

中国南车集团贵阳车辆厂固定资产

# 资产评估报告书

---

项目名称：中国南车集团贵阳车辆厂固定资产评估

报告编号：亚太中汇黔评报[2005]22号

报告日期：2005年8月18日

评估机构：亚太中汇会计师事务所有限公司

电 话：(0851) 5802229 5802216

# 目 录

一、资产评估报告书摘要-----	3-4
二、资产评估报告书正文	
1、委托方及资产占有方简介 -----	5
2、评估目的-----	5
3、评估范围与对象-----	5
4、评估基准日-----	6
5、评估原则-----	6
6、评估依据-----	6
7、评估方法 -----	7
8、评估过程-----	7
9、评估结论 -----	8
10、特别事项说明 -----	8
11、评估报告评估基准日期后重大事项 -----	8
12、评估报告法律效力 -----	9
13、评估报告提出日期-----	9
三、资产清查评估表	
1、固定资产资产评估汇总表	
2、房屋建筑物清查评估明细表	
四、资产评估报告书附件	

# 资产评估报告书

## 摘要

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

评估目的：为确定拟出售固定资产的公允价值提供参考依据

评估基准日：2005年7月31日。

评估范围：中国南车集团贵阳车辆厂申报资产（详见资产清查评估明细表）。

评估方法：收益法

评估结果有效期：壹年（2005年7月31日至2006年7月30日）。

评估结论：中国南车集团贵阳车辆厂纳入本次评估范围的房地产在2005年7月31日的评估结果为人民币壹仟壹佰零伍万元。

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和资产占有方所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式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、有关法规政策变化以及遇到自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日起计算，即有效期为2005年7月31日至2006年7月30日。

本报告仅供委托方和资产占有方确定拟出售固定资产的公允价值提供价值参考，不得用于其他目的。

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的全文。

( 本页无正文 )

评估机构负责人

( 签 章 ) :

亚太中汇会计师事务所有限公司

中国注册资产评估师

( 签 章 ) :

中国注册资产评估师

( 签 章 ) :

报告日期：二〇〇五年八月十八日

# 关于中国南车集团贵阳车辆厂固定资产 资产评估报告书

亚太中汇黔评报[2005]22号

我们接受中国南车集团贵阳车辆厂委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对以工厂为进行资产转让，确定拟出售固定资产的公允价值，所涉及的中国南车集团贵阳车辆厂申报的资产进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对其在2005年7月31日所表现的公开市场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、委托方及资产占有方简介

1、委托方：中国南车集团贵阳车辆厂

2、资产占有方：中国南车集团贵阳车辆厂

企业住所：贵阳市白云区都拉营

注册号：5201001232711

法定代表人：韦国庆

注册资金：人民币捌仟零柒拾柒万捌仟元

经济性质：国有

企业经营范围：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出口业务、经营本企业生产科研所属的原辅材料。

## 二、评估目的

本次评估目的是通过评估中国南车集团贵阳车辆厂申报的固定资产公允价值，将这部份固定资产用于出售提供参考依据。

## 三、评估范围和对象

此次需评估的内容为中国南车集团贵阳车辆厂申报的固定资产---房地产 帐

面原值：8,067,138.50元，净值7,066,958.99元。

#### 四、评估基准日：

本项目资产评估基准日为2005年7月31日。

该评估基准日由我们商委托方共同确定。该基准日的确定已考虑到尽可能离经济行为日最近，能较全面地反映资产状况，符合本次评估目的要求，同时该基准日为资产占有方会计结算日，有利于资产的清查。

该基准日前后2 - 3个月内，人民币存贷款利率无变动，汇率和国内物价指数平稳，国家政策或行业政策无大变动，本次评估中所采用的有关价格、税率、费率、定额标准均为本基准日有效之取价标准。

#### 五、评估原则

本所在对中国南车集团贵阳车辆厂指定的资产进行评估的过程中，依据国家有关评估的法律法规及有关文件要求，严格遵循独立性、客观性、科学性的工作原则及公开市场、替代性、持续性等操作原则，强调评估程序的科学性，取价标准公正性，资产状态确认的现实性，从而客观、公正、科学地反映抵押资产在评估基准日的公开市场价值。

#### 六、评估依据

##### （一）主要法律法规及相关文件规定

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院（1991）第91号令）；
- 2、《关于发布 资产评估操作规范意见（试行） 的通知》（中国资产评估协会[1996]03号）；
- 3、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91号）；
- 4、《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；
- 5、《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会协[2003]18号）。

##### （二）经济行为文件

资产评估业务约定书。

### （三）产权证明文件

- 1、《中华人民共和国房屋所有权证》；
- 2、《中华人民共和国国有土地使用证》。

### （四）取价标准及有关参考资料

- 1、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
- 2、其他作为作价依据的法规制度文件、价格资料等；
- 3、现场勘察、市场调查的有关资料。

## 七、评估方法

委估房地产用途为商业用房，建筑面积较大，临街宽度仅有13.80米，房屋进深59.47米，同类房地产在同一交易地区案例缺乏，而委估房地产本身用于出租，且同一地段类似房地产出租案例较多，结合本次评估目的及委估房地产实际情况，采用收益现值法对申报资产进行价值评估。

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

## 八、评估过程

根据资产评估的有关原则和规定对评估范围内的资产进行了清查评估，具体工作步骤如下：

- 1、在明确评估目的、评估对象和范围，确定评估基准日的基础上，我所接受委托，并与委托方签订了《资产评估业务约定书》。
- 2、对资产占有方填报的资产评估申报表进行核对。
- 3、现场进行实物核实和勘察，对委托评估资产的状况进行实地勘察、记录和技术鉴定，了解委托评估资产的实际使用情况。
- 4、查阅委托评估资产的产权证明文件。
- 5、对委托评估资产账务进行了查实。
- 6、根据评估人员对资产的初步评估结果，进行分析。
- 7、起草资产评估报告书。在经内部三级复核签章后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后,中国南车集团贵阳车辆厂纳入本次评估范围的房地产在2005年7月31日的评估结果是:资产评估值人民币壹仟壹佰零伍万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十、特别事项说明

1. 本报告不作为对所评估资产产权界定的依据;
2. 本次评估是以被评估资产在基准日均按照目前的用途持续使用为前提而作,未考虑未来可能发生的短期强制处置对评估价值的影响。

## 十一、评估基准日后的调整事项

评估基准日后,评估报告有效期内资产数量和作价标准发生变化时的处理原则:

- 1、资产数量发生变化时,应根据本评估报告的评估方法对资产额进行相应调整;
- 2、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,应及时聘请评估机构重新评估。

## 十二、评估报告法律效力

1、本次评估结论是在中国南车集团贵阳车辆厂对被评估资产持续经营这一前提下得出的。此次未考虑未来有效期内国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对资产价值的影响。当前述条件发生变化时,评估结果自动失效。

2、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的,本评估机构及参加本次评估工作人员与委托方及资产占有单位之间无任何利害关系。

3、评估工作需要委托方及资产占有方提供的有关资料,由提供者对其真实性、有效性承担法律责任。

4、本报告评估结果有效期为一年(自2005年7月31日至2006年7月30日)。评估目的在评估基准日一年内实现时,可以评估结果作为作价参考依据,超过一年时,需重新进行资产评估。

5、资产评估报告的使用范围:

本报告专为委托方所使用,并为本报告所列目的而作。除按评估目的及有关规定报送评估行业管理部门外,未经本所同意不得向委托方和这些部门之



外的任何单位和个人提供，也不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。未经委托方许可，评估机构亦不得随意向他人提供或公开本报告的全部或部分内容。

### 十三、评估报告提出日期及其他事项

- 1、本资产评估报告书于2005年8月18日提交。
- 2、本资产评估报告书含有若干附报文件。附报文件是资产评估报告书的重要组成部分，与本资产评估报告书正文具有同等法律效力。
- 3、本资产评估报告书经资产评估机构负责人及两名中国注册资产评估师签名并加盖评估机构公章后生效。
- 4、交付委托方的资产评估报告书的编号为亚太中汇黔评报[2005]22号。

评估机构负责人

中国注册资产评估师

( 签 章 ) :

( 签 章 ) :

亚太中汇会计师事务所有限公司

中国注册资产评估师

( 签 章 ) :

报告日期：二〇〇五年八月十八日