



建设工业（集团）有限责任公司拟转让持有的  
重庆建设·雅马哈摩托车有限公司股权的资产评估项目

## 资产评估报告书

重康会评报字（2004）第 33—1 号

### 摘 要

**声明：** 以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本评估报告的委托方、利益关系人及其他报告使用人应充分关注本评估报告书正文中列示的可能影响评估值的特别事项说明。

建设工业（集团）有限责任公司：

重庆康华会计师事务所有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟转让持有的重庆建设·雅马哈摩托车有限公司股权为目的，对重庆建设·雅马哈摩托车有限公司申报的资产及负债进行了评估。

本次评估基准日为 2004 年 10 月 31 日。

本次评估范围和对象为：由重庆建设·雅马哈摩托车有限公司申报的截止评估基准日的资产及负债。

在本次资产评估中，评估机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵



循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则、持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查、询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

根据本次评估目的，评估人员对重庆建设·雅马哈摩托车有限公司申报的资产及负债主要采用成本法进行评估。即分别求出各项资产评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得到净资产评估值。

具体评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2004年10月31日

资产占有单位：重庆建设·雅马哈摩托车有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B × 100%
流动资产	1	34,795.39	34,808.99	34,852.20	43.21	0.12
长期投资	2	1,621.00	1,621.00	1,621.00		
固定资产	3	21,850.41	21,850.41	21,736.57	-113.84	-0.52
其中：在建工程	4					
建筑物	5	6,805.95	6,805.95	7,712.46	906.51	13.32
设备	6	15,044.46	15,044.46	14,024.11	-1,020.35	-6.78
无形资产	7	1,560.09	1,560.09	4,684.82	3,124.73	200.29
其中：土地使用权	8	1,560.09	1,560.09	4,684.82	3,124.73	200.29
其它资产	9	83.33	83.33	83.33		
资产总计	10	59,910.22	59,923.82	62,977.92	3,054.10	5.10
流动负债	11	29,238.67	29,275.25	29,275.25		
长期负债	12					
负债总计	13	29,238.67	29,275.25	29,275.25		
净 资 产	14	30,671.55	30,648.57	33,702.67	3,054.10	9.96



1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书正文中的“特别事项说明”对可能影响本评估报告结论的有关事项作出了披露，本报告的委托方、利益关系人及其他报告使用人应充分关注，并对可能存在的风险独立作出判断。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产的数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

重庆康华会计师事务所  
有限责任公司

评估机构法人代表：

评估项目负责人：

中国 \* 重庆

评估报告复核人：

二 四年十二月二十三日



建设工业（集团）有限责任公司拟转让持有的  
重庆建设·雅马哈摩托车有限公司股权的资产评估项目

## 资产评估报告书

重康会评报字（2004）第 33—1 号

### 建设工业（集团）有限责任公司：

重庆康华会计师事务所有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟转让所持有的重庆建设·雅马哈摩托车有限公司股权为目的，对重庆建设·雅马哈摩托车有限公司申报的资产及负债进行了评估工作。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。本所评估人员按照必要的评估程序对申报资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对其在 2004 年 10 月 31 日所表现的价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方与资产占有方简介

#### 1、委托方—建设工业（集团）有限责任公司

本评估项目的委托方为建设工业（集团）有限责任公司（以下简称建设集团），建设集团系中国兵器装备集团公司直属的大型骨干企业，创建于 1889 年，其前身系被誉为“中国民族工业摇篮”的汉阳兵工厂。1995 年，建设集



团被列入全国百家建立现代企业制度试点企业，并改制成为国有独资的有限责任公司。建设集团下辖 14 个分公司、3 家中外合资企业、4 家国内合资企业及控股 1 家在深圳证券交易所上市交易的深圳北方建设摩托车股份有限公司。建设集团拥有各类员工 2 万多人，高精尖各种设备 7000 多台，资产总额逾 40 亿元，是中国最大的摩托车生产企业之一，年产摩托车 120 万辆、摩托车用发动机 100 万台、压缩机 50 万台的生产能力。

2004 年 12 月建设集团与其持有 100% 股权的母公司—中国兵器装备集团公司签订了股权转让协议，建设集团将其持有的重庆建设摩托车股份有限公司占总股本 71.13% 的股权转让给中国兵器装备集团公司。

## 2、资产占有方—重庆建设·雅马哈摩托车有限公司

重庆建设·雅马哈摩托车有限公司（以下简称雅马哈）成立于 1992 年 11 月，截止 2004 年 6 月 30 日，建设集团与日本雅马哈发动机株式会社各持有雅马哈 50% 的股权。

根据重庆工商行政管理局于 2003 年 3 月 10 日换发的企业法人营业执照所载，注册资本：6,500.00 万美元；住所：重庆九龙坡谢家湾正街 47 号；法定代表人：陈永强；企业类型：中外合资经营；经营范围：生产销售两轮摩托车、零部件、船外机零部件及其售后服务，物资仓储（涉及许可经营的凭许可经营）。

根据雅马哈提供的经过审计的会计报表，截止 2004 年 10 月 31 日，雅马哈的资产总额为 59,910.22 万元，负债总额为 29,238.67 万元，净资产为 30,671.55 万元。2004 年 1-10 月主营业务收入 67,710.97 元，净利润-158.93 万元。

## 二、评估目的

为建设集团拟以持有雅马哈的股权转让给重庆建设摩托车股份有限公司



为目的，提供雅马哈申报的资产及负债在评估基准日的公允市价。

### 三、价值类型

根据本次评估目的，本评估报告价值类型为委估企业净资产在持续经营状态下，于评估基准日的重置成本价值。

### 四、评估范围和对象

本次评估范围为评估基准日雅马哈申报经过审计的资产和负债，其中资产总额 59,910.22 万元，包括流动资产 34,795.39 万元、长期投资 1,621.00 万元、固定资产净额 21,850.41 万元、无形资产及其它资产为 1,643.42 万元；负债总额 29,238.67 万元，全部为流动负债。

具体评估对象详见资产评估明细表。

### 五、评估基准日

本次评估基准日为 2004 年 10 月 31 日，本报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日由委托方与评估机构协商确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

### 六、评估原则

在本次资产评估中，评估机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则、持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。



## 七、评估依据

在本次资产评估中，评估机构采用的评估依据如下：

### 1、法规依据

- (1) 国务院发布的《国有资产评估管理办法》(1991年91号令)；
- (2) 财政部颁布的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财评字〔1999〕91号)；
- (3) 原国家国有资产管理局关于转发《资产评估操作规范意见(试行)》的通知(国资办发〔1996〕23号)；
- (4) 原国家国有资产管理局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号)；
- (5) 财政部颁布的《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年第14号令)；
- (6) 中华人民共和国国家标准 GB《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)；
- (7) 《重庆市城市房屋拆迁管理条例》(2003年重庆人大常委第5号公告)；
- (8) 重庆市人民政府令 53号《重庆市土地管理规定》(1999年)；
- (9) 国家有关资产评估的其它规定以及中国资产评估协会颁布的有关资产评估准则。

### 2、行为依据

《资产评估协议书》(重康会评协字[2004]第33号)。

### 3、产权依据

- (1) 雅马哈提供的评估基准日资产负债表及利润表；
- (2) 雅马哈提供的评估基准日资产负债评估申报表；
- (3) 雅马哈提供的机动车行驶证；



- (4) 雅马哈提供的房屋所有权证；
- (5) 雅马哈提供的国有土地使用证；
- (6) 雅马哈提供的其他产权证明文件和资料。

#### 4、 取价依据

- (1) 2003 年版《重庆市建设工程消耗定额综合单价》；
- (2) 2003 年版《重庆市建设工程消耗量定额建筑工程消耗量定额》；
- (3) 2003 年版《重庆市建设工程消耗量定额建筑安装工程消耗量定额》；
- (4) 《建设工程工程量清单计价规范》；
- (5) 重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会《关于印发<重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法>的通知》（渝价[2000]352号）；
- (6) 国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》、原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》；
- (7) 《重庆市工程造价信息》2004 年第 10 期；
- (8) 中国统计出版社出版的《2004 年机电产品价格手册》；
- (9) 经济科学出版社出版的《中华人民共和国海关进出口税则》2004 年版；
- (10) 《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）；
- (11) 《重庆市国土房管局关于印发 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）；
- (12) 《重庆市国土房管局关于调整我市部分地区土地级别的通知》（渝国土房管发[2002]567号）；
- (13) 《重庆市人民政府关于印发重庆市城市房屋拆迁费额标准的通知》（渝府发〔2002〕92号）；
- (14) 《重庆市国土房管局关于印发<重庆市城市房屋拆迁评估暂行规定



>的通知》(渝国土房管发[2002]856号);

(15)《重庆市国土房管局关于同意实施<重庆市城市房屋拆迁评估技术规范>试行的批复》(渝国土房管发[2002]860号);

(16)《建设部关于印发<城市房屋拆迁估价指导意见>的通知》(建住房[2003]234号);

(17)《重庆市城市房屋拆迁估价规定》(渝国土房管发[2003]752号)

(18)《我国重点地区和主要城市 2003 年地价动态监测报告》(国土资源部);

(19) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

## 八、评估方法

评估人员对委托评估资产及负债采用了成本法进行评估,即分别求出各项资产的评估值并累加求和,再扣减负债评估值,得到净资产评估值。

在评估过程中,评估人员根据各项资产及负债的具体情况,分别采用不同的评估方法,具体如下:

### 1、房屋

评估人员主要采用重置成本法对房屋进行评估,即按待估建筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用及资金成本计算重置全价,再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率,相乘后得出评估值。

建筑物评估值=(建安工程造价+前期工程费用+其他工程费用+资金成本)  
×成新率

### 2、设备

评估人员采用重置成本法对设备进行评估。

对于国产设备,按购(建)价加运杂费、安装调试费及其他购建费用计算重置全价,再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率,相乘后



得出评估值。

国产设备评估值=[设备购(建)价+运杂费+安装调试费+设备基础费+资金成本]×成新率

对于进口设备,评估人员根据目前同类进口设备购进价、海关关税、增值税、银行及其他手续费、运杂费、安装调试费及资金成本等确定重置全价;对由于购置时间较长,国外已停止生产销售的进口设备,则根据进口设备生产能力及技术参数,采用目前类似的国产设备购价、运杂费、安装调试费及其他合理购置费用确定重置全价。评估人员结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率,与重置全价相乘后得出评估值。

进口设备评估值=(设备购价(CIF价)+进口关税+增值税+外贸手续费+银行及其它手续费+商检费+国内运杂费+国内安装调试费+资金成本+设备基础费)×成新率

对于自制的非标设备,评估人员根据设备的净重、材质、结构及工艺技术条件等情况,按照现行市价进行计价,并参考部分同类设备的成本利润率来确定其重置全价。

对于运输设备,根据车辆现行购价(含税),购置附加费税及牌照挂装手续费确定其重置全价。

运输车辆重置全价=车辆购价(含税)+购置附加税+牌照手续费用

对于已停止使用的闲置设备,评估人员仅考虑了残值。

### 3、存货

外购原材料、包装物、在库低值易耗品等,除少量为几年前采购,大部份为当期购进。对近期购进可正常使用的部份采用重置成本法进行评估;对于所产产品已转型而结存的专用库存材料,本次评估考虑其变现值。

对于在用低值易耗品,评估人员根据盘点结果,采用重置成本法进行评估,即按现行购置或制造价格加上其他合理费用得出评估值。



对于产成品，评估人员以其完全成本为基础，并考虑产品的市场销售情况确定其评估值。根据其不含税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。

对于在产品，评估人员采用重置成本法进行评估。即按现行材料价格加人工费用、制造费用确定评估值。

#### 4、债权债务

评估人员主要审核债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，对未及时回函的应收款项采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上清查核实了解的基础上，评估人员根据各应收款项的账龄情况，确定存在风险损失的可能性。评估人员认为，雅马哈经注册会计师审计并计提了坏账准备后的应收款项较公允地反映了债权的可收回价值，故评估人员以审计后的账面值确定为评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

对于短期借款，评估人员逐笔核对借款合同，同时向贷款银行进行函证，以证实借款的真实性和准确性，最终确定评估值。

### 九、评估过程

1、评估机构接受委托方委托，根据经济行为的性质共同商定评估基准日，明确评估目的，确定评估范围与对象。

2、评估机构开展项目前期工作调查，了解委托方及资产占有方基本情况，包括内部控制制度、财务核算体系、各项技术经济指标等，项目负责人据此



制订评估方案。

3、评估机构指导资产占有方清查资产，收集准备资料。

4、在评估机构具体辅导及技术指导下，资产占有方登记填写各类资产、负债清查评估明细表，并落实到具体项目。

5、评估机构抽查核实资产占有方申报资料的真实性、准确性、完整性。评估人员主要收集查验了有关产权证明文件，抽查核对了有关原始凭证、账簿、账表。对于在抽查核实中发现的错误和缺漏，评估人员在“调整后账面值”中予以纠正解决。

6、评估人员会同资产占有方工程技术人员、财务人员等相关人员，深入现场对实物资产进行账实相符的查验。其中，对机器设备逐项地进行检查落实，对存货进行抽查。

7、根据本次评估目的及资产的实际情况，评估人员选择适当的评估方法及标准，收集相关的市场信息，对各类资产进行评定估算，得出各单项资产及负债的评估值。

8、项目负责人将单项资产评估值汇总，并扣减负债评估值，得出资产占有方的净资产评估值。

9、项目负责人对评估结论进行分析，撰写资产评估报告书与评估说明，并在评估机构内部进行复核。

10、评估机构向委托方正式提交资产评估报告书。

11、评估工作起止日：2004年12月1日至2004年12月23日。

## 十、评估结论

经评估人员清查调整后，雅马哈申报资产调整后的账面值为 59,923.82 万元，负债调整后的账面值为 29,275.25 万元，净资产调整后的账面值为 30,648.57 万元。



经评估人员综合评定估算，雅马哈申报资产评估值为 62,977.92 万元；  
负债评估值为 29,275.25 万元；净资产评估值为 33,702.67 万元。与调整后  
账面值比较，净资产增值额为 3,054.10 万元，增值率为 9.96%。

具体评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2004 年 10 月 31 日

资产占有单位：重庆建设·雅马哈摩托车有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B × 100%
流动资产	1	34,795.39	34,808.99	34,852.20	43.21	0.12
长期投资	2	1,621.00	1,621.00	1,621.00		
固定资产	3	21,850.41	21,850.41	21,736.57	-113.84	-0.52
其中：在建工程	4					
建筑物	5	6,805.95	6,805.95	7,712.46	906.51	13.32
设 备	6	15,044.46	15,044.46	14,024.11	-1,020.35	-6.78
无形资产	7	1,560.09	1,560.09	4,684.82	3,124.73	200.29
其中：土地使用权	8	1,560.09	1,560.09	4,684.82	3,124.73	200.29
其它资产	9	83.33	83.33	83.33		
资产总计	10	59,910.22	59,923.82	62,977.92	3,054.10	5.10
流动负债	11	29,238.67	29,275.25	29,275.25		
长期负债	12					
负债总计	13	29,238.67	29,275.25	29,275.25		
净 资 产	14	30,671.55	30,648.57	33,702.67	3,054.10	9.96

评估结论详细情况见资产清查评估明细表。

#### 十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托方及资产占有方无任何利害关系。评估人员严格按照有关制度和



规范完成评估工作。在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、纳入评估范围的房屋有 45225.72 平方米无房产证，本次评估对该部分房屋按资产占有方申报的建筑面积为依据进行评估，评估人员未重新测量。若在评估基准日后，评估人员采用的房屋面积与房屋管理部门测量的面积不一致，应以房屋行政主管部门的确权面积为准，并相应调整评估值。本次评估是以雅马哈对该部分房屋拥有合法产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。

3、本报告所评估的房屋建筑物评估值除异地房屋的评估值包含了土地使用权价格外，其余房屋建筑物的评估值中均未包括土地使用权价格。

4、本报告按评估基准日委估房产实物状态评定估算价值，未考虑可能隐含的施工质量问题对评估值的影响。

5、本次对应收账款的评估，系评估人员通过复核、分析、调查后对应收账款的可回收性作出的一种专业判断。但影响应收账款回收的因素较多，评估人员不能保证应收账款评估值在评估基准日后能够如数全部收回。委托方、利益关系人及报告使用者应充分理解专业判断的局限性及可能形成的潜在风险。

6、纳入评估范围内的土地使用权面积以土地使用权证载面积为准，土地使用权类型为行政划拨。根据建设集团(原国营建设机床厂)与重庆市国土局签订的《重庆市外商投资企业土地使用合同书》，建设集团采用每年缴纳场地使用费的方式，将划拨土地使用权 129.41 亩作价 2,588.61 万元投资设立雅马哈,土地使用期限为 30 年，从 1992 年 11 月 9 日起至 2022 年 11 月 8 日止，现土地剩余使用年限 18 年。本次土地使用权评估设定的地价定义为：估价对象在估价基准日，在现状利用条件下，设定用途为工业用途，设定的开发程度为红线外“五通”(通路、通水、通电、通讯、通气)，红线内场地平整，地上建筑容积率为 1,土地使用年限为 18 年，以划拨方式取得的国有土地使用权价格。土地使用权评估值为 4,684.82 万元。



考虑到该土地使用权合同的有关约定，以上土地使用权价格是建立在土地使用权到期后，国家或建设集团无偿收回土地使用权为前提的。

建设集团每年为委估宗地缴纳场地使用费 56.08 万元，雅马哈于 2000 年 1 月 18 日在重庆市土地管理部门进行了土地使用证书验证，据雅马哈提供的土地使用证记载：“请于 2002 年 1 月 18 日前到市土地管理部门验证，过期无效”。现雅马哈尚未到重庆市土地管理部门进行土地使用证验证，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响。

7、委估宗地上有一幢名为“31 车间”的生产用房，其权属为建设集团，雅马哈对于该建筑物既无所有权也无使用权，该生产用房未纳入评估范围。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、评估假设与限制条件

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

1、委托方和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师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，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

2、资产评估的结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及城市规划变化导致土地使用权用途改变对地价的影响特殊的交易方式等对其实际交易价格的影响，特殊的交易方式可能对其评估价值的影响，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值的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

3、资产评估结论是注册资产评估师对评估对象在评估基准日特定目的下



的价值进行分析，估算而发表的专业意见，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、本报告评估结论经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

5、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产的数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告应委托方要求，为本报告所列明的目的而作，不能用于其他目的，本评估机构及评估人员仅在委托方及相关当事方正确使用评估报告的前提下承担相应责任。

十三、评估报告提交日期：2004年12月23日

重庆康华会计师事务所  
有限责任公司

评估机构法人代表：

中国 \* 重庆

评估项目负责人：

评估报告复核人：

二 四年十二月二十三日