

新疆广汇房地产开发有限责任公司拟股权转让
涉及的新疆机电设备有限责任公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中威正信评报字（2017）第 4001 号

第一册（共一册）

中威正信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年三月一十二日

目 录

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ...	5
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	12
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	2 9
十三、评估报告日	2 9
附件目录.....	30

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，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。

新疆广汇房地产开发有限责任公司拟股权转让涉及的 新疆机电设备有限责任公司股东全部权益价值项目 评估报告摘要

中威正信评报字（2017）第 4001 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受新疆广汇房地产开发有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆广汇房地产开发有限责任公司拟股权转让之经济行为所涉及的新疆机电设备有限责任公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

评估目的：根据新疆广汇房地产开发有限责任公司拟股权转让这一经济行为之需要，对所涉及的新疆机电设备有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为新疆机电设备有限责任公司截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益；评估范围为新疆机电设备有限责任公司截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

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，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对新疆机电设备有限责任公司股东全部权益价值进行评估得出的评估基准日 2016 年 12 月 31 日评估结论如下：

资产总额账面价值 7,629.83 万元，评估值 11,110.24 万元，评估增值 3,480.41 万元，增值率 45.62%；

负债总额账面价值 1,148.71 万元，评估值 1,148.71 万元；

所有者权益账面价值 6,481.12 万元，评估值 9,961.53 万元，增值额 3,480.41 万元，增值率 53.70%。

评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	4,325.91	4,324.37	-1.54	-0.04
非流动资产	3,303.92	6,785.87	3,481.95	105.39
投资性房地产	192.64	2,576.15	2,383.51	1,237.28
固定资产	173.5	1,009.12	835.62	481.63
无形资产	2,906.35	3,169.17	262.82	9.04
长期待摊费用	31.43	31.43	0.00	0.00
资产总计	7,629.83	11,110.24	3,480.41	45.62
流动负债	872.57	872.57	0.00	0.00
非流动负债	276.14	276.14	0.00	0.00
负债总计	1,148.71	1,148.71	0.00	0.00
净资产	6,481.12	9,961.53	3,480.41	53.70

本报告评估结论使用的有效期自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算，一年内有效。

对评估结论产生影响的特别事项的说明：

1. 委估投资性房地产中站台值班室、警卫室及房屋建筑物中摩托车维修间尚未取得《房屋所有权证》，被评估单位声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利纠纷。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响，也未考虑办理权证应支付的费用。

2. 本次评估中，对被评估单位未提供产权证的房屋建筑物，其建筑面积按照企业测量、评估机构抽查确认的建筑面积进行评估，最终应以房屋测绘部门测绘面积为准。

测绘部门未测绘的、未提供产权证的房屋建筑物以及构筑物的面积，暂以实际测量面积为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。

3. 纳入评估范围内的投资性房地产证载的房屋所有权人为新疆广汇房地产开发有限公司，被评估单位声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利纠纷。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响，也未考虑办理权证应支付的费用。

4. 被评估单位位于沙区黑龙江路 21 号的土地使用权，土地使用权证号：乌国用(2016)第 01200414 号，证载面积 1198.10 m²，终止日期 2043 年 10 月 14 日，截止 2016 年 12 月 31 日，该项土地使用权账面记载面积 314.30 m²，账面价值 1,347,222.87 元，账面记载面积与土地使用权证载面积差异为已销售房产土地使用权面积未办理分割手续，被评估单位承诺账面土地使用权面积 314.30 m²为企业实际拥有使用权面积，不存在产权瑕疵。

本评估结论没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变

化时，评估结果一般会失效。

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，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

新疆广汇房地产开发有限责任公司拟股权转让涉及的 新疆机电设备有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中威正信评报字（2017）第 4001 号

新疆广汇房地产开发有限责任公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆广汇房地产开发有限责任公司拟股权转让所涉及的新疆机电设备有限责任公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方简介

公司名称：新疆广汇房地产开发有限责任公司

法定住所及经营场所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 165 号

法定代表人：杨铁军

注册资本：贰拾肆亿零捌佰陆拾万元人民币

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：开发、经营房地产及健身娱乐设施；餐饮，美容美发，住宿，洗浴服务，KTV, 小商品零售。（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）被评估单位简介

公司名称：新疆机电设备有限责任公司

法定住所及经营场所：乌鲁木齐市苏州路 9 号

法定代表人：李文强

注册资本：贰仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：摩托车、机电产品、钢材、农畜产品的销售；设备租赁；仓储服务；房屋租赁；市场开发建设；物业管理；装卸搬运服务；货物运输代理。（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）

1. 历史沿革

新疆机电设备有限责任公司前身为新疆维吾尔自治区机电设备总公司。于 1999 年 10 月 14 日改制成立，由新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司组建，2007 年 2 月，新疆机电设备有限责任公司与新疆天汇汽车服务公司签订分立协议，企业原经营与汽车销售等相关业务由新设立的新疆天汇汽车服务公司承续，并由乌鲁木齐市工商行政管理局颁发企业法人营业执照，注册号 650100050026011，新疆机电设备有限责任公司设立时注册资本为人民币 2000 万元。实收资本为人民币 2000 万元。2008 年 2 月新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司将持有本公司 100.00%股权转让给新疆广汇房地产开发有限公司，并办理了工商变更登记手续。

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日股权结构如下：

序号	股 东 名 称	出资额（万元）	出资比例%
1	新疆广汇房地产开发有限公司	2,000.00	100.00
	合 计	2,000.00	100.00

2. 近期资产、财务状况

新疆机电设备有限责任公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度会计报表由新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所进行了审计，出具了无保留意见的审计报告。2015 年度、2016 年度会计报表由大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。

经审计后近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	7,540.99	9,197.28	7,946.71	7,629.83
负债总额	1,662.52	3,450.35	1,548.50	1,148.71
净资产	5,878.48	5,746.93	6,398.21	6,481.12

历年损益状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	1,536.37	1,715.73	4,699.89	1,512.86
营业成本	744.82	898.95	2,229.20	1,215.83
利润总额	71.23	-118.95	1,756.49	201.08
净利润	3.20	-131.54	1,311.01	82.93

3. 主要收入来源

新疆机电设备有限责任公司的主要收入来源为房屋租赁、机电产品销售收入。

4. 税收优惠政策及主要税种、税率

税 种	计税依据	税率
增值税	机电产品销售收入	17%
城市维护建设税	增值税	7%
教育费附加	出租房屋、自用房屋	12%、1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

5. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方新疆广汇房地产开发有限公司为被评估单位新疆机电设备有限责任公司的股东，其持有新疆广汇房地产开发有限公司 100%的股份。

（二）产权所有者

新疆机电设备有限责任公司的产权所有者为其股东，即新疆广汇房地产开发有限公司。

（三）业务约定书约定的其他报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

二、评估目的

根据新疆广汇房地产开发有限公司拟股权转让这一经济行为之需要，对所涉及的新疆机电设备有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：截止评估基准日新疆机电设备有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围：

本次评估范围确定为新疆机电设备有限责任公司截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日申报的全部资产及负债。

新疆机电设备有限责任公司经审计后资产、负债简表

基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值（万元）
流动资产	4,325.91
非流动资产	3,303.92
投资性房地产	192.64
固定资产	173.50
无形资产	2,906.35
长期待摊费用	31.43
资产总额	7,629.83
流动负债	872.57
非流动负债	276.14
负债总计	1,148.71
净资产	6,481.12

本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

被评估单位 2016 年度会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大信审字[2017]第 30-00007 号”无保留意见审计报告。

对企业影响较大的资产为：

1. 投资性房地产账面值 192.64 万元，总建筑面积为 11,390.74 平方米，坐落于新市区北站一路哈马山仓库及新市区阿勒泰路 233 号营业楼，建筑结构包括框架结构、砖混结构，主要建成于 1978-2002 年。建筑物类资产主要有机械化仓库、站台值班室、警卫室、哈库钢结构料棚、连体库房、办公室、哈库老库房 6 栋及营业楼等。已办理《房屋所有权证》房屋建筑物证载所有权人为新疆广汇房地产开发有限公司，未办理产权过户手续；部分房屋未办理房屋所有权证。以上委估的投资性房地产截止评估基准日闲置状态，乌鲁木齐北站综合物流基地项目规划批复后，坐落于新市区北站一路哈马山仓库将拆除。被评估单位投资性房地产采用成本计量模式核算。

2. 固定资产账面价值 173.50 万元，其中：

（1）建筑物为房屋建筑物、构筑物，房屋总建筑面积为 1,208.00 平方米，坐落于新市区阿勒泰路 233 号营业楼及沙区黑龙江路 21 号机电大厦，建筑结构包括框架结构、砖混结构，主要建成于 1987-2000 年。建筑物类资产主要有摩托车维修间、车房、营业楼、综合楼料棚。部分办理《房屋所有权证》房屋建筑物证载所有权人为新疆广汇房地产开发有限公司，未办理产权过户手续；另有部分房屋未办理房屋所有权证。以上委估的房屋建筑物产中部分车库无偿提供外单位使用，部分资产自用，均为正常在用。

（2）设备类资产：

此次评估的设备类资产清单为 77 项，包括机器设备、运输设备、电子设备。机器设备主要包括提升机、哈库锅炉、板式换热器、监控设备、蓄电池组、蓄电池叉车、蓄电池托盘堆垛车、西林电动叉车、一汽备品库房货架等，整体使用情况良好，维护管理较好；运输设备为一辆波罗 SVW7164JMI 轿车，运输设备为在用设备，正常投入使用，整体状况良好，运行安全，无重大事故发生；电子设备包括：电脑、打印机、验钞机、照相机、传真机、美的空调等，整体使用情况良好，维护管理较好，除部分电子设备购置时间较长，待报废，其他电子设备正常使用。

3. 无形资产账面值 2,906.35 万元，本此申报评估的无形资产系土地使用权及其他无形资产，其中：

（1）土地使用权为一宗仓储用地，两宗商业用地，明细如下：

1) 宗地一：新疆机电设备有限责任公司哈玛山仓库用地

国有土地使用证号：乌国用（2004）字第 0007769 号，证载土地使用权人新疆机电设备有限责任公司，位于新市区北站一路，用途工业用地，使用权类型出让，土地使用权面积 67249 平方米，土地使用权终止日期 2053 年 10 月 14 日。剩余使用年限 36.81 年。宗地开发程度为宗地红线外“六通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖），宗地红线内场地平整，容积率 0.16。

2) 宗地二名称：新疆机电设备有限责任公司营业楼用地

国有土地使用证号：乌国用（2004）字第 0007766 号，证载土地使用权人新疆机电设备有限责任公司，位于新市区阿勒泰路 233 号，用途商业用地，使用权类型出让，土地使用权面积 544 平方米，土地使用权终止日期 2043 年 10 月 14 日。剩余使用年限 26.80 年。

宗地开发程度为宗地红线外“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通天然气、通暖），宗地红线内场地平整，容积率 3.37。

3) 宗地三名称：新疆机电设备有限责任公司机电大厦用地

国有土地使用证号：乌国用（2016）第 01200414 号，证载土地使用权人新疆机电设备有限责任公司，位于黑龙江路 21 号，使用权类型为出让，土地使用权面积 1198.10 平方米，土地使用权终止日期 2043 年 10 月 14 日。剩余使用年限 26.80 年。宗地开发程度为宗地红线外“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通天然气、通暖），宗地红线内场地平整，容积率 1.00。截止 2016 年 12 月 31 日，该项土地使用权账面实际面积 314.30 m²，账面价值 1,347,222.87 元，账面面积与土地使用权证面积差异为已销售房产土地证面积未分割。

（2）其他无形资产为金蝶 EAS 财务软件、进销存软件及发票管理软件。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象自身条件，确定本次评估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

本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

该基准日是委托方根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

1. 该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况，有利于评估资料的准备和评估业务的执行。

2. 该基准日为被评估单位的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

本次评估工作过程中，评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书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）经济行为依据

1. 2017 年 2 月 10 日“新疆广汇房地产开发有限公司股东会决议”。
2. 新疆广汇房地产开发有限责任公司与评估机构签订的评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 财政部 国家税务总局（财税〔2008〕170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
3. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
4. 原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
5. 国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
6. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
8. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
11. 国家标准 GB/T18580-2014《城镇土地估价规程》；
12. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211 号）；
13. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

(三) 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. 《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）；
4. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
12. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证；
3. 机动车行驶证、车辆登记证；
4. 设备购置合同、发票等相关资料；
5. 其他权属证明文件；
6. 有关资产权属方面的说明。

(五) 取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 《2016年机电产品报价手册》；
3. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
4. 《新疆建筑工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价表》（2010）；
5. 《全统装饰装修工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价表》（2010）；
6. 《新疆安装工程预算定额乌鲁木齐地区单位估价》（2010）；
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年 5 月 1 日施行的《机动车强制报废标准规定》；

8. 中国人民银行公布的存贷款利率；
9. 《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》新计价房[2001]500号；
10. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
11. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
12. 被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
13. 被评估单位提供的委估资产清单、前三年及评估基准日审计报告等相关资料；
14. 近年企业资产、负债、盈利、利润分配等资产财务状况相关资料；
15. 规划建设乌鲁木齐北站综合物流基地项目资料；
16. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。

（六）其他参考依据

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2017]第 30-00007 号”无保留意见审计报告。

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、市场法和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。

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，在市场上很难找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估不适宜采用市场法。

新疆机电设备有限责任公司后期将改变经营模式，规划建设乌鲁木齐北站综合物流基地项目，该项目正在申报阶段，目前未来收益无法合理预测，不具备收益法评估条件。

被评估企业各项资产、负债价值可以进行合理评估，结合本次评估目的及企业现状最终确定采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法—资产基础法简介

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估在合理评估企业各项

资产价值和负债的基础上确定股东全部权益价值，即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股东权益价值的方法。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评估单位委估流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金的评估

货币资金为银行存款、其他货币资金。

银行存款是指企业存放在中国工商银行股份有限公司新疆区分行营业部民主路支行、中国交通银行乌鲁木齐北京路支行的存款，评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

其他货币资金是指企业存放在中国工商银行股份有限公司新疆区分行营业部民主路支行、中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐黄河路支行的企业住房基金存款以及存放在中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐黄河路支行的房屋维修基金。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2. 应收款项的评估

应收款项包括应收账款、其他应收款。

评估人员通过抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方的信用状况和支付能力，对大额的款项进行了函证。同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。同时坏账准备评估为零。

3. 预付账款的评估

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及申报表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

4. 存货的评估

存货为库存商品，主要为砂轮、角磨片、切割片、手用丝锥等。

评估人员核对了库存商品的数量，并对其成本核算的方法和程序予以查验；通过对该公司销售部门及客户的调查，了解到目前库存商品的销售情况；对库存商品销售价格进行市场分析，结合企业 2016 销售情况、市场销售价格变动趋势，确定销售价格；通过查验销售合同，抽查原始凭证，了解商品销售情况的真实、合理性。

对库存商品的评估，以基准日核实库存商品结存数量 $\times$ 该库存商品可实现不含税销售单价 $\times$ [(1-销售费率-销售税金及附加费率-销售利润率 $\times$ 所得税率-销售利润率 $\times$ (1-所得税率) $\times$ 净利润折减率)]，其中 r 为一定的比率，畅销产品为 0，正常销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。被评估单库龄 1-2 年库存商品为正常销售产品 r 取 50%，对于库龄 2-3 年及 3 年以上滞销的库存商品 r 取 100%。

非流动资产的评估

1. 投资性房地产的评估

投资性房地产共 15 项，总建筑面积为 11,390.74 平方米，建筑结构包括框架结构、砖混结构，主要建成于 1978-2002 年。建筑物类资产主要有机械化仓库、站台值班室、警卫室、哈库钢结构料棚、连体库房、办公室、哈库老库房 6 栋及营业楼等。以上委估的投资性房地产目前正常出租，已办理《房屋所有权证》的房屋建筑物证载所有权人为新疆广汇房地产开发有限公司，未办理产权过户手续；另有部分房屋未办理房屋所有权证。被评估单位投资性房地产采用成本计量模式核算。

根据委估投资性房地产的实际情况，在持续经营的前提下，遵循资产评估一致性、适用性、相关性、替代性和重要性原则，对委估投资性房地产采用市场法、成本法进行评估。

根据《资产评估准则-不动产》和《投资性房地产评估指导意见（试行）》，投资性房地产评估方法主要有市场法和收益法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，

本次对纳入评估范围的位于新市区阿勒泰路 233 号 43 栋的营业楼，因区域内与其类似的房屋交易市场较活跃，交易案例较易取得，采用市场法评估。

对纳入评估范围的新市区北站一路哈玛山仓库内的机械化仓库等，由于缺乏活跃的市场交易案例和可供出租案例，未来收益及风险不能准确地预测与量化，故不适用市场法、收益法。本次评估采用成本法进行评估。

A. 市场法

对坐落于新市区阿勒泰路 233 号的营业楼第 1-2 层采用市场法进行评估。

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{交易情况修正} & & \text{交易日期修正} & & \text{房地产状况修正} \\ & & 100 & & (\quad) & & 100 \\ \text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} & \times & \frac{\quad}{\quad} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{(\quad)} \end{array}$$

B. 成本法

对坐落于新市区北站一路的机械化仓库、站台值班室、哈库钢结构料棚等采用成本法进行评估。

根据建筑工程相关资料以现行定额标准、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，进而计算建筑物类资产的评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

① 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价的确定，对于价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法，对于结构简单、数量较多的建（构）筑物采用类比法；对于既无预（结）算资料又无可参照典型工程的建筑物，评估人员根据相关施工图纸或会同委估企业相关负责人员对建筑物进行详细的勘察测量，结合建筑物实际情况对其进行分析，计算出建筑物的工程量，然后套用工程所在地现行的工程预算定额、基础价格、费用计算规则和相关造价文件，重新编

制工程预算从而确定建筑物的工程造价。

预决算调整法：以原结算书中的工程量为基础，按现行工程价格、费率将其调整为按现行工程预算价格计算的建筑工程造价。

类比法：以典型工程为参照物，比较委估建筑物与参照物各分项、分部工程的异同，调整因分项、分部工程做法不同造成差异的部分，从而得出委估项目的工程造价。

将相同或相近的其他建（构）筑物分别编组，然后对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和工程量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

② 前期费用及其他费用：按国家相关规定确定前期费用及其他费用的取费。

③ 资金成本

资金成本以建安工程造价和前期及其他费用之和为基数乘以同期贷款利率。委估房屋建筑物合理建设工期为1年，同期银行贷款利率为4.35%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本。

资金成本=（建筑安装工程造价+前期费用及其他费用）×同期贷款利率×建设周期/2

（2）成新率

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物成新率采用勘察成新率和年限成新率两种方法的加权平均值综合确定，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

成新率=年限成新率×0.4+勘察成新率×0.6

年限成新率的确定

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

建筑物的经济寿命年限，参照不同建筑物的建筑结构确定。

勘察成新率（完好分值法）

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

（3）评估值

评估值=重置全价×成新率

2. 房屋建筑物、构筑物类资产的评估

房屋建筑物类资产为房屋建筑物、构筑物。房屋建筑物、构筑物类资产共计 10 项，主要有摩托车维修间、车房、营业楼、综合楼料棚等。建筑结构包括框架结构、砖混结构，主要建成于 1987-2000 年。以上委估的房屋建筑物产目前正常使用，部分已办理《房屋所有权证》，房屋建筑物证载所有权人为新疆广汇房地产开发有限公司，未办理产权过户；部分房屋未办理房屋所有权证。

根据委估房屋和构筑物，在持续经营的前提下，遵循资产评估一致性、适用性、相关性、替代性和重要性原则，对为生产及辅助用房的房屋建（构）筑物采用成本法进行评估；对位于乌鲁木齐市黑龙江路的摩托车维修车间、车房用市场法评估；对位于新市区阿勒泰路 233 号 43 栋的营业楼用市场法及收益法评估。

A. 成本法

根据建筑工程相关资料以现行定额标准、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，进而计算建筑物类资产的评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价的确定，对于价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法，对于结构简单、数量较多的建（构）筑物采用类比法；对于既无预（结）算资料又无可参照典型工程的建筑物，评估人员根据相关施工图纸或会同委估企业相关负责人员对建筑物进行详细的勘察测量，结合建筑物实际情况对其进行分析，计算出建筑物的工程量，然后套用工程所在地现行的工程预算定额、基础价格、费用计算规则和相关造价文件，重新编

制工程预算从而确定建筑物的工程造价。

预决算调整法：以原结算书中的工程量为基础，按现行工程价格、费率将其调整为按现行工程预算价格计算的建筑工程造价。

类比法：以典型工程为参照物，比较委估建筑物与参照物各分项、分部工程的异同，调整因分项、分部工程做法不同造成差异的部分，从而得出委估项目的工程造价。

将相同或相近的其他建（构）筑物分别编组，然后对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和工程量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

②前期费用及其他费用：按国家相关规定确定前期费用及其他费用的取费。

③资金成本

资金成本以建安工程造价和前期及其他费用之和为基数乘以同期贷款利率。委估房屋建筑物合理建设工期为1年，同期银行贷款利率为4.35%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本。

资金成本=（建筑安装工程造价+前期费用及其他费用）×同期贷款利率×建设周期/2

（2）成新率

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物成新率采用勘察成新率和年限成新率两种方法的加权平均值综合确定，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

成新率=年限成新率×0.4+勘察成新率×0.6

年限成新率的确定

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

建筑物的经济寿命年限，参照不同建筑物的建筑结构确定。

勘察成新率（完好分值法）

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

（3）评估值

评估值=重置全价×成新率

B. 市场法

对坐落于沙区黑龙江路 21 号机电大厦的摩托车维修车间、车库及坐落于新市区阿勒泰路 233 号的营业楼第 3 层采用市场法进行评估。

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{交易情况修正} & & \text{交易日期修正} & & \text{房地产状况修正} \\ & & 100 & & (\quad) & & 100 \\ \text{估价对象价格} = & \text{可比实例价格} & \times & \frac{\quad}{\quad} & \times & \frac{\quad}{\quad} & \times & \frac{\quad}{\quad} \\ & & & (\quad) & & 100 & & (\quad) \end{array}$$

C. 收益法

对坐落于新市区阿勒泰路 233 号的营业楼负一层采用收益法进行评估。

收益法：是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率（还原率）将其折现到估价基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V — 收益价格(元)

A_i — 未来第 i 年的净收益(元)

R — 报酬率(%)

t — 未来可获收益的年限(年)

3. 机器设备的评估

委估设备主要分布在新疆机电设备有限责任公司本部及库房等。设备类资产共计 77 项，其中：机器设备 40 项（40 台套）、运输设备 1 项、电子设备 36 项（36 台套）。机

器设备主要包括提升机、哈库锅炉、板式换热器、监控设备、蓄电池组、蓄电池叉车、蓄电池托盘堆垛车、西林电动叉车、一汽备品库房货架等。机器设备启用时间为 1994-2015 年；运输设备为一辆波罗 SVW7164JMI 轿车。启用时间为 2003 年 9 月。电子设备主要为电脑、打印机、验钞机、照相机、传真机、美的空调等。电子设备启用时间为 2003-2016 年。

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，主要采用重置成本法进行评估，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）的有关规定，从销项税额中抵扣。被评估企业为一般纳税人，故本次评估考虑进项税抵扣。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）及运输费用较低的设备，参照现行市场购置的价格确定

①设备重置全价的确定

A. 设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2016 年机电产品报价手册》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。

B. 运杂费的确定

设备运杂费包括从发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、保管及其他有关费用，通常采用设备基价的一定比率计算，计算公式：

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率

如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

C. 设备安装调试费及设备基础费的确定

设备安装调试费按设备基价的安装费率估算,计算公式:

设备安装费=设备购置费×设备安装费率

对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

D. 前期费用及其他费率的确定

前期费用及其他费用其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等,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。

E. 资金成本的确定

因设备安装周期较短,本次评估未考虑设备的资金成本。

②运输车辆重置全价的确定

车辆的购置价通过查阅市场价格行情及《慧聪汽车商情网》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料取得。

运输车辆的重置全价,包括车辆购置价,车辆购置附加税,牌照费。对于未办理牌照的车辆重置全价为车辆购置价。

重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照手续费-增值税进项税

=车辆购置价(含税)+ 车辆购置价÷1.17×购置附加税率+牌照费-增值税
进项税

(2) 成新率

①成套装置成新率的确定

采用年限法与现场勘察法分别测算其理论成新率和勘察法成新率,加权平均求得其综合成新率。

综合成新率=年限法理论成新率×40%+勘察法成新率×60%

其中:年限法理论成新率=(1-已使用年限/规定使用年限)×100%

勘察法成新率=Σ成套装置各构成单元的技术观察分析实评分值

×各构成单元的价值权重×100%

②主要设备成新率的确定

综合成新率 = 年限法理论成新率 × 40% + 勘察法成新率 × 60%

年限法理论成新率 = (1 - 已使用年限 / 设备的经济寿命年限) × 100%

勘察法成新率 = $\sum$ 设备技术观察分析实评分值 × 各构成单元的价值权重 × 100%

③一般或低值设备成新率的确定

成新率 = (尚可使用年限 / 设备经济寿命年限) × 100%

④车辆成新率的确定

根据车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的较低者作为理论成新率。对于里程表不准或里程表已坏的车辆则以年限法为主，同时评估人员依据对车辆的现场观察评定的情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

其中：

年限法确定成新率计算公式为：

年限法确定的成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可得到年限) × 100%

里程法确定成新率计算公式为：

里程法确定的成新率 = 尚可行驶里程 / (已行驶里程 + 尚可行驶里程) × 100%

现场观察评定修正综合成新率：

评估人员会同有关人员对车辆进行现场观察评定打分，并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况，假设其按现有情况继续使用，是否存在提前报废或延缓报废情况，以此确定修正系数并对理论成新率进行修正取得综合成新率。

4. 无形资产的评估

A. 无形资产—土地使用权

本次委估土地共三宗，仓储用地一宗，商业用地两宗。均为出让。

宗地一：新疆机电设备有限责任公司哈玛山仓库用地

国有土地使用证号：乌国用（2004）字第 0007769 号，证载土地使用权人新疆机电设备有限责任公司，位于新市区北站一路，用途工业用地，使用权类型出让，土地使用权面积 67249 平方米，土地使用权终止日期 2053 年 10 月 14 日。剩余使用年限 36.81 年。宗

地开发程度为宗地红线外“六通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖),宗地红线内场地平整,容积率 0.16。

宗地二名称:新疆机电设备有限责任公司营业楼用地

国有土地使用证号:乌国用(2004)字第 0007766 号,证载土地使用权人新疆机电设备有限责任公司,位于新市区阿勒泰路 233 号,用途商业用地,使用权类型出让,土地使用权面积 544 平方米,土地使用权终止日期 2043 年 10 月 14 日。剩余使用年限 26.80 年。宗地开发程度为宗地红线外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通天然气、通暖),宗地红线内场地平整,容积率 3.37。此宗土地本次评估不单独评估,在房屋建筑物评估中为房地合一价值。

宗地三名称:新疆机电设备有限责任公司机电大厦用地

国有土地使用证号:乌国用(2016)第 01200414 号,证载土地使用权人新疆机电设备有限责任公司,位于黑龙江路 21 号,使用权类型为出让,土地使用权面积 1198.10 平方米,土地使用权终止日期 2043 年 10 月 14 日。剩余使用年限 26.80 年。宗地开发程度为宗地红线外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通天然气、通暖),宗地红线内场地平整,容积率 1.00。截止 2016 年 12 月 31 日,该项土地使用权账面实际面积 314.30 m²,账面价值 1,347,222.87 元,账面面积与土地使用权证面积差异为已销售房产土地证面积未分割。此宗土地本次评估不单独评估,在房屋建筑物评估中为房地合一价值。

无形资产-土地使用权的评估,根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),常用的土地估价方法有:收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价修正法、假设开发法等。估价方法的选用应当按照地价评估的技术《规程》,根据当地土地市场的情况及委托评估宗地的具体特点、估价目的及评估人员所掌握的资料等,选择适当的估价方法。

根据此次评估目的及委估对象宗地的特点,遵循上述土地估价原则,对委托方提供的资料及评估人员实地勘察、调查收集的有关资料进行综合分析比较后,评估人员对委估的工业用地采用市场法、基准地价修正法进行评估。

B.无形资产—其他无形资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估申报表的核对。了解其他无形资产的形成,入账依据的真实性、合理性及经济权利至评估基准日是否依然完整存在且能够正常使用并收益,摊销是否正常合规,账面余额计算是否正确。对于软件了解被评估单位是

否定期升级，对于定期升级的软件按现行市价确定评估值。对于不定期升级的软件按现行市价扣减升级费用确定评估值。

5. 长期待摊费用的评估

长期待摊费用为在租赁土地上修建备品库彩钢板棚支出，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。了解了长期待摊费用的形成，入账依据的真实性、合理性等。经核查新疆机电设备有限责任公司的长期待摊费用为在租赁土地上修建备品库彩钢板棚支出，本次故将长期待摊费用按核实后的账面摊余价值进行评估。

负债的评估

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利及其它应付款，非流动负债为长期应付款。

1. 应付款项的评估

应付款项为应付账款及其他应付款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付款项均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

2. 预收账款

预收账款为预收货款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，预收款项均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

3. 应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬为计提的工资、职工福利费、工会经费、职工教育经费。经过核对，计提情况属实，以经核实账面值确认为评估值。

4. 应交税费的评估

应交税费主要是应交增值税、营业税、企业所得税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，应交税费均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

5. 应付股利的评估

应付股利为应付股东新疆广汇房地产开发有限公司 2015 年度股利分红款，评估中在

核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及股利分配决议等相关资料，应付股利为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

6. 长期应付款

长期借款为改制剥离退休人员医疗费、职工安置费、住房周转金、职工住房维修基金，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，长期应付款均为评估基准日需实际承担的债务，按核实后长期应付款账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们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规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

1. 听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
2. 与新疆机电设备有限责任公司签订资产评估业务约定书；
3. 编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
4. 对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
5. 对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
6. 根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
7. 进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
8. 核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
9. 归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
10. 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
11. 整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 一般性假设和限制条件

1. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府

机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

2. 除在评估报告中已有揭示以外，假定被评估单位完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规。

3. 假定被评估单位负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

4. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

5. 被评估单位所执行的税赋、税率等政策无重大变化，本次评估被评估单位企业所得税率为 25%。

6. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化。

7. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

8. 评估人员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，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

4. 假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。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，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对新疆机电设备有限责任公司股东全部权益价值进行了评估，得出新疆机电设备有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产总额账面价值 7,629.83 万元，评估值 11,110.24 万元，评估增值 3,480.41 万元，增值率 45.62%；

负债总额账面价值 1,148.71 万元，评估值 1,148.71 万元；

所有者权益账面价值 6,481.12 万元，评估值 9,961.53 万元，增值额 3,480.41 万元，增值率 53.70%。

评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	4,325.91	4,324.37	-1.54	-0.04
非流动资产	3,303.92	6,785.87	3,481.95	105.39
投资性房地产	192.64	2,576.15	2,383.51	1,237.28
固定资产	173.5	1,009.12	835.62	481.63
无形资产	2,906.35	3,169.17	262.82	9.04
长期待摊费用	31.43	31.43	0.00	0.00
资产总计	7,629.83	11,110.24	3,480.41	45.62
流动负债	872.57	872.57	0.00	0.00
非流动负债	276.14	276.14	0.00	0.00
负债总计	1,148.71	1,148.71	0.00	0.00
净资产	6,481.12	9,961.53	3,480.41	53.70

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估结论中未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

1. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2. 本次被评估单位 2016 年度会计报表业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大信审字[2017]第 30-00007 号”无保留意见审计报告，本次评估的资产负债账面值取自该审计报告的审定数。

3. 委估投资性房地产中站台值班室、警卫室及房屋建筑物中摩托车维修间尚未取得

《房屋所有权证》，被评估单位声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利纠纷。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响，也未考虑办理权证应支付的费用。

4. 本次评估中，对被评估单位未提供产权证的房屋建筑物，其建筑面积按照企业测量、评估机构抽查确认的建筑面积进行评估，最终应以房屋测绘部门测绘面积为准。

测绘部门未测绘的、未提供产权证的房屋建筑物以及构筑物的面积，暂以实际测量面积为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。

5. 纳入评估范围内的投资性房地产证载的房屋所有权人为新疆广汇房地产开发有限公司，被评估单位声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利纠纷。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响，也未考虑办理权证应支付的费用。

6. 被评估单位位于沙区黑龙江路 21 号的土地使用权，土地使用权证号：乌国用(2016)第 01200414 号，证载面积 1198.10 m²，终止日期 2043 年 10 月 14 日，截止 2016 年 12 月 31 日，该项土地使用权账面记载面积 314.30 m²，账面价值 1,347,222.87 元，账面记载面积与土地使用权证载面积差异为已销售房产土地使用权面积未办理分割手续，被评估单位承诺账面土地使用权面积 314.30 m²为企业实际拥有使用权面积，不存在产权瑕疵。

7. 重大期后事项

(1) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(3) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

8. 评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9. 对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

10. 本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑控股权溢价及缺乏流通性折价及资产产权瑕疵或产权不完善对评估结论的影响，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

11. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

12. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3. 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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5. 本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2017 年 3 月 12 日。

评估机构法定代表人：

资产评估师
赵继平
11000062

王继平

资产评估师：

中国注册
资产评估师
黄湘江
65000001

资产评估师：

中国注册
资产评估师
石瑞峰
65050014

中威正信（北京）资产评估有限公司



附件目录

2017 年 2 月 10 日“新疆广汇房地产开发有限公司股东会决议”

资产评估业务约定书

评估基准日审计报告

委托方与被评估单位法人营业执照复印件

评估对象所涉及的主要权属证明资料

委托方和相关当事方的承诺函

资产评估师承诺函

资产评估机构资格证书复印件

评估机构法人营业执照复印件

评估明细表

委托方承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因新疆广汇房地产开发有限公司拟股权转让事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的新疆机电设备有限公司全部资产及负债进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估的经济行符合国家规定。

二、我方所提供的与本次评估相关的各类资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项揭示充分。

三、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，无重复，无遗漏。

四、纳入评估范围的资产及负债权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

五、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



委托方法定代表人：



2017 年 3 月 11 日

被评估单位承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因新疆广汇房地产开发有限公司拟股权转让事宜，新疆广汇房地产开发有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的新疆机电设备有限责任公司全部资产及负债进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行符合国家规定。

二、我公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项揭示充分。

三、我公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理。

四、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，无重复，无遗漏。

五、纳入评估范围的资产及负债权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

六、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，已及时、完整地披露。

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位盖章：



被评估单位法定代表人：



2017 年 3 月 11 日

资产评估机构及 资产评估师承诺函

新疆广汇房地产有限责任公司：

受贵公司委托，我们对新疆广汇房地产有限责任公司拟股权转让涉及的新疆机电设备有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日所表现的公允价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与企业提供的委估资产清单的资产范围保持一致；
- 2、评估方法选用适当，选用的参照数据、资料可靠；
- 3、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 4、资产评估价值公允、准确；
- 5、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



评估师执业机构（公章）：





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110106726376314T

名称 中威正信(北京)资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市丰台区星火路1号1幢22层BC
法定代表人 赵继平
注册资本 275万元
成立日期 2001年09月07日
营业期限 2001年09月07日至2031年09月06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



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。



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，批准中威正信
(北京) 资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100016006

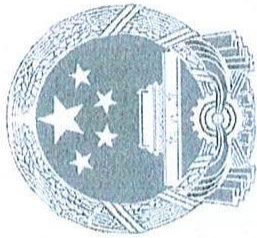
序列号:000032

发证时间：

月

年





资产评估 资格证书

(副本)



证书编号:
批准机关:
发证日期:

序列号: 00006518

机构名称	中威正信(北京)资产评估有限公司
办公地址	北京市丰台区星火路1号1幢22层D0
首席合伙人 (法定代表人)	赵继平
批准文号	京财企许可[2011]0097号
资产评估范围: 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	

中华人民共和国财政部统一印制

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆机电设备有限责任公司

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%
1 流动资产	4,325.91		4,324.37	-1.54		-0.04
2 非流动资产	3,303.92		6,785.87	3,481.95		105.39
3 其中：可供出售金融资产						
4 持有至到期投资						
5 长期应收款						
6 长期股权投资						
7 投资性房地产	192.64		2,576.15	2,383.51		1,237.28
8 固定资产	173.50		1,009.12	835.62		481.63
9 在建工程						
10 工程物资						
11 固定资产清理						
12 生产性生物资产						
13 油气资产						
14 无形资产	2,906.35		3,169.17	262.82		9.04
15 开发支出						
16 商誉						
17 长期待摊费用	31.43		31.43	0.00		0.00
18 递延所得税资产						
19 其他非流动资产						
20 资产总计	7,629.83		11,110.24	3,480.41		45.62
21 流动负债	872.57		872.57	0.00		0.00
22 非流动负债	276.14		276.14	0.00		0.00
23 负债合计	1,148.71		1,148.71	0.00		0.00
24 净资产（所有者权益）	6,481.12		9,961.53	3,480.41		53.70

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆机电设备有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	43,259,123.13	43,243,705.26	-15,417.87	-0.04
2	货币资金	20,669,208.95	20,669,208.95	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	58,061.27	58,061.27	0.00	0.00
6	预付款项	66,212.03	66,212.03	0.00	0.00
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	22,432,061.32	22,432,061.32	0.00	0.00
10	存货	33,579.56	18,161.69	-15,417.87	-45.91
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	33,039,266.50	67,858,750.00	34,819,483.50	105.39
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产	1,926,407.65	25,761,490.00	23,835,082.35	1,237.28
19	固定资产	1,735,003.28	10,091,200.00	8,356,196.72	481.62
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产	29,063,525.57	31,691,730.00	2,628,204.43	9.04
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用	314,330.00	314,330.00	0.00	0.00
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	76,298,389.63	111,102,455.26	34,804,065.63	45.62

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆机电设备有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	8,725,741.46	8,725,741.46	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	170,966.24	170,966.24	0.00	0.00
37	预收款项	3,792.70	3,792.70	0.00	0.00
38	应付职工薪酬	650,143.76	650,143.76	0.00	0.00
39	应交税费	738,684.79	738,684.79	0.00	0.00
40	应付利息				
41	应付股利	6,597,378.24	6,597,378.24	0.00	0.00
42	其他应付款	564,775.73	564,775.73	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	2,761,370.34	2,761,370.34	0.00	0.00
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款	2,761,370.34	2,761,370.34	0.00	0.00
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	11,487,111.80	11,487,111.80	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	64,811,277.83	99,615,343.46	34,804,065.63	53.70

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司

