

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
拟转让怀柔重型机械工厂
部分资产项目
资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1726 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



二〇二〇年三月十二日

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： 1111020141202000111

资产评估报告名称： 北汽福田汽车股份有限公司拟转让怀柔重型机械
工厂部分资产项目

资产评估报告文号： 天兴评报字（2019）第1726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： 祝延连(资产评估师)、杨冰(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 | 5 |
| 三、评估对象和评估范围 | 5 |
| 四、价值类型 | 7 |
| 五、评估基准日 | 7 |
| 六、评估依据 | 7 |
| 七、评估方法 | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 14 |
| 九、评估假设 | 16 |
| 十、评估结论 | 17 |
| 十一、特别事项说明 | 17 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明 | 18 |
| 十三、资产评估报告日 | 19 |
| 资产评估报告附件 | 21 |

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
拟转让怀柔重型机械工厂
部分资产项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 1726 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，主要采用成本法，按照必要的评估程序，对北汽福田汽车股份有限公司拟转让的怀柔重型机械工厂部分资产在 2019 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：《福田汽车集团党委 2020 年第 1 次常委会会议纪要》福田党纪字（2020）2 号文件同意北汽福田汽车股份有限公司怀柔重型机械工厂资产转让方案，相关资产经北交所进行挂牌转让。

根据上述会议纪要，北汽福田汽车股份有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对其申报的拟转让资产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北汽福田汽车股份有限公司拟转让怀柔重型机械工厂的部分资产。

三、评估范围：北汽福田汽车股份有限公司拟转让怀柔重型机械工厂的部分资产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 11 月 30 日。

六、评估方法：主要为成本法。

七、评估结论：

经评估，本次评估北汽福田汽车股份有限公司拟转让怀柔重型机械工厂的资产账面价值为 95,341.44 万元，评估价值为 109,668.84 万元，增值额为 14,327.40



万元，增值率为 15.03%，本次评估结果不包含增值税。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率（%） |
|-------------|------------------|-------------------|------------------|--------------|
| 固定资产 | 59,314.93 | 66,389.72 | 7,074.79 | 11.93 |
| 无形资产 | 36,026.51 | 43,279.12 | 7,252.61 | 20.13 |
| 资产总计 | 95,341.44 | 109,668.84 | 14,327.40 | 15.03 |

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。

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 11 月 30 日起，至 2020 年 11 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，并请关注特别事项说明部分的内容。

北汽福田汽车股份有限公司
拟转让怀柔重型机械工厂部分资产项目
资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1726 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，主要采用成本法，按照必要的评估程序，对北汽福田汽车股份有限公司拟转让怀柔重型机械工厂的部分资产在 2019 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人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

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：667013.129000 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、机械电器设备；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、机械电器设备；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. 企业简介及历史沿革

怀柔重型机械工厂是福田汽车集团六大核心战略业务之一，主要包括泵车、搅拌车、车载泵、汽车起重机。研发中心、营销中心位于北京市怀柔区。

投资规模：已形成宣化、北京两大生产制造基地，占地共计 1000 余亩。其中，宣化工厂占地面积 400 余亩，共计投资两次，近 30 亿元，解决了产能瓶颈问题。自 2005 年投产以来，累计实现产值 150 亿元，曾是福田汽车重型机械产业的重要生产制造基地。

（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《福田汽车集团党委 2020 年第 1 次常委会会议纪要》福田党纪字（2020）2 号文件精神，同意北汽福田汽车股份有限公司怀柔重型机械工厂资产转让方案，相关资产经北交所进行挂牌转让，故北汽福田汽车股份有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对其申报的拟转让资产的市场价值进行评估，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

评估对象为北汽福田汽车股份有限公司拟转让怀柔重型机械工厂的部分资

产。

（二）评估范围

评估范围为北汽福田汽车股份有限公司于评估基准日纳入评估范围的未经审计的相关资产，包括固定资产以及无形资产。

固定资产中的房屋建筑物共有 16 栋，生产厂房主要为 1 号联合厂房、怀柔重机 2 号厂房、怀柔重机返修调试车间、怀柔重机履带吊整机精饰厂房、怀柔重机钢材库等，配套厂房包括怀柔重机锅炉房、空压站房、怀柔重机水泵房、10KV 开闭所、重机办公楼等，总建筑面积 179,323.96 平方米，不动产权证号分别为京（2019）怀不动产权第 0000209 号和京（2019）怀不动产权第 0000210 号，证载权利人为北汽福田汽车股份有限公司；构筑物及管道沟槽共有 21 项，主要为工厂配套建设使用。固定资产中的机器设备主要包括电梯、变配电设备、污水处理设备以及锅炉等。至评估基准日，办公楼在正常使用，厂房未进行生产，暂作为物流库房使用，配套站房暂时闲置；配套设备均在正常使用中。

无形资产—土地使用权共 2 宗，为怀柔重型机械工厂区使用，不动产权证号分别为京（2019）怀不动产权第 0000209 号和京（2019）怀不动产权第 0000210 号，证载权利人为北汽福田汽车股份有限公司，全部为出让方式取得，用地性质全部为工业，土地总面积 400,032.23 平方米，土地使用期限均至 2062 年 4 月 23 日，至评估基准日剩余使用年限 42.40 年。

委托申报的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

资产评估申报汇总表

单位：万元

| 项目名称 | 账面价值 |
|------|-----------|
| 固定资产 | 59,314.93 |
| 无形资产 | 36,026.51 |
| 资产总计 | 95,341.44 |

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 11 月 30 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 2020 年第 1 次常委会会议纪要》福田党纪字[2020]2 号；
2. 资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《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）
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 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]36 号）；
6. 《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）；
7. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（京国资发[2008]5 号）；

8. 《企业国有资产交易监督管理办法》京国资发【2017】10号；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《关于印发〈中央企业资产评估项目核准工作指引〉的通知》（国资发产权〔2010〕71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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
22. 《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2号文）；
23. 其它相关的法律法规文件。

（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——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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47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；
2. 不动产权证书；
3. 土地使用权出让合同；
4. 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. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
3. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字〔1984〕第678号）；
4. 《关于征收城市基础设施建设费的函》（怀政函〔2007〕148号）
5. 《北京市建设工程预算定额》（2012）；
6. 《北京市建设工程造价定额》（2012）；
7. 北京市住房和城乡建设委员会关于印发《关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见》的通知（京建发〔2016〕116号）；
8. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准；
9. 《建筑安装工程工期定额》建设部建标（2000）38号文；
10. 北京市工程造价信息；
11. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；

12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
13. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估资产的特点，固定资产采用成本法确定委估资产的市场价值；无形资产—土地使用权经过评估人员的实地勘察及分析论证，采用基准地价修正法和成本法进行评估。委估资产为办公房屋、厂房、构筑物及相应配套设备以及工业性质厂区内的土地使用权，该类型资产在市场上的转让、出租实例较少，很难找到相似度较高的交易及出租实例，因此市场价格及租金价格较难取得，故无法采用市场法和收益法进行评估，因此本次评估仅采用成本法。具体如下：

（一）房屋建（构）筑物

采用重置成本法进行评估，本次评估结果不含增值税。

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

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据北京市现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%。

（二）机器设备

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

1. 机器设备的评估

评估值=重置全价×综合成新率

（1）机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

（A）设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

（B）运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，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) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、建设项目勘察设计费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率。

(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。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

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

(2) 综合成新率的确定

(A) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

① 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，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

② 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%

(B) 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) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2. 逾期服役电子设备的评估

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。

(三) 土地使用权

土地估价选用的评估方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法是按照《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评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法。待估宗地位于怀柔区庙城镇桃山村东，宗地用途为工业用地，相邻周边近期无类似用途土地出让实例，因此不适宜采用市场法进行评估；待估宗地位于北京市基准地价范围内，北京市基准地价修正体系完备，各修正系数数据来源可靠，具备较强参考性，因此评估人员认为可以采用基准地价修正法进行评估；待估宗地近几年有较多实际征地案例可作为参考，可采用成本法进行测算；待估宗地所在区域无类似土地开发、及出租情况，不适用假设开发法和收益法评估。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修正法和成本法进行评估。

1. 基准地价修正法是利用当地城镇土地定级评估成果，通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出评估对象的宗地地价，其计算公式为：

$$P=P' \times (1 + \sum K) \times \text{使用年期修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{土地开发程度修正系数}$$

$$\sum K=K1+K2+\dots+Kn$$

公式中：P——待估土地价格

P' ——土地所在区域所属级别的基准地价

ΣK ——影响土地价格的区域因素及个别因素之和

$K_1 + K_2 + \dots + K_n$ ——分别为土地在各个因素条件下的修正系数

2. 成本法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本原理是对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（其实质来源于土地增值），从而求得出让土地价格。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 有关税费 + 土地增值收益。

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 2019 年 12 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申报明细, 评估人员针对实物资产采用不同的核查方式进行查证, 以确认资产的真实准确。

委估资产为土地使用权、房屋建筑物及配套机器设备。评估人员查阅了不动产权证, 确认委估资产的合法性, 并核对土地使用权权利人、土地用途、使用权性质、土地面积、使用权终止日期等内容; 根据权证附表核对房屋建筑物的建筑面积; 同时查阅了相关工程的设计、施工文件, 工程承包合同, 工程款项结算资料、设备购置合同发票等, 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。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

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，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史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评估结果。

(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

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. 原地续用假设：原地续用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的资产使用地点的一种假设。假定资产是在不经过移动，仍在原地继续使用下去。在原地续用假设下，没有考虑资产使用地点变动而发生的费

用。

十、评估结论

经评估，本次评估北汽福田汽车股份有限公司拟转让怀柔重型机械工厂的资产账面价值为 95,341.44 万元，评估价值为 109,668.84 万元，增值额为 14,327.40 万元，增值率为 15.03%，本次评估结果不包含增值税。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 (%) |
|------|-----------|------------|-----------|---------|
| 固定资产 | 59,314.93 | 66,389.72 | 7,074.79 | 11.93 |
| 无形资产 | 36,026.51 | 43,279.12 | 7,252.61 | 20.13 |
| 资产总计 | 95,341.44 | 109,668.84 | 14,327.40 | 15.03 |

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。评估结论不当被认为是对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) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

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,房屋、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。

(五) 本次评估资产价值不含增值税。

(六) 本次委估资产的账面价值未经审计。

(七) 本次委估土地使用权设定容积率与实际容积率不一致,本次评估按土地出让合同约定的容积率计算。

(八) 本评估结果可能存在个别数据加总后与相关数据汇总数存在尾差情况,系电脑进行数据计算时四舍五入造成,并不影响评估结果的使用。

(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对其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 11 月 30 日至 2020 年 11 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、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 3 月 12 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

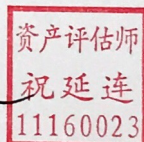
资产评估师：

杨冰



资产评估师：

祝延连



二〇二〇年三月十二日