

经纬纺织机械股份有限公司拟转让  
湖北新楚风汽车股份有限公司股权涉及的股东全部权益  
评估报告  
沃克森评报字【2016】第 1314 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司  
地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 21 层 B 区  
电话：010-52596085      传真：010-88019300      邮编：100044

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
（摘要） .....	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	4
三、评估目的.....	7
四、评估对象和范围.....	8
五、价值类型及其定义.....	9
六、评估基准日 .....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程及情况 .....	15
十、评估假设.....	16
十一、评估结论 .....	16
十二、特别事项说明.....	17
十三、评估报告使用限制说明 .....	18
十四、评估报告日 .....	18
评估报告签字盖章页.....	19
评估报告附件.....	20

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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、负债申报表、历史年度经营成果及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行全面核查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

## 经纬纺织机械股份有限公司

# 拟转让湖北新楚风汽车股份有限公司股权涉及的股东全部权益 评估报告

### (评估报告摘要)

沃克森评报字【2016】第 1314 号

#### 重要提示

以下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，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受经纬纺织机械股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖北新楚风汽车股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

#### 一、委托方及被评估单位

委托方：经纬纺织机械股份有限公司

被评估单位：湖北新楚风汽车股份有限公司

#### 二、评估目的

经纬纺织机械股份有限公司拟转让湖北新楚风汽车股份有限公司的股东全部权益，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已通过经纬纺织机械股份有限公司总经理办公会议批准。

#### 三、评估对象和范围

本次评估对象为湖北新楚风汽车股份有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为湖北新楚风汽车股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

#### 四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 08 月 31 日。

## 五、 评估方法

本次评估采用资产基础法。

## 六、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 七、 评估结论

本次评估采用资产基础法。注册资产评估师进行合理性分析后最终选取评估结论如下：

采用资产基础法对湖北新楚风汽车股份有限公司的股东全部权益价值评估值为评估值 25,922.20 万元，评估增值 10,117.47 万元，增值率 64.02%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

# 经纬纺织机械股份有限公司

## 拟转让湖北新楚风汽车股份有限公司股权涉及的股东全部权益

### 评估报告

#### (评估报告正文)

沃克森评报字【2016】第 1314 号

经纬纺织机械股份有限公司:

沃克森(北京)国际资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则,按照必要的评估程序,对湖北新楚风汽车股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,现将评估情况报告如下:

#### 一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

##### (一) 委托方

单位名称: 经纬纺织机械股份有限公司

注册地址: 北京市北京经济技术开发区永昌中路 8 号

法定代表人: 叶茂新

注册资金: 70413 万元人民币

经济性质: 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期: 1996 年 03 月 29 日

统一社会信用代码: 110000450005710

经营范围: 生产纺织机械、其它机电产品、办公自动化设备及其专用配件和器件(涉及特殊规定的产品应另行报批); 开发纺织机械、其它机电产品、办公自动化设备及其专用配件和器件(涉及特殊规定的产品应另行报批), 开发计算机应用软件, 在国内外销售本公司生产的产品; 开展与本公司产品相关的技术、经济信息咨询服务(中介除外); 批发(不含进出口)棉花及副产品、纺织品、棉籽及短绒。

##### (二) 被评估单位

###### 1. 概况

单位名称: 湖北新楚风汽车股份有限公司

注册地址: 随州市烈山大道明珠广场北端(交通大道 789 号)

法定代表人: 刘先明

注册资金: 46349.964 万元人民币

经济性质：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：2007年3月22日

经营期限：长期

统一社会信用代码：91421300798766530H

经营范围：载货汽车、专用汽车、客车及汽车底盘制造、研发、销售，汽车配件生产、销售。客车车身、载货汽车车身、车架、车厢、车载钢罐体、车载铝罐体及其他零部件制造销售；汽车售后服务（不含修理）。商品进出口业务(不含国家禁止或限制的商品进出口业务)。

## 2. 被评估单位简介、股权结构及变更情况

湖北新楚风汽车股份有限公司由随州市鸿运国有资产经营有限责任公司、湖北程力专用汽车有限公司、湖北兴正专用汽车有限公司及王长启出资于2007年3月22日设立，注册资本20000万元，全体股东于两年内缴足。截止2010年6月1日，本公司实收资本10000万元，其中：随州市鸿运国有资产经营有限责任公司以实物出资9400万元；湖北程力专用汽车有限公司以货币出资400万元；湖北兴正专用汽车有限公司以货币出资100万元；王长启以货币出资100万元，并经随州方正有限责任会计师事务所和随州正信会计师事务所有限公司分别出具了随方正验字【2007】034号和随正信验字【2010】005号、随正信验字【2010】016号验资报告；

根据2009年12月30日和2010年1月3日的股东会议和修改后的章程，公司股东湖北程力专用汽车有限公司、湖北兴正专用汽车有限公司及王长启将其分别认缴的公司股份7.14%、1.79%、1.79%共计10.72%转让给随州市鸿运国有资产经营有限责任公司并完成股权交割，随州市鸿运国有资产经营有限责任公司持有100%股权；

根据2010年5月10日的股东会议及修改后的章程，公司股东随州市鸿运国有资产经营有限责任公司将其持有的50%的股权转让给随州市城市投资集团有限公司，将剩余的50%股份转让给经纬纺织机械股份有限公司，并由经纬纺织机械股份有限公司认缴随州市鸿运国有资产经营有限责任公司认缴但未到位的出资金额人民币壹亿元。本次出资变更后出资情况为：经纬纺织机械股份有限公司出资10000万元人民币，占注册资本50%；随州市城市投资集团有限公司出资10000万元人民币，占注册资本50%。由随州方正有限责任会计师事务所出具了随方正验字【2010】245号验资报告；

2013年8月27日，增资10000万元人民币。由经纬纺织机械股份有限公司认缴，变更后注册资本为30000万元人民币，其中经纬纺织机械股份有限公司出资25000万元人民币，占注册资本的83.33%；随州市城市投资集团有限公司出资5000万元人民币，占注册资本的16.67%。并由随州方正有限责任会计师事务所出具了随方正验字【2013】506号验资报告；

2013年9月12日，增资1142万元，由随州市曾都区开发投资有限公司以土地使

用权出资。变更后注册资本为 31142 万元人民币，其中经纬纺织机械股份有限公司出资 25000 万元人民币，占注册资本的 80.28%；随州市城市投资集团有限公司出资 5000 万元人民币，占注册资本的 16.05%，随州市曾都区开发投资有限公司出资 1142 万元，占注册资本的 3.67%。并由随州方正有限责任会计师事务所出具了随方正验字【2013】614 号验资报；

2016 年 6 月 30 日进行增资，签署增资协议。经纬纺织机械股份有限公司以债权转股权形式 12208.564 万元；随州市城市投资集团有限公司以债权转股权增资 2441.7128 万元人民币；随州市曾都区开发投资有限公司以人民币增资 557.6872 万元。本次增资变更后注册资本为 46349.964 万元，其中经纬纺织机械股份有限公司出资 37208.564 万元人民币，占注册资本的 80.28%；随州市城市投资集团有限公司出资 7441.7128 万元人民币，占注册资本的 16.05%，随州市曾都区开发投资有限公司出资 1699.6872 万元，占注册资本的 3.67%。

截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例（%）
经纬纺织机械股份有限公司	37208.564	80.28
随州市城市投资集团有限公司	7441.7128	16.05
随州市曾都区开发投资有限公司	1699.6872	3.67
合计	46349.964	100

### 3. 被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
总资产	67,291.39	87,972.27	98,008.84
负债	45,032.28	77,958.77	82,204.11
净资产	22,259.11	10,013.51	15,804.73
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-8 月
营业收入	23,541.27	35,062.22	23,930.26
利润总额	-2,992.72	-12,402.95	-9,521.64
净利润	-2,992.72	-12,402.95	-9,521.64

注：上述历史年度财务数据分别经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

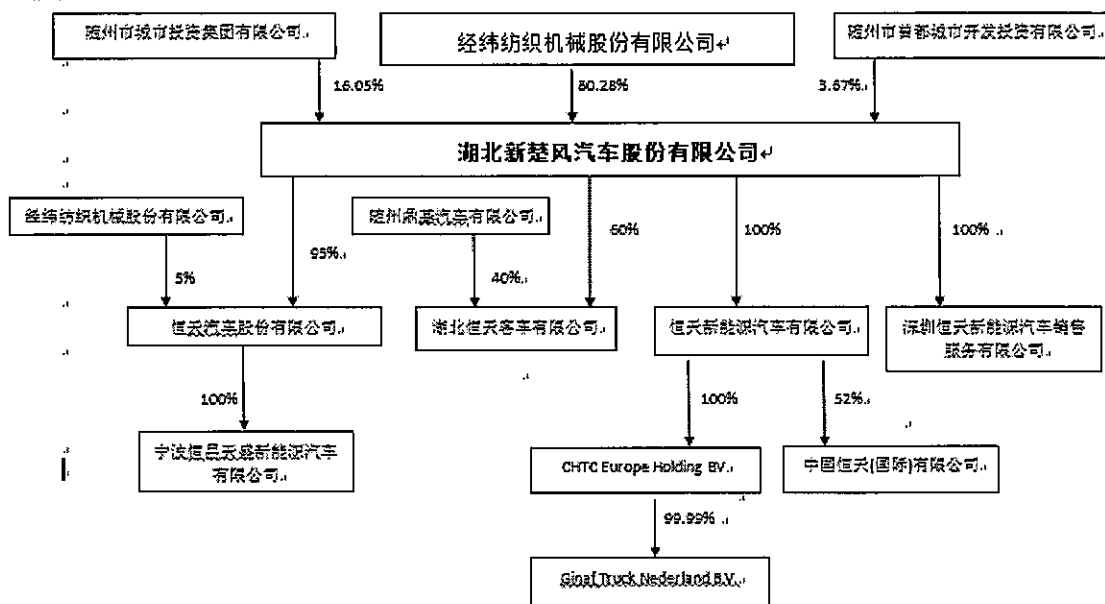
### 4. 被评估单位长期股权投资情况

评估基准日湖北新楚风汽车股份有限公司长期股权投资共 4 家公司，其中恒天新能源汽车有限公司与深圳恒天新能源汽车销售服务有限公司为全资子公司，恒天汽车股份有限公司与湖北恒天客车股份有限公司为控股子公司。具体如下：



序号	被投资单位	投资日期	投资金额 (人民币万元)	投资比例
1	恒天汽车股份有限公司	2011年5月	4750.00	95.00%
2	湖北恒天客车股份有限公司	2012年2月	2613.00	60.00%
3	恒天新能源汽车有限公司	2012年9月	4160.97	100.00%
4	深圳恒天新能源汽车销售服务有限公司	2015年9月	5000.00	100.00%
合计			16523.97	

股权结构图如下:



### 5. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方为被评估单位的控股股东。

### (三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。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单位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

经纬纺织机械股份有限公司拟转让湖北新楚风汽车股份有限公司的股东的全部权益，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已通过经纬纺织机械股份有限公司总经理办公会议批准。

### 三、 评估对象和范围

#### (一) 评估对象、范围

本次评估对象为湖北新楚风汽车股份有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为湖北新楚风汽车股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	2016年8月31日
流动资产	57,959.16
非流动资产	40,049.68
其中：长期股权投资	13,116.68
固定资产	17,941.99
在建工程	745.60
无形资产	8,215.40
长期待摊费用	30.01
资产总计	98,008.84
流动负债	81,411.56
非流动负债	792.55
负债总计	82,204.11
净资产	15,804.73

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

#### (二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

湖北新楚风汽车股份有限公司实物资产为存货、房屋建筑物、构筑物、在建工程、机器设备、车辆及电子办公设备。上述实物资产主要分布在被评估单位办公区域及厂区车间内。

##### 1、存货

存货分为原材料、产成品、在产品。

(1) 原材料主要为购入的发动机、底盘、动力转向器等用于生产组装汽车零件。

(2) 产成品为生产完工并验收合格可用于销售汽车和进口对外销售的吉纳福矿用车。其中 31 辆吉纳福矿用车已使用，另外有 5 吉纳福矿用车报废。

(3) 在产品主要为正在加工尚未完成验收的汽车，包括直接材料费、人工费及制造费用。

2、房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。

(1) 房屋建筑物：建筑物主要为专用车总装车间、检测车间、底盘车间、下线调整车间、专用车总装车间（二期）、专用生产车间（二期）、库房（二期）、销售中心等，评估基准日均可正常使用。评估基准日房屋建筑物已抵押。

(2) 构筑物：构筑物包括厂区道路、消防设施、厂区绿化、围墙等。评估基准日均可正常使用。评估基准日房屋建筑物已抵押。

3、在建工程

在建工程主要为新能源装配线工程和二期扩建的发生的工程费用等。

4、设备

委估的设备类资产分为机器设备、车辆和电子办公设备。

(1) 机器设备：主要为重卡总装生产线、重卡检测线、液压摆式剪板机、液压板料折弯机、单梁桥式起重机等汽车生产设备，机器设备均为国产设备，大部分设备购置于2010—2016年间，维修保养正常，设备均能正常使用。重点设备实行重点管理，日常保养与维护都较到位，设备总体状况比较稳定。

(2) 车辆：列入评估范围的运输车辆主要为别克GL8商务车、金龙客车、长城皮卡、比亚迪SUV汽车等，车辆均为办公用车，由企业统一调配使用。截至评估基准日委估车辆鄂SC7219北京汽车已报废，其他车辆维修保养正常，均能正常行驶。

(3) 电子设备：主要为电脑、打印机等办公设备，电子设备状态较好，均正常使用。被评估单位申报的表外资产类型、数量

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位申报的为土地使用权和软件系统、账外无形资产楚风注册商标权。

1、土地使用权：位于随州恒天汽车工业园区的三宗工业用地，评估基准日已抵押。

2、账外的无形资产为2010年3月取得的楚风注册商标权。

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

#### 四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。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

评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

## 六、 评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

### (一) 主要法律法规

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
2. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；
3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》国资委 3 号令；
4. 《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；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
7. 《中华人民共和国公司法》；
8. 《中华人民共和国物权法》；
9. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
10. 《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）；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
12. 《中华人民共和国土地管理法》
13. 财政部国家税务总局《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）；
14. 其他与评估有关的法律法规。

### (二) 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. 《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121号；
5. 《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214号；
6. 《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189号；
7. 《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；
8. 《资产评估准则-评估报告》中评协【2011】230号；
9. 《资产评估准则-评估程序》中评协【2007】189号；
10. 《资产评估准则-业务约定书》中评协【2011】230号；
11. 《资产评估准则-工作底稿》中评协【2007】189号；
12. 《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189号；
13. 《资产评估准则-机器设备》中评协【2007】189号；
14. 《资产评估准则-企业价值》中评协【2011】227号；
15. 《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230号；
16. 《资产评估准则——利用专家工作》中评协【2012】244号；
17. 《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248号；
18. 城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
19. 房地产估价规范（GB/T50291-2015）。

### (三) 经济行为文件

1. 《经纬纺织机械股份有限公司总经理办公会会议纪要》第14号。

### (四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 车辆行驶证；
2. 房屋所有权证、国有建设用地使用许可证；
3. 重要设备购买合同、建筑工程合同、工程决（结）算书，工程（设备）竣工验收报告，特种设备检验报告；
4. 重大资产的付款凭证；
5. 其他产权证明文件。

### (五) 采用的取价标准依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
2. 中国人民银行公布的评估基准日现行存、贷款利率标准；
3. 建设部《房屋完损等级评定标准》；
4. 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》（2013年）；
5. 《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》（2013年）；
6. 《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2008年）；
7. 随州市建设工程造价息价（2016年8月）；
8. 被评估单位提供的与房屋建筑物、构筑物相关的预决算资料；

9. 被评估单位提供的与房屋建筑物、构筑物相关的其他资料;
10. 机械工业出版社《2016 中国机电产品报价手册》;
11. 向生产厂家及经销商电话询价信息;
12. 机械工业信息研究院《2016 机电产品价格信息数据库查询系统》;
13. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令【2012】12号);
14. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府 45 号令);
15. 《关于公布实施随州市城区新一轮土地级别与基准地价更新成果的通知》;
16. 《湖北省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的 通知》(鄂政发〔2014〕12号);
17. 评估人员现场收集的其他资料;
18. 评估人员现场调查的记录。

## 七、 评估方法

### (一) 评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法,即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法:是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

2、市场法:是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

3、收益法:是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

### (二) 评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的,收集资料情况,被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。经评估人员对企业经营的历史数据结合未来新能源补贴政策分析:

1、2011年-2016年1-8月长期处于经营亏损。

2、未来新楚风的盈利点在新能源汽车的销售,目前新能源补贴政策已暂停,且新楚风尚享受新能源的财政补贴,未来企业是否能够享受新能源的财政补贴具有不确定性。

3、由于未来收益预测具有不确定性,各种经营风险难以合理预见并量化。

综合以上因素的分析,评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上难以适用收益法。因此本次采用资产基础法进行评估。

### (三) 对于所采用评估方法的介绍

#### 1. 资产基础法

##### 1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在抽查核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

##### 1.1.3 存货

外购存货，包括原材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值。

对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

在产品，经核实无误后根据完工情况确定评估值。

1.1.4 其他流动资产在抽查核实账簿，原始凭证的基础上，以被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

#### 1.2 非流动资产的评估方法

##### 1.2.1 长期股权投资的评估方法

纳入评估范围内的长期股权投资单位共 4 家，其中包括 2 家控股子公司，2 家全资子公司。根据各公司的具体情况，采用适当的评估方法进行评估。确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

##### 1.2.2 房屋建筑物的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，对房屋建筑物采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率。

房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料为依据；如无产权证明，房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的申报表为依据。

##### 1.2.3 机器设备的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对机器设备、运输设备进行评估。

评估值 = 重置全价×综合成新率

1.2.4 在建工程：由于在建工程开工时间较短，根据项目完工程度，采用重置成本

评估。

### 1.2.5 土地使用权的评估

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取成本逼近法和基准地价系数修正法作为本次土地使用权评估的基本方法。

1.2.5.1 基准地价系数修正法是按照所在市县基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。其基本公式：

$$P_{\pm} = (P_0 \cdot K_t) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

公式中： $P_0$ ——级别基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

$K_n$ ——年期修正系数；

$K_t$ ——估价期日修正系数；

$K_p$ ——宗地位置偏离度修正系数；

$K_s$ ——宗地形状与面积修正数；

$K_r$ ——开发程度修正数。

### 1.2.5.2 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法基本公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × (1 ± 区位修正系数) × 年期修正系数

1.2.5.3 采用基准地价系数修正法及成本逼近法评估后，结合现实地价水平并与评估测算结果相比照，最后采用两种方法的加权平均结果确定土地评估值。

### 1.2.6 其他无形资产评估方法

本次商标评估采用收益法进行评估，具体评估方法如下：

1.2.6.1 评估人员首先向企业了解商标的使用情况，商标使用的范围及历年该商标使用的商品销售情况。

1.2.6.2 评估人员根据企业提供的使用该商标商品未来5年及以后的销售情况进行分析，确定该商标商品未来的销售收入数值。

1.2.6.3 评估人员收集市场上商标分成率的资料，确定本次商标评估商标的销售收入分成率。

1.2.6.4 确定未来商标给被评估单位带来的收益额。



#### 1.2.6.5 确定收益率

#### 1.2.6.6 计算商标的评估值。

#### 1.2.7 长期待摊费用的评估方法

长期待摊费用，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上(不含一年)的款项。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，了解被评估单位摊销政策。本次长期待摊费用按核实后的账面值确定评估值。

#### 1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

### 八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

#### (一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

#### (二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

#### (三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

#### (四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

#### (五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

## 九、 评估假设

### (一) 一般假设

1. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
2. 国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
4. 被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
5. 被评估单位的经营模式不发生重大变化；
6. 被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
7. 被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
8. 被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
9. 被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

### (二) 具体假设

1. 被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展的重大违规事项。
2. 被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

## 十、 评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

### (一) 资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 98,008.84 万元，评估值 108,126.31 万元，评估增值 10,117.47 万元，增值率 10.32%；

负债总额账面值 82,204.11 万元，评估值 82,204.11 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 15,804.73 万元，评估值 25,922.20 万元，评估增值 10,117.47 万元，增值率 64.02%。

### 资产评估结果汇总表

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	57,959.16	57,959.16	0.00	0.00
非流动资产	2	40,049.68	50,167.15	10,117.47	25.26
其中：长期股权投资	3	13,116.68	13,211.08	94.40	0.72
固定资产	4	17,941.99	20,419.48	2,477.49	13.81
在建工程	5	745.60	745.60	0.00	0.00
无形资产	6	8,215.40	15,760.99	7,545.59	91.85
长期待摊费用	7	30.01	30.01	0.00	0.00
资产总计	8	<b>98,008.84</b>	<b>108,126.31</b>	<b>10,117.47</b>	<b>10.32</b>
流动负债	9	81,411.56	81,411.56	0.00	0.00
非流动负债	10	792.55	792.55	0.00	0.00
负债总计	11	<b>82,204.11</b>	<b>82,204.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
净资产	12	<b>15,804.73</b>	<b>25,922.20</b>	<b>10,117.47</b>	<b>64.02</b>

#### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一)本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二)本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

(三)本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

(四)评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，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。

(五)本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

(六)本次评估结论未考虑股权溢价、折价对评估结论的影响。

(七)本次评估的两宗土地使用权，土地证号：曾国用（2012B）第 13 号和曾国用沃克森（北京）国际资产评估有限公司

(2012B)第14号,估价基准日时已设定抵押权。具体明细如下:

序号	土地证号	土地用途	证载面积
1	曾国用(2012B)第13号	工业用地	178515.84
2	曾国用(2012B)第14号	工业用地	178530.96
3	合计		357046.80

(八)本次评估的房屋建筑物中取得房产证的五项房产均已设定抵押权。具体明细如下:

序号	房产名称	证号	面积
1	专用车总装车间	随州市房权证城区字第20120103628号	18512.68
2	检测车间	随州市房权证城区字第20120103991号	1921.26
3	大件库	随州市房权证城区字第20120103989号	2764.97
4	底盘车间	随州市房权证城区字第20120103629号	20130.20
5	下线调整车间	随州市房权证城区字第20120103990号	3301.44
6	合计		46630.55

(九)本次评估的纳入本次评估范围内湖北新楚风汽车股份有限公司和湖北恒天客车有限公司的房屋建筑物,截止至基准日5项已取得《房屋所有权证》,其余均未取得房屋所有权证,企业出具了《未办理产权承诺函》,承诺该部分房屋归其所有,不存在产权瑕疵。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- (二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
- (三)评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案,在未经核准或备案前,本评估报告不得被使用;
- (四)未征得评估机构同意,评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规另有规定的除外;
- (五)本评估报告经注册资产评估师签字,评估机构盖章后方可正式使用;
- (六)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估;
- (七)按照有关规定,本评估报告结论使用有效期一年,自评估基准日起计算,超过一年,需重新进行评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为二零一六年十一月二十八日。

评估报告签字盖章页

【此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二零一六年十一月二十八日