

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**天津一汽夏利汽车股份有限公司  
拟转让天津一汽华利汽车有限公司  
股权涉及的天津一汽华利汽车有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告**

中林评字[2018]125号  
(共一册, 第一册)



**北京中林资产评估有限公司**  
BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇一八年七月十八日

# 目 录

资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	24
十二、评估报告的使用限制说明 .....	25
十三、评估报告日 .....	26
评估报告附件 .....	28

## 资产评估师声明

一、本评估报告是评估人员依据财政部发布的资产评估基本准则及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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果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、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明、评估结论成立的评估假设和前提条件以及评估报告的使用限制。

## 评估报告摘要

中林评字（2018）第 125 号

北京中林资产评估有限公司接受天津一汽夏利汽车股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对天津一汽夏利汽车股份有限公司拟转让天津一汽华利汽车有限公司股权而涉及天津一汽华利汽车有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2018 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：根据《天津一汽夏利汽车股份有限公司第七届董事会第十二次会议决议》，天津一汽夏利汽车股份有限公司拟转让天津一汽华利汽车有限公司股权，需要对天津一汽华利汽车有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：天津一汽华利汽车有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：天津一汽华利汽车有限公司经审计后申报的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估，评估结论为天津一汽华利汽车有限公司于评估基准日股东全部权益为-96,187.94 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）天津一汽华利汽车有限公司纳入评估范围的部分房产尚未取得房产

证。本次评估中，该部分房屋建筑面积由企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

(二)天津一汽华利汽车有限公司纳入评估范围大部分房屋建筑物已取得权属证书，企业申报建筑面积与房屋权属证书记载面积不一致，本次评估纳入评估范围建（构）筑物面积，由企业管理人员实际测量申报，本次评估以企业申报面积为准，本次评估未考虑权属证书记载建筑面积与企业管理人员实际测量申报建筑面积差异的影响。

(三)纳入评估范围的表外资产包括：2宗国有土地使用权，分别为房地证津字第111011023056号，权利人：天津一汽华利汽车有限公司，坐落西青区中北镇李楼村南，地号：1105-(19)-004西青字5-983；图号4332-500-IV-71,73,83,92,93；使用权类型为出让，用途工业，土地面积156284.2平方米，终止日期2052年6月13日；辰单国有（2008）第023号，土地使用权人一汽华利（天津）汽车有限公司，坐落北辰区韩家墅，地号1310-2-004，图号304-85-5，用途工业，使用权类型出让，土地使用权面积201462.5平方米，终止日期2052年6月13日；上述两宗地为企业出让取得，为账外资产，鉴于委托人及被评估单位要求将其纳入评估范围，本次评估依据不重不漏原则，对纳入评估范围土地使用权进行评估。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2018年6月30日起，至2019年6月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

# 天津一汽夏利汽车股份有限公司拟转让天津一汽华利 汽车有限公司股权涉及的天津一汽华利汽车有限公司 股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

中林评字 (2018) 125 号

天津一汽夏利汽车股份有限公司：

北京中林资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对贵公司拟转让天津一汽华利汽车有限公司股权而涉及天津一汽华利汽车有限公司的股东全部权益价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2018 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

#### (一) 委托人概况

企业名称：天津一汽夏利汽车股份有限公司（以下简称“一汽夏利”）

注册地址：天津市西青区京福公路 578 号

法定代表人：王国强

注册资本：159517.402 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1997 年 08 月 28 日

经营范围：轿车、汽车发动机、汽车零部件、内燃机配件的制造及其售后服务；高科技产品的开发、研制及生产；普通货运；商业的批发及零售；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业自产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零部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

及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；品牌汽车(夏利、威姿、威乐、威志)销售；汽车配件、汽车装具批发、零售；与汽车相关的技术咨询、技术服务(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理)。

## (二) 被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：天津一汽华利汽车有限公司(以下称“一汽华利”)

注册地址：天津市西青区京福公路 576 号

法定代表人：田聪明

注册资本：96000.00 万元人民币

实收资本：96000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1995 年 03 月 20 日

经营范围：生产、销售轿车、微型汽车、轻型汽车及其变型车、医用改装车、各类车型底盘和零部件；提供相关售后服务和咨询服务。(国家有专项专营规定的按规定执行涉及行业许可的凭许可证或批准文件经营)。

### 1. 历史沿革、公司股权结构及变更情况

天津一汽华利汽车有限公司(以下简称 本公司)前身是天津市汽车制造厂，始建于 1965 年，是天津汽车工业的摇篮。1995 年经天津市人民政府批准，与马来西亚金狮速奔产业有限公司合资组建天津华利汽车有限公司，批准证书号为外经贸津外资字[1995]115 号。2002 年 6 月天津汽车工业集团公司将其所持本公司 75% 股权零转让给中国第一汽车集团公司(以下简称 一汽集团)，天津华利汽车有限公司更名为一汽华利(天津)汽车有限公司。2006 年 10 月马来西亚金狮速奔产业有限公司将其持有本公司 25% 的股权全部转让给一汽集团，同时企业性质由外商投资企业变更为内资企业。2008 年 4 月一汽集团将其所持本公司股权全部转让给天津一汽夏利汽车股份有限公司(以下简称 一汽夏利)，成为其全资子公司，一汽华利(天津)汽车有限公司更名为天津一汽华利汽车有限公司。

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，天津一汽华利汽车有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	天津一汽夏利汽车股份有限公司	96000.00	100%
	合计	96000.00	100%

#### 4. 公司主要资产概况

天津一汽华利汽车有限公司主要资产为固定资产、土地使用权，主要资产概况如下：

##### 1、建（构）筑物

建（构）筑物包括房屋、构筑物及其他辅助设施，分布于天津西青区杨柳青和天津北辰区韩家墅两个厂区，申报房屋建筑面积 69,350.37 平方米，主要建筑物有车身车间、装焊车间、装焊车间接跨、总装车间、综合服务楼、综合仓库等，结构主要以砖混、排架为主，房屋建筑物建设年代跨度从 1965 年至 2011 年不等，部分房屋建筑物已处于闲置状态，维护状况一般；构筑物及其他辅助设施主要为道路、300T 蓄水池、深井、围墙等，结构有砖混、砼、钢管等，企业日常维护状况一般。上述资产基本满足现有生产需要。

##### 2、设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子及办公设备

机器设备主要包括闭式双点压力机、冲床、油压机、天车、皮带输送机、综合楼电梯、CO2 焊机、固定点、固定式点(凸)焊机、晶闸管控制 CO2 焊、控制箱、螺柱焊、排烟净化器、悬点变压器、水磨除器、螺杆空气压缩机、储气罐、电力变压器、变压器开关柜、负荷出线开关柜、10KV 电容柜、减压启动柜、高压电缆、扭力扳手测试仪、叉车；电力设备主要有各类变压器、高低压配电柜、10KV 供电配套设备等；水泵空压班设备有各类水泵、废水处理站、空压机、气罐及冷却塔等；其他辅助设备主要包括各类检测试验仪器、衡器及通风设备等。车辆共 1 辆，为货车，车辆正常使用，年检合格；电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括空调、复印机、投影仪、电脑等，分布于公司各部门，均正常使用。

##### 3、土地使用权

企业共有土地使用权 2 宗，分别为房地证津字第 111011023056 号，权利人：



天津一汽华利汽车有限公司，坐落西青区中北镇李楼村南，地号：1105-（19）-004西青字 5-983；图号 4332-500-IV-71,73,83,92,93；使用权类型为出让，用途工业，土地面积 156284.2 平方米，终止日期 2052 年 6 月 13 日；辰单国有（2008）第 023 号，土地使用权人一汽华利（天津）汽车有限公司，坐落北辰区韩家墅，地号 1310-2-004，图号 304-85-5，用途工业，使用权类型出让，土地使用权面积 201462.5 平方米，终止日期 2052 年 6 月 13 日。

## 5. 财务状况表及经营成果

### 财务状况表

金额单位：万元

项目	2018.6.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产	29.98	133.30	257.89	388.70
非流动资产	2,430.04	2,950.63	3,577.76	4,293.49
其中：固定资产	2,430.04	2,950.63	3,577.76	4,293.49
无形资产				
其中：土地使用权				
资产总计	2,460.02	3,083.93	3,835.65	4,682.19
流动负债	117,555.71	111,139.07	100,688.91	87,084.72
非流动负债	3,360.89	2,152.57	2,594.35	685.70
负债总计	120,916.60	113,291.64	103,283.26	87,770.42
所有者权益	-118,456.59	-110,207.71	-99,447.61	-83,088.22

### 经营成果表

金额单位：万元

项目	2018.6.30	2017 年	2016 年	2015 年
一、营业收入	1,929.53	4,500.26	6,535.20	9,474.73
减：营业成本	5,100.99	10,150.09	12,357.78	18,390.43
营业税金及附加	82.66	164.66	194.06	91.21
销售费用				
管理费用	4,724.57	4,828.57	10,178.99	6,321.86

项目	2018.6.30	2017年	2016年	2015年
财务费用	46.46	106.55	40.98	58.04
资产减值损失	275.95	6.01	50.00	-58.38
加：资产处置收益	42.45			
二、营业利润	-8,258.64	-10,745.64	-16,286.61	-15,328.42
加：营业外收入	0.22	0.77	13.81	218.24
减：营业外支出	7.70	15.23	86.58	110.32
三、利润总额	-8,266.11	-10,760.10	-16,359.39	-15,220.50
减：所得税费用				
四、净利润	<b>-8,266.11</b>	<b>-10,760.10</b>	<b>-16359.38546</b>	<b>-15,220.50</b>

上表中列示的财务数据，其中2015年数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计并出具瑞华津审字[2016]12020029号意见审计报告，2016年数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计并出具瑞华津审字[2017]12020029号意见审计报告，2017年数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字（2018）第110ZC3951号意见审计报告，评估基准日2018年6月30日数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同专字（2018）第110ZB4812号审计报告。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关当事方、委托方的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

### （四）委托人和被评估单位的关系

被评估单位天津一汽华利汽车有限公司为委托人天津一汽夏利汽车股份有限公司全资子公司。

## 二、评估目的

根据《天津一汽夏利汽车股份有限公司第七届董事会第十二次会议决议》，天津一汽夏利汽车股份有限公司拟转让天津一汽华利汽车有限公司股权，需要对天津一汽华利汽车有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济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

评估对象为天津一汽华利汽车有限公司的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为天津一汽华利汽车有限公司于评估基准日经审计后申报的全部资产及负债，其中总资产账面价值 2,460.02 万元，负债账面价值 120,916.61 万元，净资产账面价值-118,456.59 万元。账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同专字（2018）第 110ZB4812 号审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	29.98
非流动资产	2,430.04
固定资产	2,430.04
无形资产	
其中：土地使用权	
资产总额	2,460.02
流动负债	117,555.71
非流动负债	3,360.90
负债总额	120,916.61
净资产	-118,456.59

#### (三) 评估对象基本情况

一) 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同专字（2018）第 110ZB4812 号审计报告。

二) 对被评估单位价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

##### 1、建（构）筑物

房屋建筑物包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，分布于天津西青区杨柳青和天津北辰区韩家墅两个厂区，申报房屋建筑面积 69,350.37 平方米，主要建筑物有车身车间、装焊车间、装焊车间接跨、总装车间、综合服务楼、综合仓库等，结构主要以砖混、排架为主，房屋建筑物建设年代跨度从 1965 年至 2011 年不等，部分房屋建筑物已处于闲置状态，维护状况一般；构筑物及其他辅助设施主要为道路、300T 蓄水池、深井、围墙等，结构有砖混、砼、钢管等，企业日常维护状况一般。

## 2、设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子及办公设备

机器设备主要包括闭式双点压力机、冲床、油压机、天车、皮带输送机、综合楼电梯、CO2 焊机、固定点、固定式点（凸）焊机、晶闸管控制 CO2 焊、控制箱、螺柱焊、排烟净化器、悬点变压器、水磨除器、螺杆空气压缩机、储气罐、电力变压器、变压器开关柜、负荷出线开关柜、10KV 电容柜、减压启动柜、高压电缆、扭力扳手测试仪、叉车；电力设备主要有各类变压器、高低压配电柜、10KV 供电配套设备等；水泵空压班设备有各类水泵、废水处理站、空压机、气罐及冷却塔等；其他辅助设备主要包括各类检测试验仪器、衡器及通风设备等。车辆共 1 辆，为货车，车辆正常使用，年检合格；电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括空调、复印机、投影仪、电脑等，分布于于公司各部门，均正常使用。

## 3、土地使用权

企业共有土地使用权 2 宗，分别为房地证津字第 111011023056 号，权利人：天津一汽华利汽车有限公司，坐落西青区中北镇李楼村南，地号：1105-（19）-004 西青字 5-983；图号 4332-500-IV-71,73,83,92,93；使用权类型为出让，用途工业，土地面积 156284.2 平方米，终止日期 2052 年 6 月 13 日；辰单国有（2008）第 023 号，土地使用权人一汽华利（天津）汽车有限公司，坐落北辰区韩家墅，地号 1310-2-004，图号 304-85-5，用途工业，使用权类型出让，土地使用权面积 201462.5 平方米，终止日期 2052 年 6 月 13 日。

## 四、价值类型及其定义

### 1. 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)。经评估人员与委托人充分沟通后,根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,选取适当的价值类型,并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

## 2. 市场价值的定义

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

## 3. 选择价值类型的理由

从评估目的看:本次评估的目的是股权转让,按市场价值评估比较客观、公允;从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

(一) 评估基准日 2018 年 6 月 30 日。

(二) 该基准日按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则,经委托方与本评估机构协商,由委托方确定的。

(三) 本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业经审计的会计报表、企业内外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基准日。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为:

### (一) 经济行为依据

1. 《天津一汽夏利汽车股份有限公司第七届董事会第十二次会议决议》。

## （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《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]36 号）；
9. 《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）
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令)；
15. 《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）；
16. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资产权发(2006)306 号)；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
19. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
24. 其它相关的法律法规文件。

### （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[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

### （四）资产权属依据

1. 土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 房地产权证；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；

2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10 号文）；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕54 号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670 号）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格〔2002〕1980 号）；
6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格〔1999〕1283）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格〔2002〕125 号）；
8. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
10. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
11. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字〔1984〕第 678 号）；
12. 天津市建筑工程预算基价（2016）；
13. 天津市装饰装修工程预算基价（2016）；
14. 天津市安装工程预算基价（2016）；
15. 天津市工程造价信息(2018 年第 6 期)；
16. 《机电产品报价手册》（2018 年）；
17. 企业提供的相关工程预决算资料；
18. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
19. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
20. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
21. 与此次资产评估有关的其他资料。



## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于被评估单位近年来持续亏损，无生产经营计划，未来的持续经营能力存在不确定性，不能够合理预计被评估单位未来的盈利水平，因此本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估

结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

#### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、存货；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金：为银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（2）其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### （3）存货

经核查，在产品全部为钢材质的汽车装配冲压组件，包含各类支架、固定板、加强版、横梁、支座等，为特定车型定制生产，非通用组件。因产品用于的车型多年前已停产，无生产、修理等市场需求，造成库存全部在产品配件积压，无实际用途。因此，本次在产品评估按回收价值进行评估

（4）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

#### 2. 非流动资产的评估

## (1) 建（构）筑物

对建（构）筑物主要采用成本法进行评估。

### 1) 成本法

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### ①建（构）筑物重置全价的确定

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各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各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

#### ②综合成新率的确定

(A) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

其中：

理论成新率 (%) = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%。

## (2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

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

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### 1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备为国产设备

##### ① 重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 其他费用 + 资金成本 - 增值税

##### (A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，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，采用价格指数法进行评估。

##### (B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

##### (C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

##### (D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

##### (E) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

##### (F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按

建设期内均匀性投入计取。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

### ②综合成新率的确定

综合成新率 = 勘察成新率 × 0.6 + 理论成新率 × 0.4

#### (A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

#### (B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### ③评估值的确定

机器设备评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### 2) 车辆的评估

##### ①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

##### ②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

##### ③车辆评估值的确定

评估值 = 车辆重置全价 × 综合成新率

### 3) 电子设备的评估

#### ① 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

#### ② 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

#### ③ 评估价值的确定

评估值 = 电子设备重置全价 × 成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

### (3) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

## 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，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京中林资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

## 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京中林资产评估有限公司于 2018 年 7 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京中林资产评估有限公司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等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (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。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2018 年 7 月 12 日。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员由企业出具承诺函，承诺对申报资产拥有所有权，权属不存在争议，从而确定资产的真实性和合法性。

### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设

备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。由企业出具承诺函，承诺对申报资产拥有所有权，权属不存在争议，从而确定资产的真实性和完整性。

该阶段的工作时间为 2018 年 7 月 12 日—7 月 13 日。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京中林资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产采用资产基础法结果。

#### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京中林资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京中林资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2017 年 7 月 13 日—7 月 18 日。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设：

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖



方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

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

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，天津一汽华利汽车有限公司总资产账面价值为 2,460.02 万元，评估价值为 24,728.67 万元，增值额为 22,268.65 万元，增值率为 905.22%；总负债账面价值为 120,916.61 万元，评估价值为 120,916.61 万元，无增减值；净资产账面价值为 -118,456.59 万元，评估价值为 -96,187.94 万元，增值额为 22,268.65 万元，增值率为 18.80%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	29.98	30.70	0.72	2.40
非流动资产	2,430.04	24,697.97	22,267.93	916.36
其中 固定资产	2,430.04	5,510.06	3,080.02	126.75
无形资产		19,187.91	19,187.91	
土地使用权		19,187.91	19,187.91	
<b>资产总计</b>	<b>2,460.02</b>	<b>24,728.67</b>	<b>22,268.65</b>	<b>905.22</b>
流动负债	117,555.71	117,555.71	-	-
非流动负债	3,360.90	3,360.89	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债总计	120,916.61	120,916.61	-	-
净资产	-118,456.59	-96,187.94	22,268.65	18.80

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

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

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

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

（三）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，纳入评估范围的固定资产、土地使用权评估结论为不含增值税价格。

（四）在评估基准日后，至 2019 年 6 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

天津一汽华利汽车有限公司纳入评估范围的部分房产尚未取得房产证。本次评估中，该部分房屋建筑面积由企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

天津一汽华利汽车有限公司纳入评估范围大部分房屋建筑物已取得权属证书，企业申报建筑面积与房屋权属证书记载面积不一致，本次评估纳入评估范围建（构）筑物面积，由企业管理人员实际测量申报，本次评估以企业申报面积为准，本次评估未考虑权属证书记载建筑面积与企业管理人员实际测量申报建筑面积差异的影响。

纳入评估范围的表外资产包括：2宗国有土地使用权，分别为房地证津字第111011023056号，权利人：天津一汽华利汽车有限公司，坐落西青区中北镇李楼村南，地号：1105-（19）-004西青字5-983；图号4332-500-IV-71,73,83,92,93；使用权类型为出让，用途工业，土地面积156284.2平方米，终止日期2052年6月13日；辰单国有（2008）第023号，土地使用权人一汽华利（天津）汽车有限公司，坐落北辰区韩家墅，地号1310-2-004，图号304-85-5，用途工业，使用权类型出让，土地使用权面积201462.5平方米，终止日期2052年6月13日；上述两宗地为企业出让取得，为账外资产，鉴于委托人及被评估单位要求将其纳入评估范围，本次评估依据不重不漏原则，对纳入评估范围土地使用权进行评估。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归天津一汽华利汽车有限公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

#### （六）评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估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，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（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，建（构）筑物评估结论是在假定被评估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，通过实地勘察做出判断。

## 十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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专业人员不承担责任。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）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。

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒

体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为 2018 年 7 月 18 日。

(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司



资产评估师：赵旭军



资产评估师：宋军彦



二〇一八年七月十八日