

本报告依据中国资产评估准则编制

威海广泰空港设备股份有限公司商誉减值测
试涉及的营口新山鹰报警设备有限公司
包含商誉资产组组合的可收回金额项目
资产评估报告
天圆开评报字[2022]第 000072 号
(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

2022年04月11日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型	22
五、 评估基准日	23
六、 评估依据	23
七、 评估方法	27
八、 评估程序实施过程及情况	43
九、 评估假设	45
十、 评估结论	46
十一、 特别事项说明	47
十二、 资产评估报告使用限制说明	51
十三、 资产评估报告日	51
附 件 目 录	53

声 明

一、本资产评估报告依据会计准则及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、行政法规规定和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评估结论，评估结论不等同于测试对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对测试对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和相关会计准则、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

八、本资产评估报告中涉及的评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型、主要市场（最有利市场）等是由企业管理层确定，并与企业、审计机构沟通确认。企业管理层承诺提供的包含商誉资产组组合与商誉初始确认、以前会计期间商誉减值测试时的资产组组合内涵保持一致。

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。

威海广泰空港设备股份有限公司商誉减值测试 涉及的营口新山鹰报警设备有限公司 包含商誉资产组组合的可收回金额项目 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2022]第 000072 号

一、经济行为及评估目的：北京天圆开资产评估有限公司接受威海广泰空港设备股份有限公司委托，根据国家相关法律法规、企业会计准则及资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，通过预计未来现金流量的现值和公允价值减去处置费用途径，即采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对威海广泰空港设备股份有限公司执行《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定，即以财务报告为目的商誉减值测试事宜涉及的营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的可收回金额进行评估，从而为企业商誉减值测试提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象是营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉的资产组组合。评估范围包括商誉、商誉相关资产组组合。其中，商誉是完全商誉，既包括归属于母公司股东权益的商誉，也包括归属于少数股东权益的商誉。

商誉相关资产组组合具体包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产和流动负债。

三、价值类型：可收回金额。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法：根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第六条，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本次评估包含商誉相关的资产组组合可收回金额，分别通过预计未来现金流量的现值和公允价值减去处置费用途径，即采用收益法和成本法两种方法进行估算，并选用收益法评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期：评估基准日 2021 年 12 月 31 日，营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的账面价值为 80,072.33 万元，在持续经营前提下，采用预计未来现金流量的现值途径，确定营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的可收回金额为 45,955.00 万元。

本资产评估报告仅供威海广泰空港设备股份有限公司确定营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的可收回金额提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

七、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，3#接待处(G 座)和门卫 3 项辅助生产用房(总建筑面积 666.45 m²) 尚未办理房屋所有权证或不动产权利证书。本次评估取得了产权持有人的房屋产权声明与承诺，承诺房屋的产权归营口新山鹰报警设备有限公司所有。

2. 广发银行股份有限公司营口分行与营口新山鹰报警设备有限公司于 2019 年 11 月 20 日签订了《最高额抵押合同》，编号为(2019)营银综授额字第 000019 号-担保 02，担保主债权金额贰仟陆佰伍拾万元整，抵押期间为 2019 年 11 月 4 日至 2022 年 11 月 3 日，标的物分别为待估宗地 1、1#厂房(F 座)及 2#综合办公楼(A 座)，具体详见抵押财产清单。

抵押财产清单

序号	抵押财产名称	单位	数量	权属证明文件	存放处所	使用情况	登记机构	备注
1	土地	m ²	33,333.35	营口国用 2012 第 305 号	辽宁省营口市西市区新建大街 127 号	使用中	营口市不动产登记中心	
2	办公楼(2#)	m ²	3,026.00	营房权证西字第 F20150101088 号		使用中		A 座
3	厂房(1#)	m ²	19,073.73	营房权证西字第 F20150101095 号		使用中		F 座

本次评估未考虑产权持有人相关资产承担的抵押等事宜可能对评估结论的影响。

3. 营口新山鹰报警设备有限公司分别于 2020 年 7 月 1 日和 2020 年 9 月 28 日与营口塑美精工科技有限公司和营口营成电子设备有限公司签订了《房屋租赁合同》，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	位置	承租方	租赁用途	租赁时间	租赁面积(m ²)	年租赁价格(含税)	备注
1	中国辽宁自由贸易试验区(营口片区)营口市西市区荣华路 9 号的 F 座一楼部分厂房及 C 座的宿舍(1 间)	营口塑美精工科技有限公司	生产、办公、住宿	2020/7/1 至 2022/6/30	2,180.80	16.54	
2	中国辽宁自由贸易试验区(营口片区)营口市西市区荣华路 9 号的厂房及办公室	营口营成电子设备有限公司	生产、办公	2019/10/1 至 2023/9/30	4,000.00	48.00	
合 计						64.54	

本次评估未考虑产权持有人相关资产出租等事宜可能对评估结论的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷的不确定事项

评估基准日，产权持有人应收账款存有涉诉案件共计 7 宗，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

编号	原告（申请人）	被告（被申请人）	案号	案由	账面价值 (万元)	受理法院/仲裁委	目前阶段
1	营口新山鹰报警设备有限公司	邢鹤，杨金玉	(2020)辽08民调1626号	买卖合同纠纷	627.61	营口市西市区人民法院	移送北京东城区法院过程中
2	营口新山鹰报警设备有限公司	韩志刚、张敏、长沙天择科技有限公司	(2020)辽08民终1864号	股东损害公司债权人利益责任纠纷	336.46	辽宁省高级人民法院	民事二审宣判，双方申诉
3	营口新山鹰报警设备有限公司	昆明臻之安消防设备有限公司、高波、胡春香	(2020)辽08民初3279号	买卖合同纠纷	269.48	营口市中级人民法院	二审胜诉，待执行
4	营口新山鹰报警设备有限公司	济宁市博安电子工程有限公司、孙安国、刘传涛	(2021)鲁1002民初5167号	买卖合同纠纷	152.88	威海市环翠区人民法院	一审审理中
5	营口新山鹰报警设备有限公司	江苏久丰消防科技有限公司、魏小刚	(2021)鲁1002民初5163号	买卖合同纠纷	17.60	威海市环翠区人民法院	一审胜诉，待执行
6	营口赛福德电子技术有限公司	哈尔滨市帅滕消防设施维修有限公司、刘丹丹、马涛、刘义	(2020)辽0803民初2444号	买卖合同纠纷	154.70	营口市西市区人民法院	一审审理中
7	营口赛福德电子技术有限公司	湖南长征叁人行机电工程有限公司	(2020)辽0803民初2445号	买卖合同纠纷	30.30	营口市西市区人民法院	一审审理中
合计					1,589.02		

本次评估未考虑上述涉诉案件对评估结论的影响。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

评估基准日，营口新山鹰报警设备有限公司财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《营口新山鹰报警设备有限公司 2021 年度审计报告》（中兴华审字（2022）第 030215 号），本评估报告利用了上述审计报告结论。

(五) 重大期后事项。

无。

(六) 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的影响的情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1. 委托评估对象和评估范围经威海广泰空港设备股份有限公司企业管理层和执行审计业务的注册会计师确认，评估人员了解沟通并进行了核实。本次资产组组合的划分与商誉初始确认、以前会计期间商誉减值测试时的资产组组合内涵保持一致。

2. 本次评估采用公允价值减去处置费用和预计未来现金流量的现值对包含商誉资产组组合的可收回金额进行估算。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

威海广泰空港设备股份有限公司商誉减值测试 涉及的营口新山鹰报警设备有限公司 包含商誉资产组组合的可收回金额项目 资产评估报告

天圆开评报字[2022]第 000072 号

威海广泰空港设备股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，根据国家相关法律法规、企业会计准则及资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，通过预计未来现金流量的现值和公允价值减去处置费用途径，即采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对威海广泰空港设备股份有限公司执行《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定，即以财务报告为目的商誉减值测试事宜涉及的营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的可收回金额进行评估，从而为企业商誉减值测试提供价值参考。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人：威海广泰空港设备股份有限公司【股票代码 002111】（以下简称“威海广泰”）

名称：威海广泰空港设备股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：山东省威海市环翠区黄河街 16 号

统一社会信用代码：913710002642503020

法定代表人：李光太

注册资本：53,455.85 万人民币

成立日期：1996 年 09 月 19 日

经营范围：特种设备设计；特种设备制造；特种设备安装改造修理；特种设备检验检测服务；道路机动车辆生产；机动车检验检测服务；通用航空服务；电气安装服务；第三类医疗器械经营；货物进出口；各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：特种设备销售；特种设备出租；汽车新车销售；新能源汽车整车销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；机械电气设备制造；机械电气设备销售；电机及其控制系统研发；机动车修理和维护；专用设备修理；汽车零配件零售；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；金属制品研发；金属材料制造；金属制品销售；金属制品修理；集装箱制造；集装箱销售；集装箱维修；金属包装容器及材料制造；金属包装容器及材料销售；机械设备租赁；消防器材销售；安防设备销售；安全技术防范系统设计施工服务；智能无人飞行器制造；智能无人飞行器销售；消防技术服务；照明器具销售；气体、液体分离及纯净设备销售；石油钻采专用设备制造；石油钻采专用设备销售；第二类医疗器械销售；输配电及控制设备制造；小微型客车租赁经营服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；成品油仓储（不含危险化学品）；非居住房地产租赁；劳务服务（不含劳务派遣）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）产权持有人：营口新山鹰报警设备有限公司（以下简称“新山鹰”）

1. 工商注册登记情况

名称：营口新山鹰报警设备有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（辽宁）自由贸易试验区营口市西市区荣华路9号

统一社会信用代码：912108005980663962

法定代表人：王明亮

注册资本：20,000.00 万元

成立日期：2012年06月26日

营业期限：自2012年06月26日至2062年06月26日

经营范围：火灾自动探测、报警、灭火系统及配套产品、楼宇自控产品、消防应急照明和疏散指示系统产品、热气溶胶灭火装置产品、自动跟踪定位射流灭火系统产品、大空间智能灭火装置产品及其配件的研发、生产和销售；设备维修与调试，技术咨询与服务；货物进出口及技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 公司历史沿革及股权变动

营口新山鹰报警设备有限公司成立于 2012 年 6 月 26 日，由股东范晓东和杨森二人出资设立，注册资本人民币 500 万元，杨森出资人民币 300 万元，货币出资；范晓东出资人民币 200 万元，货币出资。由辽宁春歌会计师事务所有限公司出具辽春验（2012）53 号验资报告验证。

2012 年 9 月，营口新山鹰报警设备有限公司增资到人民币 1000 万元，为货币出资。增资后范晓东和杨森的出资额均为人民币 500 万元，股权比例各为 50%。由辽宁春歌会计师事务所有限公司出具辽春验（2012）75 号验资报告验证。

2013 年 1 月 31 日，营口新山鹰报警设备有限公司股东杨森增资人民币 800 万元，范晓东增资人民币 700 万元，增资后公司注册资本为人民币 2500 万元，杨森出资为人民币 1300 万元，范晓东出资为人民币 1200 万元，均为货币出资。由辽宁春歌会计师事务所有限公司出具辽春验（2013）9 号验资报告验证。

2013 年 11 月 8 日，营口新山鹰报警设备有限公司注册资本增加到人民币 3000 万元，股东杨森和范晓东的股权份额均为人民币 1500 万元，为货币出资。由辽宁春歌会计师事务所有限公司出具辽春验（2013）88 号验资报告验证。

2013 年 12 月，营口新山鹰报警设备有限公司开始正式生产并承接营口山鹰报警设备有限公司原有业务。营口山鹰报警设备有限公司停止生产经营并与其所有员工解除用工协议，由营口新山鹰报警设备有限公司与相应人员重新签署劳动合同；同时，营口山鹰报警设备有限公司将其拥有的全部商标、专利以及部分使用状况良好的生产设备、存货转让予营口新山鹰报警设备有限公司。

2014 年 3 月 26 日，根据公司股东会决议，营口新山鹰报警设备有限公司注册资本增加到人民币 8800 万元，股东杨森和范晓东分别出资 4400 万元，为货币出资。截止 2014 年 3 月 31 日前，注册资本 8800 万元已认缴。增资后，公司股东情况：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	杨森	4,400.00	50%
2	范晓东	4,400.00	50%
	合计	8,800.00	100%

2014 年 3 月威海广泰空港设备股份有限公司通过股权转让收购股东杨森、范晓东持有的 80% 股权。

2016年6月20日，营口新山鹰报警设备有限公司增加注册资本1200万元，增资后注册资本10,000.00万元，约定由股东威海广泰空港设备股份有限公司、杨森和范晓东出资960万元、120万元和120万元，为货币出资，出资时间均为2020年12月31日前。

2018年3月威海广泰空港设备股份有限公司通过股权转让收购了股东杨森、范晓东持有的20%股权。同年6月威海广泰空港设备股份有限公司缴纳出资额1200万元。

2018年12月4日，营口新山鹰报警设备有限公司增加注册资本10,000.00万元，增资后注册资本20,000.00万元，由股东威海广泰空港设备股份有限公司缴纳。

至评估基准日，公司股权结构、出资情况具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	单位名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额	比例	金额	比例
1	威海广泰空港设备股份有限公司	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
	合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

3. 公司主营业务概况

(1) 主营产品包括火灾自动报警系统、大空间灭火系统、电气火灾监控系统、智能应急照明和疏散指示系统、电源监控系统、防火门监控系统、图像探测报警系统和家用火灾报警系统等。

(2) 公司是集研发、生产、销售为一体的国家级高新技术消防产品企业，目前拥有20条火灾报警设备生产线，其中两条探测器类全自动化生产线，包括漏印、贴装、焊接、检测、喷涂、组装、感烟等全工序，探测器类产品年产能1000万点（布局点）；整机类产品实现模块化流水线生产，其中立柜、琴台年产能7500台，壁挂类年产能15000台，水炮类年产能6000台，灯具类年产能35万台；拥有省级技术中心，配备了先进的开发及实验装备。

销售模式是代理商经销与直销相结合，其中直销和终端客户主要为房地产开发企业；

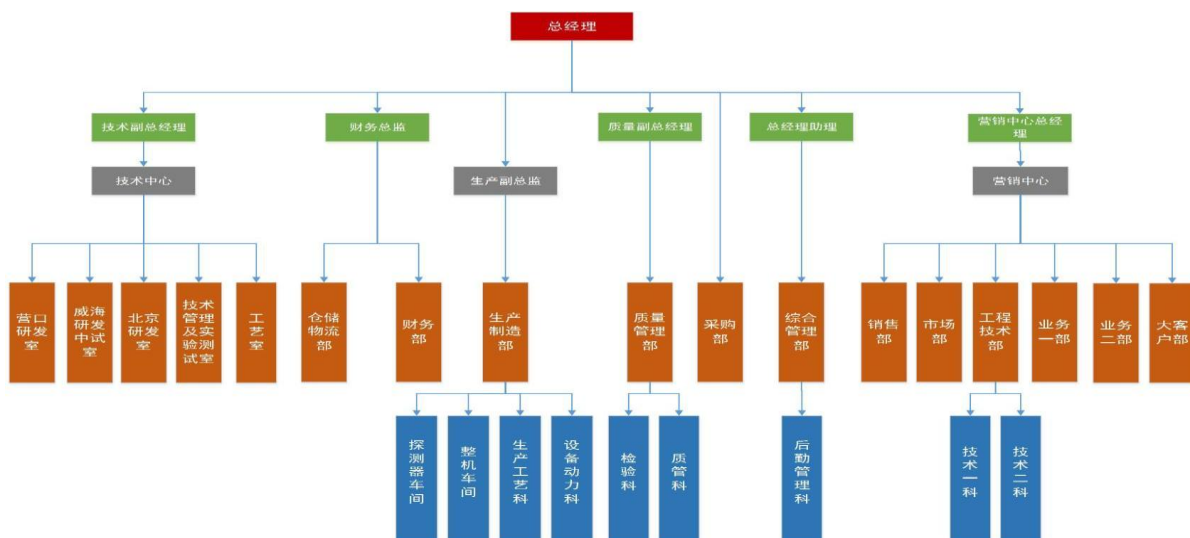
盈利模式，公司利用技术与研发、质量和品牌等优势因素获取利润；

研发模式，公司以技术积累和经验为基础，根据市场发展趋势跟进研发投入。

4. 公司组织结构及人力资源

(1) 组织结构

公司组织结构图如下：



(2) 人力资源

序号	学历	单位	数量	占比	备注
1	本科	人	43	15.69%	
2	大中专	人	103	37.59%	
3	高中以下	人	128	46.72%	
4	合 计		274	100.00%	

5. 近三年资产、财务、经营状况

营口新山鹰报警设备有限公司 2019 年、2020 年和 2021 年财务状况及经营成果如下：

财务及经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	50,897.69	43,402.34	44,331.46
总负债	18,791.92	9,573.19	18,443.47
净资产	32,105.77	33,829.14	25,887.99
项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	17,428.93	21,071.69	17,786.99
净利润	4,045.17	3,718.63	1,270.15

财务及经营状况表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	49,777.20	42,877.67	43,908.05
总负债	18,234.80	9,476.09	18,364.26
净资产	31,542.40	33,401.59	25,543.79
项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	16,507.95	20,707.33	17,521.43
净利润	3,372.02	3,854.44	1,353.50

2019 年、2020 年和 2021 年财务数据摘自经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

6. 长期股权投资

营口新山鹰报警设备有限公司纳入合并报表范围的长期投资单位 1 家，为营口赛福德信息技术有限公司（以下简称“赛福德”），系营口新山鹰报警设备有限公司的全资子公司，通过股权收购方式取得。

1) 工商注册登记情况

名称：营口赛福德信息技术有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（辽宁）自由贸易试验区营口市西市区新建大街 127 号

统一社会信用代码：912108007618344808

法定代表人：王明亮

注册资本：5,000.00 万元

成立日期：2004 年 06 月 25 日

营业期限：自 2004 年 06 月 25 日至 2054 年 06 月 24 日

经营范围：火灾自动探测、报警、灭火系统及配套产品、楼宇自控产品、消防应急照明和疏散指示系统产品、热气溶胶灭火装置产品、自动跟踪定位射流灭火系统产品、大空间智能灭火装置产品及其配件的研发、生产和销售；设备维修与调试，技术咨询与服务；货物进出口及技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2) 公司基本情况

营口赛福德信息技术有限公司成立于 2004 年 6 月，是一家以科研开发、工程设计、生产、销售为一体的企业，在技术、人才、销售及售后服务等方面与营口新山鹰、威海广泰资源共享。

营口赛福德信息技术有限公司主导产品包括火灾自动报警系统、大空间灭火系统、电气火灾监控系统、智能应急照明和疏散指示系统、电源监控系统、防火门监控系统、图像探测报警系统和家用火灾报警系统等。

3) 公司股权结构

营口赛福德电子技术有限公司由范晓东、杨晓琳出资，成立于 2004 年 6 月，认缴资本 5,000.00 万元，实缴资本为人民币 302 万元。其中，范晓东以 210 万元实物资产注资，出资比例占实缴资本的 69.50%；杨晓琳以 92 万元货币注资，出资比例占实缴资本的 30.50%。

2014 年 3 月，范晓东将其持有的公司 69.5% 股权全部转让给营口新山鹰报警设备有限公司，转让价格为人民币 2,781,456.00 元；杨晓琳将其持有的公司 30.5% 股权全部转让给营口新山鹰报警设备有限公司，转让价格为人民币 1,218,544.00 元。股权转让后，营口新山鹰报警设备有限公司享有营口赛福德电子技术有限公司 100% 的股权。

至评估基准日，营口赛福德电子技术有限公司股权结构、出资情况具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	单位名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额	比例	金额	比例
1	营口新山鹰报警设备有限公司	5,000.00	100.00%	302.00	6.04%
	合计	5,000.00	100.00%	302.00	6.04%

4) 公司人力资源

序号	学历	单位	数量	占比	备注
1	本科	人	15	32.61%	
2	大中专	人	17	36.96%	
3	高中以下	人	14	30.43%	
4	合 计		46	100.00%	

5) 近三年资产、财务、经营状况

营口赛福德电子技术有限公司 2019 年、2020 年和 2021 年财务状况及经营成果如下：

财务及经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	4,711.48	2,644.65	1,941.86
总负债	3,771.46	1,840.45	1,221.01
净资产	940.02	804.20	720.85
项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	1,882.43	1,074.12	391.86
净利润	673.13	-135.82	-83.35

(三) 委托人和产权持有人之间的关系

委托人持有产权持有人 100% 股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

北京天圆开资产评估有限公司接受威海广泰空港设备股份有限公司委托，根据国家相关法律法规、企业会计准则及资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，通过预计未来现金流量的现值和公允价值减去处置费用途径，即采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对威海广泰空港设备股份有限公司执行《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定，即以财务报告为目的商誉减值测试事宜涉及的营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的可收回金额进行评估，从而为企业商誉减值测试提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）商誉情况

（1）2015 年 6 月 30 日，威海广泰空港设备股份有限公司通过股权收购方式取得营口新山鹰报警设备有限公司 80% 股权，交易价格 52,000 万元。适用《企业会计准则第 20 号——企业合并》中关于非同一控制下企业合并的会计处理方法，即将购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉。威海广泰空港设备股份有限公司在合并报表中形成的归属于母公司股东权益的商誉 34,579.39 万元。

（2）历史年度威海广泰空港设备股份有限公司合并报表中未计提商誉减值准备。

（二）商誉相关资产组的识别与界定

威海广泰空港设备股份有限公司根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定，按照如下原则对营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉的资产组组合进行划分：

1. 商誉相关资产组或资产组组合应当是企业可以认定的最小资产组或最小资产组组合，其产生的现金流入应当基本独立于其他资产或资产组；
2. 商誉相关资产组或资产组组合应当是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合；
3. 包含商誉资产组或资产组组合账面价值通常不应当包括已确认负债的账面价值，但如果不考虑该负债金额就无法确定资产组可收回金额的除外；
4. 企业管理层考虑管理生产经营活动的方式，以及对资产的持续使用或者处置的决策方式等；

5. 商誉相关资产组或资产组组合不应当大于按照《企业会计准则第 35 号—分部报告》所确定的报告分部。

营口新山鹰报警设备有限公司主营业务明确，主要从事消防产品研发生产销售业务，主营业务与初始收购时业务一致，为能够从企业合并的协同效应中受益的，经企业可以认定的能够独立产生现金流最小资产组组合。包含商誉的资产组组合评估范围经企业管理层和执行审计业务的注册会计师确认，评估人员了解沟通并进行了核实。本次资产组组合的划分与商誉初始确认、以前会计期间商誉减值测试时的资产组组合内涵保持一致。

（三）评估对象和评估范围

评估对象是营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉的资产组组合。

评估范围包括商誉、商誉相关资产组组合。其中，商誉是完全商誉，既包括归属于母公司股东权益的商誉，也包括归属于少数股东权益的商誉。

商誉相关资产组组合为合并报表中组成资产组组合的各项资产，包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产和流动负债。具体情况详见下表：

营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉的资产组组合合并口径账面价值

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	包含商誉的资产组组合合并报表口径账面价值
一	完全商誉（100%）	43,224.25
二	商誉相关资产组	36,848.08
1	货币资金	795.18
2	应收票据	876.74
3	应收账款	17,840.47
4	应收款项融资	650.93
5	预付账款	142.42
6	其他应收款	32.47
7	存货	6,322.21
8	固定资产	14,786.54
9	无形资产	2,170.56
10	长期待摊费用	53.44
11	其他非流动资产	202.03
12	应付票据	1,751.73
13	应付账款	4,084.72
14	合同负债	532.38
15	应付职工薪酬	350.40
16	应交税费	228.29
17	其他应付款	8.19
18	其他流动负债	69.21

三	合计	80,072.33
---	----	-----------

财务数据摘自经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年 12 月 31 日的营口新山鹰报警设备有限公司财务报表及威海广泰空港设备股份有限公司合并报表口径财务报表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

（四）商誉相关资产组组合主要资产情况

列入评估范围的包含商誉的资产组组合主要资产包括存货、长期股权投资、固定资产和无形资产。其中：

1. 存货

存货包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品及发出商品。

原材料为公司应生产需用于近期购进的各种生产用原料及备品备件，共计 5070 项，主要包括贴无线模块、红外接收管、贴 32 位单片机、30/35 通用特殊炮体、双空琴台柜体及显示器件等；委托加工物资为公司委托阜新和美防爆电器有限公司进行加工的主控单元、接线单元等；产成品及发出商品为生产完工入库待销售的自制产品或已发出待确认收入的自制产品，共计 896 项，主要包括电压/电流信号传感器、火灾报警控制器（联动型）、消防电源、火灾声光警报器及点型光电感烟火灾探测器等；在产品为处于正常生产过程中暂存于各生产环节、质量合格的能满足进一步生产加工需要的自制产品，共计 355 项，主要包括自动跟踪定位射流灭火装置、火灾报警控制器、主控单元、底板单元及电气火灾监控设备主控组件等。

上述存货现保管良好，无盈亏、报废、毁损等情况。其中，原材料、委托加工物资及在产品在生产过程中均能够正常使用，产成品及发出商品为正常可销售产品。

截至评估基准日，未发现存货存在抵押、担保以及其他资产权利受限制情况。

2. 长期股权投资

列入评估范围的对外投资单位 1 家，为对营口赛福德电子技术有限公司的投资，评估人员查阅了合同章程出资证明等资料。具体明细如下：

长期股权投资明细表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	资产组账面价值
1	营口赛福德电子技术有限公司	2014/3/28	100%	4,000,000.00	18,532,528.35
	合计			4,000,000.00	18,532,528.35
	减：长期股权投资减值准备				
	净额			4,000,000.00	18,532,528.35

注：详见“一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人—产权持有人：营口新山鹰报警设备有限公司（以下简称“新山鹰”）—6. 长期股权投资”。

3. 固定资产——房屋建筑（构）物

（1）资产权利状况

列入评估范围的房屋建筑物共 9 项，总建筑面积合计 54,777.00m²。截至评估基准日，除 3#接待处（G 座）和门卫 3 项辅助生产用房（总建筑面积 666.45 m²）尚未办理房屋所有权证或不动产权利证书外，其余房屋建筑物均已取得了房屋所有权证或不动产权利证书。

根据广发银行股份有限公司营口分行与营口新山鹰报警设备有限公司于 2019 年 11 月 20 日签订了《最高额抵押合同》（编号为（2019）营银综授额字第 000019 号-担保 02），1#厂房（F 座）及 2#综合办公楼（A 座）设立了抵押权。

2020 年 7 月 1 日和 2020 年 9 月 28 日，营口新山鹰报警设备有限公司分别与营口塑美精工科技有限公司和营口营成电子设备有限公司签订了《房屋租赁合同》，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	位置	承租方	租赁用途	租赁时间	租赁面积 (m ²)	年租赁价格 (含税)	备注
1	中国辽宁自由贸易试验区（营口片区）营口市西市区荣华路 9 号的 F 座一楼部分厂房及 C 座的宿舍（1 间）	营口塑美精工科技有限公司	生产、办公、住宿	2020/7/1 至 2022/6/30	2,180.80	16.54	
2	中国辽宁自由贸易试验区（营口片区）营口市西市区荣华路 9 号的厂房及办公室	营口营成电子设备有限公司	生产、办公	2019/10/1 至 2023/9/30	4,000.00	48.00	
合 计						64.54	

除上述事项外，本次评估未见房屋建（构）筑物设立担保等其他他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

（2）资产经济与物理状况

列入评估范围的房屋建筑物位于营口市西市区荣华路 9 号营口新山鹰报警设备有限公司厂区内，分别于 2014 年至 2016 年建成并投入使用。其中，1#厂房、2#车间、综合办公楼、接待处、研发楼、会议综合楼为钢混结构，门卫等 3 项房屋为砖混结构。至评估基准日，厂房、车间、门卫已进行简单装修，综合办公楼、接待室、研发楼、会议综合楼进行了精细装修。其中，2#车间（E 座）共 3 层，层高为 4.8 米，建成于 2016 年 12 月，钢混结构，桩基础，现浇钢筋混凝土柱、梁、楼面板及屋面板，砖砌墙。真石漆

外墙面、塑钢门窗，室内为水泥地面（部分自流平地面），乳胶漆墙面及顶棚（部分为矿棉板吊顶），楼梯为理石踏步、不锈钢扶手，房屋配套设施主要有水、电、中央空调、消防等。

列入评估范围的构筑物共 21 项，包括厂区吸烟亭、厂区甬道、钢结构雨棚、钢结构走廊、室外疏散楼梯、厂区内道路、人工湖景观、花窖、危险品库、车棚、绿化、围墙及大门等，分别于 2014 年 3 月至 2018 年 7 月陆续建成投入使用。

以上房屋建（构）筑物现正常使用，维护状况良好。

4. 固定资产——设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

（1）资产权利状况

列入评估范围的机器设备、车辆与电子设备的购置发票较为齐全，车辆行驶证齐全，车辆证载权利人为营口新山鹰报警设备有限公司。

截至评估基准日，未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

（2）资产经济与物理状况

机器设备是通过购置方式取得的生产用设备，共计 2490 台（套），分别为新山鹰 2439 台（套），赛福德 51 台（套），主要包括超高速模块贴片机、注塑机、自动生产线、地源空调系统、变电设备、智能 PCB 压柱流水线、按钮（模块、声光）自动检测线、全自动异性插件机、烟感测试烟箱系统、1#线自动插件生产线、光电自动探测器组装线等设备。车辆共计 8 辆，主要为生产经营购置的客车、货车。电子设备共计 263 台（套），分别为新山鹰 244 台（套），赛福德 19 台（套），主要包括电脑、空调、投影仪、打印机、电子元器件检测试验仪器及办公桌椅等。

以上设备类资产购置启用日期为 2014 年 1 月至 2021 年 12 月。现大部分设备技术状况良好，维护保养较好，能够正常使用。

5. 无形资产——土地使用权

（1）土地权利状况

列入评估范围的国有土地使用权 2 宗，是由营口新山鹰报警设备有限公司以出让或（和）转让方式取得的工业用地，证载权利人均均为营口新山鹰报警设备有限公司。具体情况见下表：

土地登记一览表

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	面积 (m ²)	备注
1	营口国用 (2012) 第 3055 号	营口市西市区新建大街 127 号	出让	工业	2056-12-25	33,333.35	
2	营口国用 2015 第 324 号	营口市西市区新建大街 127 号	出让	工业	2056-12-25	33,333.35	转让
合计						66,666.70	

根据广发银行股份有限公司营口分行与营口新山鹰报警设备有限公司于 2019 年 11 月 20 日签订了《最高额抵押合同》（编号为（2019）营银综授额字第 000019 号-担保 02），待估宗地 1 设立了抵押权。除上述事项外，土地使用权未设立其他他项权利，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

（2）土地利用状况

根据现场勘查情况，待估宗地为营口新山鹰报警设备有限公司厂区用地，地上建有办公楼、厂房以及相关配套设施等。

（3）土地经济及开发利用状况

列入评估范围的土地使用权位于辽宁省营口市西市区新建大街 127 号（荣华路与新建大街交叉路口西北侧）。至评估基准日，待估宗地红线外实际开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水和场地平整）。

6. 无形资产—其他

列入评估范围的其他无形资产共计 103 项，其中 7 项通过购置方式取得，分别为财务软件 1 项，产品应用系统软件 6 项；其余 96 项企业通过自主研发或申请取得，包括商标权、专利权等，具体详见“（五）包含商誉的资产组组合账面未记录的资产类型、数量”。上述无形资产，产权持有人将在评估基准日后较长时期的生产经营中使用。

截至评估基准日，未发现其他无形资产设立抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

（五）包含商誉的资产组组合账面未记录的资产类型、数量

截至评估基准日，营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉的资产组组合中账面未记录的其他无形资产，共计 96 项。其中：证载权利人为营口新山鹰报警设备有限公司的其他无形资产共计 57 项，具体为商标权 5 项；专利权 28 项，包括外观设计专利 8 项、实用新型专利 17 项和发明专利 3 项（其中 2 项尚未取得专利权证书，处于等待实审提案阶段）；计算机软件著作权 21 项；网络域名权 3 项；证载权利人为营口赛福德电子

技术有限公司的其他无形资产共计 39 项，具体为商标权 1 项；专利权 13 项，包括外观设计专利 4 项和实用新型专利 9 项；计算机软件著作权 24 项；网络域名权 1 项。具体详见下表：

序号	无形资产名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	状态	专利权人
1	一种图像型火灾探测器的烟雾识别方法及识别系统	CN202011071209.9	发明专利	2020/10/9	2021/1/22	等待实 审提案	营口新山鹰报警 设备有限公司
2	一种图像型火灾探测器的火焰识别方法	CN202010679910.2	发明专利	2020/7/15	2020/11/10	等待实 审提案	营口新山鹰报警 设备有限公司
3	一种插箱控制器	CN201921676224.9	实用新型	2019/10/8	2020/5/19	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
4	一种消防水炮限位装置	CN201921138213.5	实用新型	2019/7/19	2020/5/12	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
5	感烟探测器	CN201930444107.9	外观专利	2019/8/15	2020/4/14	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
6	感温探测器	CN201930444584.5	外观专利	2019/8/15	2020/4/14	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
7	火灾显示盘	CN201930444101.1	外观专利	2019/8/15	2020/2/18	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
8	独立式火灾探测报警器	CN201820061690.5	实用新型	2018/1/15	2019/2/5	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
9	家用火灾报警控制器	CN201820475617.2	实用新型	2018/4/4	2018/10/12	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
10	一种手动报警按钮	CN201820452084.6	实用新型	2018/4/2	2018/9/25	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
11	水炮定位盒	CN201830017073.0	外观专利	2018/1/15	2018/9/18	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
12	手动火灾报警按钮	CN201820060522.4	实用新型	2018/1/15	2018/7/31	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
13	自动喷水灭火水炮扇面驱动装置	CN201210404457. X	发明专利	2012/10/8	2016/7/6	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
14	点型家用感烟火灾探测器	CN201520929530.4	实用新型	2015/11/20	2016/3/23	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
15	消防嵌入式照明灯具	CN201520929660.8	实用新型	2015/11/20	2016/3/23	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
16	消防应急地标灯	CN201520929619.0	实用新型	2015/11/20	2016/3/23	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
17	点型家用感温火灾探测器	CN201520929529.1	实用新型	2015/11/20	2016/3/23	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
18	消防应急壁挂标志灯	CN201520929453.2	实用新型	2015/11/20	2016/3/23	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
19	消防应急照明灯具(壁挂式)	CN201530230942.4	外观专利	2015/7/2	2016/1/20	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
20	消防应急照明灯具(吸顶式)	CN201530230885. X	外观专利	2015/7/2	2015/12/9	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
21	火灾探测器(烟雾探测)	CN201530231153.2	外观专利	2015/7/2	2015/11/11	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
22	火灾探测器(感温)	CN201530231152.8	外观专利	2015/7/2	2015/11/11	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
23	新型带透镜感烟探测器迷宫	CN201420776151.1	实用新型	2014/12/11	2015/5/13	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
24	消防水炮用新型红外探测定位器	CN201420776240.6	实用新型	2014/12/11	2015/5/13	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
25	用于飞机上的火焰探	CN201320366545.5	实用新型	2013/6/25	2013/11/20	专利权	营口新山鹰报警

	测报警器					维持	设备有限公司
26	消防安防联动系统	CN201320125385.5	实用新型	2013/3/19	2013/10/9	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
27	移动视讯智能定位探 测装置	CN201220338797.2	实用新型	2012/7/13	2013/3/13	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
28	一种自复式输电线路 监测系统	CN201220335646.1	实用新型	2012/7/12	2013/3/13	专利权 维持	营口新山鹰报警 设备有限公司
29	智能工装平台	2021SR1293630	计算机软 件著作权	2021/6/1	2021/8/31		营口新山鹰报警 设备有限公司
30	新山鹰静变电源控制 软件	2020SR0676548	计算机软 件著作权	2019/10/11	2020/6/24		营口新山鹰报警 设备有限公司
31	智慧消防云平台	2020SR0168855	计算机软 件著作权	2019/10/25	2020/2/24		营口新山鹰报警 设备有限公司
32	新山鹰消防运维物联 系统(iOS 版)	2018SR440151	计算机软 件著作权	2018/2/8	2018/6/12		营口新山鹰报警 设备有限公司
33	新山鹰无线 Lora 火灾 报警系统 (iOS 版)	2018SR438958	计算机软 件著作权	2018/2/8	2018/6/11		营口新山鹰报警 设备有限公司
34	新山鹰消防运维物联 系统(Android 版)	2018SR430939	计算机软 件著作权	2018/2/8	2018/6/8		营口新山鹰报警 设备有限公司
35	新山鹰无线 Lora 报警 消防云平台软件	2018SR430483	计算机软 件著作权	2018/2/8	2018/6/8		营口新山鹰报警 设备有限公司
36	新山鹰无线 Lora 火灾 报警系统 (Android 版)	2018SR430932	计算机软 件著作权	2018/2/8	2018/6/8		营口新山鹰报警 设备有限公司
37	新山鹰消防运维物联 云平台软件	2018SR430049	计算机软 件著作权	2018/2/8	2018/6/7		营口新山鹰报警 设备有限公司
38	新山鹰可燃气体探测 报警控制系统	2016SR235789	计算机软 件著作权	2014/5/1	2016/8/26		营口新山鹰报警 设备有限公司
39	新山鹰气体灭火控制 系统	2016SR231401	计算机软 件著作权	2015/10/1	2016/8/23		营口新山鹰报警 设备有限公司
40	新山鹰消防设备电源 监控系统控制软件	2016SR225796	计算机软 件著作权	2015/2/1	2016/8/19		营口新山鹰报警 设备有限公司
41	新山鹰应急照明疏散 指示系统控制软件	2016SR226049	计算机软 件著作权	2015/7/1	2016/8/19		营口新山鹰报警 设备有限公司
42	新山鹰自动跟踪定位 射流灭火系统控制软 件	2016SR225792	计算机软 件著作权	2014/12/1	2016/8/19		营口新山鹰报警 设备有限公司
43	新山鹰防火门监控系 统控制软件	2016SR225206	计算机软 件著作权	2015/6/1	2016/8/18		营口新山鹰报警 设备有限公司
44	新山鹰图像型火灾探 测报警系统控制软件	2016SR225200	计算机软 件著作权	2014/12/1	2016/8/18		营口新山鹰报警 设备有限公司
45	新山鹰电气火灾监控 系统控制软件	2016SR225549	计算机软 件著作权	2015/10/21	2016/8/18		营口新山鹰报警 设备有限公司
46	新山鹰火灾报警控制 器控制软件	2016SR062574	计算机软 件著作权	2015/10/31	2016/3/28		营口新山鹰报警 设备有限公司
47	山鹰 SY4000 火灾报警 联动控制系统	2015SR071958	计算机软 件著作权	2007/1/8	2015/4/30		营口新山鹰报警 设备有限公司
48	新山鹰消防控制室图 形显示装置控制软件	2014SR199937	计算机软 件著作权	2014/9/3	2014/12/18		营口新山鹰报警 设备有限公司
49	新山鹰 520N 火灾探测 器控制软件	2014SR199551	计算机软 件著作权	2013/10/15	2014/12/18		营口新山鹰报警 设备有限公司
50	图形	34365222.00	商标	2018-10-30	2019-06-28	商标已 注册	营口新山鹰报警 设备有限公司
51	图形	34361108.00	商标	2018-10-30	2020-08-07	商标已 注册	营口新山鹰报警 设备有限公司
52	图形	34351760.00	商标	2018-10-30	2019-07-21	商标已 注册	营口新山鹰报警 设备有限公司
53	图形	18852592.00	商标	2016-01-11	2017-02-14	商标已 注册	营口新山鹰报警 设备有限公司

54	图形	1441426.00	商标	1999-04-01	2000-09-07	商标已注册	营口新山鹰报警设备有限公司
55	新山鹰消防运维物联网云平台	辽 ICP 备 16009869 号-3	域名权		2020/8/11		营口新山鹰报警设备有限公司
56	山鹰智慧消防云	辽 ICP 备 16009869 号-4	域名权		2020/8/11		营口新山鹰报警设备有限公司
57	营口新山鹰报警设备有限公司	辽 ICP 备 16009869 号-1	域名权		2020/8/11		营口新山鹰报警设备有限公司
58	营赛	4189753.00	商标	2004/7/27	2006-11-14	商标已注册	营口赛福德电子技术有限公司
59	赛福德	辽 ICP 备 19019711 号-1	域名权		2019-11-28		营口赛福德电子技术有限公司
60	智能感温火灾探测器	CN201820474770.3	实用新型	2018/4/4	2018/11/23	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
61	光电感烟火灾探测器	CN201721874589.3	实用新型	2017/12/28	2018/8/10	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
62	消防设备电源状态监控器	CN201721874602.5	实用新型	2017/12/28	2018/8/10	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
63	报警联动一体化控制系统	CN201721874618.6	实用新型	2017/12/28	2018/8/10	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
64	复合式火灾探测器迷宫	CN201721874604.4	实用新型	2017/12/28	2018/8/10	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
65	新型消火栓按钮	CN201721874601.0	实用新型	2017/12/28	2018/8/10	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
66	消防应急壁挂照明灯	CN201520929620.3	实用新型	2015/11/20	2016/4/6	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
67	消防应急吸顶照明灯	CN201520929616.7	实用新型	2015/11/20	2016/4/6	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
68	消防壁挂照明灯	CN201520929452.8	实用新型	2015/11/20	2016/3/23	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
69	消防应急标志灯具(方形)	CN201530231063.3	外观设计	2015/7/2	2015/11/11	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
70	消防应急标志灯具(铝壁挂)	CN201530230977.8	外观设计	2015/7/2	2015/11/11	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
71	消防应急标志灯具(圆形)	CN201530231218.3	外观设计	2015/7/2	2015/10/28	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
72	外防护壳体(灭火装置用)	CN201530231159.X	外观设计	2015/7/2	2015/11/11	专利权维持	营口赛福德电子技术有限公司
73	赛福德消防运维物联系统(iOS 版)	2018SR637582	计算机软件著作权	2018/4/12	2018/8/10		营口赛福德电子技术有限公司
74	赛福德无线 Lora 火灾报警系统(iOS 版)	2018SR636152	计算机软件著作权	2018/3/16	2018/8/9		营口赛福德电子技术有限公司
75	赛福德无线 Lora 火灾报警系统(Android 版)	2018SR615101	计算机软件著作权	2018/3/16	2018/8/3		营口赛福德电子技术有限公司
76	赛福德消防运维物联系统(Android 版)	2018SR615084	计算机软件著作权	2018/4/12	2018/8/3		营口赛福德电子技术有限公司
77	赛福德无线 Lora 报警消防云平台软件	2018SR608021	计算机软件著作权	2018/2/12	2018/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
78	赛福德消防运维物联网云平台软件	2018SR607327	计算机软件著作权	2018/2/12	2018/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
79	赛福德应急照明疏散指示系统控制软件	2017SR415443	计算机软件著作权	2016/5/10	2017/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
80	赛福德气体灭火控制系统	2017SR415450	计算机软件著作权	2016/5/7	2017/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
81	赛福德火灾报警控制器控制软件	2017SR414997	计算机软件著作权	2016/4/21	2017/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
82	赛福德自动跟踪定位射流灭火系统控制软件	2017SR415005	计算机软件著作权	2016/4/21	2017/8/1		营口赛福德电子技术有限公司

83	赛福德电气火灾监控系统控制软件	2017SR414754	计算机软件著作权	2016/5/12	2017/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
84	赛福德消防设备电源监控系统控制软件	2017SR414541	计算机软件著作权	2016/4/21	2017/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
85	赛福德图像型火灾探测报警系统控制软件	2017SR414168	计算机软件著作权	2016/5/12	2017/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
86	赛福德防火门监控系统控制软件	2017SR414160	计算机软件著作权	2016/5/14	2017/8/1		营口赛福德电子技术有限公司
87	赛福德 JKM-YS4210B 输入输出模块控制软件	2015SR103313	计算机软件著作权	2013/10/15	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
88	赛福德 JY-G-YS4100B 点型光电感烟火灾探测器控制软件	2015SR103309	计算机软件著作权	2013/10/24	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
89	赛福德消防智能疏散指示系统控制软件	2015SR103189	计算机软件著作权	2013/11/3	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
90	赛福 JB-LG-YS4820B 火灾报警控制器控制软件	2015SR102762	计算机软件著作权	2013/11/3	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
91	赛福德 DH-YS4900 电气火灾监控设备控制软件	2015SR103319	计算机软件著作权	2013/11/3	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
92	赛福德 DH-YS4951 漏电探测器控制软件	2015SR103580	计算机软件著作权	2013/10/15	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
93	赛福德 YS-C-1801 应急照明控制器控制软件	2015SR103378	计算机软件著作权	2013/10/30	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
94	赛福德 DH-YS4941 电气火灾监控探测器控制软件	2015SR103371	计算机软件著作权	2013/10/15	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
95	赛福德 JW-ZO-YS4110B 点型感温火灾探测器控制软件	2015SR103342	计算机软件著作权	2013/10/24	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司
96	赛福德 J-SAP-YS4120B 手动火灾报警按钮控制软件	2015SR103336	计算机软件著作权	2013/10/24	2015/6/10		营口赛福德电子技术有限公司

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

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第六条规定，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定”。本次商誉减值测试评估价值类型是可收回金额。

五、评估基准日

1. 评估基准日是 2021 年 12 月 31 日；
2. 根据《企业会计准则》第二十三条规定，企业合并所形成的商誉，至少应当在每年度终了进行减值测试，评估基准日与减值测试的时间要求保持一致；
3. 评估基准日由委托人确定，与《资产评估委托合同》约定服务内容一致。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《企业会计准则—基本准则》（2014 年 7 月 23 日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
7. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会三次会议）；
8. 《中华人民共和国专利法》（2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修正）；
9. 《中华人民共和国商标法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正）；
10. 《中华人民共和国著作权法》（根据 2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表

大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国著作权法〉的决定》第二次修正）；

11. 《计算机软件保护条例》（国务院第 339 号令，2002）；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第 691 号令，2017）；

13. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部门规章的决定》修改）；

14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）资产评估准则与会计准则依据

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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

8. 《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）；

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. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；

14. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45 号）；

15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

18. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；

19. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50 号）；

20. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）；

21. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
22. 《企业会计准则第8号——资产减值》。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照和章程等相关资料；
2. 国有土地使用证/房屋所有权证或不动产权证；
3. 机动车辆行驶证；
4. 设备购置合同发票、有关产权转让合同等；
5. 专利证书；
6. 商标注册证；
7. 计算机软件著作权登记证书；
8. 产权持有人提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 财政部 关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
2. 营口市人民政府关于印发《营口市城市基础设施配套费征收使用管理办法》的通知（营政发[2013]12号）；
3. 营口市人民政府关于印发《营口市人民防空建设管理实施办法》的通知（营政发[2012]17号）；
4. 辽宁省物价局、财政厅、人民防空办公室《关于调整我省人防工程易地建设费标准的通知》（辽价发[2018]55号）；
5. 辽宁省住房和城乡建设厅关于颁发2017年《辽宁省建设工程计价依据》的通知（辽住建[2017]68号）；
6. 辽宁省《房屋建筑与装饰工程定额》（2017年）；
7. 辽宁省《通用安装工程定额》（2017年）；
8. 评估基准日营口市当地人材机市场价格；
9. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）（2021年12月20日）；
10. 国土资源部《关于发布实施全国工业用地出让价最低标准的通知》（国土资发[2006]307号）；

11. 国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；
12. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）；
13. 营口市人民政府《关于公布实施营口市城区土地级别调整与基准地价更新成果的通知》（营政发[2017]16号）；
14. 《2021 机电产品价格信息查询系统》；
15. 机械部《设备安装概算指标》；
16. 财政部、税务总局、海关总署联合发布《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]39号）；
17. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人大常委会第七次会议通过）；
18. 商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012年8月24日《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起实施）；
19. 太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价；
20. IT 网上报价、生产厂家及代理公司调查和询价；
21. 企业提供的购置合同、技术文本、协议、工程图纸及预结（决）算资料；
22. 评估人员现场勘查、收集的其他资料；
23. 《财政部、国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税[2011]100号）；
24. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令 第 483 号，2006）；
25. 委托人及产权持有人提供的历史年度及评估基准日审计报告、会计报表、科目余额表、会计凭证，相关合同、协议等财务经营资料；
26. 委托人及产权持有人提供的未来年度财务预算经营收益、预测等有关资料；
27. 评估基准日执行的中国人民银行贷款利率（LPR）；
28. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
29. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
30. Wind 资讯金融终端；
31. 其他参考资料。

（五）其它参考资料

1. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
2. 《资产评估专家指引第 11 号-商誉减值测试评估》（中评协〔2020〕37 号）；
3. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；
4. 评估基准日会计报表及审计报告；
5. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
6. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
7. 与委托人、产权持有人、审计机构访谈、沟通资料；
8. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法确定

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》及相关要求，对包含商誉资产组可收回金额确定时：

1. 已确信包含商誉资产组或资产组组合公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值两者中任意一项金额已超过评估对象账面价值时，可以以该金额为依据确定评估结论。

2. 包含商誉资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额如果无法可靠估计，可以以预计未来现金流量的现值作为可收回金额。

3. 如果包含商誉资产组或资产组组合可收回金额的评估仅依据公允价值减去处置费用后的净额或预计未来现金流量的现值中一种方式确定，评估结论应当表述为包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额不低于该金额。

资产评估专业人员与企业管理层、执行审计业务的注册会计师进行了必要的沟通：

1. 商誉相关资产组组合不存在销售协议价格和交易活跃的市场，也无同行业类似资产组组合的最近交易价格或者结果，故无法通过上述途径来确定包含商誉资产组组合的公允价值。

2. 资产组组合在现行使用状态下的用途与最佳用途相同，管理层的使用能力、管理水平与行业平均水平趋同。企业管理层对于资产组组合未来年度的现金流进行了预测，采用预计未来现金流量的现值测算包含商誉资产组组合的可收回金额。

3. 通过了解资产组组合各项资产的性质、使用情况，资产组组合内的资产均可通过公开市场查询价格信息。本次评估按照各项资产的最佳使用前提，采用成本法对资产组组合公允价值进行估算，并将按此方法确定的公允价值减去处置费用后的净额来确定资产组组合的可收回金额。其中，处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

按照《以财务报告为目的的评估指南》，资产评估专业人员执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

综上所述，本次评估采用预计未来现金流量的现值和公允价值减去处置费用后的净额计算包含商誉资产组组合的可收回金额。

（二）成本法

本次成本法评估的基本思路是根据资产的公允价值减去处置费用后的净额估算包含商誉相关的资产组组合可收回金额。

基本公式：可收回金额=公允价值—处置费用

公允价值的评估

评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。评估方法简介如下：

一）流动资产的评估

1、货币资金

对于货币资金的评估，评估人员通过对评估基准日库存现金进行监盘；对银行存款及其他货币资金查阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表并函证。经核实，货币资金账实相符，以核实后账面价值作为评估值。

2、应收票据

评估人员核对了明细账、总账和报表，对应收票据进行了监盘，抽查了记账凭证等会计资料，与账面记录核对相符。根据列入评估范围的应收票据为商业承兑汇票的特点，其存在到期很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的情况，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失，并以核实后账面价值减去评估风险损失后的净值作为评估值。坏账准备评估为零。

3、应收账款、其他应收款

评估人员核对了申报明细表与账册、会计报表的金额，对大额应收款项进行函证，对无法函证的大额应收款项采用替代程序进行核实，同时在核实无误的基础上，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、经营管理现状等因素判断是否发生坏账。对有充分理由相信能全部收回的应收款项，按其账面余额作为其评估值；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失，并以核实后账面价值减去评估风险损失后的净值作为评估值；对有确凿证据表明不能收回的应收账款、其他应收账款款项按零值评估。坏账准备评估为零。

4、应收款项融资

评估人员核对了明细账、总账和报表，对应收款项融资（票据）进行了监盘，抽查了记账凭证等会计资料，与账面记录核对相符。对应收款项融资以核实后账面价值作为其评估值。

5、预付账款

主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面价值作为评估值。

6、存货

列入评估范围的存货包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品及发出商品。

（1）原材料

原材料为公司生产需用于近期购进的各种生产用原料及备品备件等。评估人员首先对公司提供的原材料评估申报明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，并组织评估人员进入现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对。评估人员抽查近期原材料购入凭证并进行市场调查询价，公司原材料账面单价与基准日市场采购价格基本一致，账面价值构成合理，故以核实后账面价值作为评估值。

（2）委托加工物资

评估人员首先对其提供的委托加工物资评估申报明细表中的项目数量、金额等进行了核实，本次委托加工物资为企业生产产品需要，交由外部单位加工项目用配件而领用

的材料，委托加工物资的账面成本为提供给加工单位的加工配件所需的原材料，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

（3）产成品

产成品为公司生产完成入库尚未销售的产品，主要包括电压/电流信号传感器、火灾报警控制器（联动型）、消防电源、火灾声光报警器及点型光电感烟火灾探测器等。评估人员首先对公司提供的产成品评估申报明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，并组织评估人员进入产成品保管现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量。

列入评估范围的产成品为正常销售产品，本次对产成品按产品的不含税市场销售价格减去销售费用、相关税费确定评估单价，再乘以数量确认评估值，存货跌价准备评估为零。具体公式为：

$$\text{评估价值} = \text{数量} \times \text{不含税市场销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加费率}]$$

（4）在产品

评估人员首先对提供的在产品评估申报明细表中的项目数量、金额等进行了复核，为处于正常生产过程中暂存于各生产环节、质量合格的能满足进一步生产加工需要的自制产品。由于在产品处于连续生产过程中，经核实其账面成本的构成主要为投入的原材料，通过分析其账面价值构成合理，本次以核实后的账面价值作为评估值。

（5）发出商品

发出商品为企业已发出待确认收入的自制产品，包括探测器底座、点型光电感烟火灾探测器、手动火灾报警按钮等。评估人员通过业务合同、出库单以及采用替代程序进行核实，根据核实情况和企业财务资料证实发出商品的真实性，经过核实，发出商品真实存在。

列入评估范围的发出商品均为正常销售产品，本次对发出商品按产品的不含税市场销售价格减去相关税费确定评估单价，再乘以数量确认评估值，存货跌价准备评估为零。具体公式为：

$$\text{评估价值} = \text{数量} \times \text{不含税市场销售单价} \times [1 - \text{税金及附加费率}]$$

二）关于长期股权投资的评估

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

截至评估基准日，长期股权投资单位—营口赛福德电子技术有限公司具备整体评估条件，故采用成本法在同一评估基准日对其进行整体评估。截至评估基准日，长期股权投资单位股东认缴资本已到位，故本次评估以被投资单位基准日净资产评估值×产权持有人认缴出资比例作为评估值。

三）关于固定资产—房屋建（构）筑物类的评估

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的房屋建筑物主要为工业用地上的生产用房，其所在区域很少有买卖成交案例，客观收益资料难以收集，无法采用市场法、收益法进行评估。根据评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，采用成本法对其进行评估。

成本法是指求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，并按房屋建筑物的使用年限和对建筑物现场勘查的情况确定综合成新率，进而计算出房屋建筑物评估价值。基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1.重置成本的确定

重置成本=建安造价+工程前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税（进项税额）

（1）建安造价

对重点建筑物和构筑物，本次评估采用工料分析法计算工程建安造价，即分析工程消耗的人工工日、材料和机械数量，依据辽宁省现行的建安工程计价定额和配套的费用标准，以及评估基准日营口市应执行的建筑材料价格标准，计算工程建安造价。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定工程建安造价。

（2）前期费用及其他费用

工程前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分，主要包括建设单位管理费、基础设施配套费、人防费、前期工作咨询费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理服务费、工程造价咨询费、工程建设监理费、房产测绘费等。

(3) 资金成本

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，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心在评估基准日当月公布的贷款市场报价利率计取，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{工程前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 50\%$$

(4) 可抵扣的增值税（进项税额）

根据有关税法和辽宁省建筑业营改增有关文件计算，具体公式为：

$$\text{可以抵扣的进项税额} = \text{建安造价} (\text{或可抵扣的工程前期及其他费用}) / (1 + \text{适用税率}) \times \text{适用税率}$$

其中工程建安造价适用税率为 9%；工程前期及其他费用中可抵扣进项税的相关项目主要有前期工作咨询费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程造价咨询费、工程监理费、测绘费等，适用费率为 6%。

2. 综合成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和年限成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和年限成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。

(1) 年限成新率

按照建（构）筑物的结构类型、使用用途确定建（构）筑物经济适用年限，然后再结合其已使用年限计算出其成新率：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济适用年限}) \times 100\%$$

(2) 勘察成新率

A、房屋建筑物

通过评估人员对各房屋建筑物的实地勘察，对房屋建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新

旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

计算公式：

勘察法成新率=结构部分各分部得分×权重比例+装修部分各分部得分×权重比例+
建筑设备部分得分×权重比例

B、地上构筑物

评估人员现场观察构筑物的维护保养现状，直接判定构筑物的完损程度。

(3) 综合成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

3.评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率。

四) 关于固定资产—机器设备的评估

执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法。成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式：

评估值=重置成本×综合成新率

1、重置成本的确定

(1) 机器设备重置成本

1) 进口机器设备重置成本的确定

重置成本=(FOB +途中保险费+国外运杂费)×基准日外汇汇率+进口关税+增值税+
银行财务费+商检费+公司代理手续费+国内运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设
其他费用+资金成本-增值税进项税

=CIF×基准日外汇汇率+进口关税+增值税+银行财务费+商检费+公司代理
手续费+国内运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用+资金成本-增值税进
项税

=公司代理价+国内运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用+
资金成本-增值税进项税

A、离岸价 FOB、到岸价 CIF 可通过查阅国外机电设备报价手册或向国外设备制造
商在国内的办事处咨询确定。

B、进口设备的境外运费、境外运输保险费、关税、银行财务费、商检费、公司代
理手续费等从属费用的确定如下：

a境外运杂费可按设备的重量、体积及海运公司的收费标准计算，也可按一定比例
计取，取费基数为设备的货价。计算公式为：海运费=货价×海运费率费率：远洋一般
取 5%~8%，近洋一般取 3%~4%。

b 境外运输保险费的取费基数为：货价+海运费。计算公式为：国外运输保险费=(货
价+海运费)×保险费率。保险费率可根据保险公司费率表确定，一般在 0.2%~0.4%。

c关税的取费基数为设备到岸价。计算公式为：关税=到岸价×关税税率。关税的税
率按国家发布的进口关税税率表确定。

d增值税的取费基数为：关税完税价+关税。计算公式为：增值税=(关税完税价+关
税)×增值税率。

e银行财务费的取费基数为进口设备货价(FOB 人民币数)。计算公式为：银行财务
费用=进口设备货价×银行财务费费率。我国现行银行财务费率一般为 0.15%~0.5%。

f外贸手续费也称为公司手续费，取费基数为 CIF 人民币数。计算公式为：外贸手
续费=CIF×外贸手续费率。目前，我国进出口公司的进口费率一般在 1%~1.5%。

g商检费：取费基数为进口设备货价(FOB 人民币数)。计算公式为：FOB×商检费费
率。目前，我国商检费费率一般在 0.08%。

C、国内运杂费

根据设备的体积、重量、抵达口岸与设备所在地的距离等因素，确定进口设备运杂
费率。计算公式：国内运杂费=到岸价（CIF 人民币数）×进口设备运杂费率。

D、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，确定进口设备安装调试费率。计算公式：
安装调试费=进口设备到岸价（CIF 人民币数）×进口设备安装调试费率。

E、设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。（注意：设备基础费可在房屋建筑物中评估，做到不重不漏）

F、工程建设其他费用

根据国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况进行综合考虑。

G、资金成本

资金成本，以公司代理价、运杂费、安装工程费、设备基础费及工程建设其他费用为基础，乘以评估基准日的贷款利率（即基准日适用的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）），根据建设工期并按资金均匀投入考虑。即：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2（对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。）

H、进项税额

设备的增值税额按 CIF 和关税之和的 13% 计算，运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用的增值税额按相关税法规定执行计算。

2) 国产设备的重置成本

设备的重置成本，在设备购置价的基础上，加上该设备达到全新使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、基础费、工程建设其他费用和资金成本等）综合确定，计算公式为：

重置成本=购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用+资金成本-
增值税—进项税额

A、购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2021 机电产品价格信息查询系统》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

B、运杂费

根据设备的体积、重量、生产厂家与设备所在地的距离等因素确定运杂费率，计算公式：运杂费=购置价×运杂费率。

C、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，确定设备安装调试费率。计算公式：安装调试费=购置价×安装调试费率。

D、设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。（注意：设备基础费可在房屋建筑物中评估，做到不重不漏）

E、工程建设其他费用

根据国家相关规定、有关取费文件结合现场实际情况确定。

F、资金成本

资金成本，以设备购置费、运杂费、安装工程费、设备基础费及工程建设其他费用为基础，乘以评估基准日的贷款利率（即基准日适用的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）），根据建设工期并按资金均匀投入考虑。即：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2（对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。）

G、进项税额

可抵扣进项税额是指纳税人购进货物或应税劳务所支付或者承担的增值税税额，按税法规定确定进项税额。可抵扣增值税进项税额主要为设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费及工程建设其他费用中包含的可抵扣进项税额。即：

可抵扣进项税额=设备购置价÷(1+13%)×13%+（运杂费+安装费+基础费）÷(1+9%)×9%+部分工程建设其他费用÷(1+6%)×6%。

（2）车辆重置成本

根据太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置成本：

重置成本=购置价+车辆购置税+新车牌照手续费

（3）电子设备重置成本

根据当地经销商报价、IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备不含税价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置成本。

2、综合成新率的确定

(1) 机器设备综合成新率的确定

1) 对大型、关键设备

A. 对于其已使用年限在经济寿命年限期内的设备

采用年限法与现场勘察鉴定法，分别测算其年限成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

年限成新率，按设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

勘察成新率，通过现场勘察设备的技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，根据各因素与价值量设定权重，对设备各组成部分结合专业判断打分，确定设备现场勘察成新率。

B. 对于已使用年限已经超过其经济寿命年限的设备

通过现场勘察，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，结合专业判断综合分析确定其尚可使用年限，确定其综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

2) 对一般小型设备

主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合设备的现场勘察情况确定其综合成新率。

(2) 车辆综合成新率的确定

车辆综合成新率采用理论成新率和年限成新率加权计算确定。

1) 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部和环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》等，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

$$\text{a) 使用年限成新率 } R_1 = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

b)行驶里程成新率 $R_2 = (\text{经济寿命行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济寿命行驶里程} \times 100\%$

c)理论成新率 $R_3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

2) 勘查成新率

根据现场勘察、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，并考虑车辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况，经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率 R_4 。

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R_3 \times \text{权数} + \text{现场勘查成新率 } R_4 \times \text{权数}$

(3) 电子设备综合成新率

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

4、评估值的确定

评估值 = 重置成本 \times 综合成新率

五) 关于无形资产的评估

列入评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产——专利、计算机软件著作权、注册商标、域名权、产品应用系统软件和财务软件。

1. 无形资产——土地使用权的评估

执行不动产评估业务，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的适用性，选择评估方法。

(1) 评估方法的选择

由于待估宗地为已开发土地，土地使用权及地上设施不能独立产生收益，房地产价值不能整体估算，故不宜采用收益法和剩余法（假设开发法）进行评估；待估宗地的土地取得费、开发成本、增值收益等客观数据难以收集，故不宜选择成本法评估；待估宗地区域内近期没有交易案例，无法采用市场法评估。

待估宗地位于当地最新的土地基准地价覆盖范围以内，具备采用基准地价系数修正法评估的条件。

综上所述，本次决定采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 评估方法的介绍

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等评估成果，按照替代原则，对待估宗地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，进而求其待估宗地在评估基准日的方法。

根据《城镇土地评估规程》与待估宗地所在地的基准地价报告，采用基准地价系数修正法评估工业用地的计算公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \Sigma K)$ ，式中：

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——开发程度修正系数

K_3 ——土地使用年限修正系数

ΣK ——影响地价区位及个别因素修正系数之和

2. 无形资产——其他无形资产评估

列入评估范围的其他无形资产包括专利、软件著作权、商标使用权、域名权、产品应用系统软件和财务软件。

(1) 产品应用系统软件、专利资产、注册商标、计算机软件著作权和网络域名权的评估

执行无形资产评估业务，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，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的产品应用系统软件、计算机软件著作权、专利资产、注册商标和网络域名权全部运用到了产权持有人生产业务中，同时相互依附、作用能综合产生收益，且单个收益难以客观区分，故将纳入评估范围内的产品应用系统软件、计算机软件著作权、专利资产、注册商标和网络域名权作为无形资产组合进行评估。

委托评估的无形资产组合在目前国内公开市场条件下很难找到相同或相似的交易案例，且部分无形资产取得时间较早，其开发成本、增值收益等客观数据难以收集，故不宜采用市场法和成本法；由于列入评估范围的产品应用系统软件、计算机软件著作权、专利资产、注册商标和网络域名权全部运用到了产权持有人生产业务中，同时相互依附、作用能综合产生收益，具备收益法的条件，故本次对无形资产组采用收益法评估。

采用收益法评估无形资产组合一般是通过测算该无形资产组合所产生的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估无形资产组合的价值。无形资产组合的预期收益应当是无形资产组合的使用而额外带来的收益，可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或超额收益等方式进行估算。由于被评估的无形资产组合全部运用到了产权持有人生产业务中，且能使企业获取超额收益，故本次采用收益分成法。

收益分成法通常包括收入分成和利润分成两种方法。本次采用收入分成法进行估算。运用该方法具体分为如下五个步骤：

- ①确定无形资产组合的经济寿命期
- ②预测在经济寿命期内的销售收入
- ③分析确定无形资产组合综合分成率，综合分成率=技术分成率×（1-更新替代率）
- ④确定适当的折现率。折现率应考虑相应的风险因素和货币时间价值等因素
- ⑤将经济寿命期内收入分成折成现值相加，确定无形资产组合价值

计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{\alpha_i F_i}{(1+r)^i}$$

式中： P —无形资产组合价值

α_i —无形资产组合综合分成率

r —折现率

F_i —第*i*年公司可实现的销售收入

n —收益年限

（2）财务软件的评估

列入评估范围的财务软件为企业购置自用的用友软件，其能正常使用。

评估人员对财务软件的原始购置合同、发票、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数进行了查验核对，然后对同等功能配置软件的现行市场价格进行调查询价，本次评估以评估基准日重新购置同等功能的计算机软件的含税市场价格扣除可抵扣进项税额后作为评估值。

六）长期待摊费用

长期待摊费用为绿化花木费和装饰维修费。评估人员核实了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了相关合同和记账凭证等资料，核实了费用内容、原始发生额、形成日期、预计和已摊销月数及基准日尚存收益月数。本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

七) 关于其他非流动资产的评估

列入评估范围的其他非流动资产为委托研发费，具体包括自动跟踪定位射流灭火装置、智慧消防系统平台、消防控制室图形显示装置、智慧消防物联网云平台和基于硬件设备的物联网平台。评估人员首先对公司提供的其他非流动资产评估申报明细表的项目内容、发生日期等进行了复核，查阅相关的技术开发合同及支付凭证，对账面价值进行核实。本次评估未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后的账面价值作为评估值。

八) 关于负债的评估

本次评估的负债为流动负债，包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，经核实后为评估基准日实际应承担的债务，故以账面价值作为评估值。

处置费用的评估

《企业会计准则第 8 号—资产减值》第六条第三款规定：“处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。”

评估人员对威海广泰空港设备股份有限公司和产权持有人界定的营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合相关资产、负债的构成进行了分析，确认营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合相关资产、负债为企业正常生产经营形成的资产及负债。本次评估以评估范围的资产、负债性质为基础，依据相关税务规定，并参考了相关的产权交易中心的产权交易服务收费标准，确定处置费包含产权交易服务费及印花税。

(三) 预计未来现金流量的现值

本次评估预计未来流量的现值采用收益法进行测算。收益法是指预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的方法。对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法或称企业自由现金流折现率法。

全投资自由现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为整体资产或资产组的价值。本次评估采用企业税前自由现金流折现模型。基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n r} \quad (1)$$

式中： P —预计未来现金流量的现值

R_i —第 i 年的税前自由现金流量

R_n —永续期的税前自由现金流量

r —折现率

1. 未来收益

本次评估，使用资产组息税折旧摊销前净现金流量 R_i 作为收益指标，其基本定义为：

$$R_i = EBIT + \text{折旧及摊销} - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i \quad (2)$$

2. 预测期

按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，建立在预算或者预测基础上的预计现金流量原则上最多涵盖 5 年。经企业管理层预计在未来几年经营状况相对稳定。确定其预测期为 5 年。

3. 收益期

经分析营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉的资产组历史经营情况及对未来其所在行业情况，可以通过更新改造资本性支出等方式持续经营，故本次评估假设资产组可以永续经营。

4. 预测期后价值

预测期后永续年期现金净流量按预测末年 2026 年现金净流量调整确定。

5. 折现率

按照现金流与折现率口径一致的原则，本次评估均采用税前现金流计算，折现率 r 选取税前加权平均资本成本模型（WACCBT）确定。基本计算公式如下：

$$WACCBT = \frac{WACC}{1-T} \quad (3)$$

$$WACC = R_d \times (1-T) \times \frac{D}{(D+E)} + R_e \times \frac{E}{(D+E)} \quad (4)$$

式中： R_d —债权期望报酬率

R_e —股权期望报酬率，采用 *CAPM* 资本资产定价模型确定

D —债权价值

E —股权价值

T —所得税税率

其中： $\frac{E}{D+E}$ 和 $\frac{D}{D+E}$ 通过计算权益成本时计算的同行业可比上市公司的平均财务
杠杆比率进行计算

资本资产定价模型（*CAPM*）基本公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中： R_f —无风险利率

β —股权系统性风险调整系数

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价

ε —特定风险报酬率

非上市公司的股权 β 系数通常由多家可比上市公司的平均股权 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带杠杆的 β_L 并调整为不带杠杆的 β_U ，在此基础上通过取平均值得到被评估企业的 β_U ，最后考虑被评估企业适用的资本结构得到其 β_L ，计算公式如下

$$\beta_U = \frac{\beta_L}{1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}} \quad (6)$$

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right] \quad (7)$$

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围、价值类型等问题进行了解并协商一致，订立资产评估委托合同，并编制资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

1. 听取委托人和产权持有人有关人员介绍企业总体情况和商誉形成过程、资产组组合历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况和资产使用状态等情况。

2. 与企业管理层、执行审计的会计师就资产组组合的范围、商誉的金额等进行沟通并确认；

3. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，与会计师沟通确认，资产组的确定是否合理；并对资产组组合涉及的资产进行现场勘查和抽查盘点；

4. 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对评估范围内主要资产权属是否存在权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备等进行核查验证。

5. 根据资产评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对流动资产中的存货类实物资产进行了重点监盘，监盘实物价值量在 60% 以上；对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料、购置合同；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料，并对周边房屋一级及二级市场情况进行调查了解；对土地使用权，了解土地使用现状，土地周边情况，对土地所处位置及土地级别、地价等进行调查了解，对周边交易案例的交易情况、区域位置、个别因素等进行现场勘查；对专利、注册商标和软件著作权，查阅产权证明资料，核实资产权属情况，了解无形资产的有效性、类别、技术状况、法律状态、实施状况等。

6. 了解商誉所在资产组组合的宏观经济、行业发展、地域因素等外部环境，了解包含商誉资产组组合独立产生现金流的能力；

7. 收集评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集的历史沿革、现状和前景以及最近批准的财务预测数据；收集内部管理制度、管理层对资产的持续使用或者处置的决策方式等资料。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型和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，形成初步估算成果。并在确认评估范围中没有发生重复和遗漏的基础下，汇总形成初步评估结论，并对评估结论的合理性进行分析。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人就资产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提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 公开市场假设

公开市场假设以资产组在市场上可以公开买卖为基础。公开市场假设，是假定在市场上交易，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。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据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，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 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，资产组组合及其相关的经营业务所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 假设资产组组合的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，持续负责地经营管理资产组组合经营。

6. 除非另有说明，假设资产组组合所在公司完全遵守所有有关的法律法规。

7. 假设资产组组合所在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。

8. 假设资产组组合所在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。

9. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等按基准日时点执行标准进行测算，假设未来不发生重大变化。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

11. 假设评估基准日后与商誉相关资产组组合的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

12. 本次评估假设公司按目前的规模和经营方式进行生产经营，公司对未来需要更新机器设备（嵌入软件）有资本性支出计划，但对生产能力和生产规模不产生影响。对未来的预测也基于评估基准日生产经营能力，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资本性支出和营运资金增加额。对永续期内的资本性支出，根据资产的重置成本、资产的经济使用年限、尚可使用年限，按照适当的折现率折现测算。营运资本增加额与运营规模及其所需营运成本和营运效率同步变化。

13. 假设评估基准日后持有资产组组合的单位的的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

14. 假设评估基准日后产权持有人的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

15. 假设产权持有人已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止。

16. 假设产权持有人与资产组组合相关的现有业务订单能如期实现，主营业务、销售策略及成本控制等不发生重大变化。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

我们按照法律、行政法规、企业会计准则及资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，通过公允价值减去处置费用途径，即采用成本法对营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的可收回金额在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

评估基准日，包含商誉资产组组合资产账面价值 87,018.04 万元，评估值 48,888.70 万元，评估减值 38,129.34 万元，减值率 43.82%；包含商誉资产组组合负债账面价值 6,945.71 万元，评估值 6,945.71 万元，无评估增减值；包含商誉资产组组合净资产账面价值 80,072.33 万元，评估值 41,943.00 万元，评估减值 38,129.33 万元，减值率 47.62%；包含商誉资产组组合的可收回金额为 41,603.26 万元。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表——公允价值减去处置费用途径

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

被评估单位：营口新山鹰报警设备有限公司

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%
流动资产	1	24,742.49	25,833.71	1,091.22	4.41
非流动资产	2	62,275.55	23,054.99	-39,220.56	-62.98
其中：长期股权投资	3	1,853.25	2,087.90	234.65	12.66
固定资产	4	14,772.01	16,336.97	1,564.96	10.59
无形资产	5	2,170.55	4,374.65	2,204.10	101.55
商誉	6	43,224.25	-	-43,224.25	-100.00
长期待摊费用	7	53.44	53.44	-	-
其他非流动资产	8	202.03	202.03	-	-
资产总计	9	87,018.04	48,888.70	-38,129.34	-43.82
流动负债	10	6,945.71	6,945.71	-	-
负债总计	11	6,945.71	6,945.71	-	-
包含商誉资产组组合净资产公允价值	12	80,072.33	41,943.00	-38,129.33	-47.62
产权交易服务费率	13		0.76%		
印花税率	14		0.05%		
处置费	15		339.74		
可收回金额	16		41,603.26		

（二）收益法评估结果

评估基准日，通过预计未来现金流量的现值途径，采用收益法对营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的可收回金额为 45,955.00 万元。

（三）最终评估结论的确定

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第六条，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。故本次对营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉的资产组组合可收回金额确定选用收益法评估结果 45,955.00 万元作为最终评估结论。

本资产评估报告仅供威海广泰空港设备股份有限公司确定营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉资产组组合的可收回金额提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告进行决策时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，3#接待处（G座）和门卫3项辅助生产用房（总建筑面积666.45 m²）尚未办理房屋所有权证或不动产权利证书外。本次评估取得了产权持有人的房屋产权声明与承诺，承诺房屋的产权归营口新山鹰报警设备有限公司所有。

2. 广发银行股份有限公司营口分行与营口新山鹰报警设备有限公司于2019年11月20日签订了《最高额抵押合同》，编号为（2019）营银综授额字第000019号-担保02，担保主债权金额贰仟陆佰伍拾万元整，抵押期间为2019年11月4日至2022年11月3日，标的物分别为待估宗地1、1#厂房（F座）及2#综合办公楼（A座），具体详见抵押财产清单。

抵押财产清单

序号	抵押财产名称	单位	数量	权属证明文件	存放处所	使用情况	登记机构	备注
1	土地	m ²	33,333.35	营口国用2012第305号	辽宁省营口市西市区新建大街127号	使用中	营口市不动产登记中心	
2	办公楼（2#）	m ²	3,026.00	营房权证西字第F20150101088号		使用中		A座
3	厂房（1#）	m ²	19,073.73	营房权证西字第F20150101095号		使用中		F座

本次评估未考虑产权持有人相关资产承担的抵押等事宜可能对评估结论的影响。

3. 营口新山鹰报警设备有限公司分别于2020年7月1日和2020年9月28日与营口塑美精工科技有限公司和营口营成电子设备有限公司签订了《房屋租赁合同》，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	位置	承租方	租赁用途	租赁时间	租赁面积（m ² ）	年租赁价格（含税）	备注
1	中国辽宁自由贸易试验区（营口片区）营口市西市区荣华路9号的F座一楼部分厂房及C座的宿舍（1间）	营口塑美精工科技有限公司	生产、办公、住宿	2020/7/1至2022/6/30	2,180.80	16.54	
2	中国辽宁自由贸易试验区（营口片区）营口市西市区荣华路9号的厂房及办公室	营口营成电子设备有限公司	生产、办公	2019/10/1至2023/9/30	4,000.00	48.00	
合 计						64.54	

本次评估未考虑产权持有人相关资产出租等事宜可能对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估基准日，产权持有人应收账款存有涉诉案件共计7宗，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

编号	原告（申请人）	被告（被申请人）	案号	案由	账面价值 （万元）	受理法院/仲裁委	目前阶段
1	营口新山鹰报警设备有限公司	邢鹤，杨金玉	（2020）辽08民调1626号	买卖合同纠纷	627.61	营口市西市区人民法院	移送北京东城区法院过程中
2	营口新山鹰报警设备有限公司	韩志刚、张敏、长沙天择科技有限公司	（2020）辽08民终1864号	股东损害公司债权人利益责任纠纷	336.46	辽宁省高级人民法院	民事二审宣判，双方申诉
3	营口新山鹰报警设备有限公司	昆明臻之安消防设备有限公司、高波、胡春香	（2020）辽08民初3279号	买卖合同纠纷	269.48	营口市中级人民法院	二审胜诉，待执行
4	营口新山鹰报警设备有限公司	济宁市博安电子工程有限公司、孙安国、刘传涛	（2021）鲁1002民初5167号	买卖合同纠纷	152.88	威海市环翠区人民法院	一审审理中
5	营口新山鹰报警设备有限公司	江苏久丰消防科技有限公司、魏小刚	（2021）鲁1002民初5163号	买卖合同纠纷	17.60	威海市环翠区人民法院	一审胜诉，待执行
6	营口赛福德电子技术有限公司	哈尔滨市帅滕消防设施维修有限公司、刘丹丹、马涛、刘义	（2020）辽0803民初2444号	买卖合同纠纷	154.70	营口市西市区人民法院	一审审理中
7	营口赛福德电子技术有限公司	湖南长征叁人行机电工程有限公司	（2020）辽0803民初2445号	买卖合同纠纷	30.30	营口市西市区人民法院	一审审理中
合计					1,589.02		

本次评估未考虑上述涉诉案件对评估结论的影响。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

评估基准日，评估基准日，营口新山鹰报警设备有限公司财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《营口新山鹰报警设备有限公司2021年度审计报告》（中兴华审字（2022）第030215号），本评估报告利用了上述审计报告结论。

（五）重大期后事项

无。

（六）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的影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 委托评估对象和评估范围经威海广泰空港设备股份有限公司企业管理层和执行审计业务的注册会计师确认，评估人员了解沟通并进行了核实。本次资产组组合的划分与商誉初始确认、以前会计期间商誉减值测试时的资产组组合内涵保持一致。

2. 本次评估采用公允价值减去处置费用和预计未来现金流量的现值进行估算包含商誉资产组组合的可收回金额。

3. 本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

4. 本资产评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响。

5. 本资产评估报告是在委托人及包含商誉资产组组合所在企业提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

6. 评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被并购方提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

7. 本次评估中，我们参考和采用了包含商誉资产组组合所在企业历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 *Wind* 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

8. 本次评估中所涉及的包含商誉资产组组合的未来盈利预测是建立在企业管理层制定的盈利预测基础上的，我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中

了解的信息进行了适当的调整。

9. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，确定的可收回金额，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时本报告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对评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(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目的及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对其评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年四月十一日。

（此页无正文，为签字盖章专用页）

资产评估师：

资产评估师：

北京天圆开资产评估有限公司

二〇二二年四月十一日

附件目录

1. 委托人提供的包含商誉资产组组合评估范围；
2. 委托人营业执照（复印件）；
3. 产权持有人营业执照（复印件）；
4. 资产评估委托人承诺函；
5. 资产评估产权持有人承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 北京天圆开资产评估有限公司营业执照副本（复印件）；
8. 北京天圆开资产评估有限公司备案文件或者资格证明文件（复印件）；
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）。

资产评估师承诺函

威海广泰空港设备股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对威海广泰空港设备股份有限公司执行《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定进行商誉减值测试的需要，对涉及的营口新山鹰报警设备有限公司包含商誉相关资产组组合可收回金额，以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年四月十一日