

郑州日产汽车有限公司

拟转让部分资产项目

资产评估报告书

中和评报字（2013）第BJV1026号

（共一册，第一册）



中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一三年十月二十日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告书	4
一、 委托方、产权持有人及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估原则	9
七、 评估依据	9
八、 评估方法	12
九、 评估程序实施过程 and 情况	18
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	19
十二、 特别事项说明	20
十三、 评估报告使用限制说明	20
十四、 评估报告日	22
资产评估报告书附件	25

注册资产评估师声明

1.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搜集到的资料，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。

2.评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其盖章确认；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。

3.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。

4.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。

5.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。

郑州日产汽车有限公司拟转让部分资产项目 资产评估报告书

中和评报字（2013）第 BJV1026 号

摘 要

郑州日产汽车有限公司：

广州风神汽车有限公司郑州分公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对郑州日产汽车有限公司拟转让的部分资产在评估基准日 2013 年 5 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2013 年 5 月 31 日，经评估，郑州日产汽车有限公司申报的资产账面价值为 92,736.37 万元，评估价值为 109,956.16 万元，增值额为 17,219.79 万元，增值率为 18.57%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 5 月 31 日

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
1 固定资产	70,381.05	88,384.93	18,003.88	25.58
2 在建工程	4,860.64	3,288.01	-1,572.63	-32.35
3 无形资产	17,494.67	18,283.22	788.55	4.51
4 资产总计	92,736.37	109,956.16	17,219.79	18.57

本次评估范围内的土地使用权，委托方已单独聘请郑州豫华土地评估

咨询有限公司对该土地使用权进行评估，本次资产评估直接引用了郑州豫华土地评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》（（郑州）豫华（2013）（估）字第 0615 号）的评估结论。该《土地估价报告》已通过“土地估价报告备案系统”完成电子化备案，备案号为 4110913DA0244。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本评估结论仅为委托方资产处置提供参考，但不能直接作为交易的定价依据。

郑州日产汽车有限公司拟转让部分资产项目

资产评估报告书

中和评报字（2013 第 BJV1026

郑州日产汽车有限公司：

广州风神汽车有限公司郑州分公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对郑州日产汽车有限公司拟转让的部分资产在评估基准日 2013 年 5 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

委托方之一暨产权持有者：郑州日产汽车有限公司

委托方之二：广州风神汽车有限公司郑州分公司

（一）委托方之一暨产权持有者简介

企业名称：郑州日产汽车有限公司

住所：郑州经济技术开发区航海东路 1405 号

注册资本：129000 万元人民币

法定代表人姓名：朱福寿

企业性质：有限责任公司（中外合资）

经营范围：生产日产皮卡车，EQ1060 轻型载货汽车及其变型车、改装车；产品销售、维修、配件销售和技术服务。

郑州日产汽车有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）为生产性中外合资企业，于 1993 年 3 月 24 日在郑州市工商行政管理局登记注册，取

得郑州市工商行政管理局颁发的注册号为“企合豫郑总字第 000260 号”企业法人营业执照，注册资本人民币 25,000 万元，其中：中方出资者东风汽车股份有限公司出资 12,750 万元，占注册资本的 51.00%；中方出资者郑州轻型汽车制造厂出资人民币 4,750 万元，占注册资本的 19.00%；外方出资者日本日产自动车株式会社出资折合人民币 7,500 万元，占注册资本的 30.00%。

2004 年 1 月 31 日，中华人民共和国商务部换发了批准号为“商外资资审字[1996]0061 号”中华人民共和国外商投资企业批准证书，该证书批准日期为 1996 年 4 月 1 日。

2007 年 12 月，根据公司股东会决议，在郑州市工商行政管理局办理了变更登记，并取得郑州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号：410198400000422。公司注册地址：郑州经济技术开发区航海东路 1405 号；公司法定代表人：朱福寿；经营期限 20 年。注册资本人民币 25,000 万元，其中：中方出资者东风汽车股份有限公司出资 12,750 万元，占注册资本的 51.00%；中方出资者东风汽车有限公司出资人民币 7,162.75 万元，占注册资本的 28.651%；外方出资者日产（中国）投资有限公司出资折合人民币 5087.25 万元，占注册资本的 20.349%。

根据商务部商资批[2008]1435 号批复和公司第四届董事会第一次会议决议，公司增加注册资本人民币 104,000 万元，变更后的注册资本为人民币 129,000 万元，由各股东按原出资比例在六个月内分期缴付。2008 年 12 月 14 日，公司各股东缴付第一期出资 31,200 万元，实收资本变更为 56,200 万元，此次出资业经河南汇友信会计师事务所出具的豫汇验字[2008]第 036 号验资报告审验，并已办理相应的工商变更手续。2009 年 3 月 1 日，公司各股东缴付第二期出资 31,200 万元，实收资本变更为 87,400 万元，此次出资业经河南汇友信会计师事务所出具的豫汇验字[2009]第 002 号验资报

告审验，并已办理相应的工商变更手续。2009年5月26日，公司各股东缴付第三期出资41,600万元，实收资本变更为129,000万元，此次出资业经河南汇友信会计师事务所出具的豫汇验字[2009]第004号验资报告审验，并于2009年5月31日办理了相应的工商变更手续。

截止2013年5月31日，公司股东出资情况如下：

股东名称	投资金额（人民币万元）	所占出资比例（%）
东风汽车股份有限公司	65,790.00	51%
东风汽车有限公司	36,959.79	28.651%
日产（中国）投资有限公司	26,250.21	20.349%
合 计	129,000.00	100%

1. 经营业务范围及主要经营业绩。

公司现生产的产品包括日产品牌的D22、PLD，东风品牌的锐骐、奥丁（SUV），御轩（MPV）等。

公司近几年主要资产、负债及经营情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2010.12.31	2011.12.31	2012.12.31	2013.5.31
总资产	688,389.70	761,824.76	693,434.94	759,666.75
总负债	488,397.16	538,209.21	443,065.55	497,075.05
净资产	199,992.53	223,615.56	250,369.39	262,591.70
营业收入	952,779.47	1,119,895.40	958,826.72	441,505.89
营业利润	12,024.53	30,036.34	18,420.10	13,979.51
净利润	12,701.71	23,623.02	26,753.83	12,222.31

公司2010年新工厂建成并投入使用，新工厂设计年产量20万台，主要包括焊接、涂装及总装等车间。焊接车间按照工艺要求配备，标准设备在满足工艺要求的前提下，尽量减少品种，方便维修。涂装设备及设备材料以国际采购为主，重要的关键设备，如底漆线输送设备、喷漆机器人、电器控制系统、输调漆设备、大型送风机组等均从国外引进，保证涂装质量。总装车间主要设备为PBS输送线、内饰装配线、机械合装线、总装线、地面检测线（含四轮定位仪、转毂试验台、制动试验台、外观检查）等主要生产线和制动液、制冷液等液体抽真空定量循环加注设备以及其他辅助

设备。设备主要选用性价比高的国产设备。

(二) 委托方之二简介

名称：广州风神汽车有限公司郑州分公司

住所：郑州经济技术开发区第八大街 369 号

负责人：周德元

公司类型：分公司

经营范围：研究、开发、制造汽车零部件，汽车关键零部件制造及关键技术研发：盘式制动器总成、电子组合仪表、自动变速箱，汽车电子装置制造与研发：发动机和底盘电子控制系统及关零部件。在东风汽车公司产品目录下接受委托生产。销售本公司产品。提供售后服务。

隶属企业：广州风神汽车有限公司

广州风神汽车有限公司为工业性中外合资企业，于 2001 年 12 月 4 日在广州市工商行政管理局登记注册，取得广州市工商行政管理局颁发的注册号为“440101400041110”企业法人营业执照，注册资本人民币 220,000 万元，其中：中方出资者东风汽车有限公司出资 132000 万，占注册资本 60%，外方出资者台湾裕隆汽车制造股份有限公司出资人民币 88000 万元，占注册资本的 40.00%。

广州风神汽车有限公司郑州分公司于 2010 年 9 月 29 日在郑州市工商行政管理局登记注册。

广州风神汽车有限公司郑州分公司现生产的产品是启辰品牌的 D50、R50。正式投产经营是 2012 年 4 月份。

公司近 1 年来主要资产、负债及经营情况见下表：

项目	2012.12.31	2013.5.31
总资产	1,568,290,829.93	1,830,733,662.77
总负债	1,506,965,386.91	1,702,663,113.87
净资产	61,325,443.02	128,070,548.90
营业收入	159,008,371.78	130,311,813.96
营业利润	61,543,925.74	41,892,489.10

项目	2012.12.31	2013.5.31
净利润	61,543,925.74	66,745,105.88

（三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

郑州日产汽车有限公司拟将部分资产转让给广州风神汽车有限公司郑州分公司，需要对郑州日产汽车有限公司申报的相关资产进行评估，以确定其在评估基准日 2013 年 5 月 31 日的价值，为本次经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经东风汽车有限公司东风有司纪〔2013〕19 号《公司第 217 次经营委员会会议纪要》提案方向性通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是郑州日产汽车有限公司申报的相关资产。

本次评估范围是郑州日产汽车有限公司申报评估的实物资产，其中固定资产账面原值 819,918,764.77 元，账面净值 703,810,500.05 元；在建工程账面值 48,606,414.80 元；无形资产—土地使用权账面值 174,946,737.61 元；资产合计为 927,363,652.46 元。

以上评估范围与委托评估的范围及产权所有者所申报评估的资产范围一致。

郑州日产汽车有限公司申报评估的实物资产位于郑州市经济技术开发区工厂内，房屋建筑物共 13 项，建筑面积 154,445.43 平方米，均未办理房屋所有权证，土地为出让的工业用地面积 436,353.70 平方米，已取得了土地使用权证，主要生产车间有焊装车间、总装车间、涂装车间，目前生

产经营情况正常。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2013 年 5 月 31 日。评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、 评估原则

（一）遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；

（二）遵循专业性原则；

（三）遵循产权利益主体变动原则；

（四）遵循企业持续经营资产继续使用原则、替代原则和公开市场原则。

七、 评估依据

经济行为依据：

东风汽车有限公司东风有司纪〔2013〕19 号《公司第 217 次经营委员会会议纪要》。

法律法规依据

（一）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）；

(二) 中华人民共和国公司法(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过);

(三) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(四) 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修订通过);

(五) 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修订通过);

(六) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(七) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(八) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(九) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十一) 《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;

(十二) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;

(十三) 国土资源部《关于印发<国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见>的通知》(国土资发[1999]433号);

(十四) 国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号);

(十五) 国土资源部《关于印发<土地分类>的通知》(国土资发[2001]255号);

准则依据:

- (一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- (二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- (三) 《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);
- (四) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- (五) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- (六) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (七) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (八) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- (九) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (十) 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
- (十一) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十二) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- (十三) 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2001;
- (十四) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999;
- (十五) 《企业会计准则》、《企业会计制度》。

产权依据:

- (一) 郑州日产汽车有限公司《中华人民共和国国有土地使用权证》;
- (二) 郑州日产汽车有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (三) 企业提供的原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2013年);
- (二) 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
- (三) 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局);
- (四) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (五) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
- (六) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003);
- (七) 《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)》(河南省建设工程造价管理总站);
- (八) “郑州市工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;
- (九) 郑州日产汽车有限公司提供的工程预(决)算书、地质勘察资料、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;
- (十) 《资产评估常用数据与参数手册》;
- (十一) 中和资产评估有限公司《评估咨讯网》;
- (十二) 被评估单位提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同、原始凭证;
- (十三) 郑州日产汽车有限公司提供的设备大修理、改造记录;
- (十四) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (十五) 郑州日产汽车有限公司提供的账簿、会计凭证等财务资料;
- (十六) 郑州日产汽车有限公司提供的其他相关信息;
- (十七) 评估人员通过市场、网络收集的信息资料;
- (十八) 与此次资产评估有关的其他资料。

其他依据:

郑州豫华土地评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》((郑州)豫华(2013)(估)字第0615号)。

八、 评估方法

本次评估的资产主要为房屋建筑物、设备、在建工程及无形资产—土地使用权。

根据委估资产的特点，本次具体的评估方法如下：

(一) 房屋建(构)筑物：

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对需通过自建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

1) 重置成本法

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选则同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整

测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

② 综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的理论成新率×40%

其中：

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

(二) 机器设备：采用重置成本法进行评估；

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 设备重置全价的确定

① 国内购置的标准设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用和资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，重置全价不包括设备购置、运输环节应涉及的增值税进项税。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

② 非标、自制设备

在确定其评估基准日完全制造成本的基础上，计取设计费用、制造利润及税金等确定。

③ 运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

④ 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

2) 设备综合成新率的确定

① 机器、电子设备

一般综合年限法和勘察打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=勘察打分法确定的成新率×60%+年限法确定的理论成新率×40%

其中：

年限法成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）×100%

勘察打分法成新率，则根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态核实、勘察加以确定。

价值量较小设备，综合成新率按年限法成新率确定。

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率，在此基础上，依据对车辆的现场勘察情况，确定对理论成新率的修正系数，以修正后的理论成新率作为其综合成新率。

综合成新率=理论成新率×修正系数

其中：

理论成新率=Min (年限法成新率, 里程法成新率)

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

(三) 在建工程:

1. 已投入使用在建工程项目, 评估人员参照固定资产的评估方法进行
评估。

(四) 无形资产-土地使用权:

本次评估范围内的土地使用权, 委托方已单独聘请郑州豫华土地评估
咨询有限公司对该土地使用权进行评估, 并出具报告号为“(郑州) 豫华
(2013)(估)字第0615号”的《土地估价报告》, 根据该《土地估价报告》:
被评估土地使用权采用基准地价系数修正法及市场法进行评估。

1) 市场比较法

被评估土地使用权价值=比较案例土地使用权的价格×交易情况修正
系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2) 基准地价系数修正法

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, 对待评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, 进而求取待评估宗地土地使用权在估价基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式 为:

被评估宗地土地使用权价值=基准地价×K1×K2×K3×(1+ΣK)+土
地开发程度修正

式中:

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——土地容积率修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

九、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2013 年 6 月 10 日至 6 月 30 日对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与委托方的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据郑州日产汽车有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2013 年 6 月 16 日开始对申报的全部资产进行了必要的调查、核实。听取郑州日产汽车有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 房屋建（构）筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。

评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

3. 在建工程的清查

对在建工程，首先了解在建工程项目的可研、立项、批复过程、法定规划文件、设计概况及目前状态，逐项清点核实了各已开工子项工程，了解其工程内容、核实其具体开工日期、承建方、查看了相关图纸、合同及招标文件；检查资产评估明细表各项内容填写情况，核实资产评估明细表中数据与财务报表在建工程账面数量是否一致，了解在建项目的主要内容和资产状况；根据申报的土建工程和设备安装工程，审查其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及工程款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；现场实地勘察在建工程的形象进度，核实是否按照合同条款执行。

4. 对土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，选用适当的评估方法进行评估测算，从而确定委估资产价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则－评估报告》及参照《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、 评估假设

① 郑州日产汽车有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 委估资产将保持继续使用；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十一、 评估结论

经评估，郑州日产汽车有限公司申报的资产账面价值为 92,736.37 万元，评估价值为 109,956.16 万元，增值额为 17,219.79 万元，增值率为 18.57%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 5 月 31 日

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
1 固定资产	70,381.05	88,384.93	18,003.88	25.58
2 在建工程	4,860.64	3,288.01	-1,572.63	-32.35
3 无形资产	17,494.67	18,283.22	788.55	4.51
4 资产总计	92,736.37	109,956.16	17,219.79	18.57

十二、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1. 郑州日产汽车有限公司申报的房产尚未办理房产证，对此，郑州日产汽车有限公司已提供声明，本次申报的房产归其所有，如果将来发生产权纠纷，郑州日产汽车有限公司承担相关责任。评估人员根据企业申报的数据结合现场勘查结果确定房产的参数。

2. 本次评估范围内的土地使用权，面积为 436,353.70 平方米，工业用

途的出让用地，已取得了土地使用权证，证号为“郑国用（2008）第 0803 号”，原始入账价值 192,955,960.60 元，账面价值 174,946,737.61 元。委托方另行聘请郑州豫华土地评估咨询有限公司进行评估，2013 年 9 月 5 日出具了报告号为“（郑州）豫华（2013）（估）字第 0615 号”的土地估价报告，本次评估引用土地使用权的估价结果，相关信息披露如下：

1) 郑州豫华土地评估咨询有限公司具有 A 级土地估价资质。

2) 评估方法为市场法及基准地价系数修正法，

3) 假设前提：

①具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场；

②估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；

③为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；

④委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；

⑤估价对象土地使用者合法取得土地使用证，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值；

⑥估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证企业的持续发展。

4) 评估结论：评估总面积：436353.7 平方米、单位面积地价：419 元/平方米、评估总地价：18283.22 万元。

3. 本次评估中设备的评估值为不含税价。

4. 下列房屋建筑物、构筑物中有部分拆除，评估按拆除后剩余面积评估：

序号	项目名称	结构	拆前面积	现有面积	账面价值		备注
					原值	净值	
1	油化辅料库	框架	2,534.87	994.79	2,802,405.20	2,616,341.24	拆除了发车中心、车间供油库
	第二工厂发车中心、油化库、车间供油站土建工程					142,861.00	
2	第二工厂总平面工	砼	85,627.12	27,000.00	4,570,778.00	4,267,389.25	

序号	项目名称	结构	拆前面积	现有面积	账面价值		备注
					原值	净值	
	程 成品车停车场						
	新工厂 道路停车场厂区划线等-郑州正岩		24,000.00		7,599,508.45	7,095,085.49	
	第二工厂总平面工程 成品车停车场		8,100.00			88,300.00	
3	第二工厂 总平面工程绿化工程		80,000.00	41,000.00	4,505,564.53	4,206,504.37	
4	第二工厂 自行车棚		760.00		268,688.00	250,853.64	
	小计					18,667,334.99	

5. 委托评估的机器设备有 24 项，涉及账面原值 6,218,492.78 元，账面净值 5,337,686.61 元，在建工程中设备 3 项涉及账面价值 2,072,058.65 元，已拆除，评估为零：

6. 本次评估的机器设备中的进口设备在海关的监关期限内。

7. 本次评估的是实物资产，评估值反映实物资产目前状态的价值，申报的资产中可能会涉及的工程欠款不在本次的评估范围。

8. 本公司对郑州日产汽车有限公司申报的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，郑州日产汽车有限公司对所提供评估对象资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十三、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2014 年 5 月 30 日使用本评估结果无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、 评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一三年十月二十日。

(此页无正文)



二〇一三年十月二十日

法定代表人: 杨志明

注册资产评估师

评估项目负责人:



注册资产评估师

评估报告复核人:



资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表及明细表；

附件二、东风汽车有限公司东风有司纪〔2013〕19号《公司第217次经营委员会会议纪要》；

附件三、委托方之一营业执照复印件；

附件四、委托方之二营业执照复印件；

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件六、委托方之一承诺函；

附件七、委托方之二承诺函；

附件八、签字注册资产评估师承诺函；

附件九、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件十一、签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十二、土地估价报告（另附）；

附件十三、资产评估业务约定书。