

中国长安汽车集团股份有限公司股权转让项目
合肥长安汽车有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2013）第 253 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一三年十二月二十三日

总目录

第一册资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	9
第二章 评估依据	9
一、经济行为依据	9
二、法律法规依据	9
三、评估准则依据	10
四、资产权属依据	10
五、取价依据	10
六、其他依据及参考资料	11
第三章 评估方法	11
第一节 成本法（资产基础法）	12
一、流动资产	12
二、投资性房地产	13
三、房屋建（构）筑物	14
四、设备	15
五、在建工程	19
六、土地使用权	19
七、其他无形资产	20
八、负债	20
第二节 收益法	20
一、评估技术思路	21
二、经营性资产	21
三、付息债务	22
四、非经营性资产	23
五、非经营性负债	23
六、溢余资产	23
第四章 评估程序及实施过程	23
一、进行前期调查	23
二、编制评估计划	23
三、开展现场工作	24
四、整理评估资料	25
五、进行评定估算	25
六、进行汇总分析	25
七、提交评估报告	25
第五章 评估假设	25
一、本次评估采用的假设	26
二、评估假设对评估结论的影响	26
第六章 评估结论	27
一、两种评估方法的评估结果	27
二、评估结果的分析与选择	27
三、评估结论	28
第七章 特别事项说明	29
第八章 评估报告的使用限制说明	30
第九章 评估报告日及其他	30
资产评估报告附件	32

第二册资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、关于进行资产评估有关事项的说明

说明三、评估对象与评估范围说明

说明四、资产核实总体情况说明

说明五、评估技术说明

说明六、评估结论与分析说明

第三册资产评估明细表

注册资产评估师声明

一、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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单、历史经营成果及未来五年的盈利预测数据由委托方和被评估单位提供并签章确认；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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其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，但无法考虑其可能的对评估结论的影响。

五、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

中国长安汽车集团股份有限公司股权转让项目

合肥长安汽车有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2013）第 253 号

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，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中国长安汽车集团股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法和收益法，为中国长安汽车集团股份有限公司转让合肥长安汽车有限公司 100% 股权事宜，而对合肥长安汽车有限公司的股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为合肥长安汽车有限公司股东全部权益价值，评估范围为合肥长安汽车有限公司的全部资产和负债。

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，我们对合肥长安汽车有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在持续经营等假设条件下，合肥长安汽车有限公司股东全部权益于评估基准日 2013 年 10 月 31 日所表现的公允市场价值为 43,998.00 万元，评估值比账面净资产价值增值 4,093.58 万元，增值率 10.26 %。

资产评估结果汇总表

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	59,435.00	59,650.46	215.46	0.36
2 非流动资产	67,091.42	70,969.54	3,878.12	5.78
3 投资性房地产	852.16	1,630.44	778.28	91.33
4 固定资产	64,453.79	67,241.38	2,787.59	4.32
5 在建工程	18.70	18.70	-	-
6 无形资产	1,766.77	2,079.02	312.25	17.67

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%
7	资产总计	126,526.42	130,620.00	4,093.58	3.24
8	流动负债	86,622.01	86,622.01	-	-
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	86,622.01	86,622.01	-	-
11	净资产（所有者权益）	39,904.41	43,998.00	4,093.58	10.26

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方使用，有效期自二〇一三年十月三十一日起至二〇一四年十月三十日止。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。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

中国长安汽车集团股份有限公司股权转让项目

合肥长安汽车有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2013）第 253 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中国长安汽车集团股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，为中国长安汽车集团股份有限公司转让合肥长安汽车有限公司 100% 股权事宜，而对合肥长安汽车有限公司的股东全部权益在 2013 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章基本情况

一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：中国长安汽车集团股份有限公司

法定代表人：徐留平

公司住所：北京市西城区大红罗厂街乙 2 号

法人营业执照注册号：100000000040049（4-1）

注册资本：人民币肆拾伍亿捌仟贰佰叁拾柒万叁仟柒佰元整

实收资本：人民币肆拾伍亿捌仟贰佰叁拾柒万叁仟柒佰元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：汽车、摩托车、汽车摩托车发动机、汽车摩托车零部件设计、开发、制造、销售；光学产品、电子与光电子产品、夜视器材、信息与通信设备的销售；与上述业务相关的技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训、技术服务；进出口业务；资产收购、资产重组咨询。

（二）被评估单位概况

被评估单位：合肥长安汽车有限公司

法定住所及经营场所：合肥市高新区大别山路 966 号

法定代表人：邹文超

注册资本（人民币）柒亿柒仟伍佰万元

实收资本（人民币）柒亿柒仟伍佰万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：长安品牌系列轿车、其他乘用车、轻型货车、专用车及（纯电动）新能源汽车、汽车零部件的设计、制造、产品销售以及售后服务；仓储（除危险品）服务，房屋租赁；技术咨询、服务（应经行政行可的未获许可前不得经营）。

成立日期：2007年5月11日

营业期限：2007年5月11日至2017年5月11日

1、历史沿革

合肥长安汽车有限公司前身为安徽省淮海机械厂，1965年建厂于大别山区霍山县，属兵工地方三线企业。1979年，自主开发了我国第一代微型汽车—飞虎牌微型汽车，1987年整体搬迁至合肥市西郊。1997年11月，并入中航工业总公司昌河飞机工业公司，更名为合肥昌河汽车有限责任公司，1999年11月，改制更名为江西昌河汽车股份有限公司合肥分公司，2007年5月，更名为合肥昌河汽车有限责任公司，成为江西昌河汽车有限责任公司全资子公司。2009年11月，中国长安汽车集团公司入组合肥昌河。2010年6月，中国长安汽车集团与合肥市政府签订了《关于共同加快合肥昌河公司发展的战略合作协议》，决定共同投资建设中国长安合肥基地项目，同年10月，中国长安汽车集团合肥基地项目在合肥高新区南岗科技园举行开工奠基典礼，2012年5月，合肥长安汽车有限公司由原厂区（合肥市玉兰大道3号）搬迁至新厂区（合肥市高新区大别山路966号）并投入生产运行，一期工程总投资17.3亿，年产15万辆整车生产线，涵盖冲压、焊装、涂装、总装生产线。2013年10月，该公司更名为合肥长安汽车有限公司。

2、股权结构

合肥长安汽车有限公司成立于2007年5月11日，最初注册资本为3亿元，2012年12月增加注册资本人民币3.75亿元，2013年1月增加注册资本人民币1亿元，两次增资行为完成后，注册资本变更为人民币7.75亿元，2013年10月，江西昌河汽车有限责任公司将持有的合肥昌河股权转让给中国长安汽车集团股份有限公司，转让行为完成后，中国长安汽车集团股份有限公司持有该公司100%的股权。

截止评估基准日，合肥长安股权结构如下：

投资者名称	投资金额（元）	投资比例（%）
中国长安汽车集团股份有限公司	775,000,000.00	100.00

投资者名称	投资金额（元）	投资比例（%）
合计	775,000,000.00	100.00

3、组织机构

该公司经营实行总经理负责制，经理层由总经理和三名副总经理及一个总会计师组成，各职能部门为：财务部、总经办、制造部、安全部、设备部、采购部、人力部、党群工作办公室等。

4、主要产品及生产、销售情况

该公司主要产品曾涵盖福瑞达系列微型客车、福瑞达系统微型货车、昌河单双排座微型货车、昌河福运宽体大微客等系统。

自公司成立至评估基准日，该公司累计实现工业总产值 215 亿元，产销量超过 70 万台，主要产品在国内销售，并有产品出口到东南亚、中东、拉美等国外市场。

本次经济行为完成后，该公司将生产长安 MINI 微型车和长安 CX20 小型汽车。

5、近年来的资产、负债及经营状况

资产负债表

单位：万元

项目	2010/12/31	2011/12/31	2012/12/31	2013/10/31
流动资产合计	82,047.27	41,532.04	102,913.54	59,435.00
非流动资产合计	21,519.29	48,051.57	80,651.86	67,091.42
投资性房地产	935.87	916.57	897.27	852.16
固定资产	16,586.24	15,114.02	67,087.21	64,453.79
在建工程	2,979.14	31,028.58	11,605.64	18.70
无形资产	1,018.03	992.40	1,061.74	1,766.77
资产总计	103,566.56	89,583.61	183,565.40	126,526.42
流动负债合计	106,644.53	85,388.47	134,873.13	86,622.01
非流动负债合计	10,000.00	5,000.00	7,600.00	-
负债合计	116,644.53	90,388.47	142,473.13	86,622.01
净资产	-13,077.97	-804.86	41,092.27	39,904.41

利润表

单位：万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 1-10 月
一、营业收入	173,960.55	103,419.79	100,208.38	64,713.73
二、营业利润	-11,192.04	-5,155.82	-7,703.45	-16,138.39
三、利润总额	-11,021.79	12,273.11	4,397.13	-11,187.86
四、净利润	-11,021.79	12,273.11	4,397.13	-11,187.86

2010 年—2012 年会计报表经大信会计师事务所有限公司四川分所审计认定出具无保

留意见审计评估报告。

6、委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位系委托方的全资子公司，。

（三）约定的其他评估报告使用者概况

资产评估业务约定书中未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

中国长安汽车集团股份有限公司转让合肥长安汽车有限公司 100% 股权。为此，特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对合肥长安汽车有限公司的股东全部权益价值进行评估，为中国长安汽车集团股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

该经济行为业经中国兵器装备集团公司兵装资【2013】446 号《关于中国长安汽车集团股份有限公司转让合肥长安汽车有限公司 100% 股权的批复》批准。

三、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。

（二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。

（三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象为合肥长安汽车有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为合肥长安汽车有限公司的全部资产及负债。资产负债类型包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及流动负债。截止评估基准日，账面资产总额为 126,526.42 万元，负债总额为 86,622.01 万元，净资产为 39,904.41 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	59,435.00
2	非流动资产	67,091.42
3	投资性房地产	852.16
4	固定资产	64,453.79
5	在建工程	18.70
6	无形资产	1,766.77
7	资产总计	126,526.42
8	流动负债	86,622.01
9	非流动负债	-

项目		账面价值
10	负债合计	86,622.01
11	净资产（所有者权益）	39,904.41

2013年10月31日会计报表业经大信会计师事务所有限公司四川分所审计并出具信川审字[2013]第1-278号审计认定并出具无保留意见专项审计报告。

（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）主要实物资产状况

被评估单位的实物资产为存货、投资性房地产、固定资产和在建工程。存货包括原材料、在产品和产成品；投资性房地产为房屋建筑物；固定资产包括房屋建（构）筑物、设备（包括机器设备、电子设备、车辆）等，在建工程为。

1、存货主要为生产线用的原材料、在产品和产成品等。存货存放在公司的仓库。

2、投资性房地产

主要为位于昌河科创大厦13和14层的房地产，结构为钢混结构，建成于2006年。

3、房屋建（构）筑物

房屋建筑物大部建成于2009年、2012年，少部分建成为2001年—2005年，类型主要为工业厂房、生产性辅助房屋及厂房附属构筑物等，工业厂房主要为钢混结构及钢结构；生产性辅助房屋主要为砖混结构、砖木结构及钢结构；构筑物主要为厂区道路、场地硬化、污水处理站等。

4、设备主要包括冲压设备、焊接设备、涂装设备、铸造设备、机加设备、装配设备、总装设备、动力设备等机器设备、车辆和电子设备。

上述资产位于合肥市肥西县桃花镇柏堰科技园、合肥高新区玉兰大道西、合肥市玉兰大道3号的老厂区土地上。新建厂区位于高新区大别山道966号土地上。

（五）无形资产状况

评估范围内的无形资产为土地使用权和其它无形资产。其中：土地使用权账面金额953.78万元，其他无形资产账面金额812.99万元。

1、工业用地1宗，面积66,284.13 m²，取得时间2009年10月27日，终止日期为2059年4月5日，位于合肥市肥西县桃花镇柏堰科技园。

2、其他无形资产主要为办公软件。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

（七）列入评估范围的有账无物资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中发现有账无物的资产。

(八) 列入评估范围的资产的其他事项

被评估单位的资产无抵押和担保的事项。

五、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。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

中国兵器装备集团公司兵装资【2013】446号《关于中国长安汽车集团股份有限公司转让合肥长安汽车有限公司100%股权的批复》。

二、法律法规依据

- (一) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (二) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (三) 《中华人民共和国物权法》；
- (四) 中华人民共和国国务院令 第91号（1991年）《国有资产评估管理办法》；
- (五) 原国家国有资产管理局国资发[1992]第36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- (六) 国务院国有资产监督管理委员会第12号令（2005年）《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- (七) 国务院国有资产监督管理委员会国资委股权[2006]274号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- (八) 国务院国有资产监督管理委员会国资股权[2009]941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- (九) 国务院国有资产监督管理委员会国资发股权〔2013〕64号《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》；

(十) 其他与本项评估有关的法律法规。

。

三、评估准则依据

(一) 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》;

(二) 中注协 2003 年 1 月 28 日发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

(三) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估价值类型指导意见》;

(四) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布、2011 年 12 月 30 日修订的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》。

(五) 中评协 2008 年 11 月 28 日发布、2011 年 12 月 30 日的《企业国有资产评估报告指南》;

(六) 中评协 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则—企业价值》;

(七) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《机动车行驶证》;

(二) 会计账簿、凭证、重大工程合同;

(三) 其他权属证明文件等。

五、取价依据

(一) 《资产评估常用数据与参数手册 (2013)》(中国经济科学出版社编制出版);

(二) 《机电产品报价手册》2013 版;

(三) 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过的, 商务部、发改委、公安部、环境保护部日前联合发布自 2013 年 5 月 1 日起施行的《机动车强制报废标准规定》;

(四) 中华人民共和国国务院[2000] (第 294 号)《中华人民共和国车辆购置税暂行

条例》;

(五)《全国统一建筑工程基础定额》、《全国统一安装工程基础定额》及《建设工程工程量清单计价规范》;

(六)《安徽省建筑工程计价定额》;

(七)中国人民银行贷款利率表(2012年7月6日起执行);

(八)国家发展计划委员会、建设部2002年10号《工程勘察设计收费管理规定》;

(九)原机械部《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》;

(十)2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过的,商务部、发改委、公安部、环境保护部日前联合发布自2013年5月1日起施行的《机动车强制报废标准规定》;

(十一)中华人民共和国国务院(第294号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(十二)评估机构收集的与本次资产评估有关的询价资料、参数资料,评估人员现场查勘记录及搜集到的有关资料;

(十三)企业提供的财务会计、经营方面的资料。

六、其他依据及参考资料

(一)被评估单位提供的评估基准日会计报表、资产评估申报明细表;

(二)被评估单位提供的最近三年审计报告、财务报表;

(三)被评估单位提供的银行对账单、有关说明、借款合同、有关财务凭证等资料;

(四)评估人员收集的其他评估资料。

第三章 评估方法

根据《资产评估准则—企业价值》,股东全部权益价值评估,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及股东全部权益价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

由于无法获取并分析与被评估单位业务性质相同且规模相当的可比上市公司的经营和财务数据,计算适当的价值比率,同时又无法获取并分析可比企业的买卖、收购及

合并案例资料，计算适当的价值比率，不宜采用市场法。

收益法从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现评估对象的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。由于合肥长安目前能持续经营，本次经济行为完成后，公司新车型已基本确定，生产经营与收益之间虽暂没有稳定的比例关系，但企业所在的行业及企业本身的未来收益及风险报酬可以预测，符合收益法适用的基本条件，因此本次评估宜采用收益法。

由于能够根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别与评估，宜采用成本法（资产基础法）。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估的评估范围包括流动资产、非流动资产及流动负债，各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等。

（一）货币资金

货币资金为现金、银行存款、其他货币资金。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及函询获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

其他货币资金：为存兑保证金，通过函询获得的数据与其账面值进行核对，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（二）应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据、预付款项、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在坏账损失并估计坏账损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏账损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

应收票据：根据“应收票据评估明细表”和“应收票据备查簿”与明细账、总账、报表进行了核对,在核对一致的基础上,查阅了交易事项发生的合同、协议等重要资料,以确认其真实性，并对期后已变现、已收回的应收票据进行了统计。在核实无误的基础上，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

存货包括原材料、在产品和产成品，分别采用一定的方法进行评估。

（1）原材料和在产品

对于在用的原材料，结合所掌握的各种价格信息资料，以评估基准日近期市场价，加上合理的运杂费及其他费用确定其重置成本，再以清查核实后的存货数量与该存货的重置单价的乘积确定评估值。对报废原材料，按可回收残值确定评估价值。

（2）产成品

产成品为各型号车辆，为销售正常，此次采用市价法进行评估。计算如下：

评估价值=该产品库存数量×该产品不含税销售单价×(1-销售税金及附加/销售收入-销售费用/销售收入-所得税额/销售收入-适当净利润/销售收入)。

（3）在产品

本次评估时，通过现场调查和成本倒轧核实在产品的实际数量和金额，在此基础上，并按在产品完工程度加上适当的利润(亏损以负数表示)，以二者之和计算确定在产品评估值。

二、投资性房地产

本次投资性房地产的评估采用市场法。

市场法即根据替代原理，选取与待估房地产同一供需圈内用途相同的房地产与待估房地产进行比较，对差异因素进行修正，求取待估房地产价格的方法。

市场法计算公式：

比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估价值=建筑面积×估价对象房地产的比准价格

三、房屋建（构）筑物

对房屋建（构）筑物，根据本次评估的目的和资产特点，拟采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

（一）重置全价的确定

房屋建（构）筑物的重置全价包括三部分：建安工程造价、前期费用及其他费用、资金成本。

1、建安工程造价

（1）主要房屋建（构）筑物的建安工程造价的测算采用指数调整的方法。即以被评估单位提供的审定工程造价为基础，对工程施工日至评估基准日期间因建筑人工、建筑材料价格变动对工程造价的影响利用相关造价指数进行调整修正，从而测算评估基准日委估对象的建安工程造价。

（2）其他生产辅助用房屋建（构）筑物（如：办公楼等）采用类比法测算建安工程造价，即参考我们收集到的近期与评估对象结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的典型工程或景德镇和九江市现行房屋重置价格标准中的同类建筑物的建安工程单方造价，进行类比调整修正差异因素求取建安工程造价。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）中的有关参数来确定。

（3）一般的结构简单的房屋建筑物和构筑物根据当地平均造价水平确定其工程造价。

2、前期费用及其他费用

依据国家及当地规划建设行政主管部门的相关规定计取房屋建（构）筑物的前期费用及其他费用。

房屋建筑物的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成；构筑物的前期费用及其他费用为按工程比例计取的费用部分。

前期费用及其他费用包括如下项目。

(1) 按工程比例收取的费用工程勘察设计费、工程建设监理费、建设单位管理费。

(2) 按建筑面积计取的费用

市政公用设施配套费、散装水泥专项基金、新型墙体材料专项用费、白蚁防治费。

3、资金成本

本次评估资金成本按建筑工程的合理工期计算。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）筑物新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行公布的与合理工期对应的评估基准日适用的银行贷款利率计算。。

（二）成新率的确定

对房屋建筑物成新率，首先采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率为房屋建筑物的成新率。对构筑物直接采用年限法测算成新率。

1、打分法

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

2、年限法

根据房屋建（构）筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建（构）筑物的成新率，其计算公式如下：

成新率=1-（1-残值率）×（已使用年限/耐用年限）

四、设备

本次评估涉及的各类设备主要为生产经营用途，根据评估目的要求，采用成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置成本×成新率

（一）国产设备重置成本的确定

1、机器设备重置成本的确定

机器设备重置成本通常的计算公式：重置成本=设备购置价格+运杂费+安装调试费

+设备基础费+其他间接费

(1) 设备购置费

主要设备及关键设备的购置价从市场或生产厂家询价经比较后确定，在无法从市场或生产厂家获取价格时，通过查阅《2013年中国机电产品报价手册》确定；一般设备的购置价通过查阅《2013年中国机电产品报价手册》等价格资料确定；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定；对自制的专用设备，搜集该设备的建造资料，采用综合估价法确定设备购置价格。

(2) 运杂费

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，其计算公式为：运杂费=设备购置价×运杂费率。

(3) 安装调试费

基础费是指建造设备基础所发生的人工费、材料费、机械费等，其计算公式为：基础费=设备购置价×基础费率。

(4) 设备基础费

安装调试费是指设备安装调试过程中发生的人工费、材料费、机械费等，其计算公式为：安装调试费=设备购置价×安装调试费率。

(5) 资金成本

资金成本为合理建设期贷款利息，是指设备从订货到安装调试完成因占用资金而发生的成本，一般只对大中型且订货周期半年以上的设备计算资金成本。计算公式为：资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×合理工期/2

(6) 设备重置成本

设备重置成本=上述(1)+(2)+(3)+(4)+(5)

2、电子设备重置成本的确定

电子设备中需要运输安装的设备按照机器设备的重置成本计算方法确定，对于部分不需运输和安装的电子设备，如一般的办公用电脑、打印复印设备，家用空调设备等，评估时，直接采用市场价格确定重置成本。

3、车辆设备重置成本的确定

重置成本=含税购买价+购置税+有关费用

含税购买价根据汽车交易市场现行销售价格确定,购置税根据国发 294 号文关于“车辆购置税收费标准为 10%”的规定进行测算,有关费用包括牌照费等。

(二) 进口设备重置成本的确定

优先使用替代原则,即在规则、性能、技术参数、制造质量相近的情况下,或虽然规格有差异,但现在和未来一段时间内,符合继续使用原则,且不影响生产工艺和产品质量时,用国产设备购置价格代替原进口设备的购置价值。

当不能实现替代原则时,用下列方法计算确定进口设备重置成本:了解和采用近期内相同设备的市场成交价,通过昌河铃木汽车公司向设备生产厂家或设备代理商询价。

核对进口设备的采购合同,了解进口设备的价格类型,通过市场询价等途径确定进口设备的离岸价(FOB 价)或到岸价(CIF 价),在此基础上按有关规定,考虑进口设备的国外运输费、保险费、银行财务费、外贸手续费、基准日汇率、关税、增值税、国内运输费、安装调试费、其他费用和资金成本,以确定设备重置成本。其公式如下:

重置成本价值=CIF 价+关税+增值税+银行账务费+外贸手续费+国内运输费+安装调试费+设备基础费+建设单位管理费+资金成本

注:到岸价(CIF 价)=离岸价(FOB 价)+国外运输费+保险费

设备货价包括设备的主机价,一定数量的备件的易耗件,必要的工具和附件,资料文件费、人员培训费和必要的软件费等。

(三) 成新率的确定

1、机器、电子设备成新率的确定

(1) 对重点、大型、高精度、高价设备采用使用年限法和现场观察分析打分法等方法确定分项成新率,再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

采用使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护保养情况、大修和技术改造情况、工作环境条件及设备精度等多种因素,并考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况,综合确定。其基本计算公式为:

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%,或,成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

前者适用于经济使用年期内设备成新率的计算,后者适用于逾龄使用设备成新率

的计算。

式中：已使用年限是根据被评估设备的使用时间、负荷情况、利用率等具体情况确定的；经济使用年限和尚可使用年限是根据设备的有形损耗、可预见的无形损耗和设备的维护保养情况，大修和技术改造情况等多种因素确定的。

采用观察分析打分法是根据对设备的现场技术检测和观察，结合设备的外观成色、实际技术状况、生产产品质量、能源消耗情况、设备原始制造质量和使用故障率等统计资料，结合评估人员了解的设备管理人员和操作人员的意见，经综合分析设备各部分价值组成，确定设备各部分价值的权重，分别确定设备各部分的观察分析打分法的成新率，再根据各部分权重指标确定设备各部分的加权成新率的实评分，最后加总确定设备的观察分析打分法的成新率。

(2) 一般设备成新率的确定采用使用年限法，计算公式为：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%；

或成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

前者适用于经济使用年期内设备成新率的计算，后者适用于逾龄使用设备成新率的计算。

2、车辆成新率的确定

车辆成新率的评定采用行驶里程法和现场观察法综合考虑确定。计算公式为：成新率=行驶里程法成新率×权重+现场观察法成新率×权重。

其中：行驶里程法成新率计算公式如下：

行驶里程法成新率=（规定行驶里程—已行驶里程）/规定行驶里程×100%

上述公式中规定规定行驶里程，依据 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过的，商务部、发改委、公安部、环境保护部日前联合发布自 2013 年 5 月 1 日起施行的《机动车强制报废标准规定》。

现场观察法成新率的确定是通过现场的观察，通过对委估车辆的行驶记录的查阅，向管理人员和驾驶人员了解车辆的使用情况，特别了解车辆申报的已行驶里程的准确性和真实性，综合考虑现场观察车辆外观、维护保养情况，结合管理资料有无车辆事故记载等因素综合分析确定一个车辆理论成新率的调整系数，从而使综合成新率比较接近车辆的实际成新情况。

五、在建工程

在建工程为土建工程，共 2 项，一项为新厂区十五万辆商用车生产线技术改造工程，该项在建工程账面价值为支付工程进度款、材料费、设备费及相关费用等支出。依据建设单位和施工单位签订的工程施工合同约定的工程付款条约，评估在建项目的工程形象进度和工程付款比例基本一致。根据其在建工程申报金额，经账实核对，剔除其中不合理的支出后，确定核实后的账面价值，加上合理工期资金成本确定评估价值。计算公式：在建工程评估价值=重置成本+资金成本。另一项为原老厂区十万辆生产线报废工程，该项在建工程主要为设计拆除及场地平整费用，该工程为 2007 年开工建设，2009 年底停工，账列价值本身为潜在损失，应予以核销，企业因此已全额计提减值准备，本次评估参照企业计提在建工程计提减值准备的方法，按原始投资成本扣减企业计提减值准备后的金额作为评估价值。

六、土地使用权

待估宗地登记用途为工业。根据《资产评估准则-不动产》，结合本次评估目的和待估宗地的具体情况，采用市场法和基准地价修正法评估估价对象的价格。

（一）市场法

市场法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

市场法计算公式：

宗地价格=比较案例宗地价格×情况修正系数×容积率修正系数×时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

（二）基准地价修正法

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。在根据基准地价评估基准日、使用年限、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对估价对象的评估基准日、使用年限、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得估价对象在评估基准日的使用权价格。

基准地价修正法的计算公式：

$$P_{is}=P_{ib} \times (1 \pm K) \times Y \times T \times K_{ij} \pm L$$

其中：P_{is}：待估宗地地价

P_{ib}：待估宗地所在区域基准地价

K：宗地地价影响因素修正系数值

$$K = K_1 + K_2 + \dots + K_n = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i:宗地在 I 个因素条件下的修正系数

Y：待估宗地使用年期修正系数

T：待估基准日修正系数

K_{ij}:待估宗地容积率修正系数

L:开发程度修正。

七、其他无形资产

其他无形资产为网络管理软件、网络防病毒软件、虚拟化软件、MES 系统、ERP 系统，CMP 系统，CMP 系统服务器操作系统，CMP 系统应用服务器，检测线软件系统，M301-C 编程及 WINCC 系统等专用软件。

评估人员认真分析所掌握的资料，并结合评估对象的特点及本次评估目的，采用市场比较法进行评估。评估人员通过询价，了解到现行市价，再扣减升级费用确定评估价值。

八、负债

负债为短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、长期借款和专项应付款。对于负债的评估，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的、基准日存在的、需支付的负债金额作为其评估值。

第二节 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期

收益的权利所支付的货币总额，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

本次评估采用的具体估算公式为：

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

式中：P：企业整体价值；

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

A：评估对象永续期的年预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

t：明确的预测期；

n：评估对象的未来经营期。

即将资产收益期分为前后两段，在前段时间预期收益发生变化，后段时间内假设每年收益保持不变。

一、评估技术思路

股东全部权益价值等于企业整体价值减去付息债务价值，其中：企业整体价值=经营性资产（扣除经营性负债）价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值，其中：本次采用收益法评估经营性资产（扣除经营性负债）价值评，评估模型选用企业自由现金流模型，是公司全部投资资本（全部股东权益和付息债务）产生的现金流，以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出，溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债价值一般采用成本法得出。

计算公式：股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值-付息债务。

二、企业自由现金流量折现值

经营性资产价值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的自由现金流量折现值。

（一）明确的预期期限

企业新厂房已经建成投产，主要生产微型汽车，由于新车型刚刚确定，目前处于停产状况，预计 2014 年新车型能投入生产，其所在行业处于正常的运营周期内。由于被

评估单位能够对未来五年的收益做出较为合理的预测，故明确的预测期取定到 2018 年。

（二）收益期限

公司章程虽然规定了经营期限，但经股东会会议同意并审批机构批准后，企业可以办理变更登记手续。同时，评估人员认为公司生产经营正常，生产过程中各项损耗均可通过经营得到补偿，永续经营能体现其股东全部权益价值。故我们假设被评估单位的收益期为永续，即无限年期。

（三）企业自由现金流量

自由现金流量模型包括企业自由现金流量模型和权益自由现金流量模型，本次评估采用企业自由现金流量模型，计算公式如下：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 税后财务费用 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动

（四）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC），公式如下：

$$\text{折现率 } r = r_d \times \frac{D}{(E+D)} \times (1-T) + r_e \times \frac{E}{(E+D)}$$

式中：rd：债务资本成本；

re：权益资本成本；

D：债务资本

E：权益资本

T：企业所得税税率。

本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 re；

$$r_e = r_f + \beta_t \times (1 + (1-t)) \times \frac{D}{E} \times (k_e - r_f) + \varepsilon$$

式中：rf：无风险报酬率；

ke：股东期望报酬率；

βe：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

βt：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数。

三、付息债务

付息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一

年内到期的长期借款、长期借款、应付债券等。

四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。如长期投资等，此类资产按成本法进行评估。

五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，本次评估主要包括短期借款、一年内到期的长期负债、应付利息和未纳入收益法评估范围的分公司负债净额。此类负债按成本法进行评估。

六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

评估机构接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方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，了解委托方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，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册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、开展现场工作

(一) 向企业布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表和收益法预测表。

(二) 提交尽职调查清单, 收集评估所需文件资料, 包括固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、近几年审计报告、投资或技改项目可行性论证等。

(三) 根据评估准则要求进行资产清查核实:

1、检查企业填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复; 对照资产评估明细表, 逐类与财务总账进行比对; 抽查各类资产或负债中的重点项目, 将其与财务明细账记录的数据进行核对; 做到账、表一致;

2、对资产评估明细表所列各类实物资产, 到现场以重点全查、一般抽查的方式分类进行清查, 核实各类实物资产的数量, 做到账、表、实物一致; 同时, 对房屋建(构)筑物、重点设备进行现场查勘, 形成详尽的查勘记录, 并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈, 查阅设备运行日志和大中修记录;

3、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;

4、对大额、重点应收款项进行函证, 了解业务往来及对方单位信用情况; 查阅主要负债的相关协议、合同, 了解发生时间、形成过程, 偿债情况;

5、对企业提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别, 查明固定资产的产权状况; 并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式, 听取被评估单位有关人員对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍, 了解企业的生产、经营、管理状况, 并形成访谈记录。

(五) 开展被评估单位外部的调研活动, 包括走访市场或查询市场资讯, 了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况, 以及市场竞争态势; 通过网站、专业刊物等媒体, 了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据; 走访建设管理部门和房地产市场, 掌握房地产、土地价格等方面的信息、资料; 进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查, 获取价格手册、媒体资讯以外的设备等的价格信息。

(六) 对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析, 以判断其未来实现的可能性或可实现程度, 及在收益

法评估时的可利用程度。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、负债等类别，将评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

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、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的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，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的适用性及评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

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，形成评估报告初稿。就评估报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。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，采纳委托方对评估报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

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）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产股权清晰，不存在权属纠纷；
- 3、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

（二）收益法评估采用的假设

- 1、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；
- 2、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4、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；
- 5、被评估单位不改变经营方向，持续经营；
- 6、委托方、被评估单位提供的评估资料和权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 7、被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力履行其职责；
- 8、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；
- 9、被评估单位未来将采取的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

二、评估假设对评估结论的影响

（一）成本法（资产基础法）评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资股权属不够清晰，存在股权纠纷，委托方及被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不成立。

（二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）；

若被评估单位改变经营方向，非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的的会计政策，会导致评估中对企业自由现金流量的测算出现差异；

若被评估单位制定的计划、规划中的有关指标与市场需求不能吻合，或者对成本费用的控制不能按所制定的计划、规划实现或者被评估单位在收益年限内遇到重大的收入款项回收方面的问题，将导致预测的现金流量无法实现；

上述事项直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时，评估报告和评估结论不成立。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，合肥长安汽车有限责任公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估值分别为 43,998.00 万元和 44,009.96 万元。

二、评估结果的分析与选择

成本法（资产基础法）得到的股东全部权益价值与收益法相比，差异金额为-11.96 万元，差异率为-0.03%。成本法（资产基础法）评估是以企业的会计报表—资产负债表作为导向，将企业各项资产分别按资产类型适用的价值类型和价值前提，选择的恰当价值标准进行评估；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（预期获利能力）的大小，在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

合肥长安汽车未来经营可能会受到来自于新增生产能力、公司产品、发展规模、抗

风险能力以及汽车行业市场发生变化等的影响。收益法评估中作出的对企业未来收入、成本、利润等的预测，受获取的新车型生产经营情况相关资料和了解的相关情况所限，其生产经营所使用的土地和厂房由合肥市政府提供，该等资产未来由企业尚不能确定已经充分地体现了这些可能的影响。考虑此等因素及评估目的，我们认为以成本法（资产基础法）的评估结果能更合理反映该公司股东全部权益的价值，因此以成本法（资产基础法）的评估结果作为最后的评估结论。

三、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：在约定的评估目的下，在持续经营等假设条件下，被评估单位股东全部权益于评估基准日 2013 年 10 月 31 日评估结果如下：

总资产账面价值 126,526.42 万元，评估价值 130,620.00 万元，评估增值 4,093.58 万元，增值率 3.24%。

总负债账面价值 86,622.01 万元，评估价值 86,622.01 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益（即净资产）账面价值 39,904.41 万元，评估价值 43,998.00 万元，评估增值 4,093.58 万元，增值率 10.26 %。

资产评估结果汇总表

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	59,435.00	59,650.46	215.46	0.36
2	非流动资产	67,091.42	70,969.54	3,878.12	5.78
3	投资性房地产	852.16	1,630.44	778.28	91.33
4	固定资产	64,453.79	67,241.38	2,787.59	4.32
5	在建工程	18.70	18.70	-	-
6	无形资产	1,766.77	2,079.02	312.25	17.67
7	资产总计	126,526.42	130,620.00	4,093.58	3.24
8	流动负债	86,622.01	86,622.01	-	-
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	86,622.01	86,622.01	-	-
11	净资产（所有者权益）	39,904.41	43,998.00	4,093.58	10.26

成本法（资产基础法）的评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

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本评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；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、截止评估基准日，纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物及土地使用权，登记的权利人均为合肥昌河汽车有限责任公司，尚未过户到合肥长安汽车有限公司名下权，本次评估未考虑产权对评估结果的影响。

三、纳入评估范围的投资性房地产尚未办理《国有土地使用证》，本次评估值为房地合一的价值，根据江西昌河汽车股份有限公司合肥分公司（合肥长安汽车有限公司曾用名）与合肥安远进出口有限公司、安徽招商有限公司签订的合作协议，江西昌河汽车股份有限公司合肥分公司提供 10.4838 亩综合用地，其他方提供资金，合作建设昌河科技大厦，大厦建成后，江西昌河汽车股份有限公司合肥分公司按土地折价款取得相应房地产（即目前投资性房地产）的产权，故本次评估未考虑产权对评估结果的影响。

四、纳入评估范围内的房屋建筑物，除技术中心楼、收发车办公楼、10 吨锅炉房已办理《房屋所有权证》，房屋建筑面积以证载面积为准外，其余房屋建筑面积以合肥长安汽车有限公司申报的数据为准，评估值中未考虑面积可能发生的变化及今后的办证费用等因素对评估结论的影响。

五、本次评估过程中，估价人员发现纳入评估范围内的企业在固定资产核算的房屋建（构）筑物，除收发车办公楼所占用有土地，登记的土地使用权人为合肥昌河汽车有限责任公司（合肥长安汽车有限公司曾用名）并入本次评估范围外，其余建（构）筑物建占用的土地均不在本次评估范围，本次评估根据被评估单位承诺，设定地上建（构）筑物归被评估单位所有，不存在权属纠纷，以此为前提进行评估建筑物价值，未考虑资产无法剥离等因素对评估结论的影响。

六、根据《合肥市人民政府与中国长安汽车集团关于共同加快的合肥昌河汽车发展的战略合作协议》，合肥长安汽车有限公司位于大别山路 966 号新建厂区，除职工食堂、1、2 号倒班楼、销售综合库、研发中心楼等外，其余房屋建筑物均为合肥市人民政府修建，新建厂区占用的土地使用权为合肥市人民政府依法提供，政府修投入的资产不在本次评估范围。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年（即 2013 年 10 月 31 日至 2014 年 10 月 30 日）且评估对象状况未发生较大变化和市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者在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、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一三年十二月二十三日。

二、本评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

注册资产评估师: _____

注册资产评估师: _____

法定代表人: _____

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一三年十二月二十三日

资产评估报告附件

一、中国兵器装备集团公司兵装资【2013】446号《关于中国长安汽车集团股份有限公司转让合肥长安汽车有限公司100%股权的批复》；

二、被评估单位的审计报告；

三、委托方和被评估单位法人营业执照；

四、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

五、委托方和相关当事方的承诺函；

六、注册资产评估师承诺函；

七、资产评估机构资格证书；

八、资产评估机构法人营业执照；

九、注册资产评估师资格证书；

十、资产评估业务约定书。