

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 晋西车轴股份有限公司拟处置房屋建筑物及

## 土地使用权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2020]第 1574 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年七月二十六日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020008202002465

资产评估报告名称： 晋西车轴股份有限公司拟处置房屋建筑物及土地  
使用权项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中联评报字[2020]第1574号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 高峰(资产评估师)、周骏垚(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目 录

声明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	24
附件.....	26

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受

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。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

# 晋西车轴股份有限公司拟处置房屋建筑物及 土地使用权项目 资产评估报告

中联评报字[2020]第 1574 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受晋西车轴股份有限公司的委托，就晋西车轴股份有限公司拟处置房屋建筑物及土地使用权之经济行为，对所涉及的晋西车轴股份有限公司申报的土地使用权以及附着于土地使用权上的房屋建筑物类资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为晋西车轴股份有限公司申报的土地使用权以及附着于土地使用权上的房屋建筑物类资产，包括建筑物 10 项，建筑面积 33,840.37 平方米；构筑物 4 项；土地使用权 1 项，面积 125,050.19 平方米。

评估基准日为 2020 年 4 月 1 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，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场比较法对晋西车轴股份有限公司申报的土地使用权进行评估，采用重置成本法对晋西车轴股份有限公司申报的附着于土地使用权上的房屋建筑物类资产进行评估

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，得出晋西车轴股份有限公司申报的土地使用权以及附着于土地使用权上的房屋建筑物类资产在评估基准日 2020 年 4 月 1 日的评估结论如

下:

委估资产账面价值 13,040.39 万元, 评估值 13,511.91 万元, 评估增值 471.52 万元, 增值率 3.62%。

本次房屋建筑物评估值中不包含增值税。

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。

根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日使用有效。

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。

# 晋西车轴股份有限公司拟处置房屋建筑物及 土地使用权项目

## 资产评估报告

中联评报字[2020]第 1574 号

晋西车轴股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用公认的方法，按照必要的评估程序，就晋西车轴股份有限公司拟处置房屋建筑物及土地使用权之经济行为，对所涉及的晋西车轴股份有限公司申报的土地使用权以及附着于土地使用权上的房屋建筑物类资产在评估基准日 2020 年 4 月 1 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人与产权持有人均为晋西车轴股份有限公司。

#### (一) 委托人及产权持有人概况

名称：晋西车轴股份有限公司

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：山西示范区长治路 436 号科祥大厦

法定代表人：张朝宏

注册资金：120819.0886 万

成立日期：2000 年 12 月 27 日

营业期限：长期

社会信用代码：91140000725909617E

经营范围：铁路车辆配件、车轴、精密锻造产品生产销售及相关技术咨询服 务；设备维修；非标准设备设计、制造、销售；进出口：经营本企业自产产品及技术的出口业务、经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”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）

## （二）评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

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《包头北方铁路产品有限责任公司股东会决议》，晋西车轴股份有限公司拟处置房屋建筑物及土地使用权。

本次资产评估的目的是反映晋西车轴股份有限公司申报的土地使用权以及附着于土地使用权上的房屋建筑物类资产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

评估对象及评估范围为晋西车轴股份有限公司申报的土地使用权以及附着于土地使用权上的房屋建筑物类资产。截至评估基准日，账面价值 13,040.39 万元，包括建筑物 10 项，建筑面积 33,840.37 平方米；构筑物 4 项；土地使用权 1 项，面积 125,050.19 平方米。

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) 主要资产情况

#### 1. 土地使用权

本次评估范围内的土地使用权账面价值 41,911,357.64 元，共 1 宗，为工业用地，位于包头青山区装备制造产业园区，主要情况如下表所示。

土地使用权情况表

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )
1	包国用(2013)第 400004 号	包头青山区装备制造产业园区	2013/2/4	出让	工业用地	2062/12/18	125,050.19

#### 2. 房屋建筑物

本次评估范围内的房屋建筑物账面原值 108,562,114.08 元，账面净值 88,492,520.86 元，包括建筑物 10 项，构筑物 4 项。建成于 2011 年，主要包括锻造热处理工房、辅助用房、露天料场、室外工程等，为企业生产性及辅助配套房屋建筑物。具体明细如下表所示：

房屋建筑物情况表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	1#锻造热处理工房	钢结构	2011/7/23	m <sup>2</sup>	11,211.71
2	2#粗加工房	钢结构	2011/7/23	m <sup>2</sup>	4,381.2
3	3#精加工房	钢结构	2011/7/23	m <sup>2</sup>	11,965.1
4	3A#辅助用房	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	1128
5	5#动力站房及门卫房	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	549.15
6	6#润滑油料库	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	306.3
7	8#办公楼	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	4,095
8	1A#循环水泵房及循环水池	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	118.6
9	10#地泵房	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	25.2
10	9#门卫房	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	60.11
	合计			m <sup>2</sup>	33,840.37

构筑物情况表

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值	
						原值	净值
1	4#车轴胚及钢屑露天货场	沥青面	2011/7/23	m <sup>2</sup>	1800	501,989.34	366,870.79
2	7#自行车棚	铁围栏	2011/7/23	m <sup>2</sup>	400	333,551.65	243,770.40
3	露天料场	土面	2011/7/23	m <sup>2</sup>	2106	1,286,602.32	940,291.92
4	室外工程		2011/7/23	m <sup>2</sup>		19,596,782.24	14,450,231.44
4-1	道路工程	沥青混凝土	2011/7/23	m <sup>2</sup>	22351		
4-2	挡土墙	片石	2011/7/23	米	396		
4-3	围墙	砖及铁艺	2011/7/23	米	1416		
4-4	绿化工程	草坪及景观	2011/7/23	m <sup>2</sup>	9000		
4-5	室外给排水	钢骨架(HDPE)给水管 DN25-150\双平壁钢塑复合排水 DN200-600	2011/7/23	米	7640		
4-6	室外热力管网工程	氟聚塑保温管 DN32-219	2011/7/23	米	2038		
4-7	室外电力线路及照明工程	电力电缆 YJV22-0.6/0.45/8.7(1/0.75/10KV)及路灯	2011/7/23	套	64		
4-8	室外弱电工程	铜芯塑料市话/控制电缆及监控工程	2011/7/23	米	7300		

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。

#### 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2020年4月1日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有人申报的资产规模、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资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

《包头北方铁路产品有限责任公司股东会决议》。

### （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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三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);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号, 2019年8月26日修订并施行);
5. 《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72号, 2019年8月26日修订并施行);
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令);
8. 《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);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《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);

12. 《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);

13. 其他与评估工作相关的法律、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-资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协[2019]35号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35号);
6. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);
7. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
8. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
13. 其他与评估工作相关的准则等。

### (四) 资产权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”;
4. 其他参考资料。

### (五) 取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年3月20日

公布的贷款市场报价利率；

2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2017]504号）；

3. 《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》；

4. 《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》；

5. 《内蒙古自治区市政工程预算定额》；

6. 《内蒙古自治区混凝土及砂浆配合比价格》；

7. 《内蒙古自治区施工机械台班费用定额》；

8. 《关于发布<内蒙古自治区建设工程计价依据(2017届)>的通知》  
(内建工[2017]558号)；

9. 土地交易市场资料；

10. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

11. 重要业务合同、资料；

12. 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1. wind 资讯金融终端；

2. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）；

3. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；

4. 《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）；

5. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；

6. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670  
号）；

7. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；

8. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

9. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

10. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
11. 其他参考资料。

## 七、 评估方法

### (一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资产收集等情况,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象的评估方法。

### (二) 固定资产-房屋建筑物

#### 1. 评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号),房屋建筑物资产常用的评估方法有成本法、收益法和市场法等。房屋建筑物类资产为锻造热处理工房、辅助用房、露天料场、室外工程等,由于涉及同类房屋建筑物的近期交易案例较少,本次评估未选择市场法进行评估。生产性工业厂房、构筑物等客观市场租金均无法获取,本次评估未选择收益法进行评估。成本法指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性

贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。本次纳入评估范围的房屋建筑物类资产为企业生产性及辅助配套房屋建筑物，为企业自建，成本法能够合理反映上述资产在评估基准日的市场价值。因此结合房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质，根据评估目的等综合考虑，本次评估选择成本法进行评估。

## 2. 评估方法介绍

### (1) 重置成本法

本次评估对于通过自建方式取得的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。成本法是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整的建筑物，根据其建安工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，安装有关行业定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的经济使用年限和评估人员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。

房屋建（构）筑物评估净值=重置全价（不含税）×成新率

重置全价（不含税）=建安工程总造价（含税）+前期及其它费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

其他房屋建（构）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。

#### A、重置全价

重置全价（不含税）=建安工程总造价（不含税）+前期及其它费用（不含税）+资金成本

##### a. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程总价，建安工程造价采用重编预算法进行计算，根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑物工程量，依据现行的 2017 年《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》、《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》、《内蒙古自

治区市政工程预算定额》、《内蒙古自治区混凝土及砂浆配合比价格》、《内蒙古自治区施工机械台班费用定额》、《关于发布《内蒙古自治区建设工程计价依据(2017届)》的通知》(内建工[2017]558号)、内蒙古包头市2020年3月份建筑材料信息网刊价、专业测定价和市场价格,计算得出建筑安装工程造价。

#### b.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件,确定前期费用和其他费用。

#### 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,其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年3月20日公布的贷款市场报价利率计算,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×贷款市场报价利率×50%。

#### d.成新率

在本次评估过程中,按照建(构)筑物的经济使用寿命、现场勘察情况判断建(构)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÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

#### e.评估值的确定

重置全价(不含税)=建安工程总造价(不含税)+前期及其它费用(不含税)+资金成本

评估值=重置全价(不含税)×成新率

### (三) 无形资产-土地使用权

## 1.评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

### (1) 适宜采用的方法

A.市场比较法：评估对象位于包头青山区装备制造产业园区内，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

### (2) 不适宜采用的方法及理由

A.成本逼近法：成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。本次估价在与估价期日相近的一段时间内，与估价对象类似的区域内缺乏开发土地所耗费的各项客观费用数据，因此本次评估未选用成本逼近法进行评估；

#### B.基准地价系数修正法：

评估对象虽位于包头市基准地价覆盖范围内，但该地基准地价对应的基准日为2015年1月1日，距本次评估基准日也超过5年，与当地市场情况存在较大差异，无法客观反映土地市场价值，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估；

C.收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的工业用地基本以自用为主，极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益

有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

D.假设开发法：评估对象为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场比较法进行评估。

## 2.评估方法介绍

### (1) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。其基本公式如下：

$$\text{待估宗地价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

## 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. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

#### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和产权持有人资产、经营状况后，收集产权持有人所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单等样表，要求产权持有人进行评估准备工作。

### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与产权持有人相关工作人员联系，辅导产权持有人按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

## (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

### 1. 初步了解整体情况

听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，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. 审阅核对资料

对产权持有人提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷，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. 重点清查

根据申报资料，对申报的资产进行了现场勘查，其中房屋建筑物全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建

情况，收集相关资料；对土地使用权，查阅了相关权证、合同、付款情况等资料，了解其四至和平面布置。

#### 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

对各类资产评估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，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，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：

### (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. 资产持续使用假设

资产持续使用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，由于本次委估资产发生权属变更后，将按照原用途继续使用，本次采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

## (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. 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；

4. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

7. 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，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，分别采用市场比较法、重置成

本法对晋西车轴股份有限公司申报的土地使用权、附着于土地使用权上的房屋建筑物类资产在评估基准日2020年4月1日的价值进行了评估。

委估资产账面值 13,040.39 万元，评估值 13,511.91 万元，评估增值 471.52 万元，增值率 3.62%

### 资产评估结果汇总表

产权持有人：晋西车轴股份有限公司

评估基准日：2020年4月1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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	0.00	0.00	0.00	
2 非流动资产	13,040.39	13,511.91	471.52	3.62
3 其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
4 固定资产	8,849.25	9,072.91	223.66	2.53
4-1 其中：建筑物	8,849.25	9,072.91	223.66	2.53
4-2 设备	0.00	0.00	0.00	
5 无形资产	4,191.14	4,439.00	247.86	5.91
5-1 其中：土地使用权	4,191.14	4,439.00	247.86	5.91
6 资产总计	<b>13,040.39</b>	<b>13,511.91</b>	<b>471.52</b>	<b>3.62</b>
7 流动负债	0.00	0.00	0.00	
8 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
9 负债总计	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
10 净资产（所有者权益）	<b>13,040.39</b>	<b>13,511.91</b>	<b>471.52</b>	<b>3.62</b>

本次房屋建筑物评估值中不包含增值税。

## 十一、 特别事项说明

### （一） 产权瑕疵事项

#### 1. 未取得产权证明的房产

截至评估基准日，产权持有人申报评估范围内房屋建筑物均未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了核实后以企业

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。详见下表：

未办理房产证房屋情况表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	1#锻造热处理工房	钢结构	2011/7/23	m <sup>2</sup>	11,211.71
2	2#粗加工房	钢结构	2011/7/23	m <sup>2</sup>	4,381.2
3	3#精加工房	钢结构	2011/7/23	m <sup>2</sup>	11,965.1
4	3A#辅助用房	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	1128
5	5#动力站房及门卫房	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	549.15
6	6#润滑油料库	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	306.3
7	8#办公楼	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	4,095
8	1A#循环水泵房及循环水池	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	118.6
9	10#地泵房	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	25.2
10	9#门卫房	框架	2011/7/23	m <sup>2</sup>	60.11
	合计			m <sup>2</sup>	33,840.37

## (二) 评估基准日存在的法律、经济纠纷等未决事项

本次评估未发现委估资产存在法律、经济纠纷等未决事项。

## (三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未发现委估资产存在抵押、担保、租赁等事项。

## (四) 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。未发现公司存在重大期后事项。

## (五) 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，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持

有人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. 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。

3. 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料,委托人及产权持有人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产权持有人提供,委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 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。

6. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的资产评估明细表为准,未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

7. 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对其评估对象可实现价格的保证。

## 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产权持有人在本次评估目的下，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。

(二) 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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(五) 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；

(六) 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。

(七) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2020 年 4 月 1 日起计算，至 2021 年 3 月 31 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二〇年七月二十六日。

(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年七月二十六日

## 附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
3. 产权持有人涉及的主要权属证明资料（复印件）；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（北京市财政局《变更备案公告》（2020—0025号））（复印件）；
7. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
9. 资产评估委托合同（复印件）。