

安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产  
涉及的该部分资产的市场价值

## 资产评估报告

沃克森评报字（2020）第1200号  
（共三册第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二〇年十一月九日

## 目 录

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 资产评估报告·声明 .....                          | 2  |
| 资产评估报告·摘要 .....                          | 4  |
| 资产评估报告·正文 .....                          | 6  |
| 一、 委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ... | 6  |
| 二、 评估目的 .....                            | 7  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....                       | 7  |
| 四、 价值类型 .....                            | 9  |
| 五、 评估基准日 .....                           | 9  |
| 六、 评估依据 .....                            | 9  |
| 七、 评估方法 .....                            | 13 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 .....                     | 16 |
| 九、 评估假设 .....                            | 17 |
| 十、 评估结论 .....                            | 19 |
| 十一、 特别事项说明 .....                         | 20 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 .....                     | 21 |
| 十三、 评估报告日 .....                          | 22 |
| 资产评估报告·附件 .....                          | 24 |

## 资产评估报告·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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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清单由委托人、产权持有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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

# 安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产 涉及的该部分资产的市场价值 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2020）第 1200 号

---

安徽江淮汽车集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产经济行为涉及的该部分资产在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、评估目的

安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经安徽江淮汽车集团控股有限公司 2020 年第 6 次董事会决议通过。

## 二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产涉及的该部分资产的市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的安徽江淮汽车集团股份有限公司于评估基准日申报的部分资产。

安徽江淮汽车集团股份有限公司评估基准日财务数据经过容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具容诚专字[2020]100Z0557 号审计报告。

## 三、价值类型

市场价值。

## 四、评估基准日

2020 年 6 月 30 日。

## 五、评估方法

成本法和市场法。

## 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，安徽江淮汽车集团股份有限公司纳入评估范围内的部分资产账面价值为 48,661.78 万元，本次评估以成本法及市场法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产的市场价值为 71,596.08 万元，增值额为 22,934.30 万元，增值率为 47.13 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

# 安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产 涉及的该部分资产的市场价值 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2020）第 1200 号

安徽江淮汽车集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产经济行为涉及的该部分资产在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

### （一）委托人即产权持有单位概况

#### 1、公司登记事项

名称：安徽江淮汽车集团股份有限公司

法定住所：安徽省合肥市东流路 176 号

经营场所：安徽省合肥市东流路 176 号

法定代表人：安进

注册资本：189331.212 万

经营范围：汽车底盘、齿轮箱、汽车零部件开发、制造、销售；汽车（含小轿车）开发、制造、销售；工装、模具、夹具开发、制造、销售；新技术开发，新产品研制；本企业自产产品和技术进出口及本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零部件及技术的进出口业务；技术服务、技术转让，土地、房屋、设备、汽车租赁；互联网信息服务。（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) 委托人与产权持有单位的关系**

委托人即产权持有单位。

## **(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## **二、评估目的**

安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让部分资产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及的部分资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经安徽江淮汽车集团控股有限公司 2020 年第 6 次董事会决议通过。

## **三、评估对象和评估范围**

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### **(一) 评估对象**

本资产评估报告评估对象为安徽江淮汽车集团股份有限公司拟转让的部分资产。

### **(二) 评估范围**

评估范围为经济行为之目的所涉及的安徽江淮汽车集团股份有限公司于评估基准日申报的部分资产。安徽江淮汽车集团股份有限公司评估基准日财务数据

经过容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具容诚专字[2020]100Z0557 号审计报告。

截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，安徽江淮汽车集团股份有限公司纳入评估范围的部分资产账面价值为 48,661.78 万元，账面价值见下表：

| 单位：人民币万元 |                 |
|----------|-----------------|
| 资产       | 2020 年 6 月 30 日 |
| 流动资产     | 46.82           |
| 存货       | 46.82           |
| 非流动资产    | 48,614.96       |
| 房屋建筑物类合计 | 26,556.32       |
| 房屋建筑物    | 22,870.08       |
| 构筑物      | 3,686.25        |
| 管道沟槽     | -               |
| 苗木       | -               |
| 设备类合计    | 15,646.78       |
| 机器设备     | 15,640.56       |
| 电子设备     | 6.22            |
| 无形资产合计   | 6,411.86        |
| 无形资产-土地  | 6,411.86        |
| 资产总计     | 48,661.78       |

注：上表财务数据经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

### （三）企业申报表外资产的类型、数量

安徽江淮汽车集团股份有限公司未申报表外资产。

### （四）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具容诚专字[2020]100Z0557 号审计报告。

### （五）其他需要说明的问题

纳入本次评估范围的存货为在库周转材料（备品备件），其中 42 项有账面值，其他没有账面值。

#### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

#### 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

##### （一）经济行为依据

- 1、安徽江淮汽车集团控股有限公司 2020 年第 6 次董事会决议。

##### （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 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
- 5、《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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；
- 10、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号）；
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令第32号）；
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过）；
- 13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；
- 14、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权【2013】64号）；
- 16、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资产权【2009】941号）；
- 17、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第86号

令)

18、其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(2017年8月23日,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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);
- 9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协【2017】39号);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);

### (四) 权属依据

- 1、国有土地使用证;
- 2、不动产权证;
- 3、有关资产产权转让合同;
- 4、大型设备的购置合同及相关产权证明文件;
- 5、其他有关产权证明。

### (五) 取价依据

- 1、企业提供的资料
  - (1) 产权持有单位提供的与房屋建筑物、构筑物相关的预决算资料;
  - (2) 产权持有单位提供的与房屋建筑物、构筑物相关的其他资料;

(3) 产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表;

## 2、国家有关部门发布的资料

(1) 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格(2015) 299 号。

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》;

(3) 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地评估规程》;

(4) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);

(5) 《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》(皖政(2020) 32 号);

(6) 《关于合肥市被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》合政秘[2015]121 号;

(7) 《安徽省地方税务局关于印发《安徽省耕地占用税征收管理业务规程[试行]》的通知皖地税发[2013]12 号;

(8) 《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》;

(9) 安徽省人民政府和国土资源厅颁发的有关文件;

(10) 合肥市人民政府和合肥市国土资源局颁发的有关文件;

(11) 建设部《房屋完损等级评定标准》。

## 3、资产评估机构收集的资料

(1) 安徽省建筑工程计价定额(2018 年);

(2) 安徽省装饰装修工程计价定额(2018 年);

(3) 安徽省安装工程计价定额(2018 年);

(4) 安徽省建筑工程费用及计算规则(2018 年);

(5) 合肥市工程造价信息(2020 年 6 月)

(6) 中国人民银行公布的评估基准日现行存、贷款利率标准;

(7) 中机产业数据网 2020 年《机电产品全球报价系统》;

(8) Wind 资讯金融数据库;

(9) 评估专业人员现场勘查记录资料;

(10) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;

(11) 与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

资产评估通常有三种方法,即成本法、市场法和收益法。

资产评估基本方法包括成本法、市场法和收益法。进行资产评估时,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

市场法是以现时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。

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。

由于纳入评估范围的资产不具专门的营业性质,其为企业创造的收益不能单独分开核算,属于企业的单项资产,本次评估不适用于采用收益法及市场法进行整体评估。故根据本次评估目的,评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件,本次评估采用成本法及市场法对各项资产进行单独评估。

### (二) 评估方法具体操作思路

具体各类资产的评估方法如下:

①存货为在库周转材料,库龄均在1年以上,对于库龄较久的在库周转材料,采用询价或价格指数法确定其重置全价,以实际数量乘以重置成本确定评估值。

#### ②房屋建筑物

基于本次评估目的,结合各待评估建筑类资产特点,本次评估对评估范围内

企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

### ③机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时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成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

### ④无形资产为土地使用权。

本次评估土地采用成本逼近法及市场法进行评估。

#### 市场法

市场法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本法的基本公式为:

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$$

式中: V---土地价格;

Ea---土地取得费;

Ed---土地开发费;

T---税费;

R1---利息;

R2---利润;

R3---土地增值;

VE---土地成本价格。

如土地使用权为有限年期的, 还需进行土地使用年期修正, 公式为:

$$V=(Ea+Ed+T+R1+R2+R3) \times K1$$

式中: V、Ea、Ed、T、R1、R2、R3 同上;

K1---年期修正系数,  $K1=1-1/(1+r)^m$

r---土地还原利;

m---土地使用年期;

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### （四）进行评估现场调查

1、指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

### （五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从产权持有单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

#### （六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

#### （一）基本假设

##### 1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3、资产持续使用假设。

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设纳入评估范围内资产为在用续用状态。

## （二）一般假设

1、假设评估基准日后，产权持有单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、假设评估基准日后不发生影响产权持有单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

3、假设委托人即产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法及市场法的评估结果如下：

截至评估基准日2020年6月30日，安徽江淮汽车集团股份有限公司纳入评估范围内的资产账面价值为48,661.78万元，评估值71,596.08万元，增值额为22,934.30万元，增值率为47.13%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

| 项目名称         | 账面价值             | 评估价值             | 增减值              | 增值率%         |
|--------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>流动资产</b>  | 46.82            | 1,030.01         | 983.19           | 2,099.73     |
| 存货           | 46.82            | 1,030.01         | 983.19           | 2,099.73     |
| <b>非流动资产</b> | 48,614.96        | 70,566.07        | 21,951.11        | 45.15        |
| 房屋建筑物类合计     | 26,556.32        | 31,969.60        | 4,814.71         | 18.13        |
| 房屋建筑物        | 22,870.08        | 28,508.32        | 5,638.24         | 24.65        |
| 构筑物          | 3,686.25         | 2,554.04         | -1,132.21        | -30.71       |
| 苗木           | -                | 308.68           | 308.68           |              |
| 管道沟槽         | -                | 598.56           | 598.56           |              |
| 设备类合计        | 15,646.78        | 21,546.12        | 5,899.34         | 37.70        |
| 机器设备         | 15,640.56        | 21,540.55        | 5,899.99         | 37.72        |
| 电子设备         | 6.22             | 5.57             | -0.65            | -10.52       |
| 无形资产合计       | 6,411.86         | 17,050.36        | 10,638.50        | 165.92       |
| 无形资产-土地      | 6,411.86         | 17,050.36        | 10,638.50        | 165.92       |
| <b>资产总计</b>  | <b>48,661.78</b> | <b>71,596.08</b> | <b>22,934.30</b> | <b>47.13</b> |

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2020年6月30日起至2021年6月29日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现

日的价值，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2、权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

本次评估范围中的土地使用权，权证编号分别为合经开国用 2015 第 035 号、肥西国用 2012 第 621 号、肥西国用 2005 第 26216 号，由于办理不动产权证，原权证已经被土地管理部门收回。截至评估基准日，产权持有单位已办理四份不动产权证，不动产权证上登记为共有宗地面积 1,942,311.37 平方米，土地使用权面积尚未进行分割。

根据合肥春宇信息技术有限公司测绘结果，本次转让的土地面积为 763.5686 亩(509,048.28)平方米。

3、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市场价值，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。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

5、本评估报告是在委托人及产权持有单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

6、本次评估的评估结果为不含增值税价格。

7、纳入本次评估范围的存货为在库周转材料（备品备件），产权持有单位只提供 42 项账面值，其他未提供账面值。

8、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

9、企业声明该部分转让资产没有对应的未付负债，本次评估没有考虑资产如有对应未付负债对评估值的影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 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。

3、 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。

4、 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。

### 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2020 年 11 月 9 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名:

资产评估师签名:

二〇二〇年十一月九日