

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东山推机械有限公司  
拟转让股权涉及济宁山推顺鑫易机械科技有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告书

(本报告共 1 册)

中科华评报字[2018]第096号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一八年九月六日

## 目 录

资产评估报告声明.....	1
评估报告书摘要.....	2
评估报告书正文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26
评估报告书附件.....	28

## 资产评估报告声明

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、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、负债清单由委托人、被评估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。

山东山推机械有限公司  
转让股权涉及济宁山推顺鑫易机械科技有限公司  
股东全部权益价值评估项目

评估报告书摘要

中科华评报字[2018]第096号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况及正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

北京中科华资产评估有限公司受山东山推机械有限公司的委托，就该公司拟转让股权之经济行为，对涉及的济宁山推顺鑫易机械科技有限公司股东全部权益在基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估报告委托人：山东山推机械有限公司；

被评估单位：济宁山推顺鑫易机械科技有限公司。

二、经济行为：山东山推机械有限公司拟转让济宁山推顺鑫易机械科技有限公司 100% 股权。

三、评估目的：对济宁山推顺鑫易机械科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为委托人转让股权之经济行为提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围：本项评估对象是济宁山推顺鑫易机械科技有限公司股东全部权益价值；评估范围是济宁山推顺鑫易机械科技有限公司于评估基准日经审计的资产负债表载明的全部资产及相关负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估程序实施过程：本公司评估人员对评估范围内的资产，按

照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

九、评估结论：根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，得出如下评估结论：

经资产基础法评估，截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日济宁山推顺鑫易机械科技有限公司总资产账面值 11,267.94 万元，评估值 13,047.94 万元，增值 1,780.00 万元，增值率 15.80%；总负债账面值 216.48 万元，评估值 216.48 万元，增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 11,051.46 万元，评估值 12,831.46 万元，增值 1,780.00 万元，增值率 16.11%。

### 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 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,003.40	1,003.40		
非流动资产	10,264.54	12,044.54	1,780.00	17.34
其中：可供出售金融资产	332.04	1,346.15	1,014.11	305.42
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,106.53	1,749.92	643.39	58.14
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	8,825.98	8,948.48	122.50	1.39
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>11,267.94</b>	<b>13,047.94</b>	<b>1,780.00</b>	<b>15.80</b>
流动负债	216.48	216.48		

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动负债				
<b>负债合计</b>	216.48	216.48		
<b>净资产（所有者权益）</b>	11,051.46	12,831.46	1,780.00	16.11

经采用资产基础法评估结果，济宁山推顺鑫易机械科技有限公司股东全部权益在评估基准日2018年6月30日的评估价值为12,831.46万元。  
**人民币大写金额为：壹亿贰仟捌佰叁拾壹万肆仟陆佰元整。**

十、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期一年，自评估基准日起计算。若超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明：本报告使用人应充分关注“特别事项说明”。

十二、评估报告使用范围：

1. 本资产评估报告使用人：委托人、被评估单位；
2. 本资产评估报告其他使用人：法律、行政法规规定的与本评估目的的相关的职能部门及相关当事人；
3. 本资产评估报告载明的经济行为和评估目的。

本评估报告需经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用。

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

**山东山推机械有限公司  
拟转让股权涉及济宁山推顺鑫易机械科技有限公司  
股东全部权益价值评估项目**

**评估报告书**

中科华评报字[2018]第 096 号

**山东山推机械有限公司：**

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东山推机械有限公司拟实施将济宁山推顺鑫易机械科技有限公司 100%股权转让涉及济宁山推顺鑫易机械科技有限公司股东全部权益，在评估基准日 2018 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

**(一) 委托方为山东山推机械有限公司**

**1、基本信息**

注册名称：山东山推机械有限公司

注册 号：9137080072327040X0

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：济宁市开发区山推科技大厦（吴泰闸路 71 号）

法定代表人：张秀文

注册资本：人民币壹亿壹仟万元整

实收资本：人民币壹亿壹仟万元整

成立日期：2000 年 05 月 24 日

经营范围：起重运输机械（场（厂）内专用机动工业车辆，有效期限以许可证为准）；工程机械主机及配件、工程机械用电子、电气产品、桩工机械、矿山机械主机及配件、钢丝增强液压橡胶软管组合件的开发、生产与销售；农用机械主机及配件、工程机械原料的销售；工程机械租赁服务；其他印刷品印刷(仅限分公司经营)；房屋租赁；货物与技术进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）被评估单位为济宁山推顺鑫易机械科技有限公司

### 1、基本信息

注册名称：济宁山推顺鑫易机械科技有限公司

注册号：91370800MA3D7HLF5N

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：济宁高新区吴泰闸路北 71 号山推大厦

法定代表人：赵洪清

注册资本：人民币壹佰万元整

实收资本：人民币壹佰万元整

成立日期：2017 年 02 月 21 日

经营范围：工程机械配件的研发、销售、维修及技术咨询服务；自有房屋租赁。（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）

### 2、历史沿革

济宁山推顺鑫易机械科技有限公司（以下简称“山推顺鑫易”）于 2017 年 02 月 21 日经济宁高新技术产业开发区工商行政管理局批准成



立，统一社会信用代码：91370800MA3D7HLF5N；住所位于济宁高新区吴泰闸路北71号山推大厦，注册资本100.00万元，具体情况如下表：

序号	股东名称	出 资 额 (万元)	实收资本 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	山东山推机械有限公司	100.00	100.00	100.00	货币
合计		100.00	100.00	100.00	

公司设立时经营范围为：工程机械配件的研发、销售、维修及技术咨询；自有房屋租赁。（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）。

### 3、公司近年资产及财务状况

公司近年及基准日资产、财务状况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年度12月31日	2018年6月30日
资产总额	10,288.76	11,267.95
负债总额	82.16	216.48
净资产	10,206.60	11,051.47
项目	2017年度	2018年1—6月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-157.78	-261.66
净利润	-157.78	-261.66
审计机构名称	山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计	山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计
审计报告文号	和信审字（2018）第000828号	和信审字（2018）第000828号
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见

注：以上数据摘自被评估单位提供的《审计报告》。

被评估机构2017年12月31日及2018年6月30日的报表已经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具和信审字（2018）第000828号标准无保留意见审计报告。

### 4、公司组织架构

公司最高权力机构为股东会，董事会是公司日常决策机构，实行董事会领导下的总经理负责制，监事会负责指导监督。

### 5、企业执行的主要会计政策及主要税项

公司执行国家财政部颁发的《企业会计准则》。

会计期间采用公历制，即每年公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

记账本位币：公司采用人民币为记账本位币。

记账原则和计价基础：公司以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

#### 公司主要税项

税种	具体税率情况
增值税	一般计税按照应税收入按16%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	本公司按应纳税所得额的25%计缴。

其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳

### (二) 公司经营状况

济宁山推顺鑫易机械科技有限公司成立于 2017 年 2 月 21 日，公司自成立以来未正式对外营业。

### (三) 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位是委托人的全资子公司。

### (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告其他使用人为法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人。

除资产评估委托合同另有约定外，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《山东重工集团有限公司关于山东山推机械有限公司与山推工程机械股份有限公司交叉资产处置方案的批复》(山东重工投资字【2017】27号)，山东山推机械有限公司拟将济宁山推顺鑫易机械科技有限公司100%股权协议转让给山推工程机械股份有限公司。

本次评估对济宁山推顺鑫易机械科技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，为委托方实施上述经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围的内容

本次评估对象是济宁山推顺鑫易机械科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围是评估对象所对应的济宁山推顺鑫易机械科技有限公司评估基准日经审计的资产负债表载明的全部资产及相关负债。各类资产及负债的账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A
流动资产	1,003.40
非流动资产	10,264.54
其中：可供出售金融资产	332.04
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	1,106.53
投资性房地产	-
固定资产	-
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	8,825.98
开发支出	-

项 目	账面价值
	A
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
<b>资产总计</b>	<b>11,267.94</b>
流动负债	216.48
非流动负债	-
<b>负债合计</b>	<b>216.48</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,051.46</b>

注：上述账面值已经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（和信审字（2018）第 000828 号）。

## （二）资产和负债存在状态

1、流动资产包括货币资金和其他流动资产。被评估单位无存货等实物流动资产，流动状态良好，未发现不良情况。

2、非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资和无形资产。

可供出售金融资产为对山推工程机械结构件有限公司的投资，持股比例为 15%，被评估单位对该投资采用成本法核算；长期股权投资是对山推国际事业园有限公司的投资，持股比例为 20.74%，被评估单位对该投资采用权益法核算，无形资产为土地 6 宗，具体见“（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况”。

负债：

负债包括应交税费和其他应付款。

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。

## （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位申报了账面记录的无形资产主要为六宗土地。

1) 待估宗地不动产权证记载情况为：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
鲁（2018）济宁市不动产权第 0019780 号	济宁市高新区 327 国道南同济路西（山推国际事业	2017/9/14	出让	工业用地	28,933.00

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
	园内)				
鲁(2018)济宁市不动产权第0019773号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017/9/14	出让	工业用地	55,052.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019772号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017/9/14	出让	工业用地	38,965.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019779号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017/9/14	出让	工业用地	18,427.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019777号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017/9/14	出让	工业用地	46,490.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019778号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017/9/14	出让	工业用地	18,781.00

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量被评估单位未申报其他表外资产。

(五) 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)

本次评估是企业审计的基础上进行的,本报告引用了山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位出具的《审计报告》(和信审字(2018)第000828号)所披露的评估基准日资产和相关负债账面值。

除上述事项外本机构未引用其他机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态,本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

本项评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 《山东重工集团有限公司关于山东山推机械有限公司与山推工程机械股份有限公司交叉资产处置方案的批复》（山东重工投资字【2017】27 号）；

2. 我公司与委托人签订的《资产评估委托合同》。

### （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 日中华人民共和国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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

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通过修订，于 2014 年 3 月 1 日起施行）

行);

3. 《中华人民共和国证券法(2014年修订)》;
4. 《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常务委员会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国土地管理法》及实施细则(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);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
7. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第73号,2011);
8. 其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(财资〔2017〕43号)
2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知(中评协〔2017〕30号);
3. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知(中评协〔2017〕48号);
4. 中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知(中评协〔2017〕36号);
5. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协〔2017〕32号);
6. 中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协〔2017〕42号);
7. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协〔2017〕31号);
8. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的

通知（中评协〔2017〕33号）；

9. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2017〕34号）；

10. 中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知（中评协〔2017〕37号）；

11. 中评协关于印发《资产评估执业准则——利用专家工作及相关部门报告》的通知（中评协〔2017〕35号）；

12. 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号）；

13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

14. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2007）；

15. 《企业会计准则》及修订（2006年2月15日财政部令第33号公布）。

#### （四）权属依据

1. 被评估单位营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件；
2. 《不动产权证书》；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

#### （五）取价依据

1. 《全国资产评估参数资料选编》（财政部财产评估司）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
4. 评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

#### （六）其他参考资料

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；
2. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购



销合同等资料；

3. 被评估单位评估基准日《审计报告》；
4. 评估人员调查收集的其他评估资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

2、市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

### （二）评估方法的选择

遵照《资产评估执业准则—企业价值》的相关要求：执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

#### 1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，评估数据直接取材于市场。由于目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估不采纳市场法。

## 2、对于收益法的应用分析

鉴于本次评估目的是为委托人将全资子公司股东全部权益转让提供价值参考依据，收益法评估能明确反映企业整体的价值，但由于该子公司自成立以来一直未对外正式营业，收益和成本不能够准确的量化，不能满足收益法评估所适用的条件，故本次评估未采用收益法进行评估。

## 3、对于资产基础法的应用分析

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的资产的历史成本资料。

从资产基础法适用性方面判断以下：

（1）资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，可以为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供依据。

（2）本次评估目的是为委托人确定企业价值提供参考依据，被评估企业的法人主体并不发生变化，资产仍处于持续使用状态；采用资产基础法便于委托人实施评估目的。

（3）资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，易于搜集取得；

（4）资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代关系。

因此本次评估适宜选择资产基础法进行评估。

评估人员通过对评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等进行综合分析后，最终选择资产基础法作为本项目的主要评估方法。

### （三）评估方法的应用

企业价值评估中的资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。资产基础法基本公式：

股东权益价值（净资产评估值）= 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

#### 1. 流动资产的评估

##### （1）货币资金的评估

货币资金主要是银行存款。

银行存款的评估，通过审核银行存款日记账，提取银行对账单和余额调节表，并通过函证评估基准日银行存款余额，对其真实性和完整性进行审核，在确认银行存款账表相符、账实相符的基础上，按经核实无误的账面价值确定评估值。

##### （2）其他流动资产的评估

对于其他流动资产在核实相关会计记录和合同的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值。

##### （3）无形资产-土地评估

选用基准地价系数修正法的理由：考虑到济宁市城区有完整的基准地价修正体系，待估宗地在当地基准地价覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

不选用其他方法的理由：根据《资产评估准则—不动产》，假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，收益还原法使用于

有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，待估宗地规划用途为工业用地，市场上无类似用地的租赁方案，企业生产经营收益的核算比较复杂，归属于土地产生的收益不易确定，故不宜采用假设开发法和收益法进行评估；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易案例的地区，考虑到待估宗地所在区域的市场状况和实际情况，虽然通过市场调查能够获得与评估对象用途相同或近似的类似区域的土地成交案例，但待估宗地紧邻 327 国道、东外环路，交通条件优越，且是连片开发，规模较大，在同一供需圈内没有类似的案例，亦不采用市场比较法进行评估。考虑到未能取得充分的待评估宗地所在区域近年来征地案例和征地标准，因此不宜选择成本逼近法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价水平，区域内的宗地由于区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。其基本公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=（区片基准地价）×K1×K2×K3×（1+ΣK）+K4

式中：K1-期日修正系数

K2-土地使用年期修正系数

K3-土地用途修正

K4-土地开发程度修正值

ΣK-影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

### 3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债项目，按零值计算。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据评估程序，本次评估工作按以下步骤分阶段进行。

### （一）前期准备阶段

1.接受委托后，我公司评估人员与企业相关管理人员就本次评估工作进行接洽，了解委估资产及负债情况，明确评估目的、评估对象和范围、选定评估基准日，向企业提供资产评估资料清单和申报明细表示范格式，指导企业填写资产评估申报明细表，协商进场时间和工作进度等事项。

2.根据本项评估程序、评估工作进度，结合委估资产的特点，制定评估工作计划和实施方案，确定评估技术思路，分析选择价值类型及评估方法。

3.根据评估范围和评估对象，选派评估人员，进行力量配置分工，分别组成非实物资产及负债、企业价值等评估小组，负责被评估单位的资产清查和评估工作。

### （二）现场清查阶段

1.根据企业填报的资产评估申报明细表，协助被评估单位进行资产清查工作，澄清被评估资产的存在状态、分布特点、产权状况、资产存量和账面价值，为价值评估做好基础工作。

2. 结合资产清查工作，查证评估对象的真实性、合法性。

评估人员深入资产存放现场对资产进行逐项清查核实，查阅、审核资产产权证明文件、经济活动中形成的合同、协议、发票等凭据资料，

确认法律权属的合法性。

3.资产账面价值构成调查。

根据委估资产的存在状态，结合企业有关会计凭证和会计账簿以及决算资料，审验申报评估资产的价值构成要素。

4.深入企业了解企业的经营、管理和发展目标，掌握企业的经营业绩。

5. 根据企业提供的资产评估申报明细表及资料清单，与基准日资产负债表相应科目核对使之相符。并将资产评估明细表与现场盘点表、银行对账单等核对，不符之处由企业修改、补报，使之达到账表、账实相符。

（三）评定估算阶段

1.评估人员在企业有关管理人员的配合下，对资产进行了现场勘查。

2.进行市场调研、询价及测算工作。搜集各项资产相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估实物资产和企业整体价值进行评定估算。

3.根据评定估算的各项资料，得出初步评估结果，征求专家意见，进行分析论证并作修改完善，在此基础上确定初步评估结果。

（四）评估汇总提交报告阶段

1.根据评估小组对各类资产和企业整体价值的初步评估结果，编制资产评估结果明细表和分类汇总表。

2.在核实确认各具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总分析工作。

3.根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写评估报告书初稿。

4.在实施评估机构内部质量控制程序，完成评估报告内部三级复核

的基础上，与委托人和相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具正式评估报告。

## 九、评估假设

### （一）特殊假设

1. 假设被评估单位的资产现有用途不变并继续使用，被评估企业保持持续经营状态；

2. 假设被评估企业管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；

3. 委托人将不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响，从而导致公司及其业务发生重大损失；

4. 本次评估中委托人介绍的相关事项以及提供的相关资料是客观、真实、合法和完整的，且全部委估资产产权明确，不存在权属争议；

5. 委托人在本次评估中除其所提供的资料外，不再会有对本次评估结果产生实质影响的诉讼、争议及未决事项；

6. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 假设本次评估的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；

8. 评估结论中不考虑控股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

### （二）一般假设

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），我们按相关评估准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证；

2. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。
3. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
4. 本次经济行为所涉及的地区政治、经济和社会环境无重大变化；
5. 本次评估所涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；
6. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### （三）限制条件

本项评估结论是依据本次评估目的、持续经营原则和公开市场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其评估值的影响，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。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，对济宁山推顺鑫易机械科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值得出如下评估结论：

经资产基础法评估，截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日济宁山推顺鑫易机械科技有限公司总资产账面值 11,267.94 万元，评估值 13,047.94 万元，增值 1,780.00 万元，增值率 15.80%；总负债账面值 216.48 万元，评估值 216.48 万元，增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 11,051.46 万元，评估值 12,831.46 万元，增值 1,780.00 万元，增值率 16.11%。

### 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 %
-----	------	------	-----	-------



	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,003.40	1,003.40		
非流动资产	10,264.54	12,044.54	1,780.00	17.34
其中：可供出售金融资产	332.04	1,346.15	1,014.11	305.42
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,106.53	1,749.92	643.39	58.14
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	8,825.98	8,948.48	122.50	1.39
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>11,267.94</b>	<b>13,047.94</b>	<b>1,780.00</b>	<b>15.80</b>
流动负债	216.48	216.48		
非流动负债				
<b>负债合计</b>	<b>216.48</b>	<b>216.48</b>		
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,051.46</b>	<b>12,831.46</b>	<b>1,780.00</b>	<b>16.11</b>

经采用资产基础法评估结果，济宁山推顺鑫易机械科技有限公司股东全部权益在评估基准日2018年6月30日的评估价值为12,831.46万元。人民币大写金额为：壹亿贰仟捌佰叁拾壹万肆仟陆佰元整。

### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师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，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一)引用其他机构出具的报告结论或利用专家工作情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形，企业已提供产权声明。

### (三)评估程序受到限制的情形

不存在评估程序受到限制的情形。

### (四)评估资料不完整的情形

不存在评估资料不完整的情形。

### (五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据企业提供资料及评估师的现场尽职调查，资产评估师及评估专业人员未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

### (六)抵押、担保、租赁等或有事项

本次评估中，资产评估师及评估专业人员未发现评估基准日存在的抵押、担保、租赁等或有事项。

### (七)期后事项

1. 2018年8月1日山推顺鑫易召开股东会，免去张民公司执行董事、法定代表人职务，委派赵洪清、满敬华、卢婕为公司董事，免去郑勇公司监事职务，委派皮永皆、王保斌、张峰为公司监事，其中王保斌为职工代表监事，委派赵洪清为公司董事长、并为法定代表人，聘任满敬华为公司总经理并对公司章程进行修正。

2. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在评估师知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项；

3. 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估作价；

(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。

#### (八)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本评估报告中所列示的评估假设及限制条件是本次评估的前提，仅在评估基准日时成立，当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

2. 由委托人和被评估单位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、资产明细表及其他有关资料是编制本报告的基础。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位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。

3. 本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的权属提供任何形式的保证。

4. 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。

5. 我们未考虑本次申报评估的股权出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 本资产评估报告使用范围

1. 本资产评估报告使用人：委托人、被评估单位；

2. 本资产评估报告其他使用人：法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人；

3. 本资产评估报告载明的经济行为和评估目的。

（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，资产评估机构及资产评估师不承担责任；

（三）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；

（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）本评估报告需经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用。

（六）资产评估结论使用有效期：资产评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，本评估结论自评估基准日起一年内（即 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日）有效。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2018 年 9 月 6 日。

（本页以下无正文）

(本页为评估报告签章页，此处以下无正文)

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

资产评估师：申友良

资产评估师：姜夕相

2018年9月6日

## 评估报告书附件

### 目 录

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 被评估单位专项审计报告；
- (三) 委托人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) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 签名资产评估师的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (八) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (十) 资产评估委托合同。