

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**众泰新能源汽车有限公司永康分公司
拟收购铁牛集团有限公司土地使用权项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2018]第020140号

(共1册, 第1册)

评估机构名称: 中水致远资产评估有限公司

评估报告日: 二〇一八年五月二十四日

目 录

声 明	3
摘 要	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资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、评估价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	1 1
八、评估程序实施过程 and 情况	1 3
九、评估假设	1 5
十、评估结论	1 6
十一、特别事项说明	1 6
十二、评估报告使用限制说明	1 7
十三、评估报告日	1 8
资产评估报告附件	2 0

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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、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师不承担责任。

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。

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、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、我们已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

众泰新能源汽车有限公司永康分公司拟收购铁牛集团有限公司土地使用权项目. 资产评估报告

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。

众泰新能源汽车有限公司永康分公司
拟收购铁牛集团有限公司土地使用权项目
资产评估报告

中水致远评报字[2018]第020140号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受众泰新能源汽车有限公司永康分公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对众泰新能源汽车有限公司永康分公司拟收购的铁牛集团有限公司土地使用权于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：因众泰新能源汽车有限公司永康分公司拟收购铁牛集团有限公司土地使用权事宜，需对所涉及的相关资产于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为铁牛集团有限公司的 1 项土地使用权资产的市场价值，评估的范围是铁牛集团有限公司持有的浙江省永康市经济开发区 S17-04 地块土地使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 3 月 31 日。

五、评估方法：采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

六、评估结论：

经评估，在评估基准日 2018 年 3 月 31 日，铁牛集团有限公司申报资产评估值为 26,768.63 万元，金额大写：人民币贰亿陆仟柒佰陆拾捌万陆仟叁佰元整。

资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

序号	名称	账面价值	评估价值	增值率%
1	土地使用权	11,304.59	26,768.63	136.79
	合 计	11,304.59	26,768.63	136.79

七、评估结论使用有效期: 根据有关规定, 本报告评估结论有效使用期为一年, 即自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项: 在使用本评估结论时, 提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响, 并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

众泰新能源汽车有限公司永康分公司
拟收购铁牛集团有限公司土地使用权项目
资产评估报告

中水致远评报字[2018]第020140号

正文

众泰新能源汽车有限公司永康分公司：

中水致远资产评估有限公司接受众泰新能源汽车有限公司永康分公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对众泰新能源汽车有限公司永康分公司拟收购的铁牛集团有限公司土地使用权于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

名 称：众泰新能源汽车有限公司永康分公司

住 所：浙江省永康市经济开发区名园北大道6号东边第2-4间

统一社会信用代码：91330784350146149W

负责人：金浙勇

经济性质：有限责任公司分公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015年08月20日

经营范围：新能源汽车配件（电池成组、车载充电机、直流转换器、电机控制器、电池管理系统）制造；新能源汽车及配件的技术开发、新能源汽车租赁（不含客货运经营）；商用车、乘用车，汽车配件销售。

（二）产权持有单位



名称：铁牛集团有限公司

住所：浙江省金华市经济技术开发区北湖路19号第1层

统一社会信用代码：9133078425507428XE

法定代表人：应建仁

注册资金：壹拾陆亿陆仟捌佰万圆整

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：1996年12月20日

经营范围：实业投资；符合国家法律法规允许范围内的项目投资、投资管理[不含股权、证券、期货、基金等金融业务，未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务]；汽车、汽车配件、拖拉机配件、模具、钣金件、电机产品、五金工具、家用电器，仪器仪表（具体经营项目详见《计量器具经营许可证》），装饰材料（不含危险化学品）开发、制造、加工、销售；自动化输送设备、仓储设备、焊接设备、涂装设备、自动化成套设备研发、制造、销售、安装、维护；建筑材料（不含混凝土、危险化学品）开发、加工、销售；金属材料（不含危险物品）销售；货物及技术进出口业务；房地产开发、经营（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）。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告使用人。

二、评估目的

因众泰新能源汽车有限公司永康分公司拟收购铁牛集团有限公司土地使用权事宜，需对所涉及的相关资产于评估基准日的市场价值进行评

估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为铁牛集团有限公司的 1 项土地使用权资产的市场价值，评估的范围是铁牛集团有限公司持有的浙江省永康市经济开发区 S17-04 地块土地使用权，不动产权证号为：浙（2017）永康市不动产权第 0029345 号，土地使用权利人为铁牛集团有限公司，土地使用权面积 146,117.00 平方米，土地用途为工业，使用权类型为出让，出让年限为 50 年，终止日期为 2068 年 5 月 20 日。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、评估价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估所选用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压制的情况下，某项资产在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评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构与委托人沟通后所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，经与委托人协商，确定评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据



众泰新能源汽车有限公司永康分公司与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

4. 《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通过）；

5. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基准准则》（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号）；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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. 参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（四）产权证明文件

1. 不动产产权证复印件；

2. 土地出让合同及出让金支付凭证。

（五）取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
2. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 《浙江省人民政府关于调整完善征地补偿安置政策的通知》（浙政发〔2014〕19号）；
4. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

（六）其他依据

1. 委托人及产权持有单位提供的资产评估申报明细表；
2. 被评估单位关于“进行资产评估有关事项的说明”；
3. 其他与评估相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法

本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

（二）具体评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》参考《城镇土地评估规程》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场法和成本逼近法测算委估宗地地价。

（1）市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑

评估对象与每个参照物之间在土地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的评估值的评估方法。其计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委评土地评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估土地与参照物在产业聚集程度、基础设施条件、公共配套设施条件、交通便捷度等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估土地与参照物在宗地形状、地质条件、临路状况、土地开发程度、规划限制条件、已使用年限等方面的差异。

（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，再加上一定的利息、利润、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。

其基本计算公式为：

宗地地价=（土地取得费用+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+增值收益）×年期修正系数×个别因素修正

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2018 年 4 月 8 日至 2018 年 4 月 12 日对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。
包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材

料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相

关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

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，资产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. 资产持续使用假设：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。持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。本次假设纳入评估范围内的资产为原地续用为前提。

（二）特殊假设

1. 假定评估基准日后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. 假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

4. 假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，采用适当的评估方法，对众泰新能源汽车有限公司永康分公司拟收购资产的市场价值进行了评估。据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2018 年 3 月 31 日，铁牛集团有限公司申报资产评估值为 26,768.63 万元，金额大写：人民币贰亿陆仟柒佰陆拾捌万陆仟叁佰元整。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	名称	账面价值	评估价值	增值率%
1	土地使用权	11,304.59	26,768.63	136.79
	合 计	11,304.59	26,768.63	136.79

评估价值比账面值增值 154,640,450.00 元，增值率 136.7%。增值原因主要有：待估宗地所在区域的近年来新增工业用地受城市规划限制供应量在逐渐减少，市场供小于求，存量土地市场价格有大幅度的程度上涨。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估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资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由铁牛集团有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。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）资产评估专业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，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估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）评估程序受到限制的说明

对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

（五）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得

用于本评估目的之外的其他经济行为。

（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）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本报告书形成时间为：2018 年 5 月 24 日。

(此页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

- (一) 委托人及产权持有单位企业法人营业执照复印件;
- (二) 主要资产权属证明材料复印件;
- (三) 委托人和产权持有单位承诺函;
- (四) 资产评估师承诺函;
- (五) 评估机构资产评估资格证书复印件;
- (六) 评估机构企业法人营业执照复印件;
- (七) 签字资产评估师资格证书复印件;
- (八) 资产评估明细表。