



防伪二维码

浙江久立特材科技股份有限公司委评浙江久立钢构工程有限公司
房产、构筑物、土地、苗木资产项目

评估报告

(共壹册，第壹册)

报告编号：苏象仁资评报字【2021】第0020号

评估机构：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

委托方：浙江久立特材科技股份有限公司

报告日：2021年6月30日

目 录

资产评估师●声明.....2

评估报告●摘要.....3

评估报告●正文.....4

 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....4

 二、评估目的.....5

 三、评估对象和评估范围.....5

 四、价值类型及定义.....6

 五、评估基准日.....6

 六、评估依据.....7

 七、评估方法.....9

 八、评估程序实施过程.....9

 九、评估假设及限制条件.....13

 十、评估结论.....14

 十一、特别事项说明.....15

 十二、评估报告使用限制说明.....15

 十三、评估报告日.....17

评估报告●附件.....18

资产评估师●声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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，并不承担相关当事人决策的责任，本评估结论不应当被认为是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。

浙江久立特材科技股份有限公司委评浙江久立钢构工程有限公司

房产、构筑物、土地、苗木资产项目

评估报告●摘要

重要提示

本摘要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，应当认真阅读评估报告正文。

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司受浙江久立特材科技股份有限公司委托，对浙江久立钢构工程有限公司申报的房产、构筑物、土地使用权、苗木资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：受浙江久立特材科技股份有限公司委托，评估浙江久立钢构工程有限公司申报的房产、构筑物、土地使用权、苗木资产的市场价值，为其相应行为提供价值参考依据。

二、评估对象和范围：评估对象和范围为浙江久立钢构工程有限公司申报的房产、构筑物、土地使用权、苗木资产。详见评估明细表。

三、价值类型：

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2021年6月20日。

五、评估方法：成本法、市场法。

六、经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日2021年6月20日，委评浙江久立钢构工程有限公司申报的房产、构筑物、土地使用权、苗木资产的市场价值为人民币陆仟玖佰玖拾壹万壹仟伍佰肆拾壹元整(¥69,911,541.00元)。

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，并在使用本报告自行决策时给予充分考虑。

浙江久立特材科技股份有限公司委评浙江久立钢构工程有限公司

房产、构筑物、土地、苗木资产项目

评估报告●正文

苏象仁资评报字【2021】第 0020 号

浙江久立特材科技股份有限公司：

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用相应方法，按照必要的评估程序，对浙江久立钢构工程有限公司房产、构筑物、土地、苗木资产在 2021 年 6 月 20 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1. 委托方

名 称：浙江久立特材科技股份有限公司

住 所：浙江省湖州市双林镇镇西

统一社会信用代码：91330000758062811X

法定代表人：李郑周

注册资本：97717.072 万元人民币

成立日期：2004-01-08

经营范围：不锈钢焊接管、不锈钢无缝管、金属管材、双金属复合管、水暖器材制造、销售，金属结构、有色金属合金、不锈钢管件、金属制品的制造（限分公司）、销售，金属材料（除稀贵金属）、纸张销售，测试技术服务，经营进出口业务，新产品的研发、技术服务、管道防腐加工、安装、维护及技术咨询服务。（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）

2. 被评估单位

名 称：浙江久立钢构工程有限公司

住 所：浙江省湖州市南浔区双林镇倪家滩村姚圩慕 99 号

统一社会信用代码：91330502726616509E

法定代表人：崔亮亮

注册资本：6000 万元人民币

成立日期：2001-02-09

经营范围：钢结构工程专业承包壹级，新型建筑用墙体材料制造，建筑材料批发零售，起重设备和机电设备安装。货物进出口。（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）

3. 委托方以外的其他评估报告使用者：本报告的使用者为委托方。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。

本评估结论仅供委托方为实现评估目的使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

二、评估目的

受浙江久立特材科技股份有限公司委托，评估浙江久立钢构工程有限公司申报的房产、构筑物、土地使用权、苗木资产的市场价值，为其相应行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江久立钢构工程有限公司申报的房产、构筑物、土地使用权、苗木资产。

评估范围具体明细如下：

1、房屋建筑物 4 项，主要为浙江久立钢构工程有限公司生产经营使用房屋及辅助房屋，包括变配电房、车间、重钢生产线车间、5000T 智能化厂房等。目前使用维护正常。

2、土地使用权 1 宗，权证编号为浙（2021）湖州市（吴兴）不动产权第 0084228 号，分别位于湖州市吴兴区湖织大道久立不锈钢主题工业园内（八里店镇毛家桥村），宗地面积为 48051.00 米²，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业用地，终止日期分别 2054 年 11 月 10 日。

3、构筑物共 3 项，主要为公司生产经营配套设施资产，包括围墙、道路、沥青道路等。目前维护使用正常。

4、苗木资产共 14 项，主要为公司配套种植的绿化树木，包括金边黄杨、香樟树、意杨树、草坪等。目前生长状况良好。

经核实，纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及定义

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。

本次评估价值为在评估基准日保持现有用途不变前提下的委评资产市场公开价值。

本次价值类型的选择是根据本次评估目的确定的。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年6月20日。该评估基准日是由委托方与相关中介机构讨论确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；

（二）该评估基准日是委托方在综合考虑资产申报方的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

本报告中的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估参照的评估依据主要包括法律法规依据、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）

2、中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日修订）；

5、中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订）；

6、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

7、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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〔2018〕36号）

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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（2018）37号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协（2017）37号）
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38号）
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39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、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42号
- 14、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 16、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。

（三）资产权属依据

- 1、评估申报明细表、部分发票、不动产权属证书复印件
- 2、其他权属证明资料，如土地出让合同等。

（四）取价依据

- 1、评估人员搜集的估价对象类似建筑工程造价信息；
- 2、北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）；
- 3、中国机电产品价格信息数据库查询系统、土地市场、苗木市场等查询系统；
- 4、向生产厂家进行询价的信息资料及网上价格资料；
- 5、评估人员通过现场勘察和市场调查取得的有关资料。

6、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

根据评估目的，评估范围涉及房产、土地、构筑物、苗木等资产项目。根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——具体准则》等有关评估准则规定，我公司评估人员在实地调查后，按照评估程序，认真分析了影响资产价值的相关因素，对委评的相关资产采用的评估方法如下：

1、房屋建筑物及构筑物采用成本法进行评估

成本法也称重置成本法，即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置价值；然后将被评估资产与其全新状态相比，求出成新率；再用重置价值与成新率相乘作为评估价值。

(1) 房屋建筑物类资产

计算公式：

房屋现值=房屋重置价格×成新率

房屋重置价格：指被重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的房屋的正常价格。

房屋重置价格=开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

成新率：运用耐用年限法和观察法综合考虑成新率。

(2) 构筑物及附属设施的评估

构筑物及附属设施的价值为构筑物在基准日状态下的正常市场价值，

即评估值=构筑物重置全价×综合成新率

①重置全价

重置全价=建安工程造价+前期费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建筑物、构筑物及附属设施，根据当地执行的定

额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定勘察设计等前期费用、相关税费和管理费；根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定投资利息；最后计算出重置全价。

1)建安工程造价

建筑安装工程造价包括定额直接费、其它直接费、间接费、劳动保险费、利润、税金等。

对纳入本次评估范围的构筑物根据现场勘察，由评估人员及委托方和相关当事方共同测量确定工程量（隐蔽工程除外），依据浙江省建设厅《浙江省建筑与装饰工程计价表》、《浙江省建筑工程费用定额》、以及《工程造价管理》发布的工程材料价格，确定综合建安工程造价。

2) 前期费用

前期及其它费用包括建设部、房屋建筑物所在地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建筑安装工程造价以外的费用，包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理等。

3) 资金成本

资金成本是在工程建设合理周期内投入的建设资金的成本。评估值按中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款利率标准，按建设合理工期、资金均匀投入计算确定。

②成新率

成新率主要采用现场勘察法。根据现场勘察实际情况结合构筑物使用及维护情况，综合确定成新率。

③评估值

评估值=重置价值×成新率

注：如果构筑物价值较小、购建时间较短，则不再考虑资金成本。

2、无形资产--土地使用权采用市场法进行评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照土地评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，最终选择市场比较法确定评估结果。

市场比较法：该方法是根据替代原则，将待估土地与类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价期日的地价的方法。其计算公式为：

待估宗地地价=比较案例宗地价格×（待估宗地期日地价指数/比较案例地价指数）×（待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数）×（待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数）

3、苗木使用市场法进行评估

委估的绿化苗木资产主要为市场常见且可直接销售的苗木，目前苗木的生长养护情况正常。苗木所在地区的交易市场较活跃，苗木价格信息网站及当地工程造价管理协会均有可查的苗木价格信息，故本次评估采用市场法评估。

苗木资产评估的市场法是将相同或类似的苗木资产的现行市场价作为被评估对象资产评估价值的一种方法。

计算公式如下：

$$P=G \times K \times K_b \times \text{株数}$$

式中：

P：苗木资产评估价值

G：可比案例的市场价格

K: 苗木质量调整系数（采用观察法，根据苗木资产的长势、品种、品相等因素确定）

Kb: 物价调整系数（本次评估询价均为基准日附近的市场价，故未作物价调整。

八、评估程序实施过程

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、资产申报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）签订资产评估委托合同

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资产评估委托合同。

（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适当的现场调查并收集相关资料。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申报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、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，

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

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成评估结果。

（七）编制和提交评估报告在上述工作的基础上，起草评估报告初稿。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，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部评估报告三审制度和程序对报告进行了认真审核后，由江苏象仁土地房地产资产评估有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

九、评估假设及限制条件

（一）评估假设

1、公开市场假设。是假定在公开市场上交易的资产，或拟在公开市场上交易的资产，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，对资产的功能、用途及其交易价格等能作出理智的判断。公开市场假设以资产在公开市场上可以公开买卖为基础。

2、资料合法、真实、完整性假设。委托方所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

3、资产持续使用假设。该假设是假定委评资产将以现有条件为基础，持续合理的使用下去。

4、假设国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策、社会经济环境无重大变化；

5、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估结论造成重大不利影响。

（二）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的、以资产持续使用为假设前提而估算的房产、构筑物、土地使用权、苗木类资产的市场价值。

2. 这些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，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

3. 评估基准日已在报告前文明确，评估人员对价值的估算是根据评估基准日所在地货币购买力做出的。

4. 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

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2021 年 6 月 20 日，委评浙江

久立钢构工程有限公司申报的房产、构筑物、土地使用权、苗木资产的市场价值为人民币陆仟玖佰玖拾壹万壹仟伍佰肆拾壹元整(¥ 69,911,541.00 元)。明细如下：

金额单位:元

序号	名称	项数	评估价值	
			评估原值	评估净值
1	房屋建筑物	4	49,709,836.40	37,654,730.00
2	构筑物	3	4,182,000.00	2,927,400.00
3	无形资产-土地	1		28,878,651.00
4	苗木	14		450,760.00
合计			53,891,836.40	69,911,541.00

十一、特别事项说明

1、对可能存在的影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托评估时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

2、本次资产评估范围根据委托人、被评估单位提供的评估申报明细表确定，评估专业人员对资产规格及数量进行了现场勘察和抽盘，委托方与被评估单位就此次申报的数量与现状进行了相应确认，现场勘察发现，部分房屋未取得权属证明，该部分房屋的面积由评估人员与被评估单位人员现场测量确认，测量结果仅用于本次评估，提请报告使用人注意；

3. 委托人仅提供了土地使用权证、部分合同与发票等资料。评估人员依据评估有关规范意见的规定对委托人提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注，我们不是法定的资产权属鉴证机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出了评估工作的范围，我们不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。委评资产权属的真实性由权利人负责，如权属发生争议与本评估公司无关；

4. 由于受客观条件限制，我们只对被评估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀、损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑；委托人也未声明其有已知的瑕疵，只能根据相关工作人员介绍及现场勘查进行合理确认，根据常规进行评估。委评资产的数量、建成日期等数据是在现场勘查的基础上根据委托人的评估申报表确定的；

5. 本次评估中，我们仅对委评资产进行了评估，没有考虑相关资产所对应的负债；提请报告使用人注意；

6. 本次评估是以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，并未考虑短期强制处分等因素的影响；

7. 本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜；
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化；
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力。

当上述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

8. 产权持有者未提供其他评估基准日至评估报告出具日期之间发生对评估结论有重大影响的事项；

9. 本次评估鉴定结论由本机构出具，受本机构评估人员的专业胜任能力的影响；恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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) 本报告需经本评估机构及两名资产评估师盖章；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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三) 本报告评估结果自评估基准日起算使用有效期限为一年，即自 2021 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 19 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，评估结果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；

(四) 本报告的使用权归委托方和本报告明确的其他报告人，未经委托方许可，不得随意向他人公开。

(五) 除国家与相关经济行为有关的法律、法规规定以及相关当事方另有约定的外，本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，需经得本评估机构和签字评估师的书面同意。

十三、评估报告日

评估报告日为： 2021 年 6 月 30 日。

资产评估师：



江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

2021 年 6 月 30 日

评估报告●附件

1. 资产评估明细表；
2. 委托方及被评估单位营业执照复印件；
3. 权属证书（复印件）；
4. 委托方承诺函（复印件）；
5. 现场勘察照片；
6. 资产评估机构企业法人代表营业执照（复印件）；
7. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
8. 签字资产评估师资格证书（复印件）；