

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江伟星实业发展股份有限公司

拟收购部分资产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2024〕969号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

2024年12月18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:	3333020001202401023
合同编号:	H-HZ24-001339
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2024〕969号
报告名称:	浙江伟星实业发展股份有限公司拟收购部分资产价值评估项目资产评估报告
评估结论:	316,586,680.00元
评估报告日:	2024年12月18日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	潘文夫 (资产评估师) 正式会员编号: 33000005 姜静 (资产评估师) 正式会员编号: 33100009
潘文夫、姜静已实名认可	
	
(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。

备案回执生成日期: 2024年12月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16
资产评估报告·备查文件	
一、产权持有人基准日资产评估申报表	18
二、委托人和产权持有人营业执照	19
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	21
四、委托人和产权持有人的承诺函	26
五、签名资产评估师的承诺函	28
六、资产评估机构营业执照	29
七、资产评估机构备案公告	30
八、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》	31
九、签名资产评估师执业会员证书	32
十、资产评估委托合同	34
评估结果汇总表及明细表	38

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、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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、资产评估专业人员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。

七、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江伟星实业发展股份有限公司

拟收购部分资产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2024〕969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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和产权持有人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伟星实业发展股份有限公司(以下简称伟星股份)，本次资产评估的产权持有人为伟星集团有限公司(以下简称伟星集团)。

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

伟星股份拟收购部分资产，为此需要对该经济行为涉及的部分资产价值进行评估。本次评估目的是为该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

评估对象为伟星股份拟收购的部分资产。

评估范围具体包括建筑物类固定资产及土地使用权。其中：

建筑物类固定资产合计账面原值 210,298,014.58 元，账面净值 171,433,302.84 元，主要包含厂房、甲类仓库等工业厂房及附属建筑，建筑面积合计 106,375.32 平方米。

无形资产—土地使用权账面价值 28,251,259.16 元，系 1 宗出让的工业用地，土地面积 86,788.00 平方米，位于临海市邵家渡山下坦村。

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 2024 年 11 月 30 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采用成本法，对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，委估部分资产不含税的评估价值为 316,586,680.00 元（大写为人民币叁亿壹仟陆佰伍拾捌万陆仟陆佰捌拾元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对伟星股份收购部分资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 11 月 30 日起至 2025 年 11 月 29 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，委估的 1#连廊、垃圾中转站、门卫等 3 项房屋建筑物(建筑面积合计 825.31 平方米)，尚未办理不动产权证书，建筑面积由伟星集团测量提供。伟星集团提供了相关原始建设资料，证明上述资产属其所有。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江伟星实业发展股份有限公司

拟收购部分资产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2024〕969号

浙江伟星实业发展股份有限公司：

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，对委估建筑物类固定资产采用成本法、对土地使用权采用市场法进行评估，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购部分资产在2024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、产权持有人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伟星实业发展股份有限公司，产权持有人为伟星集团有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：浙江伟星实业发展股份有限公司（以下简称伟星股份）
2. 住所：浙江省临海市花园工业区
3. 法定代表人：蔡礼永
4. 注册资本：116,888.9653万人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000722765769J
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：一般项目：日用杂品制造；日用杂品销售；服装辅料制造；服装辅料销售；文具制造；金属制品销售；金属制日用品制造；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰批发；模具制造；模具销售；工程塑料及合成树脂销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用木制品制造；日用木制品销售；塑料制品制造；塑料制品销

售；第二类医疗器械销售；日用品生产专用设备制造；产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品销售；日用口罩（非医用）销售；劳动保护用品销售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；医用口罩批发；医用口罩零售；涂料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；箱包制造；箱包销售；皮革制品制造；皮革制品销售；皮革销售；服装制造；服装服饰批发；服装服饰零售；羽毛(绒)及制品制造；羽毛(绒)及制品销售；包装材料及制品销售；货物进出口；技术进出口(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)。

（二）产权持有人概况

1. 名称：伟星集团有限公司(以下简称伟星集团)

2. 住所：浙江省临海市尤溪

3. 法定代表人：章卡鹏

4. 注册资本：36,200 万元

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：913310821479517409

7. 登记机关：临海市市场监督管理局

8. 经营范围：塑胶工艺品、其它首饰、服装及床上用品、建筑材料制造、加工；房地产经营；服装、纺织品、建筑材料、家用电器、电子产品及通信设备、化工原料、五金商品、金属材料、纸、纸浆、燃料油、润滑油、电梯、变压器、水轮机、文具用品、家具、其它缝纫品、日用百货、日用杂品、纺织原料、钢材、橡胶及其制品的批发、零售；矿产品（除专控外）销售；室内外装饰工程、园林绿化工程设计、施工；出口本企业自产的服装、床上用品、工艺品、有机玻璃板，进口本企业生产科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件；商务信息咨询服务；设计、制作国内广告兼自有媒介广告发布；投资业务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）（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）。

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人伟星股份系产权持有人伟星集团的子公司，委托人拟收购产权持有人部分资产。

（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

伟星股份拟收购部分资产，为此需要对该经济行为涉及的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供部分资产市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为伟星股份拟收购的部分资产。

评估范围具体包括建筑物类固定资产及土地使用权。其中：

建筑物类固定资产合计账面原值 210,298,014.58 元，账面净值 171,433,302.84 元，主要包含厂房、甲类仓库等工业厂房及附属建筑，建筑面积合计 106,375.32 平方米。

无形资产—土地使用权账面价值 28,251,259.16 元，系 1 宗出让的工业用地，土地面积 86,788.00 平方米，位于临海市邵家渡山下坦村。

上述建筑物及其占用的土地已取得浙（2024）临海市不动产权第 0050980 号《不动产权证书》。

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。

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 2024 年 11 月 30 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。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

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——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 委托人及产权持有人提供的《营业执照》；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证书、不动产权查询信息等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四） 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 资产所在地的工程定额标准；
3. 浙江省工程造价信息网等网站公布的建材指导价、建材信息价、人工单价、造价指标、造价指数等建设工程价格信息资料；
4. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
5. 《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》；
6. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》；
7. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、询价记录等；
8. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
9. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
10. 《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；
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；
12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
14. 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；
15. 其他资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对委估资产采用不同的评估方法进行评估。

对于建筑物类固定资产，由于其单独不产生收益，未来收益难以预测，且市场交易案例难以获取，故本次评估不适用市场法及收益法。

对于无形资产—土地使用权，由于土地的价格大部分取决于效用，而非取决于其成本，故采用成本法有时可能会与市场产生偏差，故本次评估不适用成本法；由于委估土地的未来收益难以预测，故本次评估不适用收益法。

综上，本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对建筑

物类固定资产采用成本法，对土地使用权采用市场法进行评估。

(二) 资产基础法简介

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑，类似建筑物市场交易不活跃和未来预期正常收益存在很大的不确定性，故采用成本法评估。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，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(A) 建安工程费用

产权持有人无法提供完整的竣工决算资料，故本次采用类比法确定建筑工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

类比法可比实例的选择：可比实例一般选取同一地区，相同结构，近期建造的建筑物。选取的顺序为：在同一厂区内与评估对象相似的在近期建造的能用其他方法得出建安工程费用的建筑物，本公司资料库内该地区相似的建筑物，本公司资料库内该地区附近的相似的建筑物，政府有关部门公布的建安工程费用。

(B) 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和产权持有人的实际发生情况，按建安工程费用的一定比例计取。

(C) 建筑规费

主要指城市基础设施配套费，结合台州市相关文件规定计取。

(D) 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构贷款市场报价利率，资金视为在建设期内均匀投入。

(E) 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

(2) 成新率

对委估建筑物类固定资产分别按年限法、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。

(A) 年限法

年限法的计算公式为：

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

(B) 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

$$\text{成新率}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

(C) 综合成新率

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。

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

其中 A1、A2 分别为加权系数。

2. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的土地使用权价值内涵为在正常市场条件下，土地开发程度为红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下，用途设定为工业，使用权类型设定为出让，及土地剩余使用年限条件下的土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

土地使用权通行的评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。结合评估师收集的有关资料，根据房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。

由于评估对象系位于临海市的工业用地，近年来该区有同类用地交易可比案例，因此，本次选择市场法对委估宗地进行评估，确定其评估价值。

(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：

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

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

(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对外交通便捷度、基础设施完善度、环境因素状况、生活设施配套、工业集聚状况、规划限制等。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、临路状况、宗地面积、土地形状、地形地势、地质条件、土地开发程度、土地使用限制等，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。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

(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，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人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，收集整理资产购置等相关资料，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）编制资产评估报告与内部审核阶段

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，出具正式资产评估报告。

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仍然按照目前的用途和方式原地持续使用，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人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. 本评估报告中涉及对无产权瑕疵的评估对象的房地产权利状况的描述，均来源于《不动产权证书》和《不动产登记结果信息查询表》，本次评估以上述查询记录与房地产权属管理部门档案记载一致为前提。

6. 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、政策及产权持有人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。

7. 本次评估以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人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；产权持有人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，伟星股份拟收购部分资产不含税的评估结论为 316,586,680.00 元（大写为人民币叁亿壹仟陆佰伍拾捌万陆仟陆佰捌拾元整）。

资产评估结果汇总如下表：

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
1	建筑物类固定资产	171,433,302.84	206,106,680.00	34,673,377.16	20.23
2	无形资产——土地使用权	28,251,259.16	110,480,000.00	82,228,740.84	291.06
	合计	199,684,562.00	316,586,680.00	116,902,118.00	58.54

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对伟星集团部分资产价值评估中，本公司评估专业人员对伟星集团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伟星集团的责任，我们的责任是对伟星集团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。若产权持有人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，则委估资产评估结论会受到影响。

截至评估基准日，委估的 1#连廊、垃圾中转站、门卫等 3 项房屋建筑物(建筑面积合计 825.31 平方米)，尚未办理房屋所有权证，建筑面积由伟星集团测量提供。伟星集团提供了相关原始建设资料，证明上述资产属其所有。对于未办理权证的房屋，本次评估以伟星集团提供的相关原始建设资料、情况说明等作为产权依据，以提供的面积测量数据作为面积计算依据，若该面积如与将来的证载面积存在差异，将影响评估结果。

2. 伟星集团承诺，截至评估基准日，委估房地产不存在资产抵押、对外担保、

重大未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，委估房地产部分出租，可能会对相关资产产生影响：

序号	承租方	租赁标的	租赁面积 (m^2)	租赁期限	租金（每平方米）
1	台州唯德包装股份有限公司	4#厂房	16,699.13	2021-1-1 至 2025-12-31	1、2 年租金为 12.5 元/月，3-5 年租金为 14.5 元/月
2	浙江伟星实业发展股份有限公司 临海拉链分公司	2#厂房一、二层合计 5,554 平方米、3#厂房二、三层合计 19,414 平方米，5#厂房 29,121 平方米	54,089.00	2024-1-1 至 2024-12-31	租金为 14.5 元/月
3	临海市星瑞服饰科技有限公司	2#厂房三、四、五层合计 9,223 平方米	9,223.00	2024-1-1 至 2024-12-31	租金为 14.5 元/月
4	浙江伟星实业发展股份有限公司 临海织带分公司	3#厂房一层 9,707 平方米	9,707.00	2024-1-1 至 2024-12-31	租金为 14.5 元/月
5	临海市星瑞服饰科技有限公司	甲类仓库 551 平方米	551.00	2023-8-1 至 2025-7-31	租金为 45 元/月

因租赁期限较短，故本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

4. 本次评估结果不包含未来交易涉及的增值税。

5. 本次仅以产权持有人合法拥有委估房地产完整产权为前提，对委估资产截至评估基准日的实物状况进行评估，未考虑可能存在的应付未付工程款、土地款等对评估结果的影响。

6. 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。

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部分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。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

8. 本次部分资产价值评估时，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论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对委托人和产权持有人提供的有关营业执照、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人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自评估基准日（含）起一年。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。

8. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 12 月 18 日。

(本页无正文)



坤元资产评估有限公司

资产评估师:

潘文夫

姜静



评估结果申报表

评估基准日：2024年11月30日

产权持有人：伟星集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
1	建筑物类固定资产	171,433,302.84			
2	无形资产——土地使用权	28,251,259.16			
	合计	199,684,562.00			



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000722765769J (1/1)



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 浙江伟星实业发展股份有限公司

注册资本 壹拾壹亿陆仟捌佰捌拾捌万玖仟陆佰伍拾叁元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1988年05月11日

法定代表人 蔡礼永

住所 浙江省临海市花园工业区

经营范围

一般项目：日用杂品制造；日用杂品销售；服装辅料制造；服装辅料销售；文具制造；金属制品销售；金属制日用品制造；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品零售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰批发；模具制造；模具销售；工程塑料及合成树脂销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用品制造；日用品销售；塑料制品制造；塑料制品销售；第二类医疗器械销售；日用品生产专用设备制造；产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品销售；日用口罩（非医用）销售；劳动防护用品销售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；医用口罩批发；医用口罩零售；涂料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；箱包制造；箱包销售；皮革制品制造；皮革制品销售；皮革销售；服装制造；服装服饰批发；服装服饰零售；羽毛（绒）及制品制造；羽毛（绒）及制品销售；包装材料及制品销售；货物进出口；技术进出口（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）。

登记机关



2024年11月27日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913310821479517409(1/2)

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 伟星集团有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 章卡鹏

经营范围 塑胶工艺品、其它首饰、服装及床上用品、建筑材料制造、加工；房地产经营；服装、纺织品、建筑材料、家用电器、电子产品及通信设备、化工原料、五金商品、金属材料、纸、纸浆、燃料油、润滑油、电梯、变压器、水轮机、文具用品、家具、其它缝纫品、日用百货、日用杂品、纺织原料、钢材、橡胶及其制品的批发、零售；矿产品(除专控外)销售；室内外装饰工程、园林绿化工程设计、施工；出口本企业自产的产品、床上用品、工艺品、仪器仪表及零配件；商务信息咨询；设计、制作国内广告兼自有媒介广告发布；投资业务。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)(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)

注册资本 叁亿陆仟贰佰万元整

成立日期 1995年03月09日

住所 浙江省临海市尤溪

登记机关

2024



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2024

年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D33206158238



浙江省编号: BDC331082120249061334628

浙 (2024) 临海市 不动产权第 0050980 号

附 记

权利人	伟星集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧
不动产单元号	331082 005221 GB10002 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	86788.0平方米/29279.18平方米
使用期限	至2063年05月19日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 所在层: 1、2-3、顶 总层数: 3

其他单元清单:

- 1、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00000001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /16409.1平方米, 所在层/总层数: 1、2-3/4
- 2、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00000001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /140.83平方米, 所在层/总层数: -1/4
- 3、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00000001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /29278.51平方米, 所在层/总层数: 1、2-3、顶/3
- 4、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00000001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /13596.65平方米, 所在层/总层数: 1、2-4、顶/4
- 5、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00010001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /551.58平方米, 所在层/总层数: 1/1
- 6、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00000001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /295.77平方米, 所在层/总层数: 1-3/3
- 7、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00000001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /258.06平方米, 所在层/总层数: 1-3/3
- 8、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00000001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /611.6平方米, 所在层/总层数: 1-4/4
- 9、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00010002
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /14777.13平方米, 所在层/总层数: 1、2-5、顶/5
- 10、坐落: 临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧, 不动产单元号: 331082005221GB10002F00000001
用途: 工业用地(至2063年05月19日止)/工业, 面积: /351.6平方米, 所在层/总层数: 1-2/2

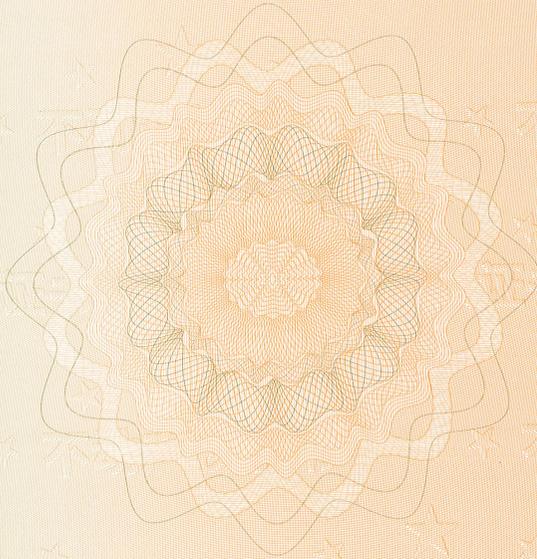


附图页

分幅图号

□ (2) □
33052018
楼顶平面图

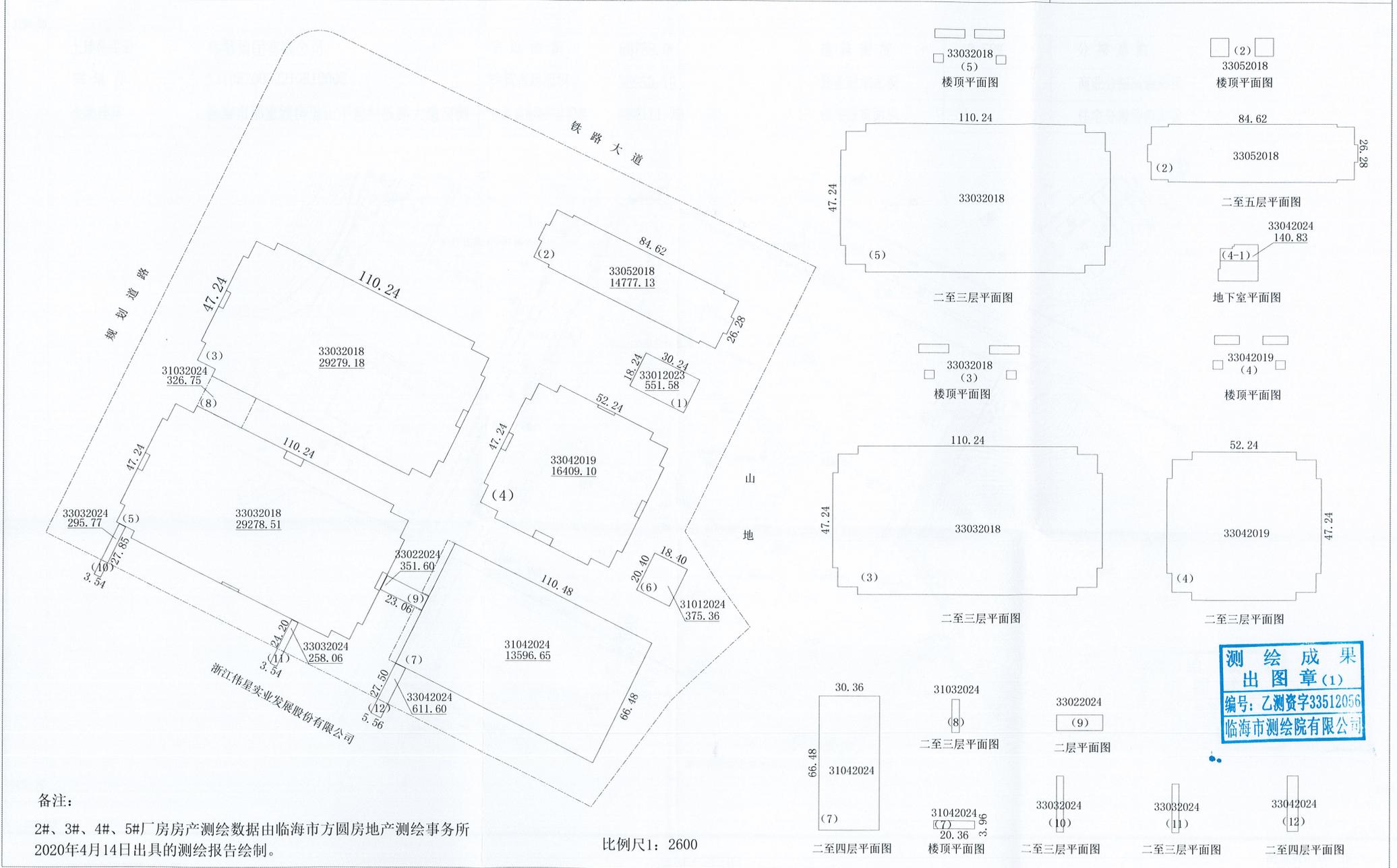
84.62



不动产权证书

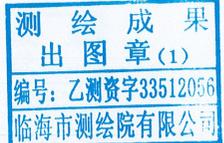
房屋分层（分户分间）平面图

房屋座落	临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧	房屋所有权人	伟星集团有限公司	分幅图号
------	--------------------	--------	----------	------



备注：
2#、3#、4#、5#厂房房产测绘数据由临海市方圆房地产测绘事务所
2020年4月14日出具的测绘报告绘制。

比例尺1:2600

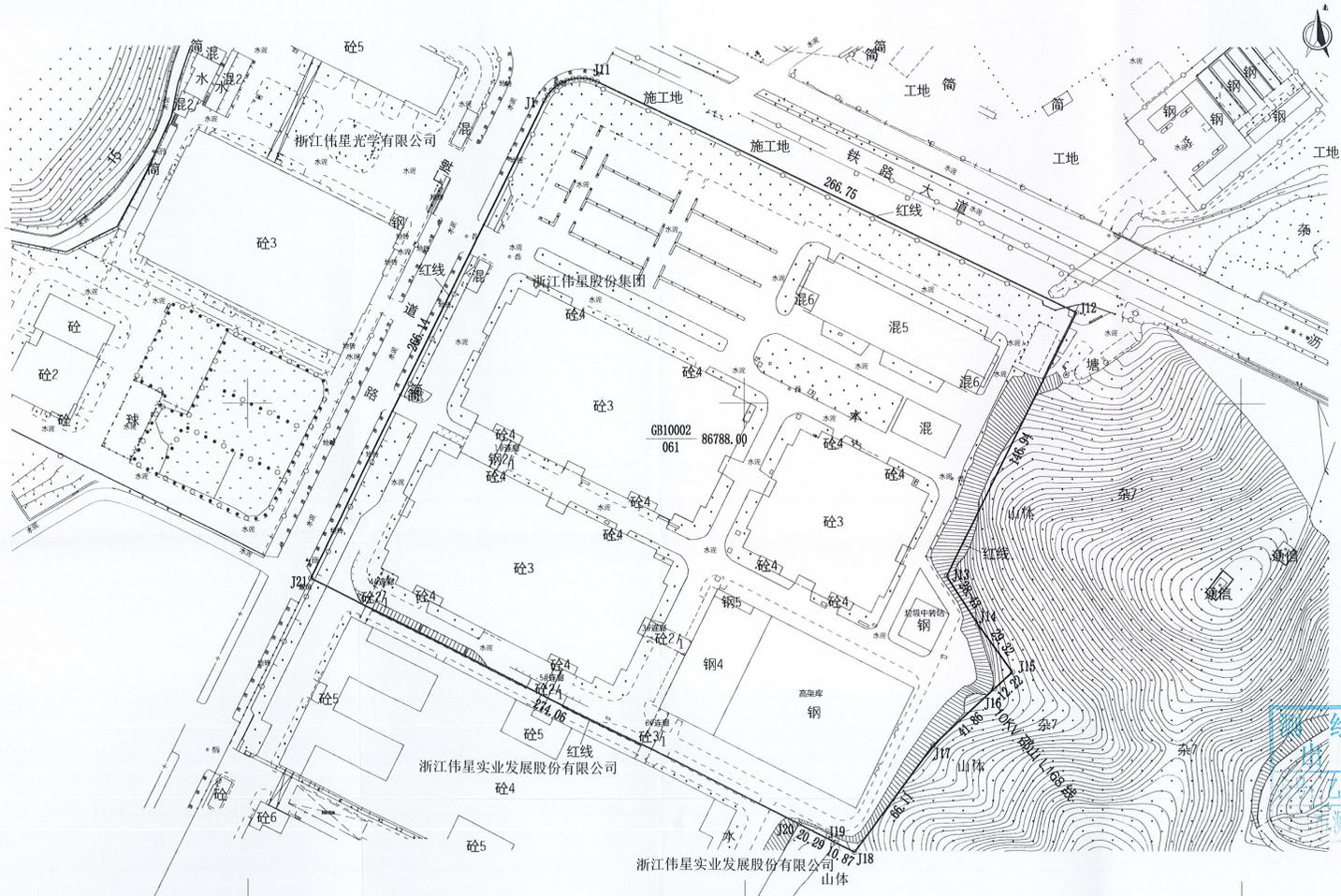


临海市测绘院有限公司

宗地图

3196.323-488.117

土地使用者	伟星集团有限公司	宗地面积	86788.00	建筑密度	42.58%	分摊系数	/
宗地号	331082005221GB10002	建筑占地面积	36950.19	商业建筑面积	/	商业分摊用地面积	/
土地座落	临海市邵家渡街道山下坦村铁路大道南侧	建筑总面积/容积率	106111.29/1.22	住宅建筑面积	/	住宅分摊用地面积	/



测绘成果
 出图章(2)
 浙测资字33512056
 测绘院有限公司

临海市测绘院有限公司

台州2000坐标系
 1985国家高程基准(二期)
 2017年版图式
 2024年6月25日数字测图

1:2500
25

测量员: 章伟
 绘图员: 章启祯
 审核员: 王晓晖

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江伟星实业发展股份有限公司拟收购资产，为此委托坤元资产评估有限公司对伟星集团有限公司部分资产进行评估。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：浙江伟星实业发展股份有限公司



企业负责人：



二〇二四年十二月十二日

产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江伟星实业发展股份有限公司拟收购我公司部分资产，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司的部分资产价值进行评估。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，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
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。

产权持有人：伟星集团有限公司

企业负责人：

二〇二四年十二月十二日



资产评估师承诺函

浙江伟星实业发展股份有限公司：

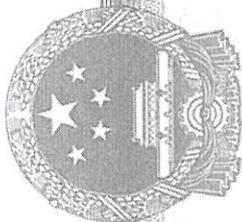
受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购资产涉及的伟星集团有限公司拥有的部分资产市场价值，以 2024 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：



二〇二四年十二月十八日



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



统一社会信用代码
913300001429116867 (1/1)

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	住所	杭州市西溪路128号901室

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)



登记机关

2024年07月11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	913101104132263099C	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	9131010913290001907	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	91440300573136300E	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	北京中和道资产评估有限公司	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	91120116675957199J	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	91110105722097372	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	北京卓信资产评估有限公司	911101027011880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信资产评估有限公司	911101087461000470L	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	91350100717308010I	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	911101086259000113M	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土地估价有限公司	91320105674935805E	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	中通城资产评估有限公司	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。



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33000005

会员姓名：潘文夫

证件号码：330622*****9

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

潘文夫



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33100009

会员姓名：姜静

证件号码：332527*****1

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

姜静



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估委托合同

编号：(H-H224-00139)

甲方（委托人）：浙江伟星实业发展股份有限公司

乙方（受托人）：坤元资产评估有限公司

甲方拟收购资产，需要对伟星集团有限公司部分资产进行资产评估，委托乙方作为资产评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国合同法》《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本资产评估委托合同。

一、评估目的：浙江伟星实业发展股份有限公司拟收购资产，为此需要对伟星集团有限公司部分资产进行评估。

二、价值类型：根据评估目的，本资产评估项目的价值类型为：市场价值。

三、评估对象和评估范围：

评估对象为 浙江伟星实业发展股份有限公司拟收购的部分资产。

评估范围包括 浙江伟星实业发展股份有限公司拟收购的部分资产，具体包括建筑物类固定资产及无形资产—土地使用权。

四、评估基准日：2014年11月30日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人：评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。
2. 用途：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目的及用途使用资产评估报告。
3. 评估结论的使用有效期：本次评估结论的使用有效期是一年，即从 2024年11月30日至2025年11月30日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化，委托人应当重新委托评估。

4. 未经甲方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 2024 年 12 月 10 日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 15 日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后 5 日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过 5 日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 2 名资产评估师和 1 名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费（含增值税）为人民币_____（大写：_____万元整）。

2. 支付方式：本委托合同经双方签章后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付_____元；在完成现场工作后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付_____元；在提交评估初稿后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付_____元；在提交评估报告后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付剩余收费额。乙方应根据甲方要求及时向甲方开具相应金额的增值税专用发票（税率为 6%）。

乙方账户信息为：

名称：坤元资产评估有限公司

纳税人识别号（税号）：913300001429116867

地址、电话：杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号：中国银行杭州高新支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中未包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相

关的其他费用，按有关规定和惯例，甲方应承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》7份，其中乙方留档1份，其余提交甲方。具体提交方式可根据需要，采用乙方快件投递方式送达甲方等。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
2. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法

履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时，双方约定由合同订立地的仲裁机构仲裁解决。

十五、本委托合同订立后，甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限：本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效，约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式 贰 份，甲乙双方各 壹 份。

十八、其他约定事项： 无

甲方：浙江伟星实业发展股份有限公司
法定代表人或授权代表：



2024 年 12 月 11 日

签约地点： 杭州

乙方：坤元资产评估有限公司
法定代表人或授权代表：



2024 年 12 月 11 日

评估结果汇总表

评估基准日：2024年11月30日

评估结果使用有效期至：2025年11月29日

产权持有人：伟星集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
1	建筑物类固定资产	171,433,302.84	206,106,680.00	34,673,377.16	20.23
2	无形资产——土地使用权	28,251,259.16	110,480,000.00	82,228,740.84	291.06
	合计	199,684,562.00	316,586,680.00	116,902,118.00	58.54

评估机构：坤元资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年11月30日

表4-8

产权持有人：伟星集团有限公司

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	210,298,014.58	171,433,302.84	226,137,518.00	206,106,680.00	15,839,503.42	34,673,377.16	7.53	20.23
4-8-1	固定资产——房屋建筑物	207,767,569.23	169,390,243.49	215,176,900.00	196,573,340.00	7,409,330.77	27,183,096.51	3.57	16.05
4-8-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施	2,530,445.35	2,043,059.35	10,960,618.00	9,533,340.00	8,430,172.65	7,490,280.65	333.15	366.62
4-8-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计								
4-8-4	固定资产——机器设备								
4-8-5	固定资产——车辆								
4-8-6	固定资产——电子设备								
4-8-7	固定资产清理	-----		-----		-----			
	固定资产合计	210,298,014.58	171,433,302.84	226,137,518.00	206,106,680.00	15,839,503.42	34,673,377.16	7.53	20.23
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	-----	171,433,302.84	-----	206,106,680.00	-----	34,673,377.16	-----	20.23

评估人员：邱琳

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年11月30日

表4-8-1

产权持有人：伟星集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	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(2024)临海市不动产权第0050980号	3#厂房	框架	2017年1月	29,279.18	44,935,513.86	28,215,758.30	48,310,650.00	84	40,580,950.00	12,365,191.70	43.82	出租
2	浙(2024)临海市不动产权第0050980号	5#厂房	框架	2019年11月	29,278.51	46,276,128.84	35,285,548.44	49,773,470.00	90	44,796,120.00	9,510,571.56	26.95	出租
3	浙(2024)临海市不动产权第0050980号	2#厂房	框架	2020年12月	14,777.13	26,928,024.09	21,918,289.39	26,894,380.00	92	24,742,830.00	2,824,540.61	12.89	出租
4	浙(2024)临海市不动产权第0050980号	4#厂房	框架	2020年12月	16,409.10	27,854,808.90	22,672,653.76	28,223,650.00	92	25,965,760.00	3,293,106.24	14.52	出租
5	浙(2024)临海市不动产权第0050980号	甲类仓库	框架	2023年6月	551.58	3,744,805.75	3,492,811.52	2,631,040.00	97	2,552,110.00	(940,701.52)	(26.93)	出租
6	浙(2024)临海市不动产权第0050980号	高架库	框架	2023年9月	13,596.65	52,962,205.75	52,752,563.69	51,531,300.00	98	50,500,670.00	(2,251,893.69)	(4.27)	
7	浙(2024)临海市不动产权第0050980号	3, 4, 5, 6#连廊	框架	2023年9月	1,517.03	3,401,343.29	3,387,879.64	5,173,070.00	98	5,069,610.00	1,681,730.36	49.64	
8	浙(2024)临海市不动产权第0050980号	地下消控室	框架	2020年12月	140.83	0.00	0.00	514,030.00	92	472,910.00	472,910.00		账面包含在4#厂房中
9		1#连廊	框架	2021年12月	326.75	774,740.97	774,740.97	1,088,080.00	94	1,022,800.00	248,059.03	32.02	
10		垃圾中转站	简易组合	2021年12月	375.36	889,997.78	889,997.78	795,760.00	85	676,400.00	(213,597.78)	(24.00)	
11		门卫	混合	2017年1月	123.20	0.00	0.00	241,470.00	80	193,180.00	193,180.00		账面包含在其他建筑物中
12													
13													
14													
15													
固定资产——房屋建筑物合计					106,375.32	207,767,569.23	169,390,243.49	215,176,900.00		196,573,340.00	27,183,096.51	16.05	
减：房屋建筑物减值准备													
固定资产——房屋建筑物净额						-----	169,390,243.49	-----		196,573,340.00	27,183,096.51	16.05	

产权持有人填表人员：金娇

评估人员：邱琳

填表时间：2024年12月11日

固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2024年11月30日

表4-8-2

产权持有人：伟星集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(米)	宽度(米)	面积体积(M ² /M ³)	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	道路	混凝土	2017年1月			19,852.00	0.00	0.00	2,818,984.00	74	2,086,050.00	2,086,050.00		账面包含在建筑物中	
2	围墙	铁艺砖混	2017年1月			1,109.80	667,357.28	445,461.20	665,880.00	70	466,120.00	20,658.80	4.64		
3	绿化	草皮	2017年1月			16,655.00	0.00	0.00	2,731,420.00	100	2,731,420.00	2,731,420.00		账面包含在建筑物中	
4	停车场	混凝土	2021年11月			7,600.00	1,339,827.52	1,148,902.24	1,330,000.00	88	1,170,400.00	21,497.76	1.87		
5	厂房东侧地面及配套工程	混凝土/简易	2022年1月			400.00	523,260.55	448,695.91	524,000.00	86	450,640.00	1,944.09	0.43		
6	室外附属工程	混凝土	2022年1月			185.60	0.00	0.00	1,764,045.00	89	1,570,000.00	1,570,000.00		账面包含在建筑物中	
7	事故应急池	混凝土	2023年6月			397.00	0.00	0.00	1,126,289.00	94	1,058,710.00	1,058,710.00		账面包含在甲类仓库中	
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
固定资产——构筑物及其他辅助设施合计					0.00	0.00	46,199.40	2,530,445.35	2,043,059.35	10,960,618.00		9,533,340.00	7,490,280.65	366.62	
减：构筑物及其他辅助设施减值准备															
固定资产——构筑物及其他辅助设施净额							-----	2,043,059.35	-----		9,533,340.00	7,490,280.65	366.62		

产权持有人填表人员：金娇

评估人员：邱琳

填表时间：2024年12月11日

无形资产及其他资产评估汇总表

评估基准日：2024年11月30日

表4-13

产权持有人：伟星集团有限公司

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%
4-13-1	无形资产——土地使用权	28,251,259.16	110,480,000.00	82,228,740.84	291.06
4-13-2	无形资产——矿业权				
4-13-3	无形资产——其他无形资产				
4-13	无形资产合计	28,251,259.16	110,480,000.00	82,228,740.84	291.06

评估人员：邱琳

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2024年11月30日

表4-13-1

产权持有人：伟星集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	开发程度	面积 (平方米)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	浙(2024)临海市不动产权第0050980号	临海市邵家渡山下坦土地	出让	工业	2063/5/19	五通一平	86,788.00	36,769,535.00	28,251,259.16	110,480,000.00	82,228,740.84	291.06	
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
无形资产——土地使用权余额合计							86,788.00	36,769,535.00	28,251,259.16	110,480,000.00	82,228,740.84	291.06	
减：无形资产减值准备													
无形资产——土地使用权净额合计								-----	28,251,259.16	110,480,000.00	82,228,740.84	291.06	

产权持有人填表人员：金娇

评估人员：邱琳

填表时间：2024年12月11日