

北京新能源汽车股份有限公司
拟进行重大资产重组项目

评估报告

天兴评报字（2017）第 1028 号
（共十册，第一册）



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

二〇一八年一月十八日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	5
一、委托人、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	5
二、评估目的	24
三、评估对象和评估范围	24
四、价值类型及其定义	28
五、评估基准日	28
六、评估依据	29
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程和情况	50
九、评估假设	52
十、评估结论	53
十一、特别事项说明	53
十二、评估报告的使用限制说明	59
十三、评估报告日	59
评估报告附件	61

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。

北京新能源汽车股份有限公司 拟进行重大资产重组项目

评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 1028 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京汽车集团有限公司和成都前锋电子股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对重大资产重组事宜而涉及的北京新能源汽车股份有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 10 月 31 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《关于成都前锋电子股份有限公司股权分置改革和重大资产重组方案的决议》（京汽集董决字[2018]1 号），成都前锋电子股份有限公司拟进行重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金，需要对北京新能源汽车股份有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象：北京新能源汽车股份有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京新能源汽车股份有限公司的整体资产，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：2017 年 10 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法和市场法。

七、评估结论

（一）资产基础法评估结论

北汽新能源总资产账面价值为 2,246,710.06 万元，总负债账面价值为 600,431.51 万元，净资产账面价值为 1,646,278.55 万元。

经资产基础法评估，总资产评估价值为 2,296,103.72 万元，总负债评估价值为 567,397.16 万元，净资产评估价值为 1,728,706.56 万元。

评估汇总情况详见下表：

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%
1	流动资产	1,731,697.58	1,732,278.09	580.51	0.03
2	非流动资产	515,012.48	563,825.63	48,813.15	9.48
3	其中：长期股权投资	29,900.13	59,498.44	29,598.31	98.99
4	投资性房地产	295.40	5,081.27	4,785.87	1,620.13
5	固定资产	245,157.61	253,787.81	8,630.20	3.52
6	在建工程	23,088.15	22,163.10	-925.05	-4.01
7	无形资产	125,591.07	210,893.69	85,302.62	67.92
8	无形资产—土地使用 权	19,549.59	25,294.55	5,744.96	29.39
9	其他	90,980.12	12,401.32	-78,578.80	-86.37
10	资产总计	2,246,710.06	2,296,103.72	49,393.66	2.20
11	流动负债	548,911.30	548,911.30	-	-
12	非流动负债	51,520.21	18,485.86	-33,034.35	-64.12
13	负债总计	600,431.51	567,397.16	-33,034.35	-5.50
14	净资产（所有者权益）	1,646,278.55	1,728,706.56	82,428.01	5.01

（二）市场法评估结论

采用市场法评估后的北汽新能源股东全部权益评估价值为 2,884,955.47 万元，相比母公司账面净资产评估增值 1,238,676.92 万元，增值率 75.24%。

（三）评估结果的最终确定

本次评估，我们分别采用市场法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 1,156,248.91 万元。

资产基础法是从资产重置的角度反映企业价值，其估值结果难以准确反映企业各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力及风险；而企业的市场价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对企业未来收益的预期，市场法的评估结果更能准确反映被评估企业未来的经营收益及风险，以及市场对标的资产目前的价值的认同和判断。

同时，考虑到北汽新能源属于纯电动车生产企业，新能源车行业为新兴行业，企业现有账面的资产和负债不能综合反映企业全部资产和负债的价值；而公开资本市场近两年相关上市公司并购新能源汽车整车公司的交易案例较多，且交易案例的市场信息、财务信息等披露充分，相关资料可以从公开渠道获得，市场交易价格相对透明，结合本次评估目的，采用市场法评估更具有说服力，故本次评估选用市场法评估结论。

即：北京新能源汽车股份有限公司股东全部权益价值为 2,884,955.47 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。

我们特别强调：评估意见仅作为进行委估目的之经济行为的价值参考依据。

评估报告使用权归委托人所有并使用，未经委托人及我公司书面同意，此报告或报告中的任何部分不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

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 2017 年 10 月 31 日起，至 2018 年 10 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。

北京新能源汽车股份有限公司 拟进行重大资产重组项目 评估报告

天兴评报字（2017）第 1028 号

北京汽车集团有限公司、成都前锋电子股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，对重大资产重组目的而涉及的北京新能源汽车股份有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 10 月 31 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人之一概况

企业名称：北京汽车集团有限公司（简称：北汽集团）

注册资本：人民币 454,933.2035 万元

法定代表人：徐和谊

注册地址：北京市顺义区双河大街 99 号

企业类别：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可经营项目：制造汽车（含轻型越野汽车、轻、微型客货汽车、多功能车、专用车、轿车）、农用机械、农用运输车、摩托车、内燃机及汽车配件。

一般经营项目：授权内的国有资产经营管理；投资及投资管理；制造销售汽车、农用机械、农用运输车、非道路车辆、摩托车、内燃机、汽车配件、机械设备、电器设备；货物进出口；代理进出口；汽车租赁；技术开发；技术服务；技术咨询；设计、制作、代理、发布国内外广告；信息咨询；设备安装；房地产开发、销售自行开发的商品房；出租办公用房；物业管理；劳务派遣；汽车企业管理技术培训；工程勘察设计；

建设工程项目管理；仓储服务；计算机系统服务。

（二）委托人之二

企业名称：成都前锋电子股份有限公司（简称：前锋电子）

统一社会信用代码：915101002019727706

注册资本：19,758.600000 万人民币

法定代表人：杨维彬

注册地址：成都市武侯区人民南路四段1号

企业类别：其他股份有限公司(上市)

经营范围：电子、通信、计算机、光机电一体化技术的开发、研制、技术服务及咨询；技术开发、技术服务、技术咨询；生产、销售电子产品、通信设备、机电设备、仪器仪表、计算机及配件；项目开发、投资与管理；商品销售（国家限制流通品除外）；经营本企业自产机电产品（不含汽车），成套设备及相关技术的出口业务；经营公司生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件及技术的进口业务；开展本企业进料加工和“三来一补”业务；经营其他无需许可或审批的合法项目。（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）。

（三）被评估单位概况

1、公司注册情况

企业名称：北京新能源汽车股份有限公司（简称：北汽新能源）

注册地址：北京市大兴区采育镇经济开发区采和路1号

法定代表人：徐和谊

统一社会信用代码：91110000696364303P

注册资本：529,772.60 万元

企业类型：股份有限公司（非上市、外商投资企业投资）

成立时间：2009年10月23日

经营范围：许可经营项目：装配新能源汽车动力模块（具体包括动力模块电机系统装配、动力模块电池系统装配及动力模块电控系统装配）；一般经营项目：筹备新能源汽车整车、纯电动汽车、混合动力汽车的生产项目；销售新能源汽车动力模块系统零部件；技术开发、

技术转让、技术咨询。

2、公司股东及发展状况

北京汽车新能源汽车有限公司（以下简称“北汽新能源”）于 2009 年 11 月 14 日在大兴区采育经济开发区挂牌成立，注册资本为 1 亿元，是由北京汽车工业控股有限责任公司（现更名为“北京汽车集团有限公司”，以下简称“北汽集团”）以货币出资设立，并经北京正瑞华会计师事务所有限责任公司于 2009 年 10 月 23 日出具正瑞华验字（2009）第 2049 号验资报告予以验证。

2010 年 10 月 16 日，北汽集团与北京汽车股份有限公司签订股权出资（转让）协议：原由北汽集团持有的北汽新能源 100% 股权转由北京汽车股份有限公司持有，并于 2010 年 10 月 26 日办理了工商变更登记。

2011 年 9 月，北京汽车股份有限公司对其进行增资，增加注册资本 2 亿元，2011 年 9 月 23 日新增注册资本 20000 万元，变更后注册资本为 30000 万元，并经北京永拓会计师事务所有限公司于 2011 年 9 月 23 日出具京永验字(2011)第 22021 号验资报告予以验证。

2013 年 10 月，北京汽车股份有限公司将持有的北汽新能源 100% 股权转让给北京汽车集团有限公司并办理了工商变更。

之后，北京工业发展投资管理有限公司（简称“工业投资”）、北京国有资本经营管理中心（简称“国管中心”）、北京电子控股有限责任公司（简称“北电控”）对北汽新能源进行投资，同时北京汽车集团有限公司对北汽新能源进行增资，并于 2014 年 2 月 14 日完成注资工商变更手续。

2014 年 3 月，北汽集团作为发起人，联合工业投资、国管中心、北电控对北汽新能源进行改制重组，共同成立北京新能源汽车股份有限公司（简称“北汽新能源”），新能源公司注册资本为 20 亿元，其中北汽集团股权占比 60%、工业投资占比 25%，国管中心占比 10%，北电控占比 5%。

2016 年 4 月，北汽新能源进行了增资扩股，新增股数 12 亿股，增资金额为 30.72 亿元，新增股东 22 个，并完成工商变更。

2017 年 7 月，北汽新能源进行了 B 轮融资，新增股数 22 亿股，增资金额为 116.6 亿元，股东增加到 36 个。目前北汽新能源的股权结构如下：

截至本次评估基准日，北汽新能源注册资本为 529,772.60 万元。各股东认缴注册资本及占比情况如下表所示：

序号	北汽新能源股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例
1	北京汽车集团有限公司	154,243.87	154,243.87	29.12%
2	北京工业发展投资管理有限公司	50,000.00	50,000.00	9.44%
3	北京国有资本经营管理中心	20,000.00	20,000.00	3.78%
4	北京电子控股有限责任公司	10,000.00	10,000.00	1.89%
5	北京汽车股份有限公司	43,160.00	43,160.00	8.15%
6	芜湖信石信冶投资管理合伙企业(有限合伙)	37,000.00	37,000.00	6.98%
7	深圳井冈山新能源投资管理有限公司	25,360.00	25,360.00	4.79%
8	北京星网工业园有限公司	22,666.00	22,666.00	4.28%
9	山东滨州渤海活塞股份有限公司	20,800.00	20,800.00	3.93%
10	戴姆勒大中华区投资有限公司	20,800.00	20,800.00	3.93%
11	宁波梅山保税港区国轩高科新能源汽车产业投资中心(有限合伙)	20,000.00	20,000.00	3.78%
12	置悦(上海)投资中心(有限合伙)	17,526.20	17,526.20	3.31%
13	合肥国轩高科动力能源有限公司	12,000.00	12,000.00	2.27%
14	天津中冀汇鑫企业管理合伙企业(有限合伙)	10,000.00	10,000.00	1.89%
15	上海中平国瑞并购股权投资基金合伙企业(有限合伙)	10,000.00	10,000.00	1.89%
16	深圳泛海云腾投资合伙企业(有限合伙)	10,000.00	10,000.00	1.89%
17	深圳欧菲光科技股份有限公司	8,000.00	8,000.00	1.51%
18	泛海股权投资管理有限公司	7,000.00	7,000.00	1.32%
19	天津金星投资有限公司	5,300.00	5,300.00	1.00%
20	宁德时代新能源科技股份有限公司	4,000.00	4,000.00	0.76%
21	孚能能源(赣州)投资基金(有限合伙)	3,135.00	3,135.00	0.59%
22	北京奥博华泰投资有限公司	2,200.00	2,200.00	0.42%
23	庞大汽贸集团股份有限公司	2,000.00	2,000.00	0.38%
24	中山大洋电机股份有限公司	1,800.00	1,800.00	0.34%
25	北京首钢绿节创业投资有限公司	1,500.00	1,500.00	0.28%
26	北京成成清洁能源科技有限公司	1,400.00	1,400.00	0.26%
27	万帮新能源投资集团有限公司	1,200.00	1,200.00	0.23%
28	江西清控荷塘投资管理有限公司	1,200.00	1,200.00	0.23%
29	中冠宝投资有限责任公司	1,200.00	1,200.00	0.23%
30	北京天相创业投资管理顾问有限公司	1,200.00	1,200.00	0.23%
31	常州鹏盈创梦实业投资合伙企业(有限合伙)	1,098.81	1,098.81	0.21%
32	常州鹏盈致远实业投资合伙企业(有限合伙)	1,092.92	1,092.92	0.21%
33	奇虎三六零软件(北京)有限公司	1,000.00	1,000.00	0.19%
34	优能尚卓(天津)资产管理合伙企业(有限合伙)	789.80	789.80	0.15%
35	北京优能尚卓创业投资基金(有限合伙)	600.00	600.00	0.11%
36	北京韬蕴新能源投资管理有限公司	500.00	500.00	0.09%
	合计	529,772.60	529,772.60	100.00%

备注：戴姆勒受让部分北汽新能源股权尚需取得国家发改委、北京市商务委员会审批后办理交割手续。

3、公司主要资产状况

北汽新能源的主要资产包括：北汽新能源开展新能源汽车生产、经营活动占用的各项资源，主要包括土地使用权、房屋建筑物、设备以及技术类无形资产。

纳入评估范围的土地使用权共涉及土地七宗。总面积 435,485.26 平方米，为

企业以出让方式或者股东实物出资取得，纳入评估范围内的土地办理了相应的产权证，部分土地产权证正在办理变更手续，详见评估范围介绍。

纳入本次评估范围的房屋建筑物有试制试验车间、试验中心等共计建筑面积 319,490.34 平方米。详见评估范围介绍。

机器设备主要分为生产用设备、试验设备、试制设备等。主要包括整车车间生产线、整车车间检测线、底盘测功机、电池测试与模拟系统、元孚试验台等专用设备；数控折弯机、万能铣床、摇臂钻床、叉车等通用设备；方向盘总成、背门饰板总成、右悬置固定支架、车身地板改制焊装模具等工装模具。

技术类无形资产共计 2209 项。其中已经获得授权专利 618 项，已经受理但是尚未获得授权的专利 1591 项。详见评估范围介绍。

产能利用情况：根据北汽新能源的生产基地规划，后续主要的生产基地包括采育基地、莱西基地、常州基地、镇江基地、昆明基地等五个生产基地，其中：采育基地已于 2011 年形成单班 2 万辆生产能力，后续预计扩大产能到 10 万辆的生产规模；青岛基地一期已于 2015 年底建成投产，形成 5 万辆生产能力，青岛二期预计 2020 年底建成，形成 15 万辆生产能力，另外根据北汽新能源与山东青岛莱西市政府签订的《莱西二期合作协议》预留三期产能为 10 万辆；常州基地一期将于 2016 年底改造完成投产，形成 5 万辆生产能力，常州二期预计 2018 年建成投产，形成 15 万辆生产能力；镇江基地高端纯电动轿车一期项目目前也列入公司规划，2019 年下半年建成投产，计划产能 15 万辆，二期项目规划达到 30 万辆整车生产能力，预计 2022 年投产，该投资项目需要报送江苏省经济和信息化委员会批准；黄骅基地是北汽新能源的乘用车和商用车的生产基地，规划产能 10 万辆，2019 年下半年建成投产，该投资项目需要报送河北省经济和信息化委员会批准，目前正在北汽集团审批中；昆明基地是年产 5 万辆整车基地，以小型车生产为主。预计 2019 年 3 月正式投产。

随着采育基地、莱西基地、常州基地、镇江基地、昆明基地等五大基地的投产，北汽新能源将形成全国最大的新能源乘用车生产能力，总设计产能约为 80~85 万辆/年。

单位：万辆

产能及销量		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
产能	采育基地	2	2	2	2	10	10	10	10
	莱西基地	5	15	15	25	25	25	25	25
	常州基地	5	5	5	5	5	5	5	5

镇江基地				15	15	15	30	30
昆明基地			5	5	5	5	5	5
黄骅基地			10	10	10	10	10	10
合计	12	22	37	62	70	70	85	85
销量目标	10	17	27	40	48	55	63	80
产能是否满足要求	满足							

生产经营资质：国家发展改革委关于北京新能源汽车股份有限公司纯电动乘用车建设项目核准的批复发改产业[2016]562号批复，2016年4月份北京新能源汽车股份有限公司获得纯电动乘用车资质，并于2016年12月能够获得通过，2017年北京新能源汽车生产的产品直接销售给北京新能源汽车营销有限公司后，将整车含补贴的全额销售收入确认收入。

4、北汽新能源旗下子公司概况

北汽新能源的长期股权投资，共计15家，包括全资子公司3家，控股子公司1家，非控股公司11家。具体明细如下：

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	投资额(万元)	取得方式
1	北京新能源汽车营销有限公司	北京市	北京	汽车销售	2,000.00	100.00	2,000.00	投资设立
2	北京恒誉新能源汽车租赁有限公司	北京市	北京	汽车租赁	10,000.00	60.00	6,000.00	投资设立
3	北汽新能源汽车常州有限公司	江苏省常州市	常州	生产整车及零配件	14,000.00	100.00	-	无偿划转
4	北京匠芯电池科技有限公司	北京市	北京	电池供应	20,000.00	50.00	10,000.00	投资设立
5	北汽大洋电机科技有限公司	北京市	北京	经营电机	6000.00	49.00	2940.00	投资设立
6	北京金渔阳区域电动小客车出租有限公司	北京市	北京	经营出租业务	500.00	20.00	100.00	投资设立
7	北京绿谷区域电动小客车出租有限公司	北京市	北京	经营出租业务	450.00	22.22	100.00	投资设立
8	北京西门子汽车电驱动系统(常州)有限公司	江苏省常州市	常州	经营出租业务	24000.00	40.00	9600.00	投资设立
9	北汽特来电(北京)新能源科技有限公司	北京市	北京	充电桩	10,000.00	10.00	1,000.00	投资设立
10	赣州市豪鹏科技有限公司	赣州	赣州	锂电池	5,000.00	10.00	500.00	投资设立
11	北京轻享科技有限公司	北京市	北京	共享电车	1,000.00	100.00	1,000.00	投资设立
12	北京智能车联产业创新中心有限公司	北京市	北京	电车系统技术	6000.00	10.00	600.00	参股取得
13	云南北汽科技有限公司	云南省	昆明	设计、研发和销售汽车	100.00	49.00	49.01	投资设立
14	北汽新能源硅谷研发公司	北京市	北京	研发中心	300.00	34.00	101.68	投资设立
15	北京菲特奥智慧出行科技有限公司	北京市	北京	充电服务	700.00	7.00	0	尚未投资

备注：北京菲特奥智慧出行科技有限公司自 2016 年 5 月成立以来，北汽新能源尚未履行出资。

北汽新能源所属 15 家公司的概况如下：

(1) 北京新能源汽车营销有限公司

北京新能源汽车营销有限公司成立于 2014 年 11 月 4 日，位于北京市大兴区采育经济开发区采和路 1 号；截至评估基准日，注册资本 2000 万元，由北京新能源汽车股份有限公司投资设立，主要经营业务为汽车销售、新能源动力模块系统零部件及汽车零部件批发。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并口径		母公司口径	
	2017.10.31	2016.12.31	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	334,994.93	362,459.70	227,943.24	362,270.17
负债总计	360,042.82	365,153.72	248,052.15	361,700.72
净资产	-25,047.88	-2,694.01	-20,108.91	569.45

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并口径		母公司口径	
	2017年1-10月	2016年	2017年1-10月	2016年
一、营业收入	341,663.28	426,158.48	171,346.25	430,198.00
二、营业成本	307,539.78	363,500.89	158,705.04	364,587.49
三、营业利润	-22,289.83	7,513.23	-20,645.54	11,324.64
四、净利润	-22,353.87	7,956.01	-20,678.36	11,062.19
五、归属母公司的净利润	-21,890.09	8,467.59		

(2) 北京恒誉新能源汽车租赁有限公司

北京恒誉新能源汽车租赁有限公司成立于 2014 年 6 月 28 日，位于北京市北京经济技术开发区荣华南路 16 号 1 幢 13-16 层，截至评估基准日，注册资本 10000 万元，由北京新能源汽车股份有限公司和上海鹏瞻投资有限公司共同出资设立，其中北京新能源汽车股份有限公司出资 6000 万元，占 60% 股权，主要经营业务为新能源电动汽车的租赁，截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并口径		母公司口径	
	2017.10.31	2016.12.31	2017.10.31	2016.12.31

资产总计	19,222.42	21,562.79	19,144.69	21,547.41
负债总计	18,590.10	18,496.49	17,952.07	18,142.34
净资产	632.32	3,066.30	1,192.62	3,405.07

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并口径		母公司口径	
	2017年1-10月	2016年	2017年1-10月	2016年
一、营业收入	3,544.28	3,767.96	2,556.94	3,260.34
二、营业成本	3,845.13	5,204.57	2,874.46	4,655.78
三、营业利润	-2,340.76	-3,982.12	-2,119.37	-3,816.03
四、净利润	-2,433.98	-3,667.34	-2,212.45	-3,500.75
五、归属母公司的净利润	-2,433.98	-3,667.34		

(3) 北汽新能源汽车常州有限公司

北汽新能源汽车常州有限公司是北汽新能源的全资子公司，2015年3月16日，常州市武进区国有资产监督管理办公室出具了《关于将英田汽车股权无偿划转给北京新能源汽车股份有限公司的批复》；2015年3月19日，常州英田汽车有限公司（北汽新能源汽车常州有限公司曾用名）完成上述股权转让的工商变更登记手续，相关资产移交给北京新能源汽车股份有限公司；2015年12月1日，北京市国资委出具《关于同意北京新能源汽车股份有限公司以无偿划转方式受让江苏武进出口加工区投资建设有限公司持有的常州英田汽车有限公司100%股权的批复》；北汽新能源将无偿划转取得的常州英田汽车有限公司100%股权。截至评估基准日，注册资本14000万元，北汽新能源持有其100%股权，主要经营业务为汽车整车、底盘、发动机、前后桥及其零部件的等的开发、设计、生产、销售、售后服务。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	105,483.11	51,649.87
负债总计	89,008.25	36,087.99
净资产	16,474.86	15,561.88

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年1-10月	2016年
------	------------	-------

一、营业收入	37,719.29	657.09
二、营业成本	34,296.17	925.19
三、营业利润	1,214.28	-4,740.43
四、净利润	912.98	5,172.50

(4) 北京西门子汽车电驱动系统（常州）有限公司

北京西门子汽车电驱动系统（常州）有限公司成立于 2015 年 1 月 6 日，位于江苏省常州市武进区阳湖西路 66 号，截至评估基准日，公司注册资本 24000 万元，由北京新能源汽车股份有限公司、西门子（中国）有限公司和西门子国际贸易（上海）有限公司共同出资设立，其中北京新能源汽车股份有限公司出资 9600 万元，占公司 40% 股权，主要经营业务为电机的研发和生产。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	12,528.76	17,641.86
负债总计	6,249.83	2,994.31
净资产	6,278.93	14,647.55

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年1-10月	2016年
一、营业收入	1,162.56	1,290.37
二、营业成本	1,584.66	2,935.77
三、营业利润	-8,541.37	-7,267.82
四、净利润	-6,838.40	-5,490.81

(5) 北汽大洋电机科技有限公司

北汽大洋电机科技有限公司是由北京汽车新能源汽车有限公司与中山大洋电机股份有限公司合资创建的专业电机制造企业，于 2010 年 12 月挂牌成立（2011 年 8 月份完成注册），注册资金 6000 万人民币，其中：北京汽车新能源汽车有限公司以现金出资 2940 万元，占 49% 股权，中山大洋电机股份有限公司以现金出资 3060 万元，占 51% 股权。目标是借助北京汽车集团有限公司的新能源汽车技术研发、资源集约、产业整合的项目管理平台，结合大洋电机国内领先的专业化电机研发制造能力，打造电动汽车驱动系统和整车控制系统研发及生产制造的领军企

业。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	8,893.27	16,614.83
负债总计	4,925.49	11,967.84
净资产	3,967.79	4,646.99

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年1-10月	2016年
一、营业收入	6,726.70	20,454.17
二、营业成本	6,334.07	19,302.58
三、营业利润	-680.20	261.98
四、净利润	-679.20	261.98

(6) 北京金渔阳区域电动小客车出租有限公司

北京金渔阳区域电动小客车出租有限公司成立于2012年3月31日，北汽新能源投资100万元，占20%股权，公司主要经营密云县区域电动出租汽车。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	2,757.25	1,187.63
负债总计	2,128.24	1,090.85
净资产	629.01	96.78

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年1-10月	2016年
一、营业收入	324.52	41.80
二、营业成本	-	-
三、营业利润	-341.99	-15.67
四、净利润	32.23	-1.56

(7) 北京绿谷区域电动小客车出租有限公司

北京绿谷区域电动小客车出租有限公司成立于2012年4月17日，北汽新能源投资100万元，占22.22%股权，公司主要经营平谷区域电动出租。截至评估基准

日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	7,062.98	6,816.16
负债总计	7,692.96	-
净资产	-967.50	-785.71

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年1-10月	2016年
一、营业收入	968.12	872.32
二、营业成本	1,967.98	2,092.83
三、营业利润	-1,183.18	-1,415.56
四、净利润	337.52	-181.79

(8) 北京匠芯电池科技有限公司

北京匠芯电池科技有限公司成立于2016年6月7日，位于北京市经济技术开发区西环南路26号院30号楼9层B1023室，由北京新能源汽车股份有限公司和新乡电池研究院各出资1000万元成立，新能源汽车股份有限公司占50%股权。主要经营业务为技术开发、技术咨询等。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	2,107.17	2,064.91
负债总计	270.88	47.90
净资产	1,836.29	2,017.01

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年1-10月	2016年
一、营业收入	20.51	100.00
二、营业成本	17.65	
三、营业利润	-180.38	22.68
四、净利润	-180.72	17.01

(9) 北汽特来电（北京）新能源科技有限公司

北汽特来电（北京）新能源科技有限公司成立于 2015 年 9 月 22 日，北汽新能源投资 2000 万元，占 10% 股权，公司主要经营充电设施网络的技术推广服务。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	26,030.93	22,105.71
负债总计	12,640.31	9,447.30
净资产	13,390.62	12,658.41

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 1-10 月	2016 年
一、营业收入	1,768.67	921.98
二、营业成本	3,011.99	784.41
三、营业利润	-2,409.99	-1,102.36
四、净利润	-2,322.29	-1,034.96

(10) 赣州市豪鹏科技有限公司

赣州市豪鹏科技有限公司成立于 2010 年 9 月 21 日，北汽新能源 2016 年投资 500 万元，占 10% 股权，公司主要经营充废旧二次电池回收、处置、再生利用与销售。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31	2016.12.31
资产总计	11,984.36	8,201.48
负债总计	9,097.62	6,231.58
净资产	2,886.74	1,969.90

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 1-10 月	2016 年
一、营业收入	9,987.08	1,438.76
二、营业成本	8,183.71	1,213.80
三、营业利润	657.22	100.42
四、净利润	953.51	102.66

(11) 北京轻享科技有限公司

北京轻享科技有限公司成立于 2016 年 12 月 08 日，北汽新能源 2016 年投资 1000 万元，占 100% 股权，主要经营共享汽车。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并口径	母公司口径
	2017.10.31	2017.10.31
资产总计	1,894.02	1,724.04
负债总计	1,836.12	1,560.74
净资产	57.90	163.29

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并口径	母公司口径
	2017 年 1-10 月	2017 年 1-10 月
一、营业收入	303.64	265.52
二、营业成本	579.60	445.88
三、营业利润	-942.11	-836.71
四、净利润	-942.10	-836.71
五、归属母公司的净利润	-942.10	

(12) 北京智能车联产业创新中心有限公司

北京智能车联产业创新中心有限公司成立于 2016 年 10 月 26 日，北汽新能源参股投资成立，注册资本为 6000.00 万元，北汽新能源占 10%，公司主要从事纯电动车的系统开发，基于宽带移动互联网的智能汽车与智慧交通应用。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31
资产总计	5,157.57
负债总计	71.86
净资产	5,085.71

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 1-10 月
------	---------------

一、营业收入	0
二、营业成本	-
三、营业利润	-314.29
四、净利润	-314.29

(13) 云南北汽科技有限公司

云南北汽科技有限公司成立于 2016 年 12 月 26 日，北汽新能源发起设立，注册资本 100.00 万元，北汽新能源占 49.00%，公司主要设计、研发和销售汽车。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31
资产总计	100.37
负债总计	0.39
净资产	99.98

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 1-10 月
一、营业收入	0
二、营业成本	-0.06
三、营业利润	0.06
四、净利润	-0.02

(14) 北汽新能源硅谷研发公司 (BAIC EV R&D SILICON VALLEY INC)

北汽新能源硅谷研发公司成立于 2015 年 8 月 21 日，北汽新能源参股成立，注册资本 300 万元，北汽新能源占比为 34%，公司主要协助北汽新能源实现电动汽车整个产业链上的资源整合。截至评估基准日，财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.10.31
资产总计	292.39
负债总计	0.00
净资产	292.39

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年1-10月
一、营业收入	0
二、营业成本	39.60
三、营业利润	-39.60
四、净利润	-39.60

(15) 北京菲特奥智慧出行科技有限公司

北京菲特奥智慧出行科技有限公司成立于2016年5月19日，北汽新能源预计投资700万元参股成立，该公司注册资本10000万元，北汽新能源占比为7%，公司主要协助北汽新能源实现电动汽车技术推广、提供充电服务。截至评估基准日，北汽新能源尚未履行出资。

5、公司主营业务概况

北汽新能源主营业务为纯电动新能源汽车与核心零部件的研发、生产、销售和服务，是国内少数掌握纯电动汽车三电系统核心技术及整车集成匹配技术的新能源汽车企业，是目前国内纯电动汽车技术能力最强、产品线最丰富、示范应用规模最大、市场占有率最高、产业链最完整的新能源汽车企业之一，目前已初步形成覆盖北京、辐射全国的产业布局。

北汽新能源于2016年4月取得整车生产资质，取得整车生产资质前，公司主要生产动力模块，并向北京汽车销售，生产动力模块已经完成了整车生产的绝大部分，也实现了整车的绝大部分价值，北京汽车在动力模块基础上加装车身，形成整车并对外销售。北汽新能源取得整车生产资质后，北汽新能源自主研发、生产及销售全新平台车型；同时，北汽新能源也基于成本效益、国家新能源汽车产业政策等原因，主要与北京汽车合作生产以北京汽车传统车型改造的新能源汽车，即合作车型。

在产品方面，北汽新能源以客户需求为导向，贯彻“大、中、小”、“高、中、低”产品战略，截至本报告书签署之日，北汽新能源目前共完成了包括新平台车型EC180、EC200、LITE以及合作车型EU、EX、EH系列等多款纯电动汽车产品开发和量产，产品覆盖A00级、A0级、A级、B级等，续航里程最高已突破400公里，实现细分市场全覆盖。2016年，公司推出了ARCFOX高端品牌，成为国内首家在新能源汽车领域实现双品牌的企业。北汽新能源在售主要新能源车型情况如下：

序号	车辆名称	车辆类型	具体图示
----	------	------	------

		全新平台车型	
1	EC180	纯电动轿车	
2	EC200	纯电动轿车	
3	LITE	纯电动轿车	
		主要合作车型	
1	EU400	纯电动轿车	
2	EU260	纯电动轿车	
3	EX260	纯电动轿车	
4	EH300	纯电动轿车	
5	威旺407EV	纯电动厢式运输车	

6、北汽新能源取得整车生产资质后的业务模式

取得整车生产资质后，北汽新能源自主研发、生产及销售全新平台车型，同时也基于成本效益、国家新能源汽车产业政策等原因，主要与北京汽车合作生产以北京汽车传统车型改造的新能源汽车合作车型。

(1) 新平台车型

北汽新能源基于全新平台，根据新能源汽车轻量化、电驱动系统布置等特别

需求，从源头开始进行整车的研发设计。除核心的电池、电机及电控系统（以下简称“三电系统”）外，还掌握底盘、车身、电子电器等其他整车模块的核心技术，独立进行全部整车部件的采购，在自有生产基地生产并通过北汽新能源营销公司对外销售。新平台车型包括 EC180、EC200 和 LITE 等车型。

北汽新能源主要采取“以销定产”的生产模式。销售部首先会在年底制定出下一年的销售计划，同时还会在每个月底制定下一个月的销售计划，提前预估下一个月各个产品的大致销售量，生产部结合销售计划和各个车间的实际生产能力制定相应的生产计划。北汽新能源的产品全年销售情况不一，因而实际的生产活动都是根据销售情况进行灵活调整，各个车间也会根据生产情况对生产人员进行适时调整，从而确保生产效率发挥最大。

（2）合作车型（共享平台车型）

合作车型，即基于传统车改造的车型。北汽新能源主要与北京汽车合作，合作研发生产基于北京汽车已经在工业和信息化部公告的自主品牌传统燃油车产品，通过对其动力系统改造形成的纯电动新能源乘用车产品。

在合作车型模式下，北汽新能源负责三电系统及相关零部件的研发及产品供应。具体来看，北汽新能源主要负责三电系统中驱动电动机、电控系统核心技术研发和制造；电池方面，北汽新能源主要负责电池统一采购及其软硬件开发与测试体系搭建。北京汽车提供底盘、车身、电子电器等其他整车模块的技术，并负责最终的生产组装。生产完成后，北京汽车将合作车型的新能源汽车销售给北汽新能源营销公司，并由北汽新能源营销公司统一对外销售。由于合作车型均是在北京汽车已有传统车型基础上进行重新设计和改造，可最大程度利用现有车型资源，节约新能源车型的开发成本。合作车型包括 EU、EX、EH 系列等多款纯电动汽车产品开发和量产。

7、公司财务状况及经营成果

根据北汽新能源提供的会计报表和审计报告，合并口径及母公司口径的 2015 年度、2016 年度及评估基准日的财务状况和经营成果如下表所示：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并口径			母公司口径		
	2017.10.31	2016.12.31	2015.12.31	2017.10.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产	1,919,485.50	1,349,172.39	349,260.84	1,731,697.58	1,029,086.89	301,239.28
非流动资产	588,765.38	286,807.98	233,957.64	515,012.48	229,820.72	227,489.77

其中：长期股权投资	7,713.73	10,996.40	66,507.74	29,900.13	32,182.80	93,465.93
投资性房地产	295.40	341.15	349.68	295.40	341.15	349.68
固定资产	307,415.34	115,594.96	56,614.24	245,157.61	74,792.90	35,017.21
在建工程	45,313.24	33,149.48	25,919.60	23,088.15	11,034.75	23,252.42
无形资产	133,345.07	62,583.05	43,178.22	125,591.07	54,944.84	35,746.61
其他	94,682.60	64,142.94	41,388.16	90,980.12	56,524.28	39,657.91
资产总计	2,508,250.88	1,635,980.37	583,218.48	2,246,710.06	1,258,907.61	528,729.05
流动负债	812,540.53	1,069,720.81	351,355.33	548,911.30	711,175.85	278,441.98
非流动负债	84,773.00	71,041.39	54,686.79	51,520.21	47,124.37	50,827.62
负债总计	897,313.53	1,140,762.20	406,042.12	600,431.51	758,300.22	329,269.60
净资产	1,610,937.35	495,218.17	177,176.36	1,646,278.55	500,607.38	199,459.46
归母公司权益合计	1,611,637.05	494,480.50	174,460.16			

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并口径			母公司口径		
	2017年1-10月	2016年	2015年	2017年1-10月	2016年	2015年
一、营业收入	737,705.88	347,090.26	471,210.43	635,455.72	689,309.72	292,553.88
减：营业成本	631,596.68	313,906.59	490,064.30	562,185.66	659,039.71	272,042.00
营业税金及附加	2,674.26	1,701.28	366.52	1901.466775	916.100699	67.286886
销售费用	61,018.73	55,021.78	20,692.55	1104.174849	77.165159	897.588801
管理费用	41,233.45	46,895.84	27,951.11	37,549.81	41,641.91	21,082.25
财务费用	-5,052.01	-307.64	445.99	-5098.649202	-377.036902	327.758411
资产减值损失	-3,237.53	11,162.04	3,377.75	-3,497.18	7,532.65	1,785.98
加：投资收益	-3,236.08	15,233.44	-6,151.42	-3,236.08	9,000.28	-1,592.22
其他收益	2,519.07	0.00		2,007.84	0.00	0.00
二、营业利润	8,755.29	-3,867.32	-25,005.29	40,082.18	-10,520.51	-5,241.21
加：营业外收入	935.66	15,323.45	5,919.79	901.105935	2,842.09	1,360.13
减：营业外支出	158.53	1,584.24	303.52	35.416213	49.149173	302.652847
三、利润总额	9,532.42	9,871.89	-19,389.01	40,947.87	-7,727.57	-4,183.73
减：所得税费用	5,608.02	-969.92	13.12	7,071.48	-1675.497331	-2755.815173
四、净利润	3,924.40	10,841.81	-19,402.13	33,876.39	-6,052.07	-1,427.92
五、归母净利润	5,361.77	12,820.33	-18,193.98			

上述数据，2015年度、2016年度、2017年1~10月经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具报告号为致同审字（2017）第110ZA6732号专项审计报告。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人之一北汽集团为被评估单位股东，委托人之二前锋股份为资产购买方，也是北汽集团的控股上市子公司，截止到出报告日，北汽集团间接持有前锋股份41.14%股权。

（五）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《关于成都前锋电子股份有限公司股权分置改革和重大资产重组方案的决议》（京汽集董决字[2018]1号），成都前锋电子股份有限公司拟进行重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金，需要对北京新能源汽车股份有限公司的股东全部权益进行评估，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

评估对象为北汽新能源的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为北汽新能源于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 2,246,710.06 万元，负债账面价值 600,431.51 万元，净资产账面价值 1,646,278.55 万元。账面价值已经致同会计师事务所审计，并出具了致同审字（2017）第 110ZA6732 号无保留意见的审计报告。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	1,731,697.58
2	非流动资产	515,012.48
3	其中：长期股权投资	29,900.13
4	投资性房地产	295.40
5	固定资产	245,157.61
6	在建工程	23,088.15
7	无形资产	125,591.07
8	无形资产—土地使用权	19,549.59
9	其他	90,980.12
10	资产总计	2,246,710.06
11	流动负债	548,911.30
12	非流动负债	51,520.21
13	负债总计	600,431.51
14	净资产（所有者权益）	1,646,278.55

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价对象和评估范围一致，上述数据由企业财务提供，业经审计。

评估范围内的各类资产的分布状况及特点如下：

1、实物资产的分布状况及特点

北汽新能源实物资产的种类主要有：存货、房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备等。上述实物资产主要分布在北京市大兴采育经济开发区、青岛莱西生产基地等，实物资产量大、较为集中。具体实物资产类型及维修管理状况如下：

(1) 存货

存货是由库存原材料、产成品、在产品等组成。主要分布在原料库、成品库及生产车间内，种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

(2) 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物有试制试验车间、试验中心等共计建筑面积319,490.34 平方米。其中部分取得房屋所有权证，企业资产日常使用及管理状况良好，具体如下图所示：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积(M ²)	备注
一	采育东区					
	无	办公楼-东区	框架	2009-11	6719.72	兴鹏建筑转让
	X京房权证兴字第096828号	试制试验车间	钢混	2009-11	2949.41	
	X京房权证兴字第096828号	大洋电机楼	钢混	2009-11	5851.24	
	X京房权证兴字第096828号	普莱德楼	钢混	2009-11	6578.52	
	X京房权证兴字第096828号	电控车间-改为试验中心	钢结构	2009-11	6578.52	
	无	整车车间建筑	钢结构	2011-06	19461.26	违章建筑，正在办理产权证
	无	员工餐厅建筑	框架	2011-05	1427.2	违章建筑，正在办理产权证
二	采育西区					
	无	西区办公楼建筑	框架	2011-12	4180.79	拍卖所得，正在办理产权
	无	员工宿舍建筑	框架	2011-12	4581.89	拍卖所得，正在办理产权
	无	物流中心仓库	钢结构	2011-12	10170	拍卖所得，正在办理产权
	无	体验中心	钢结构	2011-12	1200	拍卖所得，正在办理产权
	无	办公用房	砖混	2011-12	550	拍卖所得，正在办理产权
三	会议中心					
	无	采育国际会议中心	钢混	2012-01	33385	产权正在办

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积(M ²)	备注
		办公楼				理, 为投资性房地产科目
	无	采育国际会议中心员工宿舍楼工程	钢混	2012-01		产权正在办理, 为投资性房地产科目
	无	采育国际会议中心锅炉房工程	砖混	2012-01		产权正在办理, 为投资性房地产科目
四	星网工业园南区房屋建筑物 (BDA1)					
	京房权证开股第 00077 号	东区岗亭 1	钢混	2001-08	8.53	
	京房权证开股第 00077 号	办公楼-东区	钢混	2001-08	9330.83	
	京房权证开股第 00077 号	办公楼附属用房	钢混	2001-08	476.25	
	京房权证开股第 00077 号	餐厅同协楼	钢混	2001-08	6137.77	
	京房权证开股第 00077 号	餐厅同协楼附属用房	钢混	2001-08	97.28	
	京房权证开股第 00077 号	南门保安岗亭	钢混	2001-08	38.45	
	京房权证开股第 00077 号	高危库房	钢混	2001-08	159.74	
	京房权证开股第 00077 号	设备楼	钢混	2001-08	2002.61	
	京房权证开股第 00077 号	设备楼-地下室	钢混	2001-08	968.22	
	京房权证开股第 00077 号	设备楼-附属用房	钢混	2001-08	251.29	
	京房权证开股第 00077 号	生产楼	钢	2001-08	39806.03	
五	星网工业园北区房屋建筑物 (BDA2)					
	京(2016)开发区不动产权第 0019903 号	保安室	钢混	2008-11	23.33	
	京(2016)开发区不动产权第 0019903 号	风雨走廊	钢混	2008-11	192.78	
	京(2016)开发区不动产权第 0019903 号	连廊	钢混	2008-11	89.59	
	京(2016)开发区不动产权第 0019903 号	能源中心	钢混	2008-11	3739.47	
	京(2016)开发区不动产权第 0019903 号	研发中心及办公楼	钢、钢混	2008-11	70747.49	
	京(2016)开发区不动产权第 0019903 号	自行车库	钢混	2008-11	420.62	
六	青岛分公司					
	鲁(2017)莱西市不动产权第 0004232 号	展示中心	钢混	2015-09	3535.31	
	鲁(2017)莱西市不动产权第 0004232 号	总装车间	钢混	2016-10	32941.4	
	鲁(2017)莱西市不动产权第 0004232 号	能源中心	钢混	2016-10	2119.12	
	鲁(2017)莱西市不动产权第 0004232 号	KD 库	钢混	2016-10	10670.34	
	鲁(2017)莱西市不动产权第 0004232 号	污水处理站	钢混	2016-10	1001.74	
	鲁(2017)莱西市不动产权第 0004232 号	门卫 1	钢混	2016-10	88.38	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积(M ²)	备注
	鲁(2017)莱西市不动产权第0004232号	门卫2	钢混	2016-10	33.94	
	鲁(2017)莱西市不动产权第0004232号	门卫3	钢混	2016-10	33.94	
	鲁(2017)莱西市不动产权第0004232号	涂装车间	钢混	2016-10	18849.84	
	鲁(2017)莱西市不动产权第0004232号	焊装车间	钢混	2015-09	12092.39	

(3) 机器设备

机器设备为电动汽车装配和测试检测设备，主要有整车生产线、整车检测线、总装检测线设备、底盘测功机等，分布在北京大兴采育经济开发区的厂区内，单位价值量较大，数量较多，均为国产设备。

企业设备由各使用部门进行管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产包括北汽新能源所拥有土地使用权、专利和其他无形资产，其中，土地使用权账面价值为195,495,901.53元，购进的计算机软件、北汽股份车型技术等和自主研发的专有技术账面值为1,060,414,828.79元。共有2209项专利或者专利申请权账面未记录其价值。具体无形资产类型及特点如下：

(1) 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共涉及土地七宗，其中无形资产-土地中四宗，投资性房地产中三宗。总面积438,000.71平方米，为企业以出让方式或者股东实物出资取得，纳入评估范围内的土地办理了相应的产权证，部分土地产权证正在办理变更手续，具体情况如下：

土地权证编号	证载权利人名称	宗地名称	宗地面积(m ²)	备注
京兴国用(2012出)第00165号	北京新能源汽车股份有限公司	东厂区用地	59,698.36	证载面积为79,337.73M ² 部分转入投资性房地产
鲁(2017)莱西市不动产权第0004232号	北京新能源汽车股份有限公司	莱西新能源汽车基地土地	253,779.00	
京兴国用(2008出)第00001号	北京京津塘投资管理有限公司	采育国际会议中心土地使用权	3,118.15	正在办理权属变更手续，为投资性房地产科目
京兴国用(2008出)第00002号	北京京津塘投资管理有限公司		4,077.66	正在办理权属变更手续，

				为投资性房地 地产科目
京兴国用（2008出）第 00003号	北京京津塘投资 管理有限公司		4,959.19	正在办理权 属变更手续， 为投资性房 地产科目
开中外国用（2008）第 40号	北京星网工业园 有限公司	BDA1	60,531.20	正在办理权 属变更手续
京（2016）开发区不动 产权第00199903号	北京星网工业园 有限公司	BDA2	49,321.70	正在办理权 属变更手续

（2）其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产账面价值为 1,060,414,828.79 元。涉及购进的计算机软件、北汽股份车型技术等和自主研发的专有技术。

纳入评估范围的专利账面价值 0 元，均为被评估单位自行研制开发获得。其研发成本和为取得证书发生的费用已进入各年的当期费用。

技术类无形资产共计 2209 项。其中已经获得授权专利 618 项，已经受理但是尚未获得授权的专利 1591 项。按照专利类别分类见下表：

专利状态	发明	实用新型	外观设计	总计
初审合格	4	1		5
公布进入实审	268			268
受理	732	522	64	1318
授权	45	520	53	618
总计	1049	1043	117	2209

专利具体明细详见附件。

四、价值类型及其定义

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 2017 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。

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. 《关于成都前锋电子股份有限公司股权分置改革和重大资产重组方案的决议》（京汽集董决字[2018]1号）；

（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. 《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）
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
9. 《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）；
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<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801号）；
13. 《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）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
15. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年国资委、财政部第3号令）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
17. 《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）；

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）；
19. 《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）；
20. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资产发〔2008〕5号）；
21. 《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）；
22. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资产权〔2010〕71号）；
23. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
24. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资产权[2014]95号）；
25. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第109号令）；
26. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
27. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
28. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
29. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
30. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
31. 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〔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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
19. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 专利证书；
9. 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. 《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）；
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. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）；
10. 《北京市建设工程计价依据——预算定额（2012版）》；
11. 《北京市工程建设造价信息》（2017年10月）；
12. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
13. 《机电产品报价手册》；
14. 企业提供的相关工程预决算资料；
15. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
16. 企业提供的财务报表等相关财务资料；
17. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
18. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
20. 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。
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

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。考虑到被评估单位所在的行业比较特殊，新能源车行业从 2011 年~2017 年，从初始导入期到成长初期，行业规模迅速扩张，产业扶持力度加大；同时，从 2015 年国家四部委联合发布的《2016-2020 年新能源汽车推广应用财政支持政策》、《北京市示范应用新能源小客车管理办法》（京科发〔2014〕46 号）到 2017 年北京市政府《关于调整新能源汽车推广应用财政补贴政策的通知》（财建〔2016〕958 号），行业补贴政策多次调整，对企业现金流产生较大影响，且整个行业处于成长阶段，行业平均利润较低，难以根据目前的内外部经营环境去合理预计企业未来的盈利水平，故本次评估无法采用企业未来现金流对企业价值进行评估。

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。

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。考虑到新能源纯电车行业相对传统汽车生产行业而言，属于是新兴行业，目前国内上市公司中，尚无纯电动车生产和销售的上市公司，故无法采用上市公司比较法进行评估；同时，新能源汽车行业近两年发展比较迅速，行业内交易并购事项较多，部分上市公司收购新能源汽车整车行业近两年来的交易案例较多，公开数据平台对交易案例的交易信息披露较充分透明，中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，交易案例与评估对象的相似程度可以准确量化和修正，市场法评估结果可以作为被评估单位市场价值的参考，因此本次评估采用市场法。

（三）资产基础法方法介绍

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，在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、应收账款、预付款项、其他应收款、存货；负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他非流动负债。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，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。

(2) 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) 预付款项：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。

(4) 存货

① 原材料

评估人员随企业在评估基准日对存货进行全面盘点，参与企业存货盘点的事前规划；评估人员亲临现场观察存货盘点，监督盘点计划的执行，并作适当抽点；盘点结束后索取盘点明细表、汇总表副本进行复核，并选择数额较大、收发频繁的存货项目与永续盘点记录进行核对；在抽盘存货时，注意存货的品质状况，征询技术人员、财务人员、仓库管理人员的意见，取得有关证明文件；抽查评估基准日结存量比较大的存货的计价是否正确，抽查大额的采购业务，追查自订货至到货验收、入库全过程的合同、凭证、帐簿记录，以确定其是否完整、正确，复核采购成本的正确性。对于北汽新能源正常使用的原材料，周转速度较快，以核实后账面值作为评估值，对于北汽新能源待处理的原材料，考虑到该部分原材料已不符合生产需求，需要处理掉，其中驾驶室补充线束总成、高压电缆等部分原材料已与供应商协调，退回供应商，本次评估按照退回可收金额作为其评估值；其余待处理原材料因供应商不回收，且无其他销售市场，故以零作为其

评估值。

② 在库周转材料

在库周转材料涉及内容包括钻头、扳手、双金属开孔器、磁座钻等修理用工具，经清查，在库周转材保管良好，未发现减值迹象，以核实后的账面值为评估值。

③ 在产品

在产品主要为处于生产过程中的车辆，评估人员查看了企业产品成本结算单据，在产品账面价值能够合理反映产品生产过程中耗用的原辅料、人工成本、制造费用等，以核实后的账面值为评估值。

④ 产成品

产成品为企业生产的电动汽车整车。对于产成品，评估人员查阅了有关会计记录、仓库记录，抽查了企业 2017 年 10 月 31 日的盘点记录，并对产成品进行了抽查盘点。

产成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。对分期收款发出产品和委托代销产品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估。

计算公式为：

产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×[1-销售费用率-销售税金率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]

(5) 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。其中递延收益为政府以及相关科研部门支付的项目研究经费等。其中：北京市新能源汽车体验中心、北京牌纯电动轿车电驱动关键技术与工程样车开发等与资产相关的政府补助款项，工程建设或者研发已完成，其递延收益将按照固定资产的折旧年限或无形资产的摊销年限计入营业外收

入，企业未来不需支付此笔债务，故以账面价值乘以企业所得税税率确定评估值；其余其他非流动负债，评估人员核查了相关合同、凭证和有关计提标准等依据，确认其真实性，以账面值确定评估值。

2. 长期股权投资的评估

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 15 家，包括全资子公司 3 家，控股子公司 1 家，非控股公司 11 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

(1) 控股长投公司

1) 采用资产基础法和合并市场法评估的公司

根据被评估公司可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估公司资产及负债展开全面的清查和评估的公司采用资产基础法；

本次评估将可以存在可比案例、且能够获得可比案例相关数据的公司其与母公司合并采用市场法进行评估。

综合上述方法，本次采用资产基础法和市场法进行评估的公司有北京营销、北汽常州，具体如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%
北京新能源汽车营销有限公司	2014-11	100%
北汽新能源汽车常州有限公司	2015-01	100%

2) 采用最新交易价格确定评估值的公司

根据企业提供的《北京汽车集团有限公司关于北京新能源汽车股份有限公司转让北京恒誉新能源汽车租赁有限公司 60% 股权资产评估报告核准的请示》（京汽集政资字（2017）443 号），企业管理人员介绍，对恒誉租赁进行挂牌出让，根据北京华寅资产评估有限责任公司《北京新能源汽车股份有限公司拟转让北京恒誉新能源汽车租赁有限公司股权项目评估报告》（寅评报 [2017]1004 号），挂牌价格定在 8,006.81 万元以上，本次评估认为此次交易为公开市场行为，其交易价格可以代表其公司在市场中的公允价值，故采用最新交易价格确定。

综上所述，适合上述方法的公司具体如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%
北京恒誉新能源汽车租赁有限公司	2014-07	60%

3) 采用资产基础法的公司

根据被评估公司可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需

的资料，可以对被评估公司资产及负债展开全面的清查和评估的公司采用资产基础法；

被评估单位目前无实质业务，没有相关业务收入或目前公司处于亏损状态，未来年度无法合理预计其收益，该公司不适宜采用收益法；

对于交易不活跃、无可比案例或案例可比性差，该类单位不适用采用市场法进行评估。

综合上述方法，本次仅采用资产基础法进行评估的公司有北京轻享，具体如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	备注
北京轻享科技有限公司	2017-04	100%	成立时间较短，无实质业务，且无可比案例

(2) 非控股长投公司

1) 采用资产基础法和收益法评估的公司

根据被评估公司可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估公司资产及负债展开全面的清查和评估的公司采用资产基础法；

被评估单位根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，对于该类单位采用收益法。

综合上述方法，本次采用资产基础法和收益法进行评估的公司有北京匠芯，具体如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%
北京匠芯电池科技有限公司	2016-06	50%

2) 采用资产基础法的公司

本次评估，根据被评估公司可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估公司资产及负债展开全面的清查和评估的公司采用资产基础法；

被评估单位目前无实质业务，没有相关业务收入或目前公司处于亏损状态，未来年度无法合理预计其收益，该公司不适宜采用收益法；

对于交易不活跃、无可比案例或案例可比性差，该类单位不适用采用市场法进行评估。

综合上述方法，本次仅采用资产基础法进行评估的公司有北京西门子、北汽大洋、云南北汽、北汽硅谷，具体如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	备注
---------	------	-------	----

北京西门子汽车电驱动系统（常州）有限公司	2014-04	40%	净利润为负，未来短期内无法转亏为盈，无可比案例
北汽大洋电机科技有限公司	2011-06	49%	净利润为负，未来短期内无法转亏为盈，无可比案例
云南北汽科技有限公司	2017-03	49%	成立时间较短，无实质业务，且无可比案例
北汽新能源硅谷研发公司	2017-03	34%	成立时间较短，无实质业务，且无可比案例

3) 按照审计后权益法的公司

对于不能进入现场履行评估程序的的非控股长期股权投资公司。评估采用按被投资单位经审定后，权益法核算账面价值确定长期股权投资价值。

同时，根据北汽新能源出具说明，说明其对于被评估部分单位没有控制权，无法协调评估人员进入现场进行评估。

综合上述方法，本次采用审定后权益法的公司具体如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	评估方法
北京金渔阳区域电动小客车出租有限公司	2012-04	10%	审定后权益法
北京绿谷区域电动小客车出租有限公司	2012-04	22.22%	审定后权益法
北汽特来电（北京）新能源科技有限公司	2015-11	10%	审定后权益法
赣州市豪鹏科技有限公司	2016-08	10%	审定后权益法
北京智能车联产业创新中心有限公司	2016-11	10%	审定后权益法
北京菲特奥智慧出行科技有限公司	2016-05	7%	尚未出资，审定后权益法

3. 投资性房地产的评估

评估人员在进行了实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据评估对象的特点及实际状况，结合投资性房地产的特点，本次评估采用收益法进行评估；

在建筑物剩余经济寿命早于土地使用权剩余期限结束的情况下，房地产的价值等于以建筑物剩余经济寿命为收益期计算得房地产价值，加上建筑物剩余经济寿命结束后的剩余期限土地使用权在估价时点的价值。建筑物剩余经济寿命结束后的剩余期限土地使用权在估价时点的价值，等于整个剩余期限的土地使用权在估价时点的价值，减去以建筑物剩余经济寿命为使用期限的土地使用权在估价时点的价值。

在建筑物剩余经济寿命晚于土地使用权剩余期限结束的情况下，分为在土地使用权出让合同中未约定不可续期和已约定不可续期两种情况。对于在土地使用权出让合同中未约定不可续期的，房地产价值等于以土地使用权剩余期限为收益期限计算得房地产价值，加上土地使用权剩余期限结束时建筑物的残余价值折算

到估价时点的价值。对于在土地使用权出让合同已约定不可续期的，以土地使用权剩余期限为房地产的收益期限，选用相应的收益期限为有限年的公式计算房地产的价值。

收益法是预测估价对象的未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

计算公式为：

$$p = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

其中：p：房地产收益价格现值

a：年净收益

r：收益还原率

n：收益年限

运用收益法评估按照下列基本步骤进行：

(1) 搜集交易实例的有关资料；

(2) 测算潜在毛收入，是假定房地产在充分利用、无空置（即 100% 出租）情况下的收入；

(3) 测算有效毛收入，是由潜在毛收入扣除空置等造成的收入损失后的收入。空置等造成的收入损失是因空置、拖欠租金（延迟支付租金、少付租金或不付租金）以及其他原因造成的收入损失；

(4) 测算运营费用；

(5) 确定净收益；

(6) 确定收益还原率；

(7) 确定收益年限；

(8) 运用相应公式，最终确定被评估房地产的评估值。

4. 房屋建（构）筑物的评估

(1) 房屋建（构）筑物

主要采用重置成本法进行评估。

1. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税

1) 建安设综合造价的确定

由于待估房产的工程竣工图纸、工程预算结算资料较齐全，评估人员采用重编预算法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法来确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考重编预算法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建(构)筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A 类为大型、价值高、重要的建(构)筑物；B 类为一般建(构)筑物；C 类为价值量小、结构简单的建(构)筑物。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

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。

2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括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它费用两个部分。扣除可以抵扣的增值税部分。

3) 资金成本

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以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率

(2) 综合成新率的评定

1) 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：

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

其中：

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

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，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

2) 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：

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

(3) 评估值的计算

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

5、设备类资产的评估

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。

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

1) 机器设备

I、机器设备重置全价的确定

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

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-可抵扣的增值税进项税。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。

①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。

②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，

根据设备的重量、体积及生产厂家至被评估单位的距离等因素。参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、《资产评估常用数据与参数手册》，根据生产厂家距被评估单位远近程度，设备体积、数量及重量等因素，计取运杂费率。

③设备基础费

对于设备的基础费，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，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

④安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《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，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

⑤前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标投标管理费、环境评价费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率，相应费率根据国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号文件《工程勘察取费标准》、国家计委、建设部计价格[2002]10号文件《工程设计取费标准》、[计价格[2002]1980号]文件《招标代理取费标准》、[计价格[2002]125号]文件有关规定等依据测算。

⑥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+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2，

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率。

⑦可以抵扣的增值税进项税金

满足抵扣条件的设备，根据财税[2008]170号规定，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)、《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50号)、《财政部、国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号)、《营业税改征增值税试点实施办法》(财税〔2016〕36号)的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

增值税可抵扣金额=含税购置价/1.17×17%+运输杂费/1.11×11%+部分前期费用/1.06×6%

II、综合成新率的确定

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%

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。

III、评估值的计算

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

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用三部分构成。其基本公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用-可以抵扣的增值税进项税金

其中：

购置价参照同类车型最新交易的市场价格确定，对于购置时间较早，现无类比价格的车辆，其购置价根据有关会计凭证核实原购置价并根据国家同类车辆价格的变化进行调整确定。

车辆购置税实行从价定率的办法计算应纳税额，计算公式为：

应纳税额=计税价格×税率；车辆购置税的税率为10%。

其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）依据车辆管理部门的收费标准来确定。

可以抵扣的增值税进项税金：根据《财政部、国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号)的有关规定，从销售方或者提供方取得的增值税专用发票（含货物运输业增值税专用发票、税控机动车销售统一发票，下同）上注明的增值税额准予从销项税额中抵扣，故：
增值税可抵扣金额=含税购置价/1.17×17%。

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。

6. 在建工程评估

采用重置成本法对在建工程进行评估，即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、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除。

对在建工程-土建工程，评估人员查看了施工合同、监理月报、付款申请审批表等资料，现场勘察在建工程实际完成程度、付款进度，并对工程开工后的材料价格变动水平与人工费变动情况进行了调查。经核实，在建工程-土建工程均为原有房屋建（构）筑物的改造工程，故将该部分在建工程评估值考虑到相应的房屋建（构）筑物内，将在建工程-土建工程评估为0。

在建工程-设备安装主要为购置设备发生设备款及进口环节相关费用，主要是订购的模具和设备，北汽新能源按照设备订购合同预付价款，在取得对方开具的发票后入账在在建工程科目的，而模具的开发周期一般都较短，少于6个月，故本次评估，对于在建工程-设备安装工程按照账面值确认评估值。

对于青岛分公司的在建工程，根据实地调查设备到位情况、安装情况等，并对财务的入账凭证进行了抽查，其工程开工时间距基准日半年以内，故根据其在在建工程申报金额，经账实核实后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

7. 土地使用权评估

根据《城镇土地估价规程》，对同一土地应选用两种以上的估价方法进行估价。评估人员应从估价资料、估价方法、估价参数等指标的代表性、适宜性、准确性方面，对各试算价格进行客观分析，并结合估价经验对各试算价格进行判断调整，确定估价结果。通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法。根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，结合评估人员的现场勘查情况，以及评估现场所收集到的资料，考虑到待估宗地为工业用途，评估时根据实际土地利用状况、当地土地市场情况；按照《城镇土地估价规程》，经对被评估单位提供的资料及评估人员实地勘查、调查收集的有

关资料进行综合分析比较后，评估人员考虑到待估宗地为工业用地，对北京市的厂区用地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估；莱西新能源汽车产业基地宗地采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

评估方法的选择及适用性分析具体如下：

1) 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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。

2) 市场比较法是根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，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期日地价的方法。考虑到近年来北京市采育经济开发区地产市场较为不活跃，在本次评估中，与待估宗地所处的相同或类似的区域范围内，无法搜集到多宗工业用地的交易实例，故不适宜选择市场比较法；而对于莱西新能源汽车产业基地用地，与待估宗地所处的相同或类似的区域范围内，能够搜集到多宗工业用地的交易实例，便于比较修正，同时根据地产市场的实际情况分析，市场比较法在所有估价方法中最能客观地反映地价水平的合理性，故适宜选择市场比较法。

3) 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，与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2014]26号）文件，北京市人民政府对城镇规划区范围内土地级别与基准地价成果进行了更新，更新后的基准地价标准自2014年8月26日起执行。待估宗地位于北京市的基准地价覆盖范围内，运用基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与当地整体地价水平进行类比，从而客观反映估价对象地价水平。故本次适宜选择基准地价系数修正法。

4) 收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将委估资产在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。由于待估宗地的土地收益难以准确剥离确定，故不适宜选择收益还原法。

5) 剩余法又称假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。由于待估宗地为工业用地，投资开发潜力不大，故不适宜选择剩余法。

8. 其他无形资产评估

纳入本次评估范围的其他无形资产包括软件类无形资产、专有技术无形资产和专利技术无形资产。

1) 外购软件类无形资产的评估

对于企业购买的软件类无形资产，评估人员查阅了购置合同和原始凭证及购置发票，了解到该批软件在企业中正常使用。对于此类无形资产，经核实账面金额真实，摊销政策合理。核实其实际使用状态，以目前市场实际价值确认评估值。

对于外购 EM1 车型技术许可-意大利 TMI 公司，主要应用于轻量级车型，与北汽新能源现有车型无关，本次评估考虑到该技术专用型比较强，故本次按照审定后的账面价值确认为本次评估价值。

2) 技术使用权、专利和专有技术无形资产的评估

北汽新能源现有的专有技术使用权、专利和专有技术无形资产主要是与新能源纯电车相关的技术。主要是为现有在产车型、待产车型以及现已停产车型。

(1) 现已停产车型相关的无形资产

对于现已停产车型相关的无形资产，主要涉及萨博、B 级 (C70)、C70GB 等相关无形资产，本次评估根据其技术的使用情况以及市场行情，考虑到技术专用型和保密性，在北汽新能源现有或待产的车型上无法应用体现该相关技术价值，在核实审计已经全额计提减值准备的情况下，通过与企业技术人员核实该技术的市场情况，按照评估值为 0 进行评估。

(2) 现有在产车型、待产车型相关的无形资产

对于现有在产车型、待产车型相关的专利、非专利等无形资产，该类型无形资产包括北汽新能源从北京汽车股份有限公司的增资取得的相关专利、非专利技术以及该专利、非专利技术涉及的技术秘密及工艺和北汽新能源自主研发拥有的专利和专有技术。

该技术在市场上不易找到市场参照交易案例，产品的开发成本与其所能产生的效益没有明显的关联关系，而该技术均已投入经营并产生稳定效益，在未来几年技术产品的经营状况是可以预测的。因此决定采用收益现值法进行评估。

收益现值法：收益现值法是通过估算被评估对象未来寿命期内预期收益，并采用适当的折现率予以折现，借以确定评估值的一种评估方法。

未来无形资产带来的收益采用收入分成的方法确定：根据企业应用无形资产带来的预期收益及无形资产在其中的贡献率确定无形资产带来的超额收益。

其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{D \cdot R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P--无形资产价值的评估值；

D-为无形资产分成率；

Ri--分成基数，即销售收入或现金流；

r--折现率；

n--收益预测期间；

i--收益年期。

9. 其他资产的评估

其他资产包括开发支出和长期待摊费用。

纳入本次评估范围内的开发支出，主要分为特定车型专用技术和整车平台通用技术。对于特定车型专用技术，主要应用于现有车型产品和预生产车型产品，本次评估将其与无形资产车型技术视作一个整体进行评估，并考虑对于后续支出的影响，以确定评估基准日无形资产评估价值；对于整车平台通用技术，经核实，此类型技术大部分与2016年开始研发，尚处在研发阶段，考虑到其尚未特定应用到现有或预投产车型产品中，主要是应用于后续开发车型（不包括现有车型和待产车型）整体新能源车的新功能、新系统、稳定性等相关研发，本次评估将该部分开发支出按照核实后的账面价值确认为评估值。

长期待摊费用包括停车场租赁费、改造费用、年会会费、生产线改造等，其中停车场租赁费、改造费用等由于被评估单位不拥有改造工程所在停车场的所有权，仅为租赁该停车场进行经营办公及生产使用，其发生的改造工程成本和租赁费用在停车场的租赁期限内进行摊销，故评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值；其中黄骅生产线改造为企业购买特定车型配件时，需要对供应单位的配件生产线进行改造，由于企业不拥有所改造生产线的所有权，仅为购买特定车型配件时的生产需求，其发生的改造费用在特定车型生产期间进行摊销，故评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

（四）市场法评估方法介绍

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常

用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。其适用前提如下：

1. 市场法的应用前提

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 存在相同或类似的参照物；
- (3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

2. 市场法的选择及模型

由于近两年相关上市公司并购新能源整车企业的交易案例较多，且交易案例的市场信息、财务信息等披露充分，相关资料可以从公开渠道获得，考虑到被评估单位属于新能源整车行业，属于典型的重资产企业，目前，整个新能源行业处于成长期，行业整体的盈利能力不强，故不能采用盈利类指标。

本次选择交易案例比较法进行评估，评估价值比率选择 PB 倍数、EV/总资产、EV/总收入作为本次评估价值比率。

3. 市场法的评估实施过程

(1) 明确被评估企业基本情况，包括评估对象及相关权益状况，如企业性质、资本规模、业务范围、营业规模、成长潜力等；

(2) 选择资本市场。在明确被评估企业的基本情况后，选择 A 股并购交易市场作为选择可比交易案例的资本市场。

(3) 选择准可比交易案例。在明确资本市场后，选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、交易类型一致、时间跨度接近、受相同经济因素影响的交易实例作为准可比交易案例；

(4) 选择与被评估企业进行比较分析的可比交易案例。首先对准参考可比交易案例进行筛选，以确定合适的参考案例。对准参考企业的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利能力、所处经营阶段等方面。通过对这些准参考企业的业务情况和财务情况的分析比较，以选取具有可比性的参考案例；

(5) 对所选择的参考交易案例的业务和财务情况进行分析，与被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集参考交易案例的各项信息，如与交易相关的交易报告书、独立财务顾问报告、审计报告、评估报告、盈利预测审核报告、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析调整。

本次评估考虑到被评估单位和可比交易案例的报表中部分长期股权投资和递延所得税资产、递延收益等科目核算的内容与新能源汽车的生产和销售等主营业务无关科目进行调整，即北汽新能源长期股权投资内，对从事纯电动车无关的长期股权投资，例如恒誉租赁主要从事汽车租赁、匠芯电池主要从事电池生产等非新能源纯电车生产和销售业务的长期股权投资，以及由于坏账准备形成的递延所得税资产、参与行业课题研究形成的递延收益等与纯电动车的生产无关的资产和负债，按照统一口径对被评估单位和可比交易案例公司财务报表进行调整，以使参考企业的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估企业的财务信息具有可比性。

(6) 选择、计算、调整价值比率。在对参考企业财务数据进行分析调整后，需要选择适合的价值比率，如价值比率乘数（P/B 比率、EV/总资产、EV/总收入），并根据以上工作地价值比率进行必要的分析和调整；

(7) 运用价值比率得出评估结果。在计算并调整参考企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

(8) 溢余资产及非经营性资产的确定

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。

(9) 长期股权投资价值的确定

本次对于北汽新能源参股或控股长期股权投资单位恒誉租赁、轻享公司、西门口子等长期股权采用适当的评估方法进行评估，按照单独评估后权益价值确定评估值。

(10) 付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

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，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对被评估单位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，对被评估单位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，盘点库存现金、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，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和准确性。

(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。

（4）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，对北京新能源汽车股份有限公司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 and 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市场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书。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）市场法评估采用的假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位的业务模式、重要客户等不发生重大变化；

3. 假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方地位平等，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作出理智判断，公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

4. 本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

本评估报告评估结论在上述假设条件下评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法和资产基础法对北汽新能源的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

北汽新能源总资产账面价值为 2,246,710.06 万元，总负债账面价值为

600,431.51 万元，净资产账面价值为 1,646,278.55 万元。

经资产基础法评估，总资产评估价值为 2,296,103.72 万元，总负债评估价值为 567,397.16 万元，净资产评估价值为 1,728,706.56 万元。

评估汇总情况详见下表：

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%
1	流动资产	1,731,697.58	1,732,278.09	580.51	0.03
2	非流动资产	515,012.48	563,825.63	48,813.15	9.48
3	其中：长期股权投资	29,900.13	59,498.44	29,598.31	98.99
4	投资性房地产	295.40	5,081.27	4,785.87	1,620.13
5	固定资产	245,157.61	253,787.81	8,630.20	3.52
6	在建工程	23,088.15	22,163.10	-925.05	-4.01
7	无形资产	125,591.07	210,893.69	85,302.62	67.92
8	无形资产—土地使用 权	19,549.59	25,294.55	5,744.96	29.39
9	其他	90,980.12	12,401.32	-78,578.80	-86.37
10	资产总计	2,246,710.06	2,296,103.72	49,393.66	2.20
11	流动负债	548,911.30	548,911.30	-	-
12	非流动负债	51,520.21	18,485.86	-33,034.35	-64.12
13	负债总计	600,431.51	567,397.16	-33,034.35	-5.50
14	净资产（所有者权益）	1,646,278.55	1,728,706.56	82,428.01	5.01

（二）市场法评估结论

采用市场法评估后的北汽新能源股东全部权益评估价值为 2,884,955.47 万元，相比母公司账面净资产评估增值 1,238,676.92 万元，增值率 75.24%。

（三）评估结果的最终确定

本次评估，我们分别采用市场法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 1,156,248.91 万元。

资产基础法是从资产重置的角度反映企业价值，其估值结果难以准确反映企业各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力及风险；而企业的市场价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对企业未来收益的预期，市场法的评估结果更能准确反映被评估企业未来的经营收益及风险，以及市场对标的资产目前的价值的认同和判断。

同时，考虑到北汽新能源属于纯电动车生产企业，新能源车行业为新兴行业，企业现有账面的资产和负债不能综合反映企业全部资产和负债的价值；而公开资

本市场近两年相关上市公司并购新能源汽车整车公司的交易案例较多，且交易案例的市场信息、财务信息等披露充分，相关资料可以从公开渠道获得，市场交易价格相对透明，结合本次评估目的，采用市场法评估更具有说服力，故本次评估选用市场法评估结论。

即：北京新能源汽车股份有限公司股东全部权益价值为 2,884,955.47 万元。

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评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至 2018 年 10 月 30 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）纳入本次评估范围的房屋建筑物有部分截至本评估基准日尚未取得房屋所有权证，其具体明细如下表所示。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	产权证情况
一	东区					
1	办公楼-东区	框架	2009-11	m2	6719.72	无
2	整车车间建筑	钢结构	2011-06	m2	19461.26	无
3	员工餐厅建筑	框架	2011-05	m2	1427.2	无
二	西区					
4	西区办公楼建筑	框架	2011-12	m2	4180.79	无
5	员工宿舍建筑	框架	2011-12	m2	4581.89	无
6	物流中心仓库	钢结构	2011-12	m2	10170	无
7	体验中心	钢结构	2011-12	m2	1200	无

序号	建筑物名称	结构	建成年 月	计量 单位	建筑面 积/容积	产权证情况
8	办公用房	砖混	2011-12	m2	550	无
三	会议中心					
9	采育国际会议中心 办公楼	钢混	2012-01	m2	33385	正在办理
10	采育国际会议中心 员工宿舍楼工程	钢混	2012-01	m2		正在办理
11	采育国际会议中心 锅炉房工程	砖混	2012-01	m2		正在办理

其中：位于东区的办公楼系由北京兴鹏建筑工程有限责任公司转让而来，根据转让协议书规定，转让包括土地使用权和地上建筑物，土地使用权四至为：西至采展路、东至采和路、南至育政街、北至七环辅路。地上建筑物包括一栋办公楼、四间标准厂房。合同标的的成交价为 3800 万元。截至本评估基准日，北汽新能源已取得该宗地的土地使用权证，四间标准厂房也已取得编号为 X 京房权证兴字第 096828 号的房屋所有权证，但办公楼尚未办理房屋所有权证，截止到评估报告日，企业正在积极推进产权完善工作，本次评估无法合理预计未办理产权资产在完善产权过程中的费用，根据企业提供的完善产权情况说明，按照完整产权进行评估，提醒报告使用者关注。

根据北京市规划委员会行政处罚决定书(京规(大)行决字 2013 第 0001 号)，位于采育镇经济开发区采和路 1 号院内整车车间和员工餐厅两项工程，工程已完工投入使用，依据《北京市禁止违法建设若干规定》，整车车间和员工餐厅构成违法建设，对北汽新能源给予行政处罚，罚款金额共计 2070439.77 元。该笔罚款已于 2013 年 9 月 16 日缴纳完毕。后续还有大兴区建委建筑罚款及后续办理房屋产权证尚需的其他手续，最终由大兴区建委颁发房屋所有权证。

位于西区的办公楼、员工宿舍、办公用房、物流中心仓库五栋建筑物系由拍卖所得，根据北京市大兴区人民法院执行裁决书（（2010）大执字第 139 号），系于 2011 年 4 月 8 日由北京汽车新能源汽车有限公司以 2525 万元竞得，经查当初的拍卖公告，拍卖标的仅为地上建筑物，不包含相应的土地使用权，尚未取得产权证照。截至本评估基准日，上述五栋房屋建筑物尚未办理产权过户手续。本次评估由于无法预计其土地办证的期限及后续是否需要缴纳相关的费用和完善产权支付的费用，对于上述房屋建筑物未考虑后续费用，按照完整产权进行评估，同时由于不能合理确定土地的确权日期，故未把五栋建筑物对应的土地使用权纳入本次评估范围内，提醒报告使用者关注。

位于采育开发区采纬路 1 号的采育国际会议中心办公楼、采育国际会议中心

员工宿舍楼工程、采育国际会议中心锅炉房工程为北汽新能源 B 轮融资中，股东北京汽车集团有限公司以实物资产出资。其实物资产于 2017 年 7 月 31 日转入北汽新能源，于评估基准日其房屋产权尚未办理，并且其采育国际会议中心员工宿舍楼工程、采育国际会议中心锅炉房工程位于土地红线外，其房屋产权证正在办理中，根据企业提供的完善产权情况说明，本次评估按照完整产权进行评估，提醒报告使用者关注。

（六）2015 年 3 月 16 日，常州市武进区国有资产监督管理办公室出具了《关于将英田汽车股权无偿划转给北京新能源汽车股份有限公司的批复》；2015 年 3 月 19 日，常州英田汽车有限公司（已更名为“北汽新能源汽车常州有限公司”）完成上述股权转让的工商变更登记手续，相关资产移交给北京新能源汽车股份有限公司；2015 年 12 月 1 日，北京市国资委出具《关于同意北京新能源汽车股份有限公司以无偿划转方式受让江苏武进出口加工区投资建设有限公司持有的常州英田汽车有限公司 100% 股权的批复》；北汽新能源将无偿划转取得的常州英田汽车有限公司 100% 股权，其相关资产权属目前正在办理过程中，本次未考虑该部分资产权属变更对资产价值评估的影响。

（七）北汽新能源拥有的 67 辆绅宝 EV，账面原值 16,865,102.56 元，账面净值 8,631,128.46 元。由于车辆频繁发生故障，2015 年年初基本已停用，该部分车辆目前大多数车辆处于闲置状态，根据企业出具《关于 67 台绅宝 EV 车辆使用情况的说明》，该批次车辆进行电池升级，主要针对 BMS 控制策略和结构及工艺进行整改，相关升级费用由供应商协同承担，预计 2018 年 3 月底前整改完成。本次评估根据企业提供说明，对该部分车按照复原重置价进行评估。

（八）2014 年 3 月，北汽新能源聘请北京中润达会计师事务所有限公司（以下简称“中润达”）和北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健”），以 2014 年 2 月 28 日作为基准日，对北汽新能源净资产进行审计、评估，经中润达审计后的净资产为 197,901.44 万元，经天健评估后的净资产的评估值为 207,775.98 万元，北汽新能源按照净资产评估值 207,775.98 万元，由有限责任公司整体变更为股份有限公司（以下简称“股改”），股改折合股本总额 200,000 万元、资本公积 7,775.98 万元。

（九）2015 年 12 月 23 日，根据北京汽车集团有限公司京汽集董决字 [2015]135 号决议，由北京汽车集团有限公司（以下简称北汽集团）出资补足股改基准日经审计账面净资产低于折合股本总额 200,000.00 万元之间的差额（以下简称“出资补亏”）。2016 年 1 月，北汽新能源重新聘请致同会计师事务所（特殊

普通合伙）（以下简称“致同”），对北汽新能源 2014 年 2 月 28 日净资产进行审计，经致同审计后的净资产为 191,844.88 万元，北汽集团出资补亏额为 8,155.12 万元，出资补亏前后净资产具体情况如下：

项目	2014.2.28 净资产 (出资补亏前)	出资补亏额	2014.2.28 净资产 (出资补亏后)
实收资本	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00
资本公积	105,345,607.79	81,551,226.55	186,896,834.34
未分配利润	-186,896,834.34		-186,896,834.34
合计	1,918,448,773.45	81,551,226.55	2,000,000,000.00

（十）北汽绿行北京公司车辆（京 Q2RN20）证载权利人为北京市庞大祥华盛汽车销售有限公司（以下简称：庞大祥华盛）。北汽绿行北京公司与庞大祥华盛签署协议，庞大祥华盛代为购买车辆，北汽绿行北京公司取得购车指标后过户。但目前北汽绿行北京公司尚未取得租赁指标，车辆尚未办理过户。北汽绿行北京公司已出具相关说明，声明车辆产权归其所有，不存在产权争议，本次评估按照完整产权进行评估，未考虑完善产权过程中发生的相关费用，提请报告使用者关注。

（十一）企业提供评估报告以及北汽集团向北京市国资委递交的《关于北汽集团拟转让北京恒誉新能源汽车租赁有限公司 60%股权的请示》，其正在进行挂牌出售，其后续交易存在不确定性，提供报告使用者注意。

（十二）北汽新能源子公司北京菲特奥智慧出行科技有限公司成立于 2016 年 5 月 19 日，截止到出报告日，北汽新能源尚未履行出资，本次评估按照实际出资结果确定评估价值。

（十三）营销公司下属子公司广州卫蓝之旅新能源汽车销售有限公司成立于 2017 年 10 月 17 日，实际出资时间为 2017 年 12 月 13 日，目前尚无具体业务，本次评估基于企业实际情况进行评估。

（十四）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。

（十五）评估程序受到限制的情形：

1、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。

2、纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

(十六) 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、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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 本评估报告需经过主管部门审核备案后方可正式使用;

(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2017年10月31日至2018年10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(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1月18日。

(本页以下无正文)

(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：

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

二〇一八年一月十八日

评估报告附件