

本报告依据中国资产评估准则编制

鲁银投资集团股份有限公司拟股权收购
涉及的济南新艺粉末冶金有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中新评报字〔2024〕第 0731 号

（共一册第一册）



山东中新土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年十二月十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737020007202400624
合同编号:	2024SDZXP6546
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中新评报字[2024]第0731号
报告名称:	鲁银投资集团股份有限公司拟股权收购涉及的济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	150,719,203.82元
评估报告日:	2024年12月10日
评估机构名称:	山东中新土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	李敏 (资产评估师) 正式会员编号: 37210266 黄梦婕 (资产评估师) 正式会员编号: 37230374



(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: 2024年12月18日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的	14
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型及其定义	22
五、 评估基准日	22
六、 评估依据	22
七、 评估方法	26
八、 评估程序实施过程和情况	39
九、 评估假设	41
十、 评估结论	43
十一、 特别事项说明	45
十二、 评估报告使用限制说明	50
十三、 评估报告日	51
十四、 签字盖章	52
资产评估报告附件.....	53

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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。

六、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、评估对象涉及的资产清单、负债清单及未来收益预测资料由委托人、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、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。

十、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。

鲁银投资集团股份有限公司拟股权收购
涉及的济南新艺粉末冶金有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告·摘要
中新评报字[2024]第0731号

鲁银投资集团股份有限公司：

山东中新土地房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益于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：

评估目的：鲁银投资集团股份有限公司拟收购济南新艺粉末冶金有限公司股权，需要对该经济行为所涉及的济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益价值进行评估，为相关经济行为提供价值参考。

评估对象：济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益的市场价值。

评估范围：济南新艺粉末冶金有限公司经审计后的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年9月30日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：

一、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，济南新艺粉末冶金有限公司总资产账面价值 22,474.20 万元，评估价值 28,251.69 万元，增值额 5,777.49 万元，增值率 25.71%；总负债账面价值 13,179.77 万元，评估价值 13,179.77 万元，无增减值；净资产账面价值 9,294.43 万元，评估价值 15,071.92 万元（大写：人民币壹亿伍仟零柒拾壹万玖仟贰佰元整），增值额 5,777.49 万元，增值率 62.16%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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/B*100%
流动资产	1	14,860.17	15,134.96	274.79	1.85

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/B*100%
非流动资产	2	7,614.03	13,116.73	5,502.70	72.27
其中:可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	119.67	3,706.23	3,586.56	2,997.04
投资性房地产	6	539.39	771.25	231.86	42.99
固定资产	7	5,250.03	6,387.65	1,137.62	21.67
在建工程	8	45.62	45.62	-	-
无形资产	9	1,398.27	1,939.08	540.81	38.68
递延所得税资产	10	261.05	266.91	5.86	2.24
其他非流动资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	22,474.20	28,251.69	5,777.49	25.71
流动负债	13	11,377.30	11,377.30	-	-
非流动负债	14	1,802.47	1,802.47	-	-
负债总计	15	13,179.77	13,179.77	-	-
净资产(股东全部权益)	16	9,294.43	15,071.92	5,777.49	62.16

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

二、收益法评估结果

采用收益法评估后的济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益价值为 15,645.49 万元（大写：人民币壹亿伍仟陆佰肆拾伍万肆仟玖佰元整），评估增值 6,351.06 万元。

三、评估结论的确定

本次评估采用成本法评估结果作为最终评估结论，即济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益在 2024 年 9 月 30 日所表现的市场价值为评估价值 15,071.92 万元（大写：人民币壹亿伍仟陆佰伍拾肆万零捌佰元整）。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

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。

鲁银投资集团股份有限公司拟股权收购
涉及的济南新艺粉末冶金有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告·正文
中新评报字[2024]第0731号

鲁银投资集团股份有限公司：

山东中新土地房地产资产评估有限公司（以下简称为“中新评估”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益于2024年9月30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） 委托人情况

1. 基本情况

企业名称：鲁银投资集团股份有限公司

企业类型：股份有限公司(上市)

注册地址：山东省济南市高新区旅游路8777号国泰财智广场3号楼26层

法定代表人：杨耀东

注册资本：67565.2277万人民币

成立日期：1993年09月11日

统一社会信用代码：913700001630684138

经营范围：股权投资、经营与管理；投资于高新材料、生物医药、网络技术等高科技产业；高科技项目的开发、转让；批准范围内的进出口业务；羊绒制品的生产、销售；钢材、建筑材料、五金交电、焦炭、铁矿石、耐火材料、燃料油、机械、电子设备的销售（不含危险化学品）；普通货运、货运代理、装卸服务、仓储服务（不含危险化学品）；盐及盐化工产品（不含危险化学品）生产、销售、运输（有效期限以许可证为准）；盐业技术开发咨询服务。（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） 被评估单位情况

1. 基本情况

企业名称：济南新艺粉末冶金有限公司

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：山东省济南市钢城区里辛镇鸣翔大街9号

法定代表人：吕元之

注册资本：1,010万元

成立日期：2000年8月22日

统一社会信用代码：91371200724976033W

经营范围：粉末冶金制品、内燃机循环水泵、油泵的生产销售；模具加工制造；粉末冶金检测；货物及技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。

（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）

2.历史沿革

新艺粉末系由21名原莱芜粉末制品厂员工共同出资设立的，设立时的注册资本为51万元。新艺粉末支付160万元收购了莱芜粉末制品厂相关资产、负债，并承接了莱芜粉末制品厂的职工，莱芜粉末制品厂做注销处理。新艺粉末自设立至今的历史沿革情况如下：

（一）2000年8月，新艺粉末设立

2000年8月3日，九龙实业、莱芜粉末制品厂作为签约方，莱芜市钢城区乡镇企业管理局作为监督方共同签署《莱芜市粉末冶金制品厂改制协议书》，莱芜粉末制品厂厂长吕元之等人作为发起人组建有限责任公司，同时将莱芜粉末制品厂注销。九龙公司将莱芜粉末制品厂净资产作价160万元出售，由新设的有限公司在协议签订时支付50万元，2000年9月30日前支付50万元，2001年9月30日前支付60万元。莱芜粉末制品厂的员工及相关费用由新设的有限公司承接。

2000年8月8日，莱芜市钢城区体制改革办公室下发“钢城体改字[2000]5号”《关于设立莱芜市新艺粉末冶金制品有限责任公司的批复》，同意公司名称为莱芜市新艺粉末冶金制品有限责任公司，公司股本总额为51万元，全部由发起人认购。

2000年8月15日，莱芜市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（（莱芜市）名称预核内字[2000]第380号），预先核准公司名称为莱芜市新艺粉末冶金制品有限责任公司。

2000年8月15日，新艺粉末全体出资人吕元之、吴荣昌、韩继军、刘永平、王林顺、高斌、郑庆森、吴恒军、刘磊、刘继林、刘志强、张应波、吴茂彬、刘明利、李华、王林国、王书明、王凤华、刘向东、陈茂太、吴希军签署《莱芜市新艺粉末冶金制品有限

公司协议书》，一致决定设立新艺粉末，公司为有限责任公司，各出资人以其认缴的出资额为限对公司承担责任，公司注册资本为 51 万元。

2000 年 8 月 18 日，山东金厦有限责任会计师事务所出具“鲁金厦会所验字[2000]第 109 号”《验资报告》，截至 2000 年 8 月 17 日，新艺粉末已收到其股东投入的资本 51 万元。

2000 年 8 月 22 日，新艺粉末完成设立登记。新艺粉末设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	吕元之	26.00	26.00	50.98%
2	吴荣昌	4.50	4.50	8.82%
3	韩纪军	3.90	3.90	7.65%
4	刘永平	3.80	3.80	7.45%
5	王林顺	3.00	3.00	5.88%
6	高斌	2.00	2.00	3.92%
7	郑庆森	1.00	1.00	1.96%
8	吴恒军	1.00	1.00	1.96%
9	刘磊	1.00	1.00	1.96%
10	刘继林	1.00	1.00	1.96%
11	刘志强	1.00	1.00	1.96%
12	张应波	1.00	1.00	1.96%
13	吴茂彬	0.30	0.30	0.59%
14	刘明利	0.30	0.30	0.59%
15	李华	0.20	0.20	0.39%
16	王林国	0.20	0.20	0.39%
17	王书明	0.20	0.20	0.39%
18	王风华	0.20	0.20	0.39%
19	刘向东	0.20	0.20	0.39%
20	陈茂太	0.10	0.10	0.20%
21	吴希军	0.10	0.10	0.20%
合计		51.00	51.00	100.00%

（二）2003 年 8 月，第一次股权转让、第一次增资至 101.00 万元

2003 年 8 月 13 日，新艺粉末召开股东会，作出决议如下：（1）同意接收郑兴国为新股东，将原股东王风华 0.2 万元出资、陈茂太 0.1 万元出资转让给郑兴国；（2）同意将原注册资本 51 万元增至 101 万元，由吕元之以货币出资 26 万元，吴荣昌出资 4.5 万元，韩纪军出资 3.9 万元，刘永平出资 3.8 万元，王林顺出资 2 万元，高斌出资 2 万元，刘继林出资 1 万元，郑庆森出资 1 万元，吴恒军出资 1 万元，刘磊出资 1 万元，刘志强出资 1 万元，张应波出资 1 万元，刘明利出资 0.3 万元，吴茂彬出资 0.3 万元，刘向东出资 0.2 万元，王书明出资 0.2 万元，王林国出资 0.2 万元，李华出资 0.2 万元，吴希军出资 0.1 万元，郑兴国出资 0.3 万元。

同日，郑兴国分别与王风华、陈茂太签署《股权转让协议》，平价受让两人所持新艺

粉末股权。

2003年8月15日，莱芜诚达有限责任会计师事务所出具“莱诚达会所验字[2003]第227号”《验资报告》，截至2003年8月15日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本50万元。

本次股权转让及增资完成后，新艺粉末的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	吕元之	52.00	52.00	51.49%
2	吴荣昌	9.00	9.00	8.91%
3	韩纪军	7.80	7.80	7.72%
4	刘永平	7.60	7.60	7.52%
5	王林顺	5.00	5.00	4.95%
6	高斌	4.00	4.00	3.96%
7	郑庆森	2.00	2.00	1.98%
8	吴恒军	2.00	2.00	1.98%
9	刘磊	2.00	2.00	1.98%
10	刘继林	2.00	2.00	1.98%
11	刘志强	2.00	2.00	1.98%
12	张应波	2.00	2.00	1.98%
13	吴茂彬	0.60	0.60	0.59%
14	刘明利	0.60	0.60	0.59%
15	郑兴国	0.60	0.60	0.59%
16	李华	0.40	0.40	0.40%
17	王林国	0.40	0.40	0.40%
18	王书明	0.40	0.40	0.40%
19	刘向东	0.40	0.40	0.40%
20	吴希军	0.20	0.20	0.20%
合计		101.00	101.00	100.00%

（三）2004年4月，第二次股权转让

2004年4月21日，新艺粉末召开股东会，作出决议如下：（1）同意吸收吴兆花为公司股东；（2）同意王林顺将在公司的出资额5万元中的2万元转让给吕元之，1万元转让给吴荣昌，张应波将在公司的出资额2万元中的1万元转让给吴荣昌，吴荣昌将在公司的出资额11万元中的1万元转让给吴兆花，吴茂彬将在公司的出资额0.6万元中的0.3万元转让给吴兆花，刘志强将在公司的出资额2万元中的1万元转让给吴兆花，刘继林将在公司的出资额2万元中的1万元转让给吴兆花，吴希军将在公司的出资额0.2万元中的0.1万元转让给吴兆花。

同日，上述各相关方签署《股权转让协议》，按平价进行股权转让。

本次股权转让完成后，新艺粉末的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	吕元之	54.00	54.00	53.47%
2	吴荣昌	10.00	10.00	9.90%

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
3	韩纪军	7.80	7.80	7.72%
4	刘永平	7.60	7.60	7.52%
5	高斌	4.00	4.00	3.96%
6	吴兆花	3.40	3.40	3.37%
7	王林顺	2.00	2.00	1.98%
8	郑庆森	2.00	2.00	1.98%
9	吴恒军	2.00	2.00	1.98%
10	刘磊	2.00	2.00	1.98%
11	刘继林	1.00	1.00	0.99%
12	刘志强	1.00	1.00	0.99%
13	张应波	1.00	1.00	0.99%
14	刘明利	0.60	0.60	0.59%
15	郑兴国	0.60	0.60	0.59%
16	李华	0.40	0.40	0.40%
17	王林国	0.40	0.40	0.40%
18	王书明	0.40	0.40	0.40%
19	刘向东	0.40	0.40	0.40%
20	吴茂彬	0.30	0.30	0.30%
21	吴希军	0.10	0.10	0.10%
合计		101.00	101.00	100.00%

(四) 2007年12月, 第二次增资至1,010.00万元

2007年12月5日, 新艺粉末召开股东会, 作出决议如下: 同意公司注册资本变更为1,010万元, 以未分配利润按全体股东持股比例转增股本。

2007年12月3日, 莱芜诚达有限责任会计师事务所出具“莱诚达会所验字[2007]第300号”《验资报告》, 截至2007年10月31日止, 公司已将未分配利润909万元转增资本。

本次增资完成后, 新艺粉末的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	吕元之	540.00	540.00	53.47%
2	吴荣昌	100.00	100.00	9.90%
3	韩纪军	78.00	78.00	7.72%
4	刘永平	76.00	76.00	7.52%
5	高斌	40.00	40.00	3.96%
6	吴兆花	34.00	34.00	3.37%
7	王林顺	20.00	20.00	1.98%
8	郑庆森	20.00	20.00	1.98%
9	吴恒军	20.00	20.00	1.98%
10	刘磊	20.00	20.00	1.98%
11	刘继林	10.00	10.00	0.99%
12	刘志强	10.00	10.00	0.99%
13	张应波	10.00	10.00	0.99%
14	刘明利	6.00	6.00	0.59%
15	郑兴国	6.00	6.00	0.59%
16	李华	4.00	4.00	0.40%
17	王林国	4.00	4.00	0.40%

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
18	王书明	4.00	4.00	0.40%
19	刘向东	4.00	4.00	0.40%
20	吴茂彬	3.00	3.00	0.30%
21	吴希军	1.00	1.00	0.10%
合计		1,010.00	1,010.00	100.00%

(五) 2011年11月, 第三次股权转让

根据新艺粉末在工商部门备案的章程修正案, 2011年11月, 吴荣昌的出资额由100万元增至126万元, 高斌的出资额由40万元变更为20万元, 张应波的出资额由10万元变更为4万元。但本次变更未见相关股权转让协议、股东会决议等文件。

本次变更完成后, 新艺粉末的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	吕元之	540.00	540.00	53.47%
2	吴荣昌	126.00	126.00	12.48%
3	韩纪军	78.00	78.00	7.72%
4	刘永平	76.00	76.00	7.52%
5	吴兆花	34.00	34.00	3.37%
6	高斌	20.00	20.00	1.98%
7	王林顺	20.00	20.00	1.98%
8	郑庆森	20.00	20.00	1.98%
9	吴恒军	20.00	20.00	1.98%
10	刘磊	20.00	20.00	1.98%
11	刘继林	10.00	10.00	0.99%
12	刘志强	10.00	10.00	0.99%
13	刘明利	6.00	6.00	0.59%
14	郑兴国	6.00	6.00	0.59%
15	张应波	4.00	4.00	0.40%
16	李华	4.00	4.00	0.40%
17	王林国	4.00	4.00	0.40%
18	王书明	4.00	4.00	0.40%
19	刘向东	4.00	4.00	0.40%
20	吴茂彬	3.00	3.00	0.30%
21	吴希军	1.00	1.00	0.10%
合计		1,010.00	1,010.00	100.00%

(六) 2019年3月, 第四次股权转让

2019年3月27日, 新艺粉末召开股东会, 作出决议如下: 同意吸收段崇和为公司新股东, 同意段崇和受让韩纪军持有的公司78万元出资额。

同日, 韩纪军与段崇和签署《股权转让协议》, 韩纪军以78万元的价格将其所持公司78万元出资转让给段崇和。

本次股权转让完成后, 新艺粉末的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	吕元之	540.00	540.00	53.47%
2	吴荣昌	126.00	126.00	12.48%

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
3	段崇和	78.00	78.00	7.72%
4	刘永平	76.00	76.00	7.52%
5	吴兆花	34.00	34.00	3.37%
6	高斌	20.00	20.00	1.98%
7	王林顺	20.00	20.00	1.98%
8	郑庆森	20.00	20.00	1.98%
9	吴恒军	20.00	20.00	1.98%
10	刘磊	20.00	20.00	1.98%
11	刘继林	10.00	10.00	0.99%
12	刘志强	10.00	10.00	0.99%
13	刘明利	6.00	6.00	0.59%
14	郑兴国	6.00	6.00	0.59%
15	张应波	4.00	4.00	0.40%
16	李华	4.00	4.00	0.40%
17	王林国	4.00	4.00	0.40%
18	王书明	4.00	4.00	0.40%
19	刘向东	4.00	4.00	0.40%
20	吴茂彬	3.00	3.00	0.30%
21	吴希军	1.00	1.00	0.10%
合计		1,010.00	1,010.00	100.00%

(七) 2022年9月，第五次股权转让

2022年9月8日，新艺粉末召开股东会，作出决议如下：（1）同意王林国、李华、郑兴国、刘志强、刘继林、高斌、王林顺、吴恒军将其持有的新艺粉末全部股权转让给吕元之；（2）同意吴希军、吴茂彬、王书明、刘向东、张应波、刘明利、郑庆森、刘永平将其持有的新艺粉末全部股权转让给吴荣昌；（3）同意刘磊将其持有的新艺粉末全部股权转让给吴兆花。

本次变更完成后，新艺粉末工商登记的股东情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
1	吕元之	634.00	634.00	62.77%
2	吴荣昌	244.00	244.00	24.16%
3	段崇和	78.00	78.00	7.72%
4	吴兆花	54.00	54.00	5.35%
合计		1,010.00	1,010.00	100%

本次股权转让实际系公司为减少持股主体人数进行的，上述转让方实际系通过各自受让方持有公司股权，公司实际股东及股东出资额均未发生变化，具体代持情况如下：

序号	委托人	受托人	出资额（万元）	出资比例
1	王林国	吕元之	4.00	0.40%
2	李华	吕元之	4.00	0.40%
3	郑兴国	吕元之	6.00	0.59%
4	刘志强	吕元之	10.00	0.99%
5	刘继林	吕元之	10.00	0.99%
6	高斌	吕元之	20.00	1.98%
7	王林顺	吕元之	20.00	1.98%

序号	委托人	受托人	出资额（万元）	出资比例
8	吴恒军	吕元之	20.00	1.98%
9	吴希军	吴荣昌	1.00	0.10%
10	吴茂彬	吴荣昌	3.00	0.30%
11	王书明	吴荣昌	4.00	0.40%
12	刘向东	吴荣昌	4.00	0.40%
13	张应波	吴荣昌	4.00	0.40%
14	刘明利	吴荣昌	6.00	0.59%
15	郑庆森	吴荣昌	20.00	1.98%
16	刘永平	吴荣昌	76.00	7.52%
17	刘磊	吴兆花	20.00	1.98%
18	吕元之	自行持有	540.00	53.47%
19	吴荣昌	自行持有	126.00	12.48%
20	段崇和	自行持有	78.00	7.72%
21	吴兆花	自行持有	34.00	3.37%
合计			1,010.00	100.00%

截至评估基准日，新艺粉末的股东共计 21 名，由其中 4 名股东作为工商登记的股东代其他股东持有公司股权，具体情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例	持股方式	任职情况
1	吕元之	540.00	540.00	53.47%	自行持有	执行董事
2	吴荣昌	126.00	126.00	12.48%	自行持有	销售总监
3	段崇和	78.00	78.00	7.72%	自行持有	总经理
4	刘永平	76.00	76.00	7.52%	吴荣昌代持	无
5	吴兆花	34.00	34.00	3.37%	自行持有	财务总监
6	高斌	20.00	20.00	1.98%	吕元之代持	无
7	王林顺	20.00	20.00	1.98%	吕元之代持	无
8	郑庆森	20.00	20.00	1.98%	吴荣昌代持	销售人员
9	吴恒军	20.00	20.00	1.98%	吕元之代持	无
10	刘磊	20.00	20.00	1.98%	吴兆花代持	销售人员
11	刘继林	10.00	10.00	0.99%	吕元之代持	无
12	刘志强	10.00	10.00	0.99%	吕元之代持	无
13	刘明利	6.00	6.00	0.59%	吴荣昌代持	车间负责人
14	郑兴国	6.00	6.00	0.59%	吕元之代持	销售人员
15	张应波	4.00	4.00	0.40%	吴荣昌代持	无
16	李华	4.00	4.00	0.40%	吕元之代持	加工人员
17	王林国	4.00	4.00	0.40%	吕元之代持	车间人员
18	王书明	4.00	4.00	0.40%	吴荣昌代持	无
19	刘向东	4.00	4.00	0.40%	吴荣昌代持	无
20	吴茂彬	3.00	3.00	0.30%	吴荣昌代持	无
21	吴希军	1.00	1.00	0.10%	吴荣昌代持	科力员工
合计		1,010.00	1,010.00	100.00%	-	-

2.公司业务概况

新艺粉末的粉末冶金制品主要涉及汽车零件和机械零件两大领域，其中 2023 年粉末冶金汽车零件收入占主营业务收入比例为 88.86%，粉末冶金机械零件收入占主营业务收入比例为 11.14%，目前公司主要产品以粉末冶金汽车零部件产品为主。

公司旗下粉末冶金汽车零件产品涵盖了五大系列，超 800 多种，主要包括正时链轮系列、轴承盖系列、VVT 链轮/定转子系列、带轮系列以及机油泵系列等，这些产品广泛应用于发动机及传动系统、转向系统等领域。

公司的产品主要供应给比亚迪、吉利、上汽、奇瑞等知名汽车品牌，应用于其混动及燃油车型发动机。此外，新艺粉末也与发动机整机制造商建立了稳定的合作关系，通过发动机整机制造商向终端车企销售粉末冶金汽车零件，如公司通过向上汽粉末的渠道，将产品间接供应给奇瑞汽车等客户。

公司的技术实力得到了业界的广泛认可，系国家级高新技术企业和和科技创新示范企业，并于 2022 年 8 月，获得国家级专精特新“小巨人”企业称号。

公司拥有完善的质量管理体系。公司于 2018 年 10 月通过 GB/T24001-2016/ISO14001:2015 环境管理体系，于 2021 年 9 月通过 GB/T45001-2020/ISO 45001:2018 职业健康安全管理体系认证，于 2024 年 1 月通过 IATF16949: 2016 质量管理体系认证。

3.财务状况和经营成果

评估基准日近三年资产、财务、经营状况如下：

资产负债表（合并）

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
流动资产	6,764.36	10,824.48	13,976.57	14,451.53
非流动资产	11,273.76	11,288.39	10,879.26	10,512.26
其中：长期股权投资	235.23	226.14	55.71	119.67
投资性房地产	109.32	97.09	429.39	866.27
固定资产	7,028.23	8,165.15	7,698.81	6,837.77
在建工程	1,048.55	-	-	45.62
无形资产	2,554.36	2,491.64	2,428.92	2,381.88
递延所得税资产	298.07	308.37	266.43	261.05
资产总计	18,038.12	22,112.87	24,855.84	24,963.79
流动负债	9,078.23	12,725.61	14,269.66	13,164.72
非流动负债	3,686.74	2,929.14	2,478.79	2,190.52
负债总计	12,764.96	15,654.75	16,748.45	15,355.24
所有者权益	5,273.16	6,458.12	8,107.39	9,608.55

利润表（合并）

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
一、营业收入	10,043.87	11,772.89	15,515.85	11,373.37
减：营业成本	7,735.99	8,682.04	11,407.19	8,363.55

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
营业税金及附加	175.37	177.47	211.04	172.32
销售费用	615.00	490.92	508.38	342.32
管理费用	448.86	395.17	524.58	404.44
研发费用	1,079.54	1,040.83	1,183.52	1,074.07
财务费用	283.66	301.69	318.18	239.92
加：其他收益	1,060.75	1,007.28	972.12	792.72
投资收益	6.97	17.14	-170.43	63.96
信用减值损失	-40.92	-136.12	-177.12	36.29
资产减值损失	-30.71	-54.46	-53.83	-156.17
二、营业利润	701.56	1,518.60	1,933.69	1,513.57
加：营业外收入	-	-	-	39.08
减：营业外支出	57.67	155.80	25.09	17.37
三、利润总额	643.89	1,362.80	1,908.61	1,535.27
减：所得税费用	130.23	177.85	277.12	65.68
四、净利润	513.66	1,184.96	1,631.49	1,469.59
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	513.66	1,184.96	1,631.49	1,469.59
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）				

注：表中数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具致同审字（2024）第371C028929号无保留意见审计报告。

资产负债表（母公司）

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
流动资产	8,454.36	12,286.60	15,211.14	14,860.17
非流动资产	7,684.13	7,938.24	7,796.68	7,614.03
其中：长期股权投资	235.23	226.14	55.71	119.67
投资性房地产	109.32	97.09	84.85	539.39
固定资产	5,329.73	5,842.49	5,963.18	5,250.03
在建工程	209.97	-	-	45.62
无形资产	1,501.80	1,464.15	1,426.50	1,398.27
递延所得税资产	298.07	308.37	266.43	261.05
资产总计	16,138.49	20,224.84	23,007.82	22,474.20
流动负债	7,875.48	11,053.06	12,778.66	11,377.30
非流动负债	2,901.23	2,506.01	2,078.02	1,802.47
负债总计	10,776.71	13,559.07	14,856.69	13,179.77
所有者权益	5,361.78	6,665.77	8,151.13	9,294.43

利润表（母公司）

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
一、营业收入	10,185.14	12,000.09	15,538.73	11,337.88
减：营业成本	7,783.39	9,136.48	12,024.60	9,119.66
营业税金及附加	81.56	81.72	93.66	79.17
销售费用	615.00	490.92	508.38	342.32
管理费用	374.07	330.99	430.14	340.20
研发费用	850.82	846.51	939.46	779.33

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
财务费用	273.03	275.48	296.67	240.01
加：其他收益	1,029.31	974.69	942.84	775.24
投资收益	6.97	17.14	-170.43	63.96
信用减值损失	-42.71	-137.74	-176.83	55.81
资产减值损失	-30.71	-54.46	-53.83	-156.17
二、营业利润	1,170.15	1,637.63	1,787.57	1,176.02
加：营业外收入	-	-	-	39.08
减：营业外支出	57.67	155.80	25.09	17.37
三、利润总额	1,112.48	1,481.84	1,762.48	1,197.72
减：所得税费用	130.23	177.85	277.12	65.68
四、净利润	1,170.15	1,637.63	1,787.57	1,136.94

注：表中数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具致同审字（2024）第371C028929号无保留意见审计报告。

4.执行的主要会计政策及税项

（1）主要会计政策

公司执行《企业会计准则》的有关规定。

（2）主要税项

税种	税率	计税依据
增值税	13%、9%、6%	按税法规定计算的提供应税服务为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税
城市维护建设税	7%	应交增值税
教育费附加	3%	应交增值税
地方教育费附加	2%	应交增值税
企业所得税	15%、25%	应纳税所得额

（一）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

（二）委托人和被评估单位的关系

本次评估的委托人与被评估单位无关联关系。

二、评估目的

鲁银投资集团股份有限公司党委会议、总经理办公会议审议通过鲁银投资集团股份有限公司拟收购济南新艺粉末冶金有限公司股权，鲁银投资集团股份有限公司委托山东中新土地房地产资产评估有限公司对拟收购济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为济南新艺粉末冶金有限公司于评估基准日股东全部权益的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为济南新艺粉末冶金有限公司于评估基准日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计后的全部资产及负债。截止评估基准日 2024 年 9 月 30 日，济南新艺粉末冶金有限公司资产总额 22,474.20 万元，负债总额 13,179.77 万元，股东全部权益 9,294.43 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	14,860.17
非流动资产	7,614.03
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期股权投资	119.67
投资性房地产	539.39
固定资产	5,250.03
在建工程	45.62
工程物资	-
油气资产	-
无形资产	1,398.27
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	261.05
其他非流动资产	-
资产总计	22,474.20
流动负债	11,377.30
非流动负债	1,802.47
负债总计	13,179.77

净资产	9,294.43
-----	----------

1、委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具致同审字（2024）第 371C028929 号无保留意见审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

（1）固定资产

固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等，账面原值 12,421.83 万元，账面净值 5,250.03 万元。

1) 房屋建筑物主要为工业建筑，全部分布在被评估单位厂区内，主要建成于 2005 年至 2012 年。房屋建筑物主要包括车间、宿舍、食堂、仓库等，总建筑面积为 18219.46 平方米，主要结构钢结构、混合及彩钢板结构；构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施，包括厂区道路、围墙、大门等。

2) 机器设备账面共 545 项，主要为生产设备，主要有压机、加工中心、电炉等，分布于各车间内，单位价值量较大，多为国产设备。根据被评估单位出具的相关说明，截至评估基准日，评估范围内的 165 项共 201 台设备盘亏，其余设备均正常运转，详见《资产评估明细表》。

3) 车辆账面共 14 辆。根据被评估单位出具的相关说明，截至评估基准日，评估范围内的 6 辆车辆已处置，现场未见实物；1 辆车牌号为鲁 SA8618 的奥迪牌 FV7201BAD CG 车辆行驶证及登记证列示的所有人为吕元之，实际为企业使用，企业已出具相关说明，承诺产权无争议；1 辆车牌号为鲁 SJ3329 的面包车已报废，仅剩外壳，详见《资产评估明细表》。

4) 电子设备账面共 21 项，包括各类计算机、空调、打印机等，分布在各部门，均正常使用。根据被评估单位出具的相关说明，截至评估基准日，有 263 项因会计记账至低值易耗品科目导致盘盈，主要为办公家具、空调、打印机等，详见《资产评估明细表》。

（2）投资性房地产

投资性房地产主要为工业建筑，全部分布在被评估单位厂区内，主要建成于 2005 年至 2012 年，包括办公楼、车间等。总建筑面积为 13318.73 平方米，其中车间为钢混结构，开发区 2#车间为钢结构，办公楼为混合机构。

(3) 长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资共计 2 家，包括全资子公司 1 家,参股子公司 1 家，长期股权投资账面价值1,196,680.46元。

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值 (元)	备注
1	济南钢城科力新材料股份有限公司	100.00	0.00	子公司
2	上海汽车粉末冶金 (莱芜) 有限公司	49.00	1,196,680.46	联营企业

1、济南钢城科力新材料股份有限公司

统一社会信用代码：91371203062952242H

住所：钢城区里辛镇鸣翔大街 9 号 1 幢

法定代表人：吕强

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

注册资本：1,340.00 万元人民币

成立日期：2013 年 02 月 21 日

经营范围：

高密度及强化铝合金粉末冶金零部件的生产、销售及所生产产品的系统检验、检测服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营和禁止进出口的商品和技术除外）。（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）。

股东信息如下：

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	持股比例 (%)
1	吕强	800	59.7015
2	吴兆花	540	40.2985
合计：		1340	100

截至基准日，根据公司章程与股东会决议，股权结构列示如下，工商登记信息尚未办理变更：

序号	股东名称	收购日期	认缴金额 (万元)	持股比例 (%)	是否取得 控制权	出资方 式	出资时间
1	济南新艺粉末冶金有限公司	2022年7月4日	1340	100	是	净资产折股	2013年2月19日 出资100万。 2016年9月5日 出资900万。 2017年1月26日 出资1340万。
合计:			1340	100			

评估基准日近三年资产、财务、经营状况如下:

资产负债表

单位: 万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
流动资产	1,982.37	2,649.19	3,470.95	4,248.11
非流动资产	3,589.64	3,350.16	3,082.58	2,898.23
其中: 长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	344.54	326.88
固定资产	1,698.50	2,322.67	1,735.63	1,587.74
在建工程	838.58	-	-	45.62
无形资产	1,052.56	1,027.49	1,002.41	983.61
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	5,572.00	5,999.35	6,553.53	7,146.34
流动负债	4,875.26	5,785.28	6,211.25	6,444.18
非流动负债	785.51	423.14	400.76	388.05
负债总计	5,660.77	6,208.41	6,612.01	6,832.22
所有者权益	-88.77	-209.06	-58.48	314.12

利润表

单位: 万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
一、营业收入	2,567.88	3,109.51	3,874.01	4,968.03
减: 营业成本	2,661.75	2,882.28	3,279.49	4,176.42
营业税金及附加	93.82	95.75	117.38	93.14
销售费用				
管理费用	74.79	64.18	94.44	64.24
研发费用	228.72	194.32	244.06	294.73
财务费用	10.63	26.22	21.51	-0.09
加: 其他收益	31.44	32.58	29.28	17.48
二、营业利润	-468.74	-120.29	132.8	352.29
加: 营业外收入				
减: 营业外支出	-	-		-
三、利润总额	-468.74	-120.29	132.80	352.29
减: 所得税费用				
四、净利润	-468.74	-120.29	132.80	352.29
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	-468.74	-120.29	132.80	352.29

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）				

注：表中数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具致同审字（2024）第371C028929号无保留意见审计报告。

2、上海汽车粉末冶金（莱芜）有限公司

统一社会信用代码：91371203764803057G

住所：山东省济南市钢城区经济开发区鸣翔大街9号

法定代表人：潘博

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：500万元人民币

成立日期：2004年7月1日

经营范围：粉末冶金制品、锻件、楔横轧件的开发研制生产销售；钢材的批发零售；自营和代理各类商品和技术的进出口（但国家限定公司经营和禁止进出口的商品和技术除外）。（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）。

股东信息如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	持股比例（%）
1	上海日炙机械制造有限公司	255	51
2	济南新艺粉末冶金有限公司	245	49
合计：		1000	100

截止基准日各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	2,392.65
非流动资产	255.42
其中：固定资产	255.42-
资产总计	2,648.07
流动负债	2,327.73
非流动负债	-
负债总计	2,327.73
净资产	320.34

3、无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报无形资产包括土地使用权，发明专利等，权属明确。

4、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报账外无形资产共 50 项，包括 10 项发明专利、40 项实用新型专利。

明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定使用年限
1	粉末冶金轿车连杆及其普通模压生产方法	2011 年 6 月	20 年
2	粉末冶金轿车同步器齿毂及其生产方法	2011 年 9 月	20 年
3	可变气门高密度粉末冶金 VVT 转子及其制作方法	2015 年 6 月	20 年
4	一种粉末冶金支撑件及其应用	2019 年 5 月	20 年
5	一种粉末冶金材料及其应用	2019 年 5 月	20 年
6	一种粉末冶金零件生产用压制模具及其应用	2019 年 5 月	20 年
7	一种包覆烧结辅助剂的钛粉体及其制备方法	2020 年 11 月	20 年
8	一种高密度驻车齿轮及其制备方法	2021 年 9 月	20 年
9	一种粉末冶金曲轴链轮加工设备	2022 年 3 月	20 年
10	一种粉末冶金链轮加工设备	2022 年 4 月	20 年
11	一种新型汽车用 VVT 盖板装置	2019 年 4 月	10 年
12	一种新型乘用车发动机曲轴正时链轮、曲轴	2019 年 4 月	10 年
13	一种组合式压制下模具	2020 年 7 月	10 年
14	一种塔轮的连接结构	2020 年 7 月	10 年
15	一种定子一体式 VVT 链轮	2020 年 7 月	10 年
16	一种粉末冶金齿轮加工用去毛刺刀头	2020 年 9 月	10 年
17	一种粉末冶金剃齿铣头	2020 年 9 月	10 年
18	汽车发动机用曲轴带轮	2021 年 2 月	10 年
19	一种组合式驻车齿轮	2021 年 2 月	10 年
20	一种汽车曲轴减重信号盘	2021 年 2 月	10 年
21	一种粉末冶金 VVT 发动机皮带轮	2021 年 9 月	10 年
22	一种高密度驻车齿轮的整形模具	2021 年 9 月	10 年

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定使用年限
23	粉末冶金进气盖板位置度检具	2022年3月	10年
24	一种新型粉末冶金轴承盖	2022年3月	10年
25	一种新型粉末冶金主动链轮	2022年4月	10年
26	一种粉末冶金轴承盖成型设备	2022年4月	10年
27	一种高压油泵链轮	2023年2月	10年
28	一种机油泵链轮	2023年2月	10年
29	一种发动机转子结构	2023年2月	10年
30	粉末冶金汽车发动机转子	2023年2月	10年
31	一种新型VVT盖板	2023年6月	10年
32	一种降噪曲轴链轮	2023年6月	10年
33	一种能增强装配摩擦力的双排链轮结构	2023年6月	10年
34	一种新型的粉末冶金轴承盖模具结构	2017年11月	10年
35	一种新型机油泵链轮	2018年8月	10年
36	一种利用余热的无缝纯铜管在线淬火装置	2019年4月	10年
37	一种新型机油泵主动链轮、机油泵主动轴	2019年4月	10年
38	一种新型汽车发动机用曲轴带轮	2019年4月	10年
39	一种设置有气孔的汽车用装配齿轮	2019年4月	10年
40	一种水冷降温模具	2020年7月	10年
41	一种汽车油泵链轮的连接结构	2020年7月	10年
42	一种粉末冶金齿轮铣床床座	2020年9月	10年
43	一种粉末冶金齿面清洗机构	2020年9月	10年
44	一种用于粉末冶金齿轮轮面的表面处理装置	2020年9月	10年
45	一种新型凸轮轴正时链轮	2021年2月	10年
46	用于粉末冶金带轮加工的水冷中模结构	2022年3月	10年
47	一种粉末冶金曲轴双排链轮	2022年3月	10年
48	一种粉末冶金同步带轮	2022年4月	10年
49	粉末冶金带轮位置度检具	2022年6月	10年

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定使用年限
50	粉末冶金曲轴轴承盖加工夹具	2022年6月	10年

5、引用其他机构报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所出具的致同审字（2024）第 371C028929 号无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

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。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下。

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1. 山东国惠投资控股集团有限公司 2024 年 10 月 28 日总经理办公会（总经理办公会议纪要（2024））
2. 鲁银投资集团股份有限公司 2024 年第 46 次党委会会议纪要（党委会纪要（2024）28 号）
3. 鲁银投资集团股份有限公司 2024 年第 32 次总经理办公会会议纪要（总经理办公会议纪要（2024）19 号）。

（二）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，中华人民共和国主席令第46号,中华人民共和国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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《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第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,财政部令第97号修订)；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令第512号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
8. 《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)；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
10. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
11. 《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年第39号)；
12. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
13. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
14. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
15. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；
16. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）)；
17. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

18. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令）；
20. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
21. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
22. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001 年 12 月 31 日，国办发[2001]102 号）；
23. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
24. 《省属企业资产评估管理暂行办法》（鲁国资产权〔2023〕4 号）；
25. 《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修订）；
26. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布）；
27. 其它与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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——机器设备》（中评协〔2017〕39 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——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 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）；
16. 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
17. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核实验证》（中评协〔2019〕39号）；
18. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）和《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）。
19. 《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）

20. 其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

- 1、主要设备购置合同、发票以及有关协议、合同等资料；
- 2、不动产权证书；
- 3、机动车行驶证及登记证；
- 4、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、机械工业信息研究院《2024机电产品价格信息查询系统》；
- 2、经济管理出版社《资产（价格）评估常用技术指标和参数大全》；
- 3、被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 4、市场询价资料；
- 5、评估人员现场勘察和市场调查取得的有关评估资料；
- 6、《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）；
- 7、评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率；
- 8、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- 9、《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号）；
- 10、《国家发展改革委、建设部关于〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
- 11、被评估单位提供的相关工程审计资料；

- 12、被评估单位提供的工程部区域工作推进统计资料；
- 13、被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
- 14、被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 15、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 16、被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 17、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

(六) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 2、与被评估单位相关人员的访谈记录；
- 3、山东中新土地房地产资产评估有限公司数据资料；
- 4、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的

清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

(三) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货；负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。

(1) 货币资金：包括库存现金和银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款和其他应收款以及应收账款融资：各种应收款项在核实无误的基础上，

根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(5) 存货：主要包括原材料、库存商品、在产品、发出商品等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值，如原材料、在产品；对于对外销售的产成品和发出商品，评估人员根据产成品和发出商品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即产成品和发出商品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。

(6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2.非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

1、对于全资、控股子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

2、对非控股的长期股权投资，委托人不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，按审计后的账面价值列示。

(2) 投资性房地产

采用成本模式计量的房屋

纳入评估范围的投资性房地产为工业厂房，同类房地产交易很少，虽已经签订租赁协议，但其同类房地产没有租金等经济收入的情况，市场公允租金无法可靠获取，考虑到该房产建造成本易取得，故采用成本法进行评估。

◆成本法

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置成本，乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

A.重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

①建安综合造价

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

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安造价外的其它费用两个部分。

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，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

④应扣除的增值税

根据财税[2016]36号、财税[2018]32号、《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年第39号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

B.综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

①理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③综合成新率

理论成新率取权重0.4，勘察成新率取权重0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

C.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(3)房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

◆成本法

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置成本/重置全价，乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评

估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本/重置全价×综合成新率

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

1) 重置成本/重置全价的确定

房屋建筑物的重置成本/重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置成本/重置全价计算公式如下：

重置成本/重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

①建安综合造价

根据评估房屋建筑物具体情况，分为（砖木/砖混/钢筋混凝土/钢结构）结构，评估专业人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的预/结算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，根据 SD 01-31-2016《山东省建筑工程消耗量定额》、SD 02-31-2016《山东省安装工程消耗量定额》、2021 年版《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》、鲁建标字[2022]7 号《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程费用规则的通知》，结合现场勘查情况，按照评估基准日当地材料费、人工费、机械费等市场价格调整估算出建安工程造价》计算出建安综合造价。

同类结构中其他房屋的建安综合造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建安综合造价的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安综合造价等于典型工程建安综合造价乘以综合调整系数。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用的确定

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安造价外的其它费用两个部分。

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，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

④应扣除的增值税

根据财税[2016]36号、财税[2018]32号、《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年第39号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

①理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③综合成新率

理论成新率取权重0.4，勘察成新率取权重0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

3) 评估值的确定

评估值=重置成本/重置全价×综合成新率

(4) 机器设备的评估

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值 = 重置全价×综合成新率

A. 机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+建设工程前期及其它费用+资金成本-可抵扣税金

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置成本=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

① 购置价

1) 国产通用设备

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照 2024 年机电产品价格信息查询系统等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价加上加工费作价。

2) 进口设备

评估人员核对进口设备的采购合同，了解进口设备账面购置价格包含的内容。对国产可替代的设备优先采用替代原则，在国产设备于基准日购置价基础上进行适当的调整确定；不可替代的，以市场现行或最近期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价作为该设备现行购置价，在此基础上，考虑该类设备的海外运输保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费等确定。

设备购置价=离岸价（FOB 价）+国外运杂费+保险费+关税+增值税+银行财务费+外贸手续费

设备购置价=到岸价（CIF）+关税+增值税+银行财务费+外贸手续费

② 运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。运杂费按设备购置价的合理比例确定，故：

运杂费=购置价×运杂费率

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

③基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用，故：

$$\text{设备基础费} = \text{购置价} \times \text{基础费率}$$

④安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》、《工业建设工程预算定额》（安装工程部分），按照设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率或安装费用定额计取。对小型、无须安装的设备，则不考虑安装调试费。

⑤建设工程前期及其他费用

根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费率	取费依据
1	建设单位管理费	2.00%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	1.20%	发改价格[2015]299号
3	建设工程招标代理费	0.50%	发改价格[2015]299号
4	建设工程监理费	1.00%	发改价格[2015]299号
5	可行性研究报告编制费	0.20%	发改价格[2015]299号
6	环境影响评价费	0.20%	发改价格[2015]299号
7	安全评价费	0.05%	发改价格[2015]299号
	总计	5.15%	
	其中：可抵扣税金	$(\sum 2\sim 7) / (1+6\%) \times 6\%$	

⑥资金成本

按照合理的建设工期，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年09月30日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%。计息期为合理工期的一半，则资金成本按设备的正常建设工期占用资金乘评估基准日银行利率计算，贷款利息均按合理工期的一半计取。即资金成本=（综合造价+前期费用及其它费用）×基准日银行贷款年利率×正常建设工期×1/2。

B.成新率的评定

采用现场勘查成新率与理论成新率相结合的综合成新率进行评定，综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

①理论成新率的确定

评估人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定合理的经济使用年限和已使用年限，利用年限法计算得出理论成新率，其基本计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div \text{经济使用年限}$$

②勘察成新率的确定

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

对于盘亏设备，企业已出具相关说明，本次评估为0。

(5) 车辆的评估

车辆采用市场法进行评估。

遵循市场法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的二手车交易市场资料，选择三个与评估对象型号、款式、用途相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行修正，求取被评估车辆的比准价格。

计算公式为：

$$\text{待估车辆价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估车辆评估基准日价格指数} / \text{参照物车辆交易日价格指数} \times \text{待估车辆个别因素值} / \text{参照物车辆个别因素值}$$

对于已处置的车辆，经评估人员与被评估单位管理人员盘点核实共6辆，沟通了解到该批车辆已处置，未及时做账务处理，现场未见实物，对于该批已处置车辆评估值为0。

(6) 电子及办公设备的评估

对电子及办公设备，主要选用重置成本法进行评估。

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

A. 电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

B. 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

C. 评估价值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(7) 在建工程

评估人员通过收集施工合同、招标控制价、完工进度、付款比例等资料，分析在建工程账面价值构成，在建工程付款比例与形象进度吻合，账面价值合理，且评估人员经过市场调查，施工期间主要建筑材料及人工价格无明显变化，本次按账面价值进行评估。

(8) 无形资产

纳入评估范围的无形资产包含土地使用权及其他无形资产。

据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、收益还原法等方法评估。

市场比较法是根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估宗地的交易情况、交易期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出待估宗地在估价期日的市场价值，待估宗地所在区域属于济南市钢城区，该范围内工业用地可供数量较少，故本次评估不宜采用市场比较法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的方法。随着济南市经济发展，成本法不能较好的反映土地市场的变化，故本次评估不宜采用成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正法是根据替代原则，就待估宗地的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。基准地价每三年更新一次，可以较好的反映土地市场的变化，故本次评估宜采用基准地价系数修正法进行评估。

收益还原法是将预计的待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估宗地的客观合理价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。由于待估宗地为工业用地，据估价人员调查了解周边无类似租赁案例，故本次评估不宜采用收益还原法进行评估。

剩余法是在预计开发完成后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、利润和税收等,以价格余额来估算待估土地价格的方法。假设开发法常用于以下三种情形:一是待开发房地产或代征收改造后再开发房地产的土地估价;二是仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价;三是现有房地产中地价的单独评估。待估宗地用途为工业用地,开发完成后的不动产类似交易案例较少,故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

综上所述,考虑到近年土地市场情况,基准地价系数修正法能体现待估宗地的市场价值,本次采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法:

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果,按照替代原则,就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度,与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较,得出修正系数后进行修正,最后根据基准地价评估基准日、使用年限、开发程度和容积率分别对待估宗地进行修正,求得待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下:

$$\text{宗地地价} = \text{适用的基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (1 + \sum K)$$

式中:

K1—期日修正系数

K2—年期修正系数

K3—开发程度修正系数

K4—容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价各种因素修正系数之和

无形资产-其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售的外购类无形资产,按照评估基准日的市场价格作为评估值。被评估企业的发明专利与实用新型专利均为外购专利技术的保护性专利,对外转让可能性较低,不存在同类无形资产交易案例,不适宜采用市场法进行评估;被评估企业的发明专利与实用新型专利无法与产品无法关联,不适宜采用收益法进行评估;被评估企业的发明专利与实用新型专利均由外购专利技术的衍生,故本次评估采用成本法对以上无形资产组进行评估。

(9) 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

(四)收益法

1、概述

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

2、评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和经营业务特点，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的财务报表为基础估算其股东全部权益价值（净资产）。即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算被评估单位的经营性资产的价值，加上其他资产的价值，减去其他负债的价值，得出被评估单位股东全部权益价值。

即通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值。

D: 评估对象的付息债务价值;

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本}$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

4、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

w_d : 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

w_e : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定, 本次评估履行了适当的评估程序。

具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、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、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。评估人员现场调查了解该企历史经营年限及经营业绩，收集企业历史财务数据及企业未来经营计划、行业收益和风险等情况。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

1. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从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；

2. 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进行确认；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见；

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1. 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；
2. 当根据所采用的评估方法，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；
3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；
2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 出具资产评估报告前，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；
4. 出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，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。
3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去；

5. 假设评估基准日后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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

6. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有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；

3. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致；

4. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

6. 委托人及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；

7. 假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 本次评估假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流；

9. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

10. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；

11. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变；

12. 假设济南新艺粉末冶金有限公司的高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%；

13. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

14. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质

未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对济南新艺粉末冶金有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，济南新艺粉末冶金有限公司总资产账面价值 22,474.20 万元，评估价值 28,251.69 万元，增值额 5,777.49 万元，增值率 25.71%；总负债账面价值 13,179.77 万元，评估价值 13,179.77 万元，无增减值；净资产账面价值 9,294.43 万元，评估价值 15,071.92 万元（大写：人民币壹亿伍仟零柒拾壹万玖仟贰佰元整），增值额 5,777.49 万元，增值率 62.16%。

各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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/B*100%
流动资产	1	14,860.17	15,134.96	274.79	1.85
非流动资产	2	7,614.03	13,116.73	5,502.70	72.27
其中:可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	119.67	3,706.23	3,586.56	2,997.04
投资性房地产	6	539.39	771.25	231.86	42.99
固定资产	7	5,250.03	6,387.65	1,137.62	21.67
在建工程	8	45.62	45.62	-	-
无形资产	9	1,398.27	1,939.08	540.81	38.68
递延所得税资产	10	261.05	266.91	5.86	2.24
其他非流动资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	22,474.20	28,251.69	5,777.49	25.71
流动负债	13	11,377.30	11,377.30	-	-
非流动负债	14	1,802.47	1,802.47	-	-
负债总计	15	13,179.77	13,179.77	-	-

本评估报告采用资产基础法对济南新艺粉末冶金有限公司纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

1.长期股权投资评估增值 3,586.56 万元，评估增值的原因为长期股权投资-济南钢城科力新材料股份有限公司账面计提减值账面值为 0，因土地、房地产评估增值后导致长期股权投资整体评估增值。

2.投资性房地产评估增值 231.86 万元，评估净值增值的主要原因是投资性房地产因近年来人工、材料等上涨导致原值增长且房屋建筑物的耐用年限比企业采用的会计折旧年限长导致评估增值。

3.固定资产评估增值 1,137.62 万元，增值原因如下：

(1) 房屋建筑物净值增值 502.56 万元，原因为房屋建筑物的耐用年限比企业采用的会计折旧年限长。

(2) 机器设备评估增值 597.00 万元，主要是由于企业会计折旧年限短于评估中的经济寿命年限，导致评估增值。

(3) 车辆评估增值 33.94 万元，主要是由于市场法下市场价格高于会计折旧年限下账面价值导致评估增值。

(4) 电子设备评估增值 4.12 万元，主要原因是企业会计折旧年限短于电子设备的经济使用年限，并且存在 263 项设备因会计记账至低值易耗品科目导致盘盈。

4.无形资产增值 540.81 万元，评估增值的原因主要为无形资产-土地使用权企业购得土地时间较早，而且近几年土地市场价格增长较大，故导致评估价值与账面价值增长较大。无形资产-其他无形资产为企业会计摊销年限短于发明专利的经济使用年限，企业无账面价值

5.存货增值 274.79 万元，主要原因为：产成品与发出商品评估增值。

6、递延所得税资产增值 5.86 万元，主要原因为部分减值准备评估增值

二、 收益法评估结果

采用收益法评估后的济南新艺粉末冶金有限公司股东全部权益价值为 15,645.49 万元（大写：人民币壹亿伍仟陆佰肆拾伍万肆仟玖佰元整），评估增值 6,351.06 万元。

三、 评估结论的确定

本次采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 15,071.92 万元，收益法得出的股东全部权益价值 15,645.49 万元，相差 573.57 万元。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

当前我国的汽车行业处于高速发展阶段，但产品价格受国际形势、国家政策调控影响较大，进而生产汽车零部件的粉末冶金制品行业也会受到相同的影响，所以会造成收益法的评估结果也具有较大的不确定性。因此，本次评估不采用收益法的评估结论。

粉末冶金制品行业都是重投资行业，生产设施投资比例占总资产比例比较大，采用资产基础法能更好的反映公司价值，采用资产基础法的评估结果相对更具可信性，本次评估结论采用资产基础法评估结论。

采用成本法得出的济南新艺粉末冶金有限公司于 2024 年 9 月 30 日的股东全部权益评估价值为 15,071.92 万元（大写：人民币壹亿伍仟零柒拾壹万玖仟贰佰元整）。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 9 月 30 日起至 2025 年 9 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所出具的致同审字（2024）第 371C028929 号无保留意见审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

新艺粉末新厂区部分房产及老厂区部分房产未办理权属证书，经了解，主要系因未履行报建手续无法办理权属证书。未办证面积为实地测量所得，如与实际不符，以当地房产主管部门测量的面积为准，评估值随之调整，提请报告使用人注意。未办证房产明细如下：

序号	房屋名称	建筑面积（平方米）	账面原值（元）	账面净值（元）	所属厂区
1	淬火车间	278.68	115,992.67	-	新厂区
2	混粉车间	725.40	956,259.87	420,594.03	新厂区
3	包装车间	228.01	290,985.72	-	新厂区
4	食堂	444.15	215,637.95	149,059.49	新厂区
5	职工宿舍	231.00	250,000.00	172,812.76	新厂区
6	模具车间	2880.00	3,714,318.90	3,346,756.15	新厂区
7	化验室	1.00	64,239.75	55,554.09	新厂区
8	厕所	120.00	-	-	新厂区
9	2#车间北模具库	150.00	-	-	新厂区
新厂区未办证房产小计		5,058.24	5,607,434.86	4,144,776.52	
10	南车间	294.00	226,259.47	15,173.55	老厂区
11	澡堂	168.00	59,627.16	3,914.74	老厂区
12	后序车间	290.40	70,000.00	4,696.53	老厂区
13	线切割车间	399.30	160,282.60	10,752.78	老厂区
14	北仓库	253.34	90,000.00	6,037.50	老厂区
15	变电室	64.00	27,486.15	-	老厂区
16	西屋宿舍	179.63	55,000.00	6,668.40	老厂区
17	变电室	35.60	-	-	老厂区

18	水塔库房	45.60	-	-	老厂区
19	平房	254.10	-	-	老厂区
20	平房	54.45	-	-	老厂区
21	仓库	321.75	-	-	老厂区
22	车库	28.20	-	-	老厂区
23	钢架东车间	1144.28	841,354.54	291,845.14	老厂区
24	大门、门卫楼	8.04	155,679.90	7,784.00	老厂区
老厂区未办证房产小计		3,540.69	1,685,689.82	346,872.64	
合计		8,598.93	7,293,124.68	4,491,649.16	

(三) 关于评估程序受到限制的情形特别说明

1.本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2.本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

3.经清查，部分科目存在以下事项：

(1) 机器设备

截至评估基准日，评估范围内的 165 项共 201 台设备盘亏，详见《资产评估明细表》。

(2) 车辆

截至评估基准日，评估范围内的 6 辆车辆已处置，企业未做账务处理，现场未见实物；1 辆车牌号为鲁 SA8618 的奥迪牌 FV7201BADCG 车辆为个人户，实际为企业使用，企业已出具相关说明，承诺产权无争议；1 辆车牌号为鲁 SJ3329 的面包车已报废，仅剩外壳，详见《资产评估明细表》。

(3) 电子设备

截至评估基准日，有 263 项设备因会计记账至低值易耗品科目导致盘盈，主要为办公家具、空调、打印机等，详见《资产评估明细表》。

(4) 房屋建筑物及土地使用权

截至评估基准日，济南新艺粉末冶金有限公司将权证编号为鲁（2019）济南市不动产权第 8011850 号的一座面积为 6,660 平方米的车间及 11,424 平方米的空地出租给山东云博炉料有限公司，租赁期限五年，自 2020 年 3 月 1 日至 2025 年 3 月 1 日，租赁费合计为 60.97 万元/年。

截至评估基准日，济南钢城科力新材料股份有限公司将权证编号为鲁（2019）济南市不动产权第 8021313 号的一座使用面积约为 10,000 平方米的车间出租给莱芜上汽粉末，租赁合同自 2023 年 4 月 1 日起长期有效，租赁费为 90 万元/年。本次评估未考虑了租赁事项的影响。

4.本次评估范围内各项房屋建（构）筑物工程量、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的资产，评估人员进行了现场抽查核实。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

无。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）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

截至 2024 年 9 月 30 日，新艺粉末及其子公司的房屋抵押情况如下：

序号	所有权人	权证编号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积（平方米）	权利限制
1	新艺粉末	鲁（2019）济南市不动产权第 8011850 号	钢城区里辛镇鸣翔大街 9 号	工业	19,849.85	抵押
2	新艺粉末	鲁（2019）济南市不动产权第 8030652 号	钢城区颜庄镇友谊路 121 号 1 幢 2 幢	工业	3,090.44	抵押
3	科力新材料	鲁（2019）济南市不动产权第 8030660 号	钢城区鸣翔大街 5 号	工业	15,700.53	抵押
4	科力新材料	鲁（2019）济南市不动产权第 8021313 号	钢城区鸣翔大街 5 号	工业	16,058.59	抵押

注 1：序号 1 的土地及房产已抵押给莱芜农商行为新艺粉末的贷款提供担保（起止期限 2023 年 9 月 6 日至 2026 年 9 月 5 日）；序号 2 的土地及房产已抵押给工商银行莱芜钢城支行为新艺粉末的贷款提供担保（起止期限 2024 年 6 月 7 日至 2025 年 6 月 6 日）；序号 3 的土地及房产已抵押给莱商银行新兴支行为新艺粉末的贷款提供担保（起止期限 2023 年 12 月 25 日至 2024 年 12 月 25 日）；序号 4 的土地及房产已抵押给莱芜农商行为新艺粉末的贷款提供担保（起止期限 2023 年 9 月 20 日至 2026 年 9 月 19 日）。

新兴支行为新艺粉末的贷款提供担保（起止期限 2023 年 12 月 25 日至 2024 年 12 月 25 日）；序号 4 的土地及房产已抵押给莱芜农商行为新艺粉末的贷款提供担保（起止期限 2023 年 9 月 20 日至 2026 年 9 月 19 日）。

注 2：序号 1 的房产中，新艺粉末将一座面积为 6,660 平方米的车间及 11,424 平方米的空地出租给山东云博炉料有限公司，租赁期限五年，自 2020 年 3 月 1 日至 2025 年 3 月 1 日，租赁费合计为 60.97 万元/年。

注 3：序号 4 的房产中，科力新材料将一座使用面积约为 10,000 平方米的车间出租给莱芜上汽粉末，租赁合同自 2023 年 4 月 1 日起长期有效，租赁费为 90 万元/年。

截至 2024 年 9 月 30 日，新艺粉末及其子公司取得的土地使用权抵押情况如下：

序号	使用人	权证编号	坐落	用途	取得方式	面积（平方米）	使用期限至	权利限制
1	新艺粉末	鲁（2019）济南市不动产权第 8011850 号	钢城区里辛镇鸣翔大街 9 号	工业用地	出让	57,068.00	2060.03.31	抵押
2	新艺粉末	鲁（2019）济南市不动产权第 8030652 号	钢城区颜庄镇友谊路 121 号 1 幢 2 幢	工业用地	出让	7,434.80	2054.07.20	抵押
3	科力新材料	鲁（2019）济南市不动产权第 8030660 号	钢城区鸣翔大街 5 号	工业用地	出让	28,097.00	2064.03.05	抵押
4	科力新材料	鲁（2019）济南市不动产权第 8021313 号	钢城区鸣翔大街 5 号	工业用地	出让	39,124.00	2063.11.14	抵押

截至 2024 年 9 月 30 日，新艺粉末及其子公司关于发明专利及实用新型专利的质押情况如下：

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	专利期限	取得方式	权利限制
1	新艺粉末	一种粉末冶金支撑件及其应用	ZL201910422935.1	发明	2019.05.21	20 年	原始取得	质押
2	新艺粉末	一种粉末冶金材料及其应用	ZL201910444238.6	发明	2019.05.27	20 年	原始取得	质押
3	新艺粉末	一种粉末冶金零件生产用压制模具及其应用	ZL201910466129.4	发明	2019.05.31	20 年	原始取得	质押
4	新艺粉末	一种粉末冶金链轮加工设备	ZL202210354497.1	发明	2022.04.02	20 年	原始取得	质押

注 1：上表 4 项专利已被质押给莱商银行新兴支行为新艺粉末的贷款提供担保。

本次评估具体范围是根据审计机构审核确认的资产及负债，评估过程中未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别

说明

在评估基准日 1 辆车牌号为鲁 SA8618 的奥迪牌 FV7201BADCG 车辆行驶证及登记证列示的所有人为吕元之，实际为企业使用，产权无争议，企业已在评估基准日后本报告出具日之前变成所有人为济南新艺粉末冶金有限公司，变更后车牌为鲁 SW7916。

（八）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

（九）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

（十）其他需要说明的事项

1.本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。提请报告使用人注意其对评估结果的影响。

2.在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

3.本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；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：济南新艺粉末冶金有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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。

（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）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，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本项目的资产评估报告日为2024年12月10日。

十四、签字盖章

(本页为中新评报字[2024]第 0731 号资产评估报告签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



山东中新土地房地产资产评估有限公司

2024年12月10日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件三、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件四、相关当事人承诺函复印件
- 附件五、签字资产评估师承诺函
- 附件六、资产评估机构备案公告复印件
- 附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件八、资产评估师职业资格证书复印件
- 附件九、评估汇总表及明细表
- 附件十、资产评估委托合同复印件
- 附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明