

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**阜康市新利达机械制造有限公司
拟进行资产转让所涉及的该公司土地使用权
价值评估报告**

亚评报字【2019】108号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一九年六月十日

评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
附件	17

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解并使用评估结论，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为评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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。

八、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。

九、资产评估师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。

阜康市新利达机械制造有限公司 拟进行资产转让所涉及的该公司土地使用权 价值评估报告摘要

亚评报字【2019】108号

新疆神火炭素制品有限公司及阜康市新利达机械制造有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对阜康市新利达机械制造有限公司拟进行资产转让所涉及的该公司土地使用权在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定阜康市新利达机械制造有限公司土地使用权的价值，为其拟进行资产转让行为提供价值参考。

评估对象：阜康市新利达机械制造有限公司的土地使用权。

评估范围：阜康市新利达机械制造有限公司的土地使用权。

评估基准日：2019年5月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法及成本逼近法。

评估结论：

（一）在评估基准日2019年5月31日，阜康市新利达机械制造有限公司申报评估的土地使用权账面价值201.01万元；评估值496.03万元。与账面价值比较，评估增值295.02万元，增值率为146.77%，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与委托人申报的账面价值比较，委估资产评估增值295.02万元，增值率为146.77%，增值原因主要是基准日土地使用权交易价格上涨导致评估增值。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托人及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 月 30 日止。

重要提示：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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

阜康市新利达机械制造有限公司 拟进行资产转让所涉及的该公司土地使用权 价值评估报告

亚评报字【2019】108号

新疆神火炭素制品有限公司及阜康市新利达机械制造有限公司：

北京亚太联华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，采用市场法及成本逼近法，实施了必要的评估程序，对阜康市新利达机械制造有限公司拟进行资产转让所涉及的该公司土地使用权在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托人及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用者概况

（一）委托人一为新疆神火炭素制品有限公司（简称“神火炭素”）

- 1、注册地址：新疆昌吉州阜康产业园阜东二区（天龙矿业北侧收费站南侧）
- 2、法定代表人：王亚峰
- 3、公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
- 4、注册资本：叁亿贰仟万元人民币
- 5、成立日期：2011 年 03 月 18 日
- 6、营业期限至：2051 年 03 月 17 日
- 7、统一社会信用代码：9165230256888788X1
- 8、经营范围：预焙阳极的生产销售；房屋租赁；物业管理（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）

（二）委托人二和产权持有人均为阜康市新利达机械制造有限公司（简称“新利达机械”）

1、注册地址：新疆昌吉州阜康市产业园中区连接线东侧东西二线北侧神火西侧 G216 南侧

2、法定代表人：洪新海

3、公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

4、注册资本：300 万

5、成立日期：2012 年 02 月 29 日

6、营业期限至：2062 年 02 月 28 日

7、统一社会信用代码：91652302589334192P

8、经营范围：矿山机械、通用机械、金属铸件、保温板的生产销售；机电设备的维修及安装；防腐保温工程安装；五金、电料、化工产品（危险品除外）的销售。

9、企业概况：阜康市新利达机械制造有限公司成立于 2012 年 02 月，其为河南神火新利达有限公司的全资子公司。位于新疆维吾尔自治区阜康市甘河子镇，注册资本金为人民币 300 万元，其经营范围为矿山机械、通用机械、金属铸件、保温板的生产销售；机电设备的维修及安装；防腐保温工程安装；五金、电料、化工产品（危险品除外）的销售，基本机构设置综合部、财务部及业务部等，2019 年 4 月底共有职工 31 人。

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人一新疆神火炭素制品有限公司为本次转让土地使用权的受让方，委托人二与产权持有人为同一单位。

（四）其他评估报告使用者

除本次评估的委托人和产权持有人以外，本评估报告的其他使用者必须为本次评估目的必须涉及各相关利益方及法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

根据新利达机械股东会决定，新利达机械拟将其持有的土地与新疆神火煤电公司或其子公司进行资产重组，需确定该土地使用权于 2019 年 5 月 31 日的价值，特委托评估机构对该土地使用权进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对新利达机械申报的土地使用权进行评估，以确定其于评估基准日的价值，为新利达机械拟资产转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新利达机械申报的土地使用权。

（二）评估范围

评估范围为新利达机械申报的土地使用权，具体为土地权证编号为阜国用2012第213号土地使用权及土地权证编号为阜国用2016第137号土地使用权。

土地权证编号为阜国用2012第213号的土地，土地位置位于产业园中区连接线东侧东西二线北侧神火西，面积73,333.00m²，使用权类型为出让，土地用途为工业用地，准用年限50年。

土地权证编号为阜国用2016第137号的土地，土地位置位于产业园中区连接线东侧东西二线北侧神火西，面积9,185.00 m²，到期日为2065年6月19日，使用权类型为出让，土地用途为工业用地，准用年限50年。

评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和范围一致，且业经委托人和产权持有人确认。具体范围以新利达机械申报的评估明细表为准。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2019年5月31日。

此评估基准日由委托人遵循尽可能接近评估目的实现日等原则共同协商确定，并且与《资产评估业务委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）经济行为依据

1、新利达机械股东会决定；

（二）法律、法规依据

1、《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第六次会议通过修订）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议通过修订）；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2017年第691号令）；

6、财政部和国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

7、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（三）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—评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

6、《资产评估执业准则—业务委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

（四）权属依据

1、国有土地使用权证明；

2、土地出让合同等；

（五）取价依据

1、委托人及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；

2、阜康市土地交易价格信息；

3、市场询价资料；

4、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

（六）其他参考依据

1、委托人及产权持有人出具的有关声明、承诺等；

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

土地使用权评估的市场法，是指将评估对象与市场可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

土地使用权评估的收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

土地使用权评估的成本法，是指以评估对象的重置成本扣除实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择及介绍

评估人员根据企业提供的评估明细表，首先核实企业在用的土地的权属状况，然后逐项进行现场实地勘察被评估宗地的形状、坡度、面积、地质水文条件、地上物和地下物的布设状况、地块的经济地理环境状况，收集被评估地块的地籍资料、城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料、关于土地使用权出让价

格有关政策规定等资料。根据被评估土地所在地的房地产市场发育状况和评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，综合评估人员收集到的资料情况，采用市场法和成本逼近法进行评估，因成本逼近法是从成本费用角度衡量土地的价值，而市场法能够更加准确地反映近期的真实市场交易情况，故最终采用市场法作为本次评估结论。

①市场法是指根据替代原则，将被评估土地与近期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、土地状况等因素进行修正，得出被评估土地在评估基准日价值的方法。基本公式为：

土地评估值=可比交易案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×土地状况修正系数

②成本逼近法

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，再加上一定的利息、利润、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。

基本公式为：

地价=土地取得费+各种相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、与委托人签订资产评估业务委托合同；
- 4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

- 1、评估人员进入现场，听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、土地开发利用状况等情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营

下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

(二) 特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化。

2、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

3、委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

4、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用市场法及成本逼近法对新利达机械申报的土地使用权进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

评估结论：

(一) 在评估基准日2019年5月31日，阜康市新利达机械制造有限公司申报评估的土地使用权账面价值201.01万元；评估值496.03万元。与账面价值比较，评估增值295.02万元，增值率为146.77%，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与委托人申报的账面价值比较，委估资产评估增值295.02万元，增值率为146.77%，增值原因主要是基准日土地使用权交易价格上涨导致评估增值。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一） 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二） 评估基准日委估资产存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

（三） 未决事项、法律纠纷及价值评估程序受限等不确定因素

无。

（四） 重要的利用专家工作情况

本项目所有价值评估工作均未利用专家工作完成。

（五） 重大期后事项和经济行为的影响

至出具报告之日，评估人员未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

（六） 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（七） 评估程序受到限制的说明、价值咨询机构采取的弥补措施及对价值咨询结论影响的情况

无。

（八） 本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（九） 委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（十） 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；

提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（十一） 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（十二） 截至评估基准日，新利达机械承诺不存在对外贷款担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一） 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二） 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三） 评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

（四） 评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（五） 如本评估项目涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

（六） 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（七） 评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不随意向他人提供或公开。

（八） 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2019年5月31日起至2020年5月30日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2019年6月10日。

资产评估师:

资产评估师:

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一九年六月十日

附件

- 一、 阜康市新利达机械制造有限公司股东会决定
- 二、 委托人和产权持有人企业法人营业执照复印件
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人及相关当事方承诺函
- 五、 资产评估师承诺函
- 六、 评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 七、 签字资产评估师资格证书复印件
- 八、 资产评估结果明细表