

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中捷资源投资股份有限公司拟股权转让涉及的  
中屹机械工业有限公司股东全部权益价值

# 评估报告

开元评报字[2018]040号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年三月五日

## 目 录

声 明	1
评估报告摘要	3
评 估 报 告	6
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告附件	35



## 声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告的使用人应当按照法律、行政法规规定和本评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告的使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告有效使用期内合理使用本评估报告及其评估结论；

当上述评估假设、限定条件、特别事项及未来经济环境发生较大变化时，应慎重使用本评估报告及其评估结论，或者重新进行评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实法律权属证明、财务会计信息或者其他相关资料，本资产评估机构执业人员履行正常核查程序未发现所导致法律后果由委托人和相关当事人负责。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据合计存在尾数差异，系因电脑处理各明细数据万元取整时四舍五入所致，以汇总数据为准。

中捷资源投资股份有限公司拟股权转让涉及的  
中屹机械工业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2018]040号

中捷资源投资股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵循有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守独立、客观、公正原则，采用资产基础法，依照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的中屹机械工业有限公司股东全部权益价值于评估基准日2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

为中捷资源投资股份有限公司提供拟股权转让涉及的中屹机械工业有限公司股东全部权益于评估基准日市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为中屹机械工业有限公司股东全部权益价值。

评估范围为中屹机械工业有限公司于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2017年12月31日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法评估。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2017年12月31日，中屹机械工业有限公司申报评估资产总额账面值为15,681.46万元、负债总额账面值为236.54万元，所有者（股东）权益账面值为15,444.92万元。

中屹机械工业有限公司股东全部权益经采用资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为19,976.00万元，评估增值4,531.08万元，增值率29.34%。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无

（三）评估程序受到限制的情形

无

（四）评估资料不完整的情形

无

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

①截止评估基准日，委估房产涉及抵押，具体情况如下表所示：

序号	房产证编号	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押人	抵押银行	抵押期限
1	苏房权证吴江字第25007426号	9587.08	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
2	苏房权证吴江字第25007426号	9669.68	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
3	苏房权证吴江字第25007428号	9669.68	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
4	苏房权证吴江字第25007429号	9669.68	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
5	苏房权证吴江字第25007428号	14470.95	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
6	苏房权证吴江字第25007426号	2573.21	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
7	苏房权证吴江字第25007427号	5165.49	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
8	苏房权证吴江字第25070153号	5137.22	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
合计		65942.99			

②截止评估基准日，委估土地涉及抵押，具体情况如下表所示：

序号	土地证编号	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押人	抵押银行	抵押期限
1	吴国用(2013)第04602004号	99992.4	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
	合计	99992.4			

上述资产是为母公司中捷资源投资股份有限公司借款融资而进行抵押的，上述资产抵押（子公司华俄兴邦投资有限公司同时提供担保）共计取得1.4亿元借款。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形无。

（九）其他特别说明事项

被评估单位目前已停产歇业，房屋土地等实物资产处于闲置状态。本次评估是基于委估资产保持目前用途及现状条件下的评估，未考虑资产用途变化带来的使用性能改变等情况。

#### 八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日，本资产评估报告日为2018年3月5日。

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并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

中捷资源投资股份有限公司拟股权转让涉及的  
中屹机械工业有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

开元评报字[2018]040号

中捷资源投资股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵循有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守独立、客观、公正原则，采用资产基础法，依照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的中屹机械工业有限公司股东全部权益于评估基准日2017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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人概况

企业名称：中捷资源投资股份有限公司

住所：浙江省玉环市大麦屿街道兴港东路198号

法定代表人：周海涛

注册资本：68781.504万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：投资管理、实业投资，投资咨询服务；矿业资源及能源的投资、开发、经营；新能源产品技术研发、销售；缝制机械及配件、缝纫机铸件、工程机械配件、汽摩配件的制造、销售；经营本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的进出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务（国家实行核定公司经营的商品除外）。（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）

#### （二）被评估单位概况

##### 1、单位基本情况

企业名称：中屹机械工业有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：吴江区横扇镇菀坪东路

法定代表人：陈敦昆

注册资本：23100万元整



成立日期：2004年08月09日

营业期限：2004年08月09日至2024年08月08日

经营范围：缝纫机及配件制造销售，并提供相关的技术咨询、技术研发、技术服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

## 2、历史沿革

(1) 中屹机械工业有限公司原名为江苏中屹缝纫机有限公司，公司成立于2004年8月9日，注册资本为1000万元，其中中捷缝纫机股份有限公司以货币出资770万元，占注册资本的77%、赵铁军以货币出资70万元，占注册资本7%、刘森以货币出资60万元，占注册资本6%、冯庆甫以货币出资50万元，占注册资本5%、孙树汉以货币出资50万元，占注册资本5%。上述出资经吴江华正会计师事务所有限公司出具平华正资（2004）301号验资报告验证。成立后企业股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中捷缝纫机股份有限公司	770	77
2	赵铁军	70	7
3	刘森	60	6
4	冯庆甫	50	5
5	孙树汉	50	5
	合计	1000	100

### (2) 公司更名

2007年8月9日，公司由江苏中屹缝纫机有限公司更名为中屹机械工业有限公司。

### (3) 公司第一次增资

根据江苏中屹缝纫机有限公司2005年3月7日股东会决议和公司章程修正案的规定，公司增资1000万元，增资后公司注册资本为2000万元，中捷缝纫机股份有限公司出资1540万元，占注册资本的77%、赵铁军出资70万元，占注册资本3.5%、刘森出资60万元，占注册资本3%、冯庆甫出资50万元，占注册资本2.5%、孙树汉出资50万元，占注册资本2.5%、徐仁舜出资230万元，占注册资本11.5%。上述出资经吴江华正会计师事务所有限公司出具平华正资（2005）字第80号验资报告验证。变更后企业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中捷缝纫机股份有限公司	1540	77
2	赵铁军	70	3.5

3	刘淼	60	3
4	冯庆甫	50	2.5
5	孙树汉	50	2.5
6	徐仁舜	230	11.5
	合计	2000	100

(4) 公司第二次增资

根据江苏中屹缝纫机有限公司2007年7月10日股东会决议和公司章程修正案的规定，公司增资3000万元，增资后中捷缝纫机股份有限公司出资5000万元，占注册资本的100%。上述出资经吴江华正会计师事务所有限公司出具平华正资（2007）字第307号验资报告验证。变更后企业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中捷缝纫机股份有限公司	5000	100
	合计	5000	100

(5) 公司第三次增资

根据中屹机械工业有限公司2008年8月15日股东会决议和公司章程修正案的规定，公司增资2000万元，增资后中捷缝纫机股份有限公司出资7000万元，占注册资本的100%。上述出资经吴江华正会计师事务所有限公司出具平华正资（2008）字第238号验资报告验证。变更后企业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中捷缝纫机股份有限公司	7000	100
	合计	7000	100

(6) 公司第四次增资

根据中屹机械工业有限公司2009年5月8日股东会决议和公司章程修正案的规定，公司增资6000万元，增资后中捷缝纫机股份有限公司出资13000万元，占注册资本的100%。上述出资经吴江华正会计师事务所有限公司出具平华正资（2009）字第169号验资报告验证。变更后企业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中捷缝纫机股份有限公司	13000	100
	合计	13000	100

(7) 公司第五次增资

根据中屹机械工业有限公司2010年10月20日股东会决议和公司章程修正案的规定，

公司增资2900万元，增资后中捷缝纫机股份有限公司出资15900万元，占注册资本的100%。上述出资经吴江华正会计师事务所有限公司出具平华正资（2010）字第609号验资报告验证。变更后企业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中捷缝纫机股份有限公司	15900	100
	合计	15900	100

（8）公司第六次增资

根据中屹机械工业有限公司股东会决议和公司章程修正案的规定，公司增资200万元，增资后中捷缝纫机股份有限公司出资16100万元，占注册资本的100%。上述出资经吴江华正会计师事务所有限公司出具平华正资（2011）字第75号验资报告验证。变更后企业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中捷缝纫机股份有限公司	16100	100
	合计	16100	100

（9）公司第七次增资

根据中屹机械工业有限公司2011年3月28日股东会决议和公司章程修正案的规定，公司增资7000万元，增资后中捷缝纫机股份有限公司出资23100万元，占注册资本的100%。上述出资经吴江华正会计师事务所有限公司出具平华正资（2011）字第246号验资报告验证。变更后企业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中捷缝纫机股份有限公司	23100	100
	合计	23100	100

（10）2016年12月，公司统一社会信用代码生成，统一社会信用代码为：9132050976416657XA。

3、被评估单位近期的财务状况和经营业绩如下：

（1）资产负债表（单位：万元）

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	156,814,555.47	164,454,425.39	175,807,065.11
总负债	2,365,444.68	5,516,083.07	15,893,642.20
股东权益	154,449,110.79	158,938,342.32	159,913,422.91

（2）利润表（单位：万元）

项 目	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入		665,397.98	34,968,903.60
营业利润	-4,666,869.37	-3,078,393.30	-110,690,541.81
利润总额	-4,489,231.53	-1,930,107.94	-103,035,502.46
净利润	-4,489,231.53	-1,930,107.94	-104,863,357.47

上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### 4、资产状况

被评估单位主要实物资产为机器设备和电子设备等设备类资产及土地使用权和房屋建（构）筑物，2017年12月31日企业申报的财务报表披露设备类资产账面价值为1,017,223.84元，主要为环网柜、高低压配电柜、空调、电脑和办公家具等64项设备；2017年12月31日经审计后财务报表披露房屋建（构）筑物账面价值60,423,163.08元，主要为道路硬化、厂区绿化、厂房、食堂和宿舍楼等22项房屋建（构）筑物；无形资产为一宗土地使用权，2017年12月31日经审计后的财务报表披露无形资产账面价值为23,072,012.47元，为厂区所在土地。

#### 5、被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行2006年2月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

(4) 记账基础和计价原则：会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具投资性房地产外，均以历史成本为计价原则；

(5) 坏账损失的核算方法：采用账龄分析法及个别计提法计提坏账准备；

(6) 存货计价方法：存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

(7) 固定资产及折旧：固定资产计量基础为按照成本进行初始计量并按月计提折旧。固定资产的折旧方法为年限平均法。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	10	4.5
机器设备	年限平均法	10	10	9
电子设备	年限平均法	5	10	18

运输设备	年限平均法	5	10	18
办公设备及其他	年限平均法	5	10	18

(8) 无形资产：无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造研发中心、公寓楼等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权——工业	50	土地证

### (9) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物	17%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	按照房产原值的70%为纳税基准	1.20%

### 6、影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

2017年初步核算，全年国内生产总值827122亿元，按可比价格计算，比上年增长6.9%。分季度看，一季度同比增长6.9%，二季度增长6.9%，三季度增长6.8%，四季度增长6.8%。分产业看，第一产业增加值65468亿元，比上年增长3.9%；第二产业增加值334623亿元，增长6.1%；第三产业增加值427032亿元，增长8.0%。

#### (1) 粮食生产再获丰收，畜牧业稳定增长

全年全国粮食总产量61791万吨，比上年增加166万吨，增长0.3%。其中，夏粮产量14031万吨，增长0.8%；早稻产量3174万吨，下降3.2%；秋粮产量44585万吨，增长0.4%。棉花产量549万吨，增长2.7%。全年猪牛羊禽肉产量8431万吨，比上年增长0.8%。其中，

猪肉产量5340万吨，增长0.8%；牛肉产量726万吨，增长1.3%；羊肉产量468万吨，增长1.8%；禽肉产量1897万吨，增长0.5%。生猪存栏43325万头，比上年下降0.4%；生猪出栏68861万头，增长0.5%。

#### (2) 工业生产增长加快，企业利润较快增长

全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长6.6%，增速比上年加快0.6个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长6.5%，集体企业增长0.6%，股份制企业增长6.6%，外商及港澳台商投资企业增长6.9%。分三大门类看，采矿业增加值下降1.5%，制造业增长7.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长8.1%。高技术产业和装备制造业增加值分别比上年增长13.4%和11.3%，增速分别比规模以上工业快6.8和4.7个百分点。全年规模以上工业企业产销率达到98.1%。规模以上工业企业实现出口交货值123230亿元，比上年增长10.7%。12月份，规模以上工业增加值同比增长6.2%，环比增长0.52%。

1-11月份，全国规模以上工业企业实现利润总额68750亿元，同比增长21.9%，比上年同期加快12.5个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为6.36%，比上年同期提高0.54个百分点。

#### (3) 服务业保持较快发展，商务活动指数持续处于景气区间

全年全国服务业生产指数比上年增长8.2%，增速比上年加快0.1个百分点。12月份，全国服务业生产指数同比增长7.9%，比上月加快0.1个百分点。1-11月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长13.9%，比上年同期加快2.5个百分点；规模以上服务业企业营业利润增长30.4%，加快28.2个百分点；战略性新兴产业、生产性服务业、科技服务业营业收入同比分别增长18.0%、15.0%和15.1%。

12月份，服务业商务活动指数为53.4%。邮政快递、电信广播电视和卫星传输服务、互联网软件信息技术服务、银行、保险等行业商务活动指数均位于57.0%以上的较高景气区间。从市场需求看，服务业新订单指数为50.9%，连续8个月位于景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为60.3%，连续7个月保持在高位景气区间。

#### (4) 投资结构不断优化，商品房待售面积继续减少

全年全国固定资产投资（不含农户，下同）631684亿元，比上年增长7.2%，增速比上年回落0.9个百分点。其中，国有控股投资232887亿元，增长10.1%；民间投资381510亿元，增长6.0%，比上年加快2.8个百分点，占全部投资的比重为60.4%。分产业看，第一产业投资20892亿元，增长11.8%；第二产业投资235751亿元，增长3.2%，其中制造业投资193616亿元，增长4.8%；第三产业投资375040亿元，增长9.5%。基础设施投资140005亿元，增长19.0%，比上年加快1.6个百分点。高技术制造业、装备制造业投资比上年分别增长17.0%和8.6%，分别加快2.8和4.2个百分点；高耗能制造业投资比上年下降1.8%。

固定资产投资到位资金629815亿元，比上年增长4.8%。新开工项目计划总投资 519093亿元，增长6.2%。1-12月份固定资产投资与1-11月同比持平，12月固定资产投资与上月环比增长0.53%。

全年全国房地产开发投资109799亿元，比上年增长7.0%，增速比上年加快0.1个百分点，其中住宅投资增长9.4%。房屋新开工面积178654万平方米，增长7.0%，其中住宅新开工面积增长10.5%。全国商品房销售面积169408万平方米，增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%。全国商品房销售额133701亿元，增长13.7%，其中住宅销售额增长11.3%。房地产开发企业土地购置面积25508万平方米，增长15.8%。12月末，全国商品房待售面积58923万平方米，比上年末下降15.3%。全年房地产开发企业到位资金156053亿元，增长8.2%。

#### (5) 市场销售平稳较快增长，消费升级态势明显

全年社会消费品零售总额366262亿元，比上年增长10.2%，增速比上年回落0.2个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额160613亿元，增长8.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额314290亿元，增长10.0%；乡村消费品零售额51972亿元，增长11.8%。按消费类型分，餐饮收入39644亿元，增长10.7%；商品零售326618亿元，增长10.2%，其中限额以上单位商品零售150861亿元，增长8.2%。消费升级类商品较快增长，通讯器材、体育娱乐用品及化妆品类商品分别增长11.7%、15.6%和13.5%。12月份，社会消费品零售总额同比增长9.4%，环比增长0.7%。

全年全国网上零售额71751亿元，比上年增长32.2%，增速比上年加快6.0个百分点。其中，实物商品网上零售额54806亿元，增长28.0%，占社会消费品零售总额的比重为15.0%，比上年提高2.4个百分点；非实物商品网上零售额16945亿元，增长48.1%。

#### (6) 进出口规模进一步扩大，贸易结构继续优化

全年进出口总额277921亿元，比上年增长14.2%，扭转了连续两年下降的局面。其中，出口153318亿元，增长10.8%；进口124603亿元，增长18.7%。进出口相抵，顺差28716亿元。一般贸易进出口增长16.8%，占进出口总值的比重为56.4%，比上年提高1.3个百分点。机电产品出口增长12.1%，占出口总额的58.4%，比上年提高0.7个百分点。12月份，进出口总额27065亿元，同比增长4.5%。其中，出口15342亿元，增长7.4%；进口11722亿元，增长0.9%。

#### (7) 居民消费价格涨势温和，工业生产者价格由降转升

全年居民消费价格比上年上涨1.6%，涨幅比上年回落0.4个百分点。其中，城市上涨1.7%，农村上涨1.3%。分类别看，食品烟酒价格下降0.4%，衣着上涨1.3%，居住上涨2.6%，生活用品及服务上涨1.1%，交通和通信上涨1.1%，教育文化和娱乐上涨2.4%，

医疗保健上涨6.0%，其他用品和服务上涨2.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨1.5%，猪肉价格下降8.8%，鲜菜价格下降8.1%。12月份，居民消费价格同比上涨1.8%，环比上涨0.3%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨6.3%，结束了自2012年以来连续5年下降的态势；12月份同比上涨4.9%，环比上涨0.8%。全年工业生产者购进价格比上年上涨8.1%，12月份同比上涨5.9%，环比上涨0.8%。

(8) 居民收入增长加快，农村居民收入增长快于城镇

全年全国居民人均可支配收入25974元，比上年名义增长9.0%；扣除价格因素实际增长7.3%，比上年加快1.0个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入36396元，扣除价格因素实际增长6.5%；农村居民人均可支配收入13432元，扣除价格因素实际增长7.3%。城乡居民人均收入倍差2.71，比上年缩小0.01。全国居民人均可支配收入中位数22408元，比上年名义增长7.3%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入5958元，中等偏下收入组人均可支配收入13843元，中等收入组人均可支配收入22495元，中等偏上收入组人均可支配收入34547元，高收入组人均可支配收入64934元。全年全国居民人均消费支出18322元，比上年名义增长7.1%，扣除价格因素实际增长5.4%。全年农民工总量28652万人，比上年增加481万人，增长1.7%。其中，本地农民工11467万人，增长2.0%；外出农民工17185万人，增长1.5%。农民工月均收入水平3485元，比上年增长6.4%。

(9) 供给侧结构性改革深入推进，转型升级取得新成效

“三去一降一补”扎实推进。钢铁、煤炭年度去产能任务圆满完成。全国工业产能利用率为77.0%，创5年新高。商品房库存水平持续下降，12月末商品房待售面积比上年末减少10616万平方米。工业企业杠杆率不断降低，11月末规模以上工业企业资产负债率为55.8%，比上年同期下降0.5个百分点。企业成本继续下降，1-11月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.26元，比上年同期减少0.28元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农业投资分别比上年增长23.9%、16.4%和16.4%，分别快于全部投资16.7、9.2和9.2个百分点。

创新发展持续发力，新动能继续较快增长。全年全国新登记企业607.4万户，比上年增长9.9%，日均新登记企业1.66万户。航空航天、人工智能、深海探测、生物医药等领域涌现出一批重大科技成果。新产业新产品蓬勃发展，工业战略性新兴产业增加值比上年增长11.0%，增速比规模以上工业快4.4个百分点；工业机器人产量比上年增长68.1%，新能源汽车增长51.1%。经济结构继续优化。全年第三产业增加值对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，比上年提高1.3个百分点；消费是经济增长主动力，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，高于资本形成总额26.7个百分点。绿色发展扎实



推进，万元国内生产总值能耗比上年下降3.7%。

#### (10) 人口总量平稳增长，城镇化率持续提高

年末中国大陆总人口（包括31个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）139008万人，比上年末增加737万人。全年出生人口1723万人，人口出生率为12.43‰；死亡人口986万人，人口死亡率为7.11‰；人口自然增长率为5.32‰。从性别结构看，男性人口71137万人，女性人口67871万人，总人口性别比为104.81（以女性为100）。从年龄构成看，16至59周岁的劳动年龄人口为90199万人，占总人口的比重为64.9%；60周岁及以上人口24090万人，占总人口的17.3%，其中65周岁及以上人口15831万人，占总人口的11.4%。从城乡结构看，城镇常住人口81347万人，比上年末增加2049万人；乡村常住人口57661万人，减少1312万人；城镇人口占总人口比重（城镇化率）为58.52%，比上年末提高1.17个百分点。全国人户分离人口（即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口）2.91亿人，比上年末减少98万人；其中流动人口2.44亿人，比上年末减少82万人。年末全国就业人员77640万人，其中城镇就业人员42462万人。

#### 7、委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的母公司。

#### (二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位，具体为委托人、与本评估目的相关的当事方和有关的监管部门（工商登记管理部门、验资机构等）。

## 二、评估目的

为中捷资源投资股份有限公司提供拟股权转让涉及的中屹机械工业有限公司股东全部权益于评估基准日市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 委托评估对象和评估范围

本次评估的对象为中屹机械工业有限公司股东全部权益价值。

评估范围为中屹机械工业有限公司于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。截止至评估基准日，公司资产总额为15,681.46万元（其中：流动资产7,230.22万元，非流动资产8,451.24万元），总负债236.54万元（其中：流动负债236.54万元，非流动负债0万元），股东全部权益15,444.92万元。详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范

围一致。

## （二）企业申报的表外资产的类型、数量

公司本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产、可辨认无形资产。

## （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，经与委托人沟通，并就本次评估结论的价值类型选取达成了一致意见，选定市场价值作为本次评估结论的价值类型。

### （二）市场价值的定义

本评估报告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

本项目评估基准日是2017年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3、评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

- 1、资产评估委托合同。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号, 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);

2. 《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修正);

3. 《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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5. 《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);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(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修订);

7. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);

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);

01. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);

11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

12. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);

5. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);

8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的房产证、土地证、土地出让合同、设备购置发票和相关资料等（复印件）；
3. 被评估单位的权属证书等
4. 其他相关权属依据。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表；
2. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
3. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
5. 《江苏省建筑装饰工程计价定额》（2013）及《江苏省安装工程计价定额》（2013）；
6. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
7. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 被评估单位评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料；
2. wind资讯金融终端的相关资料；
3. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》及《企业国有资产评估报告指南》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

#### 1、收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

(1) 企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值 + 预测期后价值评估值

$$\text{即：} \quad P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P - 评估对象整体价值；

r - 折现率；

t - 明确预测期；

A<sub>i</sub> - 明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A<sub>t</sub> - 未来第 t 年预期企业自由现金流量；

i - 收益计算期；

n - 收益预测期限。

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

(2) 股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值 = 未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

$$\text{即：} \quad P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P - 股东全部权益价值；

r - 折现率；

t - 明确预测期；

A<sub>i</sub> - 明确预测期第 i 年预期股权自由现金流量；

A<sub>t</sub> - 未来第 t 年预期股权自由现金流量；

i—收益计算期；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销—营运资金追加额—资本性支出+付息债务增加（减：减少）

## 2、市场法

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。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=∑被评估单位相应价值指标×可比企业价值比率（或价值乘数）×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值=（比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3+……+比准价格 n）/n

股东全部权益价值=股权的市场价值

## 3、资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值=各单项资产评估值总额—负债评估值总额

### （二）评估方法的选取及其理由

资产评估师执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、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，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

### 1、评估基本方法的适用性分析

## （1）收益法

### 1) 收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期
- ④根据总体情况判断收益法的适用性

### 2) 收益法适用性分析

从被评估单位自身发展状况分析：

中屹机械工业有限公司已进入自主清算阶段，即被评估单位的营业收入、成本费用均不能够以货币方式计量。综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用收益法。

## （2）市场法

### 1) 市场法应用的前提条件：

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ②相关的交易信息及交易标的的信息等相关资料是可以获得的。

### 2) 市场法的适用性分析

- ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司咨询网和 WIND 资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

- ②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

## （3）资产基础法（成本法）

### 1) 成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

## 2) 资产基础法（成本法）的适用性分析

### ①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

### ②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

### ③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

## 2、本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

### （二）评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 1、货币资金

以审核无误的账面值确定为评估值。

#### 2、应收账款及其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证，了解应收账款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。评估时，对全部应收账款逐户进行核查，以预计可收回的款项或权利作为评估值。



### 3、其他流动资产

对于其他流动资产的评估，通过查阅账簿记录、会计凭证，以核实无误的审计后账面值确定为评估值。

### 4、房屋建筑物类固定资产

评估净值=评估原值×成新率

#### (1) 重置成本的估算

评估原值=综合建安费+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润

#### ①综合建安费

建筑安装工程造价包括建筑工程、装饰工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员套用《江苏省建筑工程预算定额》(2013)、《江苏省安装工程预算定额》(2013)、《江苏省建设工程施工费用定额》(2013)等资料，并依据《江苏省造价信息》(2017年第四季度)调整价差。

#### ②前期费用及其它费用

前期费用及其它费用按下表列示的标准估算：

序号	项目名称	取费基数	标准(费率)	取费依据
1	前期工程咨询费	工程费用	0.43%	计价格[1999]1283号
2	工程勘察设计费	工程费用	2.98%	财建[2002]394号
3	工程招标代理费	工程费用	0.26%	计价格[2002]10号
4	建设工程监理费	工程费用	2.11%	发改价格[2007]670号
5	建设单位管理费	工程费用	1.08%	计价格[2002]1980号
6	环境影响咨询收费	工程费用	0.07%	计价格[2002]125号
7	墙改专项资金	建筑平方米	10	
8	散装水泥费	建筑平方米	2	
小计			6.92%	

前期费用及其它费用=综合建安费×6.92%+面积收费部分

#### ③资金成本

资金成本按合理工期的贷款利率估算。于评估基准日借款期借款期为1年以内的贷款利率为4.35%、借款期为1年至3年的贷款利率为4.75%；建设资金按均匀投入设定，计息期按工期的一半估算；其估算公式为：

资金成本=(综合建安费+前期及其他费用)×[(1+利率)<sup>(正常工期/2)</sup>-1]

#### ④开发利润

本次评估范围内房产为公司自建自用厂房和宿舍楼，不考虑开发利润。

#### (2) 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工

程质量以及建筑物主体、围护、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

①成新率的估算公式

综合成新率 = 年限法成新率 × 50% + 打分法成新率 × 50%

②年限法成新率的估算公式

使用年限法成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 建筑物已使用年限) / 建筑物经济耐用年限 × 100% 或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

③打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100 分。

(3) 评估值的估算

评估净值 = 评估原值 × 成新率。

5、设备类资产固定资产

根据本次评估的目的、产权持有人提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

(1) 重置全价的估算：

机器设备、电子设备评估原值的估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

A、设备购置价：

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。本次委托评估的设备中多为价值较小如高低压配电柜、环网柜、台式电脑等，多为易于采购的通用设备，其含增值税购置价格可通过市场询价或参照机械

工业信息研究院编制的2017年《中国机电产品报价手册》估算。

因产权持有人系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为含增值税购置价格减去按税法规定的可抵扣增值税之差

B、运杂费：运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

因产权持有人系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为含增值税运杂费减去按税法规定的可抵扣增值税之差。

C、安装调试费：外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

a) 主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

b) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

c) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因产权持有人系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为含增值税安装调试费和安装工程费减去按税法规定的可抵扣增值税之差。

D、资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为 4.35%；

建设期一年至三年（含三年），利率为 4.75%；

E、其他费用：其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

a) 主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

b) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

(2) 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术使用寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等情况，综合估算成新率。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

### （3）评估值的确定

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

## 6、无形资产—土地使用权

根据“城镇土地估价规程”，土地市场价值评估的基本估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。目前当地采用招拍挂形式出让的工业用地案例较多，可比较案例容易取得，故此次评估采用市场比较法；工业用地出租及开发案例较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；委估宗地所在地区征地相关政策及成本较不易取得，故不可采用成本逼近法。基准地价修正体系基准日距离评估基准日时点较长，故亦不宜采用基准地价修正法。评估人员通过现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，对委估宗地选用市场比较法测算评定土地市场价值市场法是根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。市场法根据比较基准的不同，可以分为直接比较分析和间接比较分析，本次评估采用直接比较分析的办法，其基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E \times K$$

式中：PD ——待估宗地价格；

PB ——比较案例宗地价格；

A ——待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数；

B ——待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数；

C ——待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数；

D ——待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地容积率修正系数/比较案例宗地容积率修正系数；

K——待估宗地年期修正系数/比较案例年期修正系数。

7、负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

### （一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

#### 1、明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

#### 2、提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

#### 3、指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

### （二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

#### 1、收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

#### 2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

#### 3、访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

#### 4、确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

#### 5、评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表、评估说明。

### （三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告，连同评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

### （四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制

的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

## （二）一般条件假设

1、假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、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、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

## （三）特殊条件假设

1、假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3、假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6、有关信贷利率、外汇汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化，资金的无风险报酬率保持目前的水平，不考虑通货膨胀对公司经营状况的影响。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## （四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评

估结论即告失效。

## 十、评估结论

### (一) 评估结果分析及评估结论

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，中屹机械工业有限公司申报评估的资产总额账面值为 15,681.46 万元、负债总额账面值为 236.54 万元、所有者（股东）权益账面值为 15,444.92 万元，其中归属于母公司的所有者（股东）权益为账面值 15,444.92 万元。

中屹机械工业有限公司股东全部权益经采用资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为 19,976.00 万元，评估增值 4,531.08 万元，增值率 29.34%。其分项评估结果详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	7,230.22	7,230.22			
2	非流动资产	8,451.24	12,982.32	4,531.08	53.61	
2	固定资产	6,144.04	9,594.04	3,450.00	56.15	
3	其中：建筑物类	6,042.32	9,217.94	3,175.62	52.56	人工略有增长
4	无形资产	2,307.20	3,388.28	1,081.08	46.86	地价略有增长
5	资产总计	15,681.46	20,212.54	4,531.08	28.89	
6	流动负债	236.54	236.54			
7	负债总计	236.54	236.54			
8	所有者权益（净资产）	15,444.92	19,976.00	4,531.08	29.34	

评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

### (二) 评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响；本评估报告的合法使用者应当理解：评估结论不等同于评估对象可实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证。

3、本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根



据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- ①过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- ②特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- ③评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- ④如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

4、委托人应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

### （三）评估结果的效力

1、本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### （三）评估程序受到限制的情形

无

### （四）评估资料不完整的情形

无

### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

①截止评估基准日，委估房产涉及抵押，具体情况如下表所示：

序号	房产证编号	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押人	抵押银行	抵押期限
1	苏房权证吴江字第25007426号	9587.08	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
2	苏房权证吴江字第25007426号	9669.68	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
3	苏房权证吴江字第25007428号	9669.68	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
4	苏房权证吴江字第25007429号	9669.68	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
5	苏房权证吴江字第25007428号	14470.95	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
6	苏房权证吴江字第25007426号	2573.21	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
7	苏房权证吴江字第25007427号	5165.49	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
8	苏房权证吴江字第25070153号	5137.22	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
合计		65942.99			

②截止评估基准日，委估土地涉及抵押，具体情况如下表所示：

序号	土地证编号	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押人	抵押银行	抵押期限
1	吴国用(2013)第04602004号	99992.4	中屹机械工业有限公司	中信银行股份有限公司台州玉环支行	2018年6月6日
合计		99992.4			

上述资产是为母公司中捷资源投资股份有限公司借款融资而进行抵押的，上述资产抵押（子公司华俄兴邦投资有限公司同时提供担保）共计取得1.4亿元借款。

(七) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形无。

(九) 其他特别说明事项

被评估单位目前已停产歇业，房屋土地等实物资产处于闲置状态。本次评估是基于委估资产保持目前用途及现状条件下的评估，未考虑资产用途变化带来的使用性能改变等情况。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管部门审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### (五) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日，本资产评估报告日为 2018 年 3 月 5 日。

(本页是中捷资源投资股份有限公司拟股权转让涉及的中屹机械工业有限公司  
股东全部权益价值评估报告的签章页，无正文)



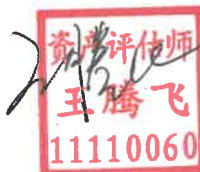
开元资产评估有限公司

中国●北京

资产评估师:



资产评估师:



## 资产评估报告附件

1. 评估基准日审计报告（复印件）；
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照（复印件）；
3. 被评估单位的资产权属文件；
4. 委托人承诺函（复印件）；
5. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函（复印件）；
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
9. 资产评估汇总表明细表。