

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

桂林国投产业发展集团有限公司拟股权转让所涉及的
广西鸣新底盘部件有限公司20%股权价值评估项目

资产评估报告
(共两册, 第一册)

立信评报字(2018)第063号

广西立信



广西立信资产评估有限责任公司

二〇一九年五月二十九日



目 录

声 明	2
报告摘要	3
资产评估报告	11
1. 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	11
2. 评估目的	13
3. 评估范围与对象	13
4. 价值类型及定义	14
5. 评估基准日	14
6. 评估依据	15
7. 评估方法	17
8. 评估程序实施过程 and 情况	23
9. 评估假设	25
10. 评估结论	26
11. 特别事项说明	28
12. 评估报告使用限制说明	32
13. 评估报告日	33
附件	



桂林国投产业发展集团有限公司拟股权转让所涉及的广西 鸣新底盘部件有限公司20%股权价值评估项目 资产评估报告摘要

立信评报字（2018）第 063 号

桂林国投产业发展集团有限公司：

广西立信资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟进行股权转让所涉及的广西鸣新底盘部件有限公司20%股权于2018年8月31日的市场价值采用资产基础法和收益法进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

1. 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1.1. 本次资产评估委托方为桂林国投产业发展集团有限公司，情况介绍如下：

统一社会信用代码：914503004986722923

住所：桂林市东镇路 15 号

法定代表人：胡建平

注册资本：壹拾贰亿圆整

类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：经市人民政府批准并由市国资委授权范围内的国有资产的经营与管理，股权管理，一级土地开发，基础设施及配套设施建设，工商业项目、物流项目、工业园区建设项目、城市基础建设项目和棚户区改造项目的融资、投资及建设，投资收益的管理和再投资，资产的重组、转让、兼并、租赁与收购，资产托管，债权经营，非证券类股权投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1.2. 被评估单位为广西鸣新底盘部件有限公司，情况介绍如下：

统一社会信用代码：91450300198862799G

住所：桂林市铁山路 18 号

法定代表人：陈中敢

注册资本：贰仟万元圆整

类型：其他有限责任公司



经营范围：汽车零部件设计、制造、销售；经营本企业产品的出口业务和所需机械设备、零配件、原材料的进口业务（国家限定经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

广西鸣新底盘部件有限公司原名万向钱潮（桂林）汽车底盘部件有限公司，前身为桂林市汽车配件总厂，注册资金 2000 万元，其中浙江世泰实业有限公司持股 80%，桂林国投产业发展集团有限公司持股 20%，现有员工 305 人，其中技术骨干 25 人。公司具有机械加工、冲压、表面涂装、焊接、热处理的生产能力，具有物理性能、化学分析、金相试验和台架检测等多种检测、试验手段，拥有各种加工设备 660 多台，主要产品有：控制臂总成、球头销总成、转向拉杆总成、钢制车轮总成、冲压焊接件总成、鼓式制动器、电磁式制动器、盘式制动器、前悬挂总成等。

近五年来，资产、负债及股东全部权益如下：

金额单位：人民币万元

年份	资产	负债	股东全部权益	净利润
2013 年	19348.46	11787.77	7560.69	-514.02
2014 年	18692.75	13702.54	4990.218	231.00
2015 年	16256.8	11045.04	5211.77	432.21
2016 年	23939.58	21370.1	2569.48	-94.38
2017 年	19505.03	18290.36	1214.67	-1354.81
2018 年 8 月 31 日	18593.99	19007.72	-413.72	-1628.4

1.3. 委托方以外的其他评估报告使用者：桂林市人民政府国有资产监督管理委员会、本次股权转让相关交易方。

2. 评估目的

广西立信资产评估有限责任公司接受桂林国投产业发展集团有限公司的委托，对桂林国投产业发展集团有限公司拟股权转让所涉及的广西鸣新底盘部件有限公司 20% 股权提供参考价值。

该经济行为于 2015 年 10 月 10 日经桂林市人民政府国有资产监督管理委员会市国资函[2015]172 号《关于转让万向钱潮（桂林）汽车底盘部件有限公司（现更名为广西鸣新底盘部件有限公司）20% 股权的批复》同意。



3. 评估范围与对象

委托方所确定的评估对象为广西鸣新底盘部件有限公司的 20% 股权。评估范围为广西鸣新底盘部件有限公司所涉及的流动资产、非流动资产及相关负债。

4. 价值类型及定义

根据评估目的和评估报告用途及评估人员对相关资料收集情况，假设企业持续经营，本报告所应用的价值类型为市场价值类型。

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。

5. 评估基准日

经委托方确定，本次资产评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，有利于资产的清查。经与委托方和被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本报告的一切取价标准均为评估基准日的有效价格。

6. 评估方法

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，本次评估采用资产基础法和收益法。

6.1. 资产基础法的基本原理为：以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价值进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的全部股东权益价值。但由于构成企业各单项资产的属性不同，各单项资产的价值构成根据其具体情况采用适当的评估方法得出。

本报告中所称的成新率均为已考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的综合成新率。



6.1.2. 收益法的定义和原理

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D + \text{非经营性资产}$$

式中：E - 被评估企业的股东全部权益价值；D - 评估对象的付息债务价值；B - 被评估企业的企业价值

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法确定的评估结果作为最终评估结果。

7. 评估结论

本次评估选择资产基础法评估结果作为广西鸣新底盘部件有限公司20%股权在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

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%
流动资产	12,037.79	12,197.20	159.42	1.32
非流动资产	6,556.21	13,954.37	7,398.16	112.84
固定资产	5,722.77	7,106.09	1,383.33	24.17
其中：建筑物	2,337.42	3,555.65	1,218.23	52.12
设 备	3,385.35	3,550.45	165.09	4.88
在建工程	28.23	28.23	0.00	0.00
无形资产	805.22	6,820.05	6,014.83	746.98
其中：土地使用权	732.75	6,645.34	5,912.60	806.91
其它无形资产	72.47	174.71	102.24	141.07
资产总计	18,593.99	26,151.57	7,557.58	40.65
流动负债	15,942.15	15,942.15	0.00	0.00
非流动负债	3,065.57	3,065.57	0.00	0.00
负债合计	19,007.72	19,007.72	0.00	0.00
股东全部权益	-413.73	7,143.85	7,557.58	1,826.71
20%股权	-82.75	1,428.77	1,511.52	1,826.71

各项资产的评估结论详见资产结果分类汇总表及各项明细表。

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件



下,以及委托方和被评估单位所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后,报告有效期以内,资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整,若资产价值类型或价格标准发生变化,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。

本评估项目所得出的结论仅为桂林国投产业发展集团有限公司拟股权转让所涉及的广西鸣新底盘部件有限公司20%股权提供参考价值,在交易过程中少数股权有可能产生溢价或折价,未考虑流动性对评估结果的影响。

本次评估仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估,未发现有企业提供的资产、负债范围以外的资产,未考虑可能存在的范围外资产及负债对20%股权的影响。

按照现行有关法规规定,本评估报告的有效期限为自评估基准日起至经济行为实现日一年内有效,超过一年需重新评估。

8. 评估报告日

本项评估报告日为二〇一九年五月二十九日。

注:

1、根据被评估单位提供的《国有土地使用权转让合同》第五条“本合同项下的宗地,按照批准的总体规划是建设新建汽车底盘部件生产线的项目,在转让期限内如需改变本合同规定的土地用途,应当取得甲方同意,并依照有关规定重新签订土地使用权转让合同,调整土地使用权转让金,并办理土地使用权登记手续”;第九条“本合同规定的转让年限届满,甲方有权无偿收回转让宗地的使用权,该宗地上建筑物及其他附着物所有权也由甲方无偿取得。土地使用者应依照规定办理土地使用权注销登记手续,交还土地使用证”,企业土地使用权的使用年限至2054年8月21日止;第十一条“本宗地的土地使用权可以抵押,但该抵押贷款必须用于该宗地的开发建设,抵押人和抵押权人的利益受到法律保护”,以上事项提请报告使用者注意。

2、2018年1月,鸣新公司报废固定资产152项净值合计3,124,042.40元(固定资产原值15,147,204.44元、累计折旧12,023,162.04元),取得报废收入386,000.00



元,产生报废净损失 2,738,042.40 元。在评估人员现场勘察过程中发现,此项报废系依据 2018 年 1 月 12 日《万向钱潮(桂林)汽车底盘部件有限公司设备报损单》进行,该报损单由设备使用部门、设备管理部门、主管副总、财务部门和总经理签署意见,并经董事长签字同意,但未履行如召开董事会进行讨论等其他决策程序。我们认为,此项固定资产报废涉及数量多、金额大,仅根据公司内部设备报损程序即进行报废在程序上存在瑕疵,提请报告使用者注意。

3、无形资产中位于桂林市叠彩区胜利路一巷 86 号土地使用权的证载面积为 33983.5 m^2 ,根据广西鸣新底盘部件有限公司提供的说明,地上有原 16 栋住宅楼已房改,应分摊的土地面积约 816 m^2 ,经与委托方协商一致,本次按扣除房改分摊土地面积后的剩余土地面积 33167.50 m^2 进行评估,该数据仅为本次评估使用,具体面积应以国土资源局核定的面积为准,提请报告使用者注意。

4、固定资产中房屋建(构)筑物盘盈建筑物 15 项,树木 20 项,盘盈在用低值易耗品 46 项,盘盈其他无形资产 14 项。另根据抵押相关资料,房屋建筑物中 6 栋发电房 22.3 m^2 为抵押物(桂林市房权证叠彩区字第 30079055 号),被评估单位对该房屋未进行入账,经评估人员现场勘察也未见实物,故未评估,提请报告使用者注意。

5、存货中的委托加工材料及分期收款发出商品中的部分存货在购货单位存放,其购货单位的产品完工后才与供货单位进行结算,评估人员无法进入购货单位进行盘点核实,亦无法获得购货单位的函证及盘存表,故本次评估暂按申报数量作为评估依据,提请报告使用者注意。

6、应交税费—应交土地增值税为 5,658,227.00 元,系 2006 年出售土地时形成的余额,历时 12 年未向税务机关缴纳,由于未得到税务机构的回函,且年代久远、资料不全,我们无法判断上述应交土地增值税是否需要支付、如需支付是否将产生滞纳金,本次评估暂以审定后的账面价值作为评估值,具体欠缴税费情况应以税务机关最终核定为准,请提报告使用者关注此因素有可能对评估结果的影响。

7、2016 年应分配给桂林国投产业发展集团有限公司利润共计 5,095,809.56 元,除 1,000,000.00 元已于 2018 年 3 月支付外,余下利润 4,095,809.56 元计入应付股利,至今未支付,亦未就占用桂林国投产业发展集团有限公司的利润计提利息,经评估人员与委托方沟通,该问题待委托方与被评估单位自行协商解决,故本次暂按审计后的账面



价值列示，提请报告使用者关注此因素有可能对评估结论的影响。

8、截止 2018 年 8 月 31 日，长期应付款--应付职工安置费用余额为 19,655,689.40 元，由于鸣新公司仅提供了职工安置费说明，未提供相关支付的明细资料，我们无法确认已支付和尚待支付的职工安置费用，本次评估暂以审定后的账面价值作为评估值，最终安置费用应以劳动部门批复数为准。

9、截至 2018 年 8 月 31 日止，鸣新公司“其他应付款-秀峰房产开发公司(阀门厂)”期末余额为 2,215,600.00 元，为原桂林市汽车配件总厂改制前形成的余额，根据被评估单位提供的资料，广西立信会计师事务所于 2003 年 5 月 15 日出具的立信所评报字(2003)第 33 号《桂林市汽车配件总厂资产评估报告书》，评估基准日 2002 年 12 月 31 日的余额为 2,215,600.00 元、发生日期为 1994 年 1 月、业务内容为土地转让金；桂林振华资产评估事务所于 2015 年 12 月 15 日出具的《万向钱潮(桂林)汽车底盘部件有限公司因摸清家底所涉及的股东全部权益价值资产评估报告书》，评估基准日 2015 年 10 月 31 日的余额为 2,215,600.00 元、发生日期为 2007 年 10 月、业务内容为代收。由于年代久远且资料不全，我们无法判断上述事项是否需要支付，暂按审计后账面值列示。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。



法定代表人：

王锦军

资产评估师：



二〇一九年五月二十九日

资产评估师：

