

林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金的
方式购买中国福马机械集团有限公司持有的
江苏林海动力机械集团有限公司全部股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 421 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年四月七日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	19
五、评估基准日	19
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程和情况.....	43
九、评估假设.....	44
十、评估结论.....	46
十一、特别事项说明.....	48
十二、评估报告使用限制说明.....	51
十三、评估报告日	52
备查文件目录.....	54

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金 的方式购买中国福马机械集团有限公司持有的 江苏林海动力机械集团有限公司全部股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 421 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国福马机械集团有限公司和林海股份有限公司的委托，就林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买中国福马机械集团有限公司持有的江苏林海动力机械集团有限公司全部股权之经济行为所涉及的江苏林海动力机械集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为江苏林海动力机械集团有限公司股东全部权益价值，评估范围是江苏林海动力机械集团有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 12 月 31 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，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对江苏林海动力机械集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程

序，得出江苏林海动力机械集团有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产总计账面价值 55,411.48 万元，评估值 57,918.42 万元，评估增值 2,506.94 万元，增值率 4.52%。

负债总计账面价值 13,075.91 万元，评估值 13,075.91 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 42,335.57 万元，评估值 44,842.51 万元，评估增值 2,506.94 万元，增值率 5.92%。

即在评估基准日，江苏林海动力机械集团有限公司股东全部权益价值为人民币 44,842.51 万元。

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后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 月 30 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。

林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金 的方式购买中国福马机械集团有限公司持有的 江苏林海动力机械集团有限公司全部股权项目 资产评估报告

中联评报字[2016]第 421 号

中国福马机械集团有限公司：

林海股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买中国福马机械集团有限公司持有的江苏林海动力机械集团有限公司全部股权之经济行为所涉及的江苏林海动力机械集团有限公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中国福马机械集团有限公司和林海股份有限公司，被评估单位为江苏林海动力机械集团有限公司。委托方之二林海股份有限公司和被评估单位均为委托方之一中国福马机械集团有限公司的子公司。

(一) 委托方之一概况

公司名称：中国福马机械集团有限公司（以下简称“中福马”）

类 型：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：北京市朝阳区安苑路 20 号世纪兴源大厦

法定代表人：刘群

注册资本：92911.70366 万元

成立日期：1984 年 4 月 21 日

营业期限：长期

营业执照注册号：100000000001847（4-3）

经营范围：建筑工程机械、农业机械、环保机械、木材加工机械、营林、木材采伐机械及专用设备的制造和销售；内燃机及配套机械、摩托车发动机、摩托车及其他特种车辆的生产和销售；木工切削工具、手工工具的制造和销售；汽车的销售；化肥、化工原料（危险化学品除外）的销售；车辆改装；进出口业务；国内外工程承包；与以上业务有关的设备安装、技术服务、技术咨询。（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）委托方之二概况

公司名称：林海股份有限公司（以下简称“林海股份”）

类 型：股份有限公司（上市）（证券代码：600099）

住 所：江苏省泰州市迎春西路 199 号

法定代表人：刘群

注册资本：21912 万元

成立日期：1997 年 6 月 28 日

营业期限：长期

营业执照注册号：100000000026900

经营范围：林业及园林动力机械、农业机械、喷灌机械、木材采运设备、内燃机、摩托车、助力车、消防机械、电池、电动车及以上产品

配件的制造和销售；汽车销售、技术转让；进出口业务。（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）

（三）被评估单位概况

公司名称：江苏林海动力机械集团有限公司（以下简称“林海集团”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：江苏省泰州市迎春西路 199 号

法定代表人：孙峰

注册资本：32043.83 万元整

统一社会信用代码：321200000000546

成立日期：1979 年 12 月 15 日

营业期限：1979 年 12 月 15 日至*****

1、公司简介

江苏林海动力机械集团有限公司的前身为成立于 1979 年 12 月 15 日的林业部泰州林业机械厂，1993 年 10 月公司名称变更为中国林业机械总公司泰州林业机械厂。

1994 年 6 月 23 日，江苏省体改委第苏体改生[1994]435 号文《关于同意组建江苏林海动力机械集团的批复》同意以中国林业机械总公司泰州林业机械厂为核心，以泰州林海动力机械经销公司、中外合资江苏林海奔腾动力机械有限公司、中外合资江苏林庆动力机械有限公司、泰县模具模架厂、泰州海风机械厂、泰县有色合金总厂、泰州市喷灌机厂、泰县里华机械厂等八家企业为紧密层，以青岛电机厂等三十二家企业为松散层，组建“江苏林海动力机械集团”。江苏林海动力机械集团的核心企业中国林业机械总公司泰州林业机械厂可称为江苏林海动力机械集团有限公司。

2015 年 12 月，林海集团以 2015 年 11 月 30 日为基准日进行公司制

改制；2016年3月，根据中国机械工业集团有限公司国机资【2016】80号《国机集团关于同意江苏林海动力机械集团公司和泰州林海宾馆改制方案的批复》，林海集团完成公司制改制并同时进行了工商变更登记等相关手续。改制后的林海集团是中国福马机械集团有限公司的全资子公司，公司注册资本变更为32,043.83万元。

林海集团主要负责集团内部产品研发和品牌建设，以前年度主要业务为销售各子公司的特种车、摩托车等；自2016年开始，集团公司拟调整其业务范围，未来仅销售特种车及做部分贸易业务。

林海集团现有8个子公司，其中：4个控股子公司，分别为江苏林海集团泰州海风机械有限公司、美国林海动力机械有限公司、江苏林海商贸有限公司和泰州林海宾馆有限公司；4个非控股子公司，分别为江苏林海雅马哈摩托有限公司、泰州雅马哈动力有限公司、江苏联海动力机械有限公司和江苏罡阳股份有限公司，其中江苏罡阳股份有限公司不参与任何经营决策，每年仅分取一定的红利。

表1 公司对外投资及持股比例情况

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (%)	投资成本 (元)
1	泰州雅马哈动力有限公司	2003-08	5	1,365,705.00
2	江苏联海动力机械有限公司	2004-02	32.5	26,265,191.78
3	江苏林海雅马哈摩托有限公司	1994-12	50	60,069,567.84
4	江苏林海集团泰州海风机械有限公司	1995-12	65	1,035,158.00
5	江苏林海商贸有限公司	2015-06	100	10,000,000.00
6	泰州林海宾馆有限公司	1993-04	100	30,000.00
7	美国林海动力机械有限公司	2015-02	80	9,795,842.08
8	江苏罡阳股份有限公司		15	12,000,000.00
	合计			120,561,464.70

其中，四个控股子公司基本情况如下：

(1) 江苏林海集团泰州海风机械有限公司

公司地址：泰州市泰九路16号

法定代表人：陈文龙

注册资本：500 万元整

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91321200141940581E（1/2）

江苏林海集团泰州海风机械有限公司成立于 1995 年 12 月 13 日，是由江苏林海动力机械集团公司和泰州市西郊乡人民政府共同组建的有限责任公司。公司原注册资本 360 万元，其中：江苏林海动力机械集团公司出资 234 万元，占注册资本的 65%；泰州市西郊乡人民政府出资 126 万元，占注册资本的 35%。

经过历次变更，公司现注册资本为 500 万元，其中：江苏林海动力机械集团公司出资 325.00 万元，占注册资本的 65.00%；泰州市翱翔空调配件厂出资 175.00 万元，占注册资本的 35.00%。

经营范围：研制、生产、经营销售摩托车及配件、通用机械、汽油机系列内燃机、消防机械、舰船用空调、船用设备及配件、助力车部件。（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）

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司资产总额为 2,032.69 万元，负债总额 946.55 万元，净资产额为 1,086.14 万元。

（2）美国林海动力机械有限公司

美国林海动力机械有限公司是由江苏林海动力机械集团公司和美国金鹰实业有限公司共同出资，在美国佐治亚州亚特兰大市建立的合资经营公司，类型为 C 型有限公司。合营公司的初始投资总额为 200 万美金，其中：江苏林海动力机械集团公司出资 160 万美金，占 80%；美国金鹰实业有限公司出资 40 万美金，占 20%。

公司法定地址为：美国佐治亚州麦克多诺市布兰南街 1378 号。

公司的经营范围为：进口和销售 ATV、UTV、摩托车、发电机组、园林机械等产品及其相关产品的组件和零配件以及其他依照相关法律

法规进行的合法活动。

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,777.14 万元，负债总额 473.04 万元，净资产额为 1,304.10 万元；公司 2015 年度实现收入 834.76 万元，净利润 5.23 万元。

(3) 江苏林海商贸有限公司

公司地址：泰州市海陵区迎春西路 199 号

法定代表人：韩献忠

注册资本：1000 万元美元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：321200000036102

江苏林海商贸有限公司原名“江苏林海泰麦柯科技有限公司”，成立于 2013 年 11 月 26 日，是由江苏林海动力机械集团公司和江苏泰麦柯机械制造有限公司共同出资成立，注册资本 1000 万元，其中：江苏林海动力机械集团公司以货币出资 500 万元，占注册资本 50%；江苏泰麦柯机械制造有限公司以货币出资 500 万元，占注册资本 50%。

2015 年 5 月，江苏泰麦柯机械制造有限公司将其持有的江苏林海泰麦柯科技有限公司的 50% 转让给江苏林海动力机械集团公司，至此江苏林海泰麦柯科技有限公司成为江苏林海动力机械集团公司的全资子公司。

2015 年 7 月，江苏林海泰麦柯科技有限公司更名为江苏林海商贸有限公司。

公司经营范围：批发和零售：摩托车及零配件、非公路休闲车及零配件、助动自行车、拖拉机、电车、内燃机及配件、发动机及发电机组、锂离子电池、橡塑制品、农业机械、林业机械、消防机械、金属材料及制品、煤炭、木制品、建筑材料、办公用品、化工原料（不含危险品）、燃料油、公路沥青、机械设备、五金产品、电子产品、光伏设备及元器

件；制造和研发：非公路休闲车及零配件、助动自行车、拖拉机、电车、内燃机及配件、发动机及发电机机组、锂离子电池、农业机械、林业机械、消防机械、塑料零件、橡胶零件、机械零部件；房屋租赁。（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）

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1,023.52 万元，负债总额 12.51 万元，净资产额为 1,011.01 万元。

（4）泰州林海宾馆有限公司

住所：泰州市海陵区迎春西路 199 号

法定代表人：袁伟

注册资本：5 万元整

统一社会信用代码：913212001418746096

成立日期：1993 年 4 月 21 日

营业期限：1993 年 4 月 21 日至*****

泰州林海宾馆成立于 1993 年，是经泰州市计划委员会批准，由江苏林海动力机械集团公司出资组建的全民所有制企业。林海宾馆原注册资本 123 万元，由江苏林海动力机械集团公司以固定资产作价出资 120 万元，货币出资 3 万元。2015 年 8 月，江苏林海动力机械集团公司决定对其减少注册资本 120 万元（即收回 120 万元的固定资产投资），变更后林海宾馆注册资本为 3 万元。林海宾馆以 2015 年 11 月 30 日为基准日进行公司制改制，2016 年 3 月注册资本变更为 5 万元。

林海宾馆自成立至今一直服务于内部单位为主，主要负责集团内部的接待及培训，目前所有资产均为无偿使用其母公司资产。

经营范围：客房服务、零售各类预包装食品。零售兼批发机电产品、日用百货。（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）

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司资产总额为 6.65 万元，

负债总额为 0 万元，净资产额为 6.65 万元。

2、经营范围

制造、销售摩托车、全地形车、助力自行车、电动车、发动机、普通机械、电器机械及器材、橡塑制品、空调器、汽油发电机组、锂电池及其材料、农业机械、林业机械、消防机械；有色金属制品熔炼、压铸加工；出口本企业及成员企业自产产品及相关技术；进口本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、配件及相关技术；自产产品相关技术的转让；房屋租赁；金属材料及制品、非金属材料及制品、煤炭、木制品、建筑材料、办公用品、化工原料（不含危险化学品）、燃料油、沥青、五金产品、电子产品、光伏设备及元器件销售；汽车普通货运。（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）

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，公司资产总额为 55,411.48 万元，负债总额 13,075.91 万元，净资产额为 42,335.57 万元，2015 年实现营业收入 50,047.39 万元，净利润 328.58 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

表 2 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产	55,411.48	40,909.84	38,099.68	28,919.92
负债	13,075.91	14,430.75	12,856.74	9,230.65
净资产	42,335.57	26,479.09	25,242.93	19,689.27
	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	50,047.39	40,531.19	17,370.09	4,453.94
利润总额	316.41	1,470.10	1,028.66	28.59
净利润	328.58	1,433.99	921.68	-322.05
审计机构	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)

(四) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方之二林海股份有限公司和被评估单位江苏林海动力机械集团有限公司均为委托方之一中国福马机械集团有限公司的子公司。

(五) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国家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方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第二届董事会第十八次会议决议以及中国福马机械集团有限公司会议纪要（福马纪要总经字[2015]16号）《中国福马机械集团有限公司总经理办公会议纪要》，林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金的方式，购买中国福马机械集团有限公司持有的江苏林海动力机械集团有限公司全部股权。

本次资产评估的目的是反映江苏林海动力机械集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述股权收购行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是江苏林海动力机械集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为江苏林海动力机械集团有限公司在基准日的全部资产及相关负债，资产总额 55,411.48 万元、负债 13,075.91 万元、净资产 42,335.57 万元。具体包括流动资产 8,815.45 万元；非流动资产 46,596.03 万元；流动负债 13,075.91 万元。

林海集团以 2015 年 11 月 30 日为基准日进行公司制改制，并在 12 月份根据评估结果对账面资产进行了调账。以上数据摘自经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2015 年 12 月 31 日的江苏林海动力机械集团有限公司的资产负债表，审计报告号为 XYZH/2016BJA80059，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）被评估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、办公电子设备及在建工程和长期股权投资等，实物资产主要分布于泰州市迎春西路 199 号的老厂区内。

1、存货包括原材料、在产品和库存商品，均能正常使用。

2、房屋建筑物共 12 项，包括信息大楼、技术中心、林海汽油机车间、新厂区办公楼、车间、培训中心、经销办公楼及食堂等，建筑面积共计 56,170.48 m²。结构类型有钢混结构、钢结构及混合结构。本次申报房屋建筑物中机修车间(老锻工间)、污水处理站、信息大楼、培训中心（新改造）、林海汽油机车间、机加工车间、新厂区办公楼、培训中心（旧）、技术中心及车间和食堂已经办理了《房屋所有权证》；南传达室和经销小办公楼两项房产尚未办理《房屋所有权证》，建筑面积合计 2,202.01 平方米，账面原值 3,941,200.00 元，账面净值 3,696,687.76 元。

构筑物主要包括道路、围墙、地下通道、车棚及新老厂区绿化等。

3、机器设备主要是用于实验测试的尾气排放分析系统、声学震动分析仪、疝灯耐气候试验箱等各种实验仪器以及信息大楼的中央空调、

电梯及新厂区配电房的变配电设备等，目前均正常使用。

4、车辆共有 4 辆，分别为 3 辆商务车、1 辆轿车，目前所有车辆均正常使用。

5、电子设备主要是满足日常办公用的电脑、打印机、空调、扫描仪、服务器等；所有设备使用正常，能满足企业生产经营需要。

6、在建工程为林海集团九龙新厂区的倒班楼工程以及生产研发基地项目，其中：九龙新厂区的倒班楼工程于 2014 年 4 月开工建设，至评估基准日主体已完工，预计 2016 年 3 月底整体竣工；生产研发基地项目刚开工，目前仅发生部分前期费用。

7、林海集团现有 8 个子公司，其中：4 个控股子公司，分别为江苏林海集团泰州海风机械有限公司、美国林海动力机械有限公司、江苏林海商贸有限公司和泰州林海宾馆有限公司；4 个非控股子公司，分别为江苏林海雅马哈摩托有限公司、泰州雅马哈动力有限公司、江苏联海动力机械有限公司和江苏罡阳股份有限公司，其中江苏罡阳股份有限公司不参与任何经营决策，每年仅分取一定的红利。

表 3 公司对外投资及持股比例情况

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (%)	投资成本 (元)
1	泰州雅马哈动力有限公司	2003-08	5	1,365,705.00
2	江苏联海动力机械有限公司	2004-02	32.5	26,265,191.78
3	江苏林海雅马哈摩托有限公司	1994-12	50	60,069,567.84
4	江苏林海集团泰州海风机械有限公司	1995-12	65	1,035,158.00
5	江苏林海商贸有限公司	2015-06	100	10,000,000.00
6	泰州林海宾馆有限公司	1993-04	100	30,000.00
7	美国林海动力机械有限公司	2015-02	80	9,795,842.08
8	江苏罡阳股份有限公司		15	12,000,000.00
	合计			120,561,464.70

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估范围内的无形资产主要包括土地使用权和其他无形

资产，具体情况如下：

1、土地使用权

江苏林海动力机械集团有限公司申报的土地使用权共四宗，为工业出让性质，已分别取得苏（2016）泰州不动产权第 0009219 号、泰州国用（2005）第 0001 号、泰州国用（2009）第 1285 号、泰州国用（2013）第 14004 号《国有土地使用证》，使用权面积分别为 33,427.50 m²、64,824.60 m²、126,747.00 m²、40,916.00 m²，除第一宗地证载权利人为江苏林海动力机械集团有限公司外，其余三宗地的证载权利人均均为江苏林海机械集团公司，具体情况见下表：

表 4 土地使用权明细表

序号	土地证编号	宗地名称	位置	土地用途	使用权类型	终止日期	面积(m ²)
N1	苏（2016）泰州不动产权第 0009219 号	南厂区土地	海陵区迎春西路 199 号	工业用地	出让	2056-12-30	33,427.50
N2	泰州国用(2005)第 0001 号	北厂区土地	泰州市泰九路 14 号	工业用地	出让	2054-12-22	64,824.60
N3	泰州国用(2009)第 1285 号	梅兰西路土地	泰州经济开发区梅兰西路北侧中干沟西侧 1 号	工业用地	出让	2056-12-30	126,747.00
N4	泰州国用(2013)第 14004 号	新能源项目土地	九龙镇龙园路东侧	工业用地	出让	2062-12-22	40,916.00

2、其他无形资产

江苏林海动力机械集团有限公司申报的其他无形资产为三维 CAD 软件、天喻产品全生命周期管理系统、数据防扩散系统等办公软件以及 1 项计算机软件著作权、11 项发明专利、17 项实用新型专利、8 项外观设计专利和 94 项商标，详细情况见下表：

表 5 计算机软件著作权及专利权明细表

序号	内容或名称	登记号	类型	登记日期

林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买
中国福马机械集团有限公司持有的江苏林海动力机械集团有限公司全部股权项目·资产评估报告

1	机动车用发动机无怠速控制装置	ZL200610037710.7	发明	2008-08
2	全地形车用换挡器	ZL200820034692.1	实用新型	2009-05
3	全地形车(LH400ATV-B)	ZL200830234144.9	外观设计	2009-09
4	封闭式多用途运输车(LH400CUV)	ZL200830297364.6	外观设计	2009-11
5	发动机用两级过盈连轴件组件	ZL200710022112.7	发明	2009-12
6	全地形车用变速箱主轴驱动的前轴后轴驱动装置	ZL200920232568.0	实用新型	2010-06
7	全地形车(LH400ATV-2C)	ZL200930687495.x	外观设计	2010-11
8	发动机下箱体机油泵底座壳体结构	ZL201020139034.6	实用新型	2010-11
9	发动机压力润滑系统卸压装置	ZL201020139031.2	实用新型	2010-11
10	全地形车差速后桥用切换机构	ZL200710191218.x	发明	2010-12
11	侧置气门内燃机用气门油封组合件	ZL200810123004.3	发明	2011-02
12	全地形车(LH700ATV)	ZL201030508508.5	外观设计	2011-03
13	发动机的减压装置	ZL201020297377.5	实用新型	2011-03
14	全地形车(LH520ATV-BS)	ZL201030259875.6	外观设计	2011-04
15	发动机下箱体内甩油齿轮安装孔钻夹具	ZL200810021117.2	发明	2011-05
16	全地形车用大灯安装调节罩	ZL201020571209.0	实用新型	2011-07
17	中小型运输车用后货箱支撑杆组件	ZL201120000244.1	实用新型	2011-10
18	发动机用热气管组件	ZL200910034387.1	发明	2012-05
19	发动机凸轮配气机构	ZL201120305354.9	实用新型	2013-09
20	四冲程发动机用缸盖组件结构	ZL201120357997.8	实用新型	2012-06
21	发动机用熄火机构	ZL200810194743.1	发明	2012-08
22	全地形车(LH400ATV-2D)	ZL201230022234.8	外观设计	2012-12
23	发动机用超速保护熄火装置	ZL201220598870.x	实用新型	2013-05
24	多功能运输车(LH700U)	ZL201330011634.3	外观设计	2013-06
25	全地形车变速箱前驱输出轴用扭矩控制器	ZL201220585817.6	实用新型	2013-06
26	全地形车用二驱四驱切换装置	ZL201010151638.7	发明	2013-06
27	全地形车用头灯	ZL201010576000.8	发明	2013-06
28	全地形车用油箱加油机构	ZL201220654427.x	实用新型	2013-06
29	特种车辆上水箱电机冷却风扇器件安装连接结构	ZL201220679554.5	实用新型	2013-06
30	车辆用多功能驻车手柄组合装置	ZL201220740826.8	实用新型	2013-08
31	全地形车综合换挡机构	ZL201320090981.4	实用新型	2013-09
32	全地形车二驱四驱差速前桥装置	ZL201220717669.9	实用新型	2013-09
33	全地形车差速后桥用电磁阀体转换器组件	ZL201010589339.1	发明	2014-03
34	全地形车四驱前桥后盖油封装配工装	ZL201320344829.4	实用新型	2014-03
35	电起动变速箱	ZL201330592564.5	外观设计	2014-06
36	一种发动机减压装置	ZL201110122526.3	发明	2014-07
37	林海集团ATV专利分析系统	2014SR151291	软件著作权	2014-07

表 6 商标明细表

序号	内容或名称	注册号	登记日期
1	林海Linhai	140140	2013-03

林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买
中国福马机械集团有限公司持有的江苏林海动力机械集团有限公司全部股权项目·资产评估报告

序号	内容或名称	注册号	登记日期
2	林花	155189	2013-03
3	林花	157830	2013-03
4	林花	207338	2014-04
5	林花	360348	2009-09
6	林花	586401	2012-03
7	林海Linhai	700674	2014-08
8	林海LINHAI	1041502	2007-06
9	林海Linhai	976382	2007-04
10	林海福马	1225542	2008-11
11	林海王	1225543	2008-11
12	林海鹿	1225544	2008-11
13	林海海王	1229542	2008-12
14	林海旋风	1229543	2008-12
15	林海LINHAI	1229544	2008-12
16	林海风	1229545	2008-12
17	动狮	1229546	2008-12
18	LINHAI	1294499	2009-07
19	林海	1314589	2009-09
20	林雅王LINYAWANG	1585865	2011-06
21	林雅LINYA	1585866	2011-06
22	LINYA	1585868	2011-06
23	LINGYAWANG	1585869	2011-06
24	林雅王	1585870	2011-06
25	林雅王	1506615	2011-01
26	林雅	1585867	2011-06
27	LINYA	1506616	2011-01
28	林雅	1506617	2011-01
29	林雅LINYA	1506618	2011-01
30	林雅王LINYAWANG	1506619	2011-01
31	LINYAWANG	1506620	2011-01
32	林海贵宾	1507031	2011-01
33	林海骑士	1507032	2011-01
34	林海骏马	1507033	2011-01
35	林海	1514654	2011-01
36	林海	1515175	2011-01
37	林海神舟	1543401	2011-03
38	林海蛟龙	1543403	2011-03
39	神舟	1613907	2011-08
40	靓影	3244355	2013-08
41	林海沙舟	3245186	2013-08
42	林海山鹰	3245188	2013-08
43	林海	3195682	2014-01
44	世纪神舟	3245187	2014-01
45	劲鹰	3244356	2014-01

林海股份有限公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买
中国福马机械集团有限公司持有的江苏林海动力机械集团有限公司全部股权项目·资产评估报告

序号	内容或名称	注册号	登记日期
46	林海	3245189	2014-01
47	林海	3244354	2013-11
48	林海豹	3426661	2014-08
49	LINHAIYAM	3426657	2014-08
50	LINHAIPOWERMAX	3426658	2014-08
51	林海力神LINHAIPOWERMAX	3426659	2014-08
52	林海银河LINHAIGALXY	3426660	2014-08
53	LINHAIYAM	3426646	2014-08
54	林海豹LINHAILEOPARD	3426651	2014-08
55	林海银河LINHAIGALXY	3426650	2014-08
56	林海力神LINHAIPOWEMAX	3426649	2014-08
57	林海 LINHAI	3426654	2014-07
58	林 海 大 力 神 LINHAIKINGPOWER	3426647	2014-07
59	林海神力LINHAIPOWERMAX	3426648	2014-07
60	LINHAIYAMAX	3426644	2014-07
61	LINHAIMOTOYAMA	3426645	2014-07
62	林海	3766935	2005-12
63	林海LINHAI	3769100	2005-08
64	LHY	3769103	2005-08
65	LINYA	4155122	2006-10
66	LINYA	4155123	2007-01
67	林海LINHAI	4155124	2007-02
68	林花LINHUA	4155125	2007-01
69	林海LINHAI	4155126	2007-02
70	林花LINHUA	4155127	2007-01
71	林花LINHUA	4155128	2007-01
72	林海LINHAI	4155129	2007-01
73	LIANHAI	4388718	2007-06
74	联海LIANHAI	4388719	2007-09
75	LIANHAI	4388720	2007-06
76	雅鲨yashark	4757520	2008-04
77	林海雅星yashine	4757521	2008-04
78	林海雅丽yalily	4757522	2008-04
79	Yalily	4757523	2008-04
80	Yashine	4757524	2008-04
81	Yashark	4757525	2008-04
82	联海LIANHAI	4388721	2008-05
83	LINHUA	6165710	2010-01
84	LINHUA	6165711	2010-03
85	LHY	6165712	2010-08
86	LINHAI	7325602	2010-11
87	林海	7325603	2010-11
88	林海虎	3426652	2014-08

序号	内容或名称	注册号	登记日期
89	林海虎LINHAITIGER	3426662	2014-08
90	林海LINHAI	8398731	2011-06
91	林海	3244357	2014-04
92	LINHAI	10129555	2013-04
93	LHTIGER	3426663	2014-08
94	LHY	国际注册号937620（基于国内3769103）	2007-07

截至基准日 2015 年 12 月 31 日，江苏林海动力机械集团有限公司无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（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

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

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

本项目资产评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、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依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、中国机械工业集团有限公司第二届董事会第十八次会议决议（2015年10月30日）；
- 2、《中国福马机械集团有限公司总经理办公会议纪要》（福马纪要总经字[2015]16号）。

（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会第六次会议修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
- 4、《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12号（2005年8月25日）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《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)；

9、《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第109号)；

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；

11、《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会第十一次会议修订)；

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

13、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号)；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号)；

3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)；

4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；

5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；

6、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)；

7、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；

8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；

9、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；

10、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号)；

11、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；

12、《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号)；

13、《著作权评估指导意见》(中评协[2010]215号)；

14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

15、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)；

16、《评估专家指引第6号—上市公司重大资产重组评估报告披露》

(中评协[2015]27号)；

17、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；

18、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；

19、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号)；

20、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

1、《国有资产产权登记证》；

2、《江苏林海动力机械集团有限公司章程》；

3、《国有土地使用证》；

4、《房屋所有权证》；

5、《机动车行驶证》；

6、《专利证书》及《计算机软件著作权登记证书》；

7、产权瑕疵的说明；

8、重要资产购置合同或凭证；

9、其他参考资料。

(五) 取价依据

1、财政部《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建[2002]394号)；

2、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；

3、《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)；

- 4、国家发改委《工程建设监理费有关规定》（发改价格[2007]670号）；
- 5、国家计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 6、国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 7、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2004年）；
- 8、《江苏省安装工程计价表》（2004年）；
- 9、《江苏省市政工程计价表》（2004年）；
- 10、《江苏省建设工程费用定额》（2009年）；
- 11、江苏省建设厅《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价[2015]133号）；
- 12、江苏省建设厅《关于印发江苏省施工机械台班 2007 年单价表的通知》（苏建价[2007]321号）；
- 13、《泰州市工程造价信息》（2015年12月）；
- 14、《泰州市区 2014 年度基准地价成果》（泰州市国土资源局网站 2015 年 9 月 21 日公布）；
- 15、《关于调整征地补偿标准的通知》（苏政发[2011]40号）；
- 16、《泰州市市区征地补偿和被征地农民社会保障实施办法的通知》（泰州市人民政府 2014 年 4 月 15 日）；
- 17、《省政府办公厅转发省国土资源厅等部门关于调整耕地开垦费征收标准意见的通知》（苏政办发〔2011〕120号）；
- 18、《江苏省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（江苏省人民政府令第 52 号）；
- 19、城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；
- 20、财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实

施增值税转型改革若干问题的通知》；

21、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

22、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）；

23、《机动车强制报废标准》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

24、《2015年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

25、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；

26、其他参考资料。

（六）其它参考依据

1、江苏林海动力机械集团有限公司2012年、2013年、2014年、2015年会计报表和审计报告；

2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

3、Wind资讯金融终端；

4、《投资估价》（[美]Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

5、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

6、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资产基础法、收益法和市场法三种方法。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评估思路。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。

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法；市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物，在市场价格波动较大的时候需要关注该方法的适用性或对有关数据进行必要调整。因为本次无法在市场上交易过的企业中找到与被评估企业相类似的交易案例，无法通过对其价值进行比较和调整修正得出被评估企业的价值，不具备采用市场法评估的条件。故本次不采用市场法进行评估。

本次评估目的是股权收购，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。

被评估单位属于林业机械制造行业，以前年度主要业务板块为特种车辆、摩托车、通用动力及配套等板块，整体销售利润率较低且增长具有不确定性；公司根据集团战略决策，集团本部主要定位于管理及研发职能，未来年度保留特种车辆的经营销售和部分贸易业务，取消其他业务；在此基础上公司管理层对未来5年的收益与风险进行了合理的估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（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

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

(1) 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。对库存现金，采用盘点核实的方法，确定评估值。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值，其中外币按评估基准日的国家外汇中间价折算为人民币值。其他货币资金是房屋公共维修基金，评估人员核对了入账凭证并发函询证，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项：包括应收账款和其它应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为0；对外部单位发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；对外部单位发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性在10%；发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性在20%；发生时间3到4年的发生评估风险坏账损失的可能性在40%；发生时间4到5年的发生评估风险坏账损失的可能性在60%；5年以上评估风险损失为全部。

以核实后账面值减去评估风险损失作为评估值。坏账准备评估为

零。

(3) 预付账款

主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估中未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面值为评估值。

(4) 存货

存货为原材料、在产品和产成品，具体评估方法如下：

① 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，由于大部分原材料周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

② 产成品

林海集团申报的产成品主要为直接对外销售的全地形车、油锯、割灌机、风力灭火器等以及企业进料加工的进口油化器、发动机；除拖拉机发动机出口转内销外其余产品均正常销售；分别采用如下评估方法：

A、进料加工产品

纳入评估范围的部分产成品如进口油化器、化油器、帕金斯发动机、主动轮组件等系进料加工，平进平出，对该部分产品按核实后的账面值确定评估值。

B、正常销售产品

对全地形车、摩托车、油锯、割灌机、风力灭火器等正常销售的产品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，以不含税销售价格减去销售费用、产品销售税金及附加和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 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；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为全部。

③在产品

在产品为林海集团购买组装的301电动汽车的成套配件。评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据企业的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；然后对在产品（自制半成品）进行抽查盘点，核查完工入库记录，并查阅有关账册，对正常使用的在产品以验证核实账面数量和金额确定评估值。

④存货跌价准备

存货跌价准备经清查核实，该部分为企业的拖拉机发动机因出口转内销而计提的跌价准备，由于本次评估对产成品以市场法评估，对该拖拉机发动机已经考虑了其市场价值，故该部分跌价准备评估为零。

2、非流动资产

（1）可供出售金融资产

纳入本次评估范围的可供出售金融资产—其他投资为林海集团对江苏罡阳股份有限公司的15%的股权投资，账面值合计金额为12,000,000.00元。

评估人员首先对其他投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取
证核实，并查阅了章程和有关会计记录等，以确定该投资的真实性和完
整性，并在此基础上选用合适的评估方法对该投资进行评估。

评估人员通过企业介绍了解到江苏罡阳股份有限公司多年来一直
是林海集团的配部件供应商，由于历史原因，该公司在改制过程中将林
海集团支付给其的货款作为注册资本进行了出资。为解决历史遗留问
题，经过多次洽谈，最终双方确认林海集团对江苏罡阳股份有限公司的
投资股本 1200 万元，持股比例 15%，双方无投资协议。林海集团实质
上不参与其经营管理，无法取得江苏罡阳股份有限公司的会计报表等资
料，近年来每年享有其投资分红。综合考虑以上因素，本次评估对江苏
罡阳股份有限公司的评估采用固定红利模型的收益法评估，其基本计算
公式为：

$$P=R/r$$

式中：P — 其他投资评估值；

R — 其他投资未来收益额；

r — 折现率。

(2) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期投资为长期股权投资，共有 7 项，账面值
合计金额为 223,698,126.87 元。具体账面价值情况表和长期投资总体情
况表如下：

表 7 长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值
1	泰州雅马哈动力有限公司	2003-08	5%	1,365,705.00	3,792,045.19
2	江苏联海动力机械有限公司	2004-02	32.5%	26,265,191.78	47,937,939.04
3	江苏林海雅马哈摩托有限公司	1994-12	50%	60,069,567.84	138,199,380.06
4	江苏林海集团泰州海风机械有限公司	1995-12	65%	1,035,158.00	14,191,158.36
5	江苏林海商贸有限公司	2015-06	100%	10,000,000.00	10,082,716.41
6	泰州林海宾馆	1993-04	100%	30,000.00	68,458.79

7	美国林海动力机械有限公司	2015-02	80%	9,795,842.08	9,426,429.02
	合计			108,561,464.70	223,698,126.87

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

根据各长期股权投资单位的不同情况，分别采用资产基础法和收益法两种方法对其进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为各长期股权投资单位的股东全部权益价值，据此乘以股东所持有的股权比例计算出拟评估股权的价值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价，非控股权等因素产生的折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(3) 固定资产

1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质选择采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下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，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，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。基本计算公式为：

建筑物评估值=重置全价×成新率

① 重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建筑安装工程估价

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准与建筑物的工程预算、结算文件，对于有工程预算、结算文件的建筑物采用预决算调整法测算工程价格。

根据待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料和建筑物建成后历年来进行的维修决算工程量为基础，结合现场勘察结果，对决算工程量根据实际情况进行调整后，按江苏省现行工程预算定额和取费标准，根据被评估资产项目所在地评估基准日市场价格进行价差调整，计算建筑物的工程造价，汇总后得出建筑安装工程估价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括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。根据本次评估目的及工程费用的实际组成，确定一般工业与民用建筑工程前期费用及其他费用。

C、资金成本的确定

资金成本系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标准计算，其中六个月以内贷款利率为 4.35%，一年期贷款利率为 4.35%，一年期至三年期贷款利率为 4.75%。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利率×50%

②成新率

建(构)筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建(构)筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建(构)筑物采用综合成新率方法确定，采用勘察成新率和理论成新率两种方法

计算，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

A、勘察成新率

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

B、理论成新率

根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

2) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合被评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。基本计算公式为：

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

① 机器设备及电子设备

A、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，

可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号)的有关规定,从销项税额中抵扣。因此,对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式:

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置的价格确定。

a、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价,能够查询到基准日市场价格的设备,以市场价确定其购置价;

不能从市场询到价格的设备,通过查阅 2015 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

b、运杂费的确定

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(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

纳入本次评估范围内的设备大部分为从供应商处直接购买,购买合同中已包含设备运杂费,故本次评估未考虑相关设备运杂费。

c、安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,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,按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

纳入本次评估范围内的设备大部分为从供应商处直接购买,购买合

同中已包含安装工程费，故本次评估未考虑相关设备安装工程费。

d、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，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。

e、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 50%

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

f、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税率 / (1 + 相应的增值税率)

B、成新率的确定

价值量较大设备成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率N1和勘察成新率N2，加权平均求得其成新率N，即：

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

其中N1 = (1 - 实际已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

对实际已使用年限超过经济使用年限的价值量较大的设备的成新率，需判断估计其尚可使用年限，在此基础上计算成新率，即：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限)

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

② 运输车辆

A、重置全价的确定

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等 - 可抵扣增值税

- a、现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- b、车辆购置税按国家相关规定计取；
- c、新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取；
- d、可抵扣增值税为车辆现行含税购置价的 17%。

B、成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、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，按以下方法孰短确定成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对被评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。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(4) 在建工程

林海集团申报的在建工程为土建工程，系九龙新厂区倒班楼工程以及生产研发基地项目。评估人员查阅了工程合同账务核算资料、相关批文，检查了付款凭证，并实地查看了工程施工现场，九龙新厂区倒班楼工程自2014年4月开工建设，至评估基准日主体已完工，预计2016年3月整体竣工；生产研发基地项目于2015年11月刚开始前期工作。

对九龙新厂区倒班楼项目因其基本反映了评估基准日的购建成本，以核实后账面值考虑资金成本作为评估值。资金成本按在建工程的合理工期、资金均匀投入确定。对生产研发基地项目，因其刚开始前期工作，故按核实后的账面值确定评估值。

（5）无形资产

①土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点(用地性质)以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的土地利用特点和估价目的，待估宗地的土地估价不适宜运用假设开发法和收益还原法等进行评估，但有土地取得成本和开发成本方面的资料，且有近期土地市场成交案例，待估宗地位于《泰州市市区地价动态监测与基准地价更新报告》覆盖范围内，该基准地价内容齐全、且现实性强，因此本次评估分别采用成本逼近法、市场比较法和基准地价系数修正法。

A、成本逼近法

采用成本逼近法评估地价的基本思路是以待估宗地所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土

地增值收益来确定地价。即：

地价 = (土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + 区位修正系数) × 年期修正系数

B、市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时点地价的方法。

市场比较法评估的基本公式： $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：

V：被评估宗地使用权价值；

V_B ：比较案例价格；

A：被评估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：被评估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：被评估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：被评估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

C、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的土地条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。其基本公式为：

宗地地价 = (宗地所处均质区域的基准地价 - 宗地土地开发程度修正) × (1 + 地价影响因素修正) × 土地使用年期修正 × 期日修正 × 容积率修正

②其他无形资产

林海集团申报的其他无形资产为外购的计算机软件、专利和软件著作权、商标。评估人员首先查阅了企业自行研发软件著作权的相关人工及其他费用核算归集情况；查看了被评估单位购买的各种软件合同，对软件取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员及计算机管理人员了解技术、软件的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限。对外购的软件通过市场询价确定重置全价，并考虑由于功能过时等原因造成的贬值因素和预计可用期限确定评估值；对商标评估人员查阅了所有商标的注册证书，核对了商标的合法、合理、真实及有效性，本次对商标采用成本法进行评估，以现行申请商标所需的申请费用作为评估值；对自行研发的软件著作权和专利作为资产组组合采用收益途径进行了估值。

本次申报中自有软件著作权和专利，采用收入分成法较能合理测算其价值，其基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \times K$$

式中：P ——待估软件著作权及专利的评估价值；

R_i ——预测第 i 年产品收入；

K ——收入提成率；

n ——被评估对象的未来收益期；

i ——折现期；

r ——折现率。

重要参数

收入提成率计算公式如下：

$$K = L + (H - L) \times k$$

式中：K ——待估收入提成率；

L ——提成率的取值下限；

H——提成率的取值上限；

k——提成率的调整系数。

(6) 递延所得税资产

企业根据制度和文件规定计提存货跌价准备、应收账款坏账准备和预提的销售承包费及质量风险金以及预提的职工薪酬，从而相应增加递延所得税资产，即企业确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。在持续经营前提下，递延所得税资产的价值主要体现为企业的一种权益，评估时，对计提存货跌价准备和应收账款坏账准备和预提的销售承包费及质量风险金以及预提的职工薪酬形成的递延所得税资产，我们验证了计提的递延所得税资产的正确性，最终按其审计核实后的账面价值确定评估值。

3、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被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法介绍

1、概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金

流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_{n+1} ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期。

ΣC_i : 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的全资、控股或
参股投资价值;

C_2 : 基准日现金类资产(负债)价值;

C_3 : 预期收益(自由现金流量)中未计及收益的在建工程价值;

C_4 : 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值。

D: 付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本
本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资(新
增固定资产或其他长期资产) (6)

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

w_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

w_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - \tau) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{\text{Cov}(R_x, R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$\text{Cov}(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

根据企业的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量, 并假设其在预测期后仍将持续经营。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业经营性资产价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2016年2月下旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、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。2016年3月上旬，评估项目组人员对被评估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行被评估资产申报工作，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时间为2016年3月14日至2016年3月20日。主要工作如下：

1、审阅核对资料

对企业提供的申报资料进行审核、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。

2、重点清查

根据申报资料，对被评估单位办公场所、经营性资产进行重点清查。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致。

4、确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

5、进行评定估算

根据达成一致的认识确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

2016年3月21日至2016年3月23日对工作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，与委托方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。

本阶段的工作时间为2016年3月24日至2016年4月7日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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做出理智的判断。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。

(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；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、江苏林海动力机械集团有限公司定位于集团产品研发、品牌建设及市场开拓。以前年度主要业务板块为特种车辆、摩托车、通用动力及配套等板块，管理层根据市场商业环境变化调整经营策略，未来产品销售主要转移至特种车辆及部分贸易业务，取消了其他摩托车、通用动力及配套；

5、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；

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对江苏林海动力机械集团有限公司全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2015年12月31日的评估结论如下:

资产总计账面价值 55,411.48 万元, 评估值 57,918.42 万元, 评估增值 2,506.94 万元, 增值率 4.52%。

负债总计账面价值 13,075.91 万元, 评估值 13,075.91 万元, 评估无增减值。

净资产账面价值 42,335.57 万元, 评估值 44,842.51 万元, 评估增值 2,506.94 万元, 增值率 5.92%。详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 12 月 31 日

被评估单位: 江苏林海动力机械集团有限公司

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%
流动资产	8,815.45	8,817.50	2.05	0.02
非流动资产	46,596.03	49,100.92	2,504.89	5.38
其中: 可供出售金融资产	1,200.00	2,707.58	1,507.58	125.63
长期股权投资	22,369.81	23,245.14	875.33	3.91
投资性房地产				
固定资产	8,536.66	8,559.13	22.47	0.26
在建工程	150.20	156.14	5.94	3.95
无形资产	13,624.10	13,717.67	93.57	0.69
递延所得税资产	715.26	715.26	-	-
资产总计	55,411.48	57,918.42	2,506.94	4.52
流动负债	13,075.91	13,075.91	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	13,075.91	13,075.91	-	-
净 资 产 (股 东 全 部 权 益)	42,335.57	44,842.51	2,506.94	5.92

评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。江苏林海动力机械集团有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的净资产账面值为 42,335.57 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 44,779.48 万元，评估增值 2,443.91 万元，增值率 5.77%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法和资产基础法测算得出的股东全部权益价值趋于一致，基本无差异。

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种因素的影响。

江苏林海动力机械集团有限公司属于林业机械制造行业，以前年度主要业务板块为特种车辆、摩托车、通用动力及配套等板块，整体销售利润率较低；且收益法中的大量的非经营性资产均借用了资产基础法的评估结论，因此此次资产基础法和收益法直接估值基本无差异。

2、评估结果的选取

关于评估结果的选取，我们考虑到：第一，江苏林海动力机械集团有限公司属于传统的机械加工行业，不同于轻资产的公司，轻资产的公司，其运营资质、研发团队、客户和商业渠道才是其价值的来源，而林海集团作为传统的机械加工行业，企业的价值主要还是在于实物资产，

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，能较为客观的反映其价值。第二，我们根据实际情况，对集团本部及下属适宜采用收益的企业进行了收益预测，其结果基本与资产基础法结论差距不大。主要原因系近年来国际经济形势低迷，对公司出口业务影响较大，自 2015 年以来公司正积极调整产品结构，加大市场拓展力度，产品转型以及市场影响力方面均取得了一定成效。而林海集团未来经营战略上的调整，能否实现预期仍受多方面因素的影响，具有一定的不确定性。综上在两种方法差距不大的情况下，我们认为资产基础法的结论更为稳健和合理。

综上，我们选用资产基础法评估结果作为本次江苏林海动力机械集团有限公司股东全部权益的价值参考依据。由此得到江苏林海动力机械集团有限公司股东全部权益在评估基准日的价值为 44,842.51 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、企业申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证（见表 8），企业承诺该部分资产属于其所有。

表 8 未办理房屋产权证房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	南传达室	砖混	2010-07	65.01
2	经销办公楼(小办公楼)	框架	2012-12	2,137.00
合计				2,202.01

2、企业申报评估的范围内的有部分房屋建筑物的证载权利人为泰州林业机械厂（公司最初名称），1994 年 6 月经工商变更登记，公司名称变更为“江苏林海动力机械集团公司”，至报告出具日，该部分房屋尚未办理产权变更手续，企业已出具说明承诺该部分房屋属于被评估单位所有。具体明细详见下表：

表 9 房屋产权证未更名房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
----	-------	----	------	------------------------

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	机修车间(老锻工间)	混合	1963-01	934.63
2	污水处理站	混合	2002-06	100.30
3	培训中心(新改造)	砖混	1990-06	996.87
合计				2,031.80

除上述房屋外，林海集团目前所拥有的房屋建筑物、土地及车辆证载权利人均为“江苏林海动力机械集团公司”，林海集团以2015年11月30日为评估基准日进行公司制改制，目前已经完成工商变更手续，公司名称变更为“江苏林海动力机械集团有限公司”，对该部分资产的产权变更手续正在办理过程中。

对于部分房屋产权证未办妥及部分房屋、土地、车辆未过户情况，企业承诺如下：上述资产的产权为江苏林海动力机械集团有限公司所有，如因权属问题发生的一切纠纷，与担任此次评估工作的评估机构无关；本次评估值中未考虑该部分房产的办证费用。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无其他重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、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为评估对象可实现价格的保证。

2、在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价，非控股权等因素产生的折价，也未考虑股权流动性对评估

结果的影响。

3、根据泰州雅马哈动力有限公司 2015 年 5 月 13 日临时董事会决议，泰州雅马哈动力有限公司在合营期限 2016 年 6 月 30 日届满时合营合同终止，合营合同终止后立刻依照法律规定开始合营公司的清算、注销等工作；本次采用资产基础法对泰州雅马哈动力有限公司评估时未考虑该事项对评估值的影响。

4、未办理房产证的房屋，其面积是企业根据测量进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

5、林海集团申报评估范围内有 4 项发明专利和林海股份有限公司、江苏福马高新动力机械有限公司共同共有，本次评估未对该部分共有权进行分割，未考虑上述共有权对评估值的影响，具体明细详见下表：

表 10 共有专利明细表

序号	内容或名称	登记号	类型	权利人
1	全地形车差速后桥用切换机构	ZL200710191218.x	发明专利	1.江苏林海动力机械集团有限公司 2.林海股份有限公司
2	全地形车用二驱四驱切换装置	ZL201010151638.7	发明专利	1.江苏林海动力机械集团有限公司 2.林海股份有限公司
3	侧置气门内燃机用气门油封组合件	ZL200810123004.3	发明专利	1.江苏林海动力机械集团有限公司 2.江苏福马高新动力机械有限公司
4	一种发动机减压装置	ZL201110122526.3	发明专利	1.江苏林海动力机械集团有限公司 2.江苏福马高新动力机械有限公司

6、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。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，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测

资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

7、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位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。

8、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，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方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。

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

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

11、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，委托方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，委托方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报告载明的评估目的和用途。同时，

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：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后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2015年12月31日起，至2016年12月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年四月七日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人:

胡昌

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一六年四月七日