

浙江益鹏发动机配件有限公司拟转让其持有的济
阳县济北开发区安康街 37 号工业房地产项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 188 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年二月十一日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估结论.....	15
十、特殊事项说明.....	16
十一、评估报告使用限制说明.....	18
十二、评估报告日	19
备查文件目录.....	21

资产评估师声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

浙江益鹏发动机配件有限公司拟转让其持有的济阳县济北开发区安康街 37 号工业房地产项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 188 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受浙江益鹏发动机配件有限公司的委托，就浙江益鹏发动机配件有限公司拟转让其持有的济阳县济北开发区安康街 37 号工业房地产之经济行为，对所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象与评估范围为浙江益鹏发动机配件有限公司所持有的济阳县济北开发区安康街 37 号的房屋建筑物、构筑物及土地使用权，以上资产在基准日 2017 年 9 月 30 日账面原值合计 96,103,403.00 元，账面净值合计 76,941,610.65 元。其中，地上房屋建筑共 14 项，总面积为 51,413.02 平方米，为东北角厂房一、仓库、东北角厂房二、金工总装车间、宿舍楼和办公楼、西北角大厂房、东北角厂房三等；构筑物共 3 项，为道路、绿化以及围墙；土地使用权 1 宗，已取得济阳国用（2012）第 265 号国有土地使用证，证载面积为 142,532.48 平方米，证载用途为工业用地，性质为出让，使用期限至 2062 年 6 月 7 日。

以上资产均位于济阳县济北开发区安康街 37 号益鹏公司厂区内，均处于正常使用状态。

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对房屋建（构）筑物采用成本法、土地使用权采用市场法和成本逼近法进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出纳入评估范围的浙江益鹏发动机配件有限公司相关资产在评估基准日 2017 年 9 月 30 日账面价值 7,694.16 万元，不含税评估值 8,441.35 万元，评估增值 747.19 万元，增值率 9.71%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起，至 2018 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

浙江益鹏发动机配件有限公司拟转让其持有的济阳县济北开发区安康街 37 号工业房地产项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 188 号

浙江益鹏发动机配件有限公司：

中联资产评估集团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，对房屋建筑物采用成本法，对土地使用权采用市场法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对浙江益鹏发动机配件有限公司纳入评估范围的工业房地产在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为浙江益鹏发动机配件有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

公司名称：浙江益鹏发动机配件有限公司

公司地址：温岭市城东街道锦屏大道 169 号

法定代表人：周符成

注册资本：贰亿叁仟肆佰伍拾贰万元

类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：生产、销售摩托车发动机配件；货物进出口、技术进出口。（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）

（二）委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、产权持有单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据委托人提供的《总经理办公室决议》，因浙江益鹏发动机配件有限公司拟转让其持有的济阳县济北开发区安康街 37 号工业房地产事宜，需委托资产评估公司对浙江益鹏发动机配件有限公司相关资产进行评估。

本次资产评估的目的是反映该经济行为涉及资产在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象与评估范围为浙江益鹏发动机配件有限公司所持有的济阳县济北开发区安康街 37 号的房屋建筑物、构筑物及土地使用权，以上资产在基准日 2017 年 9 月 30 日账面原值合计 96,103,403.00 元，账面净值合计 76,941,610.65 元。其中，地上房屋建筑共 14 项，总面积为 51,413.02 平方米，为东北角厂房一、仓库、东北角厂房二、金工总装车间、宿舍楼和办公楼、西北角大厂房、东北角厂房三等；构筑物共 3 项，为道路、绿化以及围墙；土地使用权 1 宗，已取得济阳国用（2012）第 265 号国有土地使用证，证载面积为 142,532.48 平方米，证载用途为工业用地，性质为出让，使用期限至 2062 年 6 月 7 日。

以上资产均位于济阳县济北开发区安康街 37 号益鹏公司厂区内，均处于正常使用状态。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围

一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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，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

本项目资产评估的基准日是 2017 年 9 月 30 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、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）经济行为依据

《总经理办公室决议》。

（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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全

国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

4、 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

5、 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

8、 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

9、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

10、 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

11、 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

12、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

13、 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

(四) 资产权属依据

1、 《房屋所有权证》;

- 2、 《国有土地使用证》；
- 3、 其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、 《基本建设财务管理规定》(财建[2016]504 号)；
- 2、 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号)；
- 3、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153 号)；
- 4、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号)；
- 5、 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号)；
- 6、 《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)；
- 7、 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
- 8、 《山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知》(鲁建办字[2016]20 号)；
- 9、 《山东省建筑工程概算定额》(2010 版)；
- 10、 《山东省安装工程概算定额》(2010 版)；
- 11、 《济南市建设工程造价信息》(2017 年 9 月)；
- 12、 《山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知》(鲁政字[2008]137 号)；
- 13、 《山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(1999 年)》；
- 14、 《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁政字[2015]286 号)；
- 15、 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、 《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）；
- 2、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 3、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质对房屋建筑物采用成本法进行评估。

对建筑物的评估，评估人员取得了当地类似工程的造价指标，采用类比法进行调整测算，并套用现行定额标准、建设规费、贷款利率、合理利润计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

①重置全价

重置全价（不含税价）由建筑安装工程造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本、合理利润四部分组成。

A. 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，评估人员取得了当地类似工程的造价指标，采用类比法进行调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》（鲁建办字[2016]20号）、《山东省建筑工程概算定额》（2010版）、《山东省安装工程概算定额》（2010版）、《济南市造价信息》（2017年9月）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工

程造价。

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），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。

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建筑安装工程造价（含税价）+前期及其它费用（含税价）]×合理工期×贷款利息×50%

D.合理利润的确定

根据房地产估价相关规程，房屋的重置价值中应包含合理利润。

合理利润=（建筑安装工程造价（含税价）+前期及其它费用（含税价））×利润率

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值 = 重置全价（不含税价）×成新率

（二）无形资产

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取成本逼近法、市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：当地政府针对土地征收有近期公布的较完善的补偿政策及标准，评估人员搜集了估价对象济南市济阳县的各项土地取得费用和土地开发费用标准，采用了成本逼近法测算土地市场价值；二是由于类似区域工业用地成交案例较多，故选用市场比较法，最终以两种方法的结果综合确定土地价格。

I、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推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，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”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对所有权的在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$V = Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3 = VE + R3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V=(VE + R3) \times k1 \times (1+k2)$$

k1—年期修正系数

k2—区域和个别因素修正系数

II、市场比较法

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，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、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时地地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2017年9月中旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年10月，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年11月1日。主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有单位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、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业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、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对无形资产土地，主要通过市场调研和查询当地有关的政策，收集价格资料。

8、对企业提供的权属资料进行查验。

（三）评估汇总阶段

2017年11月2日至11月6日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估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，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2017年11月7日至2018年2月11日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，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的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按原用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，包括原地续用、转用续用及移地续用，本次评估采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持

有单位的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

4、特殊假设

本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素不发生重大变化，委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，得出纳入评估范围的浙江益鹏发动机配件有限公司相关资产在评估基准日2017年9月30日账面价值7,694.16万元，不含税评估值8,441.35万元，评估增值747.19万元，增值率9.71%。详见下表：

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	固定资产	4,549.99	4,878.05	328.06	7.21
2	其中：房屋建筑物	4,549.99	4,717.64	167.65	3.68
3	构筑物		160.41	160.41	
4	无形资产	3,144.17	3,563.30	419.13	13.33
5	其中：土地使用权	3,144.17	3,563.30	419.13	13.33
6	资产总计	7,694.16	8,441.35	747.19	9.71

十、特殊事项说明

(一) 产权瑕疵事项

企业申报评估的范围内房屋建筑物门卫、水泵房1、水泵房2、环境监测室1、环境监测室2未办理房产证，其中门卫建筑面积35.00平方米，水泵房1建筑面积35.00平方米，水泵房2建筑面积20.00平方米，环境监

测室1建筑面积16.00平方米，环境监测室2建筑面积167.00平方米，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本次评估未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

3、本次评估结果中各项资产评估价值均为不含税价，提请报告使用者注意。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认

为是对评估对象可实现价格的保证。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起计算, 至 2018 年 9 月 29 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

十二、评估报告日

评估报告日为二〇一八年二月十一日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年二月十一日