资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	47470200502021001 18
资产评估报告名称：	深圳市汽车工业贸易有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益资产评估报告
资产评估报告文号：	鹏信资评报字[2020]第289号
资产评估机构名称：	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签字资产评估专业人员：	钟玉峰(资产评估师) 、陈奕芝(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市汽车工业贸易有限公司拟进行股权转让

所涉及的深圳东风汽车有限公司

股东全部权益

资产评估报告

（共五册 第一册）

鹏信资评报字[2020]第 289 号

评估基准日：2020 年 08 月 31 日

资产评估报告日：2021 年 1 月 30 日

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District,Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288　　传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555　　邮政编码(Postcode):518026

http://www.pengxin.com　　Email: px@pengxin.com

资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....1
资产评估报告正文.....1
一、委托人、被评估企业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.....1
二、评估目的.....5
三、评估对象和评估范围.....5
四、价值类型.....18
五、评估基准日.....18
六、评估依据.....19
七、评估方法.....21
八、评估程序实施过程和情况.....22
九、评估假设.....35
十、评估结论.....37
十一、特别事项说明.....39
十二、资产评估报告使用限制说明.....45
十三、资产评估报告日.....46
资产评估报告附件.....47

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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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、本资产评估报告的资产评估专业人员已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

深圳市汽车工业贸易有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳东风汽车有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2020]第 289 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市汽车工业贸易有限公司的委托，就深圳市汽车工业贸易有限公司拟进行股权转让之经济行为，所涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：深圳市汽车工业贸易有限公司拟进行股权转让事宜，为此，深圳市汽车工业贸易有限公司委托本公司对深圳东风汽车有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：深圳东风汽车有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为深圳东风汽车有限公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2020 年 08 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

采用资产基础法评估的深圳东风汽车有限公司于评估基准日 2020 年 08 月 31 日的市场价值为：41,996.20 万元。

采用收益法评估的深圳东风汽车有限公司于评估基准日 2020 年 08 月 31 日的市场价值为：34,878.70 万元。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：深圳东风汽车有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 08 月 31 日的市场价值为：41,996.20 万元，大写：人民币**肆亿壹仟玖佰玖拾陆万贰仟**元整。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 08 月 31 日至 2021 年 08 月 30 日止。

七、特别事项说明摘要：

1.资产受限及未入账情况

1)纳入本次评估范围的所有权、使用权受到限制的资产

项目	权证编号	2020.8.31	抵押单位	所属单位
一、银行存款				
中国工商银行股份有限公司资	银行账号：2312488219000056884	58,296.19	被资产保全	东风四通
中国工商银行股份有限公司资	银行账号：2312034909201015275	329,501.13		
小计		387,797.32		
二、投资性房地产				
玮鹏花园 4 栋办公 202	深房地字第 3000195188 号	325,364.90	东风汽车财务有限公司	深圳东风
玮鹏花园 5、6、7 号楼裙楼 B27	深房地字第 3000352651 号	46,682.39		
玮鹏花园 5、6、7 号楼裙楼 B28	深房地字第 3000352670 号	244,250.65		
玮鹏花园 5、6、7 号楼裙楼 A4	深房地字第 3000352671 号	55,184.99		
惠州住宅 601	粤房权证惠州字第 1100312645 号	--		
惠州住宅 602	粤房权证惠州字第 1100312646 号	--		
小计		671,482.93		
三、固定资产				
结构车间	粤房权证惠州字第 3300001197 号	9,964,419.28	东风汽车财务有限公司	深圳东风
大亚湾油漆化学品库	粤房权证惠州字第 3300001198 号	232,617.21		
大亚湾综合办公楼	粤房权证惠州字第 3300001199 号	920,180.77		
住宅	房权证资阳字第 2009-071330 号	59,196.33	东风汽车财务有限公司	东风四通
生产用房	房权证资阳字第 2009-071331 号	1,849,837.77		
配电房	房权证资阳字第 2009-071332 号	14,887.63		
食堂	房权证资阳字第 2009-071333 号	159,058.16		
门卫	房权证资阳字第 2009-071334 号	11,047.58		
生产用房	房权证资阳字第 2009-071335 号	1,849,837.77		
生产用房	房权证资阳字第 2009-071336 号			
厕所	房权证资阳字第 2009-071337 号	30,189.59		
办公用房	房权证资阳字第 2009-071338 号	485,752.58		
其他动产	140 项设备，包括机器设备、办公	3,689,367.91		
小计		19,266,392.58		
四、无形资产				
土地使用权	资阳国用（2009）第 BA217323	2,109,088.80	东风汽车财务有限	东风四通
土地使用权	资阳国用（2009）第 BA217324			
小计		2,109,088.80		
合计		22,434,761.63		

说明：

①2015 年 4 月 30 日，深圳东风与东风汽车财务有限公司签订《房产抵押合同》，将玮鹏花园 4 栋办公 202 与玮鹏花园 5、6、7 号楼裙楼之 B27、B28、A4 作为《流动资金贷款合同》（合同编号：2YDK20150017）的抵押物，抵押给东风汽车财务有限公司，对该合同项下借款进行担保。该贷款合同已于 2015 年 10 月 13 日到期，东风公司已偿还全部本息。2020 年 5 月 20 日，深圳东风与东风汽车财务有限公司签订（2020）东财司信贷合字第 6601023 号《信贷业务合作协议》，合作期限 2020 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 17 日，信贷最高限额 8,000 万元，用于银行承兑汇票。上述房产继续抵押给东风汽车财务有限公司，但未重新签订抵押合同。其他抵押给东风汽车财务有限公司的资产（惠州住宅 601、602、结构车间、大亚湾油漆化学品库、大亚湾综合办公楼）也未签订抵押合同。

②2012 年 8 月 23 日，东风四通与东风汽车财务有限公司签订了《抵押担保合同》，将公司所有的土地使用权及地上建筑物及部分机器设备为股东深圳东风汽车销售有限公司与东风汽车财务有限公司的汽车消费贷业务提供最高额抵押担保，担保额度为 5,500 万元。同时上述资产部分被查封。

本次评估未考虑上述事项的影响。

2）未入账房屋建筑物情况

项目	建成年月	面积（平方米）
综合楼-单身楼	1986-01-01	1020
燕南路商铺 14 间	1986-01-01	934
1-2 栋单车棚 1 号、2 号	1986-01-01	37
办公室外停车位 39 个		
合计		1991

上述投资性房地产位于深圳市福田区燕南路，建筑物占地面积约为 3500 ㎡；地上建筑物是由被评估企业深圳东风汽车有限公司出资建设，因此本次评估将其纳入评估范围，而所在宗地由于产权问题并未纳入本次评估，提醒报告使用者注意。

2.子公司股权被冻结情况

截至 2020 年 8 月 31 日，深圳东风持有的子公司四川省四通车辆制造有限公司 70%股权已被司法冻结，详情如下：

被执行人	股权数额	执行文号	执行法院
四川东风四通车辆制造有限公司	1400 万人民币	（2019）川 20 执 121 号之一	四川省资阳市中级人民法院
四川东风四通车辆制造有限公司	1400 万人民币	（2018）粤 0303 执 14119 号	广东省深圳市罗湖区人民法院

本次评估未考虑上述因素的影响。

3.诉讼事项介绍

深圳东风子公司东风四通存在以下已和解、判决但未执行完诉讼事项，已计提预计负债。情况如下：

序号	案件	原告	事由	涉诉标的	预计负债额
1	(2018)苏0623民初3752号	帕尔菲格起重科技(南通)有限公司	拖欠原告货款2,433,271.00元，逾期违约金自2018/7/12起至实际给付之日止，按年利率8.48%计算。	2,433,271.00	440,948.70
2	(2019)川01民终231号	成都万友贸易有限公司	拖欠货款3,075,000.00元，逾期违约金自2017/6/1起至实际给付之日止，按中国人民银行同期同种类利率计算。	3,075,000.00	434,636.50
3	(2018)川2002民初2973号	湖南鸿辉科技有限公司	拖欠货款3,045,336.45元，逾期违约金自2018/6/8起至实际给付之日止，按中国人民银行同期同种类利率计算。已归还2,692,000.00元货款，剩余353,336.15元	3,045,336.45	已和解
4	(2018)浙0211民初2597号	宁波华有液压机械有限公司	拖欠货款1,028,687.80元，逾期违约金自2018/7/4起至实际给付之日止，按银行同期贷款利率计算。	1,028,687.80	96,606.47
5	(2018)粤0303民初15444号	广东北斗翔晨科技有限公司	拖欠货款899,000.00元，逾期违约金自2018/5/1起至实际给付之日止，按银行同期贷款利率计算。已归还525,000.00元货款，剩余374,000.00元	899,000.00	91,284.21
6	(2019)川2002民初973号	烟台未来自动装备有限责任公司	拖欠货款57,444.00元，逾期违约金自2019/2/20起至实际给付之日止，按银行同期贷款利率计算。	57,444.00	3,806.40
7	(2019)川20执121号	深圳市誉盛机器设备有限公司	拖欠货款1,109,840.00元，逾期违约金自2017/8/25起至实际给付之日止，按银行同期贷款利率的150%计算。	1,109,840.00	218,441.62
8	(2017)鄂0302民初5201号	十堰市宜航汽车销售服务有限公司	拖欠货款583,044.18元，逾期违约金自逾期之日起至实际给付之日止，按年利率8%计算。已归还400,000.00元货款，剩余183,044.18元	583,044.18	15,967.47

序号	案件	原告	事由	涉诉标的	预计负债额
9	(2019)川2002民初4931号	重庆渝正汽车销售有限公司	拖欠货款741,300.00元，逾期违约金自2018/2/2起至实际给付之日止，按中国银行流动资金同期贷款利率计算。	741,300.00	83,045.69
10	(2018)鄂0691民初1393号	东风龙湖北新能源科技有限公司	冻结四川东风四通车辆制造有限公司的银行存款232,800.00元；查封徐清所有的车牌号为鄂AG8V99的起亚牌小型桥车一辆。	232,800.00	
11	(2018)川2002民初5254号	中车资阳机车有限公司	拖欠货款914,782.50元及截至2018/7/30止的违约金28,129.69元,共计942,912.19元；按人民银行同期贷款利率计息，截至2020/8/31拖欠货款875,768.00元	914,782.50	121,777.27
12	(2019)川2002民初5385号	四川法斯德流体控制设备有限公司	拖欠货款230,894.22元,截至2020/8/31已支付货款20,000.00元，还欠210,894.22元。	230,894.22	
13	(2019)粤0305民初21346号	深圳市欧捷诚科技有限公司	拖欠货款21,737.20元，逾期违约金以剩余未支付款项为基数，自2018/1/31起至实际给付之日止，按中国银行同期贷款利率计算。截至2020/8/31剩余未支付款项9,523.60元	21,737.20	5,537.72
14	(2020)苏1003民初4119号	扬州三源机械有限公司	拖欠货款188,200.00元	188,200.00	
	小计			14,561,337.35	1,512,052.05

本次评估未考虑上述因素的影响，提醒报告使用者注意。

4.对于以下投资性房地产、房屋建筑物，未取得产权证，其产权以被评估企业提供的《产权声明》为准，声明的产权人为被评估企业；其产权面积以被评估企业提供的数据为准。

（1）未办证投资性房地产明细

序号	房地产名称	产权证编号	建成年月	面积 M²
1	综合楼招待所	无证	1986/01/01	1,036.00
2	燕南路办公楼（出租部分）	无证	2001/01/01	1,311.00
3	简易楼	无证	1983/01/01	264.60
4	中核大厦三层	无证	2006/11/30	444.15
5	中核大厦 14 层	无证	2006/11/30	1,911.32
6	室内停车位 39 个	无证	2006/05/09	
7	室内停车位 11 个	无证	2006/05/09	
8	室内停车位 4 个	无证	2009/05/26	
9	综合楼-单身楼	无证	1986/01/01	1,020.00
10	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	80.00
11	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	320.00
12	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	20.00
13	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
14	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
15	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
16	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
17	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00
18	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00
19	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00
20	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
21	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
22	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
23	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	150.00
24	1-2 栋单车棚 1 号	无证		15.00
25	1-2 栋单车棚 2 号	无证		22.00
26	办公楼室外停车位			39.00

（2）未办证房屋建筑物明细

序号	房地产名称	产权证编号	类别结构	建成年月	面积 M²
1	燕南路办公楼（自用部分）	无证	混合	2001/01/01	100.00
2	辅料库	无证	钢混	2013/07/08	158.00
3	卫生间	无证	钢混	2014/11/20	28.00
4	检测线车间	无证	钢混	2014/12/04	521.30
5	前处理车间（喷砂大棚）	无证	钢混	2015/05/28	1,920.00
6	大亚湾厂区道路围墙修缮			2008/12/18	

5.对于投资性房地产中的中核大厦三层和十四层，其产权为合作建房取得，由于未补缴土地出让金，因此未办理产权证；本次评估以其评估的市场价扣除相应的应补缴土地出让金，确定其评估值。

6.对于投资性房地产中的玮鹏花园 5、6、7 号楼裙楼 B28、玮鹏花园 5、6、

7号楼裙楼A4物业，其产权性质为非市场商品房，本次评估以其评估的市场价扣除相应的应补缴土地出让金，确定其评估值。

7.燕南路土地地上建筑物为燕南路办公楼、综合楼-单身楼两栋建筑物及附属的商铺14间、1-2栋单车棚1号、2号、办公室外停车位39个等。

1983年4月，委托方深圳市南方机械工程有限公司（现深圳市汽车工业贸易有限公司）和中国第二汽车制造厂（现东风汽车集团有限公司）签订《联营生产经营协议》，组建深圳东风汽车有限公司，合作期限为二十年，到期后资产（不含土地）按投资比例分配，土地归还深圳市汽车工业贸易有限公司。

2003年1月22日，鉴于2003年5月合作期限即将满，双方决定继续合资经营深圳东风汽车有限公司，但双方对土地权属产生争议。于是签订了《关于深圳东风汽车有限公司现使用的办公场地约3500平方米土地归属问题谅解备忘录》，解决方案为向深圳市国土局提出书面咨询：1、如果土地权属属于深圳东风汽车有限公司，则在合资经营期限内由深圳东风汽车有限公司继续使用；2、如果土地权属属于深圳市汽车工业贸易有限公司，则深圳东风汽车有限公司需向深圳市汽车工业贸易有限公司租赁，租金和期限另行协商。

2003年2月22日，深圳市规划与国土资源局福田分局复函深圳东风汽车有限公司："两建筑的土地使用权不应确定给你司（深圳东风汽车有限公司），建议你司与深圳市汽车贸易总公司（原深圳市南方机械工程有限公司、现深圳市汽车工业贸易有限公司）就土地使用权问题先行磋商，达成一致意见后可办理有关手续"。2019年8月26日，深圳市规划与国土资源局回复申请公开的土地权属也未查询到该宗土地的权属信息。

2003年8月30日，深圳市汽车工业贸易有限公司与中国第二汽车制造厂（现东风汽车集团有限公司）决定继续经营深圳东风汽车有限公司，经营期限为30年。

由于此次深圳市汽车工业贸易有限公司拟股权转让持有的深圳东风汽车有限公司25%股权，相当于退出合资经营；根据《联营生产经营协议》，土地应归还深圳市汽车工业贸易有限公司，因此本次评估未考虑燕南路3500㎡土地的价值；地上建筑物由于为深圳东风汽车有限公司出资建设，本次评估按照重置成本法进行评估。

8.涉及长期股权投资单位深圳东风进出口有限公司的评估，由于评估程序受限，被评估企业无法提供评估所需财务资料，本次评估采用深圳东风进出口有限公司基准日资产负债表的账面权益乘以持股比例确定，提醒报告使用者注意。

9.四川东风四通车辆制造有限公司名下涉及有资阳市中小企业融资担保有限责任公司权益工具投资，账面值为350,982.86元，由于评估程序受限，被评估企业无法提供评估所需的评估资料，涉及本次评估仅提供该权益工具投资于基准日的未经审计的财务报表，本次评估按该财务报表所有者权益乘上持股比例确定，提醒报告使用者注意。

10.四川东风四通车辆制造有限公司名下涉及账外无形资产，本次评估对账外无形资产进行了评估，提醒报告使用者注意。

11.长期股权投资深圳东风汽车销售有限公司处于停业状态，无实际经营，提醒报告使用者注意。

12.本次涉及长期股权投资单位深圳东风汽车销售有限公司的评估值按实际负数确认，主要原因由于深圳东风汽车销售有限公司旗下长期股权单位四川东风四通车辆制造有限公司的评估值为负数的造成，而四川东风四通车辆制造有限公司的评估值为负数的主要原因应付深圳东风汽车有限公司的内部往来款项所导致的，最终体现在深圳东风汽车有限公司的长期股权投资科目评估值的结果亦为负数，即造成长期股权投资的评估值为负数主要原因为母公司和子公司之间往来款项所导致，提醒报告使用者注意。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

深圳市汽车工业贸易有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳东风汽车有限公司股东全部权益资产评估报告正文

鹏信资评报字[2020]第 289 号

深圳市汽车工业贸易有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）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、收益法，按照必要的评估程序，对深圳市汽车工业贸易有限公司拟进行股权转让之事宜所涉及深圳东风汽车有限公司股东全部权益于 2020 年 08 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估企业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

(一)委托人概况

公司名称：深圳市汽车工业贸易有限公司；（以下简称「汽车工业」）

统一社会信用代码/注册号：91440300192194881N

注册地址:深圳市罗湖区翠竹街道翠锦社区水贝二路 56 号特力大厦 4 层 401

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：吕航

注册资本：5896 万人民币

营业期限：1984 年 11 月 07 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：汽车(含小轿车)及其配件；装备汽车工业生产所需的机电、油漆、测试的配套设备，原辅材料、五金工具，摩托车及其零部件；物业管理、建筑材料；自有物业租赁，经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

(二)被评估企业概况

名称：深圳东风汽车有限公司（以下简称「深圳东风」）

统一社会信用代码/注册号：9144030019218689X5

法定住所：深圳市坪山区坑梓街道锦绣中路 14 号深福保现代光学厂区 C 栋第 5 层

公司类型：有限责任公司

法定代表人：刘刚

注册资本：10000万人民币

营业期限：1983年5月20日至2033年5月30日

经营范围：一般经营项目是：环卫设备的销售；汽车销售（含国产小轿车）；经营汽车配件；经济信息咨询；国内贸易；兴办实业；经营进出口业务；自有房屋租赁；物业管理；汽车相关产品研发及技术咨询服务；城乡垃圾清扫保洁服务、城乡垃圾收集服务、城乡道路冲洗服务、城乡积雪清理服务、城乡垃圾运输服务（含垃圾中转站管理服务、其他城乡垃圾运输服务）、城乡泔水清运服务及其他城乡垃圾清运服务；市政设施管理服务；城乡垃圾分类服务、城乡垃圾焚烧服务、城乡垃圾填埋服务、城乡垃圾堆肥服务、城乡废弃食用油处理服务、餐饮垃圾和厨余垃圾处理服务、垃圾渗滤液处理服务及其他城乡垃圾处理服务；公共厕所管理服务、城乡排泄物清运服务、城乡排泄物收集处理服务；建筑物外墙清洗服务；城乡水域治理服务；城乡污水处理服务；江、湖治理服务；水库污染治理服务；环境保护与治理咨询服务；污水、污泥处理及其再生利用；对水利、环境和公共设施管理业的投资；环境科学技术研究服务；环境卫生工程设计服务，许可经营项目是：生产各种汽车；汽车修理；金属结构件加工；环卫设备制造、安装；汽车及零部件装卸服务；货物运输代理服务。

1.被评估企业概述

「深圳东风」成立于1983年5月，注册资本1亿元，主营业务为汽车制造与销售，拥有整车资质和改装车资质，主要从事环卫专用车辆及设备、新能源专用车辆的研发、制造与销售及环卫服务运营等业务；「深圳东风」是东风汽车有限公司在深圳经济特区设立的控股子公司。依托东风集团的强大优势，从事重型车底盘（含专用底盘）、重型车整车及各种专用汽车的开发、生产和销售业务。「深圳东风」拥有雄厚的技术力量和完备的生产手段，具有年产重型汽车及各种专用车1500余辆的生产能力，拥有五大系列50多个品种，也是深圳市目前唯一具有整车生产资质的企业，在中国500家最大交通设备制造企业中排名前列。主要产品有：重型车底盘及整车、重型专用车，重、中、轻系列压缩式垃圾车、桶式垃圾车、洒水车、扫路车等环卫专用车；混凝搅拌车、散装水泥车、地面垃圾站，各种厢式改装车等。其中，压缩式垃圾车获广东省重大科技成果奖，是国家城建部重点推荐的环卫机械产品。

2.被评估企业历史沿革

「深圳东风」前身为第二汽车厂深圳联合公司，系由深圳市南方机械工程有限公司（现深圳市汽车工业贸易有限公司）和中国第二汽车制造厂（现东风汽车集团有限公司）联合于1983年5月10日出资成立，注册地址为深圳市深南中路燕南路家乐家私厂对面，1990年10月29日公司更名为第二汽车制造厂深圳联合公司，公司地址变更为深圳市福田区上步燕南路2号。

1993年1月4日公司更名为深圳东风汽车公司；2001年7月3日公司变更，其中公司类型变更为有限责任公司；经营范围变更为生产各种汽车、汽车修理（以上项目执照另行申报）；汽车销售（含国产小轿车）；金属结构件加工；经营汽车配件；经济信息咨询（不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）；公司名称变更为深圳东风

汽车有限公司；2001 年 7 月 3 日股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易总公司	271.75	25.00%	
2	东风汽车有限公司	815.25	75.00%	
	合计	1,087.00	100.00%	

2006 年 6 月 6 日发生增资，注册资本增资后为 3,000.00 万元人民币；增资后股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易总公司	750.00	25.00%	
2	东风汽车有限公司	2,250.00	75.00%	
	合计	3,000.00	100.00%	

2008 年 12 月 22 日发生增资，注册资本增资后为 4,500.00 万元人民币；增资后股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易总公司	1,125.00	25.00%	
2	东风汽车有限公司	3,375.00	75.00%	
	合计	4,500.00	100.00%	

2011 年 4 月 26 日发生股东新增及注册资本新增，新增股东东风汽车（惠州）有限公司，注册资本增资后为 8,000.00 万元人民币；增资后股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易总公司	1,125.00	14.06%	
2	东风汽车有限公司	3,375.00	42.19%	
3	东风汽车（惠州）有限公司	3,500.00	43.75%	
	合计	8,000.00	100.00%	

2012 年 12 月 12 日发生股东变更及新增资本，注册资本增资后为 10,000.00 万元人民币；变更后股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易总公司	2,500.00	25.00%	
2	东风汽车有限公司	7,500.00	75.00%	
	合计	10,000.00	100.00%	

2013 年 4 月 25 日发生股东变更，变更后股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易总公司	2,500.00	25.00%	
2	东风商用车有限公司	7,500.00	75.00%	
	合计	10,000.00	100.00%	

2014 年 1 月 21 日发生股东变更，变更后股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易总公司	2,500.00	25.00%	
2	东风汽车集团股份有限公司	7,500.00	75.00%	
	合计	10,000.00	100.00%	

2015 年 5 月 20 日发生股东变更，变更后股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易总公司	2,500.00	25.00%	
2	东风特种商用车有限公司	7,500.00	75.00%	
	合计	10,000.00	100.00%	

2018 年 4 月 12 日发生股东变更，变更后股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	备注
1	深圳市汽车工业贸易有限公司	2,500.00	25.00%	
2	东风特种商用车有限公司	7,500.00	75.00%	
	合计	10,000.00	100.00%	

截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日止公司股权结构为：

序号	股　东	注册资本（万元）	持股比例	备注
1	东风特种商用车有限公司	7,500.00	25.00%	
2	深圳市汽车工业贸易有限公司	2,500.00	75.00%	
	合　计	10,000.00	100.00%	

2020 年 7 月 27 日，东风特种商用车有限公司通过上海联合产权交易所转让其持有的深圳东风 50%股权，受让方为汉成能源集团有限公司，2020 年 9 月 11 日，本次股权转让完成工商变更，变更后，公司股权结构为：

序号	股　东	注册资本（万元）	持股比例	备注
1	东风特种商用车有限公司	2,500.00	25.00%	
2	深圳市汽车工业贸易有限公	2,500.00	25.00%	
3	汉成能源集团有限公司	5,000.00	50.00%	
	合　计	10,000.00	100.00%	

3.被评估企业评估基准日的简明财务状况

截至 2020 年 08 月 31 日，「深圳东风」资产总额为 60,737.87 万元，净资产额为 15,110.50 万元。2020 年 1-8 月公司实现主营收入 24,179.95 万元，净利润 -2,297.91 万元。公司近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

「深圳东风」近三年及基准日的简明财务状况

单位：万元

会计期末	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
总资产	89,666.70	79,239.23	66,789.25	60,737.87
总负债	70,606.46	38,817.18	49,387.80	45,627.36
股东权益	19,060.24	40,422.05	17,401.45	15,110.50
会计期间	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	59,841.66	42,663.42	46,094.57	24,179.95
利润总额	3,918.60	29,398.96	2,690.83	-2,196.98
净利润	3,527.26	23,416.56	2,622.62	-2,297.91

2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务数据均经瑞华会计师事务所审计并分别出具“瑞华审字【2018】01580110 号”、“瑞华审字【2019】01580068 号”和“瑞华审字【2020】01580088 号”审计报告，本次评估经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“容诚专字[2021]518Z0040 号”《清产核资专项审计报

告》。

4.委托人和被评估企业之间的关系

委托人深圳市汽车工业贸易有限公司是被评估企业深圳东风汽车有限公司持股股东。

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，评估报告使用者为委托人、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

除上述《资产评估委托合同》的报告使用者外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

深圳市汽车工业贸易有限公司拟进行股权转让，为此，深圳市汽车工业贸易有限公司委托本公司对深圳东风汽车有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本次经济行为经深圳市特发集团有限公司出具的《特发集团关于深圳东风汽车有限公司25%股权转让事宜的批复》【深特发复（2020）15号】文件确认同意。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为深圳东风汽车有限公司股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为深圳东风汽车有限公司申报评估的其于评估基准日的全部资产及相关负债。

纳入本次评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围是一致。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将深圳东风汽车有限公司（「深圳东风」）称为“被评估企业”。

(二)评估对象的基本情况

1.与评估对象有关的基本情况

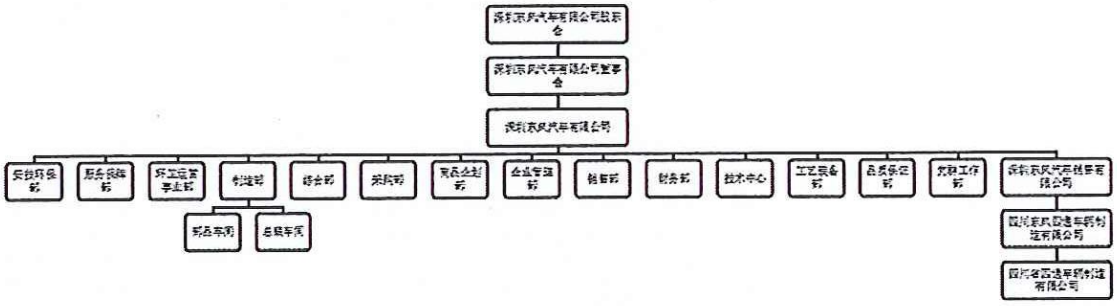
(1)「深圳东风」的股权结构

根据「深圳东风」提供的《深圳东风汽车有限公司章程》和工商备案信息等资料和信息，「深圳东风」的全体股东及其股权结构如下表所示。

「深圳东风」的股权结构



（2）「深圳东风」的组织结构图如下：



(三）被评估企业申报评估的表内资产和负债

「深圳东风」申报评估的表内总资产的账面值为 60,737.87 万元、总负债的账面值为 45,627.36 万元、股东全部权益的账面值为 15,110.50 万元。下表系「深圳东风」申报评估的资产负债表。

「深圳东风」申报评估的资产负债表

项目	账面值（元）
一.流动资产合计	457,248,758.22
货币资金	80,113,523.92
应收账款	194,526,642.82
预付款项	5,177,349.63
其他应收款	4,339,603.12
存货	112,231,097.01
其他流动资产	60,860,541.72
二.非流动资产合计	150,129,901.13
长期股权投资	1,548,683.76
投资性房地产	69,181,603.68
固定资产	59,885,192.20
使用权资产	236,608.37
无形资产	12,164,605.20
递延所得税资产	7,113,207.92
三.资产总计	607,378,659.35
四.流动负债合计	393,371,817.12
应付票据	94,696,516.49
应付账款	78,140,736.62

项目	账面值（元）
合同负债	7,602,359.01
应付职工薪酬	9,441,626.31
应交税费	1,190,563.02
其他应付款	202,181,661.39
一年内到期的非流动负债	118,354.28
五.非流动负债合计	62,901,820.35
租赁负债	144,380.08
长期应付款	11,603,982.47
递延收益	51,153,457.80
六.负债总计	456,273,637.47
七.所有者权益总计	151,105,021.88

上述资产负债表经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“容诚专字[2021]518Z0040号”《清产核资专项审计报告》。

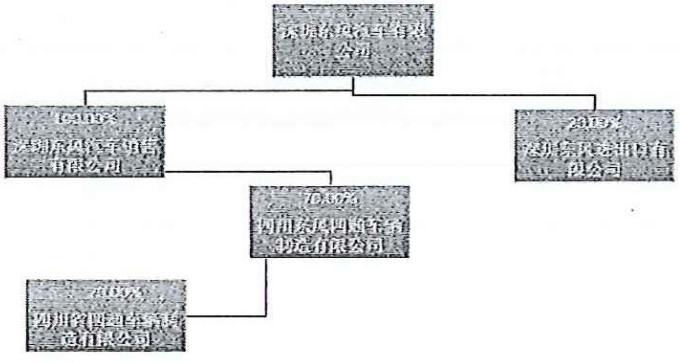
纳入评估范围的主要资产包括存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产。

1.存货

纳入本次评估范围的存货主要包括原材料、在产品、产成品以及包装物和低值易耗品；其中原材料主要包括挡泥板、挡泥板调节架、转速报警表（电器件）、进油过滤器（液压件）以及增压水泵等配件，账面余额为27,371,815.10元，跌价准备358,786.10元，账面值为27,013,029.00元；在产品主要包括10T多功能抑尘车、多功能抑尘车、福田3T垃圾车、华神底盘桶装车等，账面余额为35,554,701.52元，跌价准备85,562.62元，账面值为35,469,138.90元；产成品主要包括1.5T途逸纯电动扫路车（外委上装）、1.5T途逸纯电动高位车、10T天锦洗扫车（国六）、26T天龙勾臂车（国六吉玛）以及导轨，账面余额为50,698,934.72元，跌价准备1,108,283.36元，账面值为49,590,651.36元；包装物和低值易耗品主要包括丝攻（刃模具）、砂轮片(机物料)、钻头（刃模具）、钻头(刃模具)、中心钻(刃模具)等，账面余额为164,083.69元，跌价准备5,805.94元，账面值为158,277.75元。

2.长期股权投资

截止评估基准日深圳东风汽车有限公司账面余额为4,708,683.76元，减值准备为3,160,000.00元，账面值为1,548,683.76元，主要为深圳东风汽车销售有限公司和深圳东风进出口有限公司，其股权结构如下表：



各长期股权投资单位及下属公司概况

1）深圳东风进出口有限公司

A.名称：深圳东风进出口有限公司（以下简称「东风进出口」）

统一社会信用代码/注册号：91440300192184237A

法定住所：深圳市福田区燕南路30号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：吴莹

注册资本：500万人民币

营业期限：1983年6月4日至2033年6月4日

经营范围：一般经营项目是：东风风神品牌汽车销售；经销汽车摩托车配件、普通机械设备、仪器仪表、电子产品、五交化产品、陶瓷产品；经营进出口业务（按外贸主管部门核发的资格证书的规定经营）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；技术咨询；二手车经销业务；汽车租赁。

B.财务状况

截至2020年08月31日，「东风进出口」资产总额为759.72万元，净资产额为762.93万元。2020年1-8月公司实现主营收入0.00万元，净利润-5.01万元。公司近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

「东风进出口」近三年及基准日的简明财务状况

单位：万元

会计期末	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
总资产	1,250.81	903.54	680.23	759.72
总负债	425.72	55.79	7.91	-3.21
股东权益	825.09	847.75	672.33	762.93
会计期间	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-8月
营业收入	1,632.12	869.13	13.61	0.00
利润总额	117.87	37.24	-85.96	-5.01
净利润	85.14	22.66	-74.58	-5.01

2017年度、2018年度及2019年度财务数据均经瑞华会计师事务所审计并分别出具“瑞华审字【2018】01580102号”、“瑞华审字【2019】01580164号”和“瑞华审字【2020】01580074号”审计报告，本次评估基准日数据未经审计，为深圳东风汽车有限公司提供基准报表数据的基础上进行的。

2）深圳东风汽车销售有限公司

A.名称：深圳东风汽车销售有限公司（以下简称「东风汽车销售」）

统一社会信用代码/注册号：91440300192283331Q

法定住所：深圳市福田区燕南路30号楼下

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：钟呈国

注册资本：316 万人民币

营业期限：1994 年 6 月 30 日至 2033 年 6 月 30 日

经营范围：一般经营项目是：汽车维修（分支机构经营，执照另行申办）；国产汽车(含小轿车)及汽车配件的购销；信息咨询；汽车租赁；二手车的销售。

B.财务状况

截至 2020 年 08 月 31 日，「东风汽车销售」资产总额为 88.97 万元，净资产额为-1,064.05 万元。2020 年 1-8 月公司实现主营收入 90.52 万元，净利润-49.69 万元。公司近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

「东风汽车销售」近三年及基准日的简明财务状况

单位：万元

会计期末	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
总资产	1,318.52	341.13	153.36	88.97
总负债	2,066.75	1,163.32	1,167.72	1,153.02
股东权益	-748.23	-822.19	-1,014.36	-1,064.05
会计期间	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	2,923.26	280.27	79.32	90.52
利润总额	-814.35	-73.96	-192.17	-49.69
净利润	-835.40	-73.96	-192.17	-49.69

2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务数据均经瑞华会计师事务所审计并分别出具“瑞华审字第【2018】01580101 号”、“瑞华审字第【2019】01580228 号”和“瑞华审字第【2020】01580089 号”审计报告，本次评估经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“容诚专字[2021]518Z0040 号”《清产核资专项审计报告》。

3）四川东风四通车辆制造有限公司

A.名称：四川东风四通车辆制造有限公司（以下简称「东风四通」）

统一社会信用代码/注册号：91512000729796322R

法定住所：四川省资阳市雁江区外环路北段 326 号

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：王富虎

注册资本：1000 万人民币

营业期限：1997 年 10 月 20 日至无固定期限

经营范围：制造、销售：ST 型农用运输拖拉机、低速货车、环卫设备、车辆配件；汽车销售；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）。

B.财务状况

截至 2020 年 08 月 31 日，「东风四通」资产总额为 2,998.03 万元，净资产额为-5,953.32 万元。2020 年 1-8 月公司实现主营收入为 565.74 万元，净利润为-355.17 万元。公司近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

「东风四通」近三年及基准日的简明财务状况

单位：万元

会计期末	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
总资产	5,349.33	4,512.37	3,256.11	2,998.03
总负债	9,917.92	9,490.71	8,854.25	8,951.35
股东权益	-4,568.58	-4,978.34	-5,598.15	-5,953.32
会计期间	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	9,944.65	908.84	1,613.24	565.74
利润总额	-499.43	-421.77	-619.81	-355.17
净利润	-499.43	-421.77	-619.81	-355.17

2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务数据均经瑞华会计师事务所审计并分别出具“瑞华审字第【2018】01580100 号”、“瑞华审字第【2019】01580227 号”和“瑞华审字第【2020】01580091 号”审计报告，本次评估经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“容诚专字[2021]518Z0040 号”《清产核资专项审计报告》。

4）四川省四通车辆制造有限公司

A.名称：四川省四通车辆制造有限公司（以下简称「省四通」）

统一社会信用代码/注册号：91512000694843159H

法定住所：资阳市雁江区外环路北段 326 号 1 栋

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：杨敬

注册资本：2000 万人民币

营业期限：2009 年 10 月 26 日至无固定期限

经营范围：制造、销售：环卫车辆、环卫设备、中型载货车、汽车零部件及配件、矿山用牵引车及其矿车、矿山设备专用配套件；销售：汽车。（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）。

B.财务状况

截至 2020 年 08 月 31 日，「省四通」资产总额为 19.15 万元，净资产额为-2.41 万元。2020 年 1-8 月公司实现主营收入 1,056.73 万元，净利润 8.45 万元。公司近三年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

「省四通」近三年及基准日的简明财务状况

单位：万元

会计期末	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
总资产	2,539.21	1,605.63	13.19	19.15
总负债	544.39	1,494.11	24.06	21.56
股东权益	1,994.83	111.53	-10.86	-2.41
会计期间	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-8月
营业收入	4,361.82	5,558.58	3,334.76	1,056.73
利润总额	-0.92	-1,283.29	-122.39	8.49
净利润	-6.12	-1,283.29	-122.39	8.45

2017年度、2018年度及2019年度财务数据均经瑞华会计师事务所审计并分别出具“瑞华审字第【2018】01580097号”、“瑞华审字第【2019】01580226号”和“瑞华审字第【2020】01580090号”审计报告，本次评估经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“容诚专字[2021]518Z0040号”《清产核资专项审计报告》。

3.投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产账面原值为114,983,368.84元，账面余额为104,249,170.95元，计提的减值准备为35,067,567.27元，账面净值为69,181,603.68元，具体如下：

序号	房地产名称	产权证编号	建成年月	面积 M^2	备注
1	综合楼招待所	无证	1986/01/01	1,036.00	
2	燕南路办公楼（出租部分）	无证	2001/01/01	1,311.00	
3	简易楼	无证	1983/01/01	264.60	
4	惠州住宅601	粤房地权证惠州字第1100312645号	1993/09/22	60.50	
5	惠州住宅602	粤房地权证惠州字第1100312646号	1993/09/22	60.50	
6	国企28A、28H、28E	28A-深房地字第3000147884号、28H-深房地字第3000147883号、28E-深房地字第3000147880号	1992/01/01	258.78	
7	玮鹏花园4栋办公202	深房地字第3000195188号（红本）	2003/07/30	224.00	
8	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B27	深房地字第3000352651号（红本）	2005/09/02	33.38	
9	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B28	深房地字第3000352670号（绿本）	2005/09/02	174.65	
10	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼A4	深房地字第3000352671号（绿本）	2005/09/02	39.46	
11	中核大厦三层	无证	2006/11/30	444.15	
12	中核大厦14层	无证	2006/11/30	1,911.32	

13	室内停车位 39 个	无证	2006/05/09		玮鹏花园 4 号楼雍怡阁负一层 31 个，负 2 层 8 个
14	室内停车位 11 个	无证	2006/05/09		玮鹏花园综合楼（中核大厦地下 2 层）
15	室内停车位 4 个	无证	2009/05/26		玮鹏花园综合楼（中核大厦地下 2 层）
16	保利悦都花园 1 栋 3 座 C 区 01 层 066 号	粤 2019 深圳市不动产权第 0124117 号	2018/12/26	761.52	
17	保利悦都花园 1 栋 3 座 C 区 02 层 042 号	粤 2019 深圳市不动产权第 0124113 号	2018/12/26	676.57	

1）基本情况

此次评估纳入评估范围的建筑物主要是综合楼招待所、国企大厦办公楼、中核大厦 3 及 14 层、保利悦都花园 1 栋 3 座 C 区 01 层、02 层等，以及账外的综合楼-商铺、办公楼室外停车位。

主要建筑物概况：

①综合楼（包含招待所、14 间商铺以及单身宿舍楼）

综合楼位于深圳市福田区燕南路与振中路交汇处，共 7 层，混合结构，建筑面积为 1,036.00 ㎡，建成于 1986 年，主要装修情况为外墙涂料或铝朔板，地面地砖或水泥地面，内墙刷白，天花刷白、铝合金窗、不锈钢防盗网、玻璃门或简易木门；综合楼原为 1 栋房屋建筑物中间为厂区大门相连，现状大门已拆除建成振中路，分割为招待所以及单身楼，其中招待所 3-7 层现出租作为酒店，1-2 层用部分于商铺出租。

②燕南路办公楼

燕南路办公楼位于深圳市福田区燕南路，共 2 层，混合结构，建筑面积为 1,411.00 ㎡，建成于 2001 年，钢筋混凝土结构，主要装修情况为外墙瓷片、内墙刷白、天花刷白或石膏板、地面地砖、玻璃防盗门或简易木门、铝合金窗；现除了 100 ㎡自用外，其他均对外出租。

③简易楼

简易楼位于燕南路，为 1 栋 2 层框架结构的房屋建筑物，建成于 1983 年，混合结构，主要装修情况为外墙涂料、内墙刷白、天花刷白、简易木门、铝合金窗；房屋现用于出租。

④国企大厦永辉楼 28A、28H、28E

所在物业位于国企大厦永辉楼 28A、28H、28E，钢筋混凝土结构，主要装修情况为外墙瓷片、铝塑板、内墙刷白、地面地砖，天花石膏板、不锈钢防盗门、铝合金窗；房屋现用于出租。

⑤玮鹏花园 4 栋办公 202

所在物业位于玮鹏花园 4 栋第二层，钢筋混凝土结构，主要装修情况为外墙

瓷片、内墙刷白、地面地砖、天花刷白、不锈钢防盗门、铝合金窗；房屋现用于出租。

⑥玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B27、 B28、A4

所在物业位于玮鹏花园5、6、7号楼裙楼，为1楼商铺，钢筋混凝土结构，主要装修情况为外墙瓷片或铝塑板、内墙刷白、地面抛光砖、天花刷白、玻璃防盗门、铝合金窗；房屋现均用于出租。

⑦中核大厦3层、14层

所在物业位于中核大厦第3层、14层整层，钢筋混凝土结构，主要装修情况为外墙玻璃幕墙、内墙刷白、地面抛光砖、天花刷白、玻璃防盗门；房屋现用于出租。

⑧保利悦都花园1栋3座C区01层066号、02层042号

所在物业位于保利悦都花园1栋3座C区1-2层，钢筋混凝土结构，01层066号主要装修情况为外墙喷涂、玻璃门、铝合金窗、毛坯空置状态；02层042号主要装修情况为外墙喷涂、内墙乳胶漆、地面地砖、天花吊顶、玻璃门、铝合金窗，现处于出租状态。

2）权属状况

纳入评估范围的投资性房地产，除了国企大厦、玮鹏花园、保利花园等办理了产权证外，其他位于福田区燕南路的综合楼、简易楼、燕南路办公楼及账外的综合楼-商铺等均未办理产权证。另根据被评估单位提供的《产权声明》和相关资料，均属于深圳东风汽车有限公司的资产。办理产权证的建筑物证载情况如下：

序号	房地产名称	产权证编号	类别结构	建成年月
1	惠州住宅601	粤房地权证惠州字第1100312645号	混合	1993/09/22
2	惠州住宅602	粤房地权证惠州字第1100312646号	混合	1993/09/22
3	国企28A、28H、28E	28A-深房地字第3000147884号/28H-深房地字第3000147883号/28E-深房地字第3000147880号	钢混	1992/01/01
4	玮鹏花园4栋办公202	深房地字第3000195188号（红本）	钢混	2003/07/30
5	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B27	深房地字第3000352651号（红本）	钢混	2005/09/02
6	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B28	深房地字第3000352670号（绿本）	钢混	2005/09/02
7	玮鹏花园5、6、7号楼裙楼 A4	深房地字第3000352671号（绿本）	钢混	2005/09/02
8	保利悦都花园1栋3座C区01层066号	粤2019深圳市不动产权第0124117号	钢混	2018/12/26
9	保利悦都花园1栋3座C区02层042号	粤2019深圳市不动产权第0124113号	钢混	2018/12/26

4.固定资产

纳入本次评估范围的固定资产主要包括房屋构筑类及设备类资产，其中房屋类资产主要为房屋建筑物，而设备类资产主要包括机器设备、电子办公设备以及运输设备；具体如下：

金额单位：人民币元

项目	账面值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	54,781,313.06	41,137,098.27
固定资产——房屋类建筑物	54,781,313.06	41,137,098.27
设备类合计	55,029,651.24	18,748,093.93
固定资产——机械类设备	41,192,711.71	14,705,546.02
固定资产——运输类设备	4,375,461.37	1,884,033.12
固定资产——电子类设备	9,461,478.16	2,158,514.79
合计	**109,810,964.30**	**59,885,192.20**

1）房屋构筑物类

①权属状况

纳入评估范围的房屋建筑物，除宿舍、装配车间、涂装车间、大亚湾油漆化学品库、物料仓库、结构车间、大亚湾综合办公楼已办理产权证外，其余均未办理产权证。另根据被评估单位提供的《产权声明》和相关资料，权属人为深圳东风汽车有限公司。

②建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物为燕南路办公楼（自用部分）、宿舍、装配车间、涂装车间、辅料库等，具体如下：

房地产名称	产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 M^2
燕南路办公楼（自用部分）	无房产证	混合	2001/01/01	100.00
宿舍	粤房权证惠州字第 3300080926 号	钢混	2013/07/08	4,624.51
装配车间	粤房权证惠州字第 3300080924 号	钢混	2013/07/08	6,087.33
涂装车间	粤房权证惠州字第 3300080923 号	钢混	2013/07/08	4,660.79
辅料库	无房产证	钢混	2013/07/08	158.00
卫生间	无房产证	钢混	2014/11/20	28.00
检测线车间	无房产证	钢混	2014/12/04	521.30
前处理车间（喷砂大棚）	无房产证	钢混	2015/05/28	1,920.00
大亚湾油漆化学品库	粤房权证惠州字第 3300001198 号	钢混	2010/12/15	511.65
物料仓库	粤房权证惠州字第 3300001200 号	钢混	2010/12/15	4,073.39
结构车间	粤房权证惠州字第 3300001197 号	钢混	2010/12/15	17,318.71
大亚湾综合办公楼	粤房权证惠州字第 3300001199 号	钢混	2010/12/15	3,491.36
大亚湾厂区道路围墙修缮			2008/12/18	

主要建筑物概况如下：

a. 宿舍

综合楼位于惠州市大亚湾深圳市东风汽车有限公司厂区内，共 6 层，钢混结

构，建筑面积为 4,624.51 ㎡，建成于 2013 年，主要装修情况为外墙喷涂，地面地砖，内墙乳胶漆，天花刷白、铝合金窗、不锈钢防盗网、木门；现 1 楼为食堂，2-6 楼为宿舍。

b．装配车间

装配车间位于惠州市大亚湾深圳市东风汽车有限公司厂区内，共 2 层，车间层高 12 米，钢混结构，建筑面积为 6,087.33 ㎡，建成于 2013 年，主要装修情况为外墙钢架铁皮、地面为水泥地面刷地胶、卷闸门、铝合金窗。

c．涂装车间

涂装车间位于惠州市大亚湾深圳市东风汽车有限公司厂区内，共 1 层，车间层高 10 米，钢混结构，建筑面积为 4,660.79 ㎡，建成于 2013 年，主要装修情况为外墙钢架铁皮、地面为水泥地面刷地胶、卷闸门、铝合金窗。

d．结构车间

结构车间位于惠州市大亚湾深圳市东风汽车有限公司厂区内，共 1 层，车间层高 8 米，钢混结构，建筑面积为 17,318.71 ㎡，建成于 2013 年，主要装修情况为外墙钢架铁皮、地面为水泥地面刷地胶、卷闸门、铝合金窗。

e.大亚湾综合办公楼建成于 2010 年，建筑面积分别为 3,491.36 平方米，4 层钢混结构，层高约 3 米；外墙为条形砖，部分玻璃幕墙，内墙乳胶漆，天花吊顶，地砖地面，玻璃门、木门，铝合金窗；现作为公司办公楼使用。

以上房屋构筑物类资产，截止评估基准日仍处于正常使用中，维护保养良好。

2）设备类资产

纳入评估范围的机器设备主要包括台钻、摇臂钻、车床、液压铆钉机以及立式铣床等，设备于 1983 年 8 月至 2020 年 6 月间陆续购置；运输设备主要包括全电动推高车、20T 三源勾臂车、多用途乘用车、连体压缩垃圾箱、轻型客车等车辆，上述车辆于 2002 年 5 月至 2020 年 6 月间陆续购置；电子设备主要包括台式电脑、三辊闸、空调以及税控机等设备，设备于 1992 年 1 月至 2020 年 7 月间陆续购置。

截止评估基准日以上设备仍处于正常使用中，维护保养良好。

5.无形资产

无形资产账面值为 12,164,605.20 元，主要包括土地使用权和其他无形资产。

1）土地使用权

A 无形资产-土地使用权

①土地登记状况

纳入本次评估范围内的土地使用权为深圳东风汽车厂区用地，共 1 宗土地，宗地面积为 91,744.00 平方米，土地具体情况如下：

序号	土地使用权证号	宗地号	取得日期	到期日期	用途	使用年限	使用面积 M²
1	惠湾国用（2010）第13210100792号	厂区用地	2010/09/29	2052/03/25	工业用途	50	91,744.00

②土地权利状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》（惠湾国用（2010）第13210100792号），评估对象宗地号：021062，宗地面积91,744.00m2，土地用途为工业用地，所在位置为惠州市大亚湾西区新寮，现状用途为工业用地，四至：东近惠州东风汽车零配件有限公司，西近龙山二路，北至龙海一路，南至新寮村。

③地上建筑物状况

地上建筑物主要为厂房、宿舍、综合办公楼等，具体情况详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

2）其他无形资产

无形资产-其他无形资产主要为OA办公软件、SolidWorks PDM License 产品数据管理系统等外购软件，共5项，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称	取得日期	原始取得价款	账面值	备注
1	OA办公软件	2013/04	34,017.08	0.00	
2	SolidWorks PDM License 产品数据管理系统	2015/11	2,156,844.7	221,837.09	
3	深圳东风智能环卫车专用监控系统	2018/12	253,090.38	164,508.81	
4	360杀毒软件	2019/12	157,522.13	133,893.80	
5	SolidWorks PDM License 产品数据管理系统五个端口	2019/12	295,425.00	285,577.50	

(四）被评估企业申报评估的表外资产和负债

「深圳东风」承诺：根据本次评估目的所对应的经济行为，除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外，「深圳东风」存在应当申报评估而未申报评估的资产负债表表外资产和负债，具体如下：

1、房屋建筑物

1	综合楼-单身楼	无证	1986/01/01	1,020.00	账外资产
2	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	80.00	账外资产
3	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	320.00	账外资产
4	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	20.00	账外资产
5	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00	账外资产
6	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00	账外资产
7	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00	账外资产

8	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00	账外资产
9	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00	账外资产
10	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00	账外资产
11	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00	账外资产
12	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00	账外资产
13	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00	账外资产
14	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00	账外资产
15	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	150.00	账外资产
16	1-2 栋单车棚 1 号	无证		15.00	账外资产
17	1-2 栋单车棚 2 号	无证		22.00	账外资产
18	办公楼室外停车位			39.00	账外资产
	合计	账面余额合计			

2、其他无形资产

序号	资产类型	无形资产名称	版本号 产权号
1	实用新型	一种罐或厢尾门锁紧机构	ZL201120201838.9
2	实用新型	一种垃圾压缩设备的自称重系统	ZL201120365220.6
3	实用新型	用于垃圾压缩机的远程监视系统	ZL201420006026.2
4	实用新型	一种污泥转运箱	ZL201420459635.3
5	实用新型	一种多功能翻转机构	ZL201420859343.9
6	实用新型	一种双信号源电控系统	ZL201420859003.6
7	外观	垃圾车	ZL201530021715.0
8	发明	自适应液压系统	ZL201210384228.6
9	发明	一种油缸终端双动作分流装置	ZL201510175422.7
10	发明	一种电动汽车续航里程预测方法	ZL201510458873.1
11	发明	一种整车控制方法	ZL201510459036.0
12	实用新型	一种无副车架的自卸举升车及其自卸举升装置	ZL201621354627.8
13	实用新型	一种压缩车及其装配可调式锁紧机构	ZL201720131118.7
14	实用新型	一种车厢和一种厢车	ZL201720127827.8
15	实用新型	一种高位压缩垃圾车及其自动控制系统	ZL201721542128.6
16	实用新型	车厢可卸式垃圾车收集箱体滴漏污水装置	ZL201721543618.8
17	实用新型	一种环卫设备推头位置检测机构	ZL201721542908.0
18	发明	环卫设备的箱体总成与尾门总成密封装配工艺	ZL201711147863.1
19	实用新型	一种压缩垃圾车防漏污结构	ZL201721542016.0
20	实用新型	吸附装置以及带自吸附装置的垃圾车上料机构	ZL201820465802.3
21	实用新型	一种缓冲式限位装置	ZL201821117685.8
22	实用新型	一种带分离闸门的水平垃圾压缩机	ZL201821141523.8
23	外观	连体压缩垃圾箱（SE20LY1）	ZL201830723406.1
24	实用新型	一种用于洗扫车的水路防冻自动净管系统	ZL201822100262.1
25	实用新型	具有应急装置的专用汽车液压系统	ZL201822154350.X
26	实用新型	一种带顶蓬机构的专用车	ZL201822149711.1
27	实用新型	一种多功能后高位翻桶机构	ZL201822150273.0
28	实用新型	一种环卫车用阀组开关机械控制装置	ZL201822149741.2

序号	资产类型	无形资产名称	版本号 产权号
29	实用新型	一种具有前挡板自动翻转机构的洗扫车吸盘	ZL201822152400.0
30	实用新型	一种具有推铲到位提示装置的压缩垃圾车	ZL201822153476.5
31	实用新型	一种高位后支撑机构以及具有该支撑机构的拉臂车	ZL201822169346.0
32	实用新型	一种压缩式垃圾车的整体式密封盖装置	ZL201822227914.8
33	实用新型	一种汽车油门控制盒	ZL201822229647.8
34	实用新型	集成式多功能液压油箱	ZL201921159327.8
35	实用新型	液压系统输出装置、采用该装置的垃圾压缩机液压系统	ZL201921159682.5
36	实用新型	一种蓄水箱密封门机构	ZL201921159293.2
37	实用新型	具有防止垃圾掉落功能的垃圾压缩箱	ZL201921159326.3
38	实用新型	一种专用汽车动力源冷却系统	ZL201921157032.7
39	实用新型	一种电动洗扫车电控系统	ZL201921152887.0
40	外观	分体箱	ZL202030010651.5
41	发明	一种连体压缩垃圾箱故障报警控制系统及实现方法	ZL201811619592.X
42	商标	DFHB	18992277
43	商标	DFZY	18992229
44	商标	HBZB	18992474

(五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的股权转让之行为，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 08 月 31 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据

深圳市特发集团有限公司出具的《特发集团关于深圳东风汽车有限公司25%股权转让事宜的批复》【深特发复（2020）15号】文件。

(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，2016年12月1日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；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；根据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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)，根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

3.《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91号令）；

4.《国有资产管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；

5.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过）；

7.《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8月25日经国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

8.《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）；

9.《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[2009]941号）；

10.《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[2013]64号）；

11.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国

国务院令第134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令第538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令第666号发布)。

12.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)。

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估准则—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——企业价值》(中评协[2018]38号)。

7.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)。

8.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35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)。

14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

(四)资产权属依据

1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议；

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料；

3.被评估企业提供的合同和购置发票；

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告；

2.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料；

3.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料；

4.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）；

5.有关价格目录或报价资料；

6.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；

7.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

1.被评估企业提供的资产评估申报表。

2.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“容诚专字[2021]518Z0040号”《清产核资专项审计报告》。

3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「深圳东风」的经营情况等分析，「深圳东风」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，在一定的假设条件下，「深圳东风」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行

评估。

「深圳东风」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

（三）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

净资产价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货以及其他流动资产。

（1）货币资金

对于银行存款，评估人员在现场调查过程中收集、查阅了银行对账单、银行余额调节表，并对相关银行账户进行函证核实；以核实后的金额作为银行存款的评估值。

对于其他货币资金，评估人员通过收集原始凭证及账簿等，在核实无误的基础上；以核实后的金额作为其他货币资金的评估值。

（2）应收款项：包括应收账款、预付款项和其他应收款。

对于应收账款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，并根据提供说明：申报的应收账款金额能全部收回。评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。

对于应收账款原值部分本次以核实审定后账面价值为准。评估人员根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况；本次评估，对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例为风险损失。

对于预付款项，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估企业申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情

况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值；对可能有部分不能回收或有回收风险的预付账款，采用预付账款账龄分析法确定坏账损失比例为风险损失。

对于其他应收款，评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收款，采用其他应收款账龄分析法确定坏账损失比例，其余其他应收款以核实后账面价值确定为评估值。由于本次清产核资对深圳东风汽车销售有限公司和四川东风四通车辆制造有限公司的往来款项全额计提的坏账准备（金额合计为 46,243,741.70 元），本次评估根据本次评估目的及项目实际情况，对深圳东风汽车销售有限公司和四川东风四通车辆制造有限公司的往来款项的不考虑风险损失评估，对其余其他应收款项考虑风险损失评估。

（3）存货

包括原材料、产成品、包装物和低值易耗品/周转材料、在成品等。

对于存货，评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行监盘。

对近期购入的原材料和包装物和低值易耗品/周转材料，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。

对在成品在了解、核实账面价值构成的基础上，以市场价扣除相关税费和利润并考虑约当量后确定评估值。

某项在成品的评估值

$$=\text{其数量}\times\text{销售单价}\times[1-\text{销售费用率}-\text{销售税费率}-\text{销售利润率}\times\text{所得税率}-\text{销售利润率}\times(1-\text{所得税率})\times\text{利润扣减率}]\times\text{约当量}$$

对于产成品，以市场价扣除相关税费和利润后确定评估值，其评估值计算公式如下：

某项产成品/发出商品的评估值

$$=\text{其数量}\times\text{销售单价}\times[1-\text{销售费用率}-\text{销售税费率}-\text{销售利润率}\times\text{所得税率}-\text{销售利润率}\times(1-\text{所得税率})\times\text{利润扣减率}]$$

（4）其他流动资产

对于其他流动资产，评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解其他流动资产的内容，以核实后的账面值作为评估值。

2、非流动资产

纳入本次评估的非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、使用权资产、无形资产以及递延所得税资产。

（1）长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行企业价值评估，以被投资单位企业股东全部权益价值的评估值

乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

对于全资、控股子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

对于被评估程序受限的长期股权投，采用被评估企业基准日资产负债表的账面权益乘以持股比例确定。

（2）投资性房地产

1）评估方法选择

房地产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。进行资产评估时，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。

纳入本次评估范围的投资性房地产为办公物业（国企大厦、中核大厦）、住宅物业（惠州住宅）、商铺（玮鹏花园5、6、7号楼裙楼、保利悦都花园1栋3座C区）等，由于周边均有市场交易活跃，可以取得足够多的成交案例，因此采用市场法进行评估。

对于综合楼（招待所、单身楼、商铺）、燕南路办公楼、简易楼等物业，由于此次深圳市汽车工业贸易有限公司拟股权转让持有的深圳东风汽车有限公司25%股权，相当于退出合资经营；根据《联营生产经营协议》，土地应归还深圳市汽车工业贸易有限公司，因此本次评估未考虑燕南路3500㎡土地的价值。但是地上建筑物是由被评估企业深圳东风汽车有限公司出资建设，因此本次评估采用成本法对地上建筑物价值进行评估。

2）评估方法介绍

①成本法

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，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：某项房屋构筑物的评估值=房屋构筑物的重置全价×综合成新率

房屋构筑物的重置全价=前期费用+建筑安装综合造价+其他费用+资金成本

房屋构筑物的综合成新率=现场观察打分成新率×60%+理论成新率×40%

现场观察打分成新率是通过现场观察【××房屋】的结构、装修和设备，并对结构（权重为70%）、装修（权重为20%）和设备（权重为10%）进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率，即：

②市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格

或价值的方法。

公式：P=PI×A×B×C×D

式中：P---被评估对象价值

PI---可比交易案例价格

A---交易情况修正系数

B---交易日期修正系数

C---区域因素修正系数

D---个别因素修正系数

（3）固定资产

列入本次评估范围的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输设备及电子设备。

1）固定资产-房屋建筑物

①方法的选择

房地产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。进行资产评估时，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。

房屋建筑物主要位于厂区内，为厂区用房，而周边市场未有类似物业的出租和出售，市场上难以取得足够的出售和租赁案例，因此不适用市场法和收益法进行评估；而当地的建筑成本资料较为完善，工程造价资料及各项税费均可查得，因此可依次得出评估对象分部分项建筑成本，最后综合得出建筑物市场价值，因此本次评估可采用成本法进行评估。

②评估方法介绍

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，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：某项房屋构筑物的评估值=房屋构筑物的重置全价×综合成新率

房屋构筑物的重置全价=前期费用+建筑安装综合造价+其他费用+资金成本

房屋构筑物的综合成新率=现场观察打分成新率×60%+理论成新率×40%

现场观察打分成新率是通过现场观察【××房屋】的结构、装修和设备，并对结构（权重为70%）、装修（权重为20%）和设备（权重为10%）进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率，即：

现场观察打分成新率 = 结构部分评分 × 70% + 装修部分评分 × 20% + 设备部分评分 × 10%

$$理论成新率=\frac{经济耐用年限-已使用年限}{经济耐用年限}\times 100\%$$

非主要的房屋构筑物的成新率主要按理论成新率估计。

2）固定资产—设备类

设备类固定资产主要采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

Ⅰ、重置全价的确定

①设备重置全价的确定

对于大型设备，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其他费用和资金成本等），根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。企业属于一般纳税人、设备中不存在用于非应税项目及免税项目。

综合确定：

重置全价=设备购置费(扣税)+ 运杂费（扣税）+安装调试费 +其他费用＋资金成本

A.设备购置价

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格扣增值税再加上运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，扣增值税后再加上运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格扣增值税后再加上运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其它费用及资金成本来确定其重置全价；

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，则：

重置全价=设备购置价＋运杂费

B.设备运杂费

运杂费=设备购置价×运杂费率

是指从设备生产厂家到设备安装现场的运输费用。运杂费率以购置价为基础，根据《资产评估常用参数手册》确定设备的运杂费率。

C.安装调试费

对于安装调试费，根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(1995年版)、设备合同中约定内容综合确定。根据设备图纸资料及竣工决算资料统计实际安装调试费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，并参照有关

规定，合理确定其费用。

D.其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境评价费和建设工程质量监督费等，结合所属项目建设的投资规模确定进行计算。

E.资金成本

对于大、中型设备，合理工期以其整体工程的投资额计算其资金成本。资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费和前期及其他费用，根据资金投入的合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费 +其他费用)×贷款利率×合理工期×0.5

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率。

②运输设备重置全价确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用，根据“财税〔2013〕106号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的运输设备，计算出扣除可抵扣的增值税之后的不含税购置价，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+牌照费

A.购置价的确定：

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

B.车辆购置税的确定：

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。

车购税＝计税价格×10%

其中计税价格为不含增值税价格。

C.牌照手续费的确定：

根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

③电子设备重置全价确定

根据当地市场信息、网上报价及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，则：

重置全价=购置价（扣增值税）

II、成新率的确定

①机器设备成新率

主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

a．观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

b．使用年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②运输设备成新率

通用运输设备的重置全价 = 该设备的购置价 + 车辆购置税 + 牌照等费用

综合成新率 = 现场观察打分成新率 ×60% + 理论成新率 ×40%

理论成新率以年限成新率和里程法成新率属低原则选取

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③电子设备成新率

主要采用使用年限法确定成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

（4）使用权资产

评估人员收集了使用权资产明细账、支付凭证和其他相关资料等，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符。核实结果账、表金额相符。评估人员核实相关租赁合同，核对摊销期限及余额。根据经济目的实现后企业能享受的相关权益确定评估值。

（5）无形资产

列入本次评估范围的无形资产主要包括无形资产土地使用权和其他无形资产。

1）土地使用权

本次评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据评估对象土地的特点及土地的实际状况采用市场比较法进行评估。市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法

土地使用权采用市场法评估，其模型如下：

		交易情况修正	估价期日修正	区域因素修正	个别因素修正	年期修正系数
待估宗地价格	= 比较实例宗地价格 ×	待估宗地估价情况指数(正常交易) / 比较实例发生时的交易情况指数	× 估价期日的价格指数 / 比较实例实际交易日的价格指数	× 待估宗地区域条件因素指数 / 比较实例区域条件因素指数	× 待估宗地个别条件因素指数 / 比较实例个别条件因素指数	× $\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$
	= 比较实例宗地价格 ×	100 / 比较实例相对于待估宗地估价情况(正常交易情况)的指数	× 估价基准日相对于比较案例交易发生日的价格指数 / 100	× 100 / 比较案例区域条件因素相对于待估宗地区域因素指数	× 100 / 比较案例个别条件因素相对于待估宗地个别因素指数	× $\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$
	= 比较实例宗地价格 ×	100 / 以正常买卖情况或待估宗地估价情况指数为100时，确定比较交易实例发生时的情况指数	× [illegible] / 100 以买卖当时的价格指数为100时，确定估价期日的价格指数	× 100 / 以待估宗地的区域因素条件指数为100，确定比较实例宗地的区域因素条件指数	× 100 / 以待估宗地的个别因素条件指数为100时，确定比较实例宗地的个别因素条件指数	× $\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$ r为还原利率 t为待估宗地剩余年限

2）无形资产——其他无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产为外购软件、专利和商标。

对于外购软件，以摊余后的账面值作为最终的评估值。

对于商标权，由于深圳东风汽车有限公司是以东风商标进行销售，极少使用“DFHB”等商标，因此本次评估按照成本法。

对于专利，由于具有收益，因此采用收益法评估进行评估。收益法是指在分析该资产过去收益及未来发展前景的基础上，通过预测未来的收益，采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被估值资产的估值值的一种资产估值方法。基本模型为：

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P：表示该项专利权于估值基准日的现值即估值。

R：待估无形资产未来第 i 年的预期收益。

i：收益期限序号。

r：表示折现率。

n：收益期限。

收益法的假设和前提条件

a. 假定与本次估值相关的所有资料均是真实、可靠、合法的，资产产权在法律上无纠纷、障碍。

b. 假定市场环境及国民经济的总体、结构均按目前的状况正常发展。

c. 假定国家现行的法律、法规、利率和汇率等无重大变化。

d. 假定国家宏观经济政策将来不发生变化以及没有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

本次评估中，根据无形资产收益额的计算口径，折现率主要根据社会平均无风险报酬率及无形资产运营过程中的技术、经营和市场等风险因素综合确定。

（6）递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，递延所得税资产评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估价值。

3、各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

（四）收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

1.股东全部权益价值的数学模型

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

数学模型：$V_{OE}=V_{En}-V_{IBD}$ （式 3-5-1）

式 3-5-1 中：

V_{OE}——表示股东全部权益价值

V_{En}——表示企业整体价值

V_{IBD}——表示付息债务价值。

2.企业整体价值V_{En}的数学模型

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

数学模型：$V_{En}=V_{OA}+V_{CO}+V_{NOA}$ （式

3-5-2）

式 3-5-2 中：

V_{En}——表示企业整体价值

V_{OA}——表示经营性资产价值

V_{CO}——表示溢余资产价值

V_{NOA}——表示非经营性资产价值

3.经营性资产价值V_{OA}的数学模型

经营性资产价值V_{OA}采用以下自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA}=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}}+\frac{F_n\times(1+g)}{(r-g)\times(1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$ （式3-5-3）

式 3-5-3 中：

V_{OA}——表示评估基准日经营性资产价值

F_i——表示预测期第i年预计的自由现金流量，$i=1,2,\cdots,n$

F_n——表示预测期末年即第n年预计的自由现金流量

r——表示折现率

n——表示预测期

i——表示预测期第i年

g——表示永续期(自预测期结束后即第 n+1 年起至永续年)各年的自由现金流量预计的年平均增长率

m——表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时，m=0)

第i年自由现金流量F_i根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Wi}$$ （式3-5-4）

式3-5-4中：

F_i ——表示预测期第i年预计的自由现金流量，$i=1,2,\cdots,n$

P_i ——表示预测期第i年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第i年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第i年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第i年预计的资本性支出

ΔC_{Wi} ——表示预测期第i年预计的营运资金的增量

折现率r利用加权平均资本成本模型(WACC)计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1-T)$$ （式3-5-5）

而权益资本成本r_e采用资本资产定价模型(CAPM)计算：

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$ （式3-5-6）

式3-5-5和式3-5-6中：

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率（取长期国债利率）

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D——表示评估基准日付息债务的市场价值

T——表示企业所得税税率

MRP——表示市场风险溢价

β_t——表示权益的系统风险系数

付息债务成本r_d：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率r_f：本次评估用长期国债利率对无风险报酬率r_f进行估计。

市场风险溢价MRP：根据 Stern School of Business 的 Aswath Damodaran 的研究，市场风险溢价MRP与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关，假定美国的国家风险溢价（Country Risk Premiums，用 CRP 表示）为零即$CRP_{USA}^{2015}=0.00\%$并以此为基础，综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数β_t：

$$\beta_e=\beta_u\times\left[1+\frac{V_D\times(1-T)}{V_E}\right] \qquad \text{（式 3-5-7）}$$

式 3-5-7 中：β_u——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数r_c：主要考虑被评估企业相对于可比公司所面临的特别风险。

4.溢余资产价值V_{CO}的估算方法

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

5.非经营性资产价值V_{NOA}的估算方法

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负

债包括与经营无关的内部往来款及递延所得税等。该等资产和负债采用成本法评估。

6.付息债务价值V_{IBD}的估算方法

付息债务价值V_{IBD}采用成本法评估。

（五）评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.持续经营基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产、负债均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。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

（1）假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（2）假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

（3）假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对房屋、构筑物，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；④对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

十、评估结论

1.资产基础法结果

采用资产基础法评估的「深圳东风」于评估基准日 2020 年 08 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 60,737.87 万元，评估值 83,275.52 万元，评估增值 22,537.65 万元，增值率 37.11%。总负债账面价值 45,627.36 万元，评估值 41,279.32 万元，评估减值 4,348.04 万元，减值率 9.53%。净资产账面价值 15,110.50 万元，评估值 41,996.20 万元，评估增值 26,885.70 万元，增值率 177.93%。具体评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
流动资产	1	45,724.88	51,393.68	5,668.80	12.40%
非流动资产	2	15,012.99	31,881.84	16,868.85	112.36%
资产总计	3	**60,737.87**	**83,275.52**	**22,537.65**	**37.11%**
流动负债	4	39,337.18	39,337.18	-	-
非流动负债	5	6,290.18	1,942.14	-4,348.04	-69.12%
负债总计	6	**45,627.36**	**41,279.32**	**-4,348.04**	**-9.53%**
股东权益总计	7	**15,110.50**	**41,996.20**	**26,885.70**	**177.93%**

即：采用资产基础法评估的「深圳东风」股东全部权益于评估基准日 2020 年 08 月 31 日的市场价值为：41,996.20 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因如下：

1）流动资产评估较账面值评估增值 5,668.80 万元，增值率为 12.40%，主要增值原因系对关联单位已计提的坏账准备评估为零以及考虑了存货利润和计提的跌价准备评估为零所致。

2）长期股权投资评估较账面值评估减值 4,175.00 万元，减值率为 2795.84%，主要原因系长期股权投资评估减值以及计提的减值准备评估为零所致。

3）投资性房地产评估增值 15,017.17 万元，增值率为 217.07%，增值原因是①投资性房地产取得时间较早，取得成本较低，且近年来房价上涨；②对投资性房地产计提的减值准备评估为零所致。

4）固定资产评估值较账面值增值 710.39 万元，增值率为 11.86%，其中：

①房屋建筑物评估增值 968.86 万元，增值率为 23.55%，增值原因是近年来建材、人工成本的上涨和评估折旧年限长于会计折旧年限所致。

②设备类评估减值 258.46 万元，减值率为 13.79%，设备类固定资产评估值与账面价值比较所发生的变化主要原因为机器设备的重置价格下降导致评估减值。

5）无形资产较账面值增值 5,494.53 万元，增值率为 451.68%，主要原因为账面价值因是土地资源的稀缺性导致价格上涨及考虑了账外无形资产评估所致。

6）递延所得税资产评估值较账面值减值 23.38 万元，减值率为 3.29%，减值原因系计提的存货跌价准备评估为零所致。

7）递延收益评估较账面值减值 4,348.04 万元，减值率为 85%，减值原因为该收益仅考虑所得税所致。

2.收益法评估结果

采用收益法评估的「深圳东风」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 08 月 31 日的市场价值为 34,878.70 万元，相对其于评估基准日的账面值 15,110.50 万元，增值 19,768.20 万元，增值率为 130.82%。

3.资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产、人力资源、无形资产等多种条件的影响。

由于被评估企业现有产能规模、管理水平及盈利状况等因素所体现的现金流测算出价值无法客观体现被评估企业的实际价值，而资产基础法测算出的结果能体现「深圳东风」实际价值。故本次评估选择资产基础法评估结果作为深圳市汽车工业贸易有限公司拟股权转让之行为所涉及的「深圳东风」股东全部权益的价值参考依据。

(二)评估结论

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「深圳东风」股东全部权益于评估基准日 2020 年 08 月 31 日的市场价值为：41,996.20 万元，大写人民币**肆亿壹仟玖佰玖拾陆万贰仟**元整。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2020年08月31日至2021年08月30日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

1.资产受限及未入账情况

1)纳入本次评估范围的所有权、使用权受到限制的资产

项目	权证编号	2020.8.31	抵押单位	所属单位
一、银行存款				
中国工商银行股份有限公司资	银行账号：2312488219000056884	58,296.19	被资产保全	东风四通
中国工商银行股份有限公司资	银行账号：2312034909201015275	329,501.13		
小计		387,797.32		
二、投资性房地产				
玮鹏花园4栋办公202	深房地字第3000195188号	325,364.90	东风汽车财务有限公司	深圳东风
玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B27	深房地字第3000352651号	46,682.39		
玮鹏花园5、6、7号楼裙楼B28	深房地字第3000352670号	244,250.65		
玮鹏花园5、6、7号楼裙楼 A4	深房地字第3000352671号	55,184.99		
惠州住宅601	粤房权证惠州字第1100312645号	--		
惠州住宅602	粤房权证惠州字第1100312646号	--		
小计		671,482.93		
三、固定资产				
结构车间	粤房权证惠州字第3300001197号	9,964,419.28	东风汽车财务有限公司	深圳东风
大亚湾油漆化学品库	粤房权证惠州字第3300001198号	232,617.21		
大亚湾综合办公楼	粤房权证惠州字第3300001199号	920,180.77		
住宅	房权证资阳字第2009-071330号	59,196.33	东风汽车财务有限公司	东风四通
生产用房	房权证资阳字第2009-071331号	1,849,837.77		
配电房	房权证资阳字第2009-071332号	14,887.63		
食堂	房权证资阳字第2009-071333号	159,058.16		
门卫	房权证资阳字第2009-071334号	11,047.58		

项目	权证编号	2020.8.31	抵押单位	所属单位
生产用房	房权证资阳字第 2009-071335 号	1,849,837.77		
生产用房	房权证资阳字第 2009-071336 号			
厕所	房权证资阳字第 2009-071337 号	30,189.59		
办公用房	房权证资阳字第 2009-071338 号	485,752.58		
其他动产	140 项设备，包括机器设备、办公	3,689,367.91		
小计		19,266,392.58		
四、无形资产				
土地使用权	资阳国用（2009）第 BA217323	2,109,088.80	东风汽车财务有限	东风四通
土地使用权	资阳国用（2009）第 BA217324			
小计		2,109,088.80		
合计		22,434,761.63		

说明：

①2015 年 4 月 30 日，深圳东风与东风汽车财务有限公司签订《房产抵押合同》，将玮鹏花园 4 栋办公 202 与玮鹏花园 5、6、7 号楼裙楼之 B27、B28、A4 作为《流动资金贷款合同》（合同编号：2YDK20150017）的抵押物，抵押给东风汽车财务有限公司，对该合同项下借款进行担保。该贷款合同已于 2015 年 10 月 13 日到期，东风公司已偿还全部本息。2020 年 5 月 20 日，深圳东风与东风汽车财务有限公司签订（2020）东财司信贷合字第 6601023 号《信贷业务合作协议》，合作期限 2020 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 17 日，信贷最高限额 8,000 万元，用于银行承兑汇票。上述房产继续抵押给东风汽车财务有限公司，但未重新签订抵押合同。其他抵押给东风汽车财务有限公司的资产（惠州住宅 601、602、结构车间、大亚湾油漆化学品库、大亚湾综合办公楼）未签订抵押合同。

②2012 年 8 月 23 日，东风四通与东风汽车财务有限公司签订了《抵押担保合同》，将公司所有的土地使用权及地上建筑物及部分机器设备为股东深圳东风汽车销售有限公司与东风汽车财务有限公司的汽车消费贷业务提供最高额抵押担保，担保额度为 5,500 万元。同时上述资产部分被查封。

2）未入账房屋建筑物情况

项目	建成年月	面积（平方米）
综合楼-单身楼	1986-01-01	1020
商铺 14 间	1986-01-01	934
1-2 栋单车棚 1 号、2 号	1986-01-01	37
办公室外停车位 39 个		
合计		1991

上述账务房产位于深圳市福田区燕南路，建筑物占地面积约为3500㎡；地上建筑物是由被评估企业深圳东风汽车有限公司出资建设，因此本次评估将其纳入评估范围。

2.子公司股权被冻结情况

截至2020年8月31日，深圳东风持有的子公司四川省四通车辆制造有限公司70%股权已被司法冻结，详情如下：

被执行人	股权数额	执行文号	执行法院
四川东风四通车辆制造有限公司	1400万人民币	(2019)川20执121号之一	四川省资阳市中级人民法院
四川东风四通车辆制造有限公司	1400万人民币	(2018)粤0303执14119号	广东省深圳市罗湖区人民法院

本次评估未考虑上述因素的影响。

3.诉讼事项介绍

深圳东风子公司东风四通存在以下已和解、判决但未执行完诉讼事项，已计提预计负债。情况如下：

序号	案件	原告	事由	涉诉标的	预计负债额
1	(2018)苏0623民初3752号	帕尔菲格起亘科技(南通)有限公司	拖欠原告货款2,433,271.00元，逾期违约金自2018/7/12起至实际给付之日止，按年利率8.48%计算。	2,433,271.00	440,948.70
2	(2019)川01民终231号	成都万友贸易有限公司	拖欠货款3,075,000.00元，逾期违约金自2017/6/1起至实际给付之日止，按中国人民银行同期同种类利率计算。	3,075,000.00	434,636.50
3	(2018)川2002民初2973号	湖南鸿辉科技有限公司	拖欠货款3,045,336.45元，逾期违约金自2018/6/8起至实际给付之日止，按中国人民银行同期同种类利率计算。已归还2,692,000.00元货款，剩余353,336.15元	3,045,336.45	已和解
4	(2018)浙0211民初2597号	宁波华有液压机械有限公司	拖欠货款1,028,687.80元，逾期违约金自2018/7/4起至实际给付之日止，按银行同期贷款利率计算。	1,028,687.80	96,606.47
5	(2018)粤0303民初15444号	广东北斗翔晨科技有限公司	拖欠货款899,000.00元，逾期违约金自2018/5/1起至实际给付之日止，按银行同期贷款利率计算。已归还525,000.00	899,000.00	91,284.21

序号	案件	原告	事由	涉诉标的	预计负债额
			元货款，剩余 374,000.00 元		
6	(2019)川 2002 民初 973 号	烟台未来自动装备有限责任公司	拖欠货款 57,444.00 元，逾期违约金自 2019/2/20 起至实际给付之日止，按银行同期贷款利率计算。	57,444.00	3,806.40
7	(2019)川 20 执 121 号	深圳市誉盛机器设备有限公司	拖欠货款 1,109,840.00 元，逾期违约金自 2017/8/25 起至实际给付之日止，按银行同期贷款利率的 150%计算。	1,109,840.00	218,441.62
8	(2017)鄂 0302 民初 5201 号	十堰市宜航汽车销售服务有限公司	拖欠货款 583,044.18 元，逾期违约金自逾期之日起至实际给付之日止，按年利率 8%计算。已归还 400,000.00 元货款，剩余 183,044.18 元	583,044.18	15,967.47
9	(2019)川 2002 民初 4931 号	重庆渝正汽车销售有限公司	拖欠货款 741,300.00 元，逾期违约金自 2018/2/2 起至实际给付之日止，按中国银行流动资金同期贷款利率计算。	741,300.00	83,045.69
10	(2018)鄂 0691 民初 1393 号	东风龙湖北新能源科技有限公司	冻结四川东风四通车辆制造有限公司的银行存款 232,800.00 元；查封徐清所有的车牌号为鄂 AG8V99 的起亚牌小型桥车一辆。	232,800.00	
11	(2018)川 2002 民初 5254 号	中车资阳机车有限公司	拖欠货款 914,782.50 元及截至 2018/7/30 止的违约金 28,129.69 元，共计 942,912.19 元；按人民银行同期贷款利率计息，截至 2020/8/31 拖欠货款 875,768.00 元	914,782.50	121,777.27
12	(2019)川 2002 民初 5385 号	四川法斯德流体控制设备有限公司	拖欠货款 230,894.22 元，截至 2020/8/31 已支付货款 20,000.00 元，还欠 210,894.22 元。	230,894.22	
13	(2019)粤 0305 民初	深圳市欧捷诚科技有限公司	拖欠货款 21,737.20 元，逾期违约金以剩余未支付款项为基数，自 2018/1/31	21,737.20	5,537.72

序号	案件	原告	事由	涉诉标的	预计负债额
	21346号		起至实际给付之日止，按中国银行同期贷款利率计算。截至2020/8/31剩余未支付款项9,523.60元		
14	(2020)苏1003民初4119号	扬州三源机械有限公司	拖欠货款188,200.00元	188,200.00	
	小计			14,561,337.35	1,512,052.05

本次评估未考虑上述因素的影响，提醒报告使用者注意。

4.对于以下投资性房地产、房屋建筑物，未取得产权证，其产权以被评估企业提供的《产权声明》为准，声明的产权人为被评估企业；其产权面积以被评估企业提供的数据为准。

（1）未办证投资性房地产明细

序号	房地产名称	产权证编号	建成年月	面积 M^2
1	综合楼招待所	无证	1986/01/01	1,036.00
2	燕南路办公楼（出租部分）	无证	2001/01/01	1,311.00
3	简易楼	无证	1983/01/01	264.60
4	中核大厦三层	无证	2006/11/30	444.15
5	中核大厦14层	无证	2006/11/30	1,911.32
6	室内停车位39个	无证	2006/05/09	
7	室内停车位11个	无证	2006/05/09	
8	室内停车位4个	无证	2009/05/26	
9	综合楼-单身楼	无证	1986/01/01	1,020.00
10	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	80.00
11	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	320.00
12	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	20.00
13	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
14	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
15	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
16	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
17	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00
18	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00
19	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	56.00
20	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
21	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00

22	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	28.00
23	综合楼-商铺	无证	1986/01/01	150.00
24	1-2 栋单车棚 1 号	无证		15.00
25	1-2 栋单车棚 2 号	无证		22.00
26	办公楼室外停车位			39.00

（2）未办证房屋建筑物明细

序号	房地产名称	产权证编号	类别结构	建成年月	面积 M^2
1	燕南路办公楼（自用部分）	无证	混合	2001/01/01	100.00
2	辅料库	无证	钢混	2013/07/08	158.00
3	卫生间	无证	钢混	2014/11/20	28.00
4	检测线车间	无证	钢混	2014/12/04	521.30
5	前处理车间（喷砂大棚）	无证	钢混	2015/05/28	1,920.00
6	大亚湾厂区道路围墙修缮			2008/12/18	

5.对于投资性房地产中的中核大厦三层和十四层，其产权为合作建房取得，由于未补缴土地出让金，因此未办理产权证；本次评估以其评估的市场价扣除相应的应补缴土地出让金，确定其评估值。

6.对于投资性房地产中的玮鹏花园 5、6、7 号楼裙楼 B28、玮鹏花园 5、6、7 号楼裙楼 A4 物业，其产权性质为非市场商品房，本次评估以其评估的市场价扣除相应的应补缴土地出让金，确定其评估值。

7.燕南路土地地上建筑物为燕南路办公楼、综合楼-单身楼两栋建筑物及附属的商铺 14 间、1-2 栋单车棚 1 号、2 号、办公室外停车位 39 个等。

1983 年 4 月，委托方深圳市南方机械工程有限公司（现深圳市汽车工业贸易有限公司）和中国第二汽车制造厂（现东风汽车集团有限公司）签订《联营生产经营协议》，组建深圳东风汽车有限公司，合作期限为二十年，到期后资产（不含土地）按投资比例分配，土地归还深圳市汽车工业贸易有限公司。

2003 年 1 月 22 日，鉴于 2003 年 5 月合作期限即将满，双方决定继续合资经营深圳东风汽车有限公司，但双方对土地权属产生争议。于是签订了《关于深圳东风汽车有限公司现使用的办公场地约 3500 平方米土地归属问题谅解备忘录》，解决方案为向深圳市国土局提出书面咨询：1、如果土地权属属于深圳东风汽车有限公司，则在合资经营期限内由深圳东风汽车有限公司继续使用；2、如果土地权属属于深圳市汽车工业贸易有限公司，则深圳东风汽车有限公司需向深圳市汽车工业贸易有限公司租赁，租金和期限另行协商。

2003 年 2 月 22 日，深圳市规划与国土资源局福田分局复函深圳东风汽车有限公司：“两建筑的土地使用权不应确定给你司（深圳东风汽车有限公司），建议你司与深圳市汽车贸易总公司（原深圳市南方机械工程有限公司、现深圳市汽车工业贸易有限公司）就土地使用权问题先行磋商，达成一致意见后可办理有关

手续”。2019 年 8 月 26 日，深圳市规划与国土资源局回复申请公开的土地权属也未查询到该宗土地的权属信息。

2003 年 8 月 30 日，深圳市汽车工业贸易有限公司与中国第二汽车制造厂（现东风汽车集团有限公司）决定继续经营深圳东风汽车有限公司，经营期限为 30 年。

由于此次深圳市汽车工业贸易有限公司拟股权转让持有的深圳东风汽车有限公司 25%股权，相当于退出合资经营；根据《联营生产经营协议》，土地应归还深圳市汽车工业贸易有限公司，因此本次评估未考虑燕南路 3500 ㎡土地的价值；地上建筑物由于为深圳东风汽车有限公司出资建设，本次评估按照重置成本法进行评估。

8.涉及长期股权投资单位深圳东风进出口有限公司的评估，由于评估程序受限，被评估企业无法提供评估所需财务资料，本次评估采用深圳东风进出口有限公司基准日资产负债表的账面权益乘以持股比例确定，提醒报告使用者注意。

9.四川东风四通车辆制造有限公司名下涉及有资阳市中小企业融资担保有限责任公司权益工具投资，账面值为 350,982.86 元，由于评估程序受限，被评估企业无法提供评估所需的评估资料，涉及本次评估仅提供该权益工具投资于基准日的未经审计的财务报表，本次评估按该财务报表所有者权益乘上持股比例确定，提醒报告使用者注意。

10.四川东风四通车辆制造有限公司名下涉及账外无形资产，本次评估对账外无形资产进行了评估，提醒报告使用者注意。

11.长期股权投资深圳东风汽车销售有限公司处于停业状态，无实际经营，提醒报告使用者注意。

12.本次涉及长期股权投资单位深圳东风汽车销售有限公司的评估值按实际负数确认，主要原因由于深圳东风汽车销售有限公司旗下长期股权单位四川东风四通车辆制造有限公司的评估值为负数的造成，而四川东风四通车辆制造有限公司的评估值为负数的主要原因应付深圳东风汽车有限公司的内部往来款项所导致的，最终体现在深圳东风汽车有限公司的长期股权投资科目评估值的结果亦为负数，即造成长期股权投资的评估值为负数主要原因为母公司和子公司之间往来款项所导致，提醒报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应

当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师钟玉峰、陈奕芝于2021年1月30日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司　　资产评估师：

中国·深圳

二〇二一年一月三十日　　资产评估师：