

**英洛华科技股份有限公司拟作价投资涉及的
部分房地产资产市场价值评估报告**

沪众评报字（2019）第 0361 号

上海众华资产评估有限公司

2019 年 6 月 10 日

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明	2
第二部分 评估报告摘要	3
第三部分 评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型和定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估过程	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
第四部分 附件	18

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）评估对象涉及的资产单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

英洛华科技股份有限公司拟作价投资涉及的 部分房地产资产市场价值评估报告

沪众评报字（2019）第 0361 号

摘 要

一、委托人：英洛华科技股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：英洛华科技股份有限公司

四、评估目的：拟作价投资

五、评估基准日：2019 年 4 月 30 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为英洛华科技股份有限公司的部分房地产，评估范围为英洛华科技股份有限公司持有的位于山西省太原市阳曲县阳曲产业园区锦绣大街以南工业房地产，其中：土地使用权面积为 136204.54 平方米，房屋建筑物建筑面积为 51329.67 平方米，账面价值为 125,853,435.38 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用成本法进行了评估，综合得出评估结论。

九、评估结论：经采用成本法评估，英洛华科技股份有限公司委估资产在评估基准日 2019 年 4 月 30 日的账面价值为 125,853,435.38 元，评估值为 105,845,298.00

元（人民币壹亿零伍佰捌拾肆万伍仟贰佰玖拾捌元整）。

十、评估结论使用有效期：自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告正文，第十一项“特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2019 年 6 月 10 日

英洛华科技股份有限公司拟作价投资涉及的 部分房地产资产市场价值评估报告

沪众评报字（2019）第 0361 号

正文

英洛华科技股份有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的股东全部权益在 2019 年 4 月 30 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、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人（即产权持有人）

名称：英洛华科技股份有限公司

统一社会信用代码：91140000276205461E

注册资本：壹拾壹亿叁仟叁佰陆拾捌万肆仟壹佰零叁圆整

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：许晓华

住所：太原市新晋祠路 147 号 14 层 1411 号

成立日期：1997 年 08 月 04 日

营业期限：/ 长期

经营范围：稀土永磁材料与制品、电机、齿轮箱的生产、销售及其相关技术的研发服务；消防智能装备的生产、销售及其控制与信息系统的研发和技术服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外（仅限子公司）。

（二）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为英洛华科技股份有限公司拟以房地产作价投资，需对所涉及的山西省太原市阳曲县阳曲产业园区锦绣大街以南工业房地产的市场价值进行评估，并提供专业意见参考。

上述经济行为依据以英洛华科技股份有限公司提供的《资产委托评估函》为准。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是英洛华科技股份有限公司部分房地产，评估范围为英洛华科技股份有限公司持有的位于山西省太原市阳曲县阳曲产业园区锦绣大街以南工业房地产，其中：土地使用权面积为 136204.54 平方米，房屋建筑物建筑面积为 51329.67 平方米，账面价值为 125,853,435.38 元。

1、账面价值明细见下表：

科目名称	账面价值（元）
一、房屋建筑物	111,156,342.80
二、土地使用权	14,697,092.58
资产合计	125,853,435.38

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述财务数据由企业提供。

2、资产权属登记如下表：

产证编号	晋（2017）阳曲县不动产权第 0001797 号
权利人	英洛华科技股份有限公司
共有情况	单独所有

坐落	阳曲产业园区锦绣大街以南			
不动产单元号	140122 088019 GB00016 F99990001			
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	土地使用权面积：136204.54m ² /房屋建筑面积：51329.67m ²			
使用期限	国有建设用地使用权 2009年09月03日起至2059年09月02日止			
权利其他状况	幢号	建筑面积（m ² ）	房屋结构	总层数
	0001	3943.19	钢筋混凝土结构	4层
	0002	20022.14	钢和钢筋混凝土结构	2层
	0003	14174.92	钢和钢筋混凝土结构	2层
	0004	4557.71	钢和钢筋混凝土结构	2层
	0005	2619.05	钢筋混凝土结构	2层
	0006	6012.66	钢筋混凝土结构	5层

3、现场勘查情况：

幢号	建筑面积（m ² ）	用途	勘查情况
0001	3943.19	宿舍	4层，层高：1、4F：3.6米，2、3层：3.3米。内外墙涂料，内部地砖地坪，普通防火门、铝合金窗体。空关，维护保养情况较差。
0002	20022.14	物流设备车间	主体1层、局部2层，层高：主体10.8米。保温板墙体及屋面，室内环氧树脂地坪，钢板门及卷帘门、铝合金窗体。2层办公区部分在使用，车间空关，维护保养情况较差。
0003	14174.92	钹铁碾车间	主体1层、局部2层，层高：主体9.7米。保温板墙体及屋面，室内部分地面尚未硬化，门窗、水电未安装，维护保养情况较差。
0004	4557.71	金刚石车间	1层，层高：8.2米。保温板墙体及屋面，室内环氧树脂地坪，钢板门及卷帘门、铝合金窗体。空关，维护保养情况较差。
0005	2619.05	食堂	2层，层高：1F：5.5米、2F：4.8米。内外墙涂料，内部地砖地坪，普通防火门、铝合金窗体。空关，维护保养情况较差。
0006	6012.66	研发中心	5层，层高：1F：4.2米，2-5F：3.6米，5F：4.5米。内外墙涂料，内部地砖地坪，普通防火门、铝合金窗体。空关，维护保养情况较差。

除上述资产外，被评估企业无账外有形及无形资产申报。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型和定义

本次评估是为委托人拟作价投资提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

(一) 本项目评估基准日是 2019 年 4 月 30 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是经与委托人商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

六、评估依据

(一) 法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(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、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

3、《中华人民共和国计量法》(2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；

4、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号、财政部令第 76 号修订)；

5、《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)。

- 6、《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);
- 7、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
- 8、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)。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(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);
- 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-不动产》(中评协〔2017〕38 号);
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

(三) 经济行为依据

- 1、资产委托评估函;
- 2、资产评估委托合同;
- 3、委托人即被评估单位承诺函。

(四) 权属依据

- 1、英洛华科技股份有限公司营业执照;
- 2、不动产权证;
- 3、土地出让合同、建筑物施工合同等各类合同或协议、会计凭证、账册等有关资料。

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 3、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
- 4、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
- 5、太原市土地出让信息及工程造价相关信息;
- 6、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法,主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型,综合企业的经营和资产情况、特点,以及委托人的要求和资料、参数的来源等因素,选用适用的评估方法。

由于评估范围为单项资产,故采用单项资产对应的评估方法进行评估。

(一) 评估方法适用性分析及选择

1、市场比较法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析委估资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场比较法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件:(1)要有一个活跃的公开市场;(2)公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

委估资产为工业房地产,市场交易活跃程度不高,交易案例不易取得,故不宜用市场法进行评估。

2、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值,来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件:(1)委估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量;(2)资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量;(3)委估资产预期获利年限可以预测。

委估资产为工业房地产，区域内工业厂房出租情况较少，未来收益情况无法可靠预测，故不宜用收益法进行评估。

3、成本法是指首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的各种评估技术方法的总称。

委估资产为工业房地产，假设可作为独立项目进行重新开发建设的房地产，故采用了成本法进行估价，其中土地部分可采用市场比较法来进行评估。

（二）评估方法的具体应用

成本法是测算委估资产在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到委估资产价值或价格的方法。

成本法的基本公式为：

建筑物价值 = 建筑物重置成本 - 建筑物折旧

成本法房地分估路径的基本公式为：

房地产价值 = 土地重置成本 + 建筑物重置成本 / 建筑物重建成本 - 建筑物折旧

根据目前该区域类似开发建设建筑物所需的社会平均成本确定委估资产建筑物的建设成本；然后模拟开发建设过程中必要的支出及应得利润包括建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润，再以此综合确定重置成本；最后根据估价对象建筑物剩余耐用年限及其实际情况确定建筑物折旧额或成新率。

本次估价运用的成本法具体公式为：

建筑物价值 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 建筑物折旧

其中：

建筑物折旧额 = 建筑物重置成本 × (1 - 建筑物成新率 (%))

建筑物重置成本 = 建设成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费 + 销售费用

建设成本 = 建安造价 + 配套费 + 专业费

土地使用权采用市场比较法进行评估。

八、评估过程

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2019年5月20日，英洛华科技股份有限公司股权转让项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2019年4月30日为评估基准日。之后我公司与委托人签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产进行了全面清查，对资产权属登记、实物及财务数据等情况进行系统调查。现场调查工作时间为2019年6月2日至2019年6月3日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有關资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人員对申报的资产进行现场勘察，收集委估资

产的产权归属证明文件、合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）评定估算、汇总阶段

2019年6月4日至2019年6月10日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2、委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整；
- 3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；
- 4、假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
- 5、假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场

信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

6、被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经实施必要的资产评估程序，英洛华科技股份有限公司委估资产在评估基准日 2019 年 4 月 30 日的账面价值为 125,853,435.38 元，评估值为 105,845,298.00 元（人民币壹亿零伍佰捌拾肆万伍仟贰佰玖拾捌元整）。

资产评估结果明细表

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C/ A
一、房屋建筑物	111,156,342.80	77,851,696.00	-33,304,646.80	-29.96
二、土地使用权	14,697,092.58	27,993,602.00	13,296,509.42	90.47
资产合计	125,853,435.38	105,845,298.00	-20,008,137.38	-15.90

（二）评估结果与账面值比较增减原因分析

1、房屋建筑物的评估值比账面值减少 33,304,646.80 元，减值率 29.96%，减值的主要原因是房屋建筑物损坏严重。

2、土地使用权的评估值比账面值增加 13,296,509.42 元，增值率 90.47%，增值的主要原因是近年来当地工业用地土地市场价值的上涨。

评估结论的情况详见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

1. 本报告不对有关营业执照、不动产权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
2. 一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。
3. 委托人和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。
4. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。
5. 在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
6. 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。
7. 对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从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应责任。
8. 至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、

或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果等情况作出独立的判断。

9. 本报告对委估资产所做的评估，是为客观反映委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的帐务处理。如需进行帐务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

10. 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

为了正确使用评估结论，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(五) 如果存在评估基准日期后、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价值。

(六) 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、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 6 月 10 日。

上海众华资产评估有限公司

中国资产评估师：钱 进

法定代表人：左英浩

中国资产评估师：左英浩

2019 年 6 月 10 日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、英洛华科技股份有限公司营业执照
- 二、资产评估委托函
- 三、不动产权证
- 四、委托方及资产占有方承诺函
- 五、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 六、上海众华资产评估有限公司资产评估机构资格证书
- 七、本项目评估人员资质证书