

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州联德精密机械股份有限公司拟收购股权

涉及的江苏力源金河铸造有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕643 号

（第一册，共一册）

坤元资产评估有限公司

2021 年 10 月 9 日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日财务报表	34
二、委托人和被评估单位营业执照	36
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	38
四、委托人和被评估单位的承诺函	45
五、签名资产评估师的承诺函	47
六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	48
七、资产评估机构营业执照和备案公告	49
八、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》	51
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	52
资产基础法评估结果汇总表及明细表	54

声 明

一、本资产评估报告依据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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及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。

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资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

杭州联德精密机械股份有限公司拟收购股权 涉及的江苏力源金河铸造有限公司 股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕643号

摘 要

以下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和正确理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州联德精密机械股份有限公司(以下简称联德股份公司),本次资产评估的被评估单位为江苏力源金河铸造有限公司(以下简称力源金河公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

联德股份公司拟收购力源金河公司的股权,为此需要对力源金河公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供力源金河公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的力源金河公司的股东全部权益。

评估范围为力源金河公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2021年8月31日力源金河公司全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产和流动负债、非流动负债。按照力源金河公司提供的2021年8月31日业

经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 247,426,865.03 元、208,229,906.90 元和 39,196,958.13 元。

另外，力源金河公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括 15 项发明专利和 15 项实用新型专利。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结果作为力源金河公司股东全部权益的评估值。力源金河公司股东全部权益的评估价值为 110,443,962.77 元（大写为人民币壹亿壹仟零肆拾肆万叁仟玖佰陆拾贰元柒角柒分），与公司股东权益账面价值 39,196,958.13 元相比，评估增值 71,247,004.64 元，增值率为 181.77%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对联德股份公司拟收购力源金河公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 8 月 31 日起至 2022 年 8 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

杭州联德精密机械股份有限公司拟收购股权 涉及的江苏力源金河铸造有限公司 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕643号

杭州联德精密机械股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的江苏力源金河铸造有限公司股东全部权益价值在2021年8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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州联德精密机械股份有限公司，被评估单位为江苏力源金河铸造有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：杭州联德精密机械股份有限公司（以下简称联德股份公司）
2. 住所：浙江省杭州经济技术开发区18号大街77号
3. 法定代表人：孙袁
4. 注册资本：贰亿肆仟万人民币元
5. 类型：股份有限公司（外商投资、上市）
6. 统一社会信用代码：91330100725897521A
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：一般项目：通用设备制造（不含特种设备制造）；气体压缩机械制造；气体压缩机械销售；模具制造；模具销售；机械零件、零部件加工；机械零

件、零部件销售；机械设备研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

许可项目：技术进出口；货物进出口；特种设备制造。

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：江苏力源金河铸造有限公司(以下简称力源金河公司)
2. 住所：如皋市白蒲镇通扬路 368 号
3. 法定代表人：徐双龙
4. 注册资本：21,424 万元整
5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：913200007317729521
7. 登记机关：如皋市行政审批局
8. 经营范围：铝合金锭、锌合金锭、铸件、普通机械、汽车零部件的制造，国内贸易、经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务。

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

力源金河公司原名江苏金河铝业股份有限公司，成立于 2001 年 10 月 11 日，初始注册资本 1,000 万元，成立时股东和出资情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	新疆大陆桥集团有限责任公司	171.50	17.15
2	刘济华	98.00	9.80
3	刘新年	147.00	14.70
4	赵兴俭	73.50	7.35
5	朱进波	357.00	35.70
6	沈长林	76.50	7.65
7	丁斌	76.50	7.65
合 计		1,000.00	100.00%

2. 公司历次股权变更及增资情况

(1) 第一次增资

2003 年 5 月, 根据公司股东大会决议, 增加注册资本 5,000 万元。本次增资后, 力源金河公司股权结构如下:

金额单位: 万元

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	新疆大陆桥集团有限责任公司	171.50	2.86
2	刘济华	98.00	1.63
3	刘新年	147.00	2.45
4	赵兴俭	73.50	1.23
5	朱进波	5,357.00	89.27
6	沈长林	76.50	1.28
7	丁斌	76.50	1.28
合 计		6,000.00	100.00

(2) 第一次股权转让

2004 年 9 月, 根据公司股东大会决议, 股东新疆大陆桥集团有限责任公司、刘济华、刘新年和赵兴俭将其所持有的力源金河公司全部股权转让给朱炳兴和王荣等 2 名自然人股东。本次股权转让后, 力源金河公司股权结构如下:

金额单位: 万元

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	朱进波	5,357.00	89.28
2	朱炳兴	318.50	5.31
3	王荣	171.50	2.86
4	沈长林	76.50	1.28
5	丁斌	76.50	1.28
合 计		6,000.00	100.00

(3) 第二次股权转让

2008 年, 根据公司股东大会决议, 朱进波等 5 名自然人股东与中创华东经济发展股份有限公司 (苏州) (以下简称中创华东公司) 签订《股权转让协议》, 分别将

其持有的力源金河公司全部或部分股权转让给中创华东公司。本次股权转让后，力源金河公司股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中创华东公司	5,400	90.00
2	朱进波	600	10.00
合 计		6,000.00	100.00

（4）第三次股权转让

2008 年 7 月，根据公司股东会决议，中创华东公司和自然人朱进波与贵州力源液压股份有限公司（以下简称贵州力源公司、后更名中航重机股份有限公司）签订《股权转让协议书》，分别将其持有的力源金河公司全部股权转让贵州力源公司。本次股权转让后，力源金河公司为贵州力源公司的全资子公司。

（5）第四次股权转让和增资

2010 年 5 月，中航重机股份有限公司（以下简称中航重机公司）与中航力源液压股份有限公司（以下简称中航力源公司）签订《股权转让协议书》，将其持有的力源金河公司全部股权转让中航力源公司，同时增加注册资本 15,000 万元，由股东中航力源公司新增出资。本次股权转让和增资完成后，力源金河公司注册资本为 21,000.00 万元，系中航力源公司的全资子公司。

（6）第三次增资

2014 年 4 月 16 日，力源金河公司拟以资本公积转增资本，注册资本由人民币 21,000 万元增加至 21,424 万元，股权结构未发生改变。

（7）第五次股权转让

2020 年 12 月，中航力源公司和自然人方东晖签订《股权转让协议书》，将其持有的力源金河公司 90%股权转让方东晖。本次股权转让后，力源金河公司股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中航力源公司	2,142.40	10.00
2	方东晖	19,281.60	90.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	合 计	21,424.00	100.00

历经上述股权变更和增资后，截至评估基准日，力源金河公司的注册资本为 21,424.00 万元，实收资本 21,424.00 万元，股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中航力源公司	2,142.40	10.00
2	方东晖	19,281.60	90.00
	合 计	21,424.00	100.00

三）被评估单位前 1 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	基准日
资产	234,015,259.78	247,426,865.03
负债	194,870,574.72	208,229,906.90
股东权益	39,144,685.06	39,196,958.13
项目名称	2020 年度	2021 年 1-8 月
营业收入	111,266,683.54	116,314,733.27
营业成本	109,827,782.93	101,056,456.08
利润总额	-15,475,932.43	52,273.07
净利润	-15,475,932.43	52,273.07

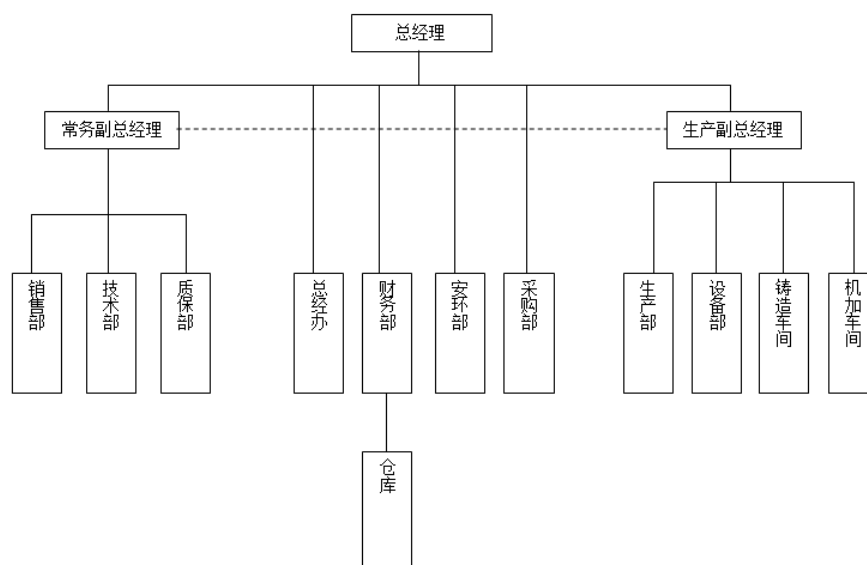
力源金河公司 2021 年 1-8 月财务报表经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，且出具了无保留意见的天健审〔2021〕第 9765 号《审计报告》，2020 年度财务数据摘自 2021 年 1-8 月财务报表期初数。

四）被评估单位经营情况等

力源金河公司创立于 2001 年，公司位于长三角地区的江苏省南通市如皋市白蒲镇，占地面积约 120,000 多平方米，建筑面积约 60,000 多平方米，年铸件产能 30,000 吨、机加工产能 10,000 吨。现拥有 1 条德国 KW 自动水平有箱静压线、1 条日本 SINTO 全自动水平有箱静压线和 1 条日本 SINTO 全自动水平脱箱挤压造型线，均配备有全自动浇注机。另有卧式、立式加工中心、数控立式车床等精密加工设备 70 余台。公

司主营业务为各类铸铁材质产品的铸造、加工生产和销售。主要产品是应用于工程机械、工业设备的液压柱塞泵、马达、行走机械、工业阀等元器件配套的铸件和零件，如液压泵、马达壳体、调节器壳体（泵盖）、斜盘、控制阀体、电磁换向阀体等，液压类产品产量占比超过 90%；另外还有少量管道阀门铸件和汽车增压器铸件产品，产量占比约 8%。

公司组织架构图如下：



（三）委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

联德股份公司拟收购力源金河公司的股权，为此需要对力源金河公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供力源金河公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的力源金河公司的股东全部权益。

评估范围为力源金河公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2021 年 8 月 31 日力源金河公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非

流动资产及流动负债和非流动负债。按照力源金河公司提供的业经审计的 2021 年 8 月 31 日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 247,426,865.03 元、208,229,906.90 元和 39,196,958.13 元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		75,456,596.69
二、非流动资产		171,970,268.34
其中： 投资性房地产		394,894.24
固定资产	304,818,695.11	152,520,592.99
在建工程		0.00
无形资产		18,382,531.11
其中：无形资产——土地使用		18,328,722.86
权		
无形资产——其他无形		53,808.25
资产		
其他非流动资产		672,250.00
资产总计		247,426,865.03
三、流动负债		160,162,440.23
四、非流动负债		48,067,466.67
负债合计		208,229,906.90
股东权益合计		39,196,958.13

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 2,863,429.08 元，包括库存现金 104.74 元、银行存款 1,863,324.34 元、其他货币资金 1,000,000.00 元。

(2) 应收账款

应收账款账面价值 46,222,370.23 元，其中账面余额 48,697,910.07 元，坏账准备 2,475,539.84 元，内容均为应收的货款。

(3) 存货

存货账面价值 22,187,470.78 元，其中账面余额 22,850,003.58 元，跌价准备

662,532.80 元，包括在原材料、库存商品、发出商品和在产品。

(4) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共计 64 项，合计账面原值 117,319,818.12 元，账面净值 70,213,284.28 元，减值准备 0.00 元。包括车间、综合楼等 29 项房屋建筑物（建筑面积合计 55,911.28 平方米）及广场、道路等 35 项构筑物。建筑物类固定资产分布于江苏省南通市如皋市白蒲镇通扬路 368 号的厂区内及江苏省南通市如皋市城北街道上海嘉苑小区等地。

(5) 设备类固定资产

设备类固定资产合计账面原值 187,498,876.99 元、账面净值 82,307,308.71 元，设备类固定资产共计 1,706 台（套/项/辆），主要包括湿型砂水平分箱有箱造型线、立式加工中心、混砂单元、桥式起重机、自动浇注机、中频无芯感应熔炼电炉等生产设备，还包括供配电、除尘处理系统等配套工程，以及电脑、复印机、空调等办公设备及车辆，均分布于被评估单位位于江苏省南通市如皋市白蒲镇通扬路 368 号的厂区内。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 账面记录的无形资产

力源金河公司申报的账面记录的无形资产包括无形资产——土地使用权和无形资产——其他无形资产。

其中，无形资产——土地使用权账面价值 18,328,722.86 元，系 1 宗工业用地，土地面积 124,803.12 平方米，位于如皋市白蒲镇通扬路 368 号，已取得苏(2020)如皋市不动产权第 0006500 号《不动产权证书》。

无形资产——其他无形资产账面价值 53,808.25 元，其中账面余额 53,808.25 元，减值准备 0.00 元，主要包括 CAD 设计软件等。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

力源金河公司申报的账面未记录的无形资产，系 30 项专利技术，包括发明专利 15 项和实用新型 15 项。

具体情况如下：

序号	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
1	一种用于铸件打孔的夹紧装置	201620477828.0	2016.05.24	实用新型	已授权

序号	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
2	一种铸件打孔定位装置	201620477483.9	2016.05.24	实用新型	已授权
3	多角度中大型摇臂产品钻孔适用工装	201720740896.6	2017.6.23	实用新型	已授权
4	调节器类弧道加工适用工装	201720740299.3	2017.6.23	实用新型	已授权
5	一种 ACE 线首箱浇注的砂箱小车的夹紧装置	201720842405.9	2017.7.12	实用新型	已授权
6	一种工程机械液压电磁阀浇铸砂芯模	201821277864.8	2018.08.09	实用新型	已授权
7	一种工程机械后盖浇铸用分体式砂芯	201821277898.7	2018.08.09	实用新型	已授权
8	一种快速换型板装置	201821709203.8	2018.10.22	实用新型	已授权
9	一种孕育剂添加装置	201821337634.6	2018.08.20	实用新型	已授权
10	工程机械液压阀体砂芯结构	201920689330.4	2019.05.15	实用新型	已授权
11	一种工程机械端盖铸件浇铸砂芯盒	201922365479.X	2019.09.06	实用新型	已授权
12	一种柱塞泵壳体加工工装	201922362993.8	2019.09.06	实用新型	已授权
13	用于静压造型线的锁紧装置	202020463583.2	2020.04.02	实用新型	已授权
14	一种铸件打磨设备	202020732606.5	2020.05.07	实用新型	已授权
15	一种通过式铸件防锈处理机	202020731799.2	2020.05.07	实用新型	已授权
16	一种铸造砂芯用涂料桶	201310167333.9	2013.05.09	发明专利	已授权
17	一种泵体铸件覆膜砂砂芯组芯结构	201310167523.0	2013.05.09	发明专利	已授权
18	一种高强度灰铸铁件的熔炼方法	201410124830.5	2014.03.31	发明专利	已授权
19	一种端盖铸件芯壳垂直分型水平浇注铸造工艺	201410134213.3	2014.04.04	发明专利	已授权
20	一种铁水生产两种牌号低温球铁的方法	201410124829.2	2014.03.31	发明专利	已授权
21	快捷定位免校正夹具	201410127998.1	2014.04.01	发明专利	已授权
22	一种消除球铁件冷铁处碳化物的生产工艺	201510285649.7	2015.05.29	发明专利	已授权
23	一种高强度高延伸率球铁铸件的生产工艺	201510277135.7	2015.05.27	发明专利	已授权
24	一种减速箱壳体铸造工艺	201510235226.4	2015.05.11	发明专利	已授权
25	一种泵体外壳浇注系统	201610320786.4	2016.05.17	发明专利	已授权
26	一种电力控制箱浇注系统	201610320772.2	2016.05.17	发明专利	已授权
27	一种中等强度高延伸率球铁的熔炼方法	201610320754.4	2016.05.17	发明专利	已授权
28	一种油泵体壳型结构	201710499732.3	2017.6.27	发明专利	已授权
29	一种基于新型油泵体壳型的铸造方法	201710500955.7	2017.6.27	发明专利	已授权

序号	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利状态
30	一种具有高延伸率蠕墨铸铁的制备方法	201810946273.3	2018.08.20	发明专利	已授权

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外，力源金河公司未申报其他表外资产。

四、价值类型及其定义

1. 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（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和资产评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2021 年 8 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；

5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》;
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》;
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》;
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》;
9. 《资产评估执业准则——企业价值》;
10. 《资产评估执业准则——无形资产》;
11. 《资产评估执业准则——不动产》;
12. 《资产评估执业准则——机器设备》;
13. 《资产评估价值类型指导意见》;
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
15. 《专利资产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 力源金河公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 基准日股份持有证明、出资证明等;
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料;
4. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、不动产权证书、机动车行驶证、发票等权属证明;
5. 专利证书等相关权属证明;
6. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表;
3. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》;
4. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》;
5. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料;
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;

9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；

10. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；

11. 江苏省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

12. 主要原材料市场价格信息市场销价情况调查资料；

13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

15. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；

16. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；

17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

18. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在业务构成等方面差异较大，难以取得与被评估单位类似的股权交易案例详细资料，同时资本市场虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次评估不宜采用市场法。

力源金河公司的业务模式已经逐步趋于成熟，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估宜采用收益法。

由于力源金河公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并

具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的力源金河公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步测算结果依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步测算结果的合理性后，确定采用资产基础法的测算结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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，合理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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 各分项负债的评估价值
主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金、存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产系库存黄金，以核实后的重量根据基准日的金价折合人民币金额作为评估值。

3. 应收票据

应收票据均系未到期的商业承兑汇票，评估人员进行了分析计算，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款和相应坏账准备

经核实，应收账款账面余额中，均系应收的货款。

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，均为应收关联方货款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项, 评估人员进行了分析计算, 估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大, 故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失, 该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款和相应坏账准备

经核实, 其他应收款包括预支加油卡和备用金, 评估人员进行了分析计算, 估计发生坏账的风险较小, 以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

5. 应收款项融资

应收款项融资均系银行承兑汇票, 以其核实后的账面余额为评估值。

6. 预付款项

预付账款包括预付的材料款、工程设备款等, 经评估人员核实, 期后能够实现相应的资产或权益, 故以核实后账面值为评估值。

7. 存货

存货包括原材料、库存商品、发出商品和在产品, 根据各类存货特点, 分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料由于购入的时间较短, 周转较快, 且被评估单位材料成本核算比较合理, 以核实后的账面余额为评估值; 对于呆滞品, 由于整体可回收价值较低, 故评估为零。

库存商品和发出商品主要采用逆减法评估, 即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税, 再扣除适当的税后利润作为评估值; 对于呆滞品, 以其可回收价值确认评估值。

在产品经核实其料、工、费核算方法基本合理, 可能的利润由于完工程度较低, 存在很大的不确定性, 不予考虑, 故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

二) 非流动资产

1. 投资性房地产

由于其所在地区房地产市场交易比较活跃, 类似的物业成交案例较多, 本次评

估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

（1）可比实例的选定

一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

（2）因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

1) 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

2) 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

3) 不动产状况修正：是将可比实例状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区域状况调整时考虑的因素主要有区域规划、区域繁华度、交通便捷度、道路通畅程度、外部配套设施完善度、环境质量、基础设施完备度、景观、楼层等。实物状况调整考虑的因素主要有新旧程度、装饰装修、面积、物业管理条件等。权益状况调整考虑的因素主要有担保物权设立情况、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。

（3）评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

本次对已办理权证的委估商品房的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{商品房评估价值} = \text{不含契税的商品房价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

2. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、市区内的住宅等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，采用不同的评估方法。

(1) 江苏省南通市如皋市白蒲镇通扬路 368 号的车间、综合楼等建筑物，由于其系工业厂房及辅助用房，类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估主要采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

2) 成新率

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 对于位于江苏省南通市如皋市城北街道上海嘉苑小区的住宅，由于其所在地区房地产市场交易比较活跃，类似的物业成交案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法评估方法详细见投资性房地产科目。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}\end{aligned}$$

另外，对已拆除和无物的设备评估为零；对于已提足折旧但仍在及使用及已无维修价值，处于待报废状态的固定资产，以其可变现净值确定其评估值；对于闲置设备，在成新率方面做适当考虑。

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备和办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济耐用年限的委估设备，按其预计的尚可使用年限确定其年限法成新率，计算公式为：

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

C. 对于运输设备，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，部分委估设备闲置主要系产品、工艺更新换代、部分设备性能和精度不满足现有生产要求等，但企业设备整体利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的利用率下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

4. 在建工程

由于该项目已交付部分设备已无使用价值，故将其评估为零。

5. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2021 年 8 月 31 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估人员收集的有关资料，根据如皋市地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的工业用地，评估人员考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中 V：委估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：委估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：委估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：委估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：委估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：委估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：委估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

6. 无形资产——其他无形资产

(1) 对于 CAD 设计软件等外购软件，各软件市场价格与剩余受益期应分摊的金额差异不大，故以核实后的账面价值为评估值。

(2) 对于账外 30 项专利技术，因其将在公司未来的经营业务过程中共同发挥作用，因此本次评估将其视为一个整体的无形资产组合，采用收益法进行评估。

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估无形资产价值；

A_i —第 i 年无形资产纯收益；

r—折现率；

n—收益年限。

本次对无形资产组合评估时，拟选用收入分成法来确定委评无形资产的评估价值。收入分成法系基于无形资产对收入的贡献率，以收入为基数及适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益，在此基础上以一定的折现率，将收益折算为现值并累加确定评估价值的方法。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等流动负债，及长期借款等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。各项流动负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

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。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+溢余资产价值+非经营性资产的价值-非经营性负债的价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 5.33 年（即至 2026 年末）作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 营运资金增加额 - 资本性支出

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（不含利息支出） + 其他收益 + 投资收益 + 公允价值变动收益 + 资产减值损失 + 信用减值损失 + 资产处置收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T——所得税税率

D/E——目标资本结构

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

式中：K_e——权益资本成本

R_f——无风险报酬率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

R_c——企业特定风险调整系数

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的贷款市场报价利率（LPR），权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取得国债市场上剩余年限为 10 年和 30 年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

(2) 资本结构的确定

通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市同行业上市公司至评估基准日资本结构，本次采用同行业上市公司平均资本结构作为力源金河公司的目标资本结构。

(3) 权益的系统风险系数 Beta 的确定

考虑到上述可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 153 周的贝塔数据。通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

(4) 计算市场风险溢价 ERP

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。借助同花顺 IFinD 金融数据终端的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

(5) 企业特定风险调整系数 R_c 的确定

企业特定风险调整系数在综合考虑企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况、风险特征、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素后综合确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的贷款市场报价利率（LPR）。

(3) 加权资本成本计算

$$\text{WACC} = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，力源金河公司不存在溢余资产，存在 8 项非经营性资产和 1 项非经营性负债。对非经营性资产（负债），按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，付息债务包括短期借款和长期借款。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2021 年 9 月 24 日开始，资产评估报告日为 2021 年 10 月 9 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理被评估单位所在行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的；

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

根据全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室《关于公示江苏省 2020 年拟认定高新技术企业名单的通知》，力源金河公司被认定为高新技术企业。根据相关规定，力源金河公司自 2020 年起的三年内企业所得税减按 15% 的税率计缴。按照现行的高新技术企业认定条件，力源金河公司符合相关要求，预计可通过复审，故假设未来力源金河公司在每次高新技术企业资格到期后均能通过复审，获得高新技术企业资格。根据相关税收法律法规，高新技术企业的企业所得税率为 15%。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，力源金河公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 247,426,865.03 元，评估价值 318,673,869.67 元，评估增值 71,247,004.64 元，增值率为 28.8%；

负债账面价值 208,229,906.90 元，评估价值 208,229,906.90 元；

股东全部权益账面价值 39,196,958.13 元，评估价值 110,443,962.77 元，评估

增值 71,247,004.64 元，增值率为 181.77%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	75,456,596.69	77,233,841.42	1,777,244.73	2.36
二、非流动资产	171,970,268.34	241,440,028.25	69,469,759.91	40.40
其中：投资性房地产	394,894.24	836,800.00	441,905.76	111.90
固定资产	152,520,592.99	195,855,910.00	43,335,317.01	28.41
在建工程	0.00	0.00		
无形资产	18,382,531.11	44,075,068.25	25,692,537.14	139.77
其中：无形资产—— 土地使用权	18,328,722.86	38,821,260.00	20,492,537.14	111.81
无形资产—— 其他无形资产	53,808.25	5,253,808.25	5,200,000.00	9,663.95
其他非流动资产	672,250.00	672,250.00		
资产总计	247,426,865.03	318,673,869.67	71,247,004.64	28.80
三、流动负债	160,162,440.23	160,162,440.23		
四、非流动负债	48,067,466.67	48,067,466.67		
负债合计	208,229,906.90	208,229,906.90		
股东权益合计	39,196,958.13	110,443,962.77	71,247,004.64	181.77

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，力源金河公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 95,426,400.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

力源金河公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果 110,443,962.77 元，采用收益法评估的结果为 95,426,400.00 元，两者相差 15,017,562.77 元，差异率为 13.60%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于收益预测是基于对未来宏观政策和液压铸件市场的预期及判断的基础上进行的，

被评估单位历史上多年处于亏损状态，收益法对企业未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，收益法中所使用数据的质量和数量劣于资产基础法，因此评估人员认为，本次采用资产基础法的评估结果更适用于本次评估目的。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 110,443,962.77 元（大写为人民币壹亿壹仟零肆拾肆万叁仟玖佰陆拾贰元柒角柒分）作为力源金河公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对力源金河公司股东全部权益价值评估中，评估人员对力源金河公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是力源金河公司的责任，评估人员的责任是对力源金河公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和力源金河公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

截至评估基准日，力源金河公司的“加压水泵房”及“降压站”等 2 项房屋（建筑面积合计 825.94 平方米）尚未办理不动产权证书。力源金河公司已提供了相关情况说明、房屋建设施工合同和相关凭证等，承诺上述委估房屋建筑物属其所有。上述房屋建筑物的建筑面积由力源金河公司实地测量得到，若将来办理不动产权证书时的建筑面积发生变化，会对评估价值产生影响，且本次评估时未考虑相关办证费用对评估对象价值的影响。

2. 截至评估基准日，力源金河公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

公司名称	抵押物名称	权证号	抵押期限	抵押最高 限额	基准日借 款余额	用途
力源金河 公司	如皋市白蒲镇通扬路 368 号的房屋建筑物和 相对应的土地使用权	苏(2020)如皋市不动 产权第 0006500 号	2021 年 6 月 21 日至 2024 年 5 月 31 日	4,800 万元	4,800 万元	长期借款

力源金河公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及重大租赁事项。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情现已在全球多国爆发, 已经对宏观经济以及市场信息产生了重大影响。但目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估, 因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

4. 本次评估中, 评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过实地勘察作出的判断。

本次评估中, 评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出的判断。

5. 在资产基础法评估时, 除库存商品和发出商品外, 未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值, 没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响, 也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响; 本次评估对象为股东全部权益价值, 部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积, 可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7. 本次股东全部权益价值评估时, 评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设, 在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。
3. 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。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 8 月 31 日起至 2022 年 8 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 10 月 9 日。



应丽云
张俊涛

