

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江久立特材科技股份有限公司拟收购股权

涉及的湖州久立不锈钢材料有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2023〕640 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2023 年 7 月 15 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 报告编码：                                                                                                                  | 3333020001202300683                                   |
| 合同编号：                                                                                                                  | H-HZ23-000703                                         |
| 报告类型：                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                          |
| 报告文号：                                                                                                                  | 坤元评报〔2023〕640号                                        |
| 报告名称：                                                                                                                  | 浙江久立特材科技股份有限公司拟收购股权涉及的湖州久立不锈钢材料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：                                                                                                                  | 19,837,200.00元                                        |
| 评估报告日：                                                                                                                 | 2023年07月15日                                           |
| 评估机构名称：                                                                                                                | 坤元资产评估有限公司                                            |
| 签名人员：                                                                                                                  | 徐佳佳（资产评估师） 会员编号：33130006<br>章陈秋（资产评估师） 会员编号：33100007  |
| <div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p> |                                                       |

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。

备案回执生成日期：2023年08月23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 .....                  | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....             | 8  |
| 四、价值类型及其定义 .....              | 10 |
| 五、评估基准日 .....                 | 10 |
| 六、评估依据 .....                  | 10 |
| 七、评估方法 .....                  | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....           | 21 |
| 九、评估假设 .....                  | 23 |
| 十、评估结论 .....                  | 24 |
| 十一、特别事项说明 .....               | 26 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....         | 27 |
| 十三、资产评估报告日 .....              | 28 |
| 资产评估报告·附件                     |    |
| 一、被评估单位基准日资产负债表 .....         | 29 |
| 二、委托人和被评估单位营业执照 .....         | 30 |
| 三、委托人和被评估单位的承诺函 .....         | 32 |
| 四、签名资产评估师的承诺函 .....           | 34 |
| 五、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 .....  | 35 |
| 六、资产评估机构营业执照 .....            | 36 |
| 七、资产评估机构备案公告和证券资格证书 .....     | 37 |
| 八、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....      | 39 |
| 资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....        | 41 |

## 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专业人员不承担责任。

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专业人员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专业人员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。

# 浙江久立特材科技股份有限公司拟收购股权 涉及的湖州久立不锈钢材料有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2023〕640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正确理解评估结论，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久立特材科技股份有限公司(以下简称久立特材公司)，本次资产评估的被评估单位为湖州久立不锈钢材料有限公司(以下简称久立材料公司)。

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

久立特材公司拟收购久立材料公司股权，为此需要对久立材料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立材料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立材料公司的股东全部权益。

评估范围为久立材料公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。久立材料公司对列入评估范围的资产及负债进行了清查，对清查过程中发现的部分资产的实际情况与账面记录存在差异的事项以及不符合会计政策需要

调整的事项进行了调整，并据此调整了评估基准日的财务报表，本次评估中的“账面价值”均以久立材料公司调整后的财务报表为基础。

按照久立材料公司提供的调整后的 2023 年 5 月 31 日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 26,012,879.09 元、13,808,086.63 元和 12,204,792.46 元。另外，久立材料公司账面未记录的无形资产和设备也一并列入本次评估范围。

#### 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 2023 年 5 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### 七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结果作为久立材料公司股东全部权益的评估值。久立材料公司股东全部权益的评估价值为 19,837,200.00 元（大写为人民币壹仟玖佰捌拾叁万柒仟贰佰圆整），与账面价值 12,204,792.46 元相比，评估增值 7,632,407.54 元，增值率为 62.54%。

#### 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对久立特材公司收购久立材料公司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 2023 年 5 月 31 日起至 2024 年 5 月 30 日止。

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。

# 浙江久立特材科技股份有限公司拟收购股权 涉及的湖州久立不锈钢材料有限公司 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2023〕640号

浙江久立特材科技股份有限公司：

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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的湖州久立不锈钢材料有限公司的股东全部权益在2023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、委托人、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久立特材科技股份有限公司，被评估单位为湖州久立不锈钢材料有限公司。

### （一）委托人概况

1. 名称：浙江久立特材科技股份有限公司（以下简称久立特材公司）
2. 住所：浙江省湖州市双林镇镇西
3. 法定代表人：李郑周
4. 注册资本：97,717.072万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000758062811X
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 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。

## （二）被评估单位概况

### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：湖州久立不锈钢材料有限公司(以下简称久立材料公司)
2. 住所：浙江省湖州市广源路666号
3. 法定代表人：李郑英
4. 注册资本：375万元人民币
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：9133050075590223XL
7. 登记机关：湖州市市场监督管理局
8. 经营范围：不锈钢盘圆、不锈钢钢丝、不锈钢焊丝、异型不锈钢丝、棒材、钢丝绳、钢钉的制造和销售；货物进出口。

### 二）企业历史沿革

#### 1. 公司成立时情况

久立材料公司成立于2003年10月29日,初始注册资本300万元,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    |
|------------|---------|---------|
| 湖州久立特钢有限公司 | 30.00   | 10.00%  |
| 周云江        | 141.00  | 47.00%  |
| 李郑英        | 42.00   | 14.00%  |
| 简旭明        | 33.00   | 11.00%  |
| 金英         | 36.00   | 12.00%  |
| 周振宇        | 18.00   | 6.00%   |
| 合 计        | 300.00  | 100.00% |

#### 2. 历次增资及股权变更情况:

2004年11月,根据公司股东会决议及股权转让协议,股东周云江将其持有的久立材料公司3.333%的股权转让给自然人刘瑛,股东周振宇将其持有的久立材料公司的4.667%、0.667%和0.666%的股权分别转让给自然人刘瑛、简旭明和李郑英。转



让完成后，久立材料公司股权结构如下：

| 股东名称       | 出资额（万元） | 出资比例    |
|------------|---------|---------|
| 湖州久立特钢有限公司 | 30.00   | 10.00%  |
| 周云江        | 131.00  | 43.667% |
| 李郑英        | 44.00   | 14.667% |
| 简旭明        | 35.00   | 11.667% |
| 金英         | 36.00   | 12.00%  |
| 刘瑛         | 24.00   | 8.00%   |
| 合 计        | 300.00  | 100.00% |

2006 年 3 月，根据久立材料公司和湖州浙大方圆新一代教学设备有限公司股东会决议，久立材料公司吸收合并湖州浙大方圆新一代教学设备有限公司，合并完成后，久立材料公司注册资本由 300 万元增加至 375 万元，股权结构如下：

| 股东名称       | 出资额（万元） | 出资比例    |
|------------|---------|---------|
| 湖州久立特钢有限公司 | 32.78   | 8.74%   |
| 周云江        | 169.58  | 45.22%  |
| 李郑英        | 57.02   | 15.21%  |
| 简旭明        | 45.34   | 12.09%  |
| 金英         | 39.34   | 10.49%  |
| 刘瑛         | 30.94   | 8.25%   |
| 合 计        | 375.00  | 100.00% |

2006 年 12 月，根据公司股东会决议及股权转让协议，湖州久立特钢有限公司将其持有的 2.78%、1.60%、1.33%、3.03% 股权分别转让给自然人周云江、李郑英、简旭明和刘瑛，转让完成后，久立材料公司股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例   |
|------|---------|--------|
| 周云江  | 180.00  | 48.00% |
| 李郑英  | 63.02   | 16.81% |
| 简旭明  | 50.34   | 13.42% |
| 金英   | 39.34   | 10.49% |
| 刘瑛   | 42.30   | 11.28% |

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例    |
|------|---------|---------|
| 合 计  | 375.00  | 100.00% |

2014 年 2 月，根据公司股东会决议及股权转让协议，自然人刘瑛、金英、周云江分别将其持有的久立材料公司 11.28%、10.49%、36.42%股权转让给自然人李郑英；自然人周云江将其持有的久立材料公司 11.58%股权转让给自然人简旭明。

历经上述股权变更和增资后，截至评估基准日，久立材料公司的注册资本为 375 万元，实收资本 375 万元，股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例    |
|------|---------|---------|
| 李郑英  | 281.25  | 75.00%  |
| 简旭明  | 93.75   | 25.00%  |
| 合 计  | 375.00  | 100.00% |

### 三）被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 评估基准日         |
|------|------------------|------------------|---------------|
| 资产   | 22,120,364.03    | 26,017,980.15    | 26,012,879.09 |
| 负债   | 13,618,940.77    | 15,366,933.98    | 13,808,086.63 |
| 股东权益 | 8,501,423.26     | 10,651,046.17    | 12,204,792.46 |
| 项目名称 | 2021 年度          | 2022 年度          | 2023 年 1-5 月  |
| 营业收入 | 25,614,996.40    | 39,881,363.98    | 14,809,839.20 |
| 营业成本 | 22,314,316.77    | 32,878,790.16    | 12,127,922.02 |
| 利润总额 | 734,468.03       | 2,234,754.32     | 2,124,116.77  |
| 净利润  | 717,392.21       | 2,224,622.91     | 2,116,246.29  |

上述财务年度及基准日财务报表均未经审计。

### 四）被评估单位经营情况等

久立材料公司专业从事不锈钢及特种合金线材的研发和生产，主要有不锈钢精密异型钢丝、不锈钢圆钢丝、不锈钢实心焊丝、不锈钢棒等四大类产品。公司通过了 ISO9001 质量管理体系审核，焊丝产品通过了 ABS 美国船级社、LR 英国劳氏船级社产品认证。线材产品可按国家标准 (GB) 或客户要求组织生产，为国内外石油、造纸、煤炭、机械及民用等各行业提供优质的产品和服务。

### （三）委托人与被评估单位的关系

久立特材公司拟收购久立材料公司的股权。

### （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、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

久立特材公司拟收购久立材料公司股权，为此需要对该经济行为涉及的久立材料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立材料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立材料公司的股东全部权益。

评估范围为久立材料公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。久立材料公司对列入评估范围的资产及负债进行了清查，对清查过程中发现的部分资产的实际情况与账面记录存在差异的事项以及不符合会计政策需要调整的事项进行了调整，并据此调整了评估基准日的财务报表，本次评估中的“账面价值”均以久立材料公司调整后的财务报表为基础。

按照久立材料公司提供的调整后的 2023 年 5 月 31 日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 26,012,879.09 元、13,808,086.63 元和 12,204,792.46 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  |               | 24,650,376.99 |
| 二、非流动资产 |               | 1,362,502.10  |
| 其中：固定资产 | 10,536,438.16 | 1,362,502.10  |
| 无形资产    |               | 0.00          |
| 资产总计    |               | 26,012,879.09 |
| 三、流动负债  |               | 13,808,086.63 |
| 负债合计    |               | 13,808,086.63 |

| 项 目           | 账面原值 | 账面价值                 |
|---------------|------|----------------------|
| <b>股东权益合计</b> |      | <b>12,204,792.46</b> |

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 6,633,498.37 元，包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

(2) 应收账款

应收账款账面价值 7,396,968.96 元，其中账面余额 7,405,577.39 元，坏账准备 8,608.43 元，均系货款。

(3) 存货

存货账面价值 10,272,645.69 元，包括原材料、库存商品和委托加工物资。

(4) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 3,657,288.07 元，账面净值 181,629.40 元，减值准备 0.00 元。包括办公楼、生产车间等 7 项房屋建筑物（建筑面积合计 3,453.42 平方米）以及土地使用权（面积 6,268.55 平方米），位于浙江省湖州市经济技术开发区西区广源路 666 号的公司厂区内。

(5) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 92 台（套/辆），合计账面原值 6,879,150.09 元，账面净值 1,180,872.70 元，减值准备 0.00 元，主要为拉丝生产线、对焊机生产设备，电脑、打印机等办公设备及车辆；其中久立材料公司申报的账面未记录的设备共计 12 台（套），系久立材料公司根据《财政部、国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2015〕106 号），一次性摊入当期损益形成。包括焊接试验移动平台配件等生产设备以及办公电子设备，久立材料公司已提供相关设备台账及购置发票。上述资产主要分布于浙江省湖州市经济技术开发区西区广源路 666 号的公司厂区内。

3. 企业申报的账面未记录的无形资产

截至评估基准日，久立材料公司申报的账面未记录的无形资产为 7 项专利技术，包括 6 项实用新型专利和 1 项外观设计专利，具体如下：

| 序号 | 专利权人   | 专利名称             | 申请号/专利号          | 申请日期       | 专利类型 | 专利状态 |
|----|--------|------------------|------------------|------------|------|------|
| 1  | 久立材料公司 | 一种不锈钢拉丝机收线装置     | ZL202320019076.3 | 2023.1.5   | 实用新型 | 授权   |
| 2  | 久立材料公司 | 一种不锈钢卧式水箱拉丝机用放线架 | ZL202320043012.7 | 2023.1.5   | 实用新型 | 授权   |
| 3  | 久立材料公司 | 一种不锈钢钢丝校直装置      | ZL202223612050.4 | 2022.12.29 | 实用新型 | 授权   |
| 4  | 久立材料公司 | 一种主动放线装置         | ZL201920491524.3 | 2019.4.12  | 实用新型 | 授权   |
| 5  | 久立材料公司 | 异型不锈钢线材          | ZL201830103903.1 | 2018.3.30  | 外观设计 | 授权   |
| 6  | 久立材料公司 | 不锈钢异型线材          | ZL201620234999.0 | 2016.3.25  | 实用新型 | 授权   |
| 7  | 久立材料公司 | 一种不锈钢异型线材        | ZL201620234994.8 | 2016.3.25  | 实用新型 | 授权   |

#### 四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（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资产评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2023 年 5 月 31 日，并在资产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——无形资产》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
14. 《专利资产评估指导意见》；
15. 《资产评估准则术语 2020》。

## （三）权属依据

1. 久立材料公司提供的《营业执照》和公司章程；
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. 房屋所有权证、机动车行驶证、发票等权属证明；
4. 专利证书等相关权属证明；
5. 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及以前年度的相关财务报表；
3. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

5. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）；
6. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
11. 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；
12. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
15. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
16. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表、贷款市场报价利率（LPR）；
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 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；
19. 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。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

久立材料公司的产品技术和性能成熟，经营业绩较为稳定，在延续现有的业务

内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估可以采用收益法。

由于久立材料公司各项资产、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、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的久立材料公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种评估测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和评估测算结果的合理性后，确定采用收益法的评估测算结果作为评估对象的评估结论。

## （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：

股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$  各分项资产的评估价值 -  $\Sigma$  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

对于人民币现金和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

对于外币存款，按核实后的外币存款和基准日中国人民银行公布的中间汇率折合人民币确定评估值。其他人民币户存款以核实后的账面值为评估值。

#### 2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

##### （1）应收账款

应收账款均系货款，账龄较短，估计发生坏账的风险较小。对于人民币款项，以其核实后的账面余额为评估值；对于外币款项，按核实后的外币金额和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。



## (2) 其他应收款

其他应收款项包括备用金和押金，估计发生坏账的风险较小，可以全额回收，以其核实后的账面余额为评估值。

## 3. 预付款项

预付款项包括货款、燃气款等。各款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

## 4. 存货

存货包括原材料、库存商品和委托加工物资，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

对于原材料，由于购入的时间较短，周转较快，且公司的材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

对于库存商品，本次主要采用逆减法评估，对于销售价格高于账面成本的产品，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值；对销售价格低于账面成本的产品，不再扣减相关的所得税及利润；对于样品，由于其不单独出售，被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值；对于受托加工物资，其成本主要系加工费，由于需要进一步加工，可能的利润存在较大的不确定性，难以考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

对于委托加工物资，由于材料的市场价格变化不大，故以核实后的账面余额为评估值。

# 二) 非流动资产

## 1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产系工业厂房及辅助用房等，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，确定主要采用成本法进行评估。建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

### (1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，并扣减可抵扣增值税，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

### (2) 成新率的确定

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

## 2. 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，主要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：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

### (1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

### (2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限  $N$ ，并据此初定该设备的尚可使用年限  $n$ ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 对于车辆，首先按行驶里程法和使用年限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。

另外，对于已提足折旧但仍在继续使用的固定资产，以可回收价值确定其评估值。

### 3. 无形资产——土地使用权

#### (1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于 2023 年 5 月 31 日工业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

#### (2) 评估方法的选择

评估方法的选择按照《资产评估准则—不动产》，结合评估人员收集的有关资料，根据湖州市地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的工业用地，评估人员考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

#### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，

参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

#### 4. 无形资产——其他无形资产

对于7项专利技术，因其在公司未来的经营业务过程中共同发挥作用，因此本次评估将其视为一个整体的技术组合，采用收益法进行评估。

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V=\sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估无形资产价值；

$A_i$ —第*i*年无形资产纯收益；

r—折现率；

n—收益年限。

本次对技术组合的评估，拟选用利润分成法来确定其评估价值。利润分成法系基于无形资产对利润的贡献率，以利润为基数及适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益并折现累加确定评估值的方法。

### 三) 负债

负债均为流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、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。

### （三）收益法简介

收益法是指将被评估单位的预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

#### 一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

#### 二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

$CFF_t$ ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

$P_n$ ——第 n 年以后的连续价值

### 三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期,收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测,即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益,其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况,根据评估人员的市场调查和预测,取约 5 年(即至 2027 年末)作为分割点较为适宜。

### 四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流,计算公式如下:

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

息前税后利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用(不含利息支出)+资产减值损失+信用减值损失+其他收益+投资收益+公允价值变动损益+资产处置收益+营业外收入-营业外支出-所得税费用

### 五) 折现率的确定

#### 1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值,对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中:WACC——加权平均资本成本;

$K_e$ ——权益资本成本;

$K_d$ ——债务资本成本;

T——所得税率;

D/E——目标资本结构。

债务资本成本  $K_d$  采用基准日适用的一年期银行贷款市场报价利率(LPR)。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取,计算公式如下:

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中:  $K_e$ ——权益资本成本;

$R_f$ ——目前的无风险利率;

$Beta$  —权益的系统风险系数；

$ERP$  —市场的风险溢价；

$R_c$  —企业特定风险调整系数。

## 2. 模型中有关参数的计算过程

### (1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。截至评估基准日，评估人员取国债市场上长期国债的平均到期年收益率为无风险报酬率。

### (2) 资本结构

通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询，取沪、深两市同行业上市公司至评估基准日平均资本结构。

### (3) 企业风险系数 $Beta$

考虑到可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 2 年的贝塔数据。通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的  $Beta$  系数后，通过公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ （公式中， $T$  为税率， $\beta_l$  为含财务杠杆的  $Beta$  系数， $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的  $Beta$  系数， $D \div E$  为资本结构）对各项  $beta$  调整为剔除财务杠杆因素后的  $Beta$  系数。通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市同行业上市公司加权剔除财务杠杆调整的  $Beta$  系数。

通过公式  $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1 - t) \times D \div E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆的  $Beta$  系数。

### (4) 计算市场收益率及市场风险溢价 $ERP$

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2013 年到 2022 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的  $ERP$ 。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的  $ERP$  的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

### (5) $R_c$ —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要

求的风险回报。与同行业上市公司相比，在分析被评估单位的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

### 3. 加权平均成本的计算

#### (1) 权益资本成本 $K_e$ 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times ERP + R_c$$

#### (2) 债务资本成本 $K_d$ 计算

债务资本成本 $K_d$ 采用基准日适用的一年期 LPR 利率。

#### (3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

## 六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，久立材料公司存在溢余资产，均为溢余的货币资金；不存在非经营性资产和非经营性负债。溢余货币资金以核实后的账面值为评估值。

## 七) 付息债务价值

截至评估基准日，久立材料公司付息债务为短期借款、个人拆借款及相应利息。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2023 年 6 月 7 日开始，资产评估报告日为 2023 年 7 月 15 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. 收集整理不锈钢丝及不锈钢焊丝行业及下游市场的资料,了解被评估单位的竞争优势和风险;
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料,了解其现有的生产能力和发展规划;
8. 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;
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上,结合被评估单位的实际情况,查阅有关资料,合理确定评估假设,形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数,选择具体计算方法,确定评估结果。

## **(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. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较,确定评估结论;
3. 编制初步资产评估报告;
4. 对初步资产评估报告进行内部审核;
5. 征求有关各方意见。

## **(五) 出具报告阶段**

征求意见后,出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### 1. 基本假设

(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) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位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，即国内外现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位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；被评估单位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。

### 2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的；

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生；

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

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

### 1. 资产基础法评估结果

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

资产账面价值 26,012,879.09 元，评估价值 32,365,917.90 元，评估增值 6,353,038.81 元，增值率为 24.42%；

负债账面价值 13,808,086.63 元，评估价值 13,808,086.63 元；

股东全部权益账面价值 12,204,792.46 元，评估价值 18,557,831.27 元，评估增值 6,353,038.81 元，增值率为 52.05%。

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         | 24,650,376.99        | 25,135,867.90        | 485,490.91          | 1.97         |
| 二、非流动资产        | 1,362,502.10         | 7,230,050.00         | 5,867,547.90        | 430.65       |
| 其中：固定资产        | 1,362,502.10         | 3,689,350.00         | 2,326,847.90        | 170.78       |
| 无形资产           | 0.00                 | 3,540,700.00         | 3,540,700.00        |              |
| 其中：无形资产——土地使用权 | 0.00                 | 2,950,600.00         | 2,950,600.00        |              |
| 无形资产——其他无形资产   | 0.00                 | 590,100.00           | 590,100.00          |              |
| <b>资产总计</b>    | <b>26,012,879.09</b> | <b>32,365,917.90</b> | <b>6,353,038.81</b> | <b>24.42</b> |
| 三、流动负债         | 13,808,086.63        | 13,808,086.63        |                     |              |
| <b>负债合计</b>    | <b>13,808,086.63</b> | <b>13,808,086.63</b> |                     |              |
| <b>股东全部权益</b>  | <b>12,204,792.46</b> | <b>18,557,831.27</b> | <b>6,353,038.81</b> | <b>52.05</b> |

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

### 2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，久立材料公司股东全部权益价值采用收益

法评估的结果为 19,837,200.00 元。

### 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

久立材料公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果 18,557,831.27 元，采用收益法评估的结果为 19,837,200.00 元，两者相差 1,279,368.73 元，差异率为 6.45%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业商誉、人力资源、客户资源等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业商誉、人力资源、客户资源等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 19,837,200.00 元（大写为人民币壹仟玖佰捌拾叁万柒仟贰佰圆整）作为久立材料公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对久立材料公司股东全部权益价值评估中，评估人员对久立材料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，除下述事项外，未发现其他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立材料公司的责任，评估人员的责任是对久立材料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，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和久立材料公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

久立材料公司“传达室”、“生产车间 B”等 3 项房屋（建筑面积合计 1,113.66 平方米）尚未办理不动产权证书。久立材料公司已提供了相关情况说明等，承诺上述委估房屋建筑物属其所有。上述房屋建筑物的建筑面积由久立材料公司实地测量得到，若将来办理不动产权证书时的建筑面积发生变化，会对评估价值产生影响，且本次评估时未考虑相关办证费用对评估对象价值的影响。

2. 截至评估基准日，久立材料公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

| 抵押物名称 | 抵押权人                  | 权证号                   | 抵押物面积                | 抵押期限                    | 基准日借款本金余额（万元） |
|-------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| 房屋建筑物 | 湖州银行股份有限公司<br>南太湖新区支行 | 湖房权证湖州市字第 0138448 号   | 建筑面积<br>2,339.76 平方米 | 2023.3.14<br>至 2024.3.7 | 500.00        |
| 土地使用权 |                       | 湖土国用（2006）第 9-15373 号 | 土地面积<br>6,268.55 平方米 |                         |               |

久立材料公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，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。

3. 本次评估中，评估人员未对各种设备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 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

4. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 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。

6. 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。

7. 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、审计报告、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。

8. 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人员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专业人员不承担责任。

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 2023 年 5 月 31 日起至 2024 年 5 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

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2023 年 7 月 15 日。

