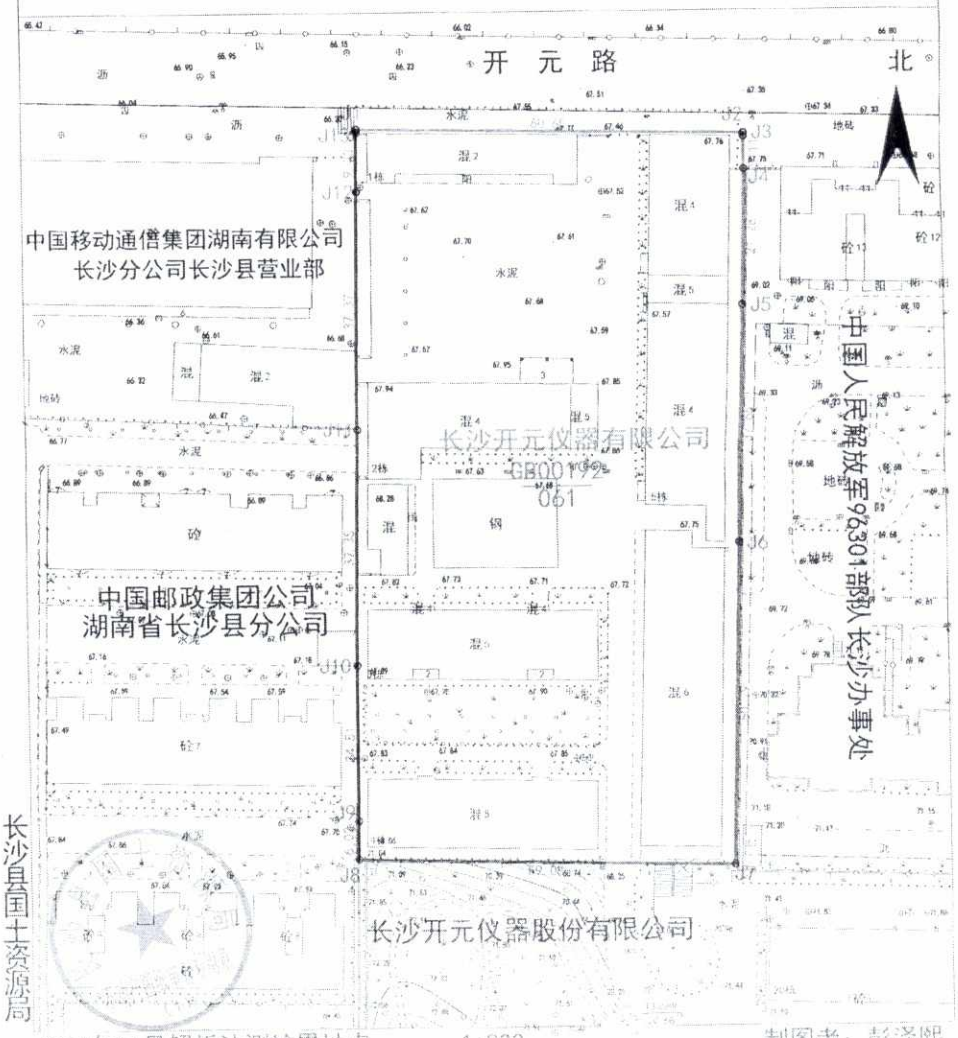
单位：m.m²

宗地代码：430121001019GB00192

土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3126.00-409.60

宗地面积：6910.50



2018年11月解析法测绘界址点　　1:800

制图日期：2018年11月29日

审核日期：2018年11月29日

制图者：彭泽熙

审核者：廖为聪

附图页

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年　月　日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43002965304

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不动产权第

共有情况

坐落

不动产单元号

权利类型

权利性质

用途

面积

使用期限

权利其他状况

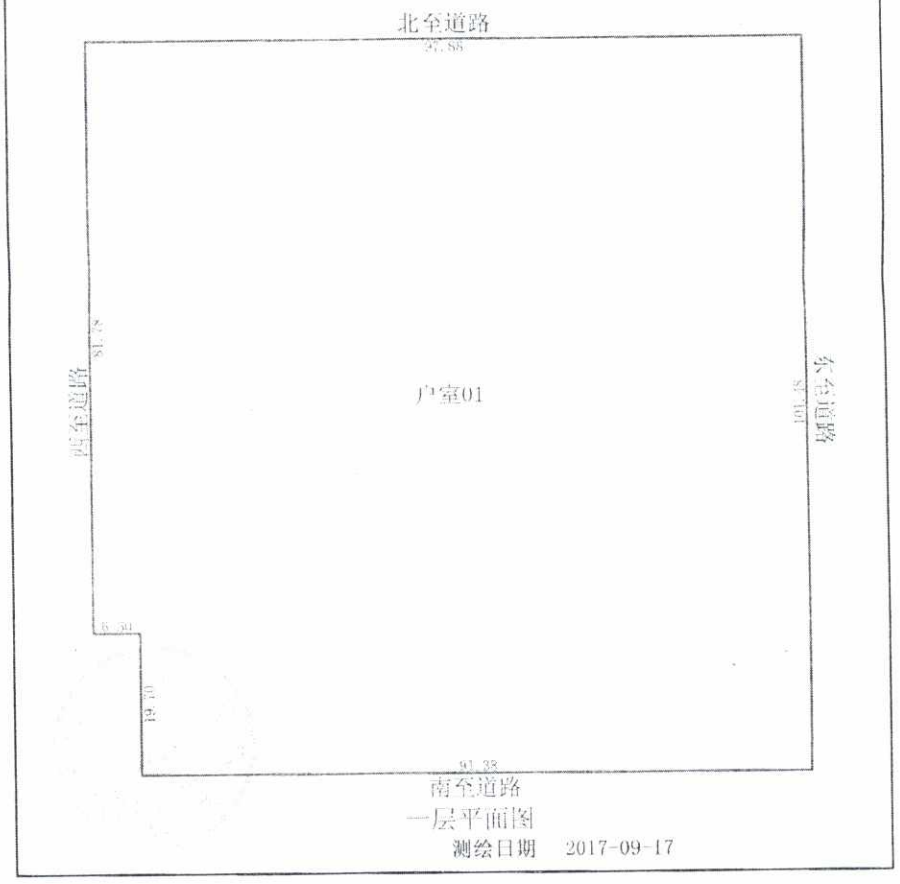
附记

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房产分户图

单位：M.m²

宗地代码	430121023003GB00051	结 构	钢结构	专有建筑面积	9804.81
幢 号	F0004	总层数	1	分摊建筑面积	0.00
户 号	0001	所在层次	1	建筑面积	9804.81
座 落	长沙经济技术开发区星沙产业基地（长龙街道）凉塘东路1259号机加车间二101室				



一层平面图

测绘日期 2017-09-17

1:700

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 图 页

宗 地 图

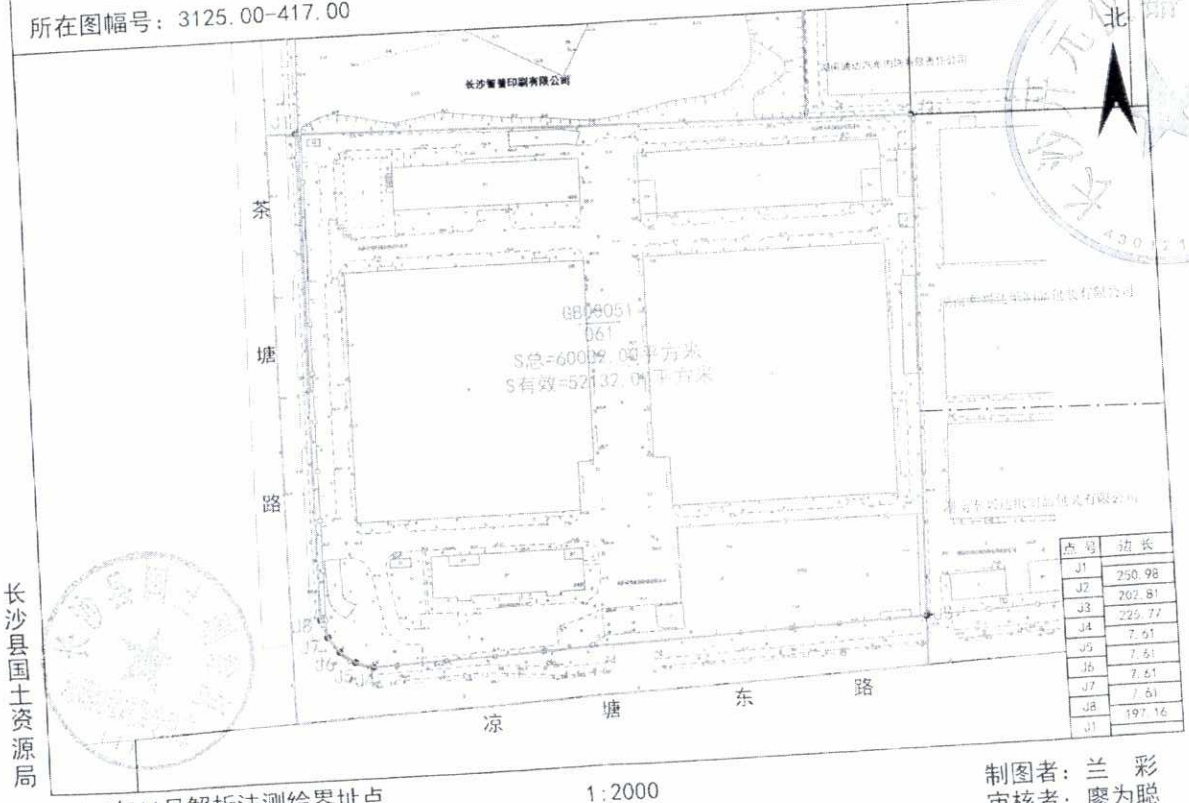
单位：m.m^2

宗地代码：430121023003GB00051

土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3125.00-417.00

宗地面积：52132.00



点号	边长
J1	250.98
J2	202.81
J3	225.77
J4	7.61
J5	7.61
J6	7.61
J7	7.61
J8	197.16
J1	

长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点

制图日期：2018年11月16日

审核日期：2018年11月16日

1:2000

制图者：兰 彩

审核者：廖为聪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年　月　日

中华人民共和国国土资源部监制

编号No D 43002965305

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附记

不动产权第 [illegible] 号

[illegible]

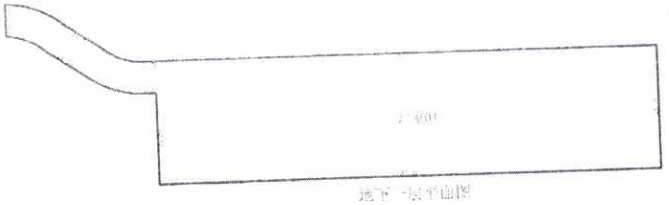
[illegible]

[illegible]

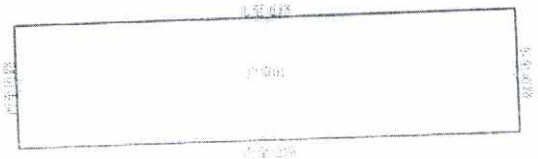
房产分户图

单位： M.m²

宗地代码	430121023003GB00051	结 构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	12211.90
幢 号	F0002	总层数	5	分摊建筑面积	0.00
户 号	0001	所在层次	-1,1~4,顶	建筑面积	12211.90
座 落	长沙经济技术开发区星沙产业基地（长龙街道）凉塘东路1259号机加车间三101室				



地下一层平面图



一至四层平面图

测绘日期 2017-09-17

1:1000

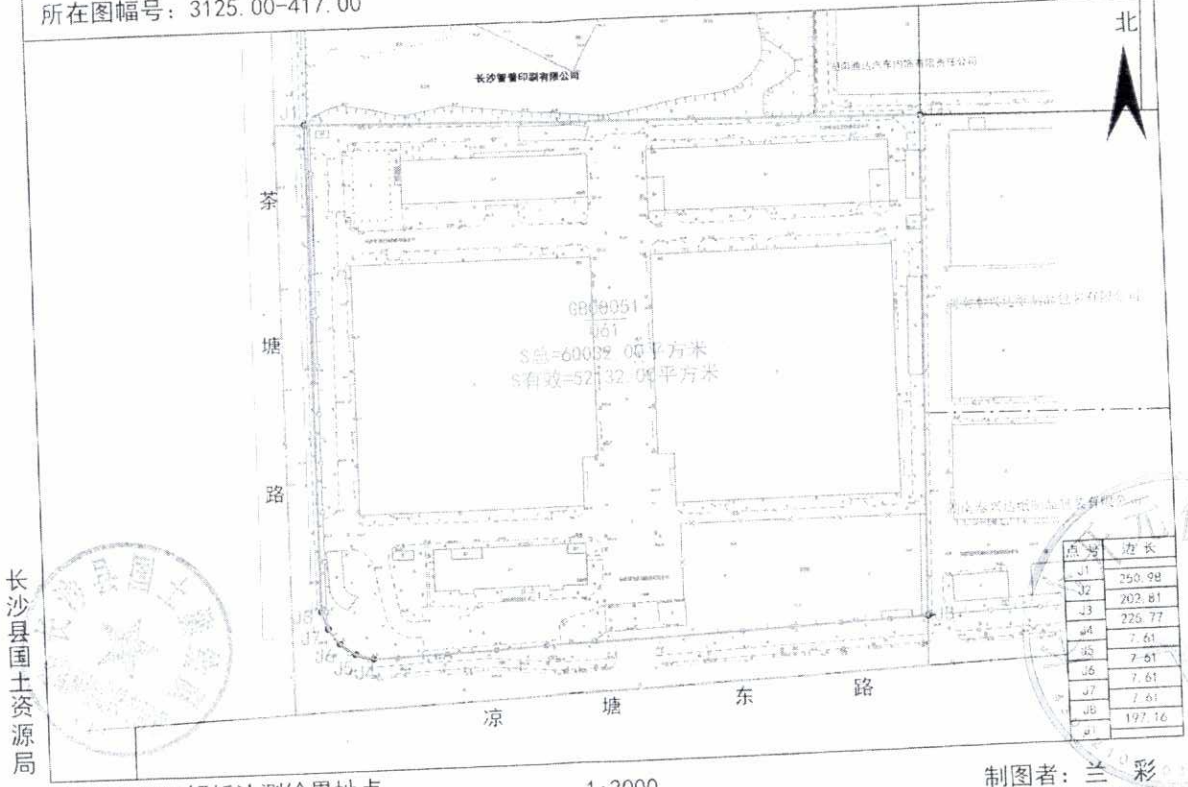
附 图 页

宗 地 图

单位：m.m²

宗地代码：430121023003GB00051　　土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3125.00-417.00　　宗地面积：52132.00



长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点

制图日期：2018年11月16日

审核日期：2018年11月16日

1:2000

制图者：兰　彩

审核者：廖为聪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年　月　日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43002965303

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附记

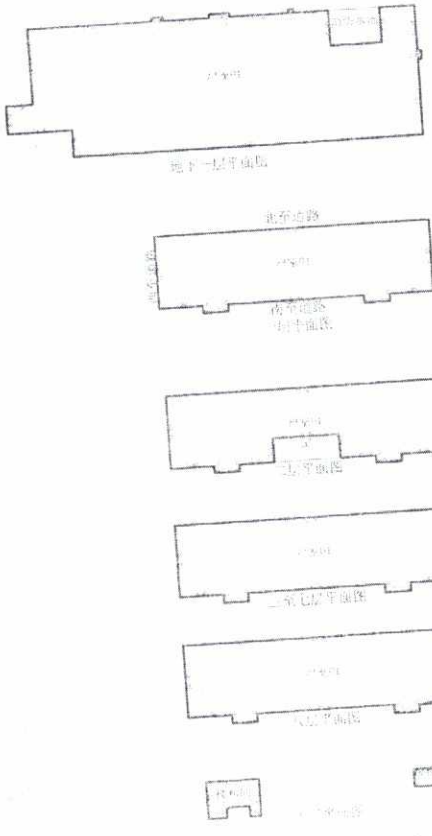
不动产权第 0050407 号

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

房产分户图

单位：M.m²

宗地代码	430121023003GB00051	结 构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	10757.80
幢 号	F0005	总层数	9	分摊建筑面积	0.00
户 号	0001	所在层次	-1,1~8,顶	建筑面积	10757.80
座 落	长沙经济技术开发区星沙产业基地（长龙街道）凉塘东路1259号研发楼101室				



测绘日期 2017-09-17

1:1150

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

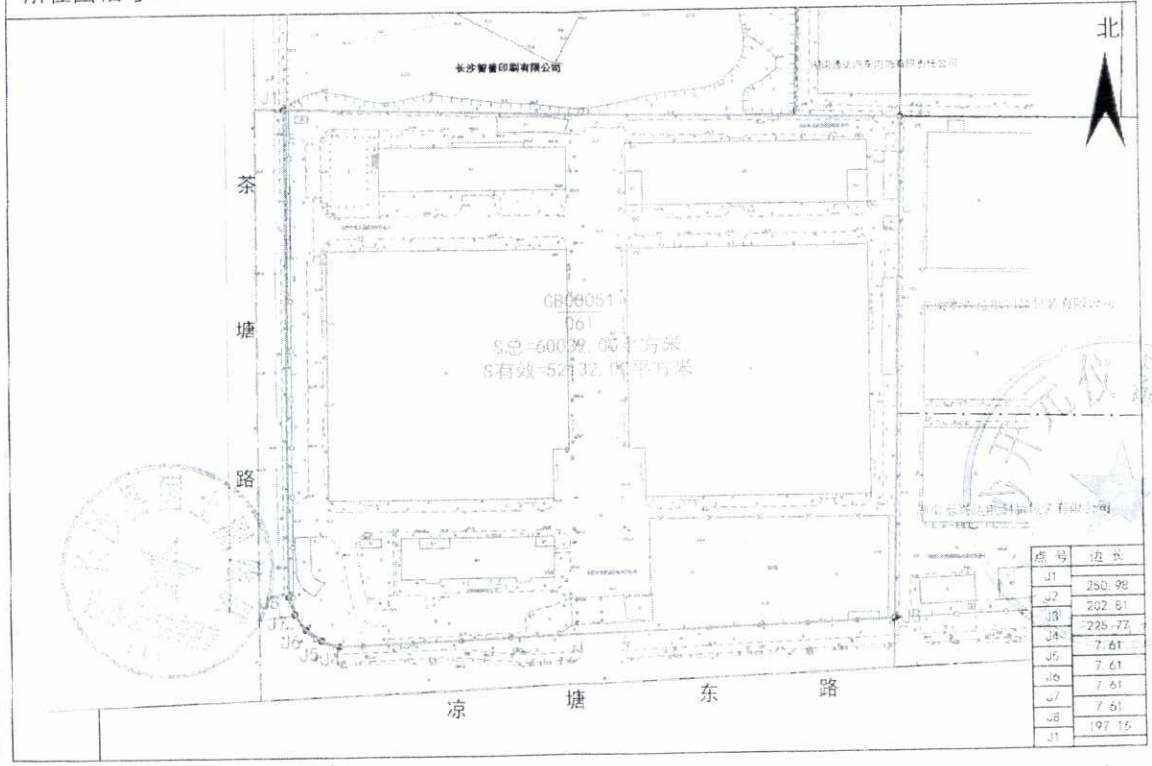
附图面

宗地图

单位：m, m^2

宗地代码：430121023003GB00051　　土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3125.00-417.00　　宗地面积：52132.00



点号	边长
J1	
J2	250.98
J3	202.51
J4	225.77
J5	7.61
J6	7.61
J7	7.61
J8	7.61
J9	197.15
J1	

长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点

制图日期：2018年11月16日

审核日期：2018年11月16日

1:2000

制图者：兰　彩

审核者：廖为聪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



中华人民共和国
不动产权证书

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

年　月　日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 43002965307

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附记

不动产权第 0060403 号

单独所有

出让/国有

工业用地/工业

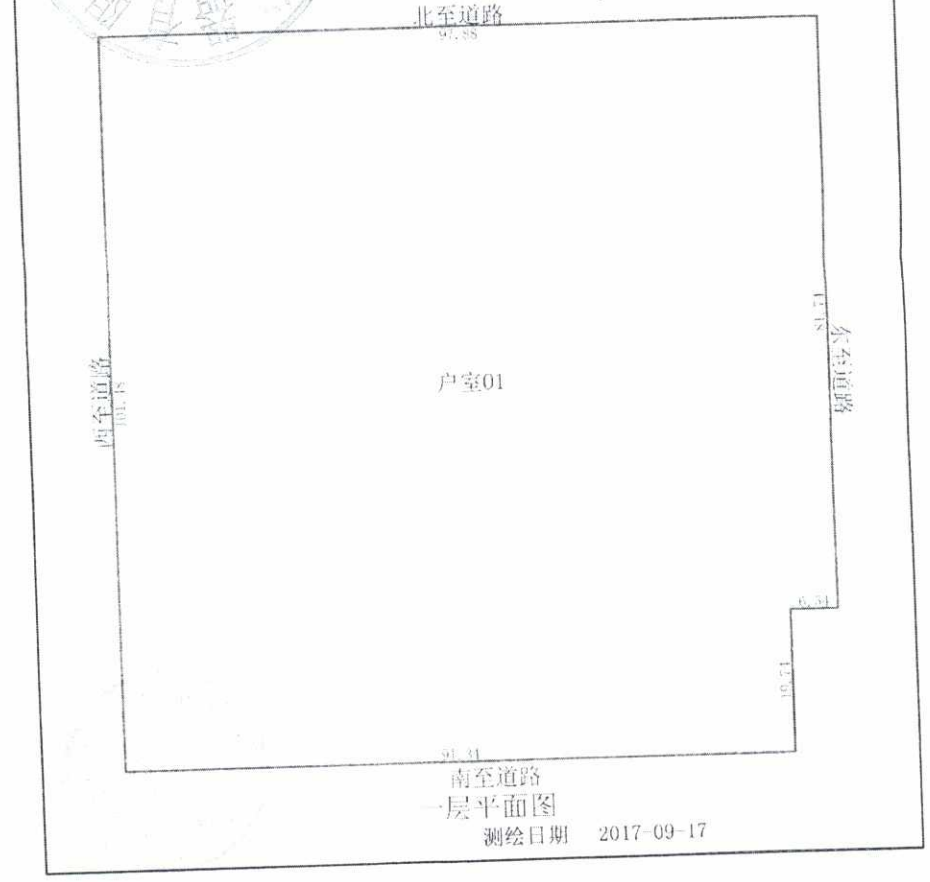
2011年06月28日至2061年06月27日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房产分户图

单位： M. m²

宗地代码	430121023003GB00051	结 构	钢结构	专有建筑面积	9803.76
幢 号	F0003	总层数	1	分摊建筑面积	0.00
户 号	0001	所在层次	1	建筑面积	9803.76
座 落	长沙经济技术开发区星沙产业基地（长龙街道）凉塘东路1259号机加车间一101室				



一层平面图

测绘日期 2017-09-17

1:700

附图页

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 图 页

宗 地 图

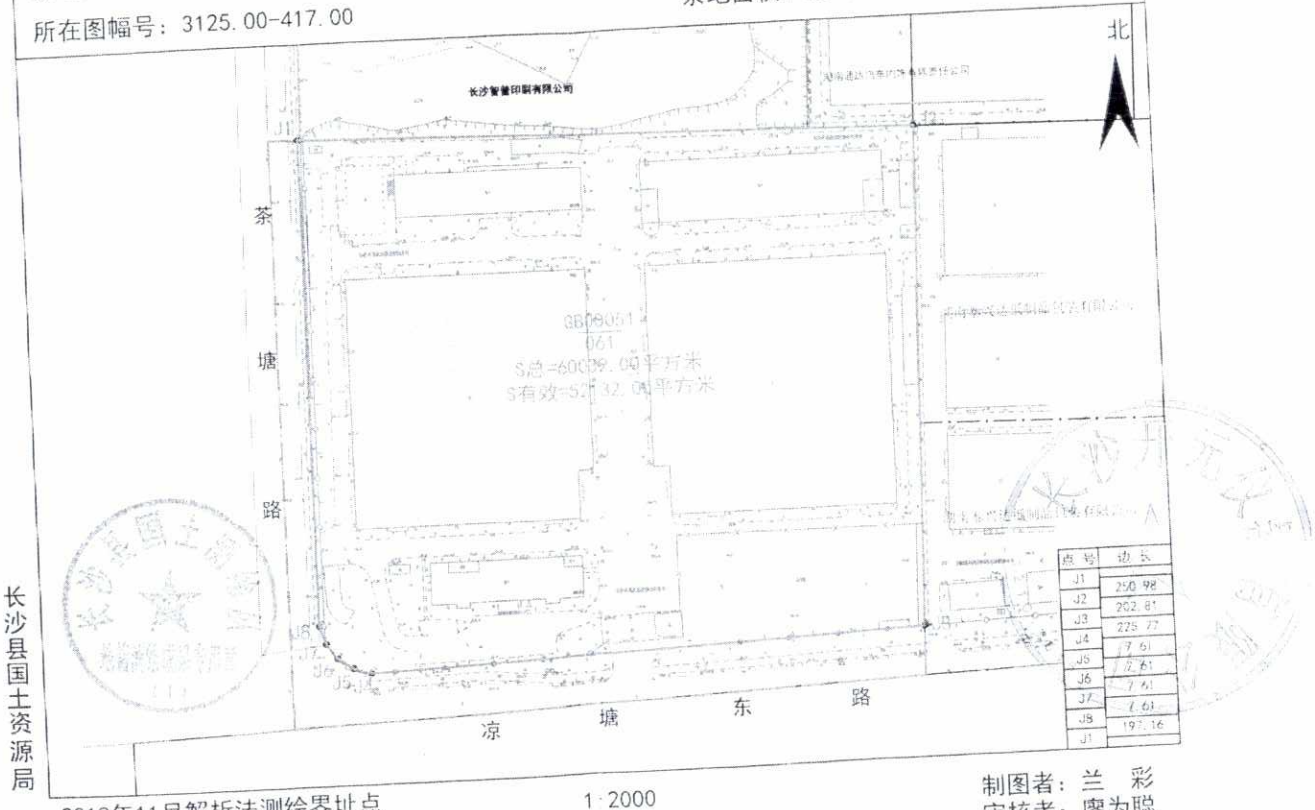
单位：m.m^2

宗地代码：430121023003GB00051

土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3125.00-417.00

宗地面积：52132.00



长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点

制图日期：2018年11月16日

审核日期：2018年11月16日

1:2000

制图者：兰 彩

审核者：廖为聪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记、颁发此证。

登记机构（章）

年　月　日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43002965306

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 记

不动产权第 0050814 号

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

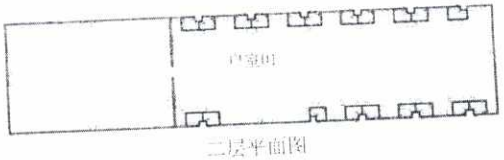
房产分户图

单位： M. m²

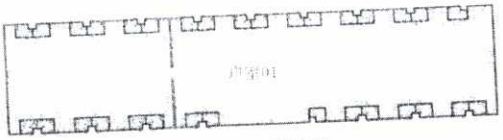
宗地代码	430121023003GB00051	结 构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	7573.19
幢 号	F0001	总层数	6	分摊建筑面积	0.00
户 号	0001	所在层次	1~6,顶	建筑面积	7573.19
座 落	长沙经济技术开发区星沙产业基地（长龙街道）凉塘东路1259号综合楼101室				



一层平面图

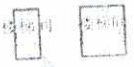


二层平面图



三至六层平面图





顶层平面图

测绘日期 2017-09-17

1:800

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附 图 页

宗 地 图

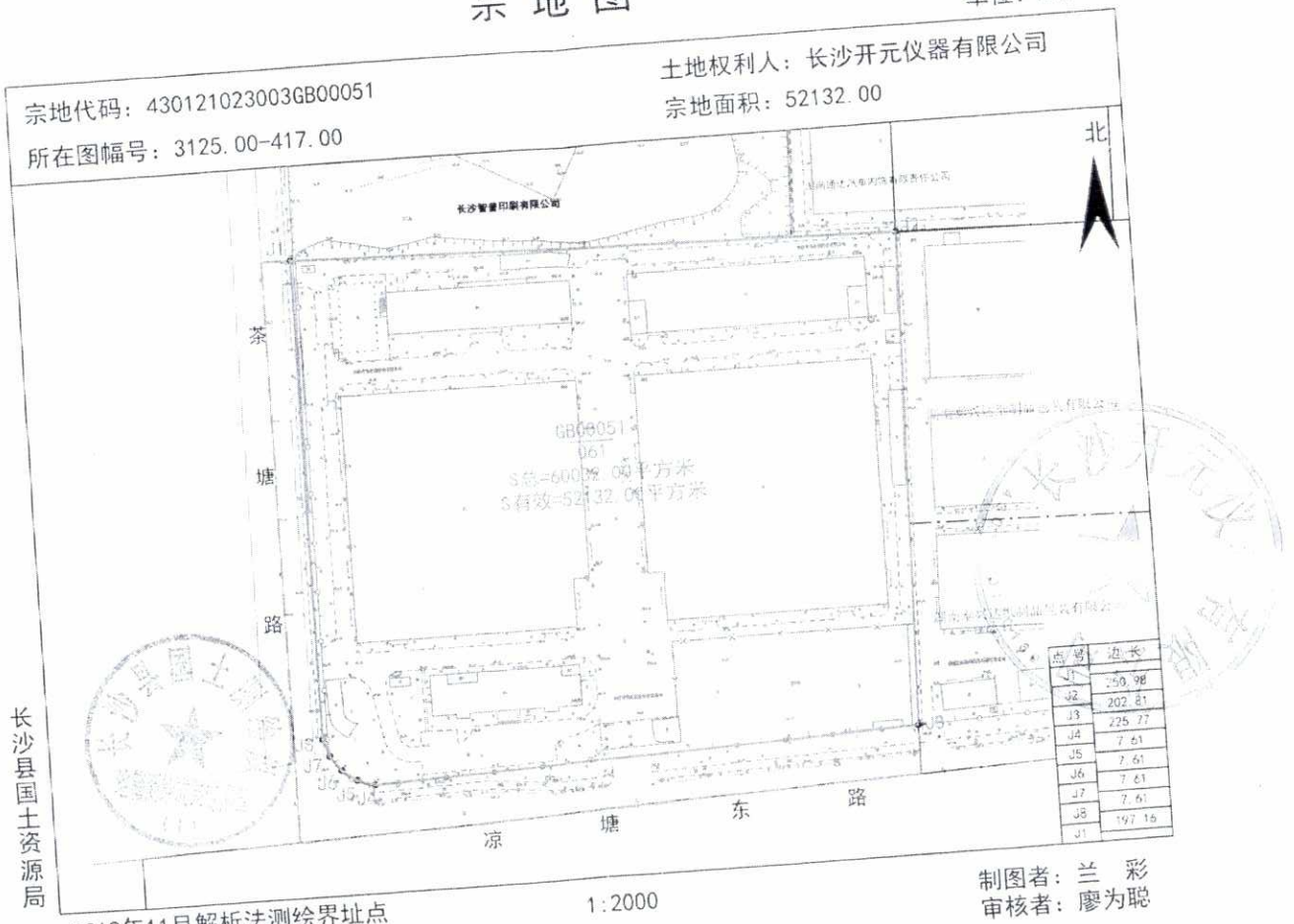
单位：m.m^2

宗地代码：430121023003GB00051

土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3125.00-417.00

宗地面积：52132.00



点号	边长
J1	250.98
J2	202.81
J3	225.77
J4	7.61
J5	7.61
J6	7.61
J7	7.61
J8	197.16
J1	

长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点

制图日期：2018年11月16日

审核日期：2018年11月16日

1:2000

制图者：兰 彩

审核者：廖为聪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国

不动产权证书

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2015 年 10 月 30 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43002952523

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（ 2018 ） 检验号 不动产权第 000333 号

附 记

权利人	[illegible]房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	长江流域沙系建产字第 [illegible] 号2004[illegible]室 房产号为201 号0室
不动产单元号	350121040[illegible]/0[illegible]/0190F0000000[illegible]幢0室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用 途	工业用地/综合
面 积	共有宗地面积6611.2平方米/房屋建筑面积[illegible]1671.84平方米
使用期限	土地使用期限：[illegible]年10月16日至[illegible]年10月25日止
权利其他状况	共有宗地面积：[illegible]1671.84㎡ 产权 房屋总层数：3 产证层：[illegible]下2 1-6.10 房号为：101,201 [illegible]室 房屋结构：混合结构 竣工日期：2010年 地下情况：无

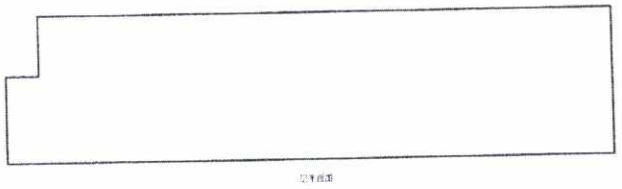
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

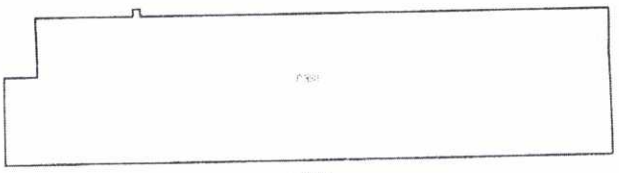
长沙星不动产登记局(2)

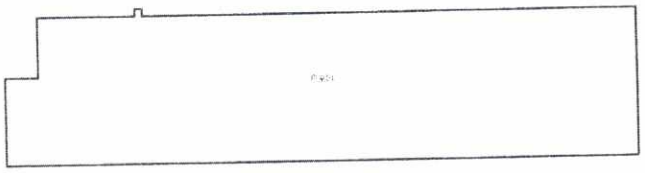
房产分户图

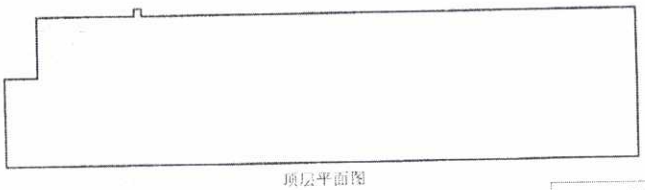
测绘日期 2018-05-30

宗地代码	430121001019GB00192	结　构	钢筋混凝土结构	专有套内面积	3671.64
幢　号	F0006	总 层 数	5	分摊建筑面积	0.00
户　号	0001,0002,0003等6套	所在层次	1~5,顶	建筑面积	3671.64
房屋座落	星沙街道开元路172号101,201,301等6套				









顶层平面图

比例尺：1：300

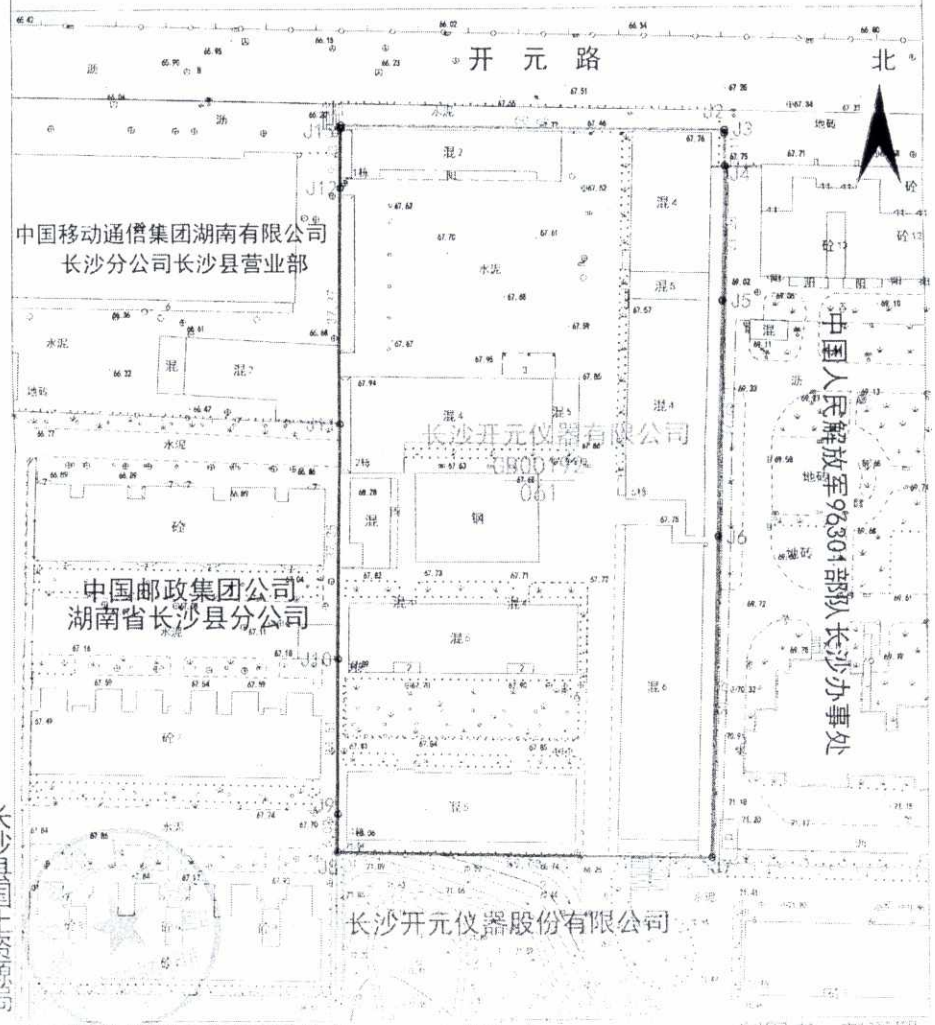
附图页

宗 地 图

单位：m.m²

宗地代码：430121001019GB00192　　土地权利人：长沙开元仪器有限公司

所在图幅号：3126.00-409.60　　宗地面积：6910.50



长沙县国土资源局

2018年11月解析法测绘界址点　　1:800　　制图者：彭泽熙

制图日期：2018年11月29日　　审核者：廖为聪

审核日期：2018年11月29日

附图页

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

索引号：G-28

委托方承诺函

开元资产评估有限公司：

因长沙开元仪器股份有限公司拟进行股权转让事宜，你公司对该经济行为所涉及的长沙开元仪器有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、所提供的有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

7、不干预评估工作。

委托方：(公章)

法定代表人：(签字)

年　　月　　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

索引号：G-29

被评估单位承诺函

开元资产评估有限公司：

因长沙开元仪器股份有限公司拟进行股权转让事宜，你公司对该经济行为所涉及的长沙开元仪器有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、所提供的有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

7、不干预评估工作。

被评估单位：长沙开元仪器有限公司 4301210170100

法定代表人：文罗建印

年　　月　　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估资格证书

经审查，开元资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批 准 文 号：京财企许可[2008]0074 号

证 书 编 号：43020011

批 准 机 关：北京市财政局

发 证 时 间：2008 年 7 月 7 日

序列号：00002641

中华人民共和国财政部统一印制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

开元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号　　证书编号：0100039016

发证时间：二〇〇九年二月

序列号：000058

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号: 104292628

营业执照

(副 本) (2-1)

统一社会信用代码 91110108668556439X

名　　称	开元资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室
法定代表人	胡劲为
注册资本	500万元
成立日期	2007年11月06日
营业期限	2007年11月06日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关

北京市工商行政管理局海淀分局

2018 年 01 月 31 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：姚俊松

性别：男

登记编号：43100018

单位名称：开元资产评估有限公司
湖南分公司

初次登记时间：2010-09-06

年检信息：通过（2018-04-28）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：姚俊松

本人印鉴：资产评估师 姚俊松 43100018

打印时间：2018年8月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：邓文

性别：女

登记编号：31060023

单位名称：开元资产评估有限公司
湖南分公司

初次登记时间：2006-07-03

年检信息：通过（2018-04-28）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
邓 文
31060023

打印时间：2018年7月26日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn