

证券代码 :600213

证券简称 :\*ST 亚星

公告编号 :2005-026

## **扬州亚星客车股份有限公司**

### **第三届董事会第四次会议决议公告**

本公司及董事会参加会议的全体成员保证本公告内容的真实、准确、完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

扬州亚星客车股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于 2005 年 12 月 12 日发出书面通知，召开公司第三届董事会第四次会议。扬州亚星客车股份有限公司（以下简称“公司”）第三届董事会第四次会议于 2005 年 12 月 22 日下午在公司会议室召开，会议应到董事 11 名，实到 7 名，董事长顾维军、董事姜源、董事晏果如因涉嫌经济犯罪被公安机关逮捕未能出席会议，独立董事刘勤先生因工作原因未亲自出席会议，委托独立董事朱德堂先生代为行使表决权。公司监事会部分成员和其他高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，会议合法有效。会议由副董事长魏洁先生主持，会议一致审议通过以下决议：

一、审议通过《转让本公司持有下属子公司扬州盛达特种车有限公司全部股权的议案》

因公司 2003 年、2004 年连续亏损，应收帐款居高不下给公司的生产经营造成一定困难，为了集中精力搞好客车主营业务，经公司 2005 年第一次临时股东大会特别授权，公司董事会同意向扬州机电资产管理有限公司、扬州扬子江投资发展集团有限公司转让本公司实际持有的扬州盛达特种车有限公司 100%的股权，依据江苏天衡会计师事务所有限公司出具的扬州盛达特种车有限公司的财务审计报告(截止 2005 年 10 月 31 日，净资产值为 3869.4 万元)和江苏中天资产评估事务所有限公司以 2005 年 10 月 31 日为评估基准日的资产评估报告（评估值为 11559.02 万元），以 12696

万元的总价格转让上述股权，其中以 11426.4 万元的价格向扬州机电资产经营管理有限公司转让由本公司直接持有的扬州盛达特种车有限公司 90% 的股权，由本公司的下属子公司扬州亚星车桥有限公司以 1269.6 万元的价格向扬州扬子江投资发展集团有限公司转让该公司持有扬州盛达特种车有限公司 10% 的股权。

相关协议签署后另行公告。

## 二、审议通过《购置土地出让使用权的议案》

因公司主要生产经营场所的土地使用权均为租赁使用，造成房屋建筑物的所有权与土地使用权两权分离，存在不能以房屋建筑物资产作抵押融资等诸多不便，经公司 2005 年第一次临时股东大会特别授权，董事会同意，依据江苏金宁达不动产评估咨询有限公司出具的土地出让使用权地价评估报告（评估价为 12063.56 万元）以 12000 万元的总价向扬州市国土局购置 284.8 亩土地出让使用权，其中公司总部及底盘厂用地 191.7 亩，公司城市客车厂用地 46.6 亩，公司座椅厂用地 46.5 亩。

相关协议签署后另行公告。

## 三、审议通过《以公司土地、房屋、设备等资产向银行进行贷款抵押担保的议案》

为了与相关银行建立长期合作关系，保证用于公司生产经营流动资金贷款的需要，同意以公司主要土地、房屋、设备等资产分别抵押给中国银行扬州分行、建设银行扬州分行、交通银行扬州分行和扬州市商业银行等四家银行，对上述四家银行原已向本公司提供的贷款进行追加担保，及新增贷款担保。

扬州亚星客车股份有限公司董事会

二 00 五年十二月二十二日

# 审 计 报 告

天衡审字(2005)476 号

扬州亚星客车股份有限公司：

我们审计了后附的扬州盛达特种车有限公司(以下简称盛达公司)2005年10月31日的资产负债表以及2005年1-10月的利润及利润分配表。这些会计报表的编制是盛达公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了盛达公司2005年10月31日的财务状况以及2005年1-10月的经营成果。

江苏天衡会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国·南京

2005年12月20日

中国注册会计师：

# 扬州盛达特种车有限公司

## 会计报表附注

### 一、公司一般情况

扬州盛达特种车有限公司(以下简称公司)成立于2001年7月30日,注册资本为人民币5,000万元,企业法人营业执照号3200001104214,经营范围:专用汽车、专用半挂车、改装车制造;钢结构件、非标设备、汽车配件制造;汽车配件销售。

### 二、公司主要会计政策、会计估计

1、公司执行的会计准则和会计制度:执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

2、会计年度:以公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

3、记账本位币:人民币。

4、记账基础和计价原则:以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法:对所发生的非记账本位币经济业务,均采用业务发生日的市场汇价折合为记账本位币记账,期末外币账户余额按当日中国人民银行公布的基准汇价进行调整,其中属于为购建固定资产而借入的专门外币借款产生的汇兑差额,按照借款费用资本化的原则进行处理外,其余作为汇兑损益,计入当期损益。

6、短期投资核算方法:

(1)短期投资核算公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年(含一年)的投资,包括各种股票、债券、基金等。

(2) 短期投资在取得时，按取得时的投资成本入账。投资成本是指公司取得各种股票、债券、基金时实际支付的价款或者放弃非现金资产的账面价值等。如取得短期投资实际支付的价款中包含已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，则单独核算，不构成投资成本。短期投资持有期间所收到的股利、利息等收益作为冲减投资成本处理。出售短期投资时，按所获得的价款减去短期投资的账面价值以及未收到的已计入应收项目的股利、利息等后的余额，作为投资收益或损失，计入当期损益。

(3) 短期投资跌价准备的确认标准和计提方法：期末短期投资按成本与市价孰低计量，当市价低于成本时，按投资总体计提短期投资跌价准备。

7、坏账核算方法：

(1) 坏账确认的标准为：

- A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；
- B、债务人逾期未履行其偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回。

(2) 坏账准备按应收款项（包括应收账款和其他应收款）期末余额的账龄分析计提。公司根据债务单位的实际财务状况，现金流量情况等确定的坏账准备计提比例为：

| 账 龄  | 坏账准备比率（%） |
|------|-----------|
| 一年以内 | 5         |
| 一至二年 | 10        |
| 二至三年 | 15        |
| 三至四年 | 20        |
| 四至五年 | 25        |
| 五年以上 | 100       |

8、存货核算方法：

(1) 公司存货包括：原材料、在产品、产成品、低值易耗品；

(2) 原材料采用计划成本核算，按月结转材料实际成本与计划成本的差异，将发出材料的计划成本调整为实际成本；产成品发出采用加权平均法核算；低值易耗品采用领用时一次摊销法核算。

(3) 存货跌价准备的确认标准和计提方法：期末存货按成本与可变现净

值孰低计价,并按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

(4) 存货采用永续盘存制。

#### 9、长期投资核算方法：

(1) 长期股权投资：在取得时，按取得时的实际成本作为初始投资成本入账。

公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%以下,或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上,但不具有重大影响,采用成本法核算；

公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上,或虽投资不足 20%,但有重大影响,采用权益法核算；

公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 50%以上(不含 50%),或虽不足 50%,但具有实质控制权的,编制合并会计报表；

股权投资差额的摊销：采用权益法核算的长期股权投资,取得时的初始投资成本与其在被投资单位所有者权益中所占份额的差额,作为股权投资差额,调整初始投资成本。股权投资差额分别情况进行会计处理：初始投资成本大于应享有其在该被投资单位所有者权益所占份额的差额,计入“长期股权投资—股权投资差额”科目,并按规定的期限摊销计入损益,合同规定了投资期限的按投资期限摊销,合同没有规定投资期限的,按不超过 10 年的期限摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益所占份额的差额,计入“资本公积—股权投资准备”科目。

#### (2) 长期债权投资：

债券投资：在取得时,按取得时的实际成本作为初始投资成本入账。公司购入的长期债券,初始投资成本减去相关费用及尚未到期的债券利息,与债券面值之间的差额,作为债券溢价或折价,在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时采用直线法摊销；债券投资按期计提利息,应计的债券投资利息收入,经摊销债券溢价或折价后,计入当期投资收益；

其他债权投资：取得时按实际成本作为初始投资成本入账；按期计算应计利息，计入当期投资收益。

（3）长期投资减值准备的确认标准和计提方法：公司在期末对长期投资的账面价值逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

10、固定资产计价和折旧方法：

（1）固定资产是指使用年限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产、经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，也列为固定资产；

（2）固定资产折旧采用直线法，并按固定资产预计使用年限和预计 5%的净残值率确定其分类折旧率如下：

| 类 别    | 使用年限（年） | 年折旧率         |
|--------|---------|--------------|
| 房屋、建筑物 | 8-45    | 11.88%-2.11% |
| 机器设备   | 4-25    | 23.75%-3.8%  |
| 运输设备   | 10      | 9.5%         |

（3）固定资产减值准备的确认标准和计提方法：公司在期末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

11、在建工程核算方法：

（1）在建工程核算基建工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等所发生的实际支出。公司以工程达到预定可使用状态作为确认固定资产的时点。

（2）在建工程减值准备的确认标准和计提方法：公司期末对在建工程进行全面检查，如果出现在建工程长期停建并且预计未来 3 年内不会重新开工；或所

建项目无论在性能上,还是在技术上已经落后,并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性;或其他足以证明在建工程已经发生减值的情形时计提在建工程减值准备。

12、无形资产计价及摊销方法:

(1) 无形资产在取得时按实际成本计价。

(2) 无形资产自取得当月起按预计使用年限分期平均摊销,计入损益。

(3) 无形资产减值准备的确认标准和计提方法:公司期末检查各项无形资产预计带来未来经济利益的能力,按单项无形资产的预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

13、长期待摊费用的摊销方法:长期待摊费用按其受益期平均摊销。

14、借款费用的核算方法:

(1) 公司发生的借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用,以及因外币借款而发生的汇兑差额。除购建固定资产的专门借款所发生的借款费用按以下原则资本化外,其他借款费用均于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化的原则:为购建固定资产的专门借款发生的辅助费用,属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的,在发生时予以资本化,以后发生的辅助费用于发生当期确认为费用,如果辅助费用金额较小,也于发生当期确认为费用。当同时满足资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始等三个条件时,为购建固定资产的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额开始资本化,计入所购建固定资产的成本;每一会计期间资本化金额按至当期末购建固定资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。如果购建资产的购建活动发生非正常中断,并且中断时间连续超过三个月,暂停借款费用的资本化,将其确认为当期费用,直至资产的购建活动重新开始。但如果中断是使购建的固定资产达到预定可使用状态所必要的程序,则借款费用的资本化继续进行。当所购建的固定资产达到预定可使用状态时,停止借款费用的资本化,以后发生的借款费用于发生当期确认为损益。

#### 15、收入确认原则：

(1) 销售商品收入的确认：以公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出商品实施控制，与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

(2) 提供劳务收入的确认：以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入公司，劳务的完成程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

(3) 让渡资产使用权收入的确认：以与交易相关的经济利益能够流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

#### 16、所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

### 三、税项

1、流转税：产品销项税税率为 17%。

2、企业所得税：按应纳税所得额的 33%计缴。

3、地方税及附加：

(1) 城市维护建设税：按实际缴纳流转税额的 7%缴纳；

(2) 教育费附加：按实际缴纳流转税额的 4%缴纳。

### 四、会计报表主要项目注释

(如无特别说明，以下货币单位均为人民币元)

1、货币资金：截止 2005 年 10 月 31 日货币资金余额 2,815,055.28 元，其主要情况列示如下：

(1)明细项目：

| 项 目  | 期末数          | 年初数          |
|------|--------------|--------------|
| 现 金  | 29,174.06    | 26,748.31    |
| 银行存款 | 2,785,881.22 | 6,096,818.23 |
| 合 计  | 2,815,055.28 | 6,123,566.54 |

(2)货币资金期末余额中除银行承兑汇票保证金 94,273.91 元外无抵押、冻结等对变现有限制和存放在境外、或有潜在收回风险的款项。

货币资金期末余额较年初下降 54.03%，主要原因为：公司经营状况欠佳，经营活动产生的现金流量净额减少。

2、应收账款：截止 2005 年 10 月 31 日应收账款账面余额15,034,511.41 元，坏账准备1,118,110.99元，账面价值 13,916,400.42 元，其主要情况列示如下：

(1)账龄分析：

| 账 龄  | 期 末 数         |         |              | 年 初 数         |         |            |
|------|---------------|---------|--------------|---------------|---------|------------|
|      | 金 额           | 比 例     | 坏账准备         | 金 额           | 比 例     | 坏账准备       |
| 一年以内 | 8,892,638.61  | 59.15%  | 444,631.93   | 16,527,128.40 | 92.93%  | 826,356.42 |
| 一至二年 | 4,997,994.00  | 33.24%  | 499,799.40   | 1,213,450.40  | 6.82%   | 121,345.04 |
| 二至三年 | 1,101,922.00  | 7.33%   | 165,288.30   | 44,342.00     | 0.25%   | 6,651.30   |
| 三年以上 | 41,956.80     | 0.28%   | 8,391.36     | -             | -       | -          |
| 合 计  | 15,034,511.41 | 100.00% | 1,118,110.99 | 17,784,920.80 | 100.00% | 954,352.76 |

(2) 本账户余额中无应收股东单位款项。

3、其他应收款：截止 2005 年 10 月 31 日其他应收款账面余额3,389,644.78 元，坏账准备240,864.45元，账面价值 3,148,780.33 元，其主要情况列示如下：

(1)账龄分析：

| 账 龄  | 期 末 数        |         |            | 年 初 数        |         |            |
|------|--------------|---------|------------|--------------|---------|------------|
|      | 金 额          | 比 例     | 坏账准备       | 金 额          | 比 例     | 坏账准备       |
| 一年以内 | 1,978,322.74 | 58.36%  | 98,916.14  | 2,608,679.02 | 84.88%  | 130,433.95 |
| 一至二年 | 1,394,999.84 | 41.16%  | 139,499.98 | 464,708.40   | 15.12%  | 46,470.84  |
| 二至三年 | 16,322.20    | 0.48%   | 2,448.33   | -            | -       | -          |
| 合 计  | 3,389,644.78 | 100.00% | 240,864.45 | 3,073,387.42 | 100.00% | 176,904.79 |

(2)主要往来：

| 项 目          | 金 额          | 款项性质 |
|--------------|--------------|------|
| 江苏江扬船舶集团有限公司 | 1,156,996.09 | 往来款  |
| 职工个人借款       | 1,378,817.69 | 暂借款  |

4、预付账款：截止 2005 年 10 月 31 日预付账款余额 1,082,224.93 元，其明细情况列示如下：

(1)账龄分析：

| 账 龄  | 期 末 数        |         | 年 初 数        |         |
|------|--------------|---------|--------------|---------|
|      | 金 额          | 比 例     | 金 额          | 比 例     |
| 一年以内 | 699,170.15   | 65.00%  | 2,955,823.83 | 90.10%  |
| 一至二年 | 58,225.98    | 5.00%   | 324,828.80   | 9.90%   |
| 二至三年 | 324,828.80   | 30.00%  | -            | -       |
| 合 计  | 1,082,224.93 | 100.00% | 3,280,652.63 | 100.00% |

(2)本账户余额中无预付股东单位款项。

(3)本账户余额中账龄一年以上预付账款金额为 383,054.78 元，属尚未与供应商清算的货款。

5、存货：截止 2005 年 10 月 31 日存货账面余额 24,833,554.56 元，存货跌价准备为 3,994,897.72 元，存货账面价值 20,838,656.84 元，其明细情况列示如下：

| 项 目   | 期 末 数         |              | 年 初 数         |              |
|-------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|       | 金 额           | 跌价准备         | 金 额           | 跌价准备         |
| 原材料   | 10,533,390.05 | 2,305,512.79 | 10,983,501.23 | 1,863,845.74 |
| 在产品   | 13,510,509.72 | 1,446,641.18 | 12,451,600.66 | 71,888.16    |
| 产成品   | 786,847.10    | 242,743.75   | 640,513.10    | -            |
| 低值易耗品 | 2,807.69      | -            | -             | -            |
| 合 计   | 24,833,554.56 | 3,994,897.72 | 24,075,614.99 | 1,935,733.90 |

存货跌价准备计提的依据为：按 2005 年 10 月 31 日账面实存的存货,采用单项比较法对期末存货的成本与可变现净值进行比较,按可变现净值低于成本的差额计提。

可变现净值确定的依据为：在正常生产经营过程中，以预计售价减去预计完工成本和销售所必需的预计税费后的净值。

6、固定资产及累计折旧：截止 2005 年 10 月 31 日固定资产原值 42,300,918.34 元，累计折旧 5,721,268.87 元，固定资产净值 36,579,649.47 元，其有关情况列示如下：

| 项 目     | 年 初 数         | 本期增加         | 本期减少 | 期 末 数         |
|---------|---------------|--------------|------|---------------|
| 原 值     |               |              |      |               |
| 房屋及建筑物  | 27,343,854.34 | -            | -    | 27,343,854.34 |
| 机器设备    | 13,685,786.51 | 173,690.00   | -    | 13,859,476.51 |
| 运输设备    | 1,097,587.49  | -            | -    | 1,097,587.49  |
| 合 计     | 42,127,228.34 | 173,690.00   | -    | 42,300,918.34 |
| 累 计 折 旧 |               |              |      |               |
| 房屋及建筑物  | 1,202,056.83  | 915,194.79   | -    | 2,117,251.62  |
| 机器设备    | 1,863,899.76  | 1,440,217.90 | -    | 3,304,117.66  |
| 运输设备    | 186,401.36    | 113,498.23   | -    | 299,899.59    |
| 合 计     | 3,252,357.95  | 2,468,910.92 | -    | 5,721,268.87  |
| 净 值     | 38,874,870.39 |              |      | 36,579,649.47 |

截止 2005 年 10 月 31 日，公司固定资产房屋原值 24,902,835.25 元，固

定资产净值 23,210,549.79 元，抵押于银行，为扬州亚星客车股份有限公司银行借款提供担保。

7、在建工程：截止 2005 年 10 月 31 日在建工程余额 649,855.50 元，其明细项目列示如下：

| 项 目        | 年初数        | 本期增加      | 本期转入<br>固定资产 | 其他减少 | 期末数        | 资金来源 |
|------------|------------|-----------|--------------|------|------------|------|
| 加工中心       | 579,177.00 | -         | -            | -    | 579,177.00 | 自 筹  |
| 6820 车架生产线 | 27,534.00  | 43,144.50 | -            | -    | 70,678.50  | 自 筹  |
| 合 计        | 606,711.00 | 43,144.50 | -            | -    | 649,855.50 |      |

8、无形资产：截止 2005 年 10 月 31 日无形资产余额 12,330,743.72 元，其主要情况列示如下：

(1)明细项目：

| 项 目   | 原始金额          | 年初数           | 本期增加 | 本期摊销额      | 累计摊销额      | 期末数           | 剩余摊<br>销年限 |
|-------|---------------|---------------|------|------------|------------|---------------|------------|
| 土地使用权 | 12,892,253.00 | 12,555,347.43 | -    | 224,603.71 | 561,509.28 | 12,330,743.72 | 45.75年     |
| 合 计   | 12,892,253.00 | 12,555,347.43 | -    | 224,603.71 | 561,509.28 | 12,330,743.72 |            |

无形资产取得方式均为从外部购入。

(2)公司无形资产不存在需计提无形资产减值准备情况。截止 2005 年 10 月 31 日公司土地使用权均用于为扬州亚星客车股份有限公司银行借款抵押。

9、长期待摊费用：截止 2005 年 10 月 31 日长期待摊费用余额 419,471.14 元，其主要情况列示如下：

| 项 目    | 原始金额         | 年初数        | 本期增加 | 本期摊销       | 累计摊销       | 期末数        |
|--------|--------------|------------|------|------------|------------|------------|
| 工位器具模具 | 1,291,032.70 | 526,432.84 | -    | 106,961.70 | 871,561.56 | 419,471.14 |
| 合 计    | 1,291,032.70 | 526,432.84 | -    | 106,961.70 | 871,561.56 | 419,471.14 |

10、短期借款：截止 2005 年 10 月 31 日短期借款余额 4,794,425.20 元，均为向交通银行扬州分行的担保借款，已于 2005 年 8 月 28 日到期。

11、应付票据：截止 2005 年 10 月 31 日应付票据余额 820,000.00 元，本账户余额中无应付股东单位的票据。

12、应付账款：截止 2005 年 10 月 31 日应付账款余额 24,327,090.87 元，本账户余额中无应付股东单位款项。应付账款期末余额较年初下降 40.94%，主要原因为：本期公司生产规模减小，原辅材料采购减少，应付账款相应减少。

13、应交税金：截止 2005 年 10 月 31 日应交税金余额 571,543.94 元，其明细项目列示如下：

| 税 种     | 期末数        | 年初数        |
|---------|------------|------------|
| 增值税     | 535,855.41 | 710,851.56 |
| 城市维护建设税 | 18,703.73  | 42,039.24  |
| 个人所得税   | 16,984.80  | 75,132.90  |
| 合 计     | 571,543.94 | 828,023.70 |

报告期执行的法定税率参见附注三。

14、其他应交款：截止 2005 年 10 月 31 日其他应交款余额 10,687.86 元，均为应交教育费附加。

15、其他应付款：截止 2005 年 10 月 31 日其他应付款余额 20,278,532.08 元，主要往来列示如下：

| 项 目        | 金 额           | 款项性质 | 备 注       |
|------------|---------------|------|-----------|
| 扬州亚星股份有限公司 | 15,893,234.92 | 暂借款  | 持公司 90%股份 |

职工经济补偿金

4,243,463.79

职工经济补偿金

注

注：根据公司与江苏江扬船舶集团有限公司签订的《产权转让协议》及《补充协议》，公司购买江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂部分资产，并从所购资产价款中保留 1000 万元用于安置江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂 500 名职工。截止 2005 年 10 月 31 日公司已支付江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂职工经济补偿金 575.65 万元。

其他应付款期末余额较年初上升 272.95%，主要原因为：本期公司向母公司——扬州亚星股份有限公司借款增加。

16、预提费用：截止 2005 年 10 月 31 日预提费用余额计 730,261.63 元，其明细项目列示如下：

| 项 目     | 期末数        | 年初数        | 原 因  |
|---------|------------|------------|------|
| 应计三包服务费 | 693,261.63 | 726,788.38 | 尚未结算 |
| 其 他     | 37,000.00  | -          |      |
| 合 计     | 730,261.63 | 726,788.38 |      |

17、实收资本：截止 2005 年 10 月 31 日实收资本总额为 50,000,000.00 元，本期无增减变动，实收资本结构列示如下：

| 投资单位         | 投资金额          | 比 例  |
|--------------|---------------|------|
| 扬州亚星客车股份有限公司 | 45,000,000.00 | 90%  |
| 扬州亚星车桥有限公司   | 5,000,000.00  | 10%  |
| 合 计          | 50,000,000.00 | 100% |

18、资本公积：截止 2005 年 10 月 31 日资本公积余额 151,286.50 元，均为债务重组产生的其他资本公积。

19、未分配利润：截止 2005 年 10 月 31 日未分配利润余额 -11,457,252.21 元，其形成过程如下：

| 项 目       | 金 额            |
|-----------|----------------|
| 年初未分配利润   | -2,569,682.71  |
| 加：其他转入    | -              |
| 加：本期净利润   | -8,887,569.50  |
| 减：提取法定公积金 | -              |
| 提取法定公益金   | -              |
| 年末未分配利润   | -11,457,252.21 |

20、主营业务收入、主营业务成本：2005 年 1-10 月主营业务收入 50,920,738.00 元、主营业务成本 44,530,870.72 元，分别较上年同期下降 33.42%、33.54%，主要原因为：因市场及公司内部等多方面影响，本期半挂车的产销量较上年同期减少 300 余辆，收入及成本相应下降。

21、营业费用：2005 年 1-10 月营业费用 5,449,818.73 元，较上年同期上升 51.76%，主要原因为：本期支付的销售佣金及其他促销费用较上年大幅增加。

22、管理费用：2005 年 1-10 月管理费用 9,390,835.89 元，较上年同期上升 76.38%，主要原因为：本期计提存货跌价准备 205.92 万元；上年同期因应收款项收回而冲回坏账准备，本期应收款项增加坏账准备相应增加，因坏账准备的影响，本期较上年同期费用增加 101.66 万元。

23、财务费用：2005 年 1-10 月财务费用 233,228.95 元,其明细列示如下：

| 项 目    | 金 额        |
|--------|------------|
| 利息支出   | 237,402.83 |
| 减：利息收入 | 28,878.52  |
| 手续费支出  | 24,704.64  |

合 计

---

233,228.95

---

## 五、或有事项

截止 2005 年 10 月 31 日,公司为母公司——扬州亚星客车股份有限公司银行借款提供担保 6,269.74 万元。

截止 2005 年 10 月 31 日,公司以固定资产——房屋账面价值 2,321.06 万元、无形资产——土地使用权账面价值 1,233.07 万元,抵押于银行,为母公司——扬州亚星客车股份有限公司银行借款 15000 万元提供部分担保。

## 六、承诺事项

截止 2005 年 10 月 31 日公司无需要说明的承诺事项。

## 七、资产负债表日后事项中的非调整事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 八、其他重要事项

公司无需要披露的其他重要事项。

# 资产负债表

2005年10月31日

编制单位：扬州盛达特种车有限公司

单位：人民币元

| 资 产          | 附注 | 年初数            | 期末数           |
|--------------|----|----------------|---------------|
| 流动资产：        |    |                |               |
| 货币资金         | 1  | 6,123,566.54   | 2,815,055.28  |
| 短期投资         |    |                |               |
| 应收票据         |    | 14,104,000.00  | -             |
| 应收股利         |    |                |               |
| 应收利息         |    |                |               |
| 应收帐款         | 2  | 16,830,568.04  | 13,916,400.42 |
| 其他应收款        | 3  | 2,896,482.63   | 3,148,780.33  |
| 预付帐款         | 4  | 3,280,652.63   | 1,082,224.93  |
| 应收补贴款        |    |                |               |
| 存货           | 5  | 22,139,881.09  | 20,838,656.84 |
| 待摊费用         |    |                | -             |
| 一年内到期的长期债权投资 |    |                |               |
| 其他流动资产       |    |                |               |
| 流动资产合计       |    | 65,375,150.93  | 41,801,117.80 |
| 长期投资         |    |                |               |
| 长期股权投资       |    |                |               |
| 长期债权投资       |    |                |               |
| 长期投资合计       |    |                |               |
| 固定资产         |    |                |               |
| 固定资产原价       | 6  | 42,127,228.34  | 42,300,918.34 |
| 减：累计折旧       | 6  | 3,252,357.95   | 5,721,268.87  |
| 固定资产净值       | 6  | 38,874,870.39  | 36,579,649.47 |
| 减：固定资产减值准备   |    |                |               |
| 固定资产净额       | 6  | 38,874,870.39  | 36,579,649.47 |
| 工程物资         |    |                |               |
| 在建工程         | 7  | 606,711.00     | 649,855.50    |
| 固定资产清理       |    |                |               |
| 固定资产合计       |    | 39,481,581.39  | 37,229,504.97 |
| 无形资产及其他资产    |    |                |               |
| 无形资产         | 8  | 12,555,347.43  | 12,330,743.72 |
| 长期待摊费用       | 9  | 526,432.84     | 419,471.14    |
| 其他长期资产       |    |                |               |
| 无形资产及其他资产合计  |    | 13,081,780.27  | 12,750,214.86 |
| 递延税项         |    |                |               |
| 递延税款借项       |    |                |               |
| 资产总计         |    | 117,938,512.59 | 91,780,837.63 |

企业法定代表人：钱栋

主管会计工作负责人：张路

会计机构负责人：朱载军

# 资产负债表(续)

2005年10月31日

编制单位：扬州盛达特种车有限公司

单位：人民币元

| 负债和所有者权益   | 附注 | 年初数            | 期末数            |
|------------|----|----------------|----------------|
| 流动负债       |    |                |                |
| 短期借款       | 10 | 5,000,000.00   | 4,794,425.20   |
| 应付票据       | 11 | 15,679,000.00  | 820,000.00     |
| 应付帐款       | 12 | 41,190,234.49  | 24,327,090.87  |
| 预收帐款       |    | 815,464.44     | 803,095.27     |
| 应付工资       |    | 620,972.60     | 288,581.20     |
| 应付福利费      |    | 168,078.43     | 462,585.29     |
| 应付股利       |    |                |                |
| 应交税金       | 13 | 828,023.70     | 571,543.94     |
| 其他应交款      | 14 | 24,022.43      | 10,687.86      |
| 其他应付款      | 15 | 5,437,280.83   | 20,278,532.08  |
| 预提费用       | 16 | 726,788.38     | 730,261.63     |
| 预计负债       |    |                |                |
| 一年内到期的长期负债 |    |                |                |
| 其他流动负债     |    |                |                |
| 流动负债合计     |    | 70,489,865.30  | 53,086,803.34  |
| 长期负债       |    |                |                |
| 长期借款       |    |                |                |
| 应付债券       |    |                |                |
| 长期应付款      |    |                |                |
| 专项应付款      |    |                |                |
| 其他长期负债     |    |                |                |
| 长期负债合计     |    |                |                |
| 递延税项       |    |                |                |
| 递延税款贷项     |    |                |                |
| 负债合计       |    | 70,489,865.30  | 53,086,803.34  |
| 所有者权益      |    |                |                |
| 实收资本       | 17 | 50,000,000.00  | 50,000,000.00  |
| 减：已归还投资    |    |                |                |
| 实收资本净额     |    | 50,000,000.00  | 50,000,000.00  |
| 资本公积       | 18 | 18,330.00      | 151,286.50     |
| 盈余公积       |    |                |                |
| 其中：法定公益金   |    |                |                |
| 未分配利润      | 19 | -2,569,682.71  | -11,457,252.21 |
| 所有者权益合计    |    | 47,448,647.29  | 38,694,034.29  |
| 负债和所有者权益总计 |    | 117,938,512.59 | 91,780,837.63  |

企业法定代表人：钱栋

主管会计工作负责人：张路

会计机构负责人：朱载军

# 利润及利润分配表

2005年1-10月

编制单位：扬州盛达特种车有限公司

单位：人民币元

| 项 目         | 附注 | 本年累计数          | 上年同期数(未经审计)   |
|-------------|----|----------------|---------------|
| 一、主营业务收入    | 20 | 50,920,738.00  | 76,483,184.31 |
| 减：主营业务成本    | 20 | 44,530,870.72  | 67,007,753.84 |
| 主营业务税金及附加   |    | 177,367.36     | 112,254.13    |
| 二、主营业务利润    |    | 6,212,499.92   | 9,363,176.34  |
| 加：其他业务利润    |    | 112,468.91     | 225,739.06    |
| 减：营业费用      | 21 | 5,449,818.73   | 3,590,985.44  |
| 管理费用        | 22 | 9,390,835.89   | 5,324,265.38  |
| 财务费用        | 23 | 233,228.95     | 508,926.05    |
| 三、营业利润      |    | -8,748,914.74  | 164,738.53    |
| 加：投资收益      |    |                |               |
| 补贴收入        |    |                |               |
| 营业外收入       |    | 38,093.54      | 159,608.92    |
| 减：营业外支出     |    | 176,748.30     | 176,791.46    |
| 四、利润总额      |    | -8,887,569.50  | 147,555.99    |
| 减：所得税       |    |                |               |
| 五、净利润       |    | -8,887,569.50  | 147,555.99    |
| 加：年初未分配利润   |    | -2,569,682.71  | -4,737,251.49 |
| 其他转入        |    |                |               |
| 六、可供分配的利润   |    | -11,457,252.21 | -4,589,695.50 |
| 减：提取法定盈余公积  |    |                |               |
| 提取法定公益金     |    |                |               |
| 提取职工奖励及福利基金 |    |                |               |
| 提取储备基金      |    |                |               |
| 提取企业发展基金    |    |                |               |
| 利润归还投资      |    |                |               |
| 七、可供分配的利润   |    | -11,457,252.21 | -4,589,695.50 |
| 减：应付优先股股利   |    |                |               |
| 提取任意盈余公积    |    |                |               |
| 应付普通股股利     |    |                |               |
| 转作股本的利润     |    |                |               |
| 八、未分配利润     |    | -11,457,252.21 | -4,589,695.50 |

企业法定代表人：钱栋

主管会计工作负责人：张路

会计机构负责人：朱载军

# 扬州亚星客车股份有限公司

## 拟转让扬州盛达特种车有限公司股权

### 资产评估报告书

苏中资评报字（2005）第 141 号

#### 摘要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受扬州亚星客车股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对扬州亚星客车股份有限公司因拟转让扬州盛达特种车有限公司股权所申报的全部资产和负债进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2005 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

单位名称：扬州盛达特种车有限公司

单位：万元

| 项目       |    | 帐面价值     | 调整后帐面值   | 评估价值      | 增减值      | 增值率%                    |
|----------|----|----------|----------|-----------|----------|-------------------------|
|          |    | A        | B        | C         | D=C-B    | $E = (C-B) / B * 100\%$ |
| 流动资产     | 1  | 4,180.11 | 4,180.11 | 4,328.23  | 148.12   | 3.54%                   |
| 长期投资     | 2  |          |          |           |          |                         |
| 固定资产     | 3  | 3,722.95 | 3,722.95 | 5,254.82  | 1,531.87 | 41.15%                  |
| 其中：在建工程  | 4  | 64.99    | 64.99    | 69.04     | 4.05     | 6.23%                   |
| 建筑物      | 5  | 2,522.66 | 2,522.66 | 3,511.70  | 989.04   | 39.21%                  |
| 设备       | 6  | 1,135.30 | 1,135.30 | 1,674.08  | 538.78   | 47.46%                  |
| 工程物资     | 7  |          |          |           |          |                         |
| 固定资产清理   | 8  |          |          |           |          |                         |
| 无形资产     | 9  | 1,233.07 | 1,233.07 | 7,284.65  | 6,051.58 | 490.77%                 |
| 其中：土地使用权 | 10 | 1,233.07 | 1,233.07 | 5,618.83  | 4,385.76 | 355.68%                 |
| 其它资产     | 11 | 41.95    | 41.95    |           | -41.95   | -100.00%                |
| 资产总计     | 12 | 9,178.08 | 9,178.08 | 16,867.70 | 7,689.62 | 83.78%                  |
| 流动负债     | 13 | 5,308.68 | 5,308.68 | 5,308.68  |          |                         |
| 长期负债     | 14 |          |          |           |          |                         |
| 负债总计     | 15 | 5,308.68 | 5,308.68 | 5,308.68  |          |                         |
| 净资产      | 16 | 3,869.40 | 3,869.40 | 11,559.02 | 7,689.62 | 198.73%                 |

小数点后保留两位小数

#### 特别事项说明：

1. 截止评估基准日，委评的专用车辆产品目录、专利、销售网络、工艺设计生产技术及商标等配套无形资产中商标（注册证号第 886477 号、第 1641928

号、第 1657824 号)所有权已由原注册人江苏江扬船舶集团有限公司特种车辆厂转让给扬州盛达特种车有限公司(附国家工商行政管理总局商标局出具的核准商标转让证明);实用新型专利(证书号第 589464 号、第 430017 号)所有权已由原专利权人江苏江扬船舶集团有限公司特种车辆厂转让给扬州盛达特种车有限公司,但根据资产占有方相关说明,其正在办理变更手续。

2. 截止评估基准日,委评的车辆中有部分为原所有权人江苏江扬船舶集团有限公司特种车辆厂的车辆已转让给扬州盛达特种车有限公司,但根据资产占有方相关说明,其正在办理变更手续。

3. 截止评估基准日,委评的房产中有部分尚未办理房屋所有权证,其建筑面积暂按现场勘察测量结果为准,基准日期后该等房产建筑面积最终应以政府相关职能部门颁发的房屋产权证书上的面积为准。

4. 本次评估结果的土地使用权价值内涵为在评估基准日时设定委评宗地开发程度为宗地红线外六通(通路、供电、供水、供热、排水、通讯)和宗地红线内一平(土地平整),用途为工业用地,使用权性质为出让国有土地使用权,使用年期设定为至权证所载使用权终止日期之国有土地使用权权利和预期收益的购买价格。

5. 截止 2005 年 10 月 31 日,扬州盛达特种车有限公司为母公司——扬州亚星客车股份有限公司银行借款提供担保 6,269.74 万元。

6. 截止 2005 年 10 月 31 日,扬州盛达特种车有限公司以固定资产——房屋账面价值 2,321.06 万元、无形资产——土地使用权账面价值 1,233.07 万元,抵押于银行,为母公司——扬州亚星客车股份有限公司银行借款 15,000 万元提供部分担保。

7. 根据扬州盛达特种车有限公司与江苏江扬船舶集团有限公司签订的《产权转让协议》及《补充协议》,公司购买江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂部分资产,并从所购资产价款中保留 1,000 万元用于安置江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂 500 名职工。截止 2005 年 10 月 31 日公司已支付江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂职工经济补偿金 575.65 万元。

8. 本次评估有关涉税事项以法定税务机构核定为准。

本评估结果只有在我们评估报告书及评估依据说明中所列的原则、依据、前提存在的条件下成立。

评估结果有效期为壹年,即为 2005 年 10 月 31 日至 2006 年 10 月 30 日,逾期评估结果自然失效。

以上内容摘自资产评估报告书,便于各有关方了解该评估报告书提供的主要信息,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。

(以下无正文)

（此页无正文）

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇〇五年十二月二十一日

# 扬州亚星客车股份有限公司

## 拟转让扬州盛达特种车有限公司股权

### 资产评估报告书

苏中资评报字（2005）第 141 号

#### 正文

江苏中天资产评估事务所有限公司接受扬州亚星客车股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对扬州亚星客车股份有限公司因拟转让扬州盛达特种车有限公司股权的全部资产和负债进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2005 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

#### 一、 资产评估委托方及资产占有方简介

委托方名称：扬州亚星客车股份有限公司

简介：

证券代码：600213  
证券简称：\*ST 亚星  
法人代表：顾维军  
总 经 理：谭荣伟  
公司网址：www.yaxingkeche.com  
电子邮件：yxstock@hotmail.com  
公司名称：扬州亚星客车股份有限公司  
公司英文名称：YANGZHOU YAXING MOTOR COACH CO.,LTD.  
公司地址：江苏省扬州市经济开发区扬子江中路 188 号  
注册资本：人民币 19000 万元  
企业类型：股份有限公司（上市）  
公司邮编：225009  
公司电话：5118806  
公司传真：7868811  
主营范围：客车、特种车、农用车、专用车和汽车零部件的开发、制造、销售及维修服务。

该公司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，江苏亚星客车集团有限公司将其持有公司的12857.25万股国家股中的11527.25万股(占公司60.67%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。

#### 公司股权结构情况：

| 股份名称          | 发行总股本(万股) | 比例(%) |
|---------------|-----------|-------|
| 尚未流通股份合计：     | 13000     | 68.42 |
| 1.发起人股份       | 13000     | 68.42 |
| 2.募集法人股       | 0         | 0     |
| 3.内部职工股       | 0         | 0     |
| 4.机构配售        | 0         | 0     |
| 5.其他尚未流通股     | 0         | 0     |
| 已流通股份合计：      | 6000      | 31.58 |
| 1.境内上市的人民币普通股 | 6000      | 31.58 |
| 2.境内上市外资股     | 0         | 0     |
| 3.境外上市外资股     | 0         | 0     |
| 4.其他已流通股      | 0         | 0     |
| 股份总数          | 19000     | 100   |

#### 公司最新十大股东（截止日期：2005年6月30日）

|    | 股东名称           | 持股数(万股)        | 比例(%) | 备注 |
|----|----------------|----------------|-------|----|
| 1  | 扬州格林柯尔创业投资有限公司 | 115,272,500.00 | 60.67 |    |
| 2  | 江苏亚星客车集团有限公司   | 13,300,000.00  | 7.0   |    |
| 3  | 南京绿洲机器厂        | 428,200.00     | 0.23  |    |
| 4  | 赵宽余            | 336,900.00     | 0.17  |    |
| 5  | 扬州冶金机械有限公司     | 285,500.00     | 0.15  |    |
| 6  | 江苏扬农化工集团有限公司   | 356,900.00     | 0.19  |    |
| 7  | 扬州经济技术开发区开发总公司 | 356,900.00     | 0.19  |    |
| 8  | 周仁禹            | 251,689.00     | 0.13  |    |
| 9  | 史青             | 167,000.00     | 0.09  |    |
| 10 | 胡海麟            | 190,707.00     | 0.10  |    |

#### 公司财务数据

| 报告期  | 2005-09-30 | 2005-06-30 | 2004-12-31 | 2003-12-31 | 2002-12-31 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 每股收益 | 0.0317     | 0.0296     | -0.3645    | -0.7766    | 0.12       |

|         |         |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 每股资本公积金 | 1.9389  | 1.9379  | 1.9379  | 1.9379  | 1.9341  |
| 每股净资产   | 2.2     | 2.1931  | 2.16    | 2.53    | 3.38    |
| 每股未分配利润 | -0.9678 | -0.9698 | -0.9994 | -0.6349 | 0.2088  |
| 净资产收益率  | 1.4427  | 1.35    | -16.85  | -30.72  | 3.47    |
| 资产负债率   | 67.329  | 67.2416 | 65.8312 | 60.844  | 44.1468 |
| 股东权益比率  | 32.3009 | 32.3623 | 33.7074 | 38.5488 | 55.5826 |
| 每股可分配利润 |         | -0.9698 | -0.9994 | -0.5749 | 0.2688  |

### 资产占有方名称：扬州盛达特种车有限公司

注册资本：人民币伍仟万圆整

企业类型：有限责任公司

法定代表人：钱栋

住 所：江苏省扬州太平路 31 号

主要业务范围：专用汽车、专用半挂车、改装车制造；钢结构件、非标设备、汽车配件制造；汽车配件销售；汽车及零配件进出口业务（不含需行政许可项目）。

扬州盛达特种车有限公司是由扬州亚星客车股份有限公司控股的从事专用车辆生产的公司。公司的前身是原江苏省江扬集团扬州特种车辆厂。2003 年底，该厂转制成为了亚星客车全资控股子公司。

该公司具有 30 多年生产各类专用车、半挂车的历史，是交通部、江苏省重点专用车和路面养护机械生产企业，并被江苏省认定为高新技术企业。公司主要生产扫路车、压缩车、垃圾压缩专用站、水车、清障车、平板车以及半挂车等系列产品。

公司长久以来一直致力于科技创新，为此公司建立了一支素质高、业务精的技术队伍，专门设立了理化试验室、计量室、液压实验室等一批专业试验室，并与一些知名大学建立了长期的合作关系。公司成为了江苏省首批 CAD 推广示范工程单位；JT5140TSL 型扫路车获得国家“八五”科技攻关重大科技成果奖，列入国家火炬计划推广项目；YZT5060TSL 型扫路车被评为国家级新产品；YZT5150ZYS 型压缩式垃圾车成为了 2001 年国家级重点产品；并有多类产品被评为“江苏省高新技术产品”或“江苏省名牌产品”。

公司早在 2000 年就通过了 ISO9001 质量体系认证，并且通过了国家 3C 认证。为了保证拥有一流的产品质量，公司从源头抓起，严把零部件采购关；通过建立较好的生产环境，运用大型数控等离子切割机、大型自动埋弧焊机、精密数

显镗铣床等设备来进行生产以提高产品的精度与质量 ;通过不断完善而建立的工艺流程确保了生产的合理性 , 同时公司建立了严格的质量管理制度。

不懈的努力最终获得了丰厚的回报 , 多年来盛达特种车以低廉的价格、良好的性能、一流的质量、热情完善的售后服务 , 获得了广大用户青睐 , 市场占有率连年攀升 , 产品已经遍布全国各省市、自治区 , 企业综合实力位居同行业前列。

截止 2005 年 10 月 31 日经江苏天衡会计师事务所有限公司天衡审字( 2005 ) 第 476 号审定的报表资产总计 9,178.08 万元 , 负债总计 5,308.68 万元 , 净资产 3,869.40 万元。

## 二、 评估目的

扬州亚星客车股份有限公司因拟转让扬州盛达特种车有限公司股权而对其整体资产进行评估并提供公允价值参考依据。

## 三、 评估范围和对象

扬州盛达特种车有限公司的整体资产 , 资产、负债的具体情况 :

| 序号 | 科目名称     | 帐 面 价 值       |
|----|----------|---------------|
| 1  | 一、流动资产合计 | 41,801,117.8  |
| 2  | 货币资金     | 2,815,055.28  |
| 3  | 应收帐款净额   | 13,675,535.97 |
| 4  | 预付帐款     | 1,082,224.93  |
| 5  | 其他应收款    | 3,389,644.78  |
| 6  | 存货       | 20,838,656.84 |
| 7  | 二、固定资产   | 37,229,504.97 |
| 8  | 固定资产原价   | 42,300,918.34 |
| 9  | 其中:设备类   | 14,957,064.00 |
| 10 | 建筑物类     | 27,343,854.34 |
| 11 | 减:累计折旧   | 5,721,268.87  |
| 12 | 固定资产净额   | 36,579,649.47 |
| 13 | 其中:设备类   | 11,353,046.75 |
| 14 | 建筑物类     | 25,226,602.72 |
| 15 | 在建工程     | 649,855.50    |
| 16 | 三、无形资产合计 | 12,330,743.72 |
| 17 | 其中:土地使用权 | 12,330,743.72 |
| 18 | 四、递延资产合计 | 419,471.14    |
| 19 | 长期待摊费用   | 419,471.14    |
| 20 | 五、资产总计   | 91,780,837.63 |
| 21 | 六、流动负债合计 | 53,086,803.34 |
| 22 | 短期借款     | 4,794,425.20  |

|    |        |               |
|----|--------|---------------|
| 23 | 应付票据   | 820,000.00    |
| 24 | 应付帐款   | 24,327,090.87 |
| 25 | 预收帐款   | 803,095.27    |
| 26 | 其他应付款  | 20,278,532.08 |
| 27 | 应付工资   | 288,581.20    |
| 28 | 应付福利费  | 462,585.29    |
| 29 | 应交税金   | 571,543.94    |
| 30 | 其他应交款  | 10,687.86     |
| 31 | 预提费用   | 730,261.63    |
| 32 | 七、负债总计 | 53,086,803.34 |

以上评估范围和对象与委托评估时确定的资产范围一致，并已经江苏天衡会计师事务所有限公司审计确认。

#### 四、 评估基准日

本次评估，根据双方协议确定本项目资产评估基准日为 2005 年 10 月 31 日。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的公允价值。

#### 五、 价值类型和定义

根据评估目的和所采用的成本加和法，本次评估价值类型为委估整体资产市场价值，即委估整体资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

#### 六、 评估原则

根据国家国有资产管理及评估的有关法规，本次评估遵循独立性、客观性、公正性、科学性的原则，以及持续经营原则、替代性原则和公开市场原则。

#### 七、 评估依据

##### (一)行为依据

1. 江苏中天资产评估事务所有限公司与扬州亚星客车股份有限公司签订的资产评估业务约定书；

##### (二)法规依据

1. 中华人民共和国国务院令 1991 年(第 91 号)《国有资产评估管理办法》；  
2. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号关于印发《国有资产评估管理办法施行细则》的通知；

3. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号关于转发《资产评估操作规范意见（试行）》的通知；

4. 财政部财评字[1999]91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；

5. 财政部财企[2004]20 号《资产评估准则——基本准则》；

6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003/3/1）；

7. 国家质量监督局、中华人民共和国建设部联合发布《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

8. 《中华人民共和国房地产管理法》；

9. 《中华人民共和国土地管理法》；

10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

11. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》

12. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；

13. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；

14. 原城乡建设环境保护部关于《房屋完好等级评定标准》；

15. 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。

### （三）产权依据

1. 房屋所有权证；

2. 国有土地使用证；

3. 车辆行驶证等其他权属资料；

4. 委评设备的购货发票或合同；

5. 其他权属证明资料。

### （四）取价依据

1. 江苏省建筑工程概算指标（1988 年）；

2. 江苏省建筑工程造价估算指标（2002 年）；

3. 江苏省建筑工程综合预算定额（2001 年）；

4. 江苏省建筑工程单位估价表（2001 年）；

5. 全国统一市政工程预算定额江苏省估价表（2001 年）；

6. 全国统一安装工程预算定额江苏省单位估价表（2001 年）；

7. 《扬州市工程造价信息资料》；

8. 江苏省、扬州市有关各项建筑规费的取定标准；

9. 扬州市同类房产市场的咨询交易价格；

10. 委评方提供的有关基建方面的资料；

11. 《2005 年机电产品报价手册》；

12. 《全国仪器仪表产品目录》;
13. 《汽车报废标准》;
14. 《全国关于调整进口设备税收政策有关规定汇编》;
15. 《全国汽贸商情》(2005年);
16. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2005年版);
17. 《资产评估常用数据与参数手册》(1998年第二版);
18. 机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算;
19. 有关设备合同;
20. 有关设备原始凭证;
21. 有关生产经营单位询价;
22. 本公司收集的价格资料。

## 八、 评估方法

本次评估主要采用重置成本法进行评估,同时根据不同的资产类型采用与其匹配的评估方法进行评估。

### (一)流动资产评估

流动资产区分不同项目,采用相应的方法进行评估。

1. 货币资金:现金根据审核后的帐面值,通过实地盘点确定评估值;银行存款、其他货币资金通过帐面余额与银行对帐单、银行存款余额调节表核对,以清查调整数作为评估值。

2. 应收、预付和其他应收款项:在核实无误的基础上,以可以收回的款项或可以获得的价值确定评估值。

3. 原材料:对于正常使用的原材料以清查核实后确认的数量乘以现行市场购买价,再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用,测算出的成本与账面实际成本金额基本接近,故以核实后的帐面值作为评估值;对于呆滞积压原材料根据鉴定情况确定评估值;对于报废的原材料本次评估根据其可收回净收益确定评估值。

4. 产成品(发出商品):对于十分畅销的产品,根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值;对于正常销售的产品,根据其出厂销售价格(已订合同价)减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值;对于勉强能销售出去的产品,根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值;对于滞销、积压、降价销售产品,应根据其可收回净收益确定评估值。

5. 在产品(在制品、自制半成品):根据完工进度按其折算为产成品的约当量进行评估,对于呆滞积压的根据鉴定情况确定评估值;对于报废的本次评估

其可收回净收益确定评估值。

6. 在用低值易耗品：在用低值易耗品采用重置成本法评估，以低值易耗品的现行购置价为重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出在用低值易耗品的评估值。

7. 待摊费用：根据未来企业利益的相关性，受益期限长短情况，分析评定该项目的价值。

### （三）固定资产评估

固定资产评估主要采用重置成本法。本报告所述重置成本法系指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部价格及合理费用，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得之差作为被评估资产评估值的一种方法。在实际操作中，首先按照评估目的实现后的资产占有方在评估基准日自行购置、建造或形成该项资产投入使用并达到正常生产状态或进入生产过程所需发生的全部费用确定其重置完全价值，然后评定估算被评估固定资产的成新率，两者相乘即为评估值。

#### 1. 设备

##### （1）概况

1) 扬州盛达特种车有限公司固定资产评估共申报设备 385 项。其中机器设备 310 项，电子设备 63 项，车辆 12 项。报废 13 项，其中机器设备 3 项、电子设备 10 项；盘亏 5 项，其中机器设备 4 项，车辆 1 项；故实评共计 367 项，其中机器设备 303 项，电子设备 53 项，车辆 11 项。

2) 设备主要分布在金加工车间、工程车间、准备车间、改装车间、车队以及办公室各科室。主要设备有办公设备、电子设备、车辆、模具等。

3) 日常设备维护保养由操作人员进行，维修人员进行全厂巡检、维修。设备维护保养按扬州盛达特种车有限公司《设备管理规程》及行业有关设备维护保养标准执行。设备成色较新，保养尚可。

##### （2）重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成。

- a) 对于进口设备以现行国际市场购置价（到岸价）、关税、增值税、银行及外贸手续费、商检等手续费、国内运输费、安装调试；
- b) 对有现行价格可询的设备采用现行市场购置价加上运杂费和安装调试费；
- c) 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，用类比法确定其评估原值；

- d) 对非标设备按其外购通用组合部件的价值，加上一定比率的加工费、组装费、管理费和设计等费率；
- e) 对运输车辆则按其现行购置价格加车辆购置附加税及其他费用作为其评估原值。

本次评估根据被评设备的特点，结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费，具体如下：

- a) 对于设备的运杂费，我们根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。
- b) 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》（97年）中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

### （3）. 成新率的确定

通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等，再参考其历史状况，如已使用年限、经济使用年限（经济寿命）等因素进行综合评定，确定尚可使用年限并计算成新率。运输设备的成新率主要根据国家经贸委、公安部等四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，考虑其实际行驶里程和工作年限，按孰低法确定其成新率。

成新率的计算公式如下：

成新率 1 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

成新率 2 = 尚可使用里程 ÷ (已使用里程 + 尚可使用里程) × 100%

### （4）. 评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 2. 建筑物

### （1）概况

扬州盛达特种车有限公司房建主要位于江苏省扬州市太平路 31 号厂区内车机大厂房及附房、工程车间厂房、车机总厂仓库等 36 项房屋，道路、围墙、绿化工程等 23 项构筑物及其辅助设施。原申报共计 59 项，其中房屋 36 项，构筑物 23 项，其中构筑物类有 1 项并入相关构筑物中评估，有 1 项坐落在宗地外；故实评 58 项，其中房屋 36 项，构筑物 22 项。

### （2）评估方法

根据本次评估的特定目的、委估房屋建筑物的自身特点、以及当地的房屋建筑物市场发育状况，对房屋建筑物类采用重置成本法测算委估对象在估价期日的现值。

A、重置成本法：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质性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法；或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

### (3) 建筑物重置全价的确定

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋建筑物的结构构造情况，按现行各类工程造价计价程序，调整材料差价，计取综合间接费（含计划利润）、劳动保险费、税金等，考虑必要的综合前期费、前期附加费，据以确定评估原值。

#### 1). 计算公式

建筑工程造价 = 定额基价 + 综合间接费（含计划利润）+ 劳动保险费 + 材料差价 + 水电工程造价 + 税金

评估原值 = 建筑工程造价 + 综合前期费 + 前期附加费 + 建设管理费 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

#### 2). 有关重置成本参数的确定

##### 材料差价

依据《扬州市工程造价信息资料》公布的 2005 年 11 月份建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

##### 水电工程造价

有水电工程决算的，依据原工程决算调整确定其造价；没有水电工程决算的，根据现场了解、勘察所包括的内容，参考同类建筑的水电费用确定其造价。

##### 综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、监理费、质监费、规划管理费、招投标管理费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估物业的实际状况确定工程前期费用。

##### 前期附加费

依据江苏省和当地有关部门的规定，在评估中我们根据委评房建实际办理建设工程规划许可证等办证情况，考虑了相应的建设规费。

##### 建设管理费

建设管理费主要是指开办费和开发建设过程中管理人员工资等费用。本次评估，根据所估物业开发建设规模确定建设管理费。

##### 资金成本

建设周期按评估工程的工程量参照建设工程工期定额确定,采用基准日银行所公布的贷款利率,按正常建设期均匀支出的方式测算。确定本次评估工业供水处理系统工程规模确定建设期,评估按照均匀投入的方式测算。

### 3) .成新率的确定

评估人员通过现场勘察,对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及水电配套设施等作了较为详细的观测记录,并区分不同的工程结构进行分析比较,同时结合所评物业的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素,参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定,采用年限法成新率和现场测定成新率加权平均确定,具体计算公式如下:

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

现场测定成新率根据现场勘测的情况,对评估对象的各个主要结构部分进行打分确定。

$$\text{成新率} = \text{经济耐用年限成新率} \times 0.4 + \text{现场测定成新率} \times 0.6$$

## 在建工程

### (1) 概况

主要为加工中心土建工程、6820 车架生产线。

### (2) 评估方法

对已完工工程:将其转入固定资产,按固定资产的评估方法进行评估。

对在建项目,我们根据基准日时的形象进度,采用重置成本法对委估对象进行估价。由于该部分在建工程均未完工投产,通过对其帐面价值的组成进行分析,核查这些项目的帐面价值皆为已发生的工程前期费用及材料费用。其中因加工中心项目的实际发生时间与评估基准日相距较远,价格变动较大,鉴于此,本着稳健的原则,对该部分工程项目,在剔除不合理费用的基础上,按完工进度进行评估;另有 6820 车架生产线实际发生时间与评估基准日相距较近,价格变动不大,其评估值按帐面值列示。

## (四) 无形资产评估

### 1. 土地使用权价值评估

#### 1) 概况:

本次评估的土地为扬州盛达特种车有限公司位于江苏省扬州市太平路 31 号厂区地块的国有出让土地使用权价值。

#### 2) 评估方法:

根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的房地产市场发育状况及其他地产市场资料情况，本次评估采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是指利用当地政府制定的基准地价，对出让年限、区域因素、个别因素进行修正，从而求取宗地土地使用权价值的方法。

基准地价：根据《江苏省城镇基准地价》确定地块的基准地价；

时间修正：根据基准地价公布日的地价水平，结合目前地区土地市场的实际水平，对基准地价进行修正；

区域及个别因素修正

基础设施：修正供电、供水、通讯、供气等的保证率及场地排水情况对宗地地价的影响；

交通状况：修正宗地内部及对外交通条件的优劣对宗地地价的影响；

宗地条件：修正宗地自身条件如面积、形状等对宗地地价的影响；

环境质量：修正周围环境对生产生活的影晌导致的对宗地地价的影响；

规划限制：修正市区总体规划对于该宗地的限制条件对宗地地价的影响；

企业聚集程：修正周围企业聚集程度的高低对于企业地价的影响；

自然条件：修正宗地实际的地势地貌对于宗地地价的影响；

地基条件：修正宗地实际的地基承载力的优劣对于宗地地价的影响；

其它因素：修正其他对宗地地价有利和不利因素的影响。

年期修正系数  $K_2$ ：

根据基准地价进行区位及个别因素修正后得出的地价为标准期限的土地使用权价值，应修正到有限期的价值，公式为：

$$K_2 = (1 - 1/(1+r)^n) / (1 - 1/(1+r)^m)$$

$K_2$ .....年期修正系数

$r$ .....土地还原利率

$n$ .....土地使用年限

$m$ .....基准地价中设定的土地使用年限

开发水平修正：根据待估宗地的实际开发水平，与基准地价设定的土地开发水平比较，对基准地价进行修正；

## 2. 其他无形资产评估

委评的其他无形资产主要包括购置的用友财务和 XTM 软件，专用车辆产品目录、专利、销售网络、工艺设计生产技术及商标等配套无形资产。

委评购置的用友财务和 XTM 软件按现行市价法进行评估。

委评专用车辆产品目录、专利、销售网络、工艺设计生产技术及商标等配套无形资产，根据贡献原则要求，在评估由多个资产构成的整体性功能资产的价值

时,必须综合考虑各个资产在整体性资产中的重要性和完整性,而不是孤立的和人为的拆分后简单相加确定该项整体性功能资产的价值,所以委评专用车辆产品目录、专利、销售网络、工艺设计生产技术及商标等配套无形资产价值统一作为一项整体性无形资产评估。故根据评估对象的特点,本次评估择用行业销售收入提成收益法衡量和评估被评估资产的价值。所谓行业销售收入提成收益现值法是将评估对象在剩余有效经济寿命期间根据每年销售收入提成预期收益,用适当的折现率折现,累加得出评估基准日的现值,从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法,这也是国际上通行的评估无形资产的方法。

其评估的基本公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n Rt_1 \times r_1 (1+i_1)^{-t}$$

式中:

P: 提成收益法评估出的无形资产价值

Rt1: 使用委评的无形资产创造的经济收益(以净销售收入为提成基数,即根据技术及其他相关的无形资产交易的具体情况,扣除一些与技术无关的项目所销售收入的余额,其中通常被扣除的项目有:包装成本、运输成本、保险成本、各种税费等)

r1: 为适用的行业净销售收入提成率

n: 为提成年限

i1: 为适用的折现率

## (五) 长期待摊费用评估

评估人员首先对资产清查评估明细表与明细账进行核对,审阅其登记内容,注意有无不属于长期待摊费用性质的项目,检查其合法性、真实性和准确性。其次检查长期待摊费用的摊销方法是否合理,各明细项目摊销数计算是否正确。根据评估目的后的资产占有者还存在的,且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估价值,对于没有尚存资产和权利所对应的长期待摊费用和已在其他类型资产中已计算过的均不计评估价值。经核实本次评估长期待摊费用主要为塑钢窗、工装模具,由于房建和设备中已将上述费用并入相关项目中评估,故该等费用不计评估值。

## (六) 负债评估

核实各项负债的实际债权人、负债额,根据评估目的实现后,产权持有者实际需要承担的负债项目及债务金额确定评估值。

## 九、 评估假设和限制条件

### 1、基本假设：

企业整体评估最基本的假设是持续经营，其次是企业未来的收益能够预测并用货币来计量，与企业未来获得收益相联系的风险可以预测并可以用风险报酬率来表示，还有就是企业能通过自身努力能保证企业的持续获利能力。

### 2、本次评估结论成立的一般假设：

(2) 公司的资产在 2005 年 10 月 31 日后不改变现有用途持续经营；  
(3) 公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营盈利的；  
(4) 公司在提供的各项基础资料均真实可靠；  
(5) 假设公司的历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的。

### 3、评估结论成立的限制条件：

(1) 公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；  
(2) 税赋基准及税率无重大改变；  
(3) 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；  
(4) 无人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；  
(5) 公司的经营方向、策略、股本总额、股本结构不会产生重大变化；  
(6) 公司的各项业务、经营计划的实施无重大失误；  
(7) 公司经营运作不受诸如原辅材料大幅度涨价，电力供应不足等不利因素的影响；  
(8) 公司的经营计划能如期实现，无较大变化；  
(9) 未考虑委评资产所有权人之间权属之限制；  
(10) 本次评估未对委评资产进行专业技术鉴定，本报告不作为委评资产性能的保证；  
(11) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；  
(12) 本项评估预测是在充分考虑现时企业的发展状况的能力，以及现有经营水平及能力的基础上编制的；

## 十、 评估过程

自我所接受本评估项目委托起至提交评估报告止，评估过程主要包括：

1．接受委托：项目洽谈，了解项目基本情况，接受项目委托，签定资产评估业务委托协议，确定评估目的和评估对象，与客户选定评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估方案。

2．资产清查：了解企业经营状况和委估资产的历史及现状，指导资产占有方清查资产、负债，并根据清查结果，辅导企业填报资产评估申报表。同时协助企业收集整理相关资料，将资产评估申报表与企业有关财务报表、总帐、明细帐进行核对，并对相关资料进行验证。

3．评定估算：根据评估申报表的内容，进行现场勘察与鉴定，对资产状况进行检查、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产权证明文件、设备购置发票合同等资料。根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定各类资产的评估方法，并开展市场调研、价格咨询收集工作，对资产和负债进行评估测算。

4．评估汇总：对各类资产、负债的初步评估结果进行汇总，并对评估结论进行分析、调整，确认没有重评、漏评等现象。根据评估情况撰写评估说明，并进行内部复核、修改和完善。

5．提交报告：制作、校对和完善资产评估报告书，经过三级审核后向委托方签发、提交评估报告书。

## 十一、 评估结论

通过以上评估工作，在评估基准日 2005 年 10 月 31 日，扬州盛达特种车有限公司的总资产为：账面价值为 9,178.08 万元，调整后账面价值 9,178.08 万元，评估价值 16,867.70 万元；负债：账面值为 5,308.68 万元，调整后账面值 5,308.68 万元，评估值为 5,308.68 万元；净资产：账面值为 3,869.40 万元，调整后账面值 3,869.40 万元，评估值为 11,559.02 万元，评估增值 7,689.62 万元，增值率为 198.73%。评估结论详细情况见下表和评估明细表。

单位名称：扬州盛达特种车有限公司

单位：万元

| 项目      |   | 帐面价值     | 调整后帐面值   | 评估价值     | 增减值      | 增值率%                      |
|---------|---|----------|----------|----------|----------|---------------------------|
|         |   | A        | B        | C        | D=C-B    | $E = (C - B) / B * 100\%$ |
| 流动资产    | 1 | 4,180.11 | 4,180.11 | 4,328.23 | 148.12   | 3.54%                     |
| 长期投资    | 2 |          |          |          |          |                           |
| 固定资产    | 3 | 3,722.95 | 3,722.95 | 5,254.82 | 1,531.87 | 41.15%                    |
| 其中：在建工程 | 4 | 64.99    | 64.99    | 69.04    | 4.05     | 6.23%                     |
| 建筑物     | 5 | 2,522.66 | 2,522.66 | 3,511.70 | 989.04   | 39.21%                    |

|          |    |          |          |           |          |          |
|----------|----|----------|----------|-----------|----------|----------|
| 设备       | 6  | 1,135.30 | 1,135.30 | 1,674.08  | 538.78   | 47.46%   |
| 工程物资     | 7  |          |          |           |          |          |
| 固定资产清理   | 8  |          |          |           |          |          |
| 无形资产     | 9  | 1,233.07 | 1,233.07 | 7,284.65  | 6,051.58 | 490.77%  |
| 其中：土地使用权 | 10 | 1,233.07 | 1,233.07 | 5,618.83  | 4,385.76 | 355.68%  |
| 其它资产     | 11 | 41.95    | 41.95    |           | -41.95   | -100.00% |
| 资产总计     | 12 | 9,178.08 | 9,178.08 | 16,867.70 | 7,689.62 | 83.78%   |
| 流动负债     | 13 | 5,308.68 | 5,308.68 | 5,308.68  |          |          |
| 长期负债     | 14 |          |          |           |          |          |
| 负债总计     | 15 | 5,308.68 | 5,308.68 | 5,308.68  |          |          |
| 净资产      | 16 | 3,869.40 | 3,869.40 | 11,559.02 | 7,689.62 | 198.73%  |

小数点后保留两位小数

## 十二、 特别事项说明

1. 截止评估基准日，委评的专用车辆产品目录、专利、销售网络、工艺设计生产技术及商标等配套无形资产中商标（注册证字第 886477 号、第 1641928 号、第 1657824 号）所有权已由原注册人江苏江扬船舶集团有限公司特种车辆厂转让给扬州盛达特种车有限公司（附国家工商行政管理总局商标局出具的核准商标转让证明）；实用新型专利（证书字第 589464 号、第 430017 号）所有权已由原专利权人江苏江扬船舶集团有限公司特种车辆厂转让给扬州盛达特种车有限公司，但根据资产占有方相关说明，其正在办理变更手续。

2. 截止评估基准日，委评的车辆中有部分为原所有权人江苏江扬船舶集团有限公司特种车辆厂的车辆已转让给扬州盛达特种车有限公司，但根据资产占有方相关说明，其正在办理变更手续。

3. 截止评估基准日，委评的房产中有部分尚未办理房屋所有权证，其建筑面积暂按现场勘察测量结果为准，基准日期后该等房产建筑面积最终应以政府相关职能部门颁发的房屋产权证书上的面积为准。

4. 本次评估结果的土地使用权价值内涵为在评估基准日时设定委评宗地开发程度为宗地红线外六通（通路、供电、供水、供热、排水、通讯）和宗地红线内一平（土地平整），用途为工业用地，使用权性质为出让国有土地使用权，使用年期设定为至权证所载使用权终止日期之国有土地使用权权利和预期收益的购买价格。

5. 截止 2005 年 10 月 31 日，扬州盛达特种车有限公司为母公司——扬州亚星客车股份有限公司银行借款提供担保 6,269.74 万元。

6. 截止 2005 年 10 月 31 日，扬州盛达特种车有限公司以固定资产——房

屋账面价值 2,321.06 万元、无形资产——土地使用权账面价值 1,233.07 万元，抵押于银行，为母公司——扬州亚星客车股份有限公司银行借款 15,000 万元提供部分担保。

7. 根据扬州盛达特种车有限公司与江苏江扬船舶集团有限公司签订的《产权转让协议》及《补充协议》，公司购买江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂部分资产，并从所购资产价款中保留 1,000 万元用于安置江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂 500 名职工。截止 2005 年 10 月 31 日公司已支付江苏江扬船舶集团有限公司原特种车辆厂职工经济补偿金 575.65 万元。

8. 本次评估有关涉税事项以法定税务机构核定为准。

### 十三、 评估报告评估基准日后重大事项

评估基准日后，若有效期(壹年)以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的调整；若评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，公司应及时聘请评估机构重新确定评估值。

### 十四、 评估报告法律效力

1. 本评估报告所称“现值”或“评估值”，是在假定评估资产现有用途不变，并能持续经营，就评估基准日所表现的特定经济环境下所提出的公允估值意见，我们的估值意见在很大程度上依赖于扬州盛达特种车有限公司提供的资料。对这一基准日以后该指定的资产价值发生变化不负任何责任。

2. 本次评估是以江苏天衡会计师事务所有限公司出具的天衡审字（2005）第 476 号所反映的审计结果真实可靠为前提的，并以该审计报告清查调整后所列示的资产与负债，其中实物资产以资产占有方申报并经核查后为评估对象。

3. 本次评估中，假定扬州盛达特种车有限公司提供的有关法律性文件、财务资料及有关原始凭证是真实、合法的，我所未对其进行逐项函证核实，该公司应对其提供资料的真实性、合法性负责。

4. 评估报告书服务于本次评估的特定目的，不作为评估对象的法律权属之保证。

5. 本评估报告书只有在我们评估报告书及评估依据说明中所列的原则、依据、前提存在的条件下成立。

6. 本评估报告是由江苏中天资产评估事务所有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力以及现行市场完善性的影响。

7. 本报告书依照国家法律、法规的有关规定发生法律效力。

8. 根据现行规定，该评估报告的有效期为壹年，即自 2005 年 10 月 31 日

至 2006 年 10 月 30 日止。

9. 该评估结论仅供委托方用于本次评估目的使用，本报告书的使用权归委托方，未经委托方许可，本评估机构将不得随意向他人提供或公开。

## 十五、 评估报告提出日期

评估报告提出日期为 2005 年 12 月 21 日。

## 十六、 备查文件

1. 资产评估委托方、资产占有方营业执照复印件
2. 资产占有方经审计后的资产负债表及损益表
3. 产权证明文件
4. 资产评估委托方、资产占有方的承诺函
5. 资产评估人员和评估机构的承诺函
6. 资产评估机构资格证书复印件
7. 评估机构营业执照复印件
8. 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
9. 资产评估业务约定书

(此页无正文)

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇〇五年十二月二十一日

## 备查文件

1. 资产评估委托方、资产占有方营业执照复印件
2. 资产占有方经审计后的资产负债表及损益表
3. 产权证明文件
4. 资产评估委托方、资产占有方的承诺函
5. 资产评估人员和评估机构的承诺函
6. 资产评估机构资格证书复印件
7. 评估机构营业执照复印件
8. 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
9. 资产评估业务约定书

## 评 估 人 员 名 单

| 姓 名 | 执业资格及职称 | 分 工       |
|-----|---------|-----------|
| 章 诚 | 注册资产评估师 | 项目负责人     |
| 潘雄伟 | 注册资产评估师 | 项目复核人     |
| 陈铁鸿 | 工程师     | 设备评估      |
| 周建新 | 工程师     | 设备评估      |
| 杨志欣 | 工程师     | 设备评估      |
| 陆志刚 | 助理工程师   | 建筑物评估     |
| 张汇英 | 助理会计师   | 流动资产及负债评估 |
| 沈佳波 | 助理会计师   | 流动资产及负债评估 |

## 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 一、评估报告书摘要.....           | 1  |
| 二、评估报告书正文.....           | 4  |
| 1. 资产委托方、资产占有方企业简介.....  | 4  |
| 2. 评估目的.....             | 7  |
| 3. 评估范围和对象.....          | 7  |
| 4. 评估基准日.....            | 8  |
| 5. 价值类型和定义.....          | 8  |
| 6. 评估原则.....             | 8  |
| 7. 评估依据.....             | 8  |
| 8. 评估方法.....             | 10 |
| 9. 评估假设和限制条件.....        | 17 |
| 10. 评估过程.....            | 18 |
| 11. 评估结论.....            | 18 |
| 12. 特别事项说明.....          | 19 |
| 13. 评估报告评估基准日期后重大事项..... | 19 |
| 14. 评估报告法律效力.....        | 20 |
| 15. 评估报告提出日期.....        | 20 |
| 16. 备查文件.....            | 20 |
| 三、备查文件                   |    |
| 1. 资产评估委托方、资产占有方营业执照复印件  |    |
| 2. 资产占有方经审计后的资产负债表及损益表   |    |
| 3. 产权证明文件                |    |
| 4. 资产评估委托方、资产占有方的承诺函     |    |
| 5. 资产评估人员和评估机构的承诺函       |    |
| 6. 资产评估机构资格证书复印件         |    |
| 7. 评估机构营业执照复印件           |    |
| 8. 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件 |    |
| 9. 资产评估业务约定书             |    |

# 土 地 估 价 报 告

项目名称 :江苏亚星客车集团有限公司位于扬州市三宗地国有

出让土地使用权转让价格评估（扬州市）

受托估价单位：江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：（江苏）金宁达（2005）（估）字第 153 号

提交估价报告日期：二〇〇五年十二月二十一日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

江苏亚星客车集团有限公司位于扬州市三宗地国有出让土地使用权转让价格评估（扬州市）

### 二、委托估价方

委托单位：江苏亚星客车集团有限公司

单位地址：扬州市扬子江中路 188 号

法定代表人：魏洁

联系人：刘竹金

电话：0514-7855046；013338859960

邮编：225009

### 三、估价目的

根据委托方的要求，评估待估宗地在评估基准日二〇〇五年十二月二十日，现状利用条件下，设定扬子江中路 188 号宗地开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖“七通”和宗地红线内场地平整“一平”、文峰村和渡江村宗地开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，设定用途均为工业用地，设定使用年期分别为剩余使用年期 47.43 年（扬子江中路 188 号宗地）、43 年（文峰村、渡江村 2 宗地）的国有出让土地使用权价格，为委托方江苏亚星客车集团有限公司将待估宗地国有出让土地使用权转让给

扬州亚星客车股份有限公司提供客观、公正的土地价格标准。

#### 四、估价基准日

二〇〇五年十二月二十日

#### 五、估价日期

二〇〇五年十二月十九日至二〇〇五年十二月二十一日

#### 六、地价定义

##### 1. 地价内涵

本次评估的待估宗地地价是指在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，现状土地利用条件下，设定待估宗地用途为工业用地，设定使用年期分别为剩余使用年期 47.43( 扬子江中路 188 号宗地 )、43 年( 文峰村、渡江村 2 宗地 ) 年，扬子江中路 188 号宗地开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖“七通”和宗地红线内场地平整“一平”、文峰村和渡江村宗地开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”的国有出让土地使用权价格。

##### 2. 土地实际开发程度和用途

###### 2.1 扬子江中路 188 号宗地

待估宗地实际开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖“七通”和宗地红线内通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平；宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地。

###### 2.2 文峰村和渡江村 2 宗地

待估宗地实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平；

宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地。

### 3. 地价定义依据

经估价师实地核查，待估宗地现状用途与登记用途一致，本次估价设定用途为工业用地。由于待估宗地红线内通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”费用已计入其它资产，故本次土地估价设定的扬子江中路 188 号宗地开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖“七通”和宗地红线内达到场地平整“一平”，文峰村和渡江村 2 宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平。

## 七、估价结果

江苏亚星客车集团有限公司本次委托评估的估价对象是位于扬州市 3 宗国有出让土地，土地总面积  $189916.2\text{m}^2$ ，在估价期日二〇〇五年十二月二十日，评估设定用途、评估设定土地使用年期、评估设定土地开发程度条件下的国有出让土地使用权总价为 12063.56 万元（四舍五入，取整至百元），即人民币壹亿贰仟零陆拾叁万伍仟陆佰圆整。

具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

表1 土地估价结果一览表

估价机构：江苏金宁达不动产评估咨询有限公司 估价报告编号：（江苏）金宁达（2005）（估）字第153号 估价基准日：二〇〇五年十二月二十日 估价基准日的土地使用权性质：国有出让

| 估价基准日的土地使用者  | 宗地编号 | 宗地名称    | 土地使用证编号          | 宗地位置         | 估价基准日的实际用途 | 估价设定的用途 | 容积率  | 估价基准日的实际土地开发程度                                                      | 估价设定的土地开发程度                                     | 土地使用权年限/年 | 面积(平方米)  | 单位面积地价(元/平方米) | 总地价(万元)  | 备注 |
|--------------|------|---------|------------------|--------------|------------|---------|------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|----------|---------------|----------|----|
| 江苏亚星客车集团有限公司 | 1    | 扬子江中路宗地 | 扬国用（2003D）字第178号 | 扬州市扬子江中路188号 | 工业         | 工业      | 0.16 | 宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖“七通”和宗地红线内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯场地平整“五通一平” | 宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖“七通”和宗地红线内场地平整“一平” | 47.43     | 127806.0 | 731.48        | 9348.75  |    |
|              | 2    | 文峰村宗地   | 扬国用（99）字第50321号  | 扬州市郊区城东乡文峰村  |            |         | 0.64 | 宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”                        | 宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”       | 43        | 31107.3  | 436.35        | 1357.35  |    |
|              | 3    | 渡江村宗地   | 扬国用（99）字第50320号  | 扬州市郊区城东渡江村   |            |         | 0.52 | 宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”                        | 宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”       | 43        | 31002.9  | 437.85        | 1357.46  |    |
| 合 计          |      |         |                  |              |            |         |      |                                                                     |                                                 |           | 189916.2 |               | 12063.56 |    |

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：（1）扬子江中路188号宗地：委托方江苏亚星客车集团有限公司于2004年1月将待估宗地国有出让土地使用权租赁给扬州亚星客车股份有限公司。
- （2）文峰村和渡江村2宗地：委托方江苏亚星客车集团有限公司于1999年将待估宗地国有出让土地使用权租赁给扬州亚星客车股份有限公司。

2、基础设施条件：

| （1）扬子江中路188号宗地 |            | （2）文峰村、渡江村2宗地 |            |
|----------------|------------|---------------|------------|
| 周围道路状况：优；      | 供电状况：优；    | 周围道路状况：较优；    | 供电状况：优；    |
| 供水状况：优；        | 排水状况：优；    | 供水状况：优；       | 排水状况：较优；   |
| 供暖状况：优；        | 电讯条件：优；    | 供暖状况：无；       | 电讯条件：优；    |
| 供气状况：优；        | 地面平整状况：平整。 | 供气状况：无；       | 地面平整状况：平整。 |

- 3、规划限制条件：现状规划条件不变。

- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

评估报告自提交报告之日起半年内有效，评估价格仅为委托方江苏亚星客车集团有限公司转让待估宗地国有出让土地使用权提供客观、公正的土地价格标准。

估价机构：江苏金宁达不动产评估咨询有限公司  
二〇〇五年十二月二十一日

## 八、土地估价师签字

1.土地估价师李剑波签字 李剑波 , 证书号: 93100052

2.土地估价师邱 群签字 邱群 , 证书号: 96100088

## 九、土地估价机构

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

估价机构负责人签字: 黄龙

二〇〇五年十二月三十一日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：江苏亚星客车集团有限公司

单位地址：扬州市扬子江中路 188 号

法定代表人：魏洁

联系人：刘竹金

电话：0514-7855046；013338859960

邮编：225009

### 二、估价对象

#### （一）扬子江中路 188 号宗地

待估宗地位于扬州市扬子江中路 188 号，东至扬子江中路；南至空地；西至文汇南路（维扬路）；北至扬州市扬开房地产有限公司标准厂房、扬州新城车轮总成有限公司、江盛电子有限公司。国有土地使用证编号为扬国用（2003D）字第 178 号，在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，土地登记使用者为江苏亚星客车集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为  $127806.0\text{m}^2$ ，土地使用权类型为国有出让土地使用权，土地使用权终止日期至 2053 年 5 月 25 日。本次评估的是待估宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖“七通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，土地用途为工业用地，土地面积为  $127806.0\text{m}^2$ ，使用年期设定为剩余使用年期 47.43 年的国有出让土地使用权价格。

#### （二）文峰村宗地

待估宗地位于扬州市郊区城东乡文峰村，东至道路；南至文峰村；西至文峰村；北至道路。国有土地使用证编号为扬国用(99)字第 50321 号，在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，土地登记使用者为江苏亚星客车集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 31107.3m<sup>2</sup>，土地使用权类型为国有出让土地使用权，土地使用权终止日期至 2048 年 12 月 19 日。本次评估的是待估宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，土地用途为工业用地，土地面积为 31107.3m<sup>2</sup>，使用年期设定为剩余使用年期 43 年的国有出让土地使用权价格。

### (三) 渡江村宗地

待估宗地位于扬州市郊区城东渡江村，东至河流；南至渡江村；西至渡江村；北至道路。国有土地使用证编号为扬国用(99)字第 50320 号，在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，土地登记使用者为江苏亚星客车集团有限公司，土地登记用途为工业用地，土地登记面积为 31002.9m<sup>2</sup>，土地使用权类型为国有出让土地使用权，土地使用权终止日期至 2048 年 12 月 19 日。本次评估的是待估宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，土地用途为工业用地，土地面积为 31002.9m<sup>2</sup>，使用年期设定为剩余使用年期 43 年的国有出让土地使用权价格。

## 三、估价对象概况

### (一) 扬子江中路 188 号宗地

#### 1. 土地登记状况

1.1 来源与历史沿革：江苏亚星客车集团有限公司于 1998 年征用待估宗地集体土地，取得待估宗地国有划拨土地使用权，并于 2003 年 5 月 28 日办理了土地使用权受让手续，取得待估宗地国有出让土地使

用权，领取了编号为扬国用（2003D）字第 178 号《国有土地使用证》。

1.2 地理位置：扬州市扬子江中路 188 号。

1.3 土地用途：土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，设定用途为工业用地。

1.4 宗地四至：东至扬子江中路；南至空地；西至文汇南路（维扬路）；北至扬州市扬开房地产有限公司标准厂房、扬州新城车轮总成有限公司、江盛电子有限公司。

1.5 宗地面积：土地登记面积为  $127806.0\text{m}^2$ ，评估土地面积为  $127806.0\text{m}^2$ 。

1.6 土地级别：扬州市市区工业用地一级地。

1.7 土地权属状况及权属变更：待估宗地为国有出让土地使用权，土地使用者为江苏亚星客车集团有限公司。

1.8 土地登记证书号：№015990613 简。

1.9 国有土地使用证编号：扬国用（2003D）字第 178 号。

1.10 登记时间：2003 年 5 月 28 日。

1.11 地籍图号：4726 4826。

1.12 宗地号：4-109-1。

## 2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价基准日，估价对象的土地所有权属国家所有。

### 2.2 土地使用权

2.2.1 土地使用者与土地使用权取得方式：江苏亚星客车集团有限公司以受让方式取得待估宗地国有出让土地使用权。

2.2.2 待估宗地为国有出让土地使用权，土地使用权终止日期为 2053 年 5 月 25 日。

2.2.3 设定土地使用年限：在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，

设定土地使用年限为剩余使用年期 47.43 年。

### 2.3 土地他项权利

在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，待估宗地已租赁给扬州亚星客车股份有限公司。

### 3. 土地利用状况

在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，待估宗地内已建成各类房屋 20 幢，主要建筑物包括技术中心大楼、培训楼、底盘厂房、试验车间、配件门市部、配件厂房及附属用房，总建筑面积 20478.6m<sup>2</sup>，容积率 0.16。宗地内建筑物状况详见表 2：

**表 2 建筑物状况一览表**

| 幢号 | 建筑结构 | 总层数 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 产权证号                 |
|----|------|-----|------------------------|----------------------|
| 1  | 混合结构 |     | 51.29                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 2  | 混合结构 |     | 11.29                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 3  | 混合结构 |     | 11.29                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 4  | 混合结构 |     | 51.79                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 5  | 混合结构 |     | 325.41                 | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 6  | 混合结构 |     | 275.23                 | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 7  | 钢混结构 | 6   | 5948.95                | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 8  | 钢混结构 | 5   | 5762.95                | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 9  | 钢结构  |     | 161.62                 | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 10 | 钢结构  |     | 1460.22                | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 11 | 混合结构 |     | 5287.96                | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 12 | 混合结构 |     | 49.63                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 13 | 混合结构 |     | 70.47                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 14 | 混合结构 |     | 195.08                 | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 15 | 混合结构 |     | 18.64                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 16 | 混合结构 |     | 117.18                 | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 17 | 混合结构 |     | 160.74                 | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 18 | 砖木结构 |     | 449.58                 | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 19 | 混合结构 |     | 24.13                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 20 | 混合结构 |     | 45.15                  | 扬房权证开字第 4001000374 号 |
| 合计 |      |     | 20478.6                |                      |

## (二) 文峰村宗地

### 1. 土地登记状况

1.1 来源与历史沿革：江苏亚星客车集团有限公司于 1998 年取得

该宗地国有划拨土地使用权，并于 1999 年元月办理了土地出让手续，领取了编号为扬国用（99）字第 50321 号国有土地使用证。

1.2 地理位置：扬州市郊区城东乡文峰村。

1.3 土地用途：土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，设定用途为工业用地。

1.4 宗地四至：东至道路；南至文峰村；西至文峰村；北至道路。

1.5 宗地面积：土地登记面积为  $31107.3\text{m}^2$ ，评估土地面积为  $31107.3\text{m}^2$ 。

1.6 土地级别：扬州市市区工业用地三级地。

1.7 土地权属状况及权属变更：待估宗地为国有出让土地使用权，土地使用者为江苏亚星客车集团有限公司。

1.8 土地登记证书号：缺。

1.9 国有土地使用证编号：扬国用（99）字第 50321 号。

1.10 登记时间：1999 年 1 月。

1.11 地籍图号：5-45-36、5-44-36、5-44-37。

1.12 宗地号：4-（89）-4。

## 2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价基准日，估价对象的土地所有权属国家所有。

### 2.2 土地使用权

2.2.1 土地使用者与土地使用权取得方式：江苏亚星客车集团有限公司以出让方式取得估价对象国有出让土地使用权。

2.2.2 待估宗地为国有出让土地使用权，土地使用权终止日期为 2048 年 12 月 19 日。

2.2.3 设定土地使用年限：在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，设定土地使用年限为剩余使用年期 43 年。

## 2.3 宗地使用的特殊规定

无特殊规定。

## 2.4 土地他项权利

在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，委托方江苏亚星客车集团有限公司于 1999 年将待估宗地国有出让土地使用权租赁给扬州亚星客车股份有限公司。

## 3. 土地利用状况

在估价基准日，待估宗地内已建成各类房屋 10 幢，其中主要的建筑物为科技楼、焊装车间、总装车间等。建筑结构主要有混合结构、钢混结构；车间以一层建筑为主，科技楼为 4 层，房屋成新度较高，总建筑面积约为 20000m<sup>2</sup>，容积率 0.64。

### （三）渡江村宗地

#### 1. 土地登记状况

1.1 来源与历史沿革：江苏亚星客车集团有限公司于 1998 年取得该宗地国有划拨土地使用权，并于 1999 年元月办理了土地出让手续，领取了编号为扬国用（99）字第 50320 号国有土地使用证。

1.2 地理位置：扬州市郊区城东渡江村。

1.3 土地用途：土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，设定用途为工业用地。

1.4 宗地四至：东至河流；南至渡江村；西至渡江村；北至道路。

1.5 宗地面积：土地登记面积为 31002.9m<sup>2</sup>，评估土地面积为 31002.9m<sup>2</sup>。

1.6 土地级别：扬州市市区工业用地三级地。

1.7 土地权属状况及权属变更：待估宗地为国有出让土地使用权，土地使用者为江苏亚星客车集团有限公司。

1.8 土地登记证书号：缺。

1.9 国有土地使用证编号：扬国用（99）字第 50320 号。

1.10 登记时间：1999 年 1 月。

1.11 地籍图号：5-44-40、5-43-49、5-43-40。

1.12 宗地号：4-（90）-64。

## 2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价基准日，估价对象的土地所有权属国家所有。

### 2.2 土地使用权

2.2.1 土地使用者与土地使用权取得方式：江苏亚星客车集团有限公司以出让方式取得估价对象国有出让土地使用权。

2.2.2 待估宗地为国有出让土地使用权，土地使用权终止日期为 2048 年 12 月 19 日。

2.2.4 设定土地使用年限：在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，设定土地使用年限为剩余使用年期 43 年。

### 2.3 宗地使用的特殊规定

无特殊规定。

### 2.4 土地他项权利

在估价基准日二〇〇五年十二月二十日，委托方江苏亚星客车集团有限公司于 1999 年将待估宗地国有出让土地使用权租赁给扬州亚星客车股份有限公司。

## 3. 土地利用状况

在估价基准日，待估宗地内已建成各类房屋 4 幢，其中主要的建筑物为办公楼、骨架车间、总装车间等。建筑结构主要有混合结构、钢混结构；车间以一层建筑为主，其它以 2-3 层为主，房屋成新度较高，总建筑面积约为 16254.57m<sup>2</sup>，容积率 0.52，土地利用强度一般。

## 四、影响地价的因素说明

### 1. 一般因素

#### 1.1 自然因素

##### 1.1.1 城镇地理位置

扬州，地处江苏中部，长江北岸、江淮平原南端。现辖区域在东经  $119^{\circ}01'$  至  $119^{\circ}54'$ 、北纬  $31^{\circ}56'$  至  $33^{\circ}25'$  之间。南部濒临长江，北与淮安、盐城接壤，东和盐城、泰州毗连，西与天长（安徽省）、南京、淮安交界。全市总面积  $6638\text{km}^2$ 。市区面积  $148\text{km}^2$ ，规划面积  $420\text{km}^2$ 。境内公路干线有宁通线、江平线、（江都—平湖）、姜八线、扬瓜线、扬淮线、扬天线（扬州—天长）等。水运主要依靠长江航道，沿江岸线有泗源沟、古运河、京杭大运河、夹江等数十条通向内地的航道。其他主要航道有通扬运河、新通扬运河、运盐河、盐邵河、仪扬河、宝射河等。古运河贯穿市区，南经瓜洲入长江。

##### 1.1.2 地势、地貌

扬州市境内地形西高东低，仪征境内丘陵山区为最高，从西向东呈扇形逐渐倾斜，高邮市、宝应县与兴化市交界一带最低，为浅水湖荡地区。

##### 1.1.3 气候、水文

扬州市属于亚热带湿润气候区。年平均气温  $15^{\circ}\text{C}$ ，冬冷夏热较为突出。7月最热，平均气温为  $27.6^{\circ}\text{C}$ 。1月最冷，平均气温为  $1.5^{\circ}\text{C}$ 。全市极端高温  $39.8^{\circ}\text{C}$ ，极端低温  $-19^{\circ}\text{C}$ 。无霜期平均 222 天。初霜日一般在 11 月下旬，终霜日在 3 月中下旬。平均日照 2176.7 小时，日照时数最多的月为 8 月（220 小时~226 小时），最少的月为 2 月（130 小时~155 小时）。年平均降水量 1030mm，夏季约占 45%，冬季约占 9.5%，春秋各占 22%~23%。多数年份从 6 月中旬到 7 月中旬，形

成雨季。

境内湖泊众多。主要河流有长江、京杭大运河和新、老通扬运河。长江岸线在市境内长 200km。京杭大运河由北向南纵贯全市，流经宝应、高邮、江都、邗江入长江，市区内古运河环绕。新、老通扬运河西起江都，东经泰州、姜堰入南通境内。

## 1.2 社会因素

### 1.2.1 城市发展

城建规模迅速扩大。五十年来，扬州建成区面积、城市人口从解放初的 6.7km<sup>2</sup>、近 10 万人扩大到现在的 52.66km<sup>2</sup>、109.66 万人。扬州城市规划的发展历经五十年代至七十年代末、八十年代初期至八十年代末、九十年代初至现在这三个阶段。2004 年城市建设力度再创新高，市区新、改建道路 25 条、56 公里，整治河道 8 条、16 公里，新增绿化面积 160 万平方米；相继建成了扬州火车站站前广场、蜀岗西峰生态公园、新城西区中心公园、曲江公园和漕河绿化风光带等。“城中村”、“城中厂”改造有序推进。城市环境综合整治又创佳绩，喜获“中国人居环境奖”，成为省内首个全国最佳人居城市。

### 1.2.2 公共、基础设施建设

公用事业方兴未艾，城市生活更趋便利。宁启铁路扬州段开通运行；润扬长江公路大桥及其北接线进入后期完善阶段；西北绕城高速公路、淮江公路路面改造工程、沿江高等级公路一期工程建成通车；扬州港 3 万吨多用途码头建成投入使用，4 号泊位正在施工；江都港区 1 号码头正式对外开放；扬州二电厂二期、扬州发电厂发电供热机组扩建工程进展顺利；南水北调工程加快推进。

交通运输基础设施建设继续加快，综合运输能力进一步增强。2004 年共完成公路客运量 7413 万人次，客运周转量 46.64 亿人公里，分别比上年增长 7.7%和 7.6%；完成公路货运量 4197 万吨，货运周转量 25.05

亿吨公里，分别比上年增长 5.5%和 5.2%；完成水路客运量 17 万人次，客运周转量 362 万人公里，分别持平和下降 1.6%；完成水路货运量 1317 万吨，货运周转量 33.88 亿吨公里，分别增长 3.5%和 2.6%。全市港口货物吞吐量 2256.4 万吨，增长 27.6%。

邮政、电信业务总量持续快速增长。2004 年邮电通讯业实现业务收入 22.6 亿元，增长 15%。公用通信能力进一步提高，全年净增电话用户 21.11 万户，达到 166.86 万户。其中，新增小灵通 18.22 万户，达到 35.48 万户。无线市话、宽带等电信业务快速扩张。

2004 年，扬州市文化、卫生、体育事业又有新发展。完成了扬州博物馆、中国雕版印刷博物馆主体建筑、汉墓博物馆一号墓维修工程。承办了第 21 届中国戏剧“梅花奖”颁奖晚会、“同一首歌·走进扬州”等活动。加大了文化市场整顿力度。加强公共卫生体系建设，建成市公共卫生应急指挥中心、中心血站、苏北医院门（急）诊楼等设施。残疾人康复中心投入使用。全市电视信号村户覆盖率 100%，有线电视入户率达 60.4%。

### 1.3 经济因素

#### 1.3.1 地区经济增长

2004 年，全市实现国内生产总值 788.13 亿元，按可比价格计算，比上年增长 14.7%，其中第一产业增加值 79.79 亿元，比上年增长 6%；第二产业增加值 419.87 亿元，比上年增长 17.3%；第三产业增加值 288.74 亿元，比上年增长 13.5%。财政收入 93.89 亿元，同口径增长 28.8%；财政总支出 65.85 亿元，增长 27.2%。社会消费品零售总额 228.01 亿元，增长 15.2%。

扬州的第三产业在全面快速增长的同时，内部结构进一步优化。商贸流通业、仓储运输业、特色旅游业、新兴服务业等不断发展壮大，2004 年全市第三产业增加值完成 288.74 亿元，成为扬州经济发展中具

有潜力和后劲的增长点。

全市新批外资项目 330 项，比上年增加 38 项；协议注册外资 1000 万美元以上新批项目 55 个，比上年增加 29 个；协议注册外资额 16.41 亿美元，比上年增长 72.4%；注册外资实际到帐额 8.14 亿美元，增长 69.3%，比 2001 年翻 3 番。项目平均规模由 2003 年的 322 万美元提高到 493 万美元。

2004 年全市进出口总额 24.18 亿美元，增长 19.5%，其中出口总额 13.5 亿美元，增长 25.4%。完成外经营额 8562 万美元，增长 29%。自营生产企业和外商投资企业分别出口 2.91 亿美元和 7.87 亿美元，分别增长 44.3%和 24.1%，占全市出口额的 79.8%，成为推动出口增长的主要力量。

### 1.3.2 财政金融状况与利率水平

2004 年，财政收入跃上新台阶。全市实现财政总收入 93.89 亿元，同口径增长 28.8%。比 2001 年增长 1.3 倍；一般预算收入 38.14 亿元，增长 36.7%。财政总支出 65.85 亿元，增长 27.2%，其中一般预算支出 49.27 亿元，增长 22.6%。

金融业务稳步发展。年末金融机构各项存款余额 839.7 亿元，比年初增加 119.1 亿元。其中，储蓄存款余额 522.8 亿元，比年初增加 73.7 亿元。各项贷款余额 470.7 亿元，比年初增加 53.1 亿元。其中，个人消费贷款 49.93 亿元，比年初增加 14.2 亿元。全年实现保费总收入 23.75 亿元，下降 2%。

### 1.3.3 交通体系

境内公路四通八达，宁通高速公路横穿东西，京沪高速公路纵贯南北，是江苏省境内率先实现县县通高速公路的地级市。宁溧高速贯穿西北，沿江高等级公路从市区南部横穿而过。从扬州乘汽车到上海虹桥机场只需两个半小时，到南京禄口机场 1 个多小时，到北京 8 个

多小时。南京至扬州的铁路于 2004 年 5 月建成通车。扬州至镇江的长江大桥——润扬长江公路大桥已建成通车。扬州港是国家一类对外开放口岸，拥有万吨级杂货和多功能码头，以及海关、检验检疫等齐全配套的口岸查验机构。

市区为格网状道路体系。主干道主要有文昌路、汶河路、江阳路等；次干道主要有盐阜路、大学路、史可法路等。为市区提供了便捷的交通条件。

#### 1.3.4 产业结构与产业政策

经济结构进一步调整优化。一二三产业在国内生产总值中的比重从 2002 年的 12.7:48.8:38.5 发展到 2004 年的 10.1:53.3:36.6；第一、第三产业比重分别下降 2.6 和 1.9 个百分点，第二产业上升了 4.5 个百分点。第二产业发展水平明显提升，成为推动经济增长的重要力量和吸纳就业的重要渠道。

#### 1.3.5 技术创新

2004 年，全年组织实施省级以上科技项目 381 项，增长 1.8 倍；实施省级以上火炬、星火计划项目 77 项，其中国家级 26 项；培育国家级重点新产品、省级高新技术产品 132 个，省级以上高新技术企业 20 家；11 个市级信息化示范工程进展顺利。全年引进高校毕业生 3000 人；市开发区设立了留学人员创业园。

#### 1.3.6 物价工资及就业水平

2004 年，全年居民消费价格指数为 103.9%，比上年上升 3.9%；商品零售价格指数为 102.9%，比上年上升 2.9%。其中，食品类价格上升 10.1%；衣着类下降 1.7%；家庭设备用品类下降 2%；居住类上升 2.2%；娱乐文化教育上升 0.2%；医疗保健上升 0.3%；交通和通讯上升 0.5%。

城乡居民收入大幅增加。2004 年 城市居民人均可支配收入达 9851

元,增长 13.2% ;农民人均纯收入达 4755 元,增长 12.6% ,在岗职工年平均工资 16008 元 ,比上年增长 16%。扣除物价因素 ,分别增长 9%、7.6% 和 11.6%。全市年末城乡居民储蓄存款余额 522.8 亿元 ,增长 6.4% ;人均储蓄存款余额达 11517 元 ,比上年增长 16.1%。

就业和再就业稳步推进 ,社会保障制度不断完善。2004 年 ,全市采集就业岗位 6.6 万个 ,推荐就业 2.8 万人 ,其中安置城镇下岗职工失业人员就业 1.46 万人 ,城镇登记失业率 4.18%。离退休人员养老金按时足额发放 ,社会化发放率达 100%。城市低保实现 “ 应保尽保 ” ,农村贫困人口均已纳入低保对象。全市参加城镇医疗保险职工达 54 万人 ,覆盖率为 92% ,比上年提高 7.8 个百分点。

#### 1.4 行政因素

##### 1.4.1 城镇土地利用规划

城镇建设变化巨大。根据扬州市城市总体规划(2002—2020) ,该规划确定城市性质为 “ 历史文化名城 ,具有传统特色的风景旅游城市 ,适宜人居的生态园林城市和长江三角洲北翼中心城市 ”。2001 年底城市建设用地范围内人口规模达 55.6 万人 ;近期达 64 万人 ;中期达 75 万人 ;远期达 100.0 万人。2001 年底建设用地规模为 55.3 平方公里 ,人均 99.5 平方米 ;近期达 77 平方公里 ,人均 120 平方米 ;中期达 90 平方公里 ,人均 120 平方米 ;远期达 120 平方公里 ,人均 120.0 平方米。

工业布置采取分片集中布局原则 ,工业项目原则上要进入相应的工业园区。加快工业用地布局的调整 ,对布局不合理、影响城市环境 ,不能满足环保、抗震、防灾等要求的工厂进行布局调整 ,实行土地置换。老城区工业企业除传统工业企业和对环境无影响外 ,其余工业企业均应逐步搬迁 ,古运河、京杭大运河两岸零星的工业企业和对市容环境有影响工厂均应逐步搬迁。除老城区、东南分区、西部分区、蜀冈瘦西湖分区和扬子津分区外 ,在西南分区、河东分区、港口分区等

几个分区均规划规模不等、相对集中的工业用地，在东北分区和东部分区布置少量工业用地。

#### 1.4.2 房地产租金与税收政策

房地产租金与税收无特殊优惠政策。

综上所述，扬州市市区工业用地地价总体呈上扬趋势。

### 2. 区域因素

#### （一）扬子江中路 188 号宗地

##### 2.1 区域位置

待估宗地所在区域位于扬州市市区南部，地处市区工业区，距市中心直线距离约 2000m，道路交通距离约 2400m，处于扬州市市区工业用地一级地。

##### 2.2 交通条件

###### 2.2.1 道路通达状况

2.2.1.1 待估宗地所在区域内的道路体系呈格网状。

2.2.1.2 待估宗地所在区域道路类型以主干道为主。待估宗地所在区域内有混合型主干道扬子江中路和维扬路，交通型主干道开发路。其中扬子江中路道路红线宽度为 50m，水泥路面，路面保养维护好，道路质量优。

###### 2.2.2 交通便捷程度

###### 2.2.2.1 对外交通状况

待估宗地所在区域主要有扬州汽车站、宁通高速公路扬州南出入口等对外交通设施。

###### 2.2.2.2 公交状况

（1）公交线路分布状况：待估宗地所在区域内扬子江中路沿线有 18 路公交线路；开发路沿线有 30 路公交线路。

（2）公交站点分布状况：待估宗地所在区域内公交站点主要有亚

星集团公交站点。

## 2.3 基础设施条件

### 2.3.1 供水条件

待估宗地所在区域由扬州自来水总公司供水；主要道路两侧主供水管径为 500mm，压力大；供水保证率 99%以上；供水条件优。

### 2.3.2 供电条件

待估宗地所在区域由扬州供电公司开发区变电所单回路供电，骨干输电线路 10kv，供电保证率 99%以上；供电条件优。

### 2.3.3 排水条件

待估宗地所在区域排水体制为雨污分流制；主要道路两侧主雨水管管径 1000mm，主污水管管径 500mm，雨水经城市排水管网排入古运河，污水经污水处理厂处理后再排入古运河；排水条件优。

### 2.3.4 电讯条件

待估宗地所在区域属江苏电信公司扬州分公司市话服务区，电话交换方式采用数字程控交换方式，区域内装机容量大，电讯条件优。

### 2.3.5 供气条件

待估宗地所在区域由扬州市燃气公司供气，供气保证率达 99%以上，供气条件优。

### 2.3.6 供暖条件

待估宗地所在区域由扬州威亨热电有限公司供暖，供暖保证率 99%以上，供暖条件优。

## 2.4 区域环境状况

2.4.1 大气环境：待估宗地所在区域基本无大气污染，大气质量总体较优。

2.4.2 水环境：待估宗地所在区域基本无水污染，水环境质量总体较优。

2.4.3 声环境：待估宗地所在区域有轻微交通噪声污染，声环境质量较优。

2.4.4 污染物排放及治理状况：待估宗地所在区域污染物排放基本达到国家规定标准，污染治理状况较优。

2.4.5 危险设施状况：待估宗地所在区域无危险设施。

## 2.5 自然条件

2.5.1 区域地形状况：待估宗地所在区域地形平坦，地面起伏小。

2.5.2 区域内自然灾害状况：待估宗地所在区域不受洪涝、地质灾害等自然灾害影响。

2.5.3 自然条件：综上所述，待估宗地所在区域自然条件总体优。

## 2.6 工业区成熟度

2.6.1 待估宗地所在区域属扬州市开发区，该工业区属新工业区。

2.6.2 区域产业集聚类型：区域内以一般产业为主，企业间联系一般。

2.6.3 区域内工业集聚程度：区域内工业集聚程度高，主要工业企业有扬州柴油机厂、通华专用车公司、尚扬电子、荷兰机械、威亨热电公司等。

2.6.4 区域内工业的配套协作状况：区域内工业企业间配套协作关系一般。

2.6.5 区域工业发展潜力及趋势：待估宗地所在区域工业发展潜力及趋势优。

## 2.7 行政因素

2.7.1 区域总体规划状况：根据《扬州市城市总体规划》，待估宗地所在区域规划用地以工业用地为主。

2.7.2 政府的特殊政策：政府对待估宗地所在区域工业的发展无特殊政策。

2.7.3 产业管制状况：待估宗地所在区域无产业管制。

2.7.4 交通管制状况

待估宗地所在区域主要道路未实行交通管制。

2.8 其它区域因素状况

待估宗地所在区域其它区域因素对土地利用无影响。

## （二）文峰村和渡江村 2 宗地

由于文峰村和渡江村 2 宗地属于同一区域，因此区域因素可以一并描述。

2.1 区域位置

待估宗地所在区域位于扬州市市区南部偏东，地处市区混合区，距市中心直线平均距离 3100m，道路交通平均距离 3500m，处于扬州市市区工业用地三级地。

2.2 交通条件

2.2.1 道路通达状况

2.2.1.1 待估宗地所在区域内的道路体系呈格网状。

2.2.1.2 待估宗地所在区域道路类型以生活型为主，道路等级以主干道为主。待估宗地所在区域内有生活型主干道渡江南路等，另有次干道联谊路等。生活型主干道渡江南路道路红线宽度为 40m，路面为沥青，路面保养维护较好，道路质量较优。

待估宗地所在区域道路状况总体较优。

2.2.2 交通便捷程度

2.2.2.1 对外交通状况

待估宗地所在区域无对外交通设施。

2.2.2.2 公交状况

（1）公交线路分布状况：待估宗地所在区域内渡江南路沿线有 8 路、11 路、206 路、6 路等 4 条公交线路经过。

(2) 公交站点分布状况：待估宗地所在区域内公交站点主要有吴巷等。

### 2.3 基础设施条件

#### 2.3.1 供水条件

待估宗地所在区域由扬州自来水总公司供水，水源厂水质符合级生活饮用水水源水质标准；待估宗地所在区域主要道路渡江南路两侧主供水管径 300mm；供水保证率 99%以上；供水条件优。

#### 2.3.2 供电条件

待估宗地所在区域由扬州供电公司南郊变电所单回路供电，骨干输电线路电压等级为 110kv，除供电线路例行检修外不停电，供电保证率 99%以上；供电条件优。

#### 2.3.3 排水条件

待估宗地所在区域排水体制为雨污合流制；主要道路渡江南路两侧主排水管管径 1000mm，雨污水经过市政排水管网就近排入河流。连续暴雨过后地面有轻微积水现象，排水条件较优。

#### 2.3.4 电讯条件

待估宗地所在区域属江苏电信公司扬州分公司市话服务区，电话交换方式采用数字程控交换方式，区域内装机容量大，电讯条件优。

### 2.4 区域环境状况

2.4.1 大气环境：待估宗地所在区域有轻微交通尾气污染。大气质量总体较优。

2.4.2 水环境：待估宗地所在区域无明显的水污染，水环境质量较优。

2.4.3 声环境：待估宗地所在区域有轻微交通噪声污染，声环境质量较优。

2.4.4 污染物排放及治理状况：待估宗地所在区域现有工业企业较

少，废水、废气污染物较少，污染物排放基本达到国家规定标准，污染治理状况较优。

2.4.5 危险设施状况：待估宗地所在区域无危险设施。

## 2.5 自然条件

2.5.1 区域地形状况：待估宗地所在区域地形平坦，地面起伏小。

2.5.2 区域内自然灾害状况：待估宗地所在区域不受洪涝地址灾害、自然灾害影响。

2.5.3 自然条件：综上所述，待估宗地所在区域自然条件总体较优。

## 2.6 工业区成熟度

2.6.1 待估宗地所在区域属扬州市区混合区，为非工业区。

2.6.2 区域产业集聚类型：区域内以一般产业为主，分属多个行业。

2.6.3 区域内工业集聚程度：该区域为非工业区，工业企业数量较少，工业集聚程度较低。

2.6.4 区域内工业的配套协作状况：区域内工业企业间基本无配套协作关系。

2.6.5 区域工业发展潜力及趋势：该区域为非工业区，市区工业用地将逐步“退二进三”，区域内限制工业企业入驻。但区域交通条件、基础设施较好，其工业发展潜力及趋势总体一般。

## 2.7 行政因素

2.7.1 区域总体规划状况：根据《扬州市城市总体规划》，待估宗地所在区域规划以居住用地为主，适当配置其他用地。

2.7.2 政府的特殊政策：政府对待估宗地所在区域工业的发展无特殊政策。

2.7.3 产业管制状况：根据《扬州市城市总体规划》，未来扬州市区工业企业主要集中于“一区五园”，区域内规划少量工业用地，待估宗地所在区域将限制工业企业入驻。

#### 2.7.4 交通管制状况

待估宗地所在区域主要道路未实行交通管制。

#### 2.8 其它区域因素状况

待估宗地所在区域其它区域因素对土地利用无影响。

### 3. 个别因素

#### (一) 扬子江中路 188 号宗地

##### 3.1 位置

待估宗地位于扬州市扬子江中路 188 号，距市区中心直线距离 2000m，道路交通距离 2400m。

3.2 待估宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，最有效使用用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地。

3.3 待估宗地地形平坦，土地开发时场地平整工程量小。

3.4 待估宗地地基承载力高，一般建筑建设时仅需作简单的基础处理，地基条件优。

3.5 待估宗地形状规则，形状对待估宗地土地利用有利；面积 127806.0m<sup>2</sup>，面积适中，对待估宗地土地利用有利。

##### 3.6 宗地土地利用状况

在估价基准日，待估宗地内现有建筑物总建筑面积 20478.6m<sup>2</sup>，容积率 0.16，土地利用强度低。

##### 3.7 宗地临路状况

待估宗地临混合型主干道扬子江中路和维扬路，道路路面宽度 50m，水泥路面，宗地临路状况较优。

##### 3.8 土地使用限制

待估宗地用途限定为工业用地，对建筑密度、建筑容积率、绿化率等均有所限制。

##### 3.9 宗地开发程度

待估宗地红线内已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及场地平整“一平”的开发程度。

### 3.10 宗地内道路状况

待估宗地内道路路面均为水泥，主要道路路面宽度为 10m，次要道路路面宽度为 5-6m，路面质量优，待估宗地内道路状况优。

### 3.11 宗地内基础设施条件

#### 3.11.1 供水条件

待估宗地由扬州自来水总公司供水，自备加压站和一个 400m<sup>3</sup> 的贮水池。宗地内主要供水管管径 150-200mm；支供水管管径 50mm~100mm。供水保证率 99%以上，供水条件优。

#### 3.11.2 供电条件

待估宗地由扬州供电公司开发区变电所单回路供电，进线电压 10kv，有容量为 630 kva 的变压器 1 台，800kva 的变压器 2 台，出线电压 400v，年用电量约 150 万千·瓦时。供电保证率 99%以上，供电条件优。

#### 3.11.3 排水条件

待估宗地内排水方式为雨污分流体制，雨水采用水泥涵管排水，主管规格为直径 700mm，支管规格为直径 230-400mm；污水采用水泥涵管排放，主管规格为直径 400mm，雨污水经自备污水处理站处理后排入市政排污管网，排水条件优。

#### 3.11.4 电讯条件

待估宗地属江苏网通公司扬州分公司市话服务范围，采用虚拟网，装机容量为 500 门，实际装机 450 门，电讯条件优。

### 3.12 宗地内绿化状况

待估宗地内主要绿化类型为草坪、各类树木，绿化率达 40%，宗地内绿化状况较优。

### 3.13 接近交通设施程度

3.13.1 待估宗地距扬州火车站约 4km。

3.13.2 待估宗地距扬州汽车站约 1km。

3.13.3 待估宗地距扬州港货运码头约 4km。

3.13.4 待估宗地距亚星集团公交站点约 50m。

3.13.5 待估宗地距宁通高速公路扬州南出入口约 200m。

### 3.14 距危险设施距离

待估宗地附近无危险设施。

### 3.15 土地权利状况与使用年期

3.15.1 待估宗地土地使用权性质为国有出让土地使用权,委托方于 2004 年 1 月将待估宗地国有出让土地使用权租赁给扬州亚星客车股份有限公司。

3.15.2 待估宗地实际使用年期为剩余使用年期 47.43 年,评估设定使用年期为剩余使用年期 47.43 年。

### 3.16 其它个别因素状况

其它个别因素对待估宗地作为工业用地无影响。

## (二) 文峰村宗地

### 3.1 位置

待估宗地位于扬州市郊区城东乡文峰村,市区南部偏东,距市中心直线距离 3100m,道路交通距离 3500m。

3.2 待估宗地登记用途为工业用地,实际用途为工业用地,最有效使用用途为工业用地,本次评估设定用途为工业用地。

3.3 待估宗地地形平坦,土地开发时场地平整工程量较小。

3.4 待估宗地地质较稳定,地基承载力较高,一般建筑建设时仅需作较简单的基础处理。地基条件较优。

3.5 待估宗地形状较规则,形状对待估宗地土地利用较有利;面积

31107.3m<sup>2</sup>，面积较适中，对待估宗地土地利用较有利。

### 3.6 宗地土地利用状况

在估价基准日，待估宗地内已建成各类房屋 4 幢，建筑结构主要有混合结构、钢混结构，以一层和四层建筑物为主，总建筑面积 20000m<sup>2</sup>，容积率 0.64。

### 3.7 宗地临路状况

待估宗地临生活型次干道联谊路，道路路面宽度 20m，水泥路面，宗地临路状况一般。

### 3.8 土地使用限制

限制待估宗地用途限定为工业用地，对建筑密度、建筑容积率、绿化率等均有所限制。

### 3.9 宗地开发程度

待估宗地红线内已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及场地平整“一平”的开发程度。

### 3.10 宗地内道路状况

待估宗地内道路路面均为水泥，主要道路路面宽度 6-8m，次要道路路面宽度为 4m，路面质量较优，待估宗地内道路状况总体较优。

### 3.11 宗地内基础设施条件

#### 3.11.1 供水条件

待估宗地由扬州自来水总公司供水，宗地内主要供水管管径 100mm；支供水管管径 50mm~80mm。供水保证率 99%，供水条件优。

#### 3.11.2 供电条件

待估宗地由扬州供电公司单回路供电，进线电压 10kv，有容量为 800kva 的变压器 1 台，出线电压 400v，除供电公司例行电路检修外不停电。供电保证率 99%以上，供电条件优。

#### 3.11.3 排水条件

待估宗地内排水方式为雨污合流体制，采用水泥涵管排水，主管规格为直径 500mm。连续暴雨后宗地内基本不会出现水淹现象，排水条件总体较优。

#### 3.11.4 电讯条件

待估宗地属江苏网通公司扬州分公司市话服务范围，采用虚拟网，完全能满足日常生产通讯需要，电讯条件优。

#### 3.12 宗地内绿化状况

待估宗地内主要绿化类型为草坪、各类树木，绿化率一般，宗地内绿化状况一般。

#### 3.13 接近交通设施程度

3.13.1 待估宗地距扬州火车站距离约 6.6km。

3.13.2 待估宗地距扬州汽车站距离约 5km。

3.13.3 待估宗地距扬州港货运码头距离 10km。

3.13.4 待估宗地距最近的吴巷公交站点 100m。

3.13.5 待估宗地距宁通高速公路扬州南出入口 1km。

#### 3.14 距危险设施距离

待估宗地附近无危险设施。

#### 3.15 土地权利状况与使用年期

3.15.1 待估宗地土地使用权性质为国有出让土地使用权，委托方江苏亚星客车集团有限公司于 1999 年将待估宗地国有出让土地使用权租赁给扬州亚星客车股份有限公司。

3.15.2 待估宗地实际使用年期为剩余使用年期 43 年，评估设定使用年期为剩余使用年期 43 年。

#### 3.16 其它个别因素状况

其它个别因素对待估宗地作为工业用地无影响。

### （三）渡江村宗地

### 3.1 位置

待估宗地位于扬州市郊区城东渡江村，市区南部偏东，距市区中心直线距离 3100m，道路交通距离 3500m。

3.2 待估宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，最有效使用用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地。

3.3 待估宗地地形平坦，土地开发时场地平整工程量较小。

3.4 待估宗地地质较稳定，地基承载力较高，一般建筑建设时仅需作较简单的基础处理。地基条件较优。

3.5 待估宗地形状较规则，形状对待估宗地土地利用较有利；面积 31002.9m<sup>2</sup>，面积较适中，对待估宗地土地利用较有利。

### 3.6 宗地土地利用状况

在估价基准日，待估宗地内已建成各类房屋 4 幢，建筑结构主要有混合结构、钢混结构，以一层和四层建筑物为主，总建筑面积 16254.57m<sup>2</sup>，容积率 0.52，土地利用强度一般。

### 3.7 宗地临路状况

待估宗地临生活型次干道联谊路，道路路面宽度 20m，水泥路面，宗地临路状况一般。

### 3.8 土地使用限制

限制待估宗地用途限定为工业用地，对建筑密度、建筑容积率、绿化率等均有所限制。

### 3.9 宗地开发程度

待估宗地红线内已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及场地平整“一平”的开发程度。

### 3.10 宗地内道路状况

待估宗地内道路路面均为水泥，主要道路路面宽度 6-8m，次要道路路面宽度为 4m，路面质量较优，待估宗地内道路状况总体较优。

### 3.11 宗地内基础设施条件

#### 3.11.1 供水条件

待估宗地由扬州自来水总公司供水，宗地内主要供水管管径 100mm；支供水管管径 50mm~80mm。供水保证率 99%，供水条件优。

#### 3.11.2 供电条件

待估宗地由扬州供电公司单回路供电，进线电压 10kv，有容量为 800kva 的变压器 1 台，出线电压 400v，除供电公司例行电路检修外不停电。供电保证率 99%以上，供电条件优。

#### 3.11.3 排水条件

待估宗地内排水方式为雨污合流体制，采用水泥涵管排水，主管规格为直径 500mm。连续暴雨后宗地内基本不会出现水淹现象，排水条件总体较优。

#### 3.11.4 电讯条件

待估宗地属江苏网通公司扬州分公司市话服务范围，采用虚拟网，完全能满足日常生产通讯需要，电讯条件优。

### 3.12 宗地内绿化状况

待估宗地内主要绿化类型为草坪、各类树木，绿化率较差，宗地内绿化状况较劣。

### 3.13 接近交通设施程度

3.13.1 待估宗地距扬州火车站距离约 6km。

3.13.2 待估宗地距扬州汽车站距离约 4.5km。

3.13.3 待估宗地距扬州港货运码头距离 10km。

3.13.4 待估宗地距最近的吴巷公交站点 200m。

3.13.5 待估宗地距宁通高速公路扬州南出入口 800m。

### 3.14 距危险设施距离

待估宗地附近无危险设施。

### 3.15 土地权利状况与使用年期

3.15.1 待估宗地土地使用权性质为国有出让土地使用权,委托方江苏亚星客车集团有限公司于 1999 年将待估宗地国有出让土地使用权租赁给扬州亚星客车股份有限公司。

3.15.2 待估宗地实际使用年期为剩余使用年期 43 年,评估设定使用年期为剩余使用年期 43 年。

### 3.16 其它个别因素状况

其它个别因素对待估宗地作为工业用地无影响。

### 第三部分 土地估价结果及其说明

#### 一、估价依据

##### 1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行）

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行）

1.3 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号，1999年1月1日施行）

1.4 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令 第55号，1990年5月19日施行）

1.5 《江苏省土地管理条例》（2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过，自2001年1月1日起施行）

1.6 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（2001年2月13日国土资发[2001]44号）

1.7 江苏省国土资源厅《转发国土资源部 关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知 的通知》（2001年7月24日苏国土资发[2001]63号）

1.8 关于建立土地估价报告备案制度的通知（苏国土资发[2001]117号）

1.9 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅、原江苏省国土管理局颁发的有关文件

1.10 扬州市人民政府和扬州市国土资源局颁发的有关文件

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）

2.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）

2.3 原国家土地管理局发布的《城镇地籍调查规程》（TD1001-1993）

3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1 《国有土地使用证》复印件

3.1.2 《房屋所有权证》复印件

3.1.3 营业执照及法定代表人身份证复印件

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划、人口等方面的基本情况资料

3.2.2 估价对象所在地城市规划资料

3.2.3 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 估价人员实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、区域条件、宗地条件方面的资料

3.4 估价人员调查收集的待估宗地所在区域土地征收、开发方面的资料

3.5 江苏金宁达不动产评估咨询有限公司和扬州市国土资源局合作完成的《扬州市城市土地价格调查技术报告》及宗地地价修正体系

## 二、土地估价

## 1. 估价原则

### 1.1. 预期收益原则

对于土地价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据，其价格应是由反映该宗土地将来的总收益所决定。这要求土地估价师必须了解过去的土地收益状况，并对土地市场状况、发展趋势、政治经济形势等诸方面对土地市场的影响进行细致的分析研究和预测，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和，即收益价格。

### 1.2. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

### 1.3. 最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。在评估中应充分考虑待估宗地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、科学的土地价格。

### 1.4. 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积

的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

#### 1.5. 报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指一种投入产出关系，是指在一种投入量变动而其他投入量固定的情况下的投入产出关系，即假定仅有一种投入量是可变的，其他的投入量保持不变，则随着该种可变投入量的增加，在开始时，产出量的增加有可能是递增的；但当这种可变投入量的继续增加达到某一点以后，产出量的增加会越来越小，即会出现递减现象。在土地评估中表现为如果一宗土地的使用强度（如建筑层数、建筑高度、建筑容积率、建筑规模）超过一定限度后，收益就会开始下降。报酬递增递减原则可以帮助确定待估宗地最佳集约度和最佳规模。

#### 1.6. 贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。贡献原则要求在评估土地资产的价值时，必须综合考虑该项土地资产在整体资产构成中的重要性，考虑其它生产要素如房屋、机器设备、经营者的经营能力等所带来的收益，而不是孤立地确定土地资产的价值。

#### 1.7. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分

析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

## 2. 估价方法

### 2.1 土地估价方法的选择

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法、路线价法等。估价对象为工业用地，由于工业用地收益较低，且难于测算其客观收益，故不宜采用收益还原法评估待估宗地地价。同时，与待估宗地处于同一供需圈的工业用地交易案例较少，亦无法采用市场比较法评估待估宗地地价。但待估宗地所在区域土地取得费、土地开发费资料齐全，适宜采用成本逼近法评估待估宗地地价。同时，待估宗地所在区域已完成土地定级与基准地价更新工作，评估出各类用地基准地价，并建立了宗地地价修正体系，故本次估价亦采用基准地价系数修正法。

### 2.2 土地估价的技术路线

#### 2.2.1 成本逼近法

采用成本逼近法评估地价的基本思路是以待估宗地所在区域土地开发所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定地价。即：

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

#### 2.2.2 基准地价系数修正法

首先分析待估宗地地价的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方面的差异，测算经期日修正后所引用的基准地价；然后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素

和个别因素的差异，评估修正系数由基准地价经一系列修正得到待估宗地的地价。最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的基准地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地的最终地价。即：

地价=基准地价×期日修正系数×（1+综合修正系数）×年期修正系数±土地开发水平修正值

### 3. 估价结果

#### 3.1 上述两种方法的估价结果

我们采用成本逼近法和基准地价系数修正法对待估宗地地价进行了评估，上述两种方法的评估结果见下表：

**表 3 成本逼近法和基准地价系数修正法测算结果表**

| 宗地名称          | 成本逼近法测算结果 (元/m <sup>2</sup> ) | 基准地价系数修正法测算结果 (元/m <sup>2</sup> ) | 最终地价(元/m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 扬子江中路 188 号宗地 | 679.11                        | 783.84                            | 731.48                  |
| 文峰村宗地         | 439.01                        | 433.69                            | 436.35                  |
| 渡江村宗地         | 440.52                        | 435.17                            | 437.85                  |

#### 3.2 地价确定方法

采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估的结果相差不大，两种评估方法依据的基础资料翔实，评估结果客观可靠，故取两者的平均值作为待估宗地单位面积地价，结果详见上表 3。

#### 3.3 估价结果

江苏亚星客车集团有限公司本次委托评估的估价对象是位于扬州市 3 宗国有出让土地，土地总面积 189916.2m<sup>2</sup>，在估价期日二〇〇五年十二月二十日，评估设定用途、评估设定土地使用年期，评估设定土地开发程度条件下的国有出让土地使用权总价为 12063.56 万元（四舍五入，取整至百元），即人民币壹亿贰仟零陆拾叁万伍仟陆佰圆整。

具体估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### 1. 估价的前提条件

1.1 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）等技术规程的规定，参考《扬州市城市土地价格调查技术报告》，选取合适的方法进行评估。

1.2 土地估价师对属于同一土地级别内相似用途的土地市场进行了调查，发现在估价期间土地市场交易正常。

1.3 本次所估地价的内涵是指在估价基准日 2005 年 12 月 20 日，评估设定待估宗地用途为工业用地，评估设定扬子江中路 188 号宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖“七通”和宗地红线内场地平整“一平”、文峰村和渡江村宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平，评估设定使用年期为剩余使用年期 47.43 年（扬子江中路 188 号宗地）、43 年（文峰村和渡江村 2 宗地）的国有出让土地使用权价格。

1.4 本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件是在上述地价内涵下的土地持续利用为前提。

#### 2 估价的假设条件

本次评估结果是估价时点二〇〇五年十二月二十日的正常市场交易价值，仅适于本报告之特定目的。它建立在以下假设条件下：

- （1）具备一个公开、公平、比较活跃、发达的土地市场；
- （2）委估标的能够自由地在市场上进行正常交易活动；
- （3）为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的；
- （4）委估方提供的估价对象情况都属真实、合法有效。

### 3.估价结果及估价报告的使用

#### 3.1 有关资料的来源及未经实际确认或无法实地确认的资料和估价事项

3.1.1 本项估价所依据的资料源于委托估价方和估价对象所在地国土资源部门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的资料。

3.1.2 估价人员对估价对象的现场勘察仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分因无法实地确认而未实际确认，评估时依据委托估价方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

#### 3.2 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施

3.2.1 本次评估的土地面积以国有土地使用证记载的面积为依据，如面积有变化，其价值应随之作相应的调整。

3.2.2 本次评估土地估价结果的有效期自提交报告之日起半年内有效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价；如在估价报告有效期内，因估价对象的自然条件（土地面积、土地开发条件、规划条件等）和权属状况等发生变化，对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

#### 3.3 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

3.3.1 土地估价结果仅为委托方将待估宗地国有出让土地使用权转让给扬州亚星客车股份有限公司提供客观、公正的土地价格标准。

3.3.2 本土地估价报告与估价结果在本报告所明确的特定目的下使用。如委托方将该报告用于估价对象土地资产的其他运作，如出租、抵押等，需重新进行评估。

3.3.3 违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价

报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。

3.3.4 本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，江苏金宁达不动产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；本公司承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

#### 4. 需要特殊说明的事项

4.1 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价师认可。

4.2 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

4.3 地价货币单位：人民币元。

## 第四部分 附 件

- 一、土地估价委托书
- 二、待估宗地国有土地使用证复印件
- 三、待估宗地区域位置图
- 四、待估宗地现状照片
- 五、委托估价方营业执照及法定代表人身份证复印件
- 六、受托估价机构资质证书及营业执照复印件
- 七、本次评估土地估价师资格证书复印件