

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

全州福达汽车零部件有限公司拟收购资产涉及的
桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产价值
资产评估报告

京信评报字（2021）第 339 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年九月二十七日



总 目 录

第一册 资产评估报告

| | |
|-------------------------------|----|
| 声 明 | 1 |
| 摘 要 | 2 |
| 第一章 基本情况 | 4 |
| 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况 | 4 |
| 二、评估目的 | 5 |
| 三、评估对象和评估范围 | 5 |
| 四、评估价值类型及定义 | 5 |
| 五、评估基准日 | 6 |
| 第二章 评估依据 | 6 |
| 一、经济行为依据 | 6 |
| 二、法律法规依据 | 6 |
| 三、评估准则依据 | 6 |
| 四、资产权属依据 | 7 |
| 五、取价依据 | 7 |
| 第三章 评估方法 | 7 |
| 第四章 评估程序实施过程和情况 | 10 |
| 一、进行前期调查 | 10 |
| 二、编制评估计划 | 10 |
| 三、进行现场调查 | 11 |
| 四、收集整理评估资料 | 11 |
| 五、展开评定估算 | 11 |
| 六、形成评估结论 | 11 |
| 七、编制出具评估报告 | 11 |
| 八、整理归集评估档案 | 12 |
| 第五章 评估假设 | 12 |
| 一、本次评估采用的假设 | 12 |
| 二、评估假设对评估结论的影响 | 13 |
| 第六章 评估结论 | 13 |
| 第七章 特别事项说明 | 14 |
| 第八章 资产评估报告的使用限制说明 | 14 |
| 第九章 评估报告日及其他 | 15 |
| 资产评估报告附件: | 17 |

第二册 资产评估明细表

声 明

一、本资产评估报告依据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。

二、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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资产评估报告的使用人。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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，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。

七、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

全州福达汽车零部件有限公司拟收购资产涉及的 桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 339 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况，正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受全州福达汽车零部件有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法、基准地价系数修正法、市场法，按照必要的评估程序，对全州福达汽车零部件有限公司拟收购资产涉及的桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产价值。评估范围为位于桂林市全州县工业集中区西片区 1 宗工业土地使用权及其地上 6 栋房屋建筑物，土地面积合计 60858.89 平方米，房屋建筑物合计面积 19200.96 平方米。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对桂林福达全州机械制造有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在规定用途持续正常使用等假设条件下，桂林福达全州机械制造有限公司的部分房地产于评估基准日 2021 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 3678.49 万元，评估值比账面值增值 1138.41 万元，增值率为 44.82%。

金额单位: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 | 在建工程-房屋 | 2,055.09 | 2,035.30 | -19.79 | -0.96 |
| 2 | 土地使用权 | 484.99 | 1,643.19 | 1,158.20 | 238.81 |
| | 资产总计 | 2,540.08 | 3,678.49 | 1,138.41 | 44.82 |

以下事项提请报告使用人予以关注:

1、在对评估范围内的资产进行评估时,我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的税项和费用;未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项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;

2、本次评估的在建工程为现状条件下的估值,未考虑欠付工程款对评估价值的影响。

3、评估范围内房屋均未办理不动产权证书,经评估人员了解,被评估单位已申请办理房屋不动产登记,尚未取得相关不动产权证书。

4、评估范围内在建工程-房屋土建工程已完工,室内水电管线尚未铺设安装,本次评估基于房屋现状进行评估计算。

5、被评估土地使用权于评估基准日处于被抵押状态,于报告日时已办理抵押注销,我们不考虑上述事项对评估结论可能的影响。

本摘要仅用于上述评估目的,供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用,评估结论有效期一年,即自二〇二一年八月三十一日起至二〇二二年八月三十日止。但在此期间,若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动,本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定的除外。

全州福达汽车零部件有限公司拟收购资产涉及的 桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 339 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受全州福达汽车零部件有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法、市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对全州福达汽车零部件有限公司拟收购资产涉及的桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：全州福达汽车零部件有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：桂林市全州县工业集中区西区

法定代表人：张海涛

注册资本：贰仟陆佰万圆整

成立日期：2017 年 05 月 05 日

营业期限：长期

经营范围：汽车零部件，工程机械零部件，内燃机零件、铸造件的研发、生产和销售。（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。）

企业历史沿革：全州福达汽车零部件有限公司位于桂林市全州县城西工业园区，为桂林福达股份有限公司下属全资子公司（股票代码：603166）。公司拥有数控机床 100 台，国内技术领先的热处理调质生产线、正、退火线共 4 条，磷化、电泳、达克罗自动化生产线各一条，高、中频加热炉及压力机 25 台套，滚丝机 30 台，磁力探伤机 14 台，众多先进检测设备 18 台，各类设备共 280 台套。公司年生产能力达到 3200 万付高强度紧固件，已成为全国行业内有影响的专业化高强度螺栓生产企业。公司于 2017 年通过 ISO/TS16949:2009 质量体系、ISO14001:2004 环境体系和 OHSAS18001:2007 职业健康安全体系认证，2018 年 6 月份通过了新版 IATF16949 质量体系认证。2019 年 8 月 28 日获得国家高新技术企业称号。2020 年 11 月通过 ISO14001:2015 和 ISO45001:2018 新版

认证。

（二）被评估单位概况

名称：桂林福达全州机械制造有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：桂林市全州县工业集中区域西片区

法定代表人：黄铁锋

注册资本：叁仟万圆整

成立日期：2010年01月28日

营业期限：2010年01月28日-2040年01月28日

经营范围：金属加工机械制造；农业机械制造；矿山机械制造；通用设备制造（不含特种设备制造）。（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。）

委托方与被评估单位为同一控制人的关联企业。

（三）其他评估报告使用人

1、约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

全州福达汽车零部件有限公司拟收购桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产。为此，全州福达汽车零部件有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对拟收购的房地产价值进行评估，为公司提供相应的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产价值。

（二）评估范围为位于桂林市全州县工业集中区西片区1宗工业土地使用权及其地上6栋房屋建筑物，土地面积60858.89平方米，房屋建筑面积19200.96平方米，合计账面价值2540.08万元。

（三）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、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为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

- (一) 本项目资产评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

涉及评估范围内资产收购的《董事会决议》。

二、法律法规依据

- (一) 《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);
- (二) 《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修正);
- (三) 《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);
- (四) 《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通过);
- (五) 《中华人民共和国土地管理法》(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通过);
- (六) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
- (七) 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);
- (八) 《资产评估行业财政监督管理办法》(根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第 97 号) 修改);
- (九) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

- (三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
- (四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
- (五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- (六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
- (七)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- (八)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (九)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (十)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕49号);
- (十一)《资产评估执业准则——评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- (十二)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (十三)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (十四)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

[桂(2021)全州县不动产权第0000628号]

五、取价依据

- (一)评估人员掌握和收集的全州县土地市场价格资料;
- (二)评估基准日全州县实施的基准地价及修正系数;
- (三)桂林地区建筑行业工程造价信息;
- (四)评估人员搜集的其他参考资料。

第三章 评估方法

一、房屋建筑物评估方法

建筑物类资产评估通常采用的评估方法有成本法、收益法、市场法。成本法一般用于工业类房产;收益法一般主要用于商业性用房,适合具有收益或潜在收益的房产评估;市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。

委估建筑物,为自建工业房产,所以适合采用成本法评估;由于委估资产所在区域的房地产市场上不易收集到足够有同等规模的类似房产出租案例,故不采用收益法评估;由于委估资产所在区域的房地产市场上不易收集到有同等规模的类似房产成交案例,故对于本次评估不采用市场法。

重置成本法计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率

（一）重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用+资金成本

1、建安工程造价

由于委估建筑物均为自建厂房等建筑，无完整的工程预决算资料，而广西省工程造价信息网每季度发布各类典型工程造价指标数据，因此本次评估，对于建筑安装工程估价采用典型工程类比重编制预算法评估。

2、前期及其他费用

前期费用包括工程项目可行性研究、工程设计费、勘测费、工程招标代理费等、城市基础设施配套费等费用。依据企业申报的评估基准日资产规模，按照建设部及当地政府有关文件规定，确定前期及其他费用费率。

3、资金成本：即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。资金利息按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。

（二）综合成新率的确定

本次评估对建（构）筑物主要采用年限法和勘察法综合判定成新率。

1、使用年限法

使用年限法是依据建（构）筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或：年限法成新率=（经济耐用年限—已使用年限）/经济耐用年限×100%

2、勘察法

勘察法是对评估建（构）筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

3、综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×50%+勘察法成新率×50%

二、土地评估方法

根据《城镇土地估价规程》、《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），地价评估常用方法主要有市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。全州县发布了《城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，委托评估的土地位于基准地价覆盖区内，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于估价对象为出让工业用地，桂林市土地出让市场较为活跃，从桂林市土地管理部门能获取同类型土地的交易案例，且相关指标、参数等接近，本次评估适宜采用市场比较法。

由于市场上难以获取纯工业土地的租金数据，且评估对象的土地也并非用于出租，故本评估不适用收益法。委托评估的土地位于已开发工业园区内，亦不适用成本法进行评估。

综上，根据本次评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，对评估对象的土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法进行评估。

评估计算公式

（一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）＝
基准地价×K1×K2×K3×（1+ΣK）

式中：K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 ± 开发程度修正幅度

（二）市场比较法

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P - 估价对象价格；

PB - 比较实例价格；

A - 估价对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B - 估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C - 估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D - 估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E - 估价对象年期修正指数/比较实例年期修正指数。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括产权证明文件、权属资料等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

- 1、检查被评估单位填报的评估明细表有无错项、漏项、重复；
- 2、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况。

四、收集整理评估资料

评估专业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、被评估单位等相关当事方获取的资料，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的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，进行汇总，得出评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的

合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

八、整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理归集，形成资产评估档案。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照规定的用途正常持续使用。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估

基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5、假设在建工程款项能按合同约定按期支付，其价值为评估基准日现状条件下的价值。

二、评估假设对评估结论的影响

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。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在按规定用途持续正常使用等假设条件下，桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产于评估基准日 2021 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 3678.49 万元。评估值比账面值增值 1138.41 万元，增值率为 44.82%。

单位万元

| 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 在建工程-房屋 | 2,055.09 | 2,035.30 | -19.79 | -0.96 |
| 2 土地使用权 | 484.99 | 1,643.19 | 1,158.20 | 238.81 |
| 资产总计 | 2,540.08 | 3,678.49 | 1,138.41 | 44.82 |

资产评估结果详细情况见资产评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的税项和费用；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项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；

二、本次评估的在建工程为现状条件下的估值，未考虑欠付工程款对评估价值的影响。

三、评估范围内房屋均未办理不动产权证书，经评估人员了解，被评估单位已申请办理房屋不动产登记，尚未取得相关不动产权证书。

四、评估范围内在建工程-房屋土建工程已完工，室内水电管线尚未铺设安装，本次评估基于房屋现状进行评估计算。

五、被评估土地使用权于评估基准日处于被抵押状态，于报告日时已办理抵押注销，我们不考虑上述事项对评估结论可能的影响。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估报告自评估报告提出日起有效期一年，即自二〇二一年八月三十一日起至二〇二二年八月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

四、除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

五、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评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第九章 评估报告日及其他

- 一、本评估报告日为二〇二一年九月二十七日，评估报告日是评估结论形成的日期。
- 二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



法定代表人: _____

陈谷龙

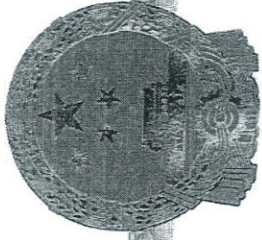
中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二一年九月二十七号



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 委托人及被评估单位企业法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要产权属证明资料；
- 四、 委托人和被评估单位的承诺函；
- 五、 签字资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构资格证书；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字资产评估师资格登记卡。



统一社会信用代码

9145032469987398XF

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 桂林福达全州机械制造有限公司

注册资本 叁仟万圆整

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2010年01月28日

法定代表人 黄铁锋

营业期限 2010年01月28日至2040年01月28日

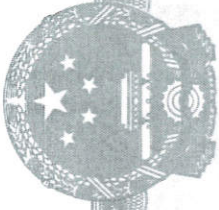
经营范围 一般项目：金属加工机械制造；农业机械制造；矿山机械制造；通用设备制造（不含特种设备制造）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 全州县工业集中区城西片区



登记机关

2021年02月01日



统一社会信用代码
91450324MA5L4E2D4A (1-1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

| | | | |
|-------|--|------|-------------|
| 名称 | 全州福达汽车零部件有限公司 | 注册资本 | 贰仟陆佰万圆整 |
| 类型 | 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资) | 成立日期 | 2017年05月05日 |
| 法定代表人 | 张海涛 | 营业期限 | 长期 |
| 经营范围 | 汽车零部件、工程机械零部件、内燃机零件、铸造件的研发、生产与销售。(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。) | | |
| 住所 | 全州县工业集中区城西片区 | | |



登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



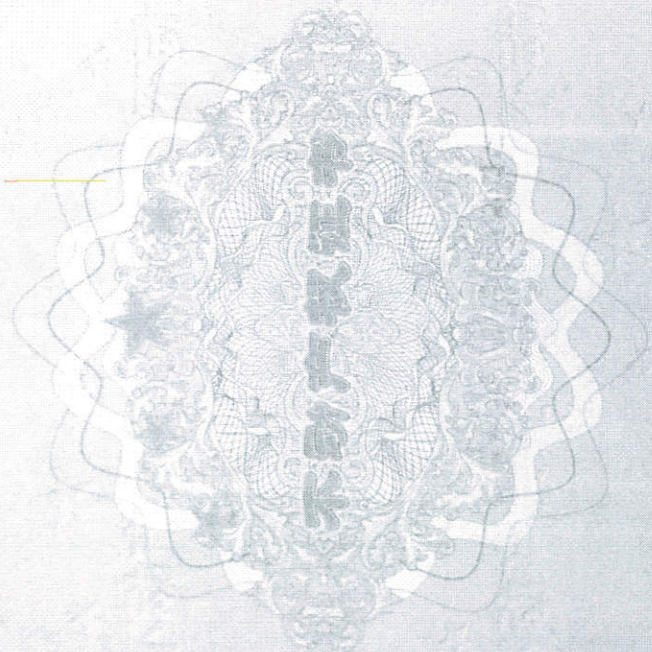
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



2021

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45004547941



| | | |
|--------|----------------------------------|--|
| 权利人 | 桂林福达全州机械制造有限公司 | |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 全州县工业集中区城西片区 | |
| 不动产单元号 | 450324 100011 GB00066 W000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 | |
| 权利性质 | 出让 | |
| 用途 | 工业用地 | |
| 面积 | 60858.89m ² | |
| 使用期限 | 2010年04月21日起2060年04月20日止 | |
| 权利其他状况 | | |

| | |
|------------------------|------|
| 变更登记 | 共有情况 |
| 共有权人 | 单独所有 |
| 桂林福达全州机械制造有限公司 | |
| 不动产权证号 | |
| 桂(2021)全州县不动产第0000628号 | |

附 记



宗地图

单位: m.m²

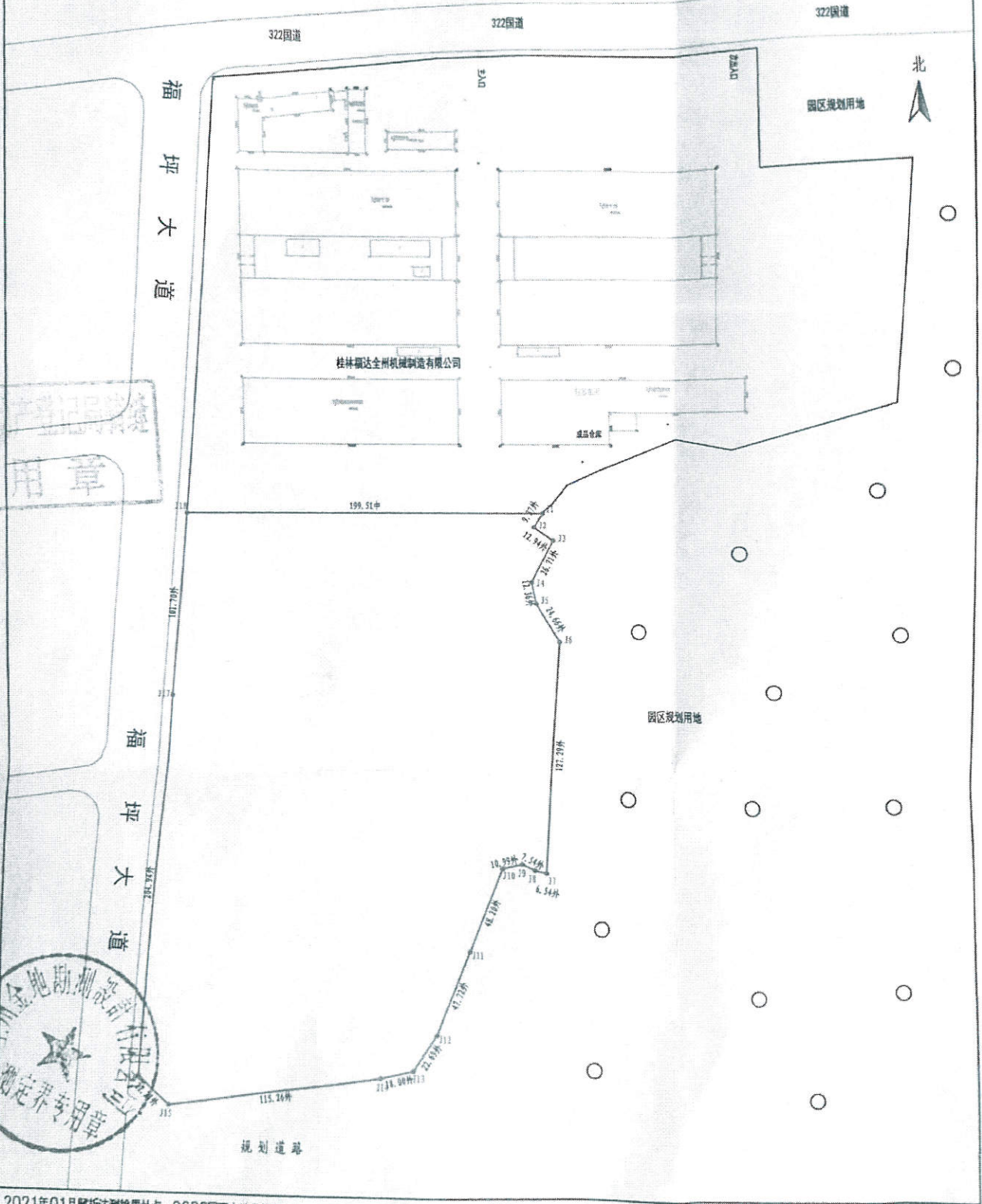
宗地代码:

土地权利人: 桂林福达全州机械制造有限公司

所在图幅号: 37501.25-2870.70

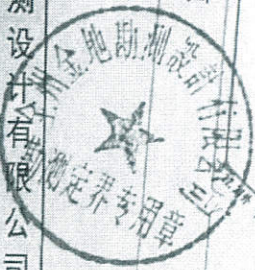
宗地用地面积: 60858.89

地址: 全州县工业集中区城西片区



不动产登记簿
专用章

全州金地勘测设计有限公司



2021年01月解析法测绘界址点 2000国家大地坐标系
制图日期: 2021年01月
审核日期: 2021年01月

1:2000

测量员: 李林芳
绘图员: 唐永林
检查员: 唐海波



扫描全能王 创建

评估机构及资产评估师承诺函

全州福达汽车零部件有限公司：

贵公司需要转让资产。我们受贵公司的委托，我们根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对本次以转让资产为目涉及的桂林福达全州机械制造有限公司部分房地产在评估基准日2021年8月31日所表现的市场价值进行评估。我们对贵公司委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
3. 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
4. 影响资产评估价值的因素考虑周全；
5. 资产评估价值基本合理；
6. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。



资产评估机构（盖章）：_____

资产评估师（签字盖章）：_____



资产评估师（签字盖章）：_____



日期：二〇二一年九月二十七日

单位建房建设工程规划审批单

(2019)城规管建工字第 4503242019055 号

| | | | | | | |
|--------------|---|----|----|--------|------------------------|-------------------------|
| 建设单位 | 桂林福达全州机械制造有限公司 | | | | | |
| 工程名称 | 桂林福达全州机械制造有限公司标准厂房 | | | | | |
| 建设地址 | 全州县福坪工业园区 (工业集中区城西片区) | | | | | |
| 项目依据 | 2019-450324-41-03-035714 | | | 联系人 | 唐军民18777379680 | |
| 项目名称 | 栋数 | 结构 | 层数 | 高度 (m) | 底层面积 (m ²) | 总建筑面积 (m ²) |
| 1#生产厂房 | 1 | 钢架 | 1 | 8.8 | 2748.16 | 2748.16 |
| 5#生产厂房 | 1 | 钢架 | 1 | 8.8 | 2748.16 | 2748.16 |
| 6#生产厂房 | 1 | 钢架 | 1 | 8.8 | 2748.16 | 2748.16 |
| 7#生产厂房 | 1 | 钢架 | 1 | 8.8 | 2748.16 | 2748.16 |
| 8#生产厂房 | 1 | 钢架 | 1 | 10.0 | 5460.16 | 5460.16 |
| 9#生产厂房 | 1 | 钢架 | 1 | 8.8 | 2748.16 | 2748.16 |
| 12#生产厂房 | 1 | 钢架 | 1 | 11.0 | 3319.36 | 3319.36 |
| 以上合计 | | | | | 22520.32 | 22520.32 |
| 城市规划设计主管部门意见 | 符合规划, 同意办理建设工程规划手续。 <div style="text-align: right;"> 盖章: 全州县住房和城乡建设局 2019年11月07日 </div> | | | | | |
| 许可证编号 | 0209651 | | | 签发经办人 | | |
| 签发日期 | 2019.11.7 | | | 领单经办人 | | |
| 备注 | | | | | | |

注: 本单需与《建设工程规划许可证》联用。
 建设单位需在一年内开工建设、竣工后申请领取《建设工程竣工规划验收合格单》。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年8月31日

表1

被评估单位：桂林福达全州机械制造有限公司

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 | | | | |
| 2 非流动资产 | 2,540.08 | 3,678.49 | 1,138.41 | 44.82 |
| 3 其中：可供出售金融资产 | | | | |
| 4 持有至到期投资 | | | | |
| 5 长期应收款 | | | | |
| 6 长期股权投资 | | | | |
| 7 投资性房地产 | | | | |
| 8 固定资产 | | | | |
| 9 在建工程 | 2,055.09 | 2,035.30 | -19.78 | -0.96 |
| 10 工程物资 | | | | |
| 11 固定资产清理 | | | | |
| 12 生产性生物资产 | | | | |
| 13 油气资产 | | | | |
| 14 无形资产 | 484.99 | 1,643.19 | 1,158.20 | 238.81 |
| 15 开发支出 | | | | |
| 16 商誉 | | | | |
| 17 长期待摊费用 | | | | |
| 18 递延所得税资产 | | | | |
| 19 其他非流动资产 | | | | |
| 20 资产总计 | 2,540.08 | 3,678.49 | 1,138.41 | 44.82 |
| 21 流动负债 | | | | |
| 22 非流动负债 | | | | |
| 23 负债合计 | | | | |
| 24 净资产（所有者权益） | 2,540.08 | 3,678.49 | 1,138.41 | 44.82 |

评估机构：中京民信(北京)资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年8月31日

表2

被评估单位：桂林福达全州机械制造有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 1 | 一、流动资产合计 | | | | |
| 2 | 货币资金 | | | | |
| 3 | 交易性金融资产 | | | | |
| 4 | 应收票据 | | | | |
| 5 | 应收账款 | | | | |
| 6 | 预付款项 | | | | |
| 7 | 应收利息 | | | | |
| 8 | 应收股利 | | | | |
| 9 | 其他应收款 | | | | |
| 10 | 存货 | | | | |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 12 | 其他流动资产 | | | | |
| 13 | 二、非流动资产合计 | 25,400,796.95 | 36,784,935.98 | 11,384,139.03 | 44.82 |
| 14 | 可供出售金融资产 | | | | |
| 15 | 持有至到期投资 | | | | |
| 16 | 长期应收款 | | | | |
| 17 | 长期股权投资 | | | | |
| 18 | 投资性房地产 | | | | |
| 19 | 固定资产 | | | | |
| 20 | 在建工程 | 20,550,877.10 | 20,353,035.68 | -197,841.42 | -0.96 |
| 21 | 工程物资 | | | | |
| 22 | 固定资产清理 | | | | |
| 23 | 生产性生物资产 | | | | |
| 24 | 油气资产 | | | | |
| 25 | 无形资产 | 4,849,919.85 | 16,431,900.30 | 11,581,980.45 | 238.81 |
| 26 | 开发支出 | | | | |
| 27 | 商誉 | | | | |
| 28 | 长期待摊费用 | | | | |
| 29 | 递延所得税资产 | | | | |
| 30 | 其他非流动资产 | | | | |
| 31 | 三、资产总计 | 25,400,796.95 | 36,784,935.98 | 11,384,139.03 | 44.82 |
| 32 | 四、流动负债合计 | | | | |
| 33 | 短期借款 | | | | |
| 34 | 交易性金融负债 | | | | |
| 35 | 应付票据 | | | | |
| 36 | 应付账款 | | | | |
| 37 | 预收款项 | | | | |
| 38 | 应付职工薪酬 | | | | |
| 39 | 应交税费 | | | | |
| 40 | 应付利息 | | | | |
| 41 | 应付股利 | | | | |
| 42 | 其他应付款 | | | | |
| 43 | 一年内到期的非流动负债 | | | | |
| 44 | 其他流动负债 | | | | |
| 45 | 五、非流动负债合计 | | | | |
| 46 | 长期借款 | | | | |
| 47 | 应付债券 | | | | |
| 48 | 长期应付款 | | | | |
| 49 | 专项应付款 | | | | |
| 50 | 预计负债 | | | | |
| 51 | 递延所得税负债 | | | | |
| 52 | 其他非流动负债 | | | | |
| 53 | 六、负债总计 | | | | |
| 54 | 七、净资产（所有者权益） | 25,400,796.95 | 36,784,935.98 | 11,384,139.03 | 44.82 |

被评估单位填表人：蒋洁

评估人员：

填表日期：2021年9月10日

