

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东金明精机股份有限公司拟股权转让涉及的
汕头市远东轻化装备有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2019]412号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一九年八月二日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011201900352

资产评估报告名称： 广东金明精机股份有限公司拟股权转让涉及的
汕头市远东轻化装备有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2019]412号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张希庆(资产评估师)、申时钟(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	9
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	9
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	19
四、价值类型	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	40
十、评估结论	42
十一、特别事项说明	43
十二、资产评估报告使用限制说明	48
十三、资产评估报告日	49
资产评估报告附件	50

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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

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国家法律、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、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。

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并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估

对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**广东金明精机股份有限公司
拟股权转让事宜所涉及的
汕头市远东轻化装备有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

开元评报字[2019]412号

开元资产评估有限公司接受广东金明精机股份有限公司(简称“委托人”或“金明精机”)的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,按照必要的评估程序,对金明精机拟股权转让事宜所涉及的汕头市远东轻化装备有限公司(简称“远东轻化”)的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的

依据《广东金明精机股份有限公司关于拟挂牌转让子公司股权的公告》(公告编号2019-044),金明精机拟进行股权转让事宜,为此需要对该经济行为所涉及的远东轻化在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为汕头市远东轻化装备有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为汕头市远东轻化装备有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2019年3月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法、收益法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日,汕头市远东轻化装备有限公司申报评估并经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)审定的资产总额账面值为30,710.93万元、负债总额账面值为16,422.58万元、所有者(股东)权益账面值为14,288.35万元。

经采用资产基础法评估,截至评估基准日,汕头远东轻化装备有限公司资产总额账面价值为30,710.93万元,评估价值为38,013.47万元,评估增值7,302.54

万元，增值率为23.78%；负债总额账面价值为16,422.58万元，评估价值为14,880.75万元，评估减值1,541.83万元，减值率为9.39%；股东全部权益账面价值为14,288.35万元，评估价值为23,132.72万元，评估增值8,844.37万元，增值率为61.90%。

采用收益法评估，截至评估基准日，汕头远东轻化装备有限公司的股东全部权益账面值为14,288.35万元，评估值为9,782.00万元，评估减值为4,506.35万元，减值率为31.54%。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：汕头远东轻化装备有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为23,132.72万元（大写为人民币贰亿叁仟壹佰叁拾贰万柒仟贰佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

1. 引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等；

本次无形资产土地估值部分引用深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司2019年8月1日出具的广东金明精机股份有限公司委托评估的位于广东省汕头市龙湖区新溪镇金源工业区等共十三宗工业用地（宗地面积合计86,341平方米）国有出让土地使用权市场价格评估（土地估价报告编号：深国誉评字[2019]（估）SWTD08001号）土地报告

2. 引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等；

评估范围为汕头远东轻化装备有限公司持有的广东省汕头市龙湖区新溪镇金源工业区等共十三宗工业用地（宗地面积合计86,341平方米）国有出让土地使用权。

3. 引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项；

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地房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。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取市场比较法、基准地价系数修正法作为本次估价的基本方法，其具体方法出于以下考虑：

估价方法适用性分析					
可选估价方法	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	公示地价系数修正法 (基准地价系数修正法)
估价方法定义	在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象的方法	以预期收益为原理，将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算估价对象价格的方法	在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法	利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其他地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取	选取
估价方法选取理由	估价人员通过市场调查，区域内房地产市场较活跃，估价期日近期估价对象同一区域或附近地区（同一供需圈）有一定数量的相同或相近用途土地出让成交案例，因此适宜采用市场比较法进行评估。	估价对象周边同类型土地租赁市场较淡，很难找到土地租赁案例，收益还原法难以准确计算其土地使用权价值。	由于估价对象为工业用地，一般情况下极少通过房地产开发并销售的形式获取房地产价值，故不宜选用剩余法进行评估。	估价对象征地区补偿费用等资料较难取得，各项土地费用难以精确的测算，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权价值。	汕头市建立了较为完善的基准地价修正体系，估价对象在汕头市基准地价的覆盖范围内，估价期日距基准地价期日2016年12月31日约2.25年，结合国土资厅发[2018]4号文件，可运用公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法估价。

4. 引用单项资产评估报告的评估结论：

本次引用土地报告评估结论为：土地地面单价：人民币 1,016 元/平方米，土地总地价（取整）：人民币 87,722,060 元（大写金额：人民币捌仟柒佰柒拾贰万贰仟零陆拾元整）。

5. 其他需要披露的重要事项。

无其他需要披露事项。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物有三项均未办理《不动产权证》（或《房屋所有权证》、《房地产权证》），具体情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	面积
1	钢结构厂房	钢	2004-12-01	14,279.61
2	钢结构厂房（基建工程）	钢	2018-12-01	
3	双拉车间（钢结构）	钢	2018-12-01	8,906.68

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请中广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2018年度、2019年1-3月财务报表进行了审计，于2019年6月14日出具（广会审字[2019]G18033270091号）（保留审计意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

1. 根据财政部、税务总局、海关总署于2019年3月20日联合印发的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）（见附件），决定自2019年4月1日起降低部分行业增值税率。一般纳税人原适用16%调整至13%，该税率变动对本次评估设备评估值产生一定影响，采用13%比16%的评估值高411,560.00元。因存货为不含税售价，故不受税收调整影响。房屋建筑物的估值差异为369,400.00元。在建工程的估值差异为964,222.77元。提请评估报告使用人关注该事项。

2. 2019年3月26日广东金明精机股份有限公司与汕头市远东轻化装备有限公司签订转让协议，由于汕头市远东轻化装备有限公司的机器设备及存货广东金明精机股份有限公司可以继续使用，双方经协商广东金明精机股份有限公司挂牌转

让汕头市远东轻化装备有限公司股权后将可用固定资产及存货收回,达成本回购协议书。

约定如下:

1) 回购机器设备与原经营产品所涉及存货(包括原材料及在产品):

本协议书所称的回购资产是乙方的固定资产-机器设备和存货。

2) 回购期限:

回购期限在2019年12月31日前完成。

3) 回购价格:

设备回购价格按资产评估机构的评估值,存货按账面值进行回购,运费和拆迁费等费用回购方负责。

原材料存放于原料仓的为用于原生产设备部分原材料账面价值为6,535,875.20元,评估价值为6,535,875.20元。

在产品账面价值为93,545,404.94元,评估值为93,545,404.94元。均为用于原设备配件的在产品。

本次评估机器设备用于原生产设备部分设备账面价值14,968,431.07元,评估价值为13,790,600.00元。电子设备用于原生产设备部分电子设备账面价值为40,498.20元,评估价值为86,910.00元。

4) 未尽事宜,双方协商解决。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1、评估人员在现场盘点存货时,对被评估企业的原材料并未进行逐一盘点核实,因企业已经对原材料进行打包存放于金明精机,故评估人员现场工作无法拆除包装逐一盘点,被评估企业已出具相关情况说明。提醒报告使用者注意

(八) 抵押、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

1、抵押、担保事项:

无。

2、租赁事项:

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）税收优惠政策的影响

被评估企业于2017年11月9日通过审核，获得编号为GR201744003239的《高新技术企业证书》，按照 2007 年颁布的《中华人民共和国企业所得税法》及《高新技术企业认定管理办法》的相关规定，被评估企业自被评为高新技术企业开始每年均按15%税率计缴企业所得税。上述高新技术企业认定为有效期三年。因被评估企业将申请高新技术企业的无形资产全部无偿转让给金明精机，预计2019年年底完成更换所有的变更手续，故远东轻化在高新企业技术认定期满后（高新技术企业证书编号：GR201744003239，发证时间：2017年11月9日，证书有效期三年）不再享受15%的所得税优惠政策。提醒报告使用者注意。

（十一）其他需要特别说明的事项

1、经评估人员现场勘察得知，远东轻化厂区用于正常生产的设备在本次评估基准日之后已陆续拆除运往金明精机厂区，现场仅剩少量设备以及拆除的零部件。故本次评估可用设备按照市场价值评估，因已经搬迁，不考虑安装费用，不可用有可回收残值的按照残值计算，不可用无回收残值评估为零。

2、经评估人员现场访谈以及勘察得知，远东轻化已于2018年开始无主营产品销售订单发生，因企业开始转向聚酯薄膜产品，故远东轻化的存货-产成品以聚酯薄膜为主。另外，评估人员现场勘察存货-在产品的库存状况，并与相关保管人员访谈得知，在产品库龄时间基本为1年以上。

3、远东轻化因公司战略需求于2015年开始筹建聚酯薄膜产品双拉车间，评估人员现场勘察该车间生产线已经处于正常运营状态，截至报告出具日，该在建工程并未转固。

4、评估人员现场了解到远东轻化有 62 项专利以及 1 项商标，但已于本次评估基准日之前与金明精机签署了无偿转让协议，权利已经发生转移，故不做评估。预计 2019 年年底完成所有的变更手续。提醒报告使用者注意。

八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本次评估的资产评估报告日为2019年8月2日。

以上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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广东金明精机股份有限公司
拟股权转让事宜所涉及的
汕头市远东轻化装备有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

开元评报字[2019]412号

广东金明精机股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“金明精机”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜所涉及的汕头市远东轻化装备有限公司（简称“远东轻化”）的股东全部权益于评估基准日2019年3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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人是广东金明精机股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91440500192983581M

类 型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

股票简称：金明精机

证券代码：300281

上市地：深圳证券交易所

法定代表人：马镇鑫

注册资本：人民币418,923,580.00元整

成立日期：1987年12月01日

经营期限：1987年12月01日至无固定期限

住 所：广东省汕头市濠江区纺织工业园

经营范围：货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；生产、加工塑料工业专用设备和模具；生产和销售塑料制品，橡胶制品；销售塑料原料。（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）

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是汕头市远东轻化装备有限公司，其基本信息如下：

1. 被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91440507192986870D

名称：汕头市远东轻化装备有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：孙伟龙

注册资本：人民币136,470,588.00元整

成立日期：1991年06月19日

经营期限：1991年06月19日至无固定期限

住所：汕头市新溪镇远东工业园

经营范围：销售：普通机械、塑料制品、高分子聚合物；经营本企业自产产品的出口业务及生产所需机械设备、零配件及其他原辅材料的进口业务，未经外经贸部批准，不得经营国家组织统一联合经营的出口商品的出口业务及国家实行核定公司经营进口商品的进口业务；制造、加工橡胶、塑料工业专用设备、日用化工设备、通用零部件、塑料制品。

2、历史沿革、股东及持股比例

(1) 历史沿革

汕头市远东轻化装备有限公司（以下简称公司）于1989年5月31日由金砂区干燥设备厂和金砂区大窑橡塑机械厂合并成立，经济性质为集体所有制，隶属于金砂区经委管理。注册资本150万元。

1990年9月，公司重新登记组建汕头市远东轻化装备公司，注册资本337.61万元。

1996年8月，公司增资，注册资本变更为1,800.00万元，股东为熊鸿、熊玉凌。

2002年12月，公司“脱钩改制”为有限责任公司，注册资本1,800.00万元，股东为熊鸿、熊玉凌。

2004年3月，由1800万元注册资本公司增资为8000万元，熊鸿出资7200万元，其中以货币出资1,620.00万元，以实物作价出资5580万元，占注册资本的90%，熊玉凌，出资800万元，其中以货币出资180万元，以实物作价出资620万元，占注册资本的10%，具体如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	熊鸿	7,200.00	90.00
2	熊玉凌	800.00	10.00
合计		8,000.00	100.00

2008年6月，汕头市远东轻化装备有限公司召开股东会，由熊鸿、熊玉凌
股东变更为熊鸿、熊玉凌、林玉周具体如下

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	熊鸿	6,640.00	83.00
2	熊玉凌	800.00	10.00
3	林玉周	560.00	7.00
合计		8,000.00	100.00

2011年6月召开股东大会由熊鸿、熊玉凌、林玉周股东变更为熊鸿、熊玉
凌具体如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	熊鸿	7,200.00	90.00
2	熊玉凌	800.00	10.00
合计		8,000.00	100.00

2013年2月，股东变更由熊鸿变更为叶培君具体如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	叶培君	7,200.00	90.00
2	熊玉凌	800.00	10.00
合计		8,000.00	100.00

2013年7月，叶培君转让部分股权给广东金明精机股份有限公司，并由广
东中广信资产评估有限公司出具评估报告（中广信评报字[2013]第164号）。截
止2014年12月，股东名称、出资金额比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东金明精机股份有限公司	64,00.00	80.00
2	叶培君	8,00.00	10.00
3	熊玉凌	8,00.00	10.00
合计		80,00.00	100.00

2017年1月，根据股东会决议，叶培君同意把持有远东轻化10%股权转让
给广东金明精机股份有限公司；熊玉凌同意把持有远东轻化10%股权转让给广东

金明精机股份有限公司；并由广东联信资产评估土地房地产有限公司出具评估报告（联信（证）评报字[2017]第 A0021 号）。股权转让后，广东金明精机股份有限公司持有远东轻化 100% 股权。

2017 年 09 月，公司增资，注册资本变更为 136,470,588 元，并由广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具验资报告（广会验字[2017]G16044510143），变更后股东名称、出资金额比例情况如下：

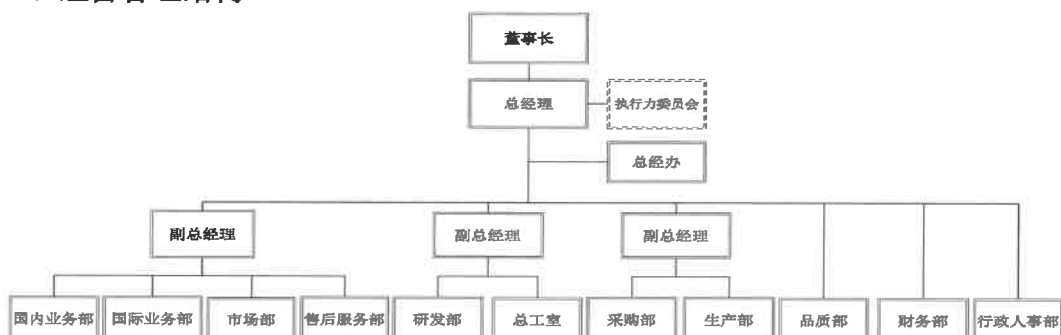
序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东金明精机股份有限公司	80,00.00	58.62
2	广东金佳新材料科技有限公司	56,47.0588	41.38
	合计	13,647.0588	100.00

（2）公司股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东金明精机股份有限公司	8,000.00	58.62
2	广东金佳新材料科技有限公司	5,647.0588	41.38
	合计	13,647.0588	100.00

3、经营管理结构



4、财务及经营状况

企业近三年的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 3 月 31 日
总资产	27,651.90	32,491.42	31,794.22	30,710.93
总负债	25,095.60	17,554.63	17,327.61	16,422.58
所有者权益	2,556.30	14,936.78	14,466.61	14,288.35
项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	8,024.43	7,558.14	4,733.41	914.48

净利润	438.97	380.48	-470.17	-178.26
-----	--------	--------	---------	---------

5、被评估单位的业务经营情况

远东主要包括三大类产品，分别是涂布机、覆膜机以及薄膜双向拉伸设备（BOPP/ BOPET），其中涂布机广泛应用于烟包、食品包装、工业包装的薄膜与纸张等后道加工领域；覆膜机主要应用于塑编、纸张、薄膜等工业及食品包装领域；薄膜双向拉伸设备主要应用于薄膜软包装、光学膜制品等领域。

涂布机的国际主要竞争对手包括瑞士 BOBST、日本富士机械、台湾璋禮；国内主要竞争对手包括陕西北人、西安航天华阳、中山松德、江阴汇通、汕樟轻工、广东依明等；

宽幅覆膜机的主要竞争对手包括：美国戴维斯标准、日本住友重机械、奥地利 Starlinger、韩国 SAM；

薄膜双向拉伸设备主要竞争对手包括德国布鲁克纳、奥地利安德里茨等。

6、被评估单位的重要资产状况

远东轻化此次申报评估的实物资产为存货和固定资产。

存货包括原材料、产成品和在产品。其中：原材料共计 2415 项，主要为母料、纸管、电线电缆、断路器等；产成品共计 156 项，为聚脂薄膜；在产品共计 1931 项，主要为挡圈、垫板、垫圈、销轴、轴套等。存货主要存放于远东轻化和金明精机的厂区仓库内，有专人看管。原材料在评估基准日之后已全部打包处理，故现场无法清查核实。

固定资产包括房屋建筑物类和设备类，其中：房屋建筑物共计 14 项，主要为生产所需的厂房及其他附属构筑物。

设备类固定资产分为机器设备、电子设备、运输设备。机器设备共计 111 项，主要为龙门加工中心、车床、牛头刨床等。部分设备在现场清查盘点时已经转让给金明精机，还有部分设备处于不可用状态。主要分布在金明精机以及远东轻化厂区和办公区域内。

电子设备共计 128 项，主要为空调、电脑、办公家具等。主要分布在金明精机以及远东轻化厂区和办公区域内。

运输设备共计 8 项，主要为江淮牌小轿车、奔驰小轿车、金龙大客车等。现场盘点核实所有车辆已经转让给金明精机。

7、被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间

本单位采用公历制，即自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

本单位采用人民币为记账本位币。

(3) 记账基础和计价原则（计量属性）

本企业采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(4) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(5) 应收款项

1、信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	确定组合的依据
关联方组合	对内部关联方形成的应收款项具有不同的信用风险特征
账龄分析法组合	包括除上述组合之外的应收款项，公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

2、根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备的

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年，下同）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

②采用其他方法计提坏账准备的

组合名称	方法说明
关联方组合	不计提坏账准备

(6) 存货

存货分为原材料、在产品、产成品。

1) 存货的盘存制度

公司确定存货的实物数量采用永续盘存制。

2) 发出存货的计价方法

购入原材料按实际成本入账，发出时的成本采用加权平均法核算，专为单个项目采购的原材料按个别计价法核算。

3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

确定可变现净值的依据：产成品和用于出售的材料等直接用于出售的，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，则分别确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：期末在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额计提存货跌价准备。但对为生产而持有的材料等，如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料仍然按成本计量，如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量。

(7) 固定资产

1) 固定资产的标准和确认条件

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。

2) 固定资产的计价方法

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

3) 固定资产的分类及其折旧方法、折旧率

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限及预计残值确定其折旧率。固定资产折旧政策如下：

类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
(1) 房屋建筑物	30	5	3.17
(2) 机器设备	3-15	5	31.67-6.33
(3) 运输设备	5-10	5	9.50-19.00
(4) 办公设备	3-5	5	19.00- 31.67

(8) 职工薪酬

1) 职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

3) 离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为公司提供服务的会计期间，将根据

设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

4) 辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

5) 其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(9) 收入

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(10) 税项

公司主要的应纳税项列示如下：

税 目	纳税（费）基础	税（费）率
增值税	《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）	16%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%（高新技术企业）
房产税	从价计征的，按计税房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地使用税	土地面积	4元/平方米/年

8、被评估单位所在行业现状与发展前景

塑料制品行业是中国轻工业中近几年发展速度较快的行业之一，涉及塑料薄膜、注塑、管材等广泛领域，其中塑料薄膜占比达到75%。2018年，塑料制品行业的运行走势与中国宏观经济走势高度吻合，利润水平好于往年。据国家统计局数据统计，2018年上半年中国东部地区规模以上工业企业实现利润20628亿元，同比增长14.6%；中部地区规模以上工业企业实现利润7499亿元，同比增长20.3%；西部地区规模以上工业企业实现利润5755亿元，同比增长23.2%。

虽然我国塑料制品行业保持良好的发展势头，但目前市场竞争依旧激烈，在未来的发展过程中仍要寻找新的方式与方向。在互联网飞速发展的今天，企业要利用好互联网平台关注整个行业变化、也要加大改性塑料的研发度、加快新型产业集群的建设逐步立足国内并放眼国际市场。

9、影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

(1) 从宏观形式来看，整体宏观环境态势良好，处于稳定增长中

塑料制品行业是中国轻工业中近几年发展速度较快的行业之一，涉及塑料薄膜、注塑、管材等广泛领域，其中塑料薄膜占比达到75%。2018年，塑料制品行业的运行走势与中国宏观经济走势高度吻合，利润水平好于往年。据国家统计

局数据统计，2018年上半年中国东部地区规模以上工业企业实现利润 20628 亿元，同比增长 14.6%；中部地区规模以上工业企业实现利润 7499 亿元，同比增长 20.3%；西部地区规模以上工业企业实现利润 5755 亿元，同比增长 23.2%。

(2) 从微观形式来看，全国 BOPET 市场供需状况分析

2018 年 BOPET 市场整体供需格局改善，价格直线上涨，企业扭亏为盈且利润大幅攀升，整体行情处于近五年之最。2018 年 BOPET 价格/利润均创五年新高，目前膜价 15000 元/吨，同比涨 71.23%，环比涨 22.58%，利润 2300 元/吨，同比涨 1379.67%，环比涨 607.17%；2018 年 BOPET 市场仅有江苏裕兴一条线投产，年产能两万吨，截至目前行业总产能在 309.7 万吨，同比仅增长 0.6%。虽部分膜企已签订新线，但投产周期均在 18 个月，故 2019 年底之前 BOPET 市场亦无新增产能。

10、委托人与被评估单位之间的关系

委托方广东金明精机股份有限公司系被评估单位汕头市远东轻化装备有限公司控股股东，持股比例占 58.62%。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

依据《广东金明精机股份有限公司关于拟挂牌转让子公司股权的公告》（公告编号 2019-044），金明精机拟进行股权转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的汕头市远东轻化装备有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为汕头市远东轻化装备有限公司在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

评估范围为汕头市远东轻化装备有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

汕头市远东轻化装备有限公司申报评估的会计报表的总资产账面值为30,710.93万元、总负债账面值为16,422.58万元、股东权益账面值为14,288.35万元。详见《资产清查评估明细表》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——6. 被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次无形资产土地估值部分引用深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司出具的广东金明精机股份有限公司委托评估的位于广东省汕头市龙湖区新溪镇金源工业区等共十三宗工业用地（宗地面积合计86,341平方米）国有出让土地使用权市场价格评估（土地估价报告编号：深国誉评字[2019]（估）SWTD08001号）土地报告的结论。根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，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，本次深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限公司出具的深国誉评字[2019]（估）SWTD08001号土地估价报告采用市场比较法及基准地价法进行评估。该报告出具日期为2019年8月1日。

四、价值类型

（一）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类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2019年3月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《广东金明精机股份有限公司关于拟挂牌转让子公司股权的公告》（公告编号 2019-044）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
5. 《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）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
8. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
9. 《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正）；
10. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）
11. 《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）；
12. 《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修订）；
13. 《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）；
14. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
17. 《广州市国资委监管企业资产评估管理办法（试行）》（穗国资评估[2017]5号）
18. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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——利用专家工作及相關报告》（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——无形资产》（中评协[2017]37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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）、房地产权证（或者不动产权证书）、机动车行驶证等（复印件）；
3. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、广东省、汕头市统计局发布的统计资料；
4. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有關询价资料和参数资料；
5. 被评估单位所在行业的相关资料；
6. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
8. 《中国汽车网》；
9. 机械工业信息研究院编制的2019年《机电产品报价手册》；
10. 评估价值日近期的广东省、汕头市建设工程造价信息；

11. 被评估单位的未来投资计划与发展规划；
12. 被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
13. 评估基准日证券市场有关资料；
14. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
15. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料；
4. wind资讯金融终端的相关资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1. 收益法

企业价值评估中的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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

3. 资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项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。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评

估。

1. 评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- I. 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- II. 收益所对应的风险能够度量；
- III. 收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

I. 被评估单位的历史经营情况

被评估单位已成立多年，2019年以前基本以销售机器为主，但在2019年以后企业更改了销售产品类型，主要以塑料制品为主。

II. 被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位经过近一两年的试机生产，暂时有比较稳定的下游客户群体。

评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

III. 评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

IV. 与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件:

- I. 评估对象或者可比参照物具有公开的市场, 以及相对活跃的交易;
- II. 可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

- I. 从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市;在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,并不能够满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

- II. 从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:难以找到足够数量的与被评估单位基本可比的上市公司,不满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

- III. 故本次评估不宜采用市场法。

(3) 资产基础法

①资产基础法应用的前提条件:

- I. 评估对象以持续使用为前提;
- II. 评估对象具有与其重置成本相适应的,即当前或者预期的获利能力;
- III. 能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

- I. 从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作,且其会计核算较健全,管理较为有序,委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量。

- II. 从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业,其行业资料比较完备;被评估资产

的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III. 从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1. 收益法的具体模型及重要评估参数的确定

（1）收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（一般为五年一期）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2019年4月1日至2024年12月31日，共5年1期，此阶段为被评估单位的高速增长时期；第二阶段为2025年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2024年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—前阶段预测期，本次评估取评估基准日后5年1期；

A_i—前阶段预测期第i年预期企业自由现金净流量；

A_t—未来第t年预期企业自由现金净流量；

i—明确预测期收益折现期（年）；根据本项目实际情况采用期中折现，即2019年—2024年各期的折现年期分别为：0.38、1.25、2.25、3.25、4.25、5.25；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额。

企业自由现金净流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×（1—所得税率）—资本性支出—净营运资金追加额

（2）收益法重要评估参数的确定

①收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

②收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量=净利润+折旧及摊销+利息×（1—所得税率）—资本性支出—营运资本追加额

③折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均

成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

R_e：权益资本成本；

R_d：债务资本成本；

t：企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中：R_e：权益资本成本；

R_f：无风险收益率；

β：Beta系数；

R_m：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（R_m - R_f）；

R_s：特有风险收益率（企业规模超额收益率）。

2. 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零。

3) 存货

委托评估的存货为原材料、产成品和在产品。

评估专业人员依据企业提供的存货申报表，核实了有关购置税发票和会计凭证，并对其进行了抽查盘点，同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库保管、内

部控制制度、存货进出库单，获取盘点记录。

原材料是公司从外部厂家订购的导轮、硅胶辊、磨胶带等用于生产所用的材料；原材料与在产品为近期发生，与市场价值差异不大，故以审定后的价值确认为评估值；对于按订单加工的产成品，产品正常销售，按正常销售产品考虑。按照企业提供的对外销售价格，乘以实际数量，确定评估值。库存商品主要为生产完成的产成品，由于企业实行按订单生产的经营模式，所以库存商品入库时间多为近期，采用市场法评估。

评估价值=评估单价×实际数量

评估单价=不含税售价×(1-营业费用率-营业税金及附加率-经营利润所得税率-利润率×50%)

(2) 固定资产

a) 房屋建筑物类固定资产

①评估方法选取的依据

对房屋建筑物类固定资产一般须按房地产的评估方法进行评估。委托评估的房屋建筑物、构筑物为已建造完成并已投入使用的资产。

A. 房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

B. 委托评估的房屋建筑物所在区域的工业物业二手交易案例甚少，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

C. 被评估单位并非按资产组合或单项工业物业（房屋建筑物、构筑物）核算其收益及成本费用的，因而不能准确分离出委托评估的房屋建筑物的历史收益及成本费用资料，从而难以预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据；同时，当地工业物业的出租案例甚少，难以获取足够数量的可比租赁案例；故不宜选取收益法进行评估。

D. 待估房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

E. 根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估的房屋建筑物的

用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋建筑物类适宜选取成本法进行评估。

②评估公式和参数选取

其基本估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格（重置价格）与实有数量估算；
成新率根据委托评估的房屋建筑物、构筑物的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

A、评估原值

根据“《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）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），故资产评估专业人员一般应评估委托评估资产的不含税价。则：

$$\text{评估原值} = \text{综合建安造价} + \text{前期费用及其它费用} + \text{资金成本}$$

B、综合造价的确定

a. 综合建安造价

因被评估单位未能提供委估房屋建筑物完整的竣工决算等资料，本次评估参考当地结构相同的新建房屋的平均造价，结合评估对象实际层高、装修、设备等因素，采用系数调整法计算综合建安造价。

b. 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用按下表列示的标准估算：

项目	费率	收费依据
前期工程咨询费	0.72%	计价格[1999]1283号
工程勘察设计费	3.46%	计价格[2002]10号
工程招标代理费	0.45%	计价格[2002]1980号
建设工程监理费	2.60%	发改价格[2007]670号
建设单位管理费	1.30%	财建[2002]394号
环境影响咨询收费	0.16%	计价格[2002]125号
合计	8.69%	

前期费用及其它费用=综合建安造价×8.69%

c. 资金成本

资金成本按合理工期的贷款利率估算。于评估基准日建设期在 6 个月以内的贷款利率为 4.35%、建设期在 6 个月至 1 年的贷款利率为 4.35%、建设期在 1 年至 3 年的贷款利率为 4.75%、建设期在 3 年至 5 年的贷款利率为 4.75%；建设资金按均匀投入设定，计息期按工期的一半估算；其估算公式为：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×[(1+利率)^(正常工期/2)-1]

d. 开发利润

企业自建自用的工业厂房一般不预测开发利润，故本次评估不考虑开发利润。

C. 成新率

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的保养情况确定其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该等房屋建筑物的成新率。

A) 综合成新率的估算

建筑物采用综合成新率方法确定其成新率(特殊情况下以打分法成新率作为综合成新率)，其一般计算公式为：

成新率=(年限法成新率×40%+打分法成新率×60%) /2

B) 年限法成新率的估算

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C) 打分法成新率的估算

首先，资产评估专业人员进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定并打分。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100%。

b) 机器设备类固定资产

1) 评估方法选取依据

①被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达,难以找到足够数量的可比交易案例,故不宜选取市场法进行评估;

②被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的,因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料,无法预测其未来年度的收益及成本费用数据,故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况,对待报废的设备类固定资产按其评估基准那日的可变现净值确认评估值;对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估,其基本估算公式为:

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中:评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

2) 评估原值的估算:

① 国产机器设备(工具用具)、电子设备的评估原值估算:

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

A. 设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上,参考同类设备的近期合同价,综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备乃价值较低且为市场上常见的工具用具、办公设备等,由于该类设备是易于采购的通用设备,其含增值税购置价格可通过市场询价或参照机械工业信息研究院编制的2019年《机电产品报价手册》估算。

根据“《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)”的规定:自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增),因被评估单位系增值税一般纳税人,则设备的购置价格应为不含增值税购置。

B. 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度,按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算;

因被评估单位系增值税一般纳税人,则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

C. 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的 0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A) 主要设备（A、B 类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C) 一般设备（C 类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

D. 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本，

建设期为半年至一年（含一年）的，按同期贷款利率 4.35%估算资金成本，

建设期为一年至五年（含五年）的，按同期贷款利率 4.75%估算资金成本；

E. 其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

A) 主要设备（A、B 类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

B) 一般设备（C 类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

②进口设备评估原值的估算：

评估原值=设备到岸价（CIF 价）×外汇汇率+进口关税+增值税+银行手

续费+国内运费+安装调试费+资金成本

其中：

CIF 价格：按评估基准日国际市场行情的到岸价格估算；

外汇汇率：按评估基准日国家外汇牌价估算（中间价）；

进口关税：按评估基准日国家海关进出口关税税则估算；

增值税：统一按 CIF 价的 16% 估算；

银行及其他手续费：按 FOB 价的 1%-3% 估算；

国内运费：按 CIF 价的 1%-4% 估算；

安装调试费：按 CIF 价的 1%-18% 估算。

③车辆评估原值估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：购置价：按评估基准日现行市价（不含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的 10% 估算；

其他：主要考虑上牌发生的规费和机动车牌照取得费，按基准日实际费用水平估算。

3) 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B 类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限 N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限 n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

③对于运输车辆，根据“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》”的有关规定和委托评估车辆的具体情况，遵循谨慎原则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

成新率 = Min (使用年限成新率，行驶里程成新率，现场勘查成新率)

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限) ÷ 规定或经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

现场勘查成新率 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

其中：现场勘查成新率的估算步骤为：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定现场勘查成新率。

(3) 在建工程

评估专业人员通过核实其账务记录、相关合同及查验其相关附件资料、函证或采取其他替代程序等，核实待估在建工程费用的真实性，根据现场核实，在建工程已完工，因未通过试车，未转入固定资产。本次评估价值如下：

评估价值=评估原值×成新率

评估原值=重置原值+资金成本+安装费

在建工程综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率=[剩余使用年限/(已使用年限+剩余使用年限)]×100%

其中：剩余使用年限=经济耐用年限—已使用年限。

现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工作环境、管理操作系统、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率=[剩余使用年限/(已使用年限+剩余使用年限)]×100%

其中：剩余使用年限=经济耐用年限—已使用年限。

现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工作环境、管理操作系统、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

(4) 无形资产

列入本次评估范围的13宗土地，13宗土地外部条件为“五通”（通水、通电、通路、通讯、通气）土地开发程度条件下，设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整）、土地用途为工业用地，土地取得方式为出让，准用土地使用年限为50年内的国有土地使用权价值。

本次无形资产土地估值部分引用深圳市国誉房地产土地资产评估顾问有限

公司出具的广东金明精机股份有限公司委托评估的位于广东省汕头市龙湖区新溪镇金源工业区等共十三宗工业用地（宗地面积合计 86,341 平方米）国有出让土地使用权市场价格评估（土地估价报告编号：深国誉评字[2019]（估）SWTD08001 号）土地报告的结论。根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，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，本次深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司出具的深国誉评字[2019]（估）SWTD08001 号土地估价报告采用市场比较法及基准地价法进行评估。该报告出具日期为 2019 年 8 月 1 日。

（5）递延所得税资产

本次评估对递延所得税资产形成的过程进行了复核。对于坏账准备计提的递延所得税资产，以各往来款项的评估值与纳税基础的差异，结合未来是否经营盈利，扣除存货减值准备所形成的不可抵扣金额后金额确认为评估价值。

（6）负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下四个评估工作阶段

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（二）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评

估对象的初步评估结果,形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（三）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总,对评估结果进行必要的调整、修正和完善,确定初步的汇总评估结果,并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（四）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,并对沟通情况进行独立分析,按本公司质量控制制度和程序,并决定是否对资产评估报告进行调整,在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后,由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定,资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景,考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上,对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场(区域性的、全国性的或国际性的市场)之中,在该市场中,拟交易双方的市场地位彼此平等,彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间;交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的,以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下,交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6. 假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

7. 假设被评估单位目前用于生产生活的设备维持正常水平，并不受转让处理等影响。

8. 假设被评估单位机器设备异地使用。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较

大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，汕头远东轻化装备有限公司申报评估并经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具广会审字[2019]G18033270091号《审计报告》的资产总额账面值为30,710.93万元；负债总额账面值为16,422.58万元；所有者权益账面值为14,288.35万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，汕头远东轻化装备有限公司资产总额账面价值为30,710.93万元，评估价值为38,013.47万元，评估增值7,302.54万元，增值率为23.78%；负债总额账面价值为16,422.58万元，评估价值为14,880.75万元，评估减值1,541.83万元，减值率为9.39%；股东全部权益账面价值为14,288.35万元，评估价值为23,132.72万元，评估增值8,844.37万元，增值率为61.90%。

详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度(%)	主要变动原因
1	流动资产	15,074.90	15,074.90			详见说明
2	非流动资产	15,636.03	22,938.57	7,302.54	46.70	详见说明
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	-	
8	固定资产	4,990.22	5,720.49	730.27	14.63	详见说明
9	在建工程	8,319.40	8,133.47	-185.94	-2.23	详见说明
10	生产性生物资产	-	-	-	-	
11	油气资产	-	-	-	-	
12	无形资产	2,013.99	8,772.20	6,758.21	335.56	详见说明
13	开发支出	-	-	-	-	

广东金明精机股份有限公司拟股权转让涉及的
汕头市远东轻化装备有限公司股东全部权益价值资产评估报告

14	商誉	-	-	-	-	
15	长期待摊费用	-	-	-	-	
16	递延所得税资产	297.40	297.40	-	-	
17	其他非流动资产	15.01	15.01	-	-	
18	资产总计	30,710.93	38,013.47	7,302.54	23.78	详见说明
19	流动负债	13,026.27	13,026.27	-	-	
20	非流动负债	3,396.31	1,854.48	-1,541.83	-45.40	详见说明
21	负债总计	16,422.58	14,880.75	-1,541.83	-9.39	详见说明
22	所有者权益	14,288.35	23,132.72	8,844.37	61.90	详见说明

（二）收益法评估结果

采用收益法评估，截至评估基准日，汕头远东轻化装备有限公司的股东全部权益账面值为14,288.35万元，评估值为9,782.00万元，评估减值为4,506.35万元，减值率为31.54%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差13,350.72万元，差异率57.71%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

因被评估企业2019年开始转型主营产品销售模式，历史数据无参考依据，根据2019年1-6月数据进行预测略微不足，故预测数据并无十足的可靠性历史波动性较大。资产基础法是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使报告使用者很直观地了解企业的存量资产的价值构成。因此，我们认为针对本次评估目的和企业资产结构的现实情况，相对于收益法而言，资产基础法的评估结论的可靠性和合理性更好些。

经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即汕头远东轻化装备有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为23,132.72万元（大写为人民币贰亿叁仟壹佰叁拾贰万柒仟贰佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

1. 引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期等；

本次无形资产土地估值部分引用深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司2019年8月1日出具的广东金明精机股份有限公司委托评估的位于广东省汕

头市龙湖区新溪镇金源工业区等共十三宗工业用地(宗地面积合计86,341平方米)国有出让土地使用权市场价格评估(土地估价报告编号:深国誉评字[2019](估)SWTD08001号)土地报告

2. 引用单项资产评估报告的资产、数量、产权权属等:

评估范围为汕头远东轻化装备有限公司持有的广东省汕头市龙湖区新溪镇金源工业区等共十三宗工业用地(宗地面积合计86,341平方米)国有出让土地使用权。

3. 引用单项资产评估报告的评估方法、假设前提、使用限制以及相关事项:

根据《城镇土地估价规程》,通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程,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。

估价人员通过实地查勘,认真分析调查收集的资料,在确定估价原则的基础上,根据估价对象的实际情况,结合本报告的评估目的,选取市场比较法、基准地价系数修正法作为本次估价的基本方法,其具体方法出于以下考虑:

估价方法适用性分析

可选估价方法	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	公示地价系数修正法 (基准地价系数修正法)
估价方法定义	在求取估价对象的价格时,根据替代原则,将估价对象与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行差异修正,以此估算估价对象的方法	以预期收益为原理,将估价对象未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原率还原,以此估算估价对象价格的方法	在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,以价格余额来估算估价对象价格的方法	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法	利用城镇基准地价(路线价)、标定地价等政府公示地价及其他地价修正体系成果,按照替代原则,将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取	选取
估价方法选取理由	估价人员通过市场调查,区域内房地产市场较活跃,估价期日近期估价对象同一区域或附近地区(同一供需圈)有一定数量的相同或相近用途土地出让成交案例,因此适宜采用市场比较法进行评估。	估价对象周边同类型土地租赁市场较淡,很难找到土地租赁案例,收益还原法难以准确计算其土地使用权价值。	由于估价对象为工业用地,一般情况下极少通过房地产开发并销售的形式获取房地产价值,故不宜选用剩余法进行评估。	估价对象征地区补偿费用等资料较难取得,各项土地费用难以精确的测算,故成本逼近法难以准确计算其土地使用权价值。	汕头市建立了较为完善的基准地价修正体系,估价对象在汕头市基准地价的覆盖范围内,估价期日距基准地价期日2016年12月31日约2.25年,结合国土资厅发[2018]4号文件,可运用公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法估价。

4. 引用单项资产评估报告的评估结论

本次引用土地报告评估结论为:土地地面单价:人民币1,016元/平方米,土地总地价(取整):人民币87,722,060元(大写金额:人民币捌仟柒佰柒拾贰万贰仟零陆拾元整)。

5. 其他需要披露的重要事项。

无其他需要披露事项。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物有三项均未办理《不动产权证》（或《房屋所有权证》、《房地产权证》），具体情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	面积
1	钢结构厂房	钢	2004-12-01	14,279.61
2	钢结构厂房（基建工程）	钢	2018-12-01	
3	双拉车间（钢结构）	钢	2018-12-01	8,906.68

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请中广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2018年度、2019年1-3月财务报表进行了审计，于2019年6月14日出具（广会审字[2019]G18033270091号）（保留审计意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

1. 根据财政部、税务总局、海关总署于2019年3月20日联合印发的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）（见附件），决定自2019年4月1日起降低部分行业增值税率。一般纳税人原适用16%调整至13%，该税率变动对本次评估设备评估值产生一定影响，采用13%比16%的评估值高411,560.00元。因存货为不含税售价，故不受税收调整影响。房屋建筑物的估值差异为369,400.00元。在建工程的估值差异为964,222.77元。提请评估报告使用人关注该事项。

2. 2019年3月26日广东金明精机股份有限公司与汕头市远东轻化装备有限公司签订转让协议，由于汕头市远东轻化装备有限公司的机器设备及存货广东金明精机股份有限公司可以继续使用，双方经协商广东金明精机股份有限公司挂牌转让汕头市远东轻化装备有限公司股权后将可用固定资产及存货收回，达成本回购协议书。

约定如下：

1) 回购机器设备与原经营产品所涉及存货（包括原材料及在产品）：

本协议书所称的回购资产是乙方的固定资产-机器设备和存货。

2) 回购期限:

回购期限在2019年12月31日前完成。

3) 回购价格:

设备回购价格按资产评估机构的评估值, 存货按账面值进行回购, 运费和拆迁费等费用回购方负责。

原材料存放于原料仓的为用于原生产设备部分原材料账面价值为6,535,875.20元, 评估价值为6,535,875.20元。

在产品账面价值为93,545,404.94元, 评估值为93,545,404.94元。均为用于原设备配件的在产品。

本次评估机器设备用于原生产设备部分设备账面价值14,968,431.07元, 评估价值为13,790,600.00元。电子设备用于原生产设备部分电子设备账面价值为40,498.20元, 评估价值为86,910.00元。

4) 未尽事宜, 双方协商解决。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1、评估人员在现场盘点存货时, 对被评估企业的原材料并未进行逐一盘点核实, 因企业已经对原材料进行打包存放于金明精机, 故评估人员现场工作无法拆除包装逐一盘点, 被评估企业已出具相关情况说明。提醒报告使用者注意

(八) 抵押、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

1、抵押、担保事项:

无。

2、租赁事项:

无。

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

无。

(十) 税收优惠政策的影响

被评估企业于2017年11月9日通过审核, 获得编号为GR201744003239的《高新技术企业证书》, 按照 2007 年颁布的《中华人民共和国企业所得税法》及《高新技术企业认定管理办法》的相关规定, 被评估企业自被评为高新技术企业

开始每年均按15%税率计缴企业所得税。上述高新技术企业认定为有效期三年。因被评估企业将申请高新技术企业的无形资产全部无偿转让给金明精机，预计2019年年底完成更换所有的变更手续，故远东轻化在高新企业技术认定期满后（高新技术企业证书编号：GR201744003239，发证时间：2017年11月9日，证书有效期三年）不再享受15%的所得税优惠政策。提醒报告使用者注意。

（十一）其他需要特别说明的事项

1、经评估人员现场勘察得知，远东轻化厂区用于正常生产的设备在本次评估基准日之后已陆续拆除运往金明精机厂区，现场仅剩少量设备以及拆除的零部件。另外远东轻化的运输设备在评估基准日之后均已转让给金明精机。

2、经评估人员现场访谈以及勘察得知，远东轻化已于2018年开始无主营产品销售订单发生，因企业开始转向聚酯薄膜产品，故远东轻化的存货-产成品以聚酯薄膜为主。另外，评估人员现场勘察存货-在产品的库存状况，并与相关保管人员访谈得知，在产品库龄时间基本为1年以上。

3、远东轻化因公司战略需求于2015年开始筹建聚酯薄膜产品双拉车间，评估人员现场勘察该车间生产线已经处于正常运营状态，截至报告出具日，该在建工程并未转固。

4、评估人员现场了解到远东轻化有62项专利以及1项商标，但已于本次评估基准日之前与金明精机签署了无偿转让协议，权利已经发生转移，故不做评估。预计2019年年底完成所有的变更手续。提醒报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

（二）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论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等情况的影响，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它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）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，资产评估机构及其签名资产评

估专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 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

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的有效使用期

按现行规定, 本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年, 该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 2 日。



中国·北京

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

1. 《广东金明精机股份有限公司关于拟挂牌转让子公司股权的公告》（公告编号 2019-044）
2. 被评估单位专项审计报告
3. 被评估单位独立第三方土地估价报告
4. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
5. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
6. 委托人承诺函
7. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函
8. 签名资产评估专业人员承诺函
9. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
10. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
11. 签字资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件
12. 资产评估委托合同
13. 资产评估汇总表或者明细表