

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山推楚天工程机械有限公司
拟处置其研发中心项目相关资产项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 1386 号

(共一册, 第一册)

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年八月三日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	6
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估评估 报告使用人概况	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
备查文件目录.....	29

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师不承担责任。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。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、资产评估机构及其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。

山推楚天工程机械有限公司
拟处置其研发中心项目相关资产项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 1386 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受山推楚天工程机械有限公司的委托，就山推楚天工程机械有限公司拟资产处置之经济行为对所涉及的山推楚天工程机械有限公司研发中心用地及地面资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围是山推楚天工程机械有限公司所拥有的房屋建（构）筑物、在建工程和土地使用权。账面资产总额 1,321.72 万元，具体包括固定资产 155.52 万元，在建工程 299.02 万元，无形资产-土地使用权 867.18 万元。

评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和基准日市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，对委估的土地使用权采用基准地价系数修正法和市场比较法的评估方法进行评评估，对委估的房屋建（构）筑物和在建工程采用重置成本法的评估方法进行评评估。

经实施清查、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，

得出委估资产的市场价值在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估结论如下：

资产账面值 1,321.72 万元，评估值 4,557.59 万元，评估增值 3,235.87 万元，增值率 244.82%。

提醒报告使用者注意：本次评估固定资产、在建工程评估值含增值税（增值税税率 11%），无形资产土地使用权评估值不含增值税。报告出具日税率已变化，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，本次评估未考虑交易过程中相关税费。

评估结论详细情况见评估明细表。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

特别事项：

1、本次评估在建工程和在建工程前期及其他费根据企业提供《建设工程造价咨询报告书》（太阳星造字（2018）第 002 号）和前期及其他费合同，并经评估人员现场核实分别为 25,898,931.44 元和 4,703,960.00 元；经委托人介绍，本次评估的在建工程已支付承包方 350 万元，尚有 22,398,931.44 元未支付，前期及其他费尚有 171.38 万元应付未付；评估对象在建工程在转让过程中交易各方应根据相关法律优先考虑未付工程款。据委托人承诺欠付工程款由产权持有单位承担，本次评估未考虑未付工程款对评估的影响，在交易过程中若出现纠纷与评估机构无关。

2、提醒报告使用者注意：本次评估固定资产、在建工程评估值含增值税（增值税税率 11%），无形资产土地使用权评估值不含增值税。报告出具日税率已变化，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，本次评估未考虑交易过程中相关税费。

3、固定资产-构筑物及其他辅助设施-挡土墙企业入账价值为 1,555,204.00 元，为 2015 年、2016 年分别入账，2017 年 9 月经会计师事务所审计调整为固定资产，随之一起转固的还有其他资产，且固定资产合计账面值为 2,279,813.07 元。本次仅评估挡土墙部分，经评估人员现场核实山推楚天工程机械有限公司内部关于该资产的内部审计报告和凭证及合同，该挡土墙账面值为 1,555,204.00 元，本次申报该挡土墙的账面价值按 1,555,204.00 元。

4、在建工程账面价值 2,990,225.45 元为山推楚天工程机械有限公司研发中心项目在建工程 2018 年 3 月份前水电费及其他费用开支金额费入账后金额，该账面价值仅为在建工程中前期及其他费的账面，不包含三处在建建筑物；因在建工程尚未办理结算，1#、2#、3#楼均未入账。

5、无形资产-土地使用权账面价值是依据财政部关于印发《规范“三去一降一补”有关业务的会计处理规定》的通知（财会【2016】17 号）对于僵尸企业会计处理的规定，其账面价值按照《山推工程机械股份有限公司拟转让其持有的山推楚天工程机械有限公司股权项目所涉及的山推楚天工程机械有限公司股东全部权益价值评估报告》（中企华评报字（2017）第 4057 号）中土地评估值进行入账，并不再计提摊销。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

山推楚天工程机械有限公司 拟处置其研发中心项目相关资产项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 1386 号

山推楚天工程机械有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵单位委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对山推楚天工程机械有限公司拟资产处置之经济行为对所涉及的山推楚天工程机械有限公司研发中心用地及地面资产在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了资产评估。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其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人与产权持有单位均为山推楚天工程机械有限公司（简称“山推楚天公司”）。

（一）委托人及产权持有单位概况

公司名称：山推楚天工程机械有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区光谷三路 628 号

统一社会信用代码：91420100714677435P

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：盛华

注册资本：人民币伍亿元

1、公司简介:

山推楚天工程机械有限公司为山推工程机械股份有限公司控股子公司,是由山推工程机械股份有限公司、日本日工株式会社及武汉中南工程机械设备有限责任公司,于2010年4月通过增资并购方式变更设立的中外合资企业,是较早进行商品混凝土成套设备研发、制造、销售的企业。

目前公司坐落在国家级高新技术开发区武汉东湖高新技术开发区。是生产、销售混凝土机械系列产品的大型企业,产品涵盖泵车、车载泵、拖泵、搅拌车、搅拌楼5大系列90多种规格。拥有国家级技术中心、国家3C产品认证证书、ISO9000质量体系认证证书等资质,是湖北省高新技术企业 and 湖北省唯一认定的混凝土机械工程技术研究中心。山推商标系中国驰名商标,山推品牌为中国"机电商会推荐出口品牌"。目前,公司已建成占地630亩的山推武汉产业园,一期联合厂房、办公楼、成品库、整机涂装车间等12万平方米建筑已投入使用。

2、经营范围:工程机械及其配件(含汽车底盘改装车)的制造、销售、租赁、维修(不含机动车维修)及技术服务;二手工程机械设备销售及租赁;货物进出口及技术进出口(不含国家限制或禁止企业经营的货物和技术);房屋、土地租赁。(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、股权结构:

山推工程机械股份有限公司出资12,237.50万元,持股24.475%;山推投资有限公司出资25,214.21万元,持股50.42842%;山东山推工程机械进出口有限公司出资9,110.79万元,持股18.22158%;武汉中南工程机械设备有限责任公司出资3,437.50万元,持股6.875%。公司于2015年11月27日完成了工商变更。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人及产权持有单位以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，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

据委托人提供的《山推工程机械股份有限公司总经理办公会议纪要》并介绍，山推楚天工程机械有限公司自 2012 年持续亏损，经营困难，到 2016 年已经资不抵债，2017 年列入山东省国资委僵尸企业，按照要求开展资产处置，为此山推楚天工程机械有限公司特委托中联资产评估集团有限公司对上述事项涉及的研发中心用地与地面资产进行评估。

本次资产评估目的是反映山推楚天工程机械有限公司拟资产处置事宜所涉及的研发中心用地与地面资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围是山推楚天工程机械有限公司所拥有的房屋建（构）筑物、在建工程和土地使用权，账面资产总额 1,321.72 万元，具体包括固定资产 155.52 万元，在建工程 299.02 万元，无形资产-土地使用权 867.18 万元。

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。

（一）委估主要资产情况

本次纳入评估范围实物资产主要为房屋建（构）筑物、在建工程和土地使用权，这些资产主要情况如下：

1、此次申报评估的构筑物共计 1 项，为一处挡土墙，混凝土结构，于 2013 年 12 月建成，账面原值为 1,555,204.00 元，账面净值为 1,555,204.00 元。

2、此次申报评估的在建工程共计 4 项，其账面价值 2,990,225.45 元。其中在建建筑物 3 项，面积共计 13,702.75 平方米，包括 1#技术研发楼，建筑面积 6594.35 平方米，地下室面积 3582.38 平方米，框架结构；2#倒班宿舍，建筑面积 3554.20 平方米，框架结构；3#倒班宿舍，建筑面积 3554.20 平方米，框架结构。

前期及其他费 1 项，主要包括建筑设计费、勘探费、监理费、工程管理等。

委估在建工程涉及有 3 栋房屋，至评估基准日已办理了建设用地规划许可证（地字第武规（东开）地[2011]133 号）、建筑工程施工许可证（编号：4201982013060400114BJ4001）和建设工程规划许可证（建字第武规（东开）建[2013]066 号）。其中建设工程规划许可证（建字第武规（东开）建[2013]066 号）约定建设规模：总建筑面积地上 13551.29 m²，地下 3684.46 m²。其中 1#技术研发楼地上 6442.89 m²，地下 3684.46 m²；2#倒班楼 3554.2 m²；3#倒班楼 3554.2 m²。山推楚天工程机械有限公司承诺未办理房屋所有权证的房产产权归其所有，无权属纠纷。

本次评估在建工程合同工期为 2015 年 4 月 1 日至 2016 年 10 月 6 日，实际动工时间为 2015 年 12 月，由于山推楚天工程机械有限公司资金周转问题，于 2017 年 5 月停工。因故停工后，山推楚天工程机械有限公司应山东省国资委要求，着手处置该项资产；自停工日起至评估基准

日该在建工程一直处于停滞状态，且未发生任何关于该项目的费用支出，目前在建房屋完成了土建工程，并完成了部分安装工程，尚未装修。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无形资产为山推楚天公司所属的位于武汉市江夏区光谷一路以东，中芯一路以北的一宗国有土地使用权，国有土地使用证号为：武新国用（2011）第 080 号，证载面积为 13,341.22 平方米，为出让工业用地，土地使用权到期日 2061 年 7 月 20 日，证载权利人为山推楚天公司。

（三）利用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估在建工程工程量是引用湖北太阳星建设工程咨询有限公司出具的《建设工程造价咨询报告书》（太阳星造字（2018）第 002 号），《建设工程造价咨询报告书》审定在建工程建筑面积 13,702.75 平方米，包括 1#技术研发楼，建筑面积 6594.35 平方米，地下室面积 3582.38 平方米；2#倒班宿舍，建筑面积 3554.20 平方米；3#倒班宿舍，建筑面积 3554.20 平方米。

除上述工作外，未引用其他结构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2018 年 3 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑评估目的及产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《山推工程机械股份有限公司总经理办公会议纪要》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，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于2016年7月2日通过，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修订）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（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）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；
- 7、《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）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令378号，2003年5月27日）；

9、《国有资产产权登记管理办法》（国务院令 192 号）；

10、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）

12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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[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——不动产》（中评协[2017]38 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

10、《资产评估估值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

11、《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、《国有土地使用权证》及权属说明；

2、建设用地规划许可证（地字第武规（东开）地[2011]133 号）

3、建筑工程施工许可证（编号：4201982013060400114BJ4001）

4、建设工程规划许可证（建字第武规（东开）建[2013]066 号）

5、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《湖北省房屋建筑与装修工程消耗量定额及基价表》（2013 版）；
- 2、《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位评估表》（2013 版）；
- 3、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表（土石方·地基处理·桩基础·预拌砂浆）》（2013 版）；
- 4、《湖北省建筑安装工程费用定额》（鄂建办[2013]115 号）；
- 5、《湖北省施工机械台班费用定额》（湖北省 2013 版）；
- 6、《湖北市场价格信息》（2018 第 2 期）；
- 7、《湖北省材料价格信息》（双月刊，2017 年第 5 期）；
- 8、《中关村网》；
- 9、关于发布《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》的通知（鄂建文〔2016〕24 号）；
- 10、《营业税改征增值税试点实施办法》2016 年 5 月 1 日起执行；
- 11、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
- 12、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 13、产权持有者提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
- 14、评估人员现场勘察、进行市场调查获得的有关资料；
- 15、其他参考资料

（六）其它参考资料

- 1、《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地评估规程》（GB-T18508-2014）；
- 3、《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2014）；
- 4、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 5、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；

- 6、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 7、《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）；
- 8、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 9、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2011]534号）；
- 10、产权所有者提供的资产清单和评估申报明细表；
- 11、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 12、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- 13、其他参考资料。

七、评估方法

（一）构筑物

根据评估目的及评估对象的状况，对构筑物类资产评估采用重置成本法进行评估。

重置成本法是基于构筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出构筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

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

1、重置全价的确定

主要构筑物的评估，以其工程量为基础，按基准日计价定额、当地的建筑材市场价格和取费程序，采用定额计价中的实物法，确定其重建所需的建安综合造价，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置价值。

重置价值由建安造价、前期及其它费用、资金成本、利润等组成。

(1) 建安工程造价

根据委托人提供的该构筑物的相关资料，本次建安工程造价采用定额计价中的实物法进行计算，定额套用根据“鄂建办[2013]115号”使用湖北省 2013 版《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》、《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位评估表》、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表（土石方·地基处理·桩基础·预拌砂浆）》、《湖北省施工机械台班费用定额》、《湖北省建筑安装工程费用定额》，价格信息采用《湖北市场价格信息》(2018 第 2 期)计算工程建安造价。

(2) 前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行(见下表)：

前期费用及其它费用标准

序号	费用名称	费率(不含税) (%、元/m ²)	费率(含税) (%、元/m ²)	计算公式	依据
1	建设单位管理费	1.28%	1.28%	建安工程造价×费率	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	2.41%	2.55%	建安工程造价×费率	计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号
3	工程建设监理费	3.22%	3.41%	建安工程造价×费率	发改价格[2007]670 号、发改价格[2011]534 号
4	招标代理服务费	0.42%	0.44%	建安工程造价×费率	计价格[2002]1980 号、发改价格[2011]534 号
5	环境影响评价费	0.10%	0.11%	建安工程造价×费率	计价格[2002]125 号、发改价格[2011]534 号
6	可行性研究报告编制及评估费用	0.94%	1.00%	建安工程造价×费率	计投资[1999]1283 号

(3) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

(4) 利润

开发利润是该类房地产开发项目在正常条件下房地产开发所能获

得的平均利润。

2、成新率的确定

构筑物资产成新率的确定：在本次评估过程中，按照构筑物的设计寿命、结合企业对构筑物的维护保养情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

3、确定评估值

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

（二）在建工程

根据评估目的及评估对象的状况，对在建房屋采用重置成本法进行评估。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本。

1、重置全价的确定

主要建筑物的评估，以其工程量为基础，按基准日计价定额、当地的建筑材市场价格和取费程序，采用定额计价中的实物法，确定其重建所需的建安综合造价；其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置价值。

重置价值由建安造价和资金成本等组成。

（1）建安工程造价

根据评估人员现场查勘，评估对象在建工程完成了土建和部分安装工程，暂未进行装修。则建筑安装工程造价包括建筑工程和安装工程的总价。根据委托人提供的该房屋的相关资料，本次建安工程造价采用定额计价中的实物法进行计算，定额套用根据“鄂建办[2013]115号”使用湖北省 2013 版《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》、《湖

《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位评估表》、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表（土石方·地基处理·桩基础·预拌砂浆）》、《湖北省施工机械台班费用定额》、《湖北省建筑安装工程费用定额》，价格信息采用《湖北市场价格信息》(2018 第 2 期)计算工程建安造价。

（2）前期费用及其它费用：

本次评估在建工程处于尚未完工状态，评估在建房屋时不考虑前期费用及其它费用，前期费用及其它费用单独评估。

（3）资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

2、成新率的确定

在建工程不考虑成新率。

3、确定评估值

评估值 = 重置全价

（三）在建工程中前期及其他费：

本次评估在建工程中发生的前期及其他费，根据委托人提供的账面值及相关合同与凭证，剔除其中不合理支出，同时需加计资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{申报账面价值} - \text{不合理费用}) \times \text{利率} \times \text{工期} / 2$$

(1) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

(2) 工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

(3) 若在建工程申报价值中已含资金成本，需要核对已包含的资金成本的合理性，对多计的资金成本要剔除，对不足的资金成本要将差额加

回。

（四）无形资产-土地使用权

无形资产为山推楚天公司所属的位于武汉市江夏区光谷一路以东，中芯一路以北的一宗国有土地使用权，国有土地使用证号为：武新国用（2011）第 080 号，证载面积为 13,341.22 平方米，为出让工业用地，土地使用权到期日 2061 年 7 月 20 日，证载权利人为山推楚天公司。

对土地使用权，评估人员查阅土地使用证，核实土地位置、使用权类型、取得方式、取得日期、用地性质、准用年限、面积等内容，对宗地的场内外开发程度进行现场勘察，并了解周边的环境状况等。

评估过程中主要采用基准地价系数修正法和市场比较法。

1、基准地价修正法

基准地价系数修正法是以基准地价评估成果为依据，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价影响系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其计算公式如下：

$$V=Vlb \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中： V -----土地价格；

Vlb -----某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ -----宗地地价修正系数；

K_j -----评估基准日、土地使用年期等其他修正系数；

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定评估对象的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定评估对象开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 ± 开发程度修正幅度

2、市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----评估宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2018年5月中旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，在此基础上评估机构制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018年5月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年5月15日。主要工作如下：

1、听取委托人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现

状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态、土地使用权基准日状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了盘点核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2018年5月30日至6月8日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

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评估。交易假设是资产评估得

以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托人和产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人和产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人和产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

经实施清查、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，对山推楚天工程机械有限公司拟资产处置事宜所涉及的土地及地面资产的市场价值进行了评估，得出评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估结论如下：

资产账面值 1,321,72 万元，评估值 4,557.59 万元，评估增值 3,235.87 万元，增值率 244.82%。

提醒报告使用者注意：本次评估固定资产、在建工程评估值含增值税（增值税税率 11%），无形资产土地使用权评估值不含增值税。报告出具日税率已变化，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，本次评估未考虑交易过程中相关税费。

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、本次评估构筑物资产账面原值为 1,555,204.00 元，评估原值为 2,202,300.00 元，评估原值增值 647,096.00 元；账面净值为 1,555,204.00 元，评估净值为 1,893,978.00 元，评估净值增值 338,774.00 元。增值主要原因：评估原值增值原因是评估基准日相对资产建成年月的材料费、人工费有所上涨。

2、本次评估在建工程资产账面值为 2,990,225.45 元，评估值为 34,396,398.00 元。评估增值 31,406,172.55 元，增值主要原因是在建工程账面值构成内容为前期及其他费，在建工程的工程费至评估基准日尚未结算入账，另在建工程材料费、人工费等定额造价有所增值。

3、无形资产-土地使用权评估增值 613,707.00 元，增值率 7.08 %。

评估增值的主要原因是待估宗地入账期日至评估基准日期间土地市场价格有所上涨所致。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、在建工程产权瑕疵

纳入本次评估范围内的在建工程未取得房屋所有权证（详见下表）的房屋，对于上述资产，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

山推楚天工程机械有限公司国有建设用地上在建工程-土建工程明细表

序号	建筑物名称	结构	开工日期	建筑面积m ²	账面价值
1	1#技术研发楼	框架	2015/12/1	6,594.35	-
2	2#倒班宿舍	框架	2015/12/1	3,554.20	-
3	3#倒班宿舍	框架	2015/12/1	3,554.20	-

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现可能影响资产核实的事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估未发现重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的

所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有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。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物使用情况，未进行任何结构和材质测试。

3、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托人和产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人和产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、本次评估在建工程合同工期为2015年4月1日至2016年10月6日，实际动工时间为2015年12月，由于山推楚天工程机械有限公司资金周转问题，于2017年5月停工。因故停工后，山推楚天工程机械有限公司应山东省国资委要求，着手处置该项资产；自停工日起至评估基准日该在建工程一直处于停滞状态，且未发生任何关于该项目的费用支出，并与2018年初委托湖北太阳星建设工程咨询有限公司进行了工程审计，并出具了《建设工程造价咨询报告书》（太阳星造字（2018）第002号）。湖北太阳星建设工程咨询有限公司工程审计的工程量与委估在建工程形象进度一致。

6、本次评估在建工程和在建工程前期及其他费根据企业提供《建设工程造价咨询报告书》（太阳星造字（2018）第002号）和前期及其他费合同，并经评估人员现场核实分别为25,898,931.44元和4,703,960.00元；经委托人介绍，本次评估的在建工程已支付承包方350万元，尚有22,398,931.44元未支付，前期及其他费尚有171.38万元应付未付；评估

对象在建工程在转让过程中交易各方应根据相关法律优先考虑未付工程款。据委托人承诺欠付工程款由产权持有单位承担，本次评估未考虑未付工程款对评估的影响，在交易过程中若出现纠纷与评估机构无关。

7、本次评估在建工程涉至评估基准日已办理了建设工程规划许可证（建字第武规（东开）建[2013]066号）。建设工程规划许可证（建字第武规（东开）建[2013]066号）约定建设规模：总建筑面积地上13551.29 m²，地下3684.46m²。其中1#技术研发楼地上6442.89m²，地下3684.46m²；2#倒班楼3554.2m²；3#倒班楼3554.2m²。企业委托湖北太阳星建设工程咨询有限公司对在建工程进行审计的工程量：总建筑面积地上13702.75 m²，地下3582.38m²。其中1#技术研发楼地上6594.35m²，地下3684.46m²；2#倒班楼3554.2m²；3#倒班楼3554.2m²。本次评估在建工程的工程量是采用的湖北太阳星建设工程咨询有限公司审计后的工程量。

8、固定资产-构筑物及其他辅助设施-挡土墙企业入账价值为1,555,204.00元，为2015年、2016年分别入账，2017年9月经会计师事务所审计调整为固定资产，随之一起转固的还有其他资产，且固定资产合计账面值为2,279,813.07元。本次仅评估挡土墙部分，经评估人员现场核实山推楚天工程机械有限公司内部关于该资产的内部审计报告和凭证及合同，该挡土墙账面值为1,555,204.00元，本次申报该挡土墙的账面价值按1,555,204.00元。

9、在建工程账面价值2,990,225.45元为山推楚天工程机械有限公司研发中心项目在建工程2018年3月份前水电费及其他费用开支金额费入账后金额，该账面价值仅为在建工程中前期及其他费的账面，不包含三处在建建筑物；因在建工程尚未办理结算，1#、2#、3#楼均未入账。

10、无形资产-土地使用权账面价值是依据财政部关于印发《规范“三去一降一补”有关业务的会计处理规定》的通知（财会【2016】17

号)对于僵尸企业会计处理的规定,其账面价值按照《山推工程机械有限公司拟转让其持有的山推楚天工程机械有限公司股权项目所涉及的山推楚天工程机械有限公司股东全部权益价值评估报告》(中企华评报字(2017)第4057号)中土地评估值进行入账,并不再计提摊销。

11、评估师执行资产评估业务的目的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为评估对象可实现价格的保证。

12、在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评评估值;

(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。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,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评估格的影响,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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的

有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇一八年八月三日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师：高峰

资产评估师：周良

二〇一八年八月三日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人和产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 评估对象涉及的权属证明文件（复印件）；
- 4、 委托人和产权持有单位承诺函；
- 5、 资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 资产评估师资格证书（复印件）。