

重庆宗申动力机械股份有限公司
拟收购香港惟实国际发展有限公司持有的重庆宗
申通用动力机械有限公司 25%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2012]第 87 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一二年二月二十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	37
备查文件目录	39

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及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。

三、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，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。

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。

重庆宗申动力机械股份有限公司
拟收购香港惟实国际发展有限公司持有的重庆宗
申通用动力机械有限公司 25%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2012]第 87 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受重庆宗申动力机械股份有限公司的委托，就重庆宗申动力机械股份有限公司拟收购香港惟实国际发展有限公司持有的重庆宗申通用动力机械有限公司 25%股权之经济行为，所涉及的重庆宗申通用动力机械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。

评估对象为重庆宗申通用动力机械有限公司股东全部权益价值，评估范围是重庆宗申通用动力机械有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对重庆宗申通用动力机械有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出重庆宗申通用动力机械有限公司在评估基准日 2011 年 12 月 31

日的评估结论如下:

资产账面价值 109,192.02 万元,评估值 115,911.67 万元,评估增值 6,719.65 万元,增值率 6.15%。

负债账面价值 75,067.48 万元,评估值 74,681.74 万元,评估减值 385.74 万元,减值率 0.51 %。

净资产账面价值 34,124.54 万元,评估值 41,229.93 万元,评估增值 7,105.39 万元,增值率 20.82 %。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本评估结果的使用有效期为一年,自 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 30 日止。

以上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理解评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

重庆宗申动力机械股份有限公司

拟收购香港惟实国际发展有限公司持有的重 庆宗申通用动力机械有限公司 25%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2012]第 87 号

重庆宗申动力机械股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对重庆宗申动力机械股份有限公司拟收购香港惟实国际发展有限公司持有的重庆宗申通用动力机械有限公司 25%股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2011 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为重庆宗申动力机械股份有限公司，被评估单位为重庆宗申通用动力机械有限公司，重庆宗申通用动力机械有限公司为重庆宗申动力机械股份有限公司的控股子公司。

（一）委托方概况

企 业 名 称：重庆宗申动力机械股份有限公司

住 所：巴南区炒油场

法定代表人：左宗申

注 册 资 本：壹拾亿贰仟壹佰零伍万肆仟陆佰伍拾叁元整

实 收 资 本：壹拾亿贰仟壹佰零伍万肆仟陆佰伍拾叁元整

公 司 类 型：股份有限公司（上市公司）

营业执照注册号：500000000003603 1-1-1

经营范围：许可经营项目：（无）

一般经营项目：开发、销售各类发动机及其零配件、机械产品、高科技产品；热动力机械项目的投资、经营管理及相关高新技术产业开发；实业投资；生产、销售各类铸造、锻造、冲压、焊接的摩托车零部件及通用产品零部件。

（二）被评估单位概况

企业名称：重庆宗申通用动力机械有限公司（重庆宗申通机公司）

住所：重庆市巴南区炒油场

法定代表人：左宗申

注册资本：叁仟柒佰伍拾万贰仟贰佰壹拾贰美元整

实收资本：叁仟柒佰伍拾万贰仟贰佰壹拾贰美元整

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

营业执照注册号：500000400030601

经营范围：设计开发、生产和销售宗申牌通用汽油机、耕作机、割草机、水泵机组、汽油发电机组、割灌机、修剪机、动力喷雾器、喷雾喷粉机、地钻、粉碎机组、邮锯、机动脱粒机、公路切割机、卡丁车整机及零部件。

1、公司简介

重庆宗申通用动力机械有限公司是 2000 年 8 月 22 日，经重庆市工商行政管理局批准成立的合资经营公司。公司由宗申产业集团有限公司（原重庆宗申摩托车科技集团有限责任公司）与香港中昇国际投资有限公司（以下简称香港中昇）共同出资组建，注册资本金 100 万美元，其中：宗申产业集团有限公司出资 40 万美元，占注册资本金的 40%；香

港中昇出资 60 万美元，占注册资本金的 60%。

2006 年 7 月 11 日，重庆宗申投资有限公司（以下简称投资公司）根据与宗申产业集团有限公司和香港中昇签订的《重庆宗申通用动力机械有限公司股权转让协议》，分别受让了宗申产业集团有限公司 40% 的股权和香港中昇 35% 的股权。变更后，投资公司持有重庆宗申通机公司 75% 的股权，香港中昇持有重庆宗申通机公司 25% 的股权。

2008 年 8 月，根据公司董事会决议并经重庆市对外贸易经济委员会渝外经贸发【2008】271 号文件批复，公司投资总额增加至 3750.2212 万美元，并吸纳重庆宗申动力机械股份有限公司(以下简称宗申股份)为新股东，其中：宗申股份出资 2737.6659 万美元等值人民币，香港中昇出资 912.5553 万美元等值人民币。增资后，宗申股份持有重庆宗申通机公司 73% 的股权，投资公司持有的重庆宗申通机公司 75% 的股权变为了 2%，香港中昇持有本公司 25% 的股权。

2010 年 2 月，香港中昇国际投资有限公司变更为香港惟实国际发展有限公司。

截至评估基准日，重庆宗申通用动力机械有限公司实收资本为 3,750.2212 万美元，股东名称、出资额和出资比例如下：

表 2 公司股东及出资比例

金额单位：万美元

股东名称	实收资本构成（万美元）	持股比例
重庆宗申动力机械股份有限公司	2,737.6659	73%
香港惟实国际发展有限公司	937.5553	25%
重庆宗申投资有限公司	75.00000	2%
合计	3,750.2212	100%

2、经营范围

设计开发、生产和销售宗申牌通用汽油机、耕作机、割草机、水泵机组、汽油发电机组、割灌机、修剪机、动力喷雾器、喷雾喷粉机、地钻、粉碎机组、邮锯、机动脱粒机、公路切割机、卡丁车整机及零部件。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2011 年 12 月 31 日，公司资产总额（母公司口径，下同）为 109,192.02 万元，负债 75,067.48 万，净资产 34,124.54 万元，实现营业收入 102,930.81 万元，净利润 7,386.68 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

表 3 公司资产、负债及财务状况(合并口径)

单位：人民币万元

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	50,086.31	54,510.26	81,811.11	109,356.36
负债	17,321.58	15,003.19	35,720.08	75,161.50
净资产	32,764.72	39,252.97	46,331.85	34,194.86
	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度
营业收入	67,287.67	71,262.49	88,253.64	104,114.26
利润总额	3,503.86	7,551.76	8,306.21	8,480.96
净利润	2,957.22	6,488.25	7,089.32	7,352.59
审计机构	四川华信(集团)会计师事务所	四川华信(集团)会计师事务所	四川华信(集团)会计师事务所	四川华信(集团)会计师事务所

表 4 公司资产、负债及财务状况(母公司口径)

单位：人民币万元

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	50,086.31	54,510.26	81,646.34	109,192.02
负债	17,321.58	15,003.19	35,195.86	75,067.48
净资产	32,764.72	39,252.97	46,237.86	34,124.54
	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度
营业收入	67,287.67	71,262.49	87,339.93	102,930.81
利润总额	3,503.86	7,551.76	8,182.99	8,467.44
净利润	2,957.22	6,488.25	6,984.87	7,386.68
审计机构	四川华信(集团)会计师事务所	四川华信(集团)会计师事务所	四川华信(集团)会计师事务所	四川华信(集团)会计师事务所

2008-2011 年年度会计报表数据经四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司审计，并出具无保留意见的审计报告。

（三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《重庆宗申动力机械股份有限公司董事会决定》，重庆宗申动力机械股份有限公司拟收购香港惟实国际发展有限公司持有的重庆宗申通用动力机械有限公司 25%股权。

本次资产评估的目的是反映重庆宗申通用动力机械有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为重庆宗申通用动力机械有限公司股东全部权益价值。评估范围为重庆宗申通用动力机械有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。截止评估基准日，企业账面资产总额为 109,192.02 万元，负债 75,067.48 万，净资产 34,124.54 万元；具体包括流动资产 90,325.14 万元；非流动资产 18,866.88 万元；流动负债 74,613.67 万元；非流动负债 453.81 万元。

上述资产与负债数据摘自经四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司审计 2011 年 12 月 31 日的资产负债表（母公司口径），评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、预付账款、应收类款项、存货、长期股权投资及固定资产等。

本次评估范围中的主要实物资产为房屋（构筑物）、机器设备、存货。

1、机器设备主要分布在厂房内，主要为精密加工机械、废弃检测仪、产品生产线以及各类配套设施，由专人使用及维护，车辆由公司统一调度使用，电子设备均集中存放于办公室、各生产车间内，由专人使用。

2、存货主要存放在厂区库房内，无损坏等异常情况。

3、长期股权投资共有 1 家全资子公司，即重庆宗申多科农机销售公司。

4、房屋（构筑物）分布在巴南区炒油场宗申工业产业园，主要为钢结构的主厂房，于基准日未取得房产证。

5、《国有土地使用证》202D 房地证 2011 字第 00106 号（总面积 40,036m²）中面积有 13,494.3m²为国有划拨土地，其余均为出让性质。根据《重庆市国有土地使用权出让合同》渝地（2006）合字（巴南）第 814 号记载，行政划拨用地 13494.30m²为规划公共道路、高压保护地、燃气管线保护地。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估范围内的无形资产为土地使用权和各种办公软件，目前均使用正常。土地使用权中除《国有土地使用权证》202D 房地证 2011 字第 00106 号登记土地使用权总面积为 40,036m²中 13,494.30m²为划拨性质外，其余为国有出让性质并均取得了《国有土地使用权证》。截至评估基准日 2011 年 12 月 31 日，重庆宗申通机公司申报范围内无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2011 年 12 月 31 日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（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

本次评估报告由中联资产评估集团有限公司独立完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2011 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《重庆宗申动力机械股份有限公司董事会决定》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）；

3、《中华人民共和国城镇土地出让和转让暂行条例》（国务院 55 号

令);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 第 29 号, 2007 年 8 月 30 日修正);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2007 年 10 月 28 日);

6、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 2007 年 10 月 1 日);

7、《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号);

8、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195 号);

9、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);

7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);

8、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

9、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);

11、《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 33 号);

12、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(中华人民共

和国财政部财会[2006]3 号);

13、《企业会计准则一应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18 号);

(四) 资产权属依据

1、《国有土地出让合同》、《国有土地使用证》、《机动车行驶证》;

2、重要资产购置合同或凭证;

3、其他参考资料。

(五) 取价依据

1、国家发展改革委、建设部关于印发“建设工程监理及相关服务收费管理规定”的通知(发改价格[2007]670 号);

2、《中国人民银行贷款利率表》2011 年 7 月 7 日起执行;

3、国家计委、建设部计价格[2002]10 号文件《工程勘察设计收费标准》;

4、财政部财建[2002]394 号《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》;

5、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);

6、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

7、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;

8、关于调整部分地区土地等别国土资源部的通知--国土资发[2008]308 号;

9、重庆市人民政府《关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府发[2002]79 号);

10、重庆市国土资源和房屋管理局《关于印发<重庆市国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准实施细则>的通知》(渝国土房管发[2002]486号);

11、重庆市人民政府《关于进一步贯彻落实国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府发[2004]43号);

12、《重庆市土地级别册》2005版;

13、《重庆市人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》(渝府发[2008]45号);

14、关于印发《重庆市2008年1月1日以后新征地农转非人员办理基本养老保险实施办法》的通知(渝国土房管发[2008]86号);

15、关于贯彻《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》做好有关税收工作的通知(渝府发[2008]47号);

16、重庆市巴南区征地补偿安置实施细则-巴南府发[2008]76号;

17、关于公布巴南区征地农转非人员安置房建安造价综合造价以及住房货币安置价格标准的通知-巴南国土发[2008]92号;

18、重庆市人民政府关于主城区国有建设用地使用权土地级别基准地价和出让金标准的补充通知-[2009]203号;

19、《重庆市建设工程规划综合费收缴管理办法的通知》(渝办发[2005]48号);

20、《重庆市建筑工程计价定额》(CQJZDE-2008);

21、《重庆市建设工程费用定额》(重庆市建设委员会、重庆市发展和改革委员会、重庆市财政局、重庆市物价局2008年联合颁发);

22、《重庆市工程造价信息(2011年12期)》;

23、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);

- 24、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);
- 25、《汽车报废标准》(国经贸[1997]456 号);
- 26、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸贸资源[2000]1202 号);
- 27、《2011 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 28、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
- 29、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、重庆宗申通用动力机械有限公司 2008 年、2009 年、2010 年及评估基准日会计报表及审计报告;
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 3、《wind 资讯》;
- 4、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,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。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于在目前国内通用动力机械行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业,因此不具备使用市场法的必要前提,本次评估不适宜采用市场法。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来

判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。根据本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，评估宜采用收益法。

资产基础法，是指以企业的资产负债表作为导向，将企业各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。根据本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目同时采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值，外币账户以外币金额乘基准日汇率确定评估值。

（2）应收票据

对于应收票据的评估，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符以及核对与委估明细表相符的基础上，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，确认企业应收票据均为无息票据，无息票据按票面本金作为评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误

的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项及内部职工借款，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 40%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，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等情况，以清查核实后账面值作为评估值。

（5）应收股利

对应收股利的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核实下属子公司股利分配政策，以证实应收股利的真实性、完整性，核实结果账、表相符，以调整后账面值作为评估值。

（6）存货

存货主要为原材料、在库周转材料、产成品、在产品、发出商品；各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料主要为修模材料、进口配件和国产配件等，其账面值由购买

价和合理费用构成，由于大部分原材料周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 在库周转材料

在库周转材料系企业生产或办公用备品备件、劳保用品和油料，均为近期采购，在清查核实的基础上，以清查调整后的账面值确定评估值。

3) 产成品

产成品主要为汽油机、发电机、微耕机等产品。均为正常销售产品。主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用占销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

4) 在产品

在产品主要为生产领用的停留在各工序中的原材料、备品配件等，

公司在产品账面价值由各元件价值及生产成本确定，且该企业的生产皆是订单生产，不存在实时定价的问题，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价，故在产品按核实后的账面值确定评估值。

5) 发出商品

发出商品为按照购销合同约定发给客户尚未结算的汽油机、微耕机、各种配件，发出商品的评估方法参照产成品的评估方法。

2、长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资共有 1 家全资子公司，即重庆宗申多科农机销售有限公司，评估人员对长期投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和准确性。

对被投资单位评估基准日的整体资产采用资产基准法进行了评估，各科目的评估方法与重庆宗申通用动力机械有限公司一致。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产。

3、非流动资产

(1) 房屋建筑物类资产

根据委估资产状况，采用成本法进行评估。

成本法是根据评估对象基准日的市场状况，重新建造与评估对象相同或相近功能的建筑物，所要支付的价格，再扣除评估对象的实物性损耗和经济性损耗，求取评估对象现时价格的方法。即

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重庆宗申通用动力机械有限公司涉及的建筑物类资产较少、房屋结构类型为钢结构；构筑物结构主要为砼、彩钢、砖混等。对有工程结算资料的建筑物类资产按工程结算书的工程量，重新套用现行计价定额，

确定工程造价。对没有工程决算资料的建筑物类资产按当地市场修建价格确定工程造价，再计取有关工程费用和资金成本确定重置全价。

重置全价=建安工程造价+其它费用+资金成本

①建筑安装工程造价的确定：建筑安装工程造价包括土建、装饰工程、安装工程的总价，建安工程造价是根据现场实地勘察，或根据工程竣工结算资料中的工程量，采用预算调整法，套用《重庆市 2008 建设工程计价定额》计算确定。其中材料价差依据《重庆市造价信息》（2011 年 12 期）确定。

②其他费用：包括前期费用和地方性规费，主要根据国家相关规定确定。

③资金成本：按工程项目建设工期测算资金成本，利率按中国人民银行 2011 年 7 月 7 日公布的金融机构人民币存贷款基准利率。

2) 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

3) 评估值

评估值 = 重置全价×成新率

（2）设备类资产

根据本次评估目的，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×成新率

1) 机器设备

①重置全价

对价值量较大、主要关键设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等内容构成。

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额。

对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备的重置全价，参照现行市场购置价格确定。

A、设备购置价的确定

对设备购置价主要根据市场询价，参考《2011机电产品报价手册》，以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定；或与同类设备类比确定。

B、设备运杂费的确定

设备运杂费是根据各设备的具体情况，分主要设备和一般设备，以及企业所在地，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按它们各占设备原价的不同百分率计算确定。

C、安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按其各占设备原价的不同百分率计算确定。

D、工程建设其他费用的确定

工程建设其他费用由建设单位管理费、工程监理费、工程勘察设计费、招投标代理费、环境评价费等构成，主要根据国家相关规定确定。

E、资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该单位工程规模的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率根据基准日执行的中国人民银行公布的贷款利率确定，资金投入按均匀投入考虑。

F、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税扣除率

②成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

2) 运输车辆

①重置全价

根据重庆地区车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价 = 现行含税购价 + 车辆购置税 + 新车上户手续费
 = 现行含税购价 × (1 + 购置税率 / 1.17) + 新车上户手续费
 车辆购置税根据国家税收相关政策确定。。

②成新率的确定

成新率按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。公式为：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

③对购置年代久远，但能正常使用，现已无同类型型号的车辆则参照近期二手市场行情确定评估值。

3) 电子设备

①重置全价

该类设备参照评估基准日市场购价并结合具体情况综合确定其重置全价。

②成新率的确定

经过现场勘察电子设备的实际情况后，确定设备的预计尚可使用年限计算成新率，计算公式为：

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

③对生产年代久远，但能正常使用，现已无同类型型号的电子设设备则参照近期二手市场行情确定评估值

(3) 在建工程

1) 在建工程（土建）

本次评估采用重置成本法，即以评估基准日重新形成该工程状态所需要的全部成本。经过现场清查该部分在建工程账面反应的均为工程费用、工程预付款等，无不合理费用，因其时间短且金额较小，故以经核实的账面值确认评估值。

2) 在建工程（设备）

对在建工程--设备安装工程采用重置成本法进行评估。

A、对企业近期购置但还处于安装、改造过程中的设备预付款，经核实，账面反应的均为设备购置费、设备改造费用等，无不合理费用，

基本反映了评估基准日的价值水平，不存在贬值等情况，故以核实后的账面值确定评估值。

B、对企业在2009年2月至基准日前购置并投入使用的、尚未转固的设备，按相对应的机器设备、电子设备评估方法评估，对2009年2月至基准日前改造完毕并投入使用的设备，并入相对应的改造设备中评估。

（4）无形资产

1) 土地使用权

土地使用权为被评估单位在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值。本次采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。最终取基准地价系数修正法与成本法两种测算方法结果的算术平均值作为本次估价对象的评估结果。

①基准地价修正法

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估期日的土地价格的方法。

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）= 基准地价 × K_1 × K_2 × K_3 × $(1 + \sum K)$

式中：

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价

格的估价方法。

其计算公式为：

土地成本价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

划拨土地使用权价格 = 土地成本价 × 个别因素修正系数 × 容积率修正系数

2) 其他无形资产

本次对其他无形资产的评估，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，以调整后的账面价值确定评估值。软件类资产以现行市场价格确定评估值。

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产系时间性差异的所得税影响额。对递延所得税资产，评估人员核对了总账、明细账及报表数，检查递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法介绍

1、概述

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适

当的折现率，折现求取企业价值。收益法应用较多的估值方法是现金流折现方法（DCF）。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。但当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次对重庆宗申通用动力机械有限公司的尽职调查情况以及重庆宗申多科农机销售有限公司的资产构成和主营业务特点，本次收益法评估是以重庆宗申通用动力机械有限公司经审计的合并会计报表口径估算其股东全部权益价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）按照审计的合并报表口径，对纳入报表范围的资产和业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性投资资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期经营性现金流估算中未予考虑的资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产，单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到评估对象的权益资本价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i$$

(2)

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来经营期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：付息债务账面价值。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧、摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资（新增固定资产或其他长期资产）（6）

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（2）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中： r_d ：所得税后的付息债务利率；

$$r_d = r_o \times (1 - t) \quad (7)$$

r_o ：所得税前的付息债务利率；

t ：适用所得税税率；

W_d ：付息债务价值在投资性资产中所占的比例；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e ：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中: K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x, R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中: $Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

4、预测期的确定

重庆宗申通机公司管理层向我们提供了 2008~2011 年的资产负债表、损益表和内部管理报表, 以及基准日后五年的销售收入、成本、费用、净利润、资本性支出的预测。企业属正常运行, 运营状况比较稳定, 故预测期取 5 年, 即 2012 年至 2016 年。2017 年及以后年度收益已趋于稳定, 假定与 2016 年相同。

5、收益期的确定

重庆宗申通机公司的经营为无限期, 企业运行比较稳定, 可保持长时间的运行, 故本次评估收益期按永续确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2012年2月11日，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2012年2月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2012年2月13日至2012年2月17日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、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。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料；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。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2012年2月18日至2月20日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2012年2月21日至2月25日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和

使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对重庆宗申通用动力机械有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2011年12月31日的评估结论如下：

资产账面价值 109,192.02 万元，评估值 115,911.67 万元，评估增值 6,719.65 万元，增值率 6.15%。

负债账面价值 75,067.48 万元，评估值 74,681.74 万元，评估减值 385.74 万元，减值率 0.51 %。

净资产账面价值 34,124.54 万元，评估值 41,229.93 万元，评估增值 7,105.39 万元，增值率 20.82 %。详见下表。

表6-1 资产评估结果汇总表

被评估单位：重庆宗申通用动力机械有限公司 评估基准日：2011 年 12 月 31 日 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	90,325.14	90,835.69	510.55	0.57
2 非流动资产	18,866.88	25,075.98	6,209.10	32.91
3 长期应收款	-	-	-	
4 其中：长期股权投资	500.00	570.16	70.16	14.03
5 投资性房地产	-	-	-	
6 固定资产	13,672.71	13,532.27	-140.44	-1.03
7 其中：建筑物	6,109.88	6,212.96	103.08	1.69
8 设备	7,732.43	7,319.31	-413.12	-5.34
9 土地	-	-	-	
10 在建工程	561.93	529.26	-32.67	-5.81
11 工程物资	-	-	-	
12 无形资产	3,831.90	10,143.95	6,312.05	164.72
13 其中：土地使用权	3,814.19	10,089.74	6,275.55	164.53
14 递延所得税资产	300.34	300.34	-	-
15 其他非流动资产	-	-	-	
16 资产总计	109,192.02	115,911.67	6,719.65	6.15
17 流动负债	74,613.67	74,613.67	-	-
18 非流动负债	453.81	68.07	-385.74	-85.00
19 负债总计	75,067.48	74,681.74	-385.74	-0.51
20 净资产（所有者权益）	34,124.54	41,229.93	7,105.39	20.82

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估，得出在评估基准日 2011 年 12 月 31 日重庆宗申通用动力机械有限公司股东全部权益评估结果为 47,797.98 万元，较其账面净资产价值 34,124.54 万元，增值 13,673.44 万元，增值率 40.07%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为47,797.98万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值41,229.93万元，高6,568.05万元，高15.93%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。通常会受到企业规模、市场占有率、销售情况等因素影响，而成本法评估中不受此因素影响，造成两种方法评估结果有一定的差异。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

通过以上分析，资产基础法、收益法从不同角度反映了企业的价值，收益法的评估结论是建立在一系列假设条件基础上的，受现实经济环境、法律环境及政策环境的影响，且在对企业未来预期收益的预测中会不可避免的加入人为的主观判断因素，会与客观实际产生偏差。重庆宗申通机公司主营业务为设计开发、生产和销售宗申牌通用汽油机、耕作机、水泵机组、汽油发电机组、公路切割机、卡丁车整机及零部件等，主要市场为北美市场，在经营中受世界经济发展、国家相关产业政策以及汇率等风险因素的影响较大，其经营收益具有较大的不确定性；由于在收益法评估中的未来经营预测与实际可能出现偏差，存在不确定因素较多，评估结果相对资产基础法评估结果可信度稍差，因此我们选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

即重庆宗申通用动力机械有限公司股东全部权益在基准日时点的

价值为 41,229.93 万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、企业申报评估的范围内未办理房产证房屋建筑物，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。具体明细如下表：

表 8 未办理房产证房屋明细表

序号	房屋名称	地址	结构	建造年月	计量单位	面积
1	通机生产厂房	巴南区花溪街道民主村	钢架	2008/5/1	m ²	41,375.68

2、根据《国有土地使用权证》202D房地证2011字第00106号（总面积40,036m²）中面积有13,494.3m²为国有划拨土地，根据《重庆市国有土地使用权出让合同》渝地（2006）合字（巴南）第814号记载，行政划拨用地13494.30m²为规划公共道路、高压保护地、燃气管线保护地。在划拨土地使用权评估中，评估人员根据重庆市基准地价出让金标准扣减土地出让金120元/平方米，如出让金与当地国土部门核定不一致，应以国土部门核定为准，特别提请报告者注意。

3、本次委估的车辆中有一辆车证载权利人为重庆宗申高速艇开发有限公司，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关；本次评估未考虑其产权瑕疵对评估结果的影响，特别提请报告者注意。具体明细如下表：

表 9 车辆证载权利人未变更的明细

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	启用日期	证载权利人
----	------	-----------	------	----	------	-------

1	渝 B23757	五十铃 NHR55ELW-R	辆	1	2001-09	重庆宗申高速艇开发有限公司
---	----------	----------------	---	---	---------	---------------

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 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, 进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日2011年12月31日起, 至2012年12月30日止。超过一年, 需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一二年二月二十六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一二年二月二十六日

备查文件目录

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、重庆宗申通用动力机械有限公司 2011 年 12 月 31 日会计报表及审计报告（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托方及被评估单位承诺函；
- 6、签字注册资产评估师承诺函；
- 7、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、签字注册资产评估师资格证书（复印件）。