

本报告依据中国资产评估准则编制

北汽福田汽车股份有限公司

拟转让部分资产项目

资产评估报告

天兴评报字[2026]第 1118 号

(共 1 册, 第 1 册)



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

二〇二六年八月十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202601033		
合同编号:	1072026035		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	天兴评报字[2026]第1118号		
报告名称:	北汽福田汽车股份有限公司拟转让部分资产项目		
评估结论:	1,390,219,587.00元		
评估报告日:	2026年08月17日		
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司		
签名人员:	张传军 (资产评估师)	正式会员 编号: 11200129	
	吴振玲 (资产评估师)	正式会员 编号: 11070085	
张传军、吴振玲已实名认可			
 (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: 2026年08月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明.....2

资产评估报告摘要.....3

资产评估报告.....5

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....5

二、评估目的.....6

三、评估对象和评估范围.....6

四、价值类型.....8

五、评估基准日.....8

六、评估依据.....8

七、评估方法.....12

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.....20

十二、资产评估报告的使用限制说明.....22

十三、资产评估报告日.....22

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章.....23

评估报告附件.....24

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北汽福田汽车股份有限公司

拟转让部分资产项目

资产评估报告摘要

天兴评报字[2026]第 1118 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北汽福田汽车股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对北汽福田汽车股份有限公司拟转让部分资产所涉及的房屋建筑物、机器设备以及无形资产-土地使用权，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2026 年 3 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：因北汽福田汽车股份有限公司拟转让部分资产的需要，对所涉及的房屋建筑物、机器设备以及无形资产-土地使用权进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北汽福田汽车股份有限公司拟转让的部分资产，包括房屋建筑物、机器设备以及无形资产-土地使用权。

三、评估范围：北汽福田汽车股份有限公司的房屋建筑物、机器设备以及无形资产-土地使用权，账面价值 94,101.22 万元，详见下表：

项目名称	账面价值（万元）
固定资产-房屋建筑物类	59,279.68
固定资产-设备类	726.20
无形资产-土地使用权	34,095.35
合计	94,101.22

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 3 月 31 日。

六、评估方法：成本法

七、评估结论

经评估，至评估基准日 2026 年 3 月 31 日北汽福田汽车股份有限公司委估资

产账面价值为 94,101.22 万元，评估价值为 139,021.96 万元，增值率为 47.74%。本次评估价值不含增值税。详见下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
房屋建筑物类	59,279.68	68,802.28	9,522.60	16.06
设备类	726.2	2,371.54	1,645.34	226.57
土地使用权	34,095.35	67,848.14	33,752.79	99.00
资产合计	94,101.22	139,021.96	44,920.73	47.74

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。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起，至 2027 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用人在征得资产评估报告所有者许可后，认真阅读资产评估报告全文，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

拟转让部分资产项目

资产评估报告

天兴评报字[2026]第 1118 号

北汽福田汽车股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受北汽福田汽车股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对北汽福田汽车股份有限公司拟转让部分资产所涉及的房屋建筑物、机器设备以及无形资产-土地使用权，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2026 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

1. 基本信息

企业名称：北汽福田汽车股份有限公司（简称：北汽福田）

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：常瑞

注册资本：791,740.0367 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

统一社会信用代码：911100001012029043

经营范围：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；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；环境机械及清洁设备的制造（限外埠地

区经营)；互联网信息服务业务；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、技术估值、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、营销估值、产品推广服务；普通货物运输；商标转让与代理服务；版权转让与代理服务；著作权代理服务；工程和技术研究与试验发展；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；专利代理。(企业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、专利代理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. 公司简介

北汽福田汽车股份有限公司是一家跨地区、跨行业、跨所有制的国有控股上市公司。总部位于北京市昌平区，员工近 4 万人，是一个以北京为管理中心，在京、津、鲁、冀、湘、鄂、辽、粤、新等 9 个省市区拥有整车和零部件事业部，研发分支机构分布在中国大陆、日本、德国、中国台湾等国家和地区的大型企业集团。

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告其他报告使用人为北汽福田汽车股份有限公司上级主管单位。

二、评估目的

因北汽福田汽车股份有限公司拟转让部分资产的需要，对涉及的房屋建筑物、机器设备以及无形资产-土地使用权进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为北汽福田汽车股份有限公司拟转让部分资产，包括房屋建筑物、机器设备以及无形资产-土地使用权。

（二）评估范围

评估范围为北汽福田汽车股份有限公司拟转让的部分资产，账面价值 941,012,249.92 元，详见下表。

项目名称	账面价值（元）
固定资产-房屋建筑物类	592,796,765.23
固定资产-设备类	7,262,030.93
无形资产-土地使用权	340,953,453.76
合计	941,012,249.92

1. 固定资产-房屋建筑物类

房屋建筑物位于北京市密云经济开发区西统路东侧密云工厂内，主要为工业建筑。主要包括车架车间、涂装车间、总装车间、分装中心、办公楼、员工中心，构筑物主要为厂区道路、围墙、绿化等。一期工程于 2011 年 6 月建成并投入使用，二期扩建工程于 2015 年 12 月建成并投入使用。

2. 固定资产-机器设备

机器设备共计 315 台（套），生产设备包括淋雨二线、检测线、轮胎分装线、轮胎分装线，大部分在 2010 年后购置启用，目前设备处于正常使用状态。生产辅助设备主要包括厂区高压配电设备、离心式冷水机组、离心空气压缩机、螺杆式空压机、污水处理系统、空气压缩机、厂区管网工程等，设备在 2011 年后陆续购置启用，目前均在正常使用中。其中

3. 无形资产-土地使用权

土地使用权位于北京密云经济开发区西统路东侧，土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，使用年限 50 年，终止日期为 2059 年 12 月 20 日，土地面积 872306.71 平方米。

4. 账面价值情况

本次委估资产存在账面净值入账、评估价值入账及计提减值准备的情况，资产账面价值未经专项审计。

本次委估资产位于北汽福田汽车股份有限公司密云厂区，该厂区最早为北汽

福田多功能汽车厂，主要建设于 2011 年。2016 年北京宝沃成立，北汽福田随后以密云固定资产及无形资产土地出资至北京宝沃。2019 年北汽福田转让北京宝沃控股权，北京市国资委未能批准股权交割方案中北汽福田丧失对北京宝沃房屋土地资产控制权。在北汽福田转让股权交割前，北汽福田以现金置换了房屋建筑物及土地使用权，资产回到福田以账面净值进行入账。

评估范围具体以北汽福田汽车股份有限公司提供的资产清单为准。

委托人和产权持有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估对象和评估范围一致。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2026 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据：

（一）经济行为依据

1. 北汽福田汽车股份有限公司总经理办公会会议纪要（第 12 号）。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《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)；

3. 《国有资产评估管理办法》(2020年国务院令第732号,1991年11月16日国务院令第91号公布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

4. 《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)；

5. 《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)；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令)；

7. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(京国资发[2008]5号)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年378号令,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,根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部32号令)；

10. 《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)；

11. 《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)；

12. 《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)；

13. 《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)；

14. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(中华人民共和国国务院令第826号)；

15. 《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》(京国资发〔2019〕2号文)；

16. 北京市国资委、北京市财政局关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见（京国资发[2017]10号）；
17. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会《市管企业国有产权管理工作指引(2024年版)》（京国资发[2024]18号）；
18. 中国资产评估协会关于印发《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》的通知（中评协[2021]30号）；
19. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》的通知（京国资发[2012]32号）；
20. 《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）由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行；
21. 《北京市国资委关于进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发[2020]9号）；
22. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次修正）；
23. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《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）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 不动产权证；
3. 主要机器设备购置合同、发票，以及有关协议等资料；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 资产占有方提供的相关项目竣(施)工图、概预算财务凭证等资料；
3. 《北京市建设工程预算定额》（2012）；
4. 《北京市建设工程费用定额》（2012）；
5. 《北京市工程造价信息》；
6. 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)；
7. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
8. 《建筑安装工程工期定额》（建标[2016]161号）；
9. 《2026机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）；
10. 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[2022]12号）；

11. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
12. 有关网络询价；
13. 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；
14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料评估人员收集的其他资料。

七、评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估资产的特点，经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次采用成本法进行评估。

（一）房屋建筑物

本次采用重置成本法进行评估，其基本公式为：

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

（1）建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定评估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。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）

建筑物，评估人员通过对待估建（构）建筑物的现场实地查勘，在对建（构）建筑物的各项情况等进行逐项详细的记录后，将待估建（构）建筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）建筑物做为典型案例，运用决算调整法，以待估建（构）建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）建筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）建筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

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）建筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型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评估对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）建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，评估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）建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）建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)筑物采用决算调整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勘察设计费、监理费、建设单位管理费、工程招标及投标费等。经测算取费率如下：

序号	项目名称	计算基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.73%	财建[2016]504号
2	工程招标及投标费	工程造价	0.04%	
3	工程建设监理费	工程造价	1.39%	
4	工程勘察设计费	工程造价	2.26%	
5	工程前期咨询费	工程造价	0.08%	
6	环境影响咨询费	工程造价	0.03%	
合计			4.53%	

(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 + 前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

(4) 可抵扣增值税

建安工程及前期及其他费用中可抵扣的增值税。

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：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

其中：

年限成新率(%) = 剩余使用年限 ÷ (已使用年限 + 剩余使用年限) × 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，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进行修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{年限成新率}(\%) = \text{剩余使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\%$$

3. 评估值的计算

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

(二) 机器设备

据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定以重置成本为本次资产评估的计价标准，主要采用成本法确定委估设备的市场价值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值，同时确定其市场价值的评估方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费和安装调试费等。采用的计算公式为：

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

1. 机器设备重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} - \text{可抵扣的增值税}$$

(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

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。

本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(3) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

2. 综合成新率的确定

1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和年限成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{年限成新率} \times 0.4$$

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 年限成新率

年限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。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

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：

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

2) 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

3. 评估价值的计算

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

(三) 土地使用权

土地使用权评估方法通常有市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、收益法、剩余法，评估对象位于密云区西统路，区域内近几年没有土地出让实例，无法采用市场比较法评估；区域内工业用地出租实例较少，无法确定市场租金，因此无法采用收益法进行评估；北京市征地补偿标准及各项税费均有明确的文件规定，各计算参数均有可靠来源，因此可以采用成本逼近法计算土地价值；待估宗地已开发使用，再开发不经济，因此无法采用剩余法进行测算；北京市基准地价文件于2022年公布实施，地价修正体系完善，因此可采用基准地价系数修正法评估；经评估人员综合分析，本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估。

1. 基准地价系数修正法

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

楼面熟地价=（适用的基准地价±开发程度修正）×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

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

其基本计算公式为：

土地价格=（土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数

八、评估程序实施过程 and 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等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、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

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对各类资产进行实地勘察，收集合同及原始票据，核查各类有效证件，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

对委托评估的资产进行现场勘查，了解项目坐落位置、建设情况、使用情况

等。

（3）实物资产价值构成的调查

根据产权持有单位的资产特点，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、会计账簿以及合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及评估模型，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。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

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这

样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 原地续用假设：原地续用假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用地点的一种假设。假定资产不经过移动，在原地继续使用下去。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经评估，至评估基准日 2026 年 3 月 31 日北汽福田汽车股份有限公司委估资产账面价值为 94,101.22 万元，评估价值为 139,021.96 万元，增值率为 47.74%。本次评估价值不含增值税。详见下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
房屋建筑物类	59,279.68	68,802.28	9,522.60	16.06
设备类	726.2	2,371.54	1,645.34	226.57
土地使用权	34,095.35	67,848.14	33,752.79	99.00
资产合计	94,101.22	139,021.96	44,920.73	47.74

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

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

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见，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）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）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，资产评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

委估房屋建筑物总建筑面积 435,954.53 平方米，其中 435,279.61 平方米已取得不动产权证，证号为“京（2016）密云县不动产权证 0012972 号”和“京（2018）密不动产权第 0020779 号”，证载权利人为北汽福田汽车股份有限公司，其余 674.92 平方米未取得房屋所有权证或房地产权证等权属证明文件。

无证资产明细如下：

建筑物名称	资产编号	建筑面积 m ²
门卫工程	021100-00581	154.63
3 号库	021900-00214	520.29

门卫工程、3 号库均未办理规划许可证，因此无法办理产权证，根据两项建筑物实际使用情况，且尚无政府行政单位关于该两项无证建筑物开具责令拆除通知，因此评估值正常测算。

（五）房屋建筑物及机器设备类资产账面价值存在以 2021 年、2023 年评估值入账的情况，并在评估值基础上计提了减值准备，账面净值较低；个别资产历史评估前提假设为移地使用，资产又为不可移动构筑物，因此历史评估为 0，造成资产没有账面价值。

（六）委估房屋建筑物及土地使用权已出租给北京新能源汽车股份有限公司，租期自 2023 年 8 月 31 日至 2028 年 6 月 30 日。本次评估未考虑现存租约可能对资产价值产生的影响。

（七）机器设备共 315 台（套），其中有 112 台（套）设备出租给北京新能源汽车股份有限公司使用，均在密云厂区正常使用，租期自 2023 年 8 月 31 日至 2028 年 6 月 30 日。本次评估未考虑现存租约可能对资产价值产生的影响。

（八）本次评估结论为不含增值税价，资产交易时需考虑增值税影响。

(九) 本次评估未考虑期后贷款利率、汇率变动对评估值的影响。

(十) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本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；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；

(六) 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除外；

(七) 本资产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 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 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、资产评估报告日

资产评估报告日为 2026 年 8 月 17 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：孙建民

孙建民

资产评估师：张传军

张传军



资产评估师：吴振玲

吴振玲



二〇二六年八月十七日