

资产评估报告书

龙源智博评报字[2003]第 A-1026-1 号

北京龙源智博资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受中国南车集团贵阳车辆厂（以下简称：贵阳车辆厂）的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对贵阳车辆厂拟进行资产转让所涉及的部分资产进行了评估，在委托方及资产使用者等有关人员的共同配合和大力协助下，对委估资产进行了实地查看与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要实施的其它评估程序，对上述资产在 2003 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，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概况

委 托 方：中国南车集团贵阳车辆厂

资产占有方：中国南车集团贵阳车辆厂

1、概况

企业名称：中国南车集团贵阳车辆厂

注册地址：贵阳市白云区都拉营

法定代表人：韦国庆

注册资金：人民币 8077.8 万元

经济性质：全民所有制企业

注册登记机关：贵阳市工商行政管理局

注册号：5201001232711（1-1）

经营方式：生产、修理。

2、经营范围

主要从事铁道货车修理、车辆配件制作及货车制造、锻铸件及锻焊制作、本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的进出口业务、经营本企业生产科研所属的原辅材料。兼营铜板、钢丝绳、电机及轻工系列生产、经营加工木材、废旧物资处理、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务（国家实行核定公司经营的十四种进口商品除外）、开展本企业进料加工和“三来一补”业务。

3、历史沿革

贵阳车辆厂原名铁道部贵阳车辆工厂，是铁道部 1966 年组建的定点修理铁路车辆及制造铁路车辆和配件的大型骨干企业，现为中国南方机车车辆工业集团公司下属全资企业。工厂不断深化改革、建立现代企业制度，1999 年由中国铁路机车车辆工业总公司独家发起，以贵阳车辆厂的主体经营性资产进行整体重组，公开募集方式成立了南方汇通股份有限公司。现在工厂分离辅助、剥离后勤工作正在进行，并取得了一定成果，不仅精干了主业，也盘活了辅助后勤系统的资产，使工厂实现了快速健康发展。

4、贵阳车辆厂近三年财务状况分析

贵阳车辆厂呈逐年减亏状态，近三年的财务状况如下（经天一会计师事务所有限责任公司贵州分公司审计并出具无保留意见的审计报告）：

单位：人民币万元

| 年度 | 2000.12.31 | 2001.12.31 | 2002.12.31 |
|-------|------------|------------|------------|
| 资产 | 75,068.61 | 63,613.39 | 79,351.35 |
| 负债 | 55,609.87 | 52,088.18 | 61,782.67 |
| 所有者权益 | 19,458.74 | 11,525.21 | 17,568.68 |
| 利润总额 | -4,450.44 | -5,087.93 | -4,923.85 |

5、执行的主要会计政策

(1) 会计制度：本企业执行《企业会计准则》、《工业企业会计制度》及相关补充规定。

(2) 会计期间：从公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度；

(3) 记账原则和计价基础：本厂以权责发生制为记帐基础，资产以历史成本为计价原则；

(4) 记账本位币：以人民币为记帐本位币；发生的外币业务按业务发生当天中国人民银行公布的基准汇率折算成人民币入帐。于资产负债表报告日以外币为单位的货币性资产与负债，按资产负债表日中国人民银行公布的基准汇率折算成人民币入帐，所产生折算差额作为当期损益。

(5) 坏账准备：采取直接转销法核算。

(6) 固定资产：外购或自建固定资产按实际成本入帐。

(7) 存货计价方法：存货按取得和发出按计划成本计价，生产成本的计算采用品种法，生产成本在完工产品和在产品之间分配采用约当产量法核算，低值易耗品摊销采用一次摊销法。

(8) 固定资产：采用直线法计提折旧，各类固定资产的使用年限、残值率、折旧率如下：

| 固定资产类别 | 折旧年限 | 预留残值 | 年折旧率 |
|--------|------|------|-------------|
| 房屋建筑物 | 40 | 3% | 2.425% |
| 通用设备 | 8-14 | 3% | 12.13-6.92% |
| 专用设备 | 12 | 3% | 8.08% |
| 运输设备 | 12 | 3% | 8.08% |

(9) 无形资产：按实际成本计价，采用直线法，按 10 年摊销。

(10) 收入的确认：以商品所有权的主要风险转移，并已取得收款权利时确认收入的实现。

(11) 税项：增值税适用税率 17%；营业税：5%；城建税 1%；教育费附加 3%；企业所得税适用税率 33%。

二、评估目的

本次评估目的是确定截止 2003 年 6 月 30 日部分固定资产的价值，为贵阳车辆厂进行资产转让提供价值参考依据。

三、评估范围和对象

本次资产评估的范围为本厂截止 2003 年 6 月 30 日的部分固定资产，其中帐面原值 33,403,549.00 元，帐面净值 18,495,512.60 元。评估对象的具体内容为贵阳车辆厂动力车间的房屋建（构）筑物及设备设施，评估的具体范围以委托方提供的资产评估申报表为基础，凡列入表内并已核实的资产均在本次评估范围之内。

本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围相一致。

四、评估基准日

本次评估基准日为 2003 年 6 月 30 日。

为保证评估结果的时效性，并与评估目的实现尽可能的接近，委托方根据本次评估所服务的经济性质及企业的实际结账日，确定评估基准日为 2003 年 6 月 30 日。

本报告中的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

五、评估原则

根据国家政府机关及评估管理部门发布的有关法规、制度及资产评估操作规范，我们遵循独立、客观、公正、科学的原则进行该项资产评估工作，并在实际操作过程中充分考虑和运用了持续经营、公允市价及替代性原则。

六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

（一）评估工作行为依据

- 1、中国南车集团贵阳车辆厂《关于我厂拟出让部分资产业务的请示》（贵厂财〔2003〕20号）及中国南方机车车辆工业集团公司的批复；
- 2、资产评估业务约定书。

（二）评估法规依据

- 1、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
- 2、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国发办[2001]102 号）；
- 3、财政部“关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知[财企（2001）802 号]；

4、中国资产评估协会“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]；

5、财政部“关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知”（财评字[1999]91号）；

6、《中华人民共和国公司法》；

7、《中华人民共和国会计法》；

8、《企业财务通则》、《企业会计准则》及相关的行业会计制度；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

10、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/50291-1999）。

（三）产权依据

1、房屋所有权证明；

2、委估设备的购置合同；

3、委估设备的付款凭证等。

（四）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

2、企业提供的委估资产清查评估明细表；

3、评估人员现场勘查记录和收集的有关资料；

4、全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）；

5、关于发布《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的通知（机械计[1995]1041号）；

6、《2002年机电产品报价手册》（机械工业部科技信息研究院）；

7、《贵州省建筑工程综合定额》（1998）；

8、《贵州省建筑安装工程综合定额》（1998）；

9、《贵州省建筑安装工程费用定额》（1998）。

- 10、被评估单位有关项目的图纸、予结算书等文件；
- 11、房屋建筑物现场查勘情况；
- 12、部分设备制造厂家或销售商的询价资料；
- 13、相关网站所获得的资料；其他相关资料。

七、评估方法

采用重置成本法。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全值 × 成新率

1、重置全价的确定

本次评估资产为动力车间专用设备及设施。

对于房屋建筑物类资产，评估人员首先根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括《贵州省建筑工程预算定额》、《贵州省建筑安装工程费用定额》等，然后根据委托方提供的评估申报表，在贵阳车辆厂资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定，并作详细的记录。对所出现的差异进行调整，做到表实相符。最后评估人员根据现场勘察结果，分析计算委估的主要房屋、构筑物之重置全价；

对于设备类资产，评估人员在核实其数量的基础上，对目前市场

上流通的相同规格型号的设备，以现行市场价为基础，考虑合理费用后确定。对于已不生产或在市场上不易找到相同规格型号的设备，用同类设备的市场价格替代，再根据该设备的性能、技术参数等进行适当修正，确定其重置价值。

2、成新率的确定

房屋建筑物类资产成新率的确定：按年限法计算的理论成新率和按现场勘察结果的勘察成新率确定其综合成新率。公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

勘察成新率：按结构、装修、配套设施三方面的使用功能情况确定。

设备类资产成新率的确定是以使用年限法为基础，结合设备实际技术状况、利用率、工作环境、已使用年限、有形损耗和无形损耗程度、维修保养情况等综合确定。

对于基本能够正常使用的资产，其成新率不低于 15%，评估值不低于重置成本的 15%。

八、评估过程

本次评估工作是从 2003 年 7 月 23 日起至 2003 年 8 月 5 日，整个评估工作为五个阶段。

(一) 接受委托阶段

本公司接受贵阳车辆厂委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的为贵阳车辆厂资产转让，并且明确了评估对象和范围，商定评估基准日为 2003 年 6 月 30 日，拟定了评估方案，与委托方签定了评估业务约

定书。

（二）前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估操作规范的要求和我公司资产评估工作的需要，向委托方布置资产评估申报表，协助其进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

（三）现场评估阶段

我们根据评估有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权鉴定，具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、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，并对与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
- 3、根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物核实，并对资产状况进行勘查、记录，并与管理人员进行交谈，了解资产的经营管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目往来、发票等会计资料；
- 6、调阅企业设备运行记录、维修及事故记录等有关资料；
- 7、开展市场调查；
- 8、对委估资产进行评估，计算评估价值。

（四）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没

有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果；对某些评估结果进行充分的解释，有些在得到初步意见时进行必要的调整和修改；经过三级审核，在与企业及其主管部门充分交换意见之后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估结论

资产负债评估汇总表

资产占有单位：中国南车集团贵阳车辆厂

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 | $E = (C-B) / B \times 100\%$ |
| 固定资产 | 1 | 1,849.55 | 1,849.55 | 2,211.77 | 362.22 | 19.58 |
| 建筑物 | 2 | 1,082.39 | 1,082.39 | 1,284.92 | 202.53 | 18.71 |
| 设备 | 3 | 767.16 | 767.16 | 926.85 | 159.69 | 20.82 |
| 资产总计 | 4 | 1,849.55 | 1,849.55 | 2,211.77 | 362.22 | 19.58 |

截止评估基准日 2003 年 6 月 30 日，贵阳车辆厂委估资产账面净值 1,849.55 万元、调整后账面净值 1,849.55 万元、评估值为 2,211.77 万元，增值 362.22 万元，增值率为 19.58%。

十、特别事项说明

1、本次评估仅对委托评估资产在评估基准日的价值发表意见，未考虑房屋建筑物所占用的土地的价值，也未考虑资产转让过程中可能发生的相关税费；

2、本次评估的房屋建筑物根据贵阳市白云区房屋监理所出具的证明材料，其房屋所有权证正在贵阳市白云区房屋监理所办理换证手续；

3、本次评估的房屋建筑物的面积以企业实际测量申报的为准；

4、本次评估中，未发现贵阳车辆厂存在列入评估范围内的资产抵押、

质押、担保和其他或有负债、或有资产等事项；

5、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司评估人员与委托方无任何利害关系，全体人员恪守职业道德和职业规范；

6、本报告之附件是报告重要组成部分，和本报告具有同等法律效力。

十一、评估报告基准日期后重大事项

1、期后调整事项系评估基准日至报告提出日之间发生的重大事项，该公司不存在期后调整事项。

2、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

当资产数量发生变化时，应按实际发生额进行调整；

若资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评定估价。

十二、评估报告法律效力

1、本报告所称“评估价值”是指资产评估现有用途不变并继续经营的假设，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，仅为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见；

2、本评估报告的成立前提为：

(1)贵阳车辆厂提供的有关法律性文件与被评估资产有关的资料是真实的、完整的；

(2)贵阳车辆厂列报的资产明细清单与委托评估资产相一致；

(3)贵阳车辆厂所提供的评估基准日的会计报表的编制符合《工业企业会计制度》，在所有重大方面，公允地反映了评估基准日的财务状况；

3、本报告是以评估基准日评估对象的现时情况和内外部条件作为基础，反映评估对象在本次评估目的下，公开市场原则确定的公允市价。

没有考虑到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，评估结果一般会失效；

4、本报告的评估结果反映的仅为 2003 年 6 月 30 日委托评估资产的公允价值；

5、本报告仅为贵阳车辆厂资产转让提供价值参考依据；

6、按现行规定，本评估报告有效期为一年，即 2003 年 6 月 30 日至 2004 年 6 月 29 日止；

7、本评估结论仅供委托方为前述评估目的使用和送交主管机关备案，评估报告书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提供或公开。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期：2003 年 8 月 30 日

谨此报告！

评估机构负责人：靳玉荣

签字注册资产评估师：

签字注册资产评估师：

北京龙源智博资产评估有限责任公司

2003 年 8 月 30 日

附件

- 1、中国南方机车车辆工业集团公司批复；
- 2、委托方营业执照复印件；
- 3、委托方评估基准日会计报表；
- 4、产权证明文件复印件；
- 5、委托方及资产占有方承诺函；
- 6、资产评估人员和资产评估机构承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、参加本项目评估人员资格证书复印件；
- 10、评估业务约定书。