

顾地科技股份有限公司拟转让位于
鄂州市老厂区土地以及地上建(构)筑物评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 010222 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年八月十五日

目 录

资产评估师声明 2

摘 要 3

正 文 5

一、委托方、产权持有者和委托方以外的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、价值类型及定义 9

五、评估基准日 9

六、评估依据 9

七、评估方法 11

八、评估程序实施过程 and 情况 16

九、评估假设 18

十、评估结论 19

十一、特别事项说明 20

十二、评估报告使用限制说明 22

十三、评估报告日 22

资产评估报告附件 24

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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清单由委托方、产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，正确理解和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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任何偏见。

四、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核对，并对已经发现的问题进行了如实披露，但本报告不能作为权属证明文件。

五、本报告评估结论系本评估机构和评估专业人员遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日市场价值进行分析、估算并发表的专业估值意见；但本报告的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。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影响，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件及特别事项说明等对评估结论的影响。

顾地科技股份有限公司拟转让位于
鄂州市老厂区土地以及地上建(构)筑物评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第010222号

摘 要

顾地科技股份有限公司拟转让位于鄂州市老厂区闲置的土地以及地上建(构)筑物，顾地科技股份有限公司委托中水致远资产评估有限公司作为评估机构，对上述经济行为所涉及的顾地科技股份有限公司位于鄂州市老厂区土地以及地上建(构)筑物的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。现将本资产评估报告的主要内容摘要说明如下。

一、评估目的：顾地科技股份有限公司拟转让位于鄂州市老厂区闲置的土地以及地上建(构)筑物事宜，为此特委托中水致远资产评估有限公司评估顾地科技股份有限公司老厂区土地以及地上建(构)筑物的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估对象是顾地科技股份有限公司位于鄂州市老厂区的土地以及地上建(构)筑物，具体评估范围为 3 项土地使用权及对应房屋建(构)筑物，土地使用权总面积 154,207.10 平方米、房屋总建筑面积 41,822.08 平方米，账面价值为 2,095.56 万元。

三、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

四、评估基准日：2017年5月31日。

五、评估方法：房屋建筑物采用重置成本法，土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法。

六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日2017年5月31日，顾地科技股份有限公司位于鄂州市老厂区的土地以及地上建(构)筑物的市场价值为 **7,573.44** 万元人民币，**金额大写：人民币柒仟伍佰柒拾叁万肆仟肆佰元整。**

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告有效使用期为一年，即自2017年5月31日至2018年5月30日期间有效。

八、在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文载明的假设、限制条件及所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

本评估结论仅为报告所约定的评估目的服务。因报告使用者使用不当造成的后果，评估机构及签字资产评估师不负责。

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

顾地科技股份有限公司拟转让位于
鄂州市老厂区土地以及地上建(构)筑物评估项目
资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 010222 号

正 文

顾地科技股份有限公司：

中水致远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，对房屋建筑物类资产采用重置成本法，对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对顾地科技股份有限公司位于鄂州市老厂区的土地以及地上建(构)筑物在 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方及产权持有者简介

本次评估的委托方及产权持有者均为顾地科技股份有限公司(以下或简称：顾地科技)，简要情况如下：

公司名称：顾地科技股份有限公司

股票代码：002694

统一社会信用代码：91420700714676520L

住 所：湖北省鄂州经济开发区吴楚大道 18 号

法定代表人：任永明

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本： 59719.68 万元人民币

成立日期：1999 年 10 月 18 日

营业期限： 长期

经营范围：生产销售：塑料管道、钢塑复合管道、铝塑复合管道、水处理器材及塑料制品；销售：化工原料（不含危险化学品）；管道安装。（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）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方以及按照国家法律、法规规定的相关监管机构。

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。

二、评估目的

顾地科技拟转让位于鄂州市老厂区闲置的土地以及地上建(构)筑物事宜，为此特委托中水致远资产有限公司评估顾地科技位于鄂州市老厂区土地以及地上建(构)筑物的市场价值，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

本次评估对象是顾地科技位于鄂州市老厂区的土地以及地上建(构)筑物。

（二）评估范围内资产基本情况

具体评估范围为 3 项土地使用权及对应房屋建(构)筑物，土地使用权总面积 154,207.10 平方米、房屋总建筑面积 41,822.08 平方米，账面价值为 2,095.56 万元。

企业对地上房屋建(构)筑物在固定资产—房屋建筑物和构筑物中核算,对土地使用权在无形资产-土地使用权中核算,评估范围内资产账面价值如下表。

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产合计	1	-
非流动资产合计	2	2,095.56
其中: 长期股权投资	3	-
投资性房地产	4	-
固定资产	5	1,702.88
在建工程	6	-
无形资产	7	392.68
其中:无形资产-土地使用权	8	392.68
其他非流动资产	9	-
资产总计	10	2,095.56

委托评估资产的具体类型及其范围详见顾地科技申报的《资产清查评估明细表》(申报表)。

以上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。

(三) 评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、固定资产

建筑物类固定资产包括房屋建筑物、构筑物,合计41项,其中房屋建筑物16项,主要包括1号厂房(9号注塑车间)、2号厂房(模具车间)、3号厂房(9号挤出车间)、4号厂房(挤出二车间)、8号厂房(PPR车间)、9号厂房(PE车间)、10号钢构厂房(机修车间)、宿舍、食堂等,建筑面积

合计41,822.08平方米，办理房屋所有权证面积37,656.80平方米，未办理房屋所有权证面积4,165.28平方米；构筑物25项，主要包括围墙、货场、车棚、绿化等。未办理房产证的房屋建筑物面积以企业现场测量的面积为准。

上述房屋主要以钢结构、钢混及砖混结构为主，钢结构房屋基础为钢筋混凝土独立基础为主，钢工字梁、钢柱，地面为砼地面为主，墙面±1.00米以下为240mm厚砖墙，±1.00米以上为单层保温彩钢壁，屋面为钢屋架，钢托架，冷弯薄壁型钢檩条上铺彩色压型钢板，塑钢窗及钢大门为主，厂房内水、电等基础设施较为齐全。钢混及砖混结构房屋基础为钢筋混凝土独立基础，屋面主要为预制钢筋砼折线型屋架及薄腹型屋架、屋面梁，屋面板为预制大型屋面板及现浇钢筋混凝土板，填充墙为240mm厚砖墙，塑钢窗、实木门为主，内墙抹水泥砂浆、乳胶漆，外墙条形瓷砖，厂房内水、电等基础设施较为齐全。

上述建筑物建成于1999年和2006年，企业对房屋建筑物的日常维护保养已经规范和制度化，能够满足企业生产办公及生活需要。

2、土地使用权

对应的土地使用权账面记载共3宗；原始入账价值为5,711,120.00元，账面价值为3,926,794.91元。土地基本状况如下：

待估宗地基本状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	开发程度	证载面积(m ²)	委估面积(m ²)
1	鄂州国用(2011)第1-50号	宗地1	2011/3/7	工业用地	三通一平	13,158.20	13,158.20
2	鄂州国用(2011)第1-51号	宗地2	2011/3/7	工业用地	三通一平	35,072.20	35,072.20
3	鄂州国用(2011)第1-52号	宗地3	2011/3/7	工业用地	三通一平	105,976.70	105,976.70

顾地科技位于鄂州市老厂区的土地以及地上建(构)筑物全部处于闲

置状态。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

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，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年5月31日。该评估基准日是委托方根据相关经济行为的需要确定的，便于评估目的的实现。

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）法律法规依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);

3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

4、《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通过);

5、其他法律、法规。

(二) 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、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

8、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

9、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);

10、《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);

11、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协【2011】230号)。

(三) 资产权属依据

1、企业法人营业执照;

2、房屋所有证、土地使用证;

3、其他与企业资产的取得、使用等有关资料。

(四) 评估取价依据

- 1、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；
- 2、国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的工程建设计费项目和标准、专业服务收费文件等资料；
- 3、《鄂州市市材料价格信息》2017年第5期；
- 4、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》。

(五) 其它参考资料

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘察及询证的相关资料；
- 3、企业相关部门及人员提供的相关材料；
- 4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- 5、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估准则——不动产》，参考《房地产估价规范》，房地产评估的基本方法包括收益法、成本法、市场比较法等。因委估资产为工业园区内厂房、办公生活用房及土地使用权，区域内同类房地产的相关收益资料及交易案例难以收集，故本次评估不适合采用收益法和市场比较法对标的资产进行房地合一评估。拟采用房地分估的形式，分别对房屋建筑物类资产及土地使用权进行评估。其中：对房屋建筑物类资产采用重置成本法进行评估，对土地使用权按照可收集的资料分别采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

(二) 具体评估方法应用

1、房屋建筑物

本次对房屋建筑物的评估，采用重置成本法。

重置成本法：

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

(一) 重置价值的确定

重置价值 = 建筑安装工程综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

对建筑物以现场核实的工程量为准，将评估的建筑物按结构分类，筛选出有代表性的建筑物作为典型工程，进行重置基价测算。其余建筑物通过与相同结构类型的典型工程进行类比修正后求取重置基价。

1、建安造价

评估对象建成年代久远，相关建筑工程资料、竣工结算资料和类似工程的参考资料均不兼备，本次采用类似工程参照法计算典型工程建安造价。

类似工程参照法即选择与委估建筑物基本类似的，评估人员掌握较完整资料的建筑物，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

对其他房屋建筑物，则以所计算出的典型建安工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法计算建安工程造价。将委估房屋建筑物的具体施工用料、建筑面积、层高、檐高、跨度、进深、开间、平面形式、宽长

比、装修等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价。

2、前期及其他费用

前期及其它费用包括：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它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数		费率(%) 费用(元)	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价		1.28%	财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)
2	勘察设计的	工程造价		3.35%	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)
3	工程建设监理费	工程造价		2.49%	国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)
4	招标代理服务费	工程造价		0.43%	国家计委关于印发《招标代理服务收费暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号)
5	建设项目前期工作咨询费	工程造价		0.36%	国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知(计价格[1999]1283号)
6	环境影响咨询费	工程造价		0.16%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费的有关问题的通知(计价格[2002]125号)
7	公共消防设施配套费	建筑面积	m ²	2	湖北省政府第103号令
8	城市市政公用基础设施配套费	建筑面积	m ²	55	鄂州政发〔2007〕18号

(3) 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=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

利率表

2015年10月24日执行

项目	年利率%
一、短期贷款	
六个月以内(含六个月)	4.35
六个月至一年(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至三年(含三年)	4.75
三至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

(4) 待抵扣增值税

待抵扣增值税=建安成本/1.11*11%+(前期及其他费用-建设单位管理费)/1.06*6%

2、成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算,并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

理论成新率 N_1 : 根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N_2 : 通过评估人员对各建筑物的实地勘察,对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡建设环境保护部发布的《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》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后,通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_2 \times 60\%$

3、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2、土地使用权

本次对工业园区内的土地使用权的评估，采用市场比较法和基准地价系数修正法。

①市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

案例修正价格=案例价格×A×B×C×D

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

式中以委估对象为比照基准，分值为100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

②基准地价系数修正法是按照所在市基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估地块基础设施条件差异修正，得到待估地块的评估地价，其计算公式为：

地块地价 $P=P' \times (1+K) \times \Pi S$

其中：P—评估对象的价格

P'—评估对象对应的基准地价

K—评估对象全部地价区位影响因素总修正值

ΠS —评估对象个别因素修正系数的乘积

八、评估程序实施过程 and 情况

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

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方和委托方以外的其他评估报告使用者；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；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，决定我公司承接该评估业务后签订评估业务约定书。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织项目经理编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（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现场调查并提供相关资料。包括：

- 1、要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、要求委托方对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
- 3、资产评估师通过询问、核对、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（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,从委托方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、资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成的资料。

(六) 评定估算

1、土地使用权评估的主要工作:收集待估土地与在较近时期内发生的同类土地交易实例,就交易条件、价格形成的时间、区域因素(外部条件)及个别因素(自身条件)加以比较对照,以同类土地的交易价格为基础,做必要的修正,得出待估土地使用权最可能实现的合理价格;收集鄂州市基准地价及修正体系。

2、房屋建筑物评估的主要工作:在对被评估房屋建筑物所在地的工程造价水平、与被评估资产购建及交易有关的税费进行调查咨询,收集被评估房屋建筑物所在地在此次评估基准日有效的建筑安装工程概预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料,在对相关资料进行收集和分析的基础上,建立计算模型,进行评估测算,并反复进行修正。

(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。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后,与委托方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,然后重新按我公司内部资产评估报告内审制度和程序对报告

进行了认真审核后，由中水致远资产评估有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

九、评估假设

（一）一般假设

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，资产交易的双方彼此地位平等，彼此都有获取足够了解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。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 评估限制条件

1、本评估结果是依据本次评估目的、以公开市场为假设前提而估算的企业拟转让资产的市场价值。

2、评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3、评估报告在报告前文明确的评估目的下，仅供委托方和报告所明确的其他使用者使用，评估报告的所有权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

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，于评估基准日 2017 年 5 月 31 日，顾地科技股份有限公司位于鄂州市老厂区的土地以及地上建(构)筑物的市场价值为 **7,573.44** 万元人民币，金额大写：人民币柒仟伍佰柒拾叁万肆仟肆佰元整。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年5月31日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	-	-	-	
非流动资产合计	2	2,095.56	7,573.44	5,477.88	261.40
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	1,702.88	3,641.48	1,938.60	113.84
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	392.68	3,931.96	3,539.28	901.32
其中：无形资产-土地使用权	8	392.68	3,931.96	3,539.28	901.32

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	2,095.56	7,573.44	5,477.88	261.40

十一、特别事项说明

报告使用者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）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易、国家宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

（二）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评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本次申报评估的房屋16项，总建筑面积41,822.08平方米，已办理房屋所有权证的房屋面积37,656.80平方米，未办理房屋所有权证的房屋面积4,165.28平方米，未办理房屋所有权证的房屋建筑物面积以企业现场测量的面积为准，顾地科技出具了建筑物产权归其所有的书面说明，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

（四）顾地科技位于鄂州市老厂区的土地以及地上建(构)筑物全部处于闲置状态，造成闲置的原因是根据区域规划的变更，老厂区土地不再用作工业用途，预计将由当地土地收储机构进行拆迁收储。

（五）本次评估重置成本不含增值税。

(六) 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, 依赖于委托方提供的有关资料。因此, 评估工作是以委托方提供的有关经济行为文件, 有关资产所有权文件及证件, 有关法律文件的真实合法为前提。

(七) 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。

(八) 本次评估范围及采用的由委托方提供的数据、申报表及有关资料, 委托方对其提供资料的真实性、完整性负责。

(九) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供, 委托方对其真实性、合法性承担法律责任。

(十) 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(十一) 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, 委托方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, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的, 受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者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本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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不得随意向他人公开。

(三) 本报告报告需经本评估机构及两名资产评估师签字、盖章，同时依据有关规定需要核准或备案的，应在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。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、法规规定另有规定的除外。

(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5月31日起至2018年5月30日止。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：2017年8月15日。

(本页为签字盖章页, 无正文)

评估机构法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



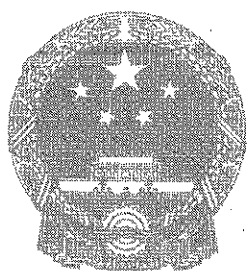
中水致远资产评估有限公司

二〇一七年八月十五日



资产评估报告附件

- 1、 委托方及产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 2、 房屋所有证、土地使用证（复印件）；
- 3、 委托方及产权持有单位承诺函；
- 4、 资产评估师承诺函；
- 5、 资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 6、 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 资产评估机构证券资格证书（复印件）；
- 8、 签字资产评估师资格证书（复印件）；

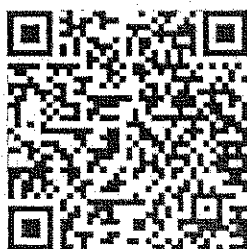


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91420700714676520L

名称 顾地科技股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 湖北省鄂州经济开发区吴楚大道18号
法定代表人 任永明
注册资本 伍亿玖仟柒佰壹拾玖万陆仟捌佰圆整
成立日期 1999年10月18日
营业期限 长期
经营范围 生产销售:塑料管道、钢塑复合管道、铝塑复合管道、水处理器材及塑料制品;销售:化工原料(不含危险化学品);管道安装。(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)***



登记机关



企业信用信息公示系统网址:

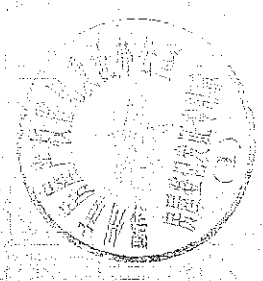
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

5

鄂州市 房权证 市直 字第 110805527 号

房屋所有权人	顾地科技股份有限公司		
共有情况			
房屋坐落	吴都大道9号职工食堂,宿舍		
登记时间	2011-03-08		
房屋性质	其他		
规划用途	其他		
房屋状况	总层数	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	5339.09	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	(2011)第1-52号		至 止

附 记
该房产证所对应的房屋编号是 201100004344
2011年变更取得产权

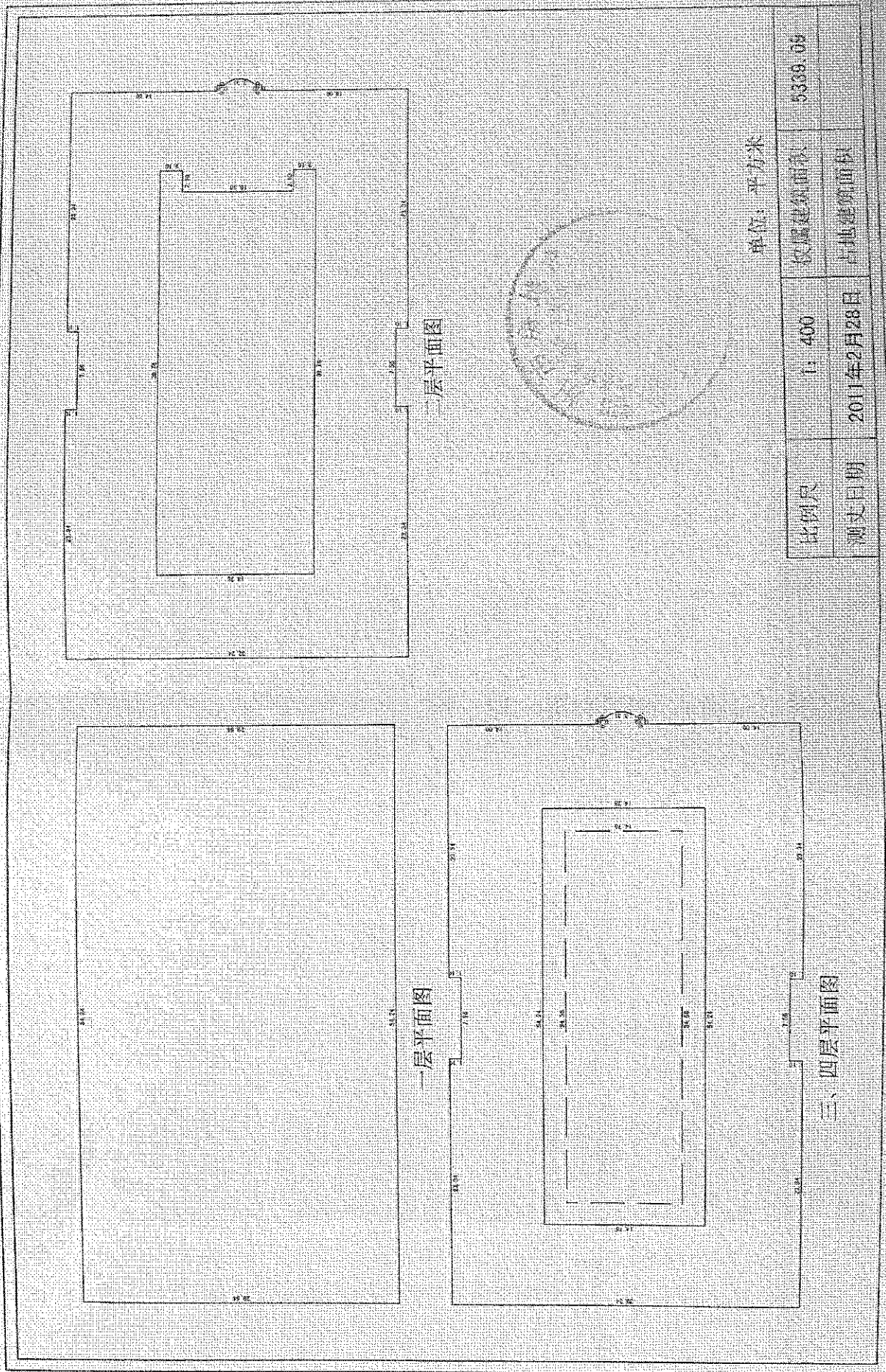


填发单位 (盖章)

鄂州市房屋所有权证附图

地址 市吴都大道9号

鄂州市 吴都大道
建筑物名称 食堂、宿舍



鄂州市房产管理局

测绘单位：鄂州市房地产交易所

测绘人：宋盛林

计算人：宋龙泉

复核人：张惠琳

审核人：王斌

4

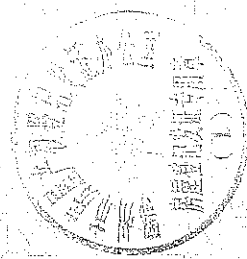
鄂州市 房权证 市直 字第 110805528 号

房屋所有权人	顾地科技股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	吴都大道9号塑钢车间			
登记时间	2011-03-08			
房屋性质	其他			
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	5083.53		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	(2011)第1-52号		至 止	

附 记

该房产证所对应的房屋编号是
201100004345

2011年变更取得产权



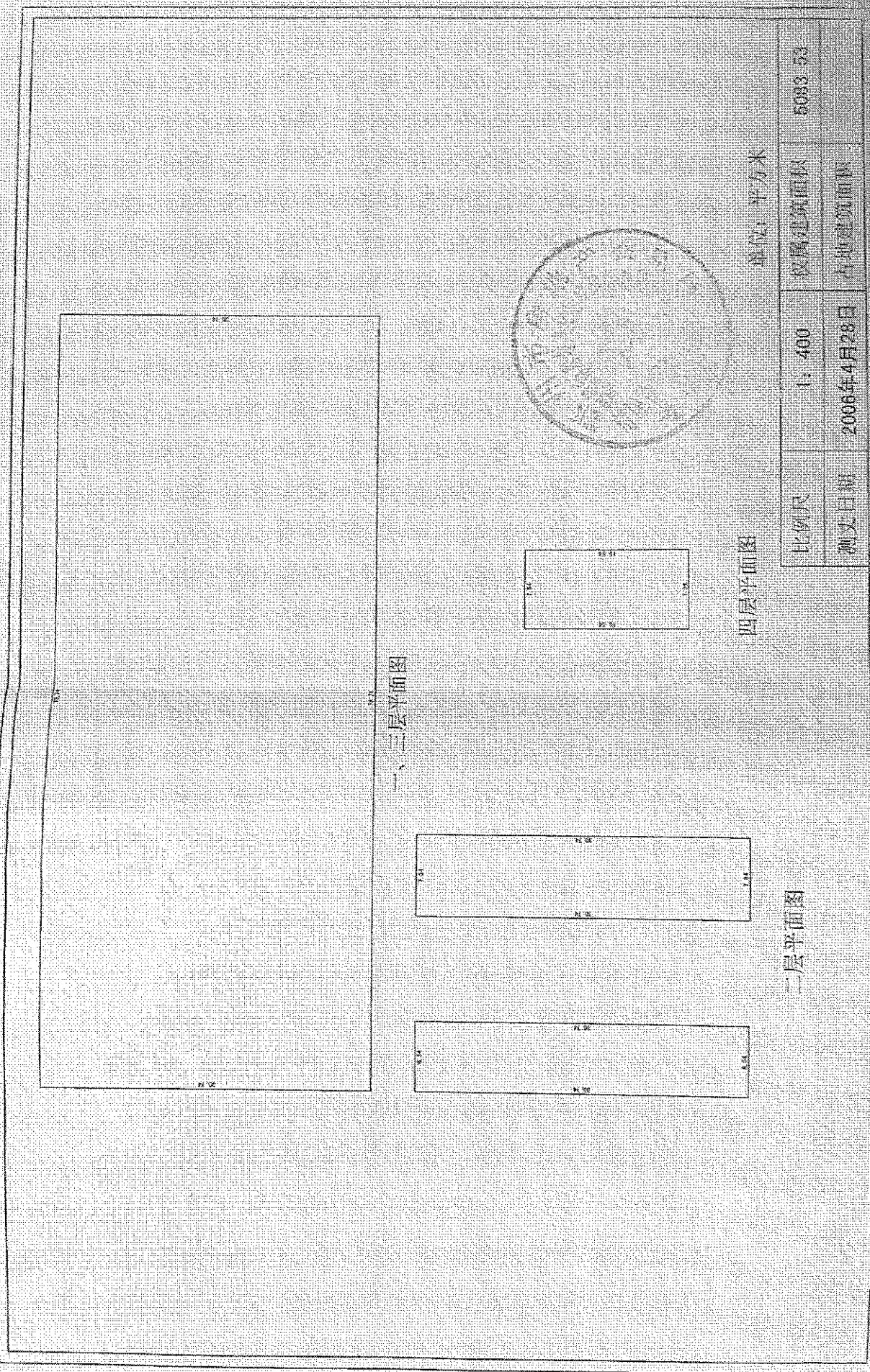
填发单位 (盖章)

鄂州市房屋所有权证附图

鄂州 市 吴都大道

地址 市吴都大道9号

建筑物名称 塑钢车间



鄂州市房产管理局

测绘单位：鄂州市房地产交易所

测丈人：宋晓林

计算人：张龙星

复核人：蔡新琳

审核人：王斌

鄂州市 房权证 市直 字第 110805529 号

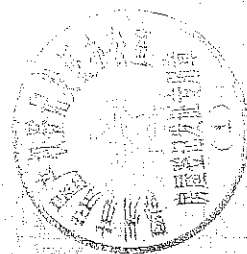
房屋所有权人	顾地科技股份有限公司				
共有情况					
房屋坐落	吴都大道9号挤出车间				
登记时间	2011-03-08				
房屋性质	其他				
规划用途	工业				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	3	5097.67			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
	(2011)第1-52号			至 止	

附 记

该房产证所对应的房屋编号是
201100004347

2011年变更取得产权

填发单位 (盖章)



3

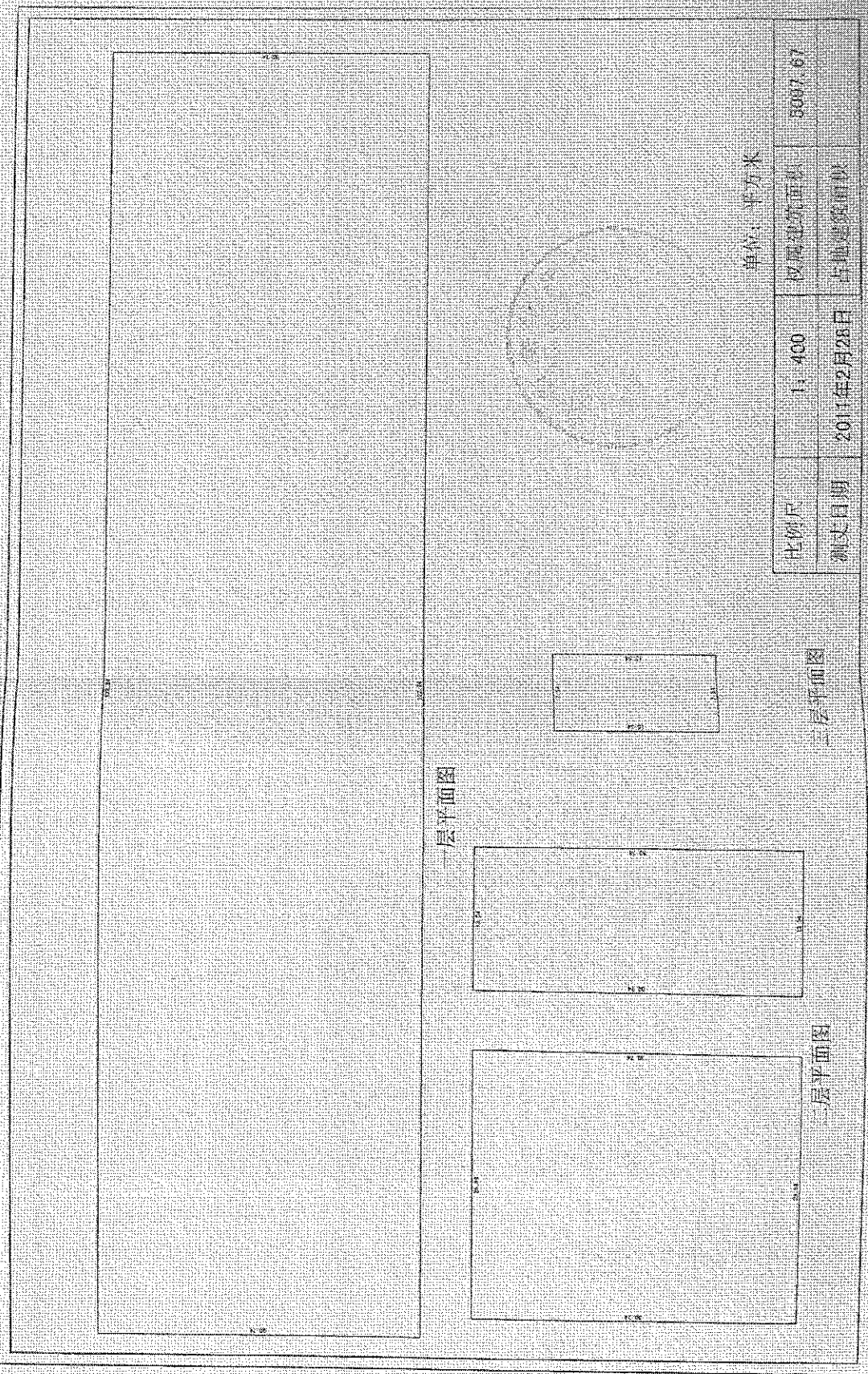
查 证 注 发。

鄂州市房屋所有权证附图

鄂州 市 吴都大道

地址 市吴都大道9号

建筑物名称 挤出车间



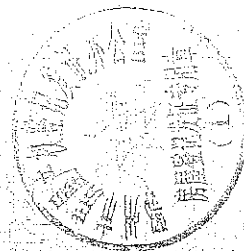
鄂州市房产管理局

测绘单位：鄂州市房地产交易所
测丈人：宋晓林
计算人：张成泉
复核人：黄西燕
审核人：王斌

鄂州市 房权证 市直 字第 110805530 号

房屋所有权人	顾地科技股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	吴都大道9号机械加工车间			
登记时间	2011-03-08			
房屋性质	其他			
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	1476.92		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止
	(2011)第1-51号			

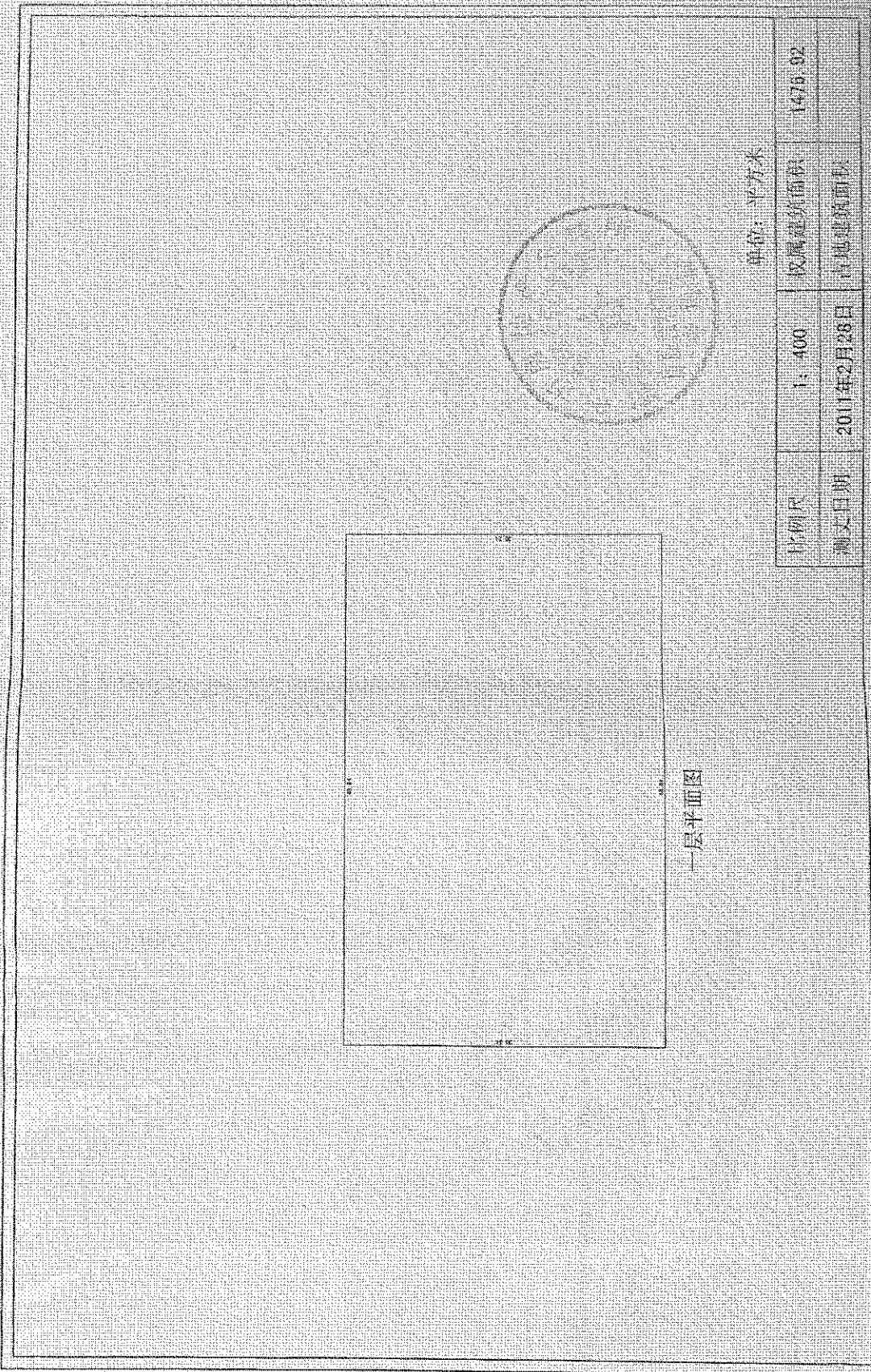
附 记
该房产证所对应的房屋编号是 201100004348
2011年变更取得产权



填发单位 (盖章)

鄂州市房屋所有权证附图

鄂州 市 吴都大道 地址 市吴都大道9号
建筑物名称 机械加工车间



单位：平方米

比例尺	1:400	权属建筑面积	1475.92
测绘日期	2011年2月28日	占地建筑面积	

测绘单位：鄂州市房地产交易所 测绘人：宋晓林 复核人：熊磊 审核人：王斌

鄂州市房产管理局

鄂州市 房权证 市直 字第 110805531 号

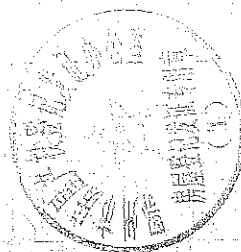
房屋所有权人	顾地科技股份有限公司				
共有情况					
房屋坐落	吴都大道9号模具车间				
登记时间	2011-03-08				
房屋性质	其他				
规划用途	工业				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	2	2682.99			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至	止
	(2011)第1-52号				

附 记

该房产证所对应的房屋编号是
201100004349

2011年变更取得产权

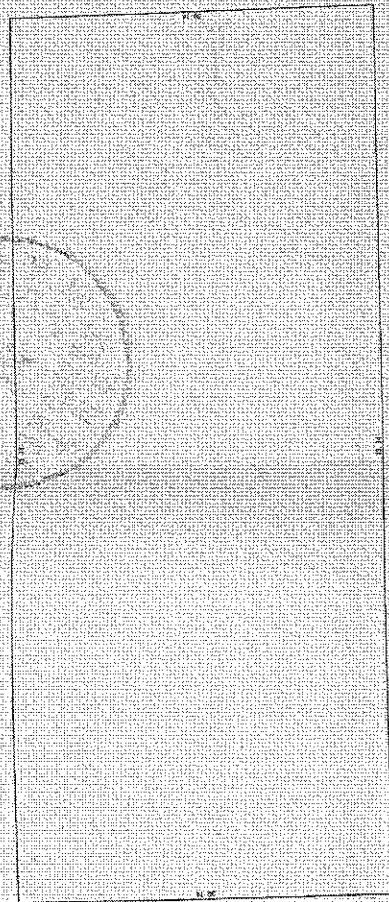
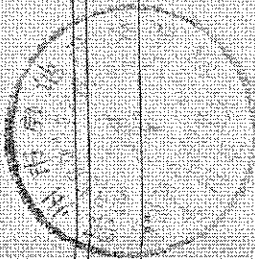
填发单位 (盖章)



鄂州市房屋所有权证附图

地址 市吴都大道9号

鄂州 市 吴都大道
建筑物名称 模具车间



一层平面图



二层平面图

单位：平方米

比例尺	1:400	房屋建筑面积	2632.99
测绘日期	2011年2月28日	占地建筑面积	

测绘人：宋晓林 记录人：张龙果 复核人：熊雪梅 审批人：王斌

测绘单位：鄂州市房地产交易所

鄂州市房产管理局

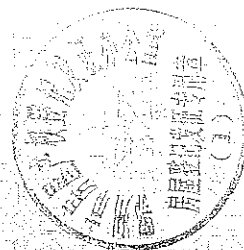
鄂州市 房权证 市直 字第 110805532 号

房屋所有权人	顾地科技股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	吴都大道9号PE车间			
登记时间	2011-03-08			
房屋性质	其他			
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	4491.59		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	(2011)第1-51号		至 止	

附 记

该房产证对应的房屋编号是
201100004351

2011年变更取得产权



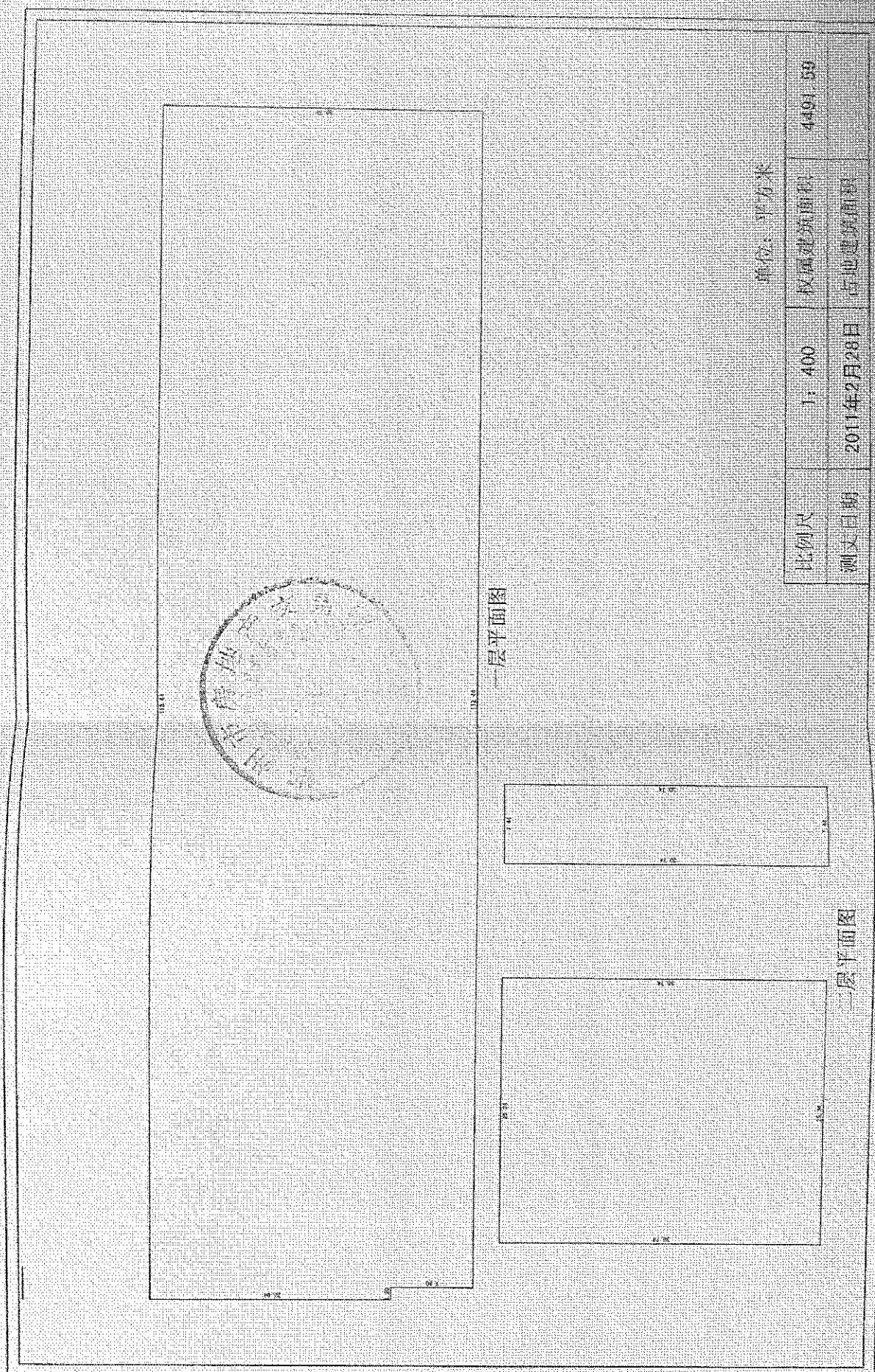
填发单位 (盖章)

鄂州市房屋所有权证附图

地址 市吴都大道9号

鄂州市 市 吴都大道

建筑物名称 PE车间



鄂州市房产管理局

测绘单位：鄂州市房地产交易所

测绘人：宋晓林

计算人：张龙东

复核人：熊当群

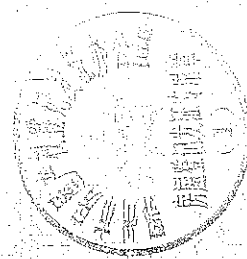
审批人：王斌

6

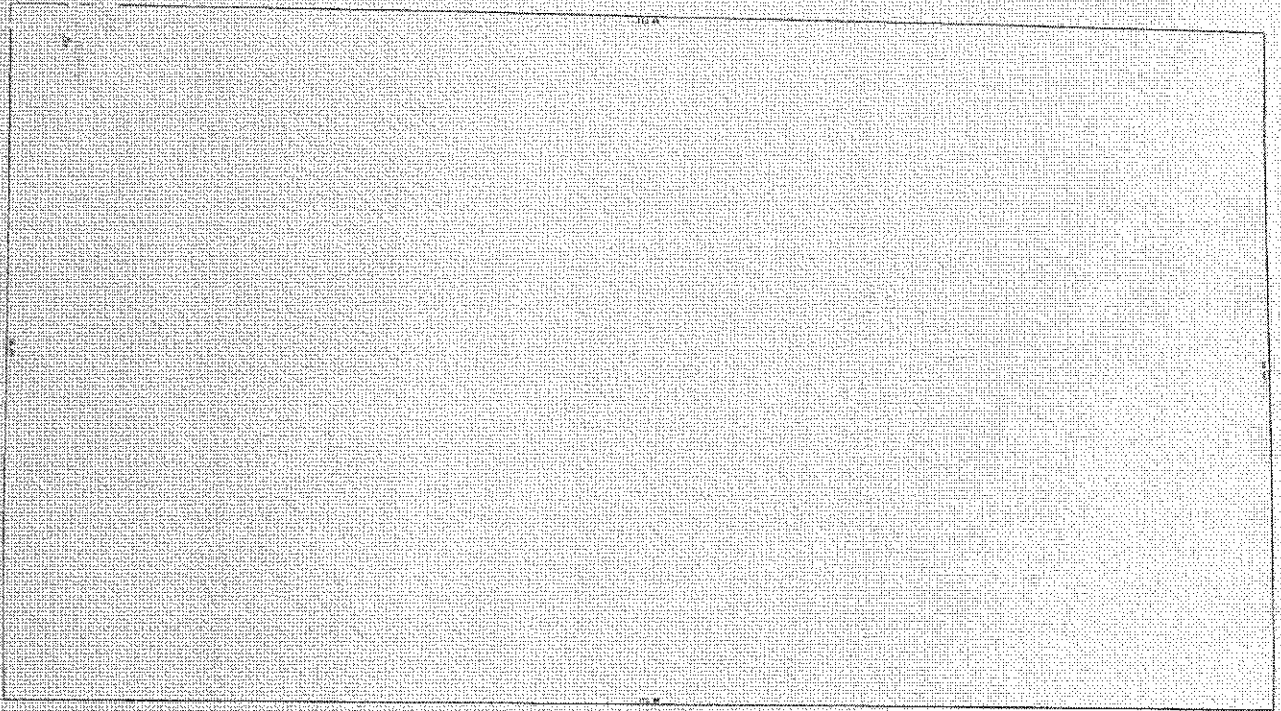
鄂州市 房权证 市直 字第 110805533 号

房屋所有权人	顾地科技股份有限公司		
共有情况			
房屋坐落	吴都大道9号PE2车间		
登记时间	2011-03-08		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	2	8295.76	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	(2011)第1-51号		至 止

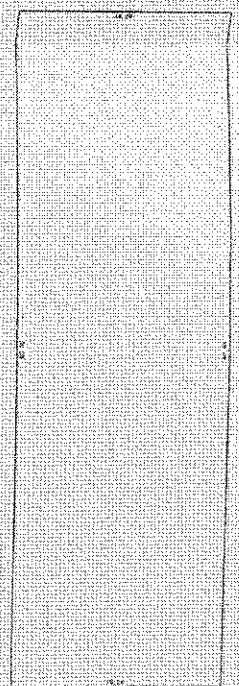
附 记
该房产证所对应的房屋编号是 201100004352
2011年变更取得产权



填发单位 (盖章)



1层平面图



2层平面图

房屋座落: 鄂州市吴都大道9号
 建筑面积: 8295.76平方米
 测绘单位: 鄂州市房地产交易所

比例尺: 1 : 400

测绘人: 张龙东 宋晓林

复核人: 熊雪林

测量日期: 2011年2月28日

鄂州市 房权证 市直 字第 110805534 号

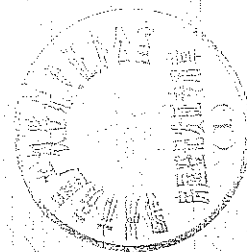
房屋所有权人	顾地科技股份有限公司		
共有情况			
房屋坐落	吴都大道9号注塑车间		
登记时间	2011-03-08		
房屋性质	其他		
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	2	4189.25	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	(2011)第1-52号		至 止

附 记

该房产证所对应的房屋编号是
2011000004353

2011年变更取得产权

填发单位 (盖章)



鄂州市房屋所有权证附图

鄂州市 吴都大道
建筑物名称 注塑车间

地址 市吴都大道



一层平面图



二层平面图

单位：平方米

比例尺	1:400	权属建筑面积	4189.26
测绘日期	2011年2月28日	占地面积	

鄂州市房产管理局

测绘单位：鄂州市房地产交易所

测丈人：宋晓林

计算人：张龙昆

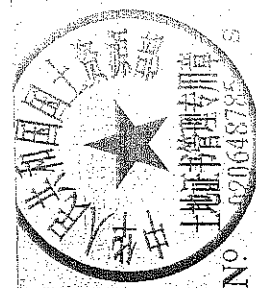
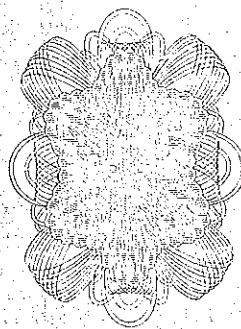
复核人：熊雪梅

审核人：李斌

鄂州 国用 (2014) 第 1-50 号

土地使用权人	顾地科技股份有限公司		
座 落	西山街道办事处小桥村		
地 号	0020260199	图 号	
地类 (用途)	工 业	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2053年7月16日
使用权面积	13158.2 M ²	其 中	13158.2 M ²
		独用面积	
		分摊面积	空 栏 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





顾地科技股份有限公司宗地图

0020260199



江
岸
路

顾地科技股份有限公
司

0199
651-13158.2

(大房)

房

房 (车间)

35072.2

鄂州市国土资源规划勘测院

绘图员 黄小军
2011年2月全竣工测量图

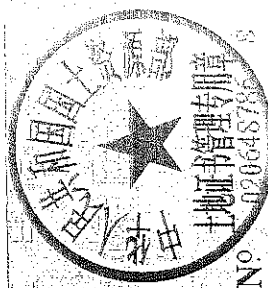
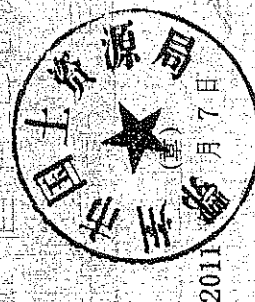
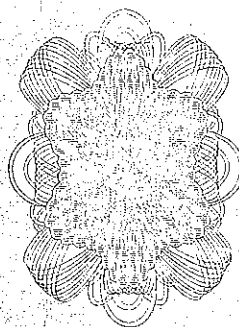
1:1000

检查员 周红华

鄂州 国用 (2011) 第 1-51 号

土地使用权人	顾地科技股份有限公司		
座 落	西山街道办事处小桥村		
地 号	0020260200	图 号	
地类 (用途)	工 业	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2053年7月16日
使用权面积	35072.2 M ²	其 中	35072.2 M ²
		独用面积	空 栏 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





顾地科技股份有限公司宗地图

0020260200



顾地科技股份有限公司

鄂中国土资源规划勘测院

塘角头村

1:1000

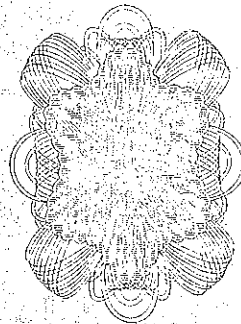
检查员 周红等

绘图员 黄小华
2011年2月全宗图测绘

鄂州 国用 (2011) 第 1-52 号

土地使用权人	顾地科技股份有限公司		
座落	西山街道办事处小桥村		
地号	0020260218	图号	60.85-83.20
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2070年9月13日
使用权面积	105976.7 M ²	其中	
		独用面积	105976.7 M ²
		分摊面积	空栏 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



顾地科技股份有限公司宗地图

002060218



04705578 7

鄂州市国土资源规划勘测院

2002年12月10日

委托方暨产权持有者承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因我公司拟转让位于鄂州市老厂区土地以及地上建(构)筑物事宜，我公司委托你评估机构对该经济行为所涉及的顾地科技股份有限公司老厂区土地以及地上建(构)筑物的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所涉及的经济行为符合有关规定；
2. 本次评估委托行为符合有关规定；
3. 所提供的资料真实、准确、完整、合法有效；
4. 不干预评估工作。

委托方暨产权持有者： 顾地科技股份有限公司（公章）



法定代表（或授权代表）人：



2017年8月10日

资产评估师承诺函

顾地科技股份有限公司：

贵公司拟转让位于鄂州市老厂区土地以及地上建(构)筑物，我公司接受贵公司的委托，对上述经济行为所涉及的贵公司位于鄂州市老厂区土地以及地上建(构)筑物的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下：

1. 具有相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字：



资产评估师签字：



2017年08月15日



营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码 91110108100024499T

名称 中水致远资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区上园村3号知行大厦七层737室
法定代表人 蒋建英
注册资本 300万元
成立日期 2000年10月31日
营业期限 2000年10月31日至 2030年10月30日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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。)



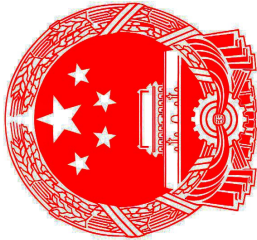
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年 12月 16日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:

京财企[2007]565号



序列号: 00010678

机构名称	中水致远资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	蒋建英
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中水致远资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100041017

变更文号：财办企[2011]92号

序列号：000117

发证时间：二〇〇九年二月十三日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：程阳春

性别：男

登记编号：42000049

单位名称：中水致远资产评估有限
公司

初次登记时间：2001-12-21

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年1月11日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡岸

性别：男

登记编号：37110062



单位名称：中水致远资产评估有限
公司



初次登记时间：2011-07-20

年检信息：通过

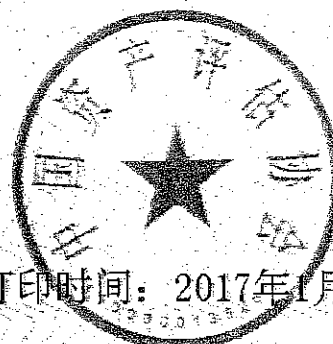
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

胡岸

本人印鉴：



打印时间：2017年1月11日