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
资产评估说明

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

第一部分关于《评估说明》使用范围的声明 2
第二部分关于进行资产评估有关事项的说明 3
第三部分评估对象与评估范围说明 4
一、 评估对象 4
二、 评估范围 4
第四部分资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 8
三、 核实结论 8
第五部分资产评估技术说明 10
一、 固定资产—建（构）筑物评估技术说明 10
二、 固定资产-设备评估技术说明 19
第六部分评估结论及分析 28
一、 评估结论 28
二、 增减值分析 28
附件：关于进行资产评估有关事项的说明 30

第一部分关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人、产权持有单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人暨产权持有单位：包头北方创业专用汽车有限责任公司（以下简称“专汽公司”）

第三部分评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为专汽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。

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**
附属设备设施	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**

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。产权持有单位已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。评估范围内的资产权属清晰，为安东机械合法拥有。

（一）资产的分布状况及特点

专汽公司是汽车金属结构加工企业，上述实物资产分布在成产车间及办公区内。具体实物资产类型及特点如下：

1. 固定资产—房屋建（构）筑物及管道沟槽

房屋建筑物为企业办公用房及生活用房，主要为 805 厂房、厂房、封闭库房、车库等，主要结构为混合结构，基础为钢筋混凝土独立柱基础，钢筋混凝土现浇柱、矩形梁、预制屋面板、砖墙体，厂房内主要为水泥地面，窗为铁窗、塑钢窗，内墙抹灰刷白色涂料，外墙刷涂料，水电暖等设施齐全。

其他构筑物及辅助设施主要为室外给排水管线、采暖管道、室外道路、围墙、车棚等。主要结构给排水管线为 PE、PVC 直埋管线，采暖管道为钢管，厂区地面为混凝土地面。

2. 固定资产—设备类资产

纳入本次评估范围的附属设备设施主要有龙门吊车、单梁吊车、双梁吊车、配电柜等，主要为厂房内生产使用。

第四部分资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据安东机械提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2017 年 6 月 26 日至 6 月 30 日，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1．指导产权持有单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2．初步审查产权持有单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3．现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，机器设备清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；

4．补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及复合客观和企业实际情况。

5．核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、机器设备等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

（1） 房屋建筑物

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了勘察。

1）房屋建筑物的核实方法

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致，对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据竣工结（决）算资料来确定。

2）构筑物及管道沟槽的核实方法

主要根据企业提供的评估明细表，参照工程决算资料、财务决算和管网图等资料，就构筑物评估明细表中的相关技术数据进行核对，对于明细表中没有完善的部分要求企业逐项完善修改评估明细表。

（2） 附属设备设施-机器设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修养护等历史资料，通过与企业管理人员和相关人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票等进

行核查。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

二、影响资产核实的事项及处理方法

通过资产清查，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

（一）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。

（二）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。

（三）纳入评估范围的设备基础、地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

（四）纳入本次评估范围内的附属设备类资产，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。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，纳入本次评估范围内的固定资产，账、实、表相符。

（二）资产产权的清查结论

经清查，评估人员发现如下事项：

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。

3、纳入评估范围的设备基础、地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

（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。

第五部分资产评估技术说明

一、 固定资产—建（构）筑物评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的建筑物为房屋建筑物,账面原值 44,838,380.90 元，账面净值 13,787,802.51 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	44,838,380.90	26,195,509.11
减值准备		12,407,706.60
合计	44,838,380.90	13,787,802.51

（二）建筑物概况

1、建筑物分布情况

专汽公司位于包头市青山区。被评估单位建筑物主要为企业办公用房及生产用房，主要分布在厂区内。房屋建筑物大部分建成于 1993 至 2016 年。

2、建筑物类型介绍

房屋建筑物为企业办公用房及生活用房，主要为 805 厂房、厂房、封闭库房、车库等，主要结构为混合结构，基础为钢筋混凝土独立柱基础，钢筋混凝土现浇柱、矩形梁、预制屋面板、砖墙体，厂房内主要为水泥地面，窗为铁窗、塑钢窗，内墙抹灰刷白色涂料，外墙刷涂料，水电暖等设施齐全。

其他构筑物及辅助设施主要为室外给排水管线、采暖管道、室外道路、围墙、车棚等。主要结构给排水管线为 PE、PVC 直埋管线，采暖管道为钢管，厂区地面为混凝土地面。

3、房屋建筑物权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物均未办理房屋所有权证，被评估单位承诺该部分资产产权为其所有，并为该部分资产产权负责。

本次评估，因所有房屋建筑物均未办理房屋所有权证，评估人员以被评估单位提供的相关资料确认房屋建筑物、构筑物的合法产权及建筑面积/容积等。

（三）评估过程

1．第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

2．第二阶段：现场调查阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

（1）结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

（2）装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

（3）设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

（4）维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3．第三阶段：评估测算阶段

查阅了典型建(构)筑物、线路的有关图纸及预决算资料，并根据评估基准日当地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估值计算。

4．第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“建筑物评估技术说明”。

（四）评估依据

（1）《资产评估准则—不动产》；

（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）《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

（11）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）

（12）被评估单位提供的房屋建筑物及构筑物清查评估明细表和情况调查表；

（13）被评估单位提供的国有土地使用权；

（14）评估人员掌握的其他资料。

（五）评估方法

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 50291－1999），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。具体公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定

重置全价=不含税建安工程造价+不含税前期费用及其他费用+资金成本

（1）建安工程造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的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造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程造价。

预决算调整法：以建筑物竣工决算或预算书中的工程量为基础，依照当地建

筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程造价。

类比系数调整法：通过调查了解国内建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息或工程造价分析，选择与被评估建筑物相类似建筑物进行类比分析，以其建筑工程人工、材料、机械消耗量为基础，通过调整差异，推算出被评估建筑物的建安工程造价。

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)筑物采。

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工程造价。

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建安工程造价。

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工程造价。

（2）前期费用及其他费用确定，前期费用及其他费用确定，根据其它费用计算标准，确定前期及其他费用，具体计算标准如下表：

序号	费用名称	计算公式	费率	不含税费率
1	建设单位管理费	建安工程造价×费率	1.49%	1.49%
2	环境影响评价费	建安工程造价×费率	0.13%	0.12%
3	勘察设计费	建安工程造价×费率	3.40%	3.21%
4	招标代理费	建安工程造价×费率	0.35%	0.33%
5	工程监理费	建安工程造价×费率	2.26%	2.13%

7	合计	建安工程造价×费率	7.63%	7.28%

（3）资金成本

资金成本，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算，其中合理工期按《全国统一建筑安装工程工期定额》确定为 2 年。利率按照人民银行 2015 年 10 月 24 日公布实施的 1 年至 5 年期贷款利率 4.75%计算。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×利率×50%×工期

（4）综合成新率的确定

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：

①年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限＋已使用年限）×100%

②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进行修正后确定成新率，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

（六）评估结果及分析

1、评估结果

经评估，建筑物评估原值 44,741,968.92 元，评估净值 31,214,974.16 元；评估原值减值率 0.22%，评估净值增值率 126.40 %。建筑物评估汇总表见下表：

建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	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

减值准备		12,407,706.60				
合计	44,838,380.90	13,787,802.51	44,741,968.92	31,214,974.16	-0.22	126.4

2、增减值原因分析

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。

（八）典型案例

案例 1：厂房-（房屋建筑物评估明细表第 9 项）

（一）工程概况

竣工年月：2004 年 6 月

建筑面积：8784 平方米

结构类型：混合

房屋建筑结构、装修、设备设施特征：

厂房位于厂区内，该房屋未办理房产证，建筑面积为 8784 平方米，该厂房于 2004 年建成，主要用于汽车装配，该建筑物为排架结构，建筑层高约 12 米，预制钢筋砼牛腿柱，屋面板为预制钢筋砼板，桩基础，外装修为外墙刷涂料、内装修为水泥地面，铁窗，铁门，厂房内安装有供电照明给排水设施。

附房房屋主要为办公场所，该建筑物为砖混结构，建筑层高 3 米，桩基础，外装修为外墙刷涂料，内装修为内墙刷涂料、水泥地面台阶、木质扶手、塑钢窗，室内安装有供电照明排水设施。该工程类别为三类。

现场调查状况：该建筑结构坚固，基础承载力较好，房屋构件和室内设施都很好，房屋屋面未出现任何渗漏现象，室内水、电设备运行状况良好，上、下水管道未出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况完好，房屋尚在继续使用中。

重置成本内容包括：土建（含一般装修）、水电暖安装工程。

（二）重置全价测算

1．建筑安装工程总造价的测算

根据评估单位提供的预决算资料，并按照《内蒙古自治区建设工程费用定额》

（2009），《内蒙古自治区建筑工程预算定额》（2009），《内蒙古自治区装饰装修工程预算定额》（2009），《内蒙古自治区安装工程预算定额》（2009）等文件的计算规定，同时参照评估基准日《包头工程造价信息》（2017 年第 5 期）及当地市场人工、材料价格等计算确定建筑安装工程造价如下表：

（1）土建及装饰造价的测算

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算公式	费率	金额
一	直接费	按定额及相关规定计算		8,414,290.04
1	直接工程费	按定额计算		8,245,186.56
1.1	人工费	定额人工费		1,996,974.37
1.2	材料费	定额材料费*材料综合扣税系数	0.87	5,426,795.25
1.3	机械费	定额机械费*机械综合扣税系数	0.89	821,416.94
2	措施项目费	按定额及相关规定计算		169,103.48
2.1	专业措施项目费	按定额计算		
2.2	通用措施费	（1.1+1.3）*费率	6.00%	169,103.48
2.2.1	人工费	（1.1+1.3）*费率*20%		33,820.70
2.2.2	材料费	（1.1+1.3）*费率*80%		135,282.78
二	企业管理费	（1.1.+1.3+2.2.1)*费率	25%	713,053.00
三	利润	（1.1.+1.3+2.2.1)*费率	21%	598,964.52
四	其他项目费			
五	价差调整			1,336,748.59
六	未计价材料		0.87	
七	小计	一+二+三+四+五+六		11,063,056.15
八	规费		4.17%	461,329.44
九	不含税工程造价			11,524,385.59
十	税金		11.00%	1,267,682.41
十一	工程造价			12,792,068.00

（2）安装工程造价测算

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算公式	费率	金额
一	直接费	按定额及相关规定计算		552,013.01
1	直接工程费	按定额计算		538,395.85
1.1	人工费	定额人工费		159,893.99
1.2	材料费	定额材料费*材料综合扣税系数	0.86	354,380.20
1.3	机械费	定额机械费*机械综合扣税系数	0.89	24,121.66
2	措施项目费	按定额及相关规定计算		13,617.16
2.1	专业措施项目费	按定额计算		
2.2	通用措施费	（1.1+1.3）*费率	7.40%	13,617.16

2.2.1	人工费	（1.1+1.3）*费率*20%		2,723.43
2.2.2	材料费	（1.1+1.3）*费率*80%		10,893.73
二	企业管理费	（1.1.+1.3+2.2.1)*费率	20%	570,442.40
三	利润	（1.1.+1.3+2.2.1)*费率	17.5%	499,137.10
四	其他项目费			
五	价差调整			112,206.02
1	人工费调整			112,206.02
2	材料费调整		0.86	-
3	机械费调整		0.89	
六	未计价材料		0.86	
七	小计	一+二+三+四+五+六		1,733,798.53
八	规费		4.17%	72,299.40
九	不含税工程造价			1,806,097.93
十	税金		11.00%	198,670.77
十一	工程造价			2,004,768.70

（3）建筑安装工程总造价（含税）=土建工程造价（含税）+安装工程造价（含税）

=12,792,068.00+2,004,768.70

=14,796,836.70 元取整

建筑安装工程总造价（不含税）=土建工程造价（不含税）+安装工程造价（不含税）

=11,524,385.59+1,806,097.93

=13,330,483.52 元

2．前期及其他费用

前期及其他费用，根据国家最新颁布的其它费用计算标准，确定前期及其他费用，具体计算标准如下表：

序号	费用	计费基础	含税费率	不含税费率	含税前期费	不含税前期费
1	建设单位管理费	造价×费率	1.49%	1.49%	220,472.87	220,472.87
2	环境影响评价费	造价×费率	0.13%	0.12%	19,235.89	17,756.20
3	勘察设计费	造价×费率	3.40%	3.21%	503,092.45	474,978.46
4	招标代理费	造价×费率	0.35%	0.33%	51,788.93	48,829.56
5	工程监理费	造价×费率	2.26%	2.13%	334,408.51	315,172.62
合计			7.63%	7.28%	1,128,998.65	1,077,209.71

3．资金成本

资金成本，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算，其中合理工期按《全国统一建筑安装工程工期定额》确定为 2 年。利率按照人民银行 2015 年 10 月 24 日公布实施的 1 年至 5 年期贷款利率 4.75%计算则：

资金成本=[工程总造价（含税）+前期及其他费用（含税）]×4.75%×50%×2

=(14,796,836.70+1,128,998.65)×4.75%×50%×2

=754,017.20（元）

4．重置全价＝建筑安装工程总造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

＝13,330,483.52+1,077,209.71+754,017.20

＝15,213,500.00 元（取整）

（三）成新率的确定

对房屋建筑物进行现场调查后，依据建筑物现场调查评分标准，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出建筑物的现场调查成新率。其次，根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出建筑物的理论成新率，最后计算出综合成新率。

1．调查成新率

在熟悉房屋施工资料的基础上，依据建筑物现场调查评分标准，对建筑物的结构、装饰、设备三部分进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，依此确定房屋调查成新率。

经现场调查，该房屋基础承载力强、无不均匀沉降，承重构件完好无损，屋面完好无渗漏，门窗开启灵活无翘曲，内外装修基本完好，室内电照、上下水、采暖设施齐全，能正常使用。

调查成新率计算表

项目		评　定　依　据	标准分	评定分
结构	1 基础	独立柱基础，无不均匀沉降，承载力良好	25	20
	2 承重构件	梁板柱墙坚固。	25	15
	3 墙体	节点基本坚固严实。	15	13
	4 屋面	良好无渗漏	20	15
	5 地面	保持良好，无变形裂痕	15	12
	小计：(1+2+3+4+5)×60%			45

装修	6 门窗	锈蚀较严重	25	20
	7 外墙	良好，局部有漆面脱落	30	25
	8 内墙	良好无裂痕	30	25
	9 顶棚	无变形现象	15	10
	小计：(6+7+8+9)×20%			16
设备	10 给排水	畅通，无明显漏水现象	35	25
	11 照明	基本完好	40	30
	12 其他	基本完好，无明显损坏现象	25	15
	小计：(10+11+12)×20%			14
调查成新率合计(%)				75

2．理论成新率

根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出建筑物的理论成新率。该房屋为混合结构,结构耐用年限为 50 年，委估对象 2004 年 6 月建成投入使用，距离评估基准日已使用年限为 13.01 年，尚可使用年限为 36.99 年。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

=36.99/（13.01+36.99）

=74%

3．综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘查成新率×60%

=74%×40%+75%×60%

=75%

（四）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

= 15,213,500.00×75%

= 11,410,125.00 （元）

二、 附属设备设施评估技术说明

纳入评估范围的附属设备类资产为机器设备，账面原值 6,880,495.07 元，账面净值 1,224,014.58 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
其附属设备设施	6,880,495.07	1,224,014.58
合计	**6,880,495.07**	**1,224,014.58**

（详见固定资产-机器设备评估明细表）

（一） 设备概况

专汽公司主要附属设备设施主要分布在包头市青山区厂区厂房内。

纳入本次评估范围内附属设备设施共计 148 项，主要有电动单梁桥式起重机、电动双梁桥式起重机、单梁吊车、配电箱、风机、水泵，该部分资产均由专业部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

（二） 评估依据

1. 产权持有单位提供的《设备清查评估明细表》；
2. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》；
3. 设备购置合同和发票；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号）；
6. 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）
7. 有关网络询价；
8. 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；
9. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
10. 评估人员收集的其他资料。

（三） 评估过程

1．第一阶段：准备阶段

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

（2）评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2．第二阶段：现场调查阶段

（1）现场清点设备，查阅主要设备的竣工决算及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料和文件，并通过向设备管理人员和操作人

员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

（2）根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

（3）对评估范围内的设备产权进行核查，如：抽查重大设备的购置合同、批复文件等。

3．第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性、合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

4．第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

（四） 评估方法

本次附属设备设施的评估主要采用重置成本法。附属设备设施评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备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。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

1. 附属设备设施-机器设备的评估

（1）机器设备重置全价的确定

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-可抵扣增值税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－可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设

备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

②运杂费

根据资产评估《资产评估常用数据与参数手册》及相关规定计取运杂费率。根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》，增值税一般纳税人购进固定资产所支付的运输费用，准予从销项税额中计算抵扣进项税额，可按运输费金额的 11%抵扣进项税，故：

含税运杂费=含税购置价×运杂费率

不含税运杂费=含税购置价×运杂费率/1.11

③设备基础费

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》、资产评估常用数据与参数手册和行业定额，以购置价为基础，按不同设备基础费计取。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。

④安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

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。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率，相应费率根据企业的固定资产规模确定相应费率，本次评估经测算的前期费用及其他费用费率如下表所示：

序号	费用名称	计算公式	费率	不含税费率
1	建设单位管理费	建安工程造价×费率	1.49%	1.49%
2	环境影响评价费	建安工程造价×费率	0.13%	0.12%
3	勘察设计费	建安工程造价×费率	3.40%	3.21%
4	招标代理费	建安工程造价×费率	0.35%	0.33%
5	工程监理费	建安工程造价×费率	2.26%	2.13%
7	合计	建安工程造价×费率	7.63%	7.28%

⑥资金成本

资金成本即建设期财务费用，对于需要预先定货、制造时间较长的设备或生产线考虑资金成本。合理工期应按同类设备建设安装的社会平均水平计，一般取项目可研或工程设计书上规定工期，通常假定均匀投入。

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。

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行 2015 年 10 月 24 日的贷款利率为：

项目名称	年利率
一年以内	4.35
一至五年	4.75
五年以上	4.9

（2）综合成新率的确定

1）对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

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，依据现场实际勘察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%

2）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）评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

（五） 评估结果及增减值分析

1.评估结果

经评估，纳入本次评估范围内的附属设备设施-机器设备账面原值为6,880,495.07 元，评估原值为 7,148,190.00 元，原值增值 267,694.93 元，增值率为 3.89%；账面净值为 259,785.00 元，评估净值为 3,086,210.00 元，净值增值 2,826,425.00 元，增值率 1,087.99 %。

设备评估结果汇总表

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
附属设备-机器设备	6,880,495.07	1,224,014.58	7,148,190.00	3,086,210.00	4.69	152.14
减值准备		964,229.58				
设备类合计	**32,962,603.09**	**13,125,926.35**	**7,203,450.00**	**3,109,013.00**	**4.69**	**1,087.99**

2.增减值分析

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。

（六） 典型案例

【案例】电动双梁桥式起重机（机器设备评估明细表序号 18）

一）设备概况；

设备名称：电动双梁桥式起重机

生产厂家：包头天力起重机厂

规格型号：QD10/3.2T-22.5m

购置日期：2008-03-27

启用日期：2008-03-27

账面原值：314,503.90 元

账面净值：111,894.98 元

设备概况：桥式起重机是横架于车间、仓库和料场上空进行物料吊运的起重

设备。由于它的两端坐落在高大的水泥柱或者金属支架上，形状似桥。桥式起重机的桥架沿铺设在两侧高架上的轨道纵向运行，可以充分利用桥架下面的空间吊运物料，不受地面设备的阻碍。它是使用范围广、数量多的一种起重机械。

QD 型通用桥式起重机主要由：大车运行机构、小车运行机构、起升机构和电气设备组成。桥架两端通过运行装置，支承在厂房或露天货场上空的高架轨道上，沿轨道纵向运行；起重小车在桥架主梁上沿小车轨道横向运行。该设备目前在总装厂房南侧使用，主要进行材料及部分设备的吊装。

设备主要技术参数：

序号	项目	参数
1	起重机总高 ：	3300mm ;
2	起重机总重（含配套件） ：	24t ;
3	规格 ：	A5,A6 ;
4	大回转速度 ：	（r/min） ;
5	额定起重力矩 ：	127.4（kN.m） ;
6	大车运行速度 ：	76（m/min） ;
7	适用范围 ：	A5/A6 ;
8	额定起重量 ：	10（吨） ;
9	有效起升高度 ：	≤16（米） ;
10	跨度 ：	22.5（米） ;
11	结构形式 ：	箱型 ;
12	操作形式 ：	空操（驾驶室）/地操（遥控） ;
13	起重机类型 ：	双梁起重机 ;

1．重置全价的确定

起重机的重置全价包括设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

（1）设备购置价

该设备由包头天力起重机厂生产，目前市场上有销售，经被评估单位相关人员及评估人员查询并与该生产厂家联系、询价，该类型设备单台出厂含税价为 370,800.00 元，不含税价为 316,923.00 元，该报价不包含运杂费、安装费。

（2）设备运杂费

经与厂家咨询同时考虑运距，设备运杂费为设备购置价的 3%，则：

设备运杂费（含税）=含税设备购置价×3%= 11,124.00 元

设备运杂费（不含税）=设备运杂费（含税）÷1.11= 10,022.00 元。

（3）安装调试费

根据本设备特点及厂家沟通结果，目前该设备厂家负责安装，安装费由购买方负担，则该设备安装费综合考虑为 4%，则安装调试费：

安装调试费（含税）=设备购置价×4%= 14,832.00 元。

安装调试费（不含税）=安装调试费（含税）÷1.11= 13,362.00 元

（3）前期及其它费用确定

前期及其他费用，根据国家最新颁布的其它费用计算标准，确定前期及其他费用，具体计算依据及标准如下表：

序号	费用	计费基础	含税费率	不含税费率	含税前期费	不含税前期费
1	建设单位管理费	造价×费率	1.49%	1.49%	5,911.66	5,911.66
2	环境影响评价费	造价×费率	0.13%	0.12%	515.78	476.11
3	勘察设计费	造价×费率	3.40%	3.21%	13,489.70	12,735.87
4	招标代理费	造价×费率	0.35%	0.33%	1,388.65	1,309.29
5	工程监理费	造价×费率	2.26%	2.13%	8,966.69	8,450.90
合计			7.63%	7.28%	30,272.00	28,884.00

（4）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计算，计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和，资金成本按建设期内均匀性投入计取。该项目的合理工期为 2 年，资金成本率按照评估基准日执行的 1-5 年期贷款利率 4.75%确定。

资金成本＝（370,800.00+11,124.00+14,832.00+30,272.00）×4.75%×2×1/2

= 20,284.00 元

（5）重置全价的确定

重置全价＝设备购置价（不含税）+设备运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+前期及其他费（不含税）+资金成本

＝316,923.00+ 10,022.00+13,362.00+28,884.00+20,284.00

＝389,480.00 元（取整）

2．综合成新率的确定

（1）理论成新率：

根据《资产评估常用数据及参数手册》，该类生产设备取评估经济年限 18 年，

该设备自投入运营至今，至评估基准日已经使用 9.18 年。

理论成新率＝(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

＝(18-9.18)/ 18×100％

＝49％

（2）现场调查成新率：

评估人员在现场向操作人员、企业设备技术管理人员详细了解了该设备的运行、维护、保养和检修情况，并对该设备外观、运转状态进行实际调查，具体调查鉴定结果如下表：

序号	勘察部位名称	技术状况	标准分	评估分
1	整体结构	主体外观良好、框架基本稳定、无明显变形。	20	10
2	提升机构	基本正常，达到设定要求	40	20
3	空操（驾驶室）/地操（遥控）系统	基本正常、满足生产技术要求。	30	15
4	滑轨及其他控制系统	各装置控制状态基本正常，基础较稳定。	10	5
	合计		100	50

因此确定现场调查成新率为 50%。

（3）综合成新率：

综合成新率＝勘察成新率×60%＋理论成新率×40%

＝50％×60%+49％×60%

＝50％

3．评估值的确定：

评估值＝重置全价×综合成新率

＝389,480.00×50%

＝194,740.00 元

第六部分评估结论及分析

一、评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受专汽公司的委托，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其附属设备设施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及其附属设备设施等资产进行了评估。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：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。

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

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区第一功能小区

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

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人暨产权持有单位。

二、关于经济行为的说明

根据专汽公司 2017 年 6 月 7 日的临时股东会决议，一机股份拟收购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、关于评估范围和评估对象的说明

（一）评估对象

评估对象为专汽公司持有的部分固定资产，主要为房屋建筑物及部分机器设备。

（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**
附属设备设施	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**

委托申报的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

四、关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日是 2017 年 5 月 31 日。

评估基准日的确定是委托人根据评估目的，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、纳入本次评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，本公司承诺该部分资产产权为本公司所有，并为该部分资产产权负责。

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。

六、资产清查情况说明

在本次清查过程中，专汽公司进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产进行清查盘点。清查结果统一报财务部门汇总。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、资料清单

1. 经济行为文件；

2. 企业法人营业执照、公司章程复印件；

3. 《资产评估申报明细表》；

4. 重大设备购置合同、发票等产权证明资料；

5. 委托人及产权持有单位承诺函。

（本页以下无正文）

（本页无正文，系资产评估有关事项说明的签字盖章页）

委托人暨产权持有单位：包头北方创业专用汽车有限责任公司

法定代表人（或授权人）签字：

年　月　日