

内蒙古北方重型汽车股份有限公司拟处置
部分房产项目

资产评估报告

天兴评报字[2020]第 0131 号
(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年三月十日

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人暨产权持有单位概况	4
二、评估目的	5
三、评估范围和评估对象	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告的使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告附件	16
资产评估师承诺函	18

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。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。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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位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。

五、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。

六、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。

七、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。

内蒙古北方重型汽车股份有限公司拟处置 部分房产项目 资产评估报告摘要

天兴评报字[2020]第 0131 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受内蒙古北方重型汽车股份有限公司（简称：北方股份）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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对其拟处置房产部分在 2019 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、评估目的：内蒙古北方重型汽车股份有限公司拟处置青山路 3 号街坊北方宾馆院内的北方股份外方专家公寓，需评估其基准日市场价值，为该经济行为提供价值参考

二、评估对象：内蒙古北方重型汽车股份有限公司的部分房产，不包含处置房产所占用的土地使用权。

三、评估范围：包头市青山区青山路 3 号街坊北方宾馆院内的北方股份外方专家公寓，包括：1、2、3 号楼专家公寓以及院内门房、配电室，公寓合计建筑面积为 1322.23 平方米。根据委托合同，本次评估范围不包含处置房产所占用的土地使用。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法：重置成本法。

七、评估结论：

经重置成本法评估，内蒙古北方重型汽车股份有限公司位于包头市青山区青山路 3 号街坊北方宾馆院内的北方股份外方专家公寓账面价值 35.57 万元，评估价值为 78.27 万元，增值额为 42.70 万元，增值率为 120.05%。

具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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%	备注
1 房屋建筑物	35.57	78.27	42.70	120.05	含 9%增值税
总计	35.57	78.27	42.70	120.05	

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本次评估结论体现的是拟处置资产在评估基准日的含税市场价值，未扣除房产和土地处置环节的各项税费。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行交易的价值参考依据，而不能取代委托人进行房产处置价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

内蒙古北方重型汽车股份有限公司拟处置 部分房产项目 资产评估报告

天兴评报字[2020]第 0131 号

内蒙古北方重型汽车股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵方的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，内蒙古北方重型汽车股份有限公司拟处置部分房产项目在 2019 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、委托人暨产权持有单位概况

（一）基本信息

企业名称：内蒙古北方重型汽车股份有限公司

注册地址：内蒙古自治区包头市稀土高新技术产业开发区

法人代表：李军

注册资本：17000 万元人民币

实收资本：17000 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市)(1210)

成立时间：1988 年 04 月 26 日

经营范围：一般经营项目:开发制造各种型号的非公路(或工矿两用)自卸汽车、以及铲运机、装载机、推土机、挖掘机等工程机械及相应的零部件,从事产品销售、机械设备销售并提供售后服务、劳务服务、技术服务等;产品及零部件维修(包括大修)、租赁业务;土石方工程业务;保税库业务。

（二）股权结构

截至评估基准日，北方股份是由内蒙古北方重工业集团有限公司、包头市华隆综合企业有限公司、特雷克斯设备有限公司、包头市华隆综合企业有限公司以及社会公众股组成，注册资本人民币 17000.00 万元。股东及股权结构如下：

序号	名称	金额（元）	比例（%）
1	内蒙古北方重工业集团有限公司	54,841,499.00	32.26
2	特沃（上海）企业管理咨询有限公司	42,780,000.00	25.16
3	社会公众股	72,378,501.00	42.58
	合计	170,000,000.00	100.00

（三）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位为同一企业。

二、评估目的

内蒙古北方重型汽车股份有限公司拟处置青山路 3 号街坊北方宾馆院内的北方股份外方专家公寓，需评估其基准日市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估范围和评估对象

（一）评估对象

评估对象为内蒙古北方重型汽车股份有限公司的部分房产，不包含处置房产所占用的土地使用权。

（二）评估范围

包头市青山区青山路 3 号街坊北方宾馆院内的北方股份外方专家公寓，包括：1、2、3 号楼专家公寓以及院内门房、配电室，公寓合计建筑面积为 1322.23 平方米。房屋建筑物建成于 1990 年，为产权持有单位自建房屋。目前除 3 号楼东户为产权持有单位自用其余均已出租，承租方为内蒙古北方装备有限公司，所有房屋均正常使用，租期 1 年 1 签，一年 15 万。土地权证编号为包国用(2000)字第 400028 号，证载土地使用权人为内蒙古北方重工业集团有限公司，土地面积为 5733.84 平方米，土地用途为商业用途；根据委托合同，本次评估范围不包含处置房产所占用的土地使用。

委托申报的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，不重不漏。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）行为依据

资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《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意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
14. 《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）；
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. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；
20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）
21. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证；
2. 企业法人营业执照、公司章程；
3. 房产所有权证、土地使用证；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有者提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及收集的
的有关询价资料和取价参数资料等。
4. 产权持有单位提供的工程设计图纸等有关资料；
5. 内蒙古自治区《房屋建筑与装饰工程定额》2017 年；
6. 住建部《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》
(建办标〔2016〕4 号)；
7. 《内蒙古工程建设造价信息》(2019 年第 11 期)；
8. 《资产评估常用数据与参数手册》
9. 报告基准日涉及银行同期存贷款利率
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

房地产评估方法通常有市场比较法、收益法、重置成本法、假设开发法等四种评估方法。

纳入本次评估范围的房产为商业性质住宅及其附属建筑物。对于该类房屋建筑物，其收益虽然可以通过房地产租金水平计算未来预期收益，但一般租金水平比较低，并且租金水平与市场价格背离，租售比很低，通过租金水平并考虑租期影响后的结果无法完整揭示房地产价值，因此不采用收益法。该区域的房地产交

易案例与委估房地产类似的较少，因此不宜采用市场比较法。评估对象不具有投资开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法；本次对房屋建筑物可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，选用了重置成本法；评估人员根据评估时收集的资料情况和房产实际情况分析如下：

（二）具体评估方法介绍

（1）房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

（A）对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=剩余经济使用年限/（剩余经济使用年限+已使用年限）
×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部

分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据北方股份提供的资产评估明细表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2020 年 1 月 7 日至 1 月 8 日，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 1 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了勘察。

(1) 房屋建筑物的核实方法

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等。

(2) 房产产权证的核实

根据企业提供的房屋产权证，房产评估人员对表中所列各项对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与房屋产权证等权属文件逐一核对，房产证编号为包房权证青字第 128480 号；房产权利人为内蒙古北方重型汽车股份有限公司，砖混结构，房屋证载用途为住宅，建筑面积为 1322.23 平方米。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的重置成本法结果。

(2) 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

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. 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。

十、评估结论

经重置成本法评估，内蒙古北方重型汽车股份有限公司位于包头市青山区青山路 3 号街坊北方宾馆院内的北方股份外方专家公寓账面价值 35.57 万元，评估价值为 78.27 万元，增值额为 42.70 万元，增值率为 120.05%。

具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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%	备注
1 房屋建筑物	35.57	78.27	42.70	120.05	含 9% 增值税
总计	35.57	78.27	42.70	120.05	

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）本报告提出的评估结果是在产权持有者提供产权依据、财务会计数据等基础上形成的，我们对产权持有者提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露，但我们不对委托评估资产的法律权属作任何形式的保证。本报告所依据的权属资料与财务资料之真实性、

准确性和完整性由产权持有者负责并承担相应的责任。

（三）报告中的评估结论体现的是拟处置资产在评估基准日的含税市场价值，未扣除房产交易环节的各项税费。

（四）房屋目前处于出租状态，承租方为内蒙古北方装备有限公司，租期自 2016 年 9 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日结束，1 年 1 签，一年 15 万，评估结果未考虑房产处于出租状态的影响；该房屋为企业自建，建成时为毛坯房，后续出租后承租方对房屋自行进行了装修，本次评估未考虑后续装修价值。

（五）本次评估对象和根据委托合同，本次评估范围不包含处置房产所占用的土地使用，土地使用权人为内蒙古北方重工业集团有限公司。委托人本次评估目的是将房产转让给内蒙古北方重工业集团有限公司，使房产所有权和土地使用权归为同一单位。本次评估未考虑处置房产所占用土地的证载权利人不是房屋所有权人的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产

评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 3 月 10 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年三月十日

资产评估报告附件

- 一、委托人和产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 二、房屋产权证（复印件）
- 三、委托人和产权持有单位承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估委托合同（复印件）

资产评估师承诺函

内蒙古北方重型汽车股份有限公司：

受贵单位委托，我们对内蒙古北方重型汽车股份有限公司拟处置部分房产，以2019年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年三月十日