

北汽福田汽车股份有限公司拟转让
北京福田产业投资控股集团股份有限公司
股权项目

资产评估报告

天兴评报字(2016)第1186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



二〇一六年十一月二十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位及其他报告使用者概况	4
(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告的使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
评估报告附件	25

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1186 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北汽福田汽车股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北汽福田汽车股份有限公司拟转让股权而涉及北京福田产业投资控股集团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 2016 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：北汽福田汽车股份有限公司拟转让北京福田产业投资控股集团股份有限公司股权，需要对北京福田产业投资控股集团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。

二、评估对象：北京福田产业投资控股集团股份有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京福田产业投资控股集团股份有限公司的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

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

经资产基础法评估，北京福田产业投资控股集团股份有限公司采用资产基础法评估后的总资产为 127,774.09 万元，负债为 2,517.92 万元，净资产为 125,256.17 万元，评估增值 8,002.72 万元，增值率 6.83%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,820.92	4,820.92	-	-
非流动资产	114,950.45	122,953.17	8,002.72	6.96
其中：可供出售金融资产	20,036.47	27,084.46	7,047.99	35.18
长期股权投资	94,744.08	95,732.84	988.76	1.04
固定资产	163.08	132.95	-30.13	-18.48
无形资产	2.48	2.76	0.28	11.29
固定资产清理	4.34	0.16	-4.18	-96.31
资产总计	119,771.37	127,774.09	8,002.72	6.68
流动负债	17.92	17.92	-	-
非流动负债	2,500.00	2,500.00	-	-
负债总计	2,517.92	2,517.92	-	-
净资产（所有者权益）	117,253.45	125,256.17	8,002.72	6.83

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权转让交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让交易价格的决定。

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 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 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。

北汽福田汽车股份有限公司拟转让 北京福田产业投资控股集团股份有限公司股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2016）第 1186 号

北汽福田汽车股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、收益法，对北汽福田汽车股份有限公司拟转让北京福田产业投资控股集团股份有限公司股权而涉及北京福田产业投资控股集团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 2016 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、委托方、被评估单位及其他报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：北汽福田汽车股份有限公司（以下简称“福田汽车”）

注册地址：北京市昌平区沙河镇沙阳路老牛湾村北

法定代表人：徐和谊

注册资本：333506.5645 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1996 年 08 月 28 日

经营范围：制造汽车（不含小轿车）、农用车、农用机械、摩托车、拖拉机及配件、自行车、建筑材料、模具、冲压件、发动机、塑料机械、塑料制品、板材构件、机械电器设备；互联网信息服务业务；普通货物运输；销售 III 类、II 类：医用电子仪器设备，手术室、急救室、诊疗室设备及器具，III 类：体外循环及血液处理设备，II 类：医用 X 射线设备，临床检验分析仪器，医用超声仪器及有关设备（医疗器械经营许可证有效期至 2017 年 11 月 25 日）；销售汽车（不含九座以下乘用车）、农用车、农用机械、摩托车、拖拉机及配件、自行车、建筑材料、模具、冲压件、发动机、塑料机械、塑料制品、板材构件、机械电器设备；销售钢材、木材、五金交电、钢结构及网架工程施工；技术开发、技术转

让、技术咨询、技术培训、技术服务；室内外装饰装潢；经营本企业和成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；营销策划、营销咨询、产品推广服务；仓储服务。（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）

（二）被评估单位概况

1.基本情况

单位名称：北京福田产业投资控股集团股份有限公司（以下简称：“福田产业投资”）

住所：北京市昌平区科技园区超前路9号

法定代表人：胡会芝

注册资本：53,944.29 万元

成立日期：1999 年 8 月 26 日

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

经营范围：投资管理；资产管理；项目管理；投资咨询；企业管理咨询；销售汽车（不含九座以下）、机械电器设备、内燃机、拖拉机；货物进出口、技术进出口、代理进出口；制造汽车、机械电器设备、内燃机、拖拉机。

截止到评估基准日，福田产业投资有 78 家股东，主要股东及持股比例为：

股东名称	持股数量	持股比例
北京智盛恒兴企业管理有限公司	20,155.40 万股	37.36%
北汽福田汽车股份有限公司	7,433.00 万股	13.77%
无锡威孚力达催化净化器有限公司	6,834.55 万股	12.66%
福田重型机械股份有限公司	3,651.00 万股	6.76%
诸城市义和车桥有限公司	1,836.36 万股	3.40%
其他 73 家股东	14,033.98 万股	26.05%
合计	53,944.29 万股	100.00%

2. 历史沿革

福田产业投资前身为北京福田环保动力股份有限公司，成立于 1999 年 8 月 26 日，最初由 48 家企业出资设立，注册资本为 28,850 万元。2001 年 5 月 21 日经北京市人民政府经济体制改革办公室京政体改股函[2001]34 号文批准，由有限责任

公司变更为股份有限公司，并吸收其他股东出资，股东增至 50 家，注册资本增至 33,490 万元。

2002 年 12 月经第二届股东大会第一次会议决定，增发 6,112.60 万股普通股，吸收多家新股东入股，增资后股东数量变为 190 家，股本总额增至 39,602.60 万元。2005 年通过股权转让，股东数由 190 家变更为 198 家。

2008 年 9 月，最大股东—北汽福田汽车股份有限公司收购了沈阳发动机铸造有限责任公司持有的 1,000 万股股份，收购完成后，北汽福田汽车股份有限公司持有的股比由 16.19% 增加到 18.72%。

2010 年 7 月，召开 2009 年度股东大会，会议同意关于增资扩股及修改章程的议案。根据增资扩股及修改章程的议案，以 1.76 元/股的价格新增 11,264.77 万股，增资后注册资本和实收资本变更为 50,867.37 万元，同时增加资本公积 8,561.23 万元，由北京智科投资管理有限公司、诸城市义和车桥有限公司以及无锡威孚力达催化净化器有限责任公司等公司共同出资 19,826 万元，其中新增注册资本 11,264.77 万元，增加资本公积 8,561.23 万元。此次增资已经北京智富会计师事务所审验并出具 ZHF/2010AU047 号验资报告。

2011 年 8 月 31 日，经 2011 年第三次临时股东大会决议批准，同意浙江万里扬变速器股份有限公司、山东美晨科技股份有限公司以 1.95 元/股的价格，现金共计 6,000 万元向增资。其中新增注册资本 3,076.92 万元，增加资本公积 2,923.08 万元。增资后注册资本增至 53,944.29 万元，此次增资已经北京智富会计师事务所审验并出具 ZHF/2011AU055 号验资报告。

2011 年 9 月 16 日经北京市工商行政管理局批准，名称由北京福田环保动力股份有限公司变更为北京福田产业控股集团股份有限公司。

2012 年 12 月经股东会批准，企业名称由北京福田产业控股集团股份有限公司变更为北京福田动力机械股份有限公司，并办理完毕工商变更手续。

2014 年 5 月经股东会批准，企业名称由北京福田动力机械股份有限公司变更为北京福田产业投资控股集团股份有限公司，并办理完毕工商变更手续。

3. 企业业务介绍

福田产业投资目前无实体经营业务，主要作为投资管理公司，管理下属的长期股权单位。

4. 近三年的财务状况表及经营成果情况（母公司口径）

评估基准日及前三年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产	4,820.92	19,308.77	16,320.98	5,611.98
非流动资产	114,950.45	97,393.26	95,305.45	106,701.35
资产总计	119,771.37	116,702.03	111,626.43	112,313.33
流动负债	17.92	1,618.86	67.38	39.94
非流动负债	2,500.00	-	-	-
负债总计	2,517.92	1,618.86	67.38	39.94
净资产	117,253.45	115,083.17	111,559.05	112,273.39

评估基准日及前三年经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2016-1-9月	2015年	2014年	2013年
一、营业收入	2.36	-	471.70	0.94
减：营业成本	-	-	-	-
营业税费	-	0.80	11.65	21.07
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,110.97	1,208.71	1,149.28	757.35
财务费用	-87.44	-139.95	-180.78	-641.63
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动净收益	-	-	-	-138.45
投资净收益	5,693.47	4,088.67	888.70	1,123.12
二、营业利润	4,672.30	3,019.11	380.25	848.82
加：营业外收入	-	505.00	103.27	-
减：营业外支出	2,502.01	-	11.95	-
三、利润总额	2,170.28	3,524.11	471.57	848.82
减：所得税	-	-	-	-
四、净利润	2,170.28	3,524.11	471.57	848.82

上述数据经北京智富会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2013-2015年出具了无保留意见的年度审计报告，评估基准日出具了无保留意见的专项审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为该项目报批的监管部门。

二、评估目的

福田汽车拟转让福田产业投资股权，需要对福田产业投资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

评估对象为福田产业投资的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为福田产业投资于评估基准日的全部资产及相关负债，其中总资产账面价值 119,771.37 万元，负债账面价值 2,517.92 万元，净资产账面价值 117,253.45 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	4,820.92
非流动资产	114,950.45
其中：长期股权投资	94,744.08
固定资产	163.07
可供出售金融资产	20,036.47
资产总计	119,771.37
流动负债	17.92
非流动负债	2,500.00
负债总计	2,517.92
净资产（所有者权益）	117,253.45

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托方已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

长期股权投资为福田产业投资控股的 7 家子公司，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值（元）
1	北京福田智科物流有限公司	2005-2-1	98.75	265,591,572.60
2	福田重型机械股份有限公司	2006-7-1	72.51	417,330,000.00
3	北京翰林荟广告有限公司	2003-9-1	100.00	10,919,527.93
4	湖北福田专用汽车有限公司	2001-7-1	30.00	31,686,456.50
5	北京首钢福田汽车空调器有限公司	2006-2-1	32.61	10,687,199.41
6	诸城雷沃产业投资有限公司	2013-9-1	25.00	199,999,266.39
7	湖北海立田汽车部件有限公司	2013-2-1	20.00	11,226,748.36
	合计			947,440,771.19

北京翰林荟广告有限公司该股权于 2016 年 11 月已转让。

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 2016 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

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、产权权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 北汽福田汽车股份有限公司董事会文件（福田董字[2015]25 号）；
2. 北汽福田汽车股份有限公司与天健兴业资产评估有限公司签订的业务约定书。

（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. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；

11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年国资委、财政部第3号令）；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

14. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发[2006]306号）；

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

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

17. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

18. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发[2008]5号；

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

20. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；

4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证及登记证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《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）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
5. 《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）；
6. 《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[2008]第50号）；

7. 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;
8. 有关网络询价;
9. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料;
10. 被评估单位提供的其他经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等;
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
12. 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

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；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于

预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。本次采用收益法评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）

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，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、应收利息、其他应收款；负债包括应交税费、应付职工薪酬、其他应付款、预计负债。

货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，同时通过账龄分析并结合单位应收款项的实际状况，对所能形成相应资产的权益和收回可能性进行分析判断。经核实分析后确定评估值。

应收利息：核实账面构成，以核实后账面值确定评估值。

负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备、电子设备两类。

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。

评估值=重置全价×综合成新率

3. 可供出售金融资产的评估

对于评估范围内的可供出售金融资产，首先了解可供出售金融资产的构成，经核实可供出售金融资产为即不控制又无重大影响对外投资，本次评估对实际不控制又无重大影响对外投资根据评估基准日未审计报表的净资产金额乘以持股比例确认可供出售金融资产的价值。

4. 长期股权投资的评估

纳入评估范围的长期股权投资为福田产业投资的长期股权投资，评估人员对纳入评估范围的长期投资—股权投资，核实了委估投资占被投资单位股权的比例、投资日期、账面价值、被投资单位的经营情况等。福田产业投资的长期股权投资共计 7 家，对于非控股的 4 家长期股权投资按评估基准日未审计报表的净资产金额乘以持股比例确认长期股权投资的价值，3 家控股的长期股权投资为北京福田智科物流有限公司、福田重型机械股份有限公司、北京翰林荟广告有限公司，北京翰林荟广告有限公司于 2016 年 11 月已转让，以转让后协议的价值确定评估值，其他 2 家控股的长期股权投资采用进行整体评估，北京福田智科物流有限公司采用收益法、资产基础法，最终选用收益法评估结果。福田重型机械股份有限公司无经营业务，主要资产为非控股对外投资，采用资产基础法、收益法评估。最后采用资产基础法结果。对控股长期股权投资整体评估后，将其评估结果乘以福田产业投资所持比例确认为长期股权投资的评估结果。

二)收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将

预期现金流折算成现时价值，得到评估值。

一、企业自由现金流模型

(1) 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

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

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

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

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n : 明确预测期第末年。

(2) 模型中关键参数的确定

① 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

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

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

② 收益期的确定

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

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2016年10月12日至2021年12月31日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段2022年1月1日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

③ 折现率的确定

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

④ 付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

⑤ 溢余资产及非经营性资产评估价值的确定

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

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，按照与委托方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委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 11 月接受委托方的委托，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方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方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、相关行业信息、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

根据委托方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，重点调查车辆等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

(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，重点调查福田产业投资价值大的设备，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、会计账簿以及设备采购合同、发票等资料。

(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。

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，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

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) 特殊假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照公司计划持续使用；

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
7. 假设被评估单位提供的财务数据是真实有效的。
8. 本次收益法评估假设被评估企业现金流在期末流入。
9. 福田产业投资拥有的资源、提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。
10. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
11. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受福田汽车的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用资产基础法、收益法对福田产业投资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

在评估基准日持续经营假设前提下，福田产业投资总资产账面价值119,771.37万元，负债账面价值2,517.92万元，净资产账面价值117,253.45万元。

采用资产基础法评估后的总资产为127,774.09万元，负债为2,517.92万元，净资产为125,256.17万元，评估增值8,002.72万元，增值率6.83%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,820.92	4,820.92	-	-
非流动资产	114,950.45	122,953.17	8,002.72	6.96
其中：可供出售金融资产	20,036.47	27,084.46	7,047.99	35.18
长期股权投资	94,744.08	95,732.84	988.76	1.04
固定资产	163.08	132.95	-30.13	-18.48
无形资产	2.48	2.76	0.28	11.29
固定资产清理	4.34	0.16	-4.18	-96.31
资产总计	119,771.37	127,774.09	8,002.72	6.68
流动负债	17.92	17.92	-	-
非流动负债	2,500.00	2,500.00	-	-
负债总计	2,517.92	2,517.92	-	-
净资产（所有者权益）	117,253.45	125,256.17	8,002.72	6.83

（二）收益法评估结果

经收益法评估，福田产业投资股东全部权益价值为 109,587.81 万元，减值 7,665.64 万元，减值率 6.54%。

（三）评估结果的最终确定

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

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位由于无主营业务，收益来源于对外投资，未来盈利能力具有较大的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估范围内的长期股权投资、可供出售金融资产为对外投资，非控股的对外投资，因对其不能进行控制，无法对其履行评估程序，其提供的数据有限，本次对于该部分非控股的长期股权投资，采用以评估基准日未经审计报表的净资产数乘以持股比例确定评估值。

（四）长期股权投资---福田重型机械股份有限公司的可供出售金融资产中天津雷沃重机有限公司的购置成本较高，评估值采用上述方法，两者差异较大，提请报告使用者关注。

（五）长期股权投资---北京福田智科物流有限公司委估房屋建筑物总建筑面积 218.50 平方米，均坐落于租赁土地上。依据已取得的资料，委估房屋建筑物未办理房屋所有权证及其他权属证明文件，也不存在抵押、担保等他项权利设置。北京福田智科物流有限公司的长期股权投资--诸城福田智科物流有限责任公司委估房屋建筑物总建筑面积 25,288.13 平方米，其中 19,953.13 平方米已取得房屋所有权证，证号为“鲁潍房权证诸城市字第 038548 号”和“鲁潍房权证诸城市字第 038549 号”，其余 5,335.00 平方米尚未办理房屋所有权证。依据已取得的资料，未发现委估资产存在抵押、担保等他项权利设置。委估宗地共三宗，土地面积为 78,159.69 平方米，有证土地为 64,513.69 平方米，无证土地为 13,646.00 平方米。未取得国有土地使用证，也未能收集到土地出让合同等文件，何时能办理国有土地使用证也无法确定，根据诸城福田智科物流有限责任公司介绍，该宗地

已缴纳全部土地出让金，评估人员收集了相关凭证资料，本次评估以出让工业用地，50年产权计算评估值，至办理国有土地使用证时是否还需要发生费用未予考虑。有土地使用权证的土地本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法综合测算。依据已取得的资料，未发现委估宗地存在抵押、担保等他项权利设置。

(六) 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。

(七) 在评估基准日后，至2017年9月29日止的有效期内，如果资产数量及作标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

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；

(四) 本评估报告的结论是在本次假设的前提下成立的；

(五) 除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者

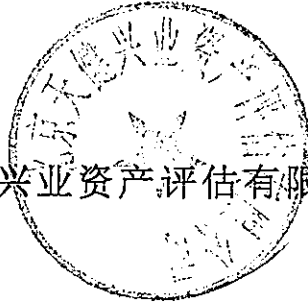
(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2016年9月30日至2017年9月29日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为2016年11月28日。

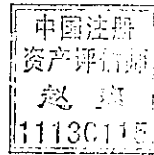
(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

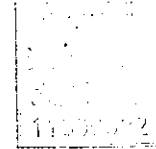


法定代表人：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一六年十一月二十八日