

烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司资产重组项目
烟台冰轮集团有限公司部分房屋建筑物、土地使用权价值
资产评估报告

京信评报字（2014）第 262 号

（共二册 第一册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一四年十二月十五日

目 录

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况.....	4
一、委托方、产权持有单位及约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的.....	5
三、评估基准日.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、评估价值类型及定义.....	7
第二章 评估依据.....	7
一、经济行为依据.....	7
二、法律法规依据.....	7
三、评估准则依据.....	8
四、资产权属依据.....	9
五、取价依据.....	9
六、其他依据及参考资料.....	11
第三章 评估方法.....	11
第四章 评估程序及实施过程.....	14
一、进行前期调查.....	14
二、编制评估计划.....	14
三、开展现场工作.....	14
四、整理评估资料.....	15
五、进行评定估算.....	15
六、进行汇总分析.....	15
七、提交评估报告.....	15
第五章 评估假设.....	16
一、本次评估采用的假设.....	16
二、评估假设对评估结论的影响.....	16
第六章 评估结论.....	16
第七章 特别事项说明.....	17
第八章 评估报告的使用限制说明.....	18
第九章 评估报告日及其他.....	18
资产评估报告附件：	20

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方和产权持有单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方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的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但无法对其法律权属真实性做任何形式的保证。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司资产重组项目 烟台冰轮集团有限公司部分房屋建筑物、土地使用权价值 资产评估报告

京信评报字（2014）第 262 号

摘 要

重 要 提 示

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，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司双方的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法与市场法，为烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司资产重组事宜，即烟台冰轮股份有限公司拟收购烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权，而对烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权，评估范围为烟台冰轮集团有限公司所有的 1 栋房屋建筑物（不含房屋内装修）、2 宗工业用地土地使用权。

评估基准日为 2014 年 7 月 31 日。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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 2014 年 7 月 31 日进行正常公平交易的价值估计数额。

在评估中，我们对烟台冰轮集团有限公司提供的法律性文件等相关资料进行了验证审核，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出烟台冰轮集团有限公司的 1 栋房屋建筑物（不含房屋内装修）、2 宗工业用地土地使用权于评估基准日 2014 年 7 月 31 日所表现的公允市场价值为 9,957.67 万元，资产账面价值 3,611.60 万元，评估值比资产账面价值增值 6,346.07 万元，增值率 175.71%。

评估结果具体情况如下表：

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	房屋建筑物	3602.57	9,957.67	6,346.07	175.71
2	宗地一	9.03			
3	宗地二	-			
4	资产总计	3,611.60	9,957.67	6,346.07	175.71

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注以下特别事项：

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑相关资产用于资产转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产所欠付的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、对本次评估范围内的资产，产权持有单位提供了相关的房屋产权证与土地使用权证，在采用市场比较法评估房地合一的价值时，是将宗地一、宗地二和建筑物（办公楼）作为一个整体来进行评估。

三、委估宗地二为一整宗地（土地编号：烟国用（2003）第 208 号）分割出来的一块土地，没有单独办理产权证，宗地二的土地面积是由烟台海宇房地产测绘咨询有限公司出具的测绘成果确定，若以后办理土地使用权变更手续时，土地管理部门测绘的面积与烟台海宇房地产测绘咨询有限公司出具的结果不一致时，以土地管理部门测绘的面积为准，并且应对评估结果做出相应调整。

四、委估宗地二为划拨土地，产权持有单位现正在办理划拨土地转为出让土地的手续，产权持有单位承诺在本次资产重组交易之前将此手续办理好，本次评估假设其已经转为出让土地，不需要扣除划拨土地转为出让地需要缴纳的土地出让金；若产权持有单位在本次资产重组交易之前未将此手续办理好，评估结果应进行相应调整，应扣除相应的出让金。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方、约定的其他评估报告使用者使用。评估结论的使用有效期为一年，即自 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日有效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司资产重组项目 烟台冰轮集团有限公司部分房屋建筑物、土地使用权价值 资产评估报告

京信评报字（2014）第 262 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受烟台冰轮集团有限公司与烟台冰轮股份有限公司双方的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法和市场法，为烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司资产重组事宜，即烟台冰轮股份有限公司拟收购烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权，而对烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、产权持有单位及约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方暨产权持有单位概况

名称：烟台冰轮集团有限公司

住所：烟台市芝罘区冰轮路 1 号

法定代表人：于元波

注册资本：贰亿零玖佰肆拾陆万柒仟陆佰元

公司类型：有限责任公司

经营范围：前置许可经营项目：无

一般经营项目：普通机械设备、电子设备、五金交电、建筑材料、金属材料的批发零售；自由房屋租赁、普通机械设备租赁，自有资产投资及咨询服务，企业管理咨询、制冷技术咨询、制冷技术服务，货物和技术的进出口（以上范围法律法规禁止的除外，需许可或审批经营的，须凭许可证或审批的文件经营）。

企业简介：

烟台冰轮集团有限公司创建于 1956 年，是以低温冷冻、暖通空调、电站设备、密封材料、精密铸件、换热器等为主导产业的大型工业企业，2013 年末公司从业员工 6639 人（其中国内 5902 人，国外 737 人），总资产 59 亿元，烟台冰轮集团有限公司的核心

企业——烟台冰轮股份有限公司 1998 年在深交所挂牌上市。

烟台冰轮集团有限公司近年来先后荣膺中国机械工业核心竞争力 30 佳、中国大企业集团竞争力 500 强、中国机械工业 100 强、中国工商制冷空调行业排头兵企业、装备中国功勋企业等称号，2013 年在中国机械工业百强中位居第 64 位。

烟台冰轮集团有限公司拥有国家认定企业技术中心、国家地方联合工程实验室、博士后科研工作站等 5 个国家级科技创新平台，拥有 7 个省级科技创新平台，近五年来，公司承担 8 项国家级和 41 项省级科技创新项目；获得国家科技进步二等奖、中国制冷学会科技进步特等奖等 47 项省部级以上奖励；主持和参与制订 14 项国家及行业标准。

（二）委托方二概况

名 称： 烟台冰轮股份有限公司

住 所： 烟台市芝罘区冰轮路 1 号

法定代表人： 李增群

注册资本： 叁亿玖仟肆佰伍拾玖万柒仟肆佰壹拾柒元整

公司类型： 股份有限公司（上市）

经营范围： 压力容器设备的生产、销售（凭生产许可证经营）（有效期限以许可证为准）。制冷空调设备、机械设备零配件、塑料制品（不含农膜）、装饰材料、塑钢门窗、集装箱、氧舱、环保及轻纺设备的制造、销售；制冷空调成套设备安装调试、工程设计、技术咨询服务；许可范围的进出口业务；五金交电化工（不含化学危险品）、建筑材料的批发、销售；钢结构制作与安装、防腐保温工程；房屋租赁；气体压缩机、配电开关控制设备的生产、销售。（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）。

（三）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方一与产权持有单位为同一企业，产权持有单位烟台冰轮集团有限公司为委托方二烟台冰轮股份有限公司的控股股东。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者概况

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司拟进行资产重组，即烟台冰轮股份有限公司拟收购烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权。为此，烟台冰轮集团有限公司与烟台冰轮股份有限公司双方共同委托中京民信（北京）资产评估有限

公司对烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权价值进行评估，为烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司进行资产重组提供价值参考依据。

三、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2014 年 7 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- (三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

- (一) 评估对象为烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权价值。
- (二) 评估范围为烟台冰轮集团有限公司的 1 栋房屋建筑物（不含房屋内装修）、2 宗工业用地土地使用权。根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大信专审字【2014】第 3-00146 号），截至评估基准日，账面资产价值为 3,611.60 万元。
- (三) 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。
- (四) 资产状况

1、房屋建筑物

根据产权持有单位提供的房屋产权证及申报的评估明细表，本次评估范围为位于烟台芝罘区冰轮路 1 号的办公楼，共 1 项，建筑面积共 19,372.90 平方米；该办公楼为框架剪力墙结构 22 层，其中地上 21 层，地下 1 层，檐高 82.4 米。筏型桩基础，钢筋混凝土梁、板、柱，非承重墙为机制砖墙、加气混凝土砌块保温墙，顶棚采用厚挤塑板保温，厚 SBS 改性沥青卷材防水，室内为成品木门及铝木共挤平开窗，外墙干挂花岗岩、局部为玻璃幕墙。

室内装修现状为：内墙涂抹乳胶漆，部分干挂理石；楼地面铺地砖；顶棚为铝板吊顶，局部石膏板吊顶，外刷乳胶漆；楼梯间贴理石踏步，不锈钢扶手。由于室内装修是由烟台冰轮股份有限公司投入资金建造，故不包含在本次评估范围内。

委估房产于 2012 年 11 月竣工，房屋结构、装修、设施设备等各部分使用正常，维护状态较好。

2、土地使用权

宗地一坐落于烟台市芝罘区冰轮路 1 号，土地使用权证编号为烟国用（2010）第 100259 号，用地面积 640 平方米，为烟台冰轮集团用地，土地取得方式为出让，土地性质为国有，土地用途为工业，出让截止年限 2021 年 10 月 9 日。宗地基础设施达到红线

外“六通”，即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通信。

宗地二坐落于烟台市芝罘区冰轮路1号，该宗地为一宗整体土地（土地编号：烟国用（2003）第208号）上划分出来一部分纳入本次评估范围，根据产权持有单位提供的烟台海宇房地产测绘咨询有限公司出具的测绘成果，用地面积为1,540.00平方米，为烟台冰轮集团用地，土地取得方式为划拨，土地性质为国有，土地用途为工业。宗地基础设施达到红线外“六通”，即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通信。

上述的委估房产是建在委估宗地一、宗地二的土地上，根据产权持有单位提供的房屋所有权证（编号：烟房权证芝字第302466号）和土地使用权证（编号：烟国用（2010）第100259号、烟国用（2003）第208号），委估房屋建筑物、两宗土地归烟台冰轮集团有限公司所有，权属清晰无争议，截止评估基准日估价对象未设定抵押、担保等他项权利。

（五）列入评估范围的账面无记录资产状况

未发现产权持有单位本次申报资产存在无账面记录的情况。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

依据2014年9月4日烟台冰轮集团有限公司与烟台冰轮股份有限公司的相关会议纪要，烟台冰轮集团有限公司与烟台冰轮股份有限公司拟进行资产重组，即烟台冰轮股份有限公司拟收购烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权。为此，烟台冰轮集团有限公司与烟台冰轮股份有限公司双方共同委托中京民信（北京）资产评估有限公司对烟台冰轮集团有限公司的部分房屋建筑物、土地使用权价值进行评估，为烟台冰轮集团有限公司和烟台冰轮股份有限公司进行资产重组提供价值参考依据。

二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会

第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过)；

(二)《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通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行)；

(三)《中华人民共和国证券法》中华人民共和国主席令第 43 号；

(四)国务院国有资产监督管理委员会 2005 年 8 月 25 日发布的第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

(五)国务院国有资产监督管理委员会 2006 年 12 月 12 日发布的《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)；

(六)《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部 3 号令)；

(七)国务院国有资产监督管理委员会 2013 年 5 月 10 日关于印发《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)；

(八)财政部 2008 年 11 月 24 日发布的《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》(财企[2008]343 号)；

(九)《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号)；

(十)《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)；

(十一)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号 1998 年 12 月 24 日)；

(十二)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，并于 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)；

(十三)《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999，建设部以建标[1999]48 号文批准，并会同国家质量技术监督局联合发布)；

(十四)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2001，中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2001 年 11 月 12 日发布)；

(十五)关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006] 307 号)；

(十六)其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号)；

(二) 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

(三) 中国资产评估协会 2008 年 11 月 28 日发布的《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);

(四) 中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

(五)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号);

(六) 中国资产评估协会 2010 年 12 月 18 日发布的《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

(七) 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协〔2012〕248);

(八) 财政部发布的《企业会计准则》;

(九) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)《房屋所有权证》;

(二)《国有土地使用证》;

(三) 其他产权证明文件。

五、取价依据

(一)《最新资产评估常用数据与参数手册》;

(二) 企业提供的财务会计资料;

(三) 中国人民银行贷款基准利率;

(四) 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;

(五) 关于统一房屋建筑物评估前期费用和其他费用计费标准的通知(烟国资函〔2011〕29 号);

(六) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980 号);

(七) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格[2002]10 号);

- (八) 财政部（财建[2002]394号）《基本建设财务管理规定》；
- (九) 《关于印发山东省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法的通知》（鲁财综〔2008〕53号文）；
- (十) 《关于印发〈山东省散装水泥专项资金征收和使用管理实施细则〉的通知》（鲁财综[2003]24号）；
- (十一) 《国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知》（发改价格[2007]670号）；
- (十二) 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）；
- (十三) 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- (十四) 《关于继续执行新增建设工程造价咨询服务收费标准的通知》（鲁价费发〔2007〕205号）；
- (十五) 《关于降低施工图纸审查费收费标准的通知》（鲁价费发〔2003〕257号）；
- (十六) 《关于改革山东省建筑企业劳动保险费用提取办法的报告》（鲁政办发〔1995〕77号）；
- (十七) 山东省物价局《关于同意继续收取规划技术服务费的函》（鲁价费发〔2003〕34号）；
- (十八) 《山东省物价局山东省财政厅关于降低部分行政事业性收费标准的通知》（鲁价费发〔2009〕14号）；
- (十九) 《关于规范防雷减灾技术服务收费有关问题的通知》（鲁价费发〔2010〕10号）；
- (二十) 《关于重新公布山东省建筑自动消防系统检测收费标准的通知》（鲁价费发〔2010〕46号）；
- (二十一) 《印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）；
- (二十二) 《山东省建筑工程定额 2003 版》；
- (二十三) 《山东省建筑工程定额价目表》；
- (二十四) 《山东省建设工程费用组成及计算规则（2011）》；
- (二十五) 工程建设前期费用标准；
- (二十六) 《资产评估常用数据与参数手册》；

(二十七)烟台市工程造价信息;

(二十八)《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令第 511 号)、《关于贯彻执行<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>有关问题的通知》(鲁政字[2008]137 号);

(二十九)《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁政字(2012)288 号)。

(三十) 2014 年烟台市基准地价(烟政办发[2014]43 号);

(三十一)评估人员对评估现场实地勘查记录资料及搜集的其他参考资料。

六、其他依据及参考资料

(一)企业提供的资产评估申报表;

(二)企业提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

根据《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》，常用的房地产评估方法有成本法、市场比较法、收益还原法、假设开发法(剩余法)、基准地价系数修正法等。

成本法是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。对于本项目，市场上可以找到与委估资产类型相似的案例，故可选用市场法对委估资产进行评估。

收益还原法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。由于委估房产未来的预期收益无法正确预测计量，故本次评估不适宜采用收益法。

假设开发法(剩余法)是在估算开发完成后不动产价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。假设开发法一般用来评估待开发土地的价值，估价对象为已开发完成项目，对已开发的房屋和土地都需进行评估，故不适宜用假设开发法。

基准地价系数修正法是利用级别或区域基准地价，通过对待估宗地地价影响因素的

分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。待估宗地处于烟台市基准地价覆盖区域内，可选用基准地价系数修正法。基准地价系数修正法显示了整个区域同一地价级别、同一土地用途的平均地价水平，在市场交易案例较充分的情况下，我们优先选用市场比较法。

在本次估价方法的选择过程中，估价人员遵循估价原则，结合估价目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，针对本次评估的评估目的、资产类型，本次我们选取两种方法对委估不动产进行评估。第一种是将房产与宗地一、宗地二作为一个整体采用市场比较法评估房地合一的价值。第二种是将房产与土地分开评估，采用重置成本法评估建筑物，采用市场比较法评估土地价值。

（一）采用市场比较法评估房地合一的房地产价值

将被评估的房地产与市场近期销售的相类似的房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。

（二）采用重置成本法评估建筑物，采用市场比较法评估土地价值

1、采用重置成本法评估房屋建筑物价值

计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

（1）建安工程造价

评估人员根据委估房产的具体特点和所掌握的资料，对于可以提供工程竣工资料的房屋建筑物，根据企业提供的房屋建筑物的有关预算、结算资料，在原结算报告的基础上，通过调整当地基准日的工程造价定额价格，确定委估对象的综合造价。

（2）前期费用和其他费用：在按国家各部门（行业）规定取费的基础上，考虑当地特殊合理的相关费用。

前期费用及其它费用

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
一	建安工程造价			
1	建设单位管理费	工程造价	1.50%	财建[2002]394号
2	前期工作咨询费	工程造价	0.18%	计价格[1999]1283号
3	地质勘察费	工程造价	2.00%	计价格[2002]10号
4	招投标代理费	工程造价	0.70%	计价格[2002]1980号
5	工程监理费	工程造价	2.50%	发改价格[2007]670号

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
6	环境影响咨询费	工程造价	0.18%	计价格(2002)125号
7	施工图设计费	工程造价	4.50%	计价格(2002)10号
8	工程预决算编制	工程造价	0.50%	鲁价费发(2007)205号
9	施工图审查费	工程造价	0.36%	鲁价费发(2003)257号
10	劳保费	工程造价	2.60%	鲁政办发(1995)77号
	综合费率		17.52%	
二	建筑面积(元/m ²)			
11	白蚁防治费	9层以下建筑面积	2.5	烟价(2007)100、101号文
12	墙体材料基金	建筑面积	10	鲁财综字[2008]53号
13	散装水泥专项基金	建筑面积	2	鲁财综[2003]24号
14	城市规划技术服务费	建筑面积	2.6	鲁价费发(2003)34号
15	防雷检测费	建筑面积	1.35	鲁价费发(2010)10号
16	消防设施检测费	建筑面积	2	鲁价费发(2005)56号、鲁价费发(2010)46号
17	房产测绘费	建筑面积	2.72	国测财字(2002)3号
18	人防异地建设费	首层建筑面积	2000	鲁价费发(2009)14号

(3) 资金成本：即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算。其中合理工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。贷款利率按照中国人民银行最近一期公布施行的贷款利率水平确定。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

B、综合成新率的确定

对于价值大、重要的建筑物采用综合成新率的方法确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

其中：

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分十二类。通过建筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察率。

2、采用市场比较法评估土地价值

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

(三) 委估宗地二为划拨土地，产权持有单位目前正在办理划拨土地转为出让土地的

手续，产权持有单位承诺在本次资产重组交易之前将此手续办理好，本次评估假设其已经转为出让土地，不需要扣除划拨土地转为出让地需要缴纳的土地出让金；若产权持有单位在本次资产重组交易之前未将此手续办理好，评估结果应进行相应调整，应扣除相应的出让金。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

2014年9月28日，我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方一暨产权持有单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

2014年9月29日，根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

在产权持有单位相关管理部门和相关人员的协助和配合下，于2014年10月8日至10月15日对评估范围内资产进行了核实。

（一）向产权持有单位布置并辅导有关人员填写资产评估明细表。同时，指导产权持有单位进行资产清查。

（二）向产权持有单位提交资料清单，收集评估所需文件资料，包括房屋建筑物、土地使用权产权证明文件等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘

1、检查产权持有单位填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复，将其与财务明细账记录的数据进行比对，核实账、表是否一致；

2、对资产评估明细表所列资产，到现场进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋建筑物进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和工程技术人员进行交谈，查阅房屋维护记录。

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况。

4、对产权持有单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明房屋建筑物、土地使用权的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取产权持有单位有关人员对企业、重点资产历史、现状和未来利用情况的介绍，形成访谈记录。

（五）开展产权持有单位外部的调研活动，包括走访市场或电话问询等形式，收集价格资料，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

2014年10月16日至10月17日，对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要，对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

2014年10月20日至10月22日，对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

2014年10月23日至10月24日，对评估方法中各类资产的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下，进行汇总，得出评估结果。

七、提交评估报告

2014年12月15日，根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

1、委估资产不改变用途；

2、委估房产所占的两宗土地，宗地一为出让用地，土地使用权终止日期为 2021 年 10 月 9 日，土地剩余年限为 7.2 年；宗地二为划拨土地。委估房产大部分坐落于宗地二上，只一小部分坐落于宗地一上，本次评估我们假设宗地一的土地使用权终止后可缴纳出让金继续使用土地。

3、委估宗地二为划拨土地，产权持有单位现正在办理划拨土地转为出让土地的手续，产权持有单位承诺在本次资产重组交易之前将此手续办理好，本次评估假设其已经转为出让土地，不需要扣除划拨土地转为出让地需要缴纳的土地出让金。

4、评估范围内资产产权清晰，不存在权属纠纷；

5、委托方和产权持有单位提供的评估资料真实、合法、完整；

6、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若委估资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若宗地一土地使用权终止后不能继续使用土地，会影响评估结果；

若宗地二在本次资产重组交易之前未将变更出让手续办理好，评估结果需相应调整，扣除相应的出让金；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和产权持有单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算。

这些均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在委估资产不改变用途等假设条件下，烟台冰轮集团有限公司的 1 栋房屋建筑物（不含房屋内装修）、2 宗工业

用地土地使用权于评估基准日 2014 年 7 月 31 日所表现的公允价值为 9,957.67 万元，资产账面价值 3,611.60 万元，评估值比资产账面价值增值 6,346.07 万元，增值率 175.71%。

评估结果具体情况如下表：

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 房屋建筑物	3602.57	9,957.67	6,346.07	175.71
2 宗地一	9.03			
3 宗地二	-			
4 资产总计	3,611.60	9,957.67	6,346.07	175.71

本次评估结果详细情况见资产评估明细表。

第七章 特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑相关资产用于资产转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产所欠付的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、对本次评估范围内的资产，产权持有单位提供了相关的房屋产权证与土地使用权证，在采用市场比较法评估房地合一的价值时，是将宗地一、宗地二和建筑物（办公楼）作为一个整体来进行评估。

三、委估宗地二为一整宗地（土地编号：烟国用（2003）第 208 号）分割出来的一块土地，没有单独办理产权证，宗地二的土地面积是由烟台海宇房地产测绘咨询有限公司出具的测绘成果确定，若以后办理土地使用权变更手续时，土地管理部门测绘的面积与烟台海宇房地产测绘咨询有限公司出具的结果不一致时，以土地管理部门测绘的面积为准，并且应对评估结果做出相应调整。

四、委估宗地二为划拨土地，产权持有单位现正在办理划拨土地转为出让土地的手续，产权持有单位承诺在本次资产重组交易之前将此手续办理好，本次评估假设其已经转为出让土地，不需要扣除划拨土地转为出让地需要缴纳的土地出让金；若产权持有单位在本次资产重组交易之前未将此手续办理好，评估结果应进行相应调整，应扣除相应的出让金。

五、受烟台冰轮集团有限公司与烟台冰轮股份有限公司双方的委托，本次评估范围以烟台冰轮集团有限公司申报评估的资产为限。

六、本报告中涉及的相关法律文件及资料由产权持有单位负责提供，产权持有单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方、约定的其他评估报告使用者使用。对于委托方、约定的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方、约定的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

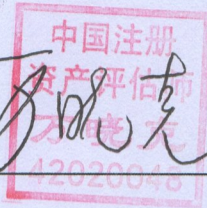
第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一四年十二月十五日。评估报告日是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

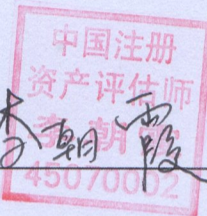
二、本报告含有若干附件（见附件目录），附件是本报告的重要组成部分。

(本页无正文)

经办注册资产评估师:


[Signature]

经办注册资产评估师:


[Signature]

报告复核人:

[Signature]

法定代表人:

[Signature]

中京民信(北京)资产评估有限公司

2014年12月15日



资产评估报告附件：

- 一、 经济行为文件；
- 二、 审计报告；
- 三、 委托方与被评估单位法人营业执照；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托方和被评估单位的承诺函；
- 六、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构资格证书；
- 八、 资产评估机构法人营业执照；
- 九、 签字注册资产评估师资格证书；
- 十、 资产评估业务约定书；
- 十一、 资产评估明细表。