

北京汽车集团有限公司
拟将其黄骅分公司使用的部分资产
转让给北京新能源汽车股份有限公司项目
资产评估报告
天兴评报字（2018）第 0701 号
（共一册，第一册）



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

二〇一八年六月二十八日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
一、委托人、产权持有者和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告的使用限制说明	23
十三、评估报告日	23

报告附件

资产评估师声明

（一）本评估报告是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的。

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

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

（四）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六）提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。

资产评估报告摘要

天兴评报字（2018）第 0701 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北京前锋电子股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北京汽车集团有限公司拟将北京汽车集团有限公司黄骅分公司使用的部分资产转让给北京新能源汽车股份有限公司项目，按照必要的评估程序执行评估业务，对纳入评估范围的资产在 2017 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：北京汽车集团有限公司拟将北京汽车集团有限公司黄骅分公司使用的部分资产转让给北京新能源汽车股份有限公司，需要对纳入评估范围的该部分资产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象：北京汽车集团有限公司部分资产，该部分资产现由北京汽车集团有限公司黄骅分公司使用。

三、评估范围：北京汽车集团有限公司和北京新能源汽车股份有限公司用于上述评估目的之资产，具体如下表：

金额单位：万元

项 目		账面价值
1	非流动资产	124,022.76
2	其中：固定资产	69,091.30
3	在建工程	35,377.85
4	无形资产	19,553.61
5	无形资产—土地使用权	19,553.61
	合 计	124,022.76

注：以上数据未经审计。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论

在评估基准日原地持续使用假设前提下，北京汽车集团有限公司纳入评估范

围的资产账面价值为 124,022.76 万元，采用成本法评估后的资产为 144,893.80 万元，评估增值 20,871.04 万元，增值率 16.83%。

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%
非流动资产	124,022.76	144,893.80	20,871.04	16.83
其中：固定资产	69,091.30	80,772.36	11,681.06	16.91
在建工程	35,377.85	37,218.62	1,840.77	5.20
无形资产	19,553.61	26,902.82	7,349.21	37.58
土地使用权	19,553.61	26,902.82	7,349.21	37.58
资产总计	124,022.76	144,893.80	20,871.04	16.83

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起，至 2018 年 9 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。

北京汽车集团有限公司
拟将其黄骅分公司使用的部分资产
转让给北京新能源汽车股份有限公司项目
资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0701 号

北京汽车集团有限公司和北京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北京汽车集团有限公司和北京前锋电子股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北京汽车集团有限公司拟将北京汽车集团有限公司黄骅分公司使用的部分资产转让给北京新能源汽车股份有限公司，按照必要的评估程序执行评估业务，对纳入评估范围的资产在 2017 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人之一暨产权持有者——北京汽车集团有限公司

1. 基本信息

企业名称：北京汽车集团有限公司（以下简称“北汽集团”或“委托人之一”或“产权持有者”）

类 型：有限责任公司（国有独资）

住 所：北京市顺义区双河大街 99 号

法定代表人：徐和谊

注册资本：人民币 1713200.833500 万

成立日期：1994 年 06 月 30 日

经营范围：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；授权内的国有资产经营管理；投资及投资管理；设计、研发、销售汽车（含重型货车、大中型客车、轻型越野汽车、轻、微型客货汽车、多功能车、专用车、轿车、电动汽车、混合动力汽车）、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、零部件加工设备；货物进出口、代理进出口、技术进出口；技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；设计、制作、代理、发布国内外广告；信息咨询（不含中介服务）；施工总承包、专业承包；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；物业管理；劳务派遣；汽车企业管理技术培训；计算机技术培训；工程勘察设计；工程监理；道路货物运输；仓储服务；计算机系统服务；公园管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 公司概况

北汽集团是中国五大汽车集团之一，主要从事整车制造、零部件制造、汽车服务贸易、研发、教育和投融资等业务，是北京汽车工业的发展规划中心、资本运营中心、产品开发中心和人才中心。

北汽集团有着悠久的历史，其前身可追溯到 1958 年成立的“北京汽车制造厂”。先后自主研发、生产了北京牌 BJ210、BJ212 等系列越野车，北京牌勇士系列军用越野车，北京牌 BJ130、BJ122 系列轻型载货汽车，以及欧曼重卡、欧 V 大客车等著名品牌产品，合资生产了“北京 Jeep”切诺基、现代品牌、奔驰品牌产品。

北汽集团以科学发展观为统领，按照“走集团化道路，实现跨越式发展”的新战略，进一步增强战略、运营、资本控制力，实现集团化；增强研发、配套、制造、服务整合，实现产业化；增强管理体制、经营机制、运营手段创新，实现平台化；增强对外开放合作中的自主发展，实现国际化。成功打造了整车制造、零部件发展、自主研发、服务贸易和改革调整等五大发展平台，是中国汽车产品门类最为齐全的汽车集团。

2009 年，北汽集团产销汽车 124 万辆，实现销售收入 1166 亿元，跨入“百万千亿”级的汽车集团之列，成为首都经济高端产业和现代制造业的重要支柱产业。“十二五”期间，北汽集团将以提高企业核心竞争能力为目标，坚持国际合作和自主发展相结合，调整优化产品结构和产业结构，提升全价值链的综合竞争力，按照“自主创新，规模发展，建设实力北汽、规模北汽、世界北汽，和谐北汽”的发展战略，把北汽建成国内一流、具有国际竞争力的大型汽车企业集团。

（二）委托人之二——北京前锋电子股份有限公司

名 称：北京前锋电子股份有限公司（以下简称“委托人之二”或“前锋电子”）

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：北京市北京经济技术开发区东环中路 5 号 12 幢

法定代表人：胡革伟

注册资本：19758.6 万元

成立日期：1992 年 10 月 06 日

营业期限：1992 年 10 月 06 日至长期

经营范围：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；电子、电信、计算机、光机电一体化技术的开发、研制（不含生产）、技术服务及咨询；技术开发、技术服务、技术咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）

（三）资产使用者

名 称：北京汽车集团有限公司黄骅分公司（以下简称“北汽集团黄骅分公司”或“资产使用者”）

类 型：有限责任公司分公司（国有独资）

营业场所：河北省沧州市黄骅市经济开发区

负 责 人：张朝翔

成立时间：2015 年 08 月 13 日

经营范围：制造汽车、汽车配件；销售汽车、汽车配件、机械设备、电器设备；技术开发；技术咨询；技术服务；汽车租赁；信息咨询（不含中介服务）。

（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）

（四）资产收购方

名 称：北京新能源汽车股份有限公司（以下简称“收购方”或“新能源股份”）

类 型：其他股份有限公司(非上市)

住 所：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

注册资本：529772.6 万人民币

成立日期：2009 年 10 月 23 日

营业期限：2009 年 10 月 23 日至长期

经营范围：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以及动力模块电控系统装配）；生产电动乘用车；销售新能源汽车充电设施、汽车、新能源汽车远程监控设备、新能源汽车动力模块系统零部件；软件开发。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）

（五）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（六）委托人、产权持有者和收购方的关系

委托人之一暨产权持有者；委托人之二为委托人之一（产权持有者）的控股子公司；收购方为委托人二的全资子公司。

二、评估目的

北汽集团拟将其黄骅分公司使用的部分资产转让给新能源股份，需要对纳入评估范围的资产价值进行评估，为此次资产转让之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

北汽集团的部分资产，该部分资产现由其黄骅分公司使用。

（二）评估范围

评估范围为北汽集团的部分资产，该部分资产现由其黄骅分公司使用，具体如下表：

金额单位：万元

项	目	账面价值
1	非流动资产	124,022.76
2	其中：固定资产	69,091.30
3	在建工程	35,377.85

4	无形资产	19,553.61
5	无形资产—土地使用权	19,553.61
	合 计	124,022.76

注：以上数据未经审计。

（三）委托人一和委托人二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。

（四）申报评估资产概况

纳入评估范围内的房屋建筑物在评估基准日之时均已办理房屋产权证，证载房屋所有权人为北京汽车集团有限公司；在出具本资产评估报告日之前，所有房屋建筑物均因土地使用权人的变更，办理了不动产权证书，证号为“冀（2018）黄骅市不动产权第 0005282 号”。办理不动产权证书之前的房屋所有权证和不动产权证中房屋建筑物的建筑面积一致。

1. 房屋建（构）筑物

房屋建筑物共 39 项，全部坐落于河北省黄骅经济开发区，主要为工业建筑，包括生产车间及动力配套用房。其中，生产车间主要包括钢结构的冲焊联合厂房、涂装车间、总装车间、调检车间等建筑物。该类房屋均为单层钢结构厂房，耐火等级为二级。厂房基础为桩基，钢柱，钢梁，地面为钢筋混凝土，带耐磨涂层的面层。钢檩条双层压型钢板屋面，标高 1.2 米以下为 240 厚砌体墙体、1.2 米以上为钢檩条双层压型钢板墙体，内填 75 厚超细玻璃棉保温层。主要门为推拉门，窗为塑钢窗。水、电、消防、通风等配套设施齐全。动力及配套用房主要包括：锅炉房、联合站房、门卫、保安休息室等，该类房屋为单层混凝框架结构。建筑物基础多为钢砼独立基础，钢筋混凝土柱、梁、楼板。围护结构为砂加气混凝土砌块，建筑物按二级耐火等级进行设计，建筑物火灾危险性分类为戊类。

纳入评估范围内的房屋建筑物在评估基准日之时均已办理房屋产权证，证载房屋所有权人为北京汽车集团有限公司；在出具本资产评估报告日之前，所有房屋建筑物均因土地使用权人的变更，办理了不动产权证书，证号为“冀（2018）黄骅市不动产权第 0005282 号”。办理不动产权证书之前的房屋所有权证和不动产权证中房屋建筑物的建筑面积一致。

构筑物主要包括：围墙、道路、试车跑道、停车场等；建成日期大部分在 2012-2014 年之间，截止评估基准日均正常使用。

管道沟槽：主要包括雨污管道、生活用水管网、消防用水管网等。建成日期大部分在 2007 年 7 月至 2013 年 12 月之间。

2. 设备类资产：

设备类资产分为机器设备、电子及办公设备两大类，具体情况如下：

(1) 机器设备

机器设备主要分布在北汽集团黄骅分公司厂区涂装车间内及其他车间内，主要为涂装生产线设备及其他动力配套设备。

(2) 电子及办公设备主要为分布在食堂内，截止评估基准日均正常使用。

3. 在建工程

在建工程包括土建工程、设备工程、待摊投资，具体情况如下：

(1) 土建工程主要包括即将完工的办公楼和消防站、北汽集团黄骅分公司重组及技术改造项目的施工费；

办公楼已于 2014 年整体工程已经完工，施工工程款项已经支付完毕，因整体环保问题不能通过工程竣工验收而未进行财务决算，也未能取得不动产权证，产权持有者出具相关证明，证明办公楼的产权归产权所有者所有，不存在产权争议；本次评估在办公楼产权无争议的前提下计算出评估价值；本次评估未考虑该办公楼在未来进行产权登记过程中应承担的相关费用和税项。

消防站已于 2013 年底整体工程已经完工，施工款项已经支付完毕，评估基准日时已办理了房屋所有权证书（黄骅市字第 20172127 号）；在出具本资产评估报告日之前，所有房屋建筑物均因土地使用权人的变更，办理了不动产权证书，证号为“冀（2018）黄骅市不动产权第 0005282 号”；由于财务核算等原因，消防站未进行财务决算结转固定资产。

(2) 设备安装工程主要为办公楼内部的电梯、空调、配电设施、PCS 增加及改造项目、冲压自动化项目，物流设备等；

(3) 待摊投资共 20 项，主要为冲压线自动化项目所发生的差旅费，B+U 项目所发生的设计费、审计费、勘察费、监理费，生产准入费等。

4. 无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共计 1 宗，账面原值 205,731,706.04 元，账面净值 195,536,152.47 元；该宗地位于黄骅市开发区，已办理了国有土地使用权证，宗地性质为出让，评估基准日土地使用权人为北京汽车制造厂有限公司黄骅公司，证

号为“黄国用（2017）第 00032 号”；截止本资产评估报告出具日，北汽集团已完成了土地权利人的变更并办理不动产权证书，权利人为北京汽车集团有限公司，证号为“冀（2018）黄骅市不动产权第 0005282 号”；变更前后的土地面积未发生变化；土地证载面积为 1,032,568.00 m²，但是纳入本次评估范围的面积为 879,234.67 m²，土地使用权证正在进行面积分割，北汽集团已出具了土地分割的相关文件及具体坐标。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，并综合考虑到市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，确定本次评估的价值类型为市场价值。本报告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 9 月 30 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、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 北京汽车集团有限公司董事会文件《关于黄基地重组方案的决议》（京汽集董决字[2017]58 号）；
2. 北京新能源汽车股份有限公司办公室《第十七次总经理办公会议纪要（选取）》（京汽新办字[2018]第 27 号）。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号，2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号）；
8. 《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院令第 451 号）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
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. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
20. 《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）；
21. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发〔2008〕5 号；
22. 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——不动产》（中评协〔2017〕38）
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48）。

（四）资产权属依据

1. 《国有资产产权登记证》；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 《不动产权证书》；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 北汽集团黄骅分公司提供的《资产评估申报表》；
2. 《房地产估价规范》（GB/T 52091-1999）；
3. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》2012年；
4. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》2012年；
5. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》2012年；
6. 《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年；
7. 《全国统一市政工程预算定额河北省消耗量定额》2012年；
8. 河北省住房和城乡建设厅文件关于印发《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[2016]10号）；
9. 沧州市工程造价信息(2017年4期)；
10. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
11. 企业提供的工程图纸和概(预)算、结算资料；
12. 《资产评估常用数据与参数手册》；
13. 《机电产品报价手册》（2017年）；
14. 向设备制造厂询价收集的价格信息；
15. 设备购置合同、发票复印件；

16. 国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
17. 国家发展计划委员会文件《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 第 50 号）；
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；
21. 国家计委、建设部关于发布计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
22. 国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；
23. 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号文）；
24. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
25. 有关网络询价；
26. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
27. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行)；
28. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号)；
29. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 256 号）；
30. 《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，1990 年 5 月 19 日）；
31. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 511 号）；
32. 财政部国家税务总局《关于耕地占有税额和纳税义务发生时间问题的通知》（财税[2007]176）；
33. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）；

34. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号）；

35. 《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》国土资发〔2004〕238 号；

36. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307 号）；

37. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发〔2008〕308 号；

38. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发〔2009〕56 号；

39. 《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；

40. 评估人员收集的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

纳入本次评估范围的资产构成主要是由部分房屋建筑物、构筑物、管道沟槽，机器设备、电子设备、土地、在建工程等，目前由北汽集团黄骅分公司使用，由于该部分资产未形成稳定的成套或成组设备历史盈利数据记录，不适宜采用收益法；该部分资产不易找到同类型、相同配置市场交易案例，不适宜采用市场法；根据北汽股份申报评估的资产组状况，评估人员认为所使用的最合适的评估方法应为重置成本法。

（二）具体评估方法介绍

1. 固定资产的评估

纳入本次评估范围的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽，机器设备、电子设备及土地。

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重置成本法进行评估。

（1）房屋建（构）筑物类资产的评估

对房屋建筑物、构筑物采用成本法进行评估。

1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价（不含税）=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应抵扣的增值税

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) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} (\text{不含税}) \times \text{综合成新率}$$

(2) 机器设备的评估

机器设备采用重置成本法评估，

1) 重置全价的确定

纳入本次评估范围设备是安装在北京汽车集团有限公司黄骅分公司厂房内，由于北京汽车集团有限公司黄骅分公司和北汽股份黄骅分公司共同构成了一个完整的建设项目（主要的生产设备属于北汽股份，厂房及土地等主要设施属于北汽

集团），所以本次除考虑设备的购买价款、运杂费、安装费及基础费之外、还以整个建设项目的合理投入和合理建设工期考虑了工程建设其他费及资金成本等。设备购置价以现行市价为基础。

设备的重置全价计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+工程建设其他费-应抵扣的
增值税+资金成本

对于部分难以查询市场价格的设备，则依据原始合同、会计凭证核实原购置价格，并根据国家机电产品市场同类设备价格变化指数调整确定购置价。在购置价基础上加上合理的运杂费、安装费、基础费、工程建设其他费、资金成本，确定重置价值。

2) 综合成新率的确定

依据设备技术性能、经济性能和物理性能确定现有设备的新旧程度。通过对设备使用状况的现场考察，并考虑各类设备的经济耐用年限和已使用年限等因素，合理确定各种设备的理论成新率；通过查阅有关设备的运行情况，以及向有关工程技术人员查询该等设备的使用效能，从而分析确定设备成新率修正值。

3) 评估值的确定

将重置全价与综合成新率相乘，计算得出评估值，从而对评估基准日所表现的市场价值做出公允的反映。

(3) 电子设备的评估

1) 电子设备重置全价的确定

电子设备为办公使用空调、食堂使用大锅灶、高温消毒柜及洗碗机等设备，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) 综合成新率的确定

对于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（不含税）×综合成新率

2. 在建工程的评估

在建工程包括在建工程-土建、在建工程—设备安装工程和在建工程—待摊投资。

(1) 在建工程-土建主要是办公楼和消防站、北汽集团黄骅分公司重组及技术改造项目的施工费等资产，其中：办公楼和消防站这部分资产已达到使用状态，只是由于环评等原因未能转入固定资产，但是该部分资产已经达到可使用状态，并且消防站已经移交给武警消防中队使用，所以本次评估对于在建工程—土建工程中的办公楼和消防站按照重置成本评估。

评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应抵扣的增值税

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：

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%。

③评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

(2) 在建工程—设备安装工程主要是办公楼内部的电梯、空调、配电设施、PCS 增加及改造项目、冲压自动化项目等其他改造项目、物流设备也已投入使用。评估人员收集相关合同及部分发票复印件，在核实在建工程发生支出基础上，考虑到各个改造项目的工期较短，而且接近完成或即将完成，上述费用本应及时摊入固定资产，但是截至评估基准日一直列示于在建工程中。本次评估按照各个项目的实际发生时间，考虑了所占用的合理的资金成本，同时将其中所包含的资金成本评估为 0。

(3) 在建工程-待摊投资

在建工程-待摊投资主要包括冲压线自动化项目的差旅费、工艺验证费、可研费、设计费、勘察费及生产准入费等多项项目前期费用，本次评估以核实后账面剔除不合理的费用并适当的加计资金成本确定为评估值。

3.无形资产-土地使用权的评估

在权属明确的基础上，采用市场比较法和成本逼近法对评估范围内的土地使用权价格进行评估，得出待估宗地的土地使用权价格。

市场比较法是选取具有可比性的三宗（或三宗以上）土地使用权交易实例，即将被评估的土地使用权与市场近期已成交的相类似的土地使用权相比较，考虑评估对象与每个参照物之间土地使用权价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地使用权的评估值。其基本公式如下：

评估对象修正价格 = 可比实例交易价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 其他修正系数

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等来确定土地价格的估价方法。

其基本公式为：土地价格 = 土地取得费 + 有关税费 + 土地开发费用 + 利息 + 利润 + 土地所有权收益。

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，按产权持有者提交的资产清单，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 2017 年 10 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，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和评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2017 年 10 月 28 日—10 月 31 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据产权持有者提供的资产申报明细，评估人员通过现场调查并与设备管理人员沟通的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

(2) 资产实际状态的调查

评估人员现场收集设备大额设备购置合同、发票复印件，在设备管理使用人员陪同下查阅设备的运行记录、现场调查设备使用维护情况。

(3) 实物资产价值构成的调查

根据产权持有者的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。纳入申报范围设备资产为近些年购置，其申报账面价值包含设备购置价、工程建设其他费及资金成本。

该阶段的工作时间为 2017 年 11 月 1 日—11 月 12 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

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

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京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成本法结果。

(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

上述三四两阶段工作时间为 2017 年 11 月 13 日—11 月 28 日。

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. 原地持续使用假设：原地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原地使用下去。在原地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。

十、评估结论

在评估基准日原地持续使用假设前提下，北京汽车集团有限公司纳入评估范围的资产账面价值为 124,022.76 万元，采用成本法评估后的资产为 144,893.80

万元，评估增值 20,871.04 万元，增值率 16.83%。

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%
非流动资产	124,022.76	144,893.80	20,871.04	16.83
其中：固定资产	69,091.30	80,772.36	11,681.06	16.91
在建工程	35,377.85	37,218.62	1,840.77	5.20
无形资产	19,553.61	26,902.82	7,349.21	37.58
土地使用权	19,553.61	26,902.82	7,349.21	37.58
资产总计	124,022.76	144,893.80	20,871.04	16.83

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原地持续使用，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。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2018 年 9 月 29 日止的有效期限内，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）北汽集团申报的机器设备评估明细表中第 459 项-463 项电缆账原值 48,788,047.54 元，账面净值 43,032,376.53 元，评估人员未取得该项资产的相关合同、相关的数量，暂以账面净值列示，可能于资产的实际价值有误差，提醒报告使用者注意该事项。

（五）纳入本次评估范围的固定资产及在建工程的结果均不含增值税；因在建工程账面价值为实际支付的工程费用或购置款，除办公楼和消防站外，本次评

估在实际支付的基础上考虑合理的资金成本，确定其评估结果。

（六）纳入评估范围的部分机器设备截止评估基准日已经拆除、闲置，对于有部分拆除的设备，本次评估按照拆除后剩余部分的实际状态进行评估，已拆除的资产未纳入评估范围。

（七）纳入评估范围内的房屋建筑物在评估基准日之时均已办理房屋产权证，证载房屋所有权人为北京汽车集团有限公司；在出具本资产评估报告日之前，所有房屋建筑物均因土地使用权人的变更，办理了不动产权证书，证号为“冀（2018）黄骅市不动产权第 0005282 号”。办理不动产权证书之前的房屋所有权证和不动产权证中房屋建筑物的建筑面积一致。

（八）纳入评估范围的在建工程—土建工程的办公楼和消防站

办公楼已经于 2014 年整体工程已经完工，施工工程款项已经支付完毕，因整体环保问题不能通过工程竣工验收而未进行财务决算，也未能取得不动产权证，产权持有者出具相关证明，证明办公楼的产权归产权所有者所有，不存在产权争议；本次评估在办公楼产权无争议的前提下计算出评估价值；本次评估未考虑该办公楼在未来进行产权登记过程中应承担的相关费用和税项。

消防站已经于 2013 年底整体工程已经完工，施工款项已经支付完毕，评估基准日时已办理了房屋所有权证书（黄骅市字第 20172127 号）；在出具本资产评估报告日之前，所有房屋建筑物均因土地使用权人的变更，办理了不动产权证书，证号为“冀（2018）黄骅市不动产权第 0005282 号”；由于财务核算等原因，消防站未进行财务决算结转固定资产。

（九）纳入评估范围的土地使用权共计 1 宗，账面原值 205,731,706.04 元，账面净值 195,536,152.47 元；该宗地位于黄骅市开发区，已办理了不动产权证，宗地性质为出让，评估基准日土地使用权人为北京汽车制造厂有限公司黄骅公司，证号为“黄国用（2017）第 00032 号”；截止本资产评估报告出具日，北汽集团已完成了土地权利人的变更并办理不动产权证书，权利人为北京汽车集团有限公司，证号为“冀（2018）黄骅市不动产权第 0005282 号”；变更前后的土地面积未发生变化；土地证载面积为 1,032,568.00 m²，但是纳入本次评估范围的面积为 879,234.67 m²，不动产权证正在进行面积分割，北汽集团已出具了不动产分割的相关文件及具体坐标。本次评估未考虑不动产分割过程所产生的相关税费及各项手续费。

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；

(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 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2018 年 6 月 28 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：

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

二〇一八年六月二十八日