

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

温州宏丰金属基功能复合材料有限公司
拟股权转让涉及的温州蒂麦特动力机械有限公司
股东全部权益评估项目
资产评估报告

银信评报字（2023）第 C00013 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2023 年 2 月 22 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:	3131020026202300262
合同编号:	HT2023-C00014
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2023)第C00013号
报告名称:	温州宏丰金属基功能复合材料有限公司拟股权转让涉及的温州蒂麦特动力机械有限公司股东全部权益评估项目
评估结论:	151,141,105.45元
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	徐俊霞 (资产评估师) 会员编号: 33210099 马晓军 (资产评估师) 会员编号: 33180095
 (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02月22日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估报告使用人	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
附 件	25



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、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。

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评估对象可实现价格的保证。

八、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。

九、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

温州宏丰金属基功能复合材料有限公司
拟股权转让涉及的温州蒂麦特动力机械有限公司
股东全部权益评估项目
资产评估报告

银信评报字（2023）第 C00013 号

摘 要

一、项目名称：温州宏丰金属基功能复合材料有限公司拟股权转让涉及的温州蒂麦特动力机械有限公司股东全部权益评估项目

二、委托人：温州宏丰金属基功能复合材料有限公司

三、资产评估报告使用人：委托人，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

四、被评估单位：温州蒂麦特动力机械有限公司

五、评估目的：股权转让

六、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益

七、评估范围：被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2022 年 12 月 31 日

十、评估方法：资产基础法

十一、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 15,114.11 万元（大写为人民币壹亿伍仟壹佰壹拾肆万壹仟壹佰元整），较审计后账面价值增值 9,780.26 万元，增值率 183.36%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托人拟股权转让之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、特别事项说明

1、抵押事项



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2022年6月8日，温州蒂麦特动力机械有限公司与中国建设银行股份有限公司乐清支行签订最高额抵押合同（编号为：HTC330627500ZGDB2022N017），以列入评估范围的房屋建筑物（温房权证经济技术开发区字第040903号）及其坐落的土地（温国用（2015）第2-05863号）设定抵押，为温州宏丰电工合金股份有限公司提供最高抵押金额为11,300.00万元的抵押担保，抵押期限自2022年6月8日至2027年6月8日止。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

2、本次评估中，投资性房地产房屋的评估值不包含增值税、土地的评估值不包含契税；设备类固定资产的评估值不包含增值税。

3、本次评估中，投资性房地产房屋目前均对外租赁，租赁期限为一年至五年不等，租金及物业管理费承租方一年一付。租赁期满后，被评估单位有权收回租赁厂房，承租方应按时腾退；承租方续租的，应于租赁期满前3个月提出书面申请，被评估单位同意后，另行签订租赁合同，否则视为无续租意愿。本次评估未考虑租赁事项对评估值的影响。

4、本次评估中，除应收账款外，对与股东全部权益的评估增减值可能存在的相关的税赋未作考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

温州宏丰金属基功能复合材料有限公司
拟股权转让涉及的温州蒂麦特动力机械有限公司
股东全部权益评估项目
资产评估报告

银信评报字（2023）第 C00013 号

正文

温州宏丰金属基功能复合材料有限公司：

银信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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对温州宏丰金属基功能复合材料有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的温州蒂麦特动力机械有限公司的股东全部权益在 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、被评估单位和资产评估报告使用人

1、委托人：温州宏丰金属基功能复合材料有限公司

统一社会信用代码：91330301597225180F

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：温州经济技术开发区滨海九路 808 号

法定代表人：陈晓

注册资本：壹亿元整

成立日期：2012 年 05 月 28 日

营业期限：2012 年 05 月 28 日至 长期

经营范围：热双金属材料、电子元器件的制造、加工、销售；货物进出口。（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、被评估单位：温州蒂麦特动力机械有限公司（以下简称：蒂麦特）

统一社会信用代码：913303017976073430



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：温州经济技术开发区滨海九路 808 号

法定代表人：陈晓

注册资本：伍仟肆佰柒拾贰万壹仟叁佰玖拾贰元

成立日期：2007 年 07 月 27 日

营业期限：2007 年 07 月 27 日至 2027 年 07 月 26 日止

经营范围：生产、销售：汽油发动机（不含汽车发动机、摩托车发动机）及化油器；货物进出口、技术进出口。（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）

3、资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人包括委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

4、被评估单位股权结构及历史沿革

温州蒂麦特动力机械有限公司成立于 2007 年 7 月 27 日，成立时蒂麦特股东及股权情况见下表：

单位：美元

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册资本比例%
力宝集团有限公司	8,360,000.00	38.00	1,268,115.79	5.76
印尼商人郑剑辉	6,820,000.00	31.00	2,118,806.56	9.63
法国华侨叶兴弟	6,820,000.00	31.00	0.00	0.00
合计	22,000,000.00	100.00	3,386,922.35	15.39

上述投入资本已经温州浙南会计师事务所验资，并出具了“温浙南会（2007）801 号”《验资报告》。

2008 年 12 月 2 日，蒂麦特股东进行出资，变更后蒂麦特股东及股权情况见下表：

单位：美元

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册资本比例%
力宝集团有限公司	8,360,000.00	38.00	1,268,115.79	5.76
印尼商人郑剑辉	6,820,000.00	31.00	2,118,806.56	9.63
法国华侨叶兴弟	6,820,000.00	31.00	1,290,000.00	5.86
合计	22,000,000.00	100.00	4,676,922.35	21.25

上述投入资本已经温州浙南会计师事务所验资，并出具了“温浙南会（2008）777



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

号”《验资报告》。

2008年12月25日，蒂麦特股东进行出资，变更后蒂麦特股东及股权情况见下表：

单位：美元

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册资本比例%
力宝集团有限公司	8,360,000.00	38.00	1,268,115.79	5.76
印尼商人郑剑辉	6,820,000.00	31.00	2,118,806.56	9.63
法国华侨叶兴弟	6,820,000.00	31.00	1,590,000.00	7.22
合计	22,000,000.00	100.00	4,976,922.35	22.61

上述投入资本已经温州浙南会计师事务所验资，并出具了“温浙南会（2008）782号”《验资报告》。

2009年6月30日，蒂麦特股东将注册资本从2,200万美元调整为1,200万美元，调整后蒂麦特股东及股权情况见下表：

单位：美元

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册资本比例%
力宝集团有限公司	4,560,000.00	38.00	1,268,115.79	10.57
印尼商人郑剑辉	3,720,000.00	31.00	2,118,806.56	17.65
法国华侨叶兴弟	3,720,000.00	31.00	1,590,000.00	13.25
合计	12,000,000.00	100.00	4,976,922.35	41.47

上述投入资本已经温州浙南会计师事务所验资，并出具了“温浙南会（2009）611号”《验资报告》。

2009年10月13日，蒂麦特股东进行出资，变更后蒂麦特股东及股权情况见下表：

单位：美元

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册资本比例%
力宝集团有限公司	4,560,000.00	38.00	1,268,115.79	10.57
印尼商人郑剑辉	3,720,000.00	31.00	2,604,606.56	21.70
法国华侨叶兴弟	3,720,000.00	31.00	1,590,000.00	13.25
合计	12,000,000.00	100.00	5,462,722.35	45.52

上述投入资本已经温州浙南会计师事务所验资，并出具了“温浙南会（2009）617号”《验资报告》。

2010年12月22日，蒂麦特股东进行出资，变更后蒂麦特股东及股权情况见下表：

单位：美元

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册资本比例%



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册 资本比例%
力宝集团有限公司	4,560,000.00	38.00	3,582,234.92	29.85
印尼商人郑剑辉	3,720,000.00	31.00	2,604,606.56	21.70
法国华侨叶兴弟	3,720,000.00	31.00	1,590,000.00	13.25
合计	12,000,000.00	100.00	7,776,841.48	64.80

上述投入资本已经温州浙南会计师事务所验资，并出具了“温浙南会验（2010）537-1号”《验资报告》。

2011年9月5日，蒂麦特股东将注册资本从1,200万美元调整至777.684万美元，调整后蒂麦特股东及股权情况见下表：

单位：万美元

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册 资本比例%
力宝集团有限公司	358.224	46.10	358.224	46.10
印尼商人郑剑辉	260.460	33.50	260.460	33.50
法国华侨叶兴弟	159.00	20.40	159.00	20.40
合计	777.684	100.00	777.684	100.00

上述投入资本已经温州浙南会计师事务所有限公司验资，并出具了“温浙南会开验变字（2011）020号”《验资报告》。

2012年9月20日，蒂麦特股东进行股权转让，且新股东进行增资，变更后的股东及股权情况见下表：

单位：万元

投资者名称	认缴资本	出资比例%	实缴资本	占注册 资本比例%
温州海和热控复合材料有限公司	5,472.1392	100.00	5,472.1392	100.00
合计	5,472.1392	100.00	5,472.1392	100.00

上述认缴资本和出资情况及比例已经董事会决议，股权转让协议及温州浙南会计师事务所有限公司验资，并出具了“温浙南会开审专字（2012）第017号”《验资报告》。

2015年3月2日，蒂麦特股东名称由温州海和热控复合材料有限公司变更为温州宏丰金属基功能复合材料有限公司。

截至评估基准日，上述股东及股权结构未发生变化。

5、被评估单位资产、负债及经营状况

被评估单位近一年及评估基准日资产、负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2021年12月31日	2022年12月31日
--------	-------------	-------------



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目/报表日	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	62,307,395.84	58,050,383.93
负债	12,820,571.88	4,711,845.93
所有者权益	49,486,823.96	53,338,538.00

被评估单位近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2021年度	2022年度
一：营业收入	8,767,761.25	10,566,169.81
减：营业成本	3,638,821.20	4,399,168.32
税金及附加	1,583,437.09	1,309,635.97
销售费用	0.00	0.00
管理费用	723,027.37	476,784.38
财务费用	2,413.17	-325.60
加：其他收益	0.00	5,002.13
信用减值损失	11,012.29	17,708.71
二：营业利润	2,831,074.71	4,403,617.58
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三：利润总额	2,831,074.71	4,403,617.58
减：所得税	0.00	551,903.54
四：净利润	2,831,074.71	3,851,714.04

上述财务数据摘自被评估单位的审计报告，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），报告文号为“信会师报字[2023]第 ZF10061 号”。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 13%、5%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加费率 3%，地方教育费附加费率 2%，企业所得税率 25%。

6、被评估单位生产经营情况

温州蒂麦特动力机械有限公司成立于 2007 年 7 月 27 日，坐落于温州经济技术开发区内，厂区占地 30,221.02 m²，系温州宏丰金属基功能复合材料有限公司的全资子公司。目前公司未开展生产经营活动，营业收入来源于厂房出租。

7、委托人和被评估单位关系

委托人系被评估单位控股股东，拟转让被评估单位股权。

二、评估目的

温州宏丰金属基功能复合材料有限公司拟转让温州蒂麦特动力机械有限公司股权，为此需对该经济行为涉及的温州蒂麦特动力机械有限公司的股东全部权益进行评



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经温州宏丰金属基功能复合材料有限公司办公室会议（2023年1月30日）批准通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象为被评估单位截至评估基准日的股东全部权益。

评估范围为被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债。具体为：

流动资产账面金额：	222,298.38 元
投资性房地产账面金额：	57,455,071.69 元
固定资产账面金额：	372,906.36 元
递延所得税资产账面金额：	107.50 元
资产合计账面金额：	58,050,383.93 元
流动负债账面金额：	4,711,845.93 元
负债合计账面金额：	4,711,845.93 元
所有者权益账面金额：	53,338,538.00 元

上述财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表。

（一）列入评估范围的投资性房地产情况如下：

序号	权证编号	名称	取得年月	面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）
1	温房权证经济技术开发区字第040903号	厂房	2015年12月	47,980.57	68,626,473.91	44,081,186.49
2	未办理	钢结构厂房	2018年6月	1,362.00	561,435.52	321,421.72
3	温国用（2015）第2-05863号	土地	2008年12月	30,221.02	17,947,137.39	13,052,463.48
	合计				87,135,046.82	57,455,071.69

上述房屋目前均对外租赁，租赁期限为一年至五年不等，租金及物业管理费承租方一年一付。租赁期满后，被评估单位有权收回租赁厂房，承租方应如约腾退；承租方续租的，应于租赁期满前3个月提出书面申请，被评估单位同意后，另行签订租赁合同，否则视为无续租意愿。

（二）列入评估范围的其他实物资产如下：

项目	账面金额（元）	数量	现状、特点
固定资产-机器设备	372,906.36	13台	存放公司车间内，正常使用

（三）特殊事项



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、抵押事项

2022年6月8日，温州蒂麦特动力机械有限公司与中国建设银行股份有限公司乐清支行签订最高额抵押合同（编号为：HTC330627500ZGDB2022N017），以列入评估范围的房屋建筑物（温房权证经济技术开发区字第040903号）及其坐落的土地（温国用（2015）第2-05863号）设定抵押，为温州宏丰电工合金股份有限公司提供最高抵押金额为11,300.00万元的抵押担保，抵押期限自2022年6月8日至2027年6月8日止。

被评估单位经营场所位于温州市滨海九路808号，系自有房屋。该房屋属于被评估单位资产，已列入本次评估范围。

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述事项外，被评估单位无其他资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

被评估单位声明，截至评估基准日，被评估单位无账面未记录的可辨认无形资产。经评估专业人员核实，也未发现其他账面无记录的可辨认无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象及评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日2022年12月31日。选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

该评估基准日与《资产评估委托合同》中确定的评估基准日一致。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

六、评估依据

（一）经济行为依据

温州宏丰金属基功能复合材料有限公司办公室会议纪要（2023年1月30日）。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年中华人民共和国主席令第15号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号）；
- 3、《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46号）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年中华人民共和国国务院令第691号）；
- 6、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 7、《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）；
- 8、《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十二次会议通过修订）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 10、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；
- 11、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号。

（四）产权依据

- 1、被评估单位的营业执照、验资报告等工商资料；
- 2、房屋所有权证（1项）；
- 3、国有土地使用证（1项）；
- 4、被评估单位会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料。
- 5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、原城乡建设环境保护部1985年1月1日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 3、当地国土资源局指定的有关规定、文件等；
- 4、机械工业出版社出版的《2022机电产品价格信息查询系统》、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；
- 5、机械工业出版社2011年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 6、当地人民政府颁布的相关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 7、全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 8、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 9、其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位目前未开展生产经营活动，营业收入来源于厂房出租，部分厂房租赁合同期限较短，未来的租赁情况尚存在不确定性，无法准确预测企业未来租赁收益情况，故本次评估不宜采用收益法。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上所述，本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中，银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，并经银行询证函验证相符。对人民币存款以核实后的账面值确认为评估值。

2、应收账款的评估

应收账款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、其他流动资产的评估

其他流动资产为增值税留抵税额，期后可以进行抵扣，以核实后的账面值确认评估值。

4、投资性房地产的评估

（1）列入评估范围各类车间等厂区内的房屋建筑物，用地性质为工业用地，缺乏相同用地性质的房产交易案例，故不采用市场法；待估房产租赁合同期限比较短，未来租金变化情况难以准确预计，故本次评估不采用收益法。结合评估目的、土地性



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

质和资料收集情况，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(A) 重置价值的评估

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费、资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

a. 建安工程造价

对于被评估单位未能提供完整的竣工决算资料且结构类型较复杂的房屋建筑物，本次评估主要采用类比法确定其建安工程造价，在此基础上考虑必要的其他费用确定重置价值，以类似工程单位造价为基础，根据面积、层数、层高、基础、楼地面、门窗、内外粉刷、屋面、电气、管道等主要特征的差异程度进行修正，测算委估房屋的建安工程造价。

b. 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按综合造价计取。具体构成如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	勘察设计费	1.6%-4.5%	综合造价	发改价格[2015]299号
2	工程监理费	1.0%-3.3%	综合造价	发改价格[2015]299号
3	建设单位管理费	0.4%-2.0%	综合造价	财建[2016]504号

c. 建筑规费

建筑规费主要为新型墙体材料专项基金、散装水泥基金、白蚁防治费和城市基础设施配套费等，根据财税[2016]11号、财税[2017]18号、财税[2017]20号，上述建筑规费除城市基础设施配套费外均免征收。

城市基础设施配套费按建筑面积计取，标准如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	城市基础设施配套费	50元	建筑面积	温州市城市基础设施配套费征收管理规定

d. 资金成本指筹资成本，按正常建设工期确定计息周期，利率取评估基准日当月全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

(B) 成新率的确定

对于主要房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，



确定综合成新率。

a. 年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

建（构）筑物的经济耐用年限标准如下：

类别	非生产用	生产用
钢砼结构房屋	60年	50年
砖混结构房屋	50年	40年

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备比重} \times \text{设备完损系数}$$

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

c. 综合成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定成新率：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中：A1、A2 分别为加权系数；

K1 为年限法成新率，K2 为完损等级评定成新率。

(2) 列入本次评估范围的土地，待估宗地为工业用地，温州市工业用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地出让案例采用市场法评估。待估宗地所在地为基准地价覆盖区域，但距离基准地价发布日期较久远，故不选用基准地价系数修正法进行评估。因待估宗地当地的土地取得费、土地开发费等相关资料过于老旧，因而不选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无法



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的工业用地，并不具有投资开发或再开发的条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据以上分析，结合评估对象特点、价值类型、资产收集情况等相关因素，确定采用市场法评估。基本公式为：

比准地价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×权益因素修正系数×实物因素修正系数

评估单价=比准地价×土地使用年限修正系数

评估价值=市场法评估单价×土地面积

5、设备类固定资产的评估

设备类固定资产的评估采用成本法进行评估，评估计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

(1) 重置价值的确定

A.重置价值

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。

a.对于各种机器设备可从网上获得，或向生产厂家直接询价。

b.对难以找到相同或类似型号规格的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

c.关于增值税问题：由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备的重置价值中不含增值税。

国产设备重置价值=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用-可抵扣增值税金额

B.相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a.运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费费率



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

设备运杂费参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近（距离）、体积的大小（能否用集装箱、散装）、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

b.设备安装调试费

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》，按不同类别并取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，重新测算设备的安装工程费。

c.资金成本

设备资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日当月全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。

（2）成新率的确定

A.重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数 B_1 (0.85-1.15)

设备负荷系数 B_2 (0.85-1.15)

设备状况系数 B_3 (0.85-1.15)

环境系数 B_4 (0.80-1.00)

维修保养系数 B_5 (0.90-1.10)

则：综合成新率 $K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$

尚可使用年限参照机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定。

（3）评估价值的确定



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

对于部分早期购置的设备由于技术更新，型号已经停产，无法得到近期全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估，采用将评估对象与相同或类似可比交易案例进行比较，确定评估对象评估价值。

6、递延所得税资产的评估

评估人员在核实账面形成的基础上，按期后实际可抵扣的金额确定评估值。

7、负债的评估

各项负债按实际需要承担的债务确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

本公司承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

本公司根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

评估人员根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（四）现场调查

评估人员根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

评估人员通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算形成结论

评估人员对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制出具评估报告

评估人员在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位合理解释和使用资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员在出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）评估结论



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，温州蒂麦特动力机械有限公司经审计的账面总资产价值 5,805.04 万元，总负债 471.18 万元，所有者权益 5,333.85 万元。评估后的总资产价值 15,585.30 万元，总负债 471.18 万元，股东全部权益价值为 15,114.11 万元（大写为人民币壹亿伍仟壹佰壹拾肆万壹仟壹佰元整），评估增值 9,780.26 万元，增值率 183.36%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	22.23	22.27	0.04	0.18
非流动资产	5,782.81	15,563.02	9,780.21	169.13
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	5,745.51	15,496.70	9,751.19	169.72
固定资产	37.29	66.32	29.03	77.85
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	0.01		-0.01	-100.00
其他非流动资产				
资产总计	5,805.04	15,585.30	9,780.26	168.48
流动负债	471.18	471.18		
非流动负债				
负债总计	471.18	471.18		
股东全部权益(所有者权益)	5,333.85	15,114.11	9,780.26	183.36

评估结论依据上述评估程序得出，详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

1、抵押事项

2022年6月8日，温州蒂麦特动力机械有限公司与中国建设银行股份有限公司乐清支行签订最高额抵押合同（编号为：HTC330627500ZGDB2022N017），以列入评估范围的房屋建筑物（温房权证经济技术开发区字第040903号）及其坐落的土地（温国用（2015）第2-05863号）设定抵押，为温州宏丰电工合金股份有限公司提供最高抵押金额为11,300.00万元的抵押担保，抵押期限自2022年6月8日至2027年6月8日止。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

2、本次评估中，投资性房地产房屋的评估值不包含增值税、土地的评估值不包含契税；设备类固定资产的评估值不包含增值税。

3、本次评估中，投资性房地产房屋目前均对外租赁，租赁期限为一年至五年不等，租金及物业管理费承租方一年一付。租赁期满后，被评估单位有权收回租赁厂房，承租方应如约腾退；承租方续租的，应于租赁期满前3个月提出书面申请，被评估单位同意后，另行签订租赁合同，否则视为无续租意愿。本次评估未考虑租赁事项对评估值的影响。

4、本次评估中，除应收账款外，对与股东全部权益的评估增减值可能存在的关联的税赋未作考虑。

5、本次评估对象为企业股东全部权益，部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

6、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

7、被评估单位可能存在的影响股东全部权益评估的瑕疵事项，在委托人、被评



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

估单位未作特殊说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

（二）限制说明

1、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；

2、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；

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2022年12月31日至2023年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为2023年2月22日。

（本页以下无正文）



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(本文以下无正文，为签字盖章页)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：徐俊霞

徐俊霞
资产评估师
33180099

资产评估师：马晓军

马晓军
资产评估师
33180095

2023年2月22日