

吉林天奇装备制造工程有限公司

长中鹏评报字（2014）第 130 号

长春中鹏资产评估有限责任公司

二〇一四年十二月十日

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 注册资产评估师本人或其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

资产评估报告书摘要

长中鹏评报字【2014】第 130 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

长春中鹏资产评估有限责任公司的资产评估方法，对贵公司价值咨询项目所涉及的资产进行了评估。本机构评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日即 2014 年 12 月 10 日所表现的市场价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估范围与对象：纳入本次评估范围的资产为吉林天奇装备制造工程有限公司所拥有的资产，评估对象为土地、房屋建筑物、车辆、机器设备、构筑物及其他、管道和沟槽。

评估基准日为 2014 年 12 月 10 日。

经评估测算，吉林天奇装备制造工程有限公司委托评估的拟核实资产评估价值为人民币 19,295,937.00 元；大写：人民币：壹仟玖佰贰拾玖万伍仟玖佰叁拾柒元整。

本报告书评估结论有效期限为一年，即自评估基准日 2014 年 12 月 10 日起至 2015 年 12 月 10 日。

本摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

吉林·长春

长春中鹏资产评估有限责任公司

2014 年 12 月 10 日



吉林天奇装备制造工程有限公司

价值咨询项目资产评估报告书

长中鹏评报字【2014】第 130 号

长春中鹏资产评估有限责任公司接受吉林天奇装备制造工程有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司所涉及的资产进行了评估。本机构评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日即 2014 年 12 月 10 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及资产占有方简介

名 称：吉林天奇装备制造工程有限公司

二、评估目的

本次资产评估的目的是为吉林天奇装备制造工程有限公司资产价值咨询提供参考依据。

三、价值类型

根据本次评估的特定目的，考虑被评估资产的功能状态，以及评估时的各种条件，我们合理地采用特定目的下的市场价值类型。

四、评估范围及对象

本次评估范围为吉林天奇装备制造工程有限公司拥有的资产，纳入本次评估范围的评估对象为土地、房屋建筑物、车辆、机器设备、构筑物及其他、管道和沟槽。

详见资产清查评估明细表。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 10 日。

评估基准日的确定是依据经济行为的性质，与委托方协商确定的。本评估报告中一切取价标准均为评估基准日的价格标准。

六、评估假设

- (一)、本次评估假定评估基准日选定外部经济环境不变。
- (二)、本次评估假定委托方及资产占有方提供的基础资料真实、可靠。
- (三)、本次评估适用于持续使用假设和公开市场假设。

七、评估原则

为了科学合理地进行资产评定和估算，确保资产评估工作不受外界干扰和评估业务当事人的影响，严格按照国家法律和法规进行评估操作，依据资产评估操作规范，评估人员在本次资产评估工作中遵循以下原则对委估资产价值进行评估：

- (一)、独立性、客观性和科学性的工作原则；
- (二)、产权利益主体变动原则；
- (三)、资产持续经营、替代性和公开市场原则；

八、评估依据

评估人员在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一)、行为依据：

- 1、资产评估委托协议书；

(二)、法规依据：

- 1、财政部颁发的财评字[1999]91 号“关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知”；
- 2、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 3、财政部第 14 号《资产评估管理若干问题的规定》

4、财政部财企[2004]20号《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》

5、《企业会计制度》及《企业会计准则》

6、国家有关部门关于资产评估的其他规定。

(三). 准则依据:

1、《资产评估准则—基本准则》;

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》;

3、《资产评估准则—评估报告》;

4、《资产评估准则—评估程序》;

5、《资产评估准则—业务约定书》;

6、《资产评估准则—不动产》。

(四). 产权依据:

1、机器设备购买合同书复印件;

2、车辆行驶证复印件;

3、其它相关证明材料。

(五). 取价依据

1、《吉林省建筑工程投资估算指标》;

2、委托方提供的其他相关资料;

3、与本次资产评估有关的市场价格资料及网络信息。

九、评估方法

根据国家有关资产评估的规定,遵循独立、公正、客观的原则及其他一般公认的评估原则,按照本次资产评估的目的和资产类型,同时考虑到本次评估的特点,本次评估主要采用重置成本法。

重置成本法的基本原理:根据现时条件重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,扣减被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,估算资产价值;也可根据委估资产的成新率,确定其评估值。

本报告中所称的成新率均为已考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的综合成新率。

十、评估过程

本评估机构接受吉林天奇装备制造工程有限公司评估委托后，根据评估目的和评估范围及对象，选派资产评估人员配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划，开展资产评估工作。

(一)评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据本机构资产评估工作的需要，布置资产评估申报表，协助吉林天奇装备制造工程有限公司进行资产申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

(二)现场勘察阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界定，具体步骤如下：

1. 听取吉林天奇装备制造工程有限公司及有关人员对委估资产历史和现状的介绍；
2. 对填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并进行核实；
3. 根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与有关人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件；
6. 开展市场调研、询价工作。

(三)评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经过本所三级复核后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十一、评估结论

经评估，吉林天奇装备制造工程有限公司委托评估的拟核实资产评估价值为人民币 19,295,937.00 元；大写：人民币：壹仟玖佰贰拾玖万伍仟玖佰叁拾柒元

整。评估结论详细情况见资产评估明细表。

十二、特别事项说明

(一). 受吉林天奇装备制造工程有限公司的委托, 本次评估范围仅以委托方委托评估的资产为准。由于评估人员执业范围的限制, 委托方及资产占有方提供全部资料的真实性、合法性、完整性、有效性、无重大遗漏及所有权权属的界定和确认, 已超出评估机构和签字注册资产评估师的执业范围, 如出现由此引起的一切争议及纠纷, 评估机构及评估人员不承担任何责任。

(二). 评估结论是以本次评估目的为前提, 未考虑宏观经济改革发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响, 当前述条件发生变化时, 评估结果一般会失效。

(三). 对可能影响资产评估结论的瑕疵事项, 在委托方委托时未作特殊说明, 评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担任何责任。

(四). 本次评估业务的评估范围及评估结论以委托方及资产占有方提供的资料为准, 如情况不实由委托方及资产占有方负责, 与我评估机构及评估人员无关。

提醒评估报告使用者注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告评估基准日期后重大事项

本报告评估结果是对 2014 年 12 月 10 日这一基准日所作的资产价值的客观公允反映。

评估基准日至评估报告提交日评估资产无重大变化, 资产价格标准也无重大变化。

十四、评估报告法律效力

(一). 本评估报告书的结论是在以产权清晰、归属明确、持续经营为前提条

件做出的。

(二)．本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。

(三)．本评估结论的有效使用期限为一年，即从 2014 年 12 月 10 日起到 2015 年 12 月 10 日止的期限内有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为参考依据，超过一年，需重新进行评估。

(四)．本评估结论仅供委托方在本次评估目的下使用，移做他用无效。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十五、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2014 年 12 月 10 日。

法定代表人：刘玉凤



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



长春中鹏资产评估有限责任公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2014年12月10日

被评估单位（或者产权持有单位）：吉林天奇装备制造工程有限公司

编号	科目名称	帐面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
	固定资产-土地	8,621,636.57	8,028,305.54	8,028,305.54	8,028,305.54
	固定资产-房屋建筑物	6,027,413.36	5,863,380.02	5,863,380.02	5,863,380.02
	固定资产-车辆	1,367,882.13	571,911.33	571,911.33	571,911.33
	固定资产-机器设备	807,758.07	673,473.06	673,473.06	673,473.06
	固定资产-构筑物及其他	3,513,432.87	3,450,808.55	3,450,808.55	3,450,808.55
	固定资产-管道和沟槽	708,058.50	708,058.50	708,058.50	708,058.50
	总计	20,986,181.50	19,295,937.00	19,295,937.00	19,295,937.00

被评估单位（或者产权持有单位）填表人
填表日期：2014年12月10日

评估人：



固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2014年12月10日

被评估单位（或者产权持有者单位）：吉林天奇装备制造工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单位 (m2或m3)	建筑面 积	成本单价	帐面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	吉房权证白字第201404465号	四车间	砖混	2013	m2	2971.98	697.97	2,133,392.37	2,074,366.55	2,074,366.55	100%	2,074,366.55	
2	吉房权证白字第201404463号	涂装车间	砖混	2013	m2	2769.69	1,248.04	3,555,460.99	3,457,071.07	3,457,071.07	100%	3,457,071.07	
3	吉房权证白字第201409282号	门卫	砖混	2013	m2	42.79	4,946.00	60,000.00	60,001.00	60,001.00	100%	60,001.00	
4		车库	砖混	2013	m2	363.00	749.15	278,560.00	271,941.40	271,941.40	100%	271,941.40	
合 计								6,027,413.36	5,863,380.02	5,863,380.02		5,863,380.02	
减：减值准备													
净 额								6,027,413.36	5,863,380.02	5,863,380.02		5,863,380.02	

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：
填表日期：2014年12月10日

共1页第1页

评估人员：



固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位(或者产权持有者单位): 吉林天奇装备制造工程有限公司

评估基准日: 2014 年 12 月 10 日

金额单位: 人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量 单位	购置日期	启用 日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值 (单价)	净值	原值	成新率%	净值		
1		自动伸缩门			1	台	2013年12月		15,520.00	15,521.00	15,521.00	100%	15,521.00		
2		市政共用设施配套			1	套	2013年12月		90,862.59	90,862.59	90,862.59	100%	90,862.59		
3		机加潜水泵			1	台	2013年12月		706.13	706.13	706.13	100%	706.13		
4		暖风机管路及暖风机			1	套	2013年12月		17,887.69	17,887.69	17,887.69	100%	17,887.69		
5		动力电缆			1	套	2013年12月		55,921.70	55,921.69	55,921.69	100%	55,921.69		
6		监控系统设备			1	套	2013年12月		24,930.59	24,930.60	24,930.60	100%	24,930.60		
7		单臂路灯			1	个	2013年11月		17,187.22	17,187.21	17,187.21	100%	17,187.21		
8		高檐路灯、景观灯			1	台	2013年11月		18,054.25	18,054.25	18,054.25	100%	18,054.25		
9		岗亭			1	个	2012年8月		1,511.55	1,511.55	1,511.55	100%	1,511.55		
10		50T吊车轨道			550	米	2013年11月		565,176.35	430,890.35	430,890.35	100%	430,890.35		
		合 计							807,758.07	673,473.06	673,473.06		673,473.06		
		减: 减值准备													
		净 额							807,758.07	673,473.06	673,473.06		673,473.06		



被评估单位(或者产权持有者单位)填表人:

共1页第1页

评估人员:

填表日期: 2014年12月10日

固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2014年12月10日

被评估单位(或者产权持有单位)：吉林天奇装备制造工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位 (m2或m3)	建筑面积	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
1	50T吊车基础(含涂装车间内地轨/排水/50T吊车		2013-11			套		798,532.42	776,397.09	776,397.09	100%	776,397.09		
2	50T吊车下地面硬化		2013-11			m2	3602.41	1,146,211.36	1,116,101.46	1,116,101.46	100%	1,116,101.46		
3	中心路(涂装车间北段)		2013-11			m2	973.51	87,120.00	87,120.00	87,120.00	100%	87,120.00		
4	车队门前地面硬化		2013-11			m2	561.60	30,171.00	30,171.00	30,171.00	100%	30,171.00		
5	2号物流通道		2013-11			m2	1890.00	245,700.00	245,700.00	245,700.00	100%	245,700.00		
6	废品区		2013-11			m2	660.00	85,800.00	85,800.00	85,800.00	100%	85,800.00		
7	四车间南		2013-11			m2	674.70	87,711.00	87,711.00	87,711.00	100%	87,711.00		
8	四车间西		2013-11			m2	413.60	53,768.00	53,768.00	53,768.00	100%	53,768.00		
9	四车间北		2013-11			m2	827.20	107,536.00	107,536.00	107,536.00	100%	107,536.00		
10	四车间东		2013-11			m2	1774.70	230,711.00	230,711.00	230,711.00	100%	230,711.00		
11	20局路段		2013-11			m2	600.00	78,000.00	78,000.00	78,000.00	100%	78,000.00		
12	绿化工程1		2013-11			m2		15,481.57	15,481.58	15,481.58	100%	15,481.58		
13	绿化工程2		2013-11			m2		31,974.89	31,974.90	31,974.90	100%	31,974.90		
14	地面沟垫砂砾硬化压实		2013-11			m2		306,840.70	298,335.07	298,335.07	100%	298,335.07		
15	地面平整		2013-11			m2		15,138.77	14,719.12	14,719.12	100%	14,719.12		
16	地面平整三合土铺垫		2013-11			m2		52,446.79	50,992.96	50,992.96	100%	50,992.96		
17	装饰		2013-11			m2		140,289.37	140,289.37	140,289.37	100%	140,289.37		
合 计								3,513,432.87	3,450,808.55	3,450,808.55		3,450,808.55		
减：减值准备														
净 额								3,513,432.87	3,450,808.55	3,450,808.55		3,450,808.55		

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：
填表日期：2014年12月10日

共1页第1页

评估人员：



固定资产、管道和沟槽清查评估明细表

评估基准日：2014年12月10日

被评估单位(或者产权持有单位): 吉林天奇装备制造工程有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称	长度 (m)	槽深 (m)	沟宽×沟厚(mm×mm) 管径×壁厚(mm×mm)	材质	绝缘方式	建成年月	帐面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	供暖、供气管道						2013-11	504,444.65	504,444.66	504,444.66	100%	504,444.66		
2	下水设施及下水管道						2013-11	203,613.83	203,613.84	203,613.84	100%	203,613.84		
合 计								708,058.48	708,058.50	708,058.50		708,058.50		
减：减值准备														
净 额								708,058.48	708,058.50	708,058.50		708,058.50		