

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

威海华东数控股份有限公司拟出资
所涉及的部分房地产市场价格
资产评估报告

中天华资评报字[2017]第1641号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年11月13日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	3
一、 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	3
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	4
四、 价值类型	4
五、 评估基准日	4
六、 评估依据	4
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程和情况	9
九、 评估假设	11
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明.....	11
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、 资产评估报告日.....	16
资产评估报告附件目录.....	18

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对其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。

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。

威海华东数控股份有限公司拟出资 所涉及的部分房地产市场价值资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2017）第1641号

北京中天华资产评估有限责任公司接受威海华东数控股份有限公司的委托，对威海华东数控股份有限公司拟出资所涉及的部分房地产市场价值进行了评估，为拟进行的出资提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象威海华东数控股份有限公司部分房地产价值，评估范围是威海华东数控股份有限公司于评估基准日的部分房地产，具体评估范围以威海华东数控股份有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2017年6月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用成本法、基准地价系数修正法对威海华东数控股份有限公司部分房地产进行评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

委估房地产账面值为12,688.42万元，评估值为25,544.95万元，增值额为12,856.53万元，增值率为101.32%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2018年6月29日。超过一年，需重新进行评估。

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。

威海华东数控股份有限公司拟出资 所涉及的部分房地产市场价值资产评估报告

中天华资评报字（2017）第1641号

威海华东数控股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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，根据委托履行必要的资产评估程序，分别采用成本法、基准地价系数修正法，对威海华东数控股份有限公司拟出资所涉及的部分房地产在2017年6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、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

本项目委托人、产权持有单位均为威海华东数控股份有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

委托人、产权持有单位简介：

1. 名称：威海华东数控股份有限公司（简称：华东数控）
2. 类型：股份有限公司（上市）
3. 住所：威海经济技术开发区环山路698号
4. 法定代表人：刘永强
5. 注册资本：叁亿零柒佰肆拾玖万伍仟陆佰元整
6. 经营范围：数控系统、数控机床、切削工具、手工具、金属切削机床、机床附件、液压件、气动元件、电动工具、电动机、电器元器件、工业自动化仪表的生产、销售；量具量仪的销售；经营本企业自产产品及技术的出口业务（国家统一联合经营的商品除外）；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务（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、 评估目的

根据委托人提供的威海华东数控股份有限公司第四届董事会第四十次会议议案，华东数控拟以其拥有的部分房地产出资设立全资子公司，本次评估目的为华东数控拟出资涉及的部分房地产价值提供参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为威海华东数控股份有限公司的部分房地产价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为威海华东数控股份有限公司于评估基准日部分房地产，包括房产 14 项，建筑面积 119,912.34 平方米；构筑物 3 项；土地 2 宗，面积 137,060.00 平方米。

(三) 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。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

威海华东数控股份有限公司第四届董事会第四十次会议议案。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市规划法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170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. 国务院《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》
10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[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——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五） 取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
3. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
4. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
5. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
6. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
7. 国家发改委办公厅发改办价格[2003]857 号《关于招标代理服务收费有关问题的通知》；
8. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
9. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
10. 2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》、2016 年《山东省安装工程消耗量定额》；
11. 山东省建设厅鲁建标字[2003]4 号文“关于发布《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》的通知”；
12. 山东省住房和城乡建设厅鲁建标字[2011]19 号文“关于发布《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》的通知”；
13. 山东省住房和城乡建设厅鲁建办字[2016]20 号“山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知”；
14. 《威海市工程造价信息》（2017 年第 6 期）；
15. 威海市人民政府关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知（威政发〔2014〕21 号）；
16. 威海市城区土地级别与基准地价更新技术报告；
17. 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发[2006] 307 号）；
18. 评估人员现场座谈、勘察记录；
19. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
20. 其他相关资料。

（六） 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014)；

3. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
4. 威海华东数控股份有限公司提供的资产清查申报明细表;
5. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
6. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估为部分房地产评估,根据委估资产的性质分别采用成本法和基准地价系数修正法进行,并最终确认评估值。

(二) 评估方法介绍

委估房地产的评估方法如下:

1.关于房屋建(构)筑物的评估

本次评估主要采用重置成本法。

(1) 重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=(含税工程造价+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税进项税额

A. 含税工程造价的确定

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准与建筑物的工程预算、结算文件,对于有工程预算、结算文件的建筑物采用预决算调整法测算工程价格。

根据待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料和建筑物建成后历年来进行的维修决算工程量为基础,结合现场勘察结果,根据搜集到的资料和现场勘察情况,采用预(决)算调整法,按2016年《山东省建筑工程消耗量定额》、2016年《山东省安装工程消耗量定额》及省市相关补充文件算得出建安工程量并进行材料价格等相关信息价差调整,计算建筑物的工程造价,汇总后得出建筑安装工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程前期及其它费用包括:勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费等。工程前期及其它费用费率见下表:

C. 资金成本的确定

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,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按建设正常情况周期计算,并按均匀投入考虑:

资金成本 = (工程建安造价 + 前期及其它费用) × 建设工期 × 贷款利息 × 50%

D. 可抵扣的增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税 [2016] 36 号), 对于符合增值税抵扣条件的房屋构筑物, 计算出可抵扣的增值税。

(2) 综合成新率

对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率, 计算公式为:

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

其中:

年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

现场勘察: 将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分: 结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的 3 类影响因素各占的权重, 确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值, 根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值, 根据此分值确定现场勘察成新率。

对于单位价值小, 结构相对简单的建(构)筑物, 主要采用年限法确定成新率。

(3) 评估值计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

2. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料, 首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实, 并与有关人员座谈, 了解土地四至, 交通状况, 周边环境, 土地开发现状, 规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查, 收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料, 取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及实际容积率下, 于估价基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上, 运用基准地价系数修正法对委估宗地进行综合评定估算。

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级评估成果, 通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件, 根据因素条件优劣确定各因素修正系数, 求出评估对象的宗地地价, 其计算公式为:

$Pes = Ped \times (1 \pm K) \times \text{期日修正} \times \text{容积率修正} \times \text{年期修正} \pm \text{开发程度修正}$

式中: $K = \sum ki$

Pes 为待估宗地所在区域基准地价

P_{ed} 为宗地所在区域的基准地价

K 为某宗地所有影响地价因素总修正值

K_i 为某宗地第 i 个因素的修正值

八、评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“我公司”)资产评估专业人员于 2017 年 8 月 1 日至 11 月 13 日对评估对象所涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

我公司与受托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与受托人协商拟定了相应的评估工作计划。

(二) 前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况,我公司制定了详细的资产评估现场工作计划。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,确保评估申报材料的质量,我公司对威海华东数控股份有限公司相关配合人员进行了资产评估申报工作培训,并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答,指导产权持有单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 8 月 1 日至 2017 年 8 月 10 日对评估对象所涉及资产进行了必要的清查核实,对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导产权持有单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通,协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单,进行细致准确的填报,同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

(2) 初步核对产权持有单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后,仔细核对资产基础法评估申报表,初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况,同时反馈给企业进行补充修改完善。

(3) 现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产和无形资产进行抽查。

(4) 核实权属证明文件

评估人员根据产权持有单位提供的房屋、土地等资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 了解产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和管理结构；

(2) 了解产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解产权持有单位的经营计划、发展规划；

(4) 了解评估对象以往的评估及交易情况；

(5) 了解影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 了解产权持有单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从产权持有单位等其他相关当事人获取的资料，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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

1. 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。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设委估资产继续使用。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司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重要方面基本一致。
6. 假设公司在现有的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。
7. 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。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

特别提请报告使用人注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、 评估结论

委估房地产账面值为12,688.42万元，评估值为25,544.95万元，增值额为12,856.53万元，增值率为101.32%。

十一、 特别事项说明

(一) 产权资料瑕疵事项

1. 威海华东数控股份有限公司申报的 6 项房产，建筑面积 17,751.00 平方米，未办理产权证。企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

序号	房屋名称	结构	建筑面积(m2)	备注
1	仓库	砖混	758.00	
2	传达室	框架	216.00	
3	经区配电室	砖混	132.00	

序号	房屋名称	结构	建筑面积(m ²)	备注
4	数控铣厂房	钢混	9,385.00	
5	2#宿舍楼	框架	3,630.00	
6	3#宿舍楼	框架	3,630.00	
合 计			17,751.00	

2. 本次委估房产中有经区宿舍楼，建筑面积 4,818.08 平方米，共 48 户，出售给公司员工 43 户，面积 3,396.45 平；2#宿舍楼，建筑面积 3,630.00 平方米（尚未办理产权证书），共 60 户，出售给公司员工 40 户，面积 2407.70 平方米。

上述已售职工房屋总房款为 1028.77 万元，实际收到 938.11 万元。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 抵押担保情况

（1）2014 年 6 月 28 日，华东数控与中信银行股份有限公司威海分行签订的编号为 2014 威银最抵字第 73631009 号的《最高额抵押合同》，以华东数控威经技区国用（2005）第 2486 号的土地使用权和坐落于环山路-698-1 号建筑面积 13,408.70 平方米的威房权证字第 2007025053 号、位于环山路-698-3 号建筑面积为 9,263.84 平方米的威房权证字第 2007025061 号、位于环山路-698-4 号建筑面积为 11701.48 平方米的威房权证字第 2007025070 号、位于环山路-698-5 号建筑面积为 15,950.21 平方米的威房权证字 2007025063 号的房产，为华东数控以及华东数控子公司威海华东数控机床有限公司、威海华东重工有限公司、荣成市弘久锻铸有限公司与中信银行股份有限公司威海分行在 2014 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 30 日期间签订的债权债务合同提供最高额 12,000.00 万元的抵押担保；2016 年 12 月 8 日威海华东数控机床有限公司与中信银行股份有限公司威海分行签订的编号为 2016 威银最保字第 73631079 号的《最高额保证合同》，保证金额 7,500.00 万元，保证担保期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年；2016 年 12 月 9 日陈永开与中信银行股份有限公司威海分行签订的编号 2016 威银最保字第 73631077 号的《最高额保证合同》，保证金额 7,500.00 万元，保证担保期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年；2016 年 12 月 8 日威海华东重工有限公司与中信银行股份有限公司威海分行签订的编号为 2016 威银最保字第 73631080 号的《最高额保证合同》，保证金额 7,500.00 万元，保证担保期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年；2016 年 12 月 9 日大连机床(数控)股份有限公司与中信银行股份有限公司威海分行签订的编号为 2016 威银最保字第 73631078 号的《最高额保证合同》，保证金额 7,500.00 万元，保证担保期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年；截止 2017 年 6 月 30 日华东数控在以上抵押、保证合同下的借款余额为 4,500.00 万元。

（2）2014 年 9 月 10 日，华东数控与中国建设银行股份有限公司威海高新支行签订编号为 2014 年最高额抵押第 010 号的《最高额抵押合同》，以威房权证字第 2010043005 号的厂房，为华东数控与中国建设银行股份有限公司威海高新支行在 2013

年 11 月 4 日至 2018 年 11 月 3 日期间签订的债权债务合同提供 54,163,344.00 元的抵押担保；2014 年 9 月 10 日，华东数控与中国建设银行股份有限公司威海高新支行签订编号为 2014 年最高额抵押第 011 号的《最高额抵押合同》，以威房权证字第 2010043045 号的厂房，为华东数控与中国建设银行股份有限公司威海高新支行在 2013 年 11 月 4 日至 2018 年 11 月 3 日期间签订的债权债务合同提供 40,153,600.08 元的抵押担保；2014 年 9 月 10 日，华东数控与中国建设银行股份有限公司威海高新支行签订编号为 2014 年最高额抵押第 012 号的《最高额抵押合同》，以威房权证字第 2007025084 号的办公楼，为华东数控与中国建设银行股份有限公司威海高新支行在 2013 年 11 月 4 日至 2018 年 11 月 3 日期间签订的债权债务合同提供 14,067,216.00 元的抵押担保；2016 年 9 月 30 日，大连机床（数控）股份有限公司与中国建设银行股份有限公司威海高新支行签订编号为 2016 年最高额保证第 005 号《本金最高额保证合同》，为华东数控与与中国建设银行股份有限公司威海高新支行在 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 30 日期间签订的借款合同提供最高额保证，保证金额 6,000.00 万元，保证方式连带责任保证。截止 2017 年 6 月 30 日华东数控在以上抵押、保证合同下的借款余额为 5,900.00 万元。

抵押物清单详见下表：

(1) 房屋抵押情况

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		备注
							原值	净值	
1	威房权证字第 2007025070 号	铣床厂房 (4#)	自建	钢混	2006/02/25	11,701.48	11,200,000.00	7,026,880.00	抵押
2	威房权证字第 2007025084 号	经区综合楼	自建	框架	2006/12/31	5,861.34	6,160,484.02	4,375,176.16	抵押
3	威房权证字第 2007025053 号	经区办公楼	自建	框架	2006/12/31	13,408.70	13,233,646.96	9,398,535.82	抵押
4	威房权证字第 2007025061 号	圆磨厂房 (3#)	自建	钢混	2006/12/31	9,263.84	7,950,633.23	5,247,397.91	抵押
5	威房权证字第 2007025063 号	大型厂房 (5#)	自建	钢混	2006/12/31	15,950.21	14,070,026.21	9,283,403.39	抵押
6	威房权证字第 2010043005 号	7#厂房	自建	钢混	2009/12/31	22,568.06	41,864,636.80	31,691,530.00	抵押
7	威房权证字第 2010043045 号	8#厂房	自建	钢混	2009/12/31	18,589.63	40,458,347.51	30,626,968.91	抵押
账面余额合计						97,343.26	134,937,774.73	97,649,892.19	
减：减值准备									
账面净值合计						97,343.26	134,937,774.73	97,649,892.19	

(2) 土地抵押情况：

序号	权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	使用权性质	面积(m ²)	账面价值	备注
1	威经技区国用(2005)第 2486 号	威海华东数控股份有限公司	2006-06-27	工业	出让	72,856.00	3,522,076.75	抵押
2	威经技区国用(2005)第 2487 号	威海华东数控股份有限公司	2006-06-27	工业	出让	64,204.00	3,103,813.22	抵押
合计						137,060.00	6,625,889.97	

2. 涉诉情况

(1) 西门子财务租赁有限公司与威海华东数控股份有限公司融资租赁合同纠纷

2016.7.21 西门子因承租人四川德阳辉泰机械制造有限公司、福建万新能源科技有限公司、四川万欣水利水电设备有限公司、福建万欣发电设备有限公司未按期支付租金为由向中国国际贸易仲裁委员会申请仲裁，2016.11.10 在北京中国国际经济贸易仲裁委员会开庭，2017.4.14 收到西门子公司邮寄的裁决书（华东数控支付购买设备价款 5329788.01 元及逾期利息 445523.15 元、律师费 16000 元、仲裁费 83795 元）。华东数控向北京市中级人民法院申请撤销仲裁裁决。2017.10. 西门子向威海市中级人民法院申请强制执行。2017.10.12 威海中院作出执行裁定，查封华东数控房产十处，土地使用权九宗。其中包括华东数控“威经技区国用（2005）第 2486 号”、“威经技区国用（2005）第 2487 号”土地使用权及地上建筑物。查封期限三年。

(2) 张翠与威海华东数控股份有限公司借款合同纠纷

张翠根据北京市长安公证处作出的（2017）京长安执字第 88 号执行证书向威海市中级人民法院申请强制执行，2017.9.7 威海中院送达执行通知书，执行借款本金 4000 万元及利息，律师费 80 万元及执行费，执行标的共计 46245600 元，查封期限三年。2017/10/13 查封华东数控土地、厂房及威海华东重工有限公司土地厂房，其中包括华东数控“威经技区国用（2005）第 2486 号”、“威经技区国用（2005）第 2487 号”土地使用权及地上建筑物。

(3) 威海裕博强投资有限公司与威海华东数控股份有限公司股权转让纠纷

2017.5.3 威海裕博强向威海中院提起诉讼并申请财产保全，请求判令华东数控回购 2400 万股股权并按 37123430 元支付回购价款及利息、诉讼费，本案尚未作出判决。因裕博强自愿提供担保，申请财产保全，2017.5.15 威海中院作出裁定，查封华东数控房产十处，土地使用权七宗，其中包括华东数控“威经技区国用（2005）第 2486 号”、“威经技区国用（2005）第 2487 号”土地使用权及地上建筑物。查封期限三年，自 2017.5.15-2020.5.14。

(4) 高鹤鸣与威海华东数控股份有限公司民间借贷纠纷

2017.1.9 高鹤鸣向经区法院起诉请求偿还借款及利息，2017/1/17 财产保全查封公司土地及地上建筑物，其中包括华东数控“威经技区国用（2005）第 2486 号”、“威经技区国用（2005）第 2487 号”土地使用权及地上建筑物。经区法院于 2017.2.28 作出判决（华东数控偿还高鹤鸣借款本金 25000000 元、利息 3069863.01 元及违约金（以 28069863.01 元为基数自 2017.1.3 至实际给付之日，按每日万分之五，诉讼费 91213 元、保全费 5000 元由华东数控承担）

2017.4 高鹤鸣向经区法院申请强制执行，2017.4.17 法院作出执行裁定，执行标的共计 29373080 元（本金本金 25000000 元、利息 3069863 元及违约金，诉讼费 91213 元、保全费 5000 元，执行费 96773 元）。

(5) 中华开发国际租赁有限公司与威海华东数控股份有限公司融资租赁合同纠纷

2015.5 中华开发租赁将芜湖日升与华东数控诉至昆山市人民法院，5.26 裁定冻结华东数控建行威海高新支行银行账户，该案于 2015.9.1 在昆山市法院一审开庭，2015.11.19 作出一审判决，华东数控不服，依法提起上诉，二审于 2016.4.28 开庭，2016.6.30 作出二审判决（驳回上诉，维持原判）。执行阶段，双方达成执行和解，华东数控已付款。

执行阶段，经国际租赁公司申请，昆山市人民法院作出裁定，查封包括房产及土地，其中包括华东数控“威经技区国用（2005）第 2486 号”、“威经技区国用（2005）第 2487 号”土地使用权及地上建筑物。执行标的 8973916.21 元。

（三）评估程序受到限制

本次评估，评估程序未受到限制。

（四）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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。

3. 本次评估，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，评估结论是在假定产权持有单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

4. 本次纳入评估范围的房地产在查封期内，但并未封存，公司仍处于正常生产经营中，评估师现场勘察能正常进行，未受影响。本次委估房地产评估值仅作为未来解除查封及抵押后出资的价值参考。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起计算，至 2018 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2017年11月13日。

(本页以下空白!)

(本页为签字盖章页)

资产评估机构法定代表人

资产评估师

资产评估师

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年11月13日

资产评估报告附件目录

- 威海华东数控股份有限公司第四届董事会第四十次会议议案
- 资产评估委托合同
- 委托人、产权持有单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件；
- 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 签字资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字资产评估师资格证书；
- 参加本评估项目的人员名单；
- 资产评估明细表

评估项目小组工作人员名单

资产评估师 管基强

资产评估师 薛秀荣

评估人员 张 蕾

周梦雨

张 敏