

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

光正重工有限公司拟股权转让事宜  
涉及的该公司股东全部权益  
**资产评估报告**

中铭评报字[2017]第 3059 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一七年十一月二十八日

## 目录

声明	
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	7
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	27
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	30
资产评估报告附件.....	31

## 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师不承担责任。

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、本资产评估机构及资产评估师提示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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、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考虑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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

光正重工有限公司拟股权转让事宜涉及的  
该公司股东全部权益  
资产评估报告摘要

中铭评报字[2017]第 3059 号

光正重工有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“光正重工”）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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对光正重工拟股权转让事宜涉及的该公司股东全部权益在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：光正重工拟股权转让，因此委托本公司对光正重工的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定光正重工股东全部权益评估基准日的市场价值，为光正重工拟股权转让事宜提供参考意见。

三、评估对象：光正重工股东全部权益。

四、评估范围：为光正重工经审计后的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2017 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值如下：

总资产账面价值为 78,656,853.84 元，评估价值 136,822,054.70 元，评估价值较账面价值评估增值 58,165,200.86 元，增值率为 73.95%；总负债账面价值为 16,076,128.21 元，评估价值 16,076,128.21 元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 62,580,725.63 元，评估价值 120,745,926.49 元，评估价值较账面价值评估增值 58,165,200.86 元，增

值率为 92.94%。明细详见下表。

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：光正重工

金额单位：人民币元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	2,233,651.32	4,238,105.70	2,004,454.38	89.74
2	非流动资产	76,423,202.52	132,583,949.00	56,160,746.48	73.49
4	固定资产	41,121,714.79	54,546,167.00	13,424,452.21	32.65
5	在建工程	8,677,764.13	12,099,400.00	3,421,635.87	39.43
6	无形资产	26,623,723.60	65,938,382.00	39,314,658.40	147.67
7	<b>资产总计</b>	<b>78,656,853.84</b>	<b>136,822,054.70</b>	<b>58,165,200.86</b>	<b>73.95</b>
8	流动负债	16,076,128.21	16,076,128.21	-	-
9	<b>负债合计</b>	<b>16,076,128.21</b>	<b>16,076,128.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10	<b>股东全部权益</b>	<b>62,580,725.63</b>	<b>120,745,926.49</b>	<b>58,165,200.86</b>	<b>92.94</b>

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至 2018 年 10 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）引用其他机构出具报告结论的情况

1. 本次评估所涉及的账面价值由光正重工聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所进行审计，并出具了“信会师新报字〔2017〕第 10053 号”无保留意见《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产、在建工程四类，

资产总额合计为 78,656,853.84 元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 16,076,128.21 元、净资产总额合计为 62,580,725.63 元。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据光正重工的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

(七) 评估程序受到限制的情形

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定光正重工提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定光正重工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，通过实地勘察做出判断。

(八) 评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(九) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据光正重工的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(十) 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。

根据光正重工承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(十一) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据光正重工的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十二) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据光正重工的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十三) 其他需要披露的重要事项

其他应收款中的应收嘉兴市财政局港区分局土地出让金专户土地出让履约保证金 1,734,000.00 元，按相关合同约定，该宗土地上的建设项目需在 2018 年 1 月 31 日

前竣工。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，光正重工应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2017 年 11 月 28 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 光正重工有限公司拟股权转让事宜涉及的 该公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2017]第 3059 号

光正重工有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“光正重工”）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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对光正重工拟股权转让事宜涉及的该公司股东全部权益在 2017 年 10 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人及被评估单位为光正重工，资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用者。

委托人与被评估单位概况：

### 1. 注册登记情况

统一社会信用代码：91330400595754900U

名称：光正重工有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：浙江省嘉兴市嘉兴港区中山西路 99 号

法定代表人：周永麟

注册资本：壹亿元整

成立日期：2012 年 04 月 28 日

营业期限：2012 年 04 月 28 日至 2042 年 04 月 27 日止

经营范围：钢结构及其产品生产、设计、安装，门窗及玻璃幕墙的制作、安装，建筑装潢服务，消防设施工程、钢结构工程、土建与基础工程建设，工程招标服务，经营进出口业务（不含进口商品的分销业务）。（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

光正重工，由光正钢结构股份有限公司（现更名为光正集团股份有限公司）出资组建，注册资本为人民币 10000 万元，于 2012 年 4 月成立。

2016 年 12 月 5 日，光正集团股份有限公司将持有光正重工的 100%股权转让给光正钢结构有限责任公司，股权变更后，股东为光正钢结构有限责任公司，持股比例为 100%。

截至评估基准日，股东为光正钢结构有限责任公司，持股比例为 100%，注册资本人民币 10000 万元。

## 3. 公司资产、负债概况

光正重工主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产，主要资产概况如下：

流动资产账面价值 2,233,651.32 元，主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。固定资产账面价值 41,121,714.79 元，主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备。在建工程账面价值 8,677,764.13 元，为在建 1 号厂房。无形资产账面价值 26,623,723.60 元，主要包括土地使用权和软件。

光正重工主要负债为流动负债，主要负债概况如下：

流动负债账面价值 16,076,128.21 元，主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。

## 4. 近年企业的财务状况和经营状况

### 财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产合计</b>	14,893,758.40	11,016,615.93	2,217,162.79
货币资金	714,724.07	129,410.45	8,666.90
应收票据	170,000.00	200,000.00	80,000.00
应收账款	1,227,375.12	2,976,174.15	387,623.05
预付款项	189,682.37	687,187.26	12,544.30
其他应收款	10,341,984.08	4,935,147.14	349,610.00
存货	2,249,992.76	2,088,696.93	1,080,444.14
其它流动资产			298,274.31

<b>非流动资产合计</b>	83,384,710.68	79,862,910.33	73,925,562.74
固定资产	50,426,161.04	47,369,093.20	43,897,352.37
在建工程	2,491,447.64	2,668,398.33	2,907,535.77
无形资产	30,467,102.00	29,825,418.80	27,120,674.60
<b>资产总计</b>	98,278,469.08	90,879,526.26	76,142,725.53
<b>流动负债合计</b>	14,839,141.13	16,166,109.34	8,397,560.52
短期借款	5,000,000.00	5,000,000.00	
应付账款	7,869,748.65	8,753,607.42	3,469,539.64
预收款项	1,735,486.38	1,745,768.88	1,735,492.08
应付职工薪酬	40,369.64	418,186.03	133,554.50
应交税费	-599,817.79	-154,423.03	388,066.87
其它应付款	793,354.25	402,970.04	2,670,907.43
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>	14,839,141.13	16,166,109.34	8,397,560.52
<b>股东全部权益(所有者权益)</b>	83,439,327.95	74,713,416.92	67,745,165.01

## 经营状况表

金额单位：人民币元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
<b>一、营业收入</b>	4,813,574.10	23,245,173.12	748,605.67
减：营业成本	8,469,764.79	23,024,745.93	716,525.12
营业税金及附加			453,720.20
销售费用	435,143.25	1,260,223.91	
管理费用	7,792,945.74	6,207,239.05	6,283,472.20
财务费用	210,651.94	363,089.68	-1,903.21
资产减值损失	498,338.22	1,052,051.58	411,943.28
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）			
投资净收益（净损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业与合营企业的投资收益			

二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-12,593,269.84	-8,662,177.03	-7,115,151.92
加: 营业外收入	250,273.30	15,820.00	284,724.25
其中: 非流动资产处置利得			232,110.04
减: 营业外支出		79,554.00	137,824.24
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-12,342,996.54	-8,725,911.03	-6,968,251.91
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-12,342,996.54	-8,725,911.03	-6,968,251.91

2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日的财务状况和经营状况已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所审计,并分别出具了“信会师新报字(2015)第00042号”、“信会师新报字(2016)第10010号”,“信会师新报字(2016)第10005号”无保留意见审计报告。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的规定,本报告无其他报告使用者。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系:

本次评估委托人和被评估单位为同一企业。

## 二、评估目的

确定光正重工股东全部权益评估基准日的市场价值,为光正重工拟股权转让事宜提供参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为光正重工于评估基准日的股东全部权益,涉及的评估范围为光正重工申报的于评估基准日的经审计后的资产和负债。资产账面价值合计为78,656,853.84元,负债账面价值合计为16,076,128.21元,股东全部权益账面价值合计为62,580,725.63元。具体的账内资产、负债项目内容以光正重工根据审计后的资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准,凡列入申报表内并经过光正重工确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。审计后的账内资产、负债在评估基准日的账面价值如下表:

金额单位:人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占总负债比例%
货币资金	17,822.88	0.02%	应付账款	2,061,908.55	12.83%

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占总负债比例%
应收账款	204,808.18	0.26%	预收款项	1,735,486.38	10.80%
预付款项	2,325.00	0.003%	应付职工薪酬	53,809.00	0.33%
其他应收款	80,184.18	0.10%	应交税费	503,751.88	3.13%
存货	930,097.97	1.18%	应付利息	87,000.00	0.54%
其他流动资产	998,413.11	1.27%	其他应付款	11,634,172.4	72.37%
<b>流动资产合计</b>	<b>2,233,651.32</b>	<b>2.84%</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>16,076,128.21</b>	<b>100%</b>
固定资产	41,121,714.79	52.28%	<b>非流动负债合计</b>		
在建工程	8,677,764.13	11.03%			
无形资产	26,623,723.6	33.85%			
<b>非流动资产合计</b>	<b>76,423,202.52</b>	<b>97.16%</b>	<b>负债合计</b>	<b>16,076,128.21</b>	<b>100%</b>
<b>资产总计</b>	<b>78,656,853.84</b>	<b>100%</b>	<b>股东全部权益</b>	<b>62,580,725.63</b>	

以上数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所审计，并出具了“信会师新报字（2017）第 10053 号”无保留意见《审计报告》。

## （二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产主要为土地使用权，土地使用权人：光正重工有限公司。座落于嘉兴港区中山路南侧、经一路东侧，系工业用地，土地面积为 77120.20 平方米，土地使用权证号：平湖国用（2012）第 21-42 号。

## （三）企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1.国有土地使用权：土地使用权人为光正重工有限公司，座落于嘉兴港区中山路南侧、经一路东侧，系工业用地，土地面积为 77120.20 平方米，土地使用权证号：平湖国用（2012）第 21-42 号。账面价值 26,623,141.60 元。

2.软件：贤友型材软件 1 套，原始入账价值为 1,500.00 元，账面价值 582.00 元。

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

光正重工确认本次评估无需要申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估所涉及的账面价值由光正重工聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所进行审计，并出具了“信会师新报字（2017）第 10053 号”无保留意见《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产、在建工程四类，资产总额合计为 78,656,853.84 元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额

合计为 16,076,128.21 元、净资产总额合计为 62,580,725.63 元。

光正重工已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经立信会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所审计，并出具了“信会师新报字〔2017〕第 10053 号”无保留意见《审计报告》。

#### 四、价值类型及其定义

##### （一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

##### （二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）特别关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

##### （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2017 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是光正重工根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影

响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	一年以内(含一年)	4.35%/年
	一至五年(含五年)	4.75%/年
	五年以上	4.90%/年

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

光正重工与本公司签订的《资产评估委托合同》。

### (二) 法律依据

1. 《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订））；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；

3. 《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通过）；

4. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；

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通过）及其实施条例）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）；

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，[1990]）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；

9. 《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）及其实施条例

10. 《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）；

11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；

12. 其他有关法律、法规。

### (三) 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[2017] 31 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017] 32 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[2017] 34 号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017] 36 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
14. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
15. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
16. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

#### （四）权属依据

- 1.《中华人民共和国房屋所有权证》:嘉房权证港字第 00256674 号；
- 2.《中华人民共和国国有土地使用权证》：平湖国用（2012）第 21-42 号；
- 3.存货、设备购置发票等；
- 4.其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

- 1.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；
- 2.评估基准日银行存贷款基准利率；
- 3.嘉兴市房屋建筑物建安造价资料；
- 4.国家数据网数据信息；
- 5.当地机电产品市场行情；
- 6.《全国资产评估价格信息》；
- 7.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 8.评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
- 9.光正重工提供的以前年度的财务报表、审计报告；



- 10.光正重工提供的有关设备发票及项目合同书；
- 11.同花顺 iFinD 数据；
- 12.立信会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具的“信会师新报字（2017）第号”无保留意见审计报告；
- 13.其他与评估有关的文件及询价资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 光正重工与本公司签订的《资产评估委托合同》；
3. 光正重工相关人员访谈记录；
4. 光正重工撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
7. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1、选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。光正重工评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对光正重工资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2、收益法是指通过将公司预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估思路，收益法常用的方法具体包括股利折现法和现金流量折现法。被评估企业从成立至今连年处于亏损状态，已于 2015 年 12 月停止生产经营。目前处于停业状态，准备转为部分设施经营（主要为对外出租部分厂房、办公楼），被评估企业今后无转产或其他经营计划。被评估企业截止评估基准日欠其母公司光正集团公司借款 1500 万

元，评估基准日后可能面临偿债压力，未来现金流较难预测。因此本次评估未采用收益法。

3、市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于光正重工主营业务为钢结构制作和安装，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。因此本次评估市场法不适用。

评估方法介绍：

#### 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

##### （一）流动资产具体评估方法

光正重工纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

##### 1. 货币资金

包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

##### 2. 应收账款和其他应收款

各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣

除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 3. 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以光正重工评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

### 4. 存货

#### (1) 原材料、在库周转材料的评估

原材料和在库周转材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的采用成本法进行评估，以核实后的账面价值确定评估值；库存时间长、流动性差、市场价格变化大的采用市价法进行评估，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出各项资产的评估值；对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的原材料，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后确定评估值。

#### (2) 产成品的评估

产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估。通过现场盘点确定评估基准日的产成品数量，并根据产成品的实际状况，按市场回收价格确定评估价值。

#### (3) 在产品（自制半成品）的评估

对因生产产品的技术进步及产品结构调整或失效、变质、报废等情况，导致部分产品的在产品不具备继续使用的价值，按可变现值确定评估值。通过现场盘点确定评估基准日的在产品数量，并根据在产品的实际状况，按市场回收价格确定评估价值。

### 6. 其他流动资产

其他流动资产经评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符，通过检查原始凭证及相关的文件资料，收集有关原始发生额的入账凭证，了解

其他流动资产形成的原因、发生日期，核实其账面值的正确性和准确性，按核实后的金额确定评估值。

## （二）非流动资产具体评估方法

光正重工纳入评估范围的非流动资产包括房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程、土地使用权、其他无形资产。

### 1. 固定资产

#### （1）房屋建筑物类资产评估方法

##### 1、房屋建筑物评估方法

根据委估资产的具体情况，对于自建房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置成本×成新率

##### ①重置成本的确定：

a.重置成本=[建安造价×（1+前期费率）+配套费用]×（1+资金成本）×（1+开发利润）

##### （a）.建安造价的确定：

根据工程施工合同和材料采购合同为依据，并根据评估基准日的建筑材料、人工、机械信息价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。

##### （b）.前期费用：

包括：前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费和招投标代理费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

##### （c）.配套费用：

依据浙江省和当地有关部门的规定，在本次评估中配套费用包括墙改、白蚁防治等费用，根据有关规定计取。

##### （d）.资金成本：

对于建设期限较长的工程，按国家规定的固定资产贷款利率，在建设期间均匀投入计算；建设期限较短者不计。

##### （e）.开发利润：

考虑参照房地产行业平均情况选取。

##### ②成新率的确定：

本次评估采用年限法确定成新率，并考虑房屋使用、维护情况等确定。

年限成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

### 2、构筑物评估方法



根据委估资产的具体情况，对于自建构筑物采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置成本×成新率

①重置成本的确定：

a.重置成本=[建安造价×(1+前期费率)+配套费用]×(1+资金成本)×(1+开发利润)

(a).建安造价的确定：

根据工程施工合同和材料采购合同为依据，并根据评估基准日的建筑材料、人工、机械信息价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。

(b).前期费用：

包括：前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费和招投标代理费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

(c).配套费用：

依据浙江省和当地有关部门的规定，在本次评估中配套费用包括墙改、白蚁防治等费用，根据有关规定计取。

(d).资金成本：

对于建设期限较长的工程，按国家规定的固定资产贷款利率，在建设期间均匀投入计算；建设期限较短者不计。

(e).开发利润：

考虑参照房地产行业平均情况选取。

②成新率的确定：

本次评估采用年限法确定成新率，并考虑房屋使用、维护情况等确定。

年限成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

(2) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

根据企业提供的设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例

实施细则》的有关规定，对于增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票从销项税额中抵扣。本次评估中，凡符合上述条例和实施细则规定的机器设备，其设备购置价不计取增值税。

#### A、机器设备

##### (1) 重置全价的确定

设备的重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

##### ①设备购置费

机器设备主要依据机电产品报价手册、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格或者按该类设备现行价格指数调整确定。

##### ②运杂费

运杂费是指从设备起运地点到设备安装现场的运输费用，根据所查询到的设备报价中约定内容，若报价中包含运杂费，则不再计取，若不含运杂费，则运杂费率按运输距离的长短来确定。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)，本次评估机器设备的运费为不含增值税价。

##### ③安装工程费

对于安装工程费，根据合同中约定内容，若合同价不包含安装工程费用，根据决算资料统计实际安装工程费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考行业或当地安装工程定额中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

##### ④前期及其他费用

前期及其他费用根据国家相关管理部门以及行业相关规定计取。

##### ⑤资金成本

根据项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期及其他费用四项之和为基数确定。对于小型无需安装的设备不考虑资金成本。

##### (2) 成新率的确定：

①对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现

场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定；

②对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察（技术）成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

### （3）评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### B、电子设备

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

（1）重置全价主要通过市场询价获得，对于没有查询到售价的参考最近购置的同类设备合同价格或者按该类设备现行价格指数调整确定。

（2）电子设备多为小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。

### 3.在建工程

根据委估资产的具体情况，对于在建工程—土建采用成本法进行评估。

$$\text{计算公式：评估价值} = \text{重置全价} \times \text{形象进度} - \text{未付款金额}$$

$$\text{重置全价} = [\text{建安造价} \times (1 + \text{前期费率}) + \text{配套费用}] \times (1 + \text{资金成本})$$

#### a、建安造价的确定：

根据施工合同和材料采购合同等为依据确定。

#### b.前期费用：

包括：前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费和招投标代理费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

#### c.资金成本：

对于建设期限较长的工程，按国家规定的固定资产贷款利率，在建设期间均匀投入计算，建设期限较短者不计。

#### d.配套费用：

依据浙江省和当地有关部门的规定，在本次评估中配套费用包括墙改、白蚁防治等费用，根据有关规定计取。

#### f. 形象进度的确定：

根据工程实际完工程度确定。

#### 4.无形资产

##### (1) 无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则——不动产》，有市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

市场法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易期日、交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法；成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法；收益法是预计评估对象的未来正常收益采用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加得到评估价值的一种评估方法。

由于本次评估对象为工业用地，所在区域有近年来土地拍卖成交案例可参考，因此可以选择市场比较法。市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易期日、交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=V0\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格；

V0：比较实例价格；

A：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

B：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数/比较实例宗地情况指数

C：待估宗地年期指数/比较实例宗地年期指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

交易期日修正（A）：交易期日修正是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。主要用地价指数进行修正。修正公式为：



$$A=Q/Q0$$

Q: 估价期日地价指数

Q0: 交易期日地价指数

交易情况修正(B): 交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差, 将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素概括起来主要有下列 9 种:

- 1) 有利害关系人之间的交易;
- 2) 急于出售或者购买情况下的交易;
- 3) 受债权债务关系影响的交易;
- 4) 交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易;
- 5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
- 6) 相邻地块的合并交易;
- 7) 特殊方式的交易;
- 8) 交易税费非正常负担的交易;
- 9) 其它非正常的交易。

将各特殊因素对地价的影响程度求和, 得出宗地情况指数, 再按公式计算。交易情况修正公式为:

$$B= E_p/EE$$

$E_p$ : 待估宗地情况指数

$EE$ : 比较实例宗地情况指数

土地使用年期等修正(C): 土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期限, 以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式为:

C: 年期修正系数

$$C=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中: r: 土地还原利率

m: 待估宗地的使用年期

n: 比较实例的使用年期

区域因素修正(D): 区域因素修正是将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下的价格。

区域因素修正的主要因子有位置、交通、配套设施、集聚程度、环境条件、其他等。不同用途的土地，影响其价格的区域因子不同，区域因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将区域因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出区域因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$D=DP/DE$$

DP：待估宗地区域因素条件指数

DE：比较实例宗地区域因素条件指数

个别因素修正（E）：个别因素修正就是将比较实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

个别因素修正的主要因子包括：宗地用途、面积、形状、规划限制、地质、容积率等。个别因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将个别因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出个别因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$E=SP/SE$$

SP：待估宗地个别因素条件指数

SE：比较实例宗地个别因素条件指数

除进行上述几项修正外(F)，根据比较实例与待估宗地的条件差异进行其它必要的修正，如个别因素中还有的容积率修正和土地用途等。

## （2）无形资产-其他无形资产

本次委评其他无形资产为贤友型材软件，通过查阅相关原始取得凭证，核实摊销政策，并结合近期市场交易价格确定评估值。

## （三）负债具体评估方法

光正重工纳入评估范围的负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的光正重工实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务

风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

## （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## （三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

## （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人简称或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人简称提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

### (二) 特殊假设

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. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响；

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

7. 简单再生产假设：是假定被评估单位每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

8. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。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；

9. 现金流稳定假设：是假定被评估单位于年度中期均匀获得净现金流；

10. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的

影响；

11. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣；

12. 评估范围仅以光正重工提供的评估申报表为准，未考虑光正重工提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

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

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值如下：

总资产账面价值为 78,656,853.84 元，评估价值 136,822,054.70 元，评估价值较账面价值评估增值 58,165,200.86 元，增值率为 73.95%；总负债账面价值为 16,076,128.21 元，评估价值 16,076,128.21 元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 62,580,725.63 元，评估价值 120,745,926.49 元，评估价值较账面价值评估增值 58,165,200.86 元，增值率为 92.94%。明细详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：光正重工

金额单位：人民币元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	2,233,651.32	4,238,105.70	2,004,454.38	89.74
2	非流动资产	76,423,202.52	132,583,949.00	56,160,746.48	73.49
4	固定资产	41,121,714.79	54,546,167.00	13,424,452.21	32.65
5	在建工程	8,677,764.13	12,099,400.00	3,421,635.87	39.43
6	无形资产	26,623,723.60	65,938,382.00	39,314,658.40	147.67
7	<b>资产总计</b>	<b>78,656,853.84</b>	<b>136,822,054.70</b>	<b>58,165,200.86</b>	<b>73.95</b>
8	流动负债	16,076,128.21	16,076,128.21	-	-
9	<b>负债合计</b>	<b>16,076,128.21</b>	<b>16,076,128.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10	<b>股东全部权益</b>	<b>62,580,725.63</b>	<b>120,745,926.49</b>	<b>58,165,200.86</b>	<b>92.94</b>

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经

营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至 2018 年 10 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）引用其他机构出具报告结论的情况

1. 本次评估所涉及的账面价值由光正重工有限公司聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所进行审计，并出具了“信会师新报字〔2017〕第 10053 号”无保留意见《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产、在建工程四类，资产总额合计为 78,656,853.84 元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 16,076,128.21 元、净资产总额合计为 62,580,725.63 元。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据光正重工有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（七）评估程序受到限制的情形

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定光正重工有限公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定光正重工有限公司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，通过实地勘察做出判断。

（八）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（九）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据光正重工有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(十) 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

根据光正重工有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(十一) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据光正重工有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十二) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据光正重工有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十三) 其他需要披露的重要事项

其他应收款中的应收嘉兴市财政局港区分局土地出让金专户土地出让履约保证金 1,734,000.00 元，按相关合同约定，该宗土地上的建设项目需在 2018 年 1 月 31 日前竣工。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 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；

(四) 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。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒

体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本评估结论是在以 2017 年 10 月 31 日为评估基准日时，对光正重工有限公司股东全部权益市场价值等的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（七）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2017 年 10 月 31 日起至 2018 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人简称应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 11 月 28 日，为评估结论形成的日期。

**资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**

**资产评估师：**

**资产评估师：**



## 资产评估报告附件

- 附件一：资产评估汇总表及评估明细表；
- 附件二：委托人和被评估单位《法人营业执照》复印件；
- 附件三：委托人及被评估单位的承诺函原件；
- 附件四：《签字资产评估师的承诺函》原件；
- 附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
1. 中华人民共和国房屋所有权证复印件；
  2. 中华人民共和国国有土地使用权证复印件；
- 附件六：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件七：评估机构《评估机构资格证书》复印件；
- 附件八：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件九：签字资产评估师资格证书复印件。

## 资产评估师承诺函

光正重工有限公司：

受贵方的委托，我们对光正重工有限公司拟股权转让事宜涉及的光正重工有限公司股东全部权益在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年十一月二十八日

