

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

因政府土地收储涉及成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 030044 号  
(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十八日

## 目 录

|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| 声 明.....                                   | 3 -  |
| 摘 要.....                                   | 5 -  |
| 正 文.....                                   | 7 -  |
| 一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况..... | 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.....                           | 11 - |
| 五、 评估基准日 .....                             | 11 - |
| 六、 评估依据.....                               | 12 - |
| 七、 评估方法.....                               | 15 - |
| 八、 资产基础法中各类资产的具体评估方法应用 .....               | 15 - |
| 九、 评估程序实施过程 and 情况.....                    | 21 - |
| 十、 评估假设.....                               | 23 - |
| 十一、评估结论.....                               | 24 - |
| 十二、特别事项说明.....                             | 25 - |
| 十三、评估报告使用限制说明.....                         | 26 - |
| 十四、资产评估报告日 .....                           | 27 - |
| 资产评估报告附件 .....                             | 29 - |

## 声 明

一、本资产评估报告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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的

问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 因政府土地收储涉及成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备评估项目

中水致远评报字[2017]第 030044 号

## 摘 要

中水致远资产评估有限公司接受成都市新筑路桥机械股份有限公司的委托，对因政府土地收储涉及成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备在评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

**一、评估目的：**因政府土地收储涉及成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备，成都市新筑路桥机械股份有限公司委托中水致远资产评估有限公司对上述经济行为所涉及的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备在评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

**二、评估对象和评估范围：**评估对象为因政府土地收储所涉及的成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备的市场价值。评估范围为企业申报的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备。具体如下表：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面价值 |    |
|-----|------|----|
|     | 原值   | 净值 |

|          |   |           |           |
|----------|---|-----------|-----------|
| 房屋建筑物    | 1 | 6,233.62  | 3,095.39  |
| 构筑物      | 2 | 1,334.61  | 964.99    |
| 不可搬迁机器设备 | 3 | 11,948.95 | 9,084.83  |
| 土地使用权    | 4 | 2,243.68  | 1,714.40  |
| 资产总计     | 5 | 21,760.86 | 14,859.61 |

**三、价值类型：**本报告评估结论的价值类型为市场价值。

**四、评估基准日：**2017 年 8 月 31 日。

**五、评估方法：**本次采用资产基础法进行评估。

**六、评估结论：**经评估，于评估基准日 2017 年 8 月 31 日，成都市新筑路桥机械股份有限公司委估资产的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备于评估基准日的市场价值为人民币 33,004.38 万元，人民币大写：叁亿叁仟零肆万叁仟捌佰圆整。

**七、评估结论使用有效期：**根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2017 年 8 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日期间有效。

**八、对评估结论产生影响的特别事项：**在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 因政府土地收储涉及成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 030044 号

## 正 文

成都市新筑路桥机械股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对因政府土地收储涉及成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备在评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托方和产权持有人均为成都市新筑路桥机械股份有限公司，具体情况如下：

#### （一）委托人和产权持有人概况

统一社会信用代码：91510000725526042X

名 称：成都市新筑路桥机械股份有限公司

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：成都市四川新津工业园区

法定代表人：黄志明

注册资本：陆亿肆仟伍佰叁拾陆万捌仟贰佰柒拾元人民币

成立日期：2001 年 3 月 28 日

营业期限：2001 年 3 月 28 日至长期

经营范围：（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）金属桥梁结构及桥梁零件的设计制造；建筑用金属结构、构件的设计制造；橡胶制品的设计制造；铁路机车车辆配件和铁路专用设备及器材、配件的设计制造；环境污染防治专用设备的设计制造；工程设计、工程咨询；环保工程、钢结构工程；交通器材及其他交通运输设备、交通安全及管制专用设备、水资源专用机械制造；商品批发与零售；进出口业；特种专业工程专业承包；城市低地板车辆及配件的设计、制造，租赁及相关领域的技术服务；合成材料制造；塑料制品业；石膏、水泥制品及类似制品制造；输配电及控制设备制造；软件和信息技术服务业；市政公用工程总承包施工；公路工程总承包施工；建筑机电安装工程专业承包施工；公路交通工程专业承包施工；城市轨道交通运输；铁路工程、隧道工程和桥梁工程；铁路铺轨架梁工程。

## （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的特定使用者为委托方，委托方以外的其他报告使用者遵循国家法律法规规定。

## （三）委托人与产权持有人之间的关系

本次评估委托人和产权持有人为同一公司。

## 二、评估目的

因政府土地收储涉及成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备，成都市新筑路桥机械股份有限公司委托中水致远资产评估有限公司对上述经济行为所涉及的土地

使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备在评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

本项目评估对象为因政府土地收储所涉及的成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备的市场价值。

#### （二）评估范围内资产基本情况

本项目评估范围为因政府土地收储所涉及的成都市新筑路桥机械股份有限公司的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备。于评估基准日 2017 年 8 月 31 日企业申报的资产账面值 14,859.61 万元。

评估范围内的资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备及土地使用权。其中，房屋建筑物共计 50 项，建筑面积合计 56,527.76 平方米；构筑物共计 190 项；不可搬迁机器设备共计 271 项；土地使用权 6 宗，使用权面积 133,017.28 平方米。

评估范围内全部资产的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上委托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。评估范围内全部资产的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

| 项 目      |   | 账面价值      |          |
|----------|---|-----------|----------|
|          |   | 原值        | 净值       |
| 房屋建筑物    | 1 | 6,233.62  | 3,095.39 |
| 构筑物      | 2 | 1,334.61  | 964.99   |
| 不可搬迁机器设备 | 3 | 11,948.95 | 9,084.83 |

|       |   |           |           |
|-------|---|-----------|-----------|
| 土地使用权 | 4 | 2,243.68  | 1,714.40  |
| 资产总计  | 5 | 21,760.86 | 14,859.61 |

### （三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 房屋建筑物共计50项，主要包括厂房、办公楼、倒班房、库房、食堂、厕所及配电室等，建筑面积合计56,527.76平方米。因为是政府收储项目，所以新津县国土局对纳入评估范围的房屋建筑物，进行了重新测绘；本次评估房屋建筑面积以新津县津房房产测绘有限公司出具的“四川省房屋面积实测报告”（津房[2017-10-13]）记载的数据为准；

2. 构筑物共计190项，主要包括沥青道路、水塔、水池、花台、阀门井、围墙、设备基础及绿化树木等；

3. 不可搬迁机器设备共计271项，主要包括120MN动静态压剪试验设备、起重机、热处理铸炼炉、声屏障涂装生产线、数控开卷校平纵剪生产线、三喷设备、涂装生产线及结构支承与保护综合试验平台、压力系统测试生产线、压力系统调试生产线、混凝土配方系统、新型橡胶沥青反应站、电缆及压力管道等。

4. 土地使用权共六宗，原始入账价值为22,436,846.65元，账面净值为17,144,000.45元。土地基本状况如下：

评估宗地基本状况一览表

| 序号 | 土地权证编号               | 宗地名称 | 土地位置             | 用地性质 | 准用年限       | 开发程度 | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|----------------------|------|------------------|------|------------|------|---------------------|
| 1  | 新津国用（2008）字第 1648 号  | 宗地 1 | 五津镇红石村、蔬菜村       | 工业   | 2049/1/25  | 六通一平 | 4,745.20            |
| 2  | 新津国用（2006）第 012538 号 | 宗地 2 | 五津镇红石村           | 工业   | 2049/1/25  | 六通一平 | 7,716.80            |
| 3  | 新津国用（2001）第 012406 号 | 宗地 3 | 五津镇红石村四组         | 工业   | 2048/10/30 | 六通一平 | 9,940.00            |
| 4  | 新津国用（2000）第 011870 号 | 宗地 4 | 五津镇红石村四组         | 工业   | 2048/10/30 | 六通一平 | 11,777.50           |
| 5  | 新津国用（2001）第 011873 号 | 宗地 5 | 五津镇红石村四组         | 工业   | 2048/10/30 | 六通一平 | 5,962.50            |
| 6  | 新津国用（2009）第 78 号     | 宗地 6 | 五津镇抚江村一组、红石村二三四组 | 工业   | 2059/1/18  | 六通一平 | 92,875.28           |

|         |  |  |  |  |            |
|---------|--|--|--|--|------------|
| 土地使用权合计 |  |  |  |  | 133,017.28 |
|---------|--|--|--|--|------------|

因为是政府收储项目，所以新津县国土资源局对纳入评估范围的土地使用权，进行了重新测绘；其中宗地 6（土地证号为新津国用（2009）第 78 号），证载面积为 126457.44 平方米，而纳入测绘报告的面积为 92,875.28 平方米。本次评估土地使用权面积以四川省冶金地质勘查局测绘工程大队出具的“新筑地块拆迁实测面积报告”（2017-10）记载的数据为准。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年8月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为产权持有人会计月末报表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
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修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
5. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
6. 国土资源部文件“国土资发[2006]307号”关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知；
7. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；
8. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]第6号）；
9. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估基准准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33

号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号)；

7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)；

8. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；

9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；

10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

### (三) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照；

2. 重要资产购置合同或凭证；

3. 房屋所有权证；

4. 国有土地使用证；

5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

### (四) 取价依据

1. 企业提供的部分合同、协议等；

2. 现行的国家和地方税收政策和规定；

3. 2017年版《机电产品报价手册》；

4. 企业提供的有关财务资料及工程资料；

5. 1995年12月29日机械工业部《关于发布〈机械工业建设建设项目概算编制办法及各项概算指标〉的通知》(机械计[1995]1041号)；

6. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理及相关服务收

费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

7. 国家计委（关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知）（计价格[2002]1980号）；

8. 《关于建设工程质量监督费有关问题的通知》（财建(2002)394号）；

9. 《基本建设财务规则》的通知（中华人民共和国财政部令第81号，2016年9月1日起施行）；

10. 国家计委、环保总局发布《环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125号）；

11. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号；

12. 财政部、国家发展改革委关于印发《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》的通知（财综[2007]77号）；

13. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；

14. 原城乡环境建设保护部发布的《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》；

15. 当地2017年8月的《建设工程造价信息》；

16. 有关造价指数及类似工程造价指标；

17. 中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率；

18. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

#### （六）其他参考资料

1. 新津县津房房产测绘有限公司出具的“四川省房屋面积实测报告”（津房[2017-10-13]）；

2. 四川省冶金地质勘查局测绘工程大队出具的“新筑地块拆迁实测面积报告”（2017-10）；

3. 企业提供的资产清单和评估申报表；

4. 《资产评估常用数据与参数手册》；

5. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；

6. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；

7. 企业相关部门及人员提供的相关材料；

## 七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及房屋建筑物、不可搬迁机械设备及土地使用权。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估报告》等有关资产评估准则规定，本项目采用资产基础法进行评估。

## 八、资产基础法中各类资产的具体评估方法应用

### （一）关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对委估房产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，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，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

建筑物评估值=重置全价×成新率

#### 1. 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用和资金成本组成。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

### (1) 建安造价的确定

评估对象的建筑工程资料和竣工结算资料齐备，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，进而计算出建筑物评估值。对于建成年代久远，相关建筑工程资料、竣工结算资料和类似工程的参考资料均不齐备，本次评估是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定调整系数并计算重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场观察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑安装工程造价=定额直接费+间接费+安全文明施工专项费+利润+税金

按照建筑物工程量，套用定额所规定的工料机消耗量计算出定额直接费，再用评估基准日取费费率及材料价格进行取费计算得出各分项工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

### (2) 前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

### (3) 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

## 2. 成新率

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

理论成新率：根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

勘察成新率：通过资产评估专业人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、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，根据原城乡环境建设保护部发布的《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。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

### 3. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### (二) 关于设备类资产的评估

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。

评估值=重置全价×成新率

#### 1. 重置全价的确定

##### (1) 机器设备的重置全价

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期费用及资金成本构成。重置全价含增值税。

重置全价=设备购置价(含税)+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本

### ①设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

采用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

本次评估设备购置价格采用含税购置价。

### ②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

### ③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### ④前期费用

前期费用主要取费项目有建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计的费、工程招标代理费、环境影响咨询费等。参照国家、地方及行业有关收费规定。

⑤资金成本：资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期依据该工程的工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日中国人民银行公布的贷款利率确定，资金按均匀投入考虑，即：

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期费用）×贷款利率×建设工期×1/2

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。

本次评估中较简单的设备，无需考虑设备基础费、前期费用及资金成本；大型设备的基础费在构筑物中评估。

## 2.成新率的确定

### （1）重点机器设备的成新率

价值量较大的重点设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按40%，60%比例加权求和确定其成新率，即：

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

#### ①理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

理论成新率=（经济使用年限－实际已使用年限）÷经济使用年限×100%

#### ②现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察

鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

### ③综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按40%，60%比例加权求和确定委估设备的成新率，即

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

### （2）一般机器设备的成新率

一般机器设备采用年限法确定成新率。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{实际已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

在用的老旧设备的成新率取值15%。

### 关于土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，成本逼近法测算委估宗地地价。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价格的评估方法。

其基本公式为：土地价格 = 土地取得费 + 有关税费 + 土地开发费用 + 利息 + 利润 + 土地增值收益。

## 九、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2017 年 10 月 16 日至 2017 年 11 月 3 日对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

### （三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、分析资料、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### （六）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 对资产基础法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完

善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

### （八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

## 十、评估假设

### （一）一般假设

1. 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。

### （二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资

产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

5. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

### （三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

## 十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对因政府土地收储涉及新筑股份的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，于评估基准日 2017 年 8 月 31 日，新筑股份因政府土地收储涉及的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、机器设备的市场价值为人民币 33,004.38 万元，人民币大写：叁亿叁仟零肆万叁仟捌佰圆整。具体见评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 8 月 31 日

单位：人民币万元

| 项 目      |   | 账面价值      |           | 评估价值      |           |
|----------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
|          |   | 原值        | 净值        | 原值        | 净值        |
| 房屋建筑物    | 1 | 6,233.62  | 3,095.39  | 9,613.13  | 7,891.83  |
| 构筑物      | 2 | 1,334.61  | 964.99    | 3,795.30  | 2,346.01  |
| 不可搬迁机器设备 | 3 | 11,948.95 | 9,084.83  | 15,503.40 | 12,163.75 |
| 土地使用权    | 4 | 2,243.68  | 1,714.40  | 10,602.80 | 10,602.80 |
| 资产总计     | 5 | 21,760.86 | 14,859.61 | 39,514.63 | 33,004.38 |

## 十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由新筑股份提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

### （四）评估程序受到限制的说明

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（五）其他需要说明的事项

无

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使

用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2017 年 8 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

#### 十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2017 年 11 月 28 日。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为签名盖章页）

资产评估师：马松青

资产评估师：黄伟

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十八日

## 资产评估报告附件

1. 委托人及产权持有人营业执照（复印件）；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
3. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
4. 签名资产评估师的承诺函；
5. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
6. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
7. 资产评估机构证券资格证书（复印件）；
8. 资产评估师职业资格证书（复印件）；
9. 资产评估明细表；
10. 资产评估说明（另装成册）。