

杭州前进齿轮箱集团股份有限公司拟转让房
地产及附属设备项目
评估报告

中企华评报字(2016)3943号
(共一册, 第一册)



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年十月十七日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	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.....	6
五、 评估基准日.....	6
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	9
八、 评估程序实施过程和情况.....	12
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	15
十一、 特别事项说明.....	16
十二、 评估报告使用限制说明.....	17
十三、 评估报告日.....	17
评估报告附件.....	18

注册资产评估师声明

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清单由产权持有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，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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受杭州前进齿轮箱集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对杭州前进齿轮箱集团股份有限公司本次拟转让的房地产及附属设备在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为杭州前进齿轮箱集团股份有限公司转让资产提供价值参考。

评估对象：杭州前进齿轮箱集团股份有限公司名下位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路 1 号的房地产及附属设备。

评估范围：具体包括房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权。

其中：

1. 房屋建筑物：共 4 项，均位于萧山经济技术开发区桥南区块春晖路 1 号，主要结构为钢混及钢架结构，合计面积 15,802.63 m²，其中两项已办理证号为杭房权证萧字第 00063458 号的房屋所有权证，合计面积为 13,414.58 m²，证载权利人为杭州前进齿轮箱集团股份有限公司；

2. 构筑物：共 12 项，主要为传达室、变电房、围墙、地坪等厂区附属设施；

3. 机器设备：主要为行车、配电工程等；

4. 土地使用权：为位于萧山经济技术开发区春晖路 1 号的国有出让工业用地，面积为 26,667.00 m²，已办理证号为萧土开分国用

(2003)字第35号的国有土地使用权证,证载权利人为杭州前进齿轮箱集团股份有限公司,土地使用权终止日期为2053年11月26日。

评估基准日:2016年9月30日

价值类型:市场价值

评估方法:成本法、市场法

评估结论:

截至评估基准日2016年9月30日,纳入本次评估范围的房地产及附属设备账面价值为3,003.77万元,评估价值为5,410.23万元(账面值为企业报表数,未经审计)。具体评估结果见下表:

金额单位:万元人民币

项 目	账面价值	评估价值(含税)	增减值	增值率%
房屋建(构)筑物	1,440.75	2,284.70	843.96	58.58
机器设备	58.80	71.08	12.28	20.88
土地使用权	1,504.23	3,054.45	1,550.22	103.06
资产总计	3,003.77	5,410.23	2,406.46	80.11

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期限自评估基准日2016年9月30日至2017年9月29日。

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。

杭州前进齿轮箱集团股份有限公司

拟转让房地产及附属设备项目

评估报告正文

杭州前进齿轮箱集团股份有限公司：

北京中企华资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，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让资产在2016年9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、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方及产权持有单位均为杭州前进齿轮箱集团股份有限公司。

(一) 委托方暨产权持有单位简介

企业名称：杭州前进齿轮箱集团股份有限公司（股票代码：601177）

法定住所：萧山区萧金路45号

法定代表人：茅建荣

注册资本：40006.00万元

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：齿轮箱、变速箱、可调螺旋桨、公路车桥及非公路车桥、调速离合器、传动机器产品及其零部件、粉末冶金件、紧固件、工具、模具、精密齿轮、农用齿轮、船舶设备的制造加工、相关技术开发、技术服务，柴油机的销售，经营进出口业务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

杭州前进齿轮箱集团股份有限公司拟转让其名下位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路1号的房地产及附属设备，北京中企华资产评估有限责任公司接受杭州前进齿轮箱集团股份有限公司的委托，对其拟转让的资产进行评估，为委托方本次转让资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是杭州前进齿轮箱集团股份有限公司名下位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路1号的房地产及附属设备。

(二) 评估范围

具体包括房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权。

其中：

1. 房屋建筑物：共4项，均位于萧山经济技术开发区桥南区块春晖路1号，主要结构为钢混及钢架结构，合计面积15,802.63 m²，其中两项已办理证号为杭房权证萧字第00063458号的房屋所有权证，合计面积为13,414.58 m²，证载权利人为杭州前进齿轮箱集团股份有限公司；

2. 构筑物：共12项，主要为传达室、变电房、围墙、地坪等厂区附属设施；

3. 机器设备：主要为行车、配电工程等；

4. 土地使用权：为位于萧山经济技术开发区的国有出让工业用地，面积为26,667.00 m²，已办理证号为萧土开分国用（2003）字第35号的国有土地使用权证，证载权利人为杭州前进齿轮箱集团股份有限公司，土地使用权终止日期为2053年11月26日。

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。

四、价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

本项目评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 杭州前进齿轮箱集团股份有限公司关于本次资产转让的委托评估函。

(二) 法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第378号, 中华人民共和国国务院令 第588号修订);
4. 《企业国有资产评估管理办法》(国务院国资委第12号令, 2005年8月25日);
5. 《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);
6. 企业国有资产评估项目备案工作指引(国资发产权[2013]64号);
7. 《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通过);
8. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
9. 《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, 经财政部、国家税务总局令 第65号修订);
10. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016年第14号);
11. 《国家税务总局关于简并增值税征收率有关问题的公告》(国家税务总局公告 2014年第36号)
12. 《企业会计制度》(财会[2000]25号);
13. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则——机器设备》（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——评估报告》（中评协[2011]230号）；
8. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
9. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《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）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）。

（四） 权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 房屋所有权证；
3. 国有土地使用权证；
4. 重要设备购置合同、发票等；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（五） 取价依据

1. 《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）；
2. 《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）；
3. 《财政部关于印发〈基本建设财务管理若干规定〉的通知》（财建[2002]394号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈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. 《浙江省建筑工程预算定额(2010)》；
6. 《浙江省建设工程施工取费定额(2010)》；
7. 《关于印发〈新型墙体材料专项基金征收使用管理办法〉的通知》（财综[2007]77号）；

8. 《关于印发浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法的通知》(浙财综字[2008]1号文件);

9. 《浙江省财政厅、浙江省经济贸易委员会关于印发《浙江省散装水泥专项资金征收和使用管理实施意见》的通知》(浙财综字[2002]139号);

10. 《浙江省物价局关于进一步完善房屋建筑和市政基础设施工程施工图涉及文件审查收费的通知》(浙价服[2007]147号);

11. 《浙江省安装工程预算定额》(2010版);

12. 企业提供的财务会计经营方面的资料;

13. 评估基准日银行存贷款基准利率;

14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

15. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一) 房屋建(构)筑物

根据委托评估目的,针对委估建筑物的资产特征,结合评估人员收集掌握的相关可靠的评估依据,对于房屋建(构)筑物采用成本法进行评估。

成本法计算公式为:

评估值=重置全价×综合成新率

1. 房屋建(构)筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

A. 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用,并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

B. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

C. 资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

2. 综合成新率

综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建（构）筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建（构）筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

3. 评估值的确定

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

（二）对于机器设备采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×成新率

1. 重置全价的确定

机器设备中对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

a. 购置价

主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价。

b. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

c. 安装工程费

主要包括人工费、机械费等则根据相应的行业、国家或地方政府规定的定额计取。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

2. 成新率的确定

对于机器设备，主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(三) 无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料以及当地地产市场发育程度，本次采用市场法进行评估。

(1) 市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的异同，并将类似成交土地的市场价格进行调整，从而确定被评估土地使用权价值的一种资产评估方法。

(2) 运用市场法评估土地使用权的步骤

a. 明确评估对象；b. 进行公开市场调查，收集相同或相类似土地交易的市场基本信息资料，寻找参照物；c. 分析整理资料并验证其真实性，判断选择参照物；d. 把被评估资产与参照物比较；e. 分析调整差异，做出结论。

(3) 市场法运用的形式

按市场法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

时间因素修正系数：是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年10月11日至2016年10月17日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2016年10月11日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案。按照委托方对本项目的要求，我们与委托方共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

评估人员于2016年10月11日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

(1) 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建（构）筑物、设备、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后委托方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 本次评估以公开市场交易为假设前提;
4. 假设评估基准日后无不可抗力对评估对象造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的;

2. 纳入评估范围的 2 项房屋建筑物截至评估基准日时未取得房屋所有权证。本次评估假设评估人员现场测绘面积为实际面积；

3. 纳入评估范围内的构筑物面积均为评估人员现场测绘，本次假设测绘面积为实际面积；

4. 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评估结论的影响；

5. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定委托方提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

6. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对杭州前进齿轮箱集团股份有限公司拟转让的房地产及附属设备在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出以下结论：

截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，纳入本次评估范围的房地产及附属设备账面价值为 3,003.77 万元，评估价值为 5,410.23 万元（账面值为企业报表数，未经审计）。具体评估结果见下表：

金额单位：万元人民币

项 目	账面价值	评估价值（含税）	增减值	增值率%
房屋建（构）筑物	1,440.75	2,284.70	843.96	58.58

机器设备	58.80	71.08	12.28	20.88
土地使用权	1,504.23	3,054.45	1,550.22	103.06
资产总计	3,003.77	5,410.23	2,406.46	80.11

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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:

(一) 评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估;

(二) 纳入评估范围的 2 项房屋建筑物截至评估基准日时未取得房屋所有权证, 涉及房屋建筑物面积为 2,388.05 m²。上述房屋建筑物面积由评估人员现场测量计算得出。若与权威部门测绘的面积产生差异, 评估结果需做相应调整。产权持有单位承诺未办理房屋所有权证的房屋建筑物归其所有, 若因上述房产出现权属争议, 由其承担相应法律责任。本次评估未考虑相关办证费用;

(三) 纳入评估范围内的构筑物面积均为评估人员现场测绘, 若与权威部门测绘的面积产生差异, 评估结果需做相应调整。产权持有单位承诺纳入评估范围的构筑物产权归其所有, 若因上述构筑物出现权属争议, 由其承担相应法律责任;

(四) 本次评估结论中的评估值已考虑交易环节所需缴纳的增值税, 其中不动产(包括房屋建(构)筑物及土地使用权)的税率为 5%, 机器设备的税率为 3%。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (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的除外；
- (四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字，并提交相关管理部门备案后，方可正式使用；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 10 月 17 日。

法定代表人：王忠光

注册资产评估师：王祖宁



注册资产评估师：卓铜润



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十月十七日



评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、业务约定书复印件；
- 附件三、委托方法人营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托方承诺函；
- 附件六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。

委托评估函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因杭州前进齿轮箱集团股份有限公司拟转让名下位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路1号的房地产及附属设备，为此委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的资产在2016年9月30日的市场价值进行评估，为本次转让资产提供价值参考。特此委托！

杭州前进齿轮箱集团股份有限公司（盖章）



2016年10月11日

业务约定书

委托方（甲方）：杭州前进齿轮箱集团股份有限公司

受托方（乙方）：北京中企华资产评估
有限责任公司

签订地点：杭州

签订时间：2016年 11 月 11 日

根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估准则——业务约定书》的规定,为明确双方所承担的责任和义务,经双方协商同意签订本约定书。

一、评估目的:

杭州前进齿轮箱集团股份有限公司拟转让其名下位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区快春晖路1号的房地产及附属设备,北京中企华资产评估有限责任公司接受杭州前进齿轮箱集团股份有限公司委托,对其本次拟转让的资产进行评估,为本次资产转让提供价值参考。

二、委托评估对象和评估范围:

评估对象为杭州前进齿轮箱集团股份有限公司名下位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区快春晖路1号的房地产及附属设备。

评估范围具体包括:

1. 房屋建(构)筑物:主要为办公楼及厂房,以及附属的传达室、配电房、地坪、绿化等。
2. 机器设备:主要为行车、配电工程等。
3. 土地使用权:为一宗国有出让工业用地,面积为26667 m²。

三、评估基准日: 2016年9月30日。

四、评估报告使用者:

评估报告使用者包括甲方, 以及其他评估报告使用者:

评估报告仅供甲方和上述其他评估报告使用者使用, 法律、法规另有规定的除外。

五、评估报告提交期限和方式:

自甲方完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后, 于5日内完成。

提交方式: 送达或邮寄。

六、评估收费:

- 1、甲方须向乙方支付评估业务费, 计人民币叁万元整;
- 2、评估业务费在乙方提交正式评估报告后五日内一次付清;
- 3、若评估范围或基准日发生变化, 双方应签订补充约定书或重新签订约定书, 评估费用另议;
- 4、非乙方原因造成评估业务中止, 甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估费用。

七、双方的责任和义务:

1、甲方须向乙方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性；

2、甲方应当为乙方执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方与相关当事方之间的协调；甲方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3、乙方有责任按照甲方委托的评估内容和要求，并依据甲方提供的资料按时按质完成资产评估工作；

4、乙方向甲方提供的评估报告，须遵守相关法律、法规和资产评估准则的规定。恰当使用评估报告是甲方和其他评估报告使用者的责任，乙方对甲方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任；

5、乙方有为甲方所提供的资料、文件等进行保密的义务；乙方未经甲方书面许可，不得将评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外；

6、甲方或其他评估报告使用者未经乙方书面同意，不得将评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

双方如不履行上述责任，视为违约。

八、双方违约责任：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估业务费，乙方有权停

止工作或不向甲方提供评估报告;

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除已签订的约定书,不得索要已支付给乙方的款项;

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除已签订的约定书,应全额返回甲方已支付的评估费用;

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料,或提供的文件和资料不真实,因此产生的不良后果由甲方负责,乙方不承担责任。

九、其它:

1、本约定书经双方协商一致可以中止或解除;

2、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时,乙方可以中止履行本约定书,如相关限制无法排除时,乙方有权解除本约定书,甲方应根据乙方已完成的评估工作量向乙方支付评估费用;

3、本约定书未尽事宜由双方协商,协商达成一致后以书面形式作为本约定书的附件与本约定书有同等的法律效力;

4、因本约定书产生的争议由双方协商解决,协商不成时,应向乙方所在地人民法院起诉;

5、本约定书经双方签字,并加盖单位公章或约定书专用章后,即发生法律效力;

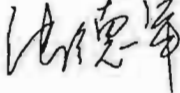
6、本约定书正本一式两份,甲乙双方各执一份,具有同等法律效力;

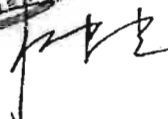
7、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件,导致甲、乙双方或任何一方无法履行本约定书,所遗留问题由双方协商解决;

8、本约定书中“甲方代表”、“乙方代表”特指约定书当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

甲方(盖章):  杭州前进集团股份有限公司

乙方(盖章):  北京中企华资产评估有限公司

甲方代表(签字): 

乙方代表(签字): 

地址: 杭州市萧山区萧金路45号
邮编: 311203
电话: 0571-82673888
传真: 0571-82675966

地址: 北京市朝阳区门外大街22号泛利大厦910室
邮编: 100020
电话: 010-65881818
传真: 010-65882651
公司全称: 北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行: 中国民生银行工体北路支行
帐号: 87207022210201081839

2016 年 10 月 11 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330000704277673W (1/1)

名称 杭州前进齿轮箱集团股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市)
 住所 萧山区萧金路45号
 法定代表人 茅建荣
 注册资本 肆亿零陆万元整
 成立日期 1997年03月14日
 营业期限 1997年03月14日至长期
 经营范围 齿轮箱、变速箱、可调螺旋桨、公路车桥及非公路车桥、调速离合器、传动机器产品及其零部件、粉末冶金件、紧固件、工具、模具、精密齿轮、农用齿轮、船舶设备的制造加工、相关技术开发、技术服务,柴油机的销售,经营进出口业务。
 (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)



登记机关

2016年02月23日



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

杭 房权证 萧 字第 00062458 号

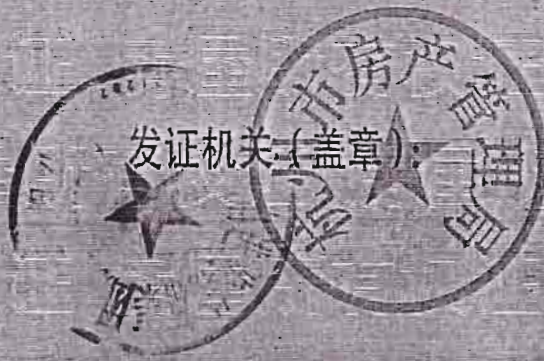
电脑编号: 012009066430



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章):



房屋所有权人		杭州前进齿轮箱集团股份有限公司					
房屋坐落		萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路1号					
丘(地)号					产别	股份制企业房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
			钢混	3	1-3	13414.58	工业厂房
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号	萧土开分国用(2003		使用面积(平方米)		26667		
)字第35号						
权属性质	国有出让	使用年限	2003-11-27 日至2053年1-26 日				
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
交通银行股份有限公司杭州萧山支行	房产抵押	13414.58	33500000.00	2009-5-25	2012-5-25		

附 记

计
途
房

日

销
期

填发单位(盖章):
填发日期: 2009 年7 月1 日



北
征地范围线

环

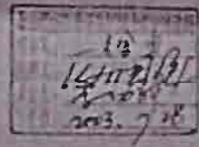
路

围墙线

122.43米

道路红线
建筑范围线

杭州康灵电器有限公司
总用地面积：26667平方米
(合：40.0005亩)
其中道路：2424平方米



东
征地范围线

建筑范围线

道路红线

6.0 6.0 100

218.8米

西

围墙线

围墙线

建筑范围线

征地范围线

建筑范围线

道路红线

122.43米

围墙线

征地范围线

路




燕士开分 国用(2003)字第 35 号

中华人民共和国
国有土地使用证

A circular stamp is partially visible behind the title. It contains the text "有限公司" (Limited Company) at the top and "光远轮渡有限公司" (Guangyuan Ferry Limited Company) around the bottom edge. A star is in the center of the stamp.

中华人民共和国国土资源部制
土地证书管理专用章



土地使用者	杭州康贵电器有限公司		
座落	桥南区 7号路东、北环路南		
地号		图号	
用途	工业	土地等级	
使用权类型	协议出让	终止日期	至贰零伍叁年拾壹月贰拾陆日止
使用权面积	贰万陆仟陆佰陆拾柒平方米 (26667 m ²)		
其中共用分摊面积	贰仟零肆佰贰拾肆平方米 (2044 m ²)		
填证机关	<div style="text-align: center;">  (章) 二〇〇三年十一月十七日 </div>		

日期	

10号

记 事	
日期	内 容
	<p>本证有效期至贰零零伍年拾壹月贰拾陆日止。</p> <p>二〇〇五.十一.二十六</p> <p>同意本证有效期至贰零零伍年拾壹月贰拾陆日止。</p> <p>二〇〇五年十一月七日</p> <p>给批准,该土地使用权变更给杭州前进宝洁箱集团股份有限公司。</p> <p>二〇〇四年一月二十一日</p>

征地范围示意线

1:500

权利人
姓名
身份证号
联系电话
地址
权利人

单位
产权
性质

70822

96.32

X30122005
12412.54

14.24

X3032005

96.48



注：图中所有尺寸均为自绘

项目名称：泰山高新技术产业开发区桥南区共有路1号

图号：TSD-521 图例：胡益龙

日期：2003-6-22

单位：泰山天源房屋测绘有限公司



杭州前进齿轮箱集团股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

我公司拟转让名下位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路1号的房地产及附属设备，特委托贵公司对该经济行为所涉及的资产在2016年9月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方名称（盖章）：杭州前进齿轮箱集团
股份有限公司



法定代表人（签字）：



2016年10月17日

注册资产评估师承诺函

杭州前进齿轮箱集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让资产事宜所涉及的贵公司名下位于杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路1号的房地产及附属设备，以2016年9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业务约定书的约定一致；
- 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、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



2016年10月17日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:

批准机关:

证书编号:

发证时间:



北京中企华资产评

估有限责任公司

机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

权忠光

资产评估范围:

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估,以及相
关的咨询业务。

序列号: 00010618

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京

中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月十一日

序列号：000026



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

名称 北京中企华资产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市东城区青龙胡同35号
 法定代表人 权忠光
 注册资本 1000万元
 成立日期 1996年12月16日
 营业期限 1996年12月16日至2016年12月15日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;探矿权和采矿权评估;经济信息咨询;财务咨询;劳务服务;从事产权经纪业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年04月28日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 33130013



姓名: 王祖宁

性别: 男

身份证号: 330183198405242614

机构名称: 浙江中企华资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年6月27日

初次注册时间: 2013年6月21日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记



年 月 日

本证经检验
继续有效一年



年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

经手人

转入时间

转入机构名称

李

2016.8.5

北京中电华通年际信有限公司
广州分公司



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 33120027



姓名: 卓钢国

性别: 男

身份证号: 330883198409237711

机构名称: 浙江中企华资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

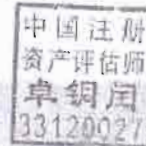
发证日期: 2013年5月10日

初次注册时间: 2012年5月10日

本人签名:

本人印鉴:

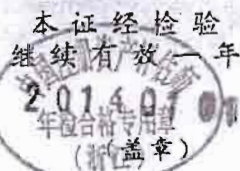
卓钢国



检验登记



2013年01月01日



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

经手人

转入时间

转入机构名称

李

2016.8.5

北京中世华资产评估有限责任公司
浙江分公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表1

产权持有单位：杭州前进齿轮箱集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值（含税）	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房屋建（构）筑物	1,440.75	2,284.70	843.96	58.58
机器设备	58.80	71.08	12.28	20.88
土地使用权	1,504.23	3,054.45	1,550.22	103.06
资产总计	3,003.77	5,410.23	2,406.46	80.11



固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年9月30日

表4-6
金额单位：人民币元

产权持有单位：杭州前进齿轮箱集团股份有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%		含税评估净值
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
	房屋建筑物类合计	19,661,834.79	14,407,492.71	27,539,300.00	21,759,092.00	7,877,465.21	7,351,599.29	40.06	51.03	22,847,046.60
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	18,525,207.13	13,702,206.10	24,379,000.00	20,117,808.00	5,853,792.87	6,415,601.90	31.60	46.82	21,123,698.40
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,136,627.66	705,286.61	3,160,300.00	1,641,284.00	2,023,672.34	935,997.39	178.04	132.71	1,723,348.20
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
	设备类合计	787,403.74	587,993.32	893,100.00	690,091.00	105,696.26	102,097.68	13.42	17.36	710,793.73
4-6-4	固定资产-机器设备	787,403.74	587,993.32	893,100.00	690,091.00	105,696.26	102,097.68	13.42	17.36	710,793.73
4-6-5	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
4-6-6	固定资产-电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
4-6-7	固定资产-土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
	固定资产合计	20,449,238.53	14,995,486.03	28,432,400.00	22,449,183.00	7,983,161.47	7,453,696.97	39.04	49.71	23,557,840.33
	减：固定资产减值准备		0.00			0.00	0.00			
	固定资产净额	20,449,238.53	14,995,486.03	28,432,400.00	22,449,183.00	7,983,161.47	7,453,696.97	39.04	49.71	

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2016年9月30日

表4-12-1

产权持有单位：杭州前进齿轮箱集团股份有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	是否空地	终止日期	用地性质	他项权利	土地用途	使用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	含税评估价值	增值率%	备注
1	萧土开分国用(2003)字第35号	工业地	桥南区7号路东、北环路南	否	2053-11	出让		工业	50.00	五通一平	26,667.00	18,313,777.25	15,042,255.34	29,090,000.00	30,544,500.00	93.39	
合 计																	
													15,042,255.34	29,090,000.00		93.39	