

本资产评估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  
拟收购相关资产用于抵债涉及的  
河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、  
电子设备、土地使用权市场价值评估项目  
资产评估报告

国融兴华评报字[2023]第 040103 号

(共一册，第一册)



评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2023 年 10 月 17 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202301691
合同编号:	国融兴华(2023)040102
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2023]第040103号
报告名称:	北汽福田汽车股份有限公司拟收购相关资产用于抵债涉及的河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权市场价值评估项目
评估结论:	292,238,553.07元
评估报告日:	2023年10月17日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	李娜 (资产评估师) 会员编号: 11180021 郭正伟 (资产评估师) 会员编号: 11050082
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年11月03日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	5
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	9
七、 评估方法 .....	13
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	18
九、 评估假设 .....	19
十、 评估结论 .....	20
十一、 特别事项说明 .....	22
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	24
十三、 资产评估报告日 .....	25
十四、 评估机构和资产评估师签章 .....	26
资产评估报告附件 .....	27

## 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、本资产评估机构及其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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产由委托人、产权持有人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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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

## 拟收购相关资产用于抵债涉及的

## 河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、

## 电子设备、土地使用权市场价值评估项目

## 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2023]第 040103 号

本摘要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理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北汽福田汽车股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北汽福田汽车股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北汽福田汽车股份有限公司拟收购相关资产用于抵债涉及的河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《福田汽车集团党委会议纪要》(福田党纪字[2023]16号)，北汽福田汽车股份有限公司拟收购河北雷萨重型工程机械有限责任公司相关资产用于抵债，为此需对涉及的河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

评估对象：河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权资产。

评估范围：河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权。详见下表：

项目名称	账面价值
房屋建(构)筑物	18,467.21
电子设备	62.22

金额单位：人民币万元

账  
面  
价  
值



北汽福田汽车股份有限公司拟收购相关资产用于抵债涉及的河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、机器设备、土地使用权市场价值评估项目评估报告

项目名称	账面价值
土地使用权	5,048.26
合计	23,577.69

评估基准日：2023年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：房屋建(构)筑物、电子设备-成本法

土地使用权-成本逼近法、市场比较法

具体评估结论如下：

截止评估基准日2023年06月30日，河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权资产在本次评估基准日的市场价值为29,223.86万元。评估价值为不含税价。评估结论详见下表：

金额单位：人民币万元

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%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	23,577.69	29,223.86	5,646.17	23.95
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 可供出售金融资产	-	-	-	-
5 其他债权投资	-	-	-	-
6 持有至到期投资	-	-	-	-
7 长期应收款	-	-	-	-
8 长期股权投资	-	-	-	-
9 其他权益工具投资	-	-	-	-
10 其他非流动金融资产	-	-	-	-
11 投资性房地产	-	-	-	-
12 固定资产	18,529.43	20,676.46	2,147.03	11.59
13 在建工程	-	-	-	-
14 工程物资	-	-	-	-
15 固定资产清理	-	-	-	-
16 生产性生物资产	-	-	-	-
17 油气资产	-	-	-	-
18 无形资产	5,048.26	8,547.40	3,499.14	69.31
19 开发支出	-	-	-	-

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%
20 商誉	-	-	-	-
21 长期待摊费用	-	-	-	-
22 使用权资产	-	-	-	-
23 递延所得税资产	-	-	-	-
24 其他非流动资产	-	-	-	-
25 资产总计	23,577.69	29,223.86	5,646.17	23.95
26 流动负债	-	-	-	-
27 非流动负债	-	-	-	-
28 负债合计	-	-	-	-
29 净资产(所有者权益)	23,577.69	29,223.86	5,646.17	23.95

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

纳入评估范围的部分房产尚未办理房屋所有权证书，河北雷萨重型工程机械有限责任公司承诺未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用，未办理房产证的房屋工程量的确定方法及如果和以后办理房产证的面积有差异，以办理产权证的面积为准，未办理产权证书的房屋详见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑 结构	建成 年月	单 位	建筑 面积	账面价值	
						原值	净值
1	空压机房	砖混	2018-01	m <sup>2</sup>	65.00	446,602.03	380,249.71
2	调试大棚及物流办公区域	简易	2012-09	m <sup>2</sup>	493.00	254,700.86	10,188.03
3	物流库房办公区	简易	2014-10	m <sup>2</sup>	100.00	90,000.00	19,800.00
4	危废库房	砖混	2018-01	m <sup>2</sup>	140.00	271,844.72	215,301.01
5	ATM 机机房	砖混	2012-11	m <sup>2</sup>	77.55	50,000.00	2,000.00

## 北汽福田汽车股份有限公司

### 拟收购相关资产用于抵债涉及的

### 河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、

### 电子设备、土地使用权市场价值评估项目

### 资产评估报告

国融兴华评报字[2023]第 040103 号

北汽福田汽车股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，房屋建(构)筑物、电子设备采用成本法，土地使用权采用成本逼近法、市场比较法，按照必要的评估程序，对北汽福田汽车股份有限公司拟收购相关资产用于抵债涉及的河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权在 2023 年 6 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为北汽福田汽车股份有限公司，产权持有人为河北雷萨重型工程机械有限责任公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括相关监管部门、资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

##### (一) 委托人简介

名称：北汽福田汽车股份有限公司

统一社会信用代码：911100001012029043

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：常瑞

注册资本：800376.3475 万元人民币

成立日期：1996 年 08 月 28 日



营业期限：1996年08月28日至2046年08月27日

住 所：北京市昌平区沙河镇沙阳路老牛湾村北

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）产权持有人简介

企业名称：河北雷萨重型工程机械有限责任公司(简称“雷萨重机”)

统一社会信用代码：91130705MA0CN0R21J

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：159200 万元人民币

法定代表人：席俊

成立日期：2018年8月30日

注册地址：河北省张家口市宣化区宣府大街202号

经营范围：一般项目：建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；特种设备销售；汽车销售；汽车零部件及配件制造；汽车零部件批发；汽车零部件零售；润滑油销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；机动车修理和维护；货物进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路机动车辆生产；特种设备制造；第三类医疗器械经营；酒类经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

### （三）委托人与产权持有人之间的关系

产权持有人为委托人的孙公司。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人、相关监管部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

根据《福田汽车集团党委会议纪要》(福田党纪字[2023]16号)，北汽福田汽车股份有限公司拟收购河北雷萨重型工程机械有限责任公司相关资产用于抵债，为此需对涉及的河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

## 三、 评估对象和评估范围

### （一）评估对象

河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权资产。

### （二）评估范围

河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
------	------

项目名称	账面价值
房屋建(构)筑物	18,467.21
电子设备	62.22
土地使用权	5,048.26
合计	23,577.69

### (三) 实物资产的分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建(构)筑物、电子设备、电子设备。实物资产的类型及特点如下：

#### 1、房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 31 项，账面原值为 279,199,892.19 元，账面净值为 174,008,853.72 元，主要为结构厂房、生产厂房、办公楼、警卫室、联合厂房、车间等。房屋建筑物 26 项已办理不动产权证书，证号分别为《冀(2019)宣化区不动产权第 0010340 号》、《冀(2019)宣化区不动产权第 0011652 号》，记载所有权人为河北雷萨重型工程机械有限责任公司。房屋建筑物建成于 2005-0218 年，2022 年 12 月正式停产，主要厂房等资产处于闲置状态，正常对房屋建筑物进行保养；大部分为砖混、钢结构，建筑面积共 104,155.03 平米。

评估基准日部分厂房内部存在一个或多个沟槽，会影响到厂房的后续使用。需对沟槽进行填充、修复、平整，以恢复厂房的正常使用。

构筑物共计 45 项，账面原值 69,131,387.55 元，账面净值 10,663,198.13 元。构筑物主要包括道路、围墙、绿化、系统工程。

以上资产均位于河北省张家口市宣化区宣府大街 202 号，截至本次评估基准日，厂房类资产处于闲置状态，其他资产正常使用。

#### 2、电子设备

纳入评估范围的电子设备类资产 69 项，主要包括服务器、油烟净化器、视频监控系統、机柜、服务器等，上述设备均正常使用中。

### (四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

#### 1、账面记录的无形资产状况：

纳入评估范围的无形资产为河北雷萨重型工程机械有限责任公司名下一宗土地使用权，账面原值为 83,847,019.48 元，账面净值为 50,482,607.42 元。该宗地已取得不动产权证书，证号分别为《冀(2019)宣化区不动产权第 0010340 号》、《冀

《(2019)宣化区不动产权第 0011652 号》，证载权利人河北雷萨重型工程机械有限责任公司，证载土地使用权类型为出让，证载土地用途为工业用地，证载土地使用权面积为 261,388.24 平方米。土地不存在抵押诉讼等他项权利，评估范围内的房屋建(构)筑物均为此宗地上资产，部分房屋建(构)筑物未纳入评估范围，具体资产以委托方提供的清单为准。宗地详细情况如下：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	使用权类型	土地用途	土地终止年期	证载面积(m <sup>2</sup> )
冀(2019)宣化区不动产权第 0011652 号、冀(2019)宣化区不动产权第 0010340 号	厂区用土地	宣化区中山大街 32 号院	出让	工业用地	2054-05	261,388.24

## 2、账面未记录的无形资产状况

无

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

## 四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象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。

## 五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2023 年 6 月 30 日；由委托人确定评估基准日。

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内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、 评估依据

### (一)经济行为依据

1、《福田汽车集团党委会议纪要》(福田党纪字[2023]16 号)；

### (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)；

2、《中华人民共和国公司法》(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、《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 97 号);
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议);
- 5、《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);
- 6、《国有资产评估管理办法》(2020 年国务院令第 732 号);
- 7、《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);
- 8、《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);
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令);
- 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》(2019 年 3 月 2 日修订);
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年国资委、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、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);
- 15、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);
- 17、《关于深化增值税改革有关政策的公告》国家税务总局发布 2019 年第 14 号);
- 18、《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);
- 21、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)。
- 22、《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);
- 23、《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);

24、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

25、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)

26、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

27、《关于进一步加强财会监督工作的意见》的通知(中办发[2023]4号)

28、《中华人民共和国土地管理法》(一九八六年六月二十五日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

29、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号)

30、中华人民共和国土地管理法实施条例(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)

31、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5号);

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

33、其他相关的法律法规文件等。

### (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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

7、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

8、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39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、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 13、《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》中评协[2019]39号；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

#### (四)权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、产权持有人的不动产权证书；
- 3、主要设备购置合同、发票，以及有关资料；
- 4、其他权属文件。

#### (五)取价依据

- 1、《机电产品报价手册》(2023年)；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《河北省建筑工程概算定额》(2018)
- 4、《河北省安装工程概算定额》(2018)
- 5、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》(2012)
- 6、《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》的通知(冀建市[2019]3号)
- 7、张家口市工程造价信息(2023年第4期)
- 8、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)
- 9、建设工程监理与相关服务收费标准(2018最新)
- 10、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知(发改价格[2015]299号)
- 11、《招标代理服务收费管理暂行办法》[发改办价格[2003]857号]
- 12、全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)
- 13、产权持有人提供的相关工程预决算资料；
- 14、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。

## (六)其他参考依据

- 1、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 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、产权持有人提供的资产清单及评估申报表
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、 评估方法

### (一)评估方法介绍

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，本次评估选用成本法对河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建筑物、电子设备进行评估，选用市场比较法和成本逼近法对土地使用权资产进行评估。

评估方法选择理由如下：

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。由于本次评估目的为北汽福田汽车股份有限公司拟收购相关资产，且资产均符合以上条件，故本次采用成本法进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产。由于本次评估范围的资产不具有独立获利能力，无法量化其对未来收益的贡献，鉴于此种情况，本次不宜采用收益法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称，由于本次评估资产不能从市场找到可比实例，本次不宜采用市场法。

### 1、房屋建筑物

根据本次委估的房屋建筑物的特点，评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

1)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、贷款利率及财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税，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。成本法计算公式如下：

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

#### ①重置全价

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

#### A、建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算；评估人员根据工程结算，选用《河北省建筑工程概算定额》(2018)、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》(2012)、《河北省安装工程概算定额》(2018)，关于重新调整《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》的通知(冀建市[2019]3号)及张家口市工程造价信息(2023年第4期)等相关信息确定直接工程费，得出建安工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其他费用表

序号	费用名称	费用标准	不含税	计算公式	取价依据
1	建设单位管理费	1.10%	1.10%	建安工程费×计费费率	财建[2016]504号
2	勘察设计费	2.63%	2.48%	建安工程费×计费费率	参考市场价(发改价格[2015]299号)

3	工程监理费	1.77%	1.67%	建安工程费×计费费率	参考市场价(发改价格 [2015]299号)
4	工程招投标代理 服务费	0.05%	0.05%	建安工程费×计费费率	参考市场价(发改价格 [2015]299号)
5	可行性研究费	0.30%	0.28%	建安工程费×计费费率	参考市场价(发改价格 [2015]299号)
6	环境影响评价咨 询费	0.08%	0.08%	建安工程费×计费费率	参考市场价(发改价格 [2015]299号)
		5.93%	5.66%		

### C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑；2023 年 06 月 20 日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告标准如下：

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	3.55

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

#### 2)成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2=(剩余使用年限)/(剩余使用年限+房屋已使用年限)×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 N=勘察成新率 N1×50%+理论成新率 N2×50%

#### 3)评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

## 2、电子设备

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

### ①重置全价的确定

对于办公电子设备，由于这些设备安装均非常简单或无需安装，以现行市场的购置价并抵扣的增值税后作为重置全价。

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。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于使用时间较长无法查询市场价的电子设备采用二手价确定评估值。

## 3、土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》，土地评估方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的评估方法。

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。本次评估中，当地土地交易市场较为活跃，因此适宜采用市场比较法。

收益法也叫收益还原法，是根据待估宗地未来年度正常纯收益(地租)，以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的评估方法。因待估宗地未来年度正常纯收益不能合理确定，因此不适合采用收益法。

假设开发法是从待估宗地上所建造的房屋等建筑物正常市场交易下的预期销售收入中减去建筑物建造成本及建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、税费及正常利润后的价格余额，将此价格余额作为待估土地价格的一种评估方法。本次评估中，因待估宗地为已经开发完毕的用地，因此不适宜采用假设开发法。

基准地价系数修正法是在已公布基准地价及其修正体系的地区,通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限、容积率等影响地价因素的比较分析,将基准地价修正为估价对象宗地价格的一种土地估价方法。本次评估中,因查询不到基准地价系数修正体系,因此不适用采用基准地价系数修正法。

成本逼近法是从土地成本构成的角度去估算地价,以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础,加以适当的投资利息和利润,再加上土地所有权的增值收益,以此确定土地价格的方法。成本逼近法适用于土地市场狭小,可以找到征地补偿信息的土地。可以查询到委估宗地征地补偿信息,因此委估宗地适宜采用成本逼近法的评估方法进行评估。

综上分析,评估中根据资产现实状况和资料收集情况,主要采用市场比较法和成本逼近法对委估资产进行评估。

#### 市场比较法

市场比较法指求取一宗土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别修正得出评估对象的价格的一种方法。其基本计算公式为:

$$\text{地价} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中: P-可比交易实例价格

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

C-土地年期修正

D-区域因素修正系数

E-个别因素修正系数。

#### 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本计算公式为:

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

委估土地价格=土地价格 $\times(1+\text{区位及个别条件修正率})\times\text{使用年期修正系数}$

## 八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

### (三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1、 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2、 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

#### 3、 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### 4、 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

## 5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### (七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

### (一) 基本假设

1、公开市场假设,即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断;

2、交易假设,即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一

个最基本的前提假设：

3、持续使用假设，即假设被评估资产在可预见的将来不会因为各种原因而停止使用，而是合法地持续不断地使用下去。

## (二) 一般假设

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、假设和产权持有人相关的利率、汇率、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；

3、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

## (三) 特殊假设

1、本次评估假设产权持有人提供的基础资料、申报资料真实、准确、完整。

2、假设纳入评估范围的各项房产产权属清晰，资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

本资产评估报告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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对北汽福田汽车股份有限公司拟收购相关资产涉及的河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建筑物、电子设备、土地使用权市场价值进行了评估。本次评估采用成本法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

### (一) 评估结论

截止评估基准日 2023 年 06 月 30 日，河北雷萨重型工程机械有限责任公司房屋建(构)筑物、电子设备、土地使用权资产在本次评估基准日的市场价值为 29,223.86 万元。评估价值为不含税价。评估结论详见下表：

金额单位：人民币万元

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%

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%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	23,577.69	29,223.86	5,646.17	23.95
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 可供出售金融资产	-	-	-	-
5 其他债权投资	-	-	-	-
6 持有至到期投资	-	-	-	-
7 长期应收款	-	-	-	-
8 长期股权投资	-	-	-	-
9 其他权益工具投资	-	-	-	-
10 其他非流动金融资产	-	-	-	-
11 投资性房地产	-	-	-	-
12 固定资产	18,529.43	20,676.46	2,147.03	11.59
13 在建工程	-	-	-	-
14 工程物资	-	-	-	-
15 固定资产清理	-	-	-	-
16 生产性生物资产	-	-	-	-
17 油气资产	-	-	-	-
18 无形资产	5,048.26	8,547.40	3,499.14	69.31
19 开发支出	-	-	-	-
20 商誉	-	-	-	-
21 长期待摊费用	-	-	-	-
22 使用权资产	-	-	-	-
23 递延所得税资产	-	-	-	-
24 其他非流动资产	-	-	-	-
25 资产总计	23,577.69	29,223.86	5,646.17	23.95
26 流动负债	-	-	-	-
27 非流动负债	-	-	-	-
28 负债合计	-	-	-	-
29 净资产（所有者权益）	23,577.69	29,223.86	5,646.17	23.95

## (二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

### 1、评估结果与账面价值比较变动情况



评估结果与账面价值比较，评估增值 5,646.17 万元，增值率为 23.95 %。与账面价值比较，其中：

(1)固定资产：评估价值为 20,676.46 万元，与账面价值比较评估增值 2,147.03 万元，增值率为 11.59%。

(2)无形资产：评估价值为 8,547.40 万元，与账面价值比较评估增值 3,499.14 万元，增值率为 69.31%。

## 2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较，出现部分增减值。主要表现在以下几方面：

### 1)房屋建筑物

房屋建筑物评估原值增值是资产建造年代较早，人材机价格上涨造成原值增值；净值增值是因为企业采用的会计折旧年限短于房屋建筑物的经济使用年限；构筑物原值减值主要是由于构筑物中改造、洽商等费用单独列示一项资产，评估时已考虑基准日评估范围内各项资产本身的结构、设施、设备、土建、改建、扩建、更新等方面，改造、洽商费用评估为零导致。净值增值是因为企业采用的会计折旧年限短于房屋建筑物的经济使用年限。

### 2)设备

电子设备评估原值减值的主要原因是：一是由于购置较早的在用电子设备采用二手市场价评估，二是由于电子设备更新换代较快，市场价呈下降趋势所致。净值增值的主要原因是由于企业的会计折旧年限短于电子设备的经济年限所致。

### 3) 土地使用权

土地使用权增值原因是企业取得土地时点到评估基准日土地价格上涨；企业采用的会计折旧年限为平均年限法，土地年期修正不是简单的以平均年限测算，导致评估增值。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整

性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任;资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(二)本评估报告的评估结论未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响;未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化;

(三)评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任;资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围;

(四)重要的利用专家工作及报告情况

无利用专家工作及报告情况

(五)纳入评估范围的部分房产尚未办理房屋所有权证书,河北雷萨重型工程机械有限责任公司承诺未办理房屋所有权证的房产归属其所有,不存在任何产权纠纷及相关债务。本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提下做出的,亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用,未办理房产证的房屋工程量的确定方法及如果和以后办理房产证的面积有差异,以办理产权证的面积为准,未办理产权证书的房屋详见下表:

序号	建筑物名称	建筑 结构	建成 年月	单 位	建筑 面积	账面价值	
						原值	净值
1	空压机房	砖混	2018-01	m <sup>2</sup>	65.00	446,602.03	380,249.71
2	调试大棚及物流办公区域	简易	2012-09	m <sup>2</sup>	493.00	254,700.86	10,188.03
3	物流库房办公区	简易	2014-10	m <sup>2</sup>	100.00	90,000.00	19,800.00
4	危废库房	砖混	2018-01	m <sup>2</sup>	140.00	271,844.72	215,301.01
5	ATM 机机房	砖混	2012-11	m <sup>2</sup>	77.55	50,000.00	2,000.00

(六)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能

对评估结论的影响；

未发现

(七)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

纳入评估范围的有部分管线，空间分布相对分散，且均为地下隐蔽工程，无法破路对管网情况实际勘查，考虑到工程的特殊性及其复杂性，本次清查主要通过以企业申报工程量为基础，评估人员进行抽查核实。由于测量工具、地形地势等客观因素的局限性，以及企业未提供工程结算、财务资料等因素，申报工程量与实际工程量可能会存在误差。如有误差应以实际为准，评估值也相应调整。

(八)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

评估基准日部分厂房内部存在一个或多个沟槽，会影响到厂房的后续使用。需对沟槽进行填充、修复、平整，以恢复厂房的正常使用。委托方工程部对厂房的修复费用进行了专业评估，并出具了详细的费用确认，包括具体的修复项目、所需材料、人工费用以及其它相关成本。本次评估修复费用的确认参考委托方提供的数据。

(九)本次仅对委估资产进行评估，未考虑该部分资产可能承担的债权债务及或有负债等对评估结论的影响。

(十)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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的除外；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,经所出资企业备案后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2023 年 10 月 17 日。

## 十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2023年10月17日