

成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让股权涉及的  
四川新筑通工汽车有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

国融兴华评报字[2018]第 010179 号

(共一册第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2018年6月10日

## 评估报告目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	30
十二、评估报告使用限制说明.....	33
十三、评估报告日.....	33
十四、评估机构和资产评估师签章.....	34
资产评估报告附件 .....	35

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

三、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师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让股权涉及的 四川新筑通工汽车有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2018]第 010179 号

本摘要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和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

成都市新筑路桥机械股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对四川新筑通工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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：是对委托人拟转让股权涉及的四川新筑通工汽车有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：四川新筑通工汽车有限公司股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位资产负债表所列示的全部资产及负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动）、流动负债、非流动资产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法、资产基础法。

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体如下：

四川新筑通工汽车有限公司总资产账面价值为 33,867.73 万元；负债账面价值 37,204.00 万元，净资产账面价值-3,336.27 万元，股东全部权益评估价值为 8,550.17 万元，增值额为 11,886.44 万元，增值率为 356.28 %。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让股权涉及的 四川新筑通工汽车有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2018]第 010179 号

成都市新筑路桥机械股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对成都市新筑路桥机械股份有限公司拟转让股权事宜涉及的四川新筑通工汽车有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

委托人为成都市新筑路桥机械股份有限公司，被评估单位为四川新筑通工汽车有限公司。

### （一）委托人概况

名称：成都市新筑路桥机械股份有限公司(以下简称：“新筑股份”)

社会统一信用代码：91510000725526042X

住所：成都市四川新津工业园区

法人代表：黄志明

注册资本：陆亿伍仟叁佰伍拾柒万陆仟贰佰柒拾元整

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2001 年 03 月 28 日

营业期限：2001 年 03 月 28 日至长期

主要经营范围：(以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)金属桥梁结构及桥梁零件的设计制造；建筑用金属结构、构件的设计制造；橡胶制品的设计制造；铁路机车车辆配件和铁路专用设备及器材、配件的设计制造；环境污染防治专用设备的设计制造；工程设计、工程咨询；环保工程、钢结构工程；交通器材及其他交通运输设备、交通安全及管制专用设备、水  
北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室  
电话：010-51667811 传真：82253743

资源专用机械制造；商品批发与零售；进出口业；特种专业工程专业承包；城市低地板车辆及配件的设计、制造,租赁及相关领域的技术服务；合成材料制造；塑料制品业；石膏、水泥制品及类似制品制造；输配电及控制设备制造；软件和信息技术服务业；市政公用工程总承包施工；公路工程总承包施工；建筑机电安装工程专业承包施工；公路交通工程专业承包施工；城市轨道交通运输；铁路工程、隧道工程和桥梁工程；铁路铺轨架梁工程。(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)。公司股权结构及变更情况：“新筑股份”成立于 2001 年，总部位于四川新津工业园区，2010 年 9 月在深圳证券交易所上市，注册资本 6.54 亿元，主要从事轨道交通、新能源汽车和工程构件等产业。

## (二) 被评估单位概况

### 1、注册登记情况

名称：四川新筑通工汽车有限公司

社会统一信用代码：91511800910903364P

住所：四川雅安工业园区

法人代表：黄克明

注册资本：伍仟万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1958 年 8 月 1 日

营业期限：1958 年 8 月 1 日至永久

经营范围：大中型客车、专用货车、自卸车（改装类）、通用货车挂车、普通罐式车辆、常压危险品罐式车辆、专用作业车、纯电动城市客车、混合动力城市客车、纯电动厢式运输车制造及销售；车载钢(铝)罐体制造及销售,汽车配件加工销售,机械加工、商用车辆的销售及租赁；机械装备类技术服务；汽车租赁(不含驾驶员服务)；电池销售、租赁及回收；充电站(桩)建设及经营；进出口业务。(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)。

### 2、股东及持股比例、股权变更情况

2011 年 8 月，成都市新筑混凝土机械设备有限公司（成都市新筑路桥机械股份有限公司（以下简称“新筑股份”）全资子公司）通过西南联合产权交易所

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室  
电话：010-51667811 传真：82253743

竞购四川雅安通工汽车厂整体产权，并与雅安市政府国有资产监督管理委员会签订《企业国有产权转让协议》。

2012年7月，完成四川雅安通工汽车厂产权交接。产权交接完成后，四川雅安汽车厂更名为四川新筑通工汽车有限公司（以下简称“新筑通工”），注册资本为5000万元。

2016年6月，“新筑股份”完成收购成都市新筑混凝土机械设备有限公司持有的新筑通工100%股权，并办理了工商变更登记手续。

截止评估基准日，“新筑通工”股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例%
1	成都市新筑路桥机械股份有限公司	5,000.00	100.00
2	合计	5,000.00	100.00

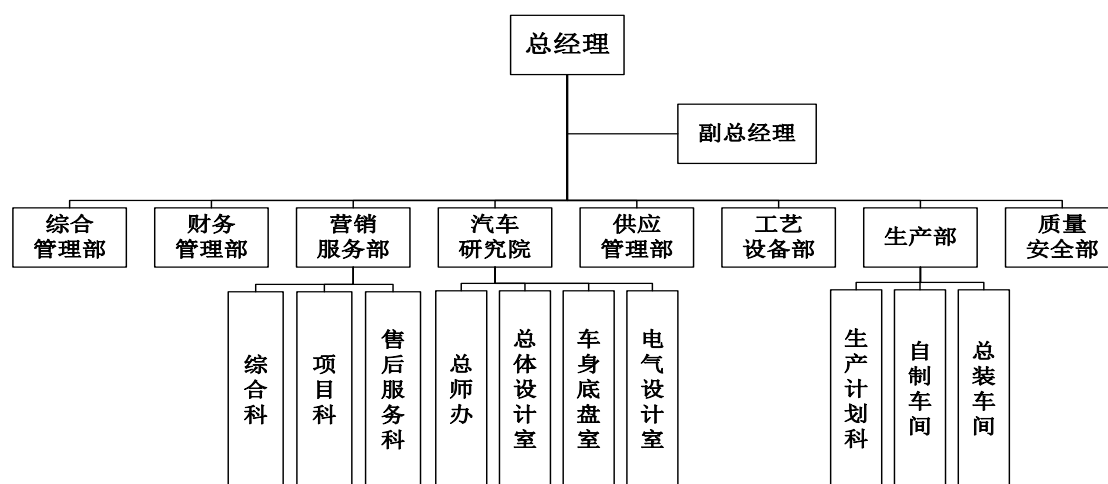
### 3、公司产权和经营管理结构

#### (1) 产权结构

“新筑通工”实行的是股权绝对集中型的产权结构，由“新筑股份”100%控股。

#### (2) 经营管理结构

“新筑通工”下设8个职能管理部门，包括：综合管理部、财务管理部、营销服务部、汽车研究院、供应管理部、工艺设备部、生产部、质量安全部。



### 4、资质及公告情况

#### (1) 资质情况

传统生产资质：大中型客车、专用货车、自卸车(改装类)、通用货车挂车、



普通罐式车辆、常压危险品罐式车辆、专用作业车。

新能源资：自制底盘生产纯电动大中型客车、纯电动专用货车以及混合动力大中型客车。

## (2) 公告及推荐目录

截止 2018 年 5 月，公司新能源客车公告有 6 个，物流车公告有 3 个。具体如下：

- TG6120CBEV1 纯电动城市客车
- TG6121CBEV2 纯电动城市客车
- TG6800CBEV1 纯电动城市客车
- TG6801CBEV1 纯电动城市客车
- TG6101CPHEV1 混合动力城市客车
- TG6102CPHEV1 混合动力城市客车
- TG5050XXYBEV1 纯电动箱式运输车
- TG5040XXYBEV1 纯电动箱式运输车
- TG5041XXYBEV1 纯电动箱式运输车

## 5、企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

被评估单位近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	15,963.58	8,677.83	7,086.77
非流动资产	27,200.64	27,961.98	26,780.97
资产总计	43,164.22	36,639.81	33,867.73
流动负债	40,188.76	34,851.87	36,018.17
非流动负债	1,592.55	1,375.76	1,185.83
负债合计	41,781.32	36,227.63	37,204.00
净资产（所有者权益）	1,382.90	412.18	-3,336.27

被评估单位近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一、营业收入	6,501.44	3,326.39	1,812.18
减：营业成本	7,297.60	3,091.77	1,797.24
税金及附加	0.01	118.80	208.83
销售费用	659.03	526.64	516.26

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室  
电话：010-51667811 传真：82253743

项目	2015 年	2016 年	2017 年
管理费用	1,970.85	2,254.70	3,328.43
财务费用	64.41	19.51	1.00
资产减值损失	-231.49	-231.96	56.29
加：其他收益		-	235.36
二、营业利润	-3,258.97	-2,453.07	-3,860.52
加：营业外收入	71.36	2,586.18	161.18
减：营业外支出	27.62	38.09	8.11
三、利润总额	-3,215.23	95.02	-3,707.45
减：所得税费用	-793.30	1,065.74	54.20
四、净利润	-2,421.92	-970.72	-3,761.65

被评估单位 2015 年度、2016 年度、评估基准日会计报表分别经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所、大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所、大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均发表了无保留意见。

#### 5、委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位系委托人全资子公司。

##### （二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

除委托人外，其他资产评估报告使用人为新筑投资集团有限公司。

名称：新筑投资集团有限公司

社会统一信用代码：915101326218647417

住所：四川新津工业园区 A 区希望路 857 号

法定代表人：黄志明

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：（人民币）陆仟壹佰捌拾万元

成立日期：1996 年 9 月 16 日

营业期限：1996 年 9 月 16 日至永久

经营范围：项目投资（不含期货、金融、证券）及咨询；投资管理；企业管理咨询、策划、设计；销售：建筑材料（不含危险品及木材）、沥青、化工原料及产品（不含危险化学品）、机电产品（不含小汽车）、环保设备、金属材料（不含稀贵金属）、矿产品（国家有专项规定的除外）、冶金炉料；货物进出口。（以上范围法律、行政法规及国务院决定禁止的项目除外，限制的项目取得许可后方可经营。）

## 二、评估目的

成都市新筑路桥机械股份有限公司拟将其持有“新筑通工”的 60%股权转让给新筑投资集团有限公司，为此需要对评估基准日时成都市新筑路桥机械股份有限公司持有“新筑通工”的 100%股权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

成都市新筑路桥机械股份有限公司就此事项出具了《关于转让子公司控股权暨关联交易的议案》。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本项目评估对象为委托人指定的拟用于本次经济行为的“新筑通工”股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为被评估单位资产负债表中所列示的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产），总资产账面价值为 33,867.73 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 37,204.00 万元；净资产账面价值-3,336.27 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

企业申报的表外资产的类型、数量

经委托人和被评估单位确认，被评估单位存在表外资产与负债。

表外无形资产-专利 21 项，商标 3 项，具体见下表：

专利统计表

序号	名称	种类	专利号	时间	状态	应用车型	主要作用
1	一种超级电容客车受电弓保护装置	实用新型	2017201032598	2017 年 1 月 23 日	授权	客车	领先技术
2	一种用于新能源汽车的蓄电池托架	实用新型	2017201575310	2017 年 2 月 21 日	授权	客车	提高性能

序号	名称	种类	专利号	时间	状态	应用车型	主要作用
3	一种用于新能源汽车的活动式蓄电池安装底架	实用新型	2017201575344	2017年2月21日	授权	客车	提高性能
4	一种电动汽车用活动式蓄电池框架	实用新型	2017201573705	2017年2月21日	授权	客车	提高性能
5	一种新能源汽车电机后托架	实用新型	2017206175901	2017年5月31日	授权	客车	提高性能
6	一种新能源汽车电机前托架	实用新型	2017206182750	2017年5月31日	授权	客车	提高性能
7	一种新能源汽车电机安装装置	实用新型	2017206186785	2017年5月31日	授权	客车	提高性能
8	一种电动车充电站台	实用新型	2017206184192	2017年5月31日	初审	客车	提高性能
9	纯电动汽车双源能量系统整车主功率回路系统结构	实用新型	2017211826546	2017年9月15日	已授权	客车储能系统	领先技术
10	一种用于新能源汽车的框架型电气集成支架	发明	2016112479497	2016年12月29日	实质审查	客车	领先技术、提高性能
11	一种用于新能源汽车的蓄电池托架及蓄电池的安装方法	发明	2017100931257	2017年2月21日	实质审查	客车	提高性能和效率、降低成本
12	一种电动汽车用蓄电池框架及安装、卸下蓄电池的方法	发明	2017100934556	2017年2月21日	实质审查	客车	领先技术、提高性能和效率
13	一种用于新能源汽车的活动式蓄电池安装底架及安装方法	发明	2017100934768	2017年2月21日	实质审查	客车	领先技术、提高性能和效率
14	一种新能源汽车电机安装装置	发明	2017103973764	2017年5月31日	实质审查	客车	提高性能
15	一种用于厢式物流车的货厢尾门结构	实用新型	201520566769X	2015年7月31日	授权	物流车	领先技术、降低成本
16	一种用于厢式物流车的货厢侧门支撑臂结构	实用新型	2017206176533	2017年5月31日	授权	物流车	提高性能
17	一种用于厢式物流车的上下开启式翼开门货厢	实用新型	2017206176656	2017年5月31日	授权	物流车	提高性能
18	一种用于厢式物流	发明	2015104611070	2015年7	实质	物流	提高性能、

序号	名称	种类	专利号	时间	状态	应用车型	主要作用
	车的货厢尾门结构			月 31 日	审查	车	降低成本
19	纯电动汽车双源能量系统及供电控制方法、快充方法和慢充方法	发明	2016111665027	2016年12月16日	实质审查	物流车	领先技术、降低成本
20	一种用于厢式物流车的上下开启式翼开门货厢	发明	2017103974004	2017年5月31日	实质审查	物流车	领先技术、提高性能
21	一种用于厢式物流车的货厢侧门支撑臂结构	发明	2017103974324	2017年5月31日	实质审查	物流车	提高性能

注册商标统计表

序号	商标注册证编号	商标分类	注册人名义	商标初次注册日期	商标有效期
1	724872	第 12 类	四川新筑通工汽车有限公司	1995 年 1 月 14 日	至 2025 年 1 月 13 日
2	724873	汽车、车身、汽车配件		1995 年 1 月 14 日	至 2025 年 1 月 13 日
3	724874			1995 年 1 月 14 日	至 2025 年 1 月 13 日

引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本项目未引用其他机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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

（一）本项目评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室  
 电话：010-51667811 传真：82253743

确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1、成都市新筑路桥机械股份有限公司《关于转让子公司控股权暨关联交易的议案》;

2、《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);

2、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

6、《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通过);

7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

8、《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);

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号);

10、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

11、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

12、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
- 14、《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);
- 15、《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);
- 16、《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权[2010]71号);
- 17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
- 18、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
- 19、企业会计准则及其运用指南(财政部2014年修订稿);
- 20、其它相关的法律法规文件。

### (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[2017]31号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38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、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 15、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)。

### (二) 权属依据

- 1、基准日股份持有证明、出资证明;

2、专利证（发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书）、商标注册证相关权属证明；

3、机动车行驶证、有关产权转让合同、其他权属证明文件等；

4、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

#### （五）取价依据

1、《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行)；

2、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行)；

3、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

4、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；

5、建设工程工程量清单计价规范《GB50500-2013》；

6、《关于印发 2009 年〈四川省建设工程工程量清单计价定额〉人工费调整系数公式的通知》(川建价发〔2009〕11 号)；

7、《关于明确计日工人工单价计算方法的通知》(川建价发〔2011〕17 号)；

8、《四川省施工企业工程规费计取标准》(川建发〔2014〕17 号)；

9、《四川省建设工程工程量清单计价定额》及配套文件(川建造价发〔2014〕439 号)；

10、《四川省住房和城乡建设厅四川省发展和改革委员会关于建设工程实施“优质优价”的指导意见》(川建发〔2015〕9 号)

11、《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》(川建造价发〔2016〕349 号)；

12、《关于进一步明确实施〈建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法〉有关事项的通知》(川建造价发〔2016〕481 号)；

13、四川省建设工程安全文明施工费计价管理办法(川建价发〔2017〕5 号)；

14、《雅安市工程造价信息》(2017 年第 12 期)；

15、《机电产品报价手册》(2017 年)；

16、企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

17、企业提供的相关工程预决算资料；



- 18、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 19、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 20、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 21、截止 2018 年 5 月，公司新能源客车公告有 6 个，物流车公告有 3 个。

具体如下：

- TG6120CBEV1 纯电动城市客车
- TG6121CBEV2 纯电动城市客车
- TG6800CBEV1 纯电动城市客车
- TG6801CBEV1 纯电动城市客车
- TG6101CPHEV1 混合动力城市客车
- TG6102CPHEV1 混合动力城市客车
- TG5050XXYBEV1 纯电动箱式运输车
- TG5040XXYBEV1 纯电动箱式运输车
- TG5041XXYBEV1 纯电动箱式运输车

- 22、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税》((2018)32 号)；
- 23、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 24、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 25、企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 26、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 27、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；
- 28、《国家发展改革委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)；
- 29、与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考依据

- 1、《资产评估报告常用方法与参数手册》；
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 3、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

- 5、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 6、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表;
- 7、大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估执业准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

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,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:资产基础法和收益法。

选择理由如下:

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。市场上很难找到同行业的数据及可比交易案例,故本次无法采用上市公司比较法或交易案例比较法进行评估。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性,以及评估现场所收集到的企业经营资料,考虑“新筑通工”未来收益和风险也可以合理预测,故本次评估项目适宜采用收益法评估。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是:第一,被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态;第二,应当具备可利用的历史资料。本次评估的委北京国融兴华资产评估有限责任公司地址:北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室  
电话:010-51667811 传真:82253743

估资产具备以上条件，故本次评估宜采用资产基础法。

## (二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即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。

计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

### 1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

#### (1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$F_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

$F_n$ ：永续期企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第  $i$  年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： $k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

## (2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

## (3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括其他应收款中工程款、位于沈阳的住宅，分别采用成本法和市场法进行评估。

非经营性负债包括“新筑通工”的应付股利和其他应付款中的代垫费用等，采用成本法进行评估。

## 2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。经核实，被评估单位无付息债务。

## (三) 资产基础法的技术思路和模型

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立

获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的技术思路。资产基础法基于：评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

### 1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、存货、其他流动资产等。

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付款项，其评估值为零。

(4) 外购原材料、在库周转材料，根据清查核实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，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额(保留变现净值)后，确定评估值。

(5) 在用周转材料，采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种周转材料的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出周转材料的评估值。

(6) 产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(7) 其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

## 2、房屋建筑物

对位于雅安市名山区工业园区的房屋建筑、构筑物采用成本法进行评估。对位于沈阳市的别墅住宅，采用市场法进行评估。

### (1) 成本法

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税进项税额。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

#### 1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

#### ①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估

基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

### ②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

### ③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{资金成本率} \times \text{合理建设工期} / 2$$

### ④可抵扣增值税进项税额

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

## 2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

## 3) 评估值的确定

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率。

## (2) 市场法

纳入评估范围的房屋建筑物为抵债取得的别墅住宅商品房，适宜采用适合房地合一的评估思路，由于当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域状况值/参照物房地产区域状况值×待估房地产权益状况值/参照物房地产权益状况值×待估房地产实物状况值/参照物房地产实物状况值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

### 3、机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1) 重置全价的确定

##### 1) 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

##### ①设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2017 机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

##### ②运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

##### ③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确



定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

#### ④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

#### ⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

#### 2) 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

#### 3) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场含税价格确定其重置全价。

#### (2) 成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

#### 1) 机器设备（含电子设备）

依据设备经济寿命年限、已使用年限确定尚可使用年限和年限成新率，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定勘察成新率，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2) 对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准和车辆的现场调查结果，

分别运用年限法、里程法、勘查法计算成新率，并取年限法成新率和里程法成新率的低值与勘查法成新率采用算术平均数，确定其综合成新率。

综合成新率=理论成新率×50%+勘查法成新率×50%。

综合成新率=min（年限法成新率，里程法成新率）；

年限法成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

里程法成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

### （3）评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

## 4、土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用基准地价修正法和市场法进行评估。

### （1）基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的区域条件和个别条件相比较，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

$$P=P1b \times (1 + \sum Ki) \times Kj + D$$

其中：P：宗地地价；

P1b：某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

Ki：宗地地价修正系数；

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D：开发程度修正。

### （2）市场比较法

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

计算公式为：

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

式中：P—待估宗地价格；

PB—比较实例成交价格；

A—待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数 / 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 / 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 / 比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地规划条件指数 / 比较实例宗地规划条件指数

F—土地开发程度修正值

## 5、其他无形资产

其他无形资产包括财务软件和专利技术、注册商标。

管理软件等属于通用性的应用软件，本次评估在调查其当前市场售价情况的基础上，采用市场法，以现行市场价格根据购置合同约定的升级条款，考察在用状况，综合分析、确定含税评估值。

由于专利技术、注册商标对应产品的销售量和销售收入可以预测，故宜采用收益法对该等资产价值进行评估。本次采用收益法-收入提成法评估模型，基本计算公式如下：

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

式中：P—专有技术权的评估值

R<sub>i</sub>—未来第 i 年营业收入

β—营业收入分成率

r—折现率

t—收益期

n—预期收益年限

## 6、长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为绿化费、检测费、双源管理系统研发费用，评估人员核实了被评估单位长期待摊费用相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

## 7、递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为与资产相关的递延收益确认的递延所得税资产，评估人员核实了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

#### 8、其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为预付工程款，评估人员核实了被评估单位会计务核算政策及相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

#### 9、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估专业人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### （一）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签订资产评估委托合同。

#### （三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

#### （四）现场调查

根据批准的评估计划，评估专业人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

#### （五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估专业人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，

包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

#### （六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

#### （七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

#### （二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易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条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任

何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

### （三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按企业规划持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托人和被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

## 十、评估结论

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，“新筑通工”的股东全部权益价值在完成股权收购工商登记前提下的评估结果如下：

### （一）资产基础法评估结果

四川新筑通工汽车有限公司评估基准日总资产账面价值 33,867.73 万元，评估价值 43,690.98 万元，评估增值 9,823.25 万元，增值率 29.00 %；负债账面价值 37,204.00 万元，评估价值 37,204.00 万元，无增减值；净资产账面价值-3,336.27 万元，评估价值 6,486.98 万元，评估增值 9,823.25 万元，增值率 294.44 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
流动资产	7,086.77	7,016.68	-70.09	-0.99
非流动资产	26,780.96	36,674.30	9,893.34	36.94
其中：固定资产	23,865.96	27,607.17	3,741.21	15.68
在建工程				

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室  
电话：010-51667811 传真：82253743

无形资产	1,611.98	7,764.11	6,152.13	381.65
长期待摊费用	840.08	840.08	-	
递延所得税资产	343.94	343.94	-	
其他非流动资产	119.00	119.00	-	
<b>资产总计</b>	<b>33,867.73</b>	<b>43,690.98</b>	<b>9,823.25</b>	<b>29.00</b>
流动负债	36,018.17	36,018.17	-	-
非流动负债	1,185.83	1,185.83		
<b>负债合计</b>	<b>37,204.00</b>	<b>37,204.00</b>	-	-
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-3,336.27</b>	<b>6,486.98</b>	<b>9,823.25</b>	<b>294.44</b>

## （二） 收益法评估结果

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，四川新筑通工汽车有限公司评估基准日净资产账面价值为-3,336.27 万元，在持续经营前提下，经收益法评估，“新筑通工”收益法评估后的股东全部权益价值为 8,550.17 万元，增值额为 11,886.44 万元，增值率为 356.28 %。

## （三） 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 8,550.17 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 6,486.98 万元，两者相差 2,063.19 万元，差异率 31.81%

收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，在企业不存在无形资产因素的条件下，资产基础法能比较真实、切合实际的反映了企业价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑企业所享受的优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、商誉等不可计量的无形资产对股东全部权益价值的影响，故收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分

析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，考虑收益法评估结果更有利于报告使用者对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论，即四川新筑通工汽车有限公司的股东全部权益评估价值为 8,550.17 万元。

本资产评估报告既没有考虑流动性因素可能产生的折价对评估对象价值的影响，也没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

截止评估基准日，下列房屋未取得产权证，建筑面积以被评估单位申报并经评估人员核实为准，本次评估对被评估单位能取得产权证为前提。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	评估价值(万元)
1	食堂及洗碗棚	钢	2013.04	720.00	212.55	249.10
2	浴室、厕所	钢	2013.04	240.00	49.54	62.99
3	危废品堆放仓	钢	2013.07	108.00	2.57	3.32
4	气罐房	彩钢	2013.04	50.00	5.83	7.33
5	淋雨房	钢	2013.04	180.00	31.27	39.98
6	总装车间办公室	砖混	2013.04	180.00	24.60	30.71
7	下料车间板房	彩钢	2013.04	108.00	3.22	3.98
8	二期倒班房	框架	2017.03	1,509.65	292.95	310.49
9	二期研发中心	框架	2017.03	3,272.03	1,146.19	1,026.31
10	二期门卫室	砖混	2017.03	23.15	8.11	8.58
合计				6,390.83	1,776.83	1,742.79



(二)关于担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

根据“新筑通工”与上海银行股份有限公司成都分行签订《最高额抵押合同》,“新筑通工”以自有土地使用权及下列房屋建筑物【不动产登记号:川(2017)雅安市名山区不动产权第 0000359 号】为“新筑股份”在上海银行股份有限公司成都分行提供债务余额不超过 11,644 万元的担保,本次评估未考虑抵押担保因素对评估结果的影响。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	评估价值(万元)
1	川(2017)雅安市名山区不动产权第 0000359 号	下料车间	钢	2012.11	8,105.32	2,040.23	2,385.20
2		焊接车间	钢	2012.11	17,133.63	3,538.86	4,428.65
3		总装车间	钢	2012.11	12,064.50	2,620.15	3,183.45
4		涂装车间	钢	2012.11	9,382.81	2,159.34	2,672.12
5		油漆库房	混合	2014.05	750.20	167.42	202.14
6		门卫室	混合	2012.11	68.54	23.76	28.59
7		检测线房	钢	2013.04	433.35	80.35	98.15
合计					47,938.35	10,630.11	12,998.30
8	川(2017)雅安市名山区不动产权第 0000359 号	土地		2012/7/9	192,666.67	1,605.76	3,583.60
合计					240,605.02	12,235.87	16,581.90

(三)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明;

1、在评估基准日后,当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失,往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时,不能直接使用评估结论;

2、截止评估基准日,下列住宅处于闲置状态,本次评估未考虑闲置因素对评估结果的影响。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)
1	辽(2016)沈阳市不动产第0005609号	住宅	混合	2010年	448.11	353.57	401.95
2	辽(2016)沈阳市不动产第0006940号	住宅	混合	2010年	762.68	582.28	657.43
3	辽(2016)沈阳市不动产第0005608号	住宅	砖混	2010年	762.68	582.28	657.43
4	合计				1,973.47	1,518.13	1,716.81

3、在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(四)关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明；

(五)利用相关专业机构出具的专业报告

(六)需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估执业准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估专业人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

3、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人和被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人和被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

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

5、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论由本公司出具。受本公司评估专业人员的执业水平和能力的

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心703室  
 电话：010-51667811 传真：82253743

影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

7、本评估结论已考虑评估增值所引起的税收责任，但最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

8、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

（二）资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。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。

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

（四）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；

（五）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（六）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

（七）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 6 月 10 日。

#### 十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：周香泉

资产评估师：周刚

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2018年6月10日

## 资产评估报告附件

- 附件一： 评估目的对应的经济行为文件复印件
- 附件二： 被评估单位专项审计报告
- 附件三： 委托人和被评估单位营业执照副本复印件
- 附件四： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件五： 委托人和被评估单位承诺函
- 附件六： 资产评估师承诺函
- 附件七： 资产评估师资格证书复印件
- 附件八： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件九： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件十： 资产评估明细表