

厦门厦工机械股份有限公司拟股权转让涉及的
厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值
评估报告书

大学评估[2016]ZB0271号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一七年二月八日

厦门厦工机械股份有限公司拟股权转让涉及的
厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值
评估报告书

目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结果.....	20
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	27
附件.....	28
附件一评估对象涉及的资产清单或资产汇总表.....	30
附件二被评估单位盈利预测及股权价值测算表.....	31
附件三其他与评估有关的文件.....	32

厦门厦工机械股份有限公司拟股权转让涉及的 厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值 评估报告书 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，并对评估结果合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）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人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，且已提请委托人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，评估报告使用人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果的影响。

厦门厦工机械股份有限公司拟股权转让涉及的 厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值 评估报告书 摘要

大学评估[2016]ZB0271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果，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估价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因股权转让之目的，而委托评估的厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。评估对象为厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益，评估范围为厦门厦工桥箱有限公司申报的资产及负债，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，结合厦门厦工桥箱有限公司的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对厦门厦工桥箱有限公司的股东全部权益价值进行评估。本报告最终评估结果表述如下：

经评估，截止于评估基准日2016年12月31日，在公开市场和持续使用前前提下，在本被评估单位持续经营的前提下，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厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值的评估值为人民币贰亿贰仟柒佰壹拾伍万壹仟柒佰陆拾元叁角正（RMB227,151,760.30元）。

本评估报告使用人在应用本评估结果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果的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，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。

本报告评估结果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。

本评估报告日为二〇一七年二月八日。

厦门厦工机械股份有限公司拟股权转让涉及的
厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值
评估报告书
正文

大学评估[2016]ZB0271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估价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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对厦门厦工机械股份有限公司拟实施的股权转让行为涉及的厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益在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、委托人、被评估单位和委托合同约定的评估报告使用人

(一) 委托人概况

- 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：人民币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) 被评估方概况

- 1、公司名称：厦门厦工桥箱有限公司
- 2、统一社会信用代码： 91350200MA2XQG84XR
- 3、住所：厦门市集美区灌南路 801 号、803 号、805 号及铁山路 157 号
- 4、法人代表：陈天生
- 5、注册资本：人民币贰亿伍仟叁佰零玖万捌仟肆佰叁拾玖元陆角贰分
- 6、实收资本：人民币贰亿零肆佰壹拾万伍仟壹佰元整
- 7、企业类型：有限责任公司
- 8、成立日期：2016 年 10 月 28 日
- 9、营业期限：自 2016 年 10 月 28 日起至 2066 年 10 月 27 日止
- 10、经营范围：包括齿轮及齿轮减、变速箱制造；轴承制造；其他传动部件制造；机械零部件加工；其他通用零部件制造；通用设备修理。
- 11、历史沿革

2008 年，厦门齿轮厂与厦门厦工机械股份有限公司的金工车间和部装车间正式合并，改制为厦门厦工桥箱有限公司，2009 年 11 月并入厦工机械股份有限公司，2012 年更名为厦工桥箱事业部。

厦工桥箱事业部为厦门厦工机械股份有限公司的传动部件自制版块。厦工桥箱事业部具有三十多年专业生产工程机械桥箱传动部件和齿轮件的丰富经验。产品有装载机、压路机、叉车及港口牵引机械等四大系列二十多个品种。生产的驱动桥和变速箱总成全面配套厦工装载机，为厦工装载机的品质提供支撑。厦齿牌(XC)驱动桥总成被评为福建省名牌产品。齿轮轴等产品成功打入了国际市场，与世界著名的约翰迪尔等公司进行了 20 多种产品的配套与合作。

2016 年 10 月，厦门厦工机械股份有限公司以厦工桥箱事业部的实物资产出资成立厦门厦工桥箱有限公司，并经厦门市市场监督管理局批准成立。厦门厦工桥箱有限公司系海翼集团下属企业，主要为母公司厦门厦工机械股份有限公

公司提供装载机关键零部件，公司经验范围包括齿轮及齿轮减、变速箱制造；轴承制造；其他传动部件制造；机械零部件加工；其他通用零部件制造；通用设备修理。

公司成立时注册资本为 25309.84 万元，全部由厦门厦工机械股份有限公司认缴，根据公司章程规定，所认缴的注册资本分期于 2018 年 10 月 31 日前缴足。

截至评估基准日，厦门厦工桥箱有限公司实收资本为 20410.51 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：公司的股权结构如下：

股东名称	股权比例	认缴出资额（万元）	实收资本（万元）
厦门厦工机械股份有限公司	100%	25309.84	20410.51
合计	100%	25309.84	20410.51

（注：实收资本业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所验资，并出具致同验字（2017）第 350FB0007 号验资报告。）

截止评估基准日，公司股权结构未有变化。

12、财务状况

厦门厦工桥箱有限公司自成立至评估基准日，尚未投入正常经营。

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 206,960,924.66 元，负债总额 2,856,599.54 元，净资产额为 204,104,325.12 元。公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日
总资产	206,960,924.66
负债	2,856,599.54
净资产	204,104,325.12
	2016 年度
主营业务收入	0
利润总额	-980.40
净利润	-735.30
审计机构	致同会计师事务所

本年度报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计，并出具了致同审字（2017）第 350FC0700 号无保留意见的《审计报告》。

13、被评估单位实行的税种及税率如下表：

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应交流转税额	3.00
地方教育费附加	应交流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(三) 委托人与被评估单位的关系

被评估单位厦门厦工桥箱有限公司是委托人厦门厦工机械股份有限公司的全资子公司。

(四) 委托合同约定的评估报告使用人

委托合同约定的评估报告使用人为委托人、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人。

除上述委托合同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人。

二、评估目的

根据厦门厦工机械股份有限公司 2017 年第五次整合工作会议纪要（整合纪要[2017]3 号），会议讨论并明确了厦门厦工桥箱有限公司股权转让的方案。

本次资产评估的目的是仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据厦门厦工机械股份有限公司的委托，本次评估对象为厦门厦工桥箱有限公司所属股东全部权益。

(二) 本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、厦门厦工桥箱有限公司于 2016 年 12 月 31 日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	23,084,538.05
货币资金	2,168,019.60
应收账款	99,000.00
存货	20,817,518.45
二、非流动资产合计	183,876,386.61
固定资产	113,013,801.63
无形资产	70,862,334.98
递延所得税资产	250.00
三、资产总计	206,960,924.66
四、流动负债合计	2,856,599.54
应付账款	2,688,594.64
应交税费	4.90
其他应付款	168,000.00
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	2,856,599.54
七、净资产	204,104,325.12

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况根据委托人及被评估单位申报的资料，截止 2016 年 12 月 31 日，厦门厦工桥箱有限公司不存在账面未记录的无形资产。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

根据委托人及被评估单位申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

(三) 上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权转让行为涉及的资产对象和范围一致。

(四) 评估前的账面数是以委托人提供的会计报表为基础，该会计报表业已经中国注册会计师审计（具体详见“（2017）第 350FC0700 号”《审计报告》）。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

(五) 主要资产概况

本次评估范围内主要资产均由母公司厦门厦工机械股份有限公司在设立厦门厦工桥箱有限公司时以出资形式投入。包括：

1、房屋建筑物：

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。主要为位于厦门厦工桥箱有限公司厂区内的一幢办公综合楼，以及金一车间、金二车间、毛坯库、简易仓库、热处理车间、部装桥箱线厂房、配电室及门卫室等。

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综合楼；钢结构的房产主要有金一车间、金二车间、毛坯库、简易仓库、热处理车间、部装桥箱线厂房等。

主要建筑物现场勘察情况为：

办公综合楼：面积 2147.63 平方米、钢混结构、二层、外墙白色涂料、铝合金门窗、内墙水泥漆、层高 3.3 米、一层大厅地面铺设大理石，办公室及二层地面铺设瓷砖，走廊石膏板吊顶。

配电室：面积 125.46 平方米、砖混结构、一层、外墙绿色涂料、铝合金门窗、内墙水泥漆、高度 5 米、地面铺设瓷砖。

门卫室：面积 45.88 平方米、砖混结构、一层、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。

金一、金二车间：面积均为 5292 平方米、钢结构、一层、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 9 米，地面水泥铺平。彩钢板屋面有一定破损程度。

部装焊接线及清理厂房：面积分别为 1152 平方米及 275.19 平方米、简易钢结构、一层、彩钢板屋面、两面无围护、高度 8 米。彩钢板屋面破损。

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。B 地块挖掘机停放场地面水泥硬化。

主要房产建成于 2003-2005 年，使用较好，维护情况较好，外观较新，至评估基准日大部分均能正常使用。办有产权登记的房产建筑面积合计为 44330.37 平方米，但房屋所有权人均登记为厦门厦工机械股份有限公司，至评估基准日尚未办理变更手续，未设定抵押权、担保权、租赁权和其他他项权利。

2、土地：

纳入评估范围的土地有两处：

1) 厦门市集美区灌口南路 801 号、803 号及 805 号土地，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；地上建有评估范围内房屋建筑物，已办妥权属登记，宗地状况合并记载于厦国土房证第 00858531 号；土地用途为工业；土地使用权面积为 105655 平方米；土地权属性质为出让；批准使用年限自 2006 年 3 月 23 日起至 2056 年 3 月 23 日止，

2) 集美区铁山路 155-157 号土地为 B 地块挖掘机停放场，土地使用权证号为闽（2016）厦门市不动产权第 0140232 号，面积为 22558.17 平方米，土地权属性质为出让；批准使用年限自 2006 年 3 月 23 日起至 2056 年 3 月 23 日止，该宗地地上无建筑物，水泥硬化地面。

上述宗地所有权为国家所有，土地使用权人登记为厦门厦工机械股份有限公司，至评估基准日，土地使用权证未办理变更手续。根据委托方提供的资料，在本次评估基准日，评估对象未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权和其他他项权利。

3、机器设备：

机器设备主要包括涂装桥箱生产线、立式加工中心、精密滚齿机、车床、单梁悬挂起重机、定柱式旋臂起重机、插齿机、摇臂钻床、卧式镗床、立式组合镗床、万能外圆磨床、抛丸机、立式铣床、无轨龙门吊、井式回火炉等，分布较为集中，主要存放于生产车间。大部分机器设备购置于 2000 年至 2015 年间，少部分购置于 2000 年以前。

机器设备在 2008 年度以前处于一班制生产，2009 年度至 2011 年度生产经营处于壹点伍班制负荷生产，2012 年度后处于一班制生产。至评估基准日，机器设备能正常使用。

4、电子设备：

主要包括办公电脑、空调、打印机、扫描仪、监控设备等，至评估基准日，电子设备维护较好，均能正常使用。

5、车辆：

被评估车辆为一辆江铃全顺轻型载货汽车，购置于 2008 年 12 月，至评估基准日、已行驶 57900 公里，车辆使用正常，车况较好。但车辆行驶证登记车主为厦门厦工机械股份有限公司，至评估基准日未办理变更手续。

6、存货：

存货为原材料。原材料主要为螺栓、螺母、螺钉、垫圈、支架、挡圈、罩板、密封环、旋转油封、弹簧、圆锥滚子轴承、滚动轴承、滚针、齿轮、太阳轮、行星轮、前后桥主传动总成、驱动桥（前）、驱动桥（后）、托架组件、主被动螺伞副(后)、制动器总成、螺伞调整垫片、差速器左壳、差速器右壳、行星轮架等，存放于生产车间及仓库；存货存放环境较好，管理水平较高。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

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果的价值类型，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人股权转让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果的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

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及负债的整体情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、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、资产评估委托合同；
- 2、厦门厦工机械股份有限公司 2017 年第 5 次整合工作会议纪要（整合纪要[2017]3 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、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 43 号，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于 2005 年 10 月 27 日修订通过）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（于 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修订，并于 2016 年 3 月 1 日起施行）；《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；

- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
- 10、《中华人民共和国企业国有资产法》（由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过，自2009年5月1日起施行）；
- 11、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2016]95号）；
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第32号，2016年6月24日起公布施行）；
- 13、《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[2016]346号）；
- 14、《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，自2015年2月1日起施行）；

（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]230号修订）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号修订）；
 - 11、《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、参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
 - 13、参考《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 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、房屋产权证明；
- 2、土地房屋权证、不动产权证；
- 3、土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据；
- 4、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或地块规划指标；
- 5、车辆行驶证；
- 6、设备的购置发票及相关产权证明文件；
- 7、出资协议、公司合同、章程、验资报告。

(五)取价依据

- 1、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 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、《2016机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 4、《2015年度厦门市各类建筑安装工程造价综合指标》；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《福建省人民政府关于印发<福建省耕地占用税实施办法>的通知》闽政[2008]17号；
- 8、《福建省人民政府批转省土地局省财政厅省物委关于福建省耕地开垦

费征收和使用规定的通知》闽政[2000]文 98 号；

9、汽车之家网站 <http://www.autohome.com.cn>；

(六)其他参考资料

- 1、厦门厦工桥箱有限公司公司评估基准日会计报表及审计报告；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 3、wind 资讯金融终端；
- 4、评估人员现场勘察、记录等；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、有关询价资料和参数资料；
- 7、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》第二十二条规定，企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、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。

市场法实质是利用活跃交易市场上已成交的类似案例的交易信息或合理的报价数据，通过对比分析的途径确定委估企业或股权价值的一种评估技术。其理论基础是在市场公开、交易活跃情况下，相同或相似资产的价值也是相同或相似。

企业相同或相似的概念为：

功效相同：经营产品或提供法服务相同或相似；

能力相当：经营业绩和规模相当；

发展趋势相似：未来成长性相同或相似。

基于上述基本要求对比评估对象找到活跃交易市场上已成交的类似案例的交易信息或合理的报价数据很难或不可能，因而，本项评估不宜采用市场法。

2、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。本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此，选择资产基础法进行评估。

3、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。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

被评估单位前身是厦门厦工机械股份有限公司桥箱事业部，可以提供以事业部为主体的历史经营信息为未来的经营信息预测做参考，以母公司2017年度的生产计划为基础，并考虑逐步面向市场对以后年度作出盈利预测。因此本次评估选用收益法。

根据《资产评估准则——企业价值》的要求，在对评估常用的三种评估方法的适用性分别进行分析之后，本次评估所选择并使用的评估方法是资产基础法和收益法。

（二）资产基础法介绍

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。评估中在假设厦门厦工桥箱有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对厦门厦工桥箱有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定企业全部股东权益评估价值。

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债评估值之和

(三) 收益法介绍

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。具体评估办法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率或资本化率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模式（即DCFF模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段模型，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

两阶段DCFE模型基本公式如下：

$$OV = \sum \frac{FCFF_n}{(1+WACC)^n} + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC-g) \times (1+WACC)^n} + \sum C_i$$

$$EV = OV - D$$

其中：

OV — 企业整体价值；

FCFF_n — 预期第n年的企业自由现金流；

g — 企业长期增长率；

WACC—加权平均资本成本，即折现率；

ΣC_i: 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

EV — 股东全部权益价值；

D — 企业付息债务。

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1月开始进行前期工作，2017年1月19日进驻现场，最终于2017年2月8日出具正式资产评估报告。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：指导被评估单位清查资产、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、评估结果分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人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：

(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。

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、 现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、 被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的。至评估基准日，土地房屋权属登记仍为厦门厦工机械股份有限公司。其能顺利过户至被评估单位。其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效。

5、 被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、 被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、 所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

8、 不考虑通货膨胀因素的影响。

9、 未来财务信息预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

10、中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

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，委托人应提请本评估机构对资产评估结果作相应调整。

十、评估结果

列入本次评估范围的厦门厦工桥箱有限公司的资产总额为206,960,924.66元，负债总额2,856,599.54元，净资产为204,104,325.12元。

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，分别采用资产基础法和收益法，对厦门厦工桥箱有限公司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：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日2016年12月31日，纳入本次评估范围的厦门厦工桥箱有限公司的评估价值为：资产为人民币贰亿叁仟万捌仟叁佰伍拾玖元捌角肆分（RMB230,008,359.84元）；负债为人民币贰佰捌拾伍万陆仟伍佰玖拾玖元伍角肆分（RMB2,856,599.54元）；净资产为人民币贰亿贰仟柒佰壹拾伍万壹仟柒佰陆拾元叁角正（RMB227,151,760.30元）。

具体如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	23,084,538.05	23,085,538.05	1,000.00	0.00
货币资金	2,168,019.60	2,168,019.60	-	-
应收账款	99,000.00	100,000.00	1,000.00	1.01

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
存货	20,817,518.45	20,817,518.45	-	-
二、非流动资产合计	183,876,386.61	206,922,821.79	23,046,435.18	12.53
固定资产	183,876,136.61	206,922,821.79	23,046,685.18	12.53
递延所得税资产	250.00	-	-250.00	-100.00
三、资产总计	206,960,924.66	230,008,359.84	23,047,435.18	11.14
四、流动负债合计	2,856,599.54	2,856,599.54	-	-
应付账款	2,688,594.64	2,688,594.64	-	-
应交税费	4.90	4.90	-	-
其他应付款	168,000.00	168,000.00	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	2,856,599.54	2,856,599.54	-	-
七、净资产	204,104,325.12	227,151,760.30	23,047,435.18	11.29

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日2016年12月31日，纳入本次评估范围的厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益的评估价值为人民币贰亿叁仟叁佰捌拾壹万元整（RMB233,810,000元），评估增值29,705,674.88元，增值率14.55%。

（三）两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值为233,810,000元，比资产基础法测算得出的厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值227,151,760.30元，多了6,658,239.70元，高2.93%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能

力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

（1）被评估单位前身是厦门厦工机械股份有限公司桥箱事业部，为厦工股份提供装载机的关键零部件生产服务，不对外生产，不独立核算。2016年10月，厦工股份以桥箱事业部资产出资设立桥箱公司，至今为止，公司未进入正常经营。据向委托方及被评估单位了解，桥箱公司目前尚无对未来年期经营方针、生产纲领的明确计划与安排，且目前面临股权转让，管理层也并不考虑进行长期生产规划，仅以母公司2017年度的生产计划为基础对被评估单位2017年度生产及盈利情况作出预测，并考虑面向市场后对以后年度作了销量增长的预测。该盈利预测不确定性较大，基于实际情况我们无法对其可靠性进行较准确的分析和判断。

（2）成本法评估结果系按评估基准日价格水平重置评估对象并考虑其各种损耗所估算的评估对象于评估基准日市场价值，其结果客观、合理，符合本次评估的价值类型及评估目的。

基于上述原因，本次评估我们最终采用成本法的评估结果，即本报告最终评估结果表述如下：

经评估，截止于评估基准日2016年12月31日，在公开市场和持续使用前提下，在本被评估单位持续经营的前提下，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厦门厦工桥箱有限公司的股东全部权益的评估值为人民币贰亿贰仟柒佰壹拾伍万壹仟柒佰陆拾元叁角正（RMB227,151,760.30元）。

评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告使用人在应用本评估结果时应注意特别事项对评估结果的影响。

(五) 评估结果与账面价值比较变动情况及原因:

1、评估结论与账面价值比较变动情况

厦门厦工桥箱有限公司的资产账面价值为206,960,924.66元, 评估价值为230,008,359.84元, 评估价值比账面价值增加 23,047,435.18元, 增值率为11.14%; 负债账面价值为2,856,599.54元, 评估价值为 2,856,599.54元, 评估无增减值; 净资产账面价值为204,104,325.12元, 评估价值为227,151,760.30元, 评估价值比账面价值增加 23,047,435.18元, 增值率为 11.29%。

2、评估结果较账面值变动的原因分析

评估值增加 23,047,435.18 元, 评估值增值的主要原因如下:

①由股东投入的房屋建筑物、机器设备、土地等固定资产的账面原值是以评估净值调整入账的, 而本次评估原值是以评估基准日的重置价格确定, 两者存在较大差异。

②厦门厦工桥箱有限公司接受母公司厦工股份固定资产出资时, 机器设备遭受台风影响造成重大损失, 评估机器设备出资作价时已考虑并扣除了预计的修复费用。厦门厦工桥箱有限公司成立后, 没有计提折旧与减值准备, 但公司对上述设备进行了维修, 恢复了原受损设备的使用功能, 延长了经济使用寿命, 提高了设备的成新度, 从而增加了设备价值。

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被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方和被评估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、评估前的账面数被评估单位是以委托方和被评估单位提供的会计报表为基础。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托方和被评估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、纳入本次评估范围的车牌号为闽 DGU956 江铃全顺轻型载货汽车，其行驶证车主为厦门厦工机械股份有限公司，本次评估未考虑车辆未能过户到被评估单位名下的事实以及相关过户费用对评估值的影响。

6、对纳入本次评估范围的机器设备，其评估值为不含增值税价。

7、纳入本次评估范围的下表房屋建筑物已取得《厦门市土地房屋权证》，登记权利人是厦门厦工机械股份有限公司。截止评估基准日，上述房产尚未办理产权变更手续。本次评估是以其产权合法、清晰、无纠纷且完全归属被评估单位为必要假设前提，未考虑办理产权变更手续所需的相关费用对评估值的影响。

明细表序号	房产权证编号	建筑物名称
1	厦国土房证第 00858515	一金工厂房
2	厦国土房证第 00858515	B 大门保安室
3	厦国土房证第 00858515	2#高配室
4	厦国土房证第 00858515	坯料库
5	厦国土房证第 00858531	综合楼
6	厦国土房证第 00858515	新车间空压机房土建设施

明细表序号	房产权证编号	建筑物名称
8	厦国土房证第 00858515	桥箱工场配电室
9	厦国土房证第 00858515	金二车间厂房
10	厦国土房证第 00858515	热处理车间厂房
11	厦国土房证第 00858515	简易仓库
12	厦国土房证第 00858535	壳体厂房
13	厦国土房证第 00858515	部装厂房
15	厦国土房证第 00858515	部装桥线（部装厂房）
16	厦国土房证第 00858515	部装箱线（四金工厂房）
17	厦国土房证第 00858515	壳体北线（二金工厂房）

8、纳入本次评估范围的下列房屋建筑物，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。这些房屋建筑物的面积或数量均系由被评估单位提供的测绘数据确定，与企业填报的申报资产负债表面积相符，其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责，在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量和计算。本评估目的实现时，被评估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。

明细表序号	房产权证编号	建筑物名称
7	无证	厂房(部装箱清洗)
14	无证	厂房(部装焊接线)
18	无证	箱体清理厂房（275.19 平方米）
19	无证	B 地块挖掘机停放场地面硬化

9、厦门市集美区灌口南路 801 号、803 号及 805 号宗地已取得《厦门市土地房屋权证》，集美区铁山路 155-157 号宗地已取得《厦门市不动产权证》，上述宗地所有权为国家所有，土地使用权人登记为厦门厦工机械股份有限公司。截止评估基准日，上述宗地尚未办理产权变更手续。本次评估是以其产权合法、清晰、无纠纷且完全归属被评估单位为必要假设前提，未考虑办理产权变更手

续所需的相关费用对评估值的影响。

11、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象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。

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

13、本报告采用资产基础法结果为最终评估结论，反映的是缺乏流动性情况下的企业价值。评估对象为股东全部权益，无需考虑控股权或少数股权溢折价对评估值的影响。

14、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转让其全资子公司厦门厦工桥箱有限公司股权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注册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

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。本评估报告日为二〇一七年二月八日。

谨此报告!

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人:



资产评估师:



厦门厦工机械股份有限公司拟股权转让涉及的
厦门厦工桥箱有限公司股东全部权益价值
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

附件二被评估单位盈利预测及股权价值测算表

附件三其他与评估有关的文件

- 与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- 被评估单位基准日审计报告（复印件）；
- 委托人与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- 委托人和被评估单位的承诺函（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）；
- 签字资产评估师资格证书（复印件）；