

第一拖拉机股份有限公司拟转让其持有的
一拖（洛阳）叉车有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 1333 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一四年十二月十日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
备查文件目录	30

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、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。

三、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。

四、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。

五、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。

第一拖拉机股份有限公司拟转让其持有的 一拖（洛阳）叉车有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2014]第 1333 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受第一拖拉机股份有限公司的委托，就第一拖拉机股份有限公司拟转让其持有一拖（洛阳）叉车有限公司股权之经济行为，对所涉及的一拖（洛阳）叉车有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为一拖（洛阳）叉车有限公司股东全部权益，评估范围是一拖（洛阳）叉车有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2014 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，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对一拖（洛阳）叉车有限公司进行整体评估。

一拖（洛阳）叉车有限公司股东全部权益的评估值为 765.74 万元，与账面值 -1,096.45 万元比较，评估增值 1,862.19 万元，增值率 169.84 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2014 年 6 月 30 日起，至 2015 年 6 月 29 日止。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，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

第一拖拉机股份有限公司拟对转让其持有 一拖（洛阳）叉车有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 1333 号

第一拖拉机股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，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，对第一拖拉机股份有限公司拟转让其持有一拖（洛阳）叉车有限公司股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2014 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

委托方为第一拖拉机股份有限公司，被评估单位为一拖（洛阳）叉车有限公司。

（一）委托方概况

公司名称： 第一拖拉机股份有限公司（以下简称“一拖股份”）

公司地址： 洛阳市涧西区建设路 154 号

法定代表人： 赵剡水

注册资本： 99,590 万元

经济性质： 股份有限公司

营业执照注册号： 410000400013049

1、单位简介

一拖股份前身为第一拖拉机制造厂，是我国第一个五年计划时期兴建的 156 个重点建设项目之一，其主导产品包括大、中、小系列轮式拖拉机、履带式拖拉机和非道路用柴油机等。1997 年 5 月，中国一拖集团将与拖拉机相关的业务、资产、负债、人员重组后进行股份制改造，设立了第一拖拉机股份有限公司，并于同年 6 月 23 日在香港联交所上市，成为唯一在港上市的中国特大型农机企业；2007 年 10 月 10 日，公司在香港联交所公开增发 H 股。

一拖股份在 1958 年生产了新中国第一台拖拉机，20 世纪 90 年代建成了我国第一个国产大功率轮式拖拉机专业生产基地，2009 年公司率先推出了国内首台 380 马力的大功率拖拉机。

2012 年 8 月 8 日，一拖股份完成了在内地 A 股 IPO，截止评估基准日一拖股份总股本 99,590 万股，其中国有法人股（限售流通 A 股）44,391 万股，流通 A 股为 15,000 万股，流通 H 股为 40,199 万股。

2.经营范围

拖拉机、收获机、农机具等农业机械产品；柴油机、自行电站、发电机组、叉车、铸锻件和备件等系列产品的设计、制造、销售和服务，以及有关拖拉机及工程机械技术开发、转让、承包、咨询服务，经营本公司（含本公司成员企业）自产产品及相关技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（涉及行政审批和许可的，凭有效审批和许可经营）。

（二）被评估单位概况

公司名称：一拖（洛阳）叉车有限公司（以下简称“一拖叉车”）

公司地址：洛阳市瀍河区启明西路 9 号

法定代表人：姚卫东

注册资本：2,860 万

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：4103001000982

1、公司简介

一拖（洛阳）叉车有限公司系一拖集团控股子公司，前身系建厂于 1951 年的中国花纱公司河南省分公司洛阳打包厂，1958 年更名为洛阳专区联合机械厂，1964 年更名为洛阳地区农业机械厂，1970 年更名为洛阳地区柴油机厂，1983 年并入第一拖拉机制造厂后更名为一拖东关分厂，1994 年 6 月 8 日更名为一拖洛阳叉车厂，2004 年 1 月 8 日经洛阳市国资委的批准完成公司制的改造，更名为一拖（洛阳）叉车有限公司至今。出资人为中国一拖集团有限公司，一拖国际经济贸易有限公司和部分自然人。2011 年 6 月一拖股份通过购买的方式进行了全资收购，并且增资 1000 万元。2012 年 5 月一拖股份又对叉车进行了增资 1100 万元，注册资本增至 2860 万元。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	第一拖拉机股份有限公司	2,860	100%
	合 计	2,860	100.00%

2、经营范围

从事叉车、拖拉机、发电机组、工程机械及配件的制造、销售、维修；房屋租赁。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2014 年 6 月 30 日，公司资产总额为 5,340.39 万元，负债总额 6,436.84 万元，净资产额为 -1,096.45 万元，实现营业收入 2,473.19 元，净利润 207.28 元。公司近 3 年及基准日资产、财务

状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
总资产	5,340.39	5,096.77	4,681.23	4,033.69
净资产	-1,096.45	-1,303.73	-145.39	-281.22
	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
主营业务收入	2,473.19	4,461.16	5,281.90	5,714.52
利润总额	207.28	-1,158.34	-964.17	-735.81
净利润	207.28	-1,158.34	-964.17	-735.81
审计机构	天职国际会计师事务所	天职国际会计师事务所	天职国际会计师事务所	天职国际会计师事务所

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的股东。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据中国机械工业集团有限公司《关于中国一拖集团有限公司资产质量优化提升实施方案的批复》，国机集团同意清理一拖股份持有一拖叉车的股权。

本次资产评估的目的是反映一拖（洛阳）叉车有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是一拖叉车的股东全部权益。评估范围为一拖叉车在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 53,403,923.81 元、负债 64,368,426.16 元、净资产 -10,964,502.35 元。具体包括流动资产 25,938,429.63 元；非流动资产 27,465,494.18 元，流动负债

64,368,426.16 元。

上述资产与负债数据摘自经天职国际会计师事务所审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、固定资产。

企业的存货主要包括了原材料、产成品、在产品及在用周转材料。其中原材料 956,324.83 元，产成品 1,793,035.05 元，在产品 9,989,596.16 元，在用周转材料 536,877.94。固定资产主要包括了房屋建筑物、构筑物、管道沟槽以及设备类等资产。房屋建筑物账面原值为 5,846,075.56 元，账面净值为 2,504,747.73 元。设备类资产账面原值为 19,308,538.70 元，账面净值为 7,925,697.13 元。

原材料主要是产品加工原料、外购的半成品、工件毛坯、结构件和标准件等。大部分正常使用，并且流转正常，有少量的积压和不良品；产成品为不同型号的叉车和农机桥；在产品主要是组装叉车的零部件和结构总成件，大部分为外购件，均正常使用。在用周转材料主要是生产车间的工具、量具、工装、夹具和办公用品等低值易耗品。

固定资产中包括了房屋建筑物、构筑物和管道沟槽，其中房屋全部位于瀍河区启明西路 9 号一拖叉车厂区内，共 11 项，建筑面积共计 12669.45 平方米。房屋的结构主要为砖混和排架结构。大部分办理了房产证，房屋所有权人为一拖（洛阳）叉车有限公司。房屋建筑物主要为生产厂房、办公楼、配电间等，构筑物主要为简易钢构库棚、厂区道路、围墙等，管道沟槽主要为上下水管路和输电线路等。房屋大多为上世纪六七十年代建成，建设标准较低，能够满足生产需要。设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，机器设备中大部分为通用机械加工设备，

由于这些设备购置时间较长，很多设备已经超出了经济寿命，只能够满足一般精度的加工要求。8 台车辆中有 7 台为生产性用车，1 辆轿车，电子设备主要为办公的电子设备，大部分已超期使用，使用状况能够满足正常的工作需要。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为 3 宗土地使用权，全部土地使用权均为工业出让性质，全部取得了国有土地使用证并已在账面反映。在 3 宗土地中，土地证为洛市国用（2004）第 01004301 号的土地于评估基准日已设定了抵押，抵押权人为中国一拖集团财务有限责任公司，取得借款为 8,000,000.00 元，权利日期 2013 年 5 月 18 日至 2014 年 11 月 17 日。他项权利证书号为洛市他项（2013）第 0100023 号

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天职国际会计师事务所的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2014 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、中国机械工业集团有限公司《关于中国一拖集团有限公司资产质量优化提升实施方案的批复》【国机资（2014）316号】

2、中国一拖集团有限公司《关于2014年资产质量优化提升工作方案的报告》【一拖资产(2014)165号】

（二）法律法规依据

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、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；

3、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

4、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号令，2004年2月1日）；

5、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）。

7、《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）；

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）（2012年7月1日起施行）
- 8、《专利资产评估指导意见》（中评协（2008）217号）
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
- 11、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协（2012）248号）；
- 12、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 14、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 16、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 17、《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2001）；
- 18、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 19、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 20、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、 房屋所有权证书；
- 2、 国有土地使用权证；
- 3、 机动车行驶证；
- 4、 重要资产购置合同或凭证；
- 5、 其他参考资料

（五）取价依据

- 1、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 2、 《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）；
- 3、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 4、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
- 5、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
- 6、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 7、 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 8、 《2014 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 9、 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 10、 《中国人民银行贷款利率表》2012 年 7 月 6 日起执行；
- 11、 《关于调整河南省征地区片综合地价的的通知》（豫政〔2013〕11 号）；
- 12、 《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008）；
- 13、 洛阳市 2014 年第二季度材料价格信息；

14、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；

15、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

16、其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、一拖叉车 2011 年、2012 年、2013 年及 2014 年 6 月 30 日会计报表及审计报告；

2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

3、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

4、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度亏损严重，导致资不抵债，其未来年度其收益与风险难以估计，因此本次评估不宜采用收益法评估。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由

于在目前国内资本市场中尚难以找到与被评估企业相似的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于货币资金，以清查核实后的账面值作为评估值。

（2）应收票据

应收票据均为无息票据，按核实后的票面本金作为评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险

损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以账面价值作为评估值。

（5）存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

本次委估的原材料系企业为生产购入的各种原料，如钢材、异型管、化工、劳保、毛坯、工具、标准件等，其账面值主要由材料的买价、运杂费、运输途中的合理损耗和入库前的整理挑选费用构成。根据原材料的核算方法，分别采取不同的评估方法：

对企业为生产购进的各种原料，如钢材、异型管等，由于此类原材料的价格在市场的波动较频繁，故通过查阅评估基准日的网上报价、查阅企业在评估基准日原材料购进的增值税发票，并加计运杂费等合理费用，按此确定评估基准日此类原材料的评估单价。对于近期购置的各种其他材料，如化工、劳保、毛坯、工具、标准件等，由于其周转较快，易于采购且市场价格没有明显变化，故对此按账面值确认评估值。对于一些长期积压的原材料，如转向节 SZ900.31.014、前轮毂 X750H.31.103 等叉车配件，按其净残值确定评估值。

2) 产成品

该公司委估产品系企业生产的待出售的产成品，每项产成品均对应着既定售价，评估值以售价(不含增值税)为基础，扣除一定的税费计算确定。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷主营业务收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

3) 在产品

本次评估，评估人员核查了在产品账，对成本计算进行了分析复核，确定正常领用的自制半成品的历史成本与现行成本差异不大，用账面值作为评估值。

4) 在用周转材料

按清查盘点结果，以评估基准日实际数量、市场价格及根据实际状况确定成新率相乘后得出评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产

1) 房屋建筑物

本次房屋建筑物的评估采用成本法。

成本法。是根据建筑工程资料和预算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

评估值=重置全价×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。

①重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水及电气工程的总价，套用 2008 年《河南省建筑工程工程量清单综合单价》建筑工程、装饰工程、安装工程及其综合解释计算工程建安造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C、资金成本的确定

资金成本是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人民币贷款利率标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

资金成本=(建安工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用年限成新率方法计算。即

计算房屋建筑物的已使用年限，根据现场勘查及结合建筑物使用状况、维修保养情况，确定房屋建筑物的尚可使用年限，按照年限成新率法计算房屋建筑物的成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

A、设备重置全价

I、机器设备重置全价

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价(不含税)} + \text{运杂费(不含税)} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本}$$

① 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2014机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

② 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，按11%的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本

按项目合理建设工期的同期贷款利率计取资金成本。

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

II、运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

III、电子设备重置全价

根据当地市场信息，并结合具体情况综合确定电子设备价格，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价(不含税)

B、成新率的确定

I、机器设备和电子设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

成新率=(1-实际已使用年限÷经济使用年限)×100%

II、运输车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率：

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 规定或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程)×100%

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 在建工程

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。评估人员经核实相关设备购置合同、已付款财务核算资料等，并向工程财务人员详细了解该工程现状，确认工程支出合理，金额准确。评估人员在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，确认合同、协议的真实性。账面值为设备购置费，基本反映了评估基准日的价值。由于安装工程的工期较短且占用的资金较小，按账面价值确定评估值。

(3) 土地使用权

本次采用基准地价修正法和成本逼近法进行评估。

①基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用

宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为： $V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$

式中：V——土地价格；Ea——土地取得费；

Ed——土地开发费；T——税费；

R1——利息；R2——利润；

R3——土地增值；VE——土地成本价格。

其中：

土地取得费及税费：根据《中华人民共和国土地管理法》，土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费，税费包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等；

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2014年7月10日，委托方召集本各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2014年7月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2014年7月10日至2014年7月15日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核

实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2014年7月16日至7月25日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方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反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2014年7月17日至2014年11月10日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对一拖叉车纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 5,340.39 万元，评估值 7,202.58 万元，评估增值 1,862.19 万元，增值率 34.87 %。

负债账面值 6,436.84 万元，评估值 6,436.84 万元，未发生增减值变化。

净资产账面价值 -1,096.45 万元，评估值 765.74 万元，评估值增值 1,862.19 万元，增值率 169.84 %。详见下表。

表 5-1 资产评估结果汇总表

被评估单位：一拖（洛阳）叉车有限公司 评估基准日：2014 年 6 月 30 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	2,593.84	2,651.85	58.01	2.24

2	非流动资产	2,746.55	4,550.73	1,804.18	65.69
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	1,043.04	1,429.73	386.69	37.07
6	在建工程	14.12	14.12	-	-
7	无形资产	1,689.38	3,106.88	1,417.50	83.91
8	其中：土地使用权	1,689.38	3,106.88	1,417.50	83.91
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	5,340.39	7,202.58	1,862.19	34.87
11	流动负债	6,436.84	6,436.84	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	6,436.84	6,436.84	-	-
14	净资产(所有者权益)	-1,096.45	765.74	1,862.19	169.84

由此得到一拖叉车股东全部权益在基准日时点的价值为 765.74 万元。

十一、特别事项说明

对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(一) 产权瑕疵事项

被评估企业有如下房产未办理房产证：

无证房产明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积	账面价值	
						原值	净值
1	结构件门架车间	砖混	1992-01	m2	548.89	188,269.61	186,034.10
2	生产区配电室	砖混	1991-01	m2	180	98,818.88	5,106.47

被评估单位承诺上述资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于上述资产，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，如实际面积不符，评估结果应按照实际面积进行调整。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，于 2014 年 11 月 22 日，中国人民银行下调金融机构人民币存贷款基准利率。本次评估结果中未考虑利率调整对评估价值的影响。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和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，并不涉及到评估师和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。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，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。

2、企业位于洛阳市瀍河区启明西路9号的一宗土地，土地证号为洛市国用（2004）第01004301号的土地在2013年5月设定了抵押，抵押权人为中国一拖集团财务有限责任公司，抵押金额为800万元人民币，抵押期限：2013年5月18日至2014年11月17日；他项权证号为洛市他项（2013）第0100023号

3、在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位

提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、本次评估未考虑评估目的实施过程中所产生的相关税费对评估结论的影响。

7、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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。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评估价格的影响，同时，本报告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。

本评估报告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。

（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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2014年6月30日起，至2015年6月29日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一四年十二月十日。

（此页无正文）



评估机构法定代表人：

丁世东

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一四年十二月十日