

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**浙江精工钢结构集团有限公司拟进行股权收购  
所涉及的浙江精工国际钢结构工程有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资 产 评 估 报 告**

浙联评报字[2021]第 1 号

浙江中联耀信资产评估有限公司

二〇二一年一月五日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、收购方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	22
十二、评估报告使用限制说明 .....	24
十三、评估报告日 .....	25
附 件.....	27

## 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；委托人或者其他资产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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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查

验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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考虑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。

七、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。

# 浙江精工钢结构集团有限公司拟进行股权收购 所涉及的浙江精工国际钢结构工程有限公司股东 全部权益价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2021]第 1 号

## 摘 要

浙江中联耀信资产评估有限公司接受长江精工钢结构（集团）股份有限公司的委托，就浙江精工钢结构集团有限公司拟进行股权收购所涉及的浙江精工国际钢结构工程有限公司股东全部权益价值之经济行为，对所涉及的浙江精工国际钢结构工程有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为浙江精工国际钢结构工程有限公司股东全部权益，评估范围是浙江精工国际钢结构工程有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2020 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对浙江精工国际钢结构工程有限公司进行整体评估，并最终得出评估结论。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出浙江精工国际钢结构工程有限公司股东全部权益在评估基准日

2020年11月30日的评估结论如下:

基于对浙江精工国际钢结构工程有限公司纳入评估范围的资产实施的实地勘察、市场调查、询证和评估计算,被评估单位在评估基准日2020年11月30日股东全部权益账面值为3,595.25万元,评估后的股东全部权益价值为12,254.66万元,评估增值8,659.41万元,增值率240.86%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期为一年,即自2020年11月30日至2021年11月29日使用有效。

以上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,应当阅读资产评估报告全文。

# 浙江精工钢结构集团有限公司拟进行股权收购 所涉及的浙江精工国际钢结构工程有限公司股东 全部权益价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2021]第 1 号

长江精工钢结构（集团）股份有限公司：

浙江中联耀信资产评估有限公司接受长江精工钢结构（集团）股份有限公司的委托，就浙江精工钢结构集团有限公司拟进行股权收购所涉及的浙江精工国际钢结构工程有限公司股东全部权益价值之经济行为，对所涉及的浙江精工国际钢结构工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 11 月 30 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、收购方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为长江精工钢结构（集团）股份有限公司，收购方为浙江精工钢结构集团有限公司，被评估单位为浙江精工国际钢结构工程有限公司。长江精工钢结构（集团）股份有限公司为浙江精工钢结构集团有限公司的股东，浙江精工钢结构集团有限公司为浙江精工国际钢结构工程有限公司的拟收购单位。

### （一）委托人概况

公司名称：长江精工钢结构（集团）股份有限公司

公司地址：安徽省六安市经济技术开发区长江精工工业园

法定代表人：方朝阳

注册资本：201,287.435 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91340000711774045Q

经营范围：许可经营项目：承包境外钢结构工程和境内国际招标工程以及上述工程的勘测、咨询、设计、监理项目和项目所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述项目所需的劳务人员。一般经营项目：生产销售轻型、高层用钢结构产品及新型墙体材料，钢结构设计、施工、安装。

## （二）收购方概况

公司名称：浙江精工钢结构集团有限公司

公司地址：浙江省绍兴市柯桥区柯桥经济开发区鉴湖路

法定代表人：孙关富

注册资本：120,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：9133062171252825XY

经营范围：生产、销售：轻型、高层用建筑钢结构产品及新型墙体材料；钢结构设计、施工安装；生产、销售混凝土预制构件；承包境外钢结构工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；电视塔、铁塔、桅杆等高耸类构筑物安装；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；房屋租赁。（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）。

截至 2020 年 11 月 30 日，浙江精工钢结构集团有限公司股东及股权结构如下：

序	股东名称	注册资本（万	出资比例	实收资本（万	出资比例
---	------	--------	------	--------	------



号		元)		元)	
1	长江精工钢结构(集团)股份有限公司	120,000.00	100.00%	60,769.898	100.00%
	合计	120,000.00	100.00%	60,769.898	100.00%

### (三) 被评估单位概况

公司名称: 浙江精工国际钢结构工程有限公司

公司地址: 浙江省绍兴市越城区斗门街道葛二村

法定代表人: 楼宝良

注册资本: 2,000 万元人民币

公司类型: 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

统一社会信用代码: 913306006605792493

经营范围: 幕墙安装、设计、施工; 生产、销售: 金属结构件、装饰材料、包装材料(以上经营范围除危险化学品及易制毒化学品); 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)

#### 1、公司简介

绍兴纵横文化产业投资咨询有限公司成立于 2007 年 4 月 11 日, 初始注册资本为 20 万元, 由纵横控股集团有限公司货币出资设立, 并于 2007 年 4 月 6 日出资完毕, 由绍兴兴业会计师事务所出具绍兴业会检[2007]317 号验资报告。

2012 年 4 月 24 日, 经股东会决议通过, 同意将公司名更为绍兴市佳宝新材料有限公司。

2012 年 6 月 15 日, 经股东会决议通过, 增加公司注册资本至 1,000 万元, 由股东佳宝控股集团有限公司(原名: 纵横控股集团有限公司)认缴货币出资, 并于 2012 年 6 月 22 日出资完毕, 由绍兴中审会计师事务所验资并出具绍中审会验[2012]235 号。

2012年10月15日,经股东会决议通过同意将公司注册资本及实收资本同时由1,000万元增加至2,000万元,由股东佳宝控股集团有限公司认缴新增出资额,原1,000万元投资额仍为货币出资,新增出资额出资方式为土地使用权。新增1,000万元出资额于2012年10月15日前缴齐。并由绍兴中审会计师事务所验资并出具绍中审会验[2012]264号。

2012年11月20日,经公司股东会研究决定,股东佳宝控股集团有限公司将其持有的绍兴市佳宝新材料有限公司100%股权转让给浙江佳宝新纤维集团有限公司。

2016年9月5日,经股东会决议通过同意将公司名变更为绍兴金墙煌幕墙有限公司。

2020年12月30日,经股东会决议通过同意将公司名变更为浙江精工国际钢结构工程有限公司。

截至2020年11月30日,浙江精工国际钢结构工程有限公司股东及股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例	实收资本(万元)	出资比例
1	浙江佳宝新纤维集团有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%
	合计	<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## 2、经营范围

一般项目:钢结构的安装、设计、施工、生产、销售;施工:钢结构工程;承包钢结构工程勘测、咨询和监理;工程招标代理;生产、销售:建筑钢结构产品、新型墙体材料;钢铁构筑物安装(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)。许可项目: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,具体经营项目以审批结果为准)。

## 3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2020年11月30日,浙江精工国际钢结构工程有

限公司资产总额为 3,632.93 万元，负债总额 37.68 万元，净资产为 3,595.25 万元，企业尚未开展经营活动，无营业收入，净利润-12.36 万元，公司近年及基准日资产、负债和财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年11月30日
总资产	3,882.25	4,718.74	3,632.93
负债	1,000.00	1,000.00	37.68
净资产	3,841.15	3,718.74	3,595.25
项目	2018年度	2019年度	2020年1-11月
营业收入	-	-	-
利润总额	-134.79	-122.41	-123.48
净利润	-134.79	-122.41	-123.48
项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年11月30日
经营活动产生的现金流量净额	-49.20	-69.94	-0.08
投资活动产生的现金流量净额	-	68.93	0.03
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
审计机构	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

#### (四) 委托人、收购方与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为长江精工钢结构(集团)股份有限公司，收购方为浙江精工钢结构集团有限公司，被评估单位为浙江精工国际钢结构工程有限公司。长江精工钢结构(集团)股份有限公司为浙江精工钢结构集团有限公司的股东，浙江精工钢结构集团有限公司为浙江精工国际钢结构工程有限公司的拟收购单位。

#### (五) 委托人、收购方、资产评估委托合同的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、收购方、被评估单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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

根据《关于预核准收购浙江精工国际钢结构工程有限公司股权的批复》，浙江精工钢结构集团有限公司拟进行股权收购所涉及的浙江精工

国际钢结构工程有限公司股东全部权益价值，为此需要进行资产评估。

本次资产评估的目的是反映浙江精工国际钢结构工程有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是浙江精工国际钢结构工程有限公司的股东全部权益。评估范围为浙江精工国际钢结构工程有限公司在基准日 2020 年 11 月 30 日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 3,632.93 万元，负债总额 37.68 万元，净资产为 3,595.25 万元。具体包括流动资产 570.42 万元；非流动资产 3,062.51 万元；流动负债 37.68 万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

#### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收类账款和无形资产。货币资金为银行存款；应收类账款主要为应收的往来款等；无形资产为土地使用权，共 4 宗，土地用途均为工业用地，使用权类型均为出让。

#### （二）企业申报的账面记录的无形资产情况

截至评估基准日 2020 年 11 月 30 日，浙江精工国际钢结构工程有限公司申报的账面记录的无形资产为 4 宗土地使用权。土地使用权均已办理国有土地使用证，除此之外无账面未记录的无形资产。

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )
1	浙(2017)绍兴市不动产权第0050472号	袍江工业区马海工业园	2012年12月	工业	出让	2053/12/24	30,826.00
2	浙(2017)绍兴市不动产权第0046073号	袍江工业区马海工业园(分块8)	2012年12月	工业	出让	2053/3/30	19,427.10
3	浙(2017)绍兴市不动产权第0046076号	袍江工业区马海工业园(分块4)	2012年12月	工业	出让	2053/3/30	14,565.40
4	浙(2017)绍兴市不动产权第0052125号	袍江工业区马海工业园	2012年12月	工业	出让	2053/12/24	37,936.00

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2020 年 11 月 30 日，浙江精工国际钢结构工程有限公司未申报表外资产。

### (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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 11 月 30 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2020

年 11 月 30 日。

## 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依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

1、《关于预核准收购浙江精工国际钢结构工程有限公司股权的批复》

2、业务约定书

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日修正版）；

6、国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号发布）；

7、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议）；

8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38）；
- 9、《资产评估执业准则——评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48）；

#### **（四）资产权属依据**

- 1、《不动产权证书》；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、其他参考资料

#### **（五）取价依据**

- 1、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

- 3、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 4、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年11月20日公布的贷款市场报价利率；
- 5、重要业务合同、资料；
- 6、浙江中联耀信资产评估有限公司价格信息资料库相关资料；
- 7、其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

- 1、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2021）第318001号《审计报告》；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 3、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
- 5、其他参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。



由于被评估企业自成立后对自身发展未制定过详细规划，历史年度未开展经营，对未来收益未进行预测，因此本次评估未选择收益法进行评估。

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 and 主营业务构成方面差异较大，结合本次评估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。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

#### （1）货币资金-银行存款。

对于币种为人民币的货币资金-银行存款，以核实后的账面值为评估值。

#### （2）应收类账款

对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0。

### 2、非流动资产

#### 1) 无形资产-土地

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取成本逼近法、市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：当地政府针对土地征收有近期公布的较完善的补偿政策及标准，评估人员搜集了估价对象绍兴市的各项土地取得费用和土地开发费用标准，采用了成本逼近法测算土地市场价值；二是由于估价对象所在区域近年来的土地成交比较活跃，土地拍卖成交价格比较透明，因此可以采用市场比较法进行评估。最终确定采用成本逼近法、市场比较法作为本次估价的两种方法。

#### I、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对于土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = VE + R_3$$

式中：

V—土地价格

$E_a$ —土地取得费

$E_d$ —土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V=(VE + R3) \times k1 \times (1+k2)$$

k1—年期修正系数

k2—区域和个别因素修正系数

## II、市场比较法

市场比较法的基本含义是：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时地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，订立业务委托合同，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。

2、对企业提供的资产核查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与相关产权资料、财务资料进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产核查评估申报明细表，对无形资产-土地使用权进行了全面核查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方

法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、了解本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；

8、了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

9、了解被评估单位最近几年的抵押借款情况；

10、了解被评估单位执行的税率税费及纳税情况；

11、了解被评估单位的应收应付账款情况；

12、了解被评估单位的业务类型、经营模式、历史经营业绩等；

13、了解被评估单位无形资产使用状况；

14、对评估范围内的资产，在核查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 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，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、资产持续使用假设

资产持续使用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，相应确定评估方法、参数和依据。

## (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、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对浙江精工国际钢结构工程有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 3,632.93 万元，评估值 12,292.34 万元，评估增值 8,659.41 万元，增值率 238.36 %。

负债账面价值 37.68 万元，评估值 37.68 万元，无增减值。

所有者权益账面价值 3,595.25 万元，评估值 12,254.66 万元，评估增值 8,659.41 万元，增值率 240.86 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	570.42	570.42	-	-
非流动资产	3,062.51	11,721.92	8,659.41	282.76
其中：长期股权投资				
固定资产				
在建工程				
无形资产	3,062.51	11,721.92	8,659.41	282.76
其中：土地使用权	3,062.51	11,721.92	8,659.41	282.76
递延所得税资产	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>3,632.93</b>	<b>12,292.34</b>	<b>8,659.41</b>	<b>238.36</b>
流动负债	37.68	37.68	-	-
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>37.68</b>	<b>37.68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益</b>	<b>3,595.25</b>	<b>12,254.66</b>	<b>8,659.41</b>	<b>240.86</b>

### (二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因



浙江精工国际钢结构工程有限公司纳入评估范围的净资产账面价值 3,595.25 万元，评估值 12,254.66 万元，评估增值 8,659.41 万元，增值率为 240.86%，评估增值主要系无形资产-土地使用权增值引起，原因如下：企业取得土地时间为 2012 年 12 月，该区域随着城市建设开发，市政配套趋于完善，经济发展速度较快，土地价格逐年上涨。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

无。

### （二）抵押担保事项

1、浙江佳宝新纤维集团有限公司与中国农业银行有限公司绍兴分行签订 33100620200055164 号抵押合同，抵押物为浙江精工国际钢结构工程有限公司的浙（2017）绍兴市不动产权第 0052125 号土地使用权，土地类型为工业用地，权利性质为出让，土地面积 37,936.00 平方米，协议作价金额为 2,990 万元。

2、浙江佳宝新纤维集团有限公司与中国农业银行有限公司绍兴分行签订 33100620200061469 号抵押合同，抵押物为浙江精工国际钢结构工程有限公司的浙（2017）绍兴市不动产权第 0050472 号、浙（2017）绍兴市不动产权第 0050473 号土地使用权，土地类型为工业用地，权利性质为出让，土地面积分别为 30,826.00 平方米、19,427.10 平方米，协议作价金额分别为 3,467 万元、1,535.00 万元。

本次评估未考虑上述抵押事项对本次评估结论的影响。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。



#### **（四）重大期后事项**

1、被评估单位于2020年12月30日公司名称由绍兴金墙煌有限公司更名为浙江精工国际钢结构工程有限公司，被评估单位已取得新的营业执照。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2、本次纳入评估范围的四宗土地系被评估单位于2012年取得的，据产证记载宗地复核时间将于2020年12月31到期，被评估单位现已办理了延长宗地复核时间。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

#### **（五）其他需要说明的事项**

1、浙江精工国际钢结构工程有限公司经营用房为浙江佳宝聚酯有限公司无偿提供使用，双方同为浙江佳宝新纤维集团有限公司下属全资子公司，双方已就该事项出具专项说明。该租赁房产未纳入本次评估范围，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2、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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估结果中各项资产评估价值均为不含税价，提请报告使用者注意。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、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。

## 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。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。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。

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。

（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人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及

法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 11 月 30 日至 2021 年 11 月 29 日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年一月五日。

(此页无正文)

浙江中联耀信资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二一年一月五日

## 附 件

- 1、 与评估目的对应的经济行为文件（复印件）；
- 2、 资产评估明细表
- 3、 资产评估委托合同
- 4、 浙江精工国际钢结构工程有限公司 2020 年 11 月 30 日审计报告（复印件）；
- 5、 委托人及被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 6、 被评估单位不动产权证
- 7、 委托人及被评估单位承诺函；
- 8、 签字资产评估师承诺函；
- 9、 浙江中联耀信资产评估有限公司备案公告（复印件）；
- 10、 浙江中联耀信资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 11、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；