

证券代码：600609 证券简称：ST金杯 公告编号：临2011-019

**关于转让沈阳上汽金杯汽车变速器
有限公司股权进展的公告**

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

●交易简要内容：签订协议转让本公司所持沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司48.6%的股权，转让价款人民币5100万元。

●本次交易不构成关联交易。

本公司于2011年8月18日与上海汽车变速器有限公司签订了《股权转让协议》，转让所持沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司48.6%的股权，该股权的评估价值为5095.28万元，协议转让价款为人民币5100万元。

关于拟与上海汽车变速器有限公司签订股权转让协议的事项，详见公司临2011-015号公告，详细信息刊登在2011年8月6日中国证券报、上海证券报。

公司将及时披露股权转让后续进展情况。

特此公告

备查文件目录：

- 1、《股权转让协议》；
- 2、资产评估报告。

金杯汽车股份有限公司董事会

二〇一一年八月十九日

金杯汽车股份有限公司拟股权转让涉及
沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司全部股东权益价值评估项目

资产评估报告

REPORT OF ASSETS APPRAISAL

中天和辽[2011]评字第 023 号

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

报告日期：2011年8月10日

目 录

评估报告声明.....	1
评估报告书摘要.....	2
评估报告书.....	7
1.委托方和其他评估报告使用者.....	7
2.评估目的.....	10
3.评估对象和评估范围.....	10
4.价值类型和定义.....	1
5.评估基准日.....	1
6.评估依据.....	1
7.评估方法.....	3
8.评估程序实施过程和情况.....	9
9.评估假设和限制条件.....	11
10.评估结论.....	11
11.特别事项说明.....	13
12.评估报告使用限制说明.....	15
13.评估报告日.....	16
14.附件.....	18

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

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、负债清单由被评估单位(或者产权持有单位)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的资产进行现场调查；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、特别事项说明对评估结论的影响。

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

金杯汽车股份有限公司拟股权转让涉及
沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司全部股东权益价值评估项目

评估报告书（摘要）

中天和辽[2011]评字第 023 号

北京中天和资产评估有限公司接受金杯汽车股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对金杯汽车股份有限公司拟转让其持有的股权所涉及的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司股东全部权益在 2011 年 06 月 30 日（评估基准日）的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果介绍如下：

一、评估目的：本次评估为金杯汽车股份有限公司拟转让其持有的股权涉及的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的，委托方确定评估对象是沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的全部资产和负债。其中资产账面价值合计 19,517.10 万元，负债账面价值合计 11,757.45 万元。上述申报评估的全部资产和负债均已全部反映在经审计后的资产负债表中，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。

中天运会计师事务所有限公司对被评估企业截止评估基准日的资产、负债情况进行了审计，并出具了中天运[2011]专字第 337 号《审计报告》。本次评估中的账面价值依据审定后的账面值确定。

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

电话：(024) 23257112

地址：辽宁省沈阳市和平区云集街 22 号

传真：(024) 23251109

邮编：110003

三、价值类型和定义

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选择以持续经营为前提的市场价值作为评估价值类型。

四、评估基准日：2011年06月30日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：委估股东全部权益账面价值 7,759.64 万元，评估价值 10,484.11 万元，金额大写为人民币壹万零肆佰捌拾肆点壹壹万元。评估值与账面值相比，绝对增值额 2,724.47 万元，相对增值率 35.11%。

资产评估结果汇总表

评估基准日 2011年06月30日 金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	13,650.41	13,704.02	53.61	0.39
非流动资产	2	5,866.68	8,538.28	2,671.60	45.54
固定资产	3	5,048.79	5,336.93	288.14	5.71
在建工程	4				
无形资产	5	817.89	3,201.36	2,383.47	291.42
资产总计	6	19,517.10	22,242.30	2,725.20	13.96
流动负债	7	11,757.45	11,758.19	0.74	0.01
非流动负债	8				
负债合计	9	11,757.45	11,758.19	0.74	0.01
净资产（所有者权益）	10	7,759.64	10,484.11	2,724.47	35.11

七、评估有效期：本评估结论的有效使用期限为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内(即从 2011 年 06 月 30 日至 2012 年 06 月 30 日)实现时，并无重大期后事项的，可以使用评估结论。超过一年，需重新进行资产评估。

八、特别事项：本报告所称特别事项，是指在已确定评估结果的前提下，评

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

电话：(024) 23257112

地址：辽宁省沈阳市和平区云集街 22 号

传真：(024) 23251109

邮编：110003

估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业范围、执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(一)本次评估未考虑控股权及流动性对评估结论的影响。

(二)往来账款函证，截止评估报告日均未回函，我们无法确定上述事项能否对净资产产生影响。

(三)本次评估在对存货进行抽查时，发现有部分库存商品未存放在公司成品库内，经了解，为了更好的满足主机厂供货需求，保证供货准点率，应主机厂的要求，被评估企业在北京、保定设外库两家，存放各种型号的变速器总成，截止评估基准日，数量为 3047 个，金额为 5,038,265.00 元，占库存商品总额的 55.50%；库存商品中的三包服务配件 150,912.25 元，经了解，由于直接从配件库调拨不入成品库，财务只核算金额，未对配件建立明细账，本次评估无法我们未对上述库存商品及配件进行抽查。

(四)应收票据 5,893.12 万元,本次盘点 600 万元,占应收票据总额的 10.18%，据企业称质押应收票据 3,000 万元在上海汽车变速器有限公司。

(五)短期借款 3,000 万元系上海汽车变速器有限公司委托中国银行上海市分行贷款。

(六)纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产共 6 项，其中 2#厂房、东门卫房、南门卫房 3 项房产未办理房屋产权证。企业已经承诺对纳入本次评估范围内的无证房产补办房产证，并承担因产权瑕疵可能产生的一切后果。我们是在委托方具有完全产权的前提下进行的评估，无证房产的建筑面积依据企业提供的“建设工程规划许可通知书、建设工程结算审核报告[辽唯会价询字(2004)第 18 号]”提供的面积为准，本次评估未考虑办理房屋所有权证的相关费用；

(七)纳入本次评估范围内的其他应收款中应收金杯汽车股份有限公司 80 万，经了解，为洛阳轴承集团有限公司关于买卖纠纷一案起诉沈阳汽车齿轮厂，洛阳高新技术产业开发区人民法院出具的(2004)洛开经初字第 8 号民事判决书，洛

阳轴承集团有限公司要求沈阳汽车齿轮厂偿还贷款本金 500,838.55 元，利息 19,536 元。沈阳汽车齿轮厂为沈阳金杯汽车工业有限公司下属企业，2003 年 5 月，沈阳金杯汽车工业有限公司出资 4,579 万元与上海汽车股份有限公司和金杯汽车股份公司注册成立沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司，其出资 4,579 万元中，包含有被告沈阳齿轮厂的设备作价 2200 万元。金杯汽车工业有限公司和被评估企业对被告沈阳汽车齿轮厂的上述债务在 2,200 万元范围内，共同承担连带责任。2005 年 3 月 24 日洛阳轴承集团有限公司申请强制执行，铁西区人民法院协助扣划被评估企业 068419891001 账户存款 80 万元至沈阳市铁西区人民法院单位银行账户。据被评估企业第七次董事会会议纪要，金杯汽车股份有限公司方面同意协调归还因洛阳轴承集团公司诉讼案合资公司被法院划扣的 80 万元资金。对上述款项是否可以收回，评估人员没有取得相关依据，故按账面值列示；

(八)纳入本次评估范围内的设备中有一台变压器，账面原值 78,997.05 元，为 2003 年建厂时购买的用以建造厂房的临时变压器，2004 年竣工后变压器被电业局拆除拿走，且未对企业进行补偿，企业也未进行账务处理，本次评估为零；

(九)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值的影响；亦未考虑该资产所欠付的税项，以及如果该资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告书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。

(十)中天运会计师事务所有限公司对被评估企业截止评估基准日的资产、负债及所有者权益情况进行了审计，并出具了中天运[2011]专字第 337 号《审计报告》，提请本评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

九、评估报告日：2011 年 8 月 10 日

以上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。

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

金杯汽车股份有限公司拟股权转让涉及
沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司全部股东权益价值评估项目

资产评估报告

中天和辽[2011]评字第 023 号

金杯汽车股份有限公司股东全部权益在 2011 年 06 月 30 日（评估基准日）的
市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果介绍如下：

一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方简介

委托方名称：金杯汽车股份有限公司

住所：沈阳市沈河区万柳塘路 38 号

法定代表人：祁玉民

注册资金：人民币壹拾亿零玖仟贰佰陆拾陆万元

经济性质：股份有限(国内合资.上市)

所属行业：汽车制造

成立日期：1984 年 05 月 14 日。

经营范围主营：汽车及配件制造。主要产品和提供的劳务轻型客车、轻型货车、多功能商用车、轿车、相应配件。

金杯汽车股份有限公司是 1992 年在上海证券交易所上市的公司。公司是融生产、经营、科研、开发、教育、房地产和贸易等为一体的大型企业集团，主要

从事汽车整车、汽车零部件的设计、加工、制造和销售服务。公司所属企业有 14 家，包括全资及控股企业、合资参股企业，职工总数 15000 人。现生产的整车产品有金杯海狮、阁瑞斯轻型客车系列；中华轿车、金杯轻型卡车、专用车系列等。主要零部件产品有汽车座椅、汽车轮毂、汽车传动轴、汽车变速器、玻璃升降器、橡塑制品及汽车饰件等。

(二)被评估企业简介

1. 企业基本情况

被评估企业名称：沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司

住所：沈阳经济技术开发区开发大路 8 号

法定代表人：杨春保

注册资金：人民币壹亿零肆佰肆拾捌万元

企业类型：有限责任公司

注册号：210131000003671（1-1）

沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司于 2003 年 05 月 29 日成立，是一家专门从事设计、生产、经营汽车变速器总成及汽车零部件、汽车配件的企业，主要生产设备近 290 台，其中 JK 变速器总成、GRS 主减器总成、中华变速器总成装配线各一条，机加工设备 279 台、热处理设备 8 台套。主导产品主要有 JK 系列变速器总成、GRS 主减器总成和中华系列变速器总成三大板块，并由此平台开发改进的各类变速器品种达 50 多种，主要配套于华晨金杯、长城汽车、丹东曙光等重点主机厂，辐射国内整车生产厂家近 20 家。设计生产能力的 JK 系列变速器总成、中华系列变速器总成均为 12 万台/年、GRS 主减器总成为 3 万台/年、目前实际生产能力分别为 65000 台/年、15000 台/年、15000 台/年。

2. 被评估企业产权持有者的出资额、出资比例及变动情况如下：

被评估企业由上海汽车股份有限公司、沈阳金杯汽车工业有限公司和金杯汽

车股份有限公司共同出资组建，注册资本为 10,448 万元。上海汽车股份有限公司出资 5,369.39 万元，占注册资本总额比例 51.40%，沈阳金杯汽车工业有限公司出资 4,578.48 万元，占注册资本的 43.80%，金杯汽车股份有发公司以货币出资 500 万元，占注册资本总额比例 4.80%。出资行为经辽宁唯实信会计师事务所有限责任公司审验并出具了辽唯会验字（2003）第 14 号验资报告。

2004 年，根据沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司股权转让协议，沈阳金杯汽车工业有限公司将持有的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司 43.80%的股权，作价 4,578.48 万元转让给金杯汽车股份有限公司，转让后金杯汽车股份有限公司占沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司 48.60%的股权，上海汽车股份有限公司出资金额、比例不变；

2005 年，根据沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司股权转让协议，上海汽车股份有限公司将持有的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司 51.40%的股权，作价 5,369.39 万元转让给其全资子公司上海汽车变速器有限公司，转让后上海汽车变速器有限公司占沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司 51.40%的股权，金杯汽车股份有限公司出资金额、比例不变。至此，股权情况见下表：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例
金杯汽车股份有限公司	5,079	48.60%
上海汽车变速器有限公司	5,369	51.40%
合计	10,448	100%

3. 委估企业近年资产、负债及经营情况介绍如下：

金额单位：万元

年份	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
2008 年	19,521.56	10,248.37	9,273.19	9,335.99	-774.54

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

电话：(024) 23257112

地址：辽宁省沈阳市和平区云集街 22 号

传真：(024) 23251109

邮编：110003

2009年	20,183.28	12,311.67	7,871.61	12,271.30	-1,401.58
2010年	19,527.60	11,741.05	7,786.55	13,383.10	-85.06

被评估企业 2010 年 6 月 30 日的资产和负债经中天运会计师事务所有限公司进行了审计，并出具了中准连审字[2010]337 号《审计报告》，审计后的资产总额 19,517.10 万元，负债 11,757.45 万元，净资产 7,759.64 万元。

上表中的各项财务数据均引自上述各年度审计报告。

(三)委托方和被评估企业之间的关系

金杯汽车股份有限公司持有被评估企业 48.60%的股权，金杯汽车股份有限公司与被评估企业是关联方。

(四)其他评估报告使用者

根据委托方和评估机构在资产评估业务约定书中的约定，除委托方外本次评估报告的其他使用者为国有资产管理部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为金杯汽车股份有限公司拟股权转让所涉及的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

本次评估的特定目的为股权转让。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象：

根据金杯汽车股份有限公司拟股权转让的经济行为和本次的评估目的，委托方确定本评估对象是沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围：

具体评估范围包括沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的全部资产和负债。委

估的实物资产建筑物类主要包括办公楼、厂房、门卫房及厂区道路和围墙等；设备类实物资产主要包括机器设备数控车床、铣床等和办公用电子设备（如电脑、打印机）。委估资产和负债的具体内容是依据企业提供的经审计的资产负债表确定的，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。中天运会计师事务所有限公司对被评估企业截止 2010 年 6 月 30 日的资产、负债情况进行了审计，并出具了中准连审字[2010]337 号《审计报告》。本次评估中的账面价值是审定后的账面价值。

委托方确定的具体评估范围所包括的账面价值如下表：

项目	序号	账面价值	项目	序号	账面价值
流动资产	1.	13,650.41	油气资产	13.	
非流动资产	2.	5,866.68	无形资产	14.	817.89
其中：可供出售金融资产	3.		开发支出	15.	
持有至到期投资	4.		商誉	16.	
长期应收款	5.		长期待摊费用	17.	
长期股权投资	6.		递延所得税资产	18.	
投资性房地产	7.		其他非流动资产	19.	
固定资产	8.	5,048.79	资产总计	20.	19,517.10
在建工程	9.		流动负债	21.	11,757.45
工程物资	10.	821.47	非流动负债	22.	
固定资产清理	11.		负债合计	23.	11,757.45
生产性生物资产	12.		净资产（所有者权益）	24.	7,759.64

具体评估对象和评估范围详见被评估企业填写的评估明细表。

经评估人员核对，委托方填写的评估明细表内容与审计调整后资产负债表内

容相一致，委托方已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

四、价值类型和定义

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选择被评估企业持续经营前提下的市场价值作为评估价值类型。

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。

五、评估基准日

(一)本项目资产评估基准日是 2011 年 06 月 30 日。

(二)该基准日与业务约定书明确的基准日一致，离经济行为实际开始运行日较近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的会计结算日，有利于资产的清查。

(三)评估中所采用的价格标准是评估基准日 2011 年 06 月 30 日当地货币购买力的标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

委托方与评估机构签定的资产评估业务约定书。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日);
4. 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
5. 中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

- 6.国资委、财政部 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 7.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》；
- 8.原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 9.财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
- 10.中国资产评估协会[1996]23 号《资产评估操作规范意见(试行)》；
- 11.其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》；
- 2.《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3.《资产评估准则——评估程序》；
- 4.《资产评估准则—评估报告》；
- 5.《资产评估准则—机器设备准则》；
- 6.《资产评估准则—业务约定书》；
- 7.《资产评估价值类型指导意见》；
- 8.《关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》；
- 10.《资产评估准则—无形资产》；
- 11.《资产评估准则—不动产》。

(四)权属依据

- 1.被评估企业提供的《土地使用权证》复印件；
- 2.被评估企业提供的《房屋产权证》复印件；

- 3.主要设备购置合同、发票等产权证明文件；
- 4.被评估企业提供的其他有关权属方面的说明。

(五)取价依据

- 1.辽宁省建设厅、辽宁省财政厅编《2008年建筑工程计价定额》；
- 2.中国建设工程造价管理协会编《安装工程综合单价参考指标》；
- 3.中国建设工程造价管理协会编《常用房屋建筑工程技术经济指标》；
- 4.《2011年辽宁工程造价信息》；
- 5.委托方提供的会计原始凭证和资料；
- 6.委托方提供的相关合同或协议文本以及竣工决算资料；
- 7.委托方提供的其他有关资料；
- 8.评估机构收集的有关询价资料、参数资料。

(六)参考依据

- 1.《2011全国机电产品报价手册》；
- 2.2002年《最新资产评估数据与参数手册》；
- 3.评估人员向厂家询价及掌握的其他市场调查资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

企业价值评估的主要评估方法有三种，即收益法、市场法、成本法。由于本次评估目的为股权转让，应将被评估企业作为盈利或交易主体，以被评估企业未来的获利能力或同类企业股权交易价作为参考来测算其股权价值，由于条件所限，评估人员很难收集到同类企业的股权交易案例，因此不宜采用市场法；被评估企业于2003年05月29日设立，经过对企业近年来的经营状况的分析，企业的经营正处于亏损状态，按照目前的状况预测未来现金流折现价值不足以抵减付息负债的价值，因此收益法便不再适用；对于纳入本次评估范围内的资产和负债，

委托方能够提供较完整的财务和其他相关资料，并且对纳入评估范围之内资产和负债的账面价值已经审计，评估人员可以取得纳入评估范围内的资产的主要评估参数和负债的实际状况，成本法成为合适的评估方法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对资产及负债的现行公允价值进行评估，并在各项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产价值，其基本计算公式为如下：

净资产价值=资产评估值之和 - 负债评估值之和

(二)成本法评估思路

评估人员根据评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，在本次评估中采用成本法对委估的资产及负债进行评估。

评估人员对资产和负债采用的具体评估方法如下：

1.货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以经核实后的数额确认评估值。

对银行存款在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以经核实后的数额确认评估值。

2.应收票据、应收账款、预付账款及其他应收款

通过核查原始凭证核实账面金额，对票据进行了清查盘点，对应收、预付款项的业务内容、发生时间、形成原因了解核实，对大额往来款项进行发函询证，但至评估报告日，均未回函。评估人员对往来款项执行替代程序，对所能形成相应资产的权益及回收的可行性进行分析判断，综合分析确定应收、预付款项的可收回金额及预计可收回金额的风险损失后，按应收款项账面值确定评估值；

3.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。委托方的存货主要是生产耗用原材料和库存商品变速器。评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，主要采用市场法进行评估；

4.房屋建筑物

本次对房屋建筑物类采用重置成本法进行评估。

(1)本次评估采用的重置成本法的基本公式

评估值=重置成本×成新率

(2)重置成本的构成

根据被评估单位提供的房屋建筑物类清查评估明细表，参照《建设工程造价估算指标与应用分析》，《常用房屋建筑工程技术经济指标》及《2008年建筑工程计价定额》等资料，估算房屋建筑物类的土建造价，再加上其他应计入工程建设的费用等，估算出重置成本。

基本公式如下：

重置成本=开发成本+管理费用+投资利息

其中：

开发成本：勘察设计和前期工程费、基础设施配套建设费、建筑安装工程费。

管理费用：开发单位施工管理人员的工资、办公费、差旅费等。

投资利息：开发成本和管理费用的利息。

(3)成新率的确定

根据本次评估对象的特点，对于建筑物采用年限法和观察法综合确定成新率。

①年限法确定成新率

年限法基本公式如下:

$$\text{成新率} = \frac{\text{耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times 100\%$$

其中:

耐用年限是指建筑物的经济耐用年限,其参数来源于中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。当建筑物耐用年限长于土地使用权年限时,应按土地使用权年限计算成新率。

②观察法确定成新率

根据沈房发[1994]149号《沈阳市各类房屋成新评定标准》以及按不同构成部分的评分标准进行对照打分,汇总得出建筑物的成新率。

用观察法估测建筑物成新率按下列数学式计算:

$$\text{成新率} = (\text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B) \div 100 \times 100\%$$

式中:

G—结构部分的评分修正系数;

S—装修部分的评分修正系数;

B—设备部分的评分修正系数。

③综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{观察法成新率} \times 0.6$$

5.设备类资产

本次对设备类资产主要采用重置成本法进行评估

(1)评估方法

根据评估目的,本次设备评估主要采用成本法,并与重置价值类型相匹配。

(2)计算公式: 评估价值 = 重置成本 × 成新率

评估人员在确定旧设备评估值时还考虑了功能性贬值和经济性贬值。功能性贬值是由于设备本身的技术进步使同型设备的生产率提高或使原设备的价格降低而造成设备的贬值。经济性贬值是由于设备外部因素使得原产品滞销、迫使企业淘汰老设备而造成的贬值。

(3)重置成本的构成及取价依据

根据设备类别和自身特点，总体设备重置成本的构成分为三种情况。

①外购机器设备重置成本的确定

基本公式如下：

重置成本 = 设备净价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 资金成本

其中：

A.设备净价：即不含其他费用的全新设备自身价格，且作为计算重置成本的基价，通过查阅机电产品报价手册及电话咨询等途径求得。对于按上述途径难以查到报价的设备，则以同类功能、相近型号设备报价为基础，采用类比法加以调整求得。对于无法采用以上方法获得重置成本的设备，采用指数调整法确定其重置成本，评估人员在确定原始委估设备账面原值的基础上，根据委估设备的账面原值乘以物价变动指数来确定重置成本。

B.运杂费：采用概算法，即以被评估企业所在地的《机器设备国内运杂费参考指标》的数据为基础，以设备购置价为基数计算求得。对于小型的、单价不高的设备，不计运杂费。

C.安装调试费：参照《最新资产评估常用数据与参数手册》提供的相关参数并结合《煤炭建设机电安装工程消耗量定额》的相关数据，根据设备的实际安装状况，用概算及百分率法求得；不需安装的设备不取此项费用。

D.设备基础费：依据基础工程量和基础结构不同，合理确定基础费率。

E.资金成本：对于建设期较长的设备，计取此项费用；对于购入后即可使用

的设备,不计此项费用。

②电子设备重置成本的确定

重置成本 = 购置价

因电子设备多为就地采购,不需安装或安装由售货方负责,故购置价即作为重置成本,不计其它项费用。

(4)成新率的确定

在成新率评定中,主要采用如下三种方法。

①使用年限法

A.对于在经济使用寿命周期内的设备,采用如下公式:

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

B.对于超期使用的设备或不适用上述年限法公式的设备,采用如下公式:

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

式中已使用年限是指设备实际使用年限,规定使用年限采用设备的经济寿命年限,尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

②观察鉴定法

观察法就是评估人员通过现场观察委估设备状况,查阅设备的历史资料,向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等,对所获得的信息进行分析、归纳及综合,依据经验,判断设备的磨损程度及贬值率,以此对设备实际成新状态作出判断。观察法贬值率参考表如下表:

设备状态		贬值率(%)	成新率(%)
全新	全新,刚刚安装,尚未使用,资产状态极佳	0	100
		5	95
很好	很新,只轻微使用过,无须更新任何部件或进行任何维修	10	90
		15	85
良好	半新资产,但经过维修或更新,处于及佳状态	20	80
		25	75

评估机构:北京中天和资产评估有限公司

电话:(024)23257112

地址:辽宁省沈阳市和平区云集街22号

传真:(024)23251109

邮编:110003

设 备 状 态		贬值率(%)	成新率(%)
		30	70
		35	65
一般	旧资产,需要进行某些修理或更新一些零部件,如轴承之类	40	60
		45	55
		50	50
		55	45
		60	40
尚可使用	处于可运行状态的旧资产,需要进行大量维修或更新零部件,如电机等	65	35
		70	30
		75	25
		80	20
不良	需要进行大修理的旧资产,如更换运动机件,或主要结构件	85	15
		90	10
报废	除了基本材料的废品回收价值外,没有希望以其它方式出售	95	5
		97.5	2.5
		100	0

③权重系数法

即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上,综合测算成新率。计算公式为:

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重系数} + \text{观察法成新率} \times \text{权重系数}$$

年限法权重系数一般取 40%，观察法权重系数一般取 60%；

6.无形资产—土地使用权按基准地价系数修正法和成本逼近法综合确定评估值；

7.对负债主要以审查、核实为主，在核实其真实性基础上，以审定账面值估算其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目组，项目组于 2011 年 8 月 2 日进入现场开始评估工作。整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

电话：(024) 23257112

地址：辽宁省沈阳市和平区云集街 22 号

传真：(024) 23251109

邮编：110003

(一)评估前期准备工作阶段

- 1.了解被评估企业及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；
- 2.明确评估目的、评估对象及范围；
- 3.选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；
- 4.指导被评估企业搜集、准备有关评估资料；

(二)现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

- 1.听取有关人员对企业情况以及评估资产历史和现状的介绍；
- 2.对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3.根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；
- 4.根据评估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5.对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(三)评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

- 1.编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2.评估机构内部复核检验评估结果；

3.提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设和限制条件

(一)一般性假设

1.评估工作采用了交易假设、公开市场假设和继续使用假设等资产评估基本前提假设；

2.对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制等），评估人员按准则要求进行了一般性的调查。除在评估报告中已有披露以外，假定评估过程中所委估资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；

3.假设委估企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

4.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素已在我们与委托方之间充分披露的前提下做出的；

5.假设无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

6.假设纳入评估范围的资产在评估基准日后不改变用途仍持续使用。

(二)特殊性假设

1.假设被评估企业的有效资产均按现有用途继续原地使用；

2.假设被评估企业未来可以获得纳入本次评估范围内的房屋产权证。

十、评估结论

(一)评估结论：

金杯汽车股份有限公司委托评估的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司股东全部权益评估值为 10,484.11 万元，金额大写为壹万零肆佰捌拾肆点壹壹万元。

具体如下：

委估资产总计账面价值 19,517.10 万元，评估价值 22,242.30 万元，评估价值

与账面值比较，绝对变动额为 2,725.20 万元，相对变动率为 13.96%；委估负债总计账面价值 11,757.45 万元，评估价值 11,758.19 万元，评估价值与账面值比较，绝对变动额为 0.74 万元，相对变动率为 0.01%；净资产账面价值 7,759.64 万元，评估价值 10,484.11 万元，评估价值与账面值比较，绝对变动额为 2,724.47 万元，相对变动率为 35.11%。

资产评估结果汇总表

评估基准日 2011 年 06 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	13,650.41	13,704.02	53.61	0.39
非流动资产	2	5,866.68	8,538.28	2,671.60	45.54
固定资产	3	5,048.79	5,336.93	288.14	5.71
在建工程	4				
无形资产	5	817.89	3,201.36	2,383.47	291.42
资产总计	6	19,517.10	22,242.30	2,725.20	13.96
流动负债	7	11,757.45	11,758.19	0.74	0.01
非流动负债	8				
负债合计	9	11,757.45	11,758.19	0.74	0.01
净资产（所有者权益）	10	7,759.64	10,484.11	2,724.47	35.11

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

(二)评估增减值原因分析

1.土地评估值比账面价值增值 23,834,675.16 元，增值率 291.42%。增值主要原因是近年来土地价格逐年上涨；

2.房屋建筑物增值 1,752,803.29 元，增值率 5.88%，增值主要原因是评估基准日的建筑材料、人工、机械等费用比财务入账时有一定幅度的上涨。

3.机器设备类增值 1,128,537.66 元，增值率 5.46%，企业账面原值是企业设立时股东以旧设备出资，企业按评估净值做为账面原值入账，而评估原值是评估基准日购买相同设备的价值，故不具有可比性。

十一、特别事项说明

本报告所称特别事项，是指在已确定评估结果的前提下，评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业范围、执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(一)本次评估未考虑控股权及流动性对评估结论的影响。

(二)往来账款函证，截止评估报告日均未回函，我们无法确定能否对净资产产生影响。

(三)本次评估在对存货进行抽查时，发现有部分库存商品未存放在公司成品库内，经了解，为了更好的满足主机厂供货需求，保证供货准点率，应主机厂的要求，被评估企业在北京、保定设外库两家，存放各种型号的变速器总成，截止评估基准日，数量为 3047 个，金额为 5,038,265.00 元，占库存商品总额的 55.50%；库存商品中的三包服务配件 150,912.25 元，经了解，由于直接从配件库调拨不入成品库，财务只核算金额，未对配件建立明细账，本次评估无法我们未对上述库存商品及配件进行抽查。

(四)应收票据 5,893.12 万元，本次盘点 600 万元占票据 10.18%，据企业称质押上海汽车变速器有限公司 3,000 万元。

(五)短期借款 3,000 万元系上海汽车变速器有限公司委托中国银行上海市分行贷款。

(六)纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产共 6 项，其中 2#厂房、东门卫房、南门卫房 3 项房产未办理房屋产权证。企业已经承诺对纳入本次评估范围内的无证房产补办房产证，并承担因产权瑕疵可能产生的一切后果。我们是在委托

方具有完全产权的前提下进行的评估，无证房产的建筑面积依据企业提供的“建设工程规划许可通知书、建设工程结算审核报告[辽唯会价询字(2004)第18号]”提供的面积为准，本次评估未考虑办理房屋所有权证的相关费用；

(七)纳入本次评估范围内的其他应收款中应收金杯汽车股份有限公司 80 万，经了解，为洛阳轴承集团有限公司关于买卖纠纷一案起诉沈阳汽车齿轮厂，洛阳高新技术产业开发区人民法院出具的(2004)洛开经初字第8号民事判决书，洛阳轴承集团有限公司要求沈阳汽车齿轮厂偿还贷款本金 500,838.55 元，利息 19,536 元。沈阳汽车齿轮厂为沈阳金杯汽车工业有限公司下属企业，2003 年 5 月，沈阳金杯汽车工业有限公司出资 4,579 万元与上海汽车股份有限公司和金杯汽车股份公司注册成立沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司，其出资 4,579 万元中，包含有被告沈阳齿轮厂的设备作价 2200 万元。金杯汽车工业有限公司和被评估企业对被告沈阳汽车齿轮厂的上述债务在 2,200 万元范围内，共同承担连带责任。2005 年 3 月 24 日洛阳轴承集团有限公司申请强制执行，铁西区人民法院协助扣划被评估企业 068419891001 账户存款 80 万元至沈阳市铁西区人民法院单位银行账户。据被评估企业第七次董事会会议纪要，金杯汽车股份有限公司方面同意协调归还因洛阳轴承集团公司诉讼案合资公司被法院划扣的 80 万元资金。对上述款项是否可以收回，评估人员没有取得相关依据，故按账面值列示；

(八)纳入本次评估范围内的设备中有一台变压器，账面原值 78,997.05 元，为 2003 年建厂时购买的用以建造厂房的临时变压器，2004 年竣工后变压器被电业局拆除拿走，且未对企业进行补偿，企业也未进行账务处理，本次评估为零；

(九)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值的影响；亦未考虑该资产所欠付的税项，以及如果该资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告书也未考虑国家宏观

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。

(十)中天运会计师事务所有限公司对被评估企业截止评估基准日的资产、负债及所有者权益情况进行了审计,并出具了中天运[2011]专字第 337 号《审计报告》,提请本评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

评估报告使用者应注意以上事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告是根据所设定的评估目的而出具的,它不得应用于其他用途。除委托方和本评估报告明确的其他报告使用者外,本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方;

(二)本评估报告中对委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途,并不得与其他评估报告混用;

(三)本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用,不得被任何第三方使用或依赖。本公司和任何签署本评估报告的人员或与此次评估报告有关人员对于任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任;

(四)根据现行有关规定,本次评估结论的有效使用期限为 1 年,即自 2011 年 06 月 30 日起,至 2012 年 06 月 30 日止。当评估目的在评估基准日起 1 年内实现时,要以评估结果作为底价或依据,还需结合基准日后的期后事项的调整。超过 1 年,需要重新评估;

(五)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;

(六)如根据现行有关规定,本评估报告需经核准,企业应按现行规定程序申报核准并待政府主管部门批准后,方可按批准文件的要求使用评估结论。

十三、评估报告日

本评估报告签发日为 2011 年 8 月 10 日。

(本页无正文)

法定代表人：注册评估师

项目负责人：注册评估师

复 核 人：注册评估师

北京中天和资产评估有限公司

2011年8月10日

备查文件：

- 一、评估基准日审计报告及会计报表；
- 二、委托方和被评估企业的法人营业执照复印件；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、主要资产现场勘查照片；
- 五、委托方、被评估企业的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构资格证书复印件；
- 八、证券期货相关业务评估资格证书；
- 九、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 十、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 十一、项目参加人员名单；
- 十二、评估业务约定书。

金杯汽车股份有限公司拟股权转让涉及
沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司全部股东权益价值评估项目

资 产 评 估 说 明

中天和辽[2011]评字第 023 号

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

报告日期：2011年8月10日

评估说明目录

关于评估说明使用范围的声明.....	1
关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
一、 委托方与被评估单位概况.....	2
二、 评估对象和评估范围.....	4
三、 评估基准日的说明.....	1
四、 可能影响评估工作的重大事项说明.....	1
五、 资产负债清查情况的说明.....	2
六、 委托方、被评估企业提供的资产评估资料清单.....	3
资产评估说明一评估对象与评估范围.....	6
一、 评估对象与评估范围内容.....	6
二、 实物资产的分布情况及特点.....	2
资产评估说明一资产核实情况总体说明.....	2
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	2
二、 清查的主要方法.....	2
三、 影响资产核实的事项及处理方法.....	3
四、 核实结论.....	4
资产评估说明一成本法评估技术说明.....	5
一、 流动资产评估说明.....	5
二、 固定资产-房屋建筑物类评估技术说明.....	10
三、 固定资产-设备类评估技术说明.....	20
四、 无形资产-土地使用权的评估.....	20
五、 负债的评估说明.....	37
评估结论及其分析.....	40
一、 评估结论.....	40
二、 评估增减值原因分析.....	40

关于评估说明使用范围的声明

本说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督机构和部门使用。除法律、法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

北京中天和资产评估有限公司

2011年8月10日

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

(一)委托方简介

委托方名称：金杯汽车股份有限公司

住所：沈阳市沈河区万柳塘路 38 号

法定代表人：祁玉民

注册资金：人民币壹拾亿零玖仟贰佰陆拾陆万元

经济性质：股份有限(国内合资.上市)

所属行业：汽车制造

成立日期：1984 年 05 月 14 日。

经营范围主营：汽车及配件制造。主要产品和提供的劳务轻型客车、轻型货车、多功能商用车、轿车、相应配件。

金杯汽车股份有限公司是 1992 年在上海证券交易所上市的公司。公司是融生产、经营、科研、开发、教育、房地产和贸易等为一体的大型企业集团，主要从事汽车整车、汽车零部件的设计、加工、制造和销售服务。公司所属企业有 14 家，包括全资及控股企业、合资参股企业，职工总数 15000 人。现生产的整车产品有金杯海狮、阁瑞斯轻型客车系列；中华轿车、金杯轻型卡车、专用车系列等。主要零部件产品有汽车座椅、汽车轮毂、汽车传动轴、汽车变速器、玻璃升降器、橡塑制品及汽车饰件等。

(二)被评估企业简介

1. 企业基本情况

被评估企业名称：沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司

住所：沈阳经济技术开发区开发大路 8 号

法定代表人：杨春保

注册资金：人民币壹亿零肆佰肆拾捌万元

企业类型： 有限责任公司

注册号： 210131000003671（1-1）

沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司于 2003 年 05 月 29 日成立，是一家专门从事设计、生产、经营汽车变速器总成及汽车零部件、汽车配件的企业，主要生产设备近 290 台，其中 JK 变速器总成、GRS 主减器总成、中华变速器总成装配线各一条，机加工设备 279 台、热处理设备 8 台套。主导产品主要有 JK 系列变速器总成、GRS 主减器总成和中华系列变速器总成三大板块，并由此平台开发改进的各类变速器品种达 50 多种，主要配套于华晨金杯、长城汽车、丹东曙光等为重点主机厂，辐射国内整车生产厂家近 20 家。设计生产能力的 JK 系列变速器总成、中华系列变速器总成均为 12 万台/年、GRS 主减器总成为 3 万台/年、目前实际生产能力分别为 65000 台/年、15000 台/年、15000 台/年。

2. 被评估企业产权持有者的出资额、出资比例及变动情况如下：

我公司由上海汽车股份有限公司、沈阳金杯汽车工业有限公司和金杯汽车股份有限公司共同出资组建，注册资本为 10,448 万元。上海汽车股份有限公司出资 5,369.39 万元，占注册资本总额比例 51.40%；沈阳金杯汽车工业有限公司出资 4,578.48 万元，占注册资本的 43.80%；金杯汽车股份有发公司以货币出资 500 万元，占注册资本总额比例 4.80%。出资行为经辽宁唯实信会计师事务所有限责任公司审验并出具了辽唯会验字（2003）第 14 号验资报告；

2004 年，根据沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司股权转让协议书，沈阳金杯汽车工业有限公司将持有的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司 43.80%的股权，作价 4,578.48 万元，转让给金杯汽车股份有限公司；转让后金杯汽车股份有限公司占沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司 48.60%的股权，上海汽车股份有限公司出资金额、比例不变；

2005 年，根据沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司股权转让协议书，上海汽车股份有限公司将持有的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司 51.40%的

股权，作价 5,369.39 万元，转让给其全资子公司上海汽车变速器有限公司，转让后上海汽车变速器有限公司占沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司 51.40%的股权，金杯汽车股份有限公司出资金额、比例不变。至此，股东持股比例见下表：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例
金杯汽车股份有限公司	5,079	48.60%
上海汽车变速器有限公司	5,369	51.40%
合计	10,448	100%

3. 被评估企业近年资产、负债及经营情况介绍如下：

金额单位：万元

项目 年份	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
2008 年	19,521.56	10,248.37	9,273.19	9,335.99	-774.54
2009 年	20,183.28	12,311.67	7,871.61	12,271.30	-1,401.58
2010 年	19,527.60	11,741.05	7,786.55	13,383.10	-85.06

我公司 2010 年 6 月 30 日的资产和负债经中天运会计师事务所有限公司进行了审计，并出具了中准连审字[2010]337 号《审计报告》，审计后的资产总额 19,517.10 万元，负债 11,757.45 万元，净资产 7,759.64 万元。

上表中的各项财务数据均引自上述各年度审计报告。

(三)委托方和被评估企业之间的关系

金杯汽车股份有限公司持有我公司 48.60%的股权，金杯汽车股份有限公司与被评估企业是关联方。

(四)其他评估报告使用者

根据委托方和评估机构在资产评估业务约定书中的约定，除委托方外本次评估报告的其他使用者为国有资产管理等部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、评估对象和评估范围

(一)评估对象：

根据金杯汽车股份有限公司拟股权转让的经济行为和本次的评估目的，委托方确定本评估对象是沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围：

具体评估范围包括沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的全部资产和负债。委估的实物资产建筑物类主要包括办公楼、厂房、门卫房及厂区道路和围墙等，其中：热处理车间厂房、机加工车间厂房、办公楼房合并为一个产权证，建筑面积为 19,020.1 平方米。东门卫房、南门卫房、2 期生产厂房产证正在办理之中；设备类实物资产主要包括机器设备数控车床、铣床等和办公用电子设备（如电脑、打印机）。委估资产和负债的具体内容是依据企业提供的经审计的资产负债表确定的，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。中天运会计师事务所有限公司对我公司截止 2011 年 6 月 30 日的资产、负债情况进行了审计，并出具了中准连审字[2010]337 号《审计报告》。本次评估中的账面价值是审定后的账面值。

评估范围所包括的具体账面价值如下表：

项目	序号	账面价值
流动资产	25.	13,650.41
非流动资产	26.	5,866.68
其中：可供出售金融资产	27.	
持有至到期投资	28.	
长期应收款	29.	
长期股权投资	30.	
投资性房地产	31.	
固定资产	32.	5,048.79
在建工程	33.	
工程物资	34.	
固定资产清理	35.	
生产性生物资产	36.	

项目	序号	账面价值
油气资产	37.	
无形资产	38.	817.89
开发支出	39.	
商誉	40.	
长期待摊费用	41.	
递延所得税资产	42.	
其他非流动资产	43.	
资产总计	44.	19,517.10
流动负债	45.	11,757.45
非流动负债	46.	
负债合计	47.	11,757.45
净资产（所有者权益）	48.	7,759.64

具体评估对象和评估范围详见我公司填写的评估明细表。

经评估人员核对，我公司除上述资产外填写的评估明细表内容与审计调整后的资产负债表相关内容相一致，我公司承诺并无其他应纳入评估范围而未纳入的资产和负债。

三、评估基准日的说明

(一) 本项目资产评估基准日是 2011 年 06 月 30 日。

(二) 该基准日与业务约定书明确的基准日一致，离经济行为实际开始运行日较近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为我公司会计结算日，有利于资产的清查。

四、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 我公司房屋建筑物类资产共 6 项，其中 2# 厂房、东门卫房、南门卫房 3 项房产未提供房屋产权证。我企业已经承诺对纳入本次评估范围内的无证房产补办房产证，并承担因产权瑕疵可能产生的一切后果。建筑面积是我企业依据“建设工程规划许可通知书、建设工程结算审核报告[辽唯会价询

字（2004）第 18 号]”提供的面积为准；

(二)我公司存货中有三包服务配件 150,912.25 元，由于直接从配件库调拨不入成品库，财务只核算金额，未对配件建立明细账，故无法进行盘点；

(三)我公司其他应收款中应收金杯汽车股份有限公司 80 万，为洛阳轴承集团有限公司关于买卖纠纷一案起诉沈阳汽车齿轮厂，洛阳高新技术产业开发区人民法院出具的（2004）洛开经初字第 8 号民事判决书，洛阳轴承集团有限公司要求沈阳汽车齿轮厂，偿还贷款本金 500,838.55 元，利息 19,536 元。沈阳汽车齿轮厂为沈阳金杯汽车工业有限公司下属企业，2003 年 5 月，沈阳金杯汽车工业有限公司出资 4579 万元与上海汽车股份有限公司和金杯汽车股份公司注册成立沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司，其出资 4579 万元中，包含有被告沈阳齿轮厂的设备作价 2200 万元。金杯汽车工业有限公司和我企业对被告沈阳汽车齿轮厂的上述债务在 2200 万元范围内，共同承担连带责任。2005 年 3 月 24 日洛阳轴承集团有限公司申请强制执行，铁西区人民法院协助扣划我企业 068419891001 账户存款 80 万元，至沈阳市铁西区人民法院单位银行账户。金杯汽车股份公司同意协调归还因洛阳轴承集团公司诉讼案合资公司被法院划扣的 80 万元资金；

(四)我公司设备中有一台变压器，账面原值 78997.05 元，为 2003 年建厂时购买的用以建造厂房的临时变压器，2004 年竣工后变压器被电业局拆除拿走，且未对我公司进行补偿，我公司也未进行账务处理；

五、资产负债清查情况的说明

(一)列入清查范围的资产总额账面值 19,517.10 元，负债账面值 11,757.45 元，净资产账面值 7,759.64 元。

(二)主要实物包括房屋类、设备类、存货类及土地等，实物资产主要分布在我公司所在地。

1.存货类实物资产为原材料、库存商品，库存商品主要为变速器等，现由我单位专人保管，原材料、库存商品和在产品存放在库房保管条件良好，实物状况良好；

2.设备类实物资产主要为生产汽车变速器设备，加工设备基本为 80-90 年代设备，被评估企业对机器设备能保证定期检修，定期维护。建立了比较完善的设备技术档案。（委估主要设备包括：中华装配线、金杯装配线、数控车床、磨床、插齿床等设备等）和办公用电子设备（如电脑、打印机）等，办公用电子设备主要在被评估企业办公地点使用，设备类实物资产均处于正常使用状态；

3.房屋建筑物类资产建筑物共 6 项，建筑面积合计 25,059.37 平方米。共分二期建成。一期 5 项于 2004 年建成，其中热处理车间，机加工车间及办公楼 3 项建筑面积合计为 19,020.10 平方米，已办理房屋所有权证（合并为一个证）。建筑结构分别为钢混、钢结构。另 2 项为砖混结构，尚未取得房屋所有权证。二期 1 项建于 2007 年。建筑结构为钢结构，建筑面积为 5,854.26 平方米，尚未取得房屋所有权证。

4.土地以出让的方式取得的 50 年工业用地使用权，位于沈阳经济技术开发区开发大路 8 号，面积 50,896.00 平方米。

(三)清查工作的实施：我公司针对本次评估组成了清查小组，在清查小组的领导下，对我单位纳入评估范围的实物资产进行了清查，对非实物资产检查记录账簿情况，清查结果已经我单位相关人员认定

六、委托方、被评估企业提供的资产评估资料清单

(一)2008 年至 2010 年度会计报表；

(二)评估基准日会计报表及《审计报告》；

(三)委托方营业执照副本复印件；

(四)被评估企业营业执照副本复印件；

(五)房屋产权证；

(六)土地使用证；

(七)采购合同；

(八)现金盘点表；

(九)银行函证、银行对账单及余额调节表；

- (十)存货、固定资产盘点表;
- (十一)资产评估委托方、占有方承诺函;
- (十二)关于资产抵押、担保声明;
- (十三)关于进行资产评估有关事项的说明;
- (十四)其他与评估资产相关的资料。

(此页无正文)

被评估企业名称：（公章）

委托方名称：（公章）

法定代表人签章：

法定代表人签章：

签署日期：

签署日期：

资产评估说明一评估对象与评估范围

一、评估对象与评估范围内容

根据金杯汽车股份有限公司拟股权转让的经济行为和本次的评估目的，委托方确定本评估对象是沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的股东全部权益价值。

具体评估范围包括沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的全部资产和负债。委估的实物资产建筑物类主要包括办公楼、厂房、门卫房及厂区道路和围墙等；设备类实物资产主要包括机器设备高速插齿机、数控车床等和办公用电子设备（如电脑、打印机）。委估资产和负债的具体内容是依据企业提供的经审计的资产负债表确定的，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。中天运会计师事务所有限公司对被评估企业截止 2011 年 6 月 30 日的资产、负债情况进行了审计，并出具了中准连审字[2010]337 号《审计报告》。本次评估中的账面价值是审定后的账面值。

委托方确定的具体评估范围所包括的账面价值如下表：

项目	序号	账面价值
流动资产	1.	13,650.41
非流动资产	2.	5,866.68
其中：可供出售金融资产	3.	
持有至到期投资	4.	
长期应收款	5.	
长期股权投资	6.	
投资性房地产	7.	
固定资产	8.	5,048.79
在建工程	9.	
工程物资	10.	
固定资产清理	11.	
生产性生物资产	12.	

项目	序号	账面价值
油气资产	13.	
无形资产	14.	817.89
开发支出	15.	
商誉	16.	
长期待摊费用	17.	
递延所得税资产	18.	
其他非流动资产	19.	
资产总计	20.	19,517.10
流动负债	21.	11,757.45
非流动负债	22.	
负债合计	23.	11,757.45
净资产（所有者权益）	24.	7,759.64

具体评估对象和评估范围详见被评估企业填写的评估明细表。

二、实物资产的分布情况及特点

经清查，实物包括房屋、土地、设备、存货类等，实物资产主要分布在沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司所在地。

存货类实物资产为原材料、库存商品，库存商品主要为变速器等，现由被评估企业专人保管，原材料、库存商品(除存放在北京、保定的库存商品)和在产品存放在库房保管条件良好，实物状况良好；

设备类实物资产主要为生产汽车变速器设备，加工设备基本为 80-90 年代设备，被评估企业对机器设备能保证定期检修，定期维护。建立了比较完善的设备技术档案。（委估主要设备包括：中华装配线、金杯装配线、数控车床、磨床、插齿床等设备等）和办公用电子设备（如电脑、打印机）等，办公用电子设备主要在被评估企业办公地点使用，设备类实物资产均处于正常使用状态；

房屋建筑物类资产建筑物共 6 项，建筑面积合计 25,059.37 平方米。共分二期建成。一期 5 项于 2004 年建成，其中热处理车间，机加工车间及办公楼 3 项建筑面积合计为 19,020.10 平方米，已办理房屋所有权证（合并为一个证），建筑结构分别为钢混、钢结构。另 2 项为砖混结构，尚未取得房屋所有权证。二期 1 项建于 2007 年。建筑结构为钢结构，建筑面积为 5,854.26 平方米，尚未取得房屋所有权证。

土地以出让的方式取得的 50 年工业用地使用权，位于沈阳经济技术开发区开发大路 8 号，面积 50,896.00 平方米。

资产评估说明一资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

在企业清查的基础上,评估人员于 2011 年 8 月 2 日进入现场进行清查核实。本次评估的清查核实工作是在被评估企业专门人员协助下,由评估人员现场清点资产的数量以及了解使用状况。

二、清查的主要方法

(一)对存货的清查。存货—原材料和库存商品存放公司库房中。评估人员在确定基准日存货结存数量、类型的基础上,采用抽查盘点的方式进行清查核实,编制存货抽查情况表,抽盘比例控制在数量在 40%以上、总金额在 60%以上,分别为:原材料抽查数量 321,472 个,金额 5,716,098.81 元,抽查比例为 72.95%;在库低值易耗品抽查数量这 4,434 个,金额 1,678,056.23 元,抽查比例为 56.11%;本次评估在对库存商品进行抽查时,发现有部分库存商品未存放在公司成品库内,经了解,为了更好的满足主机厂供货需求,保证供货准点率,应主机厂的要求,被评估企业在北京、保定设外库两家,存放各种型号的变速器总成,截止评估基准日,数量为 3047 个,金额为 5,038,265.00 元,占库存商品总额的 55.50%。本次未对存放在外库的库存商品进行抽查。库存商品抽查数量 4,015 个,金额 6,372,113.17 元,抽查比例为 69.23%。对原材料、在库低值易耗品和库存商品按抽查表进行抽查,并倒推至评估基准日以检查存货数量的正确性;

对设备类资产的清查。设备类实物资产主要包括机器设备(如数控车床及磨床等)和办公用电子设备(如电脑、打印机)等。设备主要分布在企业厂房内;办公用电子设备主要在委托方办公地点使用。根据企业提供的机器设备明细清单和设备的分布特点,评估人员在充分了解设备工艺路线和生产特点的基础上,对主要设备逐一进行了现场勘察和核实。在清查核实过程中,评估人员查阅和收集了主要设备的购置合同,并和设备管理人员的广泛

交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，和运行中的使用维护、修理和技术改造情况，填写设备现场勘察表等；

对房屋建筑物类资产的清查。房屋建筑物类资产主要是办公楼、厂房及辅助生产用房等。一期建筑物于 2004 年建成，为钢架、钢混及砖混结构；二期建筑物于 2007 年建成，钢架结构；构筑物主要为道路和围墙，主要分布在厂区内。评估人员对各项房屋建筑物采取逐项清查核实的方式，了解建筑面积、层数、建筑结构、完工年限、已使用年限、装修标准、维修情况及目前技术状态等，作为评估时的参考依据。与此同时，收集了行业以及企业所在地区现行的建筑安装预算定额，各种取费标准及当地各类房屋的造价资料等。

三、影响资产核实的事项及处理方法

(一)委估企业房屋建筑物没有办理房屋产权证，我们是以委托方具有完全产权的前提下进行的评估，建筑面积以企业提供的资料为准，本次评估未考虑办理房屋所有权证的相关费用；

(二)纳入本次评估范围内的存货，其中配件 150,912.25 元，由于直接从配件库调拨不入成品库，财务只核算金额，未对配件建立明细账，无法进行盘点；其中各种型号的变速器总成 5,038,265.00 元存放在外库北京、保定两家，占库存商品总额的 55.50%，未进行盘点。

(三)纳入本次评估范围内的其他应收款中应收金杯汽车股份有限公司 80 万，经了解，为洛阳轴承集团有限公司关于买卖纠纷一案起诉沈阳汽车齿轮厂，洛阳高新技术产业开发区人民法院出具的（2004）洛开经初字第 8 号民事判决书，洛阳轴承集团有限公司要求沈阳汽车齿轮厂，偿还贷款本金 500,838.55 元，利息 19,536 元。沈阳汽车齿轮厂为沈阳金杯汽车工业有限公司下属企业，2003 年 5 月，沈阳金杯汽车工业有限公司出资 4,579 万元与上海汽车股份有限公司和金杯汽车股份公司注册成立沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司，其出资 4,579 万元中，包含有被告沈阳齿轮厂的设备作价 2,200 万元。金杯汽车工业有限公司和被评估企业对被告沈阳汽车齿轮厂的上述债

务在 2,200 万元范围内，共同承担连带责任。2005 年 3 月 24 日洛阳轴承集团有限公司申请强制执行，铁西区人民法院协助扣划被评估企业 068419891001 账户存款 80 万元，至沈阳市铁西区人民法院单位银行账户。据被评估企业第七次董事会会议纪要，金杯方面同意协调归还因洛阳轴承集团公司诉讼案合资公司被法院划扣的 80 万元资金。对上述款项是否可以收回，评估人员没有取得相关依据，故按账面值列示；

(四)纳入本次评估范围内的设备中有一台变压器，账面原值 78,997.05 元，为 2003 年建厂时购买的用以建造厂房的临时变压器，2004 年竣工后变压器被电业局拆除拿走，且未对企业进行补偿，企业也未进行账务处理，本次评估为零；

四、核实结论

资产核实结果：资产总额 195,170,965.43 元，负债总额 117,574,543.68 元。其中流动资产 136,504,146.54 元，固定资产 50,487,910.05 元，无形资产 8,178,908.84 元，流动负债 117,574,543.68 元。

经现场勘察实物数量、型号等与被评估企业申报的相符。

资产评估说明—成本法评估技术说明

一、流动资产评估说明

流动资产分类及账面值见下表：

编号	科目名称	账面价值	评估价值
3-1	货币资金	6,766,342.46	6,766,342.46
3-2	应收票据	58,931,216.30	58,931,216.30
3-3	应收账款	44,540,253.76	44,540,253.76
3-4	预付账款	24,154.67	24,154.67
3-5	其他应收款	2,542,275.81	2,542,275.81
3-6	存货	23,699,903.54	24,235,965.95
3	流动资产合计	136,504,146.54	137,040,208.95

(一)货币资金的评估

截止评估基准日，货币资金审定账面值为 6,766,342.46 元，评估值为 6,766,342.46 元。

1.现金的评估

截止评估基准日，现金审定账面值为 2,668.49 元，评估人员在被评估企业出纳人员配合下，对库存现金进行了清查盘点，查看了基准日至盘点日之间的现金日记账，分别累加了这一期间的借贷方发生额，倒轧出基准日的现金实有数，证实了倒轧结果与现金清查评估明细表、基准日总账、现金日记账的账面余额相符后，确定现金的评估值为 2,668.49 元。

2.银行存款的评估

截止评估基准日，银行存款审定账面值为 6,763,673.97 元，被评估企业分别在中行沈阳开发区支行、招商银行太原街支行、浦发银行、工商银行五爱支行等几个金融机构开立 4 个账户，评估人员首先核对了基准日银行总账、日记账是否相符；核对了银行存款清查评估明细表列示的各账户余额与明细账余额是否一致；取得部分开户银行回函后，复核了企业编制的银行余额调节表，经调节函证结果与企业账相符，银行账户在核实无误的基础上按

银行存款账面值确定评估值，银行存款评估值金额为 6,763,673.97 元。

综上，货币资金评估价值列示为 6,766,342.46 元。

(二)应收票据的评估

截止评估基准日，应收票据审定账面余额为 58,931,216.30 元，币种为人民币，评估人员取得了应收票据备查簿，对应收票据记录进行了核实，有部分票据已背书；有 968 万元票据在浦发银行质押；有 3,000 万元票据在上海汽车变速器有限公司质押。本次审计盘点 600 万元，占应收票据总额的 10.18%。经上述核查无误后，以评估基准日账面值确定评估值为 58,931,216.30 元。

(三)应收账款的评估

截止评估基准日，应收账款审定账面余额为 44,540,253.76 元，共 41 个明细账户，为沈阳兴远东汽车零部件有限公司、沈阳华晨金杯汽车有限公司、丹东黄海汽车有限责任公司沈阳分公司等公司的购货款，评估人员会同该企业有关人员对发生的应收账款索取了该业务发生的总账、明细账，对发生的时间、业务内容、账面金额进行了核查，并对其进行了函证，但均未回函。对未回函项目评估人员采用替代程序对其进行了抽查，对款项的真实性予以确认，评估人员对各款项预计的坏账损失与审计人员预计的坏账准备金额 1,205,033.26 元一致，(计提坏账准备的比例为 1 年以内 0.5%，1-2 年 5%，2-3 年 20%，3 年以上 50%)，本次评估按应收账款审定账面净值 44,540,253.76 元确定评估值。

(四)预付账款的评估

截止评估基准日，预付账款审定账面值为 24,154.67 元，共 4 个明细账户，为购货款和电费等，账龄主要在一年以内。评估人员会同企业有关人员对预付账款发生的时间、业务内容、账面金额与合同进行核查，对其他预付账款项进行了函证，尚未取得回函，评估人员采用替代程序对其进行了抽查，对其发生额予以确认，本次评估按预付账款审定账面净值 24,154.67 元确定评估值。

(五)其他应收款的评估

截止评估基准日，其他应收账款审定账面余额为 2,542,275.81 元，为本单位职工预借的备用金、设备租赁费、借款等。评估人员会同该企业有关人员对其他应收款发生的时间、业务内容、账面金额进行了核查，对其他应收款项进行了函证，尚未取得回函，评估人员采用替代程序对其进行了抽查。其中：

1. 应收金杯汽车股份有限公司 80 万，经了解，为洛阳轴承集团有限公司关于买卖纠纷一案起诉沈阳汽车齿轮厂，洛阳高新技术产业开发区人民法院出具的（2004）洛开经初字第 8 号民事判决书，洛阳轴承集团有限公司要求沈阳汽车齿轮厂，偿还货款本金 500,838.55 元，利息 19,536 元。沈阳汽车齿轮厂为沈阳金杯汽车工业有限公司下属企业，2003 年 5 月，沈阳金杯汽车工业有限公司出资 4,579 万元与上海汽车股份有限公司和金杯汽车股份公司注册成立沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司，其出资 4,579 万元中，包含有被告沈阳齿轮厂的设备作价 2,200 万元。金杯汽车工业有限公司和被评估企业对被告沈阳汽车齿轮厂的上述债务在 2,200 万元范围内，共同承担连带责任。2005 年 3 月 24 日洛阳轴承集团有限公司申请强制执行，铁西区人民法院协助扣划被评估企业 068419891001 账户存款 80 万元，至沈阳市铁西区人民法院单位银行账户。据被评估企业第七次董事会会议纪要，金杯方面同意协调归还因洛阳轴承集团公司诉讼案合资公司被法院划扣的 80 万元资金；

3. 应收金杯汽车股份有限公司设备租赁费 270 万元，根据被评估企业第七次董事会纪要，金杯汽车股份有限公司确认长期拖欠被评估企业设备租赁费 270 万元逾期应收账款的问题，同意在资金允许的情况下予以解决；

对上述款项是否可以收回，评估人员没有取得相关依据，评估人员对各款项预计的坏账损失与审计人员预计的坏账准备金额 1,682,082.77 元一致，（计提坏账准备的比例为 1 年以内 0.5%，1-2 年 5%，2-3 年 20%，3 年以上 50%），故其它应收款评估值为 2,542,275.81 元。

(六)存货的评估

截至评估基准日，存货账面余额 23,699,903.54 元，评估值 24,235,965.95 元。具体明细如下：

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
原材料	7,835,366.05	7,835,366.05	0.00	0.00
库存商品（库存商品）	9,078,772.61	9,614,835.02	536,062.41	5.90
在成品（生产成本）	3,795,509.41	3,795,509.41	0.00	0.00
低值易耗品	2,990,255.47	2,990,255.47	0.00	0.00
存货净额	23,699,903.54	24,235,965.95	536,062.41	2.26

1.原材料的评估

截至评估基准日，委估原材料账面价值合计 7,835,366.05 元，主要包括壳体、前盖、轴、齿轮等，共计 668 项，存放在被评估企业原材料库房内，评估人员对原材料进行抽查，抽查数量 321,472 个，金额 5,716,098.81 元，抽查比例为 72.95%，对于因开发新产品而造成部分配套件无市场的原材料，评估人员按企业已计提的跌价损失准备作为评估预计的损失确定；对于近期购入的原材料，保存状况良好并由专人负责保管，流动性较强，价格变化不大，对其正常使用的原材料评估值可按审定账面值确定。

综上，委估原材料的评估值合计 7,835,366.05 元。

2.在产品的评估

截至评估基准日，委估在产品账面价值 3,795,509.41 元，均为企业近期生产中的产品所发生的料工费、人工费和半成品等。评估人员了解了在产品计量方法，加以清查在产品并检查了各在产品成本，故本次评估按审计后的账面值确定评估值为 3,795,509.41 元。

经评估，委估在产品的评估值合计 3,795,509.41 元。

3.低值易耗品的评估

截至评估基准日，委估低值易耗品账面值 2,990,255.47 元，主要包括刀片、倒棱刀、机用丝锥等，存放在被评估企业原材料库房内，对在库低值易

耗品进行抽查，抽查数量为 4,434 个,金额 1,678,056.23 元,抽查比例为 56.11%。经清查，保存状况良好并由专人负责保管，低值易耗品均为近期购入，价格变化不大，对在库低值易耗品评估值可按审定账面值确定评估值为 2,990,255.47 元。

4.库存商品的评估

截至评估基准日，委估库存商品账面价值 9,078,772.61 元，主要为变速器总成和配件。

(1)基本情况

公司的库存商品为对外销售的阁瑞斯减速器总成、变速器、中华变速器总成,评估人员首先根据企业填报的清查评估明细表和清查盘点记录结合账面记载，对库存商品进行了实地盘点(除存放在外库的库存商品)，检查了库存商品的数量，查阅了企业产品的销售记录，三包服务配件 150,912.25 元，因财务只核算金额，未对配件建立明细账，本次评估无法对上述配件进行盘点，故按账面值列示。

(2)正常销售的产品

对于正常销售产品，评估人员采用市场法进行评估，估算公式如下：

库存商品评估值 = [不含税销售单价 - (销售费用 + 销售税金及附加 + 所得税 + 适当利润)] × 实际数量

= (1 - 销售费用率 - 销售税金及附加率 - 所得税率 - 适当利润率) × 不含税销售单价 * 实际数量

不含税销售单价根据企业提供报价，经查验销售发票等，分析后予以确定，根据企业近三年会计报表数据，经分析、计算后确定销售费用率为 2.2097%，销售税金 0.2674%，销售利润率 5.2026%，所得税费率 1.3006%。具体分析估算过程详见下表。

库存商品评估若干参数测算表

项目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 1-6 月	合计	比例	参数确定
	金额	金额	金额	金额	金额		

营业收入	93,359,895.62	122,712,959.69	133,830,991.46	73,887,679.49	423,791,526.26		
营业成本	90,590,770.27	121,668,486.73	121,011,610.91	67,339,142.62	400,610,010.53		
营业税金及附加	117,344.04	360,272.73	415,672.74	240,095.22	1,133,384.73	0.27%	0.2674
销售费用	2,757,900.52	2,386,724.24	2,611,603.35	1,608,214.42	9,364,442.53	2.21%	2.2097
产品销售利润	2,651,781.31	684,200.23	12,403,707.81	6,308,441.65	22,048,131.00	5.20%	5.2026
所得税	662,945.33	171,050.06	3,100,926.95	1,577,110.41	5,512,032.75	1.30%	1.3006
净利润	-7,745,432.01	-14,015,817.07	-850,569.90	-806,158.79			

适当税后净利润率 = 5.2026% × (1-25%) × 0.5=1.9510%

库存商品评估案例（变速器总成 JK72B3N）（库存商品序号 50）：

经查阅被评估企业提供的相关合同，确定变速器总成变速器总成 JK72B3N 的不含税销售平均单价为 2264.96 元，根据上述分析销售费用率取 2.2097%，销售税金 0.2674%，所得税率为 1.3006%，适当利润率为 1.9510%。

中华变速器总成评估值 = (1 - 销售费用率 - 销售税金及附加率 - 所得税率 - 适当利润率) × 不含税销售单价 * 实际数量

= (1-2.2097%-0.2674%-1.3006%-1.9510%) × 2264.96 × 55

= 117,434.90 元(取整)

经评估，委估库存商品评估值合计 9,614,835.02 元。

二、固定资产 - 房屋建筑物类评估技术说明

(一)评估范围和概况

纳入本次评估范围的固定资产位于沈阳经济技术开发区开发大路 8 号院内。建筑物共 6 项，建筑面积合计 25,059.37 平方米。主要是办公楼、厂房及辅助生产用房等。共分二期建成。一期 5 项于 2004 年建成，其中热处理车间，机加工车间及办公楼 3 项建筑面积合计为 19,020.10 平方米，已办理房屋所有权证（合并为一个证）。建筑结构分别为钢混、钢结构。另 2 项为砖混结构，尚未取得房屋所有权证。二期 1 项建于 2007 年。建筑结构为钢结构，建筑面积为 5854.26 平方米，尚未取得房屋所有权证。账面原值合计为 33,814,739.45 元，账面净值合计为 27,265,196.75 元。

构筑物共有 9 项，是围墙、水池和路面等。账面原值合计为 4,373,243.54 元。账面净值合计为 2,540,496.96 元。

(二)成新状况

委估的房屋建筑物类资产建于 2004 年及 2007 年，维护管理一般，建筑物成新状况一般，至评估基准日，建筑物均正常使用。

(三)评估方法及依据

1.评估范围的界定

根据本次评估范围，采用房地分估的方法进行评估，房屋建筑物评估值中均未包含该房屋所占土地价值。

2.评估的技术路线

列入本次评估范围内的房屋建筑物，因市场交易案例匮乏及收益状况难以估算，故本次评估采用重置成本法进行估算。

重置成本法：在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。

3.评估方法

本次对房屋建筑物类采用重置成本法进行评估。

(1)本次评估采用的重置成本法的基本公式

评估值=重置成本×成新率

(2)重置成本的构成

根据被评估单位提供的房屋建筑物类清查评估明细表，参照《建设工程造价估算指标与应用分析》，《常用房屋建筑工程技术经济指标》及《2008 年建筑工程计价定额》等资料，估算房屋建筑物类的土建造价，再加上其他应计入工程建设的费用等，估算出重置成本。

基本公式如下：

重置成本=开发成本+管理费用+投资利息

其中：

开发成本：勘察设计和前期工程费、基础设施配套建设费、建筑安装工程费。

管理费用：开发单位施工管理人员的工资、办公费、差旅费等。

投资利息：开发成本和管理费用的利息。

(3)成新率的确定

根据本次评估对象的特点,对于建筑物采用年限法和观察法综合确定成新率。

①年限法确定成新率

年限法基本公式如下:

$$\text{成新率} = \frac{\text{耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times 100\%$$

其中:

耐用年限是指建筑物的经济耐用年限,其参数来源于中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

②观察法确定成新率

根据沈房发[1994]149号《沈阳市各类房屋成新评定标准》以及按不同构成部分的评分标准进行对照打分,汇总得出建筑物的成新率。

用观察法估测建筑物成新率按下列数学式计算:

$$\text{成新率} = (\text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B) \div 100 \times 100\%$$

式中:

G—结构部分的评分修正系数;

S—装修部分的评分修正系数;

B—设备部分的评分修正系数。

③综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{观察法成新率} \times 0.6$$

4.本次对建筑物的主要评估依据为:

- (1)《房地产估价规范 GB/T50291-1999》;
- (2)《房屋完损等级评定标准》;
- (3)《建设工程造价估算指标与应用分析》;
- (4)《2008 年建筑工程计价定额》;
- (5)《常用房屋建筑工程技术经济指标》;
- (6)《2010 年辽宁工程造价信息》;
- (7) 评估人员搜集的其他有关信息资料。

5.评估程序

(1)准备阶段

- ①听取评估单位对待评估建筑物等进行介绍,熟悉资产情况。
- ②被评估单位填写房屋建筑物清查评估明细表。
- ③核对原始资料查阅资产权属证明材料。

④搜集资料,评估人员根据资产评估规范,搜集本次评估所需的资料,被评估单位提供了房屋建筑物的相关图纸、工程合同、预算等资料,本次评估在此基础上,查询评估基准日的市场价格等资料,为房屋建筑物综合评定测算提供充分依据。

(2)勘察阶段

①按照申报清查评估明细表对房屋建筑面积、结构形式、层次、高度、跨度、内外装修、使用维修保养、水暖电安装使用情况进行了较详细的记录。

②委估房屋建筑物的建筑面积以房屋所有权证及委托方提供的相关资料为准。评估人员未使用专业测量仪器实地测量。

对房屋进行现场勘察,如基础有无均匀沉降,承重构件的完损情况,墙体有无裂缝、酥碱,屋面有无渗漏及地面的完损情况;内外墙面层有无空鼓、裂缝、剥落,顶棚有无变形下垂;电气装置是否齐全及使用状况是否正常等,填写房屋建筑物评估勘查作业表。

(3)评定估算阶段

根据被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表，图纸，预决算，施工合同等资料，采用调整预算法进行评估。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出房屋建筑物的重置全价，然后根据房屋建筑物的使用年限和房屋建筑物现场勘察情况确定综合成新率，计算出房屋建筑物评估值。

案例以外的房屋建筑物是在实地勘察的基础上，以计算案例价值与调查了解到的当地建筑工程价格信息，用类比的方法并综合考虑各项评估要素，确定重置价值并计算评估净值。按照评估方法的具体要求、操作规范进行估算。

6.评估结论

纳入此次评估范围的房屋建筑物类资产账面原值合计 38,187,982.99 元，净值合计为 29,805,693.71 元。重置价值为 40,484,646.00 元，评估值为 31,573,925.00 元，评估值与调整后账面净值比较增值,768,231.29 元，增值率为 5.93%。

增值原因是评估基准日的建筑材料、人工、机械等费用比财务入账时有一定幅度的上涨。

7.案例分析（固定资产——房屋建筑物清查评估明细表序号 2）

(1)建筑物概况

机加工车间厂房为钢结构，于 2004 年建成，建筑面积 10810.53 平方米。单层，层高为 7.2 米。金属压型板屋面，提升门，塑钢窗。外墙为金属压型板维护结构，地面为地坪漆处理。已取得房屋所有权证。账面原值 16,277,774.94 元，净值 12,688,718.34 元。有电照、给排水及暖气设施。内含 JK72 变速器装配线隔音校验室，该房屋在评估基准日正常使用。

(2)重置价值的确定

①开发成本

A. 建筑安装工程费(包含基础设施建设费)

根据企业提供的建筑物清查评估明细表，施工合同，图纸，预算等资料，按评估基准日的价格标准进行调整，得出建筑物的建安费为 1410 元/平方米(取整)。

序号	费用名称	取费说明	费率	费用金额
1	直接费	分部分项工程合计+分部分项工程所有人材机价差+分部分项工程主材费+分部分项工程设备费		1,229.0000
2	企业管理费	[1]	4.25	52.2325
3	利润	[1]	2.98	36.6242
4	措施项目费	施工组织措施项目合计	2.49	30.6021
5	其他项目费	其它项目费合计		
6	税费前工程造价合计	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]		1,348.4588
7	规费	[7.1~7.4]		14.7972
7.1	工程排污费			
7.2	社会保障费	[1]	0.92	11.3068
7.3	住房公积金	[1]	0.284	3.4904
7.4	危险作业意外伤害保险			
8	税金	[6]+[7]	3.445	46.9642
9	工程造价	[6]+[7]+[8]		1,410.2201

B. 勘察设计和前期工程费

包括规划、勘察、设计等工程前期所发生的费用等按建安费的 7.57% 计算，为 106.74 元/平方米。

C. 开发成本

开发成本 = 勘察设计和前期工程费 + 建筑安装工程费 = 1516.74 元/平方米。

② 管理费用

包括开发商的人员工资、办公费、差旅费等约为 1.3%。

管理费用 = 开发成本 × 1.3% = 19.72 元/平方米。

③ 投资利息

标的物的开发周期估计为一年，中国银行公布的一年期银行贷款利率为 6.31%，采用复利方式计算投资利息如下：

$(\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times ((1 + 6.31\%)^{0.5} - 1) = 47.43 \text{ 元/平方米}$ 。

④ 重置单价的确定

根据成本法的公式：

重置成本 = 开发成本 + 管理费用 + 投资利息

经计算取整后重置单价为 1,584 元/平方米。（取整）

⑤建筑面积的确定

根据被评估单位提供的资料确定建筑面积为 10,810.53 平方米。

⑥重置价值的确定

重置价值 = 重置单价 × 建筑面积

= 1,584 元/平方米 × 10,810.53 平方米 = 17,123,880.00 元（取整）。

(3)成新率的确定

根据本次评估对象的特点，对于建筑物采用年限法和观察法综合确定成新率。

①年限法确定成新率

年限法基本公式如下：

$$\text{成新率} = \frac{\text{耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times 100\%$$

其中：

耐用年限是指建筑物的经济耐用年限，其参数来源于中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

冲压厂房为钢结构，设计耐用年限为 70 年，已使用 7 年，尚可使用年限为 63 年，土地使用权剩余使用年限为 42 年，按孰短原则处理，故成新率为：

$$\text{成新率} = 42 \div (42 + 7) \times 100\% = 86\%。（取整）$$

②观察法确定成新率

根据沈房发[1994]149 号《沈阳市各类房屋成新评定标准》以及按不同构成部分的评分标准进行对照打分，汇总得出建筑物的成新率。

用观察法估测建筑物成新率按下列数学式计算：

$$\text{成新率} = (\text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B) \div 100 \times 100\%$$

式中：

G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

房屋成新率打分如下表：

成新率打分表

项 目			现状	标准分	评定得分	权重	得分
结构 G	基础	承载能力	有足够承载能力	25	21	0.87	71.34
		不均匀沉降	无不均匀下沉				
	承重构件	梁	完好坚固	25	21		
		板	完好坚固				
		柱	完好坚固				
		剪力墙	完好坚固				
	非承重墙	砖墙	无腐蚀、损坏	15	13		
		预制墙板	节点牢固				
	屋面	结构层	完好平整，排水设施通畅	20	17		
		防水层	完好不渗漏				
		隔热层	隔热良好				
		保温层	保温良好				
地面	整体面层	稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落	15	10			
	块料面层	稍有磨损、裂缝、粘贴松动					
装饰 S	门窗	主体及表面	少量变形，玻璃五金个别残缺油漆稍有起皮、剥落	25	18		
		运转状况	开关不灵活				
	外粉饰	整体面层	稍有空鼓、裂缝、风化、剥落	20	13		
		块料面层	稍有裂缝、风化、剥落，沟缝砂浆少量酥松脱落				

项 目			现状	标准分	评定得分	权重	得分
	内粉饰	整体面层	稍有裂缝、空鼓、剥落	20	13		
		块料面层	稍有裂缝、空鼓、剥落				
	顶棚	吊顶	面层稍有裂缝、脱钉、翘角、松动，压条损坏	20	13		
	细木装修	内部装修	部分腐朽、蛀蚀、破裂松动，油漆老化	15	9		
设备 B	水卫	上、下水管道	上下水通畅、无锈蚀	40	28	0.03	2.19
		卫生器具	正常使用				
	电照	线路	基本完好	25	20		
		电器设备及照明装置	个别零件有损坏				
	暖气	暖气管道	基本完好	35	25		
		散热设备	个别部件损坏，尚能使用				

观察法确定的房屋成新率公式为： $(G+S+B) \times 100\%=80\%$

③综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率 $\times 0.4$ +观察法成新率 $\times 0.6$

$$=86\% \times 0.4 + 80\% \times 0.6 = 82\% \text{ (取整)}$$

(4)评估值的确定

根据公式：评估值=重置价值 \times 成新率。计算如下：

建筑物的评估值=17,123,880.00 元 $\times 82\% = 14,041,582.00$ 元。

案例二 构筑物的评估

1.概况（固定资产——构筑物及其他辅助设施清查评估明细表序号 9）

构筑物为二期新建的厂区内道路。厂区内道路为混凝土路面。沿长度方向每 30 米设置一道横向胀缝，每 6 米设置一道横向缩缝。路面总面积合计为 1600 平方米。建于 2007 年，账面原值 284,080.66 元，账面净值为

233,457.34 元。

2.重置成本的确定

重置成本由三部分费用构成

重置全价=建筑安装工程费+前期费用与其他费用+管理费+资金成本

(1)建筑安装工程费的确定

根据被评估单位提供的资料及《建设工程投资估算手册》和《建筑附属工程造价速算手册》确定委估构筑物的工程造价，再加上工程的前期费用，确定构筑物重置成本。

按照该构筑物的结构特征、用料情况，结合工程结算资料，按现行定额与取费标准及造价管理规定确定厂区道路的建安费为 160 元/平方米。

(2)前期及其它费用

包括规划、勘察、设计等工程前期所发生的费用等按建安费的 7.57% 计算，为 12.11 元/平方米。

(3)管理费

包括开发商的人员工资、办公费、差旅费等约为 1.3%。

管理费用 = 开发成本 × 1.3% = 2.24 元/平方米。

(4)资金成本

该构筑物的设计、准备、施工与厂区同时进行，工期约为 1 年，标的物的开发周期估计为一年，中国银行公布的一年期银行贷款利率为 6.31%，采用复利方式计算投资利息如下：

$(\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times ((1 + 6.31\%)^{0.5} - 1) = 5.42 \text{ 元/平方米}$ 。

(5)重置单价=建筑安装工程费+前期费用与其他费用+管理费+资金成本
= 180 元。

(6)重置总价=重置单价×面积
= 180 元/平方米×1600 平方米= 288,000.00 元（取整）。

3.成新率的确定

根据现场勘查情况及相关规定，厂区混凝土路面的耐用年限为 10 年，2007 年建成，已使用 4 年，尚可使用 6 年，则成新率为 60%。

4.评估值的确定：

评估值=重置价值×成新率
= 288,000.00 元×60%
= 172,800.00 元

三、固定资产 - 设备类评估技术说明

(一)概况：

1.设备账面价值构成简介

委估设备账面原值合计 75,650,872.67 元，账面净值合计 20,682,216.34 元。其中机器设备账面原值 75,145,519.43 元，账面净值 20,665,530.70 元；电子设备账面原值合计 505,353.24 元，账面净值 16,685.64 元。

2.设备特点简介

委估设备主要为生产汽车变速器设备，加工设备基本为 80-90 年代设备，被评估企业对机器设备能保证定期检修，定期维护。建立了比较完善的设备技术档案。委估主要设备包括：中华装配线、金杯装配线、数控车床、磨床、插齿床等设备。

(二)评估方法

根据评估目的，本次设备评估主要采用成本法，并与重置价值类型相匹配。

计算公式：评估价值 = 重置成本 × 成新率

评估人员在确定评估值时对旧设备还考虑了功能性贬值和经济性贬值。功能性贬值是由于设备本身的技术进步使同型设备的生产率提高或使原设备的价格降低而造成设备的贬值。经济性贬值是由于设备外部因素使得原产品滞销、迫使企业淘汰老设备而造成的贬值。

(三)重置成本的构成及来源依据

1.重置成本的构成

根据设备类别和自身特点，总体设备重置成本的构成分为三种情况。

(1)外购设备

对于外购设备，其重置成本构成的基本计算公式为：

重置成本 = 设备净价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 资金成本

①设备净价：即不含其他费用的全新设备自身价格，且作为计算重置成本的基价，通过查阅机电产品报价手册及电话咨询等途径求得。对于按上述途径难以查到报价的设备，则以同类功能、相近型号设备报价为基础，采用类比法加以调整求得。对于无法采用以上方法获得重置成本的设备，采用指数调整法确定其重置成本，评估人员在确定原始委估设备账面原值的基础上，根据委估设备的账面原值乘以物价变动指数来确定重置成本。

②运杂费：采用概算法，即以被评估企业所在地的《机器设备国内运杂费参考指标》的数据为基础，以设备购置价为基数计算求得。对于小型的、单价不高的设备，不计运杂费。

③安装调试费：参照《最新资产评估常用数据与参数手册》提供的相关参数并结合《煤炭建设机电安装工程消耗量定额》的相关数据，根据设备的实际安装状况，用概算及百分率法求得；不需安装的设备不取此项费用。

④设备基础费：依据基础工程量和基础结构不同，合理确定基础费率。

⑤资金成本：对于建设期较长的设备，计取此项费用；对于购入后即可使用的设备的设备,不计此项费用。

(2)电子设备

重置成本 = 购置价

因电子设备多为就地采购，不需安装或安装由售货方负责，故购置价即作为重置成本，不计其它项费用。

2.取价依据

- (1)被评估企业提供的部分设备合同复印件；
- (2)被评估企业提供的设备台账；
- (3)《2011 年机电产品报价手册》；
- (4)《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- (5)《1984 - 2000 年全国固定资产价值重（评）估系数标准目录》；
- (6)《1999 - 2006 年全国固定资产价值重（评）估系数标准目录》；
- (7)评估人员现场勘察、询价记录及评估经验数据。

(四)设备成新状况及量化方法和依据

1.设备成新状况:

委估设备中机加设备基本为 80-90 年代旧设备，需经常维护修理，部分设备因故障等原因闲置，设备成新率为 40%以下，生产装配线设备状况一般。被评估企业对机器设备能保证定期检修，定期维护。建立了比较完善的设备技术档案。

2.成新率的量化方法

在成新率评定中，主要采用如下三种方法。

(1)使用年限法

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$

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

式中已使用年限是指日历年限,规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

(2)观察鉴定法

观察法就是评估人员通过现场观察委估设备状况，查阅设备的历史资料，向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、

磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得的信息进行分析、归纳及综合，依据经验，判断设备的磨损程度及贬值率，以此对设备实际成新状态作出判断。观察法贬值率参考表如下表：

设 备 状 态		贬值率(%)	成新率(%)
全新	全新,刚刚安装,尚未使用,资产状态极佳	0	100
		5	95
很好	很新,只轻微使用过,无须更新任何部件或进行任何维修	10	90
		15	85
良好	半新资产,但经过维修或更新,处于及佳状态	20	80
		25	75
		30	70
		35	65
一般	旧资产,需要进行某些修理或更新一些零部件,如轴承之类	40	60
		45	55
		50	50
		55	45
		60	40
尚可使用	处于可运行状态的旧资产,需要进行大量维修或更新零部件,如电机等	65	35
		70	30
		75	25
		80	20
不良	需要进行大修理的旧资产,如更换运动机件,或主要结构件	85	15
		90	10
报废	除了基本材料的废品回收价值外,没有希望以其它方式出售	95	5
		97.5	2.5
		100	0

(3)权重系数法

即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重系数} + \text{观察法成新率} \times \text{权重系数}$$

年限法权重系数一般取 40%，观察法权重系数一般取 60%。

(4)量化方法的依据

上述成新率的量化方法，依据《最新资产评估常用数据与参数手册》、《工程技术基础》、《机电设备评估基础》、《资产评估学》、《资产评估操作规范意见（试行）》和评估人员在执业中累积的经验。

(五)案例：

案例一：JK 装配线的评估（机器设备明细表序号 249）

1.概况

该装配线设计为金杯车汽发动机变速器装配生产线，由柯马（上海）汽车有限公司设计并安装调试，委托方于 2005 年 12 月投入，设计纲领为：两班年产 15 万台；工作制度：251 天/年；每班 7.5 小时。设备工艺过程：部装-分装-总装-校验-下线。主要设备有：叉轴部装压机 2 台、二轴分装压机 2 台、中联板总成压机 1 台、后盖部装压机 1 台、前盖油封压机 1 台、一轴后轴承压机 1 台、密封检测仪 1 台、打号机 1 台、校验台 2 台。该装配线具有：设备故障、质量记录、追溯查询、生产记录、数据统计、错漏装查询、过程优化等功能。设备原值 6,512,945.82 元，净值 3,031,125.06 元。

2.重置成本的确定

该装配线备为 2005 年 12 月完工并投入使用，属于半新设备，经评估人员咨询该设备的生产厂家，现在该装配线价格约为 5,600,000 元(设备的生产厂家负责安装调试)。

重置成本=5,600,000 元。

3.成新率的确定

采用年限法和观察法分别计算委估设备的成新率后，采用加权平均的方法最终确定委估设备的综合成新率。

(1)年限法成新率：

委托评估的设备于 2005 年 12 月投入使用，至评估基准日已经使用 66 个月，通过向被评估企业相关技术人员了解，设备自使用以来运行正常，经过现场调查，目前设备运行状态正常，附属设施齐全，维护保养情况正常。根据《资产评估常用数据与参数》的相关数据并向相关人员了解，确定该设

备的经济寿命约为 18 年。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 66/12 \times 18) \times 100\% = 69\%$$

(2)观察法成新率的确定:

经评估人员现场观察了解,目前装配线上各别设备需维护修理,部分辅助配件有老化现象。依据《最新资产评估常用数据与参数手册》

半新资产,但经过维修或更新,处于较佳状态,成新率在 65%-80%之间。评估人员综合判断确定其成新率为 65%。

(3)综合成新率的确定

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

$$= 69\% \times 40\% + 65\% \times 60\% = 67\%$$

4.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 5,600,000 \text{ 元} \times 67\% = 3,752,000 \text{ 元}$$

案例三: 电子绘图仪的评估 (电子设备明细表序号 28)

1.概况

该设备是惠普公司生产的,被评估企业于 2004 年 4 月购入并投入使用,型号为 C7770B。主要功能技术特点:

42 英寸大幅面打印机; 速度 普通模式:D 尺寸线条图 3 分 15 秒; 彩色图像:36 平方英尺/小时; 分辨率:1200dpi×600dpi; 内存:16MB RAM,最大 160MB; 介质处理器:单页进纸,卷筒进纸,自动切纸器; 介质尺寸:单页:8.3 英寸到 42 英寸,8.3 英寸到 74.7 英寸,卷筒:24,36 和 42 英寸,最大 150 英尺; IEEE1284 标准并行(ECP),USB1.1 接口

2.重置成本的确定

经惠普官网查询,该绘图仪,评估基准日已停产,询问经销商功能类似产品报价为 26000 元/台,又因电子设备多为就地采购,不需安装或安装由售货方负责,故以购置价作为重置成本,不计其它项费用,重置成本确定如

下:

重置成本=购置价=26,000 元

3.成新率的确定

委托评估的设备于 2004 年 4 月购入并投入使用。至评估基准日已经使用 86 个月，经查询《最新资产评估常用数据与参数手册》并结合设备的实际情况，确定其经济使用年限为 9 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 86/9 \times 12) \times 100\% = 20\% \end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 26,000 \times 20\% = 5200 \text{ 元} \end{aligned}$$

四、无形资产 - 土地使用权的评估

(一)概述

根据被评估单位提供的资料及现场勘察，委估宗地位于沈阳经济技术开发区开发大路 8 号，土地为出让性质的工业用地，使用权面积 50,896 平方米。土地开发程度为：宗地内达“六通一平”。已取得国有土地使用权证。证号为沈开国用（2009）第 0000065 号。账面原值为 9,577,045.52 元，账面净值为 8,178,908.84 元。

(二)地价定义

本次估价对象的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日 2011 年 6 月 30 日时点上述宗地的土地使用权价格。

(三) 地价影响因素分析

1.一般因素

A. 自然因素:

沈阳位于中国东北地区南部，辽宁省中部，以平原为主，温差较大，四季分明。沈阳是辽宁省的省会，东北地区的经济、文化、交通和商贸中心，全国的工业重镇和历史文化名城。现辖九区一市三县，总面积 1.3 万平方公

里，市区面积 3495 平方公里。

沈阳拥有东北地区最大的民用航空港，全国最大的铁路编组站和全国最高等级的“一环四射”高速公路网。沟通世界各大港口的大连港、正在开发建设的营口新港和锦州港，距沈阳均不超过 400 公里，具有得天独厚的地理区位优势。

B. 经济因素

沈阳是东北地区最大的中心城市。地处东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，具有重要的战略地位。以沈阳为中心，半径 150 公里的范围内，集中了以基础工业和加工工业为主的 8 大城市，构成了资源丰富、结构互补性强、技术关联度高的辽宁中部城市群。对周边乃至全国都具有较强的吸纳力、辐射力和带动力。

2009 年全市实现地区生产总值(GDP)4359.2 亿元，比上年增长 14.1%。按常住人口计算，人均 GDP 为 55816 元，增长 12.3%。城建投资 360.4 亿元，比上年增长 26.5%。

2010 年地铁 1 号线开通。一环、二环、三环绕城高速公路及东西高架快速干道等城市公共交通网络体系不断完善。

C. 社会行政因素

沈阳市辖和平、沈河、皇姑、大东、铁西、东陵、于洪、沈北、苏家屯、浑南 10 个市区以及新民（市）、辽中、法库、康平 4 个县。

沈阳市的土地市场已逐步发育并趋于完善，土地使用权出让、转让、出租、抵押等交易行为日趋活跃。城市发展空间和产业布局得到优化和拓展，城市基础设施建设明显加快，软环境建设得到了进一步改善。沈阳经济建设和社会环境得到长足发展，人民生活水平迅速提升，沈阳经济和社会步入了快速发展的崭新时期。

根据辽宁省及沈阳市规划，到 2020 年地区生产总值达到或接近中等发达国家经济发展水平，将沈阳建设成为东北亚地区国际性金融中心城市。

2. 区域因素分析

铁西新区位于沈阳市中心的西南部，是中国著名的工业区。铁西新区由铁西区、沈阳经济技术开发区和沈阳细河经济区组成。享受市级管理权限。铁西新区北临皇姑区，西接于洪区，东与和平区接界。区内交通发达，基础设施完备，工业文化浓厚，城区环境优美。

沈阳经济技术开发区位于沈阳市的西南部，铁西新区内。创建于 1988 年 6 月，总规划面积达到 444 平方公里，是国内第一大开发区。同时也是辽宁省和沈阳市的发展重点——沈西工业走廊的龙头，已列入全省“十一五”重点发展的两大战略之一。

凭借国家级经济技术开发区的政策优势、体制优势和环境优势，开发区现已发展成为国内最具经济活力、最具竞争力、最具发展潜力的地区。

估价对象处于沈阳经济技术开发区，紧邻开发大路，周围集聚了很多大型企业并形成了一定规模。

3.个别因素

待估地地处沈阳经济技术开发区，紧邻开发大路及四号街，周围约 4 公里范围内有开发区中央大街，绕城高速公路，京沈高速公路等主要干道通过，有铁西新区 2 线等公交车可以到达，特别是沈阳新近开通的地铁一号线途经此地，待估地距地铁站约两百余米。地理位置较好，交通比较便利。

待估地地址为沈阳经济技术开发区开发大路 8 号。东侧为四号街；南侧为开发大路；西侧为采埃孚化福德汽车系统（沈阳）有限公司；北临中富容器公司。所临街道周边相同用途宗地聚集度较高。

(四)估价原则

1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的，土地价格也同样遵循替代规律。某块土地的价格，受其它具有相同使用价

值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制，换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地交易时既要考虑到年限假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3、变动原则

一般新商品的价格，是伴随着构成价格因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

4、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

5、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的土地价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑土地类型及所掌握的资料，选择

最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减少误差，确定出合理的价格。

(五) 估价方法与估价过程

1. 估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择适当的评估方法。

在遵循上述估价原则的基础上，根据委托估价方提供的资料和估价人员现场勘察，调查收集的有关部门资料，依据《城镇土地估价规程》规定，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行估价。

理由为：一是待估宗地位于基准地价覆盖区域内，并有相应的修正体系，二是待估宗地为工业用地，因此，适合运用基准地价系数修正法和成本逼近法估价。

2. 估价过程

见以下评估案例

(六) 评估案例：

1. 估价对象描述

A. 土地登记状况

土地使用者：沈阳上汽金杯变速器有限公司

座落：沈阳经济技术开发区开发大路 8 号

用途：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2053 年 7 月 22 日

使用权面积：50,896 平方米

地号：80204005

该宗地的四至：

东：四号街

南：开发大路

西：采埃孚化福德汽车系统（沈阳）有限公司

北：中富容器公司

B.土地权利状况

以出让的方式取得的 50 年工业用地使用权。

C. 土地利用状况

宗地土地利用现状为工业用地。地上建筑物为工业厂房及办公楼等，建筑面积为 25,059.37 平方米。

2.土地使用权价值的确定

运用基准地价系数修正法和成本逼近法进行土地估价

基准地价系数修正法

A. 基本原理及计算公式：

基准地价系数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，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。根据此次评估的目的及委估宗地的用途和使用条件，确定此次评估的方法为基准地价系数修正法。其公式：

$$P = P_j \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm K_4) \pm M$$

公式中： P— 委估宗地价格；
P_j— 委估宗地所在区域的基准地价；
K₁— 期日修正系数；
K₂— 土地使用年限修正系数；

- K3— 容积率修正系数；
K4— 影响地价因素修正值系数之和；
M — 开发程度修正。

B. 确定基准地价

委估宗地位于沈阳市五级工业用地范围内，根据沈阳市规划和国土资源局文件沈规国土发[2008]64号《关于印发城区土地级别基准地价出让金及租金标准的通知》之规定，委估宗地的基准地价为：四级工业用地 602 元/平方米。

沈阳市工业用地基准地价所设定的有关条件如下：

开发程度工业用地设定为“五通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯及宗地红线内场地平整。

平均容积率的设定：工业用地容积率为 1。

法定最高土地使用年限有及土地还原利率：工业 50 年、还原利率 5.77 %。

估价时点 2008 年 1 月 1 日，自 2008 年 6 月 1 日起执行。

C. 进行期日修正（K1）

由于《关于印发城区土地级别基准地价出让金及租金标准的通知》发布的各项标准时点为 2008 年 1 月 1 日。至评估基准日，地价指数有些变化，需进行期日修正。评估人员据最近几年沈阳市工业用地的增长情况，确定期日修正系数为 1.04。

D. 进行土地使用年期修正（K2）

由于沈阳市工业用地基准地价为 50 年最高法定期限土地使用权价格。本次评估设定委估宗地通过出让取得的土地使用权，该土地终止日期为 2053 年 7 月 22 日，至评估基准日剩余使用年限为 42 年，需对使用年期进行修正。

沈阳市工业用地土地还原利率为 5.77%，根据下列公式计算如下：

$$\text{计算公式： } y = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：y—宗地使用年期修正系数

r—土地还原利率

m—待估宗地可使用年期

n—该用途土地法定最高转让年期

土地使用年期修正系数为：0.9635

E. 确定容积率修正系数（K3）

基准地价评估时对应的容积率是均质区域内的平均容积率，各宗地的容积率各不相同，须进行进一步修正，将平均容积率修正到实际容积率水平。

容积率修正系数按下式计算：

$K3 = \text{待估宗地容积率对应的地价水平系数} / \text{级别或均质地域内该类用地平均容积率对应的地价水平指数}$

因委估宗地为工业用地，工业用地容积率为 1，根据沈阳市规划和国土资源局文件《关于印发城区土地级别基准地价出让金及租金标准的通知》之规定，工业用地不进行容积率修正。

F. 确定因素修正系数（K4）

据现场调查分析，确定影响该宗地地价的主要因素有：产业集聚状况、距火车站距离、道路通达度、临路状况、宗地面积、宗地形状、周边土地利用方向的一致性。根据沈阳市基准地价评估成果中的《工业用地宗地地价修正系数表》和《工业用地宗地地价修正系数指标说明表》，确定影响地价的各项因素的修正系数如下：

四级工业宗地地价修正系数说明表

宗地修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	周围集聚城市大型企业, 形成一定规模	周围分布较多的工业企业, 有集聚效应	周围工业企业分布较分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业零星分布
距火车站距离	距离<7000米	7000米~9000米	9000米~10000米	10000米~11000米	>11000米
距汽车站距离	距离<5000米	5000米~7000米	7000米~9000米	9000米~11000米	>11000米
路网状况	路网较稠密, 周围有主干道经过	路网较稠密, 周围有次干道经过	周围有多条支路经过	路网较稀疏, 有支路经过, 进出不方便	路网稀疏, 周围有小路或巷道经过
临路状况	临城市交通型主干道	可通过次干道直接到达	可通过支路直接到达	通过小路直接到达	不临路, 无法直接到达
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
宗地形状	土地形状规则, 对土地利用无影响	土地形状较规则, 对土地利用无影响	土地形状不规则, 但对土地利用无影响	土地形状不规则, 对土地利用有影响	土地形状很不规则, 对土地利用影响大
周边土地利用方向的一致性	所临街道周边相同用途宗地聚集度很高	所临街道周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	所临街道周边相同用途宗地较少	所临街道附近相同用途宗地很少

四级工业地价修正系数表

宗地修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	4.50%	2.25%	0.00%	-2.25%	-4.50%
距火车站距离	4.50%	2.25%	0.00%	-2.25%	-4.50%
距汽车站距离	2.79%	1.39%	0.00%	-1.39%	-2.79%
路网状况	5.25%	2.63%	0.00%	-2.63%	-5.25%
临路状况	3.75%	1.88%	0.00%	-1.88%	-3.75%
宗地面积	3.21%	1.61%	0.00%	-1.61%	-3.21%
宗地形状	2.68%	1.34%	0.00%	-1.34%	-2.68%
周边土地利用方向的一致性	3.32%	1.66%	0.00%	-1.66%	-3.32%

委估宗地各项因素具体条件及修正系数表

指标	因素说明	优劣程度	修正系数 K_i
产业集聚状况	周围分布较多的工业企业, 有集聚效应	较优	0.0225
距火车站距离	>11000米	劣	-0.0450
距汽车站距离	>11001米	劣	-0.0279
路网状况	路网较稠密, 周围有次干道经过	较优	0.0263

指标	因素说明	优劣程度	修正系数 κ_i
临路状况	可通过次干道直接到达	较优	0.0188
宗地面积	宗地大小对土地利用不造成影响	一般	0.0000
宗地形状	土地形状较规则，对土地利用无影响	较优	0.0134
周边土地利用方向的一致性	所临街道周边相同用途宗地聚集度较高	较优	0.0166
总修正值	(ΣK_4)		0.0247

则： $K_4=2.47\%$

G. 确定土地开发程度修正 (M)

比较待估宗地价格定义与基准地价内涵，当二者内涵一致，开发程度相同时，则不必进行土地开发程度差异修正，当二者不一致时，则需进行土地开发程度差异修正，将基准地价修正为与待估宗地地价设定的土地开发程度。

待估宗地开发程度为宗地外“六通一平”(通路、供水、排水、通电、通讯、通暖，场地平整)，基准地价开发程度工业用地设定为“五通一平”，即宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯及宗地红线内场地平整。需要对开发程度进行修正。据经验数据测算，土地开发程度修正 $M=20$ 元/平方米。

H. 确定修正后地价：

根据公式 $P = P_j \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \Sigma K_4) \pm M$ 确定修正后宗地单价取整为：

$$= 602 \text{ 元/平方米} \times 1.04 \times 0.9635 \times 1 \times (1+0.0247) + 20$$

$$= 638 \text{ 元/平方米 (取整数)}$$

成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项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等来确定土地价格的估价方法。按照《中华人民共和国土地管理法》的规定并结合辽宁省及沈阳市的各项文件、规定，根据成本逼近法测算地价的公式，确定各项费用。公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+利息+利润)×无限年期修正系数+土地增值收益×有限年期修正系数

A 土地取得费

土地取得费用包括征地拆迁补偿费、安置补助费等。根据调查得知委估宗地所属区域发生的平均/征地费 320 元/m²。

B 确定土地开发费

委估宗地的土地开发费包括建筑红线外的基础设施配套建设费、道路费、公用设施配套费以及土地平整费用等。委估宗地为六通一平，确定委估宗地的土地开发费为 130 元/m²。

C 计算利息

按照一般的土地开发投资情况，土地取得费和土地开发费为陆续投入。假设土地开发期为 1 年，以 1 年期的基本建设贷款利率 6.31%作为资金利息率。

委估宗地的投资利息=320 元/m²×[(1+6.31%)¹-1]+130 元/m²×[(1+6.31%)^{1/2}-1]≈24.23 元/m²。

D 计算利润

作为对投资的回报，用于土地的投资当然也要获取相应的利润。根据世界银行对我国投资收益率的测算，我国投资收益率为 10%，因此取正常利润水平 10%为项目投资回报率。

则：委估宗地的土地投资利润=(320+130)元/m²×10%=45 元/m²。

E 土地纯收益

一般，土地纯收益为土地取得总成本的 30-40%，结合沈阳的实际情况，本次评估按土地取得总成本的 30%作为土地土地纯收益。即 156.00 元/平方米。

F 年期修正

因本次评估的宗地土地使用年限为 50 年，无限年期修正系数为 0.9052。剩余使用年限为 42 年，有限年期修正系数为 0.9635

土地单价=(土地取得费+土地开发费+利息+利润)×无限年期修正系数+土地增殖收益×有限年期修正系数

$$=(320+130+24.23+45.00) \text{ 元/m}^2 \times 0.9052 + 156.00 \times 0.9635 \approx 620 \text{ 元/m}^2。$$

3.估价结果:

两种方法的结果分别为 638 元/平方米和 620 元/m²。结果相近，取他们的平均值 629 元/m²为修正地价。

土地使用权价值=修正地价×土地使用权面积

$$= 629 \text{ 元/平方米} \times 50,896 \text{ 平方米} = 32,013,584.00 \text{ 元}$$

(七)评估结论

列入本次评估范围内的宗地共一宗，土地使用权面积合计 50,896 平方米，账面价值 8,178,908.84 元，评估值 32,013,584.00 元，评估值比账面价值增值 23,834,675.16 元，增值率 291%。

增值主要原因为地价的上涨。

五、负债的评估说明

委估负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税金、其他应付款。

(一)评估人员对负债评估采用的方法主要是查证核实。工作程序如下:

- 1.核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致。
- 2.逐项确认债权人或债权是否客观存在。
- 3.抽查业务内容较特殊的项目在年度内增减记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性。
- 4.调整不应在本科目核算的业务，将其余额转至相关账户。
- 5.对应交税金，主要检查计算基数、比例及缴纳是否正确，核实是否符合有关规定。

(二)经核实，各项负债调整后账面价值及评估值如下：

1.短期借款的评估

截止评估基准日，短期借款审定账面值为 30,000,000.00 元。系被评估单位于 2011 年 3 月由上海汽车变速器有限公司委托中国银行股份有限公司上海市分行取得的半年期委托贷款。在评估中，评估人员取得了委托贷款合同复印件，经核实，不欠利息，按短期借款账面值确定评估值为 30,000,000.00 元。

2.应付票据的评估

截止评估基准日，应付票据审定账面值为 11,690,000.00 元，经核实均为委估企业开据的银行汇票，评估人员取得了应付票据备查簿，对应付票据记录进行了核实，账实相符。应付票据按审定账面值确定评估值为 11,690,000.00 元。

3.应付账款的评估

截止评估基准日，应付账款审定账面值为 71,306,467.93 元。为被评估企业正常经营形成购货款，在评估中，评估人员核对了各往来账款发生时间、内容、账面金额与合同进行核查并逐项进行审核，在账账、账表相符基础上，应付账款按审定账面值确定评估值为 71,306,467.93 元。

4.预收账款的评估

截止评估基准日，预收账款调整后账面值计 924,776.02 元，为被评估企业正常经营形成购货款，账龄大多在一年以内，在评估中，被评估企业提供

预收账款合同，评估人员核对了各往来账款发生时间、内容并逐项进行审核了解，在账账、账表相符基础上，评估人员按审定账面值确定其评估值为 924,776.02 元。

5.应付职工薪酬的评估

截止评估基准日，应付职工薪酬调整后账面值为 76,196.52 元，评估中评估人员对工资的计提、发放、使用情况进行了解，经了解，被评估企业未经计提而发放的奖金及津贴，企业在下月将其发放的奖金及福利费冲减费用，本次将上述款项评估为零；职工福利费、住房公积金及职工教育经费按核实后的账面价值确定评估值为 83,562.52 元。

6.应交税费的评估

截止评估基准日，应交税费审定账面值为-451,773.05 元，经审查核实为以前年度企业预缴的所得税和欠缴的增值税款等，经核算正确，并取得企业纳税申报表，按调整后账面值确定评估值为-451,773.05 元。

7.其他应付款的评估

截止评估基准日，其他应付款审定账面值为 4,028,876.26 元，其他应付款主要为设备款、维修费、押金等项目，评估人员在审查其明细账、有关业务发生的合同及原始单据的基础上，确认应付款项发生的真实性、完整性和合理性，以评估目的实现后产权所有者需要承担的应付款按审定账面值确定评估值为 4,028,876.26 元。

评估结论及其分析

一、评估结论

金杯汽车股份有限公司委托评估的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的股东全部权益评估值 10,484.11 万元，金额大写为壹万零肆佰捌拾肆点壹壹万元。其中：

委估资产总计账面价值 19,517.10 万元，评估价值 22,242.30 万元，评估值与账面价值相比，绝对变动额为 2,725.20 万元，相对变动率为 13.96%；负债总计账面价值 11,757.45 万元，评估值与账面价值相比，绝对变动额为 0.74 万元，相对变动率为 0.01%；净资产账面价值 7,759.64 万元，评估价值 10,484.11 万元，评估值与账面价值相比，绝对变动额为 2,724.47 万元，相对变动率为 35.11%。

资产评估结果汇总表

评估基准日 2011 年 06 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	13,650.41	13,704.02	53.61	0.39
非流动资产	2	5,866.68	8,538.28	2,671.60	45.54
固定资产	3	5,048.79	5,336.93	288.14	5.71
在建工程	4				
无形资产	5	817.89	3,201.36	2,383.47	291.42
资产总计	6	19,517.10	22,242.30	2,725.20	13.96
流动负债	7	11,757.45	11,758.19	0.74	0.01
非流动负债	8				
负债合计	9	11,757.45	11,758.19	0.74	0.01
净资产（所有者权益）	10	7,759.64	10,484.11	2,724.47	35.11

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

二、评估增减值原因分析

(一)土地评估值比账面价值增值 23,834,675.16 元，增值率 291.42%。增

值主要原因是近年来土地价格逐年上涨;

(二)房屋建筑物增值 1,752,803.29 元,增值率 5.88%,增值主要原因是评估基准日的建筑材料、人工、机械等费用比财务入账时有一定幅度的上涨,另外账面值是已提折旧后的净值。

(三)机器设备类增值 1,128,537.66 元,增值率 5.46%,企业账面原值是是企业设立时,股东以旧设备出资,企业按评估净值做为账面原值入账,而评估原值是评估基准日购买相同设备的价值,故不具有可比性。

北京中天和资产评估有限公司

2011 年 8 月 10 日

注册资产评估师承诺函

金杯汽车股份有限公司：

受你单位委托，我们对你单位因股权转让事宜所涉及的沈阳上汽金杯汽车变速器有限公司的股东全部权益价值，以 2010 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格；
- 2.评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6.评估结论合理；
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。。

注册资产评估师（签章）

注册资产评估师（签章）

北京中天和资产评估有限公司

2011 年 8 月 10 日

参加项目人员名单

项目负责人：注册评估师 武丽萍
项目参与人：注册评估师 信立娟
项目参与人：高级工程师 郭奕阳
项目参与人：会 计 师 邬志仁
项目复核人：注册评估师 吕 萍