

# 中国南车集团贵阳车辆厂

## 部分资产评估报告

中喜评报字[2006]第 01296 号

### 一、绪言

中喜会计师事务所有限责任公司接受中国南车集团贵阳车辆厂的委托，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，按照国际公认的资产评估方法，对中国南车集团贵阳车辆厂拟进行转让的厂房进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了实地察看与核对，并作了必要市场调查与询证，履行了公认的其他必要的程序。据此，我们对中国南车集团贵阳车辆厂的委估资产在评估基准日的公平市场价值采用重置成本法进行了评估，为委托方拟进行资产转让提供价值参考依据。目前我们的工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

### 二、委托方及资产占有方介绍

委托方及资产占有方名称：中国南车集团贵阳车辆厂；

注册地址：贵阳市白云区都拉营；

注册资金：人民币捌仟零柒拾柒万捌仟元；

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。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。

### 三、评估目的

本次评估的目的是为中国南车集团贵阳车辆厂拟进行资产转让提供价值参考。

### 四、评估范围和对象

评估范围为厂房一栋，截至评估基准日即 2006 年 9 月 30 日，账面原值为 11,510,214.88 元，账面净值为 11,282,408.58 元。

评估的具体范围以资产占有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。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

### 五、评估基准日

根据我公司与委托方的约定，本项目资产评估基准日期确定为 2006 年 9 月 30 日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日企业财务资料、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

### 六、评估原则

本次评估遵循如下的资产评估原则：

- 1、遵循独立性、客观性、科学性和专业性的工作原则；
- 2、遵循持续经营、替代性、预期性和公开市场的经济原则；

3、维护经济活动当事者各方的合法权益。

## 七、评估依据

### (一) 法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
- 2、《国务院办公厅转发 财政部关于企业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 》（国办发[2001]102号）；
- 3、中国资产评估协会关于发布《资产评估操作规范意见（试行）》的通知（中评协[1996]03号）；
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992年]36号）；
- 5、《资产评估操作规范意见(试行)》（原国家国有资产管理局国资办发[1992年]23号）；
- 6、《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）；
- 7、《关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财政部财企[2001]801号）；
- 8、《关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财政部财企[2001]802号）；
- 9、《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》（财政部财企[2004]20号）；

- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委2005年12号令);
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年378号令);
- 12、《中华人民共和国会计法》;
- 13、《企业财务通则》、《企业会计准则》;
- 14、《中华人民共和国公司法》;
- 15、其他有关法规或标准。

#### (二)经济行为依据

- 1、评估业务约定书;

#### (三)产权证明文件

- 1、中华人民共和国建设工程规划许可证;
- 2、中华人民共和国建设工程施工许可证。

#### (四)取价依据及参考标准

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》(中国统计出版社);
- 2、《贵州省建筑工程计价定额》(2004版);
- 3、《贵州省建设工程费用定额》;
- 4、《贵州省工程造价信息》(2006);
- 5、1992年国家物价局、建设部《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》;
- 6、资产占有方提供的资产评估明细表;
- 7、评估机构收集的其他有关资料。

## 八、评估方法

在本次评估过程中,评估人员采用重置成本法评估。主要考虑市

场发育不健全，不适用现行市价法；收益现值法参数较难把握，人为因素较多，故亦未用收益现值法。

## 九、评估过程

中喜会计师事务所有限责任公司于 2006 年 11 月 14 日接受委托，对中国南车集团贵阳车辆厂截至 2006 年 9 月 30 日的资产进行评估。评估工作于 2006 年 11 月 14 日正式开始，2006 年 11 月 20 日现场工作结束，2006 年 11 月 30 日出具正式资产评估报告。整个评估工作分四个阶段进行。

### （一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据资产评估工作的需要，向资产占有方布置并辅导评估工作，由资产占有方填报资产评估申报表，评估人员协助资产占有方进行资产申报工作，同时收集评估所需的各种文件资料，制定资产评估工作计划。

### （二）现场评估阶段

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评估，具体步骤如下：

1. 听取资产占有方对企业基本情况及待估资产历史和现状的介绍；
2. 对资产占有方填报的资产评估申报表与会计记录进行核对；
3. 根据资产占有方申报的资产内容，评估人员到现场对委估资产进行逐项勘察、分析，查阅有关历史资料；
4. 根据此次资产评估的目的及委估资产的实际状况和特点，确定

资产的具体评估方法；

5. 查阅委估资产的产权证明文件、发票等财务资料；
6. 开展市场调研、询价工作；
7. 对委估的资产进行评估，测算其评估价值。

### （三）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，确定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。

### （四）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；对评估结果进行充分的解释，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。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委估的中国南车集团贵阳车辆厂的资产于评估基准日 2006 年 9 月 30 日所表现的公平市场价值反映如下：

截止评估基准日 2006 年 9 月 30 日，中国南车集团贵阳车辆厂资产账面值 1,128.24 万元，调整后账面值为 1,267.70 万元，评估值为 1,295.37 万元，增值 27.67 万元，增值率为 2.18%。（评估结论详见评估明细表）

## 资 产 评 估 结 果 汇 总 表

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=D/B×100
厂房	1	1,128.24	1,267.70	1,295.37	27.67	2.18
<b>资产总计</b>	<b>2</b>	<b>1,128.24</b>	<b>1,267.70</b>	<b>1,295.37</b>	<b>27.67</b>	<b>2.18</b>

### 十一、特殊事项说明

以下为评估过程发现的可能影响评估结论,但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)本报告所涉及的有关法律证明文件、会计报表以及相关数据资料由委托方和资产占有方提供,其真实性和可靠性由委托方和资产占有方负责,并承担相应的法律责任。

(二)评估机构及评估人员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,不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

(三)本次评估是在独立、客观、公正的原则下进行的,本评估机构及参加评估人员与委托方及资产占有方之间无任何利害关系,评估人员在评估过程中,恪守职业规范。

(四)委托评估资产不存在抵押、担保等事项。

(五)本次评估所涉及房屋建筑物所占用的土地不归委托方所有,故土地使用权未纳入评估范围。

(六)本次评估中,涉及到的房屋建筑物截至评估基准日,资产占用方尚未获取房产证书,中国南车集团贵阳车辆厂承诺上述房屋产

权清晰，如遇产权纠纷，中国南车集团贵阳车辆厂负有全责。

（七）本次评估，评估人员合理地利用了贵州亚太工程造价咨询有限公司 2006 年 6 月 22 日出具的黔亚太基审[2005]135 号中国南车集团贵阳车辆厂 R0 膜项目工程结算审核报告书。

**本报告的使用者应注意特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、评估报告基准日后重大事项说明**

（一）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。

（二）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：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，当评估方法为成本法时，应按实际发生额进行调整；

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

## **十三、法律效力**

（一）本报告所称“评估价值”是指资产在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评估值意见。

（二）评估报告成立的前提条件和假设条件

1、本次评估的结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；



- 2、本次评估的结论仅为评估目的服务；
- 3、本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（三）本评估报告的作用依照有关法律、法规的规定发生法律效力。

（四）评估结论的有效使用期限为1年，从评估基准日2006年9月30日起至2007年9月29日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为资产价值的参考。超过一年，需重新进行资产评估。

（五）评估报告仅供委托方为评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有。未经许可，不得随意向他人提供或公开。

#### 十四、评估报告提交日期

本报告提出日期为2006年11月30日。

中喜会计师事务所有限责任公司

2006年11月30日

资产评估机构法人代表：

注册资产评估师：

注册资产评估师：