

本报告依据中国资产评估准则编制

青岛软控智能装备有限公司拟股权转让

涉及其股东全部权益价值

资产评估报告

[2023]德所评字第 021 号

青岛德铭资产评估有限公司

二〇二三年四月十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|--|
| 报告编码: | 3737080044202300037 |
| 合同编号: | 德铭合同(2023)第0021号 |
| 报告类型: | 非法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | [2023]德所评字第021号 |
| 报告名称: | 青岛软控智能装备有限公司拟股权转让涉及其股东全部权益价值资产评估报告 |
| 评估结论: | 50,958,156.30元 |
| 评估机构名称: | 青岛德铭资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 颜炳英 (资产评估师) 会员编号: 37090015 邹晓阳 (资产评估师) 会员编号: 37220050 |
|  | |
| (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: 2023年04月21日

目录

| | |
|-----------------------|----|
| 资产评估报告声明 | |
| 资产评估报告摘要 | 1 |
| 资产评估报告正文 | 3 |
| 一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 | 3 |
| 二、评估目的 | 6 |
| 三、评估对象和范围 | 6 |
| 四、价值类型及其定义 | 9 |
| 五、评估基准日 | 9 |
| 六、评估依据 | 9 |
| 七、评估方法 | 12 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 | 15 |
| 九、评估假设 | 16 |
| 十、评估结论 | 17 |
| 十一、特别事项说明 | 19 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 19 |
| 十三、评估报告日 | 20 |
| 十四、资产评估机构及资产评估师签字并盖章 | 20 |
| 资产评估报告附件 | 21 |

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、行政法规规定及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。

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

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为评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

五、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。

六、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，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。

七、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。

青岛软控智能装备有限公司拟股权转让
涉及其股东全部权益价值
资产评估报告摘要

[2023]德所评字第021号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

青岛德铭资产评估有限公司接受青岛软控智能装备有限公司的委托，对拟股权转让事宜涉及其股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为满足委托人拟股权转让的需要，提供青岛软控智能装备有限公司股东全部权益价值的专业意见。

评估对象和范围：评估对象为青岛软控智能装备有限公司股东全部权益价值，评估范围为青岛软控智能装备有限公司评估基准日的全部资产与负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年12月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论及其使用有效期：

本次评估结论：经资产基础法评估，青岛软控智能装备有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币伍仟零玖拾伍万捌仟贰佰元（RMB5,095.82万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------|----------|----------|-------|------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 1,095.96 | 1,095.96 | 0.00 | 0.00 |

| | | | | |
|------------|----------|-----------|----------|-------|
| 非流動資產 | 8,895.01 | 11,016.52 | 2,121.51 | 23.85 |
| 其中：投資性房地產 | 7,621.02 | 9,004.24 | 1,383.22 | 18.15 |
| 無形資產 | 1,274.00 | 2,012.28 | 738.28 | 57.95 |
| 資產總計 | 9,990.97 | 12,112.48 | 2,121.51 | 21.23 |
| 流動負債 | 7,016.66 | 7,016.66 | 0.00 | 0.00 |
| 非流動負債 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 負債合計 | 7,016.66 | 7,016.66 | 0.00 | 0.00 |
| 淨資產（所有者權益） | 2,974.31 | 5,095.82 | 2,121.51 | 71.33 |

資產基礎法評估結果詳細情況見評估明細表。

本評估結論自評估基準日起壹年內有效，評估結論的使用有效期自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止。

對評估結論產生影響的特別事項：

詳見評估報告正文。

青岛软控智能装备有限公司拟股权转让

涉及其股东全部权益价值

资产评估报告

[2023]德所评字第 021 号

青岛软控智能装备有限公司：

青岛德铭资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对青岛软控智能装备有限公司股东全部权益价值在 2022 年 12 月 31 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、被评估单位及其他报告使用者

（一）委托人

委托人同被评估单位。

（二）被评估单位

1、概况

名称：青岛软控智能装备有限公司

统一社会信用代码：91370222MA3EYGE2XU

注册地址：山东省青岛市高新区新业路 31 号远创国际蓝湾创意园 B 区 1 号楼 207 室

法定代表人：向坤宏

注册资本：3000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2017-12-04

經營期限：2017-12-04 至 無固定期限

經營範圍：一般項目：橡膠加工專用設備銷售；煉油、化工生產專用設備銷售；商業、飲食、服務專用設備銷售；製藥專用設備銷售；機械設備銷售；機械電氣設備銷售；機械設備研發；工業機器人安裝、維修；軟件開發；信息系統集成服務；信息系統運行維護服務；計算機硬件及輔助設備批發；計算機硬件及輔助設備零售；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；租賃服務（不含許可類租賃服務）；非居住房地產租賃；住房租賃；機械設備租賃；特种设备出租；建築工程機械與設備租賃；土地使用權租賃；辦公設備租賃服務；技術進出口；貨物進出口。（除依法須經批准的项目外，凭營業執照依法自主開展經營活動）

2、歷史沿革，股東及持股比例

(1) 2017年12月04日，青島軟控智能裝備有限公司由軟控股份有限公司與青島品焯華章置業有限公司投資設立，公司初始註冊資本總額為人民幣3000.00萬元，其中軟控股份有限公司出資人民幣2700萬元，持股比例為90%；青島品焯華章置業有限公司出資人民幣300萬元，持股比例10%。

設立之初公司股權結構如下：

| 序號 | 股東 | 出資方式 | 持股 比例 | 認繳出資額 (萬元) | 實繳出資額 (萬元) |
|----|--------------|------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 軟控股份有限公司 | 貨幣 | 90% | 2,700.00 | 0.00 |
| 2 | 青島品焯華章置業有限公司 | 貨幣 | 10% | 300.00 | 0.00 |
| 合計 | | 貨幣 | 100% | 3,000.00 | 0.00 |

(2) 2022年10月11日，青島品焯華章置業有限公司將其持有的10%股權轉讓給軟控股份有限公司。

截至評估基準日，公司股權結構如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资方式 | 持股比例 | 认缴出资额 (万元) | 实缴出资额 (万元) |
|----|----------|------|--------|---------------|---------------|
| 1 | 软控股份有限公司 | 货币 | 100.00 | 3,000.00 | 3,000.00 |
| 合计 | | | 100.00 | 3,000.00 | 3,000.00 |

3、近三年一期的财务状况及经营业绩

(1) 公司业务情况

青岛软控智能装备有限公司自2017年12月成立以来未实际开展经营业务，2021年8月起确认厂房租租金收入。

(2) 近三年一期的财务状况

单位：人民币万元

| 项目 | 2019-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| 资产总额 | 3,580.50 | 3,866.55 | 9,999.32 | 9,990.97 |
| 负债总额 | 3,022.90 | 1,322.92 | 7,419.80 | 7,016.66 |
| 股东权益 | 557.60 | 2,543.63 | 2,579.52 | 2,974.31 |
| 资产负债率 | 84.43% | 34.21% | 74.20% | 70.23% |

近三年一期的经营成果

单位：人民币万元

| 项目 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
|------|--------|---------|--------|--------|
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 130.28 | 564.53 |
| 营业成本 | 0.00 | 0.00 | 52.00 | 360.17 |
| 利润总额 | -42.40 | -113.97 | 35.88 | 94.79 |
| 净利润 | -42.40 | -113.97 | 35.88 | 94.79 |

上述2019、2020、2021年度和评估基准日2022年12月31日数据分别摘自中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2020）第030309号、中兴华审字（2021）第030575号、中兴华审字（2022）第030424号和中兴华审字（2023）第030150号审计报告。

4、主要会计政策和税收政策

公司按照《企业会计准则》的规定进行确认、计量和编制财务报表；采

用人民币为记账本位币；以公历年度为会计期间，即每年从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；公司为一般纳税人。

主要税项如下：

| 主要税种 | 税率% | 计税依据 |
|---------|-----|----------|
| 增值税 | 9、6 | 销售收入 |
| 城市维护建设税 | 7 | 实际缴纳的增值税 |
| 教育费附加 | 3 | 实际缴纳的增值税 |
| 地方教育费附加 | 2 | 实际缴纳的增值税 |
| 企业所得税 | 20 | 应纳税所得额 |

（三）其他报告使用者

其他报告使用者为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（四）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、评估目的

为满足委托人拟股权转让的需要，提供青岛软控智能装备有限公司的股东全部权益价值的专业意见。

三、评估对象和范围

（一）评估对象为青岛软控智能装备有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为青岛软控智能装备有限公司于评估基准日的全部资产和负债，具体内容如下表：

单位：人民币元

| 科目名称 | 审计后账面金额（元） | 备注 |
|-----------|---------------|----|
| 一、流动资产合计 | 10,959,603.16 | |
| 货币资金 | 10,899,603.16 | |
| 预付账款 | 60,000.00 | |
| 二、非流动资产合计 | 88,950,137.83 | |
| 投资性房地产 | 76,210,169.42 | |

| | |
|--------------|---------------|
| 无形资产 | 12,739,968.41 |
| 三、资产合计 | 99,909,740.99 |
| 四、流动负债合计 | 70,166,646.86 |
| 应付账款 | 1,749,948.00 |
| 应交税费 | 331,384.19 |
| 其他应付款 | 68,085,314.67 |
| 五、负债合计 | 70,166,646.86 |
| 六、净资产（所有者权益） | 29,743,094.13 |

评估基准日的会计报表已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具中兴华审字（2023）第 030150 号无保留意见审计报告。

企业办公场所为山东省青岛市高新区新业路 31 号远创国际蓝湾创意园 B 区 1 号楼 207 室，为政府提供、无偿使用，不在本次评估范围内。

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产概况

1、货币资金

货币资金账面金额 10,899,603.16 元，为银行存款。银行存款账面金额 10,899,603.16 元，公司共有农业银行青岛郑州路支行、交通银行青岛高新区支行、交通银行青岛崂山支行 3 个人民币账户存款。

2、投资性房地产

（1）资产概况

企业投资性房地产账面原值 80,851,886.16 元，账面净值 76,210,169.42 元，为位于青岛市高新区锦安路以南、锦业路以北、宝源路以西的生产园区。主要为 1 栋工业厂房及附属办公楼；地上总建筑面积为 26528.16 平方米，占地面积 33666.5 平方米，建成于 2021 年 6 月 1 日。其中，该厂房共 1 层，建筑面积约 22000 平方米，附属办公楼 5 层，建筑面积约 4300 平方米；北门

衛約 79.12 平方米，南門衛約 70.84 平方米，工具間約 50 平方米；地上車位 116 個。

附屬辦公樓為框架結構，外牆為玻璃幕牆，內裝飾瓷磚地面、乳膠漆牆面，門窗及樓梯扶手為鋁合金，2-5 層內部隔斷為鋁合金玻璃，辦公樓與廠房通道裝有木門 6 個，配有中央空調及人臉識別系統，無電梯無供暖無供氣，強弱電、消防等設備齊全。

廠房為鋼結構，建築高度 12m 至 14.25m，鋼板推拉大門，鋁合金外窗，外牆鋼板，內牆乳膠漆，頂棚鋼板玻璃膜；水泥地面，其中參觀通道為環氧地坪；配有 30 噸吊車梁；強弱電、壓縮空氣、消防等設備齊全。

園區內南北門衛內裝飾瓷磚地面、乳膠漆牆面，無吊頂，各配衛生間一間，內裝飾瓷磚地面牆面，鋁板吊頂。工具間內裝飾乳膠漆牆面，水泥地面。綠化包括櫻花、白蜡、黃楊、紫荊、紅楓及個別柿子樹，園區均設有監控系統。

根據企業提供的租賃合同，投資性房地產對外租賃給科捷智能科技股份有限公司，租賃建築面積 26,328.20 m²，租賃期為 2021 年 8 月 20 日至 2024 年 8 月 19 日。

(2) 權屬概況

該投資性房地產占用的土地為青島軟控智能裝備有限公司的工業出讓用地，不動產權證號：魯（2019）青島市高新區不動產權第 0005121 號，土地使用年限至 2069 年 7 月 22 日，證載面積 66666.5 m²，其中投資性房地產占地 33666.5 m²。房屋產權證辦理中。

3、土地的使用權

(1) 資產概況

委估土地原始入賬價值為 12,999,967.76 元，賬面價值 12,739,968.41 元，位於青島市高新區錦安路以南、錦業路以北、寶源路以西，西臨博世動力總成有限公司，為投資性房地產開發後剩餘土地，目前尚未開發。不動產證：魯（2019）青島市高新區不動產權第 0005121 號，權利人青島軟控智能裝備有限公司，土地用途為國有出讓工業地。2019 年取得，使用截止期限為 2069 年 7 月 22 日，證載面積 66666.5 m²，納入評估範圍的土地使用權面積為 33000 m²。

（2）權利概況

| 序號 | 土地權證編號 | 取得日期 | 土地用途 | 准用年限 | 開發程度 | 面積(m ²) |
|----|------------------------------|----------|------|-----------|------|---------------------|
| 1 | 魯（2019）青島市高新區不動產權第 0005121 號 | 2019/9/6 | 工業用地 | 2069/7/22 | 五通一平 | 33,000 |

他項權利狀況：現場了解，未發現委估資產存在抵押、查封、涉訴事項。

四、評估價值類型及定義

本評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的价值估計數額。

五、評估基準日

本項目資產評估基準日是 2022 年 12 月 31 日，本次評估一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準。

選取 2022 年 12 月 31 日為評估基準日，是基於委託人的要求，且財務資料比較完整齊全，評估資料便於收集整理，以有利於經濟行為的實施。

六、評估依據

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第十五号）；
- 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、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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——企业价值（中评协〔2018〕38 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〔2017〕33 号）；
- 8、资产评估执业准则——资产评估档案（中评〔2018〕37 号）；
- 9、资产评估执业准则——不动产（中评协〔2017〕38 号）；
- 10、资产评估机构业务质量控制指南（中评协〔2017〕46 号）；
- 11、资产评估价值类型指导意见（中评协〔2017〕47 号）；
- 12、资产评估对象法律权属指导意见（中评协〔2017〕48 号）。

(三) 產權依據

1、與委估資產的取得有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他有關資料；

2、不動產權證；

3、其他權屬證明資料等。

(四) 取價依據

1、《資產評估常用數據與參數手冊》；

2、《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（財政部、國家稅務總局令 50 號，國務院令 691 號修訂）；

3、同花順 iFind；

4、機械工業部機電產品價格信息中心 2021 年版《機電產品報價手冊》；

5、評估基準日市場有關價格信息資料；

6、與委估資產的取得、使用等有關的各項合同、會計憑證、賬冊及其他會計資料；

7、委託評估的各類資產和負債評估明細表；

8、國家有關部門發布的統計資料和技術標準資料；

9、中國人民銀行公布的貸款基準利率；

10、青島軟控智能裝備有限公司與科捷智能科技股份有限公司簽定的租賃合同；

11、委託人和被評估單位撰寫的《關於進行資產評估的有關事項說明》；

12、委託人與被評估單位提供的其他與評估有關的資料；

13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的介绍

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

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

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。

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。

(二) 评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位无主营业务收入，主要资产为投资性房地产和土地使用权，收入来源为持有的投资性房地产对外租赁，公司尚没有明确的主营业

務，未來收益無法合理預測。因此不適用收益法評估。

鑒於目前國內產權交易市場交易信息的獲取途徑有限，且同類企業在產品結構和主營業務構成方面差異較大，難以獲得足夠的可比上市公司或可比交易案例，現階段難以採用市場法進行評估。

結合本次評估目的和評估對象的特點，通過上述分析，本次評估採用資產基礎法評估。

(三) 資產基礎法具體評估方法如下：

1、貨幣資金：按清查核實後的賬面值作為評估值。

2、各種應收款項根據每筆款項可能收回的數額確定評估值，款項可能收回的數額為賬面金額扣除估計的風險損失額。

各種預付款項根據所能收回的相應貨物或接受的勞務形成的資產或權利的價值確定評估值。

3、投資性房地產

採用收益法，收益法是指預計評估對象未來的正常淨收益，選用適當的折現率將其折現到評估時點後累加，以此估算評估對象的客觀合理價格或價值的方法。公式如下：

收益法的基本公式如下：

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

式中 V— 收益價格；

A_i — 未來第 i 年的淨收益；

R— 折現率 (%)；

n— 未來可獲收益的年限 (年)。

(1) 淨收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

年有效毛收入 = 每平方米年租金 × 建筑面积 × 出租率

运营费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税费

(2) 折现率

折现率选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用一年期存款利率，根据中国人民银行公布的最新一年期存款利率为 1.50%；评估风险报酬率确定取 4.00%，合计为 5.50%。

(3) 收益年限

根据房屋建筑物剩余经济寿命与土地使用权剩余使用年限孰短的原则确定。

4、土地使用权

土地使用权采用市场法评估，市场法就是通过对近期土地市场交易情况调查，从交易资料中选取与委估土地在区域、用途、交易类型、交易情况、交易时间等相同或相近的交易案例，然后在交易情况、交易日期、区域因素、个别因素四个方面，与委估土地相比较，调整修正差异因素，确定委估土地价格的评估方法。

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

即 $V = V_B \times A \times B \times D \times E$ ，式中：

V：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 /

比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D: 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

E: 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

其中土地使用年限: 各类用地按法定最高出让年限设定, 对于使用年限少的用地要作相应年期修正, 公式为:

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

上式中: K——使用年限修正系数;

r——土地还原利率;

m——待估宗地土地使用权年限;

n——比较实例宗地土地使用权年限。

综上, 委估对象价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

5、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2023 年 3 月 20 日开始, 至 2023 年 4 月 18 日结束。具体如下:

(一) 接受委托

本公司与委托人、被评估单位协商, 确定评估目的和评估对象及范围, 选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍, 拟定评估计划, 组建评估小组。

（二）現場清查

評估小組於 2023 年 3 月 21 日進駐現場，对被評估單位按審計後填報的資產清查評估明細表、歷史經營狀況進行現場調查，通過詢問、核對、監盤、勘察、檢查等方式，獲取評估業務需要的基本資料，了解評估對象現狀，關注評估對象的法律權屬。

（三）評定估算

評估小組根據評估業務的需要開展獨立的市场調研，收集相關的信息資料，並進行必要篩選、分析、歸納和整理，並根據評估對象、價值類型、評估資料收集情況等相關條件，恰當選擇評估方法；評估小組根據所選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成初步評估結果。

（四）形成報告

資產評估師對初步評估結果進行綜合，同時採用多種評估方法的，對採用各種評估方法評估形成的評估結果進行綜合分析與比較，確定最終評估結論。資產評估師在以上工作的基礎上編制評估報告。評估報告經本公司三級復核，在與委託人和委託人許可的相關當事方就評估報告的有關內容進行必要的溝通後，向委託人提交正式評估報告。

九、評估假設

1、公開市場假設：公開市場是指充分發達與完善的市場條件。公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。

2、繼續使用假設：是指處於使用中的被評估企業資產在產權發生變動後，將按其現行用途及方式繼續使用下去。

3、持续经营假设：是指被评估企业的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估企业管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有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。

7、假设被评估单位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所有重大方面基本一致。

8、本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

1、资产账面值为 9,990.97 万元，评估值 12,112.48 万元，评估增值 2,121.51 万元，增值率 21.23%。

2、负债账面值为 7,016.66 万元，评估值 7,016.66 万元，无评估增减值。

3、净资产账面值为 2,974.31 万元，评估值 5,095.82 万元，评估增值 2,121.51 万元，增值率为 71.33%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|----------|-----------|----------|------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 1,095.96 | 1,095.96 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 8,895.01 | 11,016.52 | 2,121.51 | 23.85 |
| 其中：投资性房地产 | 7,621.02 | 9,004.24 | 1,383.22 | 18.15 |
| 无形资产 | 1,274.00 | 2,012.28 | 738.28 | 57.95 |
| 资产总计 | 9,990.97 | 12,112.48 | 2,121.51 | 21.23 |
| 流动负债 | 7,016.66 | 7,016.66 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 7,016.66 | 7,016.66 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产（所有者权益） | 2,974.31 | 5,095.82 | 2,121.51 | 71.33 |

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

4、评估值增减值主要原因分析

(1) 投资性房地产评估增值 1,383.22 万元，增值原因：1) 委估投资性房地产采用成本模式计量，账面价值为实物资产建设成本，并根据会计折旧年限计提折旧，评估值为市场价值，涵盖投资利润。2) 企业落地享受政府招商引资政策，土地原始取得成本享受优惠，账面值较低，综上导致评估增值。

(2) 无形资产-土地使用权评估增值 738.28 万元，增值原因：委估土地产权持有人为政府招商引资引进当地，土地享受优惠政策，原始取得成本较低，且近年当地土地价格有所上涨，导致评估增值。

评估结论：青岛软控智能装备有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币伍仟零玖拾伍万捌仟贰佰元（RMB5,095.82 万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、特别事项说明

(一) 资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。资产评估工作在很大程度上,依赖于被评估单位提供的有关资料。因此,资产评估工作是以被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

(二) 评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(三) 对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项,在委托方和被评估单位未做特殊说明,而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动,评估报告中没有考虑由此引起被评估企业有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本报告须经相关审批后实施。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 本评估结论自评估基准日起壹年内有效, 有效期自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告日

本报告出具的日期为 2023 年 4 月 18 日。

十四、资产评估机构及资产评估师签字并盖章

青岛德铭资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



地址: 中国·青岛东海西路 39 号世纪大厦 27 楼

邮编: 266071 电话: 0532-85793218

传真: 0532-85798228-8207

二〇二三年四月十八日

资产评估报告附件

- 一、资产评估委托合同
- 二、评估基准日财务报表
- 三、委托人即被评估单位营业执照
- 四、主要权属证明资料
- 五、委托人及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、青岛德铭资产评估有限公司资格审批文件
- 八、从事证券服务业务资产评估机构名录
- 九、青岛德铭资产评估有限公司营业执照
- 十、签字资产评估师职业资格证书登记卡
- 十一、资产基础法评估明细表