

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国一拖集团有限公司、
第一拖拉机股份有限公司拟转让各自持有
一拖（洛阳）搬运机械有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 1384 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年八月二日

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专业人员不承担责任。

三、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。

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。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

七、资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

中国一拖集团有限公司、第一拖拉机股份

有限公司拟转让各自持有

一拖（洛阳）搬运机械有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 1384 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国一拖集团有限公司和第一拖拉机股份有限公司的委托，就中国一拖集团有限公司、第一拖拉机股份有限公司拟转让各自持有一拖（洛阳）搬运机械有限公司股权之经济行为，对所涉及的一拖（洛阳）搬运机械有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为一拖（洛阳）搬运机械有限公司股东全部权益，评估范围是一拖（洛阳）搬运机械有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对一拖（洛阳）搬运机械有限公司进行整体评估。

一拖（洛阳）搬运机械有限公司股东全部权益的评估值为 1,528.37 万元，与账面值-1,011.70 万元比较，评估增值 2,540.07 万元，增值率

251.07 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起，至 2018 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中国一拖集团有限公司、第一拖拉机股份

有限公司拟转让各自持有

一拖（洛阳）搬运机械有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 1384 号

中国一拖集团有限公司、第一拖拉机股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国一拖集团有限公司、第一拖拉机股份有限公司拟转让各自持有一拖（洛阳）搬运机械有限公司股权项目之经济行为所涉及的一拖（洛阳）搬运机械有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 9 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

委托人为中国一拖集团有限公司、第一拖拉机股份有限公司，被评估单位为一拖（洛阳）搬运机械有限公司。

（一）委托人之一概况

公司名称：中国一拖集团有限公司（以下简称“一拖集团”）

公司地址：洛阳市涧西区建设路 154 号

法定代表人：赵剡水

注册资本：3,174,949,025.06 元

经济性质：有限责任公司

1. 公司简介

一拖集团前身为中国第一拖拉机制造厂，是我国“一五”期间兴建的156个重点项目之一。1992年10月，更名为中国第一拖拉机工程机械公司。1997年5月，按照国家建立现代企业制度的要求，中国第一拖拉机工程机械公司改制为有限责任公司，并更名为中国一拖集团有限公司。2009年，中国机械工业集团有限公司、洛阳市国资委与一拖集团进行战略重组，中国机械工业集团有限公司成为一拖集团的控股股东。

（二）委托方之二概况

公司名称：第一拖拉机股份有限公司（以下简称“一拖股份”）

公司地址：洛阳市涧西区建设路154号

法定代表人：赵剡水

注册资本：99,590 万元

经济性质：股份有限公司

营业执照注册号：410000400013049

1、单位简介

一拖股份前身为第一拖拉机制造厂，是我国第一个五年计划时期兴建的156个重点建设项目之一，其主导产品包括大、中、小系列轮式拖拉机、履带式拖拉机和非道路用柴油机等。1997年5月，中国一拖集团将与拖拉机相关的业务、资产、负债、人员重组后进行股份制改造，设立了第一拖拉机股份有限公司，并于同年6月23日在香港联交所上市；2007年10月10日，公司在香港联交所公开增发H股。

2012年8月8日，一拖股份完成了在内地A股IPO。并于2016年7月19日实施H股回购。截止评估基准日一拖总股本99,590万股。

（三）被评估单位概况

企业名称：一拖（洛阳）搬运机械有限公司（以下简称“一拖搬运”）

法定住所：河南省洛阳市新安县洛新工业园区

注册资本：5,588.00 万元

企业性质：有限责任公司

法定代表人：孔孟田

成立日期：2005 年 10 月 10 日

1、公司简介

一拖搬运成立于 2005 年，由第一拖拉机股份有限公司和中国一拖集团有限公司共同出资。

截至评估基准日，实收资本为 55,880,000.00 元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	第一拖拉机股份有限公司	52,188,200.00	93.39
2	中国一拖集团有限公司	3,691,800.00	6.61
	合 计	55,880,000.00	100.00

2、经营范围

叉车、工程机械、农业机械、通用机械产品及零部件设计研发、生产、制造、销售、维修、租赁、技术成果转让、技术咨询、技术服务。二手车交易。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，公司资产总额为 3,687.01 万元，负债总额 4,698.71 万元，净资产额为 -1,011.70 万元，实现营业收入 1,078.51 万元，净利润 -592.45 万元。一拖搬运近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	3,687.01	4,304.85	5294.25
净资产	-1,011.70	-445.54	435.57
	2017年前三季度	2016年度	2015年度
主营业务收入	1,078.51	2569.81	3721.38
利润总额	-592.45	-944.10	-940.48
净利润	-592.45	-917.89	-940.81
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	信用中和会计师事务所（特殊普通合伙）	信用中和会计师事务所（特殊普通合伙）

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人中国一拖集团有限公司、第一拖拉机股份有限公司均为被评估单位的股东。

（四）委托人、业务约定书约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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。

二、评估目的

根据中国机械工业集团有限公司《国机集团关于同意中国一拖和所属一拖股份转让搬运100%股权和其关联方债务的批复》，国机集团同意转让一拖集团和一拖股份所持一拖（洛阳）搬运机械有限公司股权的事项。

本次资产评估的目的是反映一拖（洛阳）搬运机械有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是一拖搬运的股东全部权益。评估范围为一拖搬运在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 3,687.01 万元、负债 4,698.71 万元、净资产-1,011.70 万元。具体包括流动资产 1,301.87 万元；非流动

资产 2,385.14 万元；流动负债 4,698.71 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的一拖搬运 2017 年 9 月 30 日的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）主要委估资产

本次评估范围中的主要实物资产为存货、固定资产。

企业的存货主要包括了原材料、产成品和发出商品。原材料的账面价值为 4,918,745.72 元，产成品账面值为 2,383,651.39 元，存货减值准备 539,818.86 元，存货账面净值为 6,762,578.25 元。

原材料主要是产品加工原料、外购的半成品、工件毛坯、结构件和标准件等。能够正常使用和流转，产成品为不同型号的规格的叉车、转运小车等。部分材料或产品由于长时间积压、闲置，导致部分损毁或报废。

固定资产主要包括了房屋建筑物、构筑物、管道沟槽以及设备类等资产。房屋建筑物账面原值为 22,753,120.37 元，账面净值为 15,085,684.73 元，构筑物账面原值为 1,350,046.96 元，账面净值为 820,094.13 元，管道沟槽账面原值为 7,830.00 元，账面净值为 4,843.98 元。设备类资产账面原值为 7,863,187.91 元，账面净值为 2,620,601.50 元。房屋类资产全部位于洛阳市磁涧镇洛新产业集聚园一拖（洛阳）搬运机械有限公司厂区内，共 4 项，建筑面积共计 29,979.50 平方米，全部房屋的结构主要为框架、砖混、排架及轻钢结构，房屋建筑物主要为联合厂房、办公楼、门卫房，构筑物主要为道路、围墙等。房屋全部为 2005 年以后建成，建设标准较高，能够满足生产需要。设备类资产包括

机器设备、车辆和电子设备，机器设备均为企业在 2006 年 12 月之后购进的，总体能够满足产品的加工需要。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（1）账面记录的无形资产为一宗土地使用权和一项软件

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，被评估企业账面所反映的无形资产为 1 宗土地使用权，已取得土地使用权证，为工业出让性质。评估基准日该土地设定了抵押权，抵押权人为中国一拖集团财务有限责任公司，抵押期限为 2015 年 12 月至 2017 年 12 月；最高抵押额度为 800 万元，经了解，截止报告出具日该抵押已解除。

软件为雷诺液压测试系统软件。目前账面所反映的价值为企业购买的软件价值摊销后的余额。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2017 年 9 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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）经济行为依据

中国机械工业集团有限公司《国机集团关于同意中国一拖和所属一拖股份转让搬运 100%股权和其关联方债务的批复》（国机财【2018】323号）

（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 12 月 1 日起施行）；
- 2、《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）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）
- 4、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 6、《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）；
- 7、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）；
- 8、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》

（国资发产权[2013]64号）。

9、《河南省企业国有产权转让监督管理办法》（河南省人民政府令第103号）

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31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——企业价值》（中评协〔2017〕36号）
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。

（四）资产权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、机动车行驶证；
- 3、重要资产购置合同或凭证；

4、 其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额 (2016)》;
- 2、 《河南省通用安装工程预算定额(2016)》;
- 3、 《河南省工程造价信息》(2017 年第 4 期);
- 4、 《2017 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);;
- 5、 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 25 日起执行;
- 6、 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
- 7、 《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价的通知》(豫政〔2013〕11 号);
- 8、 洛阳市新安县征地区片综合地价图集 (2013)
- 9、 《新安县人民政府关于公布新安县国有土地基准地价的通知》(新政[2014]20 号)
- 10、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2016]第 294 号);
- 11、 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 12、 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 13、 其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
- 2、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)。
- 3、 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394 号);

- 4、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 5、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 6、 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 8、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 9、 《关于规范环境影响收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 10、 一拖搬运 2015 年、2016 年及 2017 年 9 月 30 日会计报表及审计报告；
- 11、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 12、 其他参考资料。

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、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。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

一拖搬运的主营业务为叉车整车及零配件的生产和销售，从近3年的经营数据来看，委估企业经营状况较差，而且根据评估基准日审计结论企业已资不抵债，而且于2017年初全面停产。企业无法对未来的经营做出合理估计，企业未来发展存在一定的不确定性，因此对于一拖搬运不宜采用收益法评估。

由于在目前国内相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：全部为银行存款、。

以清查核实后的账面值作为评估值。

（2）应收票据

应收票据均为无息票据，按核实后的票面本金作为评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员首先是在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其次，采用个别认定与账龄分析相结合的方法估计评估风险损失。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，确定评估风险损失率为 0。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，确定评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。账龄 1-年以内（含 1 年）为 1%—15%，1-2 年（含 2 年）为 50%，2 年以上为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（4）存货

1) 原材料

本次委估的原材料为生产购入的各种原料，如柴油发动机、驱动桥总成等。其账面值主要由材料的买价、运杂费、运输途中的合理损耗和入库前的整理挑选费用构成。根据不同类型的原材料，采取的评估方法如下：

对企业为生产购进价格变化较大的原料，由于此类原材料的价格在市场的波动较频繁，故通过查阅评估基准日的网上报价、查阅企业在评估基准日原材料购进的增值税发票，并加计运杂费等合理费用，按此确定评估基准日此类原材料的评估单价。原材料在实地盘点倒推基准日实际库存数量的基础上，以现行市价加计运杂费等合理费用计算评估单价，以基准日实际库存数量乘以评估单价计算评估值。

对于企业购置的价格变化不大的材料，如化工、劳保、工具、标准件等，由于其周转较快，易于采购且市场价格没有明显变化，故对此按核实后的账面值确认评估值。对于已经积压时间较长，或者已经报废的不良资产，按照二级市场的可回收价值确认评估值。

2) 产成品

本次委估的产品系企业生产的待出售的产成品，每项产成品均对应着既定市场售价。评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。如果企业当期的销售利润为负数，则产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金作为评估值。

评估单价=不含税市场售价×（1-产品销售税金及附加费率-平均销售费用率）

a. 不含税市场售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 销售费用率主要包括为了销售产品而发生的广告、宣传等费用；

c. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加。

（5）其他流动资产

本次委估的其他流动资产为待摊的房租。评估人员审核了被评估企业填制的评估明细表，并与财务报表、账簿所列金额进行核对，索取房屋租赁合同等资料以验证明细表所列金额的正确性和真实性，以账面价值确定评估值。

2、非流动资产

（1）固定资产

1) 房屋建筑物

本次房屋建筑物的评估方法采用重置成本法评估。

对主要建筑物，是根据建筑工程资料和参照当地的同类建筑工程概预算指标确定委估建筑物工程量，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，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物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，确定重置单价并计算评估净值。

①重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

评估人员根据现场勘查及其他相关资料，参照当地的同类建筑工程概预算指标确定委估建筑物工程量，按照《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）》、《河南省通用安装工程预算定额（2016）》及相应的费用定额、洛阳市 2017 年 4 月建筑工程材料信息价格和豫建设标[2016]24 号河南省住房和城乡建设厅《关于我省建筑业“营改增”后计价依据调整的意见》计算工程建安造价计算出建安工程造价。

B、前期及其他费用的确定

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它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费费率表

序号	费用名称	计算基数	费率（含）	费率（不含）	取费依据
1	建设单位管理费	建筑工程费（含税）	1.67%	1.67%	财建[2016]504 号
2	招标代理服务费	建筑工程费（含税）	0.56%	0.53%	计价格 [2002] 1980 号
3	工程建设监理费	建筑工程费（含税）	2.60%	2.46%	发改价格（2007）670 号
4	工程勘察及设计费	建筑工程费（含税）	3.46%	3.26%	计价格[2002]10 号
5	环境评价费	建筑工程费（含税）	0.34%	0.32%	计价格（2002）125 号
	小计		8.63%	8.24%	

C、资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定人民币贷款利率标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

资金成本=(建安工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息
×50%

②成新率

根据现场勘查及结合建筑物使用状况、维修保养情况，确定房屋建筑物的尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / （已使用年限 + 尚可使用年限） ×
100%

2) 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，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

重置全价=设备购置价(含税)+运杂费(含税)+安装调试费（含税）+
工程建设其他费用（含税）+资金成本-可抵扣的进项税

1) 机器设备重置全价

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

重置全价=设备购置价(含税)+运杂费(含税)+安装调试费（含税）+
工程建设其他费用（含税）+资金成本-可抵扣的进项税

①购置价

对于国产设备主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2017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。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，按11%的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用

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、招标代理服务费、环境评价费及联合试运转费等，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。

⑤资金成本的确定

项目合理建设期为1年，资金成本率为4.35%。

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

⑥增值税可抵扣金额的确定

增值税可抵扣金额=购置价/1.17×17%+运杂费/1.11×11%+安装费/1.11×11%+其他费用可抵扣金额

2)运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行

条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价(不含税)

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

(2) 成新率的确定

1) 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

2) 运输车辆成新率

对于运输车辆，商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率：

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 规定或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

3) 电子设备成新率

纳入本次评估范围的电子设备均为价值量较小的一般设备和电子设备，采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

3、无形资产

3.1) 土地使用权

本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

①基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$\text{基准地价设定开发程度下的宗地地价} = [\text{基准地价} \times K1 \times (1 + \sum K) + \text{开发程度修正值}] \times K2$$

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观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来确定土地价格的估价方法。

$$\text{其基本计算公式为：} V = Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3 = VE + R3$$

式中：V——土地价格；Ea——土地取得费；

Ed——土地开发费；T——税费；

R1——利息；R2——利润；

R3——土地增值；

VE——土地成本价格。

其中：

土地取得费及税费：根据《中华人民共和国土地管理法》，土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费，税费包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费、土地登记费等；

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

3.2)无形资产—其他无形资产—软件

评估人员查阅相关的证明资料，核实取得方式、取得日期、法定使用年限或预计使用年限，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限。评估人员查阅了原始凭证，购买资产的相关合同、协议和发票。考虑到该软件截止评估基准日2017年9月30日已无使用价值故本次雷诺液压测试系统软件评估值为0.00元。

4、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评

估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，相应确定评估方法、参数和依据。

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，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对一拖搬运纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值3,687.01万元，评估值6,227.08万元，评估增值2,540.07万元，增值率68.89%。

负债账面价值4,698.71万元，评估值4,698.71万元，未发生增减值变动。

净资产账面价值-1,011.70万元，评估值1,528.37万元，评估增值2,540.07万元，增值率251.07%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：一拖（洛阳）搬运机械有限公司 评估基准日：2017年9月30日 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
流动资产	1	1,301.87	1,299.41	-2.46	-0.19
非流动资产	2	2,385.14	4,927.67	2,542.53	106.60
其中：长期股权投资	4	-	-	-	
投资性房地产	5	-	-	-	
固定资产	6	1,853.12	3,309.91	1,456.79	78.61
在建工程	7	-	-	-	
无形资产	8	532.01	1,617.76	1,085.75	204.08
其中：土地使用权	9	531.18	1,617.76	1,086.58	204.56
长期待摊费用		-	-	-	
资产总计	11	3,687.01	6,227.08	2,540.07	68.89
流动负债	12	4,698.71	4,698.71	-	-
非流动负债	13	-	-	-	
负债总计	14	4,698.71	4,698.71	-	-
净资产（所有者权益）	15	-1,011.70	1,528.37	2,540.07	251.07

由此得到一拖搬运全部权益在基准日时点的价值为1,528.37万元。

十一、特别事项说明

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

作特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

（一）产权瑕疵事项

经清查发现评估范围内所有房产均未办理房产证。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
						原值	净值
1	联合厂房	轻钢	2005/12	m ²	24,848.00	18,482,017.37	12,253,530.75
2	办公楼	框架	2005/12	m ²	5,024.50	4,199,067.00	2,784,405.07
3	西门卫房	砖混	2005/12	m ²	65.00	43,758.00	29,005.00
4	北门卫房	砖混	2005/12	m ²	42.00	28,278.00	18,743.91
合计					29,979.50		

被评估单位已承诺该房产权属归一拖搬运所有，不存在产权纠纷。本次评估按照企业申报的测量面积经核实后进行估算，可能与实际面积存在差异。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现企业存在重大未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据 2018 年 4 月 4 日财政部和税务总局出台的《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）文件规定：纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。自 2018 年 5 月 1 日起执行。本次评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，对应的市场价格为税率 17%和 11%情况下产生，因此本次评估资产基础法中，设备等资产含税价扣除可抵扣增值税时，仍然按照评估基准日税率进行。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的

所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、企业位于洛阳市新安县洛新工业园工业用地的一宗土地，土地证号为新国用（2006）第078号的土地设定抵押，抵押权人为中国一拖集团财务有限责任公司，抵押金额为800万元人民币，抵押期限：2015年12月18至2017年12月，该抵押权已在2017年12月完成了解除。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、本次评估未考虑评估目的实施过程中所产生的相关税费对评估结论的影响。

6、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用大华会计师事务所（特殊普通合伙）的《一拖（洛阳）搬运机械有限公司审计报告》。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。

（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适用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2017年9月30日起，至2018年9月29日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

（六）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年八月二日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年八月二日