沈阳金杯车辆制造有限公司拟核实如皋经济技术开发区投资发展有限公司转让资产价值评估项目

资产评估报告书

金开评报字[2015]第 046 号

评估基准日：2015 年 10 月 29 日

评估报告日：2015 年 11 月 4 日

北 京 金 开 资 产 评 估 有 限 公 司

BEIJING JINKAI APPRAISAL CO.,LTD

目　录

注册资产评估师声明 1
资产评估报告（摘要） 2
资产评估报告 5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 5
(一)委托方概况 5
(二)被评估单位概况 5
(三)委托方与被评估单位的关系 6
(四)委托方以外的其他评估报告使用者 6
二、评估目的及经济行为 6
(一)评估目的 6
(二)评估目的所对应经济行为的批准情况 6
三、评估对象和评估范围 7
(一)评估对象 7
(二)评估范围 7
(三)评估对象基本情况 7
四、价值类型及其定义 9
五、评估基准日 10
六、评估依据 10
(一)行为依据 10
(二)法规依据 10
(三)专业规范及准则依据 11
(四)产权依据 11
(五)主要取价依据及参考资料 12
七、评估方法 12
(一)评估方法的选择 12
(二)重置成本法评估程序概要 13
八、评估程序实施过程和情况 17
(一)接受委托及前期准备阶段 17
(二)现场勘察及资料收集分析阶段 17
(三)评定汇总阶段 18
(四)提交报告阶段 18
九、评估假设 18

(一)一般假设 18
(二)特殊假设 18
十、评估结论 19
(一)评估结果 19
(二)评估结果与账面值比较变动情况及原因 20
(三)评估结论 20
十一、特别事项说明 20
十二、评估报告使用限制说明 21
十三、评估报告日 23

注册资产评估师声明

一、评估报告的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

二、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，评估报告使用者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论的影响。

三、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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估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方和相关当事方的责任。

五、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，与相关当事方不存在偏见。

六、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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

八、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

沈阳金杯车辆制造有限公司拟核实如皋经济技术开发区投资发展有限公司转让资产价值评估项目

资产评估报告（摘要）

金开评报字[2015]第 046 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：
本摘要内容均摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并关注报告书特别事项说明部分。

北京金开资产评估有限公司接受沈阳金杯车辆制造有限公司（以下简称【金杯车辆公司】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续使用和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，分别采用重置成本法和市场法，对【金杯车辆公司】拟核实如皋经济技术开发区投资发展有限公司（以下简称【如皋投资公司】）转让资产价值事宜涉及的固定资产和无形资产在 2015 年 10 月 29 日的市场价值进行评估，仅作为【金杯车辆公司】核实资产价值时之参考。根据本公司与【金杯车辆公司】签订的金开评协字[2015]第 046 号《资产评估业务约定书》所约定的条件，本公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在【金杯车辆公司】及【如皋投资公司】提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由【金杯车辆公司】及【如皋投资公司】负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

一、评估目的

因【金杯车辆公司】拟核实【如皋投资公司】转让资产价值事宜，【金杯车辆公司】委托本公司对此事宜所涉及【如皋投资公司】的固定资产和无形资产于评估基准日（2015年10月29日）的市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为：【如皋投资公司】拟转让的固定资产和无形资产。与本次评估对象相对应的评估范围具体包括：房屋建筑物共 13 项，建筑面积 94,113.87 平方米，账面价值 133,929,242.73

元；机器设备共 341 项 493 台套，账面价值 33,809,750.00 元，土地使用权 3 宗，宗地面积共 139,475.00 平方米，账面价值 42,097,321.58 元。

三、评估方法

本次评估分别采用重置成本法和市场法对【如皋投资公司】的固定资产和无形资产价值进行评估。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2015年10月29日。

六、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用重置成本法对固定资产评估、采用市场法对无形资产评估，【如皋投资公司】之固定资产和无形资产于评估基准日的评估值为人民币 20,167.94 万元，人民币大写：贰亿零壹佰陆拾柒万玖仟肆佰圆整。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的，请报告使用者注意关注本报告所设定的条件。

本报告所载明的评估结论自评估基准日起一年内（即 2015 年 10 月 29 日至自 2016 年 10 月 28 日）有效。

七、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准

日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)委估房屋建筑物总面积为 94,113.87 平方米，其中 10668.24 平方米未办理房屋所有权证，账面价值 14,262,452.23 元，评估值 13,752,306.00 元。本次评估未考虑此事项对评估结果的影响。

(三)房屋建筑物传达室、车间部分面积位于土地红线之外，建筑面积共计 9,262.67 平方米，账面价值 13,240,665.45 元，评估值 12,769,198.00 元。以上房屋占用 28.906 亩集体土地，13.77 亩规划道路用地。本次评估未考虑此事项对评估结果的影响。

(四)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)本次评估【如皋投资公司】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

八、评估报告日

本次评估报告日期为 2015 年 11 月 4 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和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

机密　　金开评报字[2015]第 046 号

沈阳金杯车辆制造有限公司拟核实如皋经济技术开发区投资发展有限公司转让资产价值评估项目

资产评估报告

沈阳金杯车辆制造有限公司:

北京金开资产评估有限公司接受贵公司（以下亦简称【金杯车辆公司】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续使用和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，分别采用重置成本法和市场法对【金杯车辆公司】拟核实如皋经济技术开发区投资发展有限公司（以下简称【如皋投资公司】）转让资产价值事宜涉及的固定资产和无形资产在2015年10月29日的市场价值进行评估。现将资产评估情况及结果报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方概况

企业名称：沈阳金杯车辆制造有限公司

注册地址：沈阳市沈河区方南路 6 号

法定代表人：刘鹏程

注册资本：人民币伍亿肆仟万元整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：汽车、新能源汽车制造和销售、技术开发、技术咨询，汽车设计，汽车改装，汽车零部件开发、生产、销售，车用燃气装置安装及检测，仓储服务（不含危险化学品）、装卸搬运服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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。）

其他有关资料:公司成立日期为 1997 年 11 月 21 日,营业期限为 1997 年 11 月 21 日至 2037 年 11 月 20 日，领有注册号码为 912101002426524 4XY 的营业执照。

(二)被评估单位概况

企业名称：如皋经济技术开发区投资发展有限公司

注册地址：如皋市城北街道益寿路工发大厦 506 室

法定代表人：严循国

注册资本：30000 万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：开发区内基础设施、标准厂房、保障性住房、新农村建设中农民集中居住项目投资、建设及管理；为工业园区项目开发、招商引资提供咨询服务；房屋拆迁；项目招商及配套服务；自有房屋租赁；河道及水环境整治；绿化工程建设；为工业企业提供一体化设施管理服务；管道工程施工；供热设施维护与管理；污水处理服务；建筑材料、钢材、木材、纺织品销售；蔬菜、水果、苗木、花卉种植及销售；水产品养殖、销售（以上涉及资质的凭资质经营，国家有专项规定的除外）。（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）

其他有关资料：公司成立日期为 2008 年 9 月 26 日，营业期限为 2008 年 9 月 26 日至 2028 年 9 月 25 日，领有注册号码为 320682000167988 的营业执照。

(三)委托方与被评估单位的关系

委托方为资产的购买单位，被评估单位为资产转让单位。

(四)委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告供委托方、相关主管部门用于核实转让资产价值目的时使用，除法律、法规另有规定外无其他评估报告使用者，注册资产评估师和评估机构对其它阅读报告的第三方使用本评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的及经济行为

(一)评估目的

因【金杯车辆公司】拟核实【如皋投资公司】转让资产价值事宜，【金杯车辆公司】委托本公司对此事宜所涉及【如皋投资公司】的固定资产和无形资产于评估基准日（2015年10月29日）的市场价值进行评估。

(二)评估目的所对应经济行为的批准情况

截止评估报告出具日，本次评估目的所对应的经济行为已履行了以下批准程序：

截止评估基准日，本次经济行为已经【金杯车辆公司】三届四次董事会议《关于成立如皋分公司方案的决议》决议。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本次评估对象为:【如皋投资公司】的固定资产和无形资产。

(二)评估范围

与本次评估对象相对应的评估范围具体包括：房屋建筑物共 13 项，建筑面积 94,113.87 平方米，账面价值 133,929,242.73 元；机器设备共 341 项 493 台套，账面价值 33,809,750.00 元，土地使用权 3 宗，宗地面积共 139,475.00 平方米，账面价值 42,097,321.58 元。

本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致。

(三)评估对象基本情况

1.物理状况

⑴列入本次评估范围的房屋建筑物资产为如皋经济技术开发区投资发展有限公司所属的生产用房及附属用房，共计13项，总建筑面积94,113.87平方米，具体包括厂房、库房、锅炉房等，结构类型包括轻钢、砖混结构。账面原值133,929,242.73元，账面净值133,929,242.73元。

房屋建筑物主要为厂房，共 4 栋，结构及装修情况相同。具体情况如下:

4 栋厂房均为钢结构，单层，檐高 11.5 米，总建筑面积 92,623.86 平方米，于 2006 年 4 月建成投入使用。结构及装修情况为：钢筋混凝土独立基础，钢梁、柱，彩钢板围护，彩钢板屋面，中间设阳光板采光带；砼地面，表面部分为金刚砂骨料耐磨层；铝合金窗，钢板大门；室内给排水、照明、消防等配套设施齐全。

⑵列入本次评估范围的机器设备共计341项493台套，账面原值为33,809,750.00元，账面净值为33,809,750.00元，主要为车辆电泳喷漆及装配检测生产线、机加工设备及附属设备，包括涂装生产线、装配流水线、车辆检测流水线、摇臂钻床、液压铆接机、四柱油压机、电动葫芦、二氧化碳焊机、抛丸机、冲床、剪板机、行车及导热油锅炉等。

⑶列入本次评估范围的土地使用权共计 3 宗，使用权面积为 139,475.00 平方米，账面值为

42,097,321.58 元。

①土地登记情况

宗地一：

国有土地使用证编号：皋国用（2015）第 8210000451 号

土地使用权人：如皋经济技术开发区投资发展有限公司

座落：如皋市城北街道阚庄村 27 组、陆桥村 22 组

地号：82-100-（207）-032-2

图号：3585.20-547.50

用途：工业

使用权类型：出让

终止日期：2059 年 2 月 20 日

使用权面积：33,616 平方米

宗地二：

国有土地使用证编号：皋国用（2015）第 8210000452 号

土地使用权人：如皋经济技术开发区投资发展有限公司

座落：如皋市城北街道阚庄村 27 组、陆桥村 21、22、23 组

地号：82-100-（207）-032-3

图号：3585.40-547.50

用途：工业

使用权类型：出让

终止日期：2063 年 1 月 15 日

使用权面积：45,463 平方米

宗地三：

国有土地使用证编号：皋国用（2015）第 8210000453 号

土地使用权人：如皋经济技术开发区投资发展有限公司

座落：如皋市城北街道阚庄村 27 组、邵庄村 22、30 组、陆桥村 23 组

地号：82-100-（207）-032-1

图号：3585.20-547.25

用途：工业

使用权类型：出让

终止日期：2063 年 1 月 15 日

使用权面积：60,396 平方米

以上三宗土地相连，四至为：东至鱼塘，南至新圆路，西至邵庄三路，北至民宅。

2.法律权属状况

4 栋厂房总面积 92,623.86 平方米，其中有 83,445.63 平方米办理了房屋所有权证，房屋所有权证登记所有权人为如皋经济技术开发区投资发展有限公司。其他房产未办理房屋所有权证。

委估的三宗土地使用权已办理土地使用权证。

他项权利状况为：根据提供的房屋所有权证及国有土地使用证，未见抵押、租赁等他项权利事项登记。

3.经济状况

⑴委估房屋建筑物于2006年4月年建成并投入使用，建筑物均处于正常使用状态，近期未进行过大修及改扩建，日常维护保养较好。

⑵设备购置于 2015 年 9 月，购入设备为二手设备，购置后尚未计提折旧，经现场勘查，设备维护状况一般，可正常生产使用。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，确定本次评估的价值类型为市场价值。

所谓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压制的情况下，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

本项目评估基准日为2015年10月29日。

评估基准日与业务约定书约定的评估基准日保持一致。

评估基准日的确定是主要考虑到离该经济行为实现日较近，能较好地反映企业资产状况，有利于资产的清查，符合本次评估目的。

本报告书所采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。评估基准日是在综合考虑了经济行为的性质及评估目的因素，由【金杯车辆公司】确定。

六、评估依据

(一)行为依据

截止评估报告出具日，本次经济行为已经【金杯车辆公司】三届四次董事会议《关于成立如皋分公司方案的决议》决议。

(二)法规依据

1.中华人民共和国国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》;

2.原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》;

3.国务院国有资产监督管理委员会第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;

4.国务院国有资产监督管理委员会《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）;

5.国务院国有资产监督管理委员会、财政部《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）;

6.《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，中华人民共和国主席令第72号公布）;

7.《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，中华人民共和国主席令第28号公布)；

8.国家现行的有关税收法规。

(三)专业规范及准则依据

1.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

2.中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

3.中国资产评估协会制定了《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)；

4.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；

5.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；

6.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)；

7.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；

8.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；

9.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；

10.中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

11.中国资产评估协会制定的《注册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.中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)；

13.《中华人民共和国国家标准—房地产估价规范》GB/T50291-1999 (国家质量技术监督局、建设部1999年6月1日联合发布)；

14.《城市土地估价规程》(GB／T18508-2014)。

(四)产权依据

1.【如皋投资公司】提供的《企业法人营业执照》之复印件；

2. 【金杯车辆公司】、【如皋投资公司】提供的《承诺函》及《企业关于进行资产评估有关事项的说明》;

3.【如皋投资公司】提供的房屋所有权证、国有土地使用证复印件。

(五)主要取价依据及参考资料

1.《江苏省建筑与装饰计价定额》(2014);

2.《江苏省安装工程计价定额》(2014);

3.国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283);

4.国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法的通知》(计价格[2002]1980号);

5.《工程建设勘察设计收费标准》(国家计委、建设部：计价格[2002]10号文);

6.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);

7.原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级及评定标准》;

8.《机电产品报价手册》(2014 年);

9.《机电设备评估价格信息》(2015 年);

10《资产评估常用数据与参数手册》第二版;

11.《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);

12.国家发改委关于印发《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格［2011］534 号;

13.如皋市土地储备中心网站;

14.有关市场调查资料和其他有关询价资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法（重置成本法）及收益法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

1.市场法

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本次评估【如皋投资公司】列入评估范围中的无形资产-土地使用权，委估宗地所在区域此类用地交易较活跃，可以收集到类似资产的交易案例资料，本次采用市场法对土地使用权进行评估。

本次评估【如皋投资公司】列入评估范围中的固定资产为生产厂房及专用设备，此类资产整体转让情况较少，交易不活跃，故不适合采用市场法进行评估。

2.重置成本法

重置成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

根据本次评估目的、委估固定资产的状况及所收集的资料，确定本次评估采用重置成本法对【如皋投资公司】委估固定资产进行评估。

3.收益法

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

通过评估人员对【如皋投资公司】委估资产特点的了解及对被评估单位资产管理状况和财务核算情况核查，采用收益法评估的相关资料难以收集，收益法评估的资料依据不充分，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

(二)重置成本法评估程序概要

1.房屋建（构）筑物

房屋建筑物评估采用重置成本法进行评估。房地分估，即房屋建筑物评估值中不含其占用的土地使用权的价值。

计算公式:

房屋建筑物评估值＝房屋建筑物重置成本×成新率

⑴房屋建筑物重置成本确定

重置价值由建筑造价、前期及其他费用、资金成本、转让税费四部分组成。

建安工程造价采用类比法确定建安工程造价。即选择结构类型相同，近期施工的同类型建筑物，然后以其每平方米建筑工程造价作为参照物，与被评估建筑物进行比较，调整各项差异因素，推算被评估建筑物的建安工程造价。

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用。该评估项目所在地现行前期及其他费用标准如下:

序号	费用名称	按造价计取（%）	按建筑面积计取	取费依据
1	前期工作咨询服务费	1		计价格［1999］1283号
2	勘察设计费	2		计价格[2002]10号
3	建设单位管理费	1.5		财建[2002]394号
4	施工图设计审查费		1.3	苏财综〔2004〕26号
5	工程建设监理费	2		发改价格[2007]670号
6	建设项目环境影响咨询费	0.2		计价格（2002）125号
7	白蚁防治费		2.3	苏财综〔96〕156号
	合计	6.7	3.6	

资金成本根据《全国统一建筑安装工程工期定额》，结合委估资产整体规模，确定建设期为1年，按评估基准日中国人民银行公布的1年期年贷款利率4.35%计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用) ×利率×工期/2

转让交易税费包括营业税及附加，根据税法规定营业税及附加税率合计为5.6%。

⑵成新率的确定

建筑物采用技术鉴定成新率和年限法成新率相结合的方法综合确定成新率。采用技术鉴定

法确定成新率时，根据房屋建（构）筑物承重结构、围护结构及装修的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出技术鉴定成新率。采用年限法确定成新率则按建筑物已使用年限和耐用年限进行计算。综合成新率取年限法成新率的 50%与技术鉴定成新率的 50%之和确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/耐用年限）×100%

技术鉴定成新率：将影响房屋成新率的主要因素按结构（基础、承重构件、非承构件、屋面、楼地面)、装修（门窗、外墙、内墙、顶棚)、水电（水卫、电气、暖气、其他）等分项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重确定标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际及专家鉴定确定分项评估完好值，在此基础上计算完好分值率。

2.机器设备

根据委估设备特点及可收集到的资料，本次对委估设备主要采用重置成本法进行评估。计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

⑴重置成本的构成及确定

重置成本是指评估基准日委估设备达到现实状态所发生的全部费用。

设备重置成本的确定：对设备重置成本的评估，首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费和资金成本等，求得该设备的重置成本。

其计算公式：重置成本=购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费+资金成本

对不需要进行安装调试的设备，安装调试费忽略不计。

购置价通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，确定设备的现行市场价格；

使用替代的方法确定设备的现行市场价格：对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市价。

运杂费、安装调试费、基础费：对于需要运输、安装调试的设备，参考《资产评估常用数

据与参数手册》按不同地区、不同类型设备选取相应的比率，以设备的购置价（含进项税）为基数计算其运杂费、安装调试费、基础费。

前期及其他费用依据国家、地区、行业相关规定确定。该评估项目所在地现行前期及其他费用标准如下:

前期及其他费用计算表

序号	费用名称	按造价计取（%）	取费依据
1	招投标代理费	0.5	发改价格[2011]534号
2	勘察设计费	2	计价格[2002]10号
3	建设单位管理费	1.5	财建[2002]394号
合计		4	

资金成本计算公式为:

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用) ×利率×工期/2

根据委估资产整体规模，确定建设期为 1 年，按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期年贷款利率 4.35%计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

2.成新率的确定

本次评估主要采用年限法和观察打分法综合确定成新率。

年限法成新率（K）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或=尚可使用年限/设备的经济使用年限×100%

已使用年限按实际投入使用年限乘以设备利用率来确定；尚可使用年限是以设备的耐用年限和已使用年限为参考依据；经济使用年限是参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

观察打分法主要用于设备及车辆的评估，对设备的主要部位确定其分值，各部位相加后总分为 100 分，通过对各部位新旧程度进行打分评定，最后得出总分数，以总分数占 100 分的比例作为确定成新率。

对于价值大的设备和关键设备，我们同时采用以上两种成新率进行评估，结合使用年限法和观察打分法加权平均确定成新率。公式如下:

成新率=年限法确定成新率×40%+观察打分法确定成新率×60%

（年限法成新率所占权重比例设为 40%，观察打分法成新率所占权重比例设为 60%）

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作的开始时间为2015年10月30日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为2015年11月1日。

(一)接受委托及前期准备阶段

1.评估师对项目进行预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；

2.对企业前期准备工作进行培训辅导。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求和评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报评估申报明细表，收集并整理委估对象的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料，并向被评估企业了解以前年度被评估资产的有关情况；

3.配合企业进行资产清查、协助企业进行资产评估申报工作，收集评估所需文件资料。

(二)现场勘察及资料收集分析阶段

1.听取【金杯车辆公司】对涉及评估目的经济行为的有关介绍；

2.听取企业有关人员介绍企业总体情况和评估对象的历史及现状，了解企业的财务制度、固定资产技术状态等情况；

3.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

4.根据资产清查评估申报明细表，按评估准则的要求，对资产进行了全面清查核实；

5.查阅收集委估资产的产权证明文件；

6.根据评估对象的实际状况和特点，确定评估对象的具体评估方法；

7.对主要设备，查阅相关技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；

8.对企业提供的权属资料进行查验；

9.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评定汇总阶段

评估人员对从勘查现场收集的资料，进行必要而可能的调查和验证，选定评估方法和计算公式，进行评定估算。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，在核实确认各具体资产负债项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，编制资产评估明细表、起草资产评估报告书，与【金杯车辆公司】及【如皋投资公司】就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的:

(一)一般假设

1.所有申报评估的资产的产权完整，而无任何限制或影响交易的他项权利的设置或其他瑕疵;

2. 【金杯车辆公司】及【如皋投资公司】所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的;

3.本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的;

4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)特殊假设

1.除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定;

2.假设未来所涉及的政治、法律、法规将不会有重大的变动，国家宏观经济环境不会有重

大变化；

3.除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

⑴所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建(构)筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产均被认为是正常的。

⑵所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

在本次评估中，评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设前提条件在基准日成立，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的评估结果的责任。

十、评估结论

(一)评估结果

根据报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，本公司采用成本法对固定资产评估、采用市场法对无形资产评估。本公司认为，除报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

就【如皋投资公司】列报的并反映在资产表中的资产而言，采用成本法对固定资产评估、采用市场法对无形资产评估的【如皋投资公司】之资产评估结果为：资产账面价值为20,983.63万元，评估值为20,167.94万元，减值额为815.69万元，减值率为3.89%。

表 6-1-1 评估结果汇总表(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	流动资产	-	-	-	-
2	非流动资产	20,983.63	20,167.94	-815.69	-3.89
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	16,773.90	16,080.82	-693.08	-4.13
9	在建工程	-	-	-	-
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	4,209.73	4,087.12	-122.61	-2.91
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	20,983.63	20,167.94	-815.69	-3.89

(二)评估结果与账面值比较变动情况及原因

1.房屋建筑物评估减值 477.58 万元，减值率 3.57%，评估减值的主要原因为申报账面值为如皋经济技术开发区投资发展有限公司以市场价购入资产完税后入账，购入时市场价中已包含一次转让税费，购入后又交了交易税费。本次评估结果为市场价值，故造成评估减值；

2.机器设备评估减值 215.50 万元，减值率 6.37%，评估减值主要原因为【如皋投资公司】对新购置的二手设备未计提折旧，评估按设备实际状况估算造成评估减值。

3.无形资产-土地使用权评估减值 122.61 万元，减值率 2.91%，评估减值主要原因为申报账面值为如皋经济技术开发区投资发展有限公司以市场价购入资产完税后入账，购入时市场价中已包含一次转让税费，购入后又交了交易税费。本次评估结果为市场价值，故造成评估减值。

(三)评估结论

本公司认为，除报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用成本法评估固定资产、采用市场法评估无形资产，【如皋投资公司】之资产于评估基准日的评估值为人民币 20,167.94 万元，人民币大写：贰亿零壹佰陆拾柒万玖仟肆佰圆整。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关

经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)委估房屋建筑物总面积为 94,113.87 平方米，其中 10668.24 平方米未办理房屋所有权证，账面价值 14,262,452.23 元，评估值 13,752,306.00 元。本次评估未考虑此事项对评估结果的影响。

(三)房屋建筑物传达室、车间部分面积位于土地红线之外，建筑面积共计 9,262.67 平方米，账面价值 13,240,665.45 元，评估值 12,769,198.00 元。以上房屋占用 28.906 亩集体土地，13.77 亩规划道路用地。本次评估未考虑此事项对评估结果的影响。

(四)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)本次评估【如皋投资公司】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告只有在【金杯车辆公司】及【如皋投资公司】在本报告有关备查文件中如有关声明和承诺函上盖章/签字后且应用于本报告所载明的评估目的时才能依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二)本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性承担责任，且评估结论仅是本报告所述的假设前提与限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而非交易价格。

(三)本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使

用人还应当特别关注本报告书中价值含义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明、法律效力和被评估单位的承诺函。

(四)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，它不得应用于其他用途。未征得本公司同意，本资产评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

(五)尽管我们对【如皋投资公司】提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露,但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

(六)在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

由于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，并进行相应调整。

(七)本评估报告需提交国有资产监督管理部门进行备案，备案后方能正式使用。

(八)被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系【如皋投资公司】和相关单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确做出保证。本报告使用人或利害关系人应当关注这些资料的准确性。

(九)评估结论是本公司出具的，受本公司评估人员和签字注册资产评估师的执业水平和能力的影响。

(十)本报告所载明的资产评估结果评估基准日后一年内（即 2015 年 10 月 29 日至自 2016 年 10 月 28 日）有效。如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本次评估报告日期为 2015 年 11 月 4 日，评估报告日是专业意见形成日。

（以下无正文）

沈阳金杯车辆制造有限公司拟核实如皋经济技术开发区投资发展有限公司
转让资产价值评估项目资产评估报告

（此页无正文）

北京金开资产评估有限公司　　法定代表人：

中国　北京　　中国注册资产评估师：

二零一五年十一月四日　　中国注册资产评估师：