

浙江友宁钢制品制造有限公司拟将拥有的房屋建筑物、机器设备、
电子设备、土地使用权等资产组合出售项目

资产评估报告

浙江友宁钢制品制造有限公司拟将拥有的房屋建筑物、机器设备、电子
设备、土地使用权等资产组合出售项目

资产评估报告

德威评估报字[2018]067号

第1册（共1册）

宁波德威资产评估有限公司

二零一八年三月二十二日

浙江友宁钢制品制造有限公司拟将拥有的房屋建筑物、机器设备、
电子设备、土地使用权等资产组合出售项目

资产评估报告

目录

声明	2
摘要	3
正文	5
一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	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	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	15
附件	16
附件一资产评估汇总表或明细表	17
附件二其他与评估有关的文件	18

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该正确理解评估结论，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、本资产评估机构及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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

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定条件的影响或限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

浙江友宁钢制品制造有限公司拟将拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合出售

资产评估报告

摘要

德威评估报字[2018]067号

重要提示

以下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。

浙江友宁钢制品制造有限公司：

宁波德威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，采用市价法和成本法，按照必要的评估程序，对浙江友宁钢制品制造有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合，在2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：为浙江友宁钢制品制造有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合出售，本次评估即为该经济行为所涉及的公允价值计量提供价值参考。

评估对象和范围：为浙江友宁钢制品制造有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合。

评估基准日：2017年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市价法和成本法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，

在本报告特别事项说明和使用限制下，纳入本次评估范围的浙江友宁钢制品制造有限公司持有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合的评估值为人民币柒仟陆佰捌拾伍万柒仟叁佰壹拾壹圆贰角壹分（RMB76,857,311.21元）。在使用本评估结论时，提请相关当事方应特别关注评估报告正文“十一、特别事项说明”所说明的所有事项。

本评估报告使用人在应用本评估结果时应当充分考虑和判断评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结果的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结果的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2017年12月31日至2018年12月30日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2018年3月22日。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托方及产权持有者

企业名称及简称：浙江友宁钢制品制造有限公司

统一社会信用代码：913309006651984290

住所：舟山经济开发区新港区块（定海北岙马峙）

法定代表人：戴晓岐

注册资本：人民币叁仟万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：焊接钢管、钢管附件、钢构件、机电设备及配件、金属制品的

销售、制造、加工；金属材料、金属制品的批发、零售；自营和代理各类货物

及技术进出口（除国家法律法规禁止或限制的项目除外）；房屋租赁；技术咨

浙江友宁钢制品制造有限公司拟将拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合出售项目 资产评估报告

正文

德威评估报字[2018]067号

浙江友宁钢制品制造有限公司：

宁波德威资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用市价法和成本法，按照必要的评估程序，对浙江友宁钢制品制造有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合，在2017年12月31日的市场价值予以评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托方及产权持有者

企业名称及简称：浙江友宁钢制品制造有限公司

统一社会信用代码：91330900665198429Q

住所：舟山经济开发区新港区块（定海北蝉马峙）

法定代表人：戴晓峻

注册资本：人民币叁仟万元

企业性质：有限责任公司

经营范围：焊接钢管、钢管附件、钢构件、机电设备及配件、金属制品的设计、制造、加工；金属材料、金属制品的批发、零售；自营和代理各类货物及技术进出口（除国家法律法规禁止或限制的项目除外）；房屋租赁；技术咨

询服务。（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）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，评估业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。根据有关法律法规，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

浙江友宁钢制品制造有限公司将拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合出售，本次评估即为该经济行为所涉及的公允价值计量提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）根据浙江友宁钢制品制造有限公司的委托，本次评估对象为浙江友宁钢制品制造有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合。

（二）本次评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准。评估范围具体包括浙江友宁钢制品制造有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的出售资产行为涉及的资产对象和范围一致。

（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）

本报告不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

（五）主要资产概况

1. 房屋建筑物

本次委托评估的房屋建筑物系位于定海区北蝉乡舟山经济技术开发区新港

区块的工业厂房，包括车间和附属房。车间为一层局部钢结构厂房，附属房为五层砖混结构厂房，二者建筑面积共计 29,468.44 平方米，于 2008 年 12 月竣工。根据评估人员实地勘察，厂房质量情况为一般。

2. 机器设备

本次委托评估的机器设备主要是生产经营用设备，包括起重机等 5 项。

3. 电子设备

本次委托评估的电子设备为监控设备 1 项。

4. 土地使用权

土地使用权证	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权性质	使用权面积(平方米)	开发程度
定国用(2013)第 0301317 号	浙江友宁钢制品制造有限公司	定海区北蝉乡舟山经济开发区新港区块	工业	出让	66,825.50	五通一平

四、价值类型及其定义

本次评估所选用的价值类型是市场价值。

市场价值是自愿买方与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。

本次评估选择市场价值作为评估结果的价值类型，主要考虑了以下因素：

(1) 评估目的：本次评估的目的为仅供委托人出售资产这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；(2) 市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；(3) 评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；(4) 价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以该日之企业内部申报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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,自2016年12月1日起施行);
- 2、《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)及实施条例;;
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 4、《城镇土地估价规程》(GBT18508-2014);
- 5、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GBT50291-2015);
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则—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—评估程序》(中评协〔2017〕31号);
- 4、《资产评估执业准则—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——无形资产》(中评协〔2017〕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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
 - 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
 - 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
 - 13、参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
 - 14、参考《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

（三）资产权属依据

1. 舟房权证定白字第28003475号、第28000205号《房屋产权证》；
2. 定国用（2013）第0301317号《国有土地使用权证》；

（四）取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 现行的国家与地方税收政策和规定；
3. 本机构掌握的有关被评估资产市场行情资料。

（五）其他参考资料

1. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
2. 评估人员现场勘察、记录等；
3. 宁波德威资产评估有限公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

根据本次评估特定目的，结合被评估资产的实际状况以及评估数据的可搜集性，本次评估土地采用市价法，房屋建筑物、机器设备、电子设备采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）准备阶段

1. 签订的资产评估委托书。
2. 依据评估目的、评估基准日等前提和委托方相关工作的总体安排，制订出资产评估工作计划和技术方案。

（二）现场评估阶段

资产评估现场评估阶段主要工作如下：

1. 与委托方和有关当事人员了解委估资产使用及管理状况；
2. 现场查看委估资产；
3. 查阅、收集委估资产的产权证明文件；
4. 通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

（三）评估整理阶段

对收集的评估资料进行全面整理，评定估算，得出初步的评估结论。

（四）提交报告阶段

在上述工作的基础上，起草评估报告，与委托方及其他相关各方就评估结论交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估操作程序的有关规定进行必要的修正或补充，并最终出具正式评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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，资产评估专业人员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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方

式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、现时中国大陆或对产权持有者业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、产权持有者的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、产权持有者的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，产权持有者的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、产权持有者提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于产权持有者；产权持有者出具的资产权属证明文件合法有效；产权持有者各项资产的减值准备计提充分。

5、产权持有者已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；产权持有者资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、产权持有者对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或产权持有者向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结果作相应调整。

十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用成本法和市价法评估，得出如下结论：

经评估，截止于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在公开市场持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的浙江友宁钢制品制造有限公司拟将拥有的房屋建筑物、机器设备、电子设备、土地使用权等资产组合的评估价值为人民币柒仟陆佰捌拾伍万柒仟叁佰壹拾壹圆贰角壹分（RMB76,857,311.21 元）。

本评估报告使用人在应用本评估结果时应注意特别事项对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应注意特别事项对评估结果的影响，并在此特别提请评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估，委托人提供的委估资产的产权证复印件，我们设定委估资产为产权人所有，不存在权属纠纷。

（二）评估程序受到限制的情形

评估过程中，评估人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下查看了建（构）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。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有者提供的近期检测资料及向有关操作使用人

员的询问情况等判断设备状况。

（三）重大期后事项

在评估基准日以后的报告有效期内，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。

（四）其他需要说明的问题

1、受浙江友宁钢制品制造有限公司的委托，本次评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准。我们没有对产权持有人除评估申报表列示的资产以外是否还拥有其他资产、或有项目等进行调查和考虑。

2、本报告评估结果是对 2017 年 12 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用人应注意特别事项对评估结果的影响

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、评估报告的使用人：

评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估

报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定,本资产评估报告有效期通常为一年,自评估基准日2017年12月31日起计算,至2018年12月30日止。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用评估报告。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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专业人员不承担责任。

(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该正确理解评估结论,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。此外,委托人须按国有资产相关规定,将本评估报告报有关部门核准或备案后,本评估报告方生效。

(六) 本次评估结果是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下,为本次评估目的,根据公开市场的原则提出的公允估值意见,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对

评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结果一般会失效。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。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2018 年 3 月 22 日。

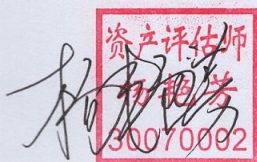
谨此报告！

【以下无正文】

评估机构：宁波德威资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：

