

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江铃汽车股份有限公司拟转让
江铃重型汽车有限公司股权事宜所
涉及的该公司股东全部权益
资产评估报告

中铭评报字[2021]第 2063 号

(共壹册 第壹册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二一年五月六日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	8
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	34
资产评估报告附件.....	35

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资

产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

江铃汽车股份有限公司拟转让 江铃重型汽车有限公司股权事宜所 涉及的该公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2021]第 2063 号

江铃汽车股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“江铃汽车”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江铃汽车股份有限公司拟转让江铃重型汽车有限公司（以下简称“江铃重汽”或“被评估单位”）股权事宜涉及的该公司股东全部权益在 2021 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：确定江铃重汽股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江铃汽车拟转让江铃重汽股权事宜提供价值参考意见。

二、评估对象：江铃重汽股东全部权益。

三、评估范围：江铃重汽的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 1 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：资产基础法。本次评估采用资产基础法进行，以资产基础法的评估结果作为评估报告使用结果。

七、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，江铃重汽股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 77,157.26 万元，评估价值 77,189.21 万元，评估价值较账面价值评估增值 31.95 万元，增值率为 0.04%；总负债账面价值为 782.29 万元，评估价值 782.29 万元；股东全部权益账面价值为 76,374.97 万元，评估价值 76,406.92 万元，评估价值较账面价值评估增值 31.95 万元，增值率为 0.04%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

江铃汽车股份有限公司拟转让江铃重型汽车有限公司股权事宜所涉及的该公司股东全部权益·资产评估报告

被评估单位：江铃重汽

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	4,915.43	4,915.43	-	-
非流动资产	2	72,241.83	72,273.78	31.95	0.04
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	57,245.84	57,277.79	31.95	0.06
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11	12.30	12.30	-	-
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	14,983.69	14,983.69	-	-
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	77,157.26	77,189.21	31.95	0.04
流动负债	21	782.29	782.29	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	782.29	782.29	-	-
净资产(所有者权益)	24	76,374.97	76,406.92	31.95	0.04

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一)本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的公允价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四)权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、江铃重汽共 13 项建筑物未办理房屋所有权证,账面原值为 14,302.12 万元,账面净值为 12,773.04 万元,明细详见下表:

序号	资产编号	建筑物名称	账面原值(元)	账面净值(元)
1	1601-009	车架废水处理站	1,788,735.92	1,332,344.50
2	1601-015	废水池	627,174.52	434,043.15
3	1601-012	综合办公楼	18,148,834.64	12,273,233.64
4	1631-001	机房	873,719.44	622,045.28
5	1602-005	驾驶室焊装车间	29,107,044.67	26,953,123.34
6	1601-028	驾驶室焊装车间辅房	8,922,837.38	8,262,547.59
7	1602-006	驾驶室涂装车间	40,824,769.67	37,803,736.69
8	1601-029	驾驶室涂装车间辅房	15,895,023.67	14,718,791.82
9	1602-007	质量评价间	1,530,853.42	1,417,570.15
10	1601-030	质量评价间辅房	963,004.90	891,742.53
11	1601-024	涂装污水处理站	160,454.22	148,580.55
12	1602-009	物流中心 1	23,611,140.08	22,336,138.52
13	1624-003	污水处理站新增外管网及道路工程	567,650.45	536,510.69
合计			143,021,242.98	127,730,408.45

本次评估中,无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场勘查结果作为评估计算的依据,未经法定机构确认,江铃重汽在办理相关的房屋所有权证时,应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时,以法定机构测量面积为准,并对本评估结论进行相应调整。

对上述事项,江铃重汽已经出具声明,权属归江铃重汽所有,不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷,由江铃重汽承担一切相关法律责任,与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据江铃重汽的承诺，确定纳入评估范围的其他资产不存在产权瑕疵。

(五)未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据江铃重汽的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项，否则由江铃重汽承担责任。

(六)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告，该审计报告是本报告书的重要附件之一，请报告使用人关注该报告披露事项对本次评估结果的影响。经审计待估资产包括流动资产、固定资产、固定资产清理和无形资产，资产总额合计为 77,157.26 万元，待估负债为流动负债、负债总额合计为 782.29 万元，净资产总额合计为 76,374.97 万元。

(七)重大期后事项

根据江铃重汽的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八)评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

(九)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

江铃重汽承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项，否则由江铃重汽承担责任。

(十)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据江铃重汽的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十一)本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准

日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

(十二) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

(十三) 江铃重汽于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

(十四) 土地使用权以账面价值列示于评估明细表。

(十五) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

九、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2021 年 1 月 31 日起至 2022 年 1 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，江铃汽车应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2021 年 5 月 6 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**江铃汽车股份有限公司拟转让
江铃重型汽车有限公司股权事宜所
涉及的该公司股东全部权益
资产评估报告正文**

中铭评报字[2021]第 2063 号

江铃汽车股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江铃汽车股份有限公司拟转让江铃重型汽车有限公司股权事宜涉及的该公司股东全部权益在 2021 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为江铃汽车股份有限公司，被评估单位为江铃重型汽车有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人概况

名称：江铃汽车股份有限公司（以下简称“江铃汽车”）

统一社会信用代码：913600006124469438

法定代表人：邱天高

住所：江西省南昌市青云谱区迎宾北大道 509 号

注册资本：86321.4 万元人民币

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营期限：长期

经营范围：生产及销售汽车、专用（改装）车、发动机、底盘等汽车总成及其他零部件，并提供相关售后服务；作为福特汽车（中国）有限公司的品牌经销商，从事 E 系列品牌进口汽车的零售、批发；进出口汽车及零部件；经营二手车经销业

务；提供与汽车生产和销售相关的企业管理、咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：江铃重型汽车有限公司（以下简称“江铃重汽”）

统一社会信用代码：91140100110040054X

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：山西综改示范区太原唐槐园区化章街5号

法定代表人：吴晓军

注册资本：132379.3174万人民币

实缴资本：132379.3174万人民币

经营期限：1997-11-21 至 2037-11-20

经营范围：汽车、发动机、汽车零部件、煤机配件、各种铸锻件的设计、制造；汽车（不含小轿车）、发动机、摩托车的销售；汽车、摩托车零部件、机电产品、房屋机械设备的租赁；相关技术咨询；民用改装车生产（具体产品见国家发改委公告）；道路普通货物运输；进出口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、公司简介

江铃重型汽车有限公司（江铃重汽）成立于2013年1月，是江铃汽车股份有限公司（江铃汽车）在收购原太原长安重汽基础上设立的全资子公司。公司集开发、制造和销售服务于一体，主要产品为重型汽车。

江铃重汽是江铃汽车进入重卡行业、实现全系列商用车战略的重要举措，也是山西省、太原市、山西转型综改示范区（山西综改区）引进的重大项目，对于山西省、太原市经济结构转型和装备制造业发展具有重要意义。2018年1月，被山西省委、省政府评选为“山西省优秀企业”，2018年7月，公司跻身“太原市制造业50强”行列。

江铃重汽位于山西综改区太原唐槐产业园区，设计规模为6万台整车，现总占地面积约713.2亩，现有员工600余人。公司具有完整的重型汽车生产能力，涵盖了整车冲压、焊装、涂装、总装、检测，现具备年产1.5万台整车制造产能。公司与福特共同开发的江铃威龙重型牵引车、自卸车、载货车产品自2018年起陆续上市，获得

了较好的市场反映。2019年7月，公司响应国家政策导向和法规要求的国六阶段排放标准的燃油、燃气系列重卡产品全新上市。

3、历史沿革及股权结构

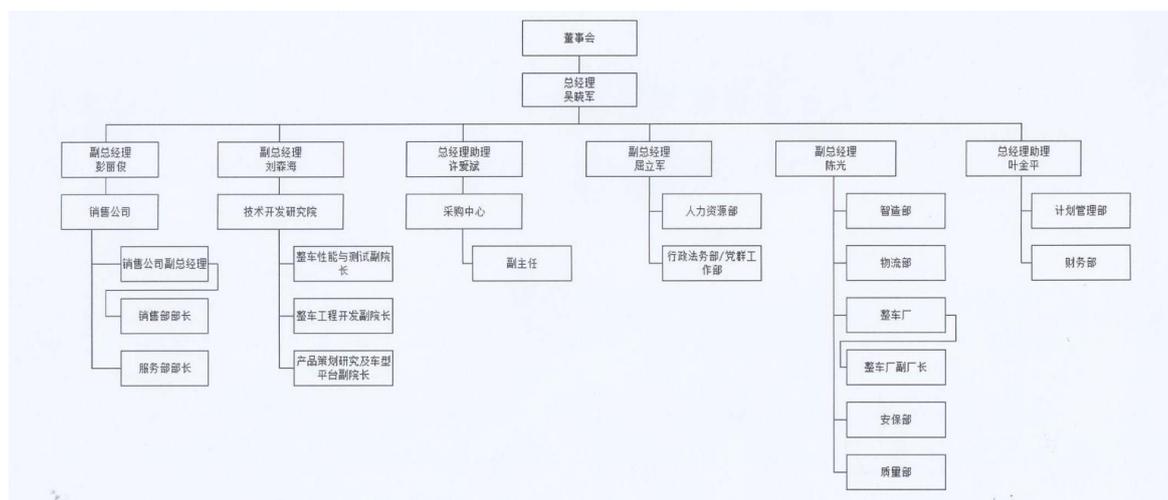
江铃重汽的前身太原长安重型汽车有限公司（以下简称“太原重汽”）是在重组山西省汽车工业集团有限责任公司基础上，由中国长安汽车集团股份有限公司（以下简称“长安汽车”）于2007年11月16日在山西省太原市投资成立的有限责任公司。在经过一系列股权转让及增资扩股事项后，截至2012年12月31日，长安汽车和中国兵器装备集团公司（以下简称“兵装集团”）认缴注册资本额分别为225,434,539万元和56,358,635万元，合计281,793,174元。江铃汽车于2013年1月8日收购太原重汽并持有其全部股权后，将其更名为江铃重型汽车有限公司。

截至2021年1月31日，江铃重汽股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	持股比例（%）
1	江铃汽车股份有限公司	132379.3174	132379.3174	100.00
	合计	132379.3174	132379.3174	100.00

4、公司组织结构

江铃重汽以董事会为决策中心，设总经理1名，副总经理3名，总经理助理2名，下设销售、技术开发、采购、制造和行政等部门（组）。最新组织结构如下图所示：



5、公司资产、负债概况

江铃重汽主要资产为流动资产、固定资产、固定资产清理和无形资产，主要资产概况如下：

流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产；

固定资产为建筑物类资产和设备类资产，主要为房屋建筑物、构筑物、机器设

备、车辆和办公电子类设备；

固定资产清理主要为进入报废处理阶段的10KV变台工程、重卡动态双前桥车轮定位仪、摇臂钻床等设备；

无形资产为土地使用权；

流动负债主要包括：应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

6、主要会计政策及税率

江铃重汽执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则。主要税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品或提供服务	13%、6%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	2%
地方教育费附加	实缴流转税税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

7、近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年1月31日
流动资产	80,550.59	7,164.69	4,915.43
非流动资产	188,300.71	72,744.60	72,241.83
其中：固定资产	125,665.12	57,715.18	57,245.84
固定资产清理	-	12.30	12.30
无形资产	34,857.78	15,017.12	14,983.69
资产总额	268,851.29	79,909.28	77,157.26
流动负债	374,263.74	126,914.94	782.29
非流动负债	211.50	-	-
负债总额	374,475.24	126,914.94	782.29
净资产	-105,623.95	-47,005.65	76,374.97
审计报告号	普华永道中天审字 [2020]第 26238 号	普华永道中天特审 字[2021]第 2177 号	普华永道中天特审 字[2021]第 2177 号

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019年1-12月	2020年1-12月	2021年1月
营业收入	33,280.84	69,854.68	-
营业成本	35,683.82	81,373.39	-

项目	2019年1-12月	2020年1-12月	2021年1月
营业利润	-30,267.82	-38,703.63	-1,212.67
利润总额	-30,231.05	-52,181.70	-1,213.73
净利润	-30,231.05	-52,181.70	-1,213.73
审计报告号	普华永道中天审字[2020]第 26238 号	普华永道中天特审字[2021]第 2177 号	普华永道中天特审字[2021]第 2177 号

(三)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的规定，本报告其他报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(四)委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、评估目的

本次评估目的为确定江铃重汽股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江铃汽车股份有限公司拟转让江铃重汽股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象为江铃重型汽车有限公司的股东全部权益，涉及的评估范围为江铃重型汽车有限公司申报的于评估基准日的经审计后的全部资产及负债，总资产账面价值 77,157.26 万元，总负债账面价值 782.29 万元，净资产账面价值 76,374.97 万元。具体的资产、负债项目内容以江铃重型汽车有限公司根据审计后的账面资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过江铃汽车和江铃重汽确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	277.14	0.36%	短期借款	-	-
预付款项	58.78	0.08%	应付账款	-	-
其他应收款	18.69	0.02%	预收款项	-	-
存货	-	-	应付职工薪酬	550.94	70.43%
其他流动资产	4,560.82	5.91%	应交税费	91.64	11.71%
流动资产合计	4,915.43	6.37%	其他应付款	139.71	17.86%

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
固定资产	57,245.84	74.19%	流动负债合计	782.29	100.00%
固定资产清理	12.30	0.02%	预计负债	-	-
无形资产	14,983.69	19.42%	非流动负债合计	-	-
非流动资产合计	72,241.83	93.63%	负债合计	782.29	100.00%
资产总计	77,157.26	100.00%	净资产	76,374.97	

以上数据业经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1、截至评估基准日，江铃重汽申报的土地使用权明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	使用权类	用途	终止日期	开发程度	账面净值（元）
1	晋（2020）太原市不动产权第 0166621、0166609、	太原经济技术开发区	出让	工业	2057 年 3 月 25 日	五通一平	51,154,156.73
2	0166614、0166612、0166613、0167019、0166617、0166616、0166618 号	太原经济技术开发区	出让	工业	2057 年 8 月 29 日	五通一平	34,605,186.16
3	晋（2020）太原市不动产权第 0166619、0166610 号	小店区西温庄杨庄，后所营村，规划大昌路以东，规划化章路以北	出让	工业	2060 年 1 月 12 日	五通一平	64,077,534.67

2、截至评估基准日，江铃重汽未申报账面未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，江铃重汽确认本次评估需要申报的表外资产如下：

序号	树种	计量单位	数量
1	草坪	m ²	90127
2	红叶小檠球	颗	15.00
3	华北卫矛球	颗	33.00
4	胶东卫矛球（大）	颗	28.00
5	胶东卫矛球（小）	颗	18.00
6	金叶女贞（大）	颗	34.00
7	金叶女贞（小）	颗	63.00
8	油松	颗	70.00
9	枣树	颗	10.00
10	榆叶梅	颗	62.00
11	白蜡	颗	132.00
12	垂柳（大）	颗	223.00

13	垂柳（小）	颗	3.00
14	龙爪槐	颗	119.00
15	塔佗	颗	87.00
16	国槐（大）	颗	310.00
17	国槐（小）	颗	12.00
18	法国梧桐（大）	颗	37.00
19	法国梧桐（小）	颗	8.00
20	丁香（大）	颗	161.00
21	丁香（小）	颗	52.00
22	木槿+紫叶李	颗	121.00
23	碧桃	颗	89.00
24	西府海棠（大）	颗	71.00
25	西府海棠（小）	颗	19.00
26	柏树	颗	80.00
27	银杏	颗	15.00
28	火炬	颗	3700m ²
29	红花槐	颗	2690m ²
30	杨树	颗	25.00
31	木棉	颗	10.00

(四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

(二)价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指江铃重汽的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

(三)选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一)根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2021 年 1 月 31 日。

(二)评估基准日的确定，是江铃汽车、江铃重汽根据以下具体情况协商择定的：

1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三)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。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）

一年以内(含一年) 3.85%/年

五年以上 4.65%/年

六、评估依据

(一)行为依据

1、江铃汽车与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；

5、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；

- 6、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，[2003]）；
- 8、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
- 10、《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）；
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941 号）；
- 12、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64 号）；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 14、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
- 15、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）
- 17、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局财税〔2019〕39 号）；
- 18、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
- 19、《中华人民共和国印花税法》（1988 年 8 月 6 日中华人民共和国国务院令第 11 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 20、《关于做好建筑业营改增建设工程 计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4 号）；
- 21、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018] 36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018] 35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017] 33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018] 37号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019] 35号）；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017] 35号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38号）；
- 10、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017] 37号）；
- 11、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38号）；
- 12、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017] 39号）；
- 13、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019] 35号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 17、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 18、《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

(四)权属依据

- 1、营业执照、公司章程；
- 2、《不动产权证》；
- 3、《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 4、重大设备合同及发票；
- 5、其他权属证明文件等。

(五)取价依据

- 1、江铃重汽提供的财务报表、审计报告；
- 2、江铃重汽提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
- 3、评估基准日全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率；
- 4、山西省建筑工程预算定额（2018）；
- 5、山西省装饰工程预算定额（2018）；

6、山西省安装工程预算定额（2018）；

7、山西省住房和城乡建设厅《关于调整山西省建设工程计价依据增值税税率的通知》（晋建标字〔2018〕114号）；

8、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；

9、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

10、《2021年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

11、市场询价资料；

12、国家宏观、行业统计分析资料；

13、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

1、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；

2、被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

3、江铃重汽相关人员访谈记录；

4、委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

5、委托人及被评估单位承诺函；

6、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

7、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1、选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。江铃重汽评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收

集到满足资产基础法所需的资料，可以对江铃重汽资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2、不选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，但本次评估未采用市场法。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于江铃重汽的经营状况、营业规模等在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。因此本次评估不适用市场法。

3、不选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，收益法是依据资产未来预期收益经折现或本金化处理来估测企业价值的，必须具备以下三个前提条件：1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3) 被评估资产预期获利年限可以预测。江铃汽车根据战略布局，拟转让江铃重汽，企业目前处于停产停业状态；企业未来经营和发展无法预计，导致未来收益与风险无法科学合理预测。因此，本项目不适宜采用收益法进行评估。

综合以上分析，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法。

(二)评估方法的介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

(1)流动资产具体评估方法

江铃重汽纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和其

他流动资产。

①货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

②预付账款为企业预付的供热费，通过核对企业凭证、进行往来函证等，以核实后的账面值确定评估值。

③其他应收款为企业预付油款和电款及保证金等，通过核对企业凭证、进行往来函证等，以核实后的账面值确定评估值。

④其他流动资产为留抵增值税，根据核实后的账面值确定其评估值。

(2)非流动资产具体评估方法

江铃重汽纳入评估范围的非流动资产包括房屋建筑物类资产、设备类资产、固定资产清理和无形资产。

①房屋类资产评估方法

本次评估采用成本法评估房屋建筑物，即在原地持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定复建成本（重置全价），经了解核实被评估单位为一般纳税人，增值税可抵扣，则计算公式如下：

重置全价=不含税建安综合造价+不含税前期及其他费用+资金成本

1) 复建成本（重置全价）确定

A. 建安工程造价的确定

a. 决算调整法

有决算资料的建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告材料等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

b. 类比推算法

无决算资料的建安工程造价采用类比推算法。将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。



对于单位价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其不含税建安工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如建设单位管理费等支出。

该评估项目所在地现行前期及其他费用标准举例如下：

项目	取费项目	取费依据	计费基础	标准(含税)
勘察设计及前期费用	1. 工程勘察设计费	该项收费实行市场议价，根据评估人员的调查，该费用依然参考原收费文件（计价格[2002]10号）的收费标准作为市场议价的基础	工程造价	2.70%
	2. 工程招投标代理费	该项收费实行市场议价，根据评估人员的调查，该费用依然参考原收费文件（计价格[2002]1980号）的收费标准作为市场议价的基础	工程造价	0.05%
	3. 可行性研究费	计价格[1999]1283号	工程造价	0.11%
	4. 建设单位管理费	财建[2016]504号	工程造价	0.74%
	5. 工程监理费	该项收费实行市场议价，根据评估人员的调查，该费用依然参考原收费文件（发改价格[2007]670号）的收费标准作为市场议价的基础	工程造价	1.40%
	合计			5.00%

注：各项取费费率依据具体工程项目的投资规模、工程复杂程度等实际情况综合确定。

C. 资金成本的确定

为评估对象在整体项目正常建设工期内占用资金的筹资成本，即利息。对于工程造价较大的、建设期在六个月以上，一年以内的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2021年01月20日公布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率》计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本 = (含税建安综合造价 + 含税期间费用) × 利率 × 合理工期 / 2 + 含税前

期及其他费用×利率×合理工期

D. 重置全价的确定

重置全价=不含税建安综合造价+不含税前期及其他费用+资金成本

2) 成新率的确定

采用理论成新率和打分法成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为 40% 和 60%。即：

A. 理论成新率的确定

理论成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

或=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B. 打分法成新率的确定

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分 12 类。其中：结构部分分五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分五类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分为两类：电照明、水卫。通过建筑物造价中上述 12 类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据现场勘察的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

打分法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

C. 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+打分法成新率×60%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

②设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，同时通过现场勘察和综合分析确定相应损耗后的成新率。

评估值=重置全价×综合成新率

(1)机器设备及电子设备的评估

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、基础费、其他费用及

资金成本等部分组成。

部分进口设备重置全价由设备购置费、进口关税、增值税、商检费、外贸手续费、银行财务费、运杂费、安装工程费、基础费、其他费用及资金成本等部分组成。

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+国际运费+运输保险费+进口关税+增值税+商检费+外贸手续费+银行财务费+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，所以电子设备的重置全价不考虑运费、安装调试费，电子设备不含税购置价即为重置价。

1) 设备购置价的确定

通过向生产厂家或相关网站询价、参照《2020 机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；进口设备的货价（FOB 价）进口设备货价通过向有关生产厂商询价、报价的基础上，根据进口国适当考虑双方成交情况计算，或按订货合同价计算等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

2) 进口从属费用的确定

A.国际运费。即从国外装运港（站）到达我国抵达港（站）的运费。

计算公式为：国际运费=离岸价（FOB 价）×海运费率或国际运费

海运费率参照有关部门或进出口公司的规定执行

B.运输保险费。指由保险人（保险公司）与被保险人订立保险契约，在被保险人交付议定的保险费后，保险人根据契约的规定对货物在运输过程中发生的承包责任范围内的损失给予经济上的补偿。

计算公式为：运输保险费=[(离岸价+国际运费)/(1-保险费率)]×保险费率，其中保险费率按照保险公司规定的进口货物保险费率计算。

C.进口关税。由海关对进出口国境或关境的货物和物品征收的一种税。

计算公式为：进口关税=(进口设备离岸价+国际运费+运输保险费)×进口关税税率

其中，进口关税税率根据规定取 9.7%。

D.增值税。根据我国增值税条例规定，进口应税产品均按组成计税价格和增值税税率直接计算应纳税额。

计算公式为：增值税额=(进口关税+设备到岸价)×增值税税率

其中，增值税税率根据规定的税率计算取 13%。

E.外贸手续费。指国家对外贸易经济合作部规定的对进口产品征收的费用。

计算公式为：外贸手续费=(进口设备离岸价(FOB 价)+国际运费+运输保险费)×外贸手续费率

其中，外贸手续费率按国家对外贸易经济合作部规定的外贸手续费率计算，一般取 1.5%。

F.商检费。即凭商检换证凭条去换正本通关单的费用。

计算公式为：商检费=(进口设备离岸价(FOB 价)+国际运费+运输保险费)×商检费率

其中，商检费率按照海关政策取 0.25%。

G.银行财务费。指银行手续费。

计算公式为：银行财务费=(进口设备离岸价(FOB 价)+国际运费+运输保险费)×银行财务费率

其中，目前银行财务费率取 0.4%左右。

3) 运杂费的确定

设备运杂费是指从货物从海关到设备安装现场的运输费用，以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取运杂费。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率。

由设备生产厂家承担运杂费，货送购置单位使用地点的不计运杂费，本次评估取运杂费率为零。

4) 安装调试费的确定

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

设备安装费=设备购置价×安装费率。

5) 基础费的确定

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同基础费率计取。

设备基础费=设备购置价×基础费率

6) 前期费用的确定

其他费用是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，本次评估取前期含税费率为 5.0%，不含税费率为 4.79%。

7) 资金成本的确定

根据各类设备不同，按此次中国人民银行公布的《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 1 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）》，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(购置价格+进口关税+增值税+商检费+外贸手续费+银行财务费+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

B.综合成新率的确定

本次评估采用年限法与现场勘察成新率相结合的方法，分别测算其理论成新率和现场勘察成新率，并最终确定其综合成新率即：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

其中理论成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）×100%

现场勘查成新率综合考虑设备的在用技术状况、设备的工作制度、利用率、完好率、设备的日常维护和大修理情况、设备的工作环境、工作条件等，采用打分法进行综合评定。

C.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)车辆的评估

1) 重置成本的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置成本=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

A.车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

B.车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定计税。

C.新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定，摩托车取 200 元，其它车辆取 500 元。

2) 综合成新率的确定

为了客观的、科学的、公正的、合理的得出车辆的成新率，我们首先根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《最新资产评估常用参数与参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率得出理论成新率 N1，然后根据《车辆状况调查表》，确定被评估车辆的现场勘查成新率 N2。

公式：综合成新率 $N = (N1 \times 40\% + N2 \times 60\%) \times 100\%$

式中：N1---车辆理论成新率

N2---车辆现场查勘成新率

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1-d = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

1/N = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

车辆现场查勘成新率 N2 综合考虑车辆的维护保养和使用情况等，采用打分法进

行综合评定。

③固定资产清理的评估方法

固定资产清理主要为进入报废处理阶段的 10KV 变台工程、重卡动态双前桥车轮定位仪、摇臂钻床等设备；根据核实后的账面值确定评估值。

④无形资产的评估方法

无形资产为土地使用权，土地使用权按照核实后的账面值列示。

(3)负债具体的评估方法

江铃重汽纳入评估范围的负债包括应付职工薪酬、应交税金和其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的江铃重汽实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

(一)接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二)现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三)评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依

据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

(四)编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与江铃汽车或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向江铃汽车提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一)一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

(二)特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4、方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5、政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7、数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8、评估范围仅以江铃汽车及江铃重汽提供的评估申报表为准，未考虑江铃汽车及江铃重汽提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，江铃重汽股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 77,157.26 万元，评估价值 77,189.21 万元，评估价值较账面价值评估增值 31.95 万元，增值率为 0.04%；总负债账面价值为 782.29 万元，评估价值 782.29 万元；股东全部权益账面价值为 76,374.97 万元，评估价值 76,406.92 万元，评估价值较账面价值评估增值 31.95 万元，增值率为 0.04%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：江铃重汽

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	4,915.43	4,915.43	-	-
非流动资产	2	72,241.83	72,273.78	31.95	0.04
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
投资性房地产	7				
固定资产	8	57,245.84	57,277.79	31.95	0.06
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11	12.30	12.30	-	-
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	14,983.69	14,983.69	-	-
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	77,157.26	77,189.21	31.95	0.04
流动负债	21	782.29	782.29	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	782.29	782.29	-	-
净资产(所有者权益)	24	76,374.97	76,406.92	31.95	0.04

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一)本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四)权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、江铃重汽共 13 项建筑物未办理房屋所有权证，账面原值为 14,302.12 万元，账面净值为 12,773.04 万元，明细详见下表：

序号	资产编号	建筑物名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	1601-009	车架废水处理站	1,788,735.92	1,332,344.50
2	1601-015	废水池	627,174.52	434,043.15
3	1601-012	综合办公楼	18,148,834.64	12,273,233.64
4	1631-001	机房	873,719.44	622,045.28
5	1602-005	驾驶室焊装车间	29,107,044.67	26,953,123.34
6	1601-028	驾驶室焊装车间辅房	8,922,837.38	8,262,547.59
7	1602-006	驾驶室涂装车间	40,824,769.67	37,803,736.69
8	1601-029	驾驶室涂装车间辅房	15,895,023.67	14,718,791.82
9	1602-007	质量评价间	1,530,853.42	1,417,570.15
10	1601-030	质量评价间辅房	963,004.90	891,742.53
11	1601-024	涂装污水处理站	160,454.22	148,580.55
12	1602-009	物流中心 1	23,611,140.08	22,336,138.52
13	1624-003	污水处理站新增外管网及道路工程	567,650.45	536,510.69
合计			143,021,242.98	127,730,408.45

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场勘查结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，江铃重汽在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

对上述事项，江铃重汽已经出具声明，权属归江铃重汽所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由江铃重汽承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据江铃重汽的承诺，确定纳入评估范围的其他资产不存在产权瑕疵。

(五)未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据江铃重汽的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项，否则由江铃重汽承担责任。

(六)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告，该审计报告是本报告书的重要附件之一，请报告使用人关注该报告披露事项对本次评估结果的影响。经审计待估资产包括流动资产、固定资产、固定资产清理和无形资产，资产总额合计为 77,157.26 万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为 782.29 万元、净资产总额合计为 76,374.97 万元。

(七)重大期后事项

根据江铃重汽的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八)评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

(九)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

江铃重汽承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项，否则由江铃重汽承担责任。

(十)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据江铃重汽的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十一)本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

(十二)本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

(十三)江铃重汽于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含

税价值进行评估。

(十四) 土地使用权以账面价值列示于评估明细表。

(十五) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章和国资主管部门备案后方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以 2021 年 1 月 31 日为评估基准日时，对江铃重汽股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行

为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2021年1月31日起至2022年1月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，江铃汽车应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2021年5月6日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年五月六日

资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位评估基准日《审计报告》（另附）；
- 附件二：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；
- 附件三：被评估单位资产权属证明复印件；
- 附件四：委托人及被评估单位的承诺函原件；
- 附件五：《资产评估师承诺函》原件；
- 附件六：资产评估机构《营业执照》复印件；
- 附件七：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件八：参加本评估项目的人员名单；
- 附件九：资产评估委托合同复印件；
- 附件十：评估明细表。

资产评估师承诺函

江铃汽车股份有限公司：

受贵公司委托，我们对江铃汽车股份有限公司拟转让江铃重型汽车有限公司股权事宜所涉及的该公司的股东全部权益，以 2021 年 1 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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

2021 年 5 月 6 日

江铃汽车股份有限公司拟转让
江铃重型汽车有限公司股权事宜所
涉及的该公司股东全部权益
参加评估人员名单

张 洲	资产评估师
王荷花	资产评估师
马旭山	房屋工程师
黄俊明	设备工程师

单位：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

地址：北京市西城区阜外大街 1 号东座 18 层南区

邮编：100037

邮箱：zmgjcpv@163.com

电话：010-88337301

010-88337302

传真：010-88337312

网址：www.zmgjcpv.com