

一汽轿车股份有限公司拟转让红旗相关资产项目  
评估报告

中企华评报字(2016)第 1367 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十月二日



## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型及其定义 .....	8
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	11
八、 评估程序实施过程和情况 .....	16
九、 评估假设 .....	18
十、 评估结论 .....	19
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 评估报告日 .....	20
评估报告附件 .....	21

## 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清单由委托方、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受一汽轿车股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对一汽轿车股份有限公司拟转让的红旗相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。评估报告摘要如下：

评估目的：

一汽轿车股份有限公司拟转让红旗相关资产，为此需对一汽轿车股份有限公司拟转让的相关资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：一汽轿车股份有限公司拟转让的红旗相关资产在评估基准日的市场价值。

评估范围：评估范围是产权持有单位拟转让的红旗相关资产。包括固定资产（房屋建筑物、机器设备、电子设备）、在建工程和其他无形资产。

评估基准日：2016年8月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

一汽轿车股份有限公司拟转让的红旗相关资产在评估基准日资产账面价值为 32,011.66 万元，评估价值为 37,352.43 万元，增值额为 5,340.77 万元，增值率为 16.68%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产基础法评估结果汇总表**

评估基准日：2016年08月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2	32,011.66	37,352.43	5,340.77	16.68
长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	23,438.60	27,805.16	4,366.56	18.63
在建工程	6	8,549.66	8,589.97	40.31	0.47
无形资产	7	23.41	957.30	933.89	3,990.02
其他非流动资产	8	0.00	0.00	0.00	
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>32,011.66</b>	<b>37,352.43</b>	<b>5,340.77</b>	<b>16.68</b>

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2016年8月31日起一年有效。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 一汽轿车股份有限公司拟转让红旗相关资产项目

### 评估报告正文

一汽轿车股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对一汽轿车股份有限公司拟转让红旗相关资产事宜涉及的相关资产在 2016 年 8 月 31 日的市场价值价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

#### 一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方暨产权持有单位为一汽轿车股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

##### (一) 委托方暨产权持有单位简介

企业名称：一汽轿车股份有限公司（以下简称：“一汽轿车”）

法定住所：长春市高新技术产业开发区蔚山路 4888 号

法定代表人：秦焕明

注册资本：壹拾陆亿贰仟柒佰伍拾万元整

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

主要经营范围：开发，制造，销售轿车，旅行车及其配件，修理汽车，加工非标设备，机械配件密集点产品（不含小轿车）销售；普通货运，物流服务（以上各项国家法律法规禁止的不得经营；应经专项审批的项目未获批准之前不得经营）。

##### 公司简介：

一汽轿车股份有限公司，简称“一汽轿车”，英文名称：“FAW Car Co., Ltd.”，是中国第一汽车集团的控股子公司，是一汽集团发展自

主品牌乘用车的主要企业之一。公司的主营业务为开发、制造和销售乘用车及其配件。

一汽轿车于1997年6月10日在长春高新技术产业开发区成立，同年6月18日在深交所上市，股票代码000800；是中国轿车制造业第一家股份制上市公司。

一汽轿车现有两家控股子公司——一汽轿车销售有限公司和一汽马自达汽车销售有限公司；一汽轿车下辖一工厂、二工厂、发传中心、红旗制造部和相关职能部门。

一汽轿车现有红旗、一汽奔腾、一汽欧朗、Mazda等乘用车产品系列。

一汽轿车通过了ISO9001质量管理体系认证GB/T24001、GB/T28001环境/职业健康安全管理体系认证、ISO/TS16949质量管理体系认证和国家安全生产标准化企业（机械行业）评审。

至2016年6月30日，前十大股东持股情况如下：

排名	股东名称	持股数量 (股)	占总股本比例(%)	股本性质
1	中国第一汽车股份有限公司	862,983,689	53.0300	限售流通A股,A股流通股
2	中央汇金资产管理有限责任公司	26,143,900	1.6100	A股流通股
3	何海潮	20,612,074	1.2700	A股流通股
4	深圳市中宏卓俊投资管理有限公司	15,489,800	0.9500	A股流通股
5	前海人寿保险股份有限公司-海利年年	12,281,598	0.7500	A股流通股
6	曲海鹏	11,551,703	0.7100	A股流通股
7	陈世辉	10,902,189	0.6700	A股流通股
8	中国证券金融股份有限公司	10,666,308	0.6600	A股流通股
9	中国农业银行股份有限公司-富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	9,533,310	0.5900	A股流通股
10	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	7,388,856	0.4500	A股流通股
	合计	987,553,427	60.69	

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

一汽轿车股份有限公司拟转让红旗相关资产，为此需对一汽轿车股份有限公司拟转让的相关资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据评估目的和《关于成立中国第一汽车股份有限公司红旗分公司及进一步明确业务关系的通知》，评估对象是一汽轿车股份有限公司拟转让的红旗相关资产。

### (二) 评估范围

评估范围是产权持有单位拟转让的红旗相关资产，包括固定资产（房屋建筑物、机器设备、电子设备）、在建工程和其他无形资产（含表外资产），账面价值为 32,011.66 万元。

表外资产为平台生产制造技术系统性文件（红旗 H、L 平台）和平台质量管理文件体系（红旗 H、L 平台）。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，具体资产清单由一汽轿车股份有限公司提供。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长春分所审计，并发表了无保留意见。

### (三) 主要资产概况

#### 1. 房屋建筑物

委托评估房屋建筑物共 7 项，构筑物 and 管道沟槽共 500 项，建筑面积为 25,965.15 平方米。

委托评估房屋建筑物中 5 项房屋（红旗机械加工厂、红旗总装车间、770 厂房、返修车间、行政科楼，建筑面积合计 24,237.52 m<sup>2</sup>）的房产证载权利人为中国第一汽车集团公司，位于长春西新技术开

发区东风大街，实际使用者暨产权持有人为一汽轿车股份有限公司。建筑物用地为租用中国第一汽车股份有限公司所有的工业用途出让性质土地，土地使用权证号为长国用（2012）第 100003341 号，土地租赁期限与权利终止期一致、均为 2037 年 4 月 13 日。

委托评估房屋建筑物中 HQ3 接建物流库（1,277.63 m<sup>2</sup>）、污水处理站（450.00 m<sup>2</sup>）两项房屋建筑物在评估基准日尚待办理产权证，其实际使用者暨产权持有人为一汽轿车股份有限公司，房屋建筑物填报面积以现场核实后的面积进行申报。污水处理站的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、开工许可证待取得。

## 2. 机器设备类

委托评估设备类资产包括机器设备、工装胎模具及电子设备。机器设备分为 L 平台设备和 H 平台设备，各平台是按照生产工艺布置。L 平台主要生产中高端轿车，其主要设备安装在焊装车间、涂装车间、总装车间；H 平台主要生产高端轿车、特殊定制车和国宾车，平台主要设备安装在联合厂房内。H 平台设备同 L 平台基本相似，由壳体线、涂装线和总装线组成；工装胎模具主要包括车身压合模、车门涂胶夹具、车声压合夹具及车身焊夹等；电子设备主要包括电脑、打印机、服务器等办公设备及冷库、豆浆机等厨房设备。上述设备运行状况良好。

## 3. 在建工程

在建工程主要为在建的模具、夹具、焊具等设备，在建的设备主要用于辅助车辆的生产，上述部分在建工程已完工，部分在建工程目前正在建设之中。

## 4. 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产为 H 平台物流调拨软件、L 平台制造执行系统软件、平台生产制造技术系统性文件（红旗 H、L 平台）和平台质量管理文件体系（红旗 H、L 平台）等其他无形资产。

红旗 H、L 平台生产制造技术系统性文件和质量检验技术系统性文件为表外资产。红旗 H、L 平台生产制造技术系统性文件和质量检

验技术系统性文件，由一汽轿车股份有限公司投入制作并归属于一汽轿车股份有限公司所有。

另外，经现场调查、核实：红旗 H、L 平台产品研发由中国第一汽车股份有限公司投入，产生的著作权、专利、专有技术等研发成果权益人不涉及一汽轿车股份有限公司；“红旗”商标所有权归属中国第一汽车集团公司。上述技术类无形资产与“红旗”商标不属一汽轿车股份有限公司所有，不在本次评估范围内。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

评估基准日是 2016 年 08 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

1. 《关于成立中国第一汽车股份有限公司红旗分公司及进一步明确业务关系的通知》（一汽股份发【2016】16 号）；

2. 北京中企华资产评估有限责任公司与委托方签订的《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》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；

2. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改等五部法律的决定》)

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
15. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

#### (四) 权属依据

1. 设备购置发票;
2. 房屋所有权证;
3. 《专题会议纪要》(2016年第1期)
4. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

6. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670号）；
7. 《关于印发〈吉林省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施细则〉通知》（吉财非税[2009]463号）；
8. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
9. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
10. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
11. 《吉林省建筑装饰工程计价定额》（2014）；
12. 《吉林省安装工程计价定额》（2014）；
13. 《工程量清单项目计量规范（2013-吉林）》及配套使用的《吉林省建设工程费用定额》；
14. 《吉林省工程造价信息》（2016年第7期）；
15. 《机电产品报价手册》（2016年）；
16. 企业提供的相关工程预决算资料；
17. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
18. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
19. 企业与相关单位签订购买合同；
20. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
21. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长春分所出具的审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

## 1. 房屋建构筑物

根据本次评估目的、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于房屋建筑物采用成本法评估。

### (1)房屋建筑物重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安工程造价、工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

#### ①建安综合造价

(A)对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

(B)对于一般性建筑物、建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建安价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

#### ②工程建设其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将产权持有单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

#### ③资金成本

资金成本按照产权持有者的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

## (2)综合成新率的确定

采用使用年限成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的成新率。

### ①使用年限成新率的计算

使用年限成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

### ②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

### ③综合成新率

使用年限成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

计算公式：

综合成新率=使用年限成新率×0.4+勘察成新率×0.6

## (3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 2. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估，对于超期服役的电子设备采用市场法评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

### (1)重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣税额

#### ①设备含税购置价

本次评估基准日是 2016 年 8 月 31 日，且依据增值税转型改革条例，对符合条件的增值税进项税额进行了抵扣，账面原值为不含税价值。由于财政部、国家税务总局“财税〔2016〕36 号”文经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。故前期费所牵扯到的中介机构也在其营改增范围，其费率也要扣除相应的增值部分税率。具体如下：

重置全价=设备购置价格（扣税 17%）+运杂费（扣税 11%）+安装调试费+前期及其他费（扣税 6%）+资金成本

设备购置价的确定主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、2016 年机电报价手册、1688 采购平台网、代理商及制造厂家的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定。

#### ②运杂费

设备运杂费主要根据机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标确定。

#### ③基础费

设备基础费主要根据机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标确定。

#### ④安装费

安装费根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。其中安装费率依据机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标。

#### ⑤前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准。

#### ⑥资金成本

资金成本按照单位工程的合理工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运

杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取，资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

电子设备重置全价按照评估基准日的不含税市场价格确定重置全价；对超期服役的电子设备按二手价格确定。

## (2)成新率的确定

①对于进口及国产设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

②对于电子设备、仪器仪表等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

## (3)评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## 3. 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

### ①已完工项目

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

### ②未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本；如果账面价值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

#### 4. 其他无形资产

##### (1) 软件类无形资产

根据软件类无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

##### (2) 技术类无形资产

申报的技术类无形资产为自创形成的，市场上无类似无形资产的交易，同时该类资产的未来收益尚具有较大不确定性，因此本次评估选取成本法进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年9月1日至2016年11月2日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

#### (一) 接受委托

2016年8月31日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

#### (二) 前期准备

1. 组建评估团队
2. 实施项目培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

### (三) 现场调查

评估人员于2016年09月01日至2016年10月28日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

#### (1) 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### (2) 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

#### (3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

对企业提供的表外无形资产，评估人员查阅了一汽轿车股份有限公司历史年度有关公告，了解产权持有单位的无形资产利用情况及所利用无形资产归属情况。在产权持有单位的配合下对产权持有单位的研发投入和研发成果进行了调查核实，并对相关人员就研发成果的归属进行了清查和访谈工作。

#### (4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

#### (5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产、设备、无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
5. 假设被评估资产按现行用途原地继续使用；
6. 假设委估房屋建筑物用地于出让期届满时，土地使用权续期获得批准，一汽轿车股份有限公司可持续拥有该宗地使用权。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

一汽轿车股份有限公司拟转让的红旗相关资产在评估基准日资产账面价值为 32,011.66 万元，评估价值为 37,352.43 万元，增值额为 5,340.77 万元，增值率为 16.68 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 08 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2	32,011.66	37,352.43	5,340.77	16.68
长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	23,438.60	27,805.16	4,366.56	18.63
在建工程	6	8,549.66	8,589.97	40.31	0.47
无形资产	7	23.41	957.30	933.89	3,990.02
其他非流动资产	8	0.00	0.00	0.00	
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>32,011.66</b>	<b>37,352.43</b>	<b>5,340.77</b>	<b>16.68</b>

## 十一、特别事项说明

以下为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水平和能力所能评定估算的有关事项：

(1)本次委托评估房屋建筑物中，HQ3 接建物流库（1,277.63 m<sup>2</sup>）、污水处理站（450.00 m<sup>2</sup>）两项房屋建筑物建筑面积为现场实际测量面积，本次评估结果中未考虑最终确权办证面积与实际测量面积可能产生的差异影响；

(2)本次评估设备类资产的评估值为不含增值税价值，未计入产权持有者在转让资产时的应缴增值税金额；

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 11 月 2 日。

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十一月二日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、产权持有单位专项审计报告；

附件三、委托方和产权持有单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书。

## 注册资产评估师承诺函

一汽轿车股份有限公司：

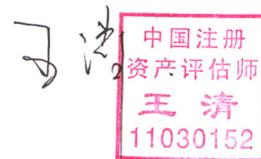
受你单位的委托，我们对你单位拟转让红旗相关资产事宜所涉及的相关资产，以 2016 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

注册资产评估师：



注册资产评估师：



年 月 日