

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333020001202200272
合同编号：	H-HZ22-000269
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	坤元评报〔2022〕234号
报告名称：	浙江天台祥和实业股份有限公司拟转让股权涉及的 浙江久合地产开发有限公司股东全部权益价值 评估项目资产评估报告
评估结论：	66,351,061.17元
评估机构名称：	坤元资产评估有限公司
签名人员：	陈晓南（资产评估师） 会员编号：33080001 孙斌（资产评估师） 会员编号：33170072
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年04月20日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江天台祥和实业股份有限公司拟转让股权

涉及的浙江久合地产开发有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2022〕234 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年四月十九日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日财务报表	18
二、委托人和被评估单位法人营业执照	19
三、委托人和被评估单位的承诺函	21
四、签名资产评估师的承诺函	23
五、资产评估机构备案公告和从事证券服务业务资产评估机构名单	24
六、资产评估机构法人营业执照	26
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	27
评估结果汇总表及明细表	30

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、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关注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。

浙江天台祥和实业股份有限公司拟转让股权

涉及的浙江久合地产开发有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2022〕234号

摘 要

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江天台祥和实业股份有限公司(以下简称祥和实业公司)，本次资产评估的被评估单位为浙江久合地产开发有限公司(以下简称久合地产公司)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

祥和实业公司拟转让其全资子公司浙江天台和瑞祥投资有限公司(以下简称和瑞祥投资公司)持有的久合地产公司的股权，为此需要对久合地产公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供久合地产公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的久合地产公司的股东全部权益。

评估范围为久合地产公司未经审计的截至2021年12月31日久合地产公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照久合地产公司提供的截至2021年12月31日未经审计的财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面

价值分别为 105,450,101.31 元、42,939,202.96 元和 62,510,898.35 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，久合地产公司股东全部权益的评估价值为 66,351,061.17 元（大写为人民币陆仟陆佰叁拾伍万壹仟零陆拾壹元壹角柒分），与账面价值 62,510,898.35 元相比，评估增值 3,840,162.82 元，增值率为 6.14%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对祥和实业公司拟转让股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

截至评估基准日，久合地产公司注册资本为人民币 10,000.00 万元，实收资本为人民币 6,500.00 万元，其中股东天台银聚投资中心合伙企业（有限合伙）尚有 3,500.00 万元资本金未实缴到位。本次评估未考虑上述事项对本次股权转让事宜的影响。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江天台祥和实业股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江久合地产开发管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕234号

浙江天台祥和实业股份有限公司：

坤元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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的浙江久合地产开发管理有限公司股东全部权益在2021年12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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江天台祥和实业股份有限公司（以下简称祥和实业公司）
2. 住所：天台县赤城街道人民东路799号
3. 法定代表人：汤友钱
4. 注册资本：贰亿肆仟伍佰伍拾肆万捌仟柒佰柒拾陆元整
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91331000148051410B
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：铁路专用设备及器材、配件制造；城市轨道交通设备制造；电子元件制造；橡胶制品、塑料制品、金属工具制造；自有商业房屋租赁服务，投资管理，货物和技术进出口。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江久合地产开发有限公司(以下简称久合地产公司)
2. 住所：浙江省台州市天台县始丰街道法华路588号901室
3. 法定代表人：陈能卯
4. 注册资本：壹亿元整
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330683MA2JTQLA21
7. 登记机关：天台县行政审批局
8. 经营范围：许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：商业综合体管理服务；园区管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；企业管理咨询。

二)企业历史沿革

久合地产公司，原名为嵊州久合企业管理咨询有限公司，成立于 2021 年 5 月 13 日，初始注册资本 10,000 万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
天台银聚投资中心合伙企业(有限合伙)	4,400	44%
浙江天台和瑞祥投资有限公司	1,600	16%
天台西南投资管理有限公司	900	9%
浙江天台瑞辉房地产开发有限公司	900	9%
天台县万思置业有限公司	600	6%
浙江圣达集团有限公司	600	6%
浙江天铁实业股份有限公司	600	6%
浙江天成科投有限公司	200	2%
浙江天台永贵投资有限公司	200	2%
合计	10,000	100%

2021 年 6 月 7 日，公司更名为浙江久合地产开发有限公司，2021 年 8 月 4 日经股权变更后，截至评估基准日，久合地产公司的注册资本为 10,000 万元，实收资本为 6,500.00 万元，股权结构和出资情况如下：

股东名称	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例
天台银聚投资中心合伙企业(有限合伙)	4,400	44%	900	13.85%
浙江天台和瑞祥投资有限公司	1,600	16%	1,600	24.62%
天台西南投资管理有限公司	900	9%	900	13.85%
浙江天台瑞辉房地产开发有限公司	900	9%	900	13.85%
天台县万思置业有限公司	600	6%	600	9.23%
台州吉立装饰有限公司	600	6%	600	9.23%
浙江圣达集团有限公司	600	6%	600	9.23%
浙江天成科投有限公司	200	2%	200	3.07%
浙江天台永贵投资有限公司	200	2%	200	3.07%
合计	10,000	100%	6,500	100.00%

三) 被评估单位截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表:

单位: 人民币元

项目名称	基准日
资产	105,450,101.31
负债	42,939,202.96
股东权益	62,510,898.35
项目名称	2021 年
营业收入	36,796.49
营业成本	0.00
利润总额	-2,489,101.65
净利润	-2,489,101.65

上述评估基准日的财务报表未经注册会计师审计。

四) 被评估单位经营情况等

久合地产公司成立于 2021 年 5 月, 是一家房地产开发商。公司下设管理部、工程部两个部门, 共有员工 13 人, 专业从事商业综合体管理服务、园区管理服务、物业管理、非居住房地产租赁、企业管理咨询等业务。

久合地产公司位于浙江省台州市天台县始丰街道法华路 588 号 901 室的办公用房系向天台银轮工贸发展有限公司租赁取得。目前公司已取得位于天台县始丰街道

唐兴大道和玉龙路交叉口的 1 宗商业用地，并已取得浙（2021）天台县不动产权第 0022231 号《不动产权证书》，正投资开发“天台总部经济大楼”项目。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人的全资子公司浙江天台和瑞祥投资有限公司（以下简称和瑞祥投资公司）为被评估单位的参股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

祥和实业公司拟转让其全资子公司瑞祥投资公司持有的久合地产公司股权，为此需要对该经济行为涉及的久合地产公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供久合地产公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的久合地产公司的股东全部权益。

评估范围为久合地产公司未经审计的截至 2021 年 12 月 31 日久合地产公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照久合地产公司提供的截至 2021 年 12 月 31 日未经审计的财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 105,450,101.31 元、42,939,202.96 元和 62,510,898.35 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		103,083,658.06
二、非流动资产		2,366,443.25
其中：固定资产	300,796.46	272,220.80
长期待摊费用		2,094,222.45
资产总计		105,450,101.31
三、流动负债		42,939,202.96
负债合计		42,939,202.96

项 目	账面原值	账面价值
股东权益合计		62,510,898.35

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 1,788,581.32 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

(2) 其他应收款

应收账款账面价值 2,060,919.80 元，包括应收的押金和往来款。

(3) 存货

存货账面价值 98,207,316.38 元，系天台总部经济大楼项目的开发成本。

(4) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 1,026,840.56 元，系待抵扣的增值税进项税以及待摊销的房租。

(5) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 1 台（套/辆），账面原值 300,796.46 元，账面净值 272,220.80 元，系一辆小型轿车。

(6) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 2,094,222.45 元，系天台总部经济大楼销售展示中心及办公室装修工程以及智能弱电工程等项目。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

截至评估基准日，久合地产公司不存在账面记录或未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 久合地产公司提供的营业执照、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、财务报表及其他会计资料；

3. 不动产权证书、机动车行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的财务报表；
3. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
4. 车辆市场价格资料、询价记录；
5. 车辆的购置合同、发票、付款凭证；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
7. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
8. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
9. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
10. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
11. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相似的可比上市公司，也难以收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

因久合地产公司成立时间短，目前正在开发的“天台总部经济大楼”项目处于前期施工阶段；天台当地的商业房地产市场活跃度较差，市场上没有与企业正在开发的项目同类型物业的成交与租赁案例，无法预测房产销售价格及租金价格；“天台总部经济大楼”项目自持率较高，目前久合地产公司暂未确定自持部分今后具体的经营模式。综上所述，久合地产公司难以较准确地预测其未来盈利情况，无法提供未来收益预测资料，因此本次评估不适用收益法。

由于久合地产公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的久合地产公司的股东全部权益价值进行评估。

(二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

被评估单位股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于现金、人民币存款以及其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 其他应收款

其他应收款余额包括押金、往来款等，以核实后的账面值为评估值。

3. 存货

存货系开发成本，为位唐兴大道和玉龙路交叉路口的“天台总部经济大楼”房地产开发项目的开发成本支出。

由于“天台总部经济大楼”项目尚处于前期施工阶段，且项目开发时间不长，各项投入时间较短，经了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值考虑一定的资金成本及开发利润作为开发成本的评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产系待摊租赁费用以及待抵扣增值税进项税，经评估人员核实，各项费用原始发生额正确，期后尚存在对应的价值或权利，故以核实后的账面值为评估值。

二)非流动资产

1. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}\end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价和相关费用组成。

(2) 成新率的确定

对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的车辆采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，委估车辆利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

2. 长期待摊费用

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

三)负债

负债均为流动负债，包括应付账款、应交税费、其他应付款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2022年3月31日开始，评估报告日为2022年4月XX日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以委估资产按预定的经营目标持续经营为前提，即久合地产公司的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以久合地产公司经营环境相对稳定为假设前提，即久合地产公司主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；久合地产公司能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，久合地产公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 105,450,101.31 元，评估价值 109,290,264.13 元，评估增值 3,840,162.82 元，增值率为 3.64%；

负债账面价值 42,939,202.96 元，评估价值 42,939,202.96 元；

股东全部权益账面价值 62,510,898.35 元，评估价值 66,351,061.17 元（大写

为人民币陆仟陆佰叁拾伍万壹仟零陆拾壹元壹角柒分), 评估增值 3,840,162.82 元, 增值率为 6.14%。

资产评估结果汇总如下表:

金额单位: 人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	103,083,658.06	106,913,741.68	3,830,083.62	3.72
二、非流动资产	2,366,443.25	2,376,522.45	10,079.20	0.43
其中: 固定资产	272,220.80	282,300.00	10,079.20	3.70
长期待摊费用	2,094,222.45	2,094,222.45		
资产总计	105,450,101.31	109,290,264.13	3,840,162.82	3.64
三、流动负债	42,939,202.96	42,939,202.96		
负债合计	42,939,202.96	42,939,202.96		
股东全部权益	62,510,898.35	66,351,061.17	3,840,162.82	6.14

评估结果根据以上评估工作得出, 详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对久合地产公司股东全部权益价值评估中, 评估人员对久合地产公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验, 未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是久合地产公司的责任, 评估人员的责任是对久合地产公司提供的资料作必要的查验, 资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利, 或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制, 则前述资产的评估结论和久合地产公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日, 久合地产公司注册资本为人民币 10,000.00 万元, 实收资本为人民币 6,500.00 万元, 其中股东天台银聚投资中心合伙企业(有限合伙)尚有 3,500.00 万元资本金未实缴到位。本次评估未考虑上述事项对本次股权转让事宜的影响。

3. 截至评估基准日，久合地产公司存在以下资产租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

出租方	租赁物	租赁期限	租赁面积 (平方米)	租金（元/ 年）
天台银轮工贸发展有限公司	天台县始丰街道法华路588号901室	至2026年5月31日	755.62	228,000.00
王英妹	天台县始丰街道嘉亨湾米兰阁1单元2003室	至2022年1月9日	1间-	29,000.00
董积宾	天台县始丰街道银轮新城国际4幢701室	至2022年4月3日	136.65	32,000.00

久合地产公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

4. 新型冠状病毒肺炎疫情现已在全球多国爆发，已经对宏观经济以及市场信息产生重大影响。但目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

5. 本次评估中，评估人员未对车辆在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、财务报表、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行

资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格，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。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 4 月 19 日。



资产评估师:

陈尧
孙斌



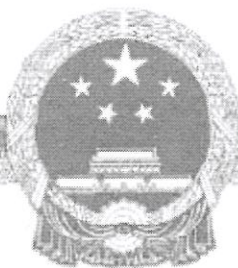


资 产 负 债 表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

资 产	账 面 数	负 债 和 所 有 者 权 益	账 面 数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,788,581.32	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	921,042.64
应收款项融资		预收款项	
预付款项		合同负债	
其他应收款	2,060,919.80	应付职工薪酬	
存货	98,207,316.38	应交税费	18,276.56
合同资产		其他应付款	41,999,883.76
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产	1,026,840.56	其他流动负债	
流动资产合计	103,083,658.06	流动负债合计	42,939,202.96
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资		长期应付款	
其他权益工具投资		长期应付职工薪酬	
其他非流动金融资产		预计负债	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	272,220.80	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
生产性生物资产		非流动负债合计	
油气资产		负债合计	42,939,202.96
使用权资产			
无形资产		所有者权益：	
开发支出		实收资本（股本）	65,000,000.00
商誉		其他权益工具	
长期待摊费用	2,094,222.45	其中：优先股	
递延所得税资产		永续债	
其他非流动资产		资本公积	
		减：库存股	
		其他综合收益	
		专项储备	
		盈余公积	
		未分配利润	-2,489,101.65
		加：资产评估增值	
		减：负债评估增值	
非流动资产合计	2,366,443.25	所有者权益合计	62,510,898.35
资产总计	105,450,101.31	负债和所有者权益总计	105,450,101.31



统一社会信用代码

91331000148051410B (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 浙江天台祥和实业股份有限公司

注册资本 贰亿肆仟伍佰伍拾肆万捌仟柒佰柒拾陆元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1997年10月05日

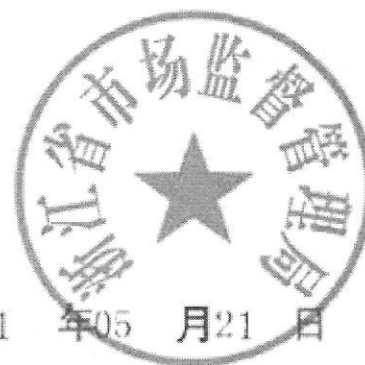
法定代表人 汤友钱

营业期限 1997年09月25日至 长期

经营范围 铁路专用设备及器材、配件制造；城市轨道交通设备制造；电子元件制造；橡胶制品、塑料制品、金属工具制造；自有商业房屋租赁服务；投资管理，货物和技术进出口。
(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)

住所 天台县赤城街道人民东路799号

登记机关



2021 年05 月21 日

1911-21



统一社会信用代码

91330683MA2JTLA21 (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 浙江久合地产开发有限公司

注册资本 壹亿圆整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2021年05月13日

法定代表人 陈能卯

营业期限 2021年05月13日至长期

经营范围

许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：商业综合体管理服务；园区管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；企业管理咨询(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

住所 浙江省台州市天台县始丰街道法华路588号901室

登记机关



2021年06月07日

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟转让浙江久合地产开发有限公司的股权，为此委托贵公司对浙江久合地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：浙江天台祥和实业股份有限公司

法定代表人：

2022 年 4 月 19 日



被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江天台祥和实业股份有限公司拟转让浙江久合地产开发有限公司股权，为此委托贵公司对浙江久合地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，本公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项；
7. 本公司不存在评估基准日至资产评估报告日所发生的涉及上述评估对象的重大期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

法定代表人：



2022年4月19日



资产评估师承诺函

浙江天台祥和实业股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵公司拟转让股权所涉及的浙江久合地产开发管理有限公司股东全部权益，以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

陈晓南

孙斌



二〇二二年四月十九日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —

从事证券服务业务资产评估机构名单

(证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序,排名不分先后。



统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 坤元资产评估有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年03月01日

法定代表人 俞华开

营业期限 2000年03月01日至长期

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈晓南

性别：男

登记编号：33080001

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-03-31

年检信息：通过（2022-03-24）



（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：

陈晓南

本人印鉴：



打印日期：2022-04-08



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：孙斌

性别：男

登记编号：33170072

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2017-07-27

年检信息：通过（2022-03-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

孙斌

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-04-09



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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年12月31日

评估结果使用有效期至：2022年12月30日

表1

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	103,083,658.06	106,913,741.68	3,830,083.62	3.72
二、非流动资产	2,366,443.25	2,376,522.45	10,079.20	0.43
其中：固定资产	272,220.80	282,300.00	10,079.20	3.70
长期待摊费用	2,094,222.45	2,094,222.45		
资产总计	105,450,101.31	109,290,264.13	3,840,162.82	3.64
三、流动负债	42,939,202.96	42,939,202.96		
负债合计	42,939,202.96	42,939,202.96		
股东全部权益	62,510,898.35	66,351,061.17	3,840,162.82	6.14

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表2

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	1,788,581.32	1,788,581.32		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款	2,060,919.80	2,060,919.80		
10	存货	98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产	1,026,840.56	1,026,840.56		
15	流动资产合计	103,083,658.06	106,913,741.68	3,830,083.62	3.72
16	二、非流动资产				
17	债权投资				
18	其他债权投资				
19	长期应收款				
20	长期股权投资				
21	其他权益工具投资				
22	其他非流动金融资产				
23	投资性房地产				
24	固定资产	272,220.80	282,300.00	10,079.20	3.70
25	在建工程				
26	生物性生物资产				
27	油气资产				
28	使用权资产				
29	无形资产				
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用	2,094,222.45	2,094,222.45		
33	递延所得税资产				
34	其他非流动资产				
35	非流动资产合计	2,366,443.25	2,376,522.45	10,079.20	0.43
36	三、资产总计	105,450,101.31	109,290,264.13	3,840,162.82	3.64

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表2

被评估单位：浙江久合地产开发管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
37	四、流动负债				
38	短期借款				
39	交易性金融负债				
40	衍生金融负债				
41	应付票据				
42	应付账款	921,042.64	921,042.64		
43	预收款项				
44	合同负债				
45	应付职工薪酬				
46	应交税费	18,276.56	18,276.56		
47	其他应付款	41,999,883.76	41,999,883.76		
48	持有待售负债				
49	一年内到期的非流动负债				
50	其他流动负债				
51	流动负债小计	42,939,202.96	42,939,202.96		
52					
53	五、非流动负债				
54	长期借款				
55	应付债券				
56	租赁负债				
57	长期应付款				
58	长期应付职工薪酬				
59	预计负债				
60	递延收益				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
63	非流动负债小计				
64					
65	六、负债合计	42,939,202.96	42,939,202.96		
66					
67	七、股东全部权益	62,510,898.35	66,351,061.17	3,840,162.82	6.14

评估机构：坤元资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表3

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	1,788,581.32	1,788,581.32		
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据余额				
3-4	减：坏账准备				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款余额				
3-5	减：坏账准备				
3-5	应收账款				
3-6	应收款项融资余额				
3-7	减：坏账准备				
3-8	应收款项融资净额				
3-7	预付款项余额				
3-7	减：坏账准备				
3-7	预付款项				
3-8	其他应收款余额	2,060,919.80	2,060,919.80		
3-8	减：坏账准备				
3-8	其他应收款	2,060,919.80	2,060,919.80		
3-9	存货余额	98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90
3-9	减：存货跌价准备				
3-9	存货	98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90
3-10	合同资产				
3-11	持有待售资产				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产	1,026,840.56	1,026,840.56		
3	流动资产合计	103,083,658.06	106,913,741.68	3,830,083.62	3.72

评估人员：陆银逸

货币资金评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表3-1

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金	2,392.91	2,392.91			
3-1-2	银行存款	986,188.41	986,188.41			
3-1-3	其他货币资金	800,000.00	800,000.00			
合 计		1,788,581.32	1,788,581.32			

评估人员：陆银逸

货币资金——库存现金评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

表3-1-1

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	财务部	人民币	2,392.91	2,392.91			
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
合 计			2,392.91	2,392.91			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

表3-1-2

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国工商银行天台支行	1207061109200167362	人民币	41,765.69	41,765.69			
2	浙江天台农村商业银行始丰支行	201000279560705	人民币	9,720.13	9,720.13			
3	浙江天台民生村镇银行总行营业部	633290269	人民币	501,125.00	501,125.00			
4	台州银行天台营业部	550729202100015	人民币	433,577.59	433,577.59			
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
合 计				986,188.41	986,188.41			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

货币资金——其他货币资金评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

表3-1-3

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及内容	用途	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	法人“添利宝2号”净值型理财产品	理财产品	人民币	800,000.00	800,000.00			
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
合 计				800,000.00	800,000.00			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

其他应收款评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表3-8

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-8-1	其他应收款——应收利息					
3-8-2	其他应收款——应收股利					
3-8-3	其他应收款——其他应收款	2,060,919.80	2,060,919.80			
合 计		2,060,919.80	2,060,919.80			

评估人员：陆银逸

其他应收款评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

表3-8-3

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国石化销售股份有限公司浙江台州石油分公司	油费	2021年12月	1年以内	人民币	24,919.80	24,919.80			
2	天台县自来水有限公司	押金	2021年7月	1年以内	人民币	30,000.00	30,000.00			
3	董积宾	房租押金	2021年8月	1年以内	人民币	2,000.00	2,000.00			
4	王英妹	房租押金	2021年8月	1年以内	人民币	3,000.00	3,000.00			
5	杨丽萍	食堂餐费	2021年8月	1年以内	人民币	1,000.00	1,000.00			
6	嵊州银轮置业发展有限公司	往来款	2021年12月	1年以内	人民币	2,000,000.00	2,000,000.00			
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
其他应收款余额合计						2,060,919.80	2,060,919.80			
减：坏账准备										
其他应收款净额合计						2,060,919.80	2,060,919.80			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

存 货 评 估 汇 总 表

评估基准日：2021年12月31日

表3-9

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购(在途物资)余额				
3-9-1	减：跌价准备				
3-9-1	材料采购(在途物资)				
3-9-2	原材料余额				
3-9-2	减：跌价准备				
3-9-2	原材料				
3-9-3	库存商品余额				
3-9-3	减：跌价准备				
3-9-3	库存商品				
3-9-4	发出商品余额				
3-9-4	减：跌价准备				
3-9-4	发出商品				
3-9-5	委托加工物资余额				
3-9-5	减：跌价准备				
3-9-5	委托加工物资				
3-9-6-1	在库周转材料余额				
3-9-6-1	减：跌价准备				
3-9-6-1	在库周转材料				
3-9-6-2	在用周转材料余额				
3-9-6-2	减：跌价准备				
3-9-6-2	在用周转材料				
3-9-7	在产品余额				
3-9-7	减：跌价准备				
3-9-7	在产品				
3-9-8	消耗性生物资产余额				
3-9-8	减：跌价准备				
3-9-8	消耗性生物资产				
3-9-9	开发产品余额				
3-9-9	减：跌价准备				
3-9-9	开发产品				
3-9-10	房产开发成本余额	98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90
3-9-10	减：跌价准备				
3-9-10	房产开发成本	98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90
3-9	存货账面余额小计	98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90
3-9	减：存货跌价准备	0.00	0.00		
3-9	存货净额小计	98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90

评估人员：陆银逸

存 货——开 发 成 本 评 估 明 细 表

评估基准日：2021年12月31日

表3-9-10

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	天台总部经济大楼项目	人民币	98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
开发成本余额合计			98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90	
减：存货跌价准备							
开发成本净额合计			98,207,316.38	102,037,400.00	3,830,083.62	3.90	

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

表3-13

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	天台银轮工贸发展有限公司	房租摊销	2021年12月	人民币	107,655.89	107,655.89			
2	国家税务总局天台县税务局	待抵扣增值税进项税	2021年12月	人民币	919,184.67	919,184.67			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
合 计					1,026,840.56	1,026,840.56			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表4

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资净额				
4-6	其他非流动金融资产净额				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产	272,220.80	282,300.00	10,079.20	3.70
	其中：建筑物类固定资产				
	设备类固定资产	272,220.80	282,300.00	10,079.20	3.70
	土地				
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产				
4-13-1	其中：土地使用权				
4-13-2	采矿权				
4-13-3	其他无形资产				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用	2,094,222.45	2,094,222.45		
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	2,366,443.25	2,376,522.45	10,079.20	0.43

评估人员：陆银逸

固 定 资 产 评 估 汇 总 表

评估基准日：2021年12月31日

表4-8

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	建筑物类固定资产合计								
4-8-1	固定资产——房屋建筑物								
4-8-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施								
4-8-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计	300,796.46	272,220.80	300,320.00	282,300.00	(476.46)	10,079.20	(0.16)	3.70
4-8-4	固定资产——机器设备								
4-8-5	固定资产——车辆	300,796.46	272,220.80	300,320.00	282,300.00	(476.46)	10,079.20	(0.16)	3.70
4-8-6	固定资产——电子设备								
4-8-7	固定资产——土地								
4-8-8	固定资产清理	——		——		——			
	固定资产合计	300,796.46	272,220.80	300,320.00	282,300.00	(476.46)	10,079.20	(0.16)	3.70
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	300,796.46	272,220.80	300,320.00	282,300.00	(476.46)	10,079.20	(0.16)	3.70

评估人员：陆银逸

固 定 资 产—车 辆 评 估 明 细 表

评估基准日：2021年12月31日

表4-8-5

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆 牌号	车辆名称	规格型号	生产 厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	已行驶 里程	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	浙J3A32H	小型普通客车	别克牌SGM6522UBA6	别克	辆	1	2021年6月	2021年6月	13,703.00	300,796.46	272,220.80	300,320.00	94	282,300.00	10,079.20	3.70	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
固定资产——车辆合计						1				300,796.46	272,220.80	300,320.00		282,300.00	10,079.20	3.70	
减：减值准备																	
固定资产——车辆净额						1				-----	272,220.80	-----		282,300.00	10,079.20	3.70	

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

长 期 待 摊 费 用 评 估 明 细 表

评估基准日：2021年12月31日

表4-16

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	已摊销月数	币种	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	天台总部经济大楼销售展示中心及办公室装修工程	2021年6月	1,165,137.61	60	6	人民币	1,048,623.85	54	1,048,623.85			
2	天台总部经济大楼销售展示中心及办公室智能弱电工程	2021年6月	752,293.58	60	6	人民币	677,064.22	54	677,064.22			
3	天台总部经济大楼销售展示中心及办公室装修工程	2021年7月	226,019.80	60	5	人民币	207,184.82	55	207,184.82			
4	天台总部经济大楼销售展示中心及办公室空调系统	2021年7月	176,017.70	60	5	人民币	161,349.56	55	161,349.56			
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
合 计							2,094,222.45		2,094,222.45			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

流 动 负 债 评 估 汇 总 表

评估基准日：2021年12月31日

表5

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据				
5-5	应付账款	921,042.64	921,042.64		
5-6	预收款项				
5-7	合同负债				
5-8	应付职工薪酬				
5-9	应交税费	18,276.56	18,276.56		
5-10	其他应付款	41,999,883.76	41,999,883.76		
5-11	持有待售负债				
5-12	一年内到期的非流动负债				
5-13	其他流动负债				
5	流动负债合计	42,939,202.96	42,939,202.96		

评估人员：陆银逸

应付账款评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

表5-5

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	天台县冬芳广告有限公司	安装费	2021年8月	1年以内	人民币	8,060.00	8,060.00			
2	浙江天台县康富特机电设备有限公司	维修费	2021年9月	1年以内	人民币	5,967.00	5,967.00			
3	浙江金字国际大酒店有限公司	住宿费	2021年11月	1年以内	人民币	10.00	10.00			
4	浙江省天台县建筑工程公司	装修费	2021年6月	1年以内	人民币	658,715.59	658,715.59			
5	宁波泊丽智能科技有限公司	装修费	2021年6月	1年以内	人民币	225,688.07	225,688.07			
6	宁波月禾装饰设计工程有限公司	装修费	2021年7月	1年以内	人民币	22,601.98	22,601.98			
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
合 计						921,042.64	921,042.64			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

应 交 税 费 评 估 明 细 表

评估基准日：2021年12月31日

表5-9

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	国家税务总局天台县税务局	代扣代缴个人所得税	2021年12月	人民币	18,276.56	18,276.56			
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
合 计					18,276.56	18,276.56			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日

其他应付款评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表5-10

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
5-10-1	其他应付款——应付利息					
5-10-2	其他应付款——应付股利					
5-10-3	其他应付款——其他应付款	41,999,883.76	41,999,883.76			
合 计		41,999,883.76	41,999,883.76			

评估人员：陆银逸

其他应付款评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

表5-10-3

被评估单位：浙江久合地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	社保	代扣代缴社保	2021年12月	1年以内	人民币	(116.24)	(116.24)			
2	方远建设集团股份有限公司	保证金	2021年8月	1年以内	人民币	2,000,000.00	2,000,000.00			
3	浙江万和汽车配件有限公司	借款	2021年12月	1年以内	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00			
4	天台银聚投资中心合伙企业（有限合伙）	往来款	2021年12月	1年以内	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00			关联方
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
合 计						41,999,883.76	41,999,883.76			

被评估单位填表人员：郑青辉

评估人员：陆银逸

填表时间：2022年4月6日