

本报告依据中国资产评估准则编制

北汽福田汽车股份有限公司
拟进行冲压业务重组项目
资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0025 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年三月二十日

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： 1111020141202000118

资产评估报告名称： 北汽福田汽车股份有限公司拟进行冲压业务重组项目

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第0025号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨冰（资产评估师）、祝延连（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。

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况 ..	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告的使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
资产评估报告附件	28

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

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

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

北汽福田汽车股份有限公司

拟进行冲压业务重组项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第 0025 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北汽福田汽车股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序对北汽福田汽车股份有限公司冲压业务在 2019 年 12 月 31 日对应的资产组进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据北汽福田汽车股份有限公司党委会决议，北汽福田汽车股份有限公司拟进行冲压业务重组，需要对涉及的资产及负债进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北汽福田汽车股份有限公司冲压业务对应的资产组。

三、评估范围：委托人指定的北汽福田汽车股份有限公司冲压业务涉及的资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法：收益法、资产基础法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用收益法和资产基础法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，冲压业务对应的资产组的评估价值为 19,620.00 万元，较账面净资产 1,719.82 万元增值 17,900.18 万元，增值率 1041%。

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。

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股权对价的决定。

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，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 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理解评估结论，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，并请关注特别事项说明部分的内容。

北汽福田汽车股份有限公司 拟进行冲压业务重组项目 资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0025 号

北汽福田汽车股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序对北汽福田汽车股份有限公司冲压业务在 2019 年 12 月 31 日对应的资产组进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人暨被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北汽福田汽车股份有限公司（以下简称“福田汽车”）

注册地址：北京市昌平区沙河镇沙阳路老牛湾村北

法定代表人：张夕勇

注册资本：667013.12900 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1996 年 08 月 28 日

经营范围：制造汽车（不含小轿车）、农用车、农用机械、摩托车、拖拉机及配件、自行车、建筑材料、模具、冲压件、发动机、塑料机械、塑料制品、板材构件、机械电气设备；互联网信息服务业务；普通货物运输；销售医疗器械；销售汽车、农用车、农用机械、摩托车、拖拉机及配件、自行车、建筑材料、模具、冲压件、发动机、塑料机械、塑料制品、板材构件、机械电气设备；销售钢材、木材、五金交电、钢结构及网架工程施工；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训、技术服务；室内外装饰装潢；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；仓储服务；环境机械及清洁设备的制造（限外埠地区经营）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售第三类医疗器械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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 冲压业务模式

北汽福田汽车股份有限公司冲压业务主要是由福田汽车集团下属唯一一家车身冲压件制造工厂—北京欧曼重型汽车厂进行生产运营，北京欧曼重型汽车厂是北汽福田汽车股份有限公司集团化管理模式下的一个生产经营型事业部，经营冲压业务。坐落于怀柔区。2017 年主供福田戴姆勒、奥铃工厂、宝沃汽车 3 个主机厂冲压件，其中 P/U 产品、欧马可、奥铃产品业务已全部转产。2018 年以后主营业务只剩重卡和宝沃部分产品，其中重卡销售收入占比约 95%，宝沃销售收入占比约 5%。

3. 资产组涉及资产概况

资产组对应的相关资产主要为其他应收款、存货、固定资产及无形资产，主要资产概况如下：

其他应收款为应收的加工费、废料款及与北汽福田汽车股份有限公司结算中心的往来款，账面价值为 117,874,414.56 元。

存货包括原材料、在库周转材料、产成品、在产品及发出商品，主要核算企业生产所需要的材料及销售的产品，账面价值为 24,263,921.04 元。

固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备及电子设备，均在厂区内，账面价值为 67,785,424.13 元。

无形资产主要为土地使用权，宗地面积为 44722.04 平方米，为工业用地，原始入账价值为 7,691,574.24 元，评估基准日账面价值为 4,823,462.40 元。

4. 资产组财务状况及经营成果

模拟财务状况表

单位：元

项目	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	314,859,048.00	187,022,142.84
非流动资产	80,112,914.20	72,863,627.93
资产总计	394,971,962.20	259,885,770.77
流动负债	242,614,927.31	242,687,586.22
非流动负债	0.00	0.00
负债总计	242,614,927.31	242,687,586.22
净资产	152,357,034.89	17,198,184.55

模拟经营成果表

单位：元

项目	2018 年度	2019 年度
营业收入	687,452,967.95	510,334,061.08
营业成本	477,989,899.99	431,149,497.87
利润总额	182,349,359.38	56,819,112.93
净利润	136,707,831.57	42,642,307.05

上述数据，2018—2019 年数据是经北京智富会计师事务所（特殊普通合伙）审计，形成了模拟资产负债表及模拟利润表，并出具了“ZHF 专审字【2020】AU001”无保留意见审计报告。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

二、评估目的

根据北汽福田汽车股份有限公司党委会决议，北汽福田汽车股份有限公司拟

进行冲压业务重组，需要对涉及的资产及负债进行评估，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

评估对象为北汽福田汽车股份有限公司于评估基准日 2019 年 12 月 31 日冲压业务对应的资产组。

（二）评估范围

评估范围为北汽福田于评估基准日冲压业务涉及的资产及负债，其中纳入评估范围内的资产账面价值 25,988.58 万元，负债账面价值为 24,268.76 万元，净资产账面价值为 1,719.82 万元。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

项目名称	账面价值
流动资产	18,702.21
非流动资产	7,286.37
其中：固定资产	6,778.54
在建工程	25.47
无形资产	482.35
土地使用权	482.35
资产总计	25,988.58
流动负债	24,268.76
非流动负债	
负债总计	24,268.76
净资产（所有者权益）	1,719.82

1. 委托人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，评估基准日财务数据经北京智富会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具第 ZHF 专审字【2020】AU001 无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

无。

3. 引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

五、评估基准日

评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《福田汽车集团党委 2019 年第 15 次常委会会议纪要》福田党纪字（2019）22 号文件；
2. 北京汽车集团有限公司专题会会议纪要第 155 号；
3. 北汽福田汽车股份有限公司与天健兴业资产评估有限公司签订的评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2009/5/1）；
2. 《中华人民共和国物权法》（2007/10/1）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018/12/29）；
4. 《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）
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《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）；
7. 《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）；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

9. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801号）；

10. 《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）；

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；

13. 《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）；

14. 《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）；

15. 《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）；

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

17. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）；

18. 北京市国资委、北京市财政局关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见（京国资发〔2017〕10号）；

19. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5号）；

20. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32号）。

（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋所有权证、国有土地使用证。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
5. 被评估单位提供的《收益预测表》；
6. 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

冲压业务作为一个整体，具有独立的盈利能力和运营能力，与企业价值评估

一样，基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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

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。

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，可以对被评估单位冲压业务对应的资产组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，但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，由于企业冲压业务对应的资产组具有独立的获利能力且管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业相关历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业冲压业务对应的资产组未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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。市场法评估数据直接来源于市场，由于资本市场上与被评估单位冲压业务对应的资产组相似的很少，因此本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用收益法和资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得净资产的价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出净资产价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ；

r ：折现率；

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g = 0$;

n : 明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本资产定价模型 $WACC$ 确定。

4) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一般指超额货币资金和交易性金融资产等; 非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

二) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以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、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产；负债包括应付账款、预收账款及其他应付款。

(1) 货币资金：包括库存现金及银行存款。评估人员盘点了现金，并倒轧到基准日现金进行核对；查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款和其他应收款：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；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付账款：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，

按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(5) 存货：主要为原材料、在用周转材料、产成品、在产品及发出商品等。

原材料及在用周转材料：由于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值。

产成品、发出商品：评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

在产品：对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

(6) 其他流动资产：主要为预付的保险费，账面价值为待摊的余额，通过查阅保险合同及相关凭证，按实际需要待摊的金额确定评估值。

(7) 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

被评估单位的非流动资产主要包括固定资产、在建工程及无形资产。

(1) 对房屋、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 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

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：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：

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

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进行修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

（2）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备两大类。

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。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备（或非标设

备) (或全部为国产设备)。

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+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。

对于进口设备购置价, 主要通过有关设备引进合同及进口报关单进行核对, 核实设备的 FOB 或 CIF 价, 以市场现行或最近期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价作为该设备现行购置价。在设备现行购置价的基础上, 考虑该类设备的海外运输保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费、商检费等。对于无法询价的进口设备主要采用价格指数法确定其设备购置价。

(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) 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。

(E) 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) 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电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（3）在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

①开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。

②开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

（4）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，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

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委托合同约定的事项，北京天健兴业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) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 1 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业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、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，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。

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。

(2) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查

各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对欧曼汽车各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

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

依据北京天健兴业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，确定委托评估资产的收益法和资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业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

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。

（二）收益法评估假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 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。

9. 基于资产组--经营体目前的经营方式不发生较大变化，主要体现在（1）生产管理体系和方式不发生重大变化；（2）基于资金占用等财务管理和核算模式不发生重大变化；（3）产品销售对象及定价模式不发生重大变化。

10. 企业未来资本性支出能够按照企业未来预计支出发生；营运资金与预计水平不产生重大变化。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

经收益法评估，冲压业务对应的资产组的评估价值为 19,620.00 万元，较账面净资产 1,719.82 万元增值 17,900.18 万元，增值率 1041%。

（二）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，纳入评估范围内的资产组价值为 7,384.22 万元，较账面净资产 1,719.82 万元，增值 5,664.40 万元，增值率 329.36%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	18,702.21	18,839.91	137.70	0.74
非流动资产	7,286.37	12,813.07	5,526.70	75.85
其中：固定资产	6,778.54	8,846.68	2,068.14	30.51
在建工程	25.47	25.47	-	-
无形资产	482.35	3,940.92	3,458.57	717.02
无形资产—土地使用权	482.35	3,940.92	3,458.57	717.02
资产总计	25,988.58	31,652.98	5,664.40	21.80
流动负债	24,268.76	24,268.76	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	24,268.76	24,268.76	-	-
净资产（所有者权益）	1,719.82	7,384.22	5,664.40	329.36

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、人力资源等，而该等

资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。故本次评估采用收益法的评估结论。

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。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，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。

（四）委估房屋建筑物建筑面积 29132.12 平方米，其中 26145.67 平方米已取得房屋所有权证，证号为 X 京房权证怀字第 002946 号；其他 2986.45 平方米未取得房屋所有权证等权属证明文件。依据已取得的资料，未发现委估房屋建筑物存在抵押、担保等他项权利设置；

（五）委估的实物资产评估时均按不含税价进行测算，评估值为不含增值税金额，提请报告使用者注意；

（六）本次评估未考虑北汽福田汽车股份有限公司冲压业务重组涉及的人员安置及相关重组费用，提请报告使用者注意；

（七）对评估结果进行敏感性分析：

营业收入变动	评估结果	
	变动	变动率
1%	3250	17%

2%	6490	33%
营业成本变动		
1%	2760	14%
2%	5510	28%
折现率		
12%	2270	12%
14%	1930	10%

以上数据分析表明，营业收入及营业成本对于评估结果的影响重大。

（八）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期后事项：

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

十二、资产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；

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

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

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

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）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委托除外；

（七）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，资产

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 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 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。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 3 月 20 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

杨冰



资产评估师：

祝延连



二〇二〇年三月二十日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人产权登记证
- 三、委托人暨被评估单位审计报告（复印件）
- 四、委托人暨被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 五、委托人法人委托书
- 六、委托人暨被评估单位承诺函
- 七、签字资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 十、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十一、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 十二、资产评估委托合同（复印件）