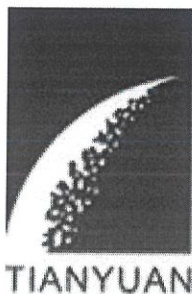


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海伦钢琴（宁波）有限公司 拟转让资产涉及的单项资产 资产评估报告

天源评报字〔2023〕第 0427 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二三年六月二十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020139202300270
合同编号:	1000085653
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天源评报字(2023)第0427号
报告名称:	海伦钢琴(宁波)有限公司拟转让资产涉及的单项资产评估报告
评估结论:	29,682,230.00元
评估报告日:	2023年06月25日
评估机构名称:	天源资产评估有限公司
签名人员:	梁雪冰 (资产评估师) 会员编号: 33030091 武亚斌 (资产评估师) 会员编号: 33190184
 (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。

备案回执生成日期: 2023年06月30日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象及评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程及情况.....	10
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	16
附 件.....	18

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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（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。

八、本资产评估机构及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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

摘 要

天源资产评估有限公司接受海伦钢琴（宁波）有限公司的委托，根据有关法律、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，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对海伦钢琴（宁波）有限公司拟转让资产涉及的单项资产在 2023 年 6 月 16 日的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

一、 委托人（被评估单位）：海伦钢琴（宁波）有限公司（以下简称：海伦钢琴宁波）

二、 评估目的：为转让资产提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为海伦钢琴宁波拟转让的单项资产。评估范围为海伦钢琴宁波申报的单项资产，具体包括土地使用权 1 宗、房屋建筑物 2 项、构筑物 7 项、机器设备 1 台。

截至评估基准日，申报的单项资产账面价值 9,601,551.85 元。

四、 价值类型：市场价值

五、 评估基准日：2023 年 6 月 16 日

六、 评估方法：成本法、收益法

七、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为 2,968.22 万元（大写人民币贰仟玖佰陆拾捌万贰仟贰佰元），评估增值 2,008.06 万元，评估增值率 209.14%。具体如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
1	固定资产	873.93	1,124.86	250.94	28.71
	其中：建筑物类	842.13	1,101.50	259.37	30.80
	设备类	31.80	23.36	-8.43	-26.52
2	无形资产—土地使用权	86.23	1,843.36	1,757.13	2,037.73
	资产总计	960.16	2,968.22	2,008.06	209.14

上述评估结论不含增值税。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2023 年 6 月 16 日至 2024 年 6 月 15 日。

八、 特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

九、 资产评估报告日：二〇二三年六月二十五日。

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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2023〕第 0427 号

海伦钢琴（宁波）有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对海伦钢琴（宁波）有限公司拟转让资产所涉及的单项资产在 2023 年 6 月 16 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人（被评估单位）概况

1. 企业名称：海伦钢琴（宁波）有限公司（以下简称：海伦钢琴宁波）
2. 企业住所：浙江省宁波象保合作区云智路 50 号 2 号研发厂房 1 层
3. 注册资本：壹亿陆仟壹佰玖拾壹万肆仟捌佰捌拾壹元人民币
4. 法定代表人：陈朝峰
5. 企业性质：有限责任公司（外商投资企业法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330201MA2CLXT35X
7. 经营范围：

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：乐器制造；乐器零售；乐器零配件销售；乐器维修、调试；家具制造；家具销售；汽车零部件及配件制造；五金产品制造；五金产品研发；模具制造；汽车零部件研发；金属制品研发；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

海伦钢琴宁波拟转让资产，本次评估目的系为该经济行为涉及的单项资产提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象为海伦钢琴宁波拟转让的单项资产。评估范围为海伦钢琴宁波申报的单项资产，具体包括土地使用权 1 宗、房屋建筑物 2 项、构筑物 7 项及机器设备 1 台。

截至评估基准日，海伦钢琴宁波申报的单项资产账面价值 9,601,551.85 元，具体如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
固定资产-房屋建筑物	7,440,418.83	2,194,923.56
固定资产-构筑物	8,713,313.98	6,226,368.76
固定资产-机器设备	728,577.46	317,962.02
无形资产-土地使用权	1,264,984.20	862,297.51
资产合计	18,147,294.47	9,601,551.85

注：（1）构筑物中除“北海路厂房大棚”外均由股东海伦钢琴宁波股份有限公司（以下简称“海伦股份”）出资购建，并在海伦股份入账，账面原值 8,519,853.98 元，账面净值 6,158,415.88 元。

（2）机器设备系北海路变配电系统。变配电系统经过多次增扩容，部分增扩容改造款由海伦股份出资，并在海伦股份入账，账面原值 632,423.62 元，账面净值 289,596.59 元。

（四）评估对象的基本情况

海伦钢琴宁波单项资产主要包括建筑物类、设备类资产和土地使用权等。资产具体分布情况及特点如下：

建筑物类：包括房屋建筑物及构筑物。其中，建筑物共 2 幢，为门卫房和厂房，坐落于宁波市北仑区新碶北海路 16-1 号海伦钢琴宁波厂区内，合计建筑面积为 9,251.24 平方米，截至评估基准日，已全部取得不动产权证书；构筑物共 7 项，包括钢棚、厂房装修、保温房等，均位于海伦钢琴宁波厂区内。建筑物类资产使用正常。

设备类：为 1 项机器设备，系为厂房配置的变配电系统，安装在海伦钢琴宁波厂房内。设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好。

土地使用权：共 1 宗，位于宁波市北仑区新碶北海路 16-1 号，面积合计 6,823.00 平方米，系出让土地，土地用途为工业用地，已取得不动产权证书。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的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

本资产评估报告的评估基准日为 2023 年 6 月 16 日，评估基准日系评估现场工作日。

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》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国证券法》；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
8. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
11. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
12. 《中华人民共和国土地管理法》；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
15. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—不动产》；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 海伦钢琴宁波《营业执照》；
2. 不动产权证书；
3. 有关产权转让合同；
4. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
5. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 海伦钢琴宁波提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 《企业会计准则》；
3. 中国城市地价动态监测系统(国土资源部)；
4. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
5. 互联网查询价格信息；
6. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
7. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
8. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
9. 同花顺 iFinD 金融终端；
10. 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)；

11. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 固定资产——房屋建筑物及无形资产——土地使用权

本次委估的房地产实际用途为工业厂房，所在区域内类似房地产挂牌出售的案例较少，故不适宜采用市场法。委估对象所处区域内类似房地产租赁市场较活跃，易于取得租赁价格可比实例，根据评估对象自身特点、周边市场调查情况及实际情况，适宜采用收益法进行评估。委估房屋建（构）筑物为较常见的工业房地产，可参照类似工程案例，确定其重置成本；待估宗地所处区域内有相似性质的土地市场成交案例，采用市场法对土地使用权进行评估具有可操作性和客观性，因此本次适宜采用成本法评估。

1. 成本法

(1) 房屋建（构）筑物

通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

1) 重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期工程费及其他建设项目相关费用 + 建设期资金成本 + 合理利润

2) 综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率，然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为：

综合成新率 = 现场勘察成新率 A × 权重 C + 年限法成新率 B × (1 - 权重 C)

(2) 土地使用权

由于委估宗地所在市场交易活跃，可找到近期类似工业用地的二手交易案例，故适用市场法对土地使用权市场价值进行评估。

市场法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

V_B ：比较实例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数

C：待估宗地区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D：待估宗地权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

E：待估宗地实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

在运用市场法计算待估宗地使用权价值的基础上，根据成本法原理，考虑达到土地使用权当前状态所需缴纳的契税等因素影响，得到待估宗地的评估值。

2. 收益法

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益，选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象价值的方法。公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + D$$

式中：V：待估房地产价值

A_i ：未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额

r：折现率，根据不动产评估准则的相关规定，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定

n：未来可获收益的年限，根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并结合有关法律、法规的规定，合理确定

D：房屋建筑物在收益期结束时价值折现到评估基准日的价值

收益法测算以出租厂房的净收益为基础，通过对各期净收益折现测算工业房地

产价值。门卫、厂房装修、室外钢棚为厂房出租的必要配套资产，故厂房租金收益法结果已包含其价值。其余构筑物与厂房出租关联性小，且难以单独出租获取收益，故按成本法测算结果列示。

（二）固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法和收益法作为本次设备评估的主要方法。

1. 成本法

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

（1）重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

（2）综合成新率的确定

设备系以美式箱式变压器为核心的变配电系统，变压器正常使用中，无法打开勘察内部状况，故以年限法确定设备的综合成新率。

2. 收益法

机器设备为厂房变配电系统，系厂房出租的必要配套设施，故机器设备的收益法价值已在厂房收益法测算结果中体现。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与查验资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告等，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，

并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；
3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产与查验资料

1. 结合项目具体情况，向海伦钢琴宁波提供所需资料明细清单；
2. 选派评估专业人员指导海伦钢琴宁波相关人员编制评估申报明细表；
3. 辅导海伦钢琴宁波财务和资产管理相关人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、历史经营状况、资产质量状况及其他财务资料等相关评估资料；

4. 现场调查、核实资产与查验相关评估资料

(1) 听取海伦钢琴宁波管理人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

(2) 对海伦钢琴宁波提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3) 海伦钢琴宁波及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询等方式进行核查和验证。

现将核实情况简要说明如下：

1) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，核查设备出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账簿、购买合同和发票等相关资料，核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

2) 建(构)筑物类资产的核实

对海伦钢琴宁波填报的评估申报明细表进行核查，对建(构)筑物的实物状况、权益状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建(构)筑类资产权属证明，调查了解当地造价信息和房屋租赁价格信息等。

3) 土地使用权的核实

根据海伦钢琴宁波提供的评估明细申报表，对宗地的实体状况、权利状况、区位状况进行了现场调查及核实；收集了不动产权证书等权属资料。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息或政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人（被评估单位）及我公司数据库等渠道，开展调查、询价和核实等工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结论并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,利率、汇率无重大变化,从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 持续经营假设

假设海伦钢琴宁波待估资产按现有用途原地持续使用。

5. 假设资产的技术、结构和功能等与通过可见实体所观察到的状况及预期经济使用寿命基本相符。

6. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求,资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次采用成本法和收益法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下:

1. 成本法

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结果为 2,968.22 万元,评估增值 2,008.06 万元,增值率 209.14%。具体如下:

金额单位:万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	固定资产	873.93	1,124.86	250.94	28.71
	其中:建筑物类	842.13	1,101.50	259.37	30.80
	设备类	31.80	23.36	-8.43	-26.52
2	无形资产—土地使用权	86.23	1,843.36	1,757.13	2,037.73
	资产总计	960.16	2,968.22	2,008.06	209.14

2. 收益法

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的市场价值为 2,615.53 万元,评估增值 1,655.37 万元,增值率 172.41%。

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房地产、机器设备及可出租构筑物	937.61	2,592.83	1,655.22	176.54
2	不可出租部分构筑物	22.54	22.70	0.16	0.70
收益法合计		960.16	2,615.53	1,655.37	172.41

3. 评估结果分析

成本法评估结果与收益法评估结果差异352.69万元，差异率为11.88%。经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为合理。

收益法对未来租金的预测受宏观经济、区域环境等影响较大，具有一定的不确定性；评估对象涉及范围内的房屋建筑物重置造价水平易于获取，维护保养情况良好，结构装修等房屋状况可通过现场勘查核实，委估宗地所在市场交易活跃，案例可比性较高，故选取成本法评估结果作为本次评估结论。

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为2,968.22万元(大写：人民币贰仟玖佰陆拾捌万贰仟贰佰元)，该评估结论不含增值税。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2023年6月16日至2024年6月15日。

十一、特别事项说明

(一) 评估结果不含增值税，亦未考虑因经济行为实现而需缴纳的其他相关税费。

(二) 根据委托人提供的资料，评估范围内部分资产由股东海伦股份出资购建，并在海伦股份入账，具体如下：

金额单位：元

序号	项目	建成/购置年月	账面原值	账面净值
1	钢棚	2019年06月	135,188.35	111,361.23
2	保温房搭建	2019年09月	122,762.14	102,506.30
3	烘房	2019年12月	114,575.21	97,074.46

4	雨棚	2020年11月	14,342.57	12,729.17
5	恒温房隔断	2020年11月	29,126.21	25,849.61
6	北海路厂房装修及附属物	2018年09月	8,103,859.50	5,808,895.11
7	北海路变配电系统	2018年11月	632,423.62	289,596.59

其中：北海路变配电系统经过多次增扩容，部分增扩容改造款（上表所列）由海伦股份出资并建账。

海伦钢琴宁波出具《关于转让房地产、附属物及设备的情况说明》，声明上述资产由其使用和管理。海伦股份已知悉并同意该资产转让事宜。

（三）纳入评估范围的变配电系统包括 800KVA 美式箱变及配套进线柜、高低压柜等，其中部分已拆除但未对账面价值作调整。根据委托，本次评估以基准日实物为准。

（四）纳入评估范围的北海路厂房装修及附属物系 2018 年对北海路 16-1 号厂房的更新改造及装修。根据委托，与房屋建筑物合并评估，未作区分。

（五）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

（一）委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分（包括声明、摘要、正文和附件等），单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

（二）资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二三年六月二十五日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：


资产评估师
梁雪冰
33050091

资产评估师：


资产评估师
武亚斌
33190184

天源资产评估有限公司



二〇二三年六月二十五日

附 件

- (一) 委托人（被评估单位）营业执照
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料
- (三) 委托人和其他相关当事人的承诺函
- (四) 资产评估机构备案文件
- (五) 资产评估机构营业执照
- (六) 签名资产评估师资格证明文件
- (七) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- (八) 资产评估汇总表及明细表



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330201MA2CLXT35X (1/2)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 海伦钢琴(宁波)有限公司

注册资本 壹亿陆仟壹佰玖拾壹万肆仟捌佰捌拾壹元

类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

成立日期 2019年01月31日

法定代表人 陈朝峰

营业期限 2019年01月31日至长期

经营范围

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：乐器制造；乐器零售；乐器零配件销售；乐器维修、调试；家具制造；家具销售；汽车零配件及配
件制造；五金产品制造；五金产品研发；模具制造；汽车零部件研发；金属制品研发；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）。

住所

浙江省宁波象保合作区云智路50号2号研发
厂房1层

登记机关



2022

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2022 年 08 月 31 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33010219718



浙江省编号: BDC330206120229048666048

浙(2022)宁波市(北仑)不动产权第 0033901 号

权利人	海伦钢琴(宁波)有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	北仑区新碶北海路16-1号2幢1号、北仑区新碶北海路16-1号1幢1号	
不动产单元号	330206001013GB00045F00030002、330206001013GB00045F00040001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/	
用途	工业用地/工业用房	
面积	土地使用权面积6823.00m ² /房屋建筑面积9251.24m ²	
使用期限	国有建设用地使用权至2055年05月11日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 6823.00m ² , 其中独用土地面积6823.00m ² , 分摊土地面积0m ²	

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1	1	工业用房	31.20m ²	31.20m ²	0m ²
2	1-3	3	工业用房	9220.04m ²	9220.04m ²	0m ²

委托人（被评估单位）承诺函

天源资产评估有限公司：

因我公司拟转让资产的需要，委托贵公司对转让资产所涉及的本公司单项资产价值进行评估，评估基准日为2023年6月16日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺以下事项，若因违反以下事项对资产评估机构造成损失，我公司承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关的权属证明、财务信息和其他资料真实、准确、完整、合法、有效；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
4. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等已揭示充分，无任何隐瞒事项；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：



委托人(被评估单位)(盖章)：海伦钢琴(宁波)有限公司



2023年6月25日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]24号

备案公告

天源资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为天源资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

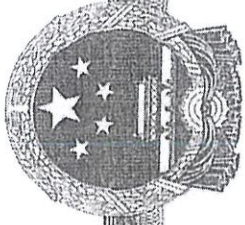
二、法定代表人为钱幽燕。

三、资产评估机构的股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

仅供天源评 第23 0427号报告用杭州





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133000072658309XG (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 天源资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 钱幽燕

经营范围 一般项目：资产评估服务；土地调查评估服务；破产清算服务；财务咨询；社会经济咨询服务(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)。

注册资本 壹仟肆佰万元整

成立日期 2000年02月22日

营业期限 2000年02月22日至长期

住所 浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢1202室



登记机关

2022

年 06 月 24 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁雪冰

性别：男

登记编号：33030091

单位名称：天源资产评估有限公司

初次执业登记日期：2003-08-09

年检信息：通过（2023-04-24）

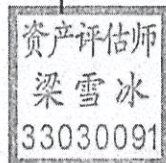


(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-05-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：武亚斌



性别：男

登记编号：33190184

单位名称：天源资产评估有限公司

初次执业登记日期：2019-10-25



年检信息：通过（2023-04-24）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：武亚斌

本人印鉴：
资产评估师
武亚斌
33190184



打印日期：2023-05-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估以成本法确定的房屋建筑物、机器设备、土地使用权市场价值之和 2,968.22 万元作为海伦钢琴宁波的单项资产价值，评估增值 2,008.06 万元，增值率 209.14%。增值的主要原因如下：

(一) 资产账面价值与评估结论差异情况

海伦钢琴宁波的单项资产账面价值 960.16 万元，评估价值 2,968.22 万元，评估增值 2,008.06 万元，增值率 209.14%。

(二) 存在较大差异的原因分析

1. 房屋建（构）筑物评估增值 259.37 万元，主要原因系建造时间早，当前造价水平较建造时有明显上涨；

2. 土地使用权评估增值 1,757.13 万元，主要原因系土地取得时间早，取得时地价较低。

资产评估结果汇总表及明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月16日

被评估单位：海仑钢琴（宁波）有限公司

表1

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产				
2 非流动资产	960.16	2,968.22	2,008.06	209.14
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				
9 投资性房地产				
10 固定资产	873.93	1,124.86	250.93	28.71
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产	86.23	1,843.36	1,757.13	2,037.72
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
21 资产总计	960.16	2,968.22	2,008.06	209.14
22 流动负债				
23 非流动负债				
24 负债合计				
25 净资产（所有者权益）	960.16	2,968.22	2,008.06	209.14

评估机构：天源资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年6月16日

表2

被评估单位：海伦钢琴（宁波）有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款				
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	二、非流动资产合计	9,601,551.85	29,682,230.00	20,080,678.15	209.14
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产	8,739,254.34	11,248,630.00	2,509,375.66	28.71
24	在建工程				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产	862,297.51	18,433,600.00	17,571,302.49	2,037.73
29	开发支出				
30	商誉				



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年6月16日

表2

被评估单位：海伦钢琴（宁波）有限公司	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	9,601,551.85	29,682,230.00	20,080,678.15	209.14
35	四、流动负债合计				
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款				
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费				
45	其他应付款				
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	租赁负债				
53	长期应付款				
54	长期应付职工薪酬				
55	预计负债				
56	递延收益				
57	递延所得税负债				
58	其他非流动负债				
59	六、负债总计				
60	七、净资产（所有者权益）	9,601,551.85	29,682,230.00	20,080,678.15	209.14



评估机构：天源资产评估有限公司

