

厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让涉及的  
厦工工业园C北地块及地上固定资产

## 评估报告书

大学评估[2017]830013号

厦门市大学资产评估土地房地产评估有限责任公司

二〇一七年五月十二日

---

## 厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让涉及的 厦工工业园C北地块及地上固定资产评估报告书

### 目 录

资产评估师声明.....	1
评估报告书摘要.....	2
一、委托方、产权持有单位和评估业务约定书约定的评估报告使用者.....	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.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程 and 情况.....	22
九、评估假设.....	23
十、评估结论及其分析.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	30
十三、评估报告日期.....	31
评估报告书附件.....	32
附件一 评估对象涉及的资产清单或资产汇总表.....	34
附件二 其他与评估有关的文件.....	35

## 资产评估师声明

- 一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律、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、产权持有单位申报并经其签章确认；委托方、产权持有单位对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；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的资产进行现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露。
- 五、本评估报告仅供特定使用者基于特定目的使用，未经同意，本评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。特定使用者具体见本评估报告正文“一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者”，特定目的具体见本评估报告正文“二、评估目的”。
- 六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，本评估报告使用者应当特别关注本评估报告正文“九、评估假设”、“十一、特别事项说明”以及“十二、评估报告使用限制说明”，评估报告使用者应当充分考虑和判断评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。
- 七、本评估报告的最终解释权归属本评估机构。

# 厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让涉及的 厦工工业园C北地块及地上固定资产 评估报告书摘要

大学评估〔2017〕ZB830013号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书全文。

厦门市大学资产评估土地房地产评估有限责任公司接受厦门厦工机械股份有限公司的委托，对厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让涉及的厦工工业园C北地块及地上固定资产在评估基准日的市场价值进行了评估。评估基准日为2016年12月31日，评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，采用成本逼近法及基准地价修正法对评估范围内土地进行评估；采用重置成本法对评估范围内其他资产进行评估。本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日2016年12月31日，在公开市场和原地原用途持续使用前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的土地、房屋建筑物及机器设备等实物资产及长期待摊费用的评估值为人民币叁亿壹仟壹佰壹拾陆万肆仟肆佰柒拾柒元柒角捌分（RMB311,164,477.78元）；各项设备资产评估值为不含税价。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应当充分考虑和判断评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明以及期后重大事项对评估结论的影

响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，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。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，需重新进行资产评估。

本次资产评估师形成专业意见的日期为二〇一七年五月十二日。

# 厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让涉及的 厦工工业园C北地块及地上固定资产 评估报告书正文

大学评估〔2017〕ZB830013号

## 厦门厦工机械股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产评估有限责任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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让涉及的厦工工业园C北地块及地上固定资产于2016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、产权持有单位和评估业务约定书约定的评估报告使用者

#### （一）委托方暨产权持有单位概况

- 1、公司名称：厦门厦工机械股份有限公司
- 2、统一社会信用代码：91350200155052227K
- 3、住所：厦门市思明区厦禾路 668 号
- 4、法人代表：许振明
- 5、注册资本：玖亿伍仟捌佰玖拾陆万玖仟玖佰捌拾玖元整
- 6、类型：法人商事主体【其他股份有限公司（上市）】
- 7、成立日期：1997 年 02 月 26 日
- 8、营业期限：自 1997 年 02 月 26 日至 2047 年 02 月 25 日
- 9、经营范围为：工程机械产品及其配件制造、加工；经营本企业生产所需的原辅材料、机械电器设备及所需的配套件进口业务；经营本企业自产产品出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务(不另附进出口商品目录)，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发

与经营；销售工程机械用润滑油；工程机械产品租赁；销售制动液、防冻液(不含危险化学品及监控化学品)。

## (二) 评估业务约定书约定的评估报告使用者

评估业务约定书约定的评估报告使用者为委托方、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

除上述评估业务约定书约定的报告使用者外，任何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

根据厦门厦工机械股份有限公司2016年临时整合工作会议纪要【纪要(2016)830号】：会议审议并通过了厦工工业园C北地块约20余万平方米及其他地上固定资产的转让事宜。

本次评估目的是仅供厦门厦工机械股份有限公司整体转让资产这一经济行为提供价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用评估值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让涉及的土地、房屋建筑物及机器设备等实物资产。具体是位于厦门市集美区灌口南路668号厦工工业园C北地块上的土地、房屋建筑物、机器设备及在建工程等。

根据委托方提供的评估申报表，纳入评估范围的资产账面值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面价值	备注
土地	12,688,671.65	10,020,427.80	

科目名称	账面原值	账面价值	备注
房屋建筑物	186,387,261.62	132,101,037.89	
机器设备	70,260,730.24	674,791.92	
在建工程	1,431,760.00	1,431,760.00	
长期待摊费用	1,373,867.02	1,373,867.02	
<b>合计</b>	<b>272,142,290.53</b>	<b>145,601,884.63</b>	

委估实物资产情况如下：

1、土地：

厦工工业园C北地块位于厦门市集美区灌口南路668号和668号之一，两块宗地相邻，地上建有厦门厦工机械股份有限公司叉车事业部、挖掘机整机涂装车间、小挖装配车间及装载机结构件车间等。土地四至分别是东至打铁行路、南至铁山路、西至灌口南路、北至灌口中路；土地登记状况：权利人为厦门厦工机械股份有限公司，土地用途为工业；土地权属性质为出让；批准使用年限自2004年7月21日起至2054年7月21日止；灌口南路668号总用地面积112185.6平方米，宗地状况记载于厦国土房证第00637955号；灌口南路668号之一总用地面积499693.3平方米，宗地状况记载于厦国土房证第00617268号。

本次评估的土地面积合计为222441.98平方米，面积由委托方提供产权证及委托厦门市旭鹭工程测量有限公司测量所得（摘自《厦门厦工机械股份有限公司厦工工业园C北地块地形测绘报告书》），由上述地块分割出来，具体为：C一地块厦国土房证第00637955号面积112185.6平方米土地全部纳入评估，剩余土地面积110256.38分割自C二地块厦国土房证第00617268号总用地面积499693.3平方米的一部分。分割出的评估土地宗地位置为上述宗地的一部份，宗地上建有本次评估的房屋建筑物；

上述宗地所有权为国家所有，土地使用权归属厦门厦工机械股份有限公司。根据委托方提供的资料，在本次评估基准日，土地未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权和其他他项权利。



## 2、房屋概况

房屋建筑物的用途主要包括办公、生产及仓储等，以生产为主。主要为位于厦工工业园C北地块上厂区内的办公楼，以及叉车配套件及成品库、叉车装配车间及仓库、叉车涂装车间、叉车结构件涂装车间、叉车装配车间、小装装配、结构件车间、小挖结构件车间、装载机结构件车间、中心仓库敞棚库1、叉车敞篷库接跨、中心仓库敞棚库2、叉车装配车间接跨、小挖装配车间、小型机装配及涂装车间、小型机结构件装配及涂装车间、挖掘机整机调试返修车间、挖掘机整机涂装车间、生产配套用房等。

房屋建筑物的结构形式以钢混、钢结构为主。钢混结构的房产主要有办公楼，门卫室、生产配套用房；钢结构的房产主要有叉车配套件及成品库、叉车装配车间及仓库、叉车涂装车间、叉车结构件涂装车间、叉车装配车间、小装装配、结构件车间、小挖结构件车间、装载机结构件车间、中心仓库敞棚库1、叉车敞篷库接跨、中心仓库敞棚库2、叉车装配车间接跨、小挖装配车间、小型机装配及涂装车间、小型机结构件装配及涂装车间、挖掘机整机调试返修车间、挖掘机整机涂装车间等。

建筑物配套设施包括厂区内围墙、水泥道路、绿化、污水处理室外管网和公共设施等。

除建筑物配套的水泥路面硬化外，纳入本次评估范围的地面硬化包括C地块挖掘机停放场及C—C二地块厂房拓建工程-试运转场地面，完工年份为2012年。

主要建筑物现场勘察情况为：

(1) 叉车配套件及成品库：面积3895.68平方米，建成年份2004年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

(2) 叉车装配车间及仓库：面积7873.64平方米，建成年份2004年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌

体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

(3) 叉车涂装车间：面积2841.00平方米，建成年份2004年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

(4) 叉车结构件涂装车间：面积2663.04平方米，建成年份2007年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

(5) 叉车装配车间：面积6119.88平方米，建成年份2004年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

(6) 小装装配、结构件车间：面积9866.43平方米，建成年份2004年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

(7) 小挖结构件车间：面积9857.53平方米，建成年份2004年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

(8) 装载机结构件车间：面积2527.97平方米，建成年份2007年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

(9) 办公楼：面积1443.69平方米，建成年份2004年，钢混结构、三层、外墙白色涂料、铝合金门窗、内墙水泥漆、层高3.3米、地面铺设瓷砖，走廊石膏板吊顶。

(10) 门卫室：面积45.83平方米，建成年份2004年，砖混结构、单层、外墙瓷砖贴面、铝合金门窗、内墙水泥漆、高度3米、地面铺设瓷砖。

(11) 中心仓库敞棚库1: 面积4095平方米, 建成年份2004年, 单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗, 地上1米高砖砌体围护, 1米以上四周彩钢板围护, 彩钢板屋面, 高度10米, 地面水泥铺平。

(12) 叉车敞篷库接跨: 面积2106平方米, 建成年份2004年, 单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗, 地上1米高砖砌体围护, 1米以上四周彩钢板围护, 彩钢板屋面, 高度10米, 地面水泥铺平。

(13) 中心仓库敞棚库2: 面积10284.72平方米, 建成年份2004年, 单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗, 地上1米高砖砌体围护, 1米以上四周彩钢板围护, 彩钢板屋面, 高度10米, 地面水泥铺平。

(14) 叉车装配车间接跨: 面积1693.13平方米, 建成年份2004年, 单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗, 地上1米高砖砌体围护, 1米以上四周彩钢板围护, 彩钢板屋面, 高度10米, 地面水泥铺平。

(15) 小挖装配车间: 面积3239.39平方米, 建成年份2012年, 单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗, 地上1米高砖砌体围护, 1米以上四周彩钢板围护, 彩钢板屋面, 高度10米, 地面水泥铺平。

(16) 小型机装配及涂装车间: 面积5371.17平方米, 建成年份2006年, 单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗, 地上1米高砖砌体围护, 1米以上四周彩钢板围护, 彩钢板屋面, 高度10米, 地面水泥铺平。

(17) 小型机结构件装配及涂装车间: 面积2310.02平方米, 建成年份2012年, 单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗, 地上1米高砖砌体围护, 1米以上四周彩钢板围护, 彩钢板屋面, 高度10米, 地面水泥铺平。

(18) 挖掘机整机调试返修车间: 面积3576.93平方米, 建成年份2012年, 单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗, 地上1米高砖砌体围护, 1米以上四周彩钢板围护, 彩钢板屋面, 高度10米, 地面水

泥铺平。

(19) 挖掘机整机涂装车间：面积9487.6平方米，建成年份2012年，单层、钢结构、采用工字钢支撑主体框架、跨度18米、铝合金门窗，地上1米高砖砌体围护，1米以上四周彩钢板围护，彩钢板屋面，高度10米，地面水泥铺平。

上述建筑物建筑面积合计89,298.65平方米,本次评估的房屋建筑物建筑面积为100,329.86 平方米，面积占比例为89%。除上述描述的房屋建筑外，尚未描述的房屋建筑物在本次评估中一起现场勘查过，因主要结构及用途类似，差异在建筑面积及建成年份，故不一一叙述，见明细表。

表1：有产权证房屋建筑物

房产序号	房产权证编号	对应土地证号	建筑物名称	建成日期	建筑结构	计量单位	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	00617275	00617268	叉车配套件及成品库	2004	钢	m <sup>2</sup>	3895.68
11	00637943	00637955	叉车装配车间及仓库	2004	钢	m <sup>2</sup>	7873.64
16	00637943	00637955	叉车涂装车间	2004	钢	m <sup>2</sup>	2841.00
18	00637943	00637955	叉车结构件涂装车间	2007	钢	m <sup>2</sup>	2663.04
21	00637948	00637955	叉车装配车间	2004	钢	m <sup>2</sup>	6119.88
40	00637955	00637955	小装装配、结构件车间	2004	钢	m <sup>2</sup>	9866.43
46	00637955	00637955	小挖结构件车间	2004	钢	m <sup>2</sup>	9857.53
47	00637955	00637955	装载机结构件车间	2007	钢	m <sup>2</sup>	2527.97
合 计							45,645.17

表2：无证房屋建筑物

房产序号	房产权证编号	对应土地证号(厦国土房证第)	建筑物名称	建成日期	建筑结构	计量单位	建筑面积
2	无证	00617268	中心仓库敞棚库 1	2004	钢	m <sup>2</sup>	4095.00
3	无证	00617268	叉车敞篷库接跨	2004	钢	m <sup>2</sup>	2106.00
4	无证	00617268	中心仓库敞棚库 2	2004	钢	m <sup>2</sup>	10284.72
5	无证	00617268	叉车试验场	2011	钢	m <sup>2</sup>	1084.47
6	无证	00617268	就餐中心 2	2008	钢混	m <sup>2</sup>	1787.08

房产序号	房产权证编号	对应土地证号(厦国土房证第)	建筑物名称	建成日期	建筑结构	计量单位	建筑面积
8	无证	00617268	办公楼	2004	钢混	m <sup>2</sup>	1443.69
9	无证	00617268	办公用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	60.11
10	无证	00617268	简易房	2004	筒	m <sup>2</sup>	48.83
12	无证	00617268	叉车装配车间及仓库接跨	2004	钢	m <sup>2</sup>	353.68
13	无证	00637955	天井旁办公生活用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	230.10
14	无证	00637955	天井旁办公生活用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	379.01
15	无证	00637955	天井旁办公生活用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	231.20
19	无证	00617268	简易房	2004	筒	m <sup>2</sup>	65.85
22	无证	00617268	叉车装配车间接跨	2004	钢	m <sup>2</sup>	1693.13
23	无证	00617268	办公楼	2004	钢混	m <sup>2</sup>	540.86
27	无证	00617268	门卫室	2004	钢混	m <sup>2</sup>	12.30
28	无证	00617268	门卫室	2004	钢混	m <sup>2</sup>	45.83
29	无证	00617268	小挖装配车间	2012	钢	m <sup>2</sup>	3239.39
30	无证	00617268	小型机装配及涂装车间	2006	钢	m <sup>2</sup>	5371.17
31	无证	00617268	生产配套用房	2006	钢混	m <sup>2</sup>	57.30
32	无证	00617268	生产配套用房	2006	钢混	m <sup>2</sup>	737.91
33	无证	00617268	生产配套用房	2006	钢混	m <sup>2</sup>	671.19
34	无证	00617268	小型机结构件装配及涂装车间	2012	钢	m <sup>2</sup>	2310.02
35	无证	00637955	生产配套用房	2012	混合	m <sup>2</sup>	85.33
36	无证	00637955	生产配套用房	2004	混合	m <sup>2</sup>	56.49
37	无证	00637955	生产配套用房	2004	混合	m <sup>2</sup>	74.82
41	无证	00637955	生产配套用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	445.40
43	无证	00637955	生产配套用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	75.60
44	无证	00637955	生产配套用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	267.36
45	无证	00637955	生产配套用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	445.68
48	无证	00637955	装载机结构件车间接跨	2012	钢	m <sup>2</sup>	1265.51
49	无证	00617268	下角料库简易用房	2004	筒	m <sup>2</sup>	62.31
50	无证	00617268	挖掘机整机调试返修车间	2012	钢	m <sup>2</sup>	3576.93
52	无证	00617268	挖掘机整机涂装车间	2012	钢	m <sup>2</sup>	9487.60

房产序号	房产证编号	对应土地证号(厦国土房证第)	建筑物名称	建成日期	建筑结构	计量单位	建筑面积
54	无证	00617268	简易用房	2012	筒	m <sup>2</sup>	36.63
55	无证	00617268	生产配套用房	2012	钢混	m <sup>2</sup>	110.06
56	无证	00617268	生产配套用房	2012	钢混	m <sup>2</sup>	110.26
57	无证	00617268	生产配套用房	2012	钢混	m <sup>2</sup>	329.12
59	无证	00617268	生产配套房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	45.75
62	无证	00617268	罐装桶装化学品库	2004	混合	m <sup>2</sup>	1361.00
合 计							54,684.69

主要房产使用及维护情况较好，至评估基准日均能正常使用。

大部分房屋建筑物建成于2004年至2012年间，本次评估的房屋建筑物建筑面积为100,329.86平方米，其中：有产权证的面积45,645.17平方米，无产权证的面积54684.69平方米；另外附属物雨棚面积15614.83平方米，产权面积及无证的房屋建筑物及雨棚面积由委托方提供产权证及委托厦门市旭鹭工程测量有限公司测量所得（摘自《厦门厦工机械股份有限公司厦工工业园C北地块地形测绘报告书》）。C一地块上有产权证房屋建筑物权利证号为厦国土房证第00637955号，00637948号，00637943号，登记状况：权利人为厦门厦工机械股份有限公司，房屋坐落于集美区灌口南路668号（结构件二工场，叉车工场机加工车间，叉车工场），建筑面积分别为22251.93平方米，6119.88平方米，13377.68平方米，结构为钢结构；土地状况为：用途工业、使用权性质出让，用地批准使用年限自2004年-07-21起至2054-07-21止，总用地面积112185.6平方米，用地不分摊，土地状况记载于厦国土房证第00637955号；C二地块上有证房屋建筑物权利证号厦国土房证第00617275号，登记状况：权利人为厦门厦工机械股份有限公司，房屋坐落于集美区灌口南路668号之一（叉车工场敞篷库），建筑面积3895.68平方米，结构为钢结构，土地状况为：用途工业、使用权性质出让，用地批准使用年限自2004年-07-21起至2054-07-21止，用地不分摊，土地状况记载于厦国土房证第00617268号；

上述有权利证号的房屋建筑物已取得厦门市规划局集美分局建设工程规划许可证（2004）厦规集建设第0143号，第0144号；无证的房屋建筑物及雨棚系委托方自行建造，未规划审批，分布于C一地块及分割出的C二地块上，根据委托方提供评估申报明细表，无证的建筑物一起纳入评估，我们尚未获取相应的批建文件或产权证明，被评估单位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，且本评估值尚未扣除办妥产权证所应缴交的各款项。

C地块挖掘机停放场及C一C二地块厂房拓建工程-试运转场地面硬化面积、罐装桶装化学品库面积由委托方提供，其中地面硬化面积49000平方米。

### 3、机器设备：

本次委估设备主要是厦门厦工机械股份有限公司机器设备，其中主要设备有：生产用的CPB130X2-ATC双面刨台卧式铣镗加工中心、TH65125/2双工位卧式加工中心、叉车结构件涂装生产线、挖掘机整机涂装线以及相关的起重设备、液压供气系统等共计177台（项），大部分机器设备购置于2004年至2015年间。机器设备在2009年度以前处于一班制正常生产，由于受工程机械市场影响，2009年至2011年企业采取加班制度，每天实行1.5班制超负荷生产，2012年度后处于一班制正常生产。

由于厦门厦工机械股份有限公司企业重组，调整叉车和小型挖掘机的生产计划，涉及到的部分机器设备持有意图改变，故企业于2016年11月对该类机器设备按照新的持有意图进行了财务处理，大部分设备的账面净值处理为零。

截止评估基准日，各设备日常维护保养情况较好，设备状况完好。

### 4、在建工程：

在建工程含在建工程---土建及在建工程—设备两项。

在建工程---土建为在建的厦工工业园叉车仓储物流规划设计及叉车敞篷库改造项目，开工日期为2013年03月14日。

在建工程---设备为中吨位、电动叉车装配线、小型挖掘机组装线，开工日期为2012年02月28日，预计完工日期为2017年12月31日。

至评估现场勘查日，在建工程尚未完工。

#### 四、价值类型及其定义

本次资产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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：（1）评估目的:本次评估的目的为仅供委托方厦门厦工机械股份有限公司转让资产这一经济行为作价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易能为交易各方所接受;（2）市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2016年12月31日，评估基准日的选定可以满足企业经济行为实施的时间要求。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评评估格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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

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：

- 1、与厦门厦工机械股份有限公司签订的评估业务约定书。
- 2、厦门厦工机械股份有限公司 2016 年临时整合工作会议纪要【纪要(2016)830 号】。

### (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、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日发布）；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 3 号，2003 年 12 月 31 日发布）；
- 5、《关于企业国有产权转让有关问题的通知》（国资发产权[2004]268 号）；
- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）
- 9、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）

10、《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

11、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日起施行）

12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日起施行）

13、《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步加强国有企业资产评估管理工作的通知》（厦国资产〔2014〕346号）；

14、《厦门市企业国有资产评估项目管理暂行办法》（厦国资产〔2007〕546号）；

15、《厦门市企业国有资产监督管理办法》（厦门市人民政府令第157号）

### (三) 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕189号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则—无形资产》（中评协〔2007〕189号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2011〕218号）；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
- 11、参照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 12、参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 13、以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

#### (四)资产权属依据

- 1、厦门市土地房屋权证、土地出让合同、建设用地规划许可证；
- 2、设备购置发票及合同等；
- 3、企业账务记录，评估申报表；
- 4、《厦门厦工机械股份有限公司厦工工业园C北地块地形测绘报告书》。

#### (五)取价依据

- 1、《中国人民银行存贷款利率表》（自 2015 年 10 月 24 日起施行）；
- 2、《2016 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 3、2015 年度厦门市各类建筑安装工程综合造价综合指标；
- 4、《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》（厦府[2016]49 号）
- 5、《厦门市人民政府关于调整我市征地补偿标准的通知》（厦府[2014]10 号）；
- 6、委托方、产权持有单位申报材料及其他资料；
- 7、评估人员现场勘察、市场调查、收集的相关资料。

#### (六)其他参考资料

- 1、《资产评估常用数据与参数手册 2010-2011》（中国经济科学技术出版社 2010）；
- 2、wind 资讯金融终端；
- 3、评估人员现场勘察、记录等；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、有关询价资料和参数资料；
- 6、厦门市大学资产评估土地房地产评估有限责任公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

根据本次评估的资产特点，我们分别采用适当的方法进行评估。

### （一）评估方法的适用性分析

参照《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

评估对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当评估对象的同类房地产没有交易或交易很少，且评估对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

### （二）未选用的评估方法及理由

#### 1、假设开发法

假设开发法适用的评估对象包括可供开发的土地，在建工程，可重新开发、更新改造或改变用途的房地产，评估对象为现房，于价值时点可正常使用，不重新开发或更新改造，不属于待开发房地产，理论上不适用假设开发法，因此未选用假设开发法评估。

#### 2、比较法

由于同一供求范围内评估对象的同类房地产多为自用的工业厂房，同类房地产交易很少，难以收集到交易实例，因此未选用比较法评估。

3、由于同一供求范围内评估对象的同类房地产多为自用的工业厂房，同类房地产出租很少，难以收集到真实出租实例，因此未选用收益法评估。

### （三）选用的评估方法及理由

评估对象为工业房地产，同类房地产交易很少，可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，因此选用成本法评估。

本次评估采用成本法（房地分估）的路径，采用成本法测算建筑物价值，

采用成本逼近法和基准地价修正法测算土地价值，二者相加得出评估对象成本价值。

#### A、房屋建筑物评估方法

对房屋建筑物，采用重置成本标准，按重置成本法进行评估。即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的构筑物所需花费的全部费用作为重置全价，并对评估对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出评估对象的评估值。其计算公式为：

建筑物评估值=建筑物重置成本×建筑物成新率，其中建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费。

#### B、土地评估方法

##### 1、评估方法的确定

土地评估的一般方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法和基准地价修正法等。评估人员根据现场勘察情况，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件、当地土地市场状况、评估人员所掌握的资料及本次评估目的等，确定选用的评估方法、选择依据及评估技术路线。本次评估选用的评估方法为成本逼近法和基准地价修正法。

##### 2、选择评估方法的依据

（1）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地的评估，待估宗地为工业出让用地，当地此类用地出租的案例极少，难以准确测算待估宗地的客观收益，因此不宜采用收益还原法评估。

（2）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实例地区的土地评估，由于近期与该区域内待估宗地类似的土地交易案例极少，因此不宜采用市场比较法评估。

（3）当地土地取得费、土地开发费等成本资料可调查取得或可通过合理估算确定，因此可采用成本逼近法进行评估。

(4) 基准地价修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析, 利用宗地地价修正系数, 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, 由于厦门市已公布最新的 2016 年度基准地价标准, 因此可采用基准地价修正法进行评估。

本次对于工业出让土地, 分别采用基准地价修正法和成本逼近法评估, 再对两种方法的评估结果采取算术平均法综合得出土地评评估值。

基准地价修正法公式为: 宗地价格=宗地所在等级基准地价×土地使用期限调整系数×容积率调整系数×(1+区位状况调整系数+其他因素调整系数)×土地市场状况调整系数+土地开发程度调整值。

成本逼近法公式为: 土地价格={土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益}×年期修正系数×个别因素修正

### (三) 设备评估方法

对于设备的评估, 主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### 1、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、基础费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号)文件规定, 自2009年1月1日起, 增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额, 可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定, 凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。根据以上规定, 设备重置价中的设备购置价为不含税价。

对评估范围内的机器设备中价值较小的项目, 不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低(或运输费用由销售商负责), 其重置全价直接参照现行市场购置的价格确定。

### ①购置价

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅最新机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

对难以询到市场价格又难以找到类比设备的，在了解其账面价值构成内容后，使用分类产品物价指数，求得购置费。

### ②国内运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率。设备运杂费率参照有关统计资料或经验数据。

### ③基础费用

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物。设备基础费是指建造设备基础所必发的人工费、材料费、机械费及全部取费。

设备基础费=设备购置价×设备基础费率。设备的基础费率按所在行业颁布的概算指标中规定的标准取值或经验数据。

### ④设备安装调试费

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### ⑤资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 基础费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

#### ⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税扣除率

### 2、综合成新率的确定

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，主要采用年限法计算理论成新率。同时，结合机器设备现场勘察情况，取权重得出综合成新率。

在本次评估过程中，按照设备的经济使用年限、现场勘察情况、设备实际已使用年限，并进而计算其年限法成新率。其公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{实际已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们接受厦门厦工机械股份有限公司评估委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2017年4月底开始进行前期工作，2017年5月4日进驻现场，资产评估师最终形成专业意见的日期是2017年5月12日。我们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，整个评估工作分四个



阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估计划；

(二)资产清查阶段：指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### 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、资产原地原用途继续使用假设

纳入评估范围的资产将在原地按照原来的用途继续使用。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境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评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告书失效：

若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托方应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论及其分析

### （一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

截止于评估基准日2016年12月31日，纳入本次评估范围的土地、房屋建筑物及机器设备等实物资产及长期待摊费用的评估值为人民币叁亿壹仟壹佰壹拾陆万肆仟肆佰柒拾柒元柒角捌分（RMB311,164,477.78元）；各项设备资产评估值为不含税价。

具体是：

金额单位：人民币元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	1	144,228,017.60	309,272,624.38	165,044,606.78	114.43
其中：在建工程	2	1,431,760.00	1,494,155.07	62,395.07	4.36
建筑物	3	132,101,037.89	148,063,604.15	15,962,566.27	12.08
设备	4	674,791.92	39,151,312.00	38,476,520.08	5,701.98
土地	5	10,020,427.80	120,563,553.16	110,543,125.36	1,103.18
其它资产	6	1,373,867.02	1,891,853.40	517,986.38	37.70
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>145,601,884.62</b>	<b>311,164,477.78</b>	<b>165,562,593.16</b>	<b>113.71</b>

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。

## （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、列入评估范围内厦门厦工机械股份有限公司的各项资产账面价值为 145,601,884.63 元，评估价值为 311,164,477.78 元，评估价值比账面价值增加 165,562,593.16 元，增值率为 113.71%。

### 2、评估结果较账面值变动的原因分析

评估值增加 165,562,593.16 元，评估值增值的主要原因如下：

①由于企业重组，调整叉车和小型挖掘机的生产计划，涉及到的部分机器设备持有意图改变，故企业于 2016 年 11 月对该类机器设备按照新的持有意图进行了财务处理，大部分设备的账面净值处理为零，从而造成机器设备评估值的增值。

②建筑物评估值包含开发利润，而账面值仅反映开发成本，重置价和账面原值的内涵不一致；建成时间较早的建筑物，其账面实际成本低于基准日成本水平；另一方面，建筑物的经济耐用年限比会计折旧年限更长。三因素综合产生建筑物评估增值。

③产权持有单位取得土地的时间较早，账面实际成本较低。近年随着该区域配套日益完善、土地市场价格上涨，被评估土地市场价格高于账面摊余价值，形成增值。

## 十一、特别事项说明

1、资产评估师和评估机构执行资产评估业务的目的是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断，也不涉及对评估对象法律权属进行确认或发表意见。

2、本报告是在委托方及产权持有单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方和产权持有单位对其所提供的全部资料（包括但不限于评估申报表、会计资料、产权资料、经济行为文件、法律文件）的真实性、合法性及完

整性承担法律责任。

3、评估前的账面数以及评估过程中采用的产权持有单位历年财务数据均是以委托方提供的会计报表为基础。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托方和产权持有单位可能存在的会计责任。

4、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，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、本报告设备评估值未包含资产转让环节委托方应缴纳的增值税及附加，对评估对象转让中所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

6、本次评估的土地面积合计为222441.98平方米，面积由委托方提供产权证及委托厦门市旭鹭工程测量有限公司测量所得（摘自《厦门厦工机械股份有限公司厦工工业园C北地块地形测绘报告书》），由上述地块分割出来，具体为：C一地块厦国土房证第00637955号面积112185.6平方米土地全部纳入评估，剩余土地面积110256.38平方米分割自C二地块厦国土房证第00617268号总用地面积499693.3平方米的一部分。分割出的评估土地宗地位置为上述宗地的一部份，宗地上建有本次评估的房屋建筑物；假设上述地块分割后都能顺利办理相关权属变更手续，本次评估不考虑办理变更手续需缴交的相关税费；

7、对下列建筑物，我们尚未获取相应的批建文件或产权证明，被评估单位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，且本评估值尚未扣除办妥产权证所应缴交的各款项。这些尚未办妥权属证明的房屋建筑物，其面积均系由产权持有单位提供，其合法性、准确性和完整性由产权持有单位负责，在评估时我们尚未对这些面积进行重新丈量 and 计算。本评估目的实现时，产权持有单位应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行调整，否则，由此可能产生的一切责任均与我公司无关。

表 3:

房产序号	房产权证编号	对应土地证号(厦国土房证第)	建筑物名称	建成日期	建筑结构	计量单位	建筑面积
2	无证	00617268	中心仓库敞棚库 1	2004	钢	m <sup>2</sup>	4095.00
3	无证	00617268	叉车敞篷库接跨	2004	钢	m <sup>2</sup>	2106.00
4	无证	00617268	中心仓库敞棚库 2	2004	钢	m <sup>2</sup>	10284.72
5	无证	00617268	叉车试验场	2011	钢	m <sup>2</sup>	1084.47
6	无证	00617268	就餐中心 2	2008	钢混	m <sup>2</sup>	1787.08
8	无证	00617268	办公楼	2004	钢混	m <sup>2</sup>	1443.69
9	无证	00617268	办公用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	60.11
10	无证	00617268	简易房	2004	筒	m <sup>2</sup>	48.83
12	无证	00617268	叉车装配车间及仓库接跨	2004	钢	m <sup>2</sup>	353.68
13	无证	00637955	天井旁办公生活用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	230.10
14	无证	00637955	天井旁办公生活用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	379.01
15	无证	00637955	天井旁办公生活用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	231.20
19	无证	00617268	简易房	2004	筒	m <sup>2</sup>	65.85
22	无证	00617268	叉车装配车间接跨	2004	钢	m <sup>2</sup>	1693.13
23	无证	00617268	办公楼	2004	钢混	m <sup>2</sup>	540.86
27	无证	00617268	门卫室	2004	钢混	m <sup>2</sup>	12.30
28	无证	00617268	门卫室	2004	钢混	m <sup>2</sup>	45.83
29	无证	00617268	小挖装配车间	2012	钢	m <sup>2</sup>	3239.39
30	无证	00617268	小型机装配及涂装车间	2006	钢	m <sup>2</sup>	5371.17
31	无证	00617268	生产配套用房	2006	钢混	m <sup>2</sup>	57.30
32	无证	00617268	生产配套用房	2006	钢混	m <sup>2</sup>	737.91
33	无证	00617268	生产配套用房	2006	钢混	m <sup>2</sup>	671.19

房产序号	房产权证编号	对应土地证号(厦国土房证第)	建筑物名称	建成日期	建筑结构	计量单位	建筑面积
34	无证	00617268	小型机结构件装配及涂装车间	2012	钢	m <sup>2</sup>	2310.02
35	无证	00637955	生产配套用房	2012	混合	m <sup>2</sup>	85.33
36	无证	00637955	生产配套用房	2004	混合	m <sup>2</sup>	56.49
37	无证	00637955	生产配套用房	2004	混合	m <sup>2</sup>	74.82
41	无证	00637955	生产配套用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	445.40
43	无证	00637955	生产配套用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	75.60
44	无证	00637955	生产配套用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	267.36
45	无证	00637955	生产配套用房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	445.68
48	无证	00637955	装载机结构件车间接跨	2012	钢	m <sup>2</sup>	1265.51
49	无证	00617268	下角料库简易用房	2004	筒	m <sup>2</sup>	62.31
50	无证	00617268	挖掘机整机调试返修车间	2012	钢	m <sup>2</sup>	3576.93
52	无证	00617268	挖掘机整机涂装车间	2012	钢	m <sup>2</sup>	9487.60
54	无证	00617268	简易用房	2012	筒	m <sup>2</sup>	36.63
55	无证	00617268	生产配套用房	2012	钢混	m <sup>2</sup>	110.06
56	无证	00617268	生产配套用房	2012	钢混	m <sup>2</sup>	110.26
57	无证	00617268	生产配套用房	2012	钢混	m <sup>2</sup>	329.12
59	无证	00617268	生产配套房	2004	钢混	m <sup>2</sup>	45.75
62	无证	00617268	罐装桶装化学品库	2004	混合	m <sup>2</sup>	1361.00
合 计							54,684.69

8、自评估基准日至本报告出具日止，委托方已就下列机器设备与有关购买方签订设备转让合同并已出售，合计数量为30台，其中20台设备拟于2017年7月出厂（具体设备清单详见表1），另外10台已于2017年5月12日前出厂（具体设备清单详见表2）。下列机器设备已经纳入本次评估范围，提请报告使用者注意。具体如下表：

表4:

明细表序号	卡片编号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	备注
1	103000001978	211-566	5T 吊车	5T 吊车	台	1	7月拟出厂
2	103000001979	212-601	3T 吊车	3T 吊车	台	1	7月拟出厂
3	103000001980	212-602	3T 吊车	3T 吊车	台	1	7月拟出厂
22	103000004079	211-529	5T 吊车	5T 吊车	台	1	7月拟出厂
23	103000004082	212-534	吊车	LD3T22.5M	台	1	7月拟出厂
24	103000004083	212-535	吊车	LD3T22.5M	台	1	7月拟出厂
56	103000002174	212-575	电动单梁起重机	LDT3/16.5M	台	1	7月拟出厂
57	103000002175	212-576	电动单梁起重机	LDT3/16.5M	台	1	7月拟出厂
58	103000002176	212-577	电动单梁起重机	LDT3/16.5M	台	1	7月拟出厂
62	103000002181	211-558	电动双梁起重机	LH3T/16.5M-	台	1	7月拟出厂
80	103000002254	212-580	电动单梁起重机	LDT3/16.5M	台	1	7月拟出厂
83	103000002257	212-581	电动单梁起重机(防爆)	LH5T/16.5M	台	1	7月拟出厂
84	103000002258	212-582	电动单梁起重机(防爆)	LH3T/16.5M	台	1	7月拟出厂
85	103000002259	212-583	电动单梁起重机(防爆)	LH3T/16.5M	台	1	7月拟出厂
86	103000002260	212-584	电动双梁起重机	LHT3T/16.5M	台	1	7月拟出厂
87	103000002261	212-585	电动双梁起重机	LHT3T/16.5M	台	1	7月拟出厂
88	103000002262	212-586	电动单梁悬挂式起重机	LH1T/7M	台	1	7月拟出厂
158	103000003432	218-026	定柱旋臂起重机	BZ1-5	台	1	7月拟出厂
174	103000001247	044-039	后车架专机	后车架专机	台	1	7月拟出厂
175	103000001249	044-410	ZL50 后车架镗孔专机(非标)	GHC-U0350	台	1	7月拟出厂
合 计						20	

表5:

明细表序号	卡片编号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	备注
92	103000003504	212-466	单梁起重机	LDA5T*22.5M	台	1	5月12日之前已出厂
122	103000004019	212-467	单梁起重机	LDA5T*22.5M	台	1	5月12日之前已出厂
129	103000001732	211-478	双梁桥式起重机	LH5T/22.5M	台	1	5月12日之前已出厂

明细表序号	卡片编号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	备注
130	103000001733	211-479	双梁桥式起重机	LH5T/22.5M	台	1	5月12日之前已出厂
131	103000001757	211-446	双梁桥式起重机	LH5T/22.5M	台	1	5月12日之前已出厂
132	103000001800	212-130	单梁起重机	LDA5T*22.5M	台	1	5月12日之前已出厂
138	103000001966	641-016	风冷式双螺杆空气压缩机	6.9M3	台	1	5月12日之前已出厂
139	103000001967	641-015	风冷式双螺杆空后气压缩机	6.9M	台	1	5月12日之前已出厂
168	103000000038	025-417	摇臂钻床	Z3050-16	台	1	5月12日之前已出厂
173	103000001182	025-038	摇臂钻床	Z3080*28B	台	1	5月12日之前已出厂
合 计						10	

9、本报告评估结论是对2016年12月31日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

10、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、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。此外，委托人须按国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》的规定，将本评估报告报有关部门核准或备案后，本评估报告方生效。

2、本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，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压低或追加付出的价格等对评估格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，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。

3、根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2016年12月31日起计算，至2017年12月30日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，需重新进行资产评估。

4、本评估结论仅供委托方厦门厦工机械股份有限公司整体转让资产这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用评估值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

5、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告滥用或误用而可能导致的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

6、未征得出具评估报告的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。

7、本评估机构对本评估报告拥有最终解释权。

### 十三、评估报告日期

本次资产评估师形成专业意见的时间为二〇一七年五月十二日。

谨此报告！

厦门市大学资产评估土地房地产评估有限责任公司

法定代表人：



资产评估师：



厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让涉及的  
厦工工业园 C 北地块及地上固定资产  
评估报告书附件

**重要声明：**

**关于《资产评估报告书附件》**

**使用范围的声明**

本资产评估附件仅供国有资产监督管理机构、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，附件的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

## 附件一 评估对象涉及的资产清单或资产汇总表

## 附件二 其他与评估有关的文件

厦门市土地房屋权证（复印件）；

土地出让合同；

土地及建筑物测绘报告；

委托方与产权持有单位法人营业执照（复印件）；

委托方和产权持有单位的承诺函（复印件）；

签字资产评估师的承诺函；

资产评估机构资格证书（复印件）；

评估机构法人营业执照副本（复印件）；

签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。