

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资产转让所涉及
的重装叉车及结构件联合厂房和机器设备
等部分资产市场价值
资产评估报告**

鲁正信评报字(2018)第 0101 号

(本报告共一册，本册为第一册)

**山东正源和信资产评估有限公司
二〇一八年七月九日**

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、产权持有单位和评估委托合同约定的评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	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 and 情况	10
九、评估原则与评估假设	13
十、评估结论及使用有效期	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
附件目录	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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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。

**山东山推机械有限公司拟资产转让所涉及重装叉车
及结构件联合厂房和机器设备市场价值
资产评估报告摘要**

鲁正信评报字(2018)第 0101 号

山东正源和信资产评估有限公司接受山东山推机械有限公司的委托，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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对山东山推机械有限公司拟实施转让部分资产行为所涉及的山东山推机械有限公司重装叉车及结构件联合厂房和机器设备在 2018 年 4 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) 评估目的

本次评估目的是对山东山推机械有限公司拟转让部分资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东山推机械有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为山东山推机械有限公司拟转让部分资产市场价值，评估范围是山东山推机械有限公司拟资产转让所涉及重装叉车及结构件联合厂房和机器设备等部分资产。

(三) 价值类型

市场价值。

(四) 评估基准日

2018 年 4 月 30 日。

(五) 评估方法

重置成本法。

(六) 评估结论及使用有效期

1. 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，采用重置成本法对山东山推机械有限公司拟资产转让所涉及重装叉车及结构件联合厂房和机器设备等部分资产评估基准日 2018 年 4 月 30 日市场价值进行了评估，确定评估结论为 **3,854.56 万元**，大写**人民币叁仟捌佰伍拾肆万伍仟陆佰圆**。

2. 评估结论使用有效期

评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日有效。

(七) 特别事项说明

1. 本次评估考虑了产权变动环节增值税，即评估结果包含增值税额。因评估基准日为 2018 年 4 月 30 日，本次评估结果包含建筑类资产 11% 增值税，设备类资产 17% 增值税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原税率为 17% 和 11% 的，分别调整为 16% 和 10%。资产交割日（开票日）实际执行税率应以税务主管部门核定为准。

2. 委估房屋建筑物所依附土地使用权为山东山推机械有限公司租赁使用，本次厂房的评估价值中不含土地使用权的价值，且未考虑该事项对评估价值的影响。

3. 纳入本次评估范围房屋建筑物均未办理不动产登记。评估人员以委托人提供的施工许可证等相关资料确认委估房地产的合法产权及建筑面积等，如与当地房地产管理局测绘部门的实际测绘面积有出入，则应以房地产管理局测绘部门的实测面积为准，并按其实测面积进行调整。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

4. 本次评估城市建设配套费缴纳以实际支付金额计算，未计算其他产权登记相关费用。

5. 本次评估假设评估对象不存在租赁权，不考虑租约限制对评估对象价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、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拟资产转让所涉及重装叉车
及结构件联合厂房和机器设备市场价值
资产评估报告**

鲁正信评报字(2018)第 0101 号

山东山推机械有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东山推机械有限公司的委托，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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对山东山推机械有限公司拟实施转让部分资产行为所涉及的山东山推机械有限公司重装叉车及结构件联合厂房和机器设备等部分资产在 2018 年 4 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有单位简介

本次评估的委托人及产权持有单位均为山东山推机械有限公司。

统一社会信用代码：9137080072327040X0

企业名称：山东山推机械有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：张秀文

注册资本：11000 万人民币

成立日期：2000 年 05 月 24 日

登记机关：济宁高新技术产业开发区市场监督管理局

住所：济宁市开发区山推科技大厦（吴泰闸路 71 号）

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) 资产评估报告使用人

1. 委托人：山东山推机械有限公司。

2. 其他资产评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，资产评估委托合同没有

约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据山东山推机械有限公司于 2018 年 4 月 23 日召开总经理办公会决议：拟转让重装叉车及结构件联合厂房等部分资产。

本次评估目的是对山东山推机械有限公司拟转让部分资产在评估基准日 2018 年 4 月 30 日所表现的市场价值发表专业意见，为山东山推机械有限公司拟转让部分资产的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围实物状况

评估对象为山东山推机械有限公司拟转让部分资产市场价值，评估范围是山东山推机械有限公司拟转让的重装叉车及结构件联合厂房和机器设备等部分资产。账面原值 38,767,548.80 元，账面净值 30,342,684.65 元。

委估资产主要是建筑物和机器设备。建筑物为重装叉车及结构件联合厂房和其配套的厂区道路、路沿石，机器设备为厂房内配备的行车 14 台、冷干机 1 台和四柱液压机 1 台。

重装叉车及结构件联合厂房建成于 2012 年，建筑竣工测量面积为 21798.94 m²，厂房为门式钢架结构，跨度为 24 米，共 6 跨，柱距 7.5 米，厂房长度 150 米，最大吊车吨位 32 吨，轨顶标高 9.0 米（最北一跨为 14.5 米），檐口高度为 15.95 米，厂房层数为 1 层。厂房基础为独立基础，屋面和墙面均采用双层镀铝锌钢板加保温棉，塑钢门窗，耐磨地面，水电暖配套齐全。截至评估基准日，委估资产未办理权属证书，且厂房所占基地的土地使用权归山推重工机械有限公司所有。厂房现正常使用，现场鉴定维护保养良好。园区道路为砼地面，分宽 10 米以上的和宽 6-9 米两种规格。园区道路现正常使用，无明显破损裂痕，路面完好。

此次委托评估的机器设备共 16 台，包括冷干机 1 台、双梁轨式行车 5 台、电动单梁起重 9 台、四柱液压机 1 台，具体型号规格见机器设备清查评估明细表。截至目前，上述设备均位于山东山推机械有限公司结构件联合厂房内。经现场勘查，委估设备中四柱液压机出厂时间为 1998 年 2 月，设备虽陈旧，但可勉强使用。其它设备维护保养良好，均使用正常。

（二）权证登记状况

委估房屋建筑物均未办理产权登记。

（三）评估对象权利状况

未发现委估资产存在抵押、担保、租赁及诉讼事项。

(四) 其他事项说明

纳入评估范围的资产与委托人及产权持有单位申报评估的资产范围一致，与经济行为所涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为山东山推机械有限公司拟房地产抵押的经济行为提供价值参考依据。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，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2018 年 4 月 30 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近。

(三) 取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据：

1. 山东山推机械有限公司总经理办公室会议决议（2018 年 4 月 23 日）。

(二) 法律法规：

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. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院 1991 年第 91 号令）；
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日国资办发〔1992〕36 号）；
4. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及附件《营

业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》（财税〔2016〕36号）；

5. 《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
6. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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）。

（四）权属依据：

1. 委托人及产权持有单位提供的建筑许可等权属说明；
2. 委托人及产权持有单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
3. 其他权属证明材料。

（五）取价依据：

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 向有关生产厂、设备生产厂家、设备供应商询价取得的资料及价格信息资料；
3. 机械工业部科技信息研究院机电产品价格信息中心编制《机电产品报价系统》（2018年）；
4. 评估机构及评估人员积累资料；
5. 评估人员现场勘察与市场调查资料。

（六）其他参考依据

1. 委托人及产权持有单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

2. 委托人及产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 其它相关资料。

七、评估方法

1. 评估方法的选择

根据资产评估准则的有关规定，资产评估师执行机器设备及不动产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，并恰当选择。

1. 重置成本法

成本法，是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

由于能够取得完整的建造（购置）记录，故本次采用重置成本法进行评估；

2. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定评估对象的价值的一种方法。

由于在交易市场上不能找到相同或相似可比较案例，故本次未采用市场比较法进行评估；

3. 收益法

收益法是通过预测设备的获利能力，对未来资产带来的净收益或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值的一种方法。

委估资产非独立经营且不可单独计算获利，故不适用收益法进行评估。

(二) 评估途径过程简介

根据评估目的和委估固定资产的特点，以资产持续使用为假设前提，采用重置成本法进行评估。

1. 对房屋建筑物类资产的评估

由于委估房屋建(构)筑物及其他辅助设施属非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值+需要考虑的增值税额

或建筑物评估值=重置成本×综合成新率+需要考虑的增值税额

首先，确定建筑物重置成本。以房屋建筑物预(结)算资料中主要工程量为依据，按现行定额标准，计算直接费，根据规定的取费程序计算其建安工程造价，再加上前期费用及其它费用、资金成本，减去可抵扣税金确定重置成本。计算公式：重置成本=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋各部位完损情况的察看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋的结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装修；安装：水卫、电照、暖气等进行评定分数，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率；再按照房产已使用年限和剩余使用年限用年限法确定另一成新率。最后将两个成新率加权相加确定建筑物的综合成新率。

再次，考虑本项目委估房屋建筑物类资产是否适用产权变动假设前提，确定增值税额不同处理方法。其中对适用产权变动假设的房屋建筑物类资产，按照财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)以及配套文件的规定，选择适用增值税率，计算需要考虑的增值税额。

最后，重置成本与综合成新率相乘加和考虑的增值税额，确定各建筑物的评估价值。

2. 对机器设备类资产的评估

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置成本×综合成新率+需要考虑增值税额

A: 重置成本的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本+其他费用-可抵减税金。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用、资金成本等合理费用确定委估设备的购置成本。

B: 成新率的确定：

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和技术观察法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×年限权重 1+技术观察法计算的成新率×技术成

新权重 2。

C: 需要考虑的增值税额的确定:

考虑本项目委估机器设备类资产是否适用产权变动假设前提, 确定产权变动下的增值税额不同处理方法。其中对适用产权变动假设的机器设备类资产, 按照财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)以及配套文件的规定, 选择适用增值税率, 计算需要考虑的增值税额。

D: 评估价值的确定

以重置成本与综合成新率相乘加和需要考虑的增值税额, 确定各机器设备的评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后, 立即组成资产评估组制定评估计划, 正式进入现场, 开展评估工作。我们根据资产评估准则和国家有关法规的规定, 对评估范围内的资产进行了评估, 具体步骤如下:

(一)明确业务基本事项:

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人, 并了解评估报告使用人及其与委托人的关系;
2. 了解与评估业务相关的经济行为, 明确评估目的;
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性;
4. 根据评估目的确定价值类型, 并与委托人就具体价值类型含义达成一致;
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则, 协助委托人确定评估基准日;
6. 明确评估报告的使用范围及限制, 并取得委托人的理解;
7. 与委托人协商确定评估报告提交时间及方式;
8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式;
9. 明确委托人、产权持有单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二)订立业务委托合同

根据评估业务具体情况, 对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 与委托人签订资产评估委托合同, 明确双方的责任与义务。

(三)编制资产评估计划

接受委托后, 项目负责人编制资产评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与

规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四)现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1)2018年5月10日，组织评估，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2)2018年5月10日，组织评估人员对实物类资产进行现场盘点；请企业有关业务人员协助对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

(3)2018年5月11日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明材料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及评估对象的特点，指导产权持有单位清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1)指导产权持有单位资产申报工作

评估人员进驻产权持有单位，指导产权持有单位在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产逐一登记填报；同时敦促产权持有单位按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2)审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对产权持有单位提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整。

(3)现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的房屋、构筑物、机器设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等等进行逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

对房屋建筑物类资产在核实清单等原始资料的基础上，勘察建筑物的建筑面积、外围尺寸、檐高、层高、柱距、跨度、数量、位置、结构形式、装修标准及使用功能、牢固程度等，并根据清查情况补充建筑物清查评估明细表；

对构筑物类资产勘察核实的尺寸、结构形式、建筑做法、功能及使用现状等，并根据清查情况补充构筑物清查评估明细表；

对设备类资产依据清单，实地核查设备的名称、规格型号、生产厂家以及购置、启用日期，对设备性能、技术状况、保养维修情况等，并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

②市场调查

在现场实地察看的基础上，对评估对象当地建筑定额、材料信息及设备市场价进行广泛调查，为下一步的评定估算打下基础。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、土地使用权等权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认产权持有单位申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集整理评估资料

通过与委托人、产权持有单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由产权持有单位直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由产权持有单位提供资产购建的原始成本资料 and 由资产评估师及评估专业人员查询相关市场价格信息相结合的方式进行收集。

(六) 评定估算形成结论

1. 评估专业人员评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成资产初步估算结果。

2. 综合分析确定初步评估结论

项目负责人对评估专业人员形成的估算结果进行综合分析，对重大问题报单位负责人

召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估意见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人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成初步评估结论。

(七)编制出具评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制初步资产评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交资产评估报告。

(八)整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案，及时归档。

九、评估假设

1. 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。

2. 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. 资产继续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

4. 产权利益主体变动假设：指评估目的实现时，被评估资产产权主体将发生变动。。

5. 委托人及相关单位提供的所有资料是真实、合法、完整的；

6. 产权所有者对评估对象拥有完全产权，不存在产权及其他经济纠纷；

7. 不考虑抵押、租赁事项等或有事项对评估对象价值的影响；

8. 不考虑资产流动性对评估价值的影响；

9. 不考虑评估增减值而产生的相关税费；

10. 不考虑保险费用对评估对象价值的影响；

11. 不考虑交易税费对评估对象价值的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论及使用有效期

1. 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，本着公平、公正、公开的原则，采用重置成本法对的重装叉车及结构件联合厂房和机器设备等部分资产进行评估，确定评估结论为：3,854.56 万元，大写人民币叁仟捌佰伍拾肆万伍仟陆佰圆。

固定资产评估汇总表											
评估基准日：2018年4月30日											
被评估单位：山东山推机械有限公司				金额单位：人民币万元							
编号	科目名称	账面价值		评估价值				增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	评估净值	增值税	评估价值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	3,660.72	2,937.82	3,890.74	3,291.78	362.10	3,653.88	230.02	716.06	6.28	24.37
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	3,660.72	2,937.82	3,814.00	3,241.90	356.61	3,598.51	153.28	660.69	4.19	22.49
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	76.74	49.88	5.49	55.37	76.74	55.37		
	设备类合计	216.04	96.45	247.66	171.53	29.16	200.68	31.62	104.23	14.64	108.06
4-6-4	固定资产-机器设备	216.04	96.45	247.66	171.53	29.16	200.68	31.62	104.23	14.64	108.06
	固定资产合计	3,876.75	3,034.27	4,138.40	3,463.31	391.26	3,854.56	261.64	820.29	6.75	27.03

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 评估结论使用有效期

在宏观经济、区域经济、行业环境、评估对象价值标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日有效。但当观经济、区域经济、行业环境、评估对象价值标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

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

委估房屋建筑物均未办理不动产登记。

除此之外，评估对象权属清晰，不存在权属资料不全面或者存在瑕疵而对评估对象产生重大影响的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本项目履行了完整的评估程序，未受到评估当事方及现实条件的限制。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估收集的资料较为完整，不存在对评估对象产生重大影响的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

未发现经济行为本身对评估结论的影响

(六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(七)抵押、担保、租赁等或有事项

未发现租赁、抵押、担保等对评估对象产生重大影响的或有事项。

(八)期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日,依据委托人及产权持有单位提供的资料和评估人员现场勘察情况,评估人员未发现山东山推机械有限公司有重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化,并对资产评评估值已产生了严重影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评评估值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间,资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任,由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估考虑了产权变动环节增值税,即评估结果包含增值税额。因评估基准日为2018年4月30日,本次评估结果包含建筑类资产11%增值税,设备类资产17%增值税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)规定,自2018年5月1日起,纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原税率为17%和11%的,分别调整为16%和10%。资产交割日(开票日)实际执行税率应以税务主管部门核定为准。

2. 委估房屋建筑物所依附土地使用权为山东山推机械有限公司租赁使用,本次厂房的评估价值中不含土地使用权的价值,且未考虑该事项对评估价值的影响。

3. 本资产评估报告中的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市场价值,未考虑评估对象期后进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为对评估对象可实现价格的保证。

4. 本次评估中资产评估师未对委估资产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,本评估结论是在假定产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下,

在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

5. 由于委托人原因我们未能核实评估对象是否出租，所以本次评估假设评估对象不存在租赁权，不考虑租约限制对评估对象价值的影响。

6. 纳入本次评估范围房屋建筑物均未办理不动产登记。评估人员以委托人提供的施工许可证等相关资料确认委估房地产的合法产权及建筑面积等，如与当地房地产管理局测绘部门的实际测绘面积有出入，则应以房地产管理局测绘部门的实测面积为准，并按其实测面积进行调整。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

7. 本次评估城市建设配套费缴纳以已实际支付金额计算，未计算其他产权登记相关费用。

8. 本次评估假设产权持有单位未来负责未支付工程及设备款等相关负债。

9. 本项目资产评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

10. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人及产权持有单位提供，委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

11. 我们特别强调：

(1) 本资产评估结论仅作为委托人拟转让部分资产的参考依据，而不能取代各方进行资产交易价格的决定。

(2) 评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的评估时点的公允价格，仅为本次评估目的服务，不得用于其他目的和用途。若改变评估目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新评估。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

本报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人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专业人员不承担责任。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六)本评估报告及评估结论必须履行国有资产管理程序后方可使用，并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日为二〇一八年七月九日，为资产评估师形成最终专业意见的日期。

山东山推机械有限公司拟资产转让所涉及重装叉车及结构件联合厂房和机器设备等部分资产在评估基准日 2018 年 4 月 30 日市场价值为 3,854.56 万元，大写人民币叁仟捌佰伍拾肆万伍仟陆佰圆。

资产评估师签名：王 涛

资产评估师签名：王松茂

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一八年七月九日

附件目录

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 委托人和产权持有单位法人营业执照；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (五) 签名资产评估师及评估专业人员的承诺函；
- (六) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (八) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (九) 资产评估委托合同；
- (十) 资产评估明细表。

资产评估师承诺函

山东山推机械有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让部分资产的行为所涉及的重装叉车及结构件联合厂房和机器设备市场价值，以 2018 年 4 月 30 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：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评评估值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签名：王 涛

资产评估师签名：王松茂

二〇一八年七月九日