

特别提示：本报告仅供特定目的价值咨询。
未经估值机构书面许可不得传播、复制该文件任何内容。

北汽福田汽车股份有限公司拟出租固定资产
所涉及拟出租固定资产租金价值项目

估值报告

中水致远评咨字[2023]第 010044 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二三年七月十日

目 录

目 录	- 2 -
声 明	- 3 -
摘 要	- 4 -
正 文	- 6 -
一、 委托人暨产权持有人概况	- 6 -
二、 估值目的	- 8 -
三、 估值对象和估值范围	- 8 -
四、 价值类型及其定义	- 9 -
五、 估值基准日	- 10 -
六、 估值依据	- 10 -
七、 估值方法	- 12 -
八、 估值程序实施过程和情况	- 14 -
九、 估值假设	- 15 -
十、 委估固定资产租金估值技术说明	- 16 -
十一、 估值结论	- 36 -
十二、 特别事项说明	- 37 -
十三、 估值报告使用限制说明	- 38 -
十四、 估值报告日	- 39 -
估值报告附件	- 41 -

声 明

北汽福田汽车股份有限公司拟出租固定资产，北汽福田汽车股份有限公司与中水致远资产评估有限公司签署《估值委托合同》，委托中水致远资产评估有限公司对拟出租固定资产的租金价值进行测算。

委托人所提供的资料，以及本估值报告所引用资料的真实性、合法性、完整性是估值结论生效的前提。本报告结论以委托人已提供资料的范围和内容为基础。

本报告中的分析、判断和结论受估值报告中估值假设的限制，并受估值报告中重要事项的影响。估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的估值假设、重要事项及其对估值结论的影响。

就本报告中所涉及的公开信息，本报告不构成对其准确性、完整性或适当性的任何保证。

本报告的观点仅基于在《估值委托合同》约定的工作范围内，对委托人暨产权持有人提交的资料所涉及的相关重大方面进行阅读和分析，并采用通行的估值模型进行测算，工作范围中不包括对商业、法律、税务、监管环境等其他因素进行考虑，不包括法律尽职调查、财务尽职调查、税务尽职调查、信息科技尽职调查或财务审计，亦不包括对其经营风险的核查工作。

本报告并非《中华人民共和国资产评估法》定义的资产评估报告。

非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人；任何未经估值机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

北汽福田汽车股份有限公司拟出租固定资产 所涉及拟出租固定资产租金价值 估值报告

中水致远评咨字[2023]第 010044 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受北汽福田汽车股份有限公司委托，对北汽福田汽车股份有限公司拟出租固定资产所涉及拟出租固定资产的租金在估值基准日 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行了估值。现将本估值报告的主要内容摘要如下：

一、估值目的：北汽福田汽车股份有限公司拟整体出租委估固定资产，中水致远资产评估有限公司接受北汽福田汽车股份有限公司委托，对上述经济行为所涉及的拟整体出租委估固定资产的租金价值进行估值，作为该经济行为的价值参考。

二、估值对象：估值对象为拟出租固定资产的租金价值。

三、价值类型：本估值报告估值结论的价值类型为市场价值。

四、估值基准日：2023 年 5 月 31 日。

五、估值方法：收益法。采用收益法测算的估值结果作为估值结论。

六、估值结论：经估算，于估值基准日 2023 年 5 月 31 日，北汽福田汽车股份有限公司拟整体出租委估固定资产的不含税租金价值为 7,784.54 万元人民币，金额大写：人民币柒仟柒佰捌拾肆万伍仟肆佰元整。

七、估值结论使用有效期：估值报告一般不设定结论使用有效期，但结合本次估值目的、估值方法，估值机构仍建议委托人对本估值结论的使用有效期在 2024 年 5 月 30 日（含）之前。

八、对估值结论产生影响的特别事项：在使用本估值结论时，提请估值报告使用人关注报告正文中的估值假设和限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

1、委估固定资产为委托人购买或抵债取得，此次估值委托人无法提供委估固定资产原产权持有人的入账凭证、购买合同、发票、决算资料等资产购建原始资料。针对基本信息较少且无法准确确定实物量的构筑物 and 管道沟槽，此次估值按资产账面价值列示。

2、本次估值范围内 50 项资产由北京汽车集团有限公司转让给北汽福田汽车股份有限公司。针对该 50 项资产的市场价值，此次估值引用了中水致远资产评估有限公司出具的《北京汽车集团有限公司拟向北汽福田汽车股份有限公司转让资产所涉及的固定资产、在建工程及无形资产价值资产评估报告》（报告号：中水致远评报字[2023]第 010128 号，评估基准日为 2023 年 3 月 31 日）。于估值报告日上述所引用资产评估报告已经北汽集团备案通过。该 50 项资产所属资产类别及其账面值列示如下：

序号	资产类别	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
1	机器设备	16	16,848.00	16,848.00
2	车辆	1	15,000.00	15,000.00
3	电子设备	33	62,563.00	62,563.00
合计		50	94,411.00	94,411.00

3、委估范围内部分房屋的账载建筑面积与产权证面积有差异。考虑到账载建筑面积与产权证面积差异较小，此次估值统一按照账载建筑面积测算其价值。

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值业务的详细情况和正确理解和使用估值结论，应当阅读估值报告正文。

北汽福田汽车股份有限公司拟出租固定资产 所涉及拟出租固定资产租金价值 估值报告

中水致远评咨字[2023]第 010044 号

正文

北汽福田汽车股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位委托，本着独立、客观和公正的原则，参照公认的估值方法，对北汽福田汽车股份有限公司拟出租固定资产之经济行为所涉及的拟出租固定资产的租金在估值基准日 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行分析、估算。

现将估值情况报告如下：

一、委托人暨产权持有人概况

（一）委托人暨产权持有人概况

公司名称：北汽福田汽车股份有限公司（以下或简称：北汽福田）

统一社会信用代码：911100001012029043

住所：北京市昌平区沙河镇沙阳路老牛湾村北

注册资本：800,376.3475 万元人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：600166

法定代表人：常瑞

成立日期：1996-08-28

营业期限：1996-08-28 至 2046-08-27

经营范围：销售汽车、模具、冲压件、发动机、机械电器设备、计

算机、软件及辅助设备、钢材、通讯设备；制造汽车（不含小轿车）、模具、冲压件、发动机、机械电器设备、智能车载设备；环境机械及清洁设备的制造（限外埠地区经营）；生产新能源汽车电池包及模组、电池管理系统、整车控制器、电机控制器、远程信息处理器、电机、电驱动桥、三合一电驱动总成、多合一电驱动总成等新能源汽车零部件产品（限在外埠从事生产经营活动）；数据处理；软件开发；计算机系统集成服务；仓储服务；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训、技术服务；经营本企业和成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；营销策划、营销咨询、产品推广服务；工程和技术研究与试验发展；产品设计；机动车维修（限色漆使用水性漆且喷漆和喷枪清洗环节密闭并配套废气收集处理装置）；技术检测；销售医疗器械Ⅲ类、6821医用电子仪器设备、6854手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6845体外循环及血液处理设备；互联网信息服务业务；普通货物运输。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售医疗器械Ⅲ类、6821医用电子仪器设备、6854手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6845体外循环及血液处理设备、互联网信息服务业务、普通货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）资产估值委托合同约定的其他估值报告使用者

根据资产估值委托合同的约定，本报告使用者为委托人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为报告使用者。

二、估值目的

北汽福田汽车股份有限公司拟整体出租委估固定资产，中水致远资产评估有限公司接受北汽福田汽车股份有限公司委托，对上述经济行为所涉及的拟整体出租委估固定资产的租金价值进行估值，作为该经济行为的价值参考。

三、估值对象和估值范围

（一）估值对象

本项目估值对象为北汽福田拟出租固定资产的租金价值。此次估值的租金价值内涵为“潜在毛租金收入”，此次估值确定的潜在毛租金收入=北汽福田出租资产净收益+运营费用（包括房产税、土地使用税、印花税、税金及附加、管理费）+空置损失，出租资产的维修费和保险费由承租人承担。

（二）估值范围内资产和基本情况

本项目估值范围为北汽福田汽车股份有限公司拟出租的固定资产，具体以估值申报表为准。估值范围内固定资产包括土地使用权、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备。

土地使用权 1 项，土地使用权于估值基准日基本信息列示如下：

序号	土地权证编号	证载权利人	宗地名称	土地位置	取得日期	土地取得方式	用地性质	土地用途	使用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值	
												原值	净值
1	京密国用(2010出)第00016号	北汽福田汽车股份有限公司	东风汽车厂土地	北京密云区西花园165号	2009.12.21	2019年协议取得	出让	工业	50	红线内外“五通一平”	774,706.69	430,829,822.28	369,158,848.97

估值范围内的房屋建（构）筑物 49 项，其中房屋建筑物-焊装车间、车架车间、涂装车间、小件涂装车间、检测及返修车间、总装车间办理了一个不动产权证，不动产权证编号为：京（2016）密云县不动产权第 0012972 号，房屋建筑物-集体宿舍 2、倒班宿舍 1、办公楼、员工中心、冲焊联合厂房等 22 栋房屋办理了一个不动产权证，不动产权证编号为：

京（2018）密不动产权第 0020779 号，其余房地产和构筑物未办理产权证。

机器设备 107 项，包括 10KV 高压启动柜、离心式冷水机组、储气罐、电动单轨起重机、总磷自动检测仪、电动葫芦等。车辆 12 项，包括电动车、洒水车和蓄电池观光车。电子设备 52 项，包括空调、热水器、视频会议设备、大型洗衣机等。

于估值基准日，产权持有人未生产经营使用委估固定资产，仅安排少量人员看管委估固定资产，委估固定资产整体处于闲置状态。委估范围内固定资产项数、账面值统计列示如下：

项 目	项数	账面原值（人民币元）	账面价值（人民币元）
土地使用权	1	430,829,822.28	369,158,848.97
房屋建筑物	49	806,216,698.32	614,531,173.11
机器设备	107	38,201,272.31	7,238,798.98
车辆	12	197,777.05	62,245.45
电子设备	52	757,933.35	418,302.95
固定资产合计	221.00	1,276,203,503.31	991,409,369.46

委估资产账面值未经审计。委托人确认委托估值对象和估值范围与经济行为所涉及的估值对象和估值范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次估值目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次估值的价值类型，是遵照价值类型与估值目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和估值对象自身条件等因素，在

本次估值机构接受委托人估值委托时所明确的估值结论价值类型。

五、估值基准日

本项目估值基准日是2023年5月31日。该估值基准日是由委托人确定的。

选择该估值基准日的理由是：该估值基准日，符合相关经济行为的需要，有利于估值目的的实现。

六、估值依据

本次估值遵循的估值依据主要包括法律法规依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

2.《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）；

3.《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）；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；

5.《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）；

6.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）；

7.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）；

12.其他与估值工作相关的法律法规及部门规章等。

(二) 资产权属依据

1. 公司法人营业执照;
2. 不动产权证;
3. 产权持有人提供的其他权属证明文件。

(三) 估值取价依据

1. 企业提供的资产清单;
2. 国家宏观经济、行业、区域市场统计分析数据;
3. 企业固定资产折旧计提方法;
4. 企业的财务会计核算制度;
5. 企业提供的部分资产取得文件;
6. 现行的国家和地方税收政策和规定;
7. 基准日近期国债收益率;
8. 《城镇土地估价规程》(GT/T18508-2001);
9. 《城镇土地分等定级规程》GB/T18507—2001;
10. 《土地利用现状分类》GB/T21010—2007;
11. 《资产评估常用方法与参数手册》;
12. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第12号令);
13. 评估基准日近期的网上汽车价格资讯;
14. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);
15. 《基本建设财务规则》的通知(中华人民共和国财政部令第81号,2016年9月1日起施行);
16. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号);

17. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）；

18. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；

19. 原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

20. 有关造价指数及类似工程造价指标；

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

22. 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）；

23. 北京市基准地价更新成果（基准日 2021 年 1 月 1 日）；

24. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数；

25. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（四）其他参考资料

1. 估值人员进行的市场调查资料；

2. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及估值机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、估值方法

此次估值的租金价值内涵为“潜在毛租金收入”，此次估值确定的潜在毛租金收入=租金净收益+运营费用（包括房产税、土地使用税、印花税、税金及附加、管理费）+空置损失，出租资产的维修费和保险费由承租人承担。

委估固定资产类别较多，出租核心资产为工业用途的土地和房屋建（构）筑物，出租土地面积为 774,706.69 平方米，房屋建筑物面积为 382,730.14 平米，资产规模较大。基于委估资产所属区域市场很难获得足够数量满足“工业用途、较大资产规模、具有多资产类型”的可比交易案例，此次租金估值不具备采用市场法估值的条件。

估值人员根据此次估值目的、委估对象现状和资料收集等情况，先采用成本法（土地采用基准地价系数修正法）或市场法测算委估不同类别资产的价值，然后基于委估固定资产未来每年净收益现值等于固定资产于估值基准日的市场价值这一认识，搭建求取委估固定资产年租金净收益测算框架，采用插值方法确定委估固定资产整体的年租金价格，使得委估固定资产未来每年净收益现值等于固定资产于估值基准日的市场价值。

1、委估固定资产市场价值估值方法

委估固定资产于估值基准日市场价值评估方法分别为：

土地使用权——基准地价系数修正法；

房屋建筑物——重置成本法；

设备类资产——成本法或市场法（二手市场价）。

针对基本信息较少且无法准确确定实物量的构筑物 and 管道沟槽，此次估值按资产账面价值列示。

委估范围内 50 项资产由北京汽车集团有限公司转让给北汽福田。该 50 项资产于估值基准日 2023 年 5 月 31 日的市场价值引用了中水致远资产评估有限公司出具的《北京汽车集团有限公司拟向北汽福田汽车股份有限公司转让资产所涉及的固定资产、在建工程及无形资产价值资产评估报告》（报告号：中水致远评报字[2023]第 010128 号，评估基准

日为 2023 年 3 月 31)，于估值报告日所引用资产评估报告已经北汽集团备案通过。

2、委估固定资产整体出租租金收入的测算

此次估值基于委估固定资产未来每年净收益现值等于固定资产于估值基准日的市场价值这一认识，搭建求取委估固定资产年租金净收益测算框架，采用插值方法确定委估固定资产整体的年租金价格，使得委估固定资产未来每年净收益现值等于固定资产于估值基准日的市场价值。

委估固定资产中土地、房屋建(构)筑物账面价值合计占比 99.22%，设备类资产（包括机器设备、车辆和电子设备）价值相对较小，此次出租固定资产的核心资产为房地产，设备类资产为房地产出租的附属设备/设施，此次估值不区分量化房地产出租经营成本和设备类资产的经营成本，即此次估值以委估房地产的出租经营成本作为委估资产整体出租的经营成本。

八、估值程序实施过程和情况

整个估值工作分四个阶段进行：

（一）估值准备阶段

1. 估值机构接受委托，就本次估值的目的、价值咨询基准日、估值范围等问题与委托人协商一致，并制订出本次估值工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、提供资产明细表等工作。估值项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置估值工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集估值所需文件资料。

（二）现场估值阶段

项目组现场估值阶段主要工作如下：

1. 听取委托人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。
2. 对估值对象提供的估值申报明细数据进行审核、鉴别，并与估值对象有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
3. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
4. 根据委估资产的实际状况和特点，确定具体价值咨询方法。
5. 对估值对象提供的权属资料进行查验。
6. 对估值范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步估值测算。

（三）估值汇总阶段

对各明细科目的估值及负债审核的初步结果进行分析汇总，对估值结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草报告，与委托人就估值结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按估值机构内部报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式报告。

九、估值假设

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待估值资产已经处在交易过程中，估值人员根据待估值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。首先被估值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，其估值结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设：

1、假设未来年度租金收入和相关支出在每一年内按期均匀流入和流出。

十、委估固定资产租金估值技术说明

（一）土地市场价值测算

1、土地基本信息

委估土地使用权1项，土地使用权于估值基准日基本信息列示如下：

金额单位：元

序号	土地权证编号	证载权利人	宗地名称	土地位置	取得日期	土地取得方式	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值	
												原值	净值
1	京密国用(2010出)第00016号	北汽福田汽车股份有限公司	北汽福田汽车厂土地	北京密云区西统路188号	2009.12.21	2010年购买取得	出让	工业	50	红线内供“五通一平”	774,706.69	430,829,822.28	369,158,848.97

2、土地使用权情况

（1）土地登记状况

委估土地使用权证编号为：京密国用（2010出）第00016号，证载土地使用权人为北汽福田汽车股份有限公司；土地座落：北京密云经济开发区西统路东侧；土地登记用途为：工业；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；土地登记面积为：872306.69平方米；四至：南至北京首钢福田汽车空调有限公司，西至西统路，北至开发区道路，东至开发区用地。

（2）土地权利状况

委估宗地土地所有权均属国家所有，根据北京市国土局颁发的《国有土地使用证》——京密国用（2010出）第00016号，证载土地使用人为北汽福田汽车股份有限公司。

委估宗地土地使用权性质为出让，用途为工业，剩余土地使用年限均为36.56年（至2059年12月20日）。

至估值基准日，根据委托人提供的资料，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

（3）土地利用状况

宗地坐落：北京密云经济开发区西统路东侧，土地用途为：工业，使用权类型为：出让，土地开发程度为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。地上主要建筑为总装车间、涂装车间、车加车间、焊装车间、办公楼、员工中心等，构筑物主要包括道路、试车跑道、围墙、绿化等。土地使用权情况

3、土地价格影响因素分析

（1）一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多，本报告仅说明对估值对象的地价产生主要影响的一般因素。

A. 地理位置

北京，我国的首都，是全国的政治中心和文化中心，经济上占有重要的地位。其地理坐标，北纬 $39^{\circ} 08'$ ~ $40^{\circ} 05'$ ，东经 $115^{\circ} 25'$ ~ $117^{\circ} 3'$ ，海拔43.71米，南北直线距离为170公里，东西直线距离为160公里。城区位于北纬 $39^{\circ} 6'$ 、东经 $116^{\circ} 20'$ 交点附近出东南部与天津市接壤外，周围与河北为临。

全市总面积16807.8平方公里，其中山区占9200平方公里，丘陵面积1200平方公里，平原面积占6408平方公里，分别占总面积的54.74%、7.14%、38.12%。

B. 自然环境

a) 地形地貌

北京地处华北大平原西北边缘，是平原与高原、山地的交接地带。西部山地从拒马河至南口一带总称西山，属太行山脉；北部山地统称军都山，属古老的燕山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔1000-1500米。与山交界的山地一般在海拔100-500米，主要为低山丘陵。东南部为平原，平坦开阔，与黄淮平原连成片，海拔平均在20-60米之间。

b) 气候

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特点是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷干燥。多年平均气温12℃，冬季平均气温-4℃，绝对最低气温-22.8℃，七月平均气温26℃。无霜期180-200天。北京市是我国东部沿海少雨区之一，多年平均降水量640毫米左右。降水的年内、年际间不平均，集中于7、8月份。

C. 经济概况

根据地区生产总值统一核算结果，2023年一季度北京市全市实现地区生产总值9947.7亿元，按不变价格计算，同比增长3.1%，高于上年全年增速2.4个百分点。2023年一季度，随着疫情防控平稳转段，北京市全市生产生活秩序逐步恢复，总体经济回升向好，生产需求继续好转，就业物价保持稳定，市场预期不断改善，经济实现良好开局。

(2) 区域因素

影响估值对象价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的区域概况、交通状况、基础设施状况、相关产业聚集程度、环

境条件、区域等级等因素。本报告仅对估值对象土地价格产生影响的区域因素进行描述和分析。

估值对象位于北京密云经济开发区西统路东侧。密云县位于北京市东北部，属燕山山地与华北平原交接地，是华北通往东北、内蒙古的重要门户。全县东、北、西三面群山环绕、峰峦起伏，巍峨的古长城绵延在崇山峻岭之上；中部是碧波荡漾的密云水库，西南是洪积冲积平原，总地形为三面环山，中部低缓，西南开口的簸箕形。

密云区西起东经 $116^{\circ} 39' 33''$ ，东至 $117^{\circ} 30' 25''$ ，东西长69公里；南起北纬 $40^{\circ} 13' 7''$ ，北至北纬 $40^{\circ} 47' 57''$ ，南北宽约64公里。东、北部分别与河北省承德市的兴隆、承德、滦平三县交界，西、南部与怀柔区、顺义区、平谷区接壤。

密云经济开发区位于密云县城西南部，南临京承高速公路，北依101国道，西与怀柔区接壤，东临密云县城。区域内市政基础配套设施完善：

供水：区内供水形成网络，供水能力已达到1600吨/小时。主管线直径500毫米，地下水类型为 $\text{Ca}(\text{HCO}_3)_2 + \text{Mg}(\text{HCO}_3)_2$ 型水，矿化度低于260毫克/升，pH值介于7.1-8.1之间。

排水：污水管线与日处理污水4.5万吨的污水处理厂相连；雨水经区内管线排入潮白河。

供电：区内自备11万伏输变电站一座，用电规模为8万千伏安，有两条10千伏专用电路可实行双回路供电。

通讯：区内建有电信支局，具备专用线路，IDD装机容量1万门，无线通讯网络健全。进区企业可随时申请安装电话和传真。

交通：开发区紧邻京承高速路，101国道和京承铁路，距北京65公里，距首都机场40公里，距天津塘沽港160公里，密云、统军庄、小唐庄火车站距开发区不到3公里，区内道路形成网络。随着京承高速公路的开通，

现在密云开发区到市内仅需半小时。

供热：开发区内实行集中统一供暖，建有四座大型供暖中心，供暖面积达270万平方米，供暖压力为0.6Mpa。北京温塔热力公司负责区内企业蒸汽服务，供汽量达150蒸吨/小时，蒸汽压力为1Mpa。

供气：开发区为用户管道提供优质天然气，可供用户压力为0.8Mpa，热值为8500-10000大卡/立方米。

光纤网络：开发区内光纤网络终端接入平台投入使用，光纤宽带网络覆盖全区可为用户提供无线通讯、可视电话、数据传输等多项服务。

有线电视：开发区内已建立有线电视网，可为用户提供国内、国际众多频道；高清晰度；高保真的影视服务。

（3）个别因素

影响估值对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、地形）、宗地在区域中的位置、土地使用限制、宗地临街位置、宗地临街宽度等，本报告仅对估值对象土地价格产生影响的个别因素进行分析，对估值对象土地价格影响较小或因素条件无差异的个别因素不作分析。

A. 宗地临路状况

委估宗地两面均临开发区道路，临路的状况能满足工业生产和生活的需要。

B. 宗地面积

估值用途为工业，登记面积872,306.69平方米，估值面积为774,706.69平方米，宗地面积对土地利用无不良影响，对地价水平无影响。

C. 宗地形状

委估宗地形状均呈较规则几何形状，不会影响地上建筑的设计布局，估值对象的宗地形状对地价水平无影响。

D. 土地开发程度

委估宗地土地实际开发程度均为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。

E. 地质条件

委估宗地区域，无不良地质现象，对地价无明显影响。

4、估值原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（1）合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

（2）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（3）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所

假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（4）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（5）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

5、估值过程

- （1）对照申报表，收集土地权属证明。
- （2）实地勘察，调查影响宗地地价的因素。
- （3）确定因素修正系数。
- （4）依据实地勘察，估值宗地地价。

6、估值方法

土地估值选用的估值方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估值目的相匹配。本估值中运用的估值方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估值

对象的具体特点及特定的估值目的等条件来选择的。通常的估值方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。因基准日近一年内北京市密云区内无工业用地出让案例，此次估值不具备采用市场法估值的条件。估值对象位于北京市基准地价范围内，北京市基准地价修正体系完善，可以采用基准地价系数修正法估值。

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级估值成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估值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，求出估值对象的宗地地价，其计算公式为：

$$P = P' \times (1 + \Sigma K) \times \text{使用年期修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{土地开发程度修正系数}$$

$$\Sigma K = K1 + K2 + \dots \dots + Kn$$

式中：P——估值土地价格

P' ——土地所在区域所属级别的基准地价

ΣK ——影响土地价格的区域因素及个别因素之和

$K1 + K2 + \dots \dots Kn$ ——分别为土地在各个因素条件下的修正系数

于估值基准日2023年5月31日，此次估值所涉及土地的土地用途、开发程度、使用年期等定义如下表：

编号	宗地名称	土地用途		开发程度		使用年期		价格类型		容积率	
		实际	估值设定	实际	估值设定	实际	估值设定	实际	估值设定	实际	估值设定
1	宗地一	工业	工业	五通一平	五通一平	36.56	36.56	出让使用权	出让使用权	0.44	0.44

(1) 土地用途类别和地价区级别的确定

根据委托人提供的资料，估值对象规划用途为工业用地，对照《北京市基准地价表》及北京市基准地价级别（区片）范围说明，确定估值对象用途为工业类十级用地（X-密1），基准地价水平为楼面地价800元

/平方米。

基准地价系数修正

①宗地用途修正

委估宗地为工业用地，根据北京市工业用地用途修正表，确定宗地用途修正为1。

②期日修正

北京市基准地价基准日为2021年1月1日，而本次估值的估值基准日为2023年5月31日，根据城市地价动态监测系统公布的北京市地价增长率确定期日修正系数为1.0593。

$$\begin{aligned} \text{期日修正系数} &= 1 \times (1+0.36\%) \times (1+1.01\%) \times (1+0.48\%) \times \\ &(1+0.55\%) \times (1+0.64\%) \times (1+1.08\%) \times (1+0.63\%) \times (1+0.53\%) \\ &\times (1+0.50\%) = 1.0593 \end{aligned}$$

年度	季度	工业
2023	2	
2023	1	0.50%
2022	4	0.53%
2022	3	0.63%
2022	2	1.08%
2022	1	0.64%
2021	4	0.55%
2021	3	0.48%
2021	2	1.01%
2021	1	0.36%

③年期修正系数

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left[\frac{1}{(1+r)^n} \right]}{1 - \left[\frac{1}{(1+r)^m} \right]}$$

其中:r:土地还原利率

n:宗地剩余使用年限

m:法定最高出让年限

估值对象用途为工业用地，基准地价工业用地的最高出让年限为m = 50年，估值对象剩余使用年限为36.56，土地还原利率取5%，年期修正系数为0.9114。

④ 容积率修正

北京市工业十级用地标准容积率为1，估值对象容积率为0.44，根据北京市工业用地容积率系数修正表，容积率修正系数为1。

⑤ 因素修正系数

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i :第*i*种因素的修正系数

北京市工业用途情况下十级地基准地价因素修正系数说明列表如下：

影响因素	产业集聚程度	交通便捷度	城市规划及区域土地利用方向	临路状况	公共服务设施状况	宗地形状及可利用程度	基础设施完备状况	环境状况
修正系数 (%)	- 1.3 ~ 1.3	- 1.65 ~ 1.65	- 0.25 ~ 0.25	- 0.3 ~ 0.3	- 0.2 ~ 0.2	- 0.25 ~ 0.25	- 0.75 ~ 0.75	- 0.3 ~ 0.3

根据委托人提供的及估值人员现场勘查所获取的资料，选定影响因素，参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（工业）确定其修正系数。委估土地因素修正系数表见下表：

影响因素	产业集聚程度	交通便捷度	城市规划及区域土地利用方向	临路状况	公共服务设施状况	宗地形状及可利用程度	基础设施完备状况	环境状况
宗地实际情况	一般	一般	工业	两侧临路	较差	宗地形状较规则	齐备	一般

修正系数 (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-1.00%	1.00%	0.00%	0.00%
----------	-------	-------	-------	-------	--------	-------	-------	-------

经计算，确定其因素修正系数为1。

委估土地开发程度为五通一平，与基准地价界定开发程度一致（八至十二级为五通一平），因此不进行开发程度差异修正。

⑥地价测算

宗地楼面单价 = 适用的基准地价 × 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

$$= 800 \times 1 \times 1.0593 \times 0.9114 \times 1 \times 1$$

$$= 772.34 \text{元/平方米}$$

因委估土地规划容积率为 1，委估土地单价 = 楼面单价 × 规划容积率 = 772.34 元/平方米

宗地总价 = 土地单价 × 土地面积

$$= 772.34 \text{元/平米} \times 774,706.69 \text{平米}$$

$$= 598,340,000.00 \text{元}$$

（二）房屋建（构）筑物市场价值测算

1、建（构）筑物分布情况

北汽福田汽车股份有限公司拟出租房屋建筑物位于北京密云区西统路 188 号院。房屋建筑物主要为工业建筑，主要包括车加车间、涂装车间、总装车间、分装中心、办公楼、员工中心、焊装车间等，构筑物主要为厂区道路、围墙、绿化、闭式冷却塔等。房屋建（构）筑物一期工程于 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、主要建（构）筑物资产描述

（1）涂装车间：建成于 2011 年 6 月，为钢结构建筑，主体 2 层，局部 3 层，建筑面积 56722.39 平方米，建筑层高 22.7 米，主要柱网 16

米×8米。建筑采用天然地基承重，持力层为第①层卵石层，地基承载力 $f_{ak} \geq 200\text{KPa}$ 。建筑基础为钢筋混凝土独立基础，抗震烈度7度设防，埋深2.8米。建筑墙体1.2米以下为240mm厚非粘土多孔砖，M5混合砂浆砌筑；1.2米以上为双层彩色压型钢板复合保温墙体，内夹75mm厚离心玻璃棉保温层。建筑采用双层彩色压型钢板复合保温屋面，内夹100mm厚离心玻璃棉保温层。建筑外墙涂银灰色，屋面涂红色，塑钢窗，卷帘门。建筑内地面为C30混凝土200mm厚，内掺钢纤维，面层为1.2mm环氧树脂地坪涂料。卫生间为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金方板吊顶。建筑内水、点、暖等配套设施齐备。

(2) 总装车间：建成于2011年6月，为钢结构单层建筑，建筑面积64303.63平方米，建筑高16.15米，主要柱网28米×24米。建筑采用天然地基承重，持力层为第①层卵石层，地基承载力 $f_{ak} \geq 200\text{KPa}$ 。建筑基础为钢筋混凝土独立基础，抗震烈度7度设防，埋深2.2米。建筑墙体1.2米以下为240mm厚非粘土多孔砖，M5混合砂浆砌筑；1.2米以上为双层彩色压型钢板复合保温墙体，内夹75mm厚离心玻璃棉保温层。建筑采用双层彩色压型钢板复合保温屋面，内夹100mm厚离心玻璃棉保温层。建筑外墙涂银灰色，屋面涂红色，塑钢窗，卷帘门。建筑内地面为C30混凝土200mm厚，内掺钢纤维，面层为无机矿物骨料耐磨地坪。卫生间为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金方板吊顶。建筑内水、点、暖等配套设施齐备。

(3) 办公楼：建成于2011年6月，为框架结构6层建筑，建筑面积8987平方米，建筑高23.9米，一层层高4.2米，2至6层层高3.7米。建筑采用天然地基承重，持力层为第①层卵石层，地基承载力 $f_{ak}=250\text{KPa}$ 。建筑基础为钢筋混凝土独立基础，抗震烈度7度设防，埋深2.5-4.5米。建筑墙体采用200mm厚加气混凝土砌块砌筑，外墙面干

挂花岗岩幕墙，内墙面刷白色高弹丙烯酸涂料，断桥铝门窗。建筑内地面为防滑地砖，顶棚为矿棉吸音板吊顶。卫生间为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金方板吊顶。建筑内水、电、暖、中央空调等配套设施齐备。

(4) 供油站：建成于 2011 年 6 月，为框架结构单层建筑，总建筑面积 135.12 平方米，高 4.95 米，其中钢结构雨棚 60.5 平方米。建筑含钢筋混凝土结构地下防渗池一座，长 10.9 米，宽 9.3 米，深 4.7 米，池底板厚 400mm，池壁厚 350mm。

(5) 污水处理站：建成于 2011 年 6 月，为框架结构单层建筑，建筑面积 972.44 平方米，高 8.55 米。钢筋混凝土结构室外地下水池一座，长 72 米，宽 17.6 米，深 6 米，池底板厚 500mm，池壁厚 500mm，顶板厚 150mm。钢筋混凝土结构室外地上水池一座，长 19 米，宽 16 米，高 4 米，深 2 米，底板厚 500mm，池壁厚 500mm。

(6) 围墙：建成于 2011 年 6 月，面积合计为 9,000.00 平米，为砖跺铁艺结构构筑物，砖跺面层贴蘑菇石，顶部设球灯。

(7) 厂区道路：建成于 2011 年 6 月，为混凝土结构构筑物，面积 93200 平方米。

3、权利状况

房屋建筑物-焊装车间、车架车间、涂装车间、小件涂装车间、检测及返修车间、总装车间办理了一个不动产权证，不动产权证编号为：京（2016）密云县不动产权第 0012972 号，房屋建筑物-集体宿舍 2、倒班宿舍 1、办公楼、员工中心、冲焊联合厂房等 22 栋房屋办理了一个不动产权证，不动产权证编号为：京（2018）密不动产权第 0020779 号，其余房地产和构筑物未办理产权证。

上述房屋建（构）筑物不存在抵押担保等事项。

4、房屋市场价值测算案例

对房屋建筑物的价值采用成本法测算。

案例-涂装车间（房屋建筑物第7项）

（1）房屋建筑物概况

涂装车间建成于2011年6月，为钢结构建筑，主体2层，局部3层，建筑面积56,722.39平方米，建筑层高22.7米，主要柱网16米×8米。建筑采用天然地基承重，持力层为第①层卵石层，地基承载力 $f_{ak} \geq 200\text{KPa}$ 。建筑基础为钢筋混凝土独立基础，抗震烈度7度设防，埋深2.8米。建筑墙体1.2米以下为240mm厚非粘土多孔砖，M5混合砂浆砌筑；1.2米以上为双层彩色压型钢板复合保温墙体，内夹75mm厚离心玻璃棉保温层。建筑采用双层彩色压型钢板复合保温屋面，内夹100mm厚离心玻璃棉保温层。建筑外墙涂银灰色，屋面涂红色，塑钢窗，卷帘门。建筑内地面为C30混凝土200mm厚，内掺钢纤维，面层为1.2mm环氧树脂地坪涂料。卫生间为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金方板吊顶。建筑内水、点、暖等配套设施齐备。

（2）重置全价测算

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本、可抵扣增值税四部分组成。

① 建安造价

建安工程造价主要包括直接工程费、间接工程费、计划利润、税费等。建安工程造价主要通过以下方法取得：

因委托人无法提供涂装车间结算资料，此次估值采用单方造价法进行测算，即：了解当地建设工程单位造价，然后根据被估值建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。根据市场调查，估值人员判断北京市钢结构工业厂房单方造价(含税)2,200元/平方米。

② 前期费用及其他费用

工程前期及其他费用包括：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他费用两个部分。

根据建筑物所在地的规定，参照行业普遍水平，确定各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用占建安造价比例为5.74%。

前期及其他费用表

序号	项目名称	金额（人民币元）
1	建设单位管理费	33.66
2	勘察设计费	39.60
3	工程建设监理费	46.20
4	招标代理服务费	4.40
5	环境评价费	2.42
合计		126.28

③ 资金成本

根据《建筑安装工程工期定额》（TY 01-89-2016），结合项目整体规模并考虑项目筹建期，综合确定项目总建设期为1年，在建设期内资金按均匀投入计算。利率根据评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的LPR确定，一年期贷款年利率为3.65%，则：

资金成本=(建安工程造价+前期费用及其他费用)×贷款利率×合理工期×1/2

$$=(2,200.00 + 126.28) \times 3.65\% \times 1 \times 1/2$$

$$= 42.45 \text{ (元)}$$

④ 可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安成本/1.09×9%+(前期及其他费用-建设单位管理费)/1.06×6%

$$= 2,200.00 / 1.09 \times 9\% + (126.28 - 2,200.00 \times 1.53\%) / 1.06 \times 6\%$$

$$= 186.89 \text{ (元)}$$

重置价值的计算

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
1	建安工程造价			2,200.00
2	前期及其他费用	1×费率	5.74%	126.28
3	资金成本(合理工期1年)	(1+2)×费率×1×1/2	3.65%	42.45
4	可抵扣增值税	1/1.09×9%+2/1.06×6%	9%、6%	186.89
5	重置单价(不含税)	1+2+3-4		2,181.84
6	重置全价(个位取整)	5×建筑面积		123,759,200.00

(3) 综合成新率的确定

① 理论成新率的确定

该房屋于2011年6月建成,钢结构,其经济寿命年限为50年,截止估值基准日2023年5月31日已使用年限为12.00年,尚可使用年限为38.00年。

理论成新率=房屋尚可使用年限/(房屋尚可使用年限+房屋已使用年限)×100%=38/(38+12)×100%

=76%(取整)

② 勘察成新率的确定

经估值人员与委托人有关人员勘查评定的勘察成新率为76%。

建筑物名称		涂装车间			结构	钢结构
层数		主体2层,局部3层			已用年限	12.00
分部工程名称		标准分	完损程度	完好分值	权重	评定分
结构部分	1、地基基础	25	有承载能力,未发现沉降	25	0.7	85
	2、承重构件	25	承重构件无损坏,老旧	25		
	3、非承重墙	15	无破损,老旧	15		
	4、屋面	15	完好无渗漏,老旧	10		
	5、楼地面	20	完好无破损,老旧	10		
	小计	100		85		
装修部分	6、门窗	30	完好无损坏,开关不灵活	15	0.2	58
	7、外粉饰	5	局部破损	3		
	8、内粉饰	25	一般	15		
	9、顶棚	15	无明显破损,老旧	10		
	10、楼地面	25	局部破损	15		
	小计	100		58		
安装部分	10、给排水	35	闲置较久未用	15	0.1	50

	11、电力	40	可用	20		
	12、照明	25	可用	15		
	小计	100		50		
勘察成新率		结构分*0.7+装修分*0.2+设备分*0.1			76	

③ 综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 76\% \times 40\% + 76\% \times 60\% \\ &= 76\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 123,759,200.00 \times 76\% \\ &= 94,057,000.00 \text{元 (百位取整)} \end{aligned}$$

(三) 设备类资产市场价值测算

1、设备类资产概况

委估范围内设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备107项，包括10KV高压启动柜、离心式冷水机组、储气罐、电动单轨起重机、总磷自动检测仪、电动葫芦等；车辆12项，包括电动车、洒水车 and 蓄电池观光车；电子设备52项，包括空调、热水器、视频会议设备、大型洗衣机等。

于估值基准日，产权持有人未生产经营使用委估设备类资产，委估设备类资产整体处于闲置状态。委估范围内设备类资产的项数、账面值统计列示如下：

项 目	项数	账面原值 (人民币元)	账面价值 (人民币元)
机器设备	107	38,201,272.31	7,238,798.98
车辆	12	197,777.05	62,245.45
电子设备	52	757,933.35	418,302.95

固定资产合计	171.00	39,156,982.71	7,719,347.38
--------	--------	---------------	--------------

2、设备类资产市场价值估值方法

根据估值目的和委估设备类资产的现状，主要采用重置成本法或市场法进行估值。重置成本法估值公式为：设备类资产价值估值 = 重置全价×成新率，市场法采用二手市场价确定。

3、设备类资产估值案例

案例一：空气压缩机（机器设备评估明细表序号58）

① 设备概况

设备名称：空气压缩机

规格型号：TRE70

生产厂家：IHI寿力压缩技术（苏州）有限公司

取得日期：2021/5/25

账面原值：943,405.25元

账面净值：280,584.12元

该设备非委托人购买取得，为委托人原债务人以资产抵债而取得，该设备的入账价值为经评估而后确认的抵债入账金额。委托人取得该设备后未使用该设备，于估值基准日该设备处于闲置状态。

② 重置全价的确定

根据该设备的实际情况，此次估值采用价值指数调整法确定该设备的重置全价。该设备取得年份为2021年，属通用设备，根据统计统计局公开的通用设备制造业工业生产者出厂价格指数，截止估值基准日的价值指数为1.0120。则：

$$\begin{aligned} \text{该设备不含税重置全价} &= 943,405.25 \times 1.0120 \\ &= 954,726.11 \text{元（保留两位小数点）} \end{aligned}$$

③ 综合成新率的确定:

因委托人非购买取得该设备,无法准确了解该设备自购买后至入账期间的实际使用情况,其理论成新率较难合理确定。此次估值适宜采用观察法确定其成新率。

因该设备自委托人取得后一直闲置,无正常维护保养,其成新率经勘察确定为36%。

④ 设备市场价值估值的确定:

$$\begin{aligned} \text{设备市场价值估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 954,726.11 \times 36\% \\ &= 343,700.00 \text{元} \end{aligned}$$

(四) 委估固定资产整体市场价值

项 目	基准日评估净值
土地使用权	598,340,000.00
房屋建筑物	667,523,750.40
机器设备	7,189,271.55
车辆	23,866.44
电子设备	289,793.77
固定资产合计	1,273,366,682.16

(五) 委估固定资产整体出租租金价值测算

以上测算过程确定了委估固定资产于估值基准日的市场价值。此次估值基于委估固定资产未来每年净收益现值等于固定资产于估值基准日的市场价值这一认识,搭建求取委估固定资产年租金净收益测算框架,采用插值方法确定委估固定资产整体的年租金价格,使得委估固定资产未来每年净收益现值等于固定资产于估值基准日的市场价值。委估固定资产年租金净收益测算所涉及的重要参数说明如下:

1、年总收入E

设定委估房地产不含税月租金水平为X；则年总收益 $E=12X$ ，拟出租固定资产的整体出租率为90%（即空置率10%），租金收入预计每年有2%的租金增长。

2、年总成本F

（1）房产税

房产税税率为12%，税基为租金收入，则房产税 $=E \times 12\%$ 。

（2）税金及附加

营改增后，假定本次房地产租金收入简易征收，增值税率为5%，故增值税——销项税 $=E \times 5\%$ 。

附加税费包括城市建设维护税（7%）、教育费附加及地方教育费附加（5%）。附加税费的税基为当期应交增值税，在需要交纳增值税时才需要交纳附加税费。

（3）印花税

印花税计税基础为租金收入，财产租赁的印花税率为0.10%。故印花税额 $=E \times 0.10\%$ 。

（4）管理费

管理费系对房地产租赁过程中对房地产的管理所涉及的费用。一般取租金收入的1%。

（5）土地使用税

北汽福田作为产权持有人需在土地使用期限内每年缴纳每平方米1.5元人民币的土地使用税金，即土地使用税=委估土地面积 \times 1.5元/平方米。

3、年纯收益A的测算

经过上述计算，可得到年纯收益 $A=$ 年总收益 $E-$ 年总成本 F ，可采用含

未知数X的公式进行表达。

4、折现率的确定

折现率采取风险累加法确定。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示。本项目采用估值基准日2023年5月31日剩余期限为十年期以上的国债到期收益率作为无风险收益率，取值为3.6%（保留一位小数）。考虑到工业房地产出租行业的风险大小，确定风险报酬率为2.4%，则折现率 $r=3.6\%+2.4\%=6\%$ 。

5、收益期和折现方式的确定

土地取得时间为2009年12月21日，自估值基准日2023年5月31日起至土地使用权到期日，收益期合计为36.56年。

因租金一般是分季度收取，运营成本是在每一租赁自然年内支付，此次估值假设租金收入和运营成本在全年均匀流入和流出，故各期纯收益采取年中折现。

6、首年租金价值的确定

采用插值方式，根据上述折现率及折现方式，将每年的年纯收益折现至估值基准日，各年的折现值加和后等于委估固定资产整体的市场价值。

经插值计算，委估固定资产整体出租的不含税年租金价值为7,784.54万元。

十一、估值结论

经估值，于估值基准日，北汽福田汽车股份有限公司拟整体出租委估固定资产不含税租金价值为7,784.54万元人民币，金额大写：人民币柒仟柒佰捌拾肆万伍仟肆佰元整。

十二、特别事项说明

估值报告使用人在使用本估值报告时，应关注以下特别事项对估值结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而估值人员已履行估值程序，仍无法获知的情况下，估值机构及估值人员不承担相关责任。

（二）估值机构和估值人员的责任是在本估值报告所述估值目的下对估值对象进行价值测算，并不涉及到对该估值目的所对应的股权购买行为做出任何判断。估值工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，估值工作是以委托人及产权持有人提供的与估值相关的行为文件、公司营业执照、资产权属文件、资产取得文件等资料的真实、合法为前提。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）估值人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次估值未发现存在产权争议事项，但估值报告是对估值对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）估值机构和估值人员不承担相关当事人决策的责任。估值结论仅供相关当事人参考，不应当被认为是对产权持有人可实现价格的保证。

（五）委估固定资产为委托人购买或抵债取得，此次估值委托人无法提供委估固定资产原产权持有人的入账凭证、购买合同、发票、决算资料等资产购建原始资料。针对基本信息较少且无法准确确定实物量的构筑物 and 管道沟槽，此次估值按资产账面价值列示。

（六）本次估值范围内 50 项资产由北京汽车集团有限公司转让给北

汽福田。针对该 50 项资产的市场价值，此次估值引用了中水致远资产评估有限公司出具的《北京汽车集团有限公司拟向北汽福田汽车股份有限公司转让资产所涉及的固定资产、在建工程及无形资产价值资产评估报告》（报告号：中水致远评报字[2023]第 010128 号，评估基准日为 2023 年 3 月 31）。于估值报告日上述所引用资产评估报告已经北汽集团备案通过。该 50 项资产所属资产类别及其账面值列示如下：

序号	资产类别	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
1	机器设备	16	16,848.00	16,848.00
2	车辆	1	15,000.00	15,000.00
3	电子设备	33	62,563.00	62,563.00
合计		50	94,411.00	94,411.00

（七）委估范围内部分房屋的账载建筑面积与产权证面积有差异。考虑到账载建筑面积与产权证面积差异较小，此次估值统一按照账载建筑面积测算其价值。

（八）本报告的观点仅基于对产权持有人提交的资料所涉及的重大方面进行阅读和分析，并采用通行的估值模型进行测算，未将商业、法律、税务、监管环境等其他因素纳入考虑，不构成法律尽职调查、财务尽职调查、税务尽职调查、信息科技尽职调查或财务审计，亦不包括对其经营风险的核查工作。本报告不对上述事项引发的购买风险和导致的估值结论影响做出任何评价。

（九）本估值报告并非《中华人民共和国资产评估法》定义的资产评估报告。

估值报告使用人应注意以上的特别事项对估值结论所产生的影响。

十三、估值报告使用限制说明

（一）本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途，不得用于本估值目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，估值机构及其估值人员不承担责任。

（三）除委托人、估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

（四）估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

（五）本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。估值报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本估值机构不会随意向他人公开。

（六）估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本估值机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）估值报告一般不设定结论使用有效期，但结合本次估值目的、估值方法，估值机构仍建议委托人对本估值结论的使用有效期在 2024 年 5 月 30 日（含）之前。

十四、估值报告日

本报告书形成时间为：2023 年 7 月 10 日。

(本页无正文，为盖章页)

中水致远资产评估有限公司



二〇二三年七月十日