

中联重科股份有限公司拟转让  
长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权项目  
资产评估报告  
中瑞评报字【2016】120731046号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司  
二〇一六年十二月二十二日



## 目 录

注册资产评估师声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、绪言 .....	5
二、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
三、评估目的 .....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型及其定义.....	8
六、评估基准日 .....	9
七、评估依据 .....	9
八、评估方法 .....	10
九、评估程序实施过程和情况.....	14
十、评估假设和限制条件.....	15
十一、评估结论 .....	17
十二、特别事项的说明.....	17
十三、评估报告的使用限制说明.....	19
十四、评估报告日 .....	19
资产评估报告书附件 .....	20

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关国家法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观、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、负债清单由委托方及被评估企业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、我们已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，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手续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。



# 中联重科股份有限公司拟转让 长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字【2016】120731046号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司接受中联重科股份有限公司（以下简称“中联重科”）的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对中联重科股份有限公司拟转让长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权而涉及长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 21 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估目的是对长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为中联重科股份有限公司拟转让长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权提供价值参考依据。

二、评估对象和范围：评估对象为长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股东全部权益价值。评估范围是长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司提供的资产评估申报表为准。

三、本次评估的价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 12 月 21 日

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论

截止评估基准日 2016 年 12 月 21 日，长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司总资产账面价值为 80,054.85 万元，总负债为 20.66 万元，净资产为 80,034.19 万元；成本法评估后的总资产为 80,276.78 万元，总负债为 20.66 万元，净资产为 80,256.12 万元，净资产增值 221.93 万元，增值率为 0.28%。评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

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	1	19,418.22	19,640.15	221.93	1.14
非流动资产	2	60,636.63	60,636.63	0.00	0.00
其中：无形资产	3	60,635.67	60,635.67	0.00	0.00
资产总计	4	<b>80,054.85</b>	<b>80,276.78</b>	<b>221.93</b>	<b>0.28</b>
流动负债	5	20.66	20.66	0.00	0.00
负债总计	6	<b>20.66</b>	<b>20.66</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
净资产	7	<b>80,034.19</b>	<b>80,256.12</b>	<b>221.93</b>	<b>0.28</b>

(评估结论详细情况见评估明细表)

评估结论：截至评估基准日 2016 年 12 月 21 日，长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股东全部权益的评估值为 80,256.12 万元。

七、评估报告及结论使用有效期：根据国家的有关规定，本项目评估结论的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 12 月 21 日起，至 2017 年 12 月 20 日止。

八、特别事项说明：无

九、评估报告日：本报告的评估报告日为 2016 年 12 月 22 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、合理解释资产评估结果，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。



**中联重科股份有限公司拟转让  
长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权项目  
资产评估报告**

中瑞评报字【2016】120731046号



**一、绪言**

中联重科股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用成本法对中联重科股份有限公司拟转让长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权而涉及长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 21 日的市场价值进行了评估，

现将资产评估情况及资产评估结果报告如下：

**二、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者**

**（一）委托方概况**

名称：中联重科股份有限公司（以下简称“中联重科”或“公司”）

社会统一信用代码：914300007121944054

住所：湖南省长沙市岳麓区银盆南路 361 号

法定代表人：詹纯新

注册资本：766413.2250 万人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

成立日期：1999 年 8 月 31 日

经营范围：开发、生产、销售工程机械、环卫机械、汽车起重机及其专用底盘、消防车辆及其专用底盘、其它机械设备、金属与非金属材料、光机电一体化高新技术产品并提供租赁、售后技术服务；销售建筑装饰材料（不含硅酮胶）、工程专用车辆（不含乘用车）及法律允许的金属材料、化工原料、化工产品；经营商品和技术的进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的按国家有关规定办理申请）；以自有资产进行房地产业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷

款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。(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) 被评估单位概况

### 1、基本情况

名称:长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司(以下简称“中建中联”或“公司”)

社会统一信用代码:91430100MA4L7FFLXM

住所:长沙高新开发区麓谷大道677号办公楼全部

法定代表人:何建明

注册资本:人民币壹亿元整

公司类型:有限责任公司

成立日期:2016年11月18日

经营范围:机械设备租赁;二手车销售;机械配件零售;工程机械维修服务;工程机械检测技术服务;货物仓储(不含危化品和监控品)。(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)

### 2、企业历史沿革及股权结构

长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司是由中联重科股份有限公司和中国建筑第五工程局有限公司投资成立的有限责任公司,设立时注册资本为人民币10000万元。于2016年11月18日取得长沙市工商行政管理局颁发的《营业执照》。设立时公司的股权结构如下:

单位:人民币万元

股东	出资额(万元)	出资比例	出资方式
中联重科股份有限公司	7500	75.00%	实物资产 无形资产
中国建筑第五工程局有限公司	2500	25.00%	货币
合计	10000	100%	

截止评估基准日,股权结构未发生变化。



### （三）评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位的股东、国家法律法规明确的评估报告使用者（工商行政管理部门、证券监督管理部门、验资机构等）。

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。

### 三、评估目的

中联重科股份有限公司拟转让长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权，中联重科股份有限公司委托中瑞国际资产评估（北京）有限公司对长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 21 日的市场价值发表专业意见，为中联重科股份有限公司的股权转提供价值参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围为长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司于评估基准日的资产负债表所载明的全部资产和相关负债，具体包括以下内容：

- 1、流动资产：包括货币资金、应收账款、存货和其他流动资产；
- 2、非流动资产：包括无形资产和递延所得税资产；
- 3、流动负债：包括应交税费和其他流动负债。

评估的具体范围以长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司申报的各类资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

金额单位：人民币元

项 目 名 称	账 面 价 值
流动资产	194, 182, 239. 46
非流动资产	606, 366, 290. 62
资产总计	800, 548, 530. 08



流动负债	206,557.81
非流动负债	0.00
负债合计	206,557.81
净资产（所有者权益）	800,341,972.27

纳入评估范围的全部资产和相关负债已经天职国际会计师事务所审计，并出具天职业字[2016]17655号无保留意见审计报告。

评估范围与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

本公司已要求被评估企业申报其所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对申报评估范围的完整性和真实性承担责任。若存在被评估企业未予申报而评估公司又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

### （二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要是存货。

存货主要为库存商品。包括泵车 4 辆、搅拌车 35 辆。账面价值 17,063,786.15 元。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

### （三）企业的无形资产情况

纳入本次评估范围的无形资产为位于长沙市天心区新开铺的宗地，土地使用权证号为湘（2016）长沙市不动产权第 0050792 号，土地面积 169294.78 m<sup>2</sup>。账面价值 606,356,746.67 元。取得日期 2016 年 12 月 19 日，用地性质为出让，登记用途为住宅、商业用地，使用期限：商业使用至 2050 年 4 月 19 日止、住宅使用 2080 年 4 月 19 日止。

## 五、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

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进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估

算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

## 六、评估基准日

本次评估基准日为 2016 年 12 月 21 日。

1、本评估基准日是在保证与会计报表的日期相吻合，并尽可能与评估目的实现日接近的前提下，经与委托方协商一致确定的。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方协商一致确定的。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

## 七、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

### (一)经济行为依据

资产评估业务约定书；

### (二)法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、与资产评估有关的其他法律法规。

### (三)评估准则依据

1、财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20号)；

2、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)；

3、中评协[2012]248号《资产评估职业道德准则-独立性》；

4、中评协[2011]227号《资产评估准则-企业价值》；

5、中评协[2007]189号《资产评估准则-评估报告》；

6、中评协[2007]189号《资产评估准则-评估程序》；

7、中评协[2007]189号《资产评估准则-业务约定书》；



- 8、中评协[2007]189号《资产评估准则-工作底稿》；
- 9、中评协[2007]189号《资产评估准则-机器设备》；
- 10、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》等。

#### (四) 资产权属依据

- 1、长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司营业执照、公司章程等产权证明文件；
- 2、被评估单位提供的主要设备发票、土地使用权证等产权证明文件；
- 3、被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### (五) 取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；
- 2、企业提供的清查评估明细表；
- 3、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- 4、产权持有者提供的其他有关的生产、经营资料；
- 5、评估人员实地勘查、调查、收集的相关资料。

#### (六) 其他依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报表；
- 2、被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要合同等资料；
- 3、湖南华信求是地产与资产评估有限公司湘求是地评报字[2016]第057号《土地估价报告》；
- 4、市场调查和现场勘察询价取得的资料、价格信息及评估所需其他资料；
- 5、委托方、资产占有方提供的关于进行资产评估事项的说明等。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

成本法也称重置成本法或资产基础法，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思路。该种方法的思路主要是通过逐一清查资产占有单位的每一项资产、每一项负债，并对之定价，最后得出企业整体价值。其适用条



件为：（1）具备可以利用的历史资料；（2）形成资产的价值耗费是必需的，并且应该体现社会或行业的平均水平，即资产的价值取决于资产的成本。

收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。其适用的基本条件是：（1）企业具备持续经营的基础和条件；（2）经营与收益之间存有较稳定的对应关系；（3）未来预期收益和风险能够预测并可量化。

市场法又称市场比较法、交易案例比较法或现行市价法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提，利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，将参照物与评估对象经过直接比较或类比分析，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。其应用条件是：（1）需要一个发育成熟、公平活跃的资产市场；（2）能寻找到若干数量的交易实例；（3）能收集到参照物资产的交易信息资料，这是市场法应用时收集资料的重点；（4）能收集到参照物资产实例特征、功能用途、地理位置等方面的信息资料。该方法通过比较评估对象与参照物的差异，以参照物交易原价为基础，围绕着交易方面的差异对交易价格进行修正，最终得出评估对象的公允价值。

## （二）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难以收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；

长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司是刚成立不久的公司，公司业务未开展，不宜采用收益法评估。

但被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

综上所述，最后选用成本法对中建中联进行整体评估。

### （三）成本法简介

企业价值评估中的成本法即成本加和法（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股东全部权益资产的方法。

成本加和法的基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

#### 1、关于流动资产的评估

（1）货币资金：公司的货币资金全部为银行存款；账面价值为 144,187,282.45 元。对货币资金中的银行存款，与审计人员一起对银行存款进行了函证，审核了银行对账单及银行存款余额调节表，并对存在的未达账项就其原因、发生时间等进行调查，以核实后的账面值为评估值。货币资金评估值为 144,187,282.45 元。

（2）应收账款：本次评估申报的主要包括应收货款。账面价值 3,779,404.20 元。首先评估人员对申报的账面值进行核实，与销售合同进行核对。以核实后的账面值为评估值。应收账款评估值为 3,779,404.20 元。

（3）存货，主要包括库存商品。在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账账、账实一致的基础上，为确认存货所有权，依据资产占有方提供的存货清单，抽查核实了有关的购置、销售发票和会计凭证。

库存商品主要包括泵车和搅拌车，截止评估基准日库存商品账面价值 17,063,786.15 元。对库存商品，以商品售价扣除全部税金、销售费用后作为评估价值。

具体计算如下：

评估价值=实际数量×销售单价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-销售所得税率-净利润率×r)



其中： $r$  为净利率扣除率，畅销产品为 0，正常销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产品销售税金及附加费率=产品销售税金及附加/主营业务收入

销售费用率=产品销售费用/主营业务收入

销售所得税率=销售利润/主营业务收入 $\times$ 所得税率

净利润率=销售利润/主营业务收入 $\times$ （1-所得税率）

经评估，存货账面 17,063,786.15 元，评估值 19,283,053.16 元，评估增值 2,219,267.01 元，增值率 13.01%。

（4）其他流动资产，主要是待抵扣增值税。账面价值 29,151,766.66 元。首先评估人员对申报的账面值进行核实。以核实后的账面值为评估值。其他流动资产评估值为 29,151,766.66 元。

## 2、关于无形资产的评估

无形资产主要为公司位于天心区新开铺的一块宗地，账面价值 606,356,746.67 元。土地使用权证号为湘（2016）长沙市不动产权第 0050792 号，土地面积 169294.78  $m^2$ 。取得日期 2016 年 12 月 19 日，用地性质为出让，登记用途为住宅、商业用地，使用期限：商业使用至 2050 年 4 月 19 日止、住宅使用 2080 年 4 月 19 日止。

该宗地原为股东中联重科股份有限公司所有，中联重科以该宗地投资入股，以 2016 年 8 月 15 日为估价时点，湖南华信求是地产矿产与资产评估有限公司出具湘求是地评报字 [2016] 第 057 号《土地估价报告》，土地评估价值为 61,218.71 万元。因无形资产是近期评估，评估基准日与土地估价报告日期较近。土地价值变化不大，本次评估以核实后的账面值为评估值。无形资产评估值为价值 606,356,746.67 元。

## 3、关于负债的评估：

本次评估申报的负债为流动负债，具体包括应交税费和其他流动负债。其中应交税费账面价值为 132,430.04 元，其他流动负债账面价值为 74,127.77 元。评估人员主要调查了解负债的形成原因、账面值和实际负债状况。查阅明细账和总账，对相应经济行为的内容进行调查核实，并在可能的情况下对债权人的情况进行调查。在此基础上判断其是否为企业实际应承担的负债，以核实后的账面值确定为评估值。应交税



费评估值为 132,430.04 元，其他流动负债评估值为 74,127.77 元。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，中瑞国际资产评估（北京）有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按资产占有方提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1、接受委托及准备阶段

(1) 中瑞国际资产评估（北京）有限公司于 2016 年 12 月下旬接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，中瑞国际资产评估（北京）有限公司即与委托方就本次评估目的、评估范围、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、库存商品市场价格信息、评估对象产权证明文件、收益成本的资料等。

## 2、现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及资产占有方提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，收集了相关产权属及其他资料，对其真实性及权属进行了核实，以确认资产和负债的真实准确。

## (2) 资产实际状态的调查

资产实际状态调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查库存商品和土地使用权。在资产占有单位管理人员的配合下现场实地查勘重要土地和设备的位置、成新度和目前状况。在调查的基础上完善重要调查表。

## (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据资产占有方的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。

## (4) 调查企业经营状况

对被评估企业的营业状况、经营条件和能力以及研发生产经营状况、发生的费用等状况进行调查复核。

## 3、评定估算及综合处理阶段

### (1) 评估结果的确定

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行三级复核；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；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

### (3) 工作底稿的整理归档

## 十、评估假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样



的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营的假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

## （二）特殊假设

（1）本评估结果建立在委托方、资产占有方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

（2）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不可预测的变化，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。

（3）企业所处的区域经济政策和产业政策、财政和货币政策以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生不可预测的重大变化。

（4）产权持有单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

（5）产权持有单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责；

（6）假设产权持有单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前保持一致；



(7) 假设产权持有单位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。

本次评估过程中,评估人员根据资产评估的要求,部分使用的是现行的政策条款,部分是评估人员在评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数,并认定这些前提条件在评估基准日成立,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的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

## 十一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定,本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序,对采用成本法对长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司全部股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

截止评估基准日 2016 年 12 月 21 日,长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司总资产账面价值为 80,054.85 万元,总负债为 20.66 万元,净资产为 80,034.19 万元;成本法评估后的总资产为 80,276.78 万元,总负债为 20.66 万元,净资产为 80,256.12 万元,净资产增值 221.93 万元,增值率为 0.28%。评估结果如下表所示:

资产评估结果汇总表

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	1	19,418.22	19,640.15	221.93	1.14
非流动资产	2	60,636.63	60,636.63	0.00	0.00
其中:无形资产	3	60,635.67	60,635.67	0.00	0.00
资产总计	4	<b>80,054.85</b>	<b>80,276.78</b>	<b>221.93</b>	<b>0.28</b>
流动负债	5	20.66	20.66	0.00	0.00
负债总计	6	<b>20.66</b>	<b>20.66</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
净资产	7	<b>80,034.19</b>	<b>80,256.12</b>	<b>221.93</b>	<b>0.28</b>

(评估结论详细情况见评估明细表)

评估结果:截至评估基准日 2016 年 12 月 21 日,长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股东全部权益的评估值为 80,256.12 万元。

## 十二、特别事项的说明

以下事项可能对评估结论产生影响,敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、本报告提出的评估结果是在委托方及被评估企业提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和被评估企业提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本评估报告假定被评估企业提供的资料客观、真实、准确、合法。因资料不真实而造成评估结果误差，本公司不承担任何责任。

2、本评估结果是对 2016 年 12 月 21 日这一评估基准日委估资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的委估资产价值发生的重大变化不负任何责任。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。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

3、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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。

4、长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司评估基准日 2016 年 12 月 21 日的全部资产及负债已经天职国际会计师事务所审计，并出具天职业字[2016]17655 号无保留意见审计报告。清查评估明细表中列示的账面值均为审定数。

5、纳入评估范围的土地由湖南华信求是地产矿产与资产评估有限公司以 2016 年 8 月 15 日为估价日期出具湘求上地评报字[2016]第 057 号《土地估价报告》，土地面积为 136599.43 平方米。原土地使用证号为长国用（2013）第 077179 号。土地权证过户后，权证号湘（2016）长沙市不动产权第 0050792 号，土地面积 169294.78 平方米，其中有效面积 136599.43 平方米。有效面积与土地估价报告一致。

6、本次评估结果基于本报告所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种



原则发生变化时，评估结果一般会失效。

7、本报告含有若干备查文件，备查文件系构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

### 十三、评估报告的使用限制说明

1、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日全部资产和负债市场价值的参考意见，该评估结论未考虑资产（或股权）流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，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。

4、未经本公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

5、根据国家的有关规定，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日 2016 年 12 月 21 日起，至 2017 年 12 月 20 日止。

### 十四、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 12 月 22 日。

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

中国·北京

二〇一六年十二月二十二日

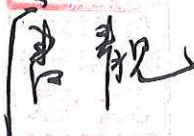
评估机构法定代表人：

  
杨文化

中国注册资产评估师：

  
唐新

中国注册资产评估师：

  
唐新



中联重科股份有限公司拟转让  
长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权项目  
资产评估报告书附件

- 1、委托方及资产占有方营业执照
- 2、委托方及资产占有方的承诺函
- 3、评估机构及签字注册资产评估师资质资格证明文件及承诺函
- 4、评估对象涉及的资产评估明细表及汇总表
- 5、其他附件



# 营业执照

(副本)

副本编号: 49 - 28

统一社会信用代码 914300007121944054

名称 中联重科股份有限公司

类型 股份有限公司(中外合资、上市)

住所 湖南省长沙市岳麓区银盆南路361号

法定代表人 詹纯新

注册资本 766413.2250万人民币

成立日期 1999年08月31日

经营期限 长期

经营范围 开发、生产、销售工程机械、环卫机械、汽车起重机及其专用底盘、消防车辆及其专用底盘、其它机械设备、金属与非金属材料、光机电一体化高新技术产品并提供租赁、售后技术服务;销售建筑装饰材料、工程专用车辆及金属材料、化工原料、化工产品(不含危化品和监控品);经营商品和技术的进出口业务;以自有资产进行房地产业投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。二手车销售;废旧机械设备拆解、回收。(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)



提示:

- 1、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并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关

2016 年 11 月 29 日







# 营业执照

统一社会信用代码 — 91430100MA4L7FFLXM

名称	长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	长沙高新开发区麓谷大道677号办公楼全部
法定代表人	何建明
注册资本	壹亿元整
成立日期	2016年11月18日
营业期限	长期
经营范围	机械设备租赁；二手车销售；机械配件零售；工程机械维修服务；工程机械检测技术服务；货物仓储（不含危化品和监控品）。（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）



登记机关



2016 年 11 月 18 日



## 委托方承诺函

中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

因长沙中建中联机械设备租赁有限责任公司股权转让的需要，中联重科股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及长沙中建中联机械设备租赁有限责任公司的资产负债进行评估，评估基准日为2016年12月21日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、纳入评估范围的资产不重不漏，数量真实、准确，不存在抵押、担保事项；资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业生产经营管理及技术资料客观、真实、科学、合理；
- 4、我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 5、在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作；
- 6、对上述承诺承担相应的法律责任。

中联重科股份有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表人签字：

二〇一六年十二月二十一日



## 资产占有方承诺函

中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

因长沙中建中联机械设备租赁有限责任公司股权转让的需要，中联重科股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及长沙中建中联机械设备租赁有限责任公司的资产负债进行评估，评估基准日为2016年12月21日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产不重不漏，数量真实、准确，不存在抵押、担保事项；资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 所提供的企业生产经营管理及技术资料客观、真实、科学、合理；
4. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
5. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作；
6. 对上述承诺承担相应的法律责任。

长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司（盖章）

法定代表人或授权代表人签字

二〇一六年十二月二十一日





# 资产评估机构及注册评估师 承 诺 函

中联重科股份有限公司：

受贵公司委托，我们对中联重科股份有限公司拟转让长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股权而涉及的长沙中建中联机械设备租赁服务有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 21 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告书。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。

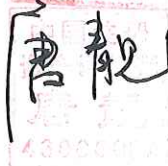
资产评估机构（公章）



注册资产评估师签章：



注册资产评估师签章：



2016 年 12 月 22 日

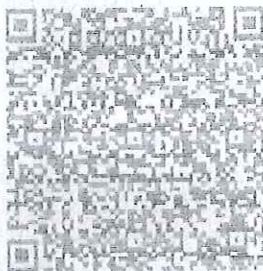


# 营业执照

(副本) (2-2)

注册号 430000000040097

名称	中瑞国际资产评估(北京)有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区黄寺大街26号院4号楼6层701-7(德胜园区)
法定代表人	杨文化
注册资本	200万元
成立日期	2008年07月23日
营业期限	2008年07月23日至 2028年07月22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。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2014年 07月 14日





# 资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 京财企许可[2010]020

批准机关: 北京市财政局

证书编号: 43020020

发证时间: 2010年2月11日



机构名称	中瑞国际资产评估 (北京)有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杨文化
<b>资产评估范围:</b> 单项资产评估、资产组合评估、企 业价值评估、其他资产评估, 以及相关 的咨询业务。	



# 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  
中瑞国际资产评估（北京）有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号  
变更文号：财办企[2013]24号  
序列号：000126

发证时间：

一月





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: 43060060

姓名: 费新

性别: 女

身份证号: 430123197111096087

机构名称: 北京湘资国际资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年

初次注册时间: 2006年7月5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)

2015年3月18日



2016年3月18日

转所记录

转入机构名称	转入时间	经手人
中审国际资产评估(北京)有限公司	2013.5.6	费新
中审国际资产评估(北京)湖南分公司	2013.7.10	费新



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: 43000007



姓名: 唐燕

性别: 女

身份证号: 430104197809171000

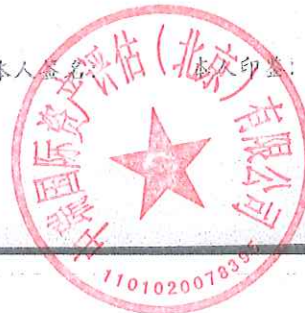
机构名称: 北京湖资国际资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2015年4月24日

初次注册时间: 2001年2月28日

本人签名: 唐燕 本人印鉴:



检验登记



2016年3月18日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

转入机构名称	转入时间	经手人
中瑞国际资产评估(北京)有限公司	2013.3.6	唐燕
中瑞国际资产评估(北京)有限公司	2016.7.15	唐燕