

厦门银兴资产评估土地 房地产评估有限公司

【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让所涉及的位于
厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的
土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)

资产评估报告

厦银兴资评(2022)第 221029 号

委托人：厦门厦工机械股份有限公司

资产评估机构：厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司

评估基准日：2022 年 06 月 30 日

资产评估报告日：二〇二二年九月二十八日

厦门市思明区金榜路 63 号凯旋广场写字楼 628 单元

电话：0592-5178898 2393986 传真：0592-5179779

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
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.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	30
十三、资产评估报告日.....	31
附件.....	32

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)委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、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资产评估报告的使用人。

(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)资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

(六)资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

(七)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签名、盖章或法律允许的其他方式确认;保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,是委托人和相关当事方的责任。

(八)资产评估机构及其资产评估专业人员与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系,与委托人和相关当事方没有现存或预期的利益关系,对相关当事方不存在偏见。

(九)资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查;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资产评估报告的要求。但资产评估机构及其资产评估专业人员仅对委估资产的价值发表意见,无权对它们的法律权属作

出任何形式的保证，因此本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十) 我们对房屋建(构)筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽或难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一) 本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定条件的影响或限制，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。

厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让所涉及的位于
厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的
土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)
资产评估报告摘要

厦银兴资评(2022)第 221029 号

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和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。

厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司接受厦门厦工机械股份有限公司的委托，就其拟资产转让事宜，对位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

本次评估目的是为厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让提供价值参考依据。

评估对象为位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)。

评估范围包括位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块 93,897.75 平方米工业用地土地使用权及其地上建筑物、附属设施、配套机器设备和厦工工业园 C2 地块 387,378.55 平方米工业用地土地使用权及其地上建筑物、附属设施、配套机器设备，具体范围详见资产评估明细表。

本次评估的价值类型采用市场价值。

评估基准日为 2022 年 06 月 30 日。

评估方法采用成本法和收益法。

本次评估按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况和评估基准日市场价格标准，采用适当的评估方法，履行必要的评估程序，对委估资产进行了评估测算，得到评估结论。

经评估，厦门厦工机械股份有限公司委估的位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)于评估基准日 2022 年 06 月 30 日的市场价值为人民币柒亿柒仟贰佰玖拾万贰仟捌佰元(RMB77,290.28 万

元)。本评估结论含增值税。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。评估结论详细情况见资产评估明细表。

本资产评估报告评估结论使用有效期通常为一年，自评估基准日起计算，即自 2022 年 06 月 30 日起至 2023 年 06 月 29 日止。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，不能采用本资产评估报告结论。

资产评估报告日：2022 年 09 月 28 日。

本评估结果是建立在报告正文所列的假设前提基础上，本评估结果需与报告正文的“声明”“评估报告使用限制说明”及“特别事项说明”配合使用方为有效。

厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让所涉及的位于
厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的
土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)

资产评估报告正文

厦银兴资评(2022)第 221029 号

厦门厦工机械股份有限公司：

厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，履行必要的评估程序，对贵单位拟资产转让所涉及的位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)在 2022 年 06 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)委托人暨被评估单位

企业名称：厦门厦工机械股份有限公司

统一社会信用代码：91350200155052227K

企业类型：其他股份有限公司(上市)

住所：厦门市思明区厦禾路 668 号

法定代表人：曾挺毅

注册资本：177409.4480 万人民币

成立日期：1997 年 02 月 26 日

营业期限：1997 年 02 月 26 日至 2047 年 02 月 25 日

经营范围：1. 许可项目：特种设备制造；道路机动车辆生产。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。2. 一般项目：机械设备租赁；机械设备研发；机械设备销售；矿山机械销售；液压动力机械及元件销售；建筑工程用机械销售；消防器材销售；智能物料搬运装备销售；建筑工程用机械制造；智能基础制造装备制造；矿山机械制造；机械

零件、零部件加工；货物进出口；技术进出口；土地使用权租赁；住房租赁；石油制品销售(不含危险化学品)；特种作业人员安全技术培训。(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)。

截至评估基准日厦门厦工机械股份有限公司股权结构如下：

股东名称	持股数	持股比例(%)
厦门海翼集团有限公司	734,789,208	41.42
中国进出口银行厦门分行	120,363,088	6.78
中国建设银行股份有限公司厦门市分行	80,429,700	4.53
厦门厦工重工有限公司	72,750,834	4.10
中国农业银行股份有限公司厦门市分行	70,116,812	3.95
中国工商银行股份有限公司厦门市分行	56,831,048	3.20
第一创业投资管理有限公司-金砖一创(厦门) 智能制造产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)	46,322,240	2.61
厦门市育明工程机械有限公司	14,343,159	0.81
泉州银行股份有限公司厦门分行	9,392,443	0.53
厦门创程资产管理有限公司	7,053,768	0.40
其他公众投资者	561,702,180	31.67
合计	1,774,094,480	100.00

经营状况：

公司前身是创建于 1951 年的厦门工程机械厂，经过 70 年的发展，公司的主营业务产品已经覆盖装载机、挖掘机、路面机械、掘进机械、环保机械等工程机械产品系列，被广泛应用于建筑、矿山、农林水利、电力、道路、港口等工程领域。公司是国家生产工程机械产品的重点骨干大型一类企业，集工程机械产品研发、制造、销售、售后服务等功能为一体。公司的主要经营模式是研发、生产和销售工程机械产品及零部件，并向客户提供保障服务和增值服务，从而获得业务收入和合适的利润。根据公司战略规划，公司每年制定年度目标及重点工作，并根据市场情况，及时调整公司产销存计划，满足客户需求。公司拥有完整的研发、采购、生产、销售、服务体系，通过自主研发、技术合作等方式不断推出具有市场竞争力的产品。公司产品销售模式主要有直销模式和经销商销售模式两种，直销模式是指直接销售给终端客户；经销商销售模式是指公司将产品销售给经销商，由经销商再销售给终端客户。通过在国内外设立直属销售分、子公司及授权经销商的方式组建营销服务网络，为全球用户提供优质

的工业车辆产品和服务。公司在国内外拥有众多的经销、服务商，共同致力于产品营销网络的建设，为客户提供专业的工程机械系统解决方案，公司产品远销中东、非洲、东南亚、南美、欧洲等几十个国家和地区。公司所属的工程机械行业是中国机械工业的主要支柱产业之一，目前处于较为成熟的发展阶段。工程机械产品市场需求主要受国家固定资产投资规模、基础设施建设规模、矿山开发规模等因素影响，因此工程机械行业与国内外宏观经济密切相关，属于强周期性行业。我国工程机械种类繁多，是全球工程机械产品类别、产品品种最齐全的国家之一。从市场结构来看，挖掘机、起重机、压路机以及推土机这四个工程常用器械占据了我国工程器械市场上绝大部分的份额，其中，挖掘机为工程机械中的明星产品，占据市场绝对主流地位。在新一代信息技术快速发展落地的当下，作为传统制造业的重要一部分，工程机械行业也亟需向数字化、网络化、智能化转型，积极融合最新信息通信技术应用，为满足市场的更广泛需求打下基础。

2008 年，为了缓解全球金融危机的冲击，我国出台了“四万亿”经济刺激政策，并陆续推出多个领域经济振兴计划，保证社会固定资产投资的持续增长，从而带动了工程机械行业的高速发展，厦工股份公司收入也随着大幅上升，应收账款增速也较快。2012 年，随着全球经济复苏乏力，我国对房地产行业的持续调控，国内经济增速和固定资产投资增速均呈现放缓趋势，上游工程机械行业受到较大冲击。在国内外经济复苏推动力不足的形势下，受固定资产投资特别是房地产投资持续放缓的影响，工程机械行业的市场需求依然较为低迷，行业整体盈利水平低于预期，经销商首先向被评估单位取得产品，销售回款后再行支付货款，经销商面对终端客户的销售政策多为分期收款，终端客户偿债能力不足导致经销商回款困难继而导致被评估单位应收账款回收压力剧增。

2019 年上半年，在国家一系列积极政策的调控下，基础设施建设、基建工程、高速铁路、高速公路的需求拉动，国家加强环保治理，设备更新需求增长等多重因素推动下，工程机械行业持续稳重求进、稳中增长，市场仍保持了一定的需求，行业发展也出现了一些积极的变化。工程机械行业企业继续分化，行业集中度进一步提高，龙头企业优势明显，市场逐渐向规模大、实力强的企业靠拢，且各企业产品之间开始相互渗透，竞争程度有加强的趋势。伴随着行业竞争格局的演变，国内挖掘机械市场

格局发生明显变化，国产品牌已经成为行业的最重要力量。但由于种种原因，公司经营规模逐年萎缩，效益逐年滑坡。

2019 年 7 月 26 日，厦门市中级人民法院裁定受理厦门市育明工程机械有限公司对公司的重整申请，2019 年 11 月 1 日，厦门中院作出（2019）闽 02 破 9 号之二公告，裁定批准《厦门厦工机械股份有限公司重整计划》。为了偿付债务并剥离低效资产，重整计划以公司 A 股总股本 958,969,989 股为基数，按照每 10 股转增 8.5 股的比例实施资本公积金转增股票，共计转增 815,124,491 股股票。

2021 年，公司所属工程机械行业受到下游基建需求拉动、国家环保政策等因素推动，仍持续增长。上半年装载机和挖掘机同比分别增长 26%和 31%。公司实现 2021 年营业收入 155,127.03 万元，实现归属于上市公司股东的净利润为-9,778.43 万元，公司总资产 294,011.39 万元，归属于上市公司股东的净资产 125,737.49 万元。

（二）委托人和被评估单位的关系

委托人厦门厦工机械股份有限公司暨被评估单位，为本次资产交易行为的转让方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人外，本次评估业务的其他资产评估报告使用人为本次评估目的对应的经济行为相关方及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据《厦门厦工机械股份有限公司领导班子会议纪要(11)》(纪要〔2022〕31号)、《中共厦门厦工机械股份有限公司委员会会议纪要(10)节选》(厦工党〔2022〕31号)，会议研究了厦门厦工机械股份有限公司拟盘活处置厦工工业园相关资产事项。因此需要所涉及的位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)进行评估，为上述资产转让经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)。

（二）评估范围包括位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块 93897.75 平方

米工业用地土地使用权及其地上建筑物、附属设施、配套机器设备和厦工工业园 C2 地块 387378.55 平方米工业用地土地使用权及其地上建筑物、附属设施、配套机器设备,具体范围详见资产评估明细表。具体评估范围以厦门厦工机械股份有限公司填写的资产评估申报明细表为准。

1、厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块

(1)资产账面价值情况如下:

序号	资产类别	账面原值(元)	账面净值(元)	减值准备(元)	净额(元)
1	土地使用权	45,064,997.86	34,201,688.08	-	34,201,688.08
2	房屋建筑物	59,171,695.22	42,821,863.71	-	42,821,863.71
3	附属设施	13,557,982.80	1,000,688.04	31,007.75	969,680.29
4	配套设备	3,406,017.31	47,499.16		47,499.16
	合计	121,200,693.19	78,071,738.99	31,007.75	78,040,731.24

(2)资产概况

①土地使用权

评估对象厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块宗地面积 93,897.75 平方米,记载于厦国土房证第 01074850 号《厦门市土地房屋权证》,坐落于集美区灌口中路 996 号,土地用途为工业,使用权类型为出让,土地使用期限自 2006 年 3 月 23 日起至 2056 年 3 月 23 日止。所在宗地东临灌南中路、西至灌口南路、南临灌前公路,北临灌口中路,宗地所处区域的土地等级为厦门市二级工业用地等级范围。宗地形状较规则,宗地开发程度达到“五通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路)及场地平整。

②房屋建筑物

评估对象中房屋建筑物共 5 项,分布于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块上,包括倒班宿舍 1#楼、倒班宿舍 2#楼、小件库 1、小件库 2、配件(一)库、敞篷库(一)、配件(二)库等建筑物,房屋用途为厂房、宿舍等,建筑面积合计 33,988.67 平方米。至评估基准日评估对象室内为普通装修,室内水、电设施齐全,主要房产使用及维护情况较好,至评估基准日均能正常使用。房屋建筑物明细及情况具体如下:

序号	权证编号	建筑物名称	坐落	结构	地上层数	层高	建成年月	建筑面积(m ²)
1	厦国土房证第 01069913 号	倒班宿舍 1 号楼	集美区灌口中 路 998 号倒班 宿舍 1#楼	钢混	6	一层层高 4.4 米, 二 至六层层 高 2.8 米	2009 年	8,485.83
2	厦国土房证第 01075218 号	倒班宿舍 2 号楼	集美区灌口中 路 998 号倒班 宿舍 2#楼	钢混	6	一层层高 4.4 米, 二 至六层层 高 2.8 米	2009 年	8,271.59
3	厦国土房证第 01074850 号	小件库 1	集美区灌口中 路 996 号小件 库 1	钢混	1	6.5 米	2011 年	828.17
	厦国土房证第 01069912 号	小件库 2	集美区灌口中 路 996 号小件 库 2	钢混	1	6.5 米	2011 年	1,149.44
4	厦国土房证第 01074838 号	配件(一)库	集美区灌口中 路 996 号配件 (一)库	钢	1	9.8 米	2011 年	5,482.50
5	厦国土房证第 01224428 号	敞篷库(一)	集美区灌口中 路 996 号敞篷 库(一)	钢	1	10.8 米	2013 年	2,202.38
	厦国土房证第 01224427 号	配件(二)库	集美区灌口中 路 996 号配件 (二)库	钢	1	9.8 米	2013 年	7,568.76
合 计								33,988.67

(3) 附属设施

本次委估附属设施共 11 项, 倒班宿舍配电设施、办公室装修、污水处理站、地面硬化工程等, 均为厂房建筑物的附属配套辅助设施, 具体详见评估明细表。

(4) 配套机器设备

本次委估设备主要是安装于该地块仓库内的调节板、起重机、监控系统及相关的配套设备, 安装于宿舍楼内壁挂式空调、洗衣机等。分布于宿舍楼、配件库及敞篷库中, 设备目前大部分处于低负荷状态, 部分设备已闲置。

2、厦工工业园 C2 地块

(1) 资产账面价值情况如下:

序号	资产类别	账面原值(元)	账面净值(元)	减值准备(元)	净额(元)
1	土地使用权	43,560,965.74	29,346,334.80	-	29,346,334.80
2	房屋建筑物	223,576,069.25	108,187,099.12	-	108,187,099.12

3	附属设施	44,813,450.19	8,897,780.39	-	8,897,780.39
4	配套设备	104,709,390.74	34,880,662.41	8,680,697.61	26,199,964.80
	合计	416,659,875.92	181,311,876.72	8,680,697.61	172,631,179.11

(2) 资产概况

① 土地使用权

评估对象厦工工业园C2地块宗地面积387,378.55平方米，记载于闽(2021)厦门市不动产权第0099112、0099118、0099113、0099123、0099126、0099121、0099120、0099115、0099064、0099125、0099122号《不动产权证》，坐落于集美区灌口南路668-15号，土地用途为工业，使用权类型为出让，土地使用期限自2004年7月21日起至2054年7月21日止。所在宗地东临集美北大道、西临灌口中路、南临航天路，北临灌口南路，宗地所处区域的土地等级为厦门市二级工业用地等级范围。宗地形状较规则，宗地开发程度达到“五通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路)及场地平整。

② 房屋建筑物

评估对象中房屋建筑物共 31 项，分布于 C2 地块上，包括装配工场、涂装工场、结构件工场、中心仓库等建筑物，房屋用途为厂房、食堂等，建筑面积合计 191,500.75 平方米。至评估基准日评估对象室内为普通装修，室内水、电设施齐全，主要房产使用及维护情况较好，至评估基准日均能正常使用。房屋建筑物明细及情况具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	坐落	结构	地上层数	层高	建成年月	建筑面积(m ²)
1	闽(2021)厦门市不动产权第0099112号	装配工场(简称总装)	集美区灌口南路668-15号产品装配工场	钢、钢混	2层	钢结构部分层高13米;钢混层高4.0米	2007年	20,660.92(其中外围钢混办公室1,152)
2	闽(2021)厦门市不动产权第0099118号	涂装工场	集美区灌口南路668-15号涂装工场	钢、钢混	2层	钢结构部分层高13米;钢混层高4.0米	2007年	17,633.35(其中外围钢混办公室720)
3	闽(2021)厦门市不动产权第0099113号	调试返修一工场	集美区灌口南路668-15号调试返修车间	钢	1层	13米	2007年	5,506.75

4	闽(2021)厦门市不动产权第0099123号	结构一工场	集美区灌口南路668-15号结构件一工场	钢、钢混	2层	钢结构部分层高13米;钢混层高4.0米	2007年	18,096.40(其中外围钢混办公室327)
5	闽(2021)厦门市不动产权第0099126号	备料工场	集美区灌口南路668-15号备料工场	钢、钢混	2层	钢结构部分层高13米;钢混层高4.0米	2007年	25,308.28(其中室内钢混办公室720)
6	闽(2021)厦门市不动产权第0099121号	挖掘机结构车间	集美区灌口南路668-15号挖掘机结构车间	钢、钢混	2层	钢结构部分层高13米;钢混层高4.0米	2007年	11,723.54(其中外围钢混办公室720)
7	闽(2021)厦门市不动产权第0099120号	调试返修车间二	集美区灌口南路668-15号调试返修车间(二)	钢、钢混	2层	钢结构部分层高13米;钢混层高4.0米	2007年	6,092.03(其中外围钢混办公室540)
8	闽(2021)厦门市不动产权第0099115号	挖机下料一车间	集美区灌口南路668-15号挖掘机涂装敞棚库	钢	1层	13米	2007年	5,509.83
9	闽(2021)厦门市不动产权第0099064号	C-C二地块厂房拓建工程-大挖组装车间(B装、装配联合厂房接跨)	集美区灌口南路668-15号挖掘机涂装敞棚库	钢	1层	13米	2017年	6,937.39
10	闽(2021)厦门市不动产权第0099125号	C-C二地块厂房拓建工程-挖机结构二车间	集美区灌口南路668-15号挖掘机结构车间(二)接跨	钢、钢混	1层	钢结构部分层高13米;钢混层高4.0米	2017年	5,273.85(其中外围钢混办公室285)
11	闽(2021)厦门市不动产权第0099122号	产品装配工场接跨-装机总装车间接跨	集美区灌口南路668-15号产品装配工场接跨	钢	1层	13米	2017年	3,647.68
12	无产权证	结构一工场(工程完工增加原值)	集美区灌口南路668号之一	钢	1层	13米	2009年	3,240.00
13	无产权证	挖掘机 A/B 厂房	集美区灌口南路668号之一	钢	1层	13米(局部隔有夹层,	2008年	16,724.69

14	无产权证	挖掘机 A/B 厂房(工程完工增加原值)	集美区灌口南路 668 号之一			层高 6.5 米)	2009 年	
15	无产权证	工业园就餐中心一(挖机食堂)	集美区灌口南路 668 号之一	钢混	3 层	3 米	2008 年	2426.22
16	无产权证	结构分厂备料周转雨蓬	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	7 米	2008 年	2113.20
17	无产权证	挖机油漆工场搭建敞棚库(A/B 厂房边上搭建)	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	13 米	2010 年	976.26
18	无产权证	装机第二条结构件涂装线厂房	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	13 米	2015 年	3465.36
19	无产权证	工业园 1# 开闭所	集美区灌口南路 668-15 号	钢混	1 层	3 米	2004 年	315.00
20	无产权证, 已完成测绘(编号 FB07202108512)	中心仓库	集美区灌口南路 668-15 号	钢、钢混	4 层	钢结构 13 米、钢混结构层高 4 米	2007 年	15261.47
21		中心仓库(工程完工增加原值)	集美区灌口南路 668-15 号	钢				
22	无产权证	中心仓库生活间	集美区灌口南路 668 号之一	钢混	4 层	第 1 层层高约 5.0 米, 第 1 层以上层高约 4.0 米	2004 年	2592.00
23	无产权证, 已完成测绘(编号 FB07202108513)	中心仓库生活间接跨	集美区灌口南路 668-15 号	钢混	4 层	第 1 层层高约 5.0 米, 第 1 层以上层高约 4.0 米	2007 年	2213.99
24	无产权证	装机随机配件库	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层(局部隔成二层使用)	13 米	2011 年	690.54

25	无产权证	装载机出入库 检验雨棚	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	7 米	2017 年	2064.00
26	无产权证	装载机调试接 跨棚	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	13 米	2017 年	1080.00
27	无产权证	C-C 二地块厂 房扩建工程-气 化站扩建	集美区灌口南路 668 号之一	钢混	1 层	4.5 米	2013 年	52.00
28	无产权证	厦工工业园原 挖机涂装敞篷 库接跨 现装机 用	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	13 米	2011 年	3744.00
29	无产权证	厦工整机涂装 车间东侧雨棚	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	7 米	2011 年	2340.00
30	无产权证	装机结构三车 间东西侧雨棚	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	7 米	2012 年	4212.00
31	无产权证	C 地块出厂检验 棚	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	7 米	2011 年	1600.00
合 计								191,500.75

(3) 附属设施

本次委估附属设施共83项，路面硬化工程、堆场、成品停放场、车间装修改造工程等，均为厂房建筑物的附属配套辅助设施，具体详见评估明细表。

(4) 配套机器设备

本次委估设备主要是安装于该地块及厂房内的起重机、高低压柜、油罐区设备、电力设施及相关的配套设备。机器设备分布于各个车间中，由于市场销售等原因，设备目前大部分处于低负荷生产状态，部分设备已闲置。

评估范围内的相关资产均未设定抵押担保等他项权利。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

本次资产评估的价值类型采用市场价值。

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。

本次资产评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

(一) 评估目的：本次评估的目的为仅供委托人资产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，市场价值能为经济行为各方所接受；(二) 市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；(三) 评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；(四) 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论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 06 月 30 日。此基准日是委托人在综合考虑资产状态及距相关经济行为计划实现日基础上确定的。

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，即评估中一切的取价标准均为基准日有效之标准。

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、《厦门厦工机械股份有限公司领导班子会议纪要(11)》(纪要(2022)31号)
- 2、《中共厦门厦工机械股份有限公司委员会会议纪要(10)节选》(厦工党(2022)31号)
- 3、委托人与我司签订的资产评估委托合同

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(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，自2021年1月1日起施行)

- 3、《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订)
 - 4、《中华人民共和国证券法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订, 2020年3月1日起施行)
 - 5、《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, 2009年5月1日起施行)
 - 6、《中华人民共和国土地管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改, 2020年1月1日起施行)
 - 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改, 2020年1月1日起施行)
 - 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)
 - 9、《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)
 - 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令)
 - 11、《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)
 - 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权(2009)941号)
 - 13、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权(2013)64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)
 - 15、《厦门市企业国有资产评估项目管理暂行办法》(厦国资产(2007)546号)
 - 16、《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(2014)346号)
 - 17、其他与资产评估有关的法律、行政法规
- (三)评估准则依据:
- 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——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)
 - 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)
 - 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)
 - 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)
 - 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)
 - 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)
 - 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)
 - 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四)权属依据:

- 1、《厦门市土地房屋权证》《不动产权证书》《土地房屋产籍调查表》
- 2、设备的购置发票及相关产权证明
- 3、其他权属证明材料

(五)取价依据:

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件
- 2、同花顺 iFind 资讯系统提供的相关行业统计数据
- 3、《资产评估常用方法及参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)
- 4、《厦门市人民政府关于印发城镇土地基准地价和地价征收管理若干规定的通知》(厦府规〔2020〕10号)
- 5、厦门市造价站发布的《2021 年度厦门市各类建筑安装工程造价综合指标》
- 6、《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布)
- 7、《关于厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让所涉及的位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及地上建筑物(含附属设施等)的账面价值情况专项审计报告》(立信中联专审字〔2022〕D-0450号)
- 8、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料

(六)其他参考资料

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 3、工程建设有关技术资料及地质勘查资料
- 4、评估人员实地察看、市场调查、收集的相关资料

七、评估方法

根据本次评估的资产特点,我们分别采用适当的方法进行评估。通过实地勘察和对周边区域的调查,周边同一供求范围内的同类房地产多为企业自用工业厂房,同类房地产交易很少,无法收集到交易实例,因此本次评估不宜采用市场比较法。由于可以搜集到评估对象土地及建筑物的各种开发或建设费用,故可采用成本法进行评估。评估对象为收益性房地产,截止评估基准日部分厂房已出租,故选用收益法。

综上所述,根据资产评估相关准则要求,本次评估充分考虑了评估目的、评估对象的特点、价值类型等相关因素的影响,采用了成本法和收益法进行评估,从而得到最终评估结论。

(一)成本法

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式: 房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

其中:

- 1、土地取得成本: 采用市场比较法及基准地价系数修正法。

市场比较法,是根据替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在评估基准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。以市场比较法评估土地价格的公式如下:

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

式中:

P—待估宗地价格;

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

基准地价系数修正是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在评估基准日价格的方法。以基准地价系数修正法评估土地价格公式如下：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

P——待估宗地价格

P_{1b} ——某用途、某级别(均质区域)的基准地价

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数

K_j ——评估基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

2、建筑物及附属设施：采用重置成本法。

重置成本法即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的构筑物所需花费的全部费用作为重置全价，并对评估对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出评估对象的评估值。其计算公式为：

评估值=建筑物重置成本×建筑物成新率，其中重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费。

3、机器设备：采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、基础费、安装工程费和资金成本等部分组成。对评估范围内的机器设备中价值较小的项目，不需要安装(或安装费由销售商负责)以及运输费用较低(或运输费用由销售商负责)，其重置全价直接参照现行

市场购置的价格确定。

①购置价

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价,能够查询到基准日市场价格的设备,以市场价确定其购置价;不能从市场询到价格的设备,通过查阅最新机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价;对自制非标设备的设备价值,主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计),再乘以设备的总重量确定。对难以询到市场价格又难以找到类比设备的,在了解其账面价值构成内容后,使用分类产品物价指数,求得购置费。

②国内运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率。设备运杂费率参照有关统计资料或经验数据。

③基础费用

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物。设备基础费是指建造设备基础所必发的人工费、材料费、机械费及全部取费。

设备基础费=设备购置价×设备基础费率。设备的基础费率按所在行业颁布的概算指标中规定的标准取值或经验数据。

④设备安装调试费

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,按照设备的特点、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基础,按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备,不考虑安装调试费。

⑤资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本,对于大、中型设备,合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本,计算公式如下:

资金成本=(设备购置费+运杂费+基础费+安装工程费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

(2) 综合成新率的确定

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，以及经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，主要采用年限法计算理论成新率。同时，结合机器设备现场勘察情况，取权重得出综合成新率。

在本次评估过程中，按照设备的经济使用年限、现场勘察情况、设备实际已使用年限，并进而计算其年限法成新率。其公式如下：

年限法成新率=(经济使用年限-实际已使用年限) / 经济使用年限 ×100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

(二) 收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本公式为： $V=a/r \times [1-(1/(1+r)^n)]$ ，其中：

V-表示房地产收益价格，a-表示房地产未来第一年年净收益，n-表示房地产的使用年限或可收益年限，r-表示房地产报酬率。

八、评估程序实施过程和情况

我公司于 2022 年 7 月 8 日接受委托，并着手前期准备工作，于 2022 年 7 月 12 日正式进驻现场开始评估工作，2022 年 9 月 28 日出具评估报告书。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告及归档，具体过程如下：

(一) 接受委托

1、本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估师可控制范围内的前提下，我们接受委托并签定业务约定书；

2、指定项目负责人并组建评估项目组；

3、编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

- 1、选派项目经理指导企业编制资产申报明细表；
- 2、结合项目具体情况，向企业提供所需资料明细清单；
- 3、辅助企业财务人员进行资产清查：公司财务和资产管理人員对评估范围的资产和负债按资产评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况明细、资产质量状况、其他财务资料和经济指标等相关评估资料；

4、评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

- (1) 听取公司有关人员介绍被评估资产的历史和现状；
- (2) 对公司提供的资产负债表和填报的资产评估申报明细表进行账账核实；
- (3) 现场检查核实资产与验证相关评估资料，对评估范围内的资产进行了现场调查、资产核实和鉴定，对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验。对委托人或被评估单位提供的评估明细申报表以及相关证明材料均以企业盖章方式予以确认。

(三) 评定估算

各评估专业小组对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过委托人、产权持有人、政府机关、供应商、咨询中介机构、互联网、中评协及本公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算各分项资产的评估价值。

(四) 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿，对各评估小组分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告书、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部审核，并在不影响评估师独立判断的前提下，与委托人沟通听取意见。

(五) 提交评估报告及汇编工作底稿

根据资产评估机构内部审核意见和委托人反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托人提交正式的资产评估报告。工作底稿与评估报告一起形成评估档案。

九、评估假设

本次资产评估采用的假设条件如下：

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过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估。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待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。评估对象的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、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：

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先评估对象正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。纳入评估范围的资产将在原地按照原来的用途继续使用。

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，资产评估专业人员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

(一) 成本法评估结果

经评估，厦门厦工机械股份有限公司委估的位于厦工工业园B2地块之“998物流园”地块、C2地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)于评估基准日2022年06月30日的市场价值为人民币陆亿玖仟捌佰玖拾贰万陆仟捌佰元(RMB69,892.68万

元)。详见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	63,548,022.88	322,983,144.85	259,435,121.97	408.25
房屋建筑物	151,008,962.83	314,117,688.99	163,108,726.16	108.01
附属设施	9,898,468.43	25,860,374.49	15,961,906.06	161.26
配套设备	34,928,161.57	35,965,633.41	1,037,471.84	2.97
固定资产合计	259,383,615.71	698,926,841.74	439,543,226.03	169.46
减:固定资产减值准备	8,711,705.36			
固定资产合计	250,671,910.35	698,926,841.74	448,254,931.39	178.82

(二)收益法评估结果

经收益法评估,厦门厦工机械股份有限公司委估的位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)于评估基准日 2022 年 06 月 30 日的市场价值为人民币柒亿柒仟贰佰玖拾万贰仟捌佰元(RMB 77,290.28 万元)。详见下表:

金额单位:人民币元

项目	科目名称	账面价值		评估价值	增值额	增值率%
		原值	净值			
B2 地块之 “998 物流园”地 块	房屋建筑物	59,171,695.22	42,821,863.71	138,485,200.00	60,413,461.01	77.38
	构筑物及其他 辅助设施	13,557,982.80	1,000,688.04			
	机器设备	3,406,017.31	47,499.16			
	土地	45,064,997.86	34,201,688.08			
	小 计	121,200,693.19	78,071,738.99			
C2 地块	房屋建筑物	223,576,069.25	108,187,099.12	634,417,600.00	453,105,723.28	249.90
	构筑物及其他 辅助设施	44,813,450.19	8,897,780.39			
	机器设备	104,709,390.74	34,880,662.41			
	土地	43,560,965.74	29,346,334.80			
	小 计	416,659,875.92	181,311,876.72			
合 计		537,860,569.11	259,383,615.71	772,902,800.00	513,519,184.29	197.98

(三) 评估结果分析

评估人员在分别采用成本法和收益法对厦门厦工机械股份有限公司委估的位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)市场价值进行评估后, 成本法评估结果为 69,892.68 万元, 收益法评估结果为 77,290.28 万元, 差异金额为 7,397.60 万元, 差异率为 10.58%。

成本法的理论依据是生产费用价值论, 其结果是运用等量投资的原理将各构成部分的累加而得的积算价格。收益法的理论依据是预期原理, 其结果是将未来预期净收益折现计算后的收益价格。两种方法相辅相成, 方法本身并无明显的优劣之分, 造成两种评估方法结果差异原因主要在于, 成本法是以单项资产为基础, 从构建资产角度反映市场价值; 而收益法将整个项目作为一个具有获利能力的资产组, 通过对未来收益能力的预测来评估市场价值。

(四) 最终评估结论

由于收益法能从整个资产组长期出租收益的角度较好地反映评估对象的市场价值, 更加符合具有收益类物业的价值特点。因此我们最终选用收益法结果作为本次评估的最终结论。厦门厦工机械股份有限公司委估的位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及其地上建筑物(含附属设施等)于评估基准日 2022 年 06 月 30 日的市场价值为人民币柒亿柒仟贰佰玖拾万贰仟捌佰元 (RMB 77,290.28 万元)。详见下表:

金额单位: 人民币元

项目	科目名称	账面价值		评估价值	增值额	增值率%
		原值	净值			
B2 地块之 “998 物流园”地 块	房屋建筑物	59,171,695.22	42,821,863.71	138,485,200.00	60,413,461.01	77.38
	构筑物及其他 辅助设施	13,557,982.80	1,000,688.04			
	机器设备	3,406,017.31	47,499.16			
	土地	45,064,997.86	34,201,688.08			
	小 计	121,200,693.19	78,071,738.99			
C2 地块	房屋建筑物	223,576,069.25	108,187,099.12	634,417,600.00	453,105,723.28	249.90
	构筑物及其他 辅助设施	44,813,450.19	8,897,780.39			
	机器设备	104,709,390.74	34,880,662.41			

	土地	43,560,965.74	29,346,334.80			
	小 计	416,659,875.92	181,311,876.72			
合 计		537,860,569.11	259,383,615.71	772,902,800.00	513,519,184.29	197.98

以上评估结论含增值税。

(五) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、列入评估范围内厦门厦工机械股份有限公司的各项资产账面净值为 259,383,615.71 元，评估价值为 772,902,800.00 元，增值额 513,519,184.29 元，增值率 197.98%。

2、评估结果较账面值变动的原因分析

评估价值比账面净值增值 513,519,184.29 元，评估值增值的主要系：随着该区域租金水平上涨，导致评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 重要的利用专家工作及报告情况

本次资产评估报告中账面价值使用了立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于厦门厦工机械股份有限公司拟资产转让所涉及的位于厦工工业园 B2 地块之“998 物流园”地块、C2 地块的土地使用权及地上建筑物(含附属设施等)的账面价值情况专项审计报告》（立信中联专审字（2022）D-0450 号），以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面价值的真实性、合法性、完整性。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。

(二) 担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1、下列建筑物，尚未办理产权证，根据《土地房屋产籍调查表》截止评估基准日已完成房产测绘成果，请报告使用者关注。

序号	权证编号	建筑物名称	坐落	结构	地上层数	建成年月	建筑面积(m ²)
1	无产权证，已完成测绘成果（编号 FB07202108512）	中心仓库	集美区灌口南路 668-15 号	钢、钢混	4 层	2007 年	15,261.47
2		中心仓库（工程完工增加原值）	集美区灌口南路 668-15 号	钢			

3	无产权证,已完成 测绘成果(编号 FB07202108513)	中心仓库生活间 跨	集美区灌口南路 668-15 号	钢混	4 层	2007 年	2, 213. 99
合 计							17, 475. 46

2、下列建筑物, 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。这些未办理权属证明的房屋建筑物, 其面积均由被评估单位提供, 未经有资质测绘公司专业测绘, 其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责。

序号	权证编号	建筑物名称	坐落	结构	地上层数	建成 年月	建筑面积(m ²)
1	无产权证	结构一工场(工程完工增加原值)	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2009 年	3, 240. 00
2	无产权证	挖掘机 A/B 厂房	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2008 年	16, 724. 69
3	无产权证	挖掘机 A/B 厂房(工程完工增加原值)	集美区灌口南路 668 号之一			2009 年	
4	无产权证	工业园就餐中心一 (挖机食堂)	集美区灌口南路 668 号之一	钢混	3 层	2008 年	2, 426. 22
5	无产权证	结构分厂备料周转 雨蓬	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2008 年	2, 113. 20
6	无产权证	挖机油漆工场搭建 敞棚库(A/B 厂房边 上搭建)	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2010 年	976. 26
7	无产权证	装机第二条结构件 涂装线厂房	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2015 年	3, 465. 36
8	无产权证	工业园 1# 关闭所	集美区灌口南路 668 号之一	钢混	1 层	2004 年	315. 00
9	无产权证	中心仓库生活间	集美区灌口南路 668 号之一	钢混	4 层	2004 年	2, 592. 00
10	无产权证	装机随机配件库	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层(局 部隔成二 层使用)	2011 年	690. 54
11	无产权证	装载机出入库检验 雨棚	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2017 年	2, 064. 00
12	无产权证	装载机调试接跨棚	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2017 年	1, 080. 00
13	无产权证	C-C 二地块厂房扩 建工程-气化站扩建	集美区灌口南路 668 号之一	钢混	1 层	2013 年	52. 00
14	无产权证	厦工工业园原挖机 涂装敞篷库接跨 现 装机用	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2011 年	3, 744. 00
15	无产权证	厦工整机涂装车间 东侧雨棚	集美区灌口南路 668 号之一	钢	1 层	2011 年	2, 340. 00

XGZB[2019] 11号	998号39、40、41	2000元/ 间	135	2019/3/1-2024/ 2/28	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 08号	998-36、37	2000元/ 间	90	2018/6/1-2023/ 5/31	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 07号	998-34、35	2000元/ 间	90	2018/12/1-2023 /11/30	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 06号	998-30、31、32、33	2000元/ 间	180	2019/3/1-2024/ 2/29	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 05号	998-28、29	2000元/ 间	90	2018/12/1-2023 /11/30	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 04号	998-27	2000元/ 间	45	2018/12/1-2023 /11/30	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 02号	998-21、22	2000元/ 间	90	2018/12/1-2023 /11/30	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 03号	998-24、25、26	1833元/ 间	135	2019/3/1-2024/ 2/29	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 27号	998-18、19、20	2090元/ 间	135	2019/9/23-2024 /9/22	第三年起在上一年租金基础上 涨5%
XGZB[2019] 29号	998-17	2100元/ 间	45	2019/9/1-2024/ 8/31	第三年起在上一年租金基础上 涨5%

(2) 厦工工业园C2地块

合同编号	项目	面积(m ²)	月租金 (元/m ²)	租赁期限	备注
XGXZ[2021]001 号	调试返修车间	5506.75	27	2021/1/15— 2023/1/14	两年租金不变
	办公室	540	25		
XGXZ[2021]020 号	出厂检验篷	1681	17.5	2021/11/25— 2023/11/24	两年租金不变
	洗车场	2116	8		
XGXZ[2021]003 号	物流中心 A1 区厂房	3888	26	2021/1/22— 2023/1/21	两年租金不变
	办公室	648	24.5		
XGXZ[2021]004 号	物流中心东侧敞篷	817.44	17.5	2021/2/22— 2023/2/21	两年租金不变
	空地	815	8		
XGXZ[2021]005 号	物流中心 A3 区厂房	4320	26	2021/2/19— 2023/2/18	两年租金不变
XGZB[2020]008 号	厂房、敞篷车间、办公室等	149966	11.76	2020/5/1— 2025/4/30	五年租金不变
XGXZ[2021]009 号	备料工场内敞篷	393.3	17.5	2021/4/15— 2023/4/14	两年租金不变
	空地	249.2	8		
XGXZ[2021]004 号	备料工场内物流中心 A2 区	2592	26	2021/4/15— 2023/4/14	两年租金不变
XGXZ[2021]002 号	内配件中心厂房	4000	32	2021/4/6— 2024/4/5	第 1、2 年不变、第三年递增 5%
	内配件中心办公楼	1596	24.5		

(三) 期后事项

- 1、报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。
- 2、在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

(1) 资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

(2) 资产价格标准发生变化, 对资产评估价产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

(3) 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 并进行相应调整。

(四) 其他事项说明

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则, 对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 是资产评估师的责任; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性, 恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。如由于资产占有方提供资料不真实而造成评估价值失实, 评估机构和评估人员不承担相应责任。

2、公司评估人员对委估资产的现有价值提供专业意见, 但无权对委估资产的权属发表意见, 故本评估报告书不能作为权属认定的依据。

3、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析, 判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制, 资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项, 在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

5、本次未考虑交易过程中产生的相应税费对评估结论的影响。

6、本次评估仅对股东全部权益价值发表意见, 故未考虑控股权和少数股权的溢价和折价对评估结果的影响, 也未考虑流动性对评估对象价值的影响, 请本报告使用者予以关注。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

2、本资产评估报告的使用人为: 委托人及与本经济行为相关的法律、法规规定

的报告使用人。

3、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4、资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日 2022 年 06 月 30 日至 2023 年 06 月 29 日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、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。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

十三、资产评估报告日

二〇二二年九月二十八日



厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司

资产评估师:

赵昱捷



资产评估师:

林海娟



}
|
|