

本报告依据中国资产评估准则编制

中石化石油机械股份有限公司拟股权转让
涉及的武汉市江汉石油机械有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中通评报字〔2021〕52107号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇二一年十二月二十一日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
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.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	20
八、 评估程序实施过程和情况.....	30
九、 评估假设.....	32
十、 评估结论.....	33
十一、 特别事项说明.....	34
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	38
十三、 资产评估报告日.....	38



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未按前述要求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。

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师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对其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师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及其他相关资料由委托人、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。

五、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。

六、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，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

根据中石化石油机械股份有限公司《石化机械公司董事长办公会议纪要》第 9 期文件，中石化石油机械股份有限公司拟转让持有的武汉市江汉石油机械有限公司股权，该经济行为已经《石化机械公司董事长办公会议纪要》第 9 期批准。

二、评估目的

因中石化石油机械股份有限公司拟进行股权转让，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为所涉及武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益价值进行评估，为其股权转让经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益价值。

评估范围为武汉市江汉石油机械有限公司申报的评估基准日各项资产及负债。

该评估范围中资产及负债对应的会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估前总资产账面价值为 6,195.57 万元，负债账面价值为 4,509.08 万元，净资产账面价值为 1,686.49 万元。

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产以及相关负债。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2021 年 6 月 30 日。

六、评估方法

资产基础法和市场法。选择资产基础法作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为：在评估基准日 2021 年 6 月 30 日，武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益的评估价值为 5,171.83 万元（大写：人民币伍仟壹佰柒拾壹万捌仟叁佰元整，取整至佰元）。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起，至 2022 年 6 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作及报告情况

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2021年09月09日出具了信会师报字[2021]第ZK50134号审计报告，审计报告为无保留意见标准审计报告。本次按审定后账面值作为评估账面值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截止至评估基准日，纳入评估范围房屋建筑物7项（具体见下表）尚未办理房屋所有权证。该部分房屋建筑面积主要依据武汉市江汉石油机械有限公司提供的建设工程规划图附图（电气机加工车间）、总平面图规划（门房）、工程施工合同（油漆工棚）、工程造价预决算报告等，评估专业服务人员根据委托人提供的评估申报明细表和资料及图件进行实地查勘与复核，二者大体相当，但并未进行专业测量。无证房面积以相关权威部门实测为准，若与委托人申报面积存在明显出入，则本报告应相应调整。武汉市江汉石油机械有限公司承诺下表中未办证房屋建筑物归属于武汉市江汉石油机械有限公司无异议，如因房屋产权引起纠纷，武汉市江汉石油机械有限公司承担全部责任，无证房屋建筑物明细如下：

明细表序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	无	下料工棚	钢	2008年09月	m ²	1,896.30
2	无	油漆工棚	钢	2008年10月	m ²	629.00
3	无	电气机加工车间	钢	2014年06月	m ²	4,522.00
4	无	室外厕所	钢混	2008年09月	m ²	73.50
5	无	门房	钢混	2008年09月	m ²	89.60
6	无	油漆工棚南侧白色简易房屋	简易（彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面）	2007年03月	m ²	75.00
7	无	油漆工棚南侧红褐色简易房屋	简易（彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面）	2007年03月	m ²	49.94

本次评估未考虑上表中房屋建筑物尚未办理产权登记对评估结果的影响。

2. 厂区内纳入评估范围内的有账面值的部分建构筑物资产账面值存在明显偏低或偏高的情况，经查阅相关施工合同约定造价和（或）造价咨询机构

审定或审计工程造价等档案资料，其形成原因是由于厂区内部分建构筑物原值分摊计入其它建构筑物、配套建构筑物建设费用分摊不合理、或记账错漏，例如误将下料工棚钢结构工程造价计入辅助车间账面值。

厂区内纳入评估范围内的部分建构筑物资产（详见《无账面值房屋建筑物一览表》、《无账面值构筑物及其他辅助设施一览表》）无账面值，其形成原因为原值分摊计入其它建构筑物，故无账面值，资产使用状况正常，运行良好。

无账面值房屋建筑物一览表

明细表序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
13	无	室外厕所	钢混	2008年09月	m ²	73.50
14	无	门房	钢混	2008年09月	m ²	89.60
15	无	油漆工棚南侧白色简易房屋	简易(彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面)	2007年03月	m ²	75.00
16	无	油漆工棚南侧红褐色简易房屋	简易(彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面)	2007年03月	m ²	49.94

无账面值构筑物及其他辅助设施一览表

明细表序号	名称	结构或规格	建成年月	计量单位	面积体积 m ² 或 m ³	备注
10	室外二期道路	钢筋混凝土路面，6-8米宽，厚20厘米1888平方米，厚24厘米6549平方米)	2008年5月	m ²	8,437.00	2008年合同价2551232.9元，包含辅助车间东侧、南侧钢混地坪
11	室外二期管网	Φ400、300、200、160mm增强聚丙烯(FRPP)塑料排水管依次铺设448.4、408、221、27m	2008年5月	m	1,104.40	2008年安装工程合同价238460.89元
12	室外电缆	聚氯乙烯铜芯电力电缆(3*120+1*70mm ² ，0.6/1kV)669米(382米+287米)，其中电缆沟铺埋382米	2008年5月	m	669.00	2008年安装工程合同价21730.37元
13	室外自来水	管外径50、40、32mm给水塑料管依次铺设470、50、80m	2008年5月	m	600.00	2008年安装工程合同价14282.94元
14	室外路灯	6-8米单弯臂路灯，底座基坑长0.8m、宽0.8m、深0.6m，地面长0.3m、宽0.3m、高0.1m	2008年5月	套	50.00	2008年安装工程合同价31012.63元
15	原机加工区简易棚	简易棚(钢管支柱、铁丝网维护、单层彩钢板屋面)	2008年5月	m ²	37.50	室外公厕南侧
16	门房人行通道	钢混	2008年9月	m ²	12.60	
17	电动伸缩门	钢混；两侧墙体厚约30厘米，临街面镶嵌梯形龙骨	2008年9月	m ²	18.00	局部2.8米高；花岗岩墙面镀中英文厂名，其

	库	外挂 600*600mm 花岗岩				余外立面贴条形转
18	综合楼 篮球场 地坪	厚约 20 厘米, 钢筋混凝土	2008 年 06 月	m ²	899.10	油漆工棚东侧
19	西北段 围墙东 侧小路	厚约 20 厘米, 钢筋混凝土	2008 年 05 月	m ²	479.22	油漆工棚北侧路北至 综合楼北侧路南

评估专业人员经实地查勘, 发现被评估单位本次申报评估的房屋建筑类资产与现状差异较大, 经与委托人和被评估单位沟通和确认, 本次评估, 按房屋建筑物、构筑物现状结合原有账表、有证房产权资料及附图、建设工程规划图附图、总平面图规划图、工程施工合同、工程造价预决算报告等资料进行盘点, 经被评估单位确认后按现状进行评估。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)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。

(七)重大期后事项

无。

(八)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

无。

(九)其他需要说明的事项

1. 本次评估范围内的存货-在产品中的部分产品为传统产品, 目前该生产线处于停滞状态且搁置时间较长, 该产成品技术落后在市场上基本无竞争力, 企业对该部分在产品未来处理方向不明确, 本次评估按账面值列示, 明细如下:

明细表序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			备注
			数量	单价	金额	

1	直驱电机抽油机 22 型	套	21.00	81,208.57	1,705,380.02	传统产品
2	电控柜 1200NM 螺杆泵控制柜	套	21.00	232.98	4,892.64	传统产品
3	电控柜 500NM 电控柜	套	21.00	105.02	2,205.46	传统产品
4	溢达电机	套	2.00	15,119.85	30,239.70	传统产品
5	直驱电机抽油机美国机（22 型）	套	2.00	33,406.34	66,812.68	传统产品
6	自动脉冲发生器	套	1.00	7,216.85	7,216.85	传统产品
7	直驱抽油机配套电机 10000NM	套	1.00	56,992.79	56,992.79	传统产品

本次评估未考虑该部分在产品对评估结果产生的影响，请报告使用者注意。

2. 本次评估中涉及部分设备有无实物情况，其中机器设备51台（项）运输设备5台（项）电子设备159台（项）合计215项，由于企业管理不善，部分设备已经在基准日前处理或遗失，事后企业并未下账，导致账实不符，出现大量无实物情况，该情况已与企业确认，本次评估以无实物确认评估值为0，请报告使用者注意。

请报告使用者关注以上特别事项对评估结论及相关经济行为可能产生的影响。

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

中石化石油机械股份有限公司拟股权转让涉及的 武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中通评报字[2021]52107号

中石化石油机械股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中石化石油机械股份有限公司拟股权转让涉及的武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益在2021年6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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人概况

名称：中石化石油机械股份有限公司（以下简称“中石化”）

统一信用代码：91420100711956260E

住所：武汉市东湖新技术开发区庙山小区华工园一路5号

法定代表人：谢永金

注册资本：77,760.50万元人民币

企业性质：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1998-09-28

营业期限：1998-09-28 至 2028-09-27

经营范围：石油钻采、油气集输、海洋工程、安全工程、天然气应用、化工、环保、新材料、新能源开发等装备、装置、配件的研发、制造、批发兼零售、租赁和服务；钻头、钻具、管汇、阀门、井下工具、仪器仪表及相关软件的研发、制造、批发兼零售、租赁和服务；直缝埋弧焊钢管、螺旋埋弧焊钢管、直缝高频焊管、压力管道管件、压力容器的研发、制造、批发兼零售、防腐、涂敷和服务；天然气批发兼零售；燃气工程及燃气设施的施工及服务；非在产油气井的井口气、伴生气的回收及批发兼零售；气体压缩机

械、燃气机械、工业机器人、热泵、3D打印设备的研发、制造、批发兼零售、租赁和服务；轨道交通、城市管廊预埋槽道、支架系统的研发、生产、批发兼零售及服务；石油特种车辆的生产及批发兼零售；产品质量检测、检验技术研发及技术咨询；检测评估、质量监造及鉴定试验、材料及产品理论分析、无损检测；互联网服务；仓储服务（不含危险品）；设备修理；房屋出租；专用码头装卸；公路普通货运；货物及技术进出口(不含国家禁止或限制进出口的货物及技术)；企业管理服务、技术服务；信息咨询服务、用户培训、劳务服务；住宿及餐饮服务(仅限有许可证的分支机构经营)。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二)被评估单位概况

1. 基本情况

名称：武汉市江汉石油机械有限公司

统一信用代码：9142011274476197XL

住所：武汉市东西湖吴家山田园路 1000 号（10）

法定代表人：冷继先

注册资本：6,666.00 万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2002-12-12

营业期限：2002-12-12 至 2032-03-14

经营范围：石油石化技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；石油石化成套设备及零配件、环保设备、石油钻采设备、成撬装置、井口装置及采油（气）树、井控设备、油田地面计量、油田自动化设备、锅炉压力容器的设计、研发、制造、安装、检测、销售、维修、租赁及技术服务；井下作业、钻井、录井、测井、固井、泥浆、井控、下套管、完井、酸化、试井、修井、测试、堵水石油工程技术服务；工具的维修、保养、租赁；特种设备检测服务；办公楼、厂房租赁；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2. 企业历史沿革

2002年12月由华北石油大卡热能技术开发有限公司、中国石化集团江汉

石油管理局以货币1,000.00万元共同出资设立武汉市江汉石油机械有限公司，
设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
1	华北石油大卡热能技术开发有限公司	人民币	510.00	0.00	51.00
2	中国石化集团江汉石油管理局	人民币	490.00	490.00	49.00
合计			1,000.00	490.00	100.00

以上出资经武汉正远有限责任会计事务所审验，并于2002年12月11日出具武正远验字[2002]第174号验资报告。

2006年9月，法人股东变更，华北石油大卡热能技术开发有限公司将其持有的武汉市江汉石油机械有限公司51%股权转让给中国石化集团江汉石油管理局，并由刘忠辉、周小稀增加出资，注册资本由1,000.00万元增加到3,923.00万元，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
1	刘忠辉	货币	1,883.00	1,883.00	48.00
2	周小稀	专有技术	1,040.00	1,040.00	26.51
3	中国石化集团江汉石油管理局	货币	1,000.00	1,000.00	25.49
合计			3,923.00	3,923.00	100.00

以上刘忠辉、周小稀增加出资经湖北大公会计师事务所有限责任公司所验，并于2006年9月16日出具鄂大会字[2006]第08号验资报告，注册资本实缴额3,923.00元经湖北大公会计师事务所有限责任公司所验，并于2006年9月16日出具鄂大会字[2006]第161号验资报告。

2006年12月，公司股东刘忠辉、周小稀将持有公司股权48%、26.51%转让给北京兰德伟业科技发展有限公司，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
1	北京兰德伟业科技发展有限公司	货币/专有技术	2,923.00	2,923.00	74.51
2	中国石化集团江汉石油管理局	货币	1,000.00	1,000.00	25.49
合计			3,923.00	3,923.00	100.00

2007年3月，经股东大会决议，由兰德能源服务公司LANDY ENERGY SERVICES,INC、西方油气公司PG WESTERN LIMITED公司分别以现金认缴增资，注册资本由3,923.00元增加到6,666.00元，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)
1	北京兰德伟业科技发展有限公司	货币/专有技术	2,923.00	2,923.00	43.85

2	兰德能源服务公司 LANDY ENERGY SERVICES,INC	货币	1,000.00	0.00	15.00
3	西方油气公司 PG WESTERN LIMITED	货币	1,743.00	0.00	26.15
4	中国石化集团江汉石油管理局	货币	1,000.00	1,000.00	15.00
合计			6,666.00	3,923.00	100.00

2007年6月兰德能源服务公司LANDY ENERGY SERVICES,INC、西方油气公司PG WESTERN LIMITED以现金实缴出资额，认缴出资额6,666.00元变更为实缴出资额6,666.00元，股权结构无变化。

2013年7月兰德能源服务公司LANDY ENERGY SERVICES,INC、西方油气公司PG WESTERN LIMITED将持有的武汉市江汉石油机械有限公司15%、26.14%股权转让给北京兰德伟业科技发展有限公司，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)
1	北京兰德伟业科技发展有限公司	货币/专有技术	5,666.00	5,666.00	85.00
2	中国石化集团江汉石油管理局	货币	1,000.00	1,000.00	15.00
合计			6,666.00	6,666.00	100.00

2013年9月中国石化集团江汉石油管理局将持有的武汉市江汉石油机械有限公司15%股权转让给中石化石油工程机械有限公司，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)
1	北京兰德伟业科技发展有限公司	货币/专有技术	5,666.00	5,666.00	85.00
2	中石化石油工程机械有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	15.00
合计			6,666.00	6,666.00	100.00

2013年12月北京兰德伟业科技发展有限公司将持有的武汉市江汉石油机械有限公司85%股权转让给兰德伟业科技集团有限公司，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)
1	兰德伟业科技集团有限公司	货币/专有技术	5,666.00	5,666.00	85.00
2	中石化石油工程机械有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	15.00
合计			6,666.00	6,666.00	100.00

2017年7月中石化石油工程机械有限公司将持有的武汉市江汉石油机械有限公司15%股权转让给中石化石油机械股份有限公司，变更后的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)
----	---------	------	---------------	---------------	----------------

1	兰德伟业科技集团有限公司	货币/专有技术	5,666.00	5,666.00	85.00
2	中石化石油机械股份有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	15.00
合计			6,666.00	6,666.00	100.00

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3. 经营管理结构



4. 企业经营情况

武汉市江汉石油机械有限公司成立于2002年12月，注册资本6,666.00万元，位于武汉市东西湖吴家山田园路1000号，公司占地面积80余亩，现有厂房等建筑设施近18000平方米，员工100余人。

武汉市江汉石油机械有限公司是集产品研发、生产加工、技术服务、市场营销为一体的专业化石油装备制造企业。

公司拥有门类较为齐全的加工设备及产品检验检测能力；具备全国工业产品、安全生产、压力管道元件生产许可，以及质量、环境、职业健康安全、测量和 API、CCC等体系认证。

公司拥有年产100台直线电机抽油机和200台直驱电机抽油机及200套井口设备的制造能力，同时还可生产永磁防爆电机、螺杆泵地面驱动装置、配水器及冷冻井口设备等，可根据客户的不同要求提供举升工艺方案和专用抽油机设计与远程控制系统方案。

5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
资产总额	6,762.95	6,726.63	7,004.48	6,195.57
负债总额	2,152.32	4,171.77	4,447.23	4,509.08
净资产	4,610.63	2,554.86	2,557.25	1,686.49

项目名称	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-6月
营业收入	459.01	2,388.37	1,896.56	462.65
利润总额	140.16	4.54	2.39	-870.77
净利润	140.16	4.54	2.39	-870.77

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
经营活动产生的现金流量净额	5.95	575.54	142.03	460.69
投资活动产生的现金流量净额	-	-567.07	-2.57	-0.33
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	5.95	8.47	139.46	460.36

上述2018年数据均摘自于湖北公信会计师事务所有限公司出具的鄂公信审字[2019]GX091号无保留意见审计报告、2019年和2020年数据均摘自于武汉恒通会计师事务所（普通合伙）出具的恒通审字[2021]第4-0149号无保留意见审计报告，2021年1-6月数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2021]第ZK50134号无保留意见审计报告。

企业执行《企业会计准则》。增值税率为5%、13%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的7%、3%、2%，2020年公司被认定为高新技术企业，证书编号：GR202042001340，发证时间2020年12月1日，有效期三年，即企业2021年适用所得税税率为15%。

6. 委托人与被评估单位的关系

委托人中石化石油机械股份有限公司持有被评估单位武汉市江汉石油机械有限公司15.00%股权。

(三)其他资产评估报告使用人概况

除委托人、被评估单位、国家法律法规规定的资产评估报告使用者外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是反映武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中石化石油机械股份有限公司股权转让之经济行为提供价值参考依据。

根据中石化石油机械股份有限公司《石化机械公司董事长办公会议纪要》第9期文件，中石化石油机械股份有限公司拟转让持有的武汉市江汉石油机械有限公司股权，该经济行为已经《石化机械公司董事长办公会议纪要》第9期批准。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围内容

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应的武汉市江汉石油机械有限公司评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具审计，并于2021年09月09日出具了信会师报字[2021]第ZK50134号审计报告。审计意见为无保留意见。

具体情况见下表。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	28,669,728.22
2	货币资金	7,463,454.65
3	应收票据	3,452,870.83
4	应收账款	7,147,226.24
5	预付款项	172,194.68
6	其他应收款	3,314,489.65
7	存货	7,111,001.60
8	其他流动资产	8,490.57
9	二、非流动资产合计	33,285,962.78
10	长期股权投资	1,260,054.67
11	固定资产	26,644,109.65
12	无形资产	5,381,798.46
13	三、资产总计	61,955,691.00
14	四、流动负债合计	45,090,821.92
15	应付账款	2,761,470.45
16	应付职工薪酬	537,759.24
17	应交税费	320,953.22
18	其他应付款	41,470,639.01

19	五、 负债总计	45,090,821.92
20	六、 净资产	16,864,869.08

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产，其中：存货主要为原材料、在产品和产成品；固定资产主要为房产类和设备类固定资产；具体分布情况如下：

1. 存货主要为原材料、在产品、产成品。

原材料账面原值为2,139,590.95元，跌价准备86,332.55元，账面净值2,053,258.40元。主要是满足生产所需的五金备件、抽芯铆钉、钢板、定子铁芯、驱动器等。

产成品账面原值为1,798,312.90元，未计提存货跌价准备，账面净值1,798,312.90元。主要为企业在评估基准日已完工的产成品。

在产品账面原值为3,451,278.30元，跌价准备191,848.00元，账面净值3,259,430.30元。主要为正在生产的产品等。

2. 固定资产—房屋建筑物类

(1)纳入本次评估范围的主要为房屋建筑物与构筑物两大类，截至评估基准日，账面原值34,607,041.82元，账面净值23,799,784.57元。

房屋建筑物主要为武汉市江汉石油机械有限公司厂区内的钢构厂房（包含综合车间、电气机加工车间及下料工棚）及辅楼、综合楼、辅助车间、油漆工棚、门卫房、室外公共厕所等，和厂区外位于东西湖区吴家山街道山水星辰小区、吴南花园小区的三套住宅，建筑总面积18,261.32平方米。

构筑物为厂区内的道路及地面硬化与停车场、自行车棚、围墙、辅助车间与室外公共厕所间的实验台等，以及室外给排水、供电管网等设施与路灯等，为厂区附属构筑物、附着物，蓄水池、综合楼雨棚、电气机加工车间消防工程等附着于所在建筑物的构筑物、附属物纳入主体建筑物范畴进行评估。

(2)权属状况

截止至评估基准日，纳入评估范围房屋建筑物7项（具体见下表）尚未办理房屋所有权证。该部分房屋建筑面积主要依据武汉市江汉石油机械有限公司提供的建设工程规划图附图（电气机加工车间）、总平面图规划（门房）、工程施工合同（油漆工棚）、工程造价预决算报告等，评估专业服务人员根

据委托人提供的评估申报明细表和资料及图件进行实地查勘与复核，二者大体相当，但并未进行专业测量。无证房面积以相关权威部门实测为准，若与委托人申报面积存在明显出入，则本报告应相应调整。武汉市江汉石油机械有限公司承诺下表中未办证房屋建筑物归属于武汉市江汉石油机械有限公司无异议，如因房屋产权引起纠纷，武汉市江汉石油机械有限公司承担全部责任，无证房屋建筑物明细如下：

明细表序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	无	下料工棚	钢	2008年09月	m ²	1,896.30
2	无	油漆工棚	钢	2008年10月	m ²	629.00
3	无	电气机加工车间	钢	2014年06月	m ²	4,522.00
4	无	室外厕所	钢混	2008年09月	m ²	73.50
5	无	门房	钢混	2008年09月	m ²	89.60
6	无	油漆工棚南侧白色简易房屋	简易(彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面)	2007年3月	m ²	75.00
7	无	油漆工棚南侧红褐色简易房屋	简易(彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面)	2007年3月	m ²	49.94

本次评估未考虑上表中房屋建筑物尚未办理产权登记对评估结果的影响。

3. 固定资产—机器设备类

固定资产主要为机器设备、车辆和电子设备，账面原值11,386,247.06元，账面净值2,844,325.08元。具体如下：

(1) 机器设备

机器设备共计212台（套），主要为数控车床、摇臂铣床、电动单梁起重机、剪板机及离心泵等设备，经现场勘查，纳入评估范围内皇明太阳能热水器已损坏无法正常使用，其余设备均正常使用，日常维护保养情况一般。经核实部分设备现场未见实物，该部分设备已经在基准日前处理或遗失，事后企业并未下账导致，账实不符出现大量无实物情况，该情况已与企业确认并出具说明盖章。

(2) 车辆

运输设备共计17台（辆），为别克旅行车、轻型货车、福田萨普货车等车辆及叉车、拖车等运输设备，经过现场勘查，纳入评估范围内的别克轿车、江铃宝典皮卡现场未见车辆，该两台车辆由于已到达报废年限企业已将其在基准日前报废处理，但并未下账，导致账实不符，故以无实物确认，该情况

已与企业确认并出具说明盖章，陆风柴油车车辆状况较差目前已无法正常使用处于报废状态，其余运输设备均正常使用，保养情况一般。

(3)电子设备

纳入本次评估范围电子设备主要为计算机、空调、康佳彩电、打印机等办公设备，共计392项。截至评估基准日，本次申报评估的电子办公设备维护保养良好，可以正常使用。经核实部分设备现场未见实物，该部分设备已经在基准日前处理或遗失，事后企业并未下账导致，账实不符出现大量无实物情况，该情况已与企业确认并出具说明盖章。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产主要为土地使用权，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	东国用(2006)第010405002号	武汉市国营三店农场四大队[吴家山田园大道北、新城十一路东]	2056/10/19	54,132.00	7,050,391.00	5,381,798.46


2. 账面未记录的无形资产

①截至目前，武汉市江汉石油机械有限公司拥有11项专利，其中3项发明专利已授权、8项实用新型已授权,具体如下：

序号	名称和内容	专利号	取得日期	专利类型	专利权人	法律状态
1	新型塔式抽油机的滚动移机装置	申请号:2010105369014	2014/4/2	发明专利	石油机械	授权
2	重负荷自由落体刹车装置	申请号:2010105369372	2014/4/2	发明专利	石油机械	授权
3	内置定子的直线电机抽油机	申请号:2004100308466	2005/1/12	发明专利	石油机械	授权
4	一种塔架式抽油机护栏出入口推拉遮挡装置	申请号:2019222765460	2020/11/27	实用新型授权	石油机械	授权
5	一种塔架式抽油机配重箱弧形扶正装置	申请号:2019222765193	2020/11/27	实用新型授权	石油机械	授权
6	超大载荷塔架式抽油机滚花摩擦驱动轮	申请号:2018210743220	2019/4/26	实用新型授权	石油机械	授权
7	超大载荷塔架式抽油机	申请号:2014203055529	2015/5/20	实用新型授权	石油机械	授权
8	石油钻机及修井机用直驱转盘	申请号:2013205126670	2014/1/22	实用新型授权	石油机械	授权
9	一种低速永磁同步电机直接驱动的绞车装置	申请号:2013205126666	2014/3/19	实用新型授权	石油机械	授权
10	一种外转子永磁电机驱动的一体化多档绞车	申请号:2013205126596	2014/3/19	实用新型授权	石油机械	授权
11	一种使用低速大扭矩电机半直驱的一体化泥浆泵	申请号:2013205126401	2014/3/19	实用新型授权	石油机械	授权

②商标权

截至目前，武汉市江汉石油机械有限公司拥有1项商标所有权。具体如下：

序号	商标	注册号	所有权人	类别	有效期
12		3697128	石油机械	商标	2005/8/7-2025/8/6

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

未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考,对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求,因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是2021年6月30日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求,选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 中石化石油机械股份有限公司《石化机械公司董事长办公会议纪要》第9期。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》;
3. 《中华人民共和国民法典》;
4. 《中华人民共和国企业所得税法》;
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号发布,

国务院令 第714号最新修改)；

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号, 国务院令 第732号最新修改)；

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号, 国务院令 第709号最新修改)；

9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号)；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令 第12号)；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第14号)；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第32号)；

13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；

14. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 第97号)；

15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)；

16. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权〔2010〕11号)；

17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号)；

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第134号发布, 国务院令 第691号最新修订)；

19. 《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号发布, 财政部、国家税务总局令 第65号最新修订)；

20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

21. 《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)。

(三)评估准则依据

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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
13. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
14. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四)权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 不动产证；
3. 无形资产专利证书；
4. 其他权属证明材料。

(五)取价依据

1. 国家和行业有关部门发布的相关法规、标准等；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2021年6月审计报告；
4. 有关协议、合同、发票等资料；
5. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备市场价格资料；

6. 评估人员的现场勘察记录；
7. 被评估企业提供的生产经营统计资料；
8. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

无。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

对市场法而言，由于存在与被评估企业在行业、规模等方面相似的参考企业，故本次评估具备采用市场法的适用条件。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。经过调查了解，被评估企业受行业冲击，相关产品市场严重缩减，2021年市场份额锐减，经营亏损，未来面临转型可能，获得收益相对应的数据无法预测，故不符合收益法选用的条件。

武汉市江汉石油机械有限公司资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值也可以单独评估确认，因此选用资产基础法作为本次评估的另一种方法。

综上，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估，并在分析后采用资产基础法确定评估结论。

(二)资产基础法

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 货币资金

对于现金，评估人员按照评估程序，核对现金日记账、总账，监盘在盘点日实存的全部库存现金，统计盘点日至评估基准日现金收支情况，以此为基础推算至评估基准日数；对于银行存款的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以核实后的账面值确认为评估值。

2. 应收票据

按照评估程序，了解应收票据的变现能力以及出票人的信用程度，核实出票日期和到期日期，以核实后的账面值确认为评估值。

3. 应收账款、预付款项和其他应收款

对应收账款，评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了销售发票合同等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实，经核实，由于对应收款个别认定，因此将坏账准备评估为零。

对预付款项，评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确。

对其他应收款，按照评估程序，评估人员核对和查证其他应收款账簿、抽查凭证。评估人员按照评估程序，了解款项形成原因、欠款单位的信誉及清欠情况，分析账龄，抽查原始凭证和记账凭证，根据具体情况判断款项的回收数额。坏账准备评为零。

4. 存货

存货包括原材料、在产品、产成品（库存商品），根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，盘点存货，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度，根据待估资产的特点，选择适当的评估标准和方法。

(1) 原材料

评估时，评估人员核对和查证了相关合同、账簿、凭证，经核查，账务真实合理。因此，评估人员通过现场勘查盘点，确定原材料在评估基准日时

实际数量。

对于部分原材料市场价值浮动较小，原材料账面价值接近市场价格，按照账面价值确定评估值。对于价格变化较大的原材料，以经核实后的数量并参考评估基准日近期市场购置价（含运费，不含税）确定评估值。

对于部分原材料库龄长、过期已无法正常使用的密封胶、密封脂，无回收利用的原材料评估为零。

(2)产成品

存货-产成品中异地存放的有1套掺水泵电机75KW，被评估单位未能提供任何关于该产成品的权属证明，由于无法对其实施勘察、盘点、函证程序，企业也提供不了任何交易信息和确定购置金额，以及是否能收回也存在不确定性，故本次评估以账面金额进行列示：

委估的产成品采用如下评估方法：

对于其他产成品，本次评估值按照销售合同售价扣除相关费用确定。

(3)在产品

存货—在产品主要为以备进一步加工的半成品，评估人员首先了解相关产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据被评估单位的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；核查加工生产进度记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量和金额，评估人员通过核查款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，了解产品生产状态、检查企业成本归集、生产成本结转等账务处理记录进行核实。

存货中出售给三机厂的在产品在评估基准日至盘点日，经企业确认已全部出货，评估人员通过电话联系、查询购销合同核实确认该批产成品确为订单产品。

存货-在产品中部分产品为传统产品，目前该生产线处于停滞状态且搁置时间较长，该产成品技术落后在市场上基本无竞争力，企业对该部分在产品未来处理方向不明确，本次评估按账面值列示。

对于部分在产品使用约当产量法确定产品的完工程度。评估方法参照产成品的计算方式确定评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产为待认证的增值税进项税。对于待认证的增值税进项税，

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符，故以核实后账面值确认评估值。

6. 长期股权投资

长期投资账面余额为 1,260,054.67 元，全部为股权投资。对于长期股权投资，评估人员核查长期投资协议书、被投资单位的章程，收集被投资单位的相关资料。企业的长期投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本 (万元)	账面价值 (万元)	会计核算方式
1	巴州兰德石油技术服务有限公司	2014 年 7 月	长期	10.10	556.00	126.01	权益法
	合计					126.01	

对巴州兰德石油技术服务有限公司在本次评估中，根据武汉市江汉石油机械有限公司提供的被投资单位在评估基准日的资产负债表的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

7. 固定资产-房屋建筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法。

本次评估房屋建（构）筑物为企业自建的工业厂房及配套用房、辅助设施等，市场交易案例较少，故不采用市场法评估；未来收益难以准确预计，故不采用收益法评估；无进一步开发的计划，故不采用假设开发法；企业提供了房屋的建设成本相关资料，故本次评估采用重置成本法。

重置成本法：

(1)重置全价的确定

重置全价由除税建安造价、除税前期及其他费用、资金成本组成。

A. 建筑安装工程估价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用预决算调整法确定建安工程造价。

预决算调整法：评估人员根据房屋建（构）筑物竣工预、结（决）算资

料套用《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表（2018）结构·屋面》、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表（2018）装饰·措施》及《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表（2018）》（定额〔2020〕3号）、武汉市工程造价信息（2021年6月）调整人工、材料和机械价差计算工程建安造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程项目的前期及其他费用主要包括：建设单位管理费、环境影响咨询费、可行性研究报告编制费、工程勘察设计费、工程建设监理费和招标代理服务费等。

C. 资金成本的确定

根据评估对象厂区规模、房屋建筑结构特点及近年来类似建筑工程建设实际统计数据，类似机械生产加工建筑合理建设工期按1年考虑。因此，贷款利率按评估基准日的1年期贷款市场报价利率（LPR）计算，即利率为3.85%。

计息方法：资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，贷款利息按3.85%考虑，工期按1年计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（含税建安工程造价+含税前期及其它费用）×合理工期×贷款利率×50%

D. 除税重置全价=除税建筑安装工程造价+除税前期及其它费用+资金成本

(2)成新率的确定

建筑物成新率采用打分成新率和年限理论成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=打分成新率×60%+年限理论成新率×40%

其中：

年限理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

打分法成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的打分成新率。公式为：

打分成新率=（结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B）
×100%

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

(3)评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

8. 固定资产-设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

本次根据评估目的和委估资产的特点，在现场勘察的基础上，主要采用成本法评估。

(1)重置成本的确定：

①进口设备重置成本的确定

重置成本=CIF 价+关税+增值税+外贸手续费+银行财务费+其它合理费用-增值税额

增值税额=CIF 价×(1+关税率)×增值税率

CIF 价的取价依据：依据市场询价或查询合同调查分析得出。

关税、增值税的确定：查询《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》；银行财务费、外贸手续费等费率及国内运输费率、设备基础费率、设备安装费率，按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定。

资金成本：当设备(或资产组)造价较高，且自订货预付款开始至设备安装调试完成并正式验收，付清全部货款的周期超过半年，则可以对整个资产组或部分主要设备计算资金成本，按均匀投入假设计算。

②国产设备重置成本的确定

重置成本=不含税设备购置价+不含税运杂费+不含税安装调试费+资金成

本-可抵扣增值税

对于国产的机电产品设备，主要通过采购合同查询和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的购置价格。

委估国产设备均为厂家包含运费和安装；且采购及安装时间短，故此本次评估不考虑以上费用的测算。

可抵扣的增值税以基准日适用增值税税率计算得出。

③对于车辆，按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

④对于电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

A. 机器设备，主要采用勘察成新率和理论成新率加权确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率}=\text{勘察成新率}\times 60\%+\text{理论成新率}\times 40\%$$

a. 勘察成新率。对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

b. 理论成新率。

其计算公式为：

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

经济寿命年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

B. 车辆，主要采用现场勘察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{成新率}=\text{勘察成新率}\times 60\%+\text{理论成新率}\times 40\%$$

a. 现场勘察法。现场勘察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、

使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

b. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

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

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率})$$

C. 电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

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

若勘察成新率和理论成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

9. 无形资产-土地使用权

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于工业用地，地块周边地区近期有土地成交案例，且位于武汉市城镇基准地价覆盖范围内，可以采用市场法和基准地价系数修正法评估；土地自用未出租、存在部分空地、分属于土地的预期收益无法合理预测，故不宜采用收益法；大半部分已建成厂房及配套用房及设施、未来无明确重新开发计划、且未做用地界线分割，不适合采用假设开发法；成本逼近法不能较好反应土地增值收益。

故本次采用市场比较法和基准地价系数修正法对其土地使用权价值进行评估。

市场法：

是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

$$\text{土地评估值} = \text{比较实例宗地价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times$$

区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益因素修正系数。

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

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

F：待估宗地权益因素条件指数 / 比较实例宗地权益因素条件指数

基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，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，进而求取估价对象在估价期日价格的方法：

根据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的

宗地地价 = 区片基准地价 × $K_0 \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times$ 容积率
 $\pm K_7$

式中：

K_0 ——用途修正系数

K_1 ——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

K_4 ——宗地面积修正系数

K_5 ——宗地形状修正系数

K_6 ——临街修正系数

K_7 ——宗地基础设施配套程度修正系数

根据武汉市基准地价成果、价格定义及修正体系，武汉市基准地价系数修正法（以楼面价表示，工业用地以地面价表示）的计算公式如下：

楼面地价 = 区片基准地价 × 用途修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数（容积率、年期、期日、面积、形状） × 政策调控系数（产业导向修正、生态控制修正） + 开发程度修正幅度 ÷ 容积率。

10. 无形资产-其他无形资产

①根据无形资产评估的操作规范，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言，技术研制开发的成本，往往与技术价值没有直接的对应关系，由于评估对象是经历了数年不断贡献的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研制成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估，因此本次评估不采用成本法。

由于待估无形资产为企业自研自用发明，无转让记录，市场上同类型无形资产可替代产品极小，因此本次评估不采用市场法。

通过与企业经营人员及研发人员及生产技术人员进行访谈，企业自研自用无形资产超额收益可以合理估计，故本次评估从收益途径进行评估，采用收益法。

对于专利或专有技术等无形资产，收益法的思路是对专利或专有技术产品在经济寿命期内的直接收益进行预测，采用适当的折现率折现即为评估值，其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{(Rt \times \lambda)}{(1+i)^t}$$

其中：

P：委估专利的评估值

Rt：第 t 年当期年收入

T：计算的年次

λ：收入分成率

i：折现率

n：专利产品经济收益期

②以收入为基础的收益法评估应用前提条件分析

由于委估的专利、专有技术在产权持有单位经营业务中发挥作用，难以分割，本次将其作为技术类无形资产组合进行评估。

③本次纳入评估范围的商标权，由武汉市江汉石油机械有限公司设计，同类商标所有权很少有市场交易情况，无类似参照可比案例，因此不适宜采用市场途径进行评估。

商标的预期收益是指因商标的使用而额外带来的收益，体现在能够为被评估单位带来高于行业平均水平的收益，根据评估人员对企业历年盈利情况的分析判断，目前商标不具备超额收益或超额收益不明显，主要起标识性作用，本次对商标采用成本法评估，即按实际注册商标所需的费用确定评估值。

11. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

(三)市场法

市场法也称比较法，武汉市江汉石油机械有限公司委估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。企业价值评估中的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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据同花顺iFinD系统行业分类，江汉石油机械属石油机械板块。目前已有10家上市公司，其财务资料、市场交易价等信息均可通过公开渠道获取，评估人员可在公开市场上获得与被评估单位相似的同行业上市公司的相关财务经营数据，因此本次评估适合采用上市公司比较法。

为了能估算出该公司的市场价值、经营风险和折现率，我们采用在国内上市公司中选用可比公司并通过分析可比公司的方法确定被评估单位的经营

风险和折现率等因素。在本次评估中可比公司的选择标准如下：

可比公司为国内的上市公司；

可比公司所从事的行业为石油机械制造行业。

评估人员从目前已上市公司中，选取了部分具有可比价值的可比公司，通过对各可比公司基于市盈率、市净率、市销率的比较，修正确定目标公司的评估。鉴于本次评估选取的可比公司均为上市公司，而江汉石油机械为非上市公司，缺少流动性。因此评估人员以市场法比准价格为基础，适当考虑流通性折减系数，最终确定被评估企业市场法评估结果，即，被评估企业股权价值评估值=被评估企业股权比准价值×（1-不可流通性折扣）+非经营性资产及负债。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

（二）现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

（三）评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

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过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营假设。持续经营假设是指一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司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。

5. 假设公司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。

6. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些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，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法测算结果

在评估基准日 2021 年 06 月 30 日，武汉市江汉石油机械有限公司资产账面价值为 6,195.57 万元，负债账面价值为 4,509.08 万元，股东全部权益账面价值为 1,686.49 万元；资产评估价值为 9,680.91 万元，负债评估价值为 4,509.08 万元，股东全部权益评估价值为 5,171.83 万元。资产评估值比账面值增值 3,485.35 万元，增值率为 56.26%；负债无评估增减值；股东全部权益评估值比账面值增值 3,485.35 万元，增值率 206.66%。评估结论详细情况见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

被评估单位：武汉市江汉石油机械有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,866.97	2,843.02	-23.95	-0.84%
2	非流动资产	3,328.60	6,837.89	3,509.30	105.43%
3	长期股权投资	126.01	126.01	0.00	0.00%
4	固定资产	2,664.41	3,974.03	1,309.61	49.15%
5	无形资产	538.18	2,737.86	2,199.68	408.73%
6	资产总计	6,195.57	9,680.91	3,485.35	56.26%
7	流动负债	4,509.08	4,509.08	0.00	0.00%
8	负债总计	4,509.08	4,509.08	0.00	0.00%
9	净资产（所有者权益）	1,686.49	5,171.83	3,485.35	206.66%

武汉市江汉石油机械有限公司在评估基准日 2021 年 6 月 30 日股东全部权益评估值为 5,171.83 万元。

(二)市场法测算结果

在评估基准日 2021 年 06 月 30 日，武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益的评估价值为 3,413.27 万元，比账面净资产 1,686.49 万元评估增值 1,726.78 万元，增值率为 102.39%。

(三)两种评估结果的差异



股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额（万元）	增值率
	账面值（万元）	评估值（万元）		
资产基础法	1,686.49	5,171.83	3,485.35	206.66%
市场法		3,413.27	1,726.78	102.39%
差异额(资产基础法-市场法)		1,758.56		

(四)评估结论及分析

资产基础法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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。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。市场法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的特点。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，被评估单位所在行业产品更新较快，导致近年经济效益较差经营亏损等原因，造成两种方法评估结果存在一定的差异。

根据本次被评估企业提供的资产负债相关资料、评估人员收集的相关数据，结合被评估单位的实际情况、行业特征及市场环境等因素，经综合分析，认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

综上所述，资产基础法评估方法能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。

评估结论为：在评估基准日2021年06月30日，武汉市江汉石油机械有限公司股东全部权益的评估价值为5,171.83万元（大写：人民币伍仟壹佰柒拾壹万捌仟叁佰元整，取整至佰元）。

评估对象为股东全部权益，未涉及控股权溢价，故未考虑控股权溢价。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年06月30日起，至2022年06月29日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及报告情况

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经立信会计师事务所（特

殊普通合伙) 审计, 并于2021年09月09日出具了信会师报字[2021]第ZK50134号审计报告, 审计报告为无保留意见标准审计报告。本次按审定后账面值作为评估账面值。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截止至评估基准日, 纳入评估范围房屋建筑物7项(具体见下表) 尚未办理房屋所有权证。该部分房屋建筑面积主要依据武汉市江汉石油机械有限公司提供的建设工程规划图附图(电气机加工车间)、总平面图规划(门房)、工程施工合同(油漆工棚)、工程造价预决算报告等, 评估专业人员根据委托人提供的评估申报明细表和资料及图件进行实地查勘与复核, 二者大体相当, 但并未进行专业测量。无证房面积以相关权威部门实测为准, 若与委托人申报面积存在明显出入, 则本报告应相应调整。武汉市江汉石油机械有限公司承诺下表中未办证房屋建筑物归属于武汉市江汉石油机械有限公司无异议, 如因房屋产权引起纠纷, 武汉市江汉石油机械有限公司承担全部责任, 无证房屋建筑物明细如下:

明细表序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	无	下料工棚	钢	2008年09月	m ²	1,896.30
2	无	油漆工棚	钢	2008年10月	m ²	629.00
3	无	电气机加工车间	钢	2014年06月	m ²	4,522.00
4	无	室外厕所	钢混	2008年09月	m ²	73.50
5	无	门房	钢混	2008年09月	m ²	89.60
6	无	油漆工棚南侧白色简易房屋	简易(彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面)	2007年3月	m ²	75.00
7	无	油漆工棚南侧红褐色简易房屋	简易(彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面)	2007年3月	m ²	49.94

本次评估未考虑上表中房屋建筑物尚未办理产权登记对评估结果的影响。

2. 厂区内纳入评估范围内的有账面值的部分建构筑物资产账面值存在明显偏低或偏高的情况, 经查阅相关施工合同约定造价和(或)造价咨询机构审定或审计工程造价等档案资料, 其形成原因是由于厂区内部分建构筑物原值分摊计入其它建构筑物、配套建构筑物建设费用分摊不合理、或记账错漏, 例如误将下料工棚钢结构工程造价计入辅助车间账面值。

厂区内纳入评估范围内的部分建构筑物资产（详见《无账面房屋建筑物一览表》、《无账面构筑物及其他辅助设施一览表》）无账面值，其形成原因为原值分摊计入其它建构筑物，故无账面值，资产使用状况正常，运行良好。

无账面房屋建筑物一览表

明细表序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
13	无	室外厕所	钢混	2008年09月	m ²	73.50
14	无	门房	钢混	2008年09月	m ²	89.60
15	无	油漆工棚南侧白色简易房屋	简易(彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面)	2007年3月	m ²	75.00
16	无	油漆工棚南侧红褐色简易房屋	简易(彩钢板、泡沫板复合墙面、屋面)	2007年3月	m ²	49.94

无账面构筑物及其他辅助设施一览表

明细表序号	名称	结构或规格	建成年月	计量单位	面积体积 m ² 或m ³	备注
10	室外二期道路	钢筋混凝土路面，6-8米宽，厚20厘米1888平方米，厚24厘米6549平方米	2008年5月	m ²	8,437.00	2008年合同价2551232.9元，包含辅助车间东侧、南侧钢混地坪
11	室外二期管网	Φ400、300、200、160mm增强聚丙烯(FRPP)塑料排水管依次铺设448.4、408、221、27m	2008年5月	m	1,104.40	2008年安装工程合同价238460.89元
12	室外电缆	聚氯乙烯铜芯电力电缆(3*120+1*70mm ² ,0.6/1kv)669米(382米+287米)，其中电缆沟铺埋382米	2008年5月	m	669.00	2008年安装工程合同价21730.37元
13	室外自来水	管外径50、40、32mm给水塑料管依次铺设470、50、80m	2008年5月	m	600.00	2008年安装工程合同价14282.94元
14	室外路灯	6-8米单弯臂路灯，底座基坑长0.8m、宽0.8m、深0.6m，地面长0.3m、宽0.3m、高0.1m	2008年5月	套	50.00	2008年安装工程合同价31012.63元
15	原机加工区简易棚	简易棚(钢管支柱、铁丝网维护、单层彩钢板屋面)	2008年5月	m ²	37.50	室外公厕南侧
16	门房人行通道	钢混	2008年9月	m ²	12.60	
17	电动伸缩门门库	钢混；两侧墙体厚约30厘米，临街面镶嵌梯形龙骨外挂600*600mm花岗岩	2008年9月	m ²	18.00	局部2.8米高；花岗岩墙面镀中英文厂名，其余外立面贴条形转
18	综合楼篮球场地坪	厚约20厘米，钢筋混凝土	2008年06月	m ²	899.10	油漆工棚东侧
19	西北段围墙东侧小路	厚约20厘米，钢筋混凝土	2008年05月	m ²	479.22	油漆工棚北侧路北至综合楼北侧路南

评估专业服务人员经实地查勘，发现被评估单位本次申报评估的房屋建

筑类资产与现状差异较大，经与委托人和被评估单位沟通和确认，本次评估，按房屋建筑物、构筑物现状结合原有账表、有证房产权资料及附图、建设工程规划图附图、总平面图规划图、工程施工合同、工程造价预决算报告等资料进行盘点，经被评估单位确认后按现状进行评估。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)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。

(七)重大期后事项

无

(八)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

无。

(九)其他需要说明的事项

1. 本次评估范围内的存货-在产品中的部分产品为传统产品，目前该生产线处于停滞状态且搁置时间较长，该产成品技术落后在市场上基本无竞争力，企业对该部分在产品未来处理方向不明确，本次评估按账面值列示，明细如下：

明细表 序号	名称及规格型号	计量 单位	账面价值			备注
			数量	单价	金额	
1	直驱电机抽油机 22 型	套	21.00	81,208.57	1,705,380.02	传统产品
2	电控柜 1200NM 螺杆泵控制柜	套	21.00	232.98	4,892.64	传统产品
3	电控柜 500NM 电控柜	套	21.00	105.02	2,205.46	传统产品
4	溢达电机	套	2.00	15,119.85	30,239.70	传统产品
5	直驱电机抽油机美国机（22 型）	套	2.00	33,406.34	66,812.68	传统产品

6	自动脉冲发生器	套	1.00	7,216.85	7,216.85	传统产品
7	直驱抽油机配套电机 10000NM	套	1.00	56,992.79	56,992.79	传统产品

本次评估未考虑该部分在产品对评估结果产生的影响，请报告使用者注意。

2. 本次评估中涉及部分设备有无实物情况，其中机器设备51台（项）运输设备5台（项）电子设备159台（项）合计215项，由于企业管理不善，部分设备已经在基准日前处理或遗失，事后企业并未下账，导致账实不符，出现大量无实物情况，该情况已与企业确认，本次评估以无实物确认评估值为0，请报告使用者注意。

请报告使用者关注以上特别事项对评估结论及相关经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围；本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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。


十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2021年12月21日。

资产评估师：


资产评估师
鲁国平
42000173

资产评估师：


资产评估师
孙玉叶
44120014

2021年12月21日

