

徐州工程机械集团有限公司拟转让  
江苏徐工信息技术股份有限公司 60%股权项目

# 评估报告

天兴评报字（2015）第 0939 号



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年九月五日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	2
评估报告摘要 .....	3
评估报告 .....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告的使用限制说明 .....	26
十三、评估报告日 .....	26
评估报告附件 .....	28

## 注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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；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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本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，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

## 评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 0939 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受徐州工程机械集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对徐州工程机械集团有限公司拟转让江苏徐工信息技术股份有限公司股权事宜所涉及的江苏徐工信息技术股份有限公司 60%股权按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：徐州工程机械集团有限公司拟转让江苏徐工信息技术股份有限公司股权，本次评估目的是对徐工信息 60%股权进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为该经济行为的价值参考依据。

二、评估对象：于评估基准日江苏徐工信息技术股份有限公司 60%股权。

三、评估范围：江苏徐工信息技术股份有限公司的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，徐工信息总资产账面价值为 4,456.71 万元，评估价值为 4,478.74 万元，增值额为 22.03 万元，增值率为 0.49%；总负债账面价值为 2,378.49 万元，评估价值为 2,378.49 万元，无增减值；净资产账面价值为 2,078.22 万元，评估价值为 2,100.25 万元，增值额为 22.03 万元，增值率为 1.06%。

评估汇总情况详见下表：

### 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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	3,997.39	4,048.09	50.70	1.27

北京天健兴业资产评估有限公司

2	非流动资产	459.32	430.65	-28.67	-6.24
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	324.01	294.38	-29.63	-9.14
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	131.71	132.67	0.96	0.73
8	无形资产—土地使用权	131.71	132.67	0.96	0.73
9	其他	3.60	3.60	-	-
10	<b>资产总计</b>	<b>4,456.71</b>	<b>4,478.74</b>	<b>22.03</b>	<b>0.49</b>
11	流动负债	2,378.49	2,378.49	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	<b>负债总计</b>	<b>2,378.49</b>	<b>2,378.49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,078.22</b>	<b>2,100.25</b>	<b>22.03</b>	<b>1.06</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

委托方拟转让徐工信息 60%股权在不考虑控股权溢价情况下在 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 1,260.15 万元

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起，至 2016 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 徐州工程机械集团有限公司拟转让 江苏徐工信息技术股份有限公司股权项目 评估报告

天兴评报字（2015）第 0939 号

## 徐州工程机械集团有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对徐州工程机械集团有限公司拟转让江苏徐工信息技术股份有限公司股权事宜所涉及的江苏徐工信息技术股份有限公司 60%股权进行评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方概况

#### 1. 基本信息

企业名称：徐州工程机械集团有限公司（以下简称：徐工集团）

住 所：徐州经济开发区工业一区

注册资本：203,487 万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：王民

营业执照注册号：3200000000008179

经营范围：起重设备、汽车及改装车、建筑施工机械、矿山机械、环卫机械、动力机械、港口专用机械、通用基础、风动工具、工程机械成套设备、工程机械散件及零部件的研发、制造、销售、租赁、售后服务及相关技术的研究和试验发展；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；物业管理；建筑工程勘察设计、规划管理服务；仓储服务；会议及展览服务；自

营或代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定或禁止企经营的商品和技术除外）

## 2. 企业历史沿革及概况

徐工集团成立于 1985 年 8 月 21 日，位于徐州经济开发区工业一区，营业执照注册号：320000000008179，法定代表人：王民，注册资本金 203,487 万元，由徐州市人民政府国有资产监督管理委员会持有徐工集团 100%股权。

### （二）被评估单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称：江苏徐工信息技术股份有限公司（以下简称“徐工信息”）

住 所：徐州市经济技术开发区软件园 E1 楼一层

注册资金：2000 万元人民币

企业类型：股份有限公司（非上市）

法定代表人：孙建忠

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：公司主要从事计算机软硬件、通讯设备、办公自动化设备、电子产品技术开发、销售、转让及技术咨询服务；通讯终端系统研发；企业管理咨询服务；计算机系统集成；物联网信息咨询服务；工业自动化控制系统、智能楼宇化工程安装；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

#### 2. 公司股权结构及变更情况

徐州徐工信息技术服务股份有限公司（现已更名为江苏徐工信息技术股份有限公司），系经徐州市人民政府国有资产监督管理委员会徐国资[2014]43 号文批准，由徐州工程机械集团有限公司、徐州融鑫华腾企业管理咨询中心（有限合伙）和张启亮等 27 自然人股东共同发起设立，于 2014 年 7 月 1 日取得江苏省徐州工商行政管理局核发的注册号 320300000284363《企业法人营业执照》。公司注册资本（股本）人民币 2,000 万元，其中：徐州工程机械集团有限公司以货币方式认缴出资人民币 1,200 万元，占注册资本的 60%，徐州融鑫华腾企业管理咨询中心（有限合伙）以货币方式认缴出资人民币 400 万元，占注册资本的 20%，其他自然人股

东以货币方式认缴出资人民币 400 万元，占注册资本的 20%。截至 2015 年 8 月 20 日，所有注册资本金已到位。

至评估基准日，徐工信息股东及出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
徐州工程机械集团有限公司	1,200	60
徐州融鑫华腾企业管理咨询中心	400	20
张启亮等 27 自然人股东	400	20
合计	2,000	100

### 3. 公司经营状况

徐工信息作为第一个诞生于工程机械行业的IT企业，为被评估单位提供涵盖两化融合咨询、智能制造、物联网、咨询实施、电子商务、软件开发、私有云七大板块的专业信息化服务。2014年实现营业收入2,181.65万元、净利润362.97万元。2015年上半年实现营业收入3,037.41万元、净利润265.24万元。

徐工信息目前在职员工近200人，全部为大学本科以上学历，其中：博士研究生占4%，硕士研究生占24%。公司现已成功获得76项软件著作权，全面形成自主知识产权。

### 4. 财务状况和经营成果

#### 资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2014/12/31	2015/6/30
流动资产合计	2,755.37	3,997.39
非流动资产：	-	459.31
长期股权投资		
长期应收款		
固定资产	-	324.01
在建工程	-	-
无形资产	-	131.71
开发支出		
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	3.60
其他非流动资产		
资产总计	2,755.37	4,456.71
流动负债	831.39	2,378.49
非流动负债	-	-
负 债 合 计	831.39	2,378.49



净资产（所有者权益）	1,923.97	2,078.21
------------	----------	----------

## 利润表

金额单位：人民币万元

项目	2014年	2015年1-6月
一、营业收入	2,181.65	3,037.41
减：营业成本	1,495.11	2,256.83
营业税金及附加	-	9.37
二、主营业务利润	686.54	771.20
减：销售费用	2.52	47.30
管理费用	234.60	368.17
财务费用	-7.28	-12.03
资产减值损失	-	14.41
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
三、营业利润	456.71	353.35
加：营业外收入	12.11	1.28
减：营业外支出	-	-
四、利润总额	468.82	354.63
减：所得税费用	105.84	89.39
五、净利润	362.97	265.24

以上 2014 年财务数据经徐州众合会计师事务所有限公司审计，并出具了徐众合审字（2015）第 044 号标准无保留意见审计报告。2015 年财务数据经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审计，并出具了苏亚专审(2015)191 号标准无保留意见审计报告。

### （三）业务约定书约定的评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的报告使用者为委托方和国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

### （四）委托方和被评估单位的关系

本次评估的委托方为徐州工程机械集团有限公司，被评估单位为江苏徐工信息技术股份有限公司，委托方持有被评估单位 60%的股权。

## 二、评估目的

徐州工程机械集团有限公司拟转让江苏徐工信息技术股份有限公司股权，本次评估目的是对徐工信息 60%股权进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作

为该经济行为的价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为徐工信息 60%股权。

#### (二) 评估范围

评估范围为徐工信息于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中资产账面价值 4,456.71 万元，负债账面价值 2,378.49 万元，净资产账面价值 2,078.21 万元。账面价值已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审计，并出具了苏亚专审(2015)191 号无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值如下：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目		账面价值
		A
1	流动资产	3,997.39
2	非流动资产	459.31
3	其中：长期股权投资	
4	长期应收款	
5	固定资产	324.01
6	在建工程	-
7	无形资产	131.71
8	无形资产—土地使用权	131.71
9	递延所得税资产	3.60
10	<b>资产总计</b>	<b>4,456.71</b>
11	流动负债	2,378.49
12	非流动负债	
13	<b>负债总计</b>	<b>2,378.49</b>
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,078.21</b>

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托方已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，并综合考虑到市场条件和评估对象的使用等并无特别限制

和要求，确定本次评估的价值类型为市场价值。

本报告书所称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

评估基准日是 2015 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 2015 年 8 月 11 日，徐国资（2015）96 号《关于徐州工程集团有限公司转让徐州徐工信息技术服务股份有限公司 60%国有股权的批复》。

2. 2015 年 8 月 21 日，苏国资复(2015)130 号《江苏省国资委关于同意徐州工程集团有限公司转让所持徐州徐工信息技术服务股份有限公司全部股权的批复》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见

的通知》（国办发[2001]102号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；

10. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801号）；

11. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企[2001]802号）；

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；

14. 《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）；

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

22. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

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[2007]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—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
15. 《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）；
16. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）。

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房地产权证、土地使用权出让合同；
3. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10号文）；
3. 《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财建〔2002〕394

号)；

4. 《国家发展改革委、建设部关于〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670号）；

5. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）；

6. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283）；

7. 《国家计委、国家环境保护总局〈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. 《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）；

9. 评估基准日银行存贷款基准利率；

10. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；

11. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；

12. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》2008年；

13. 《江苏省安装工程计价表》2008年；

14. 《江苏省市政工程计价表》2008年；

15. 《关于调整建筑、装饰、安装、市政、修缮加固、仿古建筑及园林工程预算工资单价的通知》苏建价〔2010〕494号；

16. 《江苏省建筑工程费用定额》苏建价〔2009〕107号；

17. 《徐州市工程造价信息》2015年第6期；

18. 中国城市地价动态监测网（<http://www.landvalue.com.cn>）；

19. 政府颁布的有关土地的政策、规定、通知等法规文件；

20. 《江苏省国土资源厅关于公布2012年度城镇地价动态监测与基准地价更新成果》苏国土资发〔2013〕126号；

21. 《省政府办公厅关于印发江苏省工业用地出让最低价标准的通知》苏政办发〔2007〕21号文件；
22. 《江苏省土地登记办法》（江苏省人民政府令第83号）；
23. 《机电产品报价手册》；
24. 被评估单位提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
25. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
26. 与此次资产评估有关的其他资料。
27. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
28. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。

徐工信息成立于 2014 年 7 月，截止评估基准日仅运行一年，主营业务包括四大类：一是咨询实施业务，面向装备制造业产业链和集团化管理，开展以 ERP 管理软件为核心的应用集成及管理咨询业务；二是产品智能化工程，面向装备制造业制造商、上下游产业链，提供数字化工厂解决方案、智控电子产品研发制造、系统配套及增值服务业务；三是系统集成业务，面向各企事业单位开展以系统集成业务为核心的网络工程，机房工程及智能楼宇、IT 咨询规划及服务、IT 全面解决方案及专业技术培训服务等；四是两化融合咨询业务，提供国家两化融合的标准体系培训、评估等服务。目前，徐工信息营业收入中 75%来自于徐州工程机械集团有限公司及其关联公司，徐州工程机械集团有限公司拟转让其持有的江苏徐工信息技术股份有限公司股权，本次股权转让的经济行为完成后，徐工信息是否能够继续承接来自徐州工程机械集团有限公司的业务存在不确定性。综上所述，徐工信息运营仅一年，且未来的盈利存在不确定性，故本次评估不采用收益法。

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。由于被评估单位属非上市公司，且评估基准日附近中国相关行业规模相当企业的股权交易案例较少，所以相关可靠准确的可比交易案例很难取得，故本次评估不采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍



企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款及存货；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款。

(1) 货币资金：包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收票据：均为银行承兑汇票。核实时，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表监盘库存票据，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，并了解评估基准日后票据的承兑、背书转让情况。

经核实应收票据真实、完整，账、表、单金额相符，以核实后的账面值作为评估值。

(3) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

## （5）存货

存货全部为产成品。

产成品：主要为各种型号的电脑显示器、主机和软件等，产成品为被评估单位生产销售的各种规格型号的产品，通过销售部门了解其销售情况，产品销售周期为一个月左右，均为正常销售的产品。对于正常销售的产品，故以其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润后确定评估值。销售税费包括销售费用和有关税负，销售费用按近年来平均销售费用率考虑；有关税负根据企业实际税负情况考虑，包括销售税金及附加、所得税；适当数额的税后净利润按税后利润的 50%确定。

（6）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### （1）房屋建（构）筑物

对不能单独产生收益、无成交实例的生产用房屋，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期费用及其他费用+资金成本

综合成新率=使用年限成新率×权重+技术鉴定成新率×权重

#### 1) 重置全价的确定

##### ①建安工程造价的估测

建安工程造价包括：工程量清单计价合计，措施项目费，规费、税金等。

根据企业提供的房屋建(构)筑物的有关资料和评估人员在当地所收集的资料，因结算书无法完整取得，采用概算指标调整法，以徐州市概算指标为基础，执行

江苏省颁发的江苏省建筑与装饰工程计价表，江苏省安装工程计价表，调整计算出建（构）筑物的工程量清单计价合计，并进行综合取费，从而计算得出建安工程造价。

## ②前期及其他费用

工程前期及其他费用包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.50%	建安造价	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 财建[2002]394号
2	勘察设计费	3.20%	建安造价	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知. 计价格(2002)10号
3	工程监理费	2.50%	建安造价	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》 发改价格（2007）670号
4	工程招投标代理服务	0.79%	建安造价	招标代理服务收费管理暂行办法（计价格[2002]1980号）
5	可行性研究费	0.90%	建安造价	招标代理服务收费管理暂行办法, 计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	1.51%	建安造价	《国家计委国家环境保护总局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
7	按费率取费合计	10.40%		
8	城市基础设施配套费	建筑面积	105元/m <sup>2</sup>	《关于印发徐州市城市基础设施配套费征收管理的通知》（徐政发[2011]147号）
9	新型墙体材料专项资金	建筑面积	10元/m <sup>2</sup>	江苏省财政厅 江苏省经贸委关于印发《江苏省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法》的通知（苏财综[2008]43号）
10	白蚁防治费	建筑面积	2.3元/m <sup>2</sup>	《关于降低新建房屋白蚁防治费收费标准的通知》苏财预[2002]95号
合计		工程造价×10.40% + 建筑面积×117.30元/平方米		

## ③资金成本

根据工程的合理建设工期，并假设建设期内建设资金均匀投入，采用评估基准日人民银行公布的同期贷款利率计算，其中一年以内（含一年）贷款利率为 4.85%，1~5 年期（含五年）贷款利率为 5.25%。即：工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{建设期} \times \text{利率} \times 1/2$$

### 2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

#### ①使用年限成新率的计算

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

#### ②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

#### ③综合成新率

使用年限成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=使用年限成新率×0.4+勘察成新率×0.6

### 3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### (2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产全部为电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

#### 1) 重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

#### 2) 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

### 3) 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

### (3) 土地使用权

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，本次评估采用市场法与基准地价修正法分别进行评估，经综合分析比较，以市场法结果为最终评估结果。

#### 1. 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=(案例 A+案例 B+案例 C) /3

#### 2. 基准地价修正法

首先分析待估宗地地价的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方面的差异，测算经期日修正后的基准地价；然后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，评估修正系数由基准地价经一系列修正得到待估宗地的地价。最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的基准地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地的最终地价。即：

地价=基准地价×期日修正系数×(1+因素修正系数)×年期修正系数±土地开发水平修正值。

### (4) 递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容为坏账准备在会计记录中所形成的递延所得税资产。对于坏账准备形成的递延所得税资产，本次评估以核实后的账面值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 8 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

### (4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对徐工信息公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考被评估单位提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

#### (2) 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### (一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑



资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## 十、评估结论

经资产基础法评估，徐工信息总资产账面价值为 4,456.71 万元，评估价值为 4,478.74 万元，增值额为 22.03 万元，增值率为 0.49%；总负债账面价值为 2,378.49 万元，评估价值为 2,378.49 万元，无增减值；净资产账面价值为 2,078.22 万元，评估价值为 2,100.25 万元，增值额为 22.03 万元，增值率为 1.06%。

评估汇总情况详见下表：

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	3,997.39	4,048.09	50.70	1.27
2 非流动资产	459.32	430.65	-28.67	-6.24
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	324.01	294.38	-29.63	-9.14
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	131.71	132.67	0.96	0.73
8 无形资产—土地使用权	131.71	132.67	0.96	0.73
9 其他	3.60	3.60	-	-
10 资产总计	4,456.71	4,478.74	22.03	0.49
11 流动负债	2,378.49	2,378.49	-	-
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	2,378.49	2,378.49	-	-
14 净资产（所有者权益）	2,078.22	2,100.25	22.03	1.06

委托方拟转让徐工信息 60%股权在不考虑控股权溢价情况下在 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 1,260.15 万元

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款利率。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一至五年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.0%；五年以上贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.15%。本次评估未考虑利率变化对评估结论的影响。

（二）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（三）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公允价值，未考虑该等资产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。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（四）在评估基准日后，至 2016 年 6 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程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。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

截至报告出具日，尚未发现被评估公司存在资产、权益、抵押、经营等重大变

动情况。

## 十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 9 月 5 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年九月五日

## 评估报告附件

- 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、 委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托方和被评估单位承诺函
- 六、 签字注册资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书