

隆鑫通用动力股份有限公司拟转让股权所涉及的
遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

重康评报字(2021)第 540 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年二月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5050020001202200084
此报告涉密	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年02月28日



目录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	5
1、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
2、评估目的	8
3、评估对象和范围	8
4、价值类型	10
5、评估基准日	11
6、评估依据	11
7、评估方法	13
8、评估程序实施过程和情况	21
9、评估假设	23
10、评估结论	24
11、特别事项说明	26
12、评估报告使用限制说明	29
13、评估报告日	30
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	30
四、资产评估明细表	
五、附件	



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定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师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值摘自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 XYZH/2022CDAA60005 审计报告，除此之外，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。



十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

十二、本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。



隆鑫通用动力股份有限公司拟转让股权所涉及的
遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重康评报字（2021）第 540 号

隆鑫通用动力股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对隆鑫通用动力股份有限公司拟转让股权所涉及的遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为隆鑫通用动力股份有限公司拟转让遵义金业机械铸造有限公司股权，提供所涉及的遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：

评估对象为遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益价值。

评估范围为遵义金业机械铸造有限公司申报的全部资产及负债。

（具体详见资产评估申报明细表）

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 6 月 30 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：收益法和资产基础法。



评估结论：截至评估基准日，遵义金业机械铸造有限公司申报的资产总额为31,471.81万元，负债总额为5,611.30万元，所有者权益为25,860.51万元。根据本次评估目的，评估人员对遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益价值选用收益法和资产基础法进行评估，经综合分析后，以收益法的结论确定评估值。

经评估人员综合评定估算，遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益在评估基准日2021年6月30日的市场价值为58,200.00万元。（大写：伍亿捌仟贰佰万元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本评估报告仅供合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次评估目的前提下使用，除合同约定的评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本评估报告使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

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。



隆鑫通用动力股份有限公司拟转让股权所涉及的
遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

重康评报字（2021）第 540 号

隆鑫通用动力股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对隆鑫通用动力股份有限公司拟转让股权所涉及的遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位概况和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

本次评估的委托人为隆鑫通用动力股份有限公司。

1、评估基准日基本情况：

（1）公司名称：隆鑫通用动力股份有限公司（以下简称：隆鑫通用）

（2）住所：重庆市九龙坡区九龙园区华龙大道 99 号

（3）法定代表人：涂建华

（4）注册资本：贰拾亿零伍仟叁佰伍拾肆万壹仟捌佰伍拾元整

（5）公司类型：股份有限公司(上市公司)

（6）经营范围：许可项目：开发、生产、销售：内燃机（在许可证核定范围及有效期内经营）。（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：开发、销售：摩托车及零部件、汽油机及零部件、汽车零部件；开发、生产、销售：农业机具、林业机具、园林机械、非公路



用车、普通机械及电器产品；批发、零售：金属材料、橡塑制品、货物及技术进出口（不含国家禁止或限制进出口项目）；商贸信息咨询。*（法律、行政法规禁止的不得经营；法律、行政法规规定需许可审批的，取得许可审批后从事经营）（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）

（7）成立日期：2007年06月08日

（8）营业期限：2007年06月08日至永久

（二）被评估单位

本次评估的被评估单位为遵义金业机械铸造有限公司。

1、评估基准日基本情况

（1）公司名称：遵义金业机械铸造有限公司（以下简称：遵义金业）

（2）住 所：贵州省遵义市绥阳县风华镇牛心山村

（3）法定代表人：苏黎

（4）注册资本：壹仟贰佰贰拾贰万贰仟贰佰贰拾贰圆整

（5）公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

（6）成立日期：2007年04月23日

（7）营业期限：2007年04月23日至长期

（8）经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。机械零部件及配件设计、制造、铸造、热处理、表面处理、锻造加工、销售及金属材料购销；模具设计、制造加工及销售；有色金属铸造、锻造、智能化加工及销售；高温合金设计、制造、加工及销售；电气设备修理发电机及发电机组制造配电开关控制设备制造电器辅件、配电或控制设备的零件制造电气设备批发金属制品批发金属结构制造金属密封件制造专用设备安装（电梯、锅炉除外）机械设备租赁通用设备修理监控系统工程安装服务保安监控及防盗报警系统工程服务机电设备安装服务金属包装容器制造金属制品修理建筑工程机械与设备租赁通用机械设备销售电气机械设备销售实验设备、仪器销售；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）技术服务（不含许可审批项目）电力电子技术服务机电设备安装工程专业承包；电气设备的维修、服



务；通用机械设备组装、制造；铸造、锻造、模具、热处理、机加工、焊接、民用核能的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让、设备、装备的制造、销售、售后服务、贸易。（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）

（9）被评估单位股东及持股比例和股权变更情况

遵义金业成立于 2007 年，是由自然人王炳杰、吕洪海、苏晓舟共同出资设立的有限责任公司。

后经过多次增资和股权转让，截至评估基准日，遵义金业股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	占注册资本比例(%)	实收资本
隆鑫通用动力股份有限公司	806.67	66.00	806.67
苏黎	354.44	29.00	354.44
刘江华	61.11	5.00	61.11
合计	1,222.22	100.00	1,222.22

（10）经营情况

遵义金业自成立以来一直致力于中国军工领域武器装备零部件及组件的研发、生产制造，公司产品满足国家军品市场质量要求，按合同约定已成功交付多批次产品。先后取得“国家军工保密资格”、“武器装备科研生产许可证”、“武器装备承制单位资格证”。

2、近三年一期遵义金业的资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
资产总额	23,015.52	29,310.48	26,660.13	31,471.81
流动资产	10,122.45	15,505.96	13,422.76	18,049.45
非流动资产	12,893.07	13,804.52	13,237.37	13,422.36
负债总额	12,531.15	9,086.62	3,654.50	5,611.30
流动负债	10,543.92	8,952.18	3,591.31	5,572.27
非流动负债	1,987.23	134.44	63.19	39.03
所有者权益	10,484.37	20,223.86	23,005.63	25,860.51

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	9,252.92	7,213.04	11,563.83	7,923.55



项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业成本	3,031.83	1,907.67	7,072.25	4,032.81
营业利润	4,778.27	3,742.94	3,172.11	3,302.03
利润总额	4,759.20	3,721.82	3,152.92	3,303.11
净利润	4,084.68	3,239.50	2,781.77	2,854.88

注：上述 2018 年数据摘自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)的试算平衡表底稿，2019 年、2020 年和 2021 年 1-6 月数据经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具审计报告。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人隆鑫通用为被评估单位遵义金业控股股东。

(四) 报告使用人

本评估报告仅供合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次评估目的前提下使用，除合同约定的评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本评估报告使用人为委托人。

二、评估目的

本次评估目的系为隆鑫通用拟转让遵义金业股权，提供遵义金业股东全部权益于评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为遵义金业股东全部权益价值。

本次评估范围为遵义金业申报的全部资产及负债。

根据遵义金业经注册会计师审计后的财务报表，截至 2021 年 6 月 30 日遵义金业经审计后的资产总额为 31,471.81 万元，负债总额为 5,611.30 万元，净资产为 25,860.51 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	备注
一、流动资产合计	18,049.45	
货币资金	796.88	
应收账款	10,110.60	
应收账款融资	1,650.00	



科目名称	账面价值	备注
预付款项	320.05	
其他应收款	124.78	
存货	3,031.16	
合同资产	14.36	
其他流动资产	2,001.62	
二、非流动资产合计	13,422.36	
其他非流动金融资产	60.60	
固定资产	6,484.75	
在建工程	5,247.27	
无形资产	1,350.42	
递延所得税资产	80.71	
其他非流动资产	198.61	
三、资产总计	31,471.81	
四、流动负债合计	5,572.27	
应付票据	1,310.54	
应付账款	2,171.34	
合同负债	3.81	
应付职工薪酬	118.52	
应交税费	1,940.69	
其他应付款	26.36	
其他流动负债	1.01	
五、非流动负债合计	39.03	
递延收益	39.03	
六、负债总计	5,611.30	
七、净资产（所有者权益）	25,860.51	

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

（一）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业申报的账面记录的无形资产

截至评估基准日，遵义金业申报的账面记录的无形资产账面价值为1,350.42万元，主要系坐落于绥阳县风华镇牛心村的土地使用权。

截至评估基准日，遵义金业纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面原值



1,690.32万元，账面净值1,350.42万元，土地面积123,411.52平方米。

2、企业申报的账面未记录无形资产

遵义金业申报的账面未记录无形资产系30项专利和1项注册商标。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三) 引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的XYZH/2022CDAA60005审计报告。该报告主要内容如下：

(1) 审计机构名称：信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)。

(2) 审计报告编号：XYZH/2022CDAA60005。

(3) 审计报告出具日期：2021年12月20日。

(4) 审计报告结论：该审计报告的审计意见类型为：无保留意见。经审计后，被评估单位于评估基准日资产总额为31,471.81万元，负债总额为5,611.30万元，净资产为25,860.51万元。

(5) 审计报告披露的主要事项：

无。

资产评估专业人员依据资产评估相关执业准则的规定对其实施了分析等核查验证程序，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况、当期经营成果和现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

四、价值类型

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。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估遵义金业股东全部权益的市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为隆鑫通用拟转让股权，提供遵义金业股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

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压制的情况下，评



估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2021 年 6 月 30 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。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、其它相关的法律法规文件。

（二）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—资产评估方法》（中评协[2019]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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；



- 15、《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》；
- 16、其他相关的资产评估准则及规定。

（三）权属依据

- 1、遵义金业提供的营业执照、章程和验资报告；
- 2、遵义金业提供的不动产权证书；
- 3、遵义金业提供的车辆行驶证；
- 4、遵义金业提供的专利权证书；
- 5、遵义金业提供的有关资产财务资料；
- 6、遵义金业提供的其他产权证明文件和资料。

（四）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

1、收益法取价依据

- （1）遵义金业的历史财务资料、审计报告和相关调查资料；
- （2）遵义金业提供的未来盈利预测资料；
- （3）遵义金业提供的未来发展规划；
- （4）评估人员调查获取的市场相关信息；
- （5）中国人民银行公布的存贷款利率；
- （6）证券交易所及上市公司行业的相关查询资料；
- （7）同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据；
- （8）相关税收法规及税率；
- （9）评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。

2、房屋建筑物取价依据

- （1）2016年版《贵州省建筑与装饰工程计价定额》；
- （2）2016年版《贵州省通用安装工程计价定额》；
- （3）贵州省统计局发布的统计月报；
- （4）原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》；
- （5）国家标准《工业建筑可靠性鉴定标准》（GB50144—2019）；



- (6) 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；
- (7) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

3、设备取价依据

- (1) 机械工业出版社出版的《2021年机电产品价格信息查询系统》；
- (2) 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- (4) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准；
- (5) 评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息；
- (6) 同花顺 iFinD 查询系统。

4、土地取价依据

- (1) 《2017 绥阳县城区与镇乡土地级别及基准地价更新技术报告》；
- (2) 周边类似用地市场成交信息；
- (3) 中国城市地价动态监测网公布的区域内近年来平均地价信息；
- (4) 评估机构收集的与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

(五) 其他依据

- 1、被评估单位提供的有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 2、被评估单位提供的评估基准日资产负债申报明细表；
- 3、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。市场法应用的前提条件有：



- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。收益法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。成本法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法的选用

遵义金业的业务范围主要为航空航天零部件的生产和销售，目前难以从国内上市公司中找到与遵义金业足够的、可参照的交易案例资料，不具备采用市场法的条件，故不宜采用市场法进行评估。

本次评估对象是遵义金业股东全部权益价值，由于遵义金业财务资料核算规范，其未来收益能进行合理预测，因此本次评估可采用收益法进行评估。

由于评估对象各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法。

根据本次评估目的、被评估企业自身的特点和收集到的相关资料，分析评估方法的适用性后，本次评估对遵义金业股东全部权益价值采用收益法和资产基础法进行评估。



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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

●资产基础法

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、存货

存货主要为原材料、委托加工物资、产成品、在产品和发出商品。评估人员针对存货的实物形态、流转程序等方面的不同特点，分别进行了评估，其评估方法如下：

①原材料

原材料主要为生铁、扎带等各种材料。其账面值由购买价和合理费用构成，对于周转正常的原材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，评估人员以核实后的近期采购单价确定其评估单价；部分原材料因材料实际成本与暂估成本之间的形成结转差异，实际无实物，此次评估为零。

②委托加工物资

对于委托加工物资，因涉及国家军品涉密，企业无法提供产品名称，经访谈得知其账面值接近于评估基准日的重置成本，故以账面值确定为评估值。

③产成品

对于产成品，评估人员以产品市场售价为基础，根据产品的实际情况进行评估。

评估值 = 产品不含税售价 - 税金及附加 - 销售费用 - 所得税 - 适当净利润

④在产品

对在产品，遵义金业基准日账面在产品完工程度较低且成本变动不大，评估人员核实其账面成本构成情况，其账面值真实、正确，故评估人员以清查核实后的账面值为评估值。企业申报数据中，存在有账面值，没有账面数量的情况，经核实，系为前期报废产品未处理，实物已不存在，故此部分评为零。

⑤发出商品

对于发出商品，评估人员以产品合同价格为基础，根据产品的实际情况进行评估。



评估值=产品不含税售价-税金及附加-所得税-适当净利润

2、其他非流动金融资产

对于其他非流动金融资产，评估人员按照不同类型的其他非流动金融资产，清查、核实持有其他非流动金融资产的实际持有数量及比例。查明其他非流动金融资产的形成日期、原始投资成本等，复印重要凭证资料，分析后确定评估值。

3、固定资产-房屋建筑物

本次评估，评估人员对委估的住宅用房采用市场法进行评估，对生产性建（构）筑物采用重置成本法评估。

（1）市场法

本次评估采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上，进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据评估对象与参照物经比较分析后的差异情况，进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况、实务状况和权益状况修正后，得出委估房地产的市场价值，其公式为：

房屋建筑物评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（2）重置成本法

重置成本法即按待估建构筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本、税费及合理利润计算重置全价，再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

建构筑物评估值=（直接成本+间接成本+资金成本+税费+合理利润）×成新率

确定成新率应考虑可能影响资产贬值的因素，即实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值因素，合理确定各项贬值。

实体性贬值，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。



成新率的选取:

评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》，采取分部位打分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

4、固定资产-设备

评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

设备评估值=设备重置全价×成新率

A、对于机器设备

设备重置全价=设备购价+设备运杂费+设备安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

B、对于电子办公设备

评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此设备重置全价=设备购价

C、对于运输车辆

运输车辆重置全价=车辆购价（不含税）+购置附加费+牌照手续费+其他费用

评估人员了解设备的购置、使用、维护等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

5、在建工程

评估人员在核实相关明细账、入账凭证及购建合同等相关资料，查看在建工程实物，与项目工程技术人员等相关人员进行访谈，了解委估在建工程项目工程进度及实际支付情况，核实账面构成情况，以清查后的账面值确定评估值。

6、无形资产

①无形土地

评估人员采用市场法进行评估，市场法是指根据替代原理，将待评估宗地与具有替代性的，且在评估基准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，以此计算待评估宗地价格的方法，计算公式为：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$



式中：P—待评估宗地价格

P_i —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

②无形其他

对于被评估单位申报的商标和专利，评估人员采用收益法进行评估。本次对无形资产的评估是假定遵义金业在用商标和专利会给企业带来收益的基础上进行测算评估的，因此，评估人员以生产的产品带来的收益确定为遵义金业在用商标和专利的价值，即从在一定的规模条件下的商标和专利能够为公司带来的收益入手，计算未来可能取得的收益，确定评估对象能够为资产拥有方带来的利益，再乘以一定的收益分成率，得出该评估对象在一定的经营规模下于评估基准日的价值。

具体计算公式：

$$\text{无形资产价值} = \sum_{t=1}^N \text{销售收入} \times \text{分成率} \times (1+i)^{-t}$$

式中：i—折现率；

N—技术经济寿命

t—年期

7、递延所得税资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。评估人员检查递延所得税资产确认的会计政策，比较与其计税基础的差异，并复核其余额的正确性后确定为评估值。

8、其他非流动资产

其他非流动资产为企业预付的设备款和工程款，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行分析，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础



上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

9、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行分析，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

在清查各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后被评估单位实际需要承担的金额确定评估值。

●收益法

收益法，是从收益的角度出发，将被评估单位作为一个整体，根据预期收益折现求得股东全部权益于评估基准日的价值。其估算模型常采用分段法将持续经营企业的收益预测分为前段和后段，对于前段企业的预期收益采取逐年预测，折现累加的方法；而对于后段企业的预期收益则针对企业的具体情况假设它按某一规律变化，并按企业收益变化规律，对企业后段预期收益进行还原及折现处理。将企业前后两段预期收益的现值加在一起便构成了整体企业的收益现值。同时，对企业的溢余资产、非经营性资产、负债进行分析后对企业价值进行调整。未来收益折现法通常有两种测算模型，即企业自由现金流模型和股权自由现金流模型。结合本次评估目的和被评估企业经营特点，本次评估选用企业自由现金流模型进行测算。基本模型如下：

股东全部权益价值=整体资产价值-付息债务价值

整体资产价值=经营性资产价值+非经营性资产及负债净值价值+溢余资产价值，即：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n} + E + Q$$

其中：P 为企业整体价值

F_t 为第 t 年的企业自由现金流量

F_n 为 t 年后企业自由现金流量



t 为年期

r 为折现率

E 为溢余资产

Q 为非经营性资产（负债）

1、企业预期收益的确定

根据本次选取的评估模型，企业自由现金流量是营业活动产生的税后现金流量。

企业自由现金流量=净利润+折旧和摊销-资本性支出-新增营运资金

净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-所得税

2、收益期限的确定

本次评估采用分段法对遵义金业的现金流进行预测，即将遵义金业未来现金流分为明确预测期的现金流和明确预测期之后的现金流。根据遵义金业的章程和营业执照规定，公司的经营期限为无固定期限，没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境可能影响企业永续经营，其次企业管理层有能力持续拥有或取得永续经营所需的资源或资产并获得收益，故评估人员将收益期设定为无限年期。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等情况，由于遵义金业享受西部大开发税收优惠政策，故本次评估明确的预测期确定为 2021 年 7 月至 2031 年 12 月。

3、折现率的确定

折现率是将未来的收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。为与本次预测的现金流量（企业现金流量）口径保持一致，本次评估折现率采用 WACC 模型确定折现率，计算公式如下：

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

其中：

R_e 表示股权期望报酬率

R_d 表示债权期望报酬率

E 表示股权价值

D 表示债权价值

T 表示所得税税率。



其中：股权期望报酬率 Re 按国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定。

股权期望报酬率 $Re = \text{无风险利率} + \text{股权系统性风险调整系数} \times \text{市场风险溢价} + \text{特定风险报酬率}$

即： $Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \epsilon$

其中：

Re ：股权期望报酬率

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

4、溢余资产价值的确定

主要为公司超额持有的现金及现金等价物，经分析后确定。

5、非经营性资产及负债净值价值的确定

主要为与公司生产经营活动无直接关系的资产及负债，经分析后确定。

6、付息债务

付息债务：指基准日账面有息负债，经分析后确定。

（三）评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，经综合分析后确定本评估报告的结论。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务，评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；



委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，编制资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对等方式进行现场调查，了解评估对象资产、业务和经营现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，获取评估业务需要的资料，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

评估人员对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、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。根据采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

项目负责人对形成的测算结果进行汇总，组织有关人员测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，编制初步资产评估报告。



(七) 内部审核、征求意见及提交评估报告

根据我公司内部质量控制制度,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

项目负责人在内部审核完成后,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,对沟通情况进行独立分析,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立:

(一) 一般假设

- 1、本报告评估结论所依据、由遵义金业所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、遵义金业持续经营,合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯;除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(二) 评估环境假设

- 1、国家现行的有关法律、法规及政策环境、国家宏观经济形势相对于评估基准日无重大变动。
- 2、评估对象所在地区的政治、经济和社会环境相对于评估基准日无重大变动。
- 3、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。
- 4、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

(三) 公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方,对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下,自主、独立地决定其交易行为。

- 1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易,有意向的购买方理性地报价,平等、独立地参与竞价。
- 2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人,均不享有对评估对象的优先权,也不干涉评估对象的交易价格。

(四) 特殊假设

- 1、评估基准日被评估企业资产处于正常经营状态,没有迹象表明被评估企业的持续



经营将受国家法律法规、市场条件及不可抗力影响。因此，本次评估假设企业持续经营。

2、在未来可预见的时间内，遵义金业经营政策不作重大调整，按照现有经营模式及管理方式运营。

3、在未来可预见的时间内，遵义金业经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产，同时假设遵义金业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担任其职务，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。

4、假设折现年限内将不会遇到重大的意外事故赔偿方面的问题，未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、本次评估是以企业评估基准日现有资产结构、资产规模为基础进行预测的，未考虑企业未来对外重大融资等事项，对企业生产经营及规模扩大对未来收益及股东权益价值的影响。

6、根据2020年4月23日财政部税务总局国家发展改革委发布《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号），公告决定延续西部大开发企业所得税优惠政策至2030年12月31日。“自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。遵义金业适用于该税收优惠政策，故假设2021-2030年遵义金业可继续适用所得税税率15%。

7、有关利率、汇率、税赋基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，评估人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估机构及评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法

截至评估基准日2021年6月30日遵义金业经审计的资产总额为31,471.81万元，负债总额为5,611.30万元，净资产为25,860.51万元。



经本次评估，资产总额36,042.64万元，负债总额5,611.49万元，净资产30,431.15万元，评估增值4,570.64万元，增值率17.67%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：遵义金业机械铸造有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	18,049.45	18,465.80	416.35	2.31
2 非流动资产	13,422.36	17,576.84	4,154.48	30.95
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动金融资产	60.60	60.60	-	-
9 投资性房地产				
10 固定资产	6,484.75	7,841.56	1,356.81	20.92
11 在建工程	5,247.27	5,247.27	-	-
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产	1,350.42	4,155.71	2,805.29	207.73
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	80.71	73.09	-7.62	-9.44
20 其他非流动资产	198.61	198.61	-	-
21 资产总计	31,471.81	36,042.64	4,570.83	14.52
22 流动负债	5,572.27	5,572.46	0.19	0.00
23 非流动负债	39.03	39.03	-	-
24 负债合计	5,611.30	5,611.49	0.19	0.00



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%
25 净资产（所有者权益）	25,860.51	30,431.15	4,570.64	17.67

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法

经采用收益法评估，遵义金业所有者权益账面值25,860.51万元，评估结果为58,200.00万元。

（三）评估结论的分析与确定

此次评估，资产基础法的评估结论为30,431.15万元，收益法的评估结论为58,200.00万元，两种方法相差27,768.85万元，差异率91.25%。

资产基础法从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，反映的是资产投入（构建成本）所耗费的社会必要劳动，这种构建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影 响。收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如 在执行合同、客户资源、销售网络、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡 献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性 和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参 与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结 合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估 结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次 评估的最终评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

经评估人员综合评定估算，遵义金业机械铸造有限公司股东全部权益在评估基准日 2021年6月30日的市场价值为58,200.00万元。（大写：伍亿捌仟贰佰万元整）。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托



人、被评估单位及相关资产组无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师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。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，没有考虑现在及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资产价格的影响。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。

5、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，也未对资产的评估增值额作任何纳税考虑。

6、委托人、相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

7、产权瑕疵事项

(1) 房屋构筑物

本次评估对于已办理不动产权证的住宅用房，评估的建筑面积按不动产权证记载的建筑面积确定；对于未办理不动产权证的住宅用房，评估的建筑面积按房屋合同约定的建筑面积确定；对于已办理不动产权证的铸造车间，由于该建筑内部部分面积已经拆除，故实际测量面积与证载面积出入较大，评估的建筑面积按实际测量面积确定；对于已办理不动产权证的老办公楼和化验室，建筑面积按不动产权证记载的建筑面积确定；对于未办



理不动产权证的生产性房屋建（构）筑，建筑面积（或长度、体积）按实际测量的建筑面积（或长度、体积）确定。对于企业未办证的房屋，评估人员已提请企业关注该事项，并尽快完善相关的产权手续，若将来房屋产权主管部门核实的建筑面积与之有差异，需按房屋产权主管部门核实的建筑面积为准并加以调整，特提请报告使用人关注该事项。

（2）车辆

据企业介绍和评估人员现场核实，截至评估基准日，企业账面记录的车辆—轻型载货汽车（车牌号贵 CV5685）已无实物，故本次评估为零，特提请报告使用人关注该事项。

（3）土地使用权

据企业介绍，无形资产土地使用权中有 6,337.42 平方米的土地实际已作为遵义金业生产经营使用，遵义金业分别于 2015-2016 年向绥阳县政府以及部分自然人购买，截至评估基准日招拍挂流程尚未完成，也未取得土地使用权证书。遵义金业已向国土局等部门申请完善手续，但尚未办理完成。由于评估人员无法确认其最后出让程序需补缴的出让金及其他费用，本次评估保留该部分土地的账面值作为评估价值，特提请报告使用人关注该事项。

（4）在建工程

嘉德山居房屋：据企业介绍，2015 年邱啟萍向遵义金业借款人民币 160 万元用于购买贵州一众易展房地产开发有限公司房屋一套，遵义金业要求以吴志平的名义作为出借人完善手续后，遵义金业直接将所借款项 160 万元支付到邱啟萍账户，后遵义金业以吴志平名义起诉，调解结案后在执行过程中邱啟萍将借款购买的房屋以物抵债的形式抵给吴志平。根据 2018 年 12 月 16 日遵义金业与吴志平签订的《协议书》，双方一致确认以吴志平名义所取得的房屋（邱啟萍向遵义金业借款购买的房屋）归遵义金业所有。但遵义金业尚未与开发商签订《商品房买卖合同》。截至评估基准日，该房屋因开发商原因处于停工状态。本次评估按账面值列示，特提请报告使用人关注该事项。

8、期后诉讼事项

2021 年 10 月 28 日，山东省东营市东营区人民法院下达（2021）鲁 0502 执异 83 号执行裁定书，对申请执行人山东乐铸机械设备有限公司与异议人（被执行人）遵义金业买卖合同纠纷一案，关于冻结被执行人遵义金业银行存款人民币 286,329.00 元的申请裁定驳回。截至评估报告日，申请执行人不服本次裁定，已向山东省东营市中级人民法院申请复



议。

9、抵押事项

序号	抵押人	债权人	抵押物	抵押形式	担保最高债权额(万元)	期限
1	遵义金业机械铸造有限公司	贵阳银行股份有限公司绥阳支行	土地(黔(2017)绥阳县不动产权第0005017号)	最高额抵押	2,000.00	2020/11/13至2023/11/12

本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。

10、评估机构获得的被评估单位盈利预测数据是本评估报告收益法的预测基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

11、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

12、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人在本次报告所对应的经济行为过程中使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、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。

5、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



6、评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日内有效。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2021 年 12 月 21 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价

有限责任公司

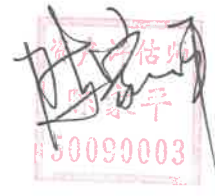


中国 * 重庆

资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年二月二十八日