

许昌市建安区审计局委托的许昌远东传动轴股份有限公司

搬迁补偿项目所依据的4套资产评估报告

评估结果合理性复核报告

豫盛元评复字（2022）第 2-001 号

(本报告共一册，本册为第一册)

河南盛元资产评估有限公司

二〇二二年十一月十日

目 录

- 一、委托人、产权持有单位和报告复核业务委托合同约定的其他评估报告使用人..... 1
- 二、复核目的..... 1
- 三、复核对象和复核范围..... 2
- 四、复核基准日..... 3
- 五、复核依据..... 3
- 六、复核程序实施过程..... 6
- 七、复核方法..... 6
- 八、复核结论..... 7
- 九、核减原因及测算说明..... 9
- 十、复核事项说明..... 11
- 十一、复核报告使用限制说明..... 12
- 十二、复核报告提出日期..... 12
- 附 件 14**

许昌市建安区审计局委托的许昌远东传动轴股份有限公司
搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告
评估结果合理性复核报告
豫盛元评复字（2022）第 2-001 号

许昌市建安区审计局：

河南盛元资产评估有限公司接受贵局的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估复核程序，对许昌市建安区审计局委托的许昌远东传动轴股份有限公司搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告结果合理性进行复核。现将复核结果汇报如下：

一、委托人、产权持有单位和报告复核业务委托合同约定的其他评估报告使用人

1、委托人：许昌市建安区审计局

统一社会信用代码：1141102300576136X9

负责人：韩金龙

登记机关：许昌市建安区事业单位登记管理局

地址：许昌市建安区兴业大厦

2、产权持有单位：许昌远东传动轴股份有限公司

统一社会信用代码：91411000719145489Q

法定代表人：刘延生

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

登记机关：许昌市市场监督管理局

地址：许昌市北郊尚集镇

经营范围：自营本企业自产的机电产品、成套设备及相关技术的出口业务（国家组织统一联合经营的出口商品及核定公司经营的进口商品除外）；自营本企业生产、科研所需要的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务，自营本企业的进料加工和三类一补贸易业务。

(三)其他评估报告使用人

资产评估复核报告仅供许昌市建安区审计局及法律、法规规定的其他报告使用者按评估目的使用。

二、复核目的

1、评估复核经济行为

许昌市建安区人民政府第 2 次常务会议纪要（建安政纪（2022）7 号）决议远东公司退

许昌远东传动轴股份有限公司搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告结果合理性复核报告

城进园涉及补偿费用最终以审计结果为准，故许昌市建安区审计局按此文件要求对许昌远东传动轴股份有限公司拟搬迁补偿所涉及的 4 套评估报告进行评审，并出具评审意见。为合理出具评审意见，许昌市建安区审计局特委托河南盛元资产评估有限公司对搬迁补偿所依据的 4 套评估报告结果的合理性进行复核。

2、评估复核目的

对传动轴公司搬迁补偿所依据的 4 套评估报告之评估结果的合理性进行评估复核，为甲方出具项目评审意见提供价值参考。

三、复核对象和复核范围

（一）评估复核对象：

传动轴公司搬迁补偿所依据的 4 套评估报告。

（二）评估复核范围：

传动轴公司搬迁补偿所依据的 4 套评估报告所涉及的资产，具体包括：河南博为房地产资产评估有限公司出具的豫博为评报字[2022]第 09-02 号资产评估报告和豫博为房估字（2022）第 012 号房屋征收估价报告，河南智信资产评估有限公司出具的豫智资评报字【2019】第 08011 号资产评估报告和豫智资评咨字（2019）01 号资产评估咨询报告。（以下简称“被复核报告”）

被复核评估报告共四套，评估值总计 54,065.92 万元，具体如下：

1、博为评估公司出具的豫博为评报字[2022]第 09-02 号报告，评估价值 31,330.31 万元。其中：构筑物 2,933.29 万元、最低工资及社保 3,182.57 万元、停产停业利润损失 13,602.64 万元、可搬迁机器设备 3,079.68 万元、不可搬迁机器设备 4,873.20 万元、电缆桥架 1,050.21 万元、苗木 326.94 万元、存货 206.26 万元、办公家具及其他 79.34 万元、奖励 1,996.19 万元。

2、博为评估公司出具的豫博为房估字（2022）第 012 号报告，评估价值 19,961.89 万元，均为房屋建筑物估值。

3、智信评估公司出具的豫智资评咨字（2019）01 号报告，评估价值 844.29 万元。其中：最低工资及社保 140.04 万元、停产停业利润损失 704.25 万元。

4、智信评估公司出具的豫智资评报字【2019】第 08011 号报告，评估价值 1,929.42 万元。其中：房屋构筑物 1,553.38 万元、可搬迁机器设备 330.00 万元、不可搬迁机器设备 46.05 万元。

评估复核范围和对象与被复核报告列示的范围和对象一致,且已经委托人确认，具体以许昌市建安区审计局申报并加盖公章的被复核报告为准。

四、复核基准日

评估复核基准日与被复核报告基准日相同，河南博为房地产资产评估有限公司出具的两套报告的基准日为 2021 年 9 月 30 日，河南智信资产评估有限公司出具的两套报告的基准日为 2019 年 7 月 31 日。

本次复核所有资产均为复核基准日实际存在的资产，资产状况均为复核基准日实际存在的状况，取价标准均为复核基准日有效的价格标准。

五、复核依据

(一)复核行为依据

1. 委托人给河南盛元资产评估有限公司出具的评估复核委托函。

(二)复核法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；

3、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

4、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

5、财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

6、国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；

7、国资委 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；

8、国资委“国资委产权[2006]274 号”《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

9、原国家国有资产管理局“国资办发[1992]36 号”《国有资产评估管理办法施行细则》；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

11、《财政部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的意见》（国办发【2001】102 号）；

12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院第 32 号令，2016）；

13、中华人民共和国民法典（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

14、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大

许昌远东传动轴股份有限公司搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告结果合理性复核报告

会常务委员会第七次会议修改)；

15、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日国务院令 第 714 号)；

16、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 10 月 30 日中华人民共和国国务院令 第 691 号、第二次修订)；

17、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 50 号、2011 年 11 月 1 日中华人民共和国财政部 国家税务总局令 第 65 号修订)；

18、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)；

19、《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；

20、2019 年 4 月 1 日起执行的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

21、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)复核准则依据：

1、《资产评估基本准则》(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[2018]36 号)；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；

7、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号)；

8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2017]38 号)；

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 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)；

13、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

14、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；

15、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

(四)权属依据

1、房屋所有权证；

许昌远东传动轴股份有限公司搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告结果合理性复核报告

2、重大合同、协议及设备购置发票；

3、其他权属证明资料。

(五)复核判断依据

1、委托人提供的 4 套被复核报告；

2、《房屋完损等级评定标准》建设部；

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4、《河南省市政工程预算定额》(HAAI-31-2016)；

5、《河南省建设工程取费定额》（2016）；

6、《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建（2016）504 号）；

7、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格（2015）299 号）；

8、广材助手查询的许昌市建筑材料信息价；

9、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

10、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的距评估基准日最近的贷款市场报价利率(LPR)；

11、许昌市人民政府办公室关于印发许昌市中心城区棚户区改造货币化安置办法等棚户区改造工作四个文件的通知许政办[2017]2 号；

12、许政〔2016〕63 号 许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知；

13、许昌市建安区人民政府第 2 次常务会议纪要（建安政纪（2022）7 号）；

14、许昌传动轴股份公司提供的 2016 年至 2021 年 9 月经审计的会计报表、纳税申报表等财务资料；

15、许昌市建安区审计局提供的从建安区社保局查询的远东传动轴公司 2019 年 7 月和 2021 年 9 月份企业缴纳社保的记录；

16、从建安区社保局查询的 2021 年 9 月份远东传动轴公司参保人员花名册；

17、许昌市公布的 2019 年 7 月和 2021 年 9 月最低工资标准；

18、许昌建安区先进制造业开发区管委会出具的关于许昌远东公司提出等速车间净利润损失计算问题的意见；

19、同花顺金融终端查询的价格指数；

- 20、网络查询等市场询价资料；
- 21、资产评估专业人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 22、其它资产评估专业人员运用的取价依据。

六、复核程序实施过程

在接受评估复核委托后，根据评估对象特点，采用以下措施进行评估复核安排：

- 1.向委托人索取原评估报告、原评估机构底稿等复核资料；
- 2.与委托人共同进驻远东传动轴公司对原评估机构清查核实底稿进行查验复核；
- 3.委托人协调远东传动轴公司提供会计报表、纳税报表等资料；
- 4.委托人协调建安区社保等部门提供查询外部资料；
- 5.根据收集的资料，对原复核报告及底稿进行复核测算，并对原报告评估结果的合理性发表复核意见；
- 6.经内部复核后向委托人提交评估复核报告草稿，并征求其意见；
- 7.经其确认无误后，提交正式评估复核报告书。

七、复核方法

（一）原评估机构的评估方法

本次搬迁补偿评估涉及房屋建筑物、构筑物、机器设备、电缆桥架、办公家具及其他、苗木、存货、停产停业损失和搬迁期间员工最低工资及社保补助，可搬迁资产包括部分机器设备、办公家具及其他、存货，除此之外的其他资产均为不可搬迁资产。原评估报告对各类资产的评估方法如下：

1、不可搬迁资产

对不可搬迁资产的搬迁补偿是以政府支付补偿款购买资产并由政府处置资产的假设前提进行评估的。考虑该补偿模式，原评估机构采用了成本法进行评估。成本法是指在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扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

基本公式为：评估值 = 重置全价（含税）×成新率

2、可搬迁资产

对可搬迁资产的搬迁补偿是以政府支付补偿款，由被征收单位对资产拆除、运输、安装重新使用为假设前提进行评估的。考虑该补偿模式，原评估机构是按搬迁过程中所发生的客观搬迁费进行估算的，搬迁费主要包括拆卸费、运杂费、安装调试费、设备基础费、建安工程前期费用和资金成本；各项搬迁费以设备购置价为基础按费率计算，设备购置价

及费率按基准日市场标准选取。

可搬迁设备的补偿费用=设备购置价×(拆卸费率+运杂费率+安装调试费率+设备基础费率+建安工程前期费率+资金成本率)

3、停产停业利润损失

许昌市人民政府办公室关于印发许昌市中心城区棚户区改造货币化安置办法等棚户区改造工作四个文件的通知(许政办[2017]2号)第四章停产停业损失补偿第十二条:对被征收房屋停产、停业损失补偿标准,以被征收人的月平均利润值确定。月平均利润值依据被征收人提供的近3年纳税证明为依据确定,不足3年的以全部生产经营期间纳税证明为依据由房地产价格评估机构评估确定。

许昌市建安区人民政府第2次常务会议纪要(建安政纪(2022)7号),会议议定如下内容:同意开发区管委会将2019年远东公司等速车间搬迁的资产评估内容,一并纳入本次评估审计;根据《河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》(豫政(2012)39号),远东公司停产停业补偿期限按照7个月计算。

原评估机构参考上述文件进行评估测算。

4、搬迁期间员工最低工资及社保补助

根据许昌市人民政府办公室关于印发许昌市中心城区棚户区改造货币化安置办法等棚户区改造工作四个文件的通知(许政办[2017]2号)第四章停产停业损失补偿第十八条:征收非营利性单位房屋,造成停产停业的,根据其前6个月在劳动保障部门登记在册人员名单,按照我市最低工资标准发放工资补贴和社保费用。发放期限参照本细则规定的临时过渡期限执行。被征收人有异议或达不成征收补偿协议的,由房地产价格评估机构评估确定停产停业损失补偿费。

原评估机构参考该文件进行评估测算。

(二) 评估复核方法

原评估机构对各类资产的评估方法恰当,本次复核按原评估机构所采用的方法,对评估过程中评估参数选取的合理性进行审核测算,据此判断评估结果的合理性。

八、复核结论

经复核,远东传动轴搬迁补偿所依据的4套评估报告在评估参数选取等方面存在错误,导致评估结果不合理;被复核评估报告的评估价值为54,065.92万元,通过我们复核确定纳入复核范围资产的复核结果为52,340.31万元,复核减值1,725.61万元,复核减值率为3.19%。复核结果如下:

许昌远东传动轴股份有限公司搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告结果合理性复核报告
报告

纳入复核范围资产的评估复核结果表

金额单位：人民币万元

序号	报告号	原评估机构	原评估值	复核估值	复核减值	复核减值率
1	豫博为房估字（2022）第 012 号	博为	19,961.89	19,807.25	-154.64	-0.77%
2	豫博为评报字[2022]第 09-02 号	博为	31,330.31	30,603.64	-726.67	-2.32%
3	合计		51,292.21	50,410.89	-881.32	-1.72%
4	豫智评咨字（2019）01 号	智信	844.29	0.00	-844.29	-100.00%
5	豫智资评报字【2019】第 08011 号	智信	1,929.42	1,929.42	0.00	0.00%
6	合计		2,773.71	1,929.42	-844.29	-30.44%
7	总计		54,065.92	52,340.31	-1,725.61	-3.19%

按不同评估报告分别列示评估复核结果如下：

豫博为评报字[2022]第 09-02 号报告评估复核结果汇总表

序号	项目	价值内涵	原评估值	复核估值	复核减值	复核减值率
1	构筑物	市场价	2,933.29	2,548.87	-384.41	-13.11%
2	最低工资及社保	损失补偿	3,182.57	2,977.84	-204.73	-6.43%
3	停产停业利润损失	损失补偿	13,602.64	13,602.64	0.00	0.00%
4	可搬迁机器设备	搬迁费	3,079.68	3,018.75	-60.93	-1.98%
5	不可搬迁机器设备	市场价	4,873.20	4,873.20	0.00	0.00%
6	电缆桥架	市场价	1,050.21	989.08	-61.13	-5.82%
7	苗木	搬迁费	326.94	326.94	0.00	0.00%
8	存货	搬迁费	206.26	206.26	0.00	0.00%
9	办公家具及其他	搬迁费	79.34	79.34	0.00	0.00%
10	奖励	奖励	1,996.19	1,980.72	-15.46	-0.77%
11	合计		31,330.31	30,603.64	-726.67	-2.32%

豫博为房估字（2022）第 012 号报告评估复核结果汇总表

序号	项目	价值内涵	原评估值	复核估值	复核减值	复核减值率
1	房屋建筑物	市场价	19,961.89	19,807.25	-154.64	-0.77%

豫智资评咨字（2019）第 01 号评估复核结果表

序号	项目	价值内涵	原评估值	复核估值	复核减值	复核减值率
----	----	------	------	------	------	-------

许昌远东传动轴股份有限公司搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告结果合理性复核报告
报告

1	最低工资及社保	损失补偿	140.04	0.00	-140.04	-100.00%
2	停产停业利润损失	损失补偿	704.25	0.00	-704.25	-100.00%
	合计		844.29	0.00	-844.29	-100.00%

豫智资评报字（2019）第 08011 号报告评估复核结果表

序号	项目	价值内涵	原评估值	复核估值	复核减值	复核减值率
1	房屋构筑物	市场价	1,553.38	1,553.38	0.00	0.00%
2	可搬迁机器设备	搬迁费	330.00	330.00	0.00	0.00%
3	不可搬迁机器设备	市场价	46.05	46.05	0.00	0.00%
4	合计		1,929.42	1,929.42	0.00	0.00%

九、核减原因及测算说明

（一）河南博为房地产资产评估有限公司出具的评估报告的复核情况

1、豫博为房估字〔2022〕第 012 号评估报告

该报告评估值为 19,961.89 万元，复核结果为 19,807.25 万元，复核减值 154.64 万元，复核减值率为 0.77%，均为房屋核减，核减原因及测算说明如下：

（1）包干装修费重复计算核减

原评估机构根据《许昌市人民政府办公室关于印发许昌市中心城区棚户区改造货币化安置办法等棚户区改造工作四个文件的通知》（许政办〔2017〕2 号），对南办公楼、北办公楼及职工餐厅三栋房产按建筑面积计算了 400 元/平方米的包干装修补偿款 5,952,924.00 元。

经复核原评估机构的房产计算表，上述三栋房产内部装修按乳胶漆计算，房产评估值中也已包含了乳胶漆装修费，与上述 400 元/平方米的包干装修补偿重复。根据实际勘查，上述三栋房产局部装修高于乳胶漆的内饰标准，故本次保留 400 元/平方米的装修补偿，将乳胶漆内饰作为重复扣减。依据现行定额及市场情况，根据乳胶漆施工的工程量，本次按一般水平套用定额，测算乳胶漆工程总造价并确定核减金额为 118.02 万元。

（2）房屋成新率虚高核减

评估机构正常情况先编制房屋原始计算表，再根据原始计算表的结果填列房屋评估明细表中各项房产的金额。经复核，博为房屋原始计算表中的成新率与评估明细表中的成新率不一致，且总体上是原始计算表中的成新率较低。博为评估明细表中房屋的评估结果为 193,666,009.00 元，原始计算表的计算结果为 193,299,735.29 元，本次按原始计算表列示的结果确认复核结果，据此核减 36.63 万元。

2、豫博为评报字[2022]第09-02号评估报告

该报告评估值为31,330.31万元，复核结果为30,603.64万元，复核减值726.67万元，复核减值率为2.32%。核减原因及测算说明如下：

(1) 构筑物核减384.41万元，其中：消防管网及设施重复核减93.18万元，与房屋建筑物装修重复核减38.57万元，构筑物成新率虚高核减252.66万元。

① 消防管网及设施重复核减

经勘察复核，在构筑物中单独计算的消防设施属于房屋建筑物的内部安装，博为在房屋造价中已经计算，本次对该部分消防设施作为重复评估项核减93.18万元。

② 与房屋建筑物装修重复核减

经复核，博为在构筑物中单独计算的房产外墙砖、内墙砖属于房屋装修，博为在房屋造价中已计算了刷涂料造价，考虑房产实际装修确实贴了内外墙砖，故此本次将刷涂料作为重复项核减37.99万元；涂装车间配备的简易厕所内部装修已在房产造价中计算，在构筑物中又将地坪、单体面盆等单独评估，本次核减该构筑物中的重复价值0.58万元。综上所述，本项核减共计38.57万元。

③ 构筑物成新率虚高核减

博为构筑物明细表中未填写竣工日期，成新率也无测算过程，博为勘查认定道路地坪等构筑物维护较好，且能及时维修，按较高的勘查成新率确定了该部分资产的综合成新率为77%；本次复核时根据固定资产卡片账，结合房屋竣工时间，分析确定构筑物的竣工时间，采用年限法计算年限成新率，结合勘察适当调高勘察成新率后综合确定成新率为67%，据此测算核减252.66万元。

(2) 最低工资及社保核减

博为按建安区2022年最低工资标准2000元/月计算，审核时按评估基准日即2021年9月30日的最低工资标准1900元/月计算，据此核减工资71.75万元；博为计算了参保人员的住房公积金132.98万元，与许政办（2017）2号文规定不符，本次对其全部全部核减。综上所述，本项核减共计204.73万元。

(3) 可搬迁机器设备搬迁费核减

经复核博为的机器设备搬迁费计算表，其机床的安装费高于6%，变电设备的安装费高于15%，焊机的安装费高于6%，此三类资产取费均超过评估参数手册规定的安装费上限，本次按上限费率测算后核减60.93万元。

(4) 电缆桥架成新率虚高核减

许昌远东传动轴股份有限公司搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告结果合理性复核报告

博为电缆桥架明细表中未填写竣工日期，成新率也无测算过程，博为勘查认定其维护较好，按较高的勘查成新率确定了该部分资产的综合成新率为79%；本次复核时根据此车间内主要设备的购置时间，分析确定电缆桥架的购置时间，采用年限法计算年限成新率，结合勘察适当调高勘察成新率后综合确定成新率为75%，据此测算核减61.13万元。

（5）自行安置奖励费虚高

按许政办（2017）2号文的规定，该奖励费按房屋价值的10%计算，本次复核按核减房屋价值的10%核减奖励费15.46万元。

2、豫智资评咨字（2019）第 01 号评估报告

该报告评估值为 844.29 万元，复核结果为 0.00 万元，复核减值 844.29 万元，复核减值率为 100%，其中，最低工资及社保核减 140.04 万元，停产停业利润损失核减 704.25 万元，核减原因及测算说明如下：

根据许昌建安区先进制造业开发区管委会关于许昌远东公司提出等速车间净利润损失计算问题的意见，建安区开发区管委会同意将等速车间的净利润损失按照河南博为房地产资产评估有限公司出具的评估报告予以补偿，为避免重复计算，本次将智信评估公司计算的 2019 年等速车间的该项补偿核减，核减金额 844.29 万元。

十、复核事项说明

下述事项是复核机构在复核过程中发现的影响估值结果的重大事项，但复核机构受客观限制，在复核结果确定中未考虑下述事项对估值结果的影响，请报告使用人在办理征收补偿时注意该事项的影响。

（一）由委托人提供的被复核报告及与复核工作相关的资料，是编制本复核报告的基础，委托人对其提供资料的真实性、全面性负责。

（二）可抵扣增值税的说明

原评估机构在对房屋建筑物、构筑物、机器设备等的价值评估中采用了成本法，其评估结果为含增值税的金额。考虑到处理方法的连贯性，此次复核仍以含税价格为基础进行，复核结果仍为含税金额。

（三）自行安置奖励费

根据许昌市人民政府办公室关于印发许昌市中心城区棚户区改造货币化安置办法等棚户区改造工作四个文件的通知（许政办[2017]2 号）的规定，该奖励费支付前提条件是被征收人在协商期限届满前签订征收补偿协议，目前搬迁工作尚处于资产评估阶段，征收补偿协议尚未签订，在评估报告出具之前不能确定被征收人是否符合给予奖励的条件，故评估

许昌远东传动轴股份有限公司搬迁补偿项目所依据的 4 套资产评估报告结果合理性复核报告

报告对尚不确定的奖金计算在拆迁补偿价值中依据不充足。本次暂按房屋建筑物含税评估值的 10% 保留评估值，并根据该保留复核结果测算核减金额为 15.46 万元。

（四）原评估报告有效期的说明

河南博为房地产资产评估有限公司出具的 2 套评估报告的基准日为 2021 年 9 月 30 日，河南智信资产评估有限公司出具的 2 套评估报告的基准日为 2019 年 7 月 31 日。评估报告的有效期限按规定为自评估基准日之后 1 年，评估报告使用人应在评估报告有效期内使用评估报告，办理与评估目的相对应的经济事项。按此规定判断，原评估报告已超过有效期，评估报告已经失效，报告使用人不应再使用评估报告，而应调整评估基准日重新进行评估。

（五）可搬迁设备和不可搬迁设备划分不清晰

原评估机构的报告已出具，但可搬迁设备与不可搬迁设备未在报告及明细表中详细披露，建议许昌建安区先进制造业开发区管委会组织原评估机构单独出具加盖公章的可搬迁设备和不可搬迁设备的明细，并经远东传动轴股份有限公司予以确认后，移交建安区国资局办理资产接收处置工作。

十一、复核报告使用限制说明

（一）复核报告随同被复核的 4 套报告一起使用，并共同产生资产评估报告应有的法律效力。被复核报告包括：豫博为评报字[2022]第 09-02 号资产评估报告和豫博为房估字（2022）第 012 号房屋征收估价报告，河南智信资产评估有限公司出具的豫智资评报字【2019】第 08011 号资产评估报告和豫智资评咨字（2019）01 号资产评估咨询报告。

（二）本复核报告在评估机构盖章后方可使用。

（三）本复核报告的结论仅供报告载明的使用者使用，且只能用于本报告载明的目的和用途。报告使用者应按有关法律、法规的要求正确、恰当地使用本报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（四）未征得我公司书面同意，本报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

十二、复核报告提出日期

本复核项目报告日为 2022 年 11 月 10 日。

河南盛元资产评估有限公司

2022 年 11 月 10 日

附件

- (一)委托人组织机构代码证
- (二)委托人承诺函
- (三)资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- (四)资产评估机构法人营业执照副本
- (五)负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- (六)核减资产明细表