



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产涉及
其持有的房屋建筑物及附属物资产价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A255 号

（共壹册，第壹册）

二零二零年十二月八日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、绪言.....	7
二、委托人、产权持有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概况... 7	7
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型.....	12
六、评估基准日.....	12
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	16
九、评估程序实施过程和情况.....	19
十、评估假设.....	21
十一、评估结论.....	23
十二、特别事项说明.....	24
十三、资产评估报告使用限制说明.....	27
十四、资产评估报告日.....	28
资产评估报告附件	30

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受湖南宇晶机器股份有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

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

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

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

九、资产评估师已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。

湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产 涉及其持有的房屋建筑物及附属物资产价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受湖南宇晶机器股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求,本着独立、客观和公正的原则,执行必要的评估程序,对湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产事宜涉及其持有的房屋建筑物及附属物资产价值在 2020 年 11 月 30 日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产事宜涉及其持有的房屋建筑物及附属物资产提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是湖南宇晶机器股份有限公司持有的房屋建筑物、附属设施、机器设备及一宗土地使用权资产的市场价值,评估范围是湖南宇晶机器股份有限公司持有的房屋建筑物、附属设施、机器设备及一宗土地使用权资产,账面原值 1,458.88 万元,账面净值 756.24 万元。

三、 价值类型: 市场价值。

四、 评估基准日: 2020 年 11 月 30 日。

五、 评估方法: 成本法。

六、 评估结论

湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产涉及房屋建筑物及附属物资产评估价值为 1,895.17 万元(大写: 人民币壹仟捌佰玖拾伍万壹仟柒佰元整),评估增

值 1,138.93 万元，增值率 150.60%。

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2020 年 11 月 30 日至 2021 年 11 月 29 日。

八、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情况；

湖南宇晶机器股份有限公司部分房屋，因未取得规划许可证从而没有取得房屋权证，纳入评估范围内的未取得权证的房屋明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	固定资产编号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 体积 m ² / 或个	成本单价 (元/m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	10039	未办证	二厂宿舍 2# (四层)	混合	2012/3/31	1,720.00	917.44	1,578,000.00	936,906.60
2	10019	未办证	二厂办公楼 (办公室)	混合	2008/6/30	480.00	371.28	178,216.07	73,482.09
3	10022	未办证	厕所及配电房		2008/6/30	78.97	799.17	63,110.70	26,021.88
4	10023	未办证	门卫		2008/6/30	51.30	1,782.95	91,465.50	37,713.02
5	补 2	未办证	维修房费用		2020/11/2			569,900.99	569,900.99
合计						2,330.27	3,870.84	2,480,693.26	1,644,024.58

其中，表中第 5 项属于对已办理权证的钢结构厂房发生的后续维修费用，而未形成对应独立的实物性资产，其价值形式已包括在已办证的厂房中。

评估专业人员对未取得房屋权证的房屋进行了关注，由于未取得权证的房屋对可能产生的对评估结论产生的不利影响无法量化，但没有考虑到申报的未取得房屋权证对评估结论产生的不利影响，请报告使用人对此做必要的关注。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

评估专业人员对产权持有单位未提供的产权证明文件的房屋进行了现场核

查，经核查：未办理权证的房屋数量、面积与申报一致、目前处于正常使用状态，未发现异常。

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

本次评估结论，评估专业人员未对各种建、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，在假定产权持有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，通过实地勘察做出的判断。

(四) 其他需要说明的事项

1. 本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加(或减少)付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

2. 委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

3. 本报告中的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，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

4. 本报告评估结论以委托人、产权持有单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对委托人、产权持有单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承

担相应责任。

5. 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内，提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验。本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

6. 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估，我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

7. 评估专业人员收集的资料名称与产权持有单位名称不符的原因

产权持有单位曾用名为湖南宇晶机器实业有限公司，纳入评估范围的资产为产权持有单位自行投资建造的抛光材料厂，即产权持有单位的二厂。

评估专业人员用天眼查核实了产权持有单位的变更信息，经查：产权持有单位变更过程清晰、无异议。

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，应关注本报告正文中载明的“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限制条件。

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。

湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产涉及 其持有的房屋建筑物及附属物资产价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2020）第 A255 号

一、绪言

湖南宇晶机器股份有限公司：

北京亚超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，按照必要的评估程序，对湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产事宜涉及其持有的房屋建筑物及附属物资产价值在 2020 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。委托人及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、产权持有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概况

（一）委托人及产权持有单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：湖南宇晶机器股份有限公司；

统一社会信用代码：914309007170286178；

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)；

住所：益阳市长春经济开发区资阳大道北侧 01 号；

法定代表人：杨宇红；

注册资本：10,000 万元；

成立日期：1998 年 6 月 11 日；

营业期限：长期；

经营范围：电子工业专用设备及其零配件的制造与销售；单晶硅、多晶硅、水晶片、LED 衬底材料的加工和销售；道路普通货物运输；软件、集成电路销售。
(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.主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	增值税	13%	按销售商品或提供劳务的增值额
2	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
3	教育费附加	3%	应纳流转税额
4	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

(二) 委托人与产权持有单位的关系

本次评估委托人及产权持有单位均为湖南宇晶机器股份有限公司。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位为实现评估目的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及其持有的房屋建筑物及附属物市场价值进行评估；评估目的是为湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产事宜涉及其持有的房屋建筑物及附属物资产提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2020 年 11 月 10 日《湖南宇晶机器股份有限公司总经理办公会会议纪要》实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是湖南宇晶机器股份有限公司持有的房屋建筑物、附属设施、机器设备及一宗土地使用权资产。

2. 评估范围

评估范围是湖南宇晶机器股份有限公司持有的房屋建筑物、附属设施、机器设备及一宗土地使用权资产，账面原值 1,458.88 万元，账面净值 756.24 万元。

本次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。

(二) 评估范围中主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物、设备类资产、其他辅助设施及土地使用权，主要位于湖南省益阳市资阳区五福东路与贺家桥南路交汇处西南角厂区内。

◆房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 1,063.92 万元，账面净值 543.50 万元，共 11 项，主要为 1 至 5# 厂房、2 栋宿舍楼、办公楼、门卫、厕所及配电房、维修房费用等，于 2008 年至 2012 年相继建成投入使用，建筑面积为 13,314.84 m²，建筑结构为钢结构、砖混等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

其中：1 至 5# 厂房为仓储、生产加工车间，2 号厂房主要用作原材料、半成品、产成品的存放，其他厂房分别为精加工、装配、涂装、装配、调试车间；各厂房内配有 3 吨或 5 吨行车；

1、2 号宿舍楼为砖混结构，用作员工宿舍，其中 1 号宿舍楼第一层为员工就餐的食堂；

配电房、门卫等作为与生产相关的辅助用房；

维修房项属于历年维修钢结构厂房发生的费用，产权持有单位没有因发生维修费用而调整对应的房屋账面价值，因此形成了维修费用的单独列示，没有对应的房屋实体。

► 房屋所有权状况

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	用途	结构	面积m ²	证载权利人
1	益房权证资阳字第 712007802 号	二厂厂房 1#	益阳市贺家桥南路	生产用房	钢	1,552.04	湖南宇晶机器股份有限公司
2	益房权证资阳字第 712007798 号	二厂厂房 2#	益阳市贺家桥南路	生产用房	钢	2,131.64	湖南宇晶机器股份有限公司
3	益房权证资阳字第 712007800 号	二厂厂房 3#	益阳市贺家桥南路	生产用房	钢	2,131.64	湖南宇晶机器股份有限公司
4	益房权证资阳字第 712007803 号	二厂厂房 4#	益阳市贺家桥南路	生产用房	钢	2,131.64	湖南宇晶机器股份有限公司
5	益阳市不动产权第 712007804 号	二厂厂房 5#	益阳市贺家桥南路	生产用房	钢	2,131.64	湖南宇晶机器股份有限公司
6	湘(2018)益阳市不动产权第 0006415 号	二厂宿舍 1# (三层)	益阳市贺家桥南路	生产用房	混合	905.97	湖南宇晶机器股份有限公司
7	未办证	二厂宿舍 2# (四层)	益阳市贺家桥南路	生产用房	混合	1,720.00	
8	未办证	二厂办公楼(办公室)	益阳市贺家桥南路	生产办公用房	混合	480.00	
9	未办证	厕所及配电房	益阳市贺家桥南路	辅助用房	混合	78.97	
10	未办证	门卫	益阳市贺家桥南路	辅助用房	混合	51.30	

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	用途	结构	面积m ²	证载权利人
11	未办证	维修房费用	益阳市贺家桥南路		-	-	
合计						13,314.84	

► 房屋占用土地使用权状况

序号	宗地名称	不动产权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	宗地 1	湘(2018)益阳市不动产权第0006415号	益阳市资阳区五福东路与贺家桥南路交汇处西南角	出让	工业用地	30,850.79	2006/10/19	2056/10/18	湖南宇晶机器股份有限公司
合计						30,850.79			

► 他项权利状况

截至评估基准日，房屋建筑物及宗地未设置抵押、担保等他项权利。

◆ 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 134.26 万元，账面净值 44.36 万元，共 12 项，主要为场地、道路、围墙、人工湖、车棚等辅助设施，于 2007 年至 2008 年建成投入使用，均处于正常使用状态，目前厂区内道路保养一般，能满足企业生产经营需要。

◆ 机器设备

机器设备账面原值 27.69 万元，账面净值 1.38 万元，共 2 项（共 9 台），主要为分布于生产车间的行车，其中 3 吨行车 6 台，其中 5 吨行车 3 台，于 2009 年 11 月投入使用，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

◆ 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 233.01 万元，账面净值 166.99 万元，宗地位于湖南省益阳市贺家桥南路西侧，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	不动产权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	宗地 1	湘(2018)益阳市不动产权第0006415号	益阳市资阳区五福东路与贺家桥南路交汇处西南角	出让	工业用地	30,850.79	2006/9/19	2056/9/18	湖南宇晶机器股份有限公司
合计						30,850.79			

► 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。地上建有 1 至 5#厂房、宿舍、办公楼、门卫、人工湖等。

► 他项权利状况

截至评估基准日，宗地未设置抵押、担保等他项权利。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2020 年 11 月 30 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为产权持有单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

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

(一) 经济行为依据

《湖南宇晶机器股份有限公司总经理办公会会议纪要》(2020年11月10日)。

(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日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过);
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号,2019年01月02日);
3. 《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15次会议第2次修订);
4. 《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6次会议修正);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订);
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号,2016年3月23日);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正);
8. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正);
9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第645号,2013年12月7日第3次修订);
10. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号, 2017年10月1日);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号, 2017年10月1日);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号, 2019年1月1日);
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号, 2019年12月4日);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号, 2017年10月1日);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号, 2019年1月1日);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号, 2019年1月1日);
8. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号, 2017年10月1日);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号, 2017年10月1日);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号, 2017年10月1日);
12. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号, 2014年7月23日)。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证或不动产权证书；
2. 设备的购置发票、付款凭证；
3. 国有不动产权证书或国有土地使用权出让合同；
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部)；
- (2) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 12 月 1 日)；
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资厅发〔2015〕12 号, 2015 年 12 月 1 日)；
- (4) 《益阳市人民政府关于更新益阳市城镇基准地价的通知》(益政发〔2019〕11 号)；
- (5) 产权持有单位提供的部分图纸及结算资料；
- (6) 《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额(2013)》、《湖南省房屋通用安装工程消耗量定额(2013)》及 2013 年《湖南省建设工程造价计价规则》及 2020 年的调价文件等造价资料；
- (7) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料。

2. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；
- (2) 《机电产品报价手册》(2020 年)；

- (3) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与湖南宇晶机器股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2020）第 A172 号”；
2. 委托人及产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“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。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，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

(二) 评估基本方法

资产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。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、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

(三) 评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

1. 评估对象均为自行建造的厂房、宿舍、办公楼及附属房屋，根据收集的资料情况，具备采用成本法评估的条件。

2. 评估对象为单项机器设备，主要为已使用的旧机器设备，经过评估专业人员调查了解，很难询到与之可比的类似旧设备交易案例，且不具有独立获利的能力，故不采用市场法和收益法评估；

3. 评估对象周边为城市建成区，不属于待开发土地，土地拆迁取得成本较难

获取；评估对象为企业生产经营性用地，不能通过企业收益剥离土地的净收益，并且所在区域基准地价及基准地价测算修正体系等资料可以取得，具备采用基准地价系数修正法评估的条件，不适用成本逼近法、假设开发法和收益还原法；

综上所述，根据评估目的，本次评估选用成本法对房屋建筑物及附属设施、机器设备进行评估；对无形资产-土地使用权采用基准地价修正系数法评估。

(四) 选用评估方法技术思路

1. 房屋建（构）筑物

■ 重置成本法

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置全价，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

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，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

2. 机器设备

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

3. 无形资产

土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用基准地价修正系数法进行评估。

■ 基准地价修正系数法

基准地价系数修正法是按照所在地基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。基本公式如下：

$$P = P_0 \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s - K_f$$

式中：P₀—级别基准地价；

$\sum K_i$ —宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

K_n—年期修正系数；

K_t—估价期日修正系数；

K_p—宗地位置偏离度修正系数；

K_s—宗地形状与面积修正数；

K_f—开发程度修正数。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，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

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二)签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三)编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四)现场调查

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五)收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 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) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；
2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。本次假设纳入评估范围内资产为原地使用/移地续用状态。

(二) 一般假设

1. 产权持有单位所处产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 产权持有单位所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

2. 产权持有单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不

同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中，本公司评估专业人员对产权持有单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用成本法、基准地价修正系数法分别对湖南宇晶机器股份有限公司持有的房屋建筑物及附属物资产、机器设备、无形资产-土地使用权进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 成本法评估结果

湖南宇晶机器股份有限公司拟处置资产涉及其持有的房屋建筑物及附属物、机器设备、无形资产-土地使用权评估价值为 **1,895.17** 万元（大写：人民币壹仟捌佰玖拾伍万壹仟柒佰元整），评估增值 **1,138.93** 万元，增值率 **150.60%**。

资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

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		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑物类合计	1,198.18	587.86	1,561.46	1,037.07	363.28	449.21	30.32	76.41
(1)	固定资产-房屋建筑物	1,063.92	543.50	1,386.31	966.45	322.39	422.95	30.30	77.82
(2)	固定资产-构筑物及其他辅助设施	134.26	44.36	175.15	70.62	40.89	26.26	30.46	59.20
2	设备类	27.69	1.38	27.30	8.46	-0.39	7.08	-1.41	513.04
3	无形资产——土地使用权	233.01	166.99	849.63	849.63	616.62	682.64	264.63	408.79
	以上总计	1,458.88	756.24	2,438.39	1,895.16	979.51	1,138.93	67.14	150.60

评估增减值变动原因分析：

1. 房屋建筑物、机器设备

增值的主要原因是湖南宇晶机器股份有限公司持有的房屋建筑物、机器设备重置成本上涨，会计折旧年限短于评估计算的经济使用年限导致评估增值。

2. 无形资产-土地使用权

随着湖南宇晶机器股份有限公司持有土地所在位置基础设施的完善及当地基准地价的修正更新上调后，导致了无形资产中土地使用权评估增值。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情况；

湖南宇晶机器股份有限公司部分房屋，因未取得规划许可证从而没有取得房屋权证，纳入评估范围内的未取得权证的房屋明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	固定资产编号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 体积 m ² / 或个	成本单价 (元/m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	10039	未办证	二厂宿舍 2# (四层)	混合	2012/3/31	1,720.00	917.44	1,578,000.00	936,906.60
2	10019	未办证	二厂办公楼 (办公室)	混合	2008/6/30	480.00	371.28	178,216.07	73,482.09
3	10022	未办证	厕所及配电房		2008/6/30	78.97	799.17	63,110.70	26,021.88
4	10023	未办证	门卫		2008/6/30	51.30	1,782.95	91,465.50	37,713.02
5	补 2	未办证	维修房费用		2020/11/2			569,900.99	569,900.99
合计						2,330.27	3,870.84	2,480,693.26	1,644,024.58

其中，表中第 5 项属于对已办理权证的钢结构厂房发生的后续维修费用，而未形成对应独立的实物性资产，其价值形式已包括在已办证的厂房中。

评估专业人员对未取得房屋权证的房屋进行了关注，由于未取得权证的房屋对可能产生的对评估结论产生的不利影响无法量化，但没有考虑到申报的未取得房屋权证对评估结论产生的不利影响，请报告使用人对此做必要的关注。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

评估专业人员对产权持有单位未提供的产权证明文件的房屋进行了现场核查，经核查：未办理权证的房屋数量、面积与申报一致、目前处于正常使用状态，未发现异常。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

无。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及评估对象的关系

截至评估基准日，委托人及产权持有单位申报资产不存在对外贷款担保、抵押、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

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

本次评估结论，评估专业人员未对各种建、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，在假定产权持有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，通过实地勘察做出的判断。

(六) 其他需要说明的事项

1. 本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加(或减少)付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

2. 委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所

有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

3. 本报告中的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，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

4. 本报告评估结论以委托人、产权持有单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对委托人、产权持有单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相应责任。

5. 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内，提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验。本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

6. 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估，我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

7. 评估专业人员收集的资料名称与产权持有单位名称不符的原因

产权持有单位曾用名为湖南宇晶机器实业有限公司，纳入评估范围的资产为产权持有单位自行投资建造的抛光材料厂，即产权持有单位的二厂。

评估专业人员用天眼查核实了产权持有单位的变更信息，经查：产权持有单

位变更过程清晰、无异议。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2020 年 11 月 30 日至 2021 年 11 月 29 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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。

(五) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2020 年 12 月 8 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司

资产评估师：罗跃龙

资产评估师：齐兴宏

中国·北京

二零二零年十二月八日

资产评估报告附件

- 一、 委托人及产权持有单位法人营业执照
- 二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、 委托人和产权持有单位的承诺函
- 四、 签名资产评估师的承诺函
- 五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、 资产评估机构法人营业执照副本
- 七、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、 资产评估委托合同
- 九、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十、 资产评估明细表