

成都市新筑路桥机械股份有限公司 拟转让
合肥新筑机械有限责任公司全部股权评估项目

资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2016）第254号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一六年九月二十三日

目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用 者的概况	8
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	24
资产评估报告书附件	26
附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件	27
附件二：委托方和被评估单位法人营业执照复印件	28
附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	29
附件四：委托方和相关当事方的承诺函	30
附件五：签字注册资产评估师的承诺函	31
附件六：评估机构资格证书复印件	32
附件七：评估机构法人营业执照副本复印件	33
附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件	34
附件九：重要取价依据（合同、协议）复印件	35
附件十：其他重要文件复印件	36
附件十一：资产评估结果汇总表和明细表	37
附件十二：评估基准日审计报告	38

声 明

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、评估对象涉及的资产、负债清单由合肥新筑机械有限责任公司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，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。

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。

资产评估报告书摘要

成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让
合肥新筑机械有限责任公司全部股权评估项目

资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2016）第 254 号

摘 要

重要提示

以下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。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受成都市新筑路桥机械股份有限公司的（以下简称：新筑路桥股份）委托，对成都市新筑路桥机械股份有限公司拟股权转让所涉及的合肥新筑机械有限责任公司的整体资产完成必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：委托方为成都市新筑路桥机械股份有限公司（以下简称新筑路桥股份）。其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估企业：合肥新筑机械有限责任公司

三、评估目的：为成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让合肥新筑机械有限责任公司全部股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为合肥新筑机械有限责任公司股东全部权益价值。为截止 2016 年 8 月 31 日经审计后的合肥新筑机械有限责任公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经评估，合肥新筑机械有限责任公司于评估基准日 2016 年 8 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：资产账面值为 5,392.82 万元，评估值为 7,271.65 万

元，评估增值 1,878.83 万元，增值率为 34.84%。负债账面值为 2,081.18 万元，评估值为 1,564.30 万元，评估增值-516.88 万元，增值率为-24.84%。净资产账面值为 3,311.64 万元，评估值为 5,707.35 万元，评估增值 2,395.71 万元，增值率为 72.34%。具体结果见下表：

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=A-B	D=C/A×100%
1	流动资产	271.82	270.97	-0.85	-0.31
2	非流动资产	5,121.00	7,000.69	1,879.69	36.71
3	其中：固定资产	3,180.76	3,527.57	346.81	10.9
4	在建工程	5.76	5.76		
5	无形资产	1,357.81	2,840.59	1,482.78	109.2
6	递延所得税资产	576.67	576.67		
7	资产总计	5,392.82	7,271.65	1,878.83	34.84
8	流动负债	1,599.22	1,564.30	-34.92	-2.18
9	非流动负债	481.95	0.00	-481.95	-100-
10	负债合计	2,081.18	1,564.30	-516.88	-24.84
11	净资产（所有者权益）	3,311.64	5,707.35	2,395.71	72.34

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，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。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

（此页以下无正文）

资产评估报告书正文

成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让
合肥新筑机械有限责任公司全部股权的评估项目
资 产 评 估 报 告 书

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受成都市新筑路桥机械股份有限公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让合肥新筑机械有限责任公司的全部股权进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对合肥新筑机械有限责任公司的股东全部权益价值在 2016 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

（一）委托方概况

名 称：成都市新筑路桥机械股份有限公司

住 所：成都市四川新津工业园区

法定代表人：黄志明

注册资本：人民币陆亿肆仟伍佰叁拾捌万捌仟贰佰柒拾人民币

公司类型：股份有限公司 （股票代码：002480）

成立日期：2001 年 3 月 28 日

经营范围：金属桥梁结构及桥梁零件的设计制造；建筑用的金属结构、构件设计制造；橡胶制品的设计制造；建筑工程用机械的设计制造；铁路机车车辆配件和铁路专用设备及器材、配件的设计制造；环境污染防治专用设备的设计制造；工程设计、工程咨询；环保工程、钢结构工程；交通器材及其他交通运输设备；建筑机电安装工程专业承包施工；公路交通工程专业承包施工。

2、被评估单位（或者产权持有单位）概况

（1）基本情况

1、公司概况

名称：合肥新筑机械有限责任公司

住所：安徽省合肥市长丰双凤经济开发区

法定代表人：冯克敏

注册资本：人民币贰仟陆佰万元整

公司类型：一人有限责任公司

经营范围：公路、铁路金属桥梁构件及桥梁零配件设计、制造、销售；钢材、铝板、吸声组件销售；嵌缝胶、防水防腐及保温材料施工及销售（除化学危险品）；经济信息及化工信息咨询服务；建筑材料销售。

2、公司投资人及其投资结构如下：

投资者名称	金额（万）	投资比例（%）
成都市新筑路桥机械股份有限公司	2600.00	100%
合 计	2600.00	100%

3、经营情况介绍

合肥新筑机械有限责任公司成立于 2009 年 12 月，注册资金 2600 万元，注册地址合肥双凤经济开发区，公司占地面积 139.7 亩。为新筑股份（股票代码：002480）全资子公司。连续四年成为长丰县工业发展二十强企业，是集研发、制造、销售和服务为一体的高新技术企业。公司主要致力于高速噪声治理降噪产品——声屏障的生产制造，属于国家重点扶持的新型材料产业。

2013 年新筑股份成立环保事业部，定位除华东地区的高速铁路声屏障、全国范围内的高速公路声屏障、市政声屏障、地铁及城际铁路声屏障等市场，而合肥新筑公司定位主营华东地区高速铁路声屏障，因新筑股份发展战略调整的需要，决定集公司之力，全力打造环保产业，成立新环保公司，并对外出售合肥新筑公司，因此自 2016 年 2 月合肥新筑停产待售，已承接订单采用外协方式继续执行。

4、公司近几年财务、经营状况

(单位：元)

主要财务指标	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
资产总额	100,878,593.14	87,711,612.61	53,920,069.68
负债总额	53,694,594.87	50,502,669.11	20,803,560.86
所有者权益	47,183,998.27	37,208,943.50	33,116,508.82

主要财务指标	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-8 月
营业收入	68,224,789.21	43,203,811.36	19,787,433.55
营业成本	57,069,149.01	44,316,185.49	19,293,061.49
净利润	3,858,039.45	-9,975,054.77	-4,092,434.68

注：2014 年度、2015 年度数据摘自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所出具的 XYZH/2014CDA6036-3/ XYZH/2016CDA60195S 审计报告。2016 年 1-8 月数据摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信审字【2016】第 11690 号审计报告。

主要税种及税率

①明细情况

税 种	计税依据	税 率 (%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17.00
营业税	销售货物或提供应税劳务的营业额	3.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（二）委托方和被评估单位的关系

委托方和被评估单位为母子公司。

（三）其他评估报告使用者：除委托方及产权持有者外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者

二、评估目的

为成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让合肥新筑机械有限责任公司全部股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）本次企业价值评估对象及基本情况

本次企业价值评估对象为合肥新筑机械有限责任公司的股东全部权益价值。

（二）纳入评估范围的资产、负债情况

1、评估范围

评估对象为合肥新筑机械有限责任公司的股东全部权益。

评估范围为合肥新筑机械有限责任公司在评估基准日的全部资产及负债，包括：流动资产、非流动资产、流动负债。具体见下表：

单位：（人民币）万元

项目		账面价值
1	流动资产	271.82
2	非流动资产	5,121.00
3	其中：固定资产	3,180.76
4	在建工程	5.76
5	无形资产	1,357.81
6	递延所得税资产	576.67
7	资产总计	5,392.82
8	流动负债	1,599.22
9	非流动负债	481.95
10	负债合计	2,081.18
11	净资产（所有者权益）	3,311.64

（注：2016年8月31日的账面价值经过中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了勤信审字【2016】第11690号审计报告。）

（三）主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

（一）委估主要资产情况：

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、无形资产、生物性资产等资产。

1、债权类资产

债权类资产主要为其他应收款 126,485.32 元，账龄多为 1 年及 1 年以上，主要为代扣社保及公积金。

2、存货

存货主要产成品，为型钢伸缩装置，规格型号为 Fm-80 及 Em-80(SD-2)，数量 98.22 米，账面价值 30,373.10 元。

3、固定资产

固定资产主要为房屋建筑物、机械设备等资产。房屋建筑物账面价值 30,393,509.07 元，主要为综合楼、门卫、道路等；机械设备账面价值 1,414,089.45 元，主要为电动单

梁桥式起重机、配电箱、变压器等；委估资产位于合肥新筑机械有限责任公司办公区内。房屋建筑物已交付使用，设备类资产维护保养状况较好。房屋建筑物、设备类资产未设定抵押、担保；目前房屋均已办理了房屋产权证。

4、在建工程

在建工程主要为企业的电力设施的安装工程。账面价值 57,600.00 元。

5、生物资产

生物资产为厂区园林绿化。园林绿化此次为盘盈性资产。

6、无形资产

无形资产为土地使用权，无形资产账面价值 13,578,115.55 元，为位于合肥市长丰县双凤经济开发区，土地证号“长丰县国用（2010）第 0138 号”，面积 93,134.00 平方米，土地用途为工业用地，土地的使用权类型为国有出让用地，土地取得日期 2010 年 8 月 27 日，剩余年限为 44 年。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估业务约定书所确定的范围一致。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位申报范围内无表外资产。

四、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义：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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标

准和利率、汇率、税率。

(三)本评估结论的有效期为一年,即自 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日止。本次资产评估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

◇ 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》;
- 2、《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》;
- 3、《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

◇ 准则依据

1、财政部财企[2004]20 号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》;

2、资产评估具体准则:《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》(中国资产评估协会中评协[2011]230 号);

《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——工作底稿》(中国资产评估协会中评协[2007]189 号);

3、《资产评估准则——无形资产》(中国资产评估协会中评协[2008]217 号);

4、中国资产评估协会中评协[2010]214 号《评估机构业务质量控制指南》;

5、中国资产评估协会中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》;

6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

7、中国注册会计师协会[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

◇ 经济行为依据

1、同致信德(北京)资产评估有限公司与成都市新筑路桥机械股份有限公司签订的《业务约定书》;

2、成都市新筑路桥机械股份有限公司新筑股纪(2016)16 号会议纪要。

◇ 产权证明依据

- 1、房屋所有权证;
- 2、国有土地使用证;
- 3、重大设备订货合同及发票等;

◇取价依据及参考依据

- 1、现场勘察记录；
- 2、中勤万信会计师事务所勤信审字【2016】第11690号审计报告；
- 3、距基准日前3年及评估基准日财务会计报表；
- 4、市场调查及询价资料；
- 5、互联网信息资料；
- 6、基准日银行存贷款利率；
- 7、被评估单位填报的《成本法资产评估申报表》；
- 8、《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2015〕24号）；9、《安徽省物价局、财政厅、国土资源厅关于规范征地管理费有关问题的通知》（皖价房[2002]47号）；
- 10、《安徽省财政厅关于印发〈安徽省耕地占用税实施办法〉的通知》（财农村〔2008〕367号）；
- 11、《关于印发〈安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则〉的通知》（财综[2001]1061号）；
- 12、《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法》（皖政〔2000〕3号）；
- 13、其他相关资料。

七、评估方法

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。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估。

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，具有很强的可操作性，因此本次评估亦采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，合肥新筑机械有限

责任公司在 2015 年至评估截止日 2016 年 8 月 31 日止，企业经营持续亏损且在 2016 年 2 月至今已处于停产状态，其企业销售的产品市场已经转型，未来收益和风险无法量化，本次评估不适用收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法

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：按通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

②债权类资产（其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

③存货的评估

存货账面价值为 30,373.10 元，主要为产成品。

评估人员对存货现场做了实地勘查，经过现场查看、了解，认为企业的存货管理制度严格、责任明确、摆放整齐、标识清楚，便于货物的收、发、盘点，基本实现了科学化的管理。企业对存货实行定期盘点，以保证账实的一致性，本次评估人员通过对存货进行抽查盘点，核实到企业账实相符。

评估人员依据被评估单位提供的存货清查明细表，与企业财务负责人、供应部门负责人及仓库实物负责人一道对存货进行了抽查盘点，其中对原材料采取抽查法进行盘点。评估人员对盘点结果进行了详细记录，并编制了存货抽查盘点表。经抽查盘点后核实企业账实相符。

（一）产成品

产成品账面价值为 30,373.10 元，为型钢伸缩装置。

本次评估采用市场法，公司的产品都为按合同定制的产品，产成品均按下列公式计算评估价值：

Σ 某项产成品数量×该产成品不含税销售单价×（1-销售费用率-税金及附加率-所得税率）

（2）机器设备

机器设备的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器设备清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

①重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

A、机器设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

B、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算。

②成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。对于接近经济寿命年限或超期服役的设备，按照 $N=[\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})]\times 100\%$ 计算成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

（3）房屋建筑物

采用重置成本法进行评估。

计算公式：

评估价值＝重置全价×成新率

＝（建安造价+前期及其他费用+资金成本）×成新率

a. 重置全价

包括前期费用、建筑安装工程造价及资金成本。

I. 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

i. 预决算调整法：建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。对建筑和装饰工程造价采用预决算调整法，安装工程因所占比重不大，按占土建工程造价比例计算。先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料或工程验收报告等资料，核实其工程量，无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后套用评估基准日现行建筑安装预算定额，并依据当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行费用定额计算出重置建筑工程造价。

ii. 类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

II. 前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

根据国家和安徽省政府所规定的各类建设取费及建设期建设单位所支付的其他费用计算，详见下表：

序号	费用名称	计费基数	费率	依据
1	前期工程咨询费	工程造价	0.34%	计价格【1999】1283号
2	建设单位管理费	工程造价	0.99%	财建【2002】394号
3	工程监理费	工程造价	1.79%	发改价格【2007】670号
4	勘察设计费	工程造价	2.00%	计价格【2002】10号
5	招标代理费	工程造价	0.19%	计价格【2002】1980号
6	环评咨询费	工程造价	0.07%	计价格【2002】125号

III. 资金成本

对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的同期贷款利率计算，前期及其他费用按一次性投入，建筑安装工程造价假设均匀投入。

b. 成新率

根据现场勘察，参照建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》，对房屋建筑物的结构、装修、设备三部分的各个项目的完损等级进行鉴定，主要采用年限法及打分法确定成新率。

（4）在建工程

纳入评估范围的在建工程包括：为 80KVA 电力变压器安装工程。开工日期 2016 年 8 月 22 日，预计完工 2016 年 11 月 30 日，在建工程评估基准日账面价值 57,600.00 元。据了解，在建工程在评估基准日时尚处于建设期。

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，在建工程以其核实后账面价值计列评估价值。

（5）生物资产

本次评估范围内的生物资产为厂区园林绿化。

园林绿化采用市场法进行评估，市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次委估资产为园林绿化苗木，现实市场上的参照物较多，以评估基准日时各类相同规格苗木的市场价格作为评估价值。

即：评估价值=苗木市场单价×数量。

（6）无形资产

本次评估范围内的无形资产系土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》，土地使用权常用的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的土地；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的土地；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的土地；成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，特别适用于土地市场狭小，土地成交实例不多，无法利用市场比较法进行估价时采用；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。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地查勘、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，根据待估宗地所在区域实际情况，该待估宗地为长丰县工业园区用地，由于政府招商引资的政策要求，其市场的出让价格较低，因此本次评估采用成本逼近法评估出土地价值更符合市场价值。

成本逼近法是根据生产费用原则，以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润等，得出待估宗地在估价期日价格的方法。

土地价格=(土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+土地开发利润+增值收益)×年期修正系数

(6) 递延所得税资产

递延所得税资产主要是以前年度可抵扣暂时性差异，是亏损及资产减值准备等产生的递延所得税资产，企业是年底计提。

对于可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产，由于在所得税清算时已做了调整，实际已形成了时间性差异，在审计后的账面值基础上，对各项费用计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。经核实递延所得税资产金额计算无误，确认其账面价值为评估值。

(7) 负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资

产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。

具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经公司内部三级审核，并与委托方沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评

估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外,本次评估以不存在其他未被发现的帐外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

成本法具体假设：

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2016 年 8 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

2、本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值。

十、评估结论

（一）资产基础法

经评估，合肥新筑机械有限责任公司于评估基准日 2016 年 8 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：资产账面值为 5,392.82 万元，评估值为 7,271.65 万元，评估增值 1,878.83 万元，增值率为 34.84%。负债账面值为 2,081.18 万元，评估值为 1,564.30 万元，评估增值-516.88 万元，增值率为-24.84%。净资产账面值为 3,311.64 万元，评估值为 5,707.35 万元，评估增值 2,395.71 万元，增值率为 72.34%。具体结果见下表：

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=A-B	D=C/A×100%
1	流动资产	271.82	270.97	-0.85	-0.31
2	非流动资产	5,121.00	7,000.69	1,879.69	36.71
3	其中： 固定资产	3,180.76	3,527.57	346.81	10.9
4	无形资产	1,357.81	2,840.59	1,482.78	109.2
5	递延所得税资产	576.67	576.67		
6	资产总计	5,392.82	7,271.65	1,878.83	34.84
7	流动负债	1,599.22	1,564.30	-34.92	-2.18
8	非流动负债	481.95	0.00	-481.95	-100-

9	负债合计	2,081.18	1,564.30	-516.88	-24.84
10	净资产（所有者权益）	3,311.64	5,707.35	2,395.71	72.34

（2）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 1,878.83 万元，增值率 34.84%。主要原因如下：

①土地使用权增值是因为合肥市、区政府加大基础设施投入和招商力度，近几年土地市场上涨较大，使得区域因素大为改观，从而提高了土地价值。

②固定资产中房屋评估增加的原因主要为：合肥新筑机械有限责任公司会计核算按 10-35 年对房屋建筑物计提折旧，而评估按经济使用寿命考虑，其经济使用年限要长于会计折旧年限；建筑成本增加也是增值的一个原因，故房屋建筑物评估增值；

③固定资产中设备类评估减值的原因主要为：合肥新筑机械有限责任公司主要机器设备主要为单梁起重设备，原材料为钢材，近几年价格受市场经济的影响价格下滑。

④流动负债及非流动负债减值原因主要为：其他流动资产及其他非流动资产为企业在 2010 年 5 月安徽长丰双凤经济开发区管理委员会给予的屏障项目补助 516.87 万元，根据企业提供的安徽长丰双凤经济开发区管理委员会与合肥新筑机械有限责任公司签订的屏障项目补助的补充协议，安徽长丰双凤经济开发区管理委员会给予专项资金 719.5 万元的专项补助用于项目用地的七通一平建设，实际到位资金 698.50 万，目前该项目已建成，其费用已在无形资产-土地评估的市场价值中体现，其所得税在政府补助到账时，企业已一次性缴纳，其账面值属于无需支付的政府补助，此次评估时评估值为零。

（二）评估结果

因本次评估的收益法的不适用，本次评估采用资产基础法作为最终评估结论。

合肥新筑机械有限责任公司的股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 8 月 31 日的评估结果为 5,707.35 万元。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(三)本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作,我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定,并应符合国家会计制度的规定。

(四)在评估机器设备等固定资产时,我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制,我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估对于国家从2009年1月1日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备,实行增值税抵扣的设备评估时,其重置价格中不包含增值税价值,。

(五)在评估基准日后、报告有效期之内,资产数量及作价标准发生明显变化时,除了使用重置成本法评估的资产以外,委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产,有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(六)本次委估的生物性资产-苗木为盘盈性资产,委托方在历史成本入账时进行了费用性处理,本次委估根据委托方申报的数量,由委托方及评估人员的共同现场勘查核实予以确认。

(七)本次委估的其他流动资产及其他非流动资产为企业在2010年5月安徽长丰双凤经济开发区管理委员会给予的屏障项目补助516.87万元,根据企业提供的安徽长丰双凤经济开发区管理委员会与合肥新筑机械有限责任公司签订的屏障项目补助的补充协议,安徽长丰双凤经济开发区管理委员给予专项资金719.5万元的专项补助用于项目用地的七通一平建设,实际到位资金698.50万,目前该项目已建成,其费用已在无形资产-土地评估的市场价值中体现,其所得税在政府补助到账时,企业已一次性缴纳,其账面值属于无需支付的政府补助,此次评估时评估值为零。

(八)除非特别说明,本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设资产受让方与该等负债无关。

(九)本项目的注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于难以获取行业及类似相关股权的交易情况资料,且受现行产权交易定价规定的限制,故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(十) 合肥新筑机械有限责任公司近两年亏损, 虽然合肥新筑机械有限责任公司已在财务报表附注中充分披露了拟采取的改善措施, 但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定, 本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2016 年 9 月 22 日。

（此页无正文）

同致信德（北京）资产评估有限公司

法定代表人：杨鹏

中国注册资产评估师：洪林

中国注册资产评估师：陈瑛

二〇一六年九月二十三日