

哈尔滨建成北方专用车有限公司拟转让所持有的
广东建成机械设备有限公司 51%股权项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第030036号

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十一月六日

目 录

资产评估师声明	- 2 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 6 -
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	- 6 -
二、评估目的	- 9 -
三、评估对象和评估范围	- 9 -
四、价值类型及定义	- 15 -
五、评估基准日	- 16 -
六、评估依据	- 16 -
七、评估方法	- 20 -
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 21 -
九、评估程序实施过程 and 情况	- 32 -
十、评估假设	- 34 -
十一、评估结论	- 36 -
十二、特别事项说明	- 37 -
十三、评估报告使用限制	- 40 -
十四、评估报告日	- 41 -
资产评估报告附件	- 42 -

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，正确理解和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任何偏见。

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核对，并对已经发现的问题进行了如实披露，但本报告不能作为权属证明文件。

五、本报告评估结论系本评估机构和评估专业人员遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日市场价值进行分析、估算并发表的专业估值意见；但本报告的评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。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影响，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件及特别事项说明等对评估结论的影响。

哈尔滨建成北方专用车有限公司拟转让所持有的 广东建成机械设备有限公司 51%股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 030036 号

摘 要

哈尔滨建成北方专用车有限公司拟转让所持有的广东建成机械设备有限公司 51%股权，中水致远资产评估有限公司接受哈尔滨建成北方专用车有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的广东建成机械设备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。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：对广东建成机械设备有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为哈尔滨建成北方专用车有限公司转让其股权之经济行为提供价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象为广东建成机械设备有限公司股东全部权益。本项目评估范围为企业申报的广东建成机械设备有限公司于评估基准日的全部资产和负债。经审计后评估基准日 2017 年 6 月 30 日的账面资产总额为 18,776.76 万元，负债总额为 13,229.81 万元，净资产为 5,546.95 万元。

三、价值类型及其定义：本报告评估结论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。

四、评估基准日：2017 年 6 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论:

在评估基准日 2017 年 6 月 30 日持续经营使用前提下, 广东建成评估前(经审计后)账面资产总额为 18,776.76 万元, 负债总额为 13,229.81 万元, 净资产额为 5,546.95 万元; 评估后资产总额为 25,519.02 万元, 负债总额为 13,229.81 万元, 净资产价值为 12,289.21 万元, 评估增值 6,742.26 万元, 增值率为 121.55%。具体情况如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2017 年 6 月 30 日

单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流动资产合计	1	7,359.12	7,537.64	178.52	2.43
非流动资产合计	2	11,417.64	17,981.38	6,563.74	57.49
其中: 长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	810.92	1,039.48	228.55	28.18
在建工程	6	5,614.06	5,715.81	101.75	1.81
无形资产	7	4,721.85	10,955.28	6,233.43	132.01
其中: 无形资产-土地使用权	8	4,714.69	10,609.05	5,894.36	125.02
其他非流动资产	9	270.81	270.81	-	-
资产总计	10	18,776.76	25,519.02	6,742.26	35.91
流动负债	11	7,007.37	7,007.37	-	-
非流动负债	12	6,222.44	6,222.44	-	-
负债总计	13	13,229.81	13,229.81	-	-
净 资 产	14	5,546.95	12,289.21	6,742.26	121.55

七、评估报告使用有效期: 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 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日期间有效。

八、在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

哈尔滨建成北方专用车有限公司拟转让所持有的 广东建成机械设备有限公司 51%股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 030036 号

正 文

哈尔滨建成北方专用车有限公司：

中水致远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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东建成机械设备有限公司股东全部权益在 2017 年 6 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

本次评估的委托方为哈尔滨建成北方专用车有限公司，其企业简介如下：

名 称：哈尔滨建成北方专用车有限公司（以下或简称：哈尔滨建成）

注册号/统一社会信用代码：91230199775032390W

类 型：其他有限责任公司

住 所：哈尔滨市哈南工业新城祥云路 7 号

法定代表人：苗孔友

注册资本：肆亿叁仟零肆拾壹万圆整

成立日期：2005 年 8 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：在国家政策许可范围内从事专用车、压力容器（第三类

低、中压容器，汽车罐车）、化工设备的研发和制造及技术咨询、技术服务；机械制造、金属结构加工、冲压加工、热处理、金属表面处理，农业机械制造；风力发电塔筒制造；进出口贸易（国家法律法规禁止的不得经营，需前置审批的取得许可证后方可经营）。（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）被评估单位概况

1、企业基本情况

名称：广东建成机械设备有限公司（简称：广东建成）

注册号/统一社会信用代码：914407831942752048

类型：其他有限责任公司

住所：开平市长沙沿江路 74 号

法定代表人：苗孔友

注册资本：人民币贰仟贰佰伍拾伍万元

成立日期：1987 年 10 月 5 日

营业期限：长期

经营范围：设计、制造：高压容器、第三类低、中压容器、汽车罐车、罐式集中箱（持有效的《中华人民共和国特种设备设计许可证》、《中华人民共和国特种设备制造许可证》经营）；制造：B 级锅炉（持有效的《中华人民共和国特种设备制造许可证》）；货物进出口、技术进出口（法律、法规禁止的项目不得经营；法律、法规限制的项目须取得许可证后方可经营）。

2、历史沿革

广东建成的前身是广东省石油化工专用设备公司开平机械厂，成立于1987年，是广东省轻化工业集团有限公司（即原广东省石油化学工业厅）直属国有企业。2006年经广东省国资委和中国兵器工业集团总公司

批准，同意中国兵器工业集团六二四厂（即哈尔滨建成集团有限公司）下属控股企业哈尔滨建成北方专用车有限公司并购全资控股，同时改名为广东建成机械设备有限公司。

2015年1月，哈尔滨建成北方专用车有限公司与开平市瑞丰房地产开发有限公司签订《增资扩股协议书》，由开平市瑞丰房地产开发有限公司向广东建成增资9,127.45万元，其中1,105.00万元作为实收资本，8,022.45万元作为资本公积金，增资完成后开平市瑞丰房地产开发有限公司持股比例为49%。

截止到2017年6月30日，开平市瑞丰房地产开发有限公司已出资7,052.58万元，已出资额与《增资扩股协议书》约定金额差异2,074.87万元已挂账其他应收款。

截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，广东建成的股本结构及出资情况如下表：

股东名称	注册资金（万元）	出资比例
哈尔滨建成北方专用车有限公司	1,150.00	51%
开平市瑞丰房地产开发有限公司	1,105.00	49%
合计	2,255.00	100%

3、企业近期主要资产情况和经营状况

截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 18,776.76 万元，负债总额 13,229.81 万元，净资产额为 5,546.95 万元。2017 年 1-6 月实现营业收入 3,182.40 万元，净利润-2,093.16 万元。广东建成 2014 年至 2017 年 6 月 30 日的资产情况和经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/6/30
总资产	160,416,612.15	180,966,786.10	172,822,190.34	187,767,620.96
总负债	148,891,077.46	127,517,890.10	127,250,309.32	132,298,107.98

净资产	11,525,534.69	53,448,896.00	45,571,881.02	55,469,512.98
------------	---------------	---------------	---------------	---------------

金额单位：人民币元

项 目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/6/30
营业收入	113,529,982.25	75,030,681.02	58,558,487.92	31,823,994.48
营业利润	-3,649,028.29	-10,749,643.13	-17,399,680.18	-23,260,601.20
利润总额	-2,534,237.62	-10,119,731.10	-16,679,584.87	-23,057,203.28
净利润	-2,658,967.16	-10,073,638.69	-16,405,857.11	-20,931,598.54

广东建成 2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月财务报表已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具标准无保留意见审计报告。

(三) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方为本评估报告特定使用者，委托方以外的其他评估报告使用者遵循国家法律法规规定。

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《哈尔滨建成北方专用车有限公司第四届董事会第十八次会议决议》，哈尔滨建成拟转让所持有的广东建成 51%股权。中水致远资产评估有限公司受哈尔滨建成北方专用车有限公司委托，对广东建成机械设备有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为哈尔滨建成北方专用车有限公司进行股权转让之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目评估对象为广东建成机械设备有限公司股东全部权益。

（二）资产基础法评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为广东建成机械设备有限公司于评估基准日的资产负债表所反映的全部资产和负债。于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的总资产账面值为 18,776.76 万元，负债总额账面值为 13,229.81 万元，净资产账面值为 5,546.95 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产；非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款和长期应付款。

评估范围内全部资产及负债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，并经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产和负债情况

1、货币资金账面价值8,719,925.15元，包括现金、银行存款和其他货币资金；

2、应收票据账面价值220,000.00元，为销售货物收到的银行承兑汇票；

3、应收账款账面余额为1,181,340.00元，计提坏账准备248,240.00元，账面净额933,100.00元，核算的内容为应收各客户的货款；

4、预付账款账面值为358,973.27元,核算的内容为企业预付的材料款和零配件款;

5、其他应收款账面值为22,932,649.67元,计提坏账准备927,151.47元,账面净额22,005,498.20元,核算的内容为开平市瑞丰房地产开发有限公司出资款、押金、职工备用金和年限较长的预付设备款;

6、存货账面余额42,493,405.24元,已计提存货跌价准备1,285,002.27元,净额41,208,402.97元。具体包括原材料、委托加工物资、产成品(库存商品)、在产品(自制半成品)和在用周转材料;

7、一年内到期的非流动资产账面价值145,332.82元,核算内容为待摊的中国汽车技术研究中心的公告费、武汉华威专用汽车检测有限责任公司的公告产品检测费等;

8、固定资产账面原值71,917,667.27元,已计提折旧49,724,981.02元,账面价值22,192,686.25元,已计提固定资产减值准备14,083,445.90元,账面净额8,109,240.26元。具体包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。其中:房屋建筑物中由于本次评估是在基于广东建成机械设备有限公司位于三埠长沙沿江东路74号厂区整体搬迁的假设的前提条件下进行的,那么本次纳入搬迁范围的房屋建筑物的价值包含在三旧改造后返还价值内,所以本次对于位于三埠长沙沿江东路74号的房屋建筑物不再单独评估。除搬迁范围之外的房屋建筑物外,评估范围内的房屋建筑物剩下港口路77号5幢301商品房1套和租赁的焊工培训中心的两项房屋改造费用。

9、在建工程账面价值56,140,567.29元,为翠山湖新厂区建设项目,具体内容包括设计费、基建费、待摊投资、防雷工程、主入口路基工程、土建工程和建设单位管理费;截止评估基准日,在建工程尚未完工。

10、无形资产包括土地使用权、ASME认证授权费用、外购应用软件

和技术类无形资产，原始金额合计 54,814,341.04 元，已摊销 6,231,121.99 元，账面价值合计 48,583,219.05 元，截止评估基准日已计提减值准备 1,364,721.20 元，账面净额 47,218,497.85 元。

11、长期待摊费用账面价值 222,798.91 元，核算内容为待摊的中国汽车技术研究中心的公告费、武汉华威专用汽车检测有限责任公司的公告产品检测费等。

12、递延所得税资产账面值 2,485,284.24 元，是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异，本次为计提资产减值准备形成。

13、负债账面值 132,298,107.98 元，包括流动负债和非流动负债。其中流动负债具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债具体包括长期借款和长期应付款。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

广东建成本次申报的无形资产包括土地使用权、ASME 认证授权费用、外购应用软件和技術类无形资产，其中土地使用权、ASME 认证授权费用和外购应用软件账面价值合计 48,583,219.05 元，已计提减值准备 1,364,721.20 元，账面净额 47,218,497.85 元，技术类无形资产无账面值。具体情况如下：

1、土地使用权

土地使用权共两宗，账面原值为 53,827,939.00 元，账面净值为 48,511,601.61 元，已计提减值准备 1,364,721.20 元，账面净额

47,146,880.41 元。土地基本状况如下:

待估宗地基本状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1		长沙沿江东路土地	2005 年 11 月					
(1)	开府国用(2006)第 00882 号	三埠区长沙沿江东路 74-1 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	4,858.50
(2)	开府国用(2006)第 02515 号	三埠区长沙沿江东路 74-2 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	10,147.50
(3)	开府国用(2006)第 00878 号	三埠区长沙沿江东路 74-3 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	1,656.00
(4)	开府国用(2006)第 00881 号	三埠区长沙沿江东路 74-4 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	1,515.00
(5)	开府国用(2006)第 00884 号	三埠区长沙沿江东路 74-5 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	4,455.75
(6)	开府国用(2006)第 00883 号	三埠区长沙沿江东路 74-6 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	3,576.00
(7)	开府国用(2006)第 00879 号	三埠区长沙沿江东路 1 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	2,088.00
(8)	开府国用(2006)第 00885 号	三埠区长沙沿江东路 2 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	3,737.25
(9)	开府国用(2006)第 00877 号	三埠区长沙沿江东路 3 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	1,079.34
(10)	开府国用(2006)第 02516 号	三埠区长沙沿江东路 4 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	2,870.00
(11)	开府国用(2006)第 00880 号	三埠区长沙沿江东路 5 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	781.00
(12)	开府国用(2006)第 00886 号	三埠区长沙沿江东路 6 号地	2005 年 11 月	工业	出让	2053/11/10	六通一平	864.00
2	开府国用(2014)第 09566 号	翠山湖土地	2014 年 11 月	工业	出让	2064/10/10	六通一平	133,294.88
土地使用权合计								170,923.22

其中位于三埠镇长沙沿江东路 74 号厂区不再继续按照工业用途使用。广东建成已向广东省政府申请“三旧”改造(旧厂房改造,即工业用地变更成住宅用地),截止评估基准日,广东建成“三旧”改造项目已在广东省政府进行了电子备案。

根据开平市城市总体规划(2011-2020)该厂区规划为二类住宅区,本次三旧改造确定变更的用途为二类住宅用地。根据开平市人民政府办公室关于印发开平市商业与居住用地容积率管理办法的通知(开府办[2013]54号)规定,该区域的容积率为 $1.0 < \text{容积率} \leq 3.0$,根据政府公布的三旧改造土地变更用途公示可知,该地块用途变更区域容积率为 2.5,故确定该厂区变更用途后的容积率为 2.5。

综上所述位于三埠镇长沙沿江东路 74 号厂区的工业用地和土地上附着的房屋及其构筑物的价值，按出让、容积率为 2.5 的二类住宅用地的价值来考虑，并结合“关于公开征求《江门市市区“三旧”改造实施意见》的公告”的规定来确认返还价值。

2、ASME 认证授权费用

本次申报评估 ASME 认证授权费用原值合计 440,969.04 元，净值合计 71,617.44 元，其中 2014 年以前认证费用 261,925.17 元已摊销完毕，2014 年 7 月缴纳的 179,043.87 元按 5 年进行摊销，基准日账面价值 71,617.44 元。

序号	内容或名称	状态	日期	使用年限	剩余年限	原始价值	账面价值
1	ASME 认证授权（2014 年 7 月）	有效	2014/7/1	5.00	2.00	179,043.87	71,617.44
2	ASME 认证授权（以前年度认证费用）	失效	2011/8/1	5.00	-	261,925.17	

3、外购应用软件

外购应软件账面原值合计 545,433.00 元，均已摊销完毕。

序号	内容或名称	状态	日期	使用年限	剩余年限	原始价值	账面价值
1	用友 U8 财务软件	在用	2011/12/1	5.00	-	28,120.00	
2	其他外购软件	淘汰	2006-2011 年	5.00	-	517,313.00	

4、技术类无形资产

本次申报评估的技术类无形资产包括发明专利和实用新型专利，合计 26 项，均无账面值。

序号	内容或名称	无形资产类型	基准日状态	证书编号	取得或申请日期	法定/预计使用年限
1	具有多层绝热层的低温液体运输罐及其绝热层的缠绕工艺	发明专利	已授权	ZL200910302187.X	2009/5/9	20.00
2	内支撑式罐车牵引座	发明专利	已授权	ZL200910221182.4	2009/10/31	20.00
3	一种干式取压器	发明专利	已授权	ZL200910254235.2	2009/12/4	20.00
4	一种缓回式多功能活动车尾护栏	发明专利	已授权	ZL201310062606.3	2013/2/28	20.00
5	一种低温容器用夹层引出结构	发明专利	已受理	ZL2017103093124	2017/5/4	20.00
6	一种设置有中置管路的卧式低温容器	发明专利	已受理	ZL2017103093711	2017/5/4	20.00
7	一种罐式半挂车用行走机构	发明专利	已受理	ZL2017104568351	2017/6/16	20.00

8	用于罐式运输车的防冲板	实用新型专利	已授权	ZL200820204005.6	2008/11/24	10.00
9	一种气相口防入液装置	实用新型专利	已授权	ZL200920291904.9	2009/12/4	10.00
10	一种进出管装置	实用新型专利	已授权	ZL201620355342X	2016/2/28	10.00
11	一种半挂车用牵引座	实用新型专利	已授权	ZL201620355323.7	2016/4/22	10.00
12	一种用于夹层容器的信号线隔离装置及温度测量系统	实用新型专利	已授权	ZL201620352343.9	2016/4/22	10.00
13	一种气相口防入液装置	实用新型专利	已授权	ZL201620352366X	2016/4/22	10.00
14	一种真空夹层容器的吸附装置	实用新型专利	已授权	ZL2016203532067	2016/4/22	10.00
15	一种可更换分子筛的免拆式吸附室装置	实用新型专利	已授权	ZL2016209542630	2016/8/29	10.00
16	一种下液位管管口防堵塞装置	实用新型专利	已授权	ZL201620955462.3	2016/8/29	10.00
17	一种新式拉带支承结构	实用新型专利	已授权	ZL201620956689.X	2016/8/29	10.00
18	一种真空绝热夹层容器的复合式支承结构	实用新型专利	已授权	ZL201620954631.1	2016/8/29	10.00
19	一种组合工具箱的支腿连接架结构	实用新型专利	已授权	ZL201620955868.1	2016/8/29	10.00
20	一种低温容器用夹层引出管	实用新型专利	已受理	ZL2017204907125	2017/5/5	10.00
21	一种立式夹层容器的支撑结构	实用新型专利	已受理	ZL2017204907110	2017/5/5	10.00
22	一种新型低温储罐	实用新型专利	已受理	ZL2017204907159	2017/5/5	10.00
23	一种低温容器用支腿连接结构	实用新型专利	已受理	ZL2017204919372	2017/5/5	10.00
24	一种内胆连接凸缘	实用新型专利	已受理	ZL2017204907426	2017/5/5	10.00
25	一种低温储罐用集束管结构	实用新型专利	已受理	ZL2017204914896	2017/5/5	10.00
26	一种立式贮罐用的进液口结构	实用新型专利	已受理	ZL2017204906762	2017/5/5	10.00

（五）评估范围内表外资产的类型、数量

除上述企业申报的无账面值无形资产外，评估范围内无其他表外资产。

（六）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（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见《审计报告》（报告号：瑞华专审字【2017】01570041号）的审计结果。除此之外，本报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及定义

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，在本评估机构接受委托方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6月30日。该评估基准日是由委托方综合考虑各相关因素并与各方协商讨论确定的

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）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的审计基准日，便于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）经济行为依据

1、《哈尔滨建成北方专用车有限公司第四届董事会第十八次会议决议》（复印件）。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；

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. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
7. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发【2001】102 号，2001 年）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《中华人民共和国房地产管理法》（2007 年修订）；
13. 《中华人民共和国专利法》（2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
14. 《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）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权【2009】941 号）；

16.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国发产权〔2013〕64号）；

17.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

18.其他相关法律、法规、通知文件等。

（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.《资产评估准则—评估报告》（中评协【2007】189号）；

4.《资产评估准则—评估程序》（中评协【2007】189号）；

5.《资产评估准则—不动产》（中评协【2007】189号）；

6.《资产评估准则—机器设备》（中评协【2007】189号）；

7.《资产评估准则—利用专家工作》（中评协【2012】244号）；

8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2007】189号）；

9.《资产评估准则—企业价值》（中评协【2011】227号）；

10.《资产评估准则—无形资产》（中评协【2008】217号）；

11.《专利资产评估指导意见》（中评协【2008】217号）

12.《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协【2012】248号）；

13.《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）；

14.《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；

15.其他相关准则。

（四）资产权属依据

1.企业法人营业执照；

2.公司章程、验资报告等；

3. 房地产权证书；土地使用权证书；车辆行驶证。
4. 专利证书及缴费凭证；
5. 重要资产购置合同或凭证；
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其它资料。

（五）取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 评估基准日及前 3 年的审计报告及财务明细账；
3. 企业固定资产折旧计提方法；
4. 企业提供的部分合同、协议等；
5. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
6. 现行的国家和地方税收政策和规定；
7. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
8. 上市公司定期报告及交易行情；
9. 同花顺资讯网提供的上市公司信息；
10. 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；
11. 《资产评估常用数据与参数手册》；
12. 《机电产品报价手册 2017》；
13. 中关村在线、阿里巴巴、58 同城、汽车之家 2017；

（六）其它参考资料

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 评估人员进行的市场调查资料；
3. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
4. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
5. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的

有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次未采用市场法进行评估。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。广东建成主要生产、销售罐式汽车运输车 and 贮罐类产品，受国际原油市场波动以及国内经济低潮影响，企业2014年至2017年6月持续亏损，净利润额分别为-2,658,967.16元、-10,073,638.69元、-16,405,857.11元和-20,931,598.54元，目前管理层关于未来经营的调整措施尚未制定；另一方面，广东建成位于三埠镇长沙沿江东路74号的老厂区用地（使用权面积37628.34平方米）及土地上附着的房屋、构筑物，已向广东省政府申请“三旧”改造（旧厂房改造，即工业用地变更成住宅用地），新厂区生产线布局等尚未完成，未来的经营情况预测性不好。综合以上情况，本次未采用收益法进行评估。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，

合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产。

1、货币资金：以核实后的账面价值为评估值。

2、应收票据：评估人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收票据的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断。评估人员认为变现能力强，发生坏账的可能性很小，以核实后账面值为评估值。

3、应收账款和其他应收款：评估人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。评估人员通过审核相关账簿及原始凭证，未发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。评估人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风

险损失金额基本相当，坏账准备依据相关规定评估为零，故本次应收账款和其他应收款评估值按账面值确认。

4、预收账款：评估人员查阅并收集了相关材料采购合同或服务协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款均为近期发生，未发现供货单位已破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，本次按核实后账面值确定评估值。

5、存货

存货包括原材料、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）和在用周转材料。

（1）原材料：原材料周转较快，随用随购买，其账面价格与市场价基本相符。按核实后的账面值确定评估值。

（2）委托加工物资：委托加工物资系企业委托外单位加工的材料价值。在清查核实的基础，核实账面值由发生材料成本、加工费及合理费用构成，成本入账及时、结转完整，金额准确，以核实后账面值确定评估值。

（3）产成品：广东建成实行订单生产制度，除部分销售情况较好产品的备货外，其他均为有订单的正常销售产品。本次以其售价为基础确定评估值，公式如下：

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-营业税金及附加率-所得税费用率)

（4）在产品（自制半成品）：在产品（自制半成品）系企业正在制造尚未完工的在产品。在清查核实的基础上，经分析调研发现，其生产周期较短，成本升降变化不大，成本结转及时完整，金额准确，以核实后的账面值确认评估值。

（5）在用周转材料：在用周转材料采用重置成本法进行评估。即在

清查盘点的基础上，将其现行购置价格加上合理的其它费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出评估值。

在用周转材料评估的基本计算公式为：评估值=实有数量×购置价×成新率。其中：购置价通过市场价或近期采购的相同品种的存货价格确定，成新率根据使用年限确定。

6、一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产核算内容为待摊的中国汽车技术研究中心的公告费、武汉华威专用汽车检测有限责任公司的公告产品检测费等。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，核查了支出凭证，确认费用支付真实，摊销期合理，摊销金额计算准确，按费用剩余受益期确定其他流动资产的评估值。

（二）关于房屋建筑物类固定资产的评估

由于本次评估是在基于广东建成机械设备有限公司位于三埠长沙沿江东路 74 号厂区整体搬迁的假设的前提条件下进行的，那么本次纳入搬迁范围的房屋建筑物的价值包含在三旧改造后返还价值内，所以本次对于位于三埠长沙沿江东路 74 号的房屋建筑物不再单独评估。

搬迁范围之外的房屋建筑物主要包括港口路 77 号 5 幢 301 商品房和租赁的焊工培训中心的改造费用。其中商品房采用市场法进行评估，租赁的焊工培训中心的房屋改造费用采用重置成本法。

1、市场法

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- (1) 搜集交易实例的有关资料;
- (2) 选取有效的可比市场交易实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行交易日期修正;
- (6) 进行区域因素修正;
- (7) 进行个别因素修正;
- (8) 求得比准价格, 确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

市场法的基本计算公式为:

评估价值 = 可比交易实例价值 $\times A \times B \times C \times D$

式中: A—交易日期修正系数;

B—交易情况修正系数;

C—区域因素修正系数;

D—个别因素修正系数。

2、重置成本法:

评估值 = 重置价值 $\times$ 成新率

成新率的确定, 采用理论成新率得出成新率。

成新率 = 尚可使用年限 $\div$ (已使用年限 + 尚可使用年限) $\times 100\%$

(三) 关于设备类固定资产的评估

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, 本次评估主要采用重置成本法进行评估。

设备评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

根据企业提供的机器设备明细清单, 进行了账、实核对, 做到账表、账实相符, 同时通过对有关的合同、发票等法律权属证明及会计凭证审

查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织设备评估人员进行现场勘察和核实。

A. 机器设备

1. 机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价，考虑到广东建成整体搬迁，本次设备评估不考虑安装费、基础费、建设单位管理费和资金成本等费用，则：

重置全价=购置价+运杂费-增值税

(1) 购置价

购置价主要依据设备合同、市场询价和机电产品报价手册予以确定。

(2) 运杂费

首先查设备购置价中是否包含运费，若不包含则以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

(3) 增值税

根据购置价的 17%，运杂费的 11%扣除。

①对于无法询到购置价及没有规格型号的机器设备，在企业账面原值和启用时间的基础上，根据相同类型设备的市场价格趋势，以企业账面价值为基础，乘以相应的价格指数，确定设备的购置价。

2. 成新率的确定

(1) 重点设备由年限法成新率（0.4）和现场勘察成新率（0.6）加权平均，确定其成新率。

1) 年限法成新率

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限及经济寿命年限，计算年限法成新率：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

2) 现场勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、管理档案资料，对设备各组成部分进行现场勘察，确定其现场勘察成新率。

3) 成新率

成新率=年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

(2) 一般设备由年限法确定其成新率。

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限及经济寿命年限，计算年限法成新率：

在经济寿命年限内的服役设备：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%

在用的老旧设备的成新率取值 10%；报废的机器设备按残值评估，无回收价值的评估为零。

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对于存在二手设备市场并可以询价的设备，采用市场法评估，即根据二手设备的询价情况对参照对象进行各种因数调整后的平均值作为评估值。

B. 车辆

1. 办公车辆

办公车辆采用市场法评估，市场法是将待估车辆与在较近时期内发生的同型号车辆交易实例，就交易条件、价格形成的时间及车辆状况加以比较对照，以同型号车辆的价格为基础，做必要的修正，得出待估车辆最可能实现的合理价格，扣除增值税后确定其评估值。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- 1) 搜集交易实例的有关资料;
- 2) 选取有效的可比市场实例;
- 3) 建立价格可比基础;
- 4) 进行交易情况修正;
- 5) 进行交易日期修正;
- 6) 进行车辆情况修正;
- 7) 求得比准价格, 确定被评估车辆的最可能实现的合理价格;
- 8) 扣除增值税确定其评估值。

2. 牵引车

牵引车采用重置成本法进行评估, 评估价值的计算公式为: 评估价值=重置全价×成新率

重置全价由车辆购置价、车辆购置税、牌照费及其他费用、增值税确定。

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费用-增值税。

(1) 购置价

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定, 对于部分已经停产的车辆, 以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价, 其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

(2) 车辆购置税

根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定: 车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故:

车辆购置税 = 购置价 ÷ (1+17%) × 10%

(3) 牌照费用

通常来讲，其他费用包括验车费、手续费、车牌费等，开平市目前上述费用约 500.00 元。

（4）成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部日前联合发布《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起施行）的有关规定，计算其成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。

$$\text{年限成新率} = (1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$$

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

$$\text{成新率} = \text{MIN}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) + a$$

a: 若运输设备清查评估明细表中的车辆状况调查中，出现了对运输车辆不利的记录，则应对成新率进行修正。

（5）评估值的确定

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

3. 半挂车及叉车

半挂车及叉车采用重置成本法进行评估，方法同一般机器设备。

C. 电子设备

1. 电子设备重置全价

电子设备的重置全价由设备的购置价扣除增值税后确定。

2. 成新率

一般电子设备的成新率按年限成新率来确定，具体公式如下：

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

3. 评估值的确定

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

在用的老旧电子设备及报废电子设备采用市场法评估；无实物及无回收价值电子设备的评估为零。

（四）关于在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本；并考虑适当的资金成本。

（五）关于无形资产的评估

本次评估范围内的其他无形资产包括土地使用权和 ASME 认证授权费用、外购应用软件和专利技术类无形资产。

1、土地使用权

其中位于三埠镇长沙沿江东路 74 号厂区不再继续按照工业用途使用。广东建成已向广东省政府申请“三旧”改造（旧厂房改造，即工业用地变更成住宅用地），截止评估基准日，广东建成“三旧”改造项目已在广东省政府进行了电子备案。

根据开平市城市总体规划（2011-2020）该厂区规划为二类住宅区，本次三旧改造确定变更的用途为二类住宅用地。根据开平市人民政府办公室关于印发开平市商业与居住用地容积率管理办法的通知（开府办[2013]54号）规定，该区域的容积率为 $1.0 < \text{容积率} \leq 3.0$ ，根据政府公布的三旧改造土地变更用途公示可知，该地块用途变更区域容积率为 2.5，故确定该厂区变更用途后的容积率为 2.5。

综上所述位于三埠镇长沙沿江东路 74 号厂区的工业用地和土地上附着的房屋及其构筑物的价值，按出让、容积率为 2.5 的二类住宅用地的价值来考虑，并结合“关于公开征求《江门市市区“三旧”改造实施意见》的公告”的规定来确认返还价值。确定三旧改造后二类住宅用地的评估方法为市场法。另一宗工业用地评估也采用市场法。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

$$\text{估价对象比准地价} = \text{比较实例交易价格} \times A \times B \times C$$

式中：A—正常情况指数/比较实例交易指数

B—估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C— 估价对象区域因素及个别因素条件指数/比较实例区域因素及个别因素条件指数

2、ASME 认证授权费用、外购应用软件和专利技术

对 ASME 认证授权费用，我们以经核实后的摊余价值作为评估值；对于外购应用软件，首先对无形资产于评估基准日的实际使用状态进行了调查，然后根据委估软件的使用特征，采用市场价进行评估，即根据相同或类似无形资产的市场价经过适当的调整来确定其评估价值。

对于专利技术类无形资产采用收益现值法评估。应用到主营产品上的技术类无形资产的评估最常用的方法为收益现值法。因为无形资产的研究开发本身就是对未来的投资，其价值最终是用未来的回报来体现的。收益现值法的关键是要界定委估无形资产所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。本次评估经综合分析决定对广东建成申报的技术类无形资产采用销售收入分成法来进行对评估对象评估值的计算。

本次评估中的分成收益法，即首先预测委估专利类无形资产在未来的经济年限内各年对应产品的销售收入；然后再乘以适当的委估无形资产在销售收入中的分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每

年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委托评估技术的评估现值，其基本计算公式为：

评估现值 = 未来收益期内各期的分成收入现值之和

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

其中：P —— 知识产权评估值

K —— 知识产权销售收入分成率

R_i —— 企业第 i 期的销售收入

n —— 收益期限

r —— 折现率

（六）长期待摊费用

长期待摊费用，主要为摊销年限在一年以上的产品检测费和试验费用，经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确，本次以核实后的账面值确定评估值。

（七）关于递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生的账面价值与其计税基础的差异。

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异，本次为计提资产减值准备形成。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，对递延所得税未来是否可实现进行了分析，本次按核实后账面值确定评估值。

（八）关于各负债科目的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行审计后，确定各笔债务是否为公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评

估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

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

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；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；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（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、要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
- 3、资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，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、负债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，从委托方、被评估单位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、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3、资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成的资料。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与评估公司分别进入企业作业现场，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）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，估算各类资产及负债的评估值，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。我公司内部对评

估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托方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，然后重新按我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，由中水致远资产评估有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

十、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、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。

3、资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。

（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、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。

5、假设评估基准日后被评估单位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。

6、假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

8、纳入评估范围位于三埠镇长沙沿江东路 74 号厂区的工业用地（使用权面积 37628.34 平方米）及土地上附着的房屋、构筑物，已向广东省政府申请“三旧”改造（旧厂房改造，即工业用地变更成住宅用地）并进行了电子备案，因此本报告对该宗土地及相应房屋建筑物按“三旧”改造政策进行评估。根据开平市城市总体规划（2011-2020）该厂区规划为二类住宅区；根据开平市人民政府办公室关于印发开平市商业与居住用地容积率管理办法的通知（开府办[2013]54号）规定，该区域的容积率为 $1.0 < \text{容积率} \leq 3.0$ ，根据政府公布的三旧改造土地变更用途公示可知，该地块用途变更区域容积率为 2.5。

（三）评估限制条件

1、本评估结果是依据本次评估目的，以持续经营和公开市场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它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。

3、评估报告在报告前文明确的评估目的下，仅供委托方和报告所明确的其他使用者使用，评估报告的所有权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

本报告评估结果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，评估结果无效。

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、科学和客观的原则及必要的评估程序，对广东建成机械设备有限公司股东全部权益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：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2017 年 6 月 30 日持续经营使用前提下，广东建成评估前（经审计后）账面资产总额为 18,776.76 万元，负债总额为 13,229.81 万元，净资产额为 5,546.95 万元；评估后资产总额为 25,519.02 万元，负债总额为 13,229.81 万元，净资产价值为 12,289.21 万元，评估增值 6,742.26 万元，增值率为 121.55%。具体情况如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流动资产合计	1	7,359.12	7,537.64	178.52	2.43
非流动资产合计	2	11,417.64	17,981.38	6,563.74	57.49
其中：长期股权投资	3	-	-	-	

投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	810.92	1,039.48	228.55	28.18
在建工程	6	5,614.06	5,715.81	101.75	1.81
无形资产	7	4,721.85	10,955.28	6,233.43	132.01
其中：无形资产-土地使用权	8	4,714.69	10,609.05	5,894.36	125.02
其他非流动资产	9	270.81	270.81	-	-
资产总计	10	18,776.76	25,519.02	6,742.26	35.91
流动负债	11	7,007.37	7,007.37	-	-
非流动负债	12	6,222.44	6,222.44	-	-
负债总计	13	13,229.81	13,229.81	-	-
净 资 产	14	5,546.95	12,289.21	6,742.26	121.55

（二）评估结论

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2017 年 6 月 30 日，委估的广东建成股东全部权益价值为 12,289.21 万元，金额大写：人民币壹亿贰仟贰佰捌拾玖万贰仟壹佰元整。

十二、特别事项说明

报告使用者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）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，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发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）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。

（三）由委托方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。委托方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。

（四）评估人员对委估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。

（五）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。评估机构对评估基准日后的资产、负债以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。

（六）纳入评估范围位于三埠镇长沙沿江东路 74 号厂区的工业用地（使用权面积 37,628.34 平方米）及土地上附着的房屋、构筑物，已向广东省政府申请“三旧”改造（旧厂房改造，即工业用地变更成住宅用地）并进行了电子备案，因此本报告对该宗土地及相应房屋建筑物按“三旧”改造政策进行评估。根据开平市城市总体规划（2011-2020）该厂区规划为二类住宅区；根据开平市人民政府办公室关于印发开平市商业与居住用地容积率管理办法的通知（开府办[2013]54号）规定，该区域的容积率为 $1.0 < \text{容积率} \leq 3.0$ ，根据政府公布的三旧改造土地变更用途公示可知，该地块用途变更区域容积率为 2.5。若“三旧改造”未获得最终批准或相关政策实施时与本次评估假设下所取的参数有较大变化，则应

另行对其评估作价。

（七）纳入评估范围位于三埠镇长沙沿江东路74号厂区的工业用地（使用权面积37,628.34平方米）及土地上附着的房屋、构筑物，已向广东省政府申请“三旧”改造（旧厂房改造，即工业用地变更成住宅用地），因此本报告对该宗土地及相应房屋建筑物按“三旧”改造政策进行评估。根据“关于公开征求《江门市市区“三旧”改造实施意见》的公告”规定：三旧改造是企业将工业地上的房屋建筑物拆除、设备搬迁后，将净地交付给当地政府，进行招拍挂，将出让金收益按一定比例返还给企业。本次评估是在基于广东建成机械设备有限公司位于三埠长沙沿江东路74号厂区整体搬迁的假设的前提条件下进行的，在此假设前提下，该宗土地上的房屋建筑物已拆除，不再进行评估；机器设备已搬迁至翠山湖厂区存放，机器设备评估时只考虑其购置费、运杂费及增值税。特提请报告使用者注意。

（八）2015年1月，哈尔滨建成北方专用车有限公司与开平市瑞丰房地产开发有限公司签订《增资扩股协议书》，由开平市瑞丰房地产开发有限公司向广东建成增资9,127.45万元，其中1,105.00万元作为实收资本，8,022.45万元作为资本公积金，增资完成后开平市瑞丰房地产开发有限公司持股比例为49%。截止到2017年6月30日，开平市瑞丰房地产开发有限公司已出资7,052.58万元，已出资额与《增资扩股协议书》约定金额差异2,074.87万元由广东建成挂账其他应收款。由于该笔其他应收款的特殊性质，评估人员暂对该项目以账面值列示，并提请本报告使用者应关注该事项利益关联人对其最终的认定。

（九）截止评估基准日，广东建成从开平农村信用社联社短期贷款余额300.00万元，长期贷款余额5,998.00万元，广东建成以公司土地、房屋建筑物进行抵押担保，本次评估未考虑抵押担保对评估值的影响。

(十) 根据广东省广州市增城区人民法院出具的(2016)粤 0183 民初 5257 号之一《民事裁定书》裁定,原告广州市华劲机械制造有限公司与广东建成存在买卖合同纠纷,并于 2016 年 9 月 13 日向法院申请财产保全,请求对广东建成名下价值 729,123.70 元的财产进行冻结。截止至 2017 年 6 月 30 日,广东建成中国工商银行开平支行 2012008009022104352 账户银行存款 729,123.70 元已被冻结。截止评估报告出具日,上述案件尚在审理之中。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(十一) 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的,受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告使用限制

(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) 本报告需经本评估机构及两名资产评估师签字、盖章,并依据国有资产资产管理的有关规定,在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后,方可产生法律规定的效力、正式使用;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,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本报告书评估结果自评估基准日起算有效使用期限为一年,即自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 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,评估结果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。

(四) 本报告的使用权归委托方和本报告明确的其他报告人,未经

哈尔滨建成北方专用车有限公司拟转让所持有的广东建成机械设备有限公司 51%股权项目资产评估报告

委托方许可，我公司不得随意向他人公开。

（五）除国家与相关经济行为有关的法律、法规规定以及相关当事方另有约定的外，本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，需经得本评估机构和签字评估师的书面同意。

十四、评估报告日

本报告书形成时间为：2017 年 11 月 6 日。

备案（核准）送审报告专用章

资产评估师：


资产评估师 马松
510000

资产评估师：


资产评估师 黄伟
51130018

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年十一月六日

资产评估报告附件

- 1、《哈尔滨建成北方专用车有限公司第四届董事会第十八次会议决议》（复印件）；
- 2、委托方及被评估单位营业执照（复印件）；
- 3、评估基准日审计报告（复印件）；
- 4、部分产权证明文件；
- 5、委托方及被评估单位承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 8、资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
- 9、资产评估机构证券资格证书（复印件）；
- 10、签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 11、资产评估明细表。