

**联合金属科技（威海）有限公司
拟破产清算所涉及的全部资产
资产评估报告书**
威同泰评字(2018)第 1-070 号

威海同信泰和房地产资产评估有限公司
二〇一八年十二月三日



目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、评估报告使用限制说明.....	10
十三、评估报告日.....	11
附件目录.....	12

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托方和相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们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；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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方和相关当事方的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

联合金属科技（威海）有限公司 拟破产清算所涉及的全部资产 评估报告书摘要

威同泰评字[2018]第 1-070 号

威海同信泰和房地产资产评估有限公司接受山东省威海市环翠区人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用清算价格法，按照必要的评估程序，对拟破产清算的经济行为所涉及的全部资产在 2018 年 8 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

（一）评估目的

本次评估目的是对联合金属科技（威海）有限公司全部资产在评估基准日所表现的破产清算价值发表专业意见，为联合金属科技（威海）有限公司拟破产清算的经济行为提供价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

评估对象和范围为联合金属科技（威海）有限公司拟进行破产清算所涉及的全部资产。

（三）价值类型

本次资产评估确定的价值类型为强制清算价值。强制清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

（四）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 8 月 25 日。

（五）评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业破产清算为前提，采用清算价格法进行了评估。

（六）评估结论

经评估，联合金属科技（威海）有限公司申报评估资产范围的资产在评估基准日 2018 年 8 月 25 日的评估结果为：9,630.06 万元，大写：玖仟陆佰叁拾万零陆佰元整。

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

（七）其他需说明事项

1、由于破产程序正在进行，债权清偿和债务的申报正在进行，故本次未对联合金属科技（威海）有限公司的负债进行评估。

（八）使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日 2018 年 8 月 25 日起计算，一年内有效，即自 2018 年 8 月 25 日至 2019 年 8 月 24 日止。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

联合金属科技（威海）有限公司 拟破产清算所涉及的全部资产 评估报告书正文

威同泰评字(2018)第 1-070 号

山东省威海市环翠区人民法院：

威海同信泰和房地产资产评估有限公司接受山东省威海市环翠区人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用清算价格法，按照必要的评估程序，对联合金属科技（威海）有限公司拟破产清算的经济行为所涉及全部资产在 2018 年 8 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方

本次评估的委托方为山东省威海市环翠区人民法院。

（二）被评估单位简介

1. 被评估单位为联合金属科技（威海）有限公司。

名称：联合金属科技（威海）有限公司

法人营业执照号码：91371000683226964X

注册地址：威海市开元西路 298 号

成立时间：2008 年 12 月 25 日

注册资本：伍仟万元整

法定代表人：李善明

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

2. 经营业务范围

经营范围：生产涂层铝卷、涂层钢卷、铝塑复合板；销售本公司生产的产品；备案范围内的货物和技术的进出口。（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目除外；法律、行政法规和国务院决定限制经营的项目取得许可证后经营）（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、评估目的

本次评估目的是对联合金属科技（威海）有限公司的全部资产在评估基准日所表现的强制清算价值发表专业意见，为联合金属科技（威海）有限公司拟破产清算的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

评估对象为联合金属科技（威海）有限公司拟进行破产清算涉及的全部资产。

四、价值类型及其定义

由于本次评估目的是破产清算评估，故采用的价值类型为清算价值。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

由于资产清偿变现的原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据法院的委托书及相关法律文书，本次评估是以强制清算价格为假设前提。

强制清算价格，指资产所有者在短期内失去对资产的控制和支配权，按快速迫售变现的办法清偿债务。这种强制既有来自法律和合同的强制约束力要求变现清偿的压力，又有快速变现的时间压力。在快速变现条件下，资产公平市场是不存在的，因而，强制清算价格与现行市价有很大的数量差距。

五、评估基准日

（一）评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2018 年 8 月 25 日；

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托方及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；

（三）取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

1. 山东省威海市环翠区人民法院委托函【（2018）鲁 1002 破 12 号之一】。

（二）法律法规：

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

6. 《中华人民共和国企业破产法》；

7. 《招标拍卖出让国有土地使用权的规定》（国土资源部2002年第11号令）；

8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据：

1. 《资产评估准则——基本准则》；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》；

3. 《资产评估准则——评估报告》；

4. 《资产评估准则——评估程序》；

5. 《资产评估准则——业务约定书》；

6. 《资产评估准则——工作底稿》；

7. 《资产评估准则——机器设备》；

8. 《资产评估准则——不动产》；

9. 《资产评估准则——无形资产》；

10. 《资产评估准则——企业价值》；

11. 《资产评估价值类型指导意见》；

12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

13. 《评估机构业务质量控制指南》；

14. 《资产评估职业道德准则——独立性》；

15. 《资产评估操作专家提示——中小评估机构业务质量控制》。

16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

17. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

18. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；

（四）权属依据：

1. 委托方及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；

2. 其他权属证明材料。

（五）取价依据：

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
4. 《资产评估常用方法与参数手册》；
5. 《中国统计年鉴》
6. 评估人员现场勘察及市场调查情况；

（六）其他参考依据

1. 山东省威海市环翠区人民法院对委估资产情况的介绍、说明；
2. 其它相关资料。

七、评估方法

本次评估是为山东省威海市环翠区人民法院了解委托评估资产的强制清算价值（以强制拍卖为目的）提供价值参考依据。故依照《中华人民共和国企业破产法》规定，对经人民法院宣告破产的企业资产评估采用清算价格法确定评估值。

清算价格法的评估是对委估资产充分综合考虑影响资产价值及变现能力的各种因素后确定的清算价值。

八、评估程序实施过程和情况

威海同信泰和房地产资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

（一）明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位（产权持有者）所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托方就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；

8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托方签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

（三）编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

（四）现场调查

评估程序实施过程 and 情况

本项目评估工作从2018年8月25日开始，到2018年12月3日正式出具评估报告，整个评估工作共分以下阶段实施：

1. 评估准备阶段

本评估机构与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，于2018年8月25日接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

2. 现场调查及收集资料阶段

根据本次评估项目的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员对土地进行了现场查勘、拍照；了解评估对象现状并关注其法律权属；获取评估业务需要的基础资料，包括直接从市场等渠道以及从委托方等相关当事方获取资料。

3、将初步资产清查结论与委托方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

（五）收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由委托方直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由委托方提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

（六）评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和

判断，形成初步结论。

（七）综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

（一）本报告所列示的评估结论仅供委托方为破产清算(以强制拍卖)之评估目的使用，不能用于其他目的；

（二）报告评估结论是在委托方及债务人（被破产方）出具的承诺函，提供的全部资料是客观、真实、正确的，山东省威海市环翠区人民法院出具的相关调查报告真实可信条件下做出的；

（三）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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（四）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业破产清算，资产强制变现。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

经评估，联合金属科技（威海）有限公司申报评估资产范围的资产在评估基准日 2018 年 8 月 25 日的评估结果为：9,630.06 万元，大写：玖仟陆佰叁拾万零陆佰元整。

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确

认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、由于破产程序正在进行，债权清偿和债务的申报正在进行，故本次未对联合金属科技（威海）有限公司的负债进行评估。

3、重大期后事项

(1)自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现联合金属科技（威海）有限公司有重大期后事项发生。

(2)评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(3)资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(4)委托方在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托方承担。

(5)发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

4、评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；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。

5、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

6、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

7、本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 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、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；


4. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2018 年 8 月 25 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告；

5. 本报告评估结果仅在委托方的假设条件下成立，本报告仅对委托方有效。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一八年十二月三日。

法定代表人： 

资产评估师： 

资产评估师： 

威海同信泰和房地产资产评估有限公司
二〇一八年十二月三日



附件目录

- （一） 山东省威海市环翠区人民法院委托书；
- （二） 被评估单位法人营业执照；
- （三） 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （四） 评估机构资格证书；
- （五） 评估机构法人营业执照副本；
- （六） 签字注册资产评估师资格证书；
- （七） 评估明细表；

山东省威海市环翠区人民法院

委托函

(2018)鲁1002破12号之一

威海同信泰和房地产资产评估有限公司：

我院受理的联合金属科技（威海）有限公司破产清算一案，确定你公司为本案评估机构。现将有关材料送去，请指派有专业知识的执业人员进行评估。请于30个工作日内完成评估工作，评估人进行评估后，应当出具评估报告，并在评估报告上签名。请将评估报告寄送我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。

联系人：吴鹏

联系电话：0631-5229350



二〇一八年八月二十五日

现状照片



威海市国用(2013)第 045 号

土地使用权人	联合金属科技(威海)有限公司		
座落	草庙子镇开元路西、高雄路北		
地号	371002019008 GB000008	图号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2056年12月30日
使用权面积	59000.0 M ²	其中	59000.0 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2013年12月18日

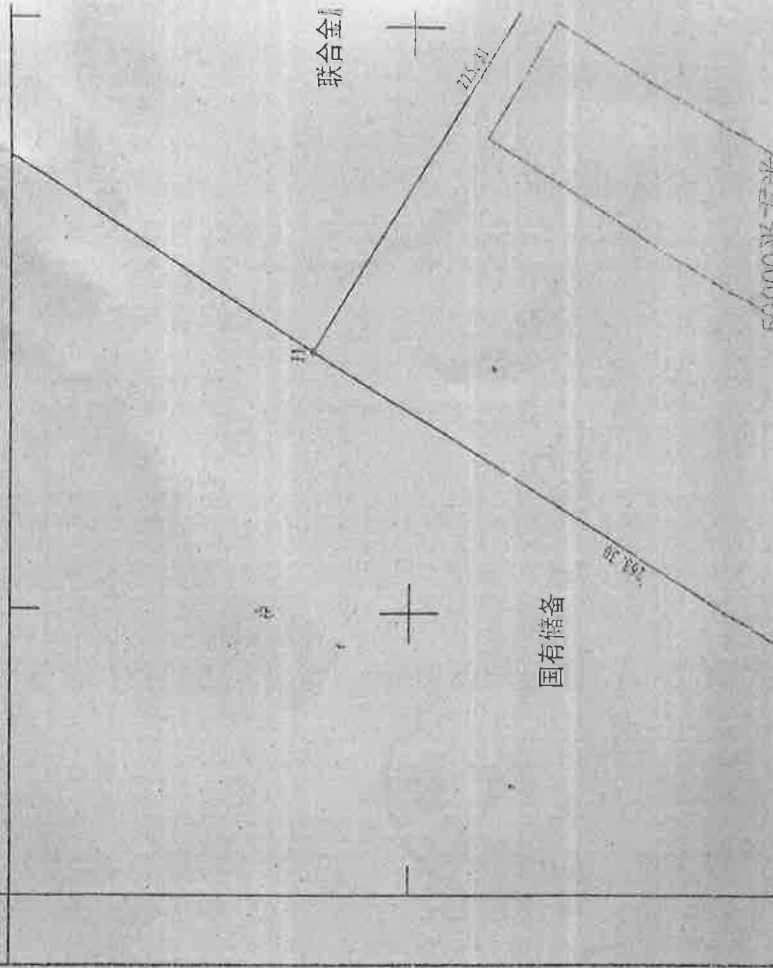


土地登记簿

联合金属科技(威海)有限公司
371002019008GB000008

41419.704

4132.34

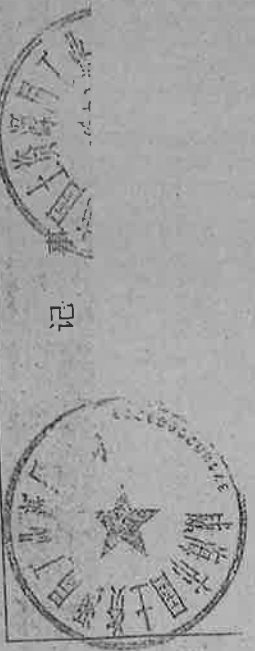


联合金

威海国用(2013)第 046 号

土地使用权人	联合金属科技(威海)有限公司	
座落	草庙子镇开元路西、高雄路北	
地号	371002019008 (3300007)	图号
地类(用途)	工业用地	取得价格
使用权类型	出让	终止日期
使用权面积	58886.0 M ²	2059年5月17日
	其中 独用面积 58886.0 M ² 分摊面积	

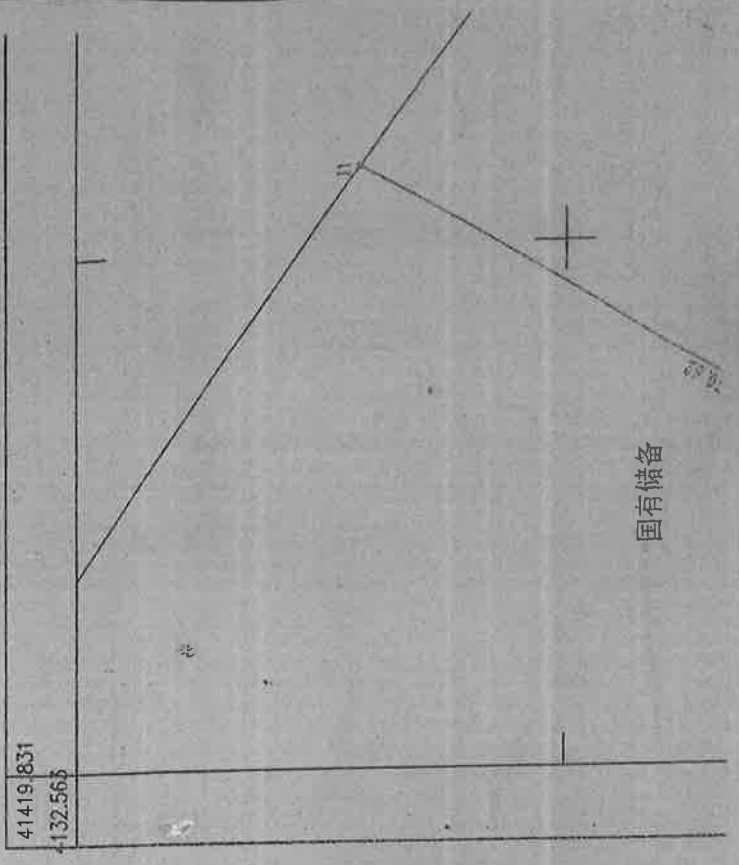
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记

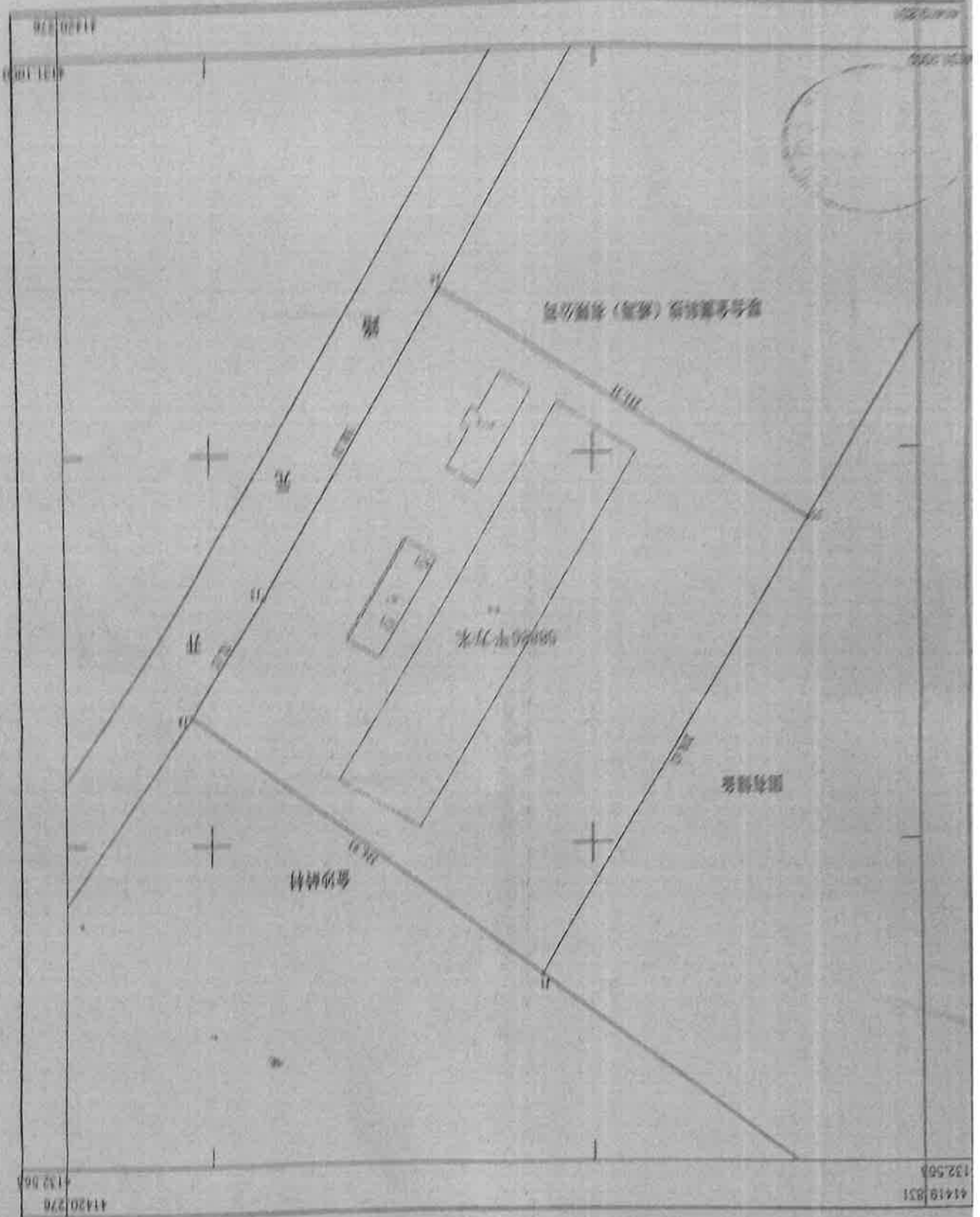
联合金属科技(威海)
371002019008GE

附 图 宗 地 线



比例尺: 1:500
繪圖日期: 2008.10.15
繪圖人: 張明

1:1 比例尺
1:1 比例尺
1:1 比例尺



聯合金屬科技(威海)有限公司宗地圖
371002019008GB00007

秘密

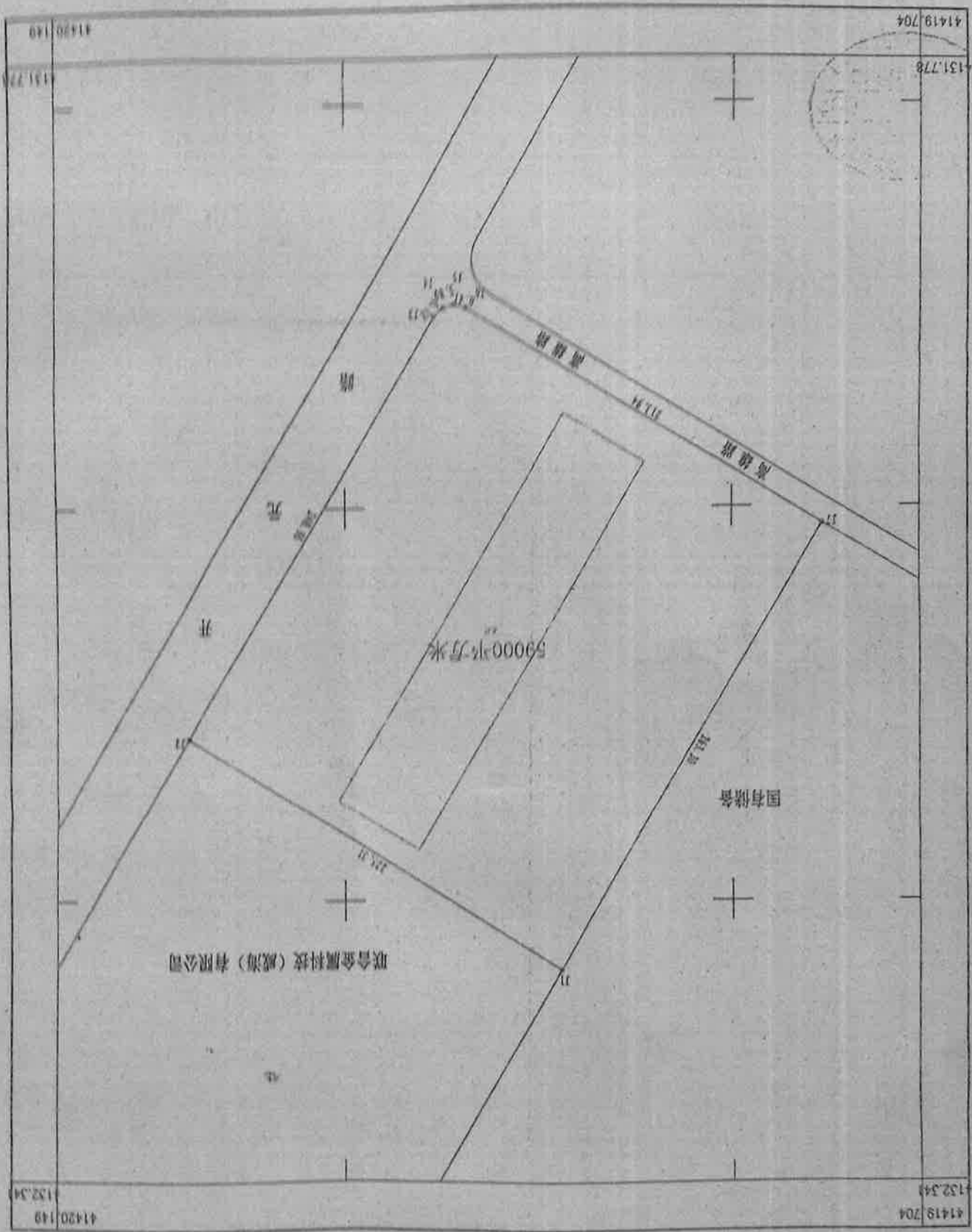
威海
371002019008GB00007

司公限有海威测在动不地书申效

2013年3月数字化制图
1980国家大地坐标系
2007年版图式

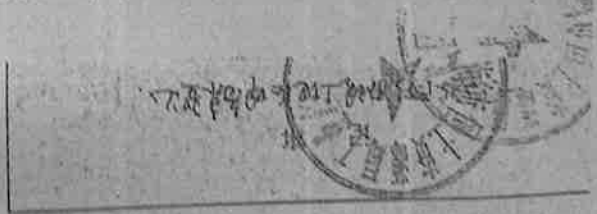
1:2000

制图员：丛 颖
检查员：王 斌
审核员：张 丹



联合金属科技(威海)有限公司
371002019008GB00008

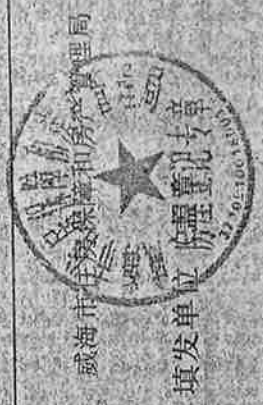
秘·密



威海市房屋权证字第 2012019253 号

房屋所有权人	联合金属科技(威海)有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	开元西路 298-1 号		
登记时间	2012-04-18 14:46		
房屋性质			
规划用途	房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	10796.5	10796.5
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
C20		出让	2059-05-17 至 止

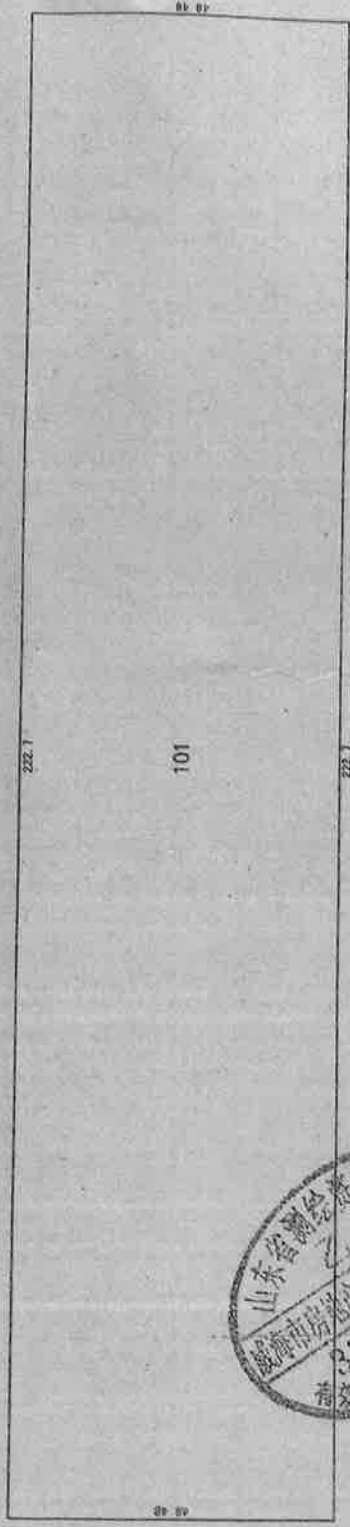
附 记	工业用地
-----	------



2012-04-18 16:04

2012019253

房屋分层分户平面图



威海市房地产测绘中心有限公司

坐落	开元西路298-1号			规划用途	厂房
区号	1701	结构	钢	套内建筑面积	10796.50
丘号	1013	层数	1	共有分摊面积	0.00
幢号	001	层次	第1层	产权面积	10796.50

打印日期: 2012年4月9日

1:1000

测量员:

检查员:

威海市房屋所有权证 字第 2012019254 号

房屋所有权人	联合金属科技(威海)有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	开元西路 298-2号		
登记时间	2012-04-16 14:46		
房屋性质	厂房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	11087.36	11087.36
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

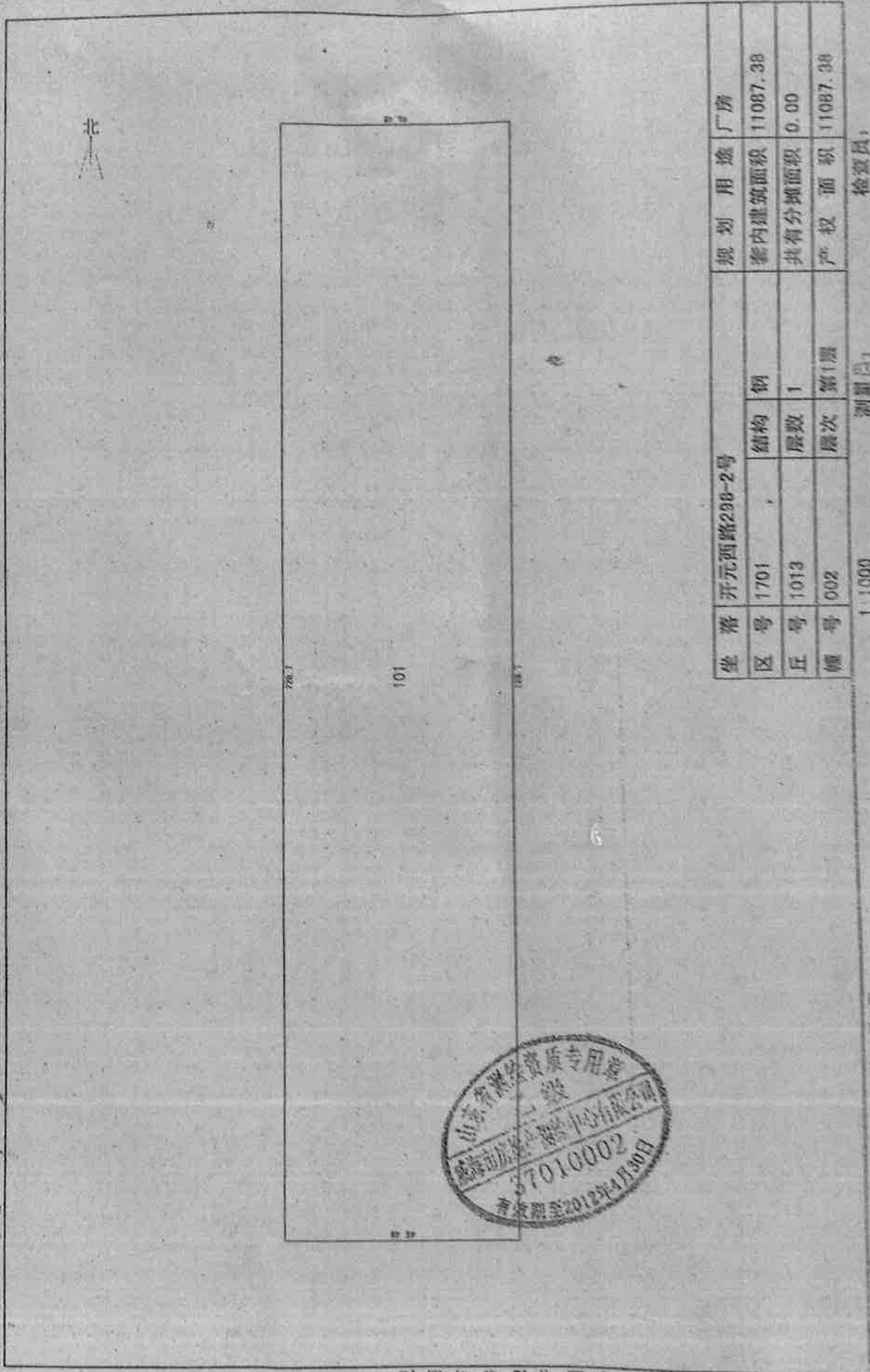
附 记
工业用地 地号: C20 土地使用权取得方式: 出让 土地使用权终止日期: 2059-05-17 地号: 19-05 土地使用权取得方式: 出让 土地使用权终止日期: 2055-12-30



2012 01 16 14:01

房屋分属分户平面图

2012019286



坐落	开元西路298-2号			规划用途	厂房
区号	1701	结构	钢	套内建筑面积	11087.38
丘号	1013	层数	1	共有分摊面积	0.00
幢号	002	层次	第1层	产权面积	11087.38

测量员: 检查员:

1:1000



打印日期: 2012年4月19日

威海市房屋所有权证 字第 2012019255 号

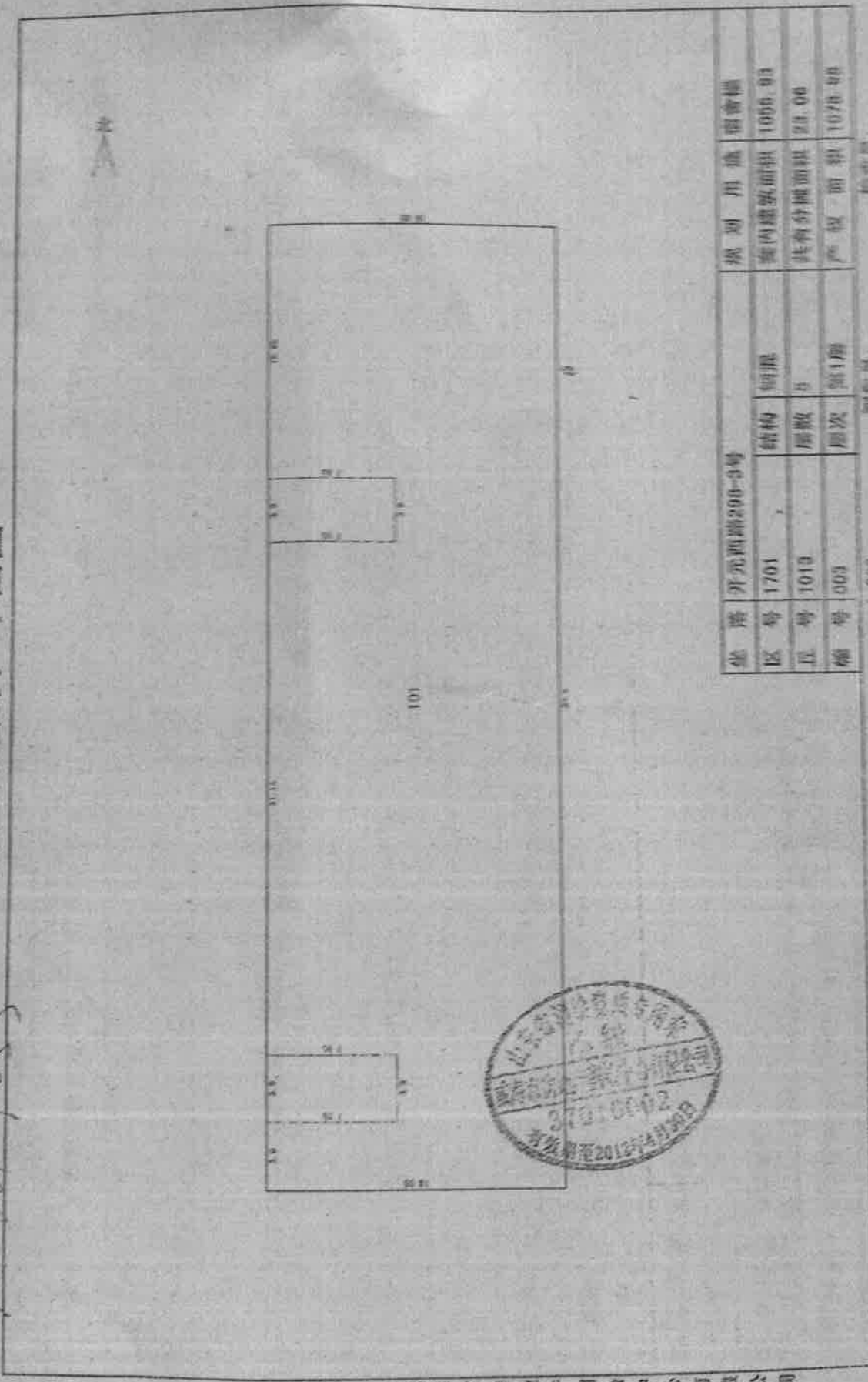
房屋所有权人	联合金属科技(威海)有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	开元西路 298-3号		
登记时间	2012-04-18 14:45		
房屋性质			
规划用途	宿舍楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	5	5445.5	5319.57
土地状况	地号 C20	土地使用权取得方式 出让	土地使用年限 2059-05-17 至 止

附 记	工业用地
-----	------



房屋分層分區平面图

7917019255



坐落 开元西路200-3号		规划用途	综合楼
区号	1701	室内建筑面积	1055.93
层号	1013	共有分摊面积	28.06
幢号	003	产权面积	1078.00
		层数	5
		层次	第1层
		结构	钢筋混凝土

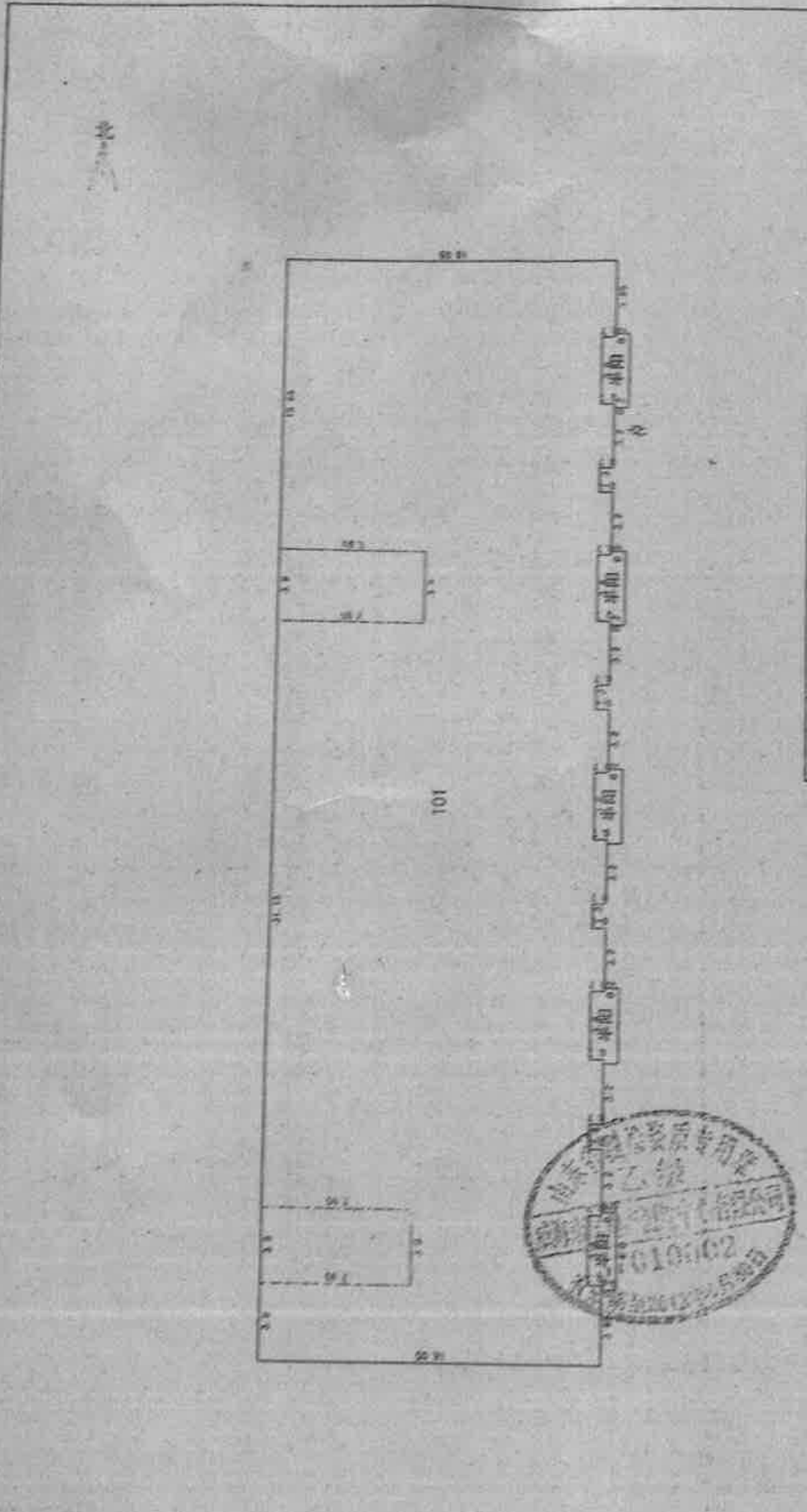
和面积:

1:300

打印日期: 2012年4月9日



房屋分层平面图



坐落	开元西路298-3号			规划用途	宿舍楼
区号	1701	结构	钢混	套内建筑面积	3161.95
丘号	1013	层数	5	共有分摊面积	71.69
幢号	003	层次	2-4	产 权 面 积	3233.64

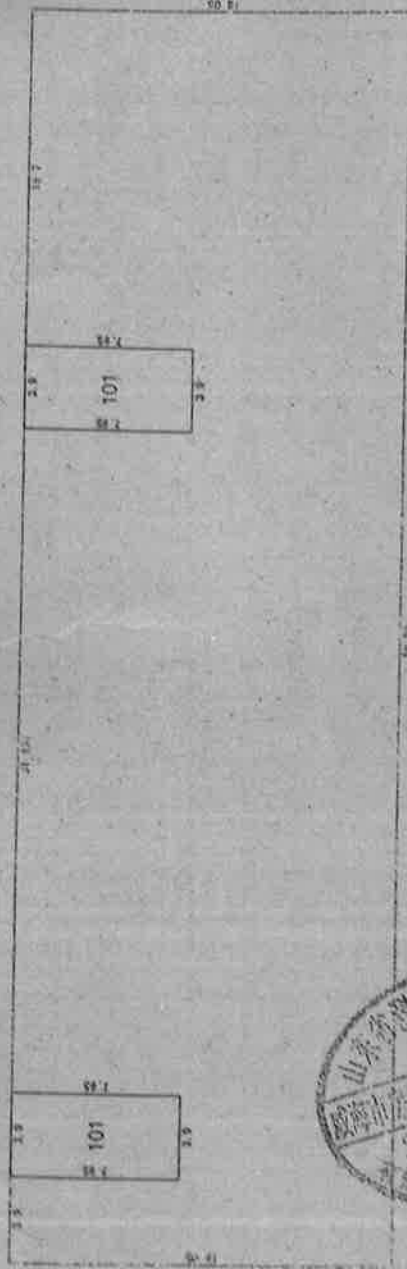
测量员:

测量员:

1:300

打印日期: 2012年4月9日

房屋分层分户平面图



坐落 开元西路298-3号		规划用途	宿舍楼
区号 1701	结构 钢混	套内建筑面积	62.01
丘号 1013	层数 5	共有分摊面积	7.29
幢号 1003	层次 屋顶层	产权面积	69.30

检查员:

测量员:

1:300

打印日期: 2012年4月5日

房屋权证 字第 2012019256 号

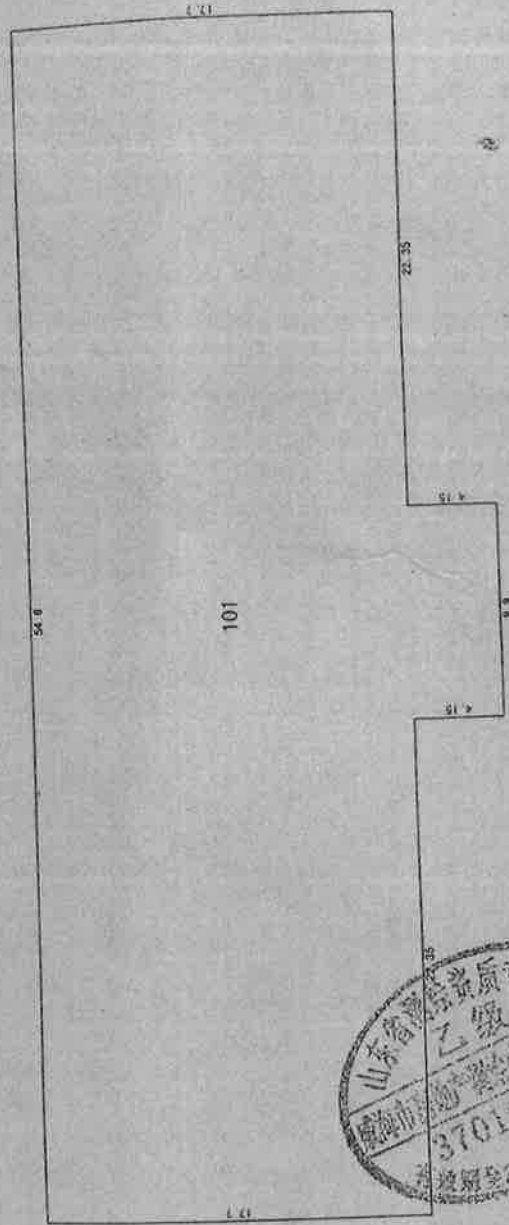
房屋所有权人	联合金属科技(威海)有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	开元西路298-4号		
登记时间	2012-04-18 14:45		
房屋性质			
规划用途	办公楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	4	3908.35	3832.37
土地状况	地号 C20	土地使用权取得方式 出让	土地使用年限 2059-05-17 至 止

附 记
工业用地



房屋分层分户平面图

7012019056



坐落	开元西路298-4号			规划用途	办公楼
区号	1701	结构	钢混	套内建筑面积	1007.51
丘号	1013	层数	004	共有分摊面积	18.41
幢号	004	层次	第1层	产权面积	1025.91

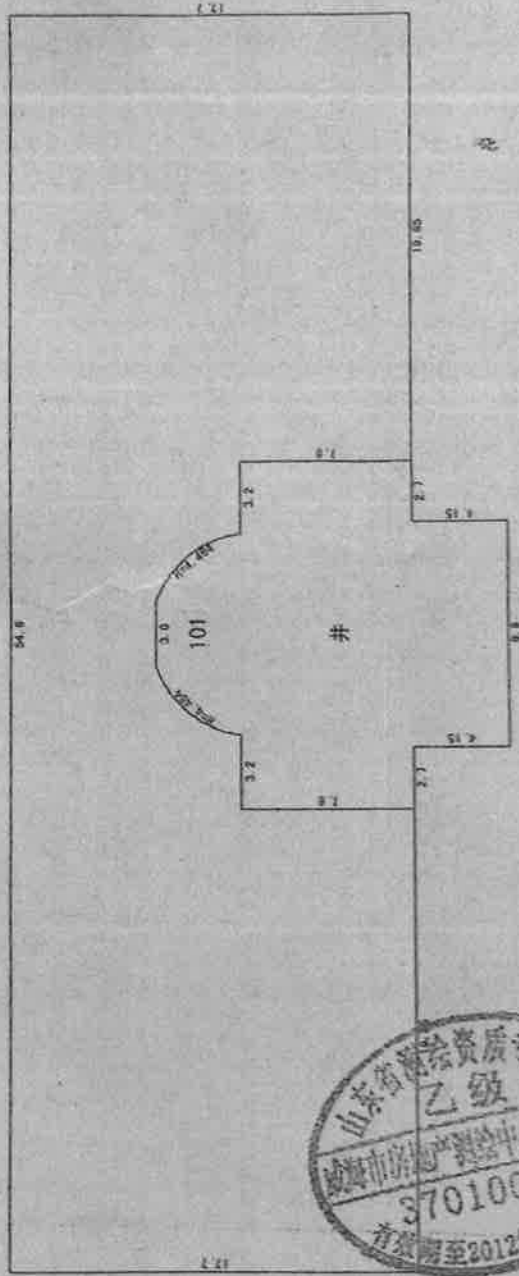
检查员:

测绘员:

1:300

打印日期: 2012年4月9日

房屋分层分户平面图



坐落	开元西路298-4号		规划用途	办公楼
区号	1701	结构	套内建筑面积	823.77
丘号	1013	层数	共有分摊面积	15.57
幢号	004	层次	产权面积	839.35

测量员:

1:300

打印日期: 2012年4月9日

检查员:

资产评估结果汇总表

表1
共1页第1页

评估基准日：2018年8月25日

被评估单位：联合金属科技（威海）有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A*100%
1 流动资产	-	0.88	0.88	
2 非流动资产	-	9,629.18	9,629.18	
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	-	9,629.18	9,629.18	
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	-	9,630.06	9,630.06	
21 流动负债	-	-	-	
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	-	-	-	
24 净资产（所有者权益）	-	9,630.06	9,630.06	

评估机构名称：威海同信泰和房地产资产评估有限公司

法定代表人：郑文坤

签字注册资产评估师：刘辉

徐永建



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2018年8月25日

共2页第1页

被评估单位：联合金属科技（威海）有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	8,752.00	8,752.00	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	8,752.00	8,752.00	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	-	96,291,820.00	96,291,820.00	
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	-	96,291,820.00	96,291,820.00	
20	在建工程	-	-	-	
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	-	-	-	
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	-	96,300,572.00	96,300,572.00	

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2018年8月25日

共2页第2页

被评估单位：联合金属科技（威海）有限公司
 评估单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产(所有者权益)	96,300,572.00	96,300,572.00	96,300,572.00	-

评估机构名称：威海同信泰和房地产资产评估有限公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
共1页第1页

被评估单位：联合金属科技（威海）有限公司 评估基准日：2018年8月25日 金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载权利人名称	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积 (m2)/(m3)	评估价值			增值率%	备注	
							原值	成新率%	净值			
1	威房权证字第20120192553号	联合金属科技（威海）有限公司	厂房	钢结构	2011	10796.50	17,004,487.50	80.00	13,603,590.00			
2	威房权证字第20120192554号	联合金属科技（威海）有限公司	厂房	钢结构	2011	11087.38	17,473,710.88	80.00	13,978,969.00			
3	威房权证字第20120192555号	联合金属科技（威海）有限公司	宿舍楼	混合	2011	5445.50	11,217,730.00	83.00	9,310,716.00			
4	威房权证字第20120192556号	联合金属科技（威海）有限公司	办公楼	混合	2011	3908.35	9,458,207.00	83.00	7,850,312.00			
5												
6												
7												
8												
9												
10												
合 计								55,154,135.38		44,743,587.00		
减：房屋建筑物减值准备												
合 计								55,154,135.38		44,743,587.00		

评估人员：王陆

被评估单位填表人：王自江
填表日期：2018年8月25日

固定资产—机器设备评估明细表

表4-6-4
共2页第1页

评估基准日：2018年8月25日

被评估单位：联合金属科技（威海）有限公司

金额单位：人民币元

盘点序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	评估价值			增值率 %	备注
								原值	成新率 %	净值		
1	联合机			套	1	2011	2011	8,444,800.00	50.00	4,222,400.00		
2	联合机			套	1	2011	2011	6,353,600.00	50.00	3,176,800.00		
3	联合机			套	1	2011	2011	6,218,500.00	50.00	3,109,250.00		
4	联合机			套	1	2011	2011	4,364,800.00	50.00	2,182,400.00		
5	纵横剪机		杭炫泓科技	套	1	2011	2011	1,256,600.00	50.00	628,300.00		
6	单梁行车	LD10T-22.7	河南巨人起重机械	台	1	2011	2011	55,350.00	51.00	28,229.00		
7	单梁行车	LD10T-22.7	河南巨人起重机械	台	1	2011	2011	55,350.00	52.00	28,782.00		
8	单梁行车	LD 10T-22.7	河南巨人起重机械	台	1	2011	2011	55,350.00	51.00	28,229.00		
9	单梁行车	LD10T-22.7	河南巨人起重机械	台	1	2011	2011	55,350.00	50.00	27,675.00		
10	单梁行车	LD5T-22.7	河南巨人起重机械	台	1	2011	1011	51,360.00	51.00	26,194.00		
11	单梁行车	LD5T-22.7	河南巨人起重机械	台	1	2011	2011	51,360.00	52.00	26,707.00		
12	单梁行车	LD5T-22.7	河南巨人起重机械	台	1	2011	2011	51,360.00	54.00	27,734.00		
13	单梁行车	LD5T-22.7	河南巨人起重机械	台	1	2011	2011	51,360.00	52.00	26,707.00		
14	压力机	J23-25	杭州抗申机床	台	1	2010	2010	61,200.00	50.00	30,600.00		
15	开槽机	RKC	无锡新达机械有限公司	台	1	2010	2010	171,360.00	50.00	85,680.00		
16	割草机	LY603PH55	美神	台	1	2010	2010	490.00	20.00	98.00		
17	喷药机		本田	台	1	2010	2010	169.00	20.00	34.00		
18	附属生产线			条	1	2010	2010	1,142,400.00	47.00	536,928.00		
19	附属生产线			条	1	2010	2010	1,142,400.00	46.00	525,504.00		
20	风机			台	8	2010	2010	2,000.00	51.00	1,020.00		
21	工作台	1.6*1.1*0.21米		台	1	2010	2010	1,500.00	52.00	780.00		
22	液压摆式剪板机	QC125	南通安港机械	台	1	2010	2010	60,000.00	52.00	31,200.00		
23	低压配电盘			面	6	2010	2010	81,600.00	51.00	41,616.00		
24	变压器	630KVA	威海环宇电力	台	1	2010	2010	59,800.00	52.00	31,096.00		
25	直流屏	H2GZD	威海环宇电力	台	1	2010	2010	8,050.00	52.00	4,186.00		

