

桂林福达股份有限公司拟转让其持有的
武汉福达曲轴有限公司股权项目
资产评估报告

中水致远评报字[2017]第020169号

评估机构名称：中水致远资产评估有限公司
评估报告日：二〇一七年六月十三日

本 册 目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、评估价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见是我们的责任；提供必要的资料并保证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；评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认。

（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；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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不我们对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（五）我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

（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，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。

（七）我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是为实现评估报告中所述的经济行为提供参考。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

桂林福达股份有限公司拟转让其持有的 武汉福达曲轴有限公司股权项目 资产评估报告摘要

中水致远评报字[2017]第020169号

中水致远资产评估有限公司接受桂林福达股份有限公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范，对桂林福达股份有限公司拟转让其持有的武汉福达曲轴有限公司股权事宜而涉及的武汉福达曲轴有限公司股东全部权益于 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：因桂林福达股份有限公司拟转让其持有的武汉福达曲轴有限公司股权，为此需对武汉福达曲轴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，为股权转让提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象是武汉福达曲轴有限公司股东全部权益价值，评估范围是武汉福达曲轴有限公司经审计后申报的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 5 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

通过实施实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序和方法，在设定的评估前提和假设充分实现的条件下，形成以下评估结论：

在持续经营前提下，截止评估基准日 2017 年 5 月 31 日，武汉福达曲轴有限公司的资产账面值为 7,112.22 万元，评估值为 7,733.25 万元；负债账面值为 6,291.63 万元，评估值为 4,180.67 万元；净资产账面价值为 820.59 万元，净资产评估结果为 3,552.58 万元，净资产评估增值 2,731.99 万元，增值率 332.93%。评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

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%
----	------	------	-----	------

流动资产	2.40	2.40		
非流动资产	7,109.82	7,730.85	621.03	8.73
其中：固定资产	3,713.74	3,762.31	48.57	1.31
无形资产	3,396.08	3,968.54	572.46	16.86
资产总计	7,112.22	7,733.25	621.03	8.73
流动负债	4,180.67	4,180.67		
非流动负债	2,110.96		-2,110.96	-100.00
负债总计	6,291.63	4,180.67	-2,110.96	-33.55
净资产	820.59	3,552.58	2,731.99	332.93

本报告的阅读者应结合本评估机构出具的相关评估报告以及本报告正文中“评估假设”、“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

本报告资产评估结论使用的有效期为一年，即自2017年5月31日起至2018年5月30日止有效。

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。

桂林福达股份有限公司拟转让其持有的 武汉福达曲轴有限公司股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2017]第020169号

桂林福达股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受桂林福达股份有限公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范，对桂林福达股份有限公司拟转让其持有的武汉福达曲轴有限公司股权事宜而涉及的武汉福达曲轴有限公司股东全部权益于 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的评估报告使用者

（一）委托方、被评估单位

一）委托方

名称：桂林福达股份有限公司

证券代码：福达股份（603166）

统一社会信用代码：914503001991037270

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：桂林市西城经济开发区秧塘工业园秧十八路东侧

法定代表人：黎福超

注册资本：59201.871 万元人民币

成立日期：2000 年 12 月 28 日

经营范围：从事汽车零部件和部件系统的研发、生产与销售；技术服务；商务服务。

二）被评估单位

1. 概况

名称：武汉福达曲轴有限公司

注册号：420900000004476

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖北省孝感市经济开发区孝天工业园

法定代表人：王长顺

注册资本：5000 万元

成立日期：2009 年 11 月 17 日

经营范围：发动机曲轴研制、开发、制造与销售（上述经营范围中有国家法律法规规定需审批的经营项目，经审批后方可经营）。

2. 历史沿革及现状

武汉福达曲轴有限公司成立于 2009 年 11 月，由桂林福达股份有限公司、孝感伟翔数控机床有限公司共同出资组建，公司成立时注册资本 5,000 万元，其中桂林福达股份有限公司出资 4,000 万元，占注册资本的 80%，孝感伟翔数控机床有限公司出资 1,000 万元，占注册资本的 20%。

2011 年 1 月，根据股东会决议，孝感伟翔数控机床有限公司将其持有的武汉福达曲轴有限公司 20%股权转让给桂林福达股份有限公司，股权转让后，桂林福达股份有限公司持有武汉福达曲轴有限公司 100%股权。

截至评估基准日，武汉福达曲轴有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
桂林福达股份有限公司	5,000	100.00
合计	5,000	100.00

3. 武汉福达曲轴有限公司近年资产、负债及经营业绩

资产、负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 5 月 31 日
总资产	7,232.97	7,112.22
负债	6,251.61	6,291.63
净资产	981.36	820.59
项 目	2016 年度	2017 年 1-5 月
营业收入	169.25	
利润总额	-257.44	-160.77
净利润	-257.44	-160.77

注：上表数据摘自武汉福达曲轴有限公司会计报表，相关报表业经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字[2017]4249 号无保留意见审计报告。

(二) 委托方以外的其他评估报告使用者

本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者包括本次评估目的涉及的相关单位和相关管理部门。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

因桂林福达股份有限公司拟转让其持有的武汉福达曲轴有限公司的股权，为此需对武汉福达曲轴有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，为股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

1. 本次评估的对象是委托方指定用于本次评估目的武汉福达曲轴有限公司的股东全部权益价值。本次评估范围为武汉福达曲轴有限公司经审计后申报的全部资产和负债。

武汉福达曲轴有限公司各类委估资产、负债在评估前的账面价值如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 价 值
流动资产	2.40
非流动资产	7,109.82
其中：固定资产	3,713.74
无形资产	3,396.08
资产总计	7,112.22
流动负债	4,180.67
非流动负债	2,110.96
负债合计	6,291.63
净资产	820.59

注：以上数据业经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字[2017]4249号无保留意见审计报告。

2. 主要资产情况

（1）固定资产

固定资产账面原值 44,864,925.98 元，账面净值 37,137,436.42 元。其中房屋建筑物账面原值 43,315,025.99 元，账面净值 36,147,251.27 元，包括房屋建筑物和构筑物；设备类资产账面原值为 1,549,899.99 元，账面净值为 990,185.15 元，包括机器设备、车辆及电子设备。

（2）无形资产

无形资产账面价值 33,960,834.28 元,为 4 宗工业出让用地,其中 3 宗土地均已办理土地使用权证,权证编号分别为孝开国用(2010)第 1-06 号、孝开国用(2010)第 1-07 号、孝开国用(2012)第 1-042 号,证载面积为 216,587.20 平方米。另外 1 宗土地截止评估报告日,尚未办理土地使用权证,国有建设用地土地出让合同载明土地面积为 4,696.60 平方米。

纳入评估范围的资产、负债与经济行为所涉及的评估范围以及资产评估业务约定书所约定的评估范围一致。

四、评估价值类型及其定义

根据本次评估目的,本次评估所选用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压制的情况下,某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型,是遵照价值类型与评估目的相一致的原则,并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素,在本评估机构与委托方沟通后所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,并与财务报表的时间一致,为利用会计信息提供方便,经与各方协商,确定评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

六、评估依据

(一) 行为依据

桂林福达股份有限公司与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律、法规依据

1. 《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十六次会议修订);

2. 《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);

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]28号，2004年8月28日起实施）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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订）；
5. 《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）；
6. 国土资源部国土资发《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）；
7. 《全国工业用地出让最低标准》（国土资发[2006]307号）；
8. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1. 《财政部关于印发〈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》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。
3. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
5. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
7. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）。

（四）产权依据

1. 企业法人营业执照等；
2. 房产证、国有土地使用证及机动车车辆行驶证；
3. 设备购置发票、合同等文件；
4. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《2017机电产品价格信息数据库查询系统》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

3. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
4. 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》（2013版）；
5. 《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》（2013版）；
6. 《湖北省建筑安装工程费用定额》（2013版）；
7. 中国价格信息网；
8. 当地房地产市场价格调查资料；
9. 评估人员收集的其他资料。

（六）其他依据

1. 委托评估的资产评估申报明细表及评估范围内；
2. 被评估单位关于“进行资产评估有关事项的说明”；
3. 其他与评估相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现率密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。资产成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

由于具有与武汉福达曲轴有限公司较高相似性和可比性的交易案例及可比因素收集困难，更难以对参考交易案例有相对充分、全面和具体的了解，个体性差异难以比较。因此本次评估不具备采用市场法进行评估条件。

武汉福达曲轴有限公司主要从事发动机曲轴研制、开发、制造与销售，由于企业历史年度经营欠稳定，在现有经营管理模式下，难以对未来的收益及其风险进行合理的预测，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

根据账面资产构成情况分析，与委估资产相同或类似资产可以通过自行购建全新资产获得，评估各项资产所涉及的经济技术参数的选择有充分的数据资料作为基础和依据，满足采用资产基础法评估的条件。同时，结合本次评估目的、评估对象、价值类型、资料情况收集情况等相关条件进行分析，评估人员认为采用资产基础法是合理的，选择资产基础法评估与本次评估的目的相匹配，故本项目采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法各类资产的具体评估方法

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。即以企业的会计报表——资产负债表作为导向，将企业各单项资产分别按资产类型适用的价值类型和价值前提，选择恰当的价值标准，从而计算出企业价值的一种方法。根据各类资产的特点和类别，具体评估方法为：

1. 流动资产-货币资金的评估

货币资金包括现金及银行存款。

对于现金，评估人员通过被评估单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核查后的账面价值确认评估值；

对于银行存款，评估人员在进行了账表核对后，查看了开户银行的银行对账单、企业编制的银行存款余额调节表，并对数额大的银行存款账户进行了函证。以核对无误后的账面值作为评估值。

2. 房屋建筑物的评估

根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：

评估价值=重置全价×成新率

=（建安造价+前期及其他费用+资金成本）×成新率

（1）重置全价的确定

A. 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。对建安工程造价采用预决算调整法，先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后套用评估基准日现行建筑安装工程预算定额，并依据当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行费用定额计算出重置建筑工程造价。

B. 前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

C. 资金成本

对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

（2）成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

A、使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

B、观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其

全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

C、综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

D、对以下情况，采用合理方法确定成新率：

a、对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

b、如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

c、对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

3. 设备类资产的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，对各种设备以重置成本法进行评估计算。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格。并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

评估净值=重置全价×成新率

(1) 重置全值的确定

①机器设备重置全价的确定

重置全价由设备不含税购置价、运杂费、安装调试费组成。即：

重置全价=不含税购置价+运杂费+安装调试费

②车辆重置成本的确定

在公路上行驶的车辆：

重置全价=车辆现行市场价格+车辆购置税+其他费用

③办公电子设备重置成本的确定

对于办公电子设备一般价值量小、易于移动、不需安装即可使用，重置成本一般通过市场询价直接确定。

重置价值=电子设备市场价格（不含税价）

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：A、通过向设备原生产制造厂家或进口设备代理商进行询价确定；B、通过查询《2017 年国内机电产品价格信息查询系统》确定；C、对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

国内运杂费要依据设备的价值、重量、体积以及运输距离等情况参考《最新资产评估常用数据与参数手册》进行确定，对于单台小型设备及电子设备等不考虑运

杂费。

运杂费=设备购置价（含税价）×运杂费率

机器设备安装调试费通过查阅委估设备购置合同、安装调试合同等，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》按照设备类别确定安装调试费率。

对于无需安装即可使用或安装简便的机器设备不考虑安装调试费率。

安装调试费=设备购置价（含税价）×安装费率

设备应分摊的其他合理费用包括：可行性研究及前期咨询费、建设单位管理费、联合试运转费及其他建设工程相关规费。

资金成本假设建设资金在建设过程中按均匀投入，资金成本率取建设工期同期银行贷款利率，根据正常工程建设工期计算资金成本。

（2）设备成新率的评定

①机器设备成新率的确定

机器设备成新率的确定采用综合成新率。

综合成新率= $N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$

N_0 为年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

K_1 — K_7 为对设备在原始制造质量、设备利用率、维护保养、修理改造、故障情况、运行状态、环境状况等方面的修正系数。

②车辆成新率的确定

车辆成新率的确定是结合国家有关部门对车辆报废行驶里程及年限的有关规定，通过已行驶里程和已使用年限，确定车辆行驶里程成新率和年限法成新率，然后取两者之中低者，再综合考虑现场勘察情况，确定最终成新率。

③电子设备成新率的确定

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

4. 无形资产—土地使用权的评估的评估

根据本次评估目的和评估对象的实际情况，结合收集的资料，委评地块的性质为出让工业用地，该区域同类用途宗地市场交易案例较为丰富，故本次评估可采用市场比较法进行评估；且区域内有近年来的征地补偿标准可参考，故宜采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

（1）市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----待估宗地评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

（2）成本逼近法

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，再加上一定的利息、利润、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。

其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区位及个别因素修正系数)

5. 负债的评估

检验核查各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

按照委托方的要求，我公司组织评估人员(包括工程技术人员、财务会计人员等)组成评估小组,在被评估单位的财务会计人员、工程技术人员和其他有关人员配合下,进行了资产评估工作。评估过程简述如下：

1. 接受委托：听取委托方及被评估单位有关领导和管理人员介绍情况，同时商定评估基准日为 2017 年 5 月 31 日，明确评估目的、评估对象和范围，接受委托，签订业务约定书。根据评估工作量和被评估单位的实际情况，与被评估单位共同确定评估方案，向被评估单位提供评估前资产清查明细表格。

2. 资产清查：指导被评估单位财务、工程部门人员配合进行资产清查，填写

我公司提供的资产清查明细表格，按我公司提供的资料清单准备评估所需资料，协助我公司评估人员到相关部门取得评估资料。

3. 评定估算：根据对委估资产的了解，制定评估工作计划，组成现场评估工作组，同时根据实际工作进展情况修改评估计划。

评估人员按评估小组的分工分别到被评估单位的财务、工程管理等部门了解资产的具体情况，被评估单位指定了专人配合我公司评估人员进行现场勘察，核对数量，填写现场勘察记录，了解市场信息，计算、确定各类资产的评估价值。

4. 评估汇总：对评估结果进行整体分析，撰写评估报告，审核工作底稿，并对评估报告进行三级复核。

5. 形成并提交资产评估报告。

九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 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。

2. 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估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 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。

（二）特殊假设

1. 假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
3. 假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。
4. 假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

十、评估结论

经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用资产基础法，得出如下评估结论：

在持续经营前提下，截止评估基准日 2017 年 5 月 31 日，武汉福达曲轴有限公司的资产账面值为 7,112.22 万元，评估值为 7,733.25 万元；负债账面值为 6,291.63 万元，评估值为 4,180.67 万元；净资产账面价值为 820.59 万元，净资产评估结果为 3,552.58 万元，净资产评估增值 2,731.99 万元，增值率 332.93%。评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	2.40	2.40		
非流动资产	7,109.82	7,730.85	621.03	8.73
其中：固定资产	3,713.74	3,762.31	48.57	1.31
无形资产	3,396.08	3,968.54	572.46	16.86
资产总计	7,112.22	7,733.25	621.03	8.73
流动负债	4,180.67	4,180.67		
非流动负债	2,110.96		-2,110.96	-100.00
负债总计	6,291.63	4,180.67	-2,110.96	-33.55
净资产	820.59	3,552.58	2,731.99	332.93

评估结果与账面值比较变动情况及原因：

1. 房屋建筑物增值的主要原因是评估的耐用年限要长于企业的会计折旧年限且评估基准日时的材料、人工费等高于建筑物建成时的价格。
2. 设备增值的主要原因是委估设备折旧年限短于评估设备经济耐用年限，导致设备评估增值。
3. 无形资产评估增值为土地使用权评估增值，土地使用权评估增值的主要原因

是随着经济的发展，土地价格有所增长，从而造成评估增值。

4. 非流动负债减值系政府补贴对应的项目已完工，该部分政府补贴企业无需偿还，评估为零所致。

十一、特别事项说明

以下情况可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

3. 被评估单位应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师对被评估单位提供的评估对象法律权属资料复印件和资料来源进行了必要的查验，并对查验情况予以披露，但不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

4. 截止评估报告日，武汉福达曲轴有限公司尚有一宗土地未办理土地使用权证，土地面积等数据资料根据国有土地出让合同确定，本次评估亦未考虑办理产权证明所需的税费支出。

5. 截止评估基准日，武汉福达曲轴有限公司申报的房屋建筑物均未办理房地产权证，房屋建筑物的建筑面积等数据资料系根据武汉福达曲轴有限公司测量申报的资料确定，若与评估基准日后房地产管理部门测量的产权面积发生变化，评估值也要相应调整，本次评估亦未考虑办理办理产权证明所需的税费支出。

6. 本次评估所涉及的土地于评估基准日在设定条件下的土地价格；若评估基准日、土地利用方式、土地开发状况、土地使用权面积等影响地价的因素发生变化，评定的土地价格应作相应调整或重新评估。

7. 本次评估未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

8. 在本次评估中，我们仅就武汉福达曲轴有限公司提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债的影响。

9. 对武汉福达曲轴有限公司存在可能影响资产评估值的瑕疵事项,在武汉福达曲轴有限公司未作特别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。

10. 在评估基准日后、有效期以内,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额进行相应调整。

(2) 当资产价格标准发生变化时,对资产评估价值产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的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。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告所揭示的评估结论仅供委托方为实现本评估报告所载明的目的和用途;


2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



3. 本报告资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,以评估结论作为交易价值参考依据,超过一年,需重新确定评估结论;

十三、评估报告日

本评估报告提交委托方日期为:2017年6月13日。

(此页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

资产评估师： 

资产评估师： 

中水致远资产评估有限公司



附件目录

- (一) 被评估单位评估基准日审计报告复印件；
- (二) 委托方及被评估单位企业法人营业执照复印件；
- (三) 被评估单位权属证明资料复印件；
- (四) 委托方承诺函；
- (五) 被评估单位承诺函；
- (六) 资产评估机构及资产评估师承诺函；
- (七) 评估机构资产评估资格证书复印件；
- (八) 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- (九) 评估机构企业法人营业执照复印件；
- (十) 签字资产评估师资格证书复印件。