

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
房屋及机器设备价值评估报告**

亚评报字【2019】104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 |
| 价值评估报告 | 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 | 6 |
| 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 | 8 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 13 |
| 九、评估假设 | 15 |
| 十、评估结论 | 15 |
| 十一、特别事项说明 | 16 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 18 |
| 十三、评估报告日 | 18 |
| 附件..... | 19 |

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对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房屋及机器设备 价值评估报告摘要

亚评报字【2019】104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房屋及机器设备在评估基准日 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房屋及机器设备的价值，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房屋及机器设备。

评估范围：阜康市新利达机械制造有限公司的房屋及机器设备。

评估基准日：2019年5月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：

（一）评估结果

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房屋及机器设备账面价值4,885.83万元；评估值4,995.71万元。与账面价值比较，评估增值109.88万元，增值率为2.25%，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

（二）对评估结论的说明

1、我们仅对申报的实物资产进行估值，未考虑可能存在的负债对评估结论的影响；

2、根据委估资产的特点，结合本次的评估目的实物资产评估值中不包含增值税；

3、本评估结论没有考虑委估资产出售所应承担的税费。

（三）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109.88万元，增值率为2.25%。增值原因主要是基准日房屋建（构）筑物建材价格和建筑人工较建造时

有一定程度的上涨所致；另外，评估所采用的经济耐用年限大于企业账面所采用的折旧年限也造成评估增值的原因之一。

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房屋及机器设备 价值评估报告

亚评报字【2019】104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，采用成本法，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房屋及机器设备在评估基准日 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房屋及机器设备的受让方，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的相关利益方及法律、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房屋及机器设备与新疆神火煤电公司或其子公司进行资产重组，需确定该房屋及机器设备于 2019 年 5 月 31 日的价值，特委托评估机构对该房屋及机器设备进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对新利达机械申报的房屋及机器设备进行评估，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房屋及机器设备。

（二）评估范围

评估范围为新利达机械申报的房屋建（构）筑物及机器设备。

新利达机械申报的房屋建筑物账面原值45,360,069.26元，账面净值38,431,087.75元。包括铸造车间厂房、型模车间厂房、变电所、办公楼、食堂、换热站、陈列室、西门卫室、东门卫室、机加工车间等，共10项，总面积为20,143.10平方米，结构形式主要为钢结构、框架结构、砖混结构等。截止评估基准日，上述房屋建筑物均未办理房屋产权证，其面积由企业根据相关图纸并结合现场测量情况进行申报，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，则以产权证书载明的面积为准。

新利达机械申报的构筑物账面原值4,967,160.66元，账面净值3,884,398.41元。主要包括厂区道路工程、电动门工程、围墙工程、挡土墙、化粪池、蓄水池等，共15项，结构形式主要为混凝土、砖混、毛石等。

本次评估范围内的房屋建筑物类建成于2013年。截止评估基准日上述房屋建筑物均可正常使用。

新利达机械申报的设备类资产主要包括机器设备、车辆和电子设备三大类。其中机器设备账面原值10,176,782.80元，净值6,395,030.83元，主要包括铁水包、各式起重机、中频炉、车床、刨床和镗床等共计109项机加工设备，其中有70项设备处于闲置状态，另外39项设备运转正常（具体见评估明细表）；车辆账面原值300,322.22元，净值112,053.28元，包括两辆叉车、一辆江陵牌小轿车和一辆小型客车，其中江陵牌小轿车处于待报废状态，其余车辆使用正常；电子设备账面原值237,254.41元，净值35,764.16元，主要为电脑、打印机等共计51项办公设备，上述电子设备均正常使用。

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会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会第二十一次会议通过）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2017 年第 691 号令）；

5、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）；

6、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、 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

（四） 权属依据

- 1、 委估房屋及机器设备证明；

（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、 《房屋完损等级评定标准》 建设部；
- 3、 《新疆建筑工程消耗量定额昌吉地区单位估价表（2010）》；
- 4、 《新疆安装工程预算定额昌吉地区单位估价（2010）》；
- 5、 《全统装饰装修工程消耗量定额昌吉地区单位估价表（2010）》；
- 6、 2019 机电产品价格信息查询系统；
- 7、 市场询价资料；
- 8、 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的适用性，选择评估方法。

资产评估的市场法，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。

资产评估的收益法，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。

资产评估的成本法，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

1、市场法适用性

按照《资产评估执业准则—不动产》及《资产评估执业准则-机器设备》的规定，资产评估师应当根据所获取可比案例的充分性和可靠性、可收集到的可比交易实例，恰当考虑市场法的适用性。

本次评估对象属于新利达机械的房屋及机器设备，对于房屋建（构）筑物，难以从市场上获取与评估对象在坐落、四至、面积、用途、产权状况等方面的参照物；对于机器设备，市场无法提供足够数量的可比交易数据。因此本次评估项目不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性

本次委估的房屋建（构）筑物，主要是新利达机械的厂房及办公楼等，委估的机器设备，主要是新利达机械的机加工及铸造设备。委估资产无法脱离新利达机械单独产生现金流，且未来收益不能较为准确地预测和量化，因此本次评估项目不适宜采用收益法进行评估。

3、成本法适用性

委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。委估资产的重置价格可从交易市场、供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

（三）本次采用方法介绍

1、房屋建（构）筑物的评估

评估过程中，评估人员根据阜康市新利达机械制造有限公司提供的房屋建筑物评估明细表，首先核实其权属，然后对建筑物进行详细的现场勘查核实，主要

包括：建筑名称、坐落位置、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况及目前的使用状况。同时查阅主要建筑物的相关图纸资料，通过查阅记账凭证对其账面价值进行核实。经核实，申报房屋建筑物与实际一致。

根据本次评估的目的，结合被评估房屋建筑物的特点，对房屋建筑物采用成本法进行评估。基本公式为：

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

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本}$$

① 建安工程造价的确定

建安工程造价主要采用“重编预算法”、“单方造价估算法”和“类比法”确定。

对于无预决算资料的重点工程项目，采用“重编预算法”确定其建安工程造价，即评估人员根据企业提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，测算出该工程的建安工程造价。

对于工程预决算资料不完整及价值量小、结构简单的房屋建筑物，采用“单方造价估算法”确定其工程造价，即根据该房屋建筑物的实际结构特点、粉饰条件、建设标准等条件估算出其合理单方造价，据以估算其建安工程造价。

对于无法提供工程预决算资料的工程项目，则以类似结构的房屋建筑物项目和建筑经济指标估算其建安工程造价。

② 工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘查设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费等、环境评价费以及项目建议书费及可行性研究费等。评估过程中按照国家 and 地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

③ 资金成本的确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的与合理工期相应的同期银行贷款利率，假设合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

房屋建筑类固定资产根据合理的建设工期，按照 2019 年 5 月 31 日执行的银行贷款利率，分别测算出各房屋建筑物合理的资金成本。

④成新率的确定

对于价值较高的重点房屋建筑物，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，根据被评估房屋建筑物的结构形式，参考行业通用的房屋建筑物经济耐用年限，并结合被评估房屋建筑物的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

同时，评估人员根据现场勘察根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包括基础、承重构件、屋面、非承重件等）、装修（包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等）、设备（包括水、电、暖等）等的现状以及平时维修情况，结合建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，对各个部分分别鉴定打分，汇总打分情况，综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = (\text{结构部分分值} \times G + \text{装修部分分值} \times S + \text{设备部分分值} \times B) \times 100\%$$

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数，以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

对于价值较低的一般性房屋建筑物，以其年限法成新率作为其成新率。

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

2、机器设备的评估

根据本次资产评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，对设备类固定资产采用成本法进行评估，成本法是指在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扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。基本公式为：

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

②重置全价的确定

对于价值量大、属于企业生产经营过程中的主要、关键设备，重置全价主要

由设备的购置价、运杂费、安装调试费、资金成本等构成。

基本公式为：

重置全价（不含税）=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费：对于非标设备，其制作及安装工程造价依据委托方提供的资料和评估师调查、现场勘察情况，参照施工合同，采取合理的工程量，套用与所评估设备相适应的定额，计算定额直接费和人工费、主材费。根据上述计算结果按相关的安装工程费用定额取费，最终确定非标设备安装工程造价；对于一般设备，根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定。

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、招标代理服务费等、环境影响评价咨询费、员工培训费等。此类费用在评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过计算后确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照评估基准日中国人民银行发布的同期银行贷款利率，按合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 工程建设其他相关费用) × 利率 × (合理工期 / 2)

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的

一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价。

对于电子设备，由于本次评估涉及的电子设备所需购建时间比较短且安装简单、时间短，故本次评估不再考虑设备的运杂费、安装费、工程建设其他相关费用和资金成本，重置全价参照其不含税购置价并结合具体情况综合确定。

本次评估中，设备的重置全价均为不含税价。

②综合成新率确定

对于重要、关键机器设备，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，结合设备的经济使用寿命来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

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、固定资产技术状态等情况；

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、发询证函、监盘、分析性复核、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

持续使用假设指委估房屋及设备未来将按某种特定的用途持续使用。

2、原地使用假设

被评估的机器设备未来将在原来的使用地点持续使用。

3、现行用途使用假设

现行用途使用假设指被评估的机器设备按目前的用途持续使用。

4、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。

5、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，采用成本法对新利达机械申报的房屋及机器设备进行了评估。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）评估结果

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房屋及机器设备账面价值4,885.83万元；评估值4,995.71万元。与账面价值比较，评估增值109.88万元，增值率为2.25%，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

（二）对评估结论的说明

1、我们仅对申报的实物资产进行估值，未考虑可能存在的负债对评估结论的影响；

2、根据委估资产的特点，结合本次的评估目的实物资产评估值中不包含增值税；

3、本评估结论没有考虑委估资产出售所应承担的税费。

（三）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109.88万元，增值率为2.25%。增值原因主要是基准日房屋建（构）筑物建材价格和建筑人工较建造时有一定程度的上涨所致；另外，评估所采用的经济耐用年限大于企业账面所采用的折旧年限也造成评估增值的原因之一。

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

本次委估的房屋建筑物未办理不动产权证书，其面积是企业根据相关图纸并结合现场测量情况进行申报的，新利达机械承诺上述资产实际产权归公司所有。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，则以产权证书载明的面积为准。。

（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。

(十三) 评估报告不能视为是对本次评估中机器设备的可靠性的相关保

证。

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、 资产评估结果汇总表