

中国嘉陵工业股份有限公司（集团） 第九届董事会第三次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中国嘉陵工业股份有限公司（集团）第九届董事会第三次会议于 2012 年 11 月 15 日在公司会议室召开。公司董事长刘波先生、董事段潇先生因工作原因，于 2012 年 11 月 15 日向公司董事会递交了辞去董事职务的报告，根据公司《章程》第一百条的规定，其辞去董事职务的报告自 2012 年 11 月 15 日生效，故本次会议应到董事 7 名，实到董事 7 名，符合《公司法》和公司《章程》的有关规定，会议形成如下决议：

一、推举董事陈卫东先生代行董事长职务，代行董事长职务期限自本次会议决议作出之日（2012 年 11 月 15 日）至选举出新任董事长之日。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

二、审议通过了《关于增补董事的议案》。

根据公司第一大股东中国南方工业集团公司的提名，审议通过提名洪耕先生为公司补选第九届董事会董事的候选人。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

三、审议通过了《关于总经理辞职的议案》。

由于工作变动的的原因，同意公司总经理段潇先生辞去所担任的公司总经理职务。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

四、经提名委员会审查后，由董事会提名，本次会议决定聘任陈卫东先生担任公司总经理职务，任期至本届董事会届满之日。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

五、审议通过了《关于广东嘉陵摩托车有限公司资产处置的议案》。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

根据广东省佛山市三水区政府关于对广东嘉陵摩托车有限公司（以下

简称“广东嘉陵”)所在区域进行“三旧”改造的相关要求,本公司拟开展广东嘉陵资产处置工作。

广东嘉陵成立于 1993 年,注册资本 6,842.40 万元,其工商登记股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
中国嘉陵工业股份有限公司(集团)	6,500.28	95
上海嘉陵车业有限公司	342.12	5
合计	6,842.40	100

广东嘉陵主要生产中小排量摩托车,截止 2011 年 12 月底,广东嘉陵资产总额 8,809.72 万元(其中:土地使用权账面余额 2,281.62 万元),净资产 2,026.44 万元。

2012 年 2 月以来,广东嘉陵所在地地方政府——广东省佛山市三水区政府先后下达了《印发关于加快三水对外经济开发区“三旧”改造实施意见的通知》(三府[2012]7 号)等相关文件,提出对广东嘉陵所在区域进行“三旧”改造,并成立了三水对外经济开发区“三旧改造”工作指挥部,负责该项工作。该指挥部为“三旧改造”范围内土地房屋等资源整理主体,具有拆迁补偿、土地征收、土地租赁和资产处置等相关职能。

为支持地方经济建设工作,本公司将与当地政府协商广东嘉陵资产收购储备方案,并根据洽商情况,本着依法合规、保值增值、收益最大化的原则,以具有上市公司从业资格的中介评估机构出具的资产评估报告作为处置价格依据,开展处置工作。该资产评估值为 19,786.85 万元,本次资产处置收益不低于 1.64 亿元,最终收益以与收购方签定的协议而定。

广东嘉陵资产处置完成后,将根据工信部等相关部门关于产品生产的相关要求,在广东地区另行择址搬迁并继续开展生产经营工作。

六、审议通过了《关于上海嘉陵车业有限公司摩托车业务转产的议案》。
表决结果:7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

近年来,随着摩托车市场结构调整以及摩托车产品消费群体和消费结构变化,本公司下属控股子公司上海嘉陵车业有限公司(以下简称“上海嘉陵”)作为单一踏板摩托车产品生产企业,连续 4 年经营亏损,累计亏损额达 3,501.28 万元,亏损的主要原因在于:

1、上海用工成本高,导致上海嘉陵运营费用大;

- 2、物流半径大，运营成本高；
- 3、产品单一，盈利能力不足。

上海嘉陵作为本公司重要投资企业之一，其持续亏损，对本公司经营业绩造成了较大的不良影响，为提升整体运营质量，本公司拟对上海嘉陵摩托车业务转产，即：

- 1、上海嘉陵停止现有摩托车生产业务，按照国家法律法规和工信部等管理部门要求，将相关摩托车生产业务通过转移至本公司总部或下属子公司，或通过 OEM 委托第三方生产，降低物流成本；
- 2、妥善依法处理上海嘉陵债权债务和员工安置等相关问题；
- 3、对上海嘉陵现有生产业务相关设备资产进行处置；
- 4、对上海嘉陵房屋和土地，对外租赁。

剥离上海嘉陵亏损业务后，可以有效止住上海嘉陵的亏损。一方面，通过租赁方式利用上海嘉陵土地和房产，每年可以取得 450 万元左右的租赁费；另一方面，剥离出的摩托车业务转移到其他承制单位后，通过降低物流成本和人工成本，可以有效降低单位产品制造成本，提高利润率。

七、审议通过了《关于转让所持嘉陵集团重庆宏翔运输有限责任公司全部股权的议案》。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

本公司第八届董事会第十四次会议审议通过了《关于转让所持嘉陵集团重庆宏翔运输有限责任公司部分股权的议案》，拟以嘉陵集团重庆宏翔运输有限责任公司（以下简称“宏翔公司”）评估价值为依据，公开挂牌转让所持宏翔公司 16.95% 股权，该等股权转让后，本公司仍持有宏翔公司 15% 股权。该议案至 2012 年 11 月 15 日止，尚未实施。

鉴于公司商品运输业务已经由第三方物流公司承接，为缩减和优化公司投资结构，集中力量发展主业，本公司拟转让所持宏翔公司 31.95% 股权，本次股权转让后，本公司不再是宏翔公司股东。

截至 2011 年 12 月 31 日，宏翔公司资产总额 684.58 万元，净资产 346.68 万元。

八、审议通过了关于修改《公司章程》的议案。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

公司预计在 2012 年 12 月 31 日前搬迁到重庆市璧山县，公司注册地址

也应作变更，为保证公司生产经营工作的开展，按照国家相关行政法规的要求，公司对《章程》相关条款进行修改：

将原章程“第五条 公司住所：中华人民共和国重庆市沙坪坝区双碑。邮政编码：400032。”修改为：

第五条 公司住所：中华人民共和国重庆市璧山县永嘉大道 111 号。邮政编码：402760。

九、审议通过了《关于部分子公司工商注册地址变更的议案》。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

本公司迁建项目主体建设已基本完成，公司预计将于 2012 年 12 月 31 日前完成搬迁，根据迁建规划，部分子公司将随本公司搬迁至重庆市璧山县，根据国家相关行政法规，为保证下述公司生产经营的有序稳定，各子公司拟变更注册地址。

序号	子公司	现注册地址	拟变更注册地址
1	嘉陵集团对外贸易发展有限公司	重庆市沙坪坝区双碑 100 号	重庆市璧山县永嘉大道 111 号
2	重庆海源摩托车零部件制造有限责任公司	沙坪坝区双碑自由村 100 号	
3	重庆亿基科技发展有限公司	沙坪坝区自由村 100 号	
4	重庆江浩水电工程有限公司	沙坪坝区双碑自由村 100 号	

本公司将根据《公司法》及公司章程相关要求办理各子公司注册地址变更登记工作。

十、审议通过了《关于未来三年（2012-2014 年度）的股东分红回报规划》。

表决结果：7 票同意、0 票反对、0 票弃权。

十一、审议通过了《2012 年度新增关联交易议案》。

表决结果：5 票同意、0 票反对、0 票弃权。

关联交易类别	关联人	关联交易内容	2012 年预计交易金额（万元）
资金拆入	重庆南方摩托车技术研发有限公司	委托贷款	5,000

该议案属于关联交易，关联董事已回避表决。

十二、审议通过了《关于设备工装类资产处置的议案》

表决结果：赞成 7 票，弃权 0 票，反对 0 票。

本公司即将搬迁到新厂区，为确保整体搬迁顺利进行，聚集资源推进

转型升级，本公司拟将不搬迁的资产进行处置。

（一）基本情况

本批拟处置的资产为本公司搬迁遗留在老厂区且公司未来生产经营不再使用的设备及工装类资产，包含金属切削、冲剪压、电气、办公电子、空调设施、工装、焊接、仪器、车辆运输、起重、压力容器、炉窑、装配输送线等各类资产共计 3,128 台套（其中设备 1,893 台，工装 1,235 套），资产原值 25,808.18 万元，截止到 2012 年 5 月资产净值 4,555.19 万元，资产净额 2,398.39 万元。其中，本公司本部机器设备 1,739 台套，资产原值 25,320.76 万元，资产净值 4,521.21 万元，资产净额 2,365.50 万元，工装 236 套；各子公司机器设备 154 台套，资产原值 487.43 万元，资产净值 33.98 万元，资产净额 32.89 万元，工装 999 套。

（二）资产处置方案

本批处置资产将本着依法合规、保值增值、收益最大化的原则，结合公司搬迁时间进度要求和资产类别，将资产分类分批进行处置。本公司将选择中介机构对该批资产进行价值评估，处置方式主要采取招标、拍卖和挂牌交易等。

十三、审议通过了《关于召开 2012 年第四次临时股东大会的议案》。

表决结果：赞成 7 票，弃权 0 票，反对 0 票。

以上议案中的第二、五、八、十、十一、十二项将提交股东大会审议。

中国嘉陵工业股份有限公司（集团）董事会
二〇一二年十一月十五日

附件：董事候选人简历

洪耕：男，1961 年 2 月生，重庆大学研究生，研究员级高级工程师。历任重庆建设工业（集团）有限公司副总经理、董事、党委委员，兵装集团西南地区部副总工程师、重庆长江电工（集团）有限公司董事长、总经理，重庆红宇精密工业有限责任公司监事会主席，现任重庆南方摩托车有限责任公司副总经理、洛阳北方企业集团有限公司董事长、洛阳北方易初摩托车有限公司董事长。

三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部因办理资产收购
储备事项涉及的广东嘉陵摩托车有限公司佛山市三水区
西南街道西青大道 23/25 号厂区内的房地产和机器设备

资 产 评 估 报 告 书

中联羊城评字【2012】第 TYGPZ0190 号

广东中联羊城资产评估有限公司
CHINAUNITED YANGCHENG APPRAISAL CO., LTD.

评估报告日：二〇一二年八月一日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	7
一、 委托方、产权持有者和其他评估报告使用者	7
二、 评估目的	9
三、 评估对象和范围	9
四、 价值类型	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	22
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 评估结论有关说明	30
十二、 特别事项说明	31
十三、 评估报告的使用限制	33
十四、 评估报告日	35
资产评估报告书附件	37

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、技术规范和行业指导意见，恪守独立、客观和公正的原则，根据执业过程中收集的资料进行分析、估算、判断和推论，形成评估意见和结论，撰写评估报告；我们在本评估报告中所陈述的事项是根据我们在执业过程中掌握的情况和收集的资料基础上进行描述的，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签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性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，与委托方或评估目的所涉及经济行为的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，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，对其相关法律权属资料进行查验，但不对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证；我们已对发现的问题进行如实披露，并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、本评估报告中的分析、意见和结论是我们基于公平原则下的专业分析、判断和结论，没有以预先设定的价值作为评估结论，但受到报告中的评估假设和限定条件的限制；评估报告使用者应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。

6、本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于报告中所载明的评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

7、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部因办理资产收购
储备事项涉及的广东嘉陵摩托车有限公司佛山市三水区
西南街道西青大道 23/25 号厂区内的房地产和机器设备

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2012】第 TYGPZ0190 号

摘 要

重要提示

本摘要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，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东中联羊城资产评估有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委估资产及权益进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托方：三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部、广东嘉陵摩托车有限公司

产权持有者：广东嘉陵摩托车有限公司

相关经济行为：三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部拟对广东嘉陵摩托车有限公司位于佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号的厂区资产进行收购储备

评估目的：三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部拟对广东嘉陵摩托车有限公司位于佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号的厂

区资产进行收购储备。本评估报告是作为该经济行为当事方定价之参考依据

评估对象：根据拟进行的经济行为需要，本次评估对象确定为三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部拟收购储备的广东嘉陵摩托车有限公司佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号厂区内的房地产和机器设备

评估范围：评估目的涉及的广东嘉陵摩托车有限公司于评估基准日提供清单中所列示部分房屋建（构）筑物、机器设备和土地使用权

价值类型：市场价值

评估基准日：二〇一二年四月二十六日

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对房屋建筑物、构筑物 and 机器设备等资产的重置价值采用重置成本法进行评估，对土地使用权采用收益法进行评估

评估结论：

采用重置成本法及收益法评估计算，委估房屋建筑物、构筑物和机器设备等资产的重置价值、土地使用权的市场价值的评估值为人民币壹亿玖仟柒佰捌拾陆万捌仟伍佰元 (RMB197,868,500.00 元)。

委估各类资产评估价值列表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	95,954,400.00	
固定资产-房屋建筑物	81,487,200.00	
固定资产-构筑物及其他辅助设施	14,467,200.00	
固定资产-机器设备	21,914,100.00	
无形资产-土地	80,000,000.00	
合计	197,868,500.00	

评估结论的有效期:

按照评估报告准则和其他现行规定,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,即二〇一二年四月二十六日起至二〇一三年四月二十五日以内,才可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项:

1、我们在评估过程中未能取得评估对象所涉及资产中以下房地产权属证明文件,本次评估未考虑该等资产权属可能存在的瑕疵对其评估价值的影响。

存在产权瑕疵的资产清单

序号	评估对象名称	结构	建筑面积 (平方米)	总楼层
1	门岗	混合	43.50	1
2	门岗	混合	34.77	1
3	门岗	钢混	36.90	1
4	仓库	简易	1,850.13	1
5	杂物房	简易	98.75	1
6	杂物房	简易	6.31	1
7	仓库	钢结构	5,998.58	1
8	仓库	简易	435.00	1
9	仓库	简易	290.40	1
10	杂物房	混合	7.29	1
11	杂物房	混合	5.61	1

序号	评估对象名称	结构	建筑面积 (平方米)	总楼层
12	公用卫生间	砖木	40.43	1
13	杂物房	砖木	271.75	1
14	杂物房	砖木	365.50	1
15	杂物房	砖木	271.75	1
16	杂物房	砖木	137.75	1
17	杂物房	砖木	220.00	1
18	门岗	钢混	18.70	1
19	门岗	钢混	8.55	1
	合计		10,141.67	

产权持有者已承诺该部分资产属于其所有,按照资产评估有关评估对象法律权属的指导意义,产权持有者对该部分资产权属应当承担相关责任,因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

2、部分已领取《房地产权证》的评估对象产权面积与委托方实地测量的面积不符,本次评估根据委托方确定,采用实测面积作为最终评估面积。如产权持有者将来委托政府相关部门重新测绘的面积与本次申报的面积不符,评估结果应进行调整。具体项目如下:

序号	产权证号	评估对象名称	结构	评估实际采用的 建筑面积 m ²	产权证上标注 的建筑面积 m ²	实地测量的建 筑面积 m ²
1	粤房地证字第C5374280号	办公楼	钢混	2,776.51	3,029.66	2,776.51
2	粤房地证字第C5374278号	维修房	钢混	142.29	142.29	142.29
3	粤房地证字第C5374276号	宿舍	钢混	4,378.80	4,364.51	4,378.80
4	粤房地证字第C5374283号	员工食堂	钢混	1,425.24	1,400.96	1,425.24
5	粤房地证字第C5374282号	宿舍	钢混	3,319.04	3,316.32	3,319.04
	合计			12,041.88		

3、待估宗地已领取《国有土地使用证》,证上标注的土地面积为131,905.9平方米,而根据委托方提供的《三水市国有土地使用权出让合同》(一九九八年十二月七日签订),该宗地面积为133,334平方米(200亩)。本次根据委托方确定,按照133,334平方米进行评估。

4、根据《资产评估业务约定书》约定,本次评估的房屋建筑物、构筑物 and 机器设备为重置完全价值,不考虑成新率影响。其中机器设备评

估价值已包含增值税、安装调试费以及运杂费用。

5、我们在评估过程中发现评估对象所涉及资产部分已抵押，由于该事项处于正常状态，未发现产权持有者存在无法偿还债务的迹象，故本次评估未考虑上述事项可能对评估对象价值产生的影响。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构及其所出资企业进行核准或备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部因办理资产收购
储备事项涉及的广东嘉陵摩托车有限公司佛山市三水区
西南街道西青大道 23/25 号厂区内的房地产和机器设备

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2012】第 TYGPZ0190 号

三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部、广东嘉陵摩托车有限公司：

广东中联羊城资产评估有限公司接受双方单位委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵守独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用成本法及收益法，对三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部因办理资产收购储备事项涉及的广东嘉陵摩托车有限公司佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号厂区内的房地产和机器设备以二〇一二年四月二十六日为基准日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

(一) 委托方 1

名称：三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部

(二) 委托方 2 和产权持有人

1、 基本情况

名称：广东嘉陵摩托车有限公司

注册地址：佛山市三水区西南街道西青大道 25 号二座

法定代表人：段潇

注册资本：人民币陆仟捌佰肆拾贰万肆仟元

实收资本：人民币陆仟捌佰肆拾贰万肆仟元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：440683000017645

经营范围：生产、销售摩托车、助力车及其零部件；对经营范围的产品进行售后服务；研究、开发、生产和经营与摩托车、助力车相关的新产品及零部件；从事与上述业务相关的技术服务。经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外，涉及许可证的必须凭有效许可证经营）。

经营期限：一九九三年一月二十一日至长期

2、委估资产权属来源及变更情况：

委估土地使用权以出让方式取得，委估房屋建筑物和构筑物为广东嘉陵摩托车有限公司自建，委估机器设备为广东嘉陵摩托车有限公司购买取得。

(三) 其他评估报告使用者

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部拟对广东嘉陵摩托车有限公司位于佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号的厂区资产进行收购储备。本评估报告是作为该经济行为当事方定价之参考依据。

三、 评估对象和范围

根据拟进行的经济行为需要，本次评估对象确定为三水对外经济开发区“三旧”改造工作指挥部拟收购储备的广东嘉陵摩托车有限公司佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号厂区内的房地产和机器设备。

资产评估范围为广东嘉陵摩托车有限公司于评估基准日提供清单中所列示部分房屋建（构）筑物、机器设备和土地使用权。具体情况表述如下：

● 评估对象 A、B——房屋建筑物和构筑物

评估对象 A 为位于佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号的房屋建筑物，建筑面积共 41,665.21 平方米。

评估对象 B 为位于佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号的构筑物。

评估对象所在位置临主干道西青大道和工业大道，公交车站距离厂区仅约 100 多米，且该厂距离广海大道西和二广高速等连接城市间的大动脉也不远，交通条件较好。另外，待估对象附近一带是城市“三旧”改造的重点区域，周边工业企业很多已经搬迁或改造，现时待估对象厂区也大部分停产。附近一带很多地方已改造为商住区，比如时代城、御龙湾等就是近年建起的小区。附近有学校、市场、银行等市政和生活配套设施。

1、 评估对象 A——房屋建筑物

评估对象 A——房屋建筑物部分已办理房地产权证，权证号为“粤房地证字第 C5374280 号”等，产权证上标注的权属人为广东嘉陵摩托车有

限公司，部分未办理产权证。评估对象所在地东至时代城一期，西至工业大道，南至西青大道，北至广海大道西。该等房地产土地所有权性质为国有土地，用地面积为 131,905.9 平方米，土地用途为工业用地，取得方式为出让，土地使用权终止日期 2048 年 12 月 6 日。至评估基准日，评估对象由广东嘉陵摩托车有限公司用作工业用途，但现时大部分已空置。产权证上标注评估对象 A 中的有产权证的项目目前已抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司佛山分行。

评估对象均建成于 1994 年，该等楼宇结构形式包括钢筋混凝土、混合、砖木和简易，楼层有 1-7 层不等，但以单层居多。

大部分评估对象基础较稳固，部分评估对象沉降明显，大部分评估对象未见明显的结构缺陷。由于该厂区基本已停产，因此总体维护情况一般。

评估对象详细情况如下表：

序号	产权证号	评估对象名称	结构	建成时间	建筑面积 (平方米)	总楼层	楼层高度	外墙	内墙	地面	屋面	天花	门窗	其他	保养程 度
1		门岗	混合	1994年	43.50	1	3米	文化石	缮灰	花岗石	平屋面	缮灰	铝合金 门窗	水电明 敷	一般
2		门岗	混合	1994年	34.77	1	3米	文化石	缮灰	花岗石	平屋面	缮灰	铝合金 门窗	水电明 敷	一般
3	粤房地证字第 C5374280号	办公楼	钢混	1994年	2,776.51	3	首层4米,二层以 上3.3米/层	抹灰、铝塑 板、幕墙	乳胶漆	抛光砖、 耐磨砖、 地毯	平屋面	铝合金、 石膏板、 矿棉板、 隔栅吊 顶	落地玻 璃门、木 门。铝合 金窗	水电暗 敷	一般
4	粤房地证字第 C5374279号	仓库(含部分 办公)	钢混	1994年	18,902.30	1层,部 分3层	单层部分到檐口 12米,到顶13米, 三层部分首层5 米,二层、三层层 高3米	条形砖	缮灰	水磨石	平屋面	缮灰	卷闸、木 门、铝合 金窗	水电明 敷	稍差,部 分沉降 情况较 严重
5	粤房地证字第 C5374277号	电房	钢混	1994年	189.72	1	4米	条形砖	缮灰	水磨石	平屋面	缮灰	铝合金 门窗、木 门	水电明 敷	较好
6	粤房地证字第 C5374278号	维修房	钢混	1994年	142.29	1	6米	条形砖	缮灰	水泥砂 浆抹平	平屋面	缮灰	铝合金 门窗	水电明 敷	较好
7		门岗	钢混	1994年	36.90	1	3米	条形砖	缮灰	耐磨砖	平屋面	缮灰	木门、铝 合金窗	水电明 敷	稍差
8		仓库	简易	1994年	1,850.13	1	到砖墙3.8米,到 锌铁檐口5米,到 顶8米	条形砖	缮灰	水泥砂 浆抹平	坡屋面、 锌铁瓦		卷闸、钢 窗	水电明 敷	一般

序号	产权证号	评估对象名称	结构	建成时间	建筑面积 (平方米)	总楼层	楼层高度	外墙	内墙	地面	屋面	天花	门窗	其他	保养程 度
9		杂物房	简易	1994年	98.75	1	到檐口3米,到顶 4米	扫白	扫白	水泥砂 浆抹平	坡屋面、 镀锌瓦		铁门、钢 窗	水电明 敷	稍差
10		杂物房	简易	1994年	6.31	1	到檐口3米	扫白	扫白	水泥砂 浆抹平	屋顶已 被拆除		铁门、铝 合金窗	水电明 敷	很差
11		仓库	钢结构	1994年	5,998.58	1	到檐口6米	彩钢板		水泥砂 浆抹平	坡屋面、 彩钢瓦		铁门、铝 合金窗	水电明 敷	一般
12		仓库	简易	1994年	435.00	1	到砖墙3.6米,到 镀锌檐口5米,到 顶6米	条形砖	缮灰	水泥砂 浆抹平、 耐磨砖	坡屋面, 镀锌瓦		卷闸、铝 合金门 窗、钢窗	水电明 敷	稍差
13		仓库	简易	1994年	290.40	1	到砖墙3.6米,到 镀锌檐口5米,到 顶6米	条形砖	缮灰	水泥砂 浆抹平、 耐磨砖	坡屋面, 镀锌瓦		卷闸、铝 合金门 窗、钢窗	水电明 敷	稍差
14	粤房地证字第 C5374281号	设备房	钢混	1994年	389.64	1	6米	条形砖	缮灰	防滑砖、 耐磨砖	平屋面		卷闸、铝 合金窗	水电明 敷	一般
15		杂物房	混合	1994年	7.29	1		清水墙	批荡	批荡	平屋面		无	水电明 敷	稍差
16		杂物房	混合	1994年	5.61	1		清水墙	批荡	批荡	平屋面		无	水电明 敷	稍差
17		公用卫生间	砖木	1994年	40.43	1	到檐口2.8米,到 顶4米	清水墙	批荡	批荡	坡屋面, 石棉瓦		无	水电明 敷	稍差
18		杂物房	砖木	1994年	271.75	1	到檐口3米,到顶 4.5米	清水墙	批荡	水泥砂 浆抹平	坡屋面, 石棉瓦		木门窗	水电明 敷	稍差
19		杂物房	砖木	1994年	365.50	1	到檐口3米,到顶 4.5米	清水墙	批荡	水泥砂 浆抹平	坡屋面, 石棉瓦		木门窗	水电明 敷	稍差

序号	产权证号	评估对象名称	结构	建成时间	建筑面积 (平方米)	总楼层	楼层高度	外墙	内墙	地面	屋面	天花	门窗	其他	保养程 度
20		杂物房	砖木	1994年	271.75	1	到檐口3米,到顶 4.5米	清水墙	批荡	水泥砂 浆抹平	坡屋面, 石棉瓦		木门窗	水电明 敷	稍差
21		杂物房	砖木	1994年	137.75	1	到檐口3米,到顶 4.5米	清水墙	批荡	水泥砂 浆抹平	坡屋面, 石棉瓦		木门窗	水电明 敷	稍差
22		杂物房	砖木	1994年	220.00	1	到檐口3米,到顶 4.5米	清水墙	批荡	水泥砂 浆抹平	坡屋面, 石棉瓦		木门窗	水电明 敷	稍差
23	粤房地证字第 C5374276号	宿舍	钢混	1994年	4,378.80	7	首层、二层高3.3 米,三层以上层高 2.8米	条形砖	缮灰、墙 纸	耐磨砖、 木地板	缮灰	缮灰	木门、铝 合金窗	水电明 敷	一般
24	粤房地证字第 C5374283号	员工食堂	钢混	1994年	1,425.24	2	首层4米,二层 3.6米	条形砖、玻 璃幕墙	乳胶漆、 缮灰	釉面砖、 耐磨砖	平屋面	缮灰	落地玻 璃、拉 闸、不锈 钢门、铝 合金门 窗	水电明 敷	一般
25	粤房地证字第 C5374282号	宿舍	钢混	1994年	3,319.04	6	3米/层	条形砖	缮灰	耐磨砖	平屋面	缮灰	铝合金 门窗	水电明 敷	一般
26		门岗	钢混	1994年	18.70	1	3米	条形砖	缮灰	耐磨砖	平屋面	缮灰	铝合金 门窗	水电明 敷	一般
27		门岗	钢混	1994年	8.55	1	3米	条形砖	缮灰	耐磨砖	平屋面	缮灰	铝合金 门窗	水电明 敷,房屋 为圆柱 形	一般
	合计				41,665.21										

2、评估对象 B

评估对象B为位于佛山市三水区西南街道西青大道23/25号的构筑物。包括道路（水泥地面）、围墙、锌铁棚等。建成时间也均在1994年，具体情况如下表：

序号	名称	位置	尺寸	建成年月	计量单位	工程量
1	水泥地面	佛山市三水区西南街道西青大道23/25号	20cm厚	1994年	m ²	30,000.00
2	球场地面	同上	30cm厚	1994年	m ²	750.00
3	修车道	同上	10m*1m*0.4m	1994年	条	6.00
4	水池1	同上	7.9m*4.15m*2m	1994年	m ³	65.57
5	水池2	同上	8m*4.5m*2m	1994年	m ³	72.00
6	水池3	同上	5m*4m*2.4m	1994年	m ³	48.00
7	门口喷泉池	同上	95m ² *1.2m高	1994年	m ³	114.00
8	挡土墙	同上	4.1m高, 310m长	1994年	m ²	1,271.00
9	围墙	同上	2.5m高, 350m长	1994年	m ²	875.00
10	围墙	同上	3m高, 1150m长	1994年	m ²	3,450.00
11	AB5 铁架星铁棚	同上		1994年	m ²	8.08
12	AB6 铁架星铁棚	同上	有星铁围边	1994年	m ²	4,359.25
13	AB7 铁架星铁棚	同上		1994年	m ²	428.84
14	AB8 铁架星铁棚	同上		1994年	m ²	289.84
15	AB8-1 装卸台	同上		1994年	个	1.00
16	AB8-2 钢架星铁棚	同上		1994年	m ²	4.21
17	AB9 铁架星铁棚	同上	四周星铁围边	1994年	m ²	432.92
18	AB13 门卫室装饰物	同上		1994年	m ²	4.05
19	AB16 铁架星铁棚	同上		1994年	m ²	557.23
20	AB20 铁架星铁棚	同上	两边有砖墙围边	1994年	m ²	182.70
21	AB21 铁架星铁棚	同上	瓷砖表面, 无顶	1994年	m ²	113.68
22	AB24 油库	同上	砖墙围边, 无顶	1994年	个	1.00
23	AB28 钢架星铁棚	同上		1994年	m ²	60.00
24	AB32 钢架星铁棚	同上		1994年	m ²	29.75
25	AB39 钢架星铁棚	同上		1994年	m ²	120.75
26	AB40 钢架星铁棚	同上		1994年	m ²	15.99
27	冲压车间基础	同上	6m*9m*1.2m	1994年	m ³	453.60
28	锅炉基础	同上	5.7m*3m*1.2m	1994年	m ³	41.04
29	旧宿舍区水塔	同上	0.2m*6m*4.5m	1994年	m ³	10.80
30	供电系统	同上			项	1.00
31	给排水系统	同上			项	1.00
32	供热系统	同上			项	1.00
33	消防系统	同上			项	1.00

● 评估对象 C——土地使用权

1、 土地名称：广东嘉陵摩托车有限公司三水用地

2、 土地登记状况

土地位置：佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号；

土地来源及其变革：国有；

土地权属性质及其权属变更状况：出让性质；

地号：1003309；

土地用途：工业；

土地面积：131,905.9 平方米（根据委托方确定，评估面积按 133,334 平方米计算）；

四至：东至时代城一期，西至工业大道，南至西青大道，北至广海大道西；

土地等级：属佛山市三水区 II 级工业用地；

国有土地使用证：编号“佛三国用（2008）第 20081103125 号”，登记时间 2008 年 5 月 20 日。

3、 土地权利状况

土地所有者：国有；

土地使用者：广东嘉陵摩托车有限公司；

共有土地使用状况：无共有人；

他项权利状况：评估对象目前已抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司佛山分行；

土地使用权取得方式：以出让方式取得，使用年期至 2048 年 12 月 6 日，至评估基准日剩余使用年限为 36.61 年；

宗地使用的特殊规定：无。

4、 土地利用状况

(1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：“五通”

宗地内土地平整状况：已平整

(2) 土地利用状况

待估宗地内的房屋建筑物为门岗、办公楼、仓库、宿舍、电房、维修房、设备房、卫生间、杂物房等，该等楼宇结构形式包括钢筋混凝土、混合、砖木和简易，楼层有 1-7 层不等，但以单层居多，总建筑面积 41,665.21 平方米。该等房屋建筑物均建成于 1994 年。具体情况详见上述评估对象 A 的说明。

除房屋建筑物外，待估宗地内还有部分构筑物，包括道路（水泥地面）、围墙、锌铁棚等。建成时间也均在 1994 年。具体情况详见上述评估对象 B 的说明。

5、 地价定义

本次评估的广东嘉陵摩托车有限公司三水用地地价是指广东嘉陵摩托车有限公司使用的，实际用途为工业，实际开发程度为“五通一平”，以出让方式取得的 133,334 平方米国有土地使用权，于评估基准日二〇一二年四月二十六日在下列 5 项估价设定条件下的国有土地使用权价格。

- a. 设定土地取得方式：出让；
- b. 设定用途：工业；
- c. 设定开发程度：“五通一平”；
- d. 利用条件：现状利用；
- e. 剩余使用年期：自评估基准日 2012 年 4 月 26 日起 36.61 年。

待估宗地于评估基准日的实际开发程度已达“五通一平”。“五通”是指宗地红线外市政基础设施达到通上水、通下水、通电、通讯、通路。“一平”是指宗地红线内土地平整。

根据本项目的估价目的,本次评估需评估待估宗地在评估基准日开发现状下的价格,故本次评估所设定的土地开发程度为评估基准日实际开发程度。

● 评估对象 D——机器设备

产权持有者的机器设备共 193 台,为广东嘉陵摩托有限公司在三水厂区使用的生产设备,主要包括生产、总装、焊接、涂装、包装及检测等生产流程中所必需的各类机器设备。包括有车床、钻床、铣床、磨床、加工中心等通用金属加工设备;注塑机、两轮摩托前后轮一致性校正设备、机器人焊接生产线、喷漆水帘柜专业生产加工设备;三坐标测量机、发动机测漏机、点火正时测试仪、汽车排气分析仪、摩托车电器综合测试台、测功机等检测设备;行车、叉车、升降台等普通起重设备;以及空压机、变配电、锅炉等其它辅助生产设备。

上述设备购置时间范围跨度较大,从 1994 年至今均有购置,其中 2000 年前的设备占账面原值总金额的 73%,该部分设备系在企业成立时建设生产线时购置,2000 年以后的设备占账面原值总金额的 27%,该部分设备系在企业对生产工艺更新过程中补充购置。普通金属切削设备大部分建造于上世纪九十年代,主要为企业成立时购置,后期也有少量增加;企业近年购置的主要设备为用于注塑成型设备及喷涂设备,同时也新置了部分配套设备。

目前,企业设备管理设有设备部等专门部门管理,重要设备采取专人操控、维护保养。总装、包装部分生产设备运行正常。

评估人员通过机器设备实地清查,目前由于发动机生产部分、焊接部分、涂装部分已经停产,该部分设备已经闲置及拆除放于仓库。详见《固定资产-机器设备评估明细表》。

四、 价值类型

由于与本项目评估目的相关的各关联方均处于平等地位,其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为,故本项目选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易,即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则,基于一定的评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序、方法和价值类型,仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、 评估基准日

- 1、 本项目资产评估基准日为二〇一二年四月二十六日;
- 2、 评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、产权持有者的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求,与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定;
- 3、 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据等,具体如下:

(一) 评估行为依据

《广东省资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院发布的 91 号令);
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第五号, 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);
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第三 378 号);
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令 第 14 号);
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);
- 6、《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);
- 7、《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》(国务院办公厅国办发[2001]102 号文);
- 8、《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);
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 第 29 号);
- 10、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 第 28 号);

11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号）；

12、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令 第 50 号）；

13、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三） 评估准则和规范依据

1、《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》（财政部财企[2004]20 号文）；

2、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；

3、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号文）；

4、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号文）；

5、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号文）；

6、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号文）；

7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号文）；

8、《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）；

9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；

10、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；

11、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；

12、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001）。

(四) 权属依据

- 1、《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》;
- 2、《房地产权证》;
- 3、固定资产购置发票、合同协议;
- 4、相关业务合同及发票;
- 5、委托方、产权持有者提供的资产清查评估明细表;
- 6、其他相关产权证明资料。

(五) 取价依据

- 1、广东省人民政府令第 46 号《广东省地价管理规定》;
- 2、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394 号);
- 3、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);
- 4、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153 号);
- 5、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);
- 6、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);
- 7、《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);
- 8、《广东省建筑与装饰工程计价表》;
- 9、《广东省安装工程计价表》;

- 10、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 11、《2012 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 12、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 13、《广东材价》；
- 14、国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据；
- 15、机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 16、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
- 17、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 18、相关上市公司公开信息资料；
- 19、深圳巨灵信息技术有限公司的统计资料；
- 20、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 21、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 22、房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
- 23、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
- 24、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、 评估方法

（一） 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本),然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

● 房屋建筑物及构筑物

1、 评估方法的选择

由于评估对象所在地与评估对象相同或类似的房屋建筑物和构筑物

交易市场发育不成熟，市场交易不活跃，可比交易案例较少，不宜采用市场法评估。同时，与评估对象类似的房屋建筑物和构筑物不具有成熟可行的以其为主体的经营模式，类似房屋建筑物和构筑物通常作为辅助资产（如作为工业企业的厂房）参与经营，归属于该等房屋建筑物和构筑物的经营收益难以合理从整体收益中分离，故难以对评估对象采用收益法进行评估。由于在评估对象所在地与评估对象类似的房屋建筑物和构筑物一般通过自行开发建设获得，满足采用成本法评估的条件，故房屋建筑物和构筑物采用成本法评估。

由于评估对象所在地同类型的土地使用权租赁实例较多，可求出其租赁收益，有评估对象所在地现行的房地产税费标准等资料，能满足收益还原法的应用要求，故土地使用权采用收益法进行评估。

2、运用评估方法进行评估

● 房屋建（构）筑物

评估对象房屋建筑采用成本法评估。采用成本法是以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建（构）筑物所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建（构）筑物的重置全价，然后根据该等房屋建（构）筑物的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建（构）筑物的评估价值。成本法计算公式为：

$$V = C_B \times q_B$$

其中： V = 待估房地产价值；

C_B = 待估房地产建筑物重置全价；

q_B = 待估房地产建筑物成新率。

由于本项目委托方委托评估的为房屋建（构）筑物的重置价值（重置完全成本），故评估过程中没有考虑成新率的影响。

● 土地使用权

土地使用权采用收益还原法进行评估。

收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上,以一定的资本化率,将待估宗地在未来每年的纯收益折算为评估基准日收益,以收益折现值的总和作为待估宗地价格。其基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中: V = 待估宗地价格;

a_i = 待估宗地所第 i 年产生的纯收益;

r = 土地还原利率;

n = 未来宗地使用年期。

● 机器设备

1、 评估方法的选择

由于评估对象基本属于在用设备,而类似的在用设备二手交易市场发育不成熟,市场交易不活跃,可比交易案例较少,不宜采用市场途径评估。

由于与评估对象相同或类似设备不具有成熟可行的以其为主体的经营模式,归属于该等设备的经营收益难以合理从整体收益中分离,故难以对评估对象采用收益途径进行评估。

由于与评估对象相同或类似设备一般通过自行购建全新设备获得,满足采用成本法评估的条件,故采用成本法评估。

2、 运用评估方法进行评估

设备采用成本法评估,成本法计算公式为: $V = C \times q$

其中: V = 待估资产价值;

C = 待估资产重置成本;

q = 待估资产综合成新率。

重置成本的确定

- (1) 对于可取得设备现行购置价或建造成本的设备，其重置成本（更新重置成本）采用重置核算法确定：

$$C = C1 + C2 + C3 + C4 + C5$$

其中：

C1: 设备自身的市场购置价或建造成本（包含购置和建造过程中的增值税）。

C2: 国内运杂费，对于小型、单价不高的不需特别包装、运输的设备，该项忽略不计。

C3: 安装调试费，对于无需安装的设备该项不计。

C4: 资金成本，对于安装调试周期短的设备该项忽略不计。

C5: 其他为购置、建造、调试大型设备而发生的各种设计费、联合试运转费用、建设单位管理费、培训费、固定资产投资前期费用等。

- (2) 对于无法取得设备现行购置价或建造成本，但可取得同类或相似设备的重置成本的设备，采用功能价值法估算该设备的重置成本，即以所选同类或相似设备的重置成本为基础，通过待估设备与其在生产能力、技术层次、使用地点以及时间等方面进行比较并合理调整，得到待估设备的重置成本（更新重置成本）。

对于无法取得设备现行购置价或建造成本，也无法取得同类或相似设备的重置成本的设备，采用价格指数调整法估测其重置成本。即以该设备的账面原值为基础，区分账面原值中不同部分分别采用相应的价格变动指数来调整，以此估测待估设备的重置成本（复原重置成本）。

由于本项目委托方委托评估机器设备的重置价值（重置完全成本），故评估过程中没有考虑成新率的影响。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 前期准备阶段:

- 1、明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日;
- 2、签订委托业务约定书;
- 3、依据初步调查了解的情况,拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

(二) 资产清查核实阶段:

- 1、根据评估需要,协助并指导产权持有者进行资产清查,填报资产评估申报明细表;
- 2、听取产权持有者有关人员对企业及委估资产状况(包括历史和现状)的介绍;
- 3、对产权持有者填报的资产评估申报表进行征询、核查,并与财务账表记录进行核对;
- 4、核实产权持有者填报的有关资料及搜集产权证明文件,并对权属资料进行查验;
- 5、进行现场实物核实,对资产状况进行察看,作出记录,向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

(三) 评定估算阶段:

- 1、根据委估资产的特点,选择制定具体的评估方法;
- 2、收集价格信息资料,开展市场调研询价工作;
- 3、对各项委估资产进行数据处理,分项做出评定估算,并初步汇算

出评估价值。

(四) 评估汇总阶段:

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果,进行汇总分析,检查并确认有无错、漏、重评的情况,进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段:

评估小组组织讨论并分析评估结果,撰写评估报告,组织审查评估报告,汇集工作底稿。最后,向委托方提交资产评估报告书。

九、 评估假设

(一) 评估基本假设

1、 交易假设。假设评估对象处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价,评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的,在该市场上,买者与卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

(二) 关于评估对象的假设

1、 除评估师所知范围之外,假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、 除评估师所知范围之外,假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制,假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托方提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

8、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、 评估结论

采用重置成本法及收益法，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查

和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估广东嘉陵摩托车有限公司位于佛山市三水区西南街道西青大道 23/25 号厂区内的房屋建筑物、构筑物和机器设备等资产的重置价值、土地使用权的市场价值于二〇一二年四月二十六日的评估结论为：

采用重置成本法及收益法评估计算，委估房屋建筑物、构筑物 and 机器设备等资产的重置价值、土地使用权的市场价值的评估值为人民币壹亿玖仟柒佰捌拾陆万捌仟伍佰元 (RMB197,868,500.00 元)。

委估各类资产评估价值列表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	95,954,400.00	
固定资产-房屋建筑物	81,487,200.00	
固定资产-构筑物及其他辅助设施	14,467,200.00	
固定资产-机器设备	21,914,100.00	
无形资产—土地	80,000,000.00	
合计	197,868,500.00	

评估结果的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

十一、 评估结论有关说明

1、 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、 评估人员已关注流动性对评估对象价值的影响，但基于评估目的下，评估人员认为流动性对评估对象价值没有重大影响，故本次评估中没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托方、产权持有人和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。因此,评估工作是以委托方及产权持有人提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证,以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响,评估人员假定这些信息资料均为可信,对其真实性和完整性不做任何保证。这些相关资料的真实性和完整性由委托方或产权持有人负责,评估人员未向有关部门核实,亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5、在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

十二、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用,评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

1、我们在评估过程中未能取得评估对象所涉及资产中以下房地产的

权属证明文件，本次评估未考虑该等资产权属可能存在的瑕疵对其评估价值的影响。

存在产权瑕疵的资产清单

序号	评估对象名称	结构	建筑面积 (平方米)	总楼层
1	门岗	混合	43.50	1
2	门岗	混合	34.77	1
3	门岗	钢混	36.90	1
4	仓库	简易	1,850.13	1
5	杂物房	简易	98.75	1
6	杂物房	简易	6.31	1
7	仓库	钢结构	5,998.58	1
8	仓库	简易	435.00	1
9	仓库	简易	290.40	1
10	杂物房	混合	7.29	1
11	杂物房	混合	5.61	1
12	公用卫生间	砖木	40.43	1
13	杂物房	砖木	271.75	1
14	杂物房	砖木	365.50	1
15	杂物房	砖木	271.75	1
16	杂物房	砖木	137.75	1
17	杂物房	砖木	220.00	1
18	门岗	钢混	18.70	1
19	门岗	钢混	8.55	1
	合计		10,141.67	

产权持有者已承诺该部分资产属于其所有，按照资产评估有关评估对象法律权属的指导意见，产权持有者对该部分资产权属应当承担相关责任，因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

2、部分已领取《房地产权证》的评估对象产权面积与委托方实地测量的面积不符，本次评估根据委托方确定，采用实测面积作为最终评估面积。如产权持有者将来委托政府相关部门重新测绘的面积与本次申报的面积不符，评估结果应进行调整。具体项目如下：

序号	产权证号	评估对象名称	结构	评估实际采用的建筑面积 m ²	产权证上标注的建筑面积 m ²	实地测量的建筑面积 m ²
1	粤房地证字第C5374280号	办公楼	钢混	2,776.51	3,029.66	2,776.51
2	粤房地证字第C5374278号	维修房	钢混	142.29	142.29	142.29
3	粤房地证字第C5374276号	宿舍	钢混	4,378.80	4,364.51	4,378.80
4	粤房地证字第C5374283号	员工食堂	钢混	1,425.24	1,400.96	1,425.24
5	粤房地证字第C5374282号	宿舍	钢混	3,319.04	3,316.32	3,319.04
	合计			12,041.88		

3、待估宗地已领取《国有土地使用证》，证上标注的土地面积为131,905.9平方米，而根据委托方提供的《三水市国有土地使用权出让合同》（一九九八年十二月七日签订），该宗地面积为133,334平方米（200亩）。本次根据委托方确定，按照133,334平方米进行评估。

4、根据《资产评估业务约定书》约定，本次评估的房屋建筑物、构筑物和机器设备为重置完全价值，不考虑成新率影响。其中机器设备评估价值已包含增值税、安装调试费以及运杂费用。

5、我们在评估过程中发现评估对象所涉及资产部分已抵押，由于该事项处于正常状态，未发现产权持有者存在无法偿还债务的迹象，故本次评估未考虑上述事项可能对评估对象价值产生的影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、 评估报告的使用限制

1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和注册资产评估师不承担任何相关义务和责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假

设和限制条件下成立。

3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

5、本评估报告是以委托方提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核，也未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、本评估报告只能由委托方和报告中载明的除委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和注册资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一

年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、 评估报告日

本评估报告日为二〇一二年八月一日。

(本页无正文)

广东中联羊城资产评估有限公司

法定代表人： 何建阳

中国注册资产评估师：梁瑞莹

中国注册资产评估师：梁惠琼

二〇一二年八月一日

资产评估报告书附件

- 1、 评估对象涉及的资产评估汇总表和明细表 (共玖页)
- 2、 有关经济行为文件复印件 (共__页)
- 3、 评估对象所涉及企业营业执照复印件 (共壹页)
- 4、 评估对象及其所涉及资产产权证明文件复印件 (共__页)
- 5、 资产评估当事各方承诺函复印件 (共叁页)
- 6、 评估机构资产评估资格证书复印件 (共壹页)
- 7、 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
- 8、 评估机构营业执照复印件 (共壹页)
- 9、 本评估项目签字注册资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
- 10、 资产评估业务约定书复印件 (共伍页)
- 11、 评估对象涉及的资产位置图 (共壹页)
- 12、 评估对象涉及的资产部分图片资料 (共叁页)