

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： 4444020146202100972

资产评估报告名称： 佛山市南海区里水镇人民政府拟征收资产所涉及的 北汽福田汽车股份有限公司拥有的房屋建
(构) 筑物、土地使用权、机器设备、电子设备等2,658项资产

资产评估报告文号： 评Z21071190054

资产评估机构名称： 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

签字资产评估专业人员： 金焱(资产评估师)、钟波(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



防伪查询二维码



信德评估

XINDE APPRAISAL

佛山市南海区里水镇人民政府拟征收资产所涉及的
北汽福田汽车股份有限公司拥有的房屋建（构）筑物、
土地使用权、机器设备、电子设备等2,658项资产

资产评估报告书

评Z21071190054

二〇二一年六月二十八日

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质

公司地址：广东省佛山市顺德区大良街道文晖路29号逸林苑商务中心四楼

电话：0757-22336310、22336311

网址：Http://www.gdxdpg.com

传真：0757-22336314

电子邮箱：xdpg88@126.com

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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的概况.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用限制说明.....	30
十三、资产评估报告日.....	30
十四、资产评估机构及资产评估师.....	31
资产评估报告附件.....	32

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其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、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关注并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。

七、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。

八、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。

九、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。

佛山市南海区里水镇人民政府拟征收资产所涉及的北汽
福田汽车股份有限公司拥有的房屋建（构）筑物、土地使用
权、机器设备、电子设备等 2,658 项资产评估项目

资产评估报告摘要

评 Z21071190054

佛山市南海区里水镇人民政府、北汽福田汽车股份有限公司：

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，对佛山市南海区里水镇人民政府拟征收资产之经济行为所涉及的北汽福田汽车股份有限公司拥有的位于佛山市南海区里水镇和顺文教材文金路 6 号及 6 号之一的房屋建（构）筑物、土地使用权、机器设备、电子设备等 2,658 项资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为北汽福田汽车股份有限公司拥有的位于佛山市南海区里水镇和顺文教材文金路 6 号及 6 号之一的 2,658 项资产的市场价值。

评估范围为北汽福田汽车股份有限公司拥有的位于佛山市南海区里水镇和顺文教材文金路 6 号及 6 号之一的房屋建（构）筑物、土地使用权、机器设备、电子设备等 2,658 项资产，账面原值 1,092,188,774.51 元，账面净值 777,963,472.13 元。

评估基准日：2021 年 6 月 24 日。

本次评估的价值类型：市场价值。

评估方法：对房屋建（构）筑物、机器设备、电子类资产和存货搬迁费采用成本法进行评估；对花木资产采用市场法进行评估；对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，采用上述评估方法，评估对象在评估基准日的评估结论如下：

评估对象于评估基准日的账面净值为 RMB777,963,472.13 元，评估市场价值为 RMB 1,060,387,900.00 元（大写：人民币壹拾亿陆仟零叁拾捌万柒仟玖佰元整），

评估增值 282,424,427.87 元，增值率为 36.30%。

评估结论均不含税，具体评估情况如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产-房屋建筑物	1	502,513,837.18	572,492,114.00	69,978,276.82	13.93
固定资产-机器设备	2	132,602,128.19	101,907,062.00	-30,695,066.19	-23.15
固定资产-电子设备	3	551,960.49	884,432.00	332,471.51	60.23
花木资产	4	144,742.90	6,390,766.00	6,246,023.10	4,315.25
其他-存货及原材料搬迁费	5	4,592,861.93	26,245.00	-4,566,616.93	-
无形资产-土地使用权	6	137,261,821.72	378,016,686.00	240,754,864.28	175.40
无形资产-软件	7	296,119.72	334,331.00	38,211.28	12.90
账外资产-生活资产及工装	8	-	336,264.00	336,264.00	-
合计		777,963,472.13	1,060,387,900.00	282,424,427.87	36.30

特别提请报告使用者，使用本评估报告时注意本评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告需提交企业有关主管部门备案后方可正式使用，评估报告使用有效期限为一年，即自评估基准日 2021 年 6 月 24 日起，至 2022 年 6 月 23 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



佛山市南海区里水镇人民政府拟征收资产所涉及的北汽福田
汽车股份有限公司拥有的房屋建（构）筑物、土地使用权、
机器设备、电子设备等 2,658 项资产评估项目
资产评估报告正文

评 Z21071190054

佛山市南海区里水镇人民政府、北汽福田汽车股份有限公司：

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对佛山市南海区里水镇人民政府拟征收资产之经济行为所涉及的北汽福田汽车股份有限公司拥有的位于佛山市南海区里水镇和顺文教材文金路 6 号及 6 号之一的房屋建（构）筑物、土地使用权、机器设备、电子设备等 2,658 项资产在评估基准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的概况

本次资产评估项目的委托人为佛山市南海区里水镇人民政府、北汽福田汽车股份有限公司，被评估单位为北汽福田汽车股份有限公司。

（一）委托人概况

A. 委托人一

企业名称：佛山市南海区里水镇人民政府

法定住所：广东省佛山市南海区里水镇新兴路 12 号

统一社会信用代码：11440605007052794C

负责人：麦满良

登记机关：佛山市南海区人民政府

B.委托人二

公司名称：北汽福田汽车股份有限公司

成立日期：1996年8月28日

统一社会信用代码（注册号）：911100001012029043

注册资本：人民币657519.2047万元

法定代表人：巩月琼

注册地址：北京市昌平区沙河镇沙阳路老牛湾村北

企业性质：其他股份有限公司（上市）

经营期限：长期

主要经营范围：销售汽车、模具、冲压件、发动机、机械电器设备、计算机、软件及辅助设备、钢材、通讯设备；制造汽车（不含小轿车）、模具、冲压件、发动机、机械电器设备、智能车载设备；环境机械及清洁设备的制造（限外埠地区经营）；生产新能源汽车电池包及模组、电池管理系统、整车控制器、电机控制器、远程信息处理器、电机、电驱动桥、三合一电驱动总成、多合一电驱动总成等新能源汽车零部件产品（限在外埠从事生产经营活动）；数据处理；软件开发；计算机系统集成服务；仓储服务；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训、技术服务；经营本企业和成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；营销策划、营销咨询、产品推广服务；工程和技术研究与试验发展；产品设计；机动车维修（限色漆使用水性漆且喷漆和喷枪清洗环节密闭并配套废气收集处理装置）；技术检测；销售医疗器械III类、6821医用电子仪器设备、6854手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6845体外循环及血液处理设备；互联网信息服务业务；普通货物运输。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售医疗器械III类、6821医用电子仪器设备、6854手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6845体外循环及血液处理设备、互联网信息服务业务、普通货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

公司名称：北汽福田汽车股份有限公司

成立日期：1996年8月28日

统一社会信用代码（注册号）：911100001012029043

注册资本：人民币657519.2047万元

法定代表人：巩月琼

注册地址：北京市昌平区沙河镇沙阳路老牛湾村北

企业性质：其他股份有限公司（上市）

经营期限：长期

主要经营范围：销售汽车、模具、冲压件、发动机、机械电器设备、计算机、软件及辅助设备、钢材、通讯设备；制造汽车（不含小轿车）、模具、冲压件、发动机、机械电器设备、智能车载设备；环境机械及清洁设备的制造（限外埠地区经营）；生产新能源汽车电池包及模组、电池管理系统、整车控制器、电机控制器、远程信息处理器、电机、电驱动桥、三合一电驱动总成、多合一电驱动总成等新能源汽车零部件产品（限在外埠从事生产经营活动）；数据处理；软件开发；计算机系统集成服务；仓储服务；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训、技术服务；经营本企业和成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；营销策划、营销咨询、产品推广服务；工程和技术研究与试验发展；产品设计；机动车维修（限色漆使用水性漆且喷漆和喷枪清洗环节密闭并配套废气收集处理装置）；技术检测；销售医疗器械III类、6821 医用电子仪器设备、6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6845 体外循环及血液处理设备；互联网信息服务业务；普通货物运输。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售医疗器械III类、6821 医用电子仪器设备、6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6845 体外循环及血液处理设备、互联网信息服务业务、普通货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本项目由佛山市南海区里水镇人民政府和北汽福田汽车股份有限公司共同委托，被评估单位为北汽福田汽车股份有限公司，其中佛山市南海区里水镇人民政府为资产征收方，北汽福田汽车股份有限公司为资产被征收方。

（四）评估报告使用者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托人和被评估单位。

其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的国有资产监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的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

根据佛山市南海区里水镇人民政府提供的《佛山市南海区人民政府关于北汽福田里水工厂地块用地范围国有土地上房屋征收决定的公告》（南府（2021）80号），佛山市南海区里水镇人民政府拟对北汽福田汽车股份有限公司拥有的位于佛山市南海区里水镇和顺文教村文金路6号及6号之一的房屋建（构）筑物、土地使用权、机器设备、电子设备等2,658项资产实施征收。

受佛山市南海区里水镇人民政府和北汽福田汽车股份有限公司共同委托，本次评估目的是反映佛山市南海区里水镇人民政府在评估基准日拟征收资产的市场价值，为上述资产征收行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是北汽福田汽车股份有限公司拥有的位于佛山市南海区里水镇和顺文教村文金路6号及6号之一的房屋建（构）筑物、土地使用权、机器设备、电子设备等2,658项资产的市场价值。

（二）评估范围

1.评估范围为北汽福田汽车股份有限公司拥有的位于佛山市南海区里水镇和顺文教村文金路6号及6号之一的房屋建（构）筑物、土地使用权、机器设备、电子设备等2,658项资产，账面原值1,092,188,774.51元，账面净值777,963,472.13元。

具体情况如下：

序号	项目	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产-房屋建筑物	38 项	679,381,304.93	502,513,837.18
2	固定资产-机器设备	953 项	223,836,712.61	132,602,128.19
3	固定资产-电子设备	1219 项	9048115.79	551960.49
4	固定资产-花木	70 项	6,450,219.89	144,742.90
5	固定资产-存货及原材料	303 项	4,592,861.93	4,592,861.93
6	无形资产-土地使用权	2 项	168,583,439.64	137,261,821.72
7	无形资产-软件	3 项	986,284.03	296,119.72
8	账外资产-生活资产及工装	70 项	-	-
合计		2,658 项	1,092,188,774.51	777,963,472.13

上述被评估资产未经审计。

2.重要资产概况

(1) 固定资产-房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物合计38项，其中发运办公室、倒班宿舍1、检测车间、分装中心、联合厂房-（焊装车间）、联合厂房-（油漆车间）、联合厂房-（总装车间）、办公楼、1号配电所及空压站等共计16项已办理房地产权属证明文件，建筑面积合计154,836.31平方米，账面原值547,259,311.00元，账面净值436,768,351.29元；另有雨水提升站工程、NG车辆和后尾油漆修整雨棚、后尾补漆室、高速检测台遮雨房、水井、试车跑道及成品停放工程、停车场、厂区道路广场工程、厂区管线工程等共22项未办理产权证，主要为构筑物，账面原值132,121,993.93元，账面净值65,745,485.89元。

房屋建（构）筑物具体情况如下：

①已办理产权证16项建筑物

建筑物名称	结构/层数	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
					原值	净值
发运办公室	框剪结构 1层	2010/12/30	m ²	1,039.98	2,356,820.06	1,788,321.55
倒班宿舍 1	框剪结构 7层	2012/1/1	m ²	14,276.46	46,085,545.87	36,790,179.88
检测车间	钢结构 1层	2011/5/1	m ²	6,598.31	22,705,758.92	18,099,770.65
分装中心	钢结构 1层	2011/11/15	m ²	19,176.71	56,400,434.89	43,595,159.61
供油站	框剪结构 1层	2010/12/30	m ²	41.04	240,840.16	131,364.84

联合厂房- (焊装车间)	钢结构 1层	2011/1/20	m ²	94,447.35	279,275,161.15	228,096,349.16
联合厂房- (油漆车间)	钢结构 1层	2011/11/15	m ²			
联合厂房- (总装车间)	钢结构 1层	2010/11/20	m ²			
油化库	框架结构 1层	2010/11/28	m ²	390.30	1,311,308.37	972,938.18
制冷站	框架结构 1层	2010/12/25	m ²	790.98	4,076,121.66	3,099,065.24
员工中心	框架结构 2层	2011/12/15	m ²	3,572.83	17,840,164.45	14,214,875.78
污水处理站	框架结构 1层	2011/4/1	m ²	1,816.10	19,654,009.81	7,973,486.56
办公楼	框架结构 5层	2012/3/30	m ²	11,608.21	86,792,229.40	72,642,725.43
大门及门卫	框架结构 1层	2011/6/30	m ²	40.17	1,706,895.19	1,408,705.96
1号加压泵房	框架结构 1层	2011/11/25	m ²	199.67	1,935,039.60	1,441,172.98
1号配电所及空压站	框架结构 1层	2010/12/25	m ²	838.20	6,878,981.47	6,514,235.47

②未办理产权证22项构筑物

建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积/数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1#后尾补漆室	2019/2/25	m ²	99.66	376,034.04	361,571.00
2#后尾补漆室	2019/2/25	m ²	99.66	376,034.04	361,571.00
NG车辆和后尾油漆修整雨棚1#	2014/5/20	m ²	377.79	3,203,001.89	2,167,978.32
NG车辆和后尾油漆修整雨棚2#	2014/5/20	m ²	1,570.32		
南海欧V客车工厂综合办公室	2011/9/5	m ²	844.00	613,281.40	24,531.26
南海工厂1#雨水提升站工程	2013/9/1	m ²	20.79	6,002,707.00	4,043,221.20
南海工厂2#雨水提升站工程	2013/9/1	m ²	20.79		
高速检测台遮雨房	2015/2/15	m ²	142.00	550,000.00	246,400.00
水井(30m)	2012/5/15	个	1.00	7,500.00	1,080.00
水井(29m)	2012/5/15	个	1.00	7,500.00	1,080.00
水井(29m)	2012/5/15	个	1.00	7,500.00	1,080.00
水井(35m)	2012/5/15	个	1.00	7,500.00	1,080.00
试车跑道及成品停放工程	2011/1/15	项	1.00	23,141,331.69	1,531,167.01

涉水试验场地	2016/9/18	项	1.00	876,699.03	497,965.04
停车场	2018/10/10	m ²	10,920.00	1,893,203.80	1,620,582.45
新厂区围墙 1#	2009/12/10	m	1,200.00	1,414,065.64	705,479.09
新厂区围墙 2#	2009/12/10	m	2,700.00	1,100,813.28	544,378.45
停车棚	2011/8/14	m ²	582.06	170,800.00	6,832.00
厂区道路广场工程	2010/11/20	项	1.00	69,127,682.06	37,675,121.30
厂区管线工程（含给水、暖通、消防管道等套管工程）	2010/11/20	项	1.00	20,776,588.92	15,911,426.93
南海和安园林绿化工程有限公司绿化工程园林基础	2011/12/31	项	1.00	1,396,230.16	-
珠江园林建设公司绿化工程园林基础	2011/12/31	项	1.00	1,073,520.98	42,940.84

截止评估基准日，上述房屋建（构）筑物未设置抵押等他项权利。

（2）土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 2 宗，涉及土地面积合计 543,908.90 平方米，账面原值 168,583,439.64 元，账面净值 137,261,821.72 元，土地使用权详细情况如下：

土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	剩余年限	开发程度	土地面积 (m ²)	账面价值 (元)	
							原值	净值
粤（2017）佛南不动产权第 0180388 号	佛山市南海区里水镇和顺文教村文金路 6 号	国有出让	工业用地	36.99	五通一平	233,286.00	168,583,439.64	137,261,821.72
粤（2017）佛南不动产权第 0180404 号	佛山市南海区里水镇和顺文教村文金路 6 号之一	国有出让	工业用地	36.99	五通一平	310,622.90		
合计		**	**	**	**	543,908.90	168,583,439.64	137,261,821.72

上述两宗土地目前连接成片，整体利用，截止评估基准日，未设置抵押等他项权利。

（3）设备类资产

设备类资产包括机器设备、电子设备，共计 2,172 项，2,174 台（套），账面原值合计 232,884,828.40 元、账面净值合计 133,154,088.68 元，其中：

① 机器设备共 953 项，955 台（套），主要为客车生产设备及配套设施，包括

涂装车间工艺设备、天然气热水锅炉、喷涂机器人、底架焊接机器人、地板革下料机、数控等离子切割机、电动单梁起重机、无动力滚床、车间行车系统、六面体合装设备、厂区燃气工程、离心式空气压缩机、制冷站机组设备、污水处理站设备、数控双头锯切钻孔机、制件车间标准设备、检测车间检测系统、一期项目10KV电气系统等，账面原值223,836,712.61元，账面净值132,602,128.19元；

②电子设备共1219项，1219台（套），主要为照相机、空调、DVD、电视机、音响设备、摄像机、LED显示屏、台式电脑、CK3-维手持终端、工业一体机、服务器、笔记本电脑、手持PDA、打印机、摄像机、扫描仪、机柜、热水器、饮水机等办公生活类电子设备，账面原值9,048,115.79元、账面净值551,960.49元。

4.企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

企业申报的纳入评估范围的表外资产主要为办公家具类资产，包括：职员椅、会议椅、班前椅、部长桌、培训桌、铁皮柜、茶几、沙发、电视机、衣柜等，共70项4,980台（套）。

5.本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估无引用其他机构出具的报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型，在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和公允价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

根据本次评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估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。

本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。市场价值是在满足公开市场和资产有效使用的前提下，相对于整体市场而言的合理或公允价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年6月24日。

以上评估基准日的确定是委托人综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 佛山市南海区里水镇人民政府提供的《佛山市南海区人民政府关于北汽福田里水工厂地块用地范围国有土地上房屋征收决定的公告》（南府（2021）80号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年度12月28日修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；
4. 《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]38号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部令第14号）；
7. 《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）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
9. 《企业国有资产评估管理办法》（国务院国资委第12号令2005年8月25日）；
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》（国资发产权〔2009〕941号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日）；

14.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

15.《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；

16.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）；

17.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；

18.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

19.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

20.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

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——评估程序》（中评协[2018]36号）；

4.《资产评估执业准则——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——无形资产》（中评协[2017]37号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

10.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

11.《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；

12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

16.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1.国有资产产权登记证；

- 2.《不动产权证书》粤（2017）佛南不动产权第 0180388 号；
- 3.《不动产权证书》粤（2017）佛南不动产权第 0180404 号；
- 4.《国有土地使用权转让合同》；
- 5.《佛山市国有建设用地使用权出让合同》；
- 6.设备购置发票、购置合同及付款凭证；
- 7.有关产权转让合同；
- 8.其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1.《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；
- 2.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504 号）；
- 3.《广东省建设工程综合预算定额》（2018 年版）；
- 4.《广东省建设工程计价依据》（2018 年版）；
- 5.《佛山市建设工程计价办法（2018）》（佛建价[2019]6 号文）；
- 6.《佛山市工程造价信息》（2021 年第 2 期）；
- 7.《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第 678 号）；
- 8.《2021 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 9.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 10.原国家发展改革委、建设部等部门关于勘察费、设计费、工程监理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响咨询费等前期及其他费用的规定；
- 11.企业提供的相关工程预决算资料；
- 12.中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2021 年 6 月）；
- 13.企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 14.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 15.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 16.其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

- 1.评估业务委托合同；
- 2.企业提供的委估资产明细表和评估有关事项说明；
- 3.广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司信息库。

七、评估方法

资产评估方法主要有成本法、收益法和市场法。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

（一）评估方法选择

列入本次评估范围的资产类型包括房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、花木资产、存货及原材料搬迁费、土地使用权、软件、生活资产及工装，按照《资产评估准则——基本准则》，评估时根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

1.对于房屋建（构）筑物，因该类资产没有活跃的公开市场，公开市场上也无法找到类似的交易活动，无法采用市场法进行评估；同时该类资产无法单独产生收益，未来预期收益和预期收益所承担的风险无法可靠预测，因此也不适宜采用收益法进行评估；考虑到房屋建（构）筑物是可再造、可复制的资产，且其重新购建的造价信息和各类参数可公开客观取得，适宜采用成本法进行评估，故本次对房屋建（构）筑物采用成本法评估。

2.对于机器设备，因该类资产主要为客车生产线专用设备及配套设施，公开市场上无法找到类似真实的二手交易活动，无法采用市场法进行评估；同时该类资产无法单独产生收益，未来预期收益和预期收益所承担的风险无法可靠预测，因此也不适宜采用收益法进行评估；考虑到该类设备是可再造、可复制的资产，且

其重新购置的市场报价和各类参数可公开客观取得，适宜采用成本法进行评估，故本次对机器设备采用的评估方法为成本法。

3.对于电子设备，因该类资产无法单独产生收益，未来预期收益和预期收益所承担的风险无法可靠预测，不适宜采用收益法进行评估；对于在公开市场上能找到类似二手交易活动的电子设备，采用市场法进行评估；对于无法在公开市场上找到类似二手交易活动的电子设备，考虑到该类设备是可再造、可复制的资产，且其重新购置的市场报价和各类参数可公开客观取得，也可采用成本法进行评估。

4.对于花木资产，因花木类资产一般无法单独产生收益或分割确定客观收益，故无法采用收益法进行评估；同时花木资产一般存在长周期，在供求关系上对价格的影响表现为供给弹性小，且效应滞后，培育成本与市场价格往往出现背离，因此也不适宜采用成本法进行评估；考虑到被评估的花木均为当地常见的树种，通过查询当地工程造价信息或咨询苗圃场可客观取得相同或类似规格树种价格，故适宜采用市场法进行评估。

5.对于存货及原材料搬迁费，因迁移费用的多少主要受迁移时间、迁移距离及资产的类别和性质影响，而迁移行为往往千差万别、一般不具备可比性，因此不宜采用市场法评估；另外，搬迁费用作为一项成本项目，单独不具有获利性，因此，对存货及原材料搬迁费的评估不宜采用收益法进行；考虑到搬迁费用的大小主要受拟搬迁资产的类别、性质、规格、重量、距离等因素影响，且地域性较强，根据本项目评估目的、价值类型和评估对象的具体情况，本次对存货及原材料搬迁费的评估均采用成本法。

6.对于土地使用权，因被评估宗地均为工业用地，所在区域相同用途的工业用地出让或转让成交案例较多，适宜采用市场法进行评估；同时，被评估宗地位于佛山市南海区基准地价覆盖范围内，且其最新公布实施的基准地价与评估基准日较为接近，结合本次评估目的，也适宜采用基准地价系数修正法进行。故本次对于土地使用权的评估，可采用市场法和基准地价系数修正法进行。

7.对于软件类资产，因其主要为消防系统、监控系统和报警系统，属管理类通用软件，由于该类资产没有活跃的二手公开市场，且无法单独产生收益，故不宜采用市场法和收益法进行评估；考虑到其为通用软件，评估人员在对上述软件目

前的合法性、用途、使用性能、使用状态、产品升级等方面进行调查了解的基础上，了解被评估单位对该类资产的预计受益期确定的合理性，对摊销的正确性进行测算，按合理的摊余价值确定评估值。

8.对于生活资产，考虑到生活资产实际为电视机、办公桌椅、文件柜等电子办公类设备，参照电子设备的评估情况，本次评估采用市场法和成本法进行。

（二）各类评估方法说明

1.房屋建（构）筑物

根据房屋建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法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价值。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

（1）重置成本的确定：

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 管理费用 + 资金成本 + 销售费用 + 销售税金 + 投资利润 - 可抵扣增值税

①建安工程造价的确定：

A.对于大型、价值较高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价。即以待估建（构）筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

B.对于一般性、价值量小、结构简单的建（构）筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的特点（如不同的层

高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。参考国家(行业)及当地政府相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

③管理费用

管理费用是指为组织和管理项目开发经营活动的必要支出,包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等,通常按照建设成本的一定比例来测算,根据评估人员调查情况,结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

④销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出,包括广告费、销售资料制作费、中介费、销售人员费用等,根据评估人员调查情况,结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

⑤资金成本的确定

资金成本按照项目合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行公布的贷款基准利率为基准,以建安工程造价、前期及其他费用、管理费用、销售费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。本项目的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安工程造价} + \text{含税前期及其他费用} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \text{评估基准日一年期贷款基准利率} \times \text{合理建设工期} / 2$$

⑥销售税金

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费,具体包括销售税金及附加(增值税、城市维护建设税和教育费附加)、其他销售税费(印花税)。通常按照建筑物重新购建价格的一定比例测算。根据估价对象的实际情况,销项增值税率按9%、城建税按应纳增值税额的5%、教育附加按应纳增值税额的3%、地方教育附加按应纳增值税额的2%、印花税按0.05%进行计算。

⑦开发利润

开发利润是在正常条件下房地产开发业主或建设单位所能获得的平均利润。评估对象为工业房地产，根据评估人员调查情况，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

⑧可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费）/1.06×6%。

（2）综合成新率的确定

①房屋建筑物成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

A.年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

B.打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

C.综合成新率的确定

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取50%和50%，确定综合成新率。

综合成新率 = 年限法成新率 × 50% + 打分法成新率 × 50%

②构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济耐用年限) × 100%

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

2. 设备类资产（机器设备、电子设备、生活资产）

对于设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

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，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。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = (不含税) 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本

(1) 重置全价的确定

① 机器设备重置全价的确定

A. 设备购置价

对于国产设备：主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2021 机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

B. 运杂费

由设备生产厂家承担运杂费、货物送至购置单位使用地点的不计运杂费。

运杂费由购买方负责的设备，比照合同内容测算运杂费率；或根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，根据不同的地区，运杂费率综合按不超过含税购置价的一定比例根据运距及设备的复杂程度测算。

运杂费 = 含税购置价 × 运杂费率

对于可以取得货物运输增值税专用发票的，运输费用进项税额可以抵扣，运输费用按抵扣后的计算。设备运输费用增值税率为 9%。

则不含税运杂费=运杂费/1.09

C.安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

D.基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

E.工程建设前期及其它费

根据设备的特点，分别以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。

前期及其他费：包括建设单位管理费，设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究费、环境影响评价费、联合试运转费等。各项费用根据现行有关法规规定的费率标准和计费方法，通过计算确定。

F.资金成本

根据本项目合理的建设工期、按照评估基准日相应期限的贷款利率、资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(不含税设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×贷款利率×工期×1/2

对于合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

合理工期，根据被评估企业现有机器设备规模的相应投资项目所需的合理工期确定。

②电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息等近期市场价格资料，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价=不含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

(2) 成新率的确定

① 机器设备成新率的确定

参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

② 电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

4. 花木资产

对于林木资产，本次评估采用市场成交价比较法。

市场成交价比较法是将相同或类似的森林资源资产的现行市场成交价格作为比较基础，估算拟评估森林资源资产评估值的方法。对同一评估对象应选取三个以上参照交易案例，并从评估资料、评估参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面，客观分析参照交易案例，对各估算结果进行分析判断后，可采用简单算术平均法、加权算术平均法、中位数法、众数法、综合分析法等方法确定评估结果。其计算公式为如下：

$$E = \frac{X}{N} \sum_{i=1}^N K_i \times K_{bi} \times G_i$$

式中：E——评估值

X——拟评估林木资产的实物量

K_i——第 i 个参照交易案例林分质量综合调整系数

K_{bi}——第 i 个参照交易案例物价调整系数

G_i——第 i 个参照交易案例市场交易价格

N——参照交易案例个数

5. 存货及原材料搬迁费

对于存货及原材料搬迁费，考虑到其可移动的特点，本次采用成本法进行评估。

本次搬迁费用的评估，主要考虑搬迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动价款与搬迁过程中各项损失相加后，得到搬迁费用评估值，其计算的基本公式如下：

搬迁费用评估值=包装费+运输装卸费+损耗费+保险费+管理费

6. 土地使用权

本次对土地使用权的评估，采用基准地价系数修正法和市场法进行测算。

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。其基本评估公式为：

$$P = P_{1b} \times \left(1 \pm \sum K_i \right) \times K_j + D$$

式中：P——为宗地价格

P_{1b} ——为待估宗地适用基准地价

$\sum K_i$ ——为宗地地价修正系数（区位因素和个别因素）

K_j ——为期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——为土地开发程度修正值

(2) 市场比较法

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区

域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P——为可比交易实例价格

A——为交易情况修正系数

B——为交易日期修正系数

C——为区域因素修正系数

D——为个别因素修正系数

E——为使用年限修正系数

7.软件

被评估的软件资产均为管理类通用软件，对于通用软件，评估人员在对软件目前的合法性、用途、使用性能、使用状态、产品升级等方面进行调查了解的基础上，了解被评估单位对该类资产的预计受益期确定的合理性，并对摊销的正确性进行测算，按合理的摊余价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托人的资产评估业务委托合同所约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1.广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受委托人委托后，评估人员即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2.根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，指导填写资产评估清查表和各类调查表，协助被评估单位进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。

3.评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（二）资产核实及现场尽职调查

根据北汽福田汽车股份有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2021年6月24日至2021年6月25日对申报的全部资产进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
3. 进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行查看、记录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目往来、发票等会计资料；
6. 开展市场调查；
7. 对企业实物资产进行评估，计算评估价值；
8. 对其他资产审查、核实，确定评估值；
9. 现场尽职调查。

（三）评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和评估人员收集到的各类资料开始评定估算工作；最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（四）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托人（及被评估单位）进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字资产评估师

最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托人。

九、评估假设

（一）一般假设

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

2.公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的

3.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；

4.假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，采用前述评估方法，评估对象在评估基准日的评估结论如下：

评估对象于评估基准日的账面净值为 **RMB777,963,472.13** 元，评估市场价值为 **RMB 1,060,387,900.00** 元(大写:人民币壹拾亿陆仟零叁拾捌万柒仟玖佰元整)，评估增值 **282,424,427.87** 元，增值率为 **36.30%**。

评估结论均不含税，具体评估情况如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产-房屋建筑物	1	502,513,837.18	572,492,114.00	69,978,276.82	13.93
固定资产-机器设备	2	132,602,128.19	101,907,062.00	-30,695,066.19	-23.15
固定资产-电子设备	3	551,960.49	884,432.00	332,471.51	60.23
花木资产	4	144,742.90	6,390,766.00	6,246,023.10	4,315.25
其他-存货及原材料搬迁费	5	4,592,861.93	26,245.00	-4,566,616.93	-
无形资产-土地使用权	6	137,261,821.72	378,016,686.00	240,754,864.28	175.40
无形资产-软件	7	296,119.72	334,331.00	38,211.28	12.90
账外资产-生活资产及工装	8	-	336,264.00	336,264.00	-
合计		777,963,472.13	1,060,387,900.00	282,424,427.87	36.30

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 评估工作中所采用的委托人及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(三) 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能

作为确认产权的依据。

(四) 本次评估引用其他机构出具的报告情况

无。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

列入本次评估范围的房屋建(构)筑物中,雨水提升站工程、NG车辆和后尾油漆修整雨棚、后尾补漆室、高速检测台遮雨房、水井、试车跑道及成品停放工程、停车场、厂区道路广场工程、厂区管线工程等共22项未办产权证,详细情况如下:

建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积/数量
1#后尾补漆室	2019/2/25	m ²	99.66
2#后尾补漆室	2019/2/25	m ²	99.66
NG车辆和后尾油漆修整雨棚 1#	2014/5/20	m ²	377.79
NG车辆和后尾油漆修整雨棚 2#	2014/5/20	m ²	1,570.32
南海欧V客车工厂综合办公室	2011/9/5	m ²	844.00
南海工厂 1#雨水提升站工程	2013/9/1	m ²	20.79
南海工厂 2#雨水提升站工程	2013/9/1	m ²	20.79
高速检测台遮雨房	2015/2/15	m ²	142.00
水井(30m)	2012/5/15	个	1.00
水井(29m)	2012/5/15	个	1.00
水井(29m)	2012/5/15	个	1.00
水井(35m)	2012/5/15	个	1.00
试车跑道及成品停放工程	2011/1/15	项	1.00
涉水试验场地	2016/9/18	项	1.00
停车场	2018/10/10	m ²	10,920.00
新厂区围墙 1#	2009/12/10	m	1,200.00
新厂区围墙 2#	2009/12/10	m	2,700.00
停车棚	2011/8/14	m ²	582.06
厂区道路广场工程	2010/11/20	项	1.00
厂区管线工程(含给水、暖通、消防管道等套管工程)	2010/11/20	项	1.00
南海和安园林绿化工程有限公司绿化工程园林基础	2011/12/31	项	1.00
珠江园林建设公司绿化工程园林基础	2011/12/31	项	1.00

本次评估,评估人员主要依据被评估单位提供的购置发票、工程结算书、资

产评估申报表等资料确认其权属，特请报告使用者注意。

（六）评估程序受到限制的情况

1.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建（构）筑物的外貌，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，未对建构筑物的隐蔽工程、结构和材质进行任何测试。

2.评估人员以被评估单位提供的有关工程资料真实有效为前提，通过实地勘察进行判断，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人员使用人员的询问等判断设备状况。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（八）抵押担保事项

无。

本次评估未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜等因素的影响。

（九）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本评估结果是对 2021 年 6 月 24 日这一评估基准日被评估资产的客观公允反映，评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，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。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

（十）其他需要说明的事项

本次评估，企业申报的表外资产共 70 项 4,980 台（套），主要为办公家具类资产，包括：职员椅、会议椅、班前椅、部长桌、培训桌、铁皮柜、茶几、沙发、电视机、衣柜等，本次评估已纳入评估范围。

评估结论是广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的，受本机构

评估人员执业水平和能力的影响。

提请评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

- 1.本资产评估报告使用人为委托人。
- 2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- 4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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专业人员不承担责任。

（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报告使用人外，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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

（六）本评估报告需提交国有资产监督管理部门（或企业主管部门、管理集团等）审查，备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年六月二十八日。

十四、资产评估机构及资产评估师

资产评估师姓名	证书编号	签字	印章
金焱	44170031		
钟波	44190116		

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
法定代表人: 
2021年6月28日

