

**浙江久立特材科技股份有限公司拟收购
湖州华特不锈钢管制造有限公司的部分资产评估项目
资产评估报告**

坤元评报〔2016〕24号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年一月二十二日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	5
一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估假设.....	7
七、 评估依据.....	8
八、 评估方法.....	10
九、 评估过程.....	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.....	16
资产评估报告·附件目录.....	18

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

浙江久立特材科技股份有限公司拟收购 湖州华特不锈钢管制造有限公司的部分资产评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕24号

摘 要

以下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。

一、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江久立特材科技股份有限公司(以下简称“久立股份公司”),产权持有单位为湖州华特不锈钢管制造有限公司(以下简称“湖州华特公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

久立股份公司拟收购湖州华特公司部分资产,为此需要对久立股份公司拟收购的资产进行评估。

本次评估目的是为上述经济行为提供湖州华特公司委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的湖州华特公司的部分资产,具体包括湖州华特公司拥有的建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产—土地使用权。按照湖州华特公司提供的委托评估资产汇总表反映,截至2015年10月31日,委估资产账面价值合计25,239,350.96元。

另外,账外机器设备10台,亦列入本次评估范围。

四、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

评估基准日为 2015 年 10 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，本次对建筑物类固定资产、设备类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的久立股份公司拟收购的湖州华特公司资产在 2015 年 10 月 31 日的评估结果为 36,812,250.00 元(大写为人民币叁仟陆佰捌拾壹万贰仟贰佰伍拾元)。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 10 月 31 日起至 2016 年 10 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1. 在对湖州华特公司部分资产价值评估中，本公司对湖州华特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，发现：

(1) 列入评估范围的 4 项房屋建筑物（合计建筑面积 1,048.26 平方米）尚未办理房屋所有权证。湖州华特公司提供相关原始建设资料，承诺上述房屋属湖州华特公司所有。(2) 列入评估范围的机器设备中有 10 台设备无账面价值。除上述事项外，我们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湖州华特公司的责任，评估人员的责任是对湖州华特公司提供的资料作必要的查验，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。若湖州华特公司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果和湖州华特公司部分资产评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，湖州华特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：

湖州华特公司以湖房权证湖州市字第 00207082 号、湖房权证湖州市字第 00207083 号、湖房权证湖州市字第 00224896 号、湖房权证湖州市字第 130012354 号、湖房权证湖州市字第 130012355 号《房屋所有权证》记载的房屋（共 12 项，合计建筑面积 19,612.46 平方米），及湖土国用(2007)第 51-9864 号、湖土国用(2011)第 014355 号和湖土国用(2011)第 014358 号《国有土地使用证》记载的土地（共 3 项，合计土地面积 38,781.8 平方米）为抵押物（担保期限为 2013 年 10 月 29 日至 2016 年 10 月 29 日），同时以拥有的冷轧管机等 46 项机器设备为抵押物（担保期限为 2015 年 3 月 12 日至 2018 年 3 月 11 日），为公司向中国建设银行股份有限公司湖州分行借款 28,500,000.00 万元人民币提供担保。截至评估基准日，上述抵押借款余额为 28,500,000.00 元。

截至评估基准日，除上述事项外，公司承诺不存在与委估资产相关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

浙江久立特材科技股份有限公司拟收购 湖州华特不锈钢管制造有限公司的部分资产评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕24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，对建筑物类固定资产和设备类固定资产采用成本法，对无形资产-土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购的湖州华特公司的部分资产涉及的部分资产在2015年10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、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江久立特材科技股份有限公司，产权持有单位为湖州华特不锈钢管制造有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：浙江久立特材科技股份有限公司（以下简称“久立股份公司”）
2. 住所：浙江省湖州市双林镇镇西
3. 法定代表人：周志江
4. 注册资本：捌亿肆仟壹佰伍拾万伍仟玖佰叁拾贰元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000758062811X
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：不锈钢焊接管、不锈钢无缝管、金属管材、水暖器材制造、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。（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）产权持有单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：湖州华特不锈钢管制造有限公司(以下简称“湖州华特公司”)
2. 类型：有限责任公司
3. 住所：湖州市埭溪镇建设北路东侧
4. 法定代表人：冯永森
5. 公司类型：有限责任公司
6. 注册资本：壹仟伍佰万元整
7. 营业执照注册号：330503000000471
8. 发照机关：湖州市吴兴区工商行政管理局
9. 经营范围：不锈钢管材的制造、加工，金属材料及制品（除稀贵金属）的批发、零售。货物的进出口。（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）

二) 企业简介

湖州华特公司成立于 2005 年 5 月 23 日，初始注册资本 800 万元，成立时股东和出资情况如下：其中陈文出资 240 万元(占注册资本的 30%)，冯永森出资 560 万元(占注册资本的 70%)。历经股权变更及增资后，截至评估基准日，湖州华特公司的注册资本为 1,500.00 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
冯永森	1,050.00	70%
陈文	450.00	30%
合计	1,500.00	100%

(三) 委托方与产权持有单位的关系

委托方拟收购产权持有单位部分资产。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

久立股份公司拟收购湖州华特公司部分资产，为此需要对久立股份公司拟收购的资产进行评估，为上述经济行为提供部分资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的湖州华特公司的部分资产，具体包括湖州华特公司拥有的建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产—土地使用权。按照湖州华特公司提供的委托评估资产汇总表反映，截至 2015 年 10 月 31 日，委估资产账面价值合计 25,239,350.96 元。

另外，账外机器设备 18 台，亦列入本次评估范围。

建筑物类固定资产分布于湖州市吴兴区埭溪镇毛家坞村的湖州华特公司厂区内，主要为钢管车间、酸洗车间和一号钢管车间等，合计建筑面积 20,660.72 平方米；设备类固定资产主要包括单梁起重机、冷轧管机和冷轧机等，共 188 台（套）（含 18 台账外设备），分布于湖州市吴兴区埭溪镇毛家坞村的湖州华特公司厂区内；无形资产—土地使用权为 3 宗出让工业用地，土地面积合计 38,781.80 平方米，三宗地连成一体，位于湖州市吴兴区埭溪镇毛家坞村。

四、价值类型及其定义

（一）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格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，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。

（二）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，由委托方确定以 2015 年 10 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、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维持现状原地续用为假设前提,即产权持有单位的委估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. 本次评估以产权持有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、政策及相关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,国家现行的利率、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。

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改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《证券法》等;
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号);
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)

11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
13. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001。

(三) 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
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)等；
3. 房屋所有权证、国有土地使用证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有单位提供的评估申报表；
2. 《浙江省建设工程计价规则(2010版)》、《浙江省建设工程施工取费定额(2010版)》、《浙江省建筑工程预算定额(2010版)》、《浙江省工程建设其他费用定额(2010版)》、《浙江省安装工程预算定额(2010版)》；《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本)；
3. 《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部)；
4. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同等；
5. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
6. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
7. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
8. 中国城市地价动态监察系统(国土资源部)；
9. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；
10. 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；
11. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
12. 企业制度、部门规章等；
13. 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；

14. 其他资料。

八、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，本次对建筑物类固定资产和设备类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产—土地使用权采用市场比较法进行评估。

主要资产的具体评估方法如下：

(一) 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为工业厂房及构筑物，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类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 = 重置价值 × 成新率

A. 重置价值的确定

重置价值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，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

房屋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：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

对建筑物的估计经济耐用年限按下述年限确定：

建筑物类别	耐用年限
钢混结构	50年
钢结构	40年
混合结构	40年

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 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，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(二) 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法评估，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

另外，对闲置设备，区别不同情况作相应评估。

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，视设备的具体情况，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，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。

(三) 无形资产—土地使用权

1. 土地使用权的价值内涵

对 A、B、C 厂区宗地，根据产权持有单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2015 年 10 月 31 日，工业用地的剩余使用年期分别为 39.83、42.94 和 43.93 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2015 年 10 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

2. 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据湖州市工业用地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。由于评估对象为位于湖州市吴兴区埭溪镇毛家坞村的工业用地的工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场比较法进行评估。

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、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法评估的计算公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

V_B ：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

(A) 市场交易情况修正, 通过对交易案例交易情况的分析, 剔除非正常的交易案例, 测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度, 从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正, 采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响, 将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正, 区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地, 影响其价格的区域因素也不同, 区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正, 个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容, 主要有宗地(地块)的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等, 根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正, 土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短, 直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限, 也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正, 将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期, 消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

九、评估过程

本项资产评估工作于2015年11月19日开始, 评估报告日为2016年1月22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、评估范围和对象、评估基准日;
2. 接受委托方的资产评估项目委托, 签订业务约定书;
3. 制定资产评估工作计划;
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，向产权持有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. 了解产权持有单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料。
3. 审查核对产权持有单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、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. 开展市场调研、询价工作；
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，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

征得委托方意见后，正式出具评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提基础上，委托评估的部分资产在 2015 年 10 月 31 日的评估结果为 36,812,250.00 元（大写为人民币叁仟陆佰捌拾壹万贰仟贰佰伍拾元）。

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、非流动资产	25,239,350.96	36,812,250.00	11,572,899.04	45.85
其中：固定资产	20,523,669.43	23,195,250.00	2,671,580.57	13.02
在建工程				
无形资产	4,715,681.53	13,617,000.00	8,901,318.47	188.76
其中：无形资产——土地使用权	4,715,681.53	13,617,000.00	8,901,318.47	188.76
资产总计	25,239,350.96	36,812,250.00	11,572,899.04	45.85

十一、特别事项说明

1. 在对湖州华特公司部分资产价值评估中，本公司对湖州华特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，我们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湖州华特公司的责任，评估人员的责任是对湖州华特公司提供的资料作必要的查验，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。若湖州华特公司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果和湖州华特公司部分资产评估结果会受到影响。

(1) 列入评估范围的 4 项房屋建筑物（合计建筑面积 1,048.26 平方米）尚未办理房屋所有权证。湖州华特公司提供相关原始建设资料，承诺上述房屋属湖州华特公司所有。

(2) 列入评估范围的机器设备中有 18 台设备无账面价值。

2. 截至评估基准日，湖州华特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：

湖州华特公司以湖房权证湖州市字第 00207082 号、湖房权证湖州市字第 00207083 号、湖房权证湖州市字第 00224896 号、湖房权证湖州市字第 130012354 号、湖房权证湖州市字第 130012355 号《房屋所有权证》记载的房屋（共 12 项，合计建筑面积 19,612.46 平方米），及湖土国用(2007)第 51-9864 号、湖土国用(2011)第 014355 号和湖土国用(2011)第 014358 号《国有土地使用证》记载的土地（共 3

项，合计土地面积 38,781.8 平方米）为抵押物（担保期限为 2013 年 10 月 29 日至 2016 年 10 月 29 日），同时以拥有的冷轧管机等 46 项机器设备为抵押物（担保期限为 2015 年 3 月 12 日至 2018 年 3 月 11 日），为公司向中国建设银行股份有限公司湖州分行借款 28,500,000.00 万元人民币提供担保。截至评估基准日，上述抵押借款余额为 28,500,000.00 元。

截至评估基准日，除上述事项外，公司承诺不存在与委估资产相关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次评估中，评估师未对各种建、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，评估师在假定产权持有单位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；评估师亦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，评估师在假定产权持有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。

4. 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委估资产的现时市场价值，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。

5. 在本次评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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果的责任。

6. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有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。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。其他任何第三方不

得使用或依赖本报告，产权持有单位对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 10 月 31 日起至 2016 年 10 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

（或被授权人）：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一六年一月二十二日

附件目录

- 一、产权持有单位基准日委托评估资产明细表
- 二、委托方和产权持有单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和产权持有单位的承诺函
- 五、签字注册评估师承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照
- 八、签字注册评估师资格证书
- 九、评估业务约定书