

贵州贵航汽车零部件股份有限公司  
拟出售持有北海银湾科技产业股份有限公司股权项目

# 资产评估报告书

天兴评报字【2013】第 665 号  
(第一册, 共一册)

北京天健兴业资产评估有限公司  
二〇一三年十一月十六日

**贵州贵航汽车零部件股份有限公司**  
**拟出售持有北海银湾科技产业股份有限公司股权项目**  
**资产评估报告书**

天兴评报字【2013】第 665 号

**目 录**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 .....             | 2  |
| 一、委托方、产权所有者及资产评估报告使用人 ..... | 6  |
| 二、评估目的 .....                | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....           | 9  |
| 四、价值类型及其定义 .....            | 9  |
| 五、评估基准日 .....               | 10 |
| 六、评估依据 .....                | 11 |
| 七、评估方法 .....                | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....         | 12 |
| 九、评估假设 .....                | 14 |
| 十、评估结论 .....                | 16 |
| 十一、特别事项的说明 .....            | 16 |
| 十二、评估报告的使用限制说明 .....        | 19 |
| 十三、评估报告提出日期 .....           | 19 |
| 附件清单                        |    |
| 1、委托方及产权所有者企业法人营业执照复印件；     |    |
| 2、委托方及产权所有者承诺函；             |    |
| 3、签字注册资产评估师承诺函；             |    |
| 4、评估机构资格证书；                 |    |
| 5、评估机构企业法人营业执照副本；           |    |
| 6、签字注册资产评估师资格证书；            |    |

## 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，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单是由产权持有者申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与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。

四、我们已对评估报告中的评估对象、纳入评估范围的资产进行现场调查；我们已对评估对象、纳入评估范围的资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及相关资产法律权属资料进行查验，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。

五、本评估报告中的分析、判断和结论受评估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。

**贵州贵航汽车零部件股份有限公司**  
**拟出售持有北海银湾科技产业股份有限公司股权项目**  
**资产评估报告书摘要**

天兴评报字【2013】第 665 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵州贵航汽车零部件股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法对北海银湾科技产业股份有限公司的股东全部权益价值按照必要的评估程序进行了评估，对委估资产在评估基准日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

**一、评估目的：**贵州贵航汽车零部件股份有限公司拟出售持有北海银湾科技产业股份有限公司股权，为此需对涉及的北海银湾科技产业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日时股东全部权益的价值，提供价值参考依据。

**二、评估对象与评估范围：**本次评估的对象为北海银湾科技产业股份有限公司的股东全部权益，所对应的评估范围是北海银湾科技产业股份有限公司全部资产及负债。

**三、价值类型：**本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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：**2013年7月31日。

**五、评估方法：**资产基础法

**六、评估结论**

**（一）评估结果**

北海银湾科技产业股份有限公司总资产账面价值为 2,549.31 万元，评估价值 4,525.57 万元，增值额为 1,976.24 万元，增值率为 77.52%；总负债账面价值为 1,631.27 万元，评估价值为 865.41 万元，减值额为 765.86 万元，减值率为

46.95%；净资产账面价值为 918.04 万元，净资产评估价值为 3,660.16 万元，增值额为 2,742.10 万元，增值率为 298.69%。具体评估结果详见资产评估汇总表。

### 资产评估汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 | 目                 | 账面价值            | 评估价值            | 增减值             | 增值率%          |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|   |                   | A               | B               | C=B-A           | D=C/A×100%    |
| 1 | 流动资产              | 1,593.79        | 1,593.06        | -0.74           | -0.05         |
| 2 | 非流动资产             | 955.52          | 2,932.51        | 1,976.98        | 206.90        |
| 3 | 长期股权投资            | 435.00          | 110.41          | -324.59         | -74.62        |
| 4 | 固定资产              | 520.52          | 2,822.10        | 2,301.58        | 442.17        |
| 5 | <b>资产总计</b>       | <b>2,549.31</b> | <b>4,525.57</b> | <b>1,976.24</b> | <b>77.52</b>  |
| 6 | 流动负债              | 1,631.27        | 865.41          | -765.86         | -46.95        |
| 7 | 非流动负债             |                 | -               | -               | -             |
| 8 | <b>负债合计</b>       | <b>1,631.27</b> | <b>865.41</b>   | <b>-765.86</b>  | <b>-46.95</b> |
| 9 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>918.04</b>   | <b>3,660.16</b> | <b>2,742.10</b> | <b>298.69</b> |

#### （二）有关说明

1、本次评估范围以企业申报的资产评估明细表为准，企业相关人员与评估人员以资产评估明细表为基础，进行了清查核实，并进行抽查盘点。纳入评估范围内的房屋建筑物部分未办理土地产权证，牌照为桂 E01932 车辆的行驶证载明所有人为北海市城市规划研究所。企业承诺纳入评估范围内的上述资产为北海银湾科技产业股份有限公司所有。

2、纳入评估范围内的北海银湾科技产业股份有限公司上海分公司已被吊销营业执照，但北海银湾科技产业股份有限公司一直未将该分公司相关的账务进行清理并注销。上海分公司仅能提供报表，该报表已多年未发生变化，无法提供其他财务资料，涉及的相关资产和负债无法清查核实，上海分公司报表与北海银湾科技产业股份有限公司合并抵消后，账面净资产为 4.6 万元。本次评估按上海分公司与北海银湾科技产业股份有限公司合并抵消后的账面值进行保留。

3、纳入评估范围内的长期股权投资单位——北海银湾天宇房地产开发有限公司从 2009 年开始基本已经没有业务发生，营业执照已被北海市工商行政管理局吊销，该公司早已不在正常经营，无法提供任何财务资料，涉及的相关资产和负债无法清查核实，北海银湾科技产业股份有限公司对该项长期股权投资已全额计

提减值准备，本次对该长期投资评估为零，并且对该公司的一项其他应付款也评估为零。

4、纳入评估范围内的长期股权投资单位——广西银湾物业服务有限公司的 2 项房屋所有权登记的所有权人为胡祝帮；车牌号为桂 AZD677、桂 AMH672、桂 AYW957 和桂 AYW7960 的机动车证载权利人分别为周正东、沈建设、马群和胡剑波，公司尚未办理相关产权变更；车牌号为桂 E19321、桂 AYW799、桂 AYW798、桂 AU2766、桂 AZU688、桂 AYW510 和桂 EYW101 的机动车证载权利人为广西银湾物业服务有限公司的前身广西银湾物业管理有限公司。对此，广西银湾物业服务有限公司承诺如上述资产产权为广西银湾物业服务有限公司所有，如果上述资产出现产权问题，与承作本次评估的机构无关。

5、根据此次资产评估业务约定书的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

6、根据国家的有关规定，本报告评估结论使用的有效期限为自评估基准日起 1 年，即自评估基准日 2013 年 7 月 31 日起，至 2014 年 7 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**贵州贵航汽车零部件股份有限公司**  
**拟出售持有北海银湾科技产业股份有限公司股权项目**  
**资产评估报告书**

天兴评报字【2013】第 665 号

**贵州贵航汽车零部件股份有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法对北海银湾科技产业股份有限公司的股东全部权益价值按照必要的评估程序进行了评估，对委估资产在评估基准日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他报告使用者**

**（一）委托方概况**

名称：贵州贵航汽车零部件股份有限公司

住所：贵阳市小河区清水路 1 号

法定代表人姓名：张晓军

注册资本：贰亿捌仟捌佰柒拾玖万叁仟捌佰元整

实收资本：贰亿捌仟捌佰柒拾玖万叁仟捌佰元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：汽车、摩托车零部件、橡胶、塑料制品、通用设备、专用设备制造（限分支机构生产）、销售；汽车（不含小轿车）、摩托车，二、三类机电产品的批零兼营；经营本企业自产产品及技术进出口业务。经营本企业生产科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务。

**（二）被评估单位概况**

**1、基本情况**

名称：北海银湾科技产业股份有限公司

住所：广西省北海市云南南路 58 号银湾科技综合服务楼 4-6 楼

法定代表人姓名：胡祝帮

注册资本：人民币 肆仟零叁拾肆万元

实收资本：人民币 肆仟零叁拾肆万元

公司类型：股份有限（国内合资）

经营范围：软件开发；银湾家庭网络多面手信控机及个人信息控制系统的生产、销售（仅限分支机构生产）；安全技术防范工程设计、施工（国家有专项规定除外）。

## 2、企业简介

北海银湾科技产业股份有限公司成立于 1999 年 9 月 21 日，由原来开发国家小康示范住宅小区——银湾花园的开发公司投资兴建。目前大的股东单位包括贵州贵航汽车零部件股份有限公司、北海国发海洋生物产业股份有限公司等上市公司。北海银湾科技产业股份有限公司现已基本上没有主营业务，主要是出租部分房屋收取租金用于日常维护经营开支。其子公司——广西银湾物业服务有限责任公司正常经营、发展良好，子公司主要业务是物业服务。为了市场拓展需要，北海银湾物业管理公司物业总部迁移南宁，更名为广西银湾物业服务有限责任公司，并陆续在广西区内各市注册分公司开展业务。主要业务为保洁服务、保安服务、维修服务、增值创收服务等。公司自成立以来曾先后获得国家建设部授予的“全国城市物业管理优秀住宅小区”、“全国城市物业管理优秀示范住宅小区”、“全国城市物业管理优秀大厦”等多个荣誉称号。

截止评估基准日股权结构情况见下表

金额单位：人民币万元

| 投资者名称           | 截止评估基准日公司股权比例 |         |
|-----------------|---------------|---------|
|                 | 投资金额          | 所占比例(%) |
| 贵州贵航汽车零部件股份有限公司 | 500.00        | 12.40   |
| 北海银湾信息产业发展有限公司  | 347.00        | 8.60    |
| 北海通成物业发展有限公司    | 293.5762      | 7.28    |
| 北海慧捷商贸有限公司      | 200.00        | 4.96    |



|                  |           |         |
|------------------|-----------|---------|
| 北海国发海洋生物产业股份有限公司 | 132.00    | 3.27    |
| 北海市丽珠房地产综合开发公司   | 85.16     | 2.11    |
| 苏州工业园区盛银投资有限公司   | 50.00     | 1.24    |
| 李阳勇等 318 位自然人    | 2,426.264 | 60.14   |
| 合 计              | 4,034.00  | 100.00% |

截止评估基准日审计后的长期股权投资情况见下表

| 序号         | 被投资单位名称         | 持股比例 | 账面价值（万元） |
|------------|-----------------|------|----------|
| 1          | 广西银湾物业服务有限公司    | 87%  | 435.00   |
| 2          | 北海银湾天宇房地产开发有限公司 | 95%  | 739.12   |
| 长期股权投资减值准备 |                 |      | 739.12   |
| 合 计        |                 |      | 435.00   |

### 3、公司近三年资产及财务状况

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2013 年 7 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|------|-----------------|------------------|------------------|
| 总资产  | 2,549.31        | 2,503.78         | 3,292.36         |
| 净资产  | 918.04          | 939.51           | 1,734.95         |
|      | 2013 年 1-7 月    | 2012 年度          | 2011 年度          |
| 营业收入 | 7.41            | 6.52             | 9.83             |
| 利润总额 | -21.26          | -56.15           | -18.49           |
| 净利润  | -21.46          | -56.32           | -18.73           |

上述 2013 年 7 月财务数据经中天运会计师事务所审计并出具标准无保留意见的审计报告。

### （三）委托方与被评估单位关系介绍

委托方贵州贵航汽车零部件股份有限公司为被评估单位北海银湾科技产业股份有限公司的股东。

### （四）其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

## 二、评估目的

贵州贵航汽车零部件股份有限公司拟出售其持有的北海银湾科技产业股份有限公司股权，为此需对涉及的北海银湾科技产业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，确定其于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参

考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为北海银湾科技产业股份有限公司的股东全部权益，所对应的评估范围是北海银湾科技产业股份有限公司全部资产及负债。详见下表：

资产评估汇总表

金额单位：人民币元

| 项 目      |                   | 账面价值            |
|----------|-------------------|-----------------|
|          |                   | A               |
| 1        | 流动资产              | 1,593.79        |
| 2        | 非流动资产             | 955.52          |
| 3        | 长期股权投资            | 435.00          |
| 4        | 固定资产              | 520.52          |
| <b>5</b> | <b>资产总计</b>       | <b>2,549.31</b> |
| 6        | 流动负债              | 1,631.27        |
| 7        | 非流动负债             |                 |
| <b>8</b> | <b>负债合计</b>       | <b>1,631.27</b> |
| <b>9</b> | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>918.04</b>   |

委托方及产权持有者确认本次评估对象、评估范围与经济行为涉及的评估对象、评估范围一致。

（一）纳入评估范围的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况；

1. 评估范围内的固定资产包括房屋建筑物、车辆和电子设备。其中房屋建筑物 9 项，车辆 1 项、电子设备 6 项。房屋建筑物主要有办公楼、商铺和住宅公寓，房屋建筑物均已办理房屋产权证，但部分房屋未办理土地使用证；车辆为 1 辆皇冠 3.0 轿车，已购买多年，目前无法使用处于待报废状态，并且该车的行驶证登记的所有人为北海市城市规划研究所；电子设备主要有电脑、打印机等设备。北海银湾科技产业股份有限公司承诺纳入评估范围内的固定资产产权均归其所有，不存在法律纠纷。

2. 纳入评估范围内的北海银湾科技产业股份有限公司上海分公司已被吊销营业执照，但北海银湾科技产业股份有限公司一直未将该分公司相关的账务进行清理并注销。上海分公司仅能提供报表，该报表已多年未发生变化，无法提

供其他财务资料。

3. 纳入评估范围内的长期股权投资单位——北海银湾天宇房地产开发有限公司从 2009 年开始基本已经没有业务发生，营业执照已被北海市工商行政管理局吊销，该公司早已不在正常经营，无法提供任何财务资料，涉及的相关资产和负债无法清查核实，北海银湾科技产业股份有限公司对该项长期股权投资已全额计提减值准备。

4. 纳入评估范围内的长期股权投资单位——广西银湾物业服务有限公司的 2 项房屋所有权登记的所有权人为胡祝帮；车牌号为桂 AZD677、桂 AMH672、桂 AYW957 和桂 AYW7960 的机动车证载权利人分别为周正东、沈建设、马群和胡剑波，公司尚未办理相关产权变更；车牌号为桂 E19321、桂 AYW799、桂 AYW798、桂 AU2766、桂 AZU688、桂 AYW510 和桂 EYW101 的机动车证载权利人为广西银湾物业服务有限公司的前身广西银湾物业管理有限公司。对此，广西银湾物业服务有限公司承诺如上述资产产权为广西银湾物业服务有限公司所有，如果上述资产出现产权问题，与承作本次评估的机构无关。

#### （二）引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过中天运会计师事务所有限公司审计，并出具了中天运（2013）普字第 01657 号的审计报告。

### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

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进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境、市场状况、评估假设前提没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

### 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2013 年 7 月 31 日。

（二）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

### （一）行为依据

- 1、贵州贵航汽车零部件股份有限公司第四届董事会第十三次会议决议。
- 2、贵州贵航汽车零部件股份有限公司与北京天健兴业资产评估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、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第12号（2005年）；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 7、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
- 8、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；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
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—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—企业价值；

8. 资产评估准则—机器设备；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
11. 资产评估价值类型指导意见；

#### （四）产权依据

- 1、房产证、土地使用权证
- 2、中华人民共和国机动车行驶证；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、其他产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、企业提供的财务会计经营方面的资料；
- 2、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 3、《2013年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 4、评估人员现场勘察调查所获得的有关资料；

## 七、评估方法

企业整体资产的评估方法包括资产基础法（成本加和法）、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

北海银湾科技产业股份有限公司因经营不善，银湾家庭网络多面手信控机及个人信息控制系统的生产一直没有开展起来，从2007年至今，公司基本上没有主营业务，主要是出租部分房屋收取租金及日常维护经营开支，故市场法和收益法均不适用，本次评估采用了资产基础法。

#### 资产基础法各项资产的评估

##### 1、关于流动资产的评估

- （1）货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监

盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收款项(应收账款、预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

## 2、关于长期股权投资的评估

本次纳入评估范围的全部为长期股权投资。

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。对于控股的长期投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以北海银湾科技产业股份有限公司的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

## 3、设备的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

### (1) 重置成本

#### 1) 车辆

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，扣除增值税后为车辆的购置价(小汽车、摩托车、游艇除外)，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：车辆购置税为不含增值税售价的10%。

#### 2) 电子设备

对于价值不高或办公用的电子设备、空调等除了购买价之外，不考虑其他费用，重置全价为设备购置价。

## （2）综合成新率的确定

### 1) 车辆

对于车辆，依据现行的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法，根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

### 2) 电子设备

对于结构轻巧、简单的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定的成新率作为综合成新率。

## （3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于报废的车辆和部分陈旧在用电子设备，按照市场法的思路确定评估值。

评估值=旧设备市场售价

## 4、房屋建筑物的评估

此次评估采用市场法。市场法的基本原理是，根据替代原则，将评估对象与同一供需圈、交易时点相近的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格。其计算公式为：

评估对象房地产价格=可比实例价格×（评估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（评估对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数）×（评估对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数）×（评估对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数）

## 5、关于负债的评估

负债包括应付账款、预付账款、应交税费及其他应付款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

# 八、评估程序实施过程和情况

## （一）接受委托及准备阶段

1、我公司与产权持有者就本次评估事项进行接洽，就评估目的、评估对象、

评估范围、评估基准日等内容与产权持有者进行讨论；

2、根据项目需要，我公司安排评估组进驻产权持有者履行尽职调查程序，制订资产评估计划；

3、评估组向产权持有者提交资产评估资料清单、布置资产评估申报明细表，指导企业相关人员填写资产评估申报明细表；

4、评估组收集与本次评估相关的产权资料、价格信息；

## （二）现场清查阶段

1、评估人员按照资料清单，向产权持有者索要必需的评估资料，并对纳入评估范围的资产产权进行核实；

2、评估人员对纳入评估范围的实物资产进行勘察盘点，对资产的质量状况进行调查；

## （三）计算评估值阶段

根据本次评估价值类型、委估资产的特点，选择恰当的评估方法、适当的评估模型、合理的评估参数计算评估值。

## （四）评估汇总并提交资产评估报告

对评估初步结果进行分析汇总，撰写资产评估报告书，按照我公司内部质量审核程序进行三级复核，向委托方提交资产评估报告书，并进行工作底稿的整理归档。

## 九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其



次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本评估公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

6、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方、产权持有者及其他各方提供的信息资料，本评估公司假定其为可信的而没有进行验证。本评估公司对这些信息资料的准确性不做任何保证；

## 十、评估结论

纳入评估范围的北海银湾科技产业股份有限公司总资产账面价值为2,549.31万元，评估价值4,525.57万元，增值额为1,976.24万元，增值率为77.52%；总负债账面价值为1,631.27万元，评估价值为865.41万元，减值额为765.86万元，减值率为46.95%；净资产账面价值为918.04万元，净资产评估价值为3,660.16万元，增值额为2,742.10万元，增值率为298.69%。具体评估结果详见资产评估汇总表。

资产评估汇总表

金额单位：人民币万元

| 项        | 目           | 账面价值            | 评估价值            | 增减值             | 增值率%         |
|----------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
|          |             | A               | B               | C=B-A           | D=C/A×100%   |
| 1        | 流动资产        | 1,593.79        | 1,593.06        | -0.74           | -0.05        |
| 2        | 非流动资产       | 955.52          | 2,932.51        | 1,976.98        | 206.90       |
| 3        | 长期股权投资      | 435.00          | 110.41          | -324.59         | -74.62       |
| 4        | 固定资产        | 520.52          | 2,822.10        | 2,301.58        | 442.17       |
| <b>5</b> | <b>资产总计</b> | <b>2,549.31</b> | <b>4,525.57</b> | <b>1,976.24</b> | <b>77.52</b> |
| 6        | 流动负债        | 1,631.27        | 865.41          | -765.86         | -46.95       |
| 7        | 非流动负债       |                 | -               | -               | -            |

|   |            |          |          |          |        |
|---|------------|----------|----------|----------|--------|
| 8 | 负债合计       | 1,631.27 | 865.41   | -765.86  | -46.95 |
| 9 | 净资产（所有者权益） | 918.04   | 3,660.16 | 2,742.10 | 298.69 |

北海银湾科技产业股份有限公司净资产账面值为 918.04 万元，评估值为 3,660.16 万元，评估增值 2,742.10 万元，增值率为 298.69%，主要增减值原因如下：

（1）流动资产减值 0.74 万元，减值率为 0.05%，主要原因是因为纳入评估范围的两项预付账款账龄较长并且应为费用，预计无法收回，本次评估为零，导致评估减值。

（2）长期股权减值 324.59 万元，减值率为 74.62%，原因为长投单位多年经营亏损，账面净资产减少，长期股权投资账面为投资成本，评估时按评估后净资产乘持股比例，导致评估减值。

（3）固定资产评估增值 2,301.58 万元，增值率为 442.17%。增值主要原因是纳入评估范围的房屋建筑物购买时间较早，目前房地产价格上涨，本次采用市场法对房屋建筑物评估导致评估增值。

（4）流动负债评估减值 765.86，减值率为 46.95%。减值主要原因是因为北海银湾天宇房地产开发有限公司已不在正常经营，营业执照已被吊销，对该公司的其他应收款预计无需支付，故导致评估减值。

## 十一、特别事项的说明

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定委估资产的市场价值，本报告也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产评估值的影响；

2、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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

3、本报告是在产权持有者提供基础数据资料的基础上做出的。产权持有者对所提供的产权依据、会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；如产权持有者提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由产权持有者负责，我公司不承担相关的法律责任；本评估结论是对评估基准日所评估的评估对象价值的客观公允反映，我公司对评估基准日以后资产价值发生的重大变化不负任

何责任；

4、我们的评估是根据企业申报的资产进行的，企业对有关资产的存在性、真实性、合法性负责，有关财务会计政策由企业提供，评估师仅对基准日评估对象价值的客观公允性承担评估责任；

5、企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在企业委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

6、本次评估范围以企业申报的资产评估明细表为准，企业相关人员与评估人员以资产评估明细表为基础，进行了清查核实，并进行抽查盘点纳入评估范围内的房屋建筑物部分未办理土地产权证，牌照为桂 E01932 车辆的行驶证载明所有人为北海市城市规划研究所。企业承诺纳入评估范围内的上述资产为北海银湾科技产业股份有限公司所有。

7、纳入评估范围内的北海银湾科技产业股份有限公司上海分公司已被吊销营业执照，但北海银湾科技产业股份有限公司一直未将该分公司相关的账务进行清理并注销。上海分公司仅能提供报表，该报表已多年未发生变化，无法提供其他财务资料，涉及的相关资产和负债无法清查核实。上海分公司报表与北海银湾科技产业股份有限公司合并抵消后，账面净资产为 4.6 万元，本次评估按上海分公司与北海银湾科技产业股份有限公司合并抵消后的账面值进行保留。

8、纳入评估范围内的长期股权投资单位——北海银湾天宇房地产开发有限公司从 2009 年开始基本已经没有业务发生，营业执照已被北海市工商行政管理局吊销，该公司早已不在正常经营，无法提供任何财务资料，涉及的相关资产和负债无法清查核实，北海银湾科技产业股份有限公司对该项长期股权投资已全额计提减值准备，本次对该长期投资评估为零，并且对该公司的一项其他应付款也评估为零。

9、纳入评估范围内的长期股权投资单位——广西银湾物业服务有限公司的 2 项房屋所有权登记的所有权人为胡祝帮；车牌号为桂 AZD677、桂 AMH672、桂 AYW957 和桂 AYW7960 的机动车证载权利人分别为周正东、沈建设、马群和胡剑波，公司尚未办理相关产权变更；车牌号为桂 E19321、桂 AYW799、桂

AYW798、桂 AU2766、桂 AZU688、桂 AYW510 和桂 EYW101 的机动车证载权利人为广西银湾物业服务有限公司的前身广西银湾物业管理有限公司。对此，广西银湾物业服务有限公司承诺如上述资产产权为广西银湾物业服务有限公司所有，如果上述资产出现产权问题，与承作本次评估的机构无关。

10、评估师只是对委估资产的市场价值发表意见，评估值中未考虑委估资产存在未付清款项的情况。

11、根据此次资产评估业务约定书的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

评估报告使用者请关注以上重要事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告的使用限制说明

- 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、未征得本评估机构的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；
- 4、评估报告的使用有效期为自 2013 年 7 月 31 日起，至 2014 年 7 月 30 日止。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2013 年 11 月 16 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一三年十一月十六日

贵州贵航汽车零部件股份有限公司  
拟出售持有北海银湾科技产业股份有限公司股权项目  
资产评估报告书附件  
天兴评报字【2013】第 665 号

---

## 关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不会随意向他人提供或公开；未经我公司同意，委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

---

## 委托方和被评估单位法人营业执照



---

## 委托方和相关当事方的承诺函

---

## 签字注册资产评估师的承诺函

---

## 注册资产评估师承诺函

### 贵州贵航汽车零部件股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟出售持有北海银湾科技产业股份有限公司股权所涉及的北海银湾科技产业股份有限公司的股东全部权益以 2013 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一三年十一月十六日

---

## 评估机构资格证书

---

## 评估机构法人营业执照副本

---

## 签字注册资产评估师资格证书