

常高新集团有限公司拟股权收购涉及的  
常州黄海汽车有限公司股东全部权益价值  
评估报告

苏中资评报字(2015)第 C1083 号

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一五年十二月八日

## 本 册 目 录

内 容	页 次
注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	6
一、绪言 .....	6
二、资产评估委托方、被评估企业概况及其他评估报告使用者 .....	6
三、评估目的 .....	9
四、评估对象和评估范围 .....	10
五、价值类型和定义 .....	12
六、评估基准日 .....	12
七、评估依据 .....	12
八、评估方法 .....	15
九、评估程序实施过程和情况 .....	29
十、评估假设 .....	30
十一、评估结论 .....	31
十二、特别事项说明 .....	33
十三、评估报告使用限制说明 .....	34
十四、评估报告日 .....	34
十五、签字盖章 .....	35
<b>附件</b>	
1、资产评估委托方及被评估企业营业执照复印件	
2、被评估企业前一年会计报表及评估基准日专项审计报告复印件	
3、被评估企业有关产权证明文件复印件	
4、资产评估委托方及被评估企业承诺函	
5、资产评估机构资格证书复印件	
6、资产评估机构营业执照复印件	
7、签字注册资产评估师资格证书复印件	
8、资产评估业务约定书复印件	

## 注册资产评估师声明

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单及收益预测数据由被评估企业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。

3. 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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 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，是注册资产评估师的责任；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方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 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。本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 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。

8. 评估结论仅针对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。

9. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

10. 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。



# 常高新集团有限公司拟股权收购涉及的 常州黄海汽车有限公司股东全部权益价值 评估报告

苏中资评报字(2015)第 C1083 号

## 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受常高新集团有限公司、辽宁曙光汽车集团股份有限公司的委托，就常高新集团有限公司拟进行股权收购所涉及的常州黄海汽车有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定常州黄海汽车有限公司股东全部权益的市场价值，为常高新集团有限公司拟进行股权收购提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为常州黄海汽车有限公司股东全部权益，评估范围为由此评估对象而涉及的常州黄海汽车有限公司所申报的全部资产和负债。

3. 评估基准日：2015 年 10 月 31 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、本次评估特定目的及背景，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法及收益现值法进行了评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的清查核实、市场调查、查证、评定估算和分析等必要的评估程序，对所涉及被评估企业采用资产基础法、收益法的评估结果分别如下：

### （一）资产基础法

在评估基准日 2015 年 10 月 31 日、企业持续经营前提下，常州黄海汽车有限公司的总资产账面价值为 57,771.32 万元，总负债 37,697.24 万元，股东全部权益为 20,074.08 万元（账面值已经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了苏公 C[2015]E7097 号无保留意见的审计报告）。

采用资产基础法评估后的总资产价值 68,688.23 万元，总负债 28,845.34 万元，股东全部权益为 39,842.89 万元，股东全部权益增值 19,768.82 万元，增值率 98.48%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。



被评估企业：常州黄海汽车有限公司

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	18,395.74	18,123.82	-271.92	-1.48%
2 非流动资产	39,375.58	50,564.41	11,188.83	28.42%
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	5,208.92	5,217.00	8.08	0.16%
7 投资性房地产				
8 固定资产	20,179.52	23,280.54	3,101.03	15.37%
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	13,907.96	21,987.69	8,079.73	58.09%
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	79.18	79.18		
19 其他非流动资产				
<b>20 资产总计</b>	<b>57,771.32</b>	<b>68,688.23</b>	<b>10,916.91</b>	<b>18.90%</b>
21 流动负债	29,190.97	28,845.34	-345.63	-1.18%
22 非流动负债	8,506.28		-8,506.28	-100.00%
<b>23 负债合计</b>	<b>37,697.24</b>	<b>28,845.34</b>	<b>-8,851.90</b>	<b>-23.48%</b>
<b>24 净资产（所有者权益）</b>	<b>20,074.08</b>	<b>39,842.89</b>	<b>19,768.82</b>	<b>98.48%</b>

小数点后保留两位

### （二）收益现值法

在评估基准日 2015 年 10 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，常州黄海汽车有限公司账面股东全部权益 20,074.08 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 43,000.00 万元（取整到百万），评估增值 22,925.92 万元，增值率 114.21%。

### （三）评估结果的选取

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股东全部权益的评估价值。而对被评估企业拥有的其他如人才优势、技术优势，产品优势、管理能力、客户关系、销售网络及商誉等账外不可确指无形资产未能进行评估，由于资产基础法固有的特性，评估师难以单独准确地对被评估企业拥有的人才优势、技术优势，产品优势、客户关系、销售网络、管理能力、商誉等不可确指无形资产对被评



估企业盈利能力的贡献程度单独一一进行量化估值，因此采用资产基础法无法涵盖被评估企业整体资产的完全价值。从理论上来说，收益法考虑企业价值是一个有机的结合体，被评估企业经过多年的发展，在同行业中形成的较强的竞争优势，其整体价值体现于被评估企业未来预期收益，所以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业的股东全部权益价值。因此本次评估采用收益法的评估结果 **43,000.00 万元（大写为肆亿叁仟万元）** 作为常州黄海汽车有限公司股东全部权益价值的评估结论。

6. 特别事项说明：

(1) 截至本评估报告出具日，常州黄海汽车有限公司所生产的电动新能源车尚未进入中华人民共和国工业和信息化部新车准入目录（现正在申报过程中），本次评估假设被评估企业所生产的电动新能源车期后能顺利进入中华人民共和国工业和信息化部新车准入目录，未来生产的新能源车辆能直接对外销售。

(2) 根据 2015 年 8 月辽宁曙光汽车集团股份有限公司和辽宁曙光集团有限责任公司分别与常州黄海汽车有限公司所签订的《注册商标使用合同》，常州黄海汽车有限公司可以在 2015 年 8 月 25 日至 2016 年 12 月 31 日间免费在第 12 类商品上使用商标注册号为 3664333 的图形商标： 和商标注册号为 633273 的文字商标：黄海。

(3) 常州黄海汽车有限公司申报评估的 4 项注册商标所有权，常州黄海汽车有限公司未能提供商标注册证原件，常州黄海汽车有限公司承诺这些商标属常州黄海汽车有限公司所有，不存在权利瑕疵，如因这些商标权属引起的法律责任由常州黄海汽车有限公司承担，与承担评估业务的中介机构无关。

(4) 2012 年 10 月 30 日，常州黄海汽车有限公司子公司常州黄海麦科卡电动汽车有限公司召开第一次股东会决议自行解散，并成立清算组。根据 2012 年 12 月 5 号初步清算报告反映公司剩余财产中应退回股东黄海汽车公司现金 5208.92 万元，退回无形资产暨商标等使用权 2800 万元，2012 年 12 月 27 日股东会决议对大部分清算资产进行了分配，常州黄海汽车有限公司于 2013 年 1 月按现金出资比例 66.67% 比例先行收回 5000 万元，另一股东长江龙城科技有限公司收回 2499 万元。本次评估按上述分配原则将截止评估基准日的剩余备留净资产的 66.67% 加已收回的 5000 万元确定持有常州黄海麦科卡电动汽车有限公司股权投资的评估价值。

(5) 常州黄海汽车有限公司申报评估的房屋中有 508.00m<sup>2</sup> 尚未领取房屋所有权证，对该部分未办理房屋所有权证的房屋按被评估企业所提供的建设工程规划许可证、相关合同、工程结算资料及现场实测所确定面积计算，如评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量有差异，应调整相应的评估结果。

(6) 根据常州黄海汽车有限公司与中国农业银行天宁支行签订的国内发票融资业务合同，公司分别以土地使用权和应收账款进行抵（质）押担保取得借款，其中权证



号为常国用(2008)第 0253915 号的土地使用权为 98600 平方米,权证号为常国用(2008)第 0279607 号的土地使用权为 225585 平方米,抵押期限自 2014 年 5 月 26 日至 2016 年 12 月 31 日,以应收账款 2136 万元作质押,截至 2015 年 10 月 31 日,该抵(质)押项下的借款余额为 1920 万元。

(7) 本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响,也未考虑控制权或缺乏控制权可能产生的溢折价对评估结果的影响。

7. 经主管国资部门备案或核准后,本评估报告书有效。本评估结论仅对常高新集团有限公司拟收购常州黄海汽车有限公司股权之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年,即自 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日止。超过一年,需重新进行资产评估。

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,同时请报告使用者关注评估报告正文中的评估报告使用限制说明。

# 常高新集团有限公司拟股权收购涉及的 常州黄海汽车有限公司股东全部权益价值 评估报告

苏中资评报字(2015)第 C1083 号

## 正文

### 一、绪言

**常高新集团有限公司、辽宁曙光汽车集团股份有限公司：**

江苏中天资产评估事务所有限公司接受你们的联合委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益现值法，按照必要的评估程序，就常高新集团有限公司拟进行股权收购所涉及的常州黄海汽车有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

### 二、资产评估委托方、被评估企业概况及其他评估报告使用者

#### (一) 资产评估委托方之一

法定名称：常高新集团有限公司

注册号：320407000000464

法定代表人：盛新

住 所：常州市新北区高新科技园 6 号楼

公司类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：100500 万元人民币

成立日期：1992 年 09 月 07 日

经营范围：国有资产投资、经营，资产管理（除金融业），投资咨询（除证券、期货投资咨询）及投资服务；自有房屋租赁服务；工业生产资料、建筑材料、装饰材料的销售。（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）

#### (二) 资产评估委托方之二

法定名称：辽宁曙光汽车集团股份有限公司

注册号：210600004038122

法定代表人：李海阳

住 所：丹东市振安区曙光路 50 号

公司类型：股份有限公司

注册资本：620,324,296.00 元人民币

成立日期：1995 年 12 月 11 日



经营范围：制造、加工：汽车前后桥、汽车底盘、汽车零部件；汽车修理（设分支销售汽车及零配件）；经营本企业及所属企业自产产品及相关技术的进出口业务；经营本企业及所属企业生产科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、及相关技术进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”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）

### （三）被评估企业

#### 1、概况

法定名称：常州黄海汽车有限公司

注册号：320400000003841

法定代表人：张冯军

住 所：常州市高新区韶山路 18 号

公司类型：有限责任公司

注册资本：35055.75 万元人民币

成立日期：2007 年 01 月 15 日

经营范围：汽车（除小轿车）、汽车底盘及其零部件的开发、设计、制造、销售、售后服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国家限定企业经营或者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）

#### 2、历史沿革

常州黄海汽车有限公司于 2007 年 1 月由丹东黄海汽车有限责任公司和辽宁曙光汽车集团股份有限公司共同出资成立，注册资本为 10000 万元。2007 年 10 月，丹东黄海汽车有限责任公司增资 19085 万元，2011 年 3 月，丹东黄海汽车有限责任公司将其持有的股份 5970.75 万元转让给南车株洲电力机车研究所有限公司，同时南车株洲电力公司增资 5970.75 万元，至此，公司注册资本变更为 35055.75 万元。2015 年 5 月，南车株洲电力机车研究所有限公司将持有的公司 34.06% 股权让给丹东黄海汽车有限责任公司，此次变更后丹东黄海汽车有限责任公司出资 34055.75 万元，占注册资本 97.15%，辽宁曙光汽车集团股份有限公司出资 1000 万元，占注册资本 2.85%。

截止评估基准日，公司股权结构如下：

序号	股东	实收资本（认缴出资）	出资比例%
1	丹东黄海汽车有限责任公司	34055.75	97.15%
2	辽宁曙光汽车集团股份有限公司	1000.00	2.85%
合计		<b>35055.75</b>	<b>100%</b>

公司母公司是丹东黄海汽车有限责任公司，丹东黄海汽车有限责任公司为辽宁曙光汽车集团股份有限公司的控股子公司。



### 3、公司资产、财务、经营状况

常州黄海汽车有限公司（母公司口径）一年一期的资产、负债状况和经营业绩如下表所示：

#### （一）资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2014/12/31	2015/10/31
流动资产	34,553.10	18,395.74
非流动资产	40,918.81	39,375.58
资产合计	75,471.91	57,771.32
流动负债	43,878.91	29,190.97
非流动负债	8,794.30	8,506.28
负债合计	52,673.20	37,697.24
股东权益合计	22,798.71	20,074.08

#### （二）利润表主要数据

单位：万元

项 目	2014 年度	2015 年 1-10 月
营业收入	31,560.68	14,186.82
营业利润	1,302.11	-2,647.82
利润总额	1,638.45	-2,360.36
净利润	2,081.90	-2,724.63

上述数据已经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了苏公C[2015]E7097号无保留意见的审计报告。

截至评估基准日，常州黄海汽车有限公司经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产总额 57,771.32 万元，负债总额 37,697.24 万元，股东全部权益 20,074.08 万元。

### 4、长期投资单位情况

截至评估基准日 2015 年 10 月 31 日，常州黄海汽车有限公司有 1 家长期投资子公司：常州黄海麦科卡电动汽车有限公司，长期投资单位概况如下：

名称：常州黄海麦科卡电动汽车有限公司

住所：武进区常武中路 801 号（常州科教城开鸿科技大厦东楼 1-8 楼）

法定代表人：李海阳

注册资本：15000 万元人民币

企业性质：有限公司（自然人控股）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：开发、设计、制造、销售电动汽车、电动特种车辆、汽车零部件及电机、控制器、电池管理系统、电子仪器及相关技术咨询、技术服务、信息服务和售后服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

常州黄海麦科卡电动汽车有限公司，成立于 2011 年 4 月，注册资本人民币 15000 万元，由常州黄海汽车有限公司以商标使用权作价 3000 万元和现金 6000 万元、常州



麦科卡电动车辆科技有限公司以专有技术作价 3000 万元和长江龙城科技有限公司以现金 3000 万元共同出资组建。

常州黄海麦科卡电动汽车有限公司从成立以来未投入实际运营，2012 年 10 月 30 日，常州黄海麦科卡电动汽车有限公司根据 2012 年第一次股东会决议自行解散，并成立清算组。2013 年对商标使用权、专有技术及 7499 万净资产做出了分配决定，商标使用权、专有技术归属原始出资人，7499 万净资产按 2:1 分别分配给常州黄海汽车有限公司和长江龙城科技有限公司，截至 2015 年 10 月 31 日，常州麦科卡电动汽车有限公司尚未完成注销登记。常州黄海麦科卡电动汽车有限公司近三年一期资产、负债状况和经营业绩如下表所示：

(一) 资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/10/31
流动资产	7,839.07	7,839.42	7,842.50	7,843.12
非流动资产	5,375.00	5,375.00	5,375.00	5,375.00
资产合计	13,214.07	13,214.42	13,217.50	13,218.12
流动负债	18.12	18.12	18.62	18.62
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	18.12	18.12	18.62	18.62
股东权益合计	13,195.95	13,196.31	13,198.88	13,199.50

(二) 利润表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-10 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-1,246.88	0.35	2.57	0.62
利润总额	-1,154.23	0.35	2.57	0.62
净利润	-1,154.23	0.35	2.57	0.62

上述数据为未经审计的企业申报数。

截至评估基准日，常州黄海麦科卡电动汽车有限公司申报的资产总额 13,218.12 万元（申报的资产总额包括已作出分配决定的归属原始出资人的商标使用权、专有技术和已分配给常州黄海汽车有限公司 5000 万元和长江龙城科技有限公司 2499 万元），负债总额 18.62 万元，股东全部权益 13,199.50 万元。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方常高新集团有限公司、辽宁曙光汽车集团股份有限公司外，其他评估报告使用者为：委托方用于本次评估目的而必须涉及的相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

### 三、评估目的

确定常州黄海汽车有限公司股东全部权益的市场价值，为常高新集团有限公司拟进行股权收购提供价值参考意见。



#### 四、评估对象和评估范围

评估对象为常州黄海汽车有限公司股东全部权益，评估范围为由此评估对象而涉及的常州黄海汽车有限公司所申报的全部资产和负债。具体类型及账面金额如下：

序号	项目	账面金额（万元）
1	流动资产	18,395.74
2	长期股权投资	5,208.92
3	固定资产	20,179.52
4	无形资产	13,907.96
5	递延所得税资产	79.18
6	资产总计	57,771.32
7	流动负债	29,190.97
8	非流动负债	8,506.28
9	负债总计	37,697.24

本次评估，常州黄海汽车有限公司是以经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产、负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致。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。

##### （一）主要资产概况：

主要资产包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产等。

流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

常州黄海汽车有限公司的房屋建筑物位于常州市新北区罗溪镇井冈山路以东韶山路18号，主要有联合厂房、研发中心、综合楼、门卫、等生产性用房及辅助用房，共计19项，道路、管线等构筑物14项。房屋建筑总面积为93749.26m<sup>2</sup>，其中领取房屋所有权证有9项，产权证证载面积为93241.26m<sup>2</sup>。未领取房屋所有权证的房屋面积为508m<sup>2</sup>，主要为室外CO<sub>2</sub>供应站、废危中转站、地磅房等辅助用房，房屋建筑物竣工于2009年至2010年。

主要机器设备为焊接线、涂装生产线、客车总装线、检测线、淋雨房，以及110KV变电站、污水处理等配套设备；电子设备主要有电脑、空调、打印机和传真机等；运输设备为小型轿车、中型货车、叉车等。

##### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

账面记录的无形资产为2宗土地使用权和SAP软件管理系统，具体如下：

序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值
----	--------	------	------	------	---------------------	------



序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值
1	常国用(2008)第0253915号	2008年1月	工业	50	98,600.00	42,016,195.74
2	常国用(2008)第0279607号	2008年9月	工业	50	225,585.00	97,063,395.78

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入帐价值	帐面价值
1	SAP 软件管理系统	2010年6月	5	3,532,052.13	

常州黄海汽车有限公司账面未记录的无形资产包括专利权和汽车生产技术、4项注册商标所有权、2项商标使用权。其中：

专利权共计 28 项，具体如下：

序号	类型	申请(专利)号	专利名称	法律状态	申请(专利权)人	公开/公告日
1	发明	CN201110341250.8	客车风扇皮带传动机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-05-08
2	发明	CN201110341248.0	天然气客车的顶置式天然气钢瓶系统	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-05-08
3	外观设计	CN201330344513.0	客车(超级巴士)	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-01-08
4	实用新型	CN201420344742.1	一种公交客车应急门	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-12-10
5	实用新型	CN201420344566.1	一种大客车前围检修门	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
6	实用新型	CN201420344615.1	一种公交车动力模块框架	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
7	实用新型	CN201420347332.2	一种适用于低入口车布置形式的空气悬架	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
8	实用新型	CN201420347351.5	一种公交车的动力及传动系统	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
9	实用新型	CN201420345674.0	一种公交车站立区座椅	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
10	实用新型	CN201420345679.3	一种公交车用的气电外平移门	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
11	实用新型	CN201420345721.1	一种客车油箱组件	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-12-31
12	实用新型	CN201220450525.1	一种旅游客车闭环加强结构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
13	实用新型	CN201220452053.3	一种大客车前后围结构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
14	实用新型	CN201220452720.8	一种客车电瓶托架机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
15	实用新型	CN201220453679.6	一种公交客车顶盖与侧围骨架的连接机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
16	实用新型	CN201220453907.X	一种公交车、旅游车的侧围结构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
17	实用新型	CN201120428095.9	一种客车风扇皮带传动机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-07-11
18	实用新型	CN201120428124.1	低入口电动客车及其底架	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-07-04
19	实用新型	CN201120428116.7	双层车及其送风机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-08-01
20	实用新型	CN201120428118.6	全承载天然气客车车架结构	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-07-04
21	实用新型	CN201120428121.8	客车司机门	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-08-01
22	实用新型	CN201120428122.2	客车燃气瓶固定机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-07-04
23	实用新型	CN201120428123.7	发动机冷却风扇智能控制系统	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-08-01
24	实用新型	CN201320436982.X	一种集成式动力模块客车车架	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-01-08
25	实用新型	CN201320436628.7	一种客车的集成式动力模块框架	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-01-08
26	实用新型	CN201320438919.X	一种集成式动力总成公交车	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-01-08
27	实用新型	CN201420395332.X	客车装配线	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-19
28	发明	CN201410340441.6	客车装配方法及客车装配线	实质审查	常州黄海汽车有限公司	2014-10-08

汽车生产技术主要为常州黄海汽车有限公司多年生产客车所积累的经验、方法及生产中所运用的尚未申报形成专利的技术。

注册商标所有权共计 4 项，具体如下：



商标名称	商标权人	注册号	类号	有效期
长江	常州黄海	148139	12	2013年3月1日至2023年2月28日
FLXIBCE	常州黄海	700694	12	2014年8月7日至2024年8月6日
CFAC	常州黄海	963001	12	2007年3月14日至2017年3月13日
福莱西宝	常州黄海	994569	12	2007年4月28日至2017年4月27日

常州黄海汽车有限公司申报的上述商标所有权未能提供商标注册证原件。

商标使用权共计 2 项，为辽宁曙光汽车集团股份有限公司和辽宁曙光集团有限责任公司分别授权常州黄海汽车有限公司在 2015 年 8 月 25 日至 2016 年 12 月 31 日间可免费在第 12 类商品上使用的商标，具体如下：

序号	名称	商品类别	注册号/申请号	授权使用期限	所有人
1		第十二类	3664333	2015-8-25 至 2016-12-31	辽宁曙光汽车集团股份有限公司
2	黄海	第十二类	633273	2015-8-25 至 2016-12-31	辽宁曙光集团有限责任公司

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

除已申报的专利权、汽车生产技术、商标所有权和商标权使用权外，未申报其他表外资产。

### (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了苏公C[2015]E7097号无保留意见的审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型和定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

## 六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2015 年 10 月 31 日。

该基准日是由资产评估委托方和我公司根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

## 七、评估依据

### (一) 行为依据

常高新集团有限公司、辽宁曙光汽车集团股份有限公司与我公司签订的评估业务约定书。



## （二）法规依据

1. 中华人民共和国国务院令 1991 年（第 91 号）《国有资产评估管理办法》；
2. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权（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》；
6. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
7. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及相关的税务法律、法规；
9. 《中华人民共和国专利法》；
10. 《中华人民共和国专利法实施细则》；
11. 《中华人民共和国商标法》；
12. 《中华人民共和国商标法实施细则》；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
14. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
15. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
16. 《中华人民共和国土地管理法》；
17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
19. 原国家土地管理局颁发的《城镇土地估价规程》（试行）；
20. 国土资源部〈关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知〉（国土资发[2006]307 号）；
21. 江苏省人民政府和国土资源厅颁发的有关文件；
22. 江苏省国有土地管理局颁发的《江苏省城镇土地定级估价实施细则》；
23. 原国家土地管理局颁发的《关于印发〈土地估价报告规范格式(1996)〉的通知》（[1995]国土[籍]字第 180 号）；
24. 江苏省人民政府和原江苏省国土管理局、江苏省国土资源厅颁发的有关文件。

## （三）准则依据

1. 《企业国有资产评估报告指南》；
2. 《资产评估准则—基本准则》；

3. 《资产评估职业道德准则—基本准则》;
4. 《资产评估职业道德准则—独立性》;
5. 《资产评估准则—评估报告》;
6. 《资产评估准则—评估程序》;
7. 《资产评估准则—不动产》;
8. 《资产评估准则—无形资产》;
9. 《专利资产评估指导意见》;
10. 《商标权资产评估指导意见》;
11. 《资产评估准则—机器设备》;
12. 《资产评估准则—企业价值》;
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
14. 《资产评估价值类型指导意见》。

#### (四) 产权依据

1. 常州黄海汽车有限公司及其子公司的公司章程;
2. 常州黄海汽车有限公司提供的房屋所有权证、建设工程规划许可证、国有土地使用证、车辆行驶证及专利权属证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报表、财务预算和收益预测等资料;
2. 被评估企业提供的有关订货合同、财务原始凭证、工程决算文件和有关图件等资料;
3. 被评估企业提供的《常州黄海麦科卡电动汽车有限公司清算报告》及《股东会决议》
4. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2004年);
5. 《江苏省安装工程计价表》(2004年);
6. 《江苏省建筑工程造价估算指标》(2002年);
7. 《2001年国家工期定额》;
8. 常州市国土资源局土地交易成交信息;
9. 评估师收集的与待估宗地处于同一供需圈内的征地费用、拆迁安置费用及土地开发费等方面的资料;
10. 《2015年机电产品报价手册》;
11. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》;
12. 《资产评估常用数据与参数手册》;
13. 有关生产经营单位询价和网上询价;



14. 评估人员实地勘查收集的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料；
15. WIND 资讯提供的统计资料；
16. 评估人员和本公司收集的其他相关的评估资料。

## 八、评估方法

对股东全部权益价值进行评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为常州黄海汽车有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

常州黄海汽车有限公司主要从事大型旅游巴士、公交车的生产和销售，隶属汽车制造业，年销售收入数亿元，2014 年实现净利润 2,081.90 万元，国家日渐重视新能源公交发展，国务院办公厅与 2015 年初印发了《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》，企业原有的柴油或 LNG 型公交车没有紧跟发展步伐，企业在 2015 年内处于转型阶段，故造成一定亏损，现在已经基本转型结束，预计未来将可顺利生产和销售电动新能源汽车，并预计明年可实现较大规模收入增长。

考虑常州黄海汽车有限公司所在行业的特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量，其收益具有连续可预测性，因此具备了采用收益现值法评估的条件。

常州黄海汽车有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为常州黄海汽车有限公司具备了采用收益现值法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对常州黄海汽车有限公司股东全部权益采用资产基础法和收益现值法进行评估。

**A、资产基础法：**是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。现分项说明如下：

### (一)流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1、货币资金：包括现金和银行存款。

现金：评估人员会同企业会计主管对现金进行盘点，并编制“现金盘点表”。根据



盘点金额和评估基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。

银行存款：评估人员通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实无误后的账面值作为评估值。

其它货币资金：为存放于银行的票据保证金，通过账面余额与合同核对，以核实其他货币资金的正确性，其他货币资金按核实无误后的账面值确定评估值。

2、应收款项：包括应收票据、应收账款和其他应收款。

应收票据：对库存应收票据进行盘点，编制“应收票据盘点表”，根据盘点情况和评估基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，与应收票据明细账余额进行核对，按核对无误后的账面值确定评估值

2. 应收款项：包括应收账款和其他应收款。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项。清查时，依据重要性原则对金额大、账龄长的款项进行了函证，以核实应收款项的真实性、完整性，应收款项以核实无误后的账面值作为评估值。预计风险损失是根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。在预计风险损失的判断过程中，被评估单位、会计师和评估师进行了充分的交流沟通，在三方认识取得一致后，最终形成企业计提的坏账准备和评估预计的资产风险损失，应收款项预计风险损失的判断与企业计提的坏账准备相符。故本次评估预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备相一致。。

3、预付账款：该公司的预付账款主要包括预付的电费、材料款和设备款等。评估时根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。对于能收回相应货物形成资产或权利的，以核实后的账面价值确定评估值；对于已无法收回相应货物形成资产或权利的费用性支出，经核实且经被评估企业确认后评估值为零。

4、存货：包括原材料、产成品和在产品，存货区分类别按不同方法进行评估。

(1) 原材料：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经抽查核实，原材料均可正常使用，对可以正常使用的在库原材料，以经核实确认后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值，经测算，正常使用的在库原材料与账面成本基本接近，故本次评估以核实后的账面值作为评估值；

(2) 产成品：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经抽查核实，产成品分为不能正常销售的样车和可正常销售的车辆，对正常销售的产成品，按核实确认后的数量和销售价格减销售税金、销售费用确定评估值，对于不能正常销售的样车，按核实确认后的数量和可变现净值确定评估值。



(3)在产品：经过现场抽查盘点，按品种核实其数量和质量，并对其账面成本进行核实，经核实，确认其账面成本构成合理，本次评估按核实后的账面值作为评估值。

5、其他流动资产：其他流动资产为待抵扣增值税。核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对应交增值税的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。。

## (二)长期股权投资评估

### 一)概况

纳入本次评估范围的长期股权投资为对常州黄海麦科卡电动汽车有限公司 60%的股权投资，被投资单位具体概况见上述长期投资单位情况。

### 二)评估过程和结果

2012年10月30日，常州黄海麦科卡电动汽车有限公司根据2012年第一次股东会决议自行解散，并成立清算组。2013年对商标使用权、专有技术及7499万净资产做出了分配决定，商标使用权、专有技术归属原始出资人，7499万净资产按2:1分别分配给常州黄海汽车有限公司5000万元和长江龙城科技有限公司2499万元，本次评估时，对于已经作出分配决议的商标使用权、专有技术及7499万净资产，按《常州黄海麦科卡电动汽车有限公司清算报告》分配后，权属归于常州黄海汽车有限公司的部分进行评估，剩余备留净资产按《股东会决议》中约定，以常州黄海汽车有限公司实缴现金占总实缴现金的比例(66.67%)归属常州黄海汽车有限公司的部分进行评估。长期投资评估值的具体计算公式为： $5000\text{万} + \text{备留净资产} \times 66.67\%$ ，备留净资产为325.50万元，主要包括货币资金344.12万元，应付职工薪酬13.14万元，其他应付款—员工公积金和审计费5.47万元。

长期股权投资评估结果： $5000 + 325.50 \times 66.67\% + 0 = 5217.00$ 万元。

## (三)固定资产评估

本次委托评估的固定资产为建筑物和设备，根据委评资产的特点及评估目的，分别采用不同的评估方法。

### 1、建筑物：

#### 一)概况

本次委托评估的房屋建筑物位于常州市新北区罗溪镇井冈山路以东韶山路18号，主要有联合厂房、研发中心、综合楼、门卫、等生产性用房及辅助用房，共计19项，道路、管线等构筑物14项。房屋建筑总面积为93749.26 m<sup>2</sup>，其中领取房屋所有权证有9项，产权证证载面积为93241.26m<sup>2</sup>，未领取房屋所有权证的房屋面积为508m<sup>2</sup>，主要为室外CO<sub>2</sub>供应站、废危中转站、地磅房等辅助用房。房屋建筑物竣工于2009年至2010年。产权持有者为常州黄海汽车有限公司。

以上各部分房屋建筑物维护保养状况一般。具体的房屋成新状况详见固定资产评估明细表。

## 二) 评估方法

根据委估对象的特点、评估目的、用途性质及市场因素，本次评估的房屋建筑物，由于其不具备单独的获利能力，无法采用收益法进行评估，且该类房地产缺乏较为成熟的购买市场，也无法采用市场比较法进行评估，所以采用重置成本法来测算委估对象在评估基准日的现值。

**重置成本法：**重置成本法就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贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

## 三) 评估价值的形成

### 重置成本法

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋构筑物的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的综合前期费、前期附加费、资金成本，据以确定评估原值。

#### 1. 计算公式

建筑工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建筑工程造价 + 综合前期费 + 配套规费 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

#### 2. 有关重置成本参数的确定

##### (1) 材料差价

依据《常州市工程造价信息资料》公布的常州市 2015 年 10 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

##### (2) 安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

##### (3) 综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、招标投标管理费、三通一平费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。



#### (4)配套规费

前期附加费包括白蚁防治费、新型墙体材料基金及人防异地建设费，在评估中，根据相关规定确定该项费用。

#### (5)资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工期，采用基准日银行所公布的贷款利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

### 3.成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

#### (1)年限法

成新率  $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

#### (2)分值法

成新率  $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

#### (3)综合成新率

成新率  $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

### 4.评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

## 2、设备评估：

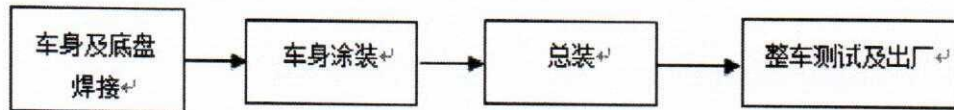
### 一) 概况：

本次评估常州黄海汽车有限公司申报设备共计 1263 项。其中机器设备 700 项、电子类设备 528 项、车辆 35 项。设备主要分布于常州黄海汽车有限公司厂区内焊接车间、涂装车间、总装车间及公司变配电房、检测线、污水处理房等公用车间，电子设备分布于公司办公区域。公司机器设备主要为焊接线、涂装生产线、客车总装线、检测线、淋雨房，以及 110KV 变电站、污水处理等配套设备；电子设备主要有电脑、空调、打



印机和传真机等；运输设备为小型轿车、中型货车、叉车等。设备大多为近几年购置，近期生产负荷一般，设备维护保养尚可，总体成色一般。

该公司主要生产工艺流程如下图：



## 二) 评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和重置成本法。评估人员通过市场调查和分析发现，委估资产为机器设备，市场上此类交易案例较少且信息也不公开，无法采用市场法进行评估，同时，从委评资产的实际使用状况分析，委评资产并非资产组合，不具有独立获利能力，本次评估也不适用收益法。故本次机器设备评估采用重置成本法，以确定委估资产在评估基准日的评估价值。具体过程如下：

### 1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成（其中符合《中华人民共和国增值税暂行条例（2008年）》规定其增值税进项税额可抵扣的设备，其重置全价中已扣除增值税）。

① 凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价，不需安装调试的设备，其安装调试费率为零。

② 对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其确定评估原值或直接以二手价作为其评估值。

③ 对于进口设备，查阅进口设备的订货合同及有关技术资料，对所购置设备的技术性能、先进性和设备配制等做了较为详尽的了解，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的《进口设备费用计算办法》进行评估。本次评估，关税和增值税的选取参照《中华人民共和国海关进出口税则》及《中华人民共和国增值税暂行条例（2008年）》的有关规定，对外贸手续费、银行手续费、商检报关费等费用的选取参照《资产评估常用数据与参数手册》。

④ 运输车辆（需上牌）以其现行购置价格加车辆购置税及其他费用确定重置全价。

⑤ 大型设备考虑一定比例的资金成本和其它前期费用。

本次评估根据被评设备的特点，结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下：

A. 对于设备的运杂费，我们根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价



的一定比例综合确定。

## 2) 成新率的确定

### ① 机器设备和电子设备:

机器设备和电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率,年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况,同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

机器设备和电子设备成新率的计算公式如下:

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

### ② 运输设备:

运输设备(需上牌)的成新率主要根据国家经贸委、公安部等四部委 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定,考虑其实际行驶里程和工作年限,取其二者中较低者,再结合现场勘察综合确定综合成新率。

运输设备成新率的计算公式如下:

$$\text{年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

### ③ 评估净值的确定

评估净值的计算公式为:

$$\text{评估净值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## (四) 无形资产评估

常州黄海汽车有限公司申报评估的无形资产为土地使用权、外购软件、专利权、汽车生产技术及注册商标所有权,现分别说明如下:

### 1、土地使用权:

#### 一) 概况:

本次评估的待估宗地位于常州市新北区罗溪镇井冈山路以东、宝溪路以南,土地实际用途为工业用地,本次土地评估设定土地用途为工业用地。A:土地使用权证编号为常国用(2008)第 0253915 号,登记的土地面积为 98600 m<sup>2</sup>。B:土地使用权证编号为常国用(2008)第 0279607 号,登记的土地面积为 225585 m<sup>2</sup>。

#### 二) 评估方法

一般而言,土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地

价系数修正法等几种方法。由于委估土地使用权未来收益及风险不能准确地预测与量化，且还原利率的计算或确定是否得当对土地使用权价格影响较大，所以也不适用收益还原法；由于土地的投资利润及增值收益很难量化，所以也不适用成本逼近法；由于基准地价成果只提供了企业所在区域总体价格水平，没有完整的修正的体系，所以不适用基准地价系数修正法。根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的房地产市场发育状况及其他房地产市场资料情况，因常州市近期工业用地成交案例较多，故本次评估采用市场比较法进行评估。

#### 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，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实例进行对照比较，选取可比实例，并依据后者已知的价格，建立价格可比基础，再参照该土地的交易情况，交易期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时点地价的方法。具体如下：

1、进行交易情况修正：排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

2、进行交易日期修正：将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。

3、进行区域因素修正：将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。

4、进行个别因素修正：将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

市场法的基本计算公式是：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times \dots$$

式中：P----被估土地评估价格；

P'----可比交易实例价格；

A、B、C、D、----各比较因素修正系数

以上计算的是出让年限为设定年期的土地价值，还需进行年期修正，年期修正系数公式为：

$$K=(1-1/(1+r)^n)/(1-1/(1+r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

#### 2、外购软件：



本次被评估企业申报的其他无形资产-软件是公司购买的 SAP 软件管理系统，评估人员检查了购买合同和购买发票，核实了其账面发生成本和摊销方式，本次评估按其现行市场价来确定评估值。

### 3、专利权和汽车生产技术的无形资产组合：

#### (1) 概况

专利权共计 28 项，均为客车生产有关的发明、实用新型及外观专利，具体如下：

序号	类型	申请(专利)号	专利名称	法律状态	申请(专利权)人	公开/公告日
1	发明	CN201110341250.8	客车风扇皮带传动机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-05-08
2	发明	CN201110341248.0	天然气客车的顶置式天然气钢瓶系统	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-05-08
3	外观设计	CN201330344513.0	客车(超级巴士)	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-01-08
4	实用新型	CN201420344742.1	一种公交客车应急门	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-12-10
5	实用新型	CN201420344566.1	一种大客车前围检修门	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
6	实用新型	CN201420344615.1	一种公交车动力模块框架	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
7	实用新型	CN201420347332.2	一种适用于低入口车布置形式的空气悬架	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
8	实用新型	CN201420347351.5	一种公交车的动力及传动系统	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
9	实用新型	CN201420345674.0	一种公交车站立区座椅	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
10	实用新型	CN201420345679.3	一种公交车用的气电外平移门	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-05
11	实用新型	CN201420345721.1	一种客车油箱组件	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-12-31
12	实用新型	CN201220450525.1	一种旅游客车闭环加强结构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
13	实用新型	CN201220452053.3	一种大客车前后围结构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
14	实用新型	CN201220452720.8	一种客车电瓶托架机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
15	实用新型	CN201220453679.6	一种公交客车顶盖与侧围骨架的连接机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
16	实用新型	CN201220453907.X	一种公交车、旅游车的侧围结构	授权	常州黄海汽车有限公司	2013-03-20
17	实用新型	CN201120428095.9	一种客车风扇皮带传动机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-07-11
18	实用新型	CN201120428124.1	低入口电动客车及其底座	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-07-04
19	实用新型	CN201120428116.7	双层车及其送风机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-08-01
20	实用新型	CN201120428118.6	全承载天然气客车车架结构	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-07-04
21	实用新型	CN201120428121.8	客车司机门	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-08-01
22	实用新型	CN201120428122.2	客车燃气瓶固定机构	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-07-04
23	实用新型	CN201120428123.7	发动机冷却风扇智能控制系统	授权	常州黄海汽车有限公司	2012-08-01
24	实用新型	CN201320436982.X	一种集成式动力模块客车车架	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-01-08
25	实用新型	CN201320436628.7	一种客车的集成式动力模块框架	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-01-08
26	实用新型	CN201320438919.X	一种集成式动力总成公交车	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-01-08
27	实用新型	CN201420395332.X	客车装配线	授权	常州黄海汽车有限公司	2014-11-19
28	发明	CN201410340441.6	客车装配方法及客车装配线	实质审查	常州黄海汽车有限公司	2014-10-08

汽车生产技术主要为常州黄海汽车有限公司多年生产客车所积累的经验、方法及生产中所运用的尚未申报形成专利的技术。

#### (2) 评估方法

因本次委托评估对象为专利权和汽车生产技术的无形资产组合，主要为专利及非专利技术，评估目的为拟股权收购，类似的可比交易案例非常少，难以取得足够有效的案例，故本次评估不适合采用市场法。通常而言无形资产的获利能力与其成本呈弱对应性，如果采用成本法来评估，难以准确揭示该无形资产的获利能力，因此对无形



资产评估一般也不适合采用成本法。在本次评估中，由于应用该无形资产在未来年度产生的收益情况可进行合理估计，因此具备了采用收益法的条件，故本次评估对专利权和汽车生产技术的无形资产组合采用收益现值法评估。

收益现值法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出无形资产价值的一种方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

本次评估中收益现值法的计算公式如下：

$i=1、2、3\dots N$ ， $i$ 为整数。

$V$ ：无形资产评估价值

$A_i$ ：未来第  $i$  期的预期收益

$R$ ：折现率

### 1) 收益期预测期间的确定

按照国内相关法律法规，实用新型专利权的法定保护期限为十年，发明专利的法定保护期限为二十年。考虑到本次委估无形资产组合中的专利和汽车生产技术已经实现对应产品销售，利用委估无形资产生产的产品主要为日常交通工具等特点，本次评估中本着合理谨慎的原则，结合行业内评估无形资产的惯例，选用有限年期 10 年 1 期作为经济寿命（收益期限），即从 2015 年 11 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。

### 2) 收益预测

本次评估中，先采用了净利润分成法来确定全部技术类无形资产的收益。计算公式为：

各年度收益分成额= 当年净利润×分成率

当年净利润=销售收入-主营业务税金及附加-成本费用-所得税

本次评估采用采用四分法作为分成率。四分法认为企业获利由资金、组织、劳动和技术这四个因素综合形成，获利比重各为 1/4。四分法实际是一种经验数据法，源于上世纪八十年代前，技术是企业最主要的无形资产，在本次评估中即代表了所有专利及专利申请的所有权，故本次评估确定的全部技术类无形资产分成率为 25%。另外该方法是利润的分成，不是现金流收益的分成。

### 3) 折现率的选取

折现率是将未来年期的预期收益换算成现值的比率，用于预期收益还原。本次评估时，我们采用安全利率（无风险报酬率）加上风险报酬率综合确定。

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨



胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日中长期（距到期日5年以上）国债的平均利率作为无风险报酬率。

影响风险报酬率的因素包括技术风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在0%-8%之间，具体的数值根据测评表求得。

#### 4) 无形资产组合价值的计算公式

委估无形资产价值 =  $\sum$  (各年度委估无形资产收益分成额 × 各年度折现系数)

#### 4、商标权：

##### (1) 概况：

商标权具体包括4项注册商标所有权和2项商标使用权，分别如下：

注册商标所有权共计4项，具体如下：

商标名称	商标权人	注册号	类号	有效期
长江	常州黄海	148139	12	2013年3月1日至2023年2月28日
FLXIBCE	常州黄海	700694	12	2014年8月7日至2024年8月6日
CFAC	常州黄海	963001	12	2007年3月14日至2017年3月13日
福莱西宝	常州黄海	994569	12	2007年4月28日至2017年4月27日

常州黄海汽车有限公司申报的上述商标所有权未能提供商标注册证原件，我们仅根据常州黄海汽车有限公司提供的申报资料在国家工商总局商标局网站上进行了核对比照。

商标权使用权共计2项，为辽宁曙光汽车集团股份有限公司和辽宁曙光集团有限责任公司分别授权常州黄海汽车有限公司在2015年8月25日至2016年12月31日期间可免费在第12类商品上使用的商标，商标具体如下：

序号	名称	商品类别	注册号/申请号	授权使用期限	所有人
1		第十二类	3664333	2015-8-25至2016-12-31	辽宁曙光汽车集团股份有限公司
2	黄海	第十二类	633273	2015-8-25至2016-12-31	辽宁曙光集团有限责任公司

##### (2) 评估方法

对于注册商标所有权，由于常州黄海汽车有限公司现对外销售实际使用的商标为辽宁曙光汽车集团股份有限公司和辽宁曙光集团有限责任公司分别授权其免费使用的商标，其拥有所有权的注册商标实际并未使用，故本次评估对这些常州黄海汽车有限公司实际并未使用的注册商标所有权按重新注册所需花费的成本作为评估值。

对于商标使用权，由于未来许可使用方式存在较大不确定性，故本次资产基础法评估时未对商标使用权单独进行评估。



### (五)递延所得税资产评估

纳入本次评估范围的递延所得税资产主要为预提费用和职工教育经费等原因产生可抵扣暂时性差异而形成。

本次评估中预提费用和职工教育经费均以核实无误的账面值作为评估值，故对预提费用以及职工教育经费形成的递延所得税资产均按审计后的账面值作为评估值。

### (六)负债评估

常州黄海汽车有限公司申报评估的负债分别为流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、其他流动负债和专项应付款。现分别说明如下：

1. 短期借款：评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，并进行了逐项函证，检查每笔借款的真实性，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

2. 应付款项：包括应付票据、应付账款、预收账款和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

3. 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

4. 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

5. 应付利息：主要为上一结息日至评估基准日按权责发生制计算的应计利息，评估人员在核实其计提依据的基础上以核实无误的账面值作为评估值。

6. 专项应付款：为常州市政府对常州黄海汽车有限公司基础设施建设的补偿款。经核实，无需验收等流程，该款项已经发放，且无需返还，故评估为零。

**B、收益法：**是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，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。

#### (一) 收益法评估基本思路

1. 对常州黄海汽车有限公司主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2. 对常州黄海汽车有限公司的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；



- (1) 调整被评估企业财务报表的编制基础；
- (2) 调整不具有代表性的收入和支出，如非正常和偶然的收入和支出；
- (3) 调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；
- (4) 认为需要调整的其他事项。

3. 根据对常州黄海汽车有限公司的资产配置和使用情况分析，结合企业提供的有关资产配置说明判断其溢余资产、非经营性资产负债；

4. 对溢余资产、非经营性资产负债选用合理的评估方法单独进行评估；

5. 选择适合的评估模型—本次评估选取企业自由现金流折现模型计算企业整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值、单独评估的长期投资价值，得出委估企业的股东全部权益价值；

6. 对常州黄海汽车有限公司主营业务及相关经营主体未来收益进行合理的预测，未来收益趋势进行判断和估算；

(1) 营业收入的测算：在调查了解企业基本情况的基础上，分析企业近年来的经营状况，结合对未来行业整体发展状况、市场前景、企业客观运营能力、企业投资计划等因素的分析，预测企业未来一段时期的营业收入；

(2) 有关营业税金、成本、费用的测算：分析企业近年来的成本费用的实际状况，结合对有关税金、成本、费用具体项目未来发展、变化趋势的分析，预测企业未来一段时期的有关税金、成本、费用；

(3) 按照上述营业收入及相关成本费用的预测数据及对企业非经营费用的估算，计算得出企业利润总额；

(4) 分析、测算未来相关年度的企业所得税，计算得出企业的净利润；

7. 根据常州黄海汽车有限公司提供的营运资本财务计划、预算资料，分析历史营运资本与主营业务收入的关系，预测企业未来一段时期的营运资本增加额；

8. 根据常州黄海汽车有限公司提供的有关投资计划、预算资料，区别更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出，预测企业未来一段时期的资本性支出；

9. 预测计算企业的自由现金流量；

10. 确定本次评估适用的折现率—加权平均资本成本（WACC）；

11. 根据评估模型和确定的相关参数估算企业的企业整体价值，再扣减企业的付息债务价值，并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产负债价值、单独评估的长期投资价值，得出委估企业的股东全部权益价值。

## （二）收益法其基本计算公式

收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

$i$ ：收益计算年期。

$P$ ：评估价值

$R_i$ ：未来第  $I$  个收益期的预期收益额，当收益年限无限时， $n$  为无穷大；当收益期有限时， $R_n$  中包括期末资产剩余净额。

$r$ ：折现率

在采用收益法评估中，要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

### 1. 关于收益类型--自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动。

### 2. 关于折现率

本次评估采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本（如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等）。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。

WACC 的计算公式为：

$$WACC = (E \div V) \times K_e + (D \div V) \times (1-t) \times K_d$$

$E$ ：权益的市场价值

$D$ ：债务的市场价值

$V = E + D$

$K_e$ ：权益资本成本

$K_d$ ：债务资本成本

$t$ ：被评估企业的综合所得税税率

### 3. 关于收益期

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限



定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

本次评估分两阶段划分收益期。其中，第一阶段为 2015 年 11 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。在此阶段中，根据常州黄海汽车有限公司战略发展规划，公司将在此阶段完成其主要的结构调整和投资规划，收益状况逐渐趋于稳定。第二阶段为 2021 年 1 月 1 日至未来永续年限，在此阶段中，常州黄海汽车有限公司主营业务将保持稳定的现金获利水平。

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值，确定出评估基准日的企业的整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值、单独评估的长期投资价值，得出委估企业的股东全部权益价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

江苏中天资产评估事务所有限公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2015 年 11 月 20 日开始评估前期准备工作，2015 年 11 月 25 日正式进驻企业，开始评估工作，2015 年 12 月 5 日完成现场工作，2015 年 12 月 8 日出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方、被评估企业沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查



对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估企业的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债首先采取抽查凭证及函证进行核实，同时对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能，同时了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况，了解企业的税收及其他优惠政策，调研房地产项目周边交通及开发利用状况。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### （六）财务分析

分析常州黄海汽车有限公司主营业务相关经营主体的历史经营情况，特别是前三年收入、成本、费用和利润的构成及其变化原因，以分析其获利能力及未来发展趋势。

#### （七）经营分析

了解常州黄海汽车有限公司各项生产指标、财务指标，分析主营业务相关经营主体的各项指标变动原因，分析其综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

#### （八）盈利预测

根据常州黄海汽车有限公司主营业务相关经营主体的经营计划、投资计划及潜在市场优势，结合企业所在行业现状、区域市场状况及未来发展趋势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

#### （九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求运用评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，再进行必要的内部复核工作。

#### （十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

## 十、评估假设



1. 常州黄海汽车有限公司在 2015 年 10 月 31 日后持续经营、各项经营资产不改变现有用途；
2. 常州黄海汽车有限公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；
3. 常州黄海汽车有限公司提供的财务报告和其他各项基础资料均真实可靠；
4. 常州黄海汽车有限公司的历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的；
5. 常州黄海汽车有限公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
6. 常州黄海汽车有限公司的经营能力、经营方向、经营策略能达到企业发展预期；
7. 常州黄海汽车有限公司的各项业务、经营计划和投资计划的实施无重大失误；
8. 常州黄海汽车有限公司的经营者是负责的，且被评估企业管理层有能力担当其职务；
9. 常州黄海汽车有限公司生产的电动新能源车期后可以顺利进入中华人民共和国工业和信息化部新车准入目录，可以直接向终端消费者售卖；
10. 常州黄海汽车有限公司提供的未来收益预测能保证实现；
11. 常州黄海汽车有限公司每年的现金流平均流入企业；
12. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
13. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；
14. 本评估结果不考虑本次经济行为实现后对企业所作的改变。

请报告使用者关注：上述假设前提是本次评估结论成立的基础。当上述假设前提发生变化时，将可能引起评估结论相应变化或不成立。

## 十一、评估结论

综上所述，被评估企业常州黄海汽车有限公司采用资产基础法、收益法的评估结果如下：

### （一）资产基础法

在评估基准日 2015 年 10 月 31 日、企业持续经营前提下，常州黄海汽车有限公司的总资产账面价值为 57,771.32 万元，总负债 37,697.24 万元，股东全部权益为 20,074.08 万元（账面值已经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了苏公 C[2015]E7097 号无保留意见的审计报告）。

采用资产基础法评估后的总资产价值 68,688.23 万元，总负债 28,845.34 万元，股东全部权益为 39,842.89 万元，股东全部权益增值 19,768.82 万元，增值率 98.48%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。



被评估企业：常州黄海汽车有限公司

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	18,395.74	18,123.82	-271.92	-1.48%
2 非流动资产	39,375.58	50,564.41	11,188.83	28.42%
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	5,208.92	5,217.00	8.08	0.16%
7 投资性房地产				
8 固定资产	20,179.52	23,280.54	3,101.03	15.37%
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	13,907.96	21,987.69	8,079.73	58.09%
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	79.18	79.18		
19 其他非流动资产				
<b>20 资产总计</b>	<b>57,771.32</b>	<b>68,688.23</b>	<b>10,916.91</b>	<b>18.90%</b>
21 流动负债	29,190.97	28,845.34	-345.63	-1.18%
22 非流动负债	8,506.28		-8,506.28	-100.00%
<b>23 负债合计</b>	<b>37,697.24</b>	<b>28,845.34</b>	<b>-8,851.90</b>	<b>-23.48%</b>
<b>24 净资产（所有者权益）</b>	<b>20,074.08</b>	<b>39,842.89</b>	<b>19,768.82</b>	<b>98.48%</b>

小数点后保留两位

## （二）收益现值法

在评估基准日 2015 年 10 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，常州黄海汽车有限公司账面股东全部权益 20,074.08 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 43,000.00 万元（取整到百万），评估增值 22,925.92 万元，增值率 114.21%。

## （三）评估结果的选取


资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股东全部权益的评估价值。而对被评估企业拥有的其他如人才优势、技术优势，产品优势、管理能力、客户关系、销售网络及商誉等账外不可确指无形资产未能进行评估，由于资产基础法固有的特性，评估师难以单独准确地对被评估企业拥有的人才优势、技术优势，产品优势、客户关系、销售网络、管理能力、商誉等不可确指无形资产对被评



估企业盈利能力的贡献程度单独一一进行量化估值，因此采用资产基础法无法涵盖被评估企业整体资产的完全价值。从理论上来说，收益法考虑企业价值是一个有机的结合体，被评估企业经过多年的发展，在同行业中形成的较强的竞争优势，其整体价值体现于被评估企业未来预期收益，所以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业的股东全部权益价值。因此本次评估采用收益法的评估结果 **43,000.00 万元（大写为肆亿叁仟万元）** 作为常州黄海汽车有限公司股东全部权益价值的评估结论。

## 十二、特别事项说明

1. 截至本评估报告出具日，常州黄海汽车有限公司所生产的电动新能源车尚未进入中华人民共和国工业和信息化部新车准入目录（现正在申报过程中），本次评估假设被评估企业所生产的电动新能源车期后能顺利进入中华人民共和国工业和信息化部新车准入目录，未来生产的新能源车辆能直接对外销售。

2. 根据 2015 年 8 月辽宁曙光汽车集团股份有限公司和辽宁曙光集团有限责任公司分别与常州黄海汽车有限公司所签订的《注册商标使用合同》，常州黄海汽车有限公司可以在 2015 年 8 月 25 日至 2016 年 12 月 31 日间免费在第 12 类商品上使用商标注册号为 3664333 的图形商标： 和商标注册号为 633273 的文字商标：黄海。

3. 常州黄海汽车有限公司申报评估的 4 项注册商标所有权，常州黄海汽车有限公司未能提供商标注册证原件，常州黄海汽车有限公司承诺这些商标属常州黄汽车有限公司所有，不存在权利瑕疵，如因这些商标权属引起的法律责任由常州黄海汽车有限公司承担，与承担评估业务的中介机构无关。

4. 2012 年 10 月 30 日，常州黄海汽车有限公司子公司常州黄海麦科卡电动汽车有限公司召开第一次股东会决议自行解散，并成立清算组。根据 2012 年 12 月 5 号初步清算报告反映公司剩余财产中应退回股东黄海汽车公司现金 5208.92 万元，退回无形资产暨商标等使用权 2800 万元，2012 年 12 月 27 日股东会决议对大部分清算资产进行了分配，常州黄海汽车有限公司于 2013 年 1 月按现金出资比例 66.67% 比例先行收回 5000 万元，另一股东长江龙城科技有限公司收回 2499 万元。本次评估按上述分配原则将截止评估基准日的剩余备留净资产的 66.67% 加已收回的 5000 万元确定持有常州黄海麦科卡电动汽车有限公司股权投资的评估价值。

5. 常州黄海汽车有限公司申报评估的房屋中有 508.00m<sup>2</sup> 尚未领取房屋所有权证，对该部分未办理房屋所有权证的房屋按被评估企业所提供的建设工程规划许可证、相关合同、工程结算资料及现场实测所确定面积计算，如评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量有差异，应调整相应的评估结果。

6. 根据常州黄海汽车有限公司与中国农业银行天宁支行签订的国内发票融资业务



合同，公司分别以土地使用权和应收账款进行抵（质）押担保取得借款，其中权证号为常国用（2008）第 0253915 号的土地使用权为 98600 平方米，权证号为常国用（2008）第 0279607 号的土地使用权为 225585 平方米，抵押期限自 2014 年 5 月 26 日至 2016 年 12 月 31 日，以应收账款 2136 万元作质押，截至 2015 年 10 月 31 日，该抵（质）押项下的借款余额为 1920 万元。

7. 本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑控制权或缺乏控制权可能产生的溢折价对评估结果的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年（从评估基准日算起，自 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性；
5. 经主管国资部门备案或核准后，本评估报告书有效。本评估结论仅对常高新集团有限公司拟收购常州黄海汽车有限公司股权之经济行为有效。

### 十四、评估报告日

评估报告日为 2015 年 12 月 8 日。



(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人:


中国注册资产评估师:


江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一五年十二月八日





# 收益法评估明细表

评估基准日：2015年10月31日

被评估单位名称：常州黄海客车有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2015年11-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	稳定期
一、营业总收入	3,549.66	46,286.44	53,661.71	58,192.68	62,025.24	64,625.54	64,625.54
其中：营业收入	3,549.66	46,286.44	53,661.71	58,192.68	62,025.24	64,625.54	64,625.54
其中：主营业务收入	3,416.32	45,486.44	52,861.71	57,392.68	61,225.24	63,825.54	63,825.54
其他业务收入	133.33	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
二、营业总成本	4,036.77	43,004.60	48,821.12	52,516.87	55,705.28	57,988.39	57,988.39
其中：营业成本	3,243.23	37,015.65	42,490.97	45,897.81	48,798.20	50,820.01	50,820.01
其中：主营业务成本	3,143.23	36,415.65	41,890.97	45,297.81	48,198.20	50,220.01	50,220.01
其他业务成本	100.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
营业税金及附加	3.45	160.25	196.03	217.52	237.04	249.87	249.87
销售费用	208.01	1,877.24	2,081.28	2,229.80	2,367.59	2,483.89	2,483.89
管理费用	564.12	3,151.45	3,252.84	3,371.73	3,502.45	3,634.61	3,634.61
财务费用	17.95	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
三、营业利润	-487.11	3,281.85	4,840.59	5,675.81	6,319.95	6,637.15	6,637.15
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
四、利润总额	-487.11	3,281.85	4,840.59	5,675.81	6,319.95	6,637.15	6,637.15
所得税税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
所得税	-	334.74	1,210.15	1,418.95	1,579.99	1,659.29	1,659.29
五、净利润	-487.11	2,947.11	3,630.44	4,256.86	4,739.96	4,977.86	4,977.86
加：税后财务费用	13.46	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
加：折旧及摊销	281.76	1,520.47	1,502.62	1,492.17	1,494.73	1,500.46	1,634.85
减：资本性支出	204.94	110.04	183.70	0.41	39.91	102.69	1,440.86
减：营运资金变动额	-	7,359.30	1,468.95	902.45	763.34	517.91	-
六、净现金流量	-396.83	-2,401.77	4,080.41	5,446.18	6,031.44	6,457.72	5,771.85
折现率	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%
折现系数	0.9915	0.9338	0.8425	0.7602	0.6859	0.6189	5.7156
年限	0.08	0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	-
折现值	-393.44	-2,242.66	3,437.84	4,140.21	4,137.14	3,996.75	32,989.65
合计	46,065.49						
加：溢余资产	-						
加：非经营性资产	6,664.26						
减：非经营性负债	13,072.13						
加：长期投资	5,217.00						
减：基准日有息负债	1,920.00						
股东全部权益价值（取整）	43,000.00						

评估机构：江苏中天资产评估事务所有限公司





# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日:2015年10月31日

被评估单位:常州黄海汽车有限公司

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			
1 流动资产	18,395.74	18,123.82		-271.92	-1.48%
2 非流动资产	39,375.58	50,564.41		11,188.83	28.42%
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	5,208.92	5,217.00		8.08	0.16%
7 投资性房地产					
8 固定资产	20,179.52	23,280.54		3,101.03	15.37%
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	13,907.96	21,987.69		8,079.73	58.09%
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	79.18	79.18			
<b>资产总计</b>	<b>57,771.32</b>	<b>68,688.23</b>		<b>10,916.91</b>	<b>18.90%</b>
21 流动负债	29,190.97	28,845.34		-345.63	-1.18%
22 非流动负债	8,506.28	-8,506.28		-8,506.28	-100.00%
<b>负债合计</b>	<b>37,697.24</b>	<b>28,845.34</b>		<b>-8,851.90</b>	<b>-23.48%</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>20,074.08</b>	<b>39,842.89</b>		<b>19,768.82</b>	<b>98.48%</b>

评估机构:江苏中天资产评估事务所有限公司