

深圳市三一科技有限公司拟收购
北京市三一重机有限公司股东股权项目
评 估 报 告

国融兴华评报字[2016]第 020335 号

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2016 年 11 月 28 日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评 估 报 告 摘 要	2
评 估 报 告 正 文	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	22
十四、评估机构和注册资产评估师签章	23
附件	24

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，以及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了必要的现场调查；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。

深圳市三一科技有限公司拟收购 北京市三一重机有限公司股东股权项目

评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 020335 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受深圳市三一科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京市三一重机有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：深圳市三一科技有限公司拟收购北京市三一重机有限公司股东股权，为此对北京市三一重机有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为北京市三一重机有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 07 月 01 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：

截止评估基准日 2016 年 07 月 01 日，在持续经营条件下，北京市三一重机有限公司总资产账面价值 408,922.03 万元，负债账面价值 141,452.83 万元，所有者权益账面价值 267,469.20 万元。经资产基础法评估，股东全部权益价值 407,704.88 万元，增值 140,235.68 万元，增值率 52.43%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 07 月 01 日至 2017 年 06 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估的房屋建筑物和土地面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

2、本次列入评估范围内的房产共计 19 项，总建筑面积为 137,781.48 平方米，其中共计 7 项,建筑面积为 60,352.98 平方米已取得房屋所有权证，产业园活动板房已拆除，其余房产尚未办理房屋所有权证书，但北京市三一重机有限公司承诺以下未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。房屋建筑物明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	所属单位
1	锅炉房	框架	2004/6/28	395.00	北京三一重机
4	3#厂房-油漆厂房	钢结构	2004/6/28	6,749.00	北京三一重机
11	综合办公楼-门卫接待室	框架	2009/2/26	30.00	北京三一重机
12	南口旋挖钻机1#厂房	钢结构	2009/12/29	43,709.00	北京三一重机
13	专家楼	框架	2014/11/25	4,705.50	北京三一重机
14	物资门岗门卫室	框架	2009/2/26	30.00	北京三一重机
15	加油站房屋	框架	2004/6/28	440.00	北京三一重机
16	南口配电室及空压站	框架	2012/12/31	430.00	北京三一重机
17	南口锅炉房（培训楼）	框架	2012/12/31	14,000.00	北京三一重机
18	南口旋挖钻机5#厂房	框架	2012/12/31	3,480.00	北京三一重机
19	南口新材料库	钢结构	2012/12/31	3,460.00	北京三一重机

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

九、评估报告日：本评估报告日为 2016 年 11 月 28 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

深圳市三一科技有限公司拟收购 北京市三一重机有限公司股东股权项目

评估报告正文

国融兴华评报字[2016]第 020335 号

深圳市三一科技有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市三一科技有限公司拟收购北京市三一重机有限公司股东股权涉及的北京市三一重机有限公司股东全部权益价值在 2016 年 07 月 01 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估项目的委托方为深圳市三一科技有限公司，被评估单位为北京市三一重机有限公司。

（一）委托方概况

注册登记情况

公司名称：深圳市三一科技有限公司

注册地址：深圳市宝安区深圳市高新技术产业带观澜园区（办公场所）

统一社会信用代码：914403007451914462

法定代表人：向文波

注册资本：2000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2003 年 01 月 02 日

营业期限：2003 年 01 月 02 日至 2053 年 01 月 02 日。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：北京市三一重机有限公司

统一社会信用代码：9111000075773417XG

住 所：北京市昌平区科技园火炬街 18 号甲

法定代表人：俞宏福

注册资本：53020 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2003 年 12 月 18 日

营业期限自：2003 年 12 月 18 日至 2023 年 12 月 17 日

经营范围：制造工程机械；销售工程机械、机械设备；货物进出口；普通货运。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容展开经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

2、历史沿革

北京市三一重机有限公司是由昆山市三一重机有限公司（现已更名为“三一重机有限公司”）投资 1,121,000.00 元、黎中银投资 59,000.00 元设立的有限责任公司。公司于 2003 年 12 月 18 日经北京市工商行政管理局核准登记。

2005 年 3 月 18 日，公司股东会通过股东转让股权的决议，黎中银向三一重机有限公司转让其所持有公司 4.9%的股权，转让完成后，各股东出资额及股权比例为：三一重机有限公司 1,178,820.00 元，占 99.90%；黎中银 1,180.00 元，占 0.10%。

2005 年 5 月 13 日，北京市三一重机有限公司股东会通过增资决议及章程修正案，以截至 2004 年 12 月 31 日止的未分配利润转增注册资本 10,000,000.00 元，转增后的注册资本为 11,180,000.00 元，股东出资额及股权比例为：三一重机有限公司出资 11,168,820.00 元，占 99.90%；黎中银出资 11,180.00 元，占 0.10%。

2006 年 9 月 5 日，公司股东会通过增资决议及章程修正案，增加注册资本 100,000,000.00 元。增资后公司注册资本为 111,180,000.00 元，股东出资额及股权比例为：三一重机有限公司 111,068,820.00 元，占 99.90%；黎中银 111,180.00 元，占 0.10%。

2006 年 8 月 5 日，北京市三一重机有限公司与北京三一科技有限公司（以下简称“三一科技”）签署吸收合并协议，由北京市三一重机有限公司吸收合并三

一科技，吸收合并完成后，三一科技所有的债权债务由北京市三一重机有限公司承继，三一科技依法注销企业法人主体资格。2006年9月28日，北京市三一重机有限公司完成了吸收合并三一科技的工商变更登记手续及三一科技注销登记手续，并取得北京市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号为1100001635030。北京市三一重机有限公司合并后的注册资本为人民币164,360,000.00元，（其中三一重机有限公司出资额为164,195,640.00元，占股权比例99.90%；黎中银出资额为164,360.00元，占股权比例0.10%）。

2006年11月13日，三一重工股份有限公司与三一重机有限公司、黎中银签署《北京市三一重机有限公司股权转让协议》，由三一重工股份有限公司出资8亿元收购三一重机有限公司、黎中银分别持有的北京市三一重机有限公司99.90%、0.10%的股权，2007年7月26日该项股权已完成过户。上述股权转让完成后，三一重工股份有限公司持北京市三一重机有限公司100%股权。

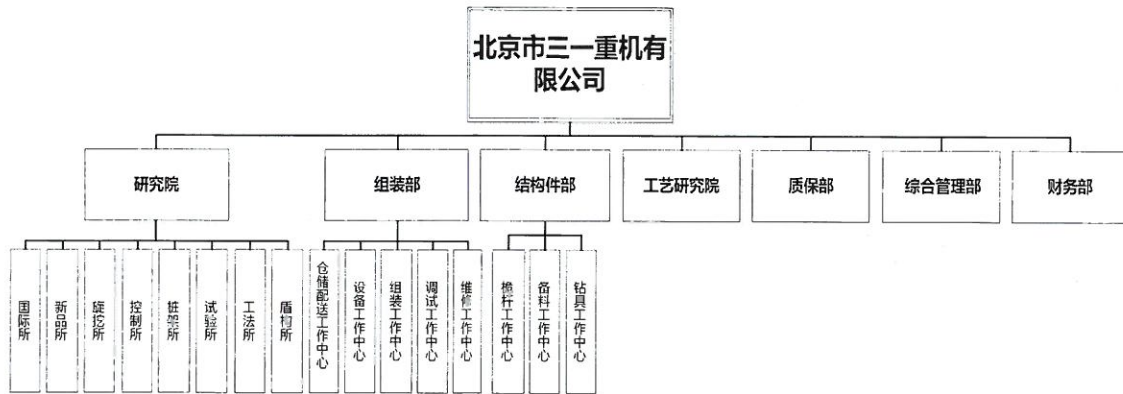
3、基准日股权结构

截止到评估基准日2016年07月01日，北京市三一重机有限公司股东投资明细如下（表中单位：万元）：

序号	股东	出资额（万元）	出资形式	出资比例	持股比例
1	三一重工股份有限公司	16436.00	货币	31%	100%
2	三一重工股份有限公司	36584.00	股权	69%	
	合 计	53020.00		100%	100%

4、公司组织机构及管理体制

1) 组织架构



2) 人力资源状况

序号	高管名称	性别	职务
1	熊逸群	男	总经理
2	于卓伟	男	副总经理兼研究院院长

员工情况

截止 2016 年 07 月 01 日，共有员工 417 人，其中管理人员（含研发设计、财务、行政人事等辅助人员）126/人。

5、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2016 年 07 月 01 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产（元）	4,089,220,437.68	5,987,383,979.13	5,861,524,386.46
总负债（元）	1,414,528,306.10	2,378,676,165.57	2,209,665,101.78
股东权益（元）	2,674,692,131.58	3,608,707,813.56	3,651,859,284.68
经营业绩	2016 年 1 月-6 月	2015 年	2014 年
营业收入（元）	477,264,851.34	677,231,303.76	1,348,931,353.36
利润总额（元）	73,689,183.74	-51,012,257.90	168,136,927.83
净利润（元）	66,530,046.98	-43,982,378.85	145,093,991.83

注：2014 年、2015 年度财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，分别出具了瑞华深圳审字【2015】48380260 号、【2016】48440135 号审计报告，并发表了标准无保留意见；基准日财务报表系资产剥离后报表，未经审计。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位关系

三一重工股份有限公司和深圳市三一科技有限公司是三一集团有限公司的子公司，北京市三一重机有限公司是三一重工股份有限公司的子公司。

委托方深圳市三一科技有限公司是被评估单位北京市三一重机有限公司股权收购方。

二、评估目的

根据 2016 年 5 月 3 日《关于将北京桩机股权转入深圳三一的请示报告》，为贯彻“转型升级”战略，三一集团有限公司下属子公司深圳市三一科技有限公司拟收购三一重工股份有限公司持有的北京市三一重机有限公司 100% 股权。本次评估目的即对该经济行为所涉及的北京市三一重机有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为北京市三一重机有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 07 月 01 日北京市三一重机有限公司全部资产及负债。资产总额为 4,089,220,437.68 元，其中：流动资产为 2,179,535,610.24 元，非流动资产为 1,909,684,827.44 元；流动负债为 1,384,239,990.66 元，非流动负债 30,288,315.44 元，所有者权益总额为 2,674,692,131.58 元。详见下表：

2016 年 07 月 01 日资产负债表(未审)

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	25,809,022.70	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	146,065,809.46
应收账款	1,050,682,271.92	预收账款	
预付账款		应付职工薪酬	
应收股利	64,350,000.00	应付股利	1,000,545,828.96
其它应收款	1,017,760,749.51	应交税费	1,888,063.53
存货		其他应付款	235,740,288.71
其他流动资产	20,933,566.11	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	2,179,535,610.24	流动负债合计	1,384,239,990.66
二、非流动资产		五、非流动负债	
长期股权投资	1,317,472,246.91	长期借款	

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
固定资产原价	554,331,487.91	递延所得税负债	
减：累计折旧	168,243,646.89	其他非流动负债	30,288,315.44
固定资产净额	386,087,841.02	非流动负债合计	30,288,315.44
在建工程	9,862,897.40	负债合计	1,414,528,306.10
工程物资		六、所有者（股东）权益	
无形资产	165,113,732.99	实收资本	530,200,000.00
长期待摊费用		资本公积	1,951,157,181.09
递延所得税资产	31,148,109.12	盈余公积	191,154,803.49
其他非流动资产		未分配利润	2,180,147.00
非流动资产合计	1,909,684,827.44	所有者（股东）权益合计	2,674,692,131.58
三、资产总计	4,089,220,437.68	负债和所有者权益总计	4,089,220,437.68

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值未经审计。

（二）委估主要资产概况

纳入评估范围的主要资产包括：应收账款、其他应收款、长期股权投资、房屋建（构）筑物、土地使用权、递延所得税资产等。资产的类型及特点如下：

1、应收账款账面价值 1,050,682,271.92 元，共计 878 项，主要为货款。

2、其他应收款账面价值 1,017,760,749.51 元，共计 49 项，主要是关联方的往来款及员工个人往来款等。

3、长期股权投资主要是对上海三一科技有限公司 100% 的股权投资，初始投资成本 1,317,472,246.91 元，投资期限为长期。

4、房屋建（构）筑物共计 80 项，包括自厂房、车间、宿舍、办公楼、食堂、专家楼等，分别位于北京市三一重机有限公司厂区内。

5、机器设备共计 11 项，主要包括电梯、工业滑升门、桩机沙盘模型等剥离后的生产辅助设备设施。

6、办公、电子设备共计 4370 项，主要为电脑、办公桌椅及空调、彩电、洗衣机、热水器、空气净化器、床等生活用具。分别安装在北京市昌平区产区内的办公室、宿舍、食堂等处。

7、在建工程为土建工程，共计 8 项，包括南口旋挖钻机 3# 厂房、南口旋挖钻机 5# 厂房及调试场、回龙观 2# 综合楼、南口员工宿舍、党委楼、重工专家楼等施工项目，分别位于北京市昌平区南口镇和回龙观。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

北京市三一重机有限公司账面记录的无形资产为土地使用权，账面价值 165,113,732.99 元。共五宗用地，土地使用权证编号为：京昌国用 2007 转第 076 号、京昌国用 2014 第 00040/41/42/43 号，分别为 2001 年 03 月至 2015 年 6 月以出让方式陆续取得，分别位于北京市昌平区南口镇和回龙观，土地使用权面积为 314,767.22m²。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

企业无引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2016 年 07 月 01 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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）行为依据

资产评估业务约定书。

（二）法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令)；
- 2、《中华人民共和国公司法》；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 7、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 8、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 10、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 11、其它有关资产评估的法律法规文件。

（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[2007]189 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—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 10、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号）；
- 11、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 12、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217 号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 14、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号）；
- 15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 16、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
- 17、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（评协

[2011]230 号)；

18、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》(中评协〔2012〕247 号)。

(四) 产权依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、重要资产购买合同或发票；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2013]44 号；

2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10 号文；

3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号)；

4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号)；

5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857 号)；

6、评估基准日银行贷款利率；

7、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)；

8、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

9、被评估单位提供的基准日资产清查评估明细表、账册凭证、会计报表等

10、其它评估相关资料。

(六) 其他参考依据

1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；

2、被评估单位提供的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

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。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。北京市三一重机有限公司和深圳市三一科技有限公司于 2016 年 11 月签署了《附生效条件的资产转让协议》，北京市三一重机有限公司于 2016 年 6 月 30 日将所有桩机业务相关的资产和负债进行了剥离，剥离后的资产及负债为本次评估对象，已无具有生产能力的有效资产，企业未来生产规模、经营状况不能有效估量，企业未来获利能力难以预测，无法满足收益法的相关条件。评估人员经过和企业管理层访谈以及调研分析认为，本次不具备收益法评估的条件。

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，结合本次资产评估对象、价值类型、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，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价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括应收账款、其他应收款、应收股利等。

（1）应收款项：包括应收账款、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收股利：应收股利以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

北京市三一重机有限公司的长期股权投资单位为全资子公司—上海三一科技有限公司。本次评估采用资产基础法进行整体评估，以确定长期股权投资评估价值。

（2）房屋建筑物：

本次评估采用重置成本法

评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$ ，其中：

理论成新率 $N1$ ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N2: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察, 对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察, 根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》, 结合建筑物使用状况、维修保养情况, 分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

(3) 设备类资产

采用重置成本法进行评估, 即: 评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

①机器设备重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+配套费+前期费用+资金成本

②电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况, 酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%, 加上评估人员现场勘查的基础上, 考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%, 加权综合确定; 电子设备的成新率与机器设备相同; 对于超期服役设备, 只按市场价格给值。

(4) 在建工程

对各项在建工程进行实地勘察, 了解被估项目具体情况, 根据工程形象进度、付款情况, 在核实无误的基础上以其实际发生额或核实后的账面价值确定评估价值。

(5) 无形资产

本次评估范围内的无形资产为土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》), 估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求, 根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价

目的等，选择适当的估价方法。

在上述的评估方法中，委估土地用途为工业用地，无同区域近期土地成交案例，无论是收益法、成本法、剩余法还是市场法的应用都有其各自的适用性和局限性。根据本项目所在地北京市人民政府 2014 年 8 月 26 日公布的京政发【2014】26 号附件《北京市基准地价更新成果》，应用基准地价系数修正法合理、易行，委估宗地周边能够选取交易案例，适宜采用市场比较法。本次估价选用基准地价系数修正法和市场比较法进行估价。

1、基准地价法

(1) 基准地价系数修正法定义：

基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域因素和个别因素等与其所处区域的平均因素相比较，并对照修正系数表选取相的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在评估基准日价值的方法。

(2) 基准地价法公式：

工业用途基本公式：

$$P_{工} = (P_0 + K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_f \times \text{容积率修正系数}$$

式中：P₀——均质区域基准地价

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n——年期修正系数

K_t——估价期日修正系数

K_f——开发程度修正数

2、市场比较法

根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似土地比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。

(6) 递延所得税资产：

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，为补提往来款的坏账准备及

收到的政府补助资金确认收入等形成，根据往来款及递延收益评估情况，递延所得税资产评估价值按核实后的账面价值确定评估价值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内房屋建筑物、机器设备的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、产权权属证明材料及市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分沟通，在与委托方充分交换意见后撰写评估报告，并经评估公司三级审核之后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的。
- 3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

- 1、假设被评估单位持续经营，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

十、评估结论

截止评估基准日 2016 年 07 月 01 日，在持续经营条件下北京市三一重机有限公司总资产账面价值 408,922.03 万元，负债账面价值 141,452.83 万元，所有者权益账面价值 267,469.20 万元。经资产基础法评估，北京市三一重机有限公司总资产评估价值 549,157.71 万元，增值 140,235.68 万元，增值率 34.29%；总负债评估价值 141,452.83 万元，无增减值变化；股东全部权益价值 407,704.88 万元，增值 140,235.68 万元，增值率 52.43 %：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京市三一重机有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	217,953.56	217,953.56	-	-
非流动资产	190,968.47	331,204.15	140,235.68	73.43
长期股权投资	131,747.22	210,420.23	78,673.01	59.72
固定资产	38,608.78	45,623.19	7,014.41	18.17
在建工程	986.29	732.47	-253.82	-25.73
无形资产	16,511.37	71,313.45	54,802.08	331.91
递延所得税资产	3,114.81	3,114.81	-	-
其他非流动资产				

资产总计	408,922.03	549,157.71	140,235.68	34.29
流动负债	138,424.00	138,424.00	-	-
非流动负债	3,028.83	3,028.83	-	-
负债总计	141,452.83	141,452.83	-	-
所有者权益（所有者权益）	267,469.20	407,704.88	140,235.68	52.43

经资产基础法评估，北京市三一重机有限公司股东全部权益价值 407,704.88 万元，具体评估结论情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

没有引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料瑕疵情况

1、本次评估的房屋建筑物和土地面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

2、本次列入评估范围内的房产共计 19 项，总建筑面积为 137,781.48 平方米，其中共计 7 项，建筑面积为 60,352.98 平方米已取得房屋所有权证，产业园活动板房已拆除，其余房产尚未办理房屋所有权证书，但北京市三一重机有限公司承诺以下未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。房屋建筑物明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	所属单位
1	锅炉房	框架	2004/6/28	395.00	北京三一重机
4	3#厂房--油漆厂房	钢结构	2004/6/28	6,749.00	北京三一重机
11	综合办公楼-门卫接待室	框架	2009/2/26	30.00	北京三一重机
12	南口旋挖钻机1#厂房	钢结构	2009/12/29	43,709.00	北京三一重机
13	专家楼	框架	2014/11/25	4,705.50	北京三一重机
14	物资门岗门卫室	框架	2009/2/26	30.00	北京三一重机
15	加油站房屋	框架	2004/6/28	440.00	北京三一重机
16	南口配电室及空压站	框架	2012/12/31	430.00	北京三一重机
17	南口锅炉房（培训楼）	框架	2012/12/31	14,000.00	北京三一重机
18	南口旋挖钻机5#厂房	框架	2012/12/31	3,480.00	北京三一重机
19	南口新材料库	钢结构	2012/12/31	3,460.00	北京三一重机

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

（三）评估程序受到限制的情况

本次评估程序未发生受限情况

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日不存在法律、经济等未决事项

（五）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

2、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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（七）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2016年07月01日至2017年06月30日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年11月28日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：

侯娟



中国注册资产评估师：

黄二秋



北京国融兴华资产评估有限责任公司



附件

- 附件一： 评估基准日资产负债表
- 附件二： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件三： 被评估单位产权登记证复印件
- 附件四： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件五： 注册资产评估师承诺函
- 附件六： 注册资产评估师资格证书复印件
- 附件七： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件八： 资产评估机构资格证书复印件

资产负债表

北京市三一重机有限公司

2016年7月1日

序号	资产	留存部分	序号	负债和所有者权益 (或股东权益)	留存部分
1	流动资产:	-	34	流动负债:	-
2	货币资金	25,809,022.70	35	短期借款	-
3	交易性金融资产	-	36	交易性金融负债	-
4	应收票据	-	37	应付票据	-
5	应收账款	1,050,682,271.92	38	应付账款	146,065,809.46
6	预付款项	-	39	预收款项	-
7	应收利息	-	40	应付职工薪酬	-
8	应收股利	64,350,000.00	41	应交税费	1,888,063.53
9	其他应收款	1,017,760,749.51	42	应付利息	-
10	存货	-	43	应付股利	1,000,545,828.96
11	一年内到期的非流动资产	-	44	其他应付款	235,740,288.71
12	其他流动资产	20,933,566.11	45	一年内到期的非流动负债	-
13	流动资产合计	2,179,535,310.24	46	其他流动负债	-
14	非流动资产:	-	47	流动负债合计	1,384,239,590.66
15	可供出售金融资产	-	48	非流动负债:	-
16	持有至到期投资	-	49	长期借款	-
17	长期应收款	-	50	应付债券	-
18	长期股权投资	1,317,472,246.91	51	长期应付款	-
19	投资性房地产	-	52	专项应付款	-
20	固定资产	386,087,841.02	53	预计负债	-
21	在建工程	9,862,897.40	54	递延所得税负债	-
22	工程物资	-	55	其他非流动负债	30,288,315.44
23	固定资产清理	-	56	非流动负债合计	30,288,315.44
24	生产性生物资产	-	57	负债合计	1,414,528,306.10
25	油气资产	-	58	所有者权益(或股本):	-
26	无形资产	165,113,732.99	59	实收资本(或股本)	530,200,000.00
27	开发支出	-	60	资本公积	1,951,157,181.09
28	商誉	-	61	盈余公积	191,154,803.49
29	长期待摊费用	-	62	未分配利润	2,180,047.00
30	递延所得税资产	31,148,109.12	63	减:库存股	-
31	其他非流动资产	-	64		-
32	非流动资产合计	1,909,684,827.44	65	所有者权益(或股东权益)合计	2,674,692,131.58
33	资产总计	4,089,220,437.68	66	负债和所有者权益(或股东权益)合计	4,089,220,437.68

利润表

编制单位：北京市三一重机有限公司

2016年7月1日

项 目	行	2016年1-6月
一、营业收入	1	477,264,851.34
减：营业成本	2	376,407,677.93
减：营业税金及附加	3	1,104,265.28
减：销售费用	4	45,682,282.30
减：管理费用（不含研发）	5	28,582,646.35
减：研发费用	6	14,364,862.53
减：财务费用	7	-798,208.29
减：资产减值损失	8	30,959,403.19
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	10	64,350,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	45,311,922.05
加：营业外收入	12	32,014,316.98
减：营业外支出	13	3,637,055.29
其中：非流动资产处置损失	14	73,804.09
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	15	73,689,183.74
减：所得税费用	16	7,159,136.76
四、净利润（亏损以“-”号填列）	17	66,530,046.98
少数股东损益	18	
五、归属于母公司股东的净利润	19	66,530,046.98
加：年初未分配利润	20	936,195,828.98
其他转入	21	
六、可供分配的利润	22	1,002,725,875.96
减：提取法定盈余公积	23	
提取职工奖励及福利基金	24	
提取储备基金	25	
提取企业发展基金	26	
利润归还投资	27	
七、可供投资者分配的利润	28	1,002,725,875.96
减：应付优先股股利	29	
提取任意盈余公积	30	
应付普通股股利	31	1,000,545,828.96
同一控制下企业合并减少	32	
八、未分配利润	33	2,180,047.00



营业执照

统一社会信用代码 914403007451914462

名称 深圳市三一科技有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市龙华新区观澜街道深圳市高新技术产业带观澜园区（办公场所）
法定代表人 向文波
成立日期 2003年01月02日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年09月26日





编号:0 01774586

营业执照

统一社会信用代码 9111000075773417XG

名称	北京市三一重机有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市昌平区科技园区火炬街18号甲
法定代表人	俞宏福
注册资本	53020万元
成立日期	2003年12月18日
营业期限	2003年12月18日至2023年12月17日
经营范围	制造工程机械;销售工程机械、机械设备;货物进出口;普通货运。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

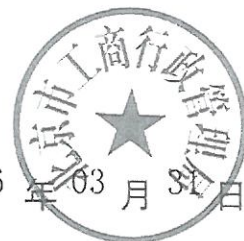


在线扫码获取详细信息

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

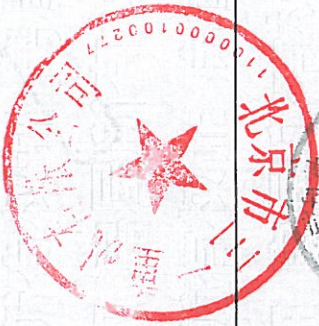
登记机关

2016年03月31日



X京 房权证昌 字第 452982 号

房屋所有权人	北京市三一重机有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	昌平区北清路8号1幢		
登记时间	2010-07-20		
房屋性质			
规划用途	单宿		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	详见房屋登记表		
	合计	5539.02	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记
 

填发单位 (盖章)

X京 房权证昌 字第454015 号

房屋所有权人		北京市三一重机有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		昌平区北清路8号7幢		
登记时间		2010-07-27		
房屋性质				
规划用途		宿舍		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	6598.05		
	合计	6598.05		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

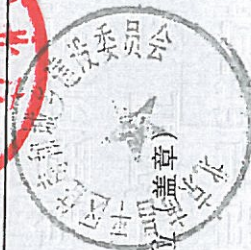
附 记



X京 房权证昌 字第454016 号

房屋所有权人		北京市三一重机有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		昌平区北清路8号8幢			
登记时间		2010-07-27			
房屋性质					
规划用途		科研厂房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	3	7879.66			
	合计	7879.66			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		有偿(出让)		至 止	

附 记



填发单位(盖章)

X京

房权证昌

字第453578

号

房屋所有权人	北京市三一重机有限公司				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	昌平区北清路8号5幢				
登记时间	2010-07-23				
房屋性质					
规划用途	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	
	3	11866.4			
	合计	11866.40			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		有偿(出让)		至 止	

附 记



X京 房权证昌 字第 453573 号

房屋所有权人		北京市三一重机有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		昌平区北清路8号2幢			
登记时间		2010-07-23			
房屋性质					
规划用途		单宿			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	6	7915.38			
	合计	7915.38			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		有偿(出让)		至 止	

附 记	



X京 房权证昌 字第453575 号

房屋所有权人	北京市三一重机有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	昌平区北清路8号4幢		
登记时间	2010-07-23		
房屋性质			
规划用途	单宿		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	6557.18	其他
	合计	6557.18	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止



附 记

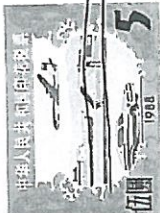


X京 房权证昌 字第453577 号

房屋所有权人	北京市三一重机有限公司				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	昌平区北清路8号6幢				
登记时间	2010-07-23				
房屋性质					
规划用途	综合楼				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	5(-1)	13997.29			
	合计	13997.29			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		有偿(出让)		至 止	

附 记
北京三一重机有限公司 10000100277





京 昌 国 用 (2007 转) 第 076 号

土地使用权人	北京市三一重机有限公司			
座 落	昌平区回龙观镇北清路南侧			
地 号		图 号		
地类 (用途)	工业	取得价格		
使用权类型	国有转让	终止日期	2054 年 02 月 24 日	
使用权面积	134381.49 M ²	其中	独用面积	134381.49 M ²
			分摊面积	0.00 M ²

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。



昌平区
二〇〇七
年 二 月 二 十 日

记 事

抵押：该宗土地使用权依法设立于2007年10月10日至2010年10月10日设立抵押，抵押人：中国银行股份有限公司北京昌平支行。
贷款金额：捌仟万元整
抵押期限：2007.10.23



登记机构

证书监制机关

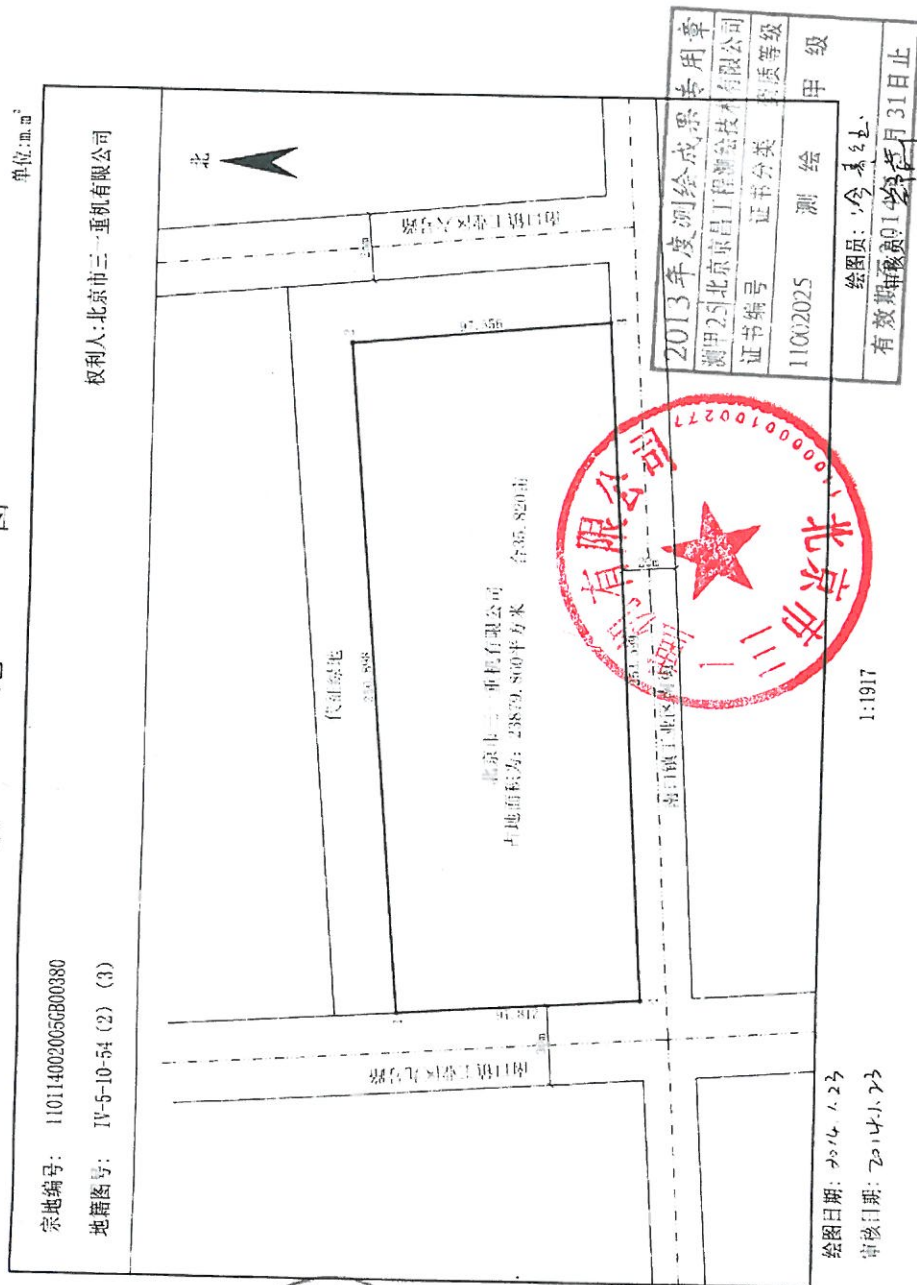


N:

010288880

中国土地资源局

昌平校區人民政府(章)



起 张

單位：四、四

北京市三一重机有限公司

土地使用权人

落

平遥区南内镇

地 号

0114002005QB00182 [2] 号

NY 610-564, NY 610-563
NY 610-542, 3

也类 (用途)

第二輯

取得价格

使用权类型

出让

终止日期

2064年1月16日

使用权面积

123193.11

其

123193.11

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，对土地使用权利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。

绘图日期: 2014.1.23

車核日期: 2014.1.23

1:3417

全图品·今夏子

有效期至2008年3月31日止

绘图日期: 2014.1.23

車核日期: 2014.1.23

1:3417

全图品·今夏子

有效期至2008年3月31日止

帳

单位: mm

权利人: 北京市三一重机有限公司

宗地编号: 110114002005GB00379
地籍图号: IV-5-10 53 (2) IV-5-10-54 (3)

北

代征绿地

北京兴昌工程机械股份有限公司
投资总额为: 11912.759 平方米 合 17.869 亩

北京市三一重机有限公司

2013年度测绘成果公告

北京市国土资源局公告第 110114002005GB00379 号

证书编号

证书分类

绘图员: 李静
审核员: 李静
有效期至 2014 年 3 月 31 日

绘图日期: 2014.1.23
审核日期: 2014.1.23

比例尺: 1:1475

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，对土地使用者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。



委托方承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

我公司拟收购北京市三一重机有限公司股东股权事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及的北京市三一重机有限公司股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；
- 3、不干预评估工作。

委托方（盖章）：深圳市三一科技有限公司

法定代表人：



2016 年 08 月 16 日

被评估单位承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因北京市三一重机有限公司股东拟股权转让事宜，需对该经济行为所涉及的北京市三一重机有限公司股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：北京市三一重机有限公司

法定代表人：



2016年08月16日

注册资产评估师承诺函

深圳市三一科技有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购股权所涉及的北京市三一重机有限公司股东全部权益价值以 2016 年 07 月 01 为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师（签字、盖章）：

侯



注册资产评估师（签字、盖章）：

黄





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11000539



姓名: 陆敏

性别: 女

身份证号: 1101021960109042

机构名称: 北京国际商务资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月12日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名: 本人印鉴:

检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11000541



姓名: 潘一斌

性别: 男

身份证号: 110104197111011113

机构名称: 北京国融兴华资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月12日

初次注册时间: 1997年12月31日

本人签名: 本人印章:

检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110102718715937D

名 称	北京国融兴华资产评估有限责任公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市西城区裕民路18号23层2507室
法定代表人	赵向阳
注册 资 本	200万元
成 立 日 期	1999年11月05日
营 业 期 限	1999年11月05日 至 2019年11月04日
经 营 范 围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



2016年 01月 11日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 110280556
批准机关: 北京市财政局
发证日期: 2024年6月30日

机构名称	北京国融兴华资产评估有限公司
办公地址	北京市西城区裕民路18号7层705
首席合伙人 (法定代表人)	赵向阳
批准文号	京财企许可[2011]0035号
资产评估范围: 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

序列号: 00006482

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京国融兴华资产评估有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100021010

变更文号：财办企[2011]19号

序列号：000113

发证时间： 年 月 日

