

扬州亚星客车股份有限公司 出售资产公告

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。

重要内容提示：

- 公司将原扬子厂区地上建筑物、附着物、部分设备及部分库存物资以人民币 9968.76 万元转让给扬州市邗江区人民政府。
- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易尚需获得股东大会审议批准。
- 本次资产转让将为公司带来资产转让收益 2192.36 万元。

一、交易概述

为加快低效、闲置资产处置，增加公司现金流，2011 年 6 月 15 日公司与扬州市邗江区人民政府签署了《资产转让合同书》，公司将原扬子厂区地上建筑物、附着物、部分设备及部分库存物资转让给扬州市邗江区人民政府，转让价格为 9968.76 万元。

以 2011 年 3 月 31 日为基准日，江苏华信资产评估有限公司对上述转让资产进行了评估，评估值为 9968.76 万元，交易双方以此为基础确定交易价格为 9968.76 万元。本次转让资产的账面净值为 7776.40 万元，本次资产转让产生资产转让收益 2192.36 万元。

本次交易不构成关联交易，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组行为。

本次交易已经 2011 年 6 月 15 日召开的公司第四届董事会第十六次会议审议通过，尚需获得股东大会的批准。

二、交易对方情况

扬州市邗江区人民政府为扬州市辖区的政府机关，办公地点位于扬州市邗江中路 338 号，法定代表人（区长）为韩方。扬州市邗江区人民政府与本公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

公司董事会对扬州市邗江区人民政府的交易履约能力进行了必要的尽职调查，扬州市邗江区人民政府作为政府机关资信情况良好，有足够的支付能力支付资产转让款，本次资产转让不会造成本公司资产转让款不能收回的风险。

三、交易标的基本情况

公司原扬子厂区位于扬州市邗江区槐泗镇，占地 280 亩（该土地权属江苏亚星汽车集团有限公司，公司租用），房屋建筑面积 79149.66 平方米。根据扬州市邗江区城市建设规划，公司原扬子厂区项下地块列入统一规划区域，2010 年 8 月公司优化了生产布局，关闭了原扬子厂区，降低了生产成本。目前该厂区地上建筑物、附着物、部分设备及部分库存物资处于闲置状态。截止 2011 年 3 月 31 日，上述资产的账面净值为 7776.40 万元。

公司聘请江苏华信资产评估有限公司对上述转让资产以成本法进行了评估，根据江苏华信资产评估有限公司以 2011 年 3 月 31 日为基准日的《资产评估报告》（苏华评报字[2011]第 017 号），该转让资产的评估值为 9968.76 万元。交易双方以此为基础确定交易价格为 9968.76 万元。

交易标的不存在抵押、质押或者其他第三人权利，也不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，未被司法机关采取查封、冻结等强制措施。

四、交易合同的主要内容及履约安排

2011 年 6 月 15 日，公司（甲方）与扬州市邗江区人民政府（乙方）在扬州签署了《资产转让合同书》，合同的主要条款如下：

1. 根据江苏华信资产评估有限公司以 2011 年 3 月 31 日为基准日的评估报告，转让资产的评估值为人民币 9968.76 万元。甲、乙双方确定转让资产的转让价款为人民币 9968.76 万元，乙方以现金方式支付。

2. 甲、乙双方同意，乙方于本合同签署后十日内向甲方支付转让价款中的 3000

万元。剩余款项人民币 6968.76 万元，乙方于 2011 年 12 月 31 日前支付 2068.76 万元，2012 年 3 月 31 日前支付 4900 万元。

3. 甲方在本合同生效且收到上述转让价款中的 3000 万元后十日内将无权利瑕疵的相关地上建筑物的房产证原件及转让资产移交给乙方，双方签署资产移交确认书。

4. 本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字、加盖甲、乙双方公章，并经甲方股东大会批准本次资产转让后生效。

五、涉及出售资产的其他安排

本次出售资产不涉及人员安置、土地租赁等情况，交易完成后不会产生关联交易，也不产生同业竞争。

六、出售资产的目的和对公司的影响

根据扬州市邗江区城市建设规划，公司原扬子厂区项下地块列入统一规划区域，2010 年 8 月公司优化了生产布局，关闭了原扬子厂区，降低了生产成本。目前该厂区地上建筑物、附着物、部分设备及部分库存物资处于闲置状态。本次资产出售使公司变现闲置、低效资产，有利于增加公司现金流，符合公司实际经营和未来发展需要。

本次转让资产的账面净值为 7776.40 万元，转让价格为 9968.76 万元，可为公司带来资产转让收益 2192.36 万元。

七、备查文件目录

1. 公司第四届董事会第十六次会议决议。
2. 《资产转让合同书》。
3. 《资产评估报告书》。

扬州亚星客车股份有限公司董事会

二〇一一年六月十五日

扬州亚星客车股份有限公司
拟转让部分实物资产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2011]第017号



江苏华信资产评估有限公司

二〇一一年六月九日

扬州亚星客车股份有限公司
拟转让部分实物资产评估项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文	
一、委托方及其他报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象及评估范围.....	6
四、评估基准日.....	12
五、价值类型及定义.....	12
六、评估假设.....	12
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	14
九、评估程序实施过程 and 情况.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报日.....	19

评估报告书附件

- 1、 有关经济行为文件
- 2、 产权证明文件复印件
- 3、 委托方营业执照复印件
- 4、 委托方承诺函
- 5、 注册资产评估师的承诺函
- 6、 资产评估机构资格证书及营业执照复印件
- 7、 本项目签字注册资产评估师资格证明文件

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，恪守独立、客观、公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告中所陈述的内容是客观的和真实的。

二、本评估机构及注册资产评估师在评估对象中与被评估资产不存在任何现实的或预期的利益，同时对委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

三、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并签字确认；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、注册资产评估及其所在评估机构师具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

五、本报告是注册资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日进行估算，并由其所在评估机构出具的书面专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

六、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对部分房屋尚未领证也未见规划许可证的事项进行了充分的揭示，我们不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、本评估报告的结论我们没有扣除评估对象中可以抵扣的增值税进项税额，本报告仅为评估报告中载明的评估目的和评估报告使用者，不得被其他第三方使用或用于报告限定评估目的之外的其他用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。评估报告的全部或部分不得被摘抄、引用或披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

扬州亚星客车股份有限公司
拟转让部分实物资产评估项目
资产评估报告书摘要
苏华评报字[2011]第017号

扬州亚星客车股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，主要采用成本途径的评估方法，对扬州亚星客车股份有限公司拟转让而委托评估的部分实物资产进行了评估，现将评估结论简要报告如下。

评估目的：为委托方资产转让提供作价参考依据。

评估方法：成本法。

评估对象：扬州亚星客车股份有限公司拟转让的扬子客车厂区的部分实物资产，属于单项资产评估。

评估范围：拟转让的部分实物资产，包括库存物资、建筑物、设备及工装、模夹具。其中库存物资 2054 项，账面余额 7,154,008.55 元；房屋共计 71 项，建筑面积合计 79,149.66 平方米（账面原值 74,572,047.79 元，账面净值 51,447,528.74 元），构筑物及其他辅助设施 40 项（账面原值 13,778,096.85 元，账面净值 5,216,065.76 元）；机器设备 938 项 1060 台（账面原值 51,035,695.18 元，账面净值 10,548,880.86 元）、模具、工装夹具共计 926 项 1382 台（账面原值 18,895,570.85 元，账面净值 2,720,499.36 元）、电子设备共计 293 项 293 台（账面原值 11,310,249.36 元，账面净值 677,039.93 元）。

价值类型：在原地继续使用前提下的市场价值。

评估基准日：2011 年 3 月 31 日。

评估结论：经评估，扬州亚星客车股份有限公司拟转让的部分实物资产在原地继续使用前提下于评估基准日 2011 年 03 月 31 日时的评估值为 **9,968.76 万元**，（大写人民币玖仟玖佰陆拾捌万柒仟陆佰元整），与账面净值 7,776.40 万元的差异为 +2,192.36 万元，差异率为 +28.19%。

上述评估结论中未扣除可抵扣的设备增值税进项税额、也未考虑资产数量、价值类型等发生变化对评估结论的影响。

本报告评估结论使用有效期为一年即：二零一一年三月三十一日至二零一二年三月三十日。

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

扬州亚星客车股份有限公司
拟转让的部分实物资产评估项目
资产评估报告书正文

苏华评报字[2011]第017号

江苏华信资产评估有限公司接受扬州亚星客车股份有限公司的委托，根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用了成本途径的评估方法，按照必要的评估程序，对扬州亚星客车股份有限公司拟转让的扬子客车厂区的部分实物资产在原地继续使用前提下于评估基准日 2011 年 3 月 31 日时的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及其他报告使用者

（一）委托方

委托方名称：扬州亚星客车股份有限公司

也是产权持有人。

1. 基本情况

被评估单位：扬州亚星客车股份有限公司

住 所：扬州市渡江南路 41 号

公司类型：股份有限公司（上市）

股票简称：亚星客车

股票代码：600213

注册资本：22000 万元人民币

法定代表人：金长山

2. 历史沿革

扬州亚星客车股份有限公司（以下简称公司或本公司）是经江苏省人民政府苏政复（1998）122号文批准，由江苏亚星汽车集团有限公司（原名江苏亚星客车集团有限公司）作为主发起人，联合扬州江扬船舶集团公司、扬州经济技术开发区开发总公司、江苏扬农化工集团有限公司、扬州冶金机械有限公司共同发起设立的股份有限公司。1999年7月16日经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]85

号文核准，向社会公开发行人民币普通股6,000.00万股，并于1999年8月31日在上海证券交易所挂牌交易。

2004年，江苏亚星汽车集团有限公司将其持有公司的12,857.25万股国家股中的11,527.25万股（占公司60.67%的股份）转让给扬州格林柯尔创业投资有限公司，并于2004年4月30日完成股权过户手续。

2006年6月，扬州格林柯尔创业投资有限公司将其持有公司的11,527.25万股（占公司60.67%的股份）转让给江苏亚星汽车集团有限公司，并于2006年12月7日完成股权过户手续。

2007年5月，公司2007年第一次临时股东大会通过向无限售流通股6,000.00万股，以资本公积金按10：5的比例定向转增股本3,000.00万股。现在的流通股本合计为22000万股。

2010年底时公司的前十大流通股股东如下：

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
江苏亚星汽车集团有限公司	118,167,600	53.71
中国华融资产管理公司	6,072,400	2.76
全国社保基金一一零组合	6,041,810	2.75
全国社保基金六零四组合	4,822,148	2.19
中国工商银行-招商核心价值混合型证券投资基金	3,958,512	1.8
中国银行-招商先锋证券投资基金	3,427,597	1.56
中国工商银行股份有限公司企业年金计划	1,349,934	0.61
招商基金公司-瑞泰稳健配置1号	1,253,800	0.57
上海隆升资产管理有限公司	1,234,903	0.56
吴海燕	1,070,191	0.49
合 计	147,398,895	67

公司法定代表人：金长山；公司注册资本：22,000.00万元人民币；企业法人营业执照号：321000000006667。

公司经营范围：客车、特种车、农用车、汽车零部件的开发、制造、销售、进出口及维修服务。机动车辆安全技术检验（依法取得行政许可后在许可范围内经营）。

（二）其他报告使用者

按照约定，本报告的使用者为委托方及本次经济行为涉及的第三方，本报告的任何信息除非法律需要，不可以公布于任何媒体及社会公众。

二、评估目的

本次的评估目的是资产转让，扬州亚星客车股份有限公司拟转让的扬子客车厂区的部分实物资产，因此需要了解委估资产在评估基准日时的市场价值，为本次资产转让行为提供作价参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象：扬州亚星客车股份有限公司拟转让的扬子客车厂区的部分实物资产，属于单项资产评估。

评估范围：拟转让的部分实物资产，包括：库存物资、建筑物、设备及工装、模夹具。其中库存物资 2054 项，账面余额 7,154,008.55 元；房屋共计 71 项，建筑面积合计 79,149.66 平方米（账面原值 74,572,047.79 元，账面净值 51,447,528.74 元），构筑物及其他辅助设施 40 项（账面原值 13,778,096.85 元，账面净值 5,216,065.76 元）；机器设备 938 项 1060 台（账面原值 51,035,695.18 元，账面净值 10,548,880.86 元）、模具、工装夹具共计 926 项 1382 台（账面原值 18,895,570.85 元，账面净值 2,720,499.36 元）、电子设备共计 293 项 293 台（账面原值 11,310,249.36 元，账面净值 677,039.93 元）。

具体以委托方申报的资产评估明细表为准，我们的清查评估范围与委托评估范围完全一致。

委估资产的基本情况如下：

（一）、存货

申报评估的库存物资共计2054项，账面余额7,154,008.55元，主要为外购或外协零配件，用于汽车装配生产线。由于目前相关主产品已停产，委估的库存物资至评估基准日已在库停用2年左右，以后亦不准备用于日常生产，目前只能提供给维修市场作为备品备件使用，上述库存物资已计提部分减值准备。

（二）、建筑物

房屋共计71项，包括：联合车间、冲压车间、过渡涂装厂房、发泡车间、磨具车间、钢材仓库、办公楼、传达室等，申报建筑面积合计 79,149.66 平方米（账面原值 74,572,047.79 元，账面净值 51,447,528.74 元）。该公司申报评估的部分房屋建筑物实物与房屋产权证不符，原因为过去厂区内部分房屋拆除重建后未及时办

理相关房屋产权证变更手续。基准日时经过实地查勘后，确认以下情况：申报评估的 71 项房屋建筑面积合计为 79,149.66 平方米，其中领有房屋所有权证的房屋共计 8 项（账面原值 37,517,661.10 元，账面净值 30,137,857.22 元），权证面积合计为 37,598.44 平方米（扬邗房权证城字第 110506 号、扬邗房权证城字第 110503 号、扬邗房权证城字第 112446 号）。

基准日时“新厂房三期各车间电缆款”（账面原值 58,541.45 元，账面净值 42,280.57 元）无实物对应；已拆除的房屋有 11 项（账面原值 4,300,513.36 元，账面净值 2,325,556.28 元，建筑面积 5,046.00 平方米）；另账面未反映，现场实际存在的房屋有 11 项（盘盈，建筑面积 5,061.85 平方米）。至评估基准日时，委估房屋未设定他项权利。

因此本次实际评估的房屋中，面积合计为 36,505.22 平方米的房屋尚未领取房屋所有权证和规划许可证。

房屋明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	扬邗房权证城字第 110506 号-28	办公楼	砖混	1993 年 8 月	1625
2		扬子基地调试厂房	钢结构	2006 年 10 月	900
3		磷化车间	排架	1993 年 8 月	1672
4		联合车间	排架	1992 年 12 月	3883
5		锅炉房	框架	1992 年 12 月	327
6		冲压车间	排架	1992 年 12 月	2008
7		配电房	砖混	1992 年 12 月	149
8		空压房	框架	1992 年 12 月	165
9		风机房	框架	1992 年 12 月	203
10		发电机房	砖混	1993 年 5 月	205
11		木工房	砖混	1993 年 12 月	147
12		车间办公楼	砖混	1993 年 12 月	472
13		磨具车间	排架	1993 年 12 月	754
14		汽配房	框架	1992 年 12 月	1867
15		乙炔房	砖混	1992 年 12 月	61
16		钢材仓库	排架	1992 年 12 月	1400
17		钢材库	排架	1994 年 10 月	1769
18		底盘仓库	砖混	1993 年 5 月	305

19	扬邗房权证城字第 110506 号-30	传达室	框架	1993 年 10 月	30.6
20		水泵房	砖混	1994 年 3 月	21
21	扬邗房权证城字第 110506 号-32	综合楼	砖混	1994 年 10 月	1780
22	扬邗房权证城字第 110503 号-57	地泵房	砖混	1994 年 12 月	57.56
23		农用车间	砖混	1995 年 3 月	2133
24		妇健房	砖混	1995 年 3 月	20
25	扬邗房权证城字第 110503 号-59	传达室(北大门)	框架	1996 年 10 月	27.97
26		车间办公室	框架	1993 年 5 月	850
27		三期仓库	框架	1995 年 10 月	1272
28	扬邗房权证城字第 110503 号-55	制作件车间	排架	1997 年 12 月	3957.35
29		三期锅炉房	框架	1997 年 12 月	1010
30		三期配电房	砖混	1997 年 12 月	229
31		新厂房	砖混	1997 年 12 月	1372
32		简易房	砖木	1992 年 12 月	158
33		职工浴室	砖混	1993 年 12 月	595
34		厂工食堂	排架	1993 年 12 月	1370
35		联合厂房内冷冻机房	框架	1998 年 12 月	55
36		发泡车间	砖混	1999 年 3 月	546
37		钢材库	砖混	1999 年 4 月	350
38		发泡车间(金加工车间及办公室、厕所)	砖混	1999 年 4 月	546
39		三期厂房(水池、空压站池、总装焊装涂装车间、附属房)	砖混	1999 年 5 月	125
40		三期小件车间(砖木、屋架结构)	砖混	1999 年 12 月	723
41		危险品仓库办公室(空压站)	框架	1999 年 12 月	165
42		危险品库	砖混	1999 年 12 月	467
43		氧气站	砖混	2000 年 12 月	36
44		焊装车间配电房	砖混	2001 年 12 月	83
45		过渡涂装厂房	钢结构	2002 年 12 月	4320
46	扬邗房权证城字第 112446 号-66、67、70	客车生产线厂房	框架	2005 年 6 月	28719.33
47		厕所	砖混	1992 年 12 月	111
48	扬邗房权证城字第 110503 号-56, 盘盈, 其中 546 平方米未领有权证	构件制作车间	排架	1995 年 6 月	1946.63
49	盘盈	二期油漆车间	排架	1995 年 6 月	1000

50	盘盈	二期装焊附属车间	钢结构	1995年6月	522
51	盘盈	调试办公室	框架	1995年6月	70
52	盘盈	底盘库休息室	砖混	1995年6月	15
53	盘盈	农用车间办公室	砖混	1995年6月	192
54	盘盈	大车棚	钢结构	2007年6月	1194
55	盘盈	画廊	框架	1994年6月	45
56	盘盈	小亭	砖混	2005年6月	20.88
57	盘盈	东北角一间办公室及简易棚	砖混	1999年4月	38.34
58	盘盈	加油站铝合金房及不锈钢栏杆	铝合金	2008年4月	18
59	并入钢材库	供应科微机房		1999年12月	
		小计(一)			74103.66
60	无实物对应	新厂房(三期各车间电缆款)		1999年8月	
61	未见实物	环保站	砖混	1992年12月	68
62	未见实物	加油站	框架	1993年10月	83
63	未见实物	车房	砖混	1993年12月	215
64	未见实物	危险品库	砖混	1994年10月	132
65	未见实物	乙炔汽房	砖混	1995年3月	103
66	未见实物	成品维修车间	砖混	1995年3月	1045
67	未见实物	汽车检测房	砖混	1996年10月	756
68	未见实物	汽车库	钢结构	1996年10月	1409
69	未见实物	油漆车间	排架	1992年12月	1115
70	未见实物	销售公司加油站	框架	1999年6月	75
71	未见实物	检修车间	砖混	2000年10月	45
		小计(二)			5046
		合计(一)+(二)			79149.66

构筑物及其他辅助设施 40 项，包括：道路、围墙、烟囱、水塔、蒸汽管道（账面原值 13,778,096.85 元，账面净值 5,216,065.76 元）。基准日时有 6 项未见实物（账面原值 883,923.60 元，账面净值 413,349.99 元）；另账面未反映，现场实际存在的构筑物及其他辅助设施有 2 项（盘盈，分别为 1 项二期煤棚，建筑面积 144.00 平方米和 1 项小车棚，建筑面积 98.00 平方米）。

构筑物明细如下：

序号	备注	构筑物名称	结构	建成年月	面积/长度/座 (m ² /m/座)
1		新厂区围墙	砖砌	1992年10月	1370m
2	并入传达室 评估	厂区正大门	砖砌	2003年11月	18m
3	未见实物	道路	砼	1993年10月	4327m ²

4		厂内上水管道	钢管、长 940 米主 管直径 160 毫米	1992 年 12 月	940m
5		烟囱	砖混	1992 年 12 月	88m
6		排水工程	砖砌、长 1900 米主 管直径 80 毫米	1993 年 5 月	1900m
7		二期水井水塔	砖混	1993 年 5 月	1 座
8		煤棚	简易钢结构	1993 年 10 月	267m ²
9	未见实物	三期道路	砼	1996 年 12 月	7450m ²
10		三期水塔	砖混	1996 年 12 月	1 座
11		场地道路	砼	1996 年 12 月	5600m ²
12		烟囱烟道	砖混	1997 年 12 月	1 座
13		化粪池	砖砌	1997 年 12 月	9 座
14		绿化工程		1992 年 12 月	3000m ²
15		排污站	框架	1997 年 12 月	823m ²
16		驻坡台	砖砌	2003 年 6 月	91.5m ²
17		围墙（原 00081 卡片）	砖砌	1993 年 10 月	3054m
18		停车场（原 00083 卡片）	砼	1993 年 5 月	1000m ²
19		二期煤棚	钢结构	1995 年 6 月	144m ²
20		小车棚	简易钢结构	1995 年 6 月	98m ²
21	盘盈	三期临时供排水	镀锌管、埋地	1997 年 12 月	4600m
22	盘盈	厂区给水管道	无缝钢管、水压 1MPa、埋地	1995 年 1 月	1500m
23	由设备转入	压缩空气管道	直径 120 毫米无缝 钢管、架空+埋地	1995 年 1 月	700m
24	由设备转入	真气管道	直径 100 毫米无缝 钢管、架空有保温	1995 年 1 月	600m
25	由设备转入	锅炉蒸汽管道	直径 100 毫米无缝 钢管、架空有保温	1996 年 7 月	650m
26	由设备转入	空压管道系统	直径 100 毫米无缝 钢管、架空+埋地	1997 年 9 月	1200m
27	由设备转入	生活区消防管道	直径 100 毫米无缝 钢管、架空+埋地	1999 年 1 月	300m
28	由设备转入	生活区蒸汽管道	直径 60 毫米无缝 钢管、架空+埋地	1999 年 1 月	400m
29	由设备转入	新厂房管道门窗		1999 年 1 月	
30	由设备转入	地轨道		1993 年 5 月	600m
31	在房屋中已 评估	防盗门窗		1998 年 10 月	
32	在房屋中已 评估	六车间办公室铝合金 隔断及天花		1999 年 12 月	
33	在房屋中已 评估	三车间铝合金隔断		2000 年 10 月	
34	在房屋中已 评估	七车间铝合金隔断		2000 年 10 月	
35	在房屋中已 评估	冲压车间铝合金隔断		2000 年 12 月	

36	在房屋中已评估	铝合金隔断		2001 年 4 月	
37	未见实物	钢材库棚		1993 年 10 月	403m ²
38	未见实物	河边驳岸		1996 年 10 月	
39	未见实物	底盘库大棚		2001 年 1 月	455m ²
40	未见实物	净化池		2001 年 8 月	

委估房屋及构筑物主要建于九十年代，主要为砖混和排架结构。房屋建造标准一般，维护状况和使用状况一般。

上述建筑物占地（土地使用权证号：邗国用（1999）字，座落于邗江县槐泗镇北扬菱公路西侧，土地使用者为江苏亚星客车集团有限公司，面积 242833.00m²，用途：工业用地，使用权类型为出让，终止日期：2048 年 12 月 31 日）不在本次委托评估范围内。

（三）、设备

申报评估的机器设备共计 938 项 1060 台（账面原值 51,035,695.18 元，账面净值 10,548,880.86 元）；主要为生产 6--12 米公路、公交客车、双层客车的冲压、涂装和总装的专用设备、检测设备以及与其配套的通用设备，设备购置使用年代从 1975 年 3 月至 2009 年 12 月，整个厂区分三期工程建设完成的，拥有二条完整的整车生产线，其中一期主要生产 6--8 米公路、公交客车，二期主要生产 6--12 米公路、公交客车（涂装为 6--10.5 米），三期主要为涂装车间主要生产 10.5--12 米公路、公交客车、双层客车，分布在公司扬子厂区各工段上。有 423 台已报废无修复使用价值（账面原值 3,288,718.32 元，账面净值 510,452.97 元）；有 43 台有帐无物（账面原值 1,753,893.71 元，账面净值 219,319.04 元），有 32 项 51 台机器设备有物无帐。其余账物相符。

模具、工装夹具共计 926 项 1382 台（账面原值 18,895,570.85 元，账面净值 2,720,499.36 元），主要为前风窗玻璃校对模、后风窗玻璃模、风窗止口模、地板骨架焊接胎模、侧板模具、右侧围模具及后桥存放架、货料等。基准日时有 1 项已报废无修复使用价值（账面原值 62,000.00 元，账面净值 34,440.40 元）；有 56 项有帐无物（账面原值 7,429,195.66 元，账面净值 694,712.10 元），有模夹具、工装 130 项有物无帐。其余账物相符。

电子设备共计 293 项 293 台（账面原值 11,310,249.36 元，账面净值 677,039.93 元），主要包括电脑、打印机、复印机、空调等设备，分布在公司扬子各分厂、科

室内。基准日有 267 台有帐无物(账面原值 9,309,424.96 元,账面净值 573,812.98 元),另有电子设备 12 项有物无帐。其余账物相符。

目前上述厂区处于停产状态。

由于生产结构调整,委估资产自2009年停产至今,基准日时全部设备已停止运行,受条件限制,评估人员在现场时未能对委估设备进行开机联动测试,现场时我们仅对停产状态下的设备外观、安装规范情况进行了勘察,基准日时委估设备外观基本完整,停产期进行了必要的设备维护保养措施。本次评估以资产在原地维持原有用途继续使用为前提。

四、评估基准日

根据委托方的要求,本次确定评估的基准日为2011年3月31日,为最接近本次经济行为的会计结算日。本报告中的一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

五、价值类型及定义

根据本次评估目的,本报告选取了在持续使用前提下的市场价值。市场价值定义:自愿买方与自愿卖方均自愿地、非强迫地在对被交易资产拥有合理理解的情况下进行公平交易而成交的金额。当事人双方应各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。这一定义中隐含着两个基本假设,即:资产的最佳使用和有关的交易金额可为广大的买方所接受。

六、评估假设

- 1、资产转让方合法拥有委估资产的所有权,评估对象可以在基准日后得以在原地按现有用途继续使用下去;
- 2、委托方所提供的资产权属资料及有关凭证是真实、完整、合法的,不存在未揭示的抵押、担保或其他优先负债;
- 3、假设交易双方都是地位平等的交易者,能做出理性的判断;
- 4、无其他不可预测和不可抗力因素对委估资产造成的重大不利影响;

七、评估依据

本次评估的主要评估依据列示如下：

（一）准则依据

- 1、财政部财企字[2004]20号关于印发《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》的通知及附件；
- 2、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估价值类型指导意见》；
- 3、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估准则—评估报告》；
- 4、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估准则—评估程序》；
- 5、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估准则—机器设备评估》；
- 6、中国资产评估协会（中评协[2007]189号）《资产评估准则—不动产评估》；
- 7、中国注册会计师协会 2003 年（会协[2003]18 号）关于《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

（二）经济行为依据

扬州亚星客车股份有限公司与江苏华信资产评估有限公司签定的《资产评估业务约定合同》。

（三）产权证明文件

- 1、有关资产的购建协议、合同书及其他有关数据文件资料；
- 2、扬房权证维字第 110503 号、扬房权证维字第 110506 号、扬房权证维字第 112446 号《房屋所有权证》；
- 3、邗国用（1999）字《国有土地使用证》。

（四）采用的取价依据文件

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《机电产品报价手册》（2011年）；
- 3、原江苏省机械工业厅《设备完好标准 JB/nJ015-90》和国家有关的行业专用设备完好等级标准；
- 4、原机械工业部（1995）机械计1041号文《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；
- 5、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2004 年）；
- 6、《江苏省安装工程计价表》（2004 年）；
- 7、《全国统一建筑安装工程工期定额》（2000 年）

- 8、《扬州市建筑与装饰工程补充计价表》(2006 年);
- 9、江苏省、扬州市有关各项建筑规费的取定标准
- 10、《扬州工程造价管理》公布的 2011 年 3 月份建筑工程材料指导价;
- 11、委托方提供的原始资料、资产评估申报明细表等;
- 12、评估人员对被评估实物的实地勘察工作记录和收集的相关资料。

八、评估方法

1、存货—库存商品的评估方法:

由于目前相关主产品已停产,委估的库存物资至评估基准日已在库停用 2 年左右,以后亦不准备用于日常生产,目前只能提供给维修市场作为备品备件使用,本次评估对该部分库存商品按市场可接受价作为评估值。

2、建筑物的评估方法:

本次评估因为我们无法采集到周边同一地区、类似工业用房、构筑物的市场成交价格信息,我们也无法确认房屋、构筑物的单独收益金额,因此无法采用市场法及收益法评估。考虑委估资产的工业自用特点,我们采用了成本法评估。

1、计算公式

建筑物评估值=重置全价×成新率

2、重置全价的构成

重置全价=建筑安装工程费用+综合前期费+前期附加费+资金成本

2.1、建筑安装工程费用的计算

因为估价对象既无完整的决算资料又无图纸资料,所以我们根据 2004 版《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省安装工程计价表》,参照《江苏省建筑工程概算指标》采用重编决算法确定建筑安装工程费用。此法是以待估建筑物的分部分项工程费为基础,再加上措施费、其他项目费、规费和税金等估算出建筑物的建筑安装工程费用。

2.2、综合前期费及前期附加费的确定

综合前期费用:考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划设计费、招投标管理费等。在本次评估中,依据委估资产的实际情况,以适当的比例确定工程前期费用。其比例为建筑工程造价的 7% (设计勘探费 2.5%,建设

单位管理费 3%、监理费及其它费用 1.5%)。

前期附加费：依据江苏省、扬州市有关部门的规定，我们考虑了白蚁防治费、墙改基金、市政基础设施配套费等内容，按 115.3 元/平方米计取。具体内容如下：

白蚁防治费：2.3 元/平方米建筑面积 【苏价工（96）422 号 扬价工（96）222 号】

墙改基金：8 元/平方米建筑面积 【苏财综（2003）153 号】

市政基础设施配套费：105 元/平方米建筑面积 【苏价涉（99）180 号 扬价工（98）118 号】

2.3、资金成本的确定

根据评估基准日银行贷款利率，考虑工程合理工期，假设建设资金均匀投入，计算其资金成本。

3、成新率的确定

房屋采用理论成新率和完好分值率相结合的方法综合考虑房屋建筑物承重结构、围护结构及装修的实际使用、维修、保养状况，评定各部分的鉴定分值，加权确定，得出综合成新率。构筑物主要采用年限法确定成新率。

3.1、理论成新率

理论成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

3.2、完好分值率的计算

将影响房屋成新率的主要因素按结构（基础、承重构件、非承重墙体、屋面、楼地面）、装修（门窗、外墙、内墙、顶棚、细木装修）、设备（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重规定的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场实际勘察，确定分项评估完好值，在此基础上计算完好分值率。

3、设备（含模具与工装及夹具）的评估方法：

一般而言，对机器设备进行评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

由于被评估单位没有对本次评估的生产设备的收益单独计量，因此无法采用收益法评估；对部分在市场上可以了解到同类设备二手价的我们直接采用市价法评估，由于本次委估设备主要为生产 6--12 米公路、公交客车、双层客车的冲压、涂装和总装的专用设备、检测设备，在市场上成交案例很少，无法收集到足够的成交案例，无法采用市场法评估；故只能采用成本法进行评估。对已报废无修复使用价值的直接按残余价值评估。

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，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象市场价值的方法。

成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后确定委估对象价值的方法。

1、重置成本的确定：

(1) 对有现行价格可询的设备均采用现行市场购置价加上运杂费、安装调试费等其他费率作为其重置成本；

(2) 对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的设备比较的基础上进行修正，用类比法确定其重置成本。

(3) 模具、工装及夹具重置成本的确定

(1) 大型工装、模具主要采用类比法确定，计算公式为

$$M_x = M_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \div K_{x1} \times K_{x2} \times K_{x3} \times K_{x4}$$

影响型腔模具价格的因素很多，如模具规格、模具结构、精度等，因此需考虑影响因素 K 对估价予以修正。本次我们考虑了对型腔模具价格影响较大的四个因素系数。包括：产品尺寸系数 K₁、模具结构复杂系数 K₂、产品表面特征系数 K₃、产品精度系数 K₄。

(2) 其他模具、工装夹具采用材料系数法，根据模具尺寸和材料价格可计算出模具材料费，进而计算出其重置价。

本次评估中设备重置成本包含可抵扣的增值税进项税额。

3、成新率的确定

对本次委估的设备的成新率主要采用年限法确定，基本计算公式为：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

4、评估净值的确定

评估净值的计算公式为：评估净值 = 重置成本 × 成新率

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家现行有关资产评估的政策和评估准则规定，我们对委估的部分实物资产实施了如下的评估程序：

（一） 明确评估业务基本事项

与委托方进行充分沟通，明确了评估报告使用者、评估范围和评估基准日等。

（二） 签订业务约定书

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的项目经理承接了本次评估业务。

（三） 编制评估计划

由项目经理选择专业人员，并对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等制定本项目的评估计划。

（四） 现场调查

我们会同委托方有关人员，进行现场勘察与鉴定，对资产状况进行查看、记录，并与资产管理和使用人员进行交谈，了解资产使用、维护、管理状况。查阅审核委估资产的施工图纸等资料。

（五） 收集评估资料

根据评估业务的具体情况，从市场渠道获取材料和设备的价格资料，从委托方获取评估需要的基础资料并进行必要分析、归纳和整理，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（六） 评定估算

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

（七） 编制和提交评估报告

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估结果报告书，经三级审核后，向委托方提交正式的资产评估报告书。

十、评估结论

经评估，扬州亚星客车股份有限公司拟转让的部分实物资产在原地继续使用前提下于评估基准日 2011 年 03 月 31 日时的评估值为 **9,968.76** 万元，（大写人民币玖仟玖佰陆拾捌万柒仟陆佰元整），与账面净值 7,776.40 万元的差异为+2,192.36 万

元，差异率为+28.19%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产（库存物资）	715.40	389.43	-325.97	-45.56
长期投资	-	-	-	
固定资产	7,061.00	9,579.33	2,518.33	35.67
其中：在建工程	-	-	-	
建筑物	5,666.36	7,574.77	1,908.41	33.68
设 备	1,394.64	2,004.56	609.92	43.73
无形资产	-	-	-	
其中：土地使用权	-	-	-	
其他资产	-	-	-	
资产总计	7,776.40	9,968.76	2,192.36	28.19

与账面差异的原因详见上述分析。

我们的评估结论中未扣除可抵扣的设备增值税进项税额、也未考虑资产数量、价值类型等发生变化对评估结论的影响。

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师执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本次委托评估的房屋中，有面积合计为 36,505.22 平方米的房屋尚未领取房屋所有权证和规划许可证，本次评估中未考虑办证税费及可能的面积差异对评估结论可能造成的影响。

2、基准日时委估资产处于停用状态，我们在现场勘察时受条件限制未能对委估设备进行开机测试，本次评估结论是假设委估资产可以在原地持续使用前提下得出的。

3、我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

4、基准日之后本报告出具之前的 2011 年 4 月 20 日，扬州亚星客车股份有限公司董事会发布了“股权变更公告”，公告了下列事项：

“2011 年 3 月 3 日，扬州亚星客车股份有限公司（以下简称“公司”）控股股东江苏亚星汽车集团有限公司（以下简称“亚星集团”）与潍柴（扬州）亚星汽车

有限公司签署了《关于扬州亚星客车股份有限公司 51%国有股份变更协议》，亚星集团拟将其持有的本公司 11,220 万股国有股份（占总股份的 51%）无偿划转变更给潍柴扬州持有。公司于 2011 年 3 月 4 日发布了《关于重大事项进展情况的提示性公告》。”该国有股份变更尚需取得中国证券监督管理委员会的审核通过，至本报告出具时上述审核尚未通过，股权也未发生变更。上述股权变更行为对本次的资产转让行为无影响。

其他事项说明：

1、完成本项目的注册资产评估师在本次经济行为中与相关当事方没有利益关系或偏见；对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告使用限制

本评估报告只能由委托方及本次经济行为涉及的第三方用于报告载明的评估目的和用途，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。

2、评估结论的有效使用期限

本评估分析报告结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2011 年 3 月 31 日起计算，至 2012 年 3 月 30 日止。

3、若发生评估目的、价值类型改变等重大事项时，不能直接使用本评估结论。基准日后，若资产遇有重大自然力和其他不可抗力因素并对评估结论产生较大影响时，本报告结论不再适用。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为**2011年06月09日**

(本页无正文)

评估机构法定代表人：王大庆

签 名：

注册资产评估师 曹文明

签 名：

注册资产评估师 俞家清

签 名：

江苏华信资产评估有限公司

二〇一一年六月九日

公司地址：南京市云南路31-1号苏建大厦21-22层

邮 编：210008

联系电话：025 -84410941、84528496

传 真：025 - 84410423