

扬州亚星客车股份有限公司拟资产转让所涉及
扬州亚星客车股份有限公司的部分资产市场价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2014)第 0031 号

(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一四年六月五日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18

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收集的资料，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。

二、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；与委托方和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、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的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、注册资产评估师及其所在评估机构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运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，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评估对象可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认。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。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、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。

**扬州亚星客车股份有限公司拟资产转让所涉及的
扬州亚星客车股份有限公司的部分固定资产市场价值**

资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2014)第 0031 号

山东正源和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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对扬州亚星客车股份有限公司拟资产转让经济行为所涉及的扬州亚星客车股份有限公司部分固定资产—房屋建筑物类资产在 2014 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

(一) 评估目的

本次评估目的是对扬州亚星客车股份有限公司部分固定资产—房屋建筑物类资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为扬州亚星客车股份有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为扬州亚星客车股份有限公司部分固定资产—房屋建筑物类资产市场价值，评估范围是扬州亚星客车股份有限公司截止 2014 年 3 月 31 日申报的房屋建筑物类资产。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2014 年 3 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、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，以资产的继续使用和公开市场为前提，采用成本法进行了评估。

(六) 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，采用成本法评估结果作为扬州亚星客车股份有限公司部分资产在评估基准日 2014 年 3 月 31 日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

扬州亚星客车股份有限公司资产评估结果汇总表

截止日期：2014年3月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	66,224,532.82	55,691,355.24	96,750,891.38	57,840,049.40	46.10	3.86
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	61,787,385.24	51,909,176.87	89,083,950.03	54,208,174.57	44.18	4.43
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	4,437,147.58	3,782,178.37	7,666,941.35	3,631,874.83	72.79	-3.97
	固定资产合计	66,224,532.82	55,691,355.24	96,750,891.38	57,840,049.40	46.10	3.86

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

(七) 使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日2014年3月31日起计算，一年内有效，即自2014年3月31日至2015年3月30日止。

(八) 特别事项

1. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2. 本次评估中，房屋建筑物所占用土地为扬州亚星客车股份有限公司租赁江苏亚星客车集团有限公司的土地。评估时未考虑土地使用权对房屋建筑物评估价值的影响。

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，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**扬州亚星客车股份有限公司拟资产转让所涉及的
扬州亚星客车股份有限公司的部分固定资产市场价值
资产评估报告**

鲁正信评报字(2014)第 0031 号

扬州亚星客车股份有限公司：

山东正源和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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对扬州亚星客车股份有限公司拟资产转让所涉及的扬州亚星客车股份有限公司部分固定资产—房屋建筑物类资产在 2014 年 3 月 31 日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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)委托方及产权持有单位简介

1. 本次评估的委托方及产权持有单位均为扬州亚星客车股份有限公司

中文名称：扬州亚星客车股份有限公司

公司注册号：321000000006667

公司法定代表人：金长山

公司注册资本：22,000.00 万元

公司住所：扬州市邗江汽车产业园潍柴大道 2 号

公司所处行业：属机械制造行业下的汽车行业

2. 经营业务范围

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)。

3. 产权持有单位历史沿革

扬州亚星客车股份有限公司(以下简称公司)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。

经 2011 年 4 月 18 日国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2011]278 号《关于扬州亚星客车股份有限公司股份持有人变更有关问题的批复》，和 2011 年 9 月 7 日中国证券监督管理委员会证监许可[2011]1425 号《关于核准潍柴(扬州)亚星汽车有限公司公告扬州亚星客车股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》，江苏亚星汽车集团有限公司将持有公司的 51.00%股权无偿划拨给潍柴(扬州)亚星汽车有限公司，并于 2011 年 9 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完划转股份的过户登记手续。

4. 产权持有单位对被评估对象执行的会计政策

(1) 固定资产确认标准：

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

(2) 固定资产计价：

按取得时的实际成本计价。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。

(3) 固定资产分类为：

房屋建筑物、机器设备、运输工具及其他设备。

(4) 固定资产折旧方法：

采用直线法计提折旧，并按各类固定资产的原值、估计经济使用年限和预计残值确定其折旧率。

(5) 固定资产减值准备：

期末，固定资产有减值的计提减值准备

(二) 委托方与产权持有单位的关系

委托方与产权持有单位均为扬州亚星客车股份有限公司。

(三) 其他评估报告使用者

除国家法律法规规定的其他报告使用者外，资产评估约定书没有约定其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对扬州亚星客车股份有限公司部分固定资产—房屋建筑物类资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为扬州亚星客车股份有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

评估对象为扬州亚星客车股份有限公司部分固定资产—房屋建筑物类资产市场价值，评估范围是扬州亚星客车股份有限公司截止 2014 年 3 月 31 日申报的房屋建筑物类资产。

(二) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产实体状况

建筑物类固定资产为房屋建(构)筑物，房屋建筑物计 24 栋，建筑面积 51766.00 平方米，构筑物 43 项。房屋建(构)筑物大部分为公司生产用建筑，少部分作为办公使用，位于公司拥有的宗地之上。以上委估的房屋建筑物类资产目前全部处于闲置状态。

房屋建筑物多为 1990-1996 年建设的底盘车间新厂房、联合厂房、高档车厂房、特种车辆试交站、涂装车间去渣房、油料库、危险品库、加油站、充电间、厕所、排涝站、亚星试交组及整车检测线及为之配套的附属设施。主要生产车间为钢结构、钢混结构房屋，其他配套建筑多为混合结构房屋。构筑物为 1991-2012 年建设的砼路面、院墙、彩钢棚、下料简易棚、排涝站节制闸、下水道等。

典型房屋建筑物详细情况如下：

底盘车间新厂房(房屋建筑物评估明细表序号 2)

该建筑物为大型钢构厂房，建筑面积 8477.04 平方米。主刚架材料采用 Q235-B 钢，钢材性能符合《普通碳素结构钢技术条件》GB/T700 及《低合金高强度结构钢》GB/T1591 标准；焊接符合 JGJ81-2002 标准，焊接完成后构件喷砂除锈达到 GB8923-88，Sa21/2 标准，结构构件采用高强螺栓连接符合 GB/T3632。

(1) 檩条及结构附件：

檩条及结构附件由屋墙面檩条、支撑、拉杆等组成，檩条为冷弯“C”型高强冷弯型钢，檩条、支撑、拉杆与钢柱和钢梁连接前已预先打孔，采用镀锌螺栓在现场连接。风荷载通过圆钢、角钢或钢管交叉布置传递到建筑物的基础。檩条基材最小屈服强度为 235MPa，

Q235-B 钢，基材表面连续热浸镀锌，符合 ASTM A525M Z275 标称镀锌量 275g/m²。

(2) 屋面板：

屋面板为 50 厚聚苯乙烯复合板，外板为 0.476 厚白灰色 V950 板，内板为 0.326 厚白灰色 V950 板。

(3) 墙面板及墙体：

工程外墙体底层地面米以上墙面板为 50 厚聚苯乙烯复合板，外板为 0.476 厚白灰色 V950 板，内板为 0.326 厚白灰色 V950 板。

(4) 门窗：

门采用 75 厚复合板推拉门，窗户采用铝合金窗。

(5) 防火涂料

钢柱、钢梁面漆为防火涂料，钢柱耐火极限 2 小时，钢梁耐火极限 1.5 小时。

(6) 基础：

基础为 C30 砼独立基础，垫层为 C15 砼垫层。

(7) 地面：

C25 砼地面 150 厚金刚砂耐磨地面，300 厚 3:7 灰土垫层夯实。

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 土地使用权登记状况

根据委托方提供的资料，该房屋建筑物所占用的土地为扬州亚星客车股份有限公司租赁江苏亚星客车集团有限公司的土地。

(2) 房产登记状况

依据委托方提供的《房屋所有权证》，其发证机关均为扬州市房产管理局，其具体的权利状况如下表所示：

房屋权利状况明细表

房屋所有权人	房屋坐落	幢号	结构	建筑面积	房屋总层数	所在层数	房屋所有权权证
扬州亚星客车股份有限公司	渡江南路41号	75	钢	8477.04	1	1	扬房权证字第2008013353号
	渡江南路41号	93	钢混	3144.46	1	1	扬房权证字第2008013350号
	渡江南路41号	66	钢混	24255.5	1	1	扬房权证字第2008013350号
	渡江南路41号	81	钢	11160.31	1	1	扬房权证字第2008013353号

渡江南路41号	79	钢	651.6	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	62	混合	551.08	1	1	扬房权证字第2008013350号
渡江南路41号	100	混合	46.98	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	101	混合	16.38	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	63	排架	231.25	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	68	混合	114.8	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	69	混合	371.48	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	70	混合	43.36	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	71	混合	223.62	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	72	混合	69.33	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	76	混合	138.82	1	1	扬房权证字第2008013350号
渡江南路41号	82	钢	173.46	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	83	混合	110.09	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	87	混合	138.44	1	1	扬房权证字第2008013350号
渡江南路41号	88	混合	83.72	1	1	扬房权证字第2008013350号
渡江南路41号	89	混合	27.29	1	1	扬房权证字第2008013350号
渡江南路41号	97	混合	14.03	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	98	混合	34.04	1	1	扬房权证字第2008013353号
渡江南路41号	91	混合	26.93	1	1	扬房权证字第2008013350号
渡江南路41号	67	混合	1,661.99	1	1	扬房权证字第2008013353号
—	—	—	51,766.00	—	—	—

(3) 他项权利事项

根据委托方提供的材料,房屋建筑物类资产未设定抵押等他项权利。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估房屋建筑物实际用途与规划用途一致,没有发现经济性贬值现象的存在。

(四) 其他特别事项

1. 被评估资产价值重估情况

纳入评估范围内部分资产,为扬州亚星股份有限公司2008年5月份收购的扬州亚星

商用车资产，故 2008 年根据资产评估结论进行过账面调整。

2. 纳入评估范围的其他资产与委托方及产权持有单位申报评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为扬州亚星客车股份有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2014 年 3 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托方及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 基准日选择评估人员现场勘查日，能够真实反映评估对象的实际状况；
4. 为会计核算月末，便于财务核算。

(三) 取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据：

- (1) 潍柴(扬州)亚星汽车有限公司出具的《关于亚股公司资产清理的报告》；
- (2) 委托方与山东正源和信资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规：

1. 《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)；
2. 《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，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)；

3. 《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)；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；《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)；

5. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 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. 《资产评估准则—评估报告》；
4. 《资产评估准则—评估程序》；
5. 《资产评估准则—不动产》；
6. 《资产评估价值类型指导意见》；
7. 《企业国有资产评估报告指南》；
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(四) 权属依据：

1. 委托方及产权持有单位提供的国有土地使用证；
2. 委托方及产权持有单位提供的房屋所有权证及权属说明；
3. 委托方及产权持有单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
4. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据：

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
3. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)；
4. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2003年)；
5. 《江苏省安装工程计价表》(2003年)；
6. 《江苏省建设工程费用定额》(2009年版)；
7. 《扬州工程造价管理》2014年期指导价；
8. 工程造价信息及评估人员搜集的市场价格信息；

9. 委托方提供的工程图纸及其他费用、建设单位管理费等取费文件及取费标准；
10. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
11. 原城乡建设环境保护部 1984 年颁发的房屋耐用年限标准经济寿命年限；
12. 《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
13. 国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
14. 产权持有者提供的工程图纸、预(结)算资料及其他费用、建设单位管理费等取费文件及取费标准；
15. 江苏省和扬州市关于工程造价的现行有关规定及其它相关的工程造价法规；
16. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
17. 其它相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 扬州亚星客车股份有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
2. 扬州亚星客车股份有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 其它相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

由于在市场上很难找到被评估对象大致相同或相似的交易案例，并且评估对象没有单独获取收益的能力，故本次没有采用市场法和收益法进行评估；根据评估对象的实际状况及所收集的资料，本次评估采用成本法进行。

(二) 评估方法的基本原理

(1) 重置成本法

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建筑物评估值=重置成本×综合成新率

评估人员根据建筑物的具体情况加以分析后认为，范围内建筑物评估价值将考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取建筑物功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化、其价值能得到实现这一现状，本次评估

不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指建筑物在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值，主要根据建筑物的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其它因素恰当的综合评定。

首先，确定建筑物重置成本。以房屋建筑物预(结)算资料中主要工程量为依据，按现行定额标准，计算直接费，根据规定的取费程序计算其建安工程造价，再加上前期费用及其它费用、资金成本确定重置成本。计算公式：重置成本=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋各部位完损情况的察看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋的结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装修；安装：水卫、电照、暖气等进行评定分数，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率；再按照房产已使用年限和剩余使用年限用年限法确定另一成新率。最后将两个成新率加权相加确定建筑物的综合成新率。

最后，重置成本与综合成新率相乘得到各建筑物的评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一)明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解产权持有单位(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托方就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；

9. 明确委托方、产权持有单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订业务约定书

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托方签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

(三) 编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2014年5月5日—5月6日，组织评估人员检查资产的账务清查情况，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2) 2014年5月6日—2014年5月9日，组织评估人员对房屋建筑物类资产进行现场盘点；请企业有关业务人员协助文件的调查和收集工作，对企业所在地主要材料进行价格询证等。

(3) 2014年5月10日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产逐一登记填报；指导企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对房屋建筑物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的房屋、构筑物等评估明细表，对资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况进行逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

对房屋建筑物类资产在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的建筑面积、外围尺寸、檐高、层高、柱距、跨度、数量、位置、结构形式、装修标准及使用功能、牢固程度等，并根据清查情况补充建筑物清查评估明细表；

对构筑物类资产勘察核实的尺寸、结构形式、建筑做法、功能及使用现状等，并根据清查情况补充构筑物清查评估明细表；

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、构筑物权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后,根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告,经内部审核后,按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

(一)国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(二)针对评估基准日资产的实际状况,假设资产继续原地原用途使用。

(三)假设公司的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务。

(四)除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(五)有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(六)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

(七)不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也不考虑流动性对评估对象的影响。

(八)不考虑评估增减值而产生的相关税费。

(九)不考虑未付工程款、设备款对评估对象价值的影响。

(十)不考虑抵押、担保诉讼等或有事项对评估对象价值的影响。

(十一)不考虑交易税费对评估对象价值的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件,以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提条件发生变化时,本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,依据评估对象的实际状况、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,以资产的继续使用和公开市场为前提,对扬州亚星客车股份有限公司部分固定资产市场价值采用成本法进行了评估,评估结果如下:

账面原值 66,224,532.82 元,账面净值 55,691,355.24 元,评估原值 96,750,891.38 元,评估净值 57,840,049.40 元,增值 3.86%。详见下表:

扬州亚星客车股份有限公司评估结果汇总表

单位:人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	66,224,532.82	55,691,355.24	96,750,891.38	57,840,049.40	46.10	3.86
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	61,787,385.24	51,909,176.87	89,083,950.03	54,208,174.57	44.18	4.43
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	4,437,147.58	3,782,178.37	7,666,941.35	3,631,874.83	72.79	-3.97
	固定资产合计	66,224,532.82	55,691,355.24	96,750,891.38	57,840,049.40	46.10	3.86

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次涉及的土地使用权为扬州亚星客车股份有限公司租赁扬州亚星客车集团有限公司土地，土地证号为扬国用(2005)第 0168 号。

除以上事项外，申报资产企业已经出具声明，产权清晰，不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次资产评估对应的经济行为，对评估结论没有产生重大影响的瑕疵情形。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

至评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

至评估基准日不存在抵押、担保、租赁等或有事项。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及产权持有单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现扬州亚星客车股份有限公司有重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应

及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托方在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托方承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 本次评估中，房屋建筑物所占用土地为扬州亚星客车股份有限公司租赁江苏亚星客车集团有限公司的土地。评估时未考虑土地使用权对房屋建筑物评估价值的影响。

3. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

5. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

8. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

4. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2014 年 3 月 31 日起计算一年内有效。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；

5. 本报告评估结果仅在委托方的假设条件下成立，本报告仅对委托方有效。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一四年六月五日。

评估机构法定代表人： 张景轩

签字注册资产评估师： 孙振堂

签字注册资产评估师： 石永利

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一四年六月五日