

内蒙古第一机械集团股份有限公司拟收购
包头北方创业专用汽车有限责任公司
持有的部分固定资产项目
资产评估报告

天兴评报字（2017）第 0792 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年七月十日

目 录

注册资产评估师声明 2

评估报告摘要 3

一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .. 7

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围 9

四、价值类型及其定义 9

五、评估基准日 9

六、评估依据 10

七、评估方法 13

八、评估程序实施过程 and 情况 18

九、评估假设 20

十、评估结论 20

十一、特别事项说明 21

十二、评估报告的使用限制说明 23

十三、评估报告日 23

评估报告附件 25

注册资产评估师声明

一、本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。

内蒙古第一机械集团股份有限公司拟收购 包头北方创业专用汽车有限责任公司 持有的部分固定资产项目

评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 0792 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受包头北方创业专用汽车有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对纳入评估范围的包头北方创业专用汽车有限责任公司持有的部分固定资产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据包头北方创业专用汽车有限责任公司 2017 年 6 月 7 日的临时股东会决议，内蒙古第一机械集团股份有限公司（以下简称：一机股份）拟收购包头北方创业专用汽车有限责任公司（以下简称：专汽公司）持有的部分固定资产，需要对涉及的专汽公司持有的部分固定资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：包头北方创业专用汽车有限责任公司持有的部分固定资产，主要为房屋建筑物及其附属设备设施。

三、评估范围：包头北方创业专用汽车有限责任公司持有的部分固定资产；房屋建筑物共计 66 项；附属设备设施共计 148 项，资产账面原值 51,718,875.97 元，账面净值 14,047,587.51 元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 5 月 31 日。

六、评估方法：重置成本法。

七、评估结论

经重置成本法评估，纳入本次评估范围内的资产账面原值为 51,718,875.97 元，评估原值为 51,890,158.92 元，原值增值 171,282.95 元，原值增值率为 0.33%；账面净值为 14,047,587.51 元，评估净值为 34,301,184.16 元，净值增值

20,253,596.65 元，净值增值率 144.18%。评估汇总情况见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	44,838,380.90	26,195,509.11	44,741,968.92	31,214,974.16	-0.22	19.16
房屋建筑物类合计	44,838,380.90	26,195,509.11	44,741,968.92	31,214,974.16	-0.22	19.16
附属设备	6,880,495.07	1,224,014.58	7,148,190.00	3,086,210.00	3.89	152.14
设备类合计	6,880,495.07	1,224,014.58	7,148,190.00	3,086,210.00	3.89	152.14
减值准备		13,371,936.18		-		
资产合计	51,718,875.97	14,047,587.51	51,890,158.92	34,301,184.16	0.33	144.18

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论中固定资产评估值均不包含增值。

（四）在评估基准日后，至 2017 年 5 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、纳入评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，为此产权持有单

位出具了相关声明，声明该上述资产所有权确实为产权持有单位所有，不存在抵押、担保等瑕疵事项，并承诺若上述资产产权出现纠纷愿承担相应法律责任。

2、纳入本次评估范围内“干式喷漆室”、“围栏”、“栈桥封闭”三项工程已建成投入使用，尚有工程款未支付，具体如下：

（1）栈桥封闭工程已完工，合同合计 490,000.00 元，尚有 10%工程款 49,000.00 元（含税）尚未支付。

（2）围栏工程已完工，尚未支付工程款，工程款预计为人民币 150,000.00 元（含税）。

（3）干式喷漆室已完工投入使用，合同金额 256000.00 元，已付工程款 153600.00 元，尚有 40%合同款 102,400.00 元（含税）尚未支付。

本次评估未考虑工程未付款对评估结论的影响。

（五） 评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

三）纳入本次评估范围内的附属设备类资产，部分附属设备未能取得详细技术文档资料，本次评估以现场勘查及企业相关人员提供的介绍资料为主。

（六） 评估资料不完整的情形；

无。

（七） 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期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

我们特别强调：本评估意见仅作为一机股份拟收购专汽公司持有的部分固定资产涉及的专汽公司持有的部分房屋建筑物及其附属设备设施的价值参考依据，而不能取代进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 5 月 31 日起，至 2018 年 5 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

内蒙古第一机械集团股份有限公司拟收购 包头北方创业专用汽车有限责任公司 持有的部分固定资产项目 评估报告

天兴评报字（2017）第 0792 号

包头北方创业专用汽车有限责任公司：

北京天健兴业资产评估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，采用重置成本法，对一机股份拟收购专汽公司持有的部分资产涉及的房屋建筑物及其附属设备设施等资产进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告

使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

1. 基本情况

名称：包头北方创业专用汽车有限责任公司（简称“专汽公司”）

类型：其他有限责任公司

住所：内蒙古自治区包头市稀土高新技术产业开发第一功能小区

法定代表人：王文侦

注册资本：人民币捌仟陆佰零壹万柒仟柒佰元

成立时间：2005 年 06 月 27 日

营业期限：自 2005 年 06 月 27 日至 2025 年 06 月 25 日

统一社会信用代码：91150200776120368E

经营范围：各类自卸车、罐式车、挂车（全挂和半挂）、厢式车、特种车、小型专用车等专用汽车的研制、生产、销售、维修、服务及进出口； 整体及零部件的研制、生产、销售、维修、服务及进出口； 道路机械化清扫； 垃圾运输； 工

业保洁；园林绿化。（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. 历史沿革和股权结构变更情况

公司成立于 2005 年，由兵器集团公司批复设立专汽公司，其中：北方创业出资 5,680.24 万元，占注册资本的 87.5%，一机集团出资 472.42 万元，占注册资本的 7.28%，综企公司出资 338.96 万元，占注册资本的 5.22%。

2007 年，北方创业将专汽公司 87.5% 的股权转让给一机集团，一机集团持有 94.78% 股权，综企公司持有 5.22% 股权。

2010 年，一机集团将专汽公司 60% 的股权转让给北奔公司，北奔公司出资 3,895 万元，占注册资本的 60%，一机集团公司出资 2,257.66 万元，占注册资本的 34.78%，综企公司出资 338.96 万元，占注册资本的 5.22%。

2014 年 12 月，一机集团公司受让北奔集团公司所持专汽公司 3,895 万元的股权，受让后，一机集团公司认缴 6,152.66 万元，占股比 94.78%，综企公司认缴 338.96 万元，占股比 5.22%。截止评估基准日，专汽公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	内蒙古第一机械集团有限公司	6,152.66	94.78%
2	内蒙古一机集团综企有限责任公司	338.96	5.22%
3	合计	6,491.62	100%

（二）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（三）委托人和产权持有单位的关系

委托人暨产权持有单位

二、评估目的

根据包头北方创业专用汽车有限责任公司 2017 年 6 月 7 日的临时股东会决议，内蒙古第一机械集团股份有限公司（以下简称：一机股份）拟收购包头北方创业专用汽车有限责任公司（以下简称：专汽公司）持有的部分固定资产，需要对涉及的专汽公司持有的部分固定资产进行评估，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

评估对象为专汽公司持有的部分固定资产。

（二）评估范围

评估范围为专汽公司持有的部分固定资产；房屋建筑物共计 66 项；附属设备设施共计 148 项，资产账面原值 51,718,875.97 元，账面净值 14,047,587.51 元。具体如下（详见评估明细表）：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物	44,838,380.90	26,195,509.11
房屋建筑物类合计	44,838,380.90	26,195,509.11
附属设备	6,880,495.07	1,224,014.58
设备类合计	6,880,495.07	1,224,014.58
固定资产合计	51,718,875.97	27,419,523.69
减：固定资产减值准备		13,371,936.18
固定资产合计	51,718,875.97	14,047,587.51

产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

鉴于本次评估目的，委托人、产权持有单位对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估价值类型确定为市场价值。

本报告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。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 5 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

专汽公司 2017 年 6 月 7 日的临时股东会决议。

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
9. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
13. 《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）；
14. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发（2006）306 号）；

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
20. 《营业税改征增值税试点方案》（财税〔2011〕110号）；
21. 《关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）；
22. 内蒙古自治区《关于建筑营业税改征增值税调整现行计价依据实施方案》（内建工[2016]136号）
23. 其它相关的法律法规文件。

（二）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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《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）；
13. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议等资料；
3. 其他权属文件。

（四）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《内蒙古自治区建设工程费用定额》（2009）；
3. 《内蒙古自治区建筑工程预算定额》（2009）；
4. 《内蒙古自治区装饰装修工程预算定额》（2009）；
5. 《内蒙古自治区安装工程预算定额》（2009）；
6. 《包头工程造价信息》（2017年第5期）；
7. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
8. 《中国人民银行贷款利率表》（2015年10月24日起执行）；
9. 《基本建设工程设计概（预）算编制办法》（2006年）；
10. 《机电产品报价手册》；
11. 企业提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料；
12. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
14. 与此次资产评估有关的其他资料。
15. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料、有关协议、合同书、发票等相关财务资料；
16. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

1、资产评估方法主要分为重置成本法、市场法、收益法。

（1）资产评估的重置成本法是通过估算全新单项资产的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定单项资产评估价值的方法。单项资产的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

（2）市场法：市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。

（3）收益法是通过预测资产的独立获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

（二）适用性分析

根据本次的评估目的和价值类型，市场法要求评估人员能够掌握同类型市场的公开价格并有可比的参照物，由于本次评估范围内房屋建筑物等单项资产无公开市场和可比参照物，故本次未采用市场法进行评估。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物及其附属设备设施等单项资产不具有独立获利能力，故本次未采用收益法进行评估。

本次评估方法采用重置成本法。

（三）具体评估方法介绍

1、房屋建（构）筑物

评估人员在实地调查勘查的基础上，对委托人提供的各种资料进行了认真分析，确定本次评估方法和思路。根据《房地产评估规范》（GB/T 50291—2015），通行的房地产评估方法主要有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。基于本次评估目的，本次评估采用重置成本法对评估范围内的建（构）筑物进行评估。

（1）重置成本法计算公式：

评估值=重置全价×综合成新率

1)、重置全价的确定

重置全价=建安综合造价（不含税）+前期费用及其他费用（不含税）+资金成本

①建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安

工程综合造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建（构）筑物；B类为一般建（构）筑物；C类为价值量小、结构简单的建（构）筑物。

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建（构）筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额（或指标）和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘查设计费、建设工程监理费、招投标代理服务费、环境影响评价费等。

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

2) 综合成新率的评定

对于采用重置成本法评估的建（构）筑物采用综合成新率方法确定其成新率。

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘查成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘查成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘查成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘查后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘查表，逐一算出这些建筑物的勘查成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

3）评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2、附属设备设施-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。本次评估采用的计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用含税购置价作为重置价值。

1）设备购置价

设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

2）运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

3）安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》，根据设备的特点、重量、安装难易程

度，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

4) 设备基础费用

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同设备基础费费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

5) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、环境评价费等，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，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

6) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费用+前期及其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

（2）综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

1) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

2) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，

结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

（3）评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

八、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法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，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）北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 6 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、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等，对产权持有单位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、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2017 年 6 月 22 日—6 月 25 日。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产申报明细，评估人员针对单项资产采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位相关管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2017 年 6 月 25 日—6 月 30 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的重置成本法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2017 年 7 月 1 日—2017 年 7 月 10 日。

九、评估假设

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。

十、评估结论

（一）评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，评估人员本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的房屋建筑物、机器设备等资产实施了实地勘察、市场调查，采用重置成本法对纳入本次评估范围的房屋建筑物、机器设备等资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经重置成本法评估，纳入本次评估范围内的资产账面原值为 51,718,875.97 元，评估原值为 51,890,158.92 元，原值增值 171,282.95 元，原值增值率为 0.33%；账面净值为 14,047,587.51 元，评估净值为 34,301,184.16 元，净值增值 20,253,596.65 元，净值增值率 144.18%。评估汇总情况见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	44,838,380.90	26,195,509.11	44,741,968.92	31,214,974.16	-0.22	19.16
房屋建筑物类合计	44,838,380.90	26,195,509.11	44,741,968.92	31,214,974.16	-0.22	19.16
附属设备	6,880,495.07	1,224,014.58	7,148,190.00	3,086,210.00	3.89	152.14
设备类合计	6,880,495.07	1,224,014.58	7,148,190.00	3,086,210.00	3.89	152.14
减值准备		13,371,936.18		-		
资产合计	51,718,875.97	14,047,587.51	51,890,158.92	34,301,184.16	0.33	144.18

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）增减值分析

本评估报告采用重置成本法对专汽公司纳入评估范围的资产进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

（一）经评估后，房屋建筑物类固定资产原值减值 96,411.98 元，减值率 0.22%，净值增值 17,427,171.65 元，增值率 126.14%。原因如下：

1、房屋评估减值原因是部分房屋建筑物评估基准日已拆除未做账务处理，，本次评估为零，另有部分维修改造费在实体工程中评估。

2、房屋评估净值增值原因是企业会计计提折旧年限较短，本次评估根据现场勘查结合年限法成新率综合确定的成新率较账面成新率高造成评估净值增值。

（二）经评估，附属设备设施类评估原值增值 267,694.93 元，增值率 3.89%，评估净值增值 2,826,425.00 元，增值率为 1087.99 %，具体原因如下：

评估原值增值是设备设施购置时间较长，随着经济的发展，设备购置价格上涨造成评估增值；评估净值增值的主要原因是企业计提折旧年限较短，评估时根据设备实际使用状况和合理经济耐用年限综合确定设备成新率，导致评估净值增值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续

经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论中固定资产评估值均不包含增值。

（四）在评估基准日后，至 2017 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、纳入评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，为此产权持有单位出具了相关声明，声明该上述资产所有权确实为产权持有单位所有，不存在抵押、担保等瑕疵事项，并承诺若上述资产产权出现纠纷愿承担相应法律责任。

2、纳入本次评估范围内“干式喷漆室”、“围栏”、“栈桥封闭”三项工程已建成投入使用，尚有工程款未支付，具体如下：

（1）栈桥封闭工程已完工，合同合计 490,000.00 元，尚有 10%工程款 49,000.00 元（含税）尚未支付。

（2）围栏工程已完工，尚未支付工程款，工程款预计为人民币 150,000.00 元（含税）。

（3）干式喷漆室已完工投入使用，合同金额 256000.00 元，已付工程款 153600.00 元，尚有 40%合同款 102,400.00 元（含税）尚未支付。

本次评估未考虑工程未付款对评估结论的影响。

（六）评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部

结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

三）纳入本次评估范围内的设备类资产，部分设备未能取得详细技术文档资料，本次评估以现场勘查及企业相关人员提供的介绍资料为主。

（七）评估资料不完整的情形；

无。

（八）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期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 5 月 31 日至 2018 年 5 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 7 月 10 日。

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年七月十日

评估报告附件

- 一、 经济行为文件
- 二、 委托人暨产权持有单位营业执照副本
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人及产权持有单位承诺函
- 五、 签字资产评估师承诺函
- 六、 评估机构资格证书
- 七、 评估机构法人营业执照副本
- 八、 签字资产评估师职业资格证书登记卡

关于《评估报告附件》使用范围的声明

本评估报告附件仅供委托人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人所有，未经委托人许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引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。

一、经济行为文件（复印件）

二、委托人和产权持有单位法人营业执照（复印件）

三、主要资产权属证明文件（复印件）

四、委托人及产权持有单位承诺函

五、资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

包头北方创业专用汽车有限责任公司：

受贵公司委托，我们对内蒙古第一机械集团股份有限公司拟收购包头北方创业专用汽车有限责任公司持有的部分固定资产涉及的部分房屋建筑物及其附属设备设施，以 2017 年 5 月 31 日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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

2017 年 7 月 10 日

六、评估机构资格证书

七、评估机构法人营业执照副本

八、签字资产评估师职业资格证书登记卡