河南兴华机械制造有限公司部分资产处置项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报[2013]160号

中资资产评估有限公司

二〇一三年五月二十六日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

目　　录

资产评估报告声明 1

资产评估报告书摘要 2

资产评估报告书正文 4

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 4

二、评估目的 7

三、评估对象和评估范围 7

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 11

八、评估程序实施过程和情况 18

九、评估假设 20

十、评估结论 21

十一、特别事项说明 21

十二、评估报告使用限制说明 23

十三、评估报告日 23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产评估报告书附件.....错误！未定义书签。

一、有关经济行为文件

二、被评估单位资产申报表

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

九、重要取价依据(合同、协议)

十、评估业务约定书

十一、其他重要文件

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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、合法性和完整性，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，且已提请委托方和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。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

河南兴华机械制造有限公司部分资产处置 项目

资 产 评 估 报 告 书 摘 要

中资评报 (2013)160号

中资资产评估有限公司接受中原特钢股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就河南兴华机械制造有限公司拟进行部分资产处置所涉及的39项房屋建筑物及29宗土地使用权进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证；对河南兴华机械制造有限公司的经营管理现状、财务进行必要的调查了解；对河南兴华机械制造有限公司所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日2012年12月31日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：根据河南兴华机械制造有限公司因整体搬迁拟进行部分资产处置这一经济行为之需要，对所涉及的河南兴华机械制造有限公司的 227 项房屋建筑、179 台（套）机器设备及 29 宗土地使用权价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：河南兴华机械制造有限公司于评估基准日的部分资产。

三、评估范围：河南兴华机械制造有限公司的 227 项房屋建筑物、179 台（套）机器设备及 29 宗土地使用权，房屋建筑物账面值为 4,325,072.49 元，机器设备账面值 1,515,726.59 元，土地使用权账面值为 30,007,762.74 元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2012 年 12 月 31 日

六、评估方法：固定资产采用成本法，土地采用基准地价法及成本逼近法。

七、评估结论：在企业整体搬迁的前提下，截止评估基准日2012年12月31日 ，河南兴华机械制造有限公司评估前账面资产价值为3,584.86万元，评估值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

为9,777.46万元，评估增值额为6,192.60万元，增值率为172.74%。

八、报告提出日期：2013年5月26日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

河南兴华机械制造有限公司部分资产处置项目

资 产 评 估 报 告 书 正 文

中资评报 (2013)160号

中原特钢股份有限公司 ：

中资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，采用成本法评估方法，按照必要的评估程序，对河南兴华机械制造有限公司拟进行部分资产处置所涉及的227项房屋建筑物、179台（套）机器设备及29宗土地在2012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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以部分资产处置为目的的资产评估，委托方为中原特钢股份有限公司 ，产权持有者为河南兴华机械制造有限公司，委托方以外的其他报告使用者为与本次部分资产处置经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方及被评估单位概况

委托方：中原特钢股份有限公司

产权持有单位：河南兴华机械制造有限公司

1、委托方简介

1）基本情况

企业名称：中原特钢股份有限公司（以下简称：“中原特钢”）

2）注册资本：人民币肆亿陆仟伍佰伍拾壹万元整

3）经济性质：股份有限公司（上市公司）

4）法定代表人：李宗樵

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5）法定地址：河南省济源市承留镇小寨村

6）经营范围：特殊钢锻件、特殊钢材料的机械加工与产品制造；技术服务、咨询服务；仓储（不含可燃物资）；普通货运进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；转供电管理、住宿、餐饮（限分支机构凭证经营）。（以上范围凡需审批的，未获批准前不得经营；已获审批的，凭有效许可证经营。

7）企业性质及历史沿革

中原特钢，地处河南省济源市，始建于1970年，1984年建成投产。公司隶属于中国兵器装备集团公司。

2004年12月29日成立的河南中原特殊钢集团有限责任公司，成立时注册资本300,820,200.00元，由中国南方工业集团公司独家出资。2007年5月15日，中原特钢增加注册资本人民币76,778,947.00元,由南方工业资产管理有限责任公司出资，增资后，中原特钢注册资本为377,599,147.00元，其中中国南方工业集团公司占注册资本的比例为79.67%，南方工业资产管理有限责任公司占注册资本的比例为20.33%。

2007年7月31日，经国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国资委”）《关于中原特钢股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2007]737号文）批准，中原特钢以2007年5月31日经审计后的净资产594,629,944.19元整体变更为股份有限公司，按1：0.65的折股比例折合为本公司的股份总额386,510,000.00股，其余208,119,944.19元计入资本公积。其中：中国南方工业集团公司持股307,932,517.00元，持股比例为79.67%；南方工业资产管理有限责任公司持股78,577,483.00元，持股比例为20.33%。2007年8月29日，中原特钢从河南省工商行政管理局取得了注册号为410000100009147号企业法人营业执照。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2010]627号”文核准，中原特钢首次公开发行人民币普通股7,900万股，发行价格为人民币9.00元/股。大信会计师事务有限公司对本次发行股票的募集资金到位情况进行了审验，并于2010年5

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

月27日出具了“大信验字[2010]第1-0031”号《验资报告》。本次发行募集资金总额为71,100万元，扣除发行费用后实际募集资金净额673,830,085.56元。经深圳证券交易所《关于中原特钢股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2010]179号）同意，本公司本次发行的人民币普通股股票已于2010年6月3日在深圳证券交易所上市。2010年6月23日，本公司完成了工商变更登记手续并取得了河南省工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

截至2012年12月31日,本公司各股东所持股份数及比例为：

股东名称	注册地	持股数（股）	持股比例（%）
中国南方工业集团公司	中国	301,638,570.00	64.80
南方工业资产管理有限责任公司	中国	76,971,430.00	16.53
全国社会保障基金理事会转持三户	中国	7,900,000.00	1.70
其他社会公众股	中国	79,000,000.00	16.97
合　　计		465,510,000.00	100.00

公司所处行业大类为重型机械行业，分类为大型铸锻件行业，细分类为大型锻件行业。本公司主要从事工业专用装备及大型特殊钢精锻件的生产、销售和服务。

2、产权持续有单位

1）基本情况

企业名称：河南兴华机械制造有限公司（以下简称：“河南兴华”）

2）注册资本：人民币贰仟零柒拾贰万捌仟柒佰元整

3）经济性质：一人有限责任公司

4）法定代表人：王志林

5）法定地址：河南省济源市承留镇卫河

6）经营范围：机械加工；石油钻采设备、起重运输机械、金刚石压力机及其制品、非标件设备、纺织机械、农用机械制造销售；（本企业自产产品的进出口业务）。

7）企业性质及历史沿革

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

河南兴华机械制造有限公司隶属于中国兵器装备集团公司中原特钢股份有限公司，前身为河南兴华机械制造厂。地处河南省济源市，始建于1970年，为豫北大口径火炮生产厂。2003年，根据国家国防科技工业战略调整，整体改制为河南兴华机械制造有限公司，2004年与中原特钢股份有限公司重组，成为其全资子公司。

8）近几年经营情况

金额单位：人民币元

项目	2009 年 12 月 31	2010 年 12 月	2011 年 12 月	2012 年 12 月 31
总资产	335,083,706.72	404,679,254.57	362,747,369.35	321,572,414.67
总负债	168,678,546.07	176,797,179.25	143,709,145.09	128,015,858.92
净资产	166,405,160.65	227,882,075.32	219,038,224.26	193,556,555.75
项目				
主营业务收入	190,736,462.91	201,047,935.05	234,024,100.17	243,886,435.69
利润总额	7,246,856.03	18,873,610.24	65,358,555.92	66,302,107.89
净利润	6,504,627.42	15,094,387.44	52,010,645.67	49,454,847.54

二、评估目的

根据中原特钢委托书的精神，河南兴华拟进行部分资产处置这一经济行为之需要，对所涉及的河南兴华的相关资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日河南兴华的部分资产。评估范围为河南兴华的227项房屋建筑物、179台（套）机器设备及29宗土地使用权。

具体为：

房屋建筑物：评估前账面价值4,325,072.49元；

机器设备：评估前账面价值1,515,726.59元；

土地使用权：评估前账面价值30,007,762.74元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

委估房屋建筑物中，有194栋房屋建筑，33项建筑物，产权均属河南兴华，在194栋房屋中有25栋没有办理房产权证，但企业承诺，产权无争议；房屋账面值是经过两次企业改制评估后的调账值，房屋建筑属自建自用，由于房屋大多数建设于1970年，时间较长，目前除18栋房屋在用外，其余房屋均处于待报废状态；机器设备179台（套），主要是天车、双梁桥式起重机、变压器、水泵等设备，其中除40台（套）可正常使用外，其余139台（套）设备处于待报废状态，；29宗土地使用权均是2008年6月取得的工业出让土地，其账面值为取得时所支付的土地款值。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，确定评估基准日是 2012 年 12 月 31 日 。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1、经济行为文件；

2、本次资产评估工作的业务约定书。

(二)法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日)；

4、国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

5、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6、国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

7、国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；

8、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

9、财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。

10、《中华人民共和国企业国有资产法》2008年10月28日；

11、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1、财政部财企[2004]20号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；

2、中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知》(2007年11月28日)；

3、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

4、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》(2008年11月28日)；

(四) 产权依据

1、委托方及被评估企业法人营业执照；

2、土地使用权证、房产证；

3、被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表；

4、其他产权证明文件。

(五)取价依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、委托方及被评估单位提供的各类《资产评估清查申报明细表》；

2、委托方及被评估单位提供的原始会计报表、原始会计凭证、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3、机械部科技信息研究院编著的《2012年机电产品价格手册》；

4、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》；

5、www.Jeijiu.net中国废旧物资网；

6、www.fengj中国二手设备网；

7、www.recycle366.com中国废品网—废钢铁价格；

8、www.Alibaba.com.cn阿里巴巴网—冶金资讯网；

9、《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

10、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，以及本机构收集的有关询价资料和取价参数资料等；

11、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

12、原国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》；

13、国家计委办公厅、建设部办公厅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)；

14、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格【2007】670号；

15、《关于印发基本建设财务管理规定的通知》财政部财建[2002]394号；

16、国家计委办公厅、建设部办公厅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)；

17、《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980；

18、《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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

19、《河南省建筑和装饰工程综合基价》(2008年)；

20、《河南省安装工程单位综合基价》(2008年)；

21、《济源市建设工程造价信息》(2012年第12期)；

22、委托方提供的相关主要建筑物的工程图纸资料和施工决算资料；

23、奔腾预算软件。

24、建设部《全国统一建筑工程工期定额》（2000年）；

25、现行贷款利率表；

26、国家及资产所在地有关部门颁发的“建设工程行政事业性收费”文件；

27、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)；

28、《河南省实施＜土地管理法＞办法》；

29、河南省人民政府公布的其他相关规定；

30．国有土地使用证和评估对象有关图件。

31、企业提供的其他有关资料；

32、中资资产评估有限公司咨询调查相关资料。

（六）其他依据

1、被评估单位提供的该经济行为的资产评估申报表；

2、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

本次委估资产为河南兴华拟进行整体搬迁的部分资产，故不需用收益法，仅使用资产基础法。

本次委估资产有两大类：一是固定资产（房屋建筑物及机器设备）；二是无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

形资产土地使用权。

对于委估的固定资产房屋建筑，由于当地没有充分发育的类似房屋建筑物交易市场，或没法对房屋建筑物单独计量其收益状况，故本次评估采用重置成本法进行评估。

对于固定资产机器设备资产因需进行整体拆除并处置，故采用现行市价法进行评估。

对于委估的无形资产土地使用权。由于通行的地价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。估价方法的选择按照地价评估《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，结合估价师收集的有关资料，确定选择基准地价系数修正法、成本法评估工业用地的土地使用权价格。其理由：一是委估宗地位于济源市各镇区基准地价及划拨权益基准地价规划区范围内，可以参照基准地价系数修正法作为价格参考。二是估价对象为已开发用地，各项土地费用可较为精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围。

(二)评估方法

1、机器设备类

本次评估假设前提是对设备类资产进行整体拆除并处置，在这个假设前提下，将待处置设备类资产分为两大类，即可利用设备类资产和报废设备类资产。

1.1.可利用设备类资产及报废设备类资产的释义和界定

1.1.1.可利用设备类资产及报废设备类资产的释义

1.1.1.1.可利用设备类资产

可利用设备类资产,是指现有整套装置其中某些单项资产尚有使用价值（可作为二手设备转让或在公司内部调剂使用）的资产。

1.1.1.2.报废设备类资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

报废设备类资产，是指除上述可利用设备类资产之外不再具有使用价值而只能解体作为废旧材料回收的资产。

1.2. 可利用设备类资产及报废设备类资产的界定

1.2.1.可利用类设备类资产的界定

具体标准有：

① 符合国家产业、能源、环保等法律法规；

② 资产通用性较强，能在公开市场上进行交易；

③ 资产性能良好，能满足工艺要求；

④ 易拆除，便于运输；

⑤ 清理成本较低，有较好经济效益。

1.2.2. 报废类设备类资产的界定

凡不符合上述①---⑤条要求的列入报废设备类资产。

评估人员和委托方共同协商并取得确认的可利用设备类资产、报废设备类资产分类明细表；通过现场勘察，对具体资产的结构、拆装、现实状况、生产性能及生产工艺流程等进行详细了解，对资产利用的可能性、可利用价值进行分析，将可利用资产和报废设备类资产进行了全面的核实和确定；最终以委托方提供的资产分类评估明细表作为本次评估资产处置的依据。

1.3.资产处置价值的评估

1.3.1.可利用设备类资产回收价值的确定

可利用设备类资产回收价值计算公式如下：

可利用设备类资产回收价值=（可利用设备类资产价值-可利用设备类资产处置整理费）

其中：可利用设备类资产价值采用两种方法进行评估，一是在二手设备市场进行咨询，直接以二手设备市场设备价作为可利用设备资产价值；二是以委

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

估设备理论重量及了解到的设备单位重量价值作为可利用设备资产价值。

可利用设备类资产价值计算公式：

可利用设备类资产价值＝可利用设备类资产单位重量价值×可利用设备类资产重量

1.3.1.1. 可利用设备类资产单位重量价值的确定

①重点设备类资产单位重量价值

根据现场勘察设备技术状况，查阅检修记录和设备档案，确定设备的已使用年限、尚可使用年限，网上查询及向废旧物资回收单位询问二手可利用设备现行市场价格信息等，综合确定重点设备单位重量价值。

②一般设备类资产单位重量价值

根据设备的已使用年限、尚可使用年限，网上查询及向废旧物资回收单位询问二手可利用设备现行市场价格信息等，综合确定一般设备单位重量价值。

对于网上查询及向废旧物资回收单位询问二手可利用设备现行市场价格信息要进行分析，如果设备结构、性能或咨询时间与委估设备有差异，则应对差异因素进行修正。

1.3.1.2.可利用设备类资产重量的确定

查阅可利用设备的技术资料和设计文件，确定可利用设备类资产重量。

1.3.1.2.可利用设备类资产处置整理费用的确定

资产处置整理费用是指为保证可利用资产达到可以处置交易的要求，所需发生的各项费用，具体包括：拆除费、排放及吹扫费、废弃物处置清理费等，以安装工程费为基数计取。

根据设计图纸及相关资料，参照机械工业部机械计[1995]1041号《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，确定安装工程费。

1.3.2. 报废设备类资产价值的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

报废设备类资产回收价值算公式如下：

报废设备类资产回收价值=报废设备类资产价值-报废设备类资产处置整理费

其中：报废设备类资产价值计算公式：

报废设备类资产价值＝报废设备类资产可回收金属单位重量价值×报废设备类资产可回收金属净重

1.3.2.1.报废设备类资产可回收金属单位重量价值的确定

网上查询及向废旧物资回收单位询问废旧金属现行市场价格信息等，综合确定报废设备类资产可回收金属重量价值。

1.3.2.2.报废设备类资产可回收金属净重的确定

根据报废设备类资产的资料和设计文件，取得报废设备类资产可回收金属部分的重量，考虑扣除锈蚀和拆卸损耗后，确定报废设备类资产的净重。

报废设备类资产可回收金属部分的净重计算公式：

报废设备类资产可回收金属部分的净重＝报废设备类资产可回收金属部分的重量－锈蚀和拆卸损耗

或：报废设备类资产可回收金属部分的净重＝报废设备类资产可回收金属部分的重量×(1-锈蚀和拆卸损耗损失率)

1.3.2.3.报废设备类资产处置整理费用的确定

报废设备类资产整理费用，是指为保证报废设备类资产回收金属部分可达到废旧金属可以交易要求所需发生的各项费用，具体包括：拆除费、排放及吹扫费、废弃物处置清理费等，以安装工程费为基数计取。

根据设计图纸及相关资料，参照机械工业部机械计[1995]1041号《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，确定安装工程费。

3、快速变现系数的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据设备变现的时间要求程度确定，本次评估不考虑此项。

2.房屋建筑评估应用重置成本法

2.1. 重置成本法

重置全价＝建安工程费＋工程建设其他费用＋资金成本

评估值＝重置全价×成新率

在核查评估范围内房屋建筑物相关资料的基础上，对委评建筑物进行了现场查勘测量。同时对影响造价的建筑结构特征进行了测量和记录，对影响成新率的主要因素，如地基基础、承重构件、装修、设备设施等完好程度进行了现场技术评定。

2.1.1.重置全价的确定

首先，评估人员根据建筑物的结构特征将评估对象归类成组，对于主要建筑物和具有代表性的典型建筑物的评估主要采用重编预算法和类比法。

2.1.1.1.主要建筑物采用重编预算法

以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置全价。

2.1.1.2.成新率的确定

本次评估成新率的测定采用完好分值率法和使用年限法两种方法进行测定。取其权重值作为该房屋的综合成新率。

主要房屋采用勘察成新率和理论成新率两种方法进行测定，取其加权平均值作为该房屋的综合成新率。勘察成新率测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分类，通过建筑物造价中各类所占比重，确定不同结构形式建筑各因素

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的标准分值，再由现场勘察实际状况，确定各分类评估完好分值，根据此分值确定勘察成新率。

综合成新率(%)＝勘察成新率×60%＋理论成新率×40%

其中：勘察成新率(%)＝(完好分值/基准分值)×100%

理论成新率(%)＝(1－已使用年限/耐用年限)×100%

2.1.1.3.评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

3.土地使用权评估方法的运用

本公司评估人员对评估范围内的土地使用权的权属等状况履行清查核实程序，本次委估土地使用权为工业用地，面积为543,749.33平方米。由于济源市的土地交易市场不成熟，无法找到3个以上与估价对象相似的交易案例，因此无法采用市场比较法；待估宗地为工业用地，不适合开发出售，故不宜采用剩余法；待估宗地区域内因经济条件限制，无法取得客观的土地租金收益，而公司经营收益中土地的贡献无法区分，故不宜采用收益法；由于宗地在基准地价区域范围内，且基准地价修正系数相对较为完善，故可采用基准地价系数修正法；由于济源市有相应的征地补偿标准，因此采用成本逼近法。综合以上因素，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评定估算。

3.1.成本逼近法评估

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本原理是对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（其实质来源于土地增值），从而求得授权经营土地价格。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其基本计算公式为：

土地价格＝土地取得费＋有关税费＋土地开发费＋投资利息

＋投资利润＋土地增值收益

3. 2.基准地价系数修正法：

基准地价是政府制定的，并以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准。

基准地价系数修正法，是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得待估宗地公平市场价值的一种评估方法。

其基本公式如下：

基准地价＝适用基准地价×期日修正系数×年期修正系数×（1＋因素修正系数）×其它情况修正系数

3.3.地价确定方法

依前所述，评估人员首先分别采用基准地价系数修正法、成本逼近法，测算得到了待估宗地的地价，其次经分析确定取其加权平均用地的地面单价，然后以生产厂区用地地面单价为依据，综合权衡其余宗地的地理位置、宗地形状、宗地面积、宗地使用状况等因素，对其余宗地进行系数调整，得出其余宗地的地面单价。

八、评估程序实施过程和情况

在接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2013年5月2日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（一）评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

（二）现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；

（三）评估汇总阶段

1、根据对资产的初步评估结果进行汇总，形成初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；

2、评估机构内部复核检验评估结果；

3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

九、评估假设

（一）特殊性假设

1、对于委估设备基准日可以正常利用的设备，假定设备在拆除，迁移过程中不会对设备造成损伤；

2、假定可利用委估设备经过异地安装后仍可按照原用途和使用方式、规模、频度、环境、等继续使用。

3、假定可用房屋建筑物仍在原地经继续使用为前提。

（二）一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

4、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

5、我们对价值的估算是根据2012年12月31日本地货币购买力做出的；

6、本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

7、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

8、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

9、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

10、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

11、不考虑通货膨胀因素；

12、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

13、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

14、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

15、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得河南兴华书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在整体搬迁的前提下，河南兴华227项房屋建筑物、179台（套）机器设备及29宗土地使用权价值于评估基准日2012年12月31日 的评估结果如下：

河南兴华机械制造有限公司评估前账面值为3,584.86万元，评估值为9,777.46万元，增值额为6,192.60万元，增值率为172.74%。

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、委估土地的特点：位置零散，面积大小不一，个别宗地地形不规则，不好安排工程建设，再者，济国用2008-067号铁屑堆放场土地因长期闲置已被农民占用，用作耕地。请报告阅读者关注。

9、委估房屋建筑物中，有25栋房屋目前尚未办理房屋产权证，但企业承诺产权无争议，请报告阅读者关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；

5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用；

6、注册资产评估师的责任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评估对象可实现价格的保证；

7、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；

8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2013年5月26日。

谨此报告！

评估机构法定代表人：张宏新

注册资产评估师： 邸雪筠

注册资产评估师： 陈福地

中资资产评估有限公司

2013年5月26日于**中国.北京**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产评估报告书附件：

一、有关经济行为文件

二、被评估单位资产申报表

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

九、重要取价依据(合同、协议)

十、评估业务约定书

十一、其他重要文件

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站