

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司拟实施资产收购
项目涉及起步股份有限公司(青田县油竹街道江滨路32号)
所有的土地使用权及房屋建筑物所有权

市场价值资产评估报告

中茂资评字(2024)第009号

(共2册,第1册)

丽水中茂房地产土地评估有限公司

二〇二四年六月三日

地址:浙江省青田县鹤城街道塔山路109号二楼

电话:0578-6818371

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333210016202400012
合同编号:	中茂资评字(2024)第009号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中茂资评字(2024)第009号
报告名称:	浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司拟实施资产收购项目涉及起步股份有限公司(青田县油竹街道江滨路32号)所有的土地使用权及房屋建筑物所有权市场价值资产评估报告
评估结论:	118,520,000.00元
评估报告日:	2024年05月30日
评估机构名称:	丽水中茂房地产土地评估有限公司
签名人员:	刘升鹤 (资产评估师) 会员编号: 33210118 章旭勇 (资产评估师) 会员编号: 33000771
 (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06月07日

目 录

声 明	2
评估报告摘要	3
正文	6
一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
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	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	20
十三、 资产评估报告日	20
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
评估报告附件	21

声 明

1、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。

2、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师不承担责任。

3、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。

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价格，**评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。**

5、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6、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。

7、委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。**我们不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。**

8、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。

9、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以满足出具资产评估报告的要求。

浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司拟实施资产收购
项目涉及起步股份有限公司(青田县油竹街道江滨路 32 号)
所有的土地使用权及房屋建筑物所有权
市场价值资产评估报告

评估报告摘要

特别提示：本摘要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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

一、委托人：浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司。

二、产权持有人：起步股份有限公司。

三、其他资产评估报告使用人：资产评估委托合同约定其他资产评估报告使用人,本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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本资产评估报告的使用人。

四、评估目的：浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司拟实施资产收购项目涉及起步股份有限公司所有的土地使用权、房屋建筑物所有权进行市场价值评估，为该经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象和评估范围：

青田县油竹街道江滨路 32 号工业房地产，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（复印件）记载如下：

1、房屋所有权（房屋权属状况）

房屋所有权证号	建筑面积 (m ²)	结构	用途	产权来源	登记时间
房权证青字第 00092534 号	16820.10	钢混	工业(宿舍综合楼及仓库)	自建	2016年2月3日
房权证青字第 00092535 号	16298.36	钢混	工业(1#厂房)	自建	2016年2月3日
房权证青字第 00092536 号	159.96	混合	工业(配电房)	自建	2016年2月3日
房权证青字第 00092537 号	16167.68	钢混	工业(2#厂房)	自建	2016年2月3日
房权证青字第 00092469 号	13947.84	钢混	工业(研发办公楼)	自建	2016年2月1日
	48.48	混合	工业(值班室)	自建	2016年2月1日
合计	63442.42	/			

2、土地使用权(土地权属状况)

土地使用证号	地类用途	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
青国用(2016)第00406号	工业用地	出让	29898.13	2060年11月25日

3、其他相关因素

根据委托合同约定,本次评估仅包括房地产价值(不包括室内装饰装修、空调移动、信息网络,不包含可移动机械设备、动产、尚未登记建(构)筑物、附属物、室外绿化景观,也不包含债权债务等其他财产和权益)。本次评估假定权利价值完整。

六、价值类型: 市场价值。

七、评估基准日: 2024年5月25日。

八、评估方法: 成本法、收益法。

九、评估结论:

评估方法	评估结果	权重占比
成本法	人民币大写壹亿叁仟柒佰贰拾万元整 (¥13720.0万元)	0.65
收益法	人民币大写捌仟叁佰捌拾贰万元整 (¥8382.0万元)	0.35
评估结果	人民币大写壹亿壹仟捌佰伍拾贰万元整 (¥11852.0万元)	1.00

评估报告结论的使用有效期自评估基准日起为一年,即自评估基准日2024年5月25日起至2025年5月24日止,逾期使用无效。

本报告专为委托方及本报告所列明的评估目的而做。评估报告使用权归委托方所有并由委托方和被评估单位使用，未经委托方及我们书面同意，此报告或报告中的任何部分不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告是在本报告正文中的假设条件成立为前提，如果假设条件的改变，将影响评估结果。

十、特别事项说明：

（一）本评估报告仅供委托方和资产所有方为本次委托评估特定目的使用，不得用于其他目的。

（二）本报告评估结论是对 2024 年 5 月 25 日这一基准日所评估资产价值的公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。

（三）本次评估结论未考虑由于资产流动性可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

（四）对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负债负担性限制），本公司按准则要求进行了一般性的调查。除在本报告已揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

以上内容系评估报告正文之摘要，欲了解本次评估的全面情况，应认真阅读评估报告正文全文并需要特别关注“特别事项说明”对评估结论的影响。

浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司拟实施资产收购
项目涉及起步股份有限公司(青田县油竹街道江滨路32号)
所有的土地使用权及房屋建筑物所有权

市场价值资产评估报告

中茂资评字(2024)第009号

正文

浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司:

本公司接受贵单位的委托,根据国家法律法规和资产评估准则的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,履行必要的评估程序,对浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司拟实施资产收购项目涉及起步股份有限公司的土地使用权及房屋建筑物所有权在2024年5月25日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下:委托方的责任是提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性与完整性,受托评估方的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了产权核实、技术调查以及其他必要的评估程序,对委估资产在2024年5月25日所表现的市场价值做出了公允评估。

本评估结果不应被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、委托人概况

本次资产评估的委托人为浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司。

2、产权持有人概况

本次评估的产权持有人为起步股份有限公司。

3、其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定其他资产评估报告使用人,本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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,不得被其他任何第三方使用依赖。

二、评估目的

浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司拟实施资产收购项目涉及起步股份有限公司所有的土地使用权、房屋建筑物所有权进行市场价值评估,为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)项目基本情况

本报告评估对象为起步股份有限公司位于青田县油竹街道江滨路 32 号的不动产[本次评估仅包括房地产价格(不包括室内装饰装修、空调移动、信息网络,不包含可移动机械设备、动产、尚未登记建(构)筑物、附属物、室外绿化景观,也不包含债权债务等其他财产和权益)],宗地内共六幢房屋,办公楼位于宗地内中间、1#厂房位于北面、宿舍综合楼位于宗地西南角,厂区内各幢建筑位置示意图:



具体详见下表:

土地	国有土地使用证	地类用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
		青国用 (2016) 第 00406 号	工业用地	出让	29898.13
建筑物	房屋所有权证	建筑面积 (m ²)	建筑结构	总层数	用途
	房权证青字第 00092534 号	16820.10	钢混	6 层	工业 (宿舍综合楼及仓库)
	房权证青字第 00092535 号	16298.36	钢混	5 层	工业 (1#厂房)
	房权证青字第 00092536 号	159.96	混合	1 层	工业 (配电房)
	房权证青字第 00092537 号	16167.68	钢混	5 层	工业 (2#厂房)
	房权证青字第 00092469 号	13947.84	钢混	11 层	工业 (研发办公楼)
		48.48	混合	1 层	工业 (值班室)
合计	63442.42	/			

(二) 房地产实物状况

2.1 土地状况

评估对象土地使用权面积 29898.13 平方米，坐落于青田县油竹街道江滨路 32 号，终止日期为 2060 年 11 月 25 日。登记用途为工业用地。

临路状况：评估对象南临江滨路，所临道路为通往 G330 国道的交通主干道。

宗地形状、地势：土地形状为长方形，地势较为平坦，形状较规则。

地质、水文：地质条件较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求。

规划限制条件：绿化率、容积率基本符合规划限制要求。

开发程度：宗地内外达到“五通一平”（即通路、给水、排水、电、通讯、以及场地平整），水电综合保证率高；宗地内值班室、硬化、绿化、电子监控、地下管网、围墙等均已建成，目前处于半空置中。

2.2 建筑物和地上附着物状况现场勘查情况：

厂区内包括 1#、2#生产车间、配电房、职工宿舍楼和办公楼等共计六幢房屋，法定用途和实际用途均为工业。

1#生产车间为钢筋混凝土框架结构的工业厂房、建筑面积为 16298.36 平方米，共 5 层，一楼层高为 5.5m，二至五层高 4.1m，2012 年建成；建筑物外墙黄色涂料饰面，铝合金窗，内墙普通抹灰，耐磨地面、内设载货电梯 2 部(现状已无法使用)，水电卫配套设施齐全；室内装修：一层至五层为耐磨地面，楼梯为花岗岩贴面，不锈钢扶手及栏杆，平屋顶；房屋状况完好，维护保养状况良好，目前处于空置中。

2#生产车间为钢筋混凝土框架结构的工业厂房、建筑面积为 16167.68 平方米，共 5 层，一楼层高为 5.5m，二至四层高 4.1m，五层高 4.5m，2012 年建成；建筑物外墙黄色涂料，铝合金窗，内墙普通抹灰，耐磨地面、内设载货电梯 2 部(现状已无法使用)，水电卫配套设施齐全；室内装修：一层至五层为耐磨地面，楼梯为花岗岩贴面，不锈钢扶手及栏杆，平屋顶；房屋状况基本完好，维护保养状况良好，目前处于空置中。

配电房为混合结构,建筑面积为 159.96 平方米,共 1 层,层高为 4.2m, 2012 年建成(后期更新改造过);建筑物外墙黄色涂料,铝合金窗;室内装修:内墙普通抹灰,水泥地面,平屋顶;房屋状况完好,维护保养状况良好,目前处于半空置中。

职工宿舍楼及仓库共六层,面积 16820.10 平方米,建于 2012 年,外墙黄色涂料。一层为食堂、超市及 KTV 包厢,高 5.1m,南面临路部分成品展示厅(尚未办理产权证),抛光砖地面,墙面均贴高档墙纸、艺术造型制作、木质墙裙、局部软包,天棚为轻钢龙骨、外饰石膏板,玻璃门,食堂位于一层西面,瓷砖地面及墙裙、铝合金窗、玻璃门、石膏板吊顶,一层北面为 KTV 包厢,防盗门、铝合金窗,瓷砖地面、内墙壁纸、井格式顶棚;二至六层为职工宿舍,层高均为 3.6m,过道为耐磨漆地面、石膏板吊顶,职工宿舍室内耐磨漆地面,内墙和顶棚普通抹灰,铝合金窗、防盗门;楼梯花岗岩地面、不锈钢扶手及栏杆;水电卫等设施齐全,目前处于半空置中。

研发办公楼共十一层(本次评估未包括尚未办理产权证部分),地下一层、地上十层,面积 13947.84 平方米,建于 2013 年,南面外墙为玻璃幕墙,其余三面防水涂料饰面。负一层为地下车位,高 3.3m,内墙及天棚普通粉刷,一层为大堂及挑空大厅,高 4.5m,抛光砖地面,大理石内墙面及柱面,天棚为轻钢龙骨、外饰石膏板,楼梯大理石踏面、玻艺扶手;二至十层为办公室等,装饰装修大体相当,层高均为 3.6m,过道高档地毯铺贴或抛光砖地面,办公室室内抛光砖地面或实木板地面,乳胶漆内墙面,天棚为轻钢龙骨、外饰石膏板、局部叠级艺术造型,高档原木套装门、高档防盗推拉窗;楼梯大理石踏面、玻艺扶手;水电卫等设施齐全,目前处于半空置中。

经评估人员实地勘察,评估对象维护保养状况较好,房屋状况为基本完好房。评估对象产权明晰,无纠纷,在价值时点无抵押、查封

(三) 房地产权益状况

3.1 土地权益状况

根据青国用（2016）第 00406 号《国有土地使用权证》，评估对象权利人为起步股份有限公司，坐落于青田县油竹街道江滨路 32 号，土地用途为工业用地，使用权类型性质为国有出让，终止日期为 2060 年 11 月 25 日，土地使用权面积为 29898.13 平方米。

3.2 建筑物权益状况

根据《房屋所有权证》，具体权益状况见下表：

房屋产权人	起步股份有限公司					
房屋坐落	油竹街道江滨路 32 号				类型	股份有限公司
房屋产权号	建筑面积 (m ²)	建筑 结构	总 层数	用途	建成 年份	登记日期
房权证青字第 00092534 号	16820.10	钢混	6 层	工业（宿舍综合楼及仓库）	2012 年	2016 年 2 月 3 日
房权证青字第 00092535 号	16298.36	钢混	5 层	工业（1#厂房）	2012 年	2016 年 2 月 3 日
房权证青字第 00092536 号	159.96	混合	1 层	工业（配电房）	2012 年	2016 年 2 月 3 日
房权证青字第 00092537 号	16167.68	钢混	5 层	工业（2#厂房）	2012 年	2016 年 2 月 3 日
房权证青字第 00092469 号	13947.84	钢混	11 层	工业（研发办公楼）	2013 年	2016 年 2 月 1 日
	48.48	混合	1 层	工业（值班室）	2013 年	2016 年 2 月 1 日
合计	63442.42	/	/	/	/	/

3.3 他项权利状况

根据委托合同约定，假设评估对象在价值时点未设定他项权利，不存在其他法定优先受偿款，权利价值完整，无担保权、地役权、典权等他项权利，且不考虑无租约限制。

（四）房地产区位状况

4.1 位置

评估对象位于青田县油竹街道江滨路 32 号，东面为浙江欧影包装有限公司，南面为江滨路，西面为空地，北面为青田青源金属物资有限公司，地理位置较好。

4.2 区域交通状况

G330 国道位于厂区东北面约 2.0 公里处，G1513 高速公路青田东出入口隔瓯江位于厂区东北面 6.0 公里处，货运码头温溪青山码头，位于厂区东北面 5.0 公里处，道路、水路通达度高，交通便捷，成品、原材料及废料处理较方便。

4.3 基础设施完备程度与土地平整程度

评估对象基础设施一般，开发程度为红线内外“五通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路与场地平整），土地形状较规整，厂区地势平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。

4.4 产业聚集度及配套设施

周边 1000 米范围内有浙江欧影包装有限公司、青田青源金属物资有限公司、浙江强仕电线电缆有限公司、青田县南方玻纤原料有限公司、浙江瑞兴阀门有限公司(新厂)等，工业企业较多，产业聚集度较高。

4.5 开发程度

“五通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路与场地平整）。

4.6 环境状况

评估对象所处区域自然环境一般，四都港位于厂区南面，景观条件较好，无空气、水、噪音、辐射、固体污染源，环境卫生状况一般。

四、价值类型及其定义

1、价值类型

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

2、本次评估的价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和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

1、本项目评估基准日是 2024 年 5 月 25 日。

2、确定评估基准日所考虑的主要因素为本次经济行为与评估目的的实现日最易对接且便于操作的原则确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司与丽水中茂房地产土地评估有限公司签订的评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3. 《中华人民共和国城市土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；

7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令378号）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；

11. 《浙江省企业国有资产监督管理办法》（浙江省人民政府令第311号）；

12. 《企业国有产权交易操作规则》（国资发产权〔2009〕120号）；

13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）。

15.《不动产登记暂行条例》（自 2015 年 3 月 1 日起施行，于 2019 年 3 月 24 日修正）

（三）准则依据

- 1.财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 5.中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 6.《浙江省工业房地产估价技术指引（试行）》（浙估协 2019-23）；
- 7.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 10.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 11.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）
- 13.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（四）权属依据

- 1.委托人提供的不动产权证；
- 2.其他相关资料。

（五）取价依据

- 1.结算资料，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，本公司收集的有关市场价格等相关资料；
- 2.青政发[2023]39号文件，青政办发[2019]30号文件；
- 3.青田县 2023 年城镇基准地价更新成果汇总（验收稿）
- 4.评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 5.有关网上信息；
- 6.评估人员现场勘查、核对及收集的有关资料和记录；
- 7.委托方申报材料及其他材料。

七、评估方法

(一) 资产评估常用方法

资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。三种评估方法简介如下：

1.市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：(1)存在一个活跃的公开市场；(2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2.成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（更新重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：(1)被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；(2)可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3.收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：(1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；(2)资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；(3)被评估资产预期获利年限可以预测；(4)企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二) 评估方法的选取

资产评估师根据本次资产评估对象，依据《资产评估准则》，并分析了市场法、成本法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。根据本次评估目的，评估对象，结合被评估单位具体情况和评估资料的取得综合分析，类似于该工业房地产市场上成交量几乎没有、不适合采用市场法，本次评估采用成本法结合收益法进行评估，理由如下：

1、市场法，也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可以参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法，该委估资产类似的可比交易案例较少，周围市场交易不活跃，故本次评估无法采用市场法。

2、收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，收益法常用现金流量折现法；与评估对象在同一区域内，类似工业房地产

租赁比较活跃，评估对象房屋可对外出租，具有相对稳定及长期的潜在收益；评估人员根据评估目的，结合评估对象的现状特点，确定采用收益法作为一种方法。

3、成本法，是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额。成本法常用重置成本法。

重置成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新的被评估对象所需的全部成本，减去被评估资产在实际使用过程中已经发生的实体性损耗的价值、经济性贬值、功能性贬值。

本次评估采用重置成本法结合收益法对委估资产进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司于 2024 年 5 月 24 日与委托人进行沟通，了解并确定本次评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，随后签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

- 1.拟定评估方案。
- 2.组成评估团队。
- 3.实施项目培训。

（三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

评估项目组于 2024 年 5 月 25 日进驻现场，对被评估单位的资产清单进行清查，通过现场调查、拍照等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2024 年 5 月 25 日结束现场工作。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接询价等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、

各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（六）内部审核

根据丽水中茂房地产土地评估有限公司评估业务管理流程办法的规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（五）评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据丽水中茂房地产土地评估有限公司评估业务管理流程办法的规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

1.交易假设：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件；另一方面它明确限定了资产评估外部环境，即资产是被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方

和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.资料合法、真实、完整性假设：委托人和产权人所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估专业人员对所收集到的资料履行应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有职业分析判断。但评估机构和评估专业人员受执业范围所限，不能对产权持有单位提供的资料的合法性、真实性、完整性做出保证。因此，评估工作是以产权持有单位所提供的本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的为前提。

5.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。除特别说明外，本次评估假设企业资产不存在法律瑕疵。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、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、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对委估的资产市场价值进行了评估，评估结果如下：

评估方法	评估结果	权重占比
成本法	人民币大写壹亿叁仟柒佰贰拾万元整 (¥13720.0万元)	0.65
收益法	人民币大写捌仟叁佰捌拾贰万元整 (¥8382.0万元)	0.35
评估结果	人民币大写壹亿壹仟捌佰伍拾贰万元整 (¥11852.0万元)	1.00

详细评估结果请见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

资产评估师的责任是对评估对象价值进行评估，并发表专业意见；对委估资产的法律权属状况给予必要的关注，并对查验状况予以披露；但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证委估资产法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（二）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估没有利用专家报告。

（三）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告日之间，我们未发现产权持有人发生了对评估结论产生了重大影响的事项。委托人（产权持有人）也未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现该类情形。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未考虑委估资产抵押、担保、诉讼及其他可能存在的或有事项对评估结果的影响。

（六）其他需要说明的事项

1、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量或范围发生变化时，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。

以上事项请资产评估报告书使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、使用范围：资产评估委托合同约定其他资产评估报告使用人，本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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本资产评估报告的使用人；

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，资产评估机构及其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和使用评估结论。评估结论不等同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；

5、本资产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、行政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 5 月 30 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

丽水中茂房地产土地评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



评估报告附件

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、评估明细表
- 2、评估业务委托合同
- 3、委托方承诺函
- 4、签署报告评估专业人员承诺函
- 5、相关产权资料
- 6、位置示意图、现场照片
- 7、评估机构法人营业执照副本
- 8、资产评估机构备案公告
- 9、评估业务的资产评估师资格证书

评估明细表

评估基准日：2024年5月25日

委托单位：浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司

货币单位：人民币（元）

	序号	项目内容		总层数	面积 (m ²)	重置单价 (元/m ²)	成新率	单价 (元/m ²)	小计 (万元)	合计 (万元)
	成本法	1-1	土地	滨江路 32 号	/	29898.13	743.10	/	743.10	2221.73
1-2		建筑物	1#车间	1-5	16298.36	2170.86	77%	1671.56	2724.0	11498.0
			2#车间	1-5	16167.68	2170.86	77%	1671.56	2703.0	
			宿舍综合楼	1-6	16820.1	2170.86	77%	1671.56	2812.0	
			研发办公楼	负 1-10	13947.84	3006.66	77%	2315.12	3229.0	
			值班室	1	48.48	1864.87	77%	1435.98	7.0	
			配电房	1	159.96	1864.87	77%	1435.98	23.0	
合计		/	/	/	63442.42	/	/	/	13720	13720.0
成本法				占比 0.65						13720.0
收益法				占比 0.35						8382.0
评估结果				11852.0 万元						

评估机构：丽水中茂房地产土地评估有限公司



价格咨询委托合同

甲方（咨询评估委托方）：浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司

乙方（咨询评估受托方）：丽水中茂房地产土地评估有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和有关法律法规，经甲、乙双方协商一致，就甲方委托乙方评估事宜，签订本合同。

一、咨询项目：青田县油竹街道江滨路32号起步股份有限公司所有的房地产进行市场价格咨询。

二、咨询范围：房地产市场价格咨询（不包括室内装饰装修、空调移动、信息网络，不包含可移动机械设备、动产、尚未登记建（构）筑物、附属物、室外绿化景观，也不包含债权债务等其他财产和权益）。

三、咨询目的：市场价格咨询。

四、价值时点：经委托方确认，以现场查勘日为价值时点。

五、评估收费标准：本次评估服务费按评估金额7.0%（浙价服（2011）90号）下浮25%计取，甲方在付清全部评估费后，领取评估报告。

六、各方责任

（一）甲方的责任

1、甲方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性；恰当使用评估报告是甲方和相关当事人的责任。

2、甲方应及时为乙方提供其咨询评估工作所需要的各类相关明细表、数据资料及其它有关资料并加盖公章，确保向乙方提供的相关资料复印件与原件一致，且确保在实地查看现场时所指示的咨询评估实物与甲方提供相关资料指向的实物一致。

3、甲方应积极配合咨询评估工作，对乙方派出的有关工作人员提供必要工作条件。



(二) 乙方的责任

1、乙方应按照国家有关法律法规和估价技术标准、规范进行评估，出具咨询评估报告，保证咨询评估报告的客观、公正、公平。

2、乙方在咨询评估过程中，应自觉维护甲方及相关当事人各方的正当利益。

3、在咨询评估过程中，乙方应与甲方充分交换意见，对甲方提出的真实、客观、合理的意见应当予以充分考虑。

4、乙方对执行业务过程知悉的甲方商业秘密严加保密。除非国家执业准则另有规定，或经委托方同意，乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

七、其他事项

因委托方原因中止咨询评估的，受托方有权向甲方收取咨询费。

由于出现不可抗力的情况，影响评估工作如期完成，或需提前出具评估，各方可要求变更约定事项，应及时通知各方，并由各方协商解决。

本合同自双方签署之日起生效。如有未尽事宜，由双方协商解决。本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

委托方（甲方）（章）：
法定代表人：
委托代理人：
电话：



受托方（乙方）（章）：
法定代表人：
委托代理人：
电话：6818371



签订时间：2024年5月24日



承 诺 函

丽水中茂房地产土地评估有限公司：

我方拟实施资产收购项目涉及起步股份有限公司（青田县油竹街道江滨路32号）所有的土地使用权及房屋建筑物所有权事宜，委托你方对该房地产市场价格进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方及被评估单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、资产评估已按国家有关法律法规规定办理了审批手续并获批准；
- 3、产权持有方对所提供的产权证及其他资料真实、准确、完整、合法负责，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资料范围一致，未重未漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 6、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 7、不干预评估工作。

委托方（签章）：



法定代表人或授权代表：

产权持有方（签章）：

法定代表人或授权代表：

2024年5月25日

资产评估师承诺函

浙江青田县侨乡进口商品城集团有限公司：

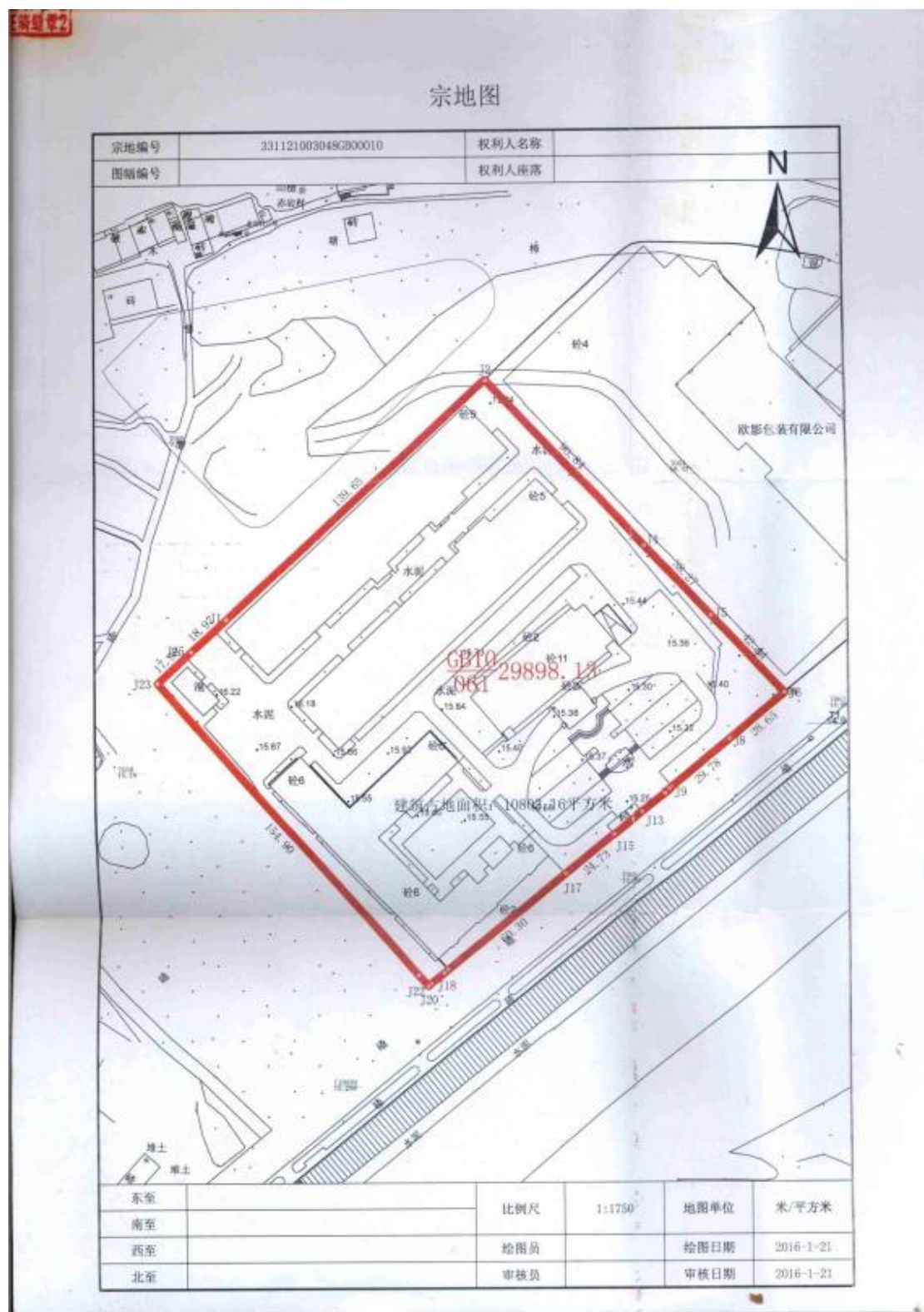
受贵方委托，我们对贵公司拟实施资产收购项目涉及起步股份有限公司（青田县油竹街道江滨路32号）所有的土地使用权及房屋建筑物所有权，以2024年05月25日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：





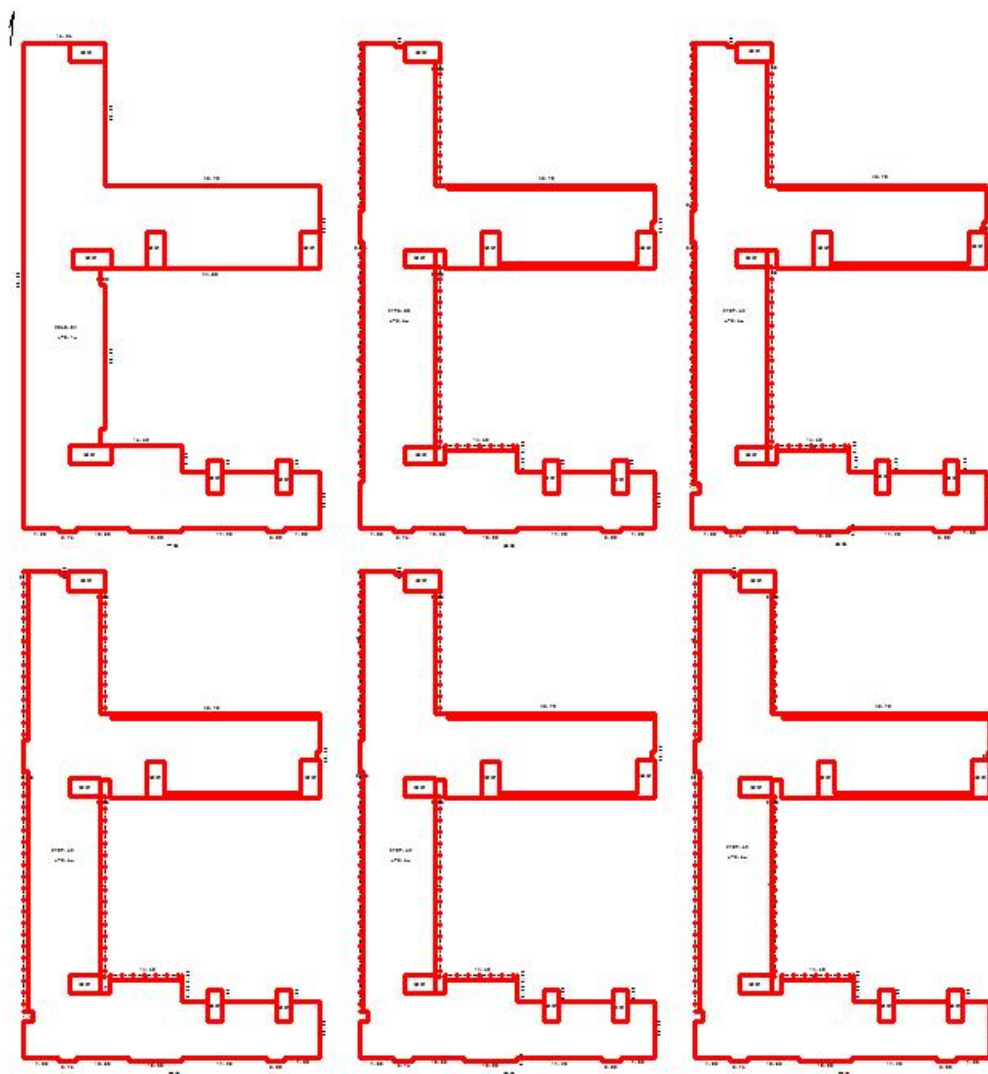


房权证 青 字第 00092534 号

房屋所有权人	起步股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青田县油竹街道江滨路32号4幢		
登记时间	2016年2月3日		
房屋性质			
规划用途	综合楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	16820.1	
		以下	空白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	33112100 3048GB00 010	出让	至 止

房屋来源	自建	附 记
建成年份	2012	
房屋结构	钢混	
四至东	自墙	
四至南	自墙	
四至西	自墙	
四至北	自墙	





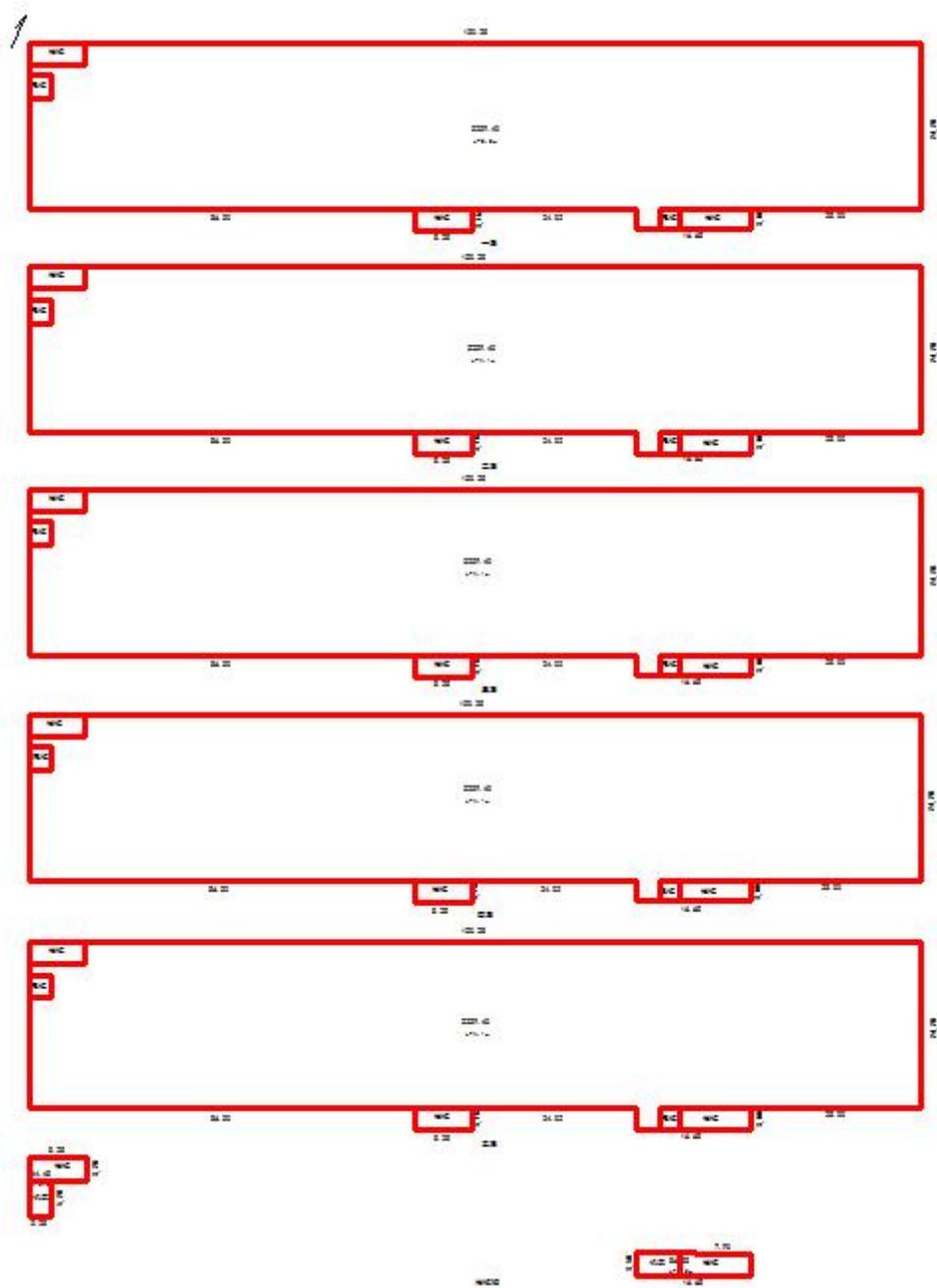
房权证 青 字 第 00092535 号

房屋所有权人	起步股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青田县油竹街道江滨路32号1幢		
登记时间	2016年2月3日		
房屋性质			
规划用途	厂房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	16298.36	
		以下	空白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	状33112100 况3048CB00 010	出让	至 止

附 记	
房屋来源	自建
建成年份	2012
房屋结构	钢混
四至东	自增
四至南	自增
四至西	自增
四至北	自增



填发单位



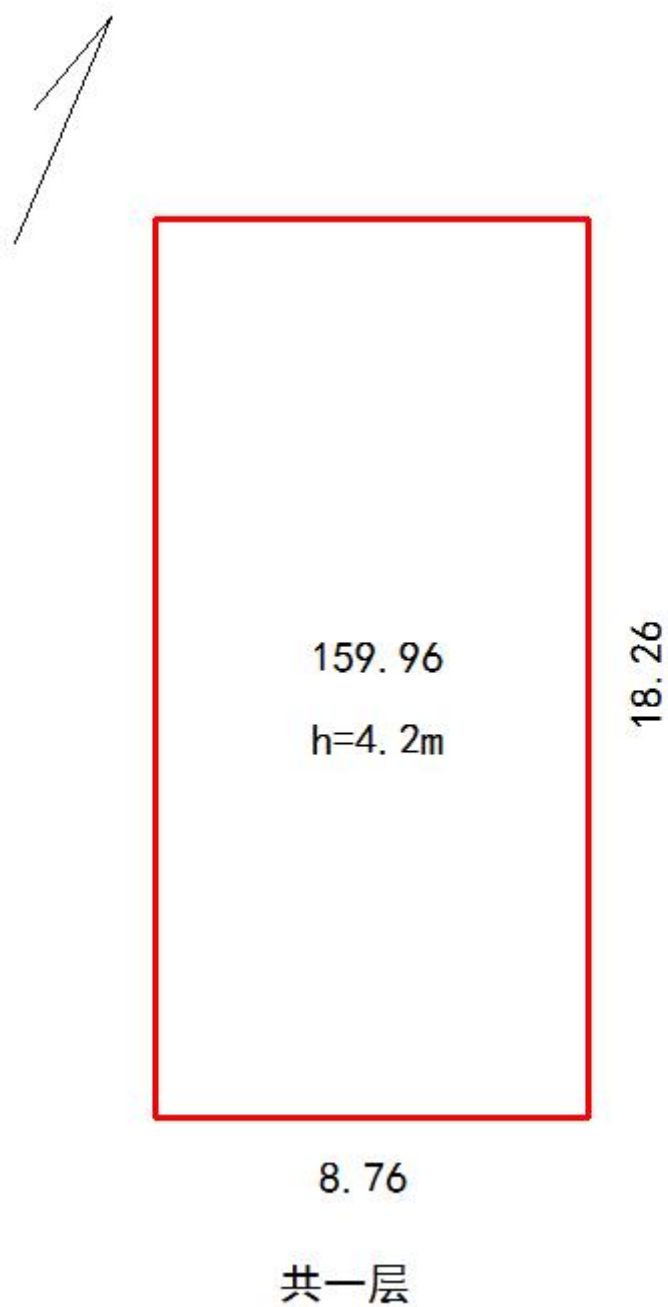
房权证 青 字第 00092536 号

房屋所有权人	起步股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青田县油竹街道江滨路32号3幢		
登记时间	2016年2月3日		
房屋性质			
规划用途	其它		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	159.96	
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		33112100 况3048GB00 010	出让

房屋来源	自建	附 记
建成年份	2012	
房屋结构	混合	
四至东	自墙	
四至南	自墙	
四至西	自墙	
四至北	自墙	



填发单位

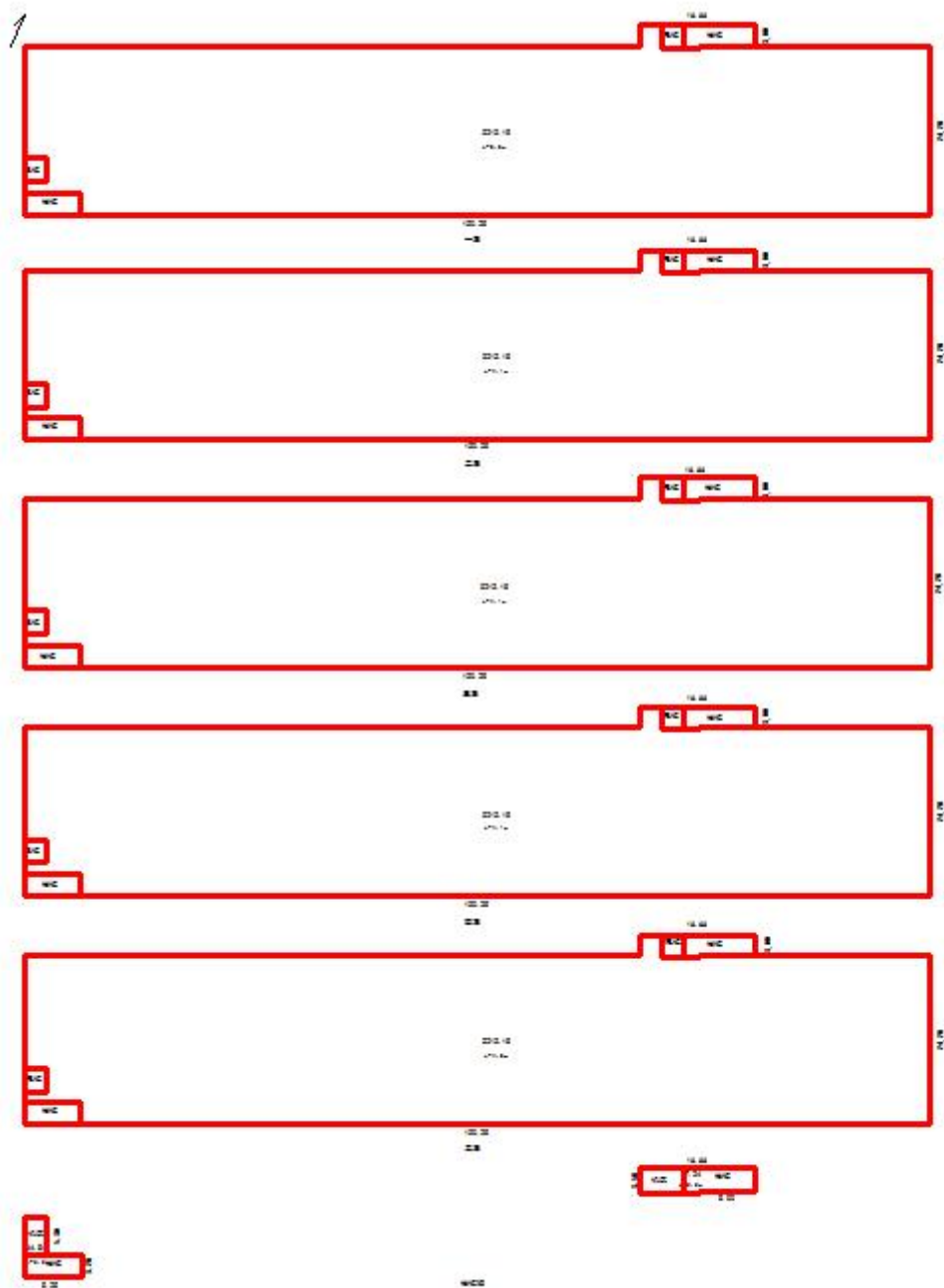


房权证 青 字第 00092537 号

房屋所有权人	起步股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青田县油竹街道江滨路32号2幢		
登记时间	2016年2月3日		
房屋性质			
规划用途	厂房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	16167.68	其他
	以下	空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	33112100 3048GB00 010	出让	至 止

房屋来源	自建	附 记
建成年份	2012	
房屋结构	钢混	
四至东	自墙	
四至南	自墙	
四至西	自墙	
四至北	自墙	



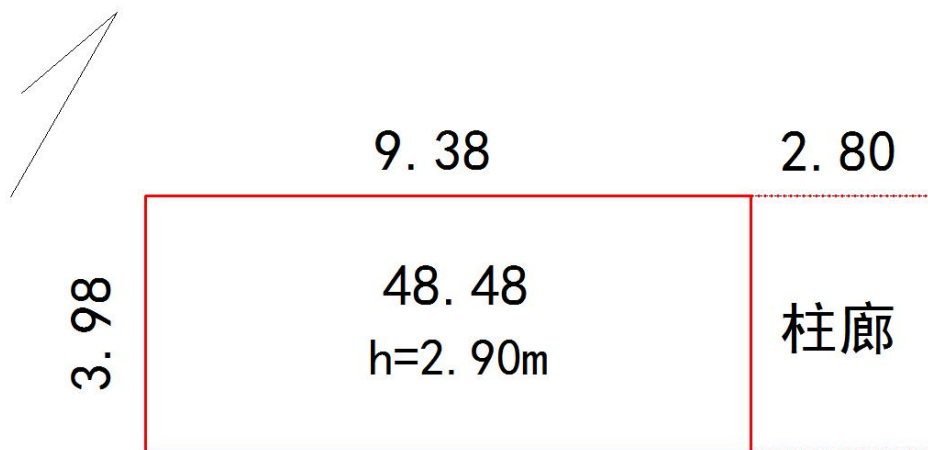


房权证 青 字第 00092469 号

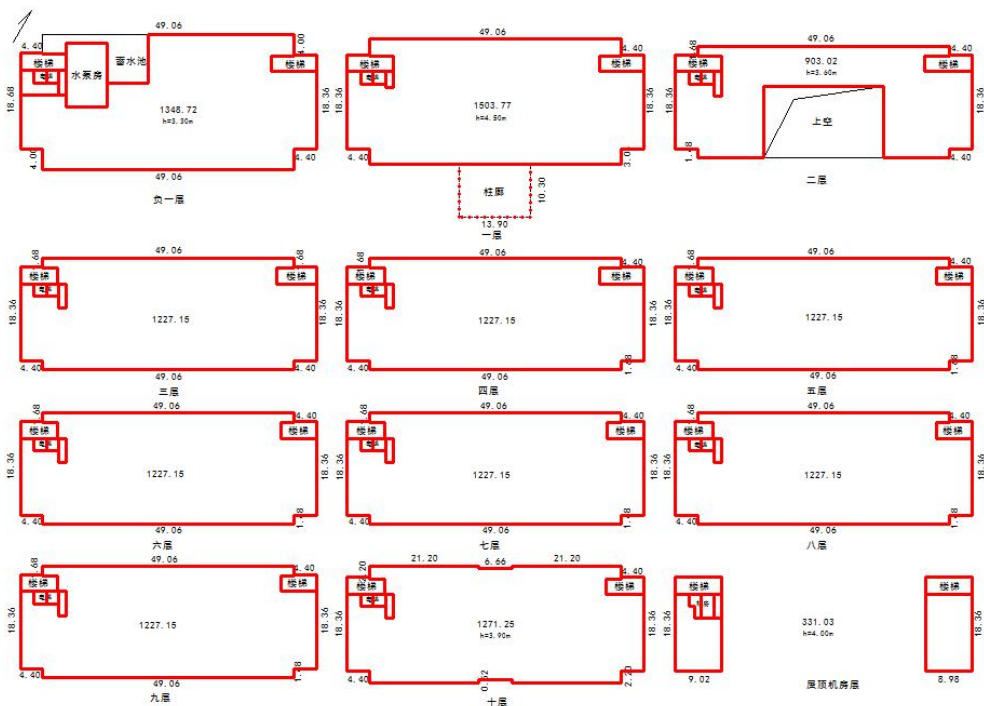
房屋所有权人	起步股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青田县油竹街道江滨路32号5幢及配套设施		
登记时间	2016年2月1日		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	11	13947.84	
房屋状况	1	48.48	
		以下	空白
土地	地号	土地取得方式	土地使用年限
	状33112100 况3048CB00 010	出让	2060年11月25日止

附 记	房屋来源 自建 建成年份 2013 房屋结构 钢筋混凝土 四至东 自墙 四至南 自墙 四至西 自墙 四至北 自墙 房屋状况: 5幢建筑面积13947.84平方米、门卫室建筑面积48.48平方米
-----	---





共一层



位置示意图



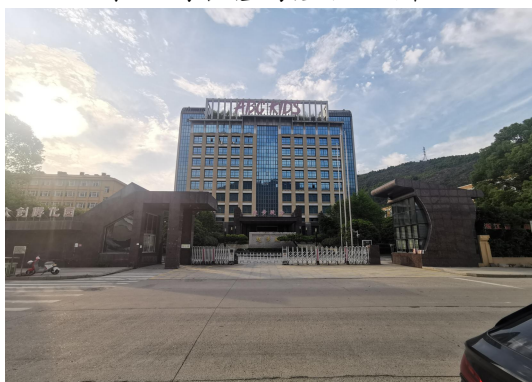
现场查勘照片



宗地内各幢房屋位置图



南面江滨路



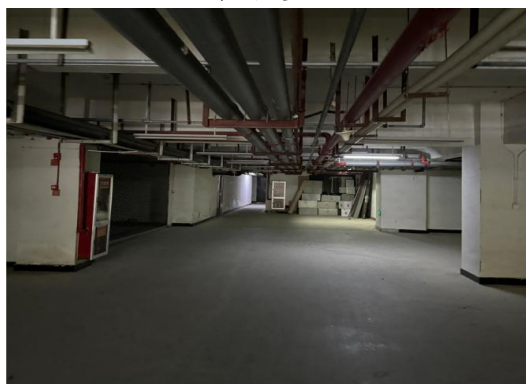
正大门



值班室



研发办公楼



办公楼层1层室内



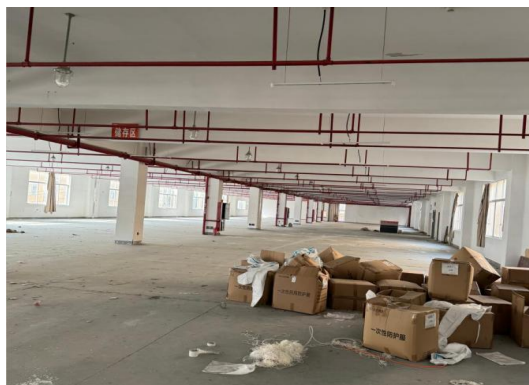
办公楼标准层室内



豪华办公室



1、2#厂房



厂房室内



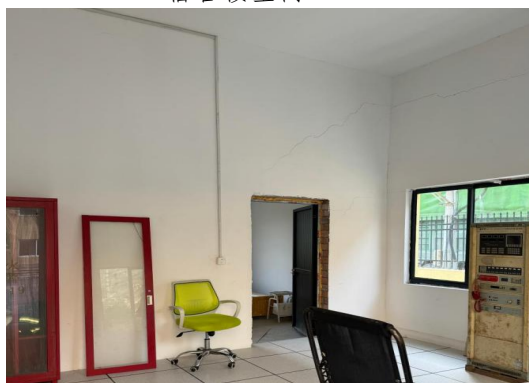
宿舍综合楼及仓库



宿舍楼室内



配电房



配电房室内



统一社会信用代码
91331121732429371B

营业执照



扫描二维码
“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 丽水中茂房地产土地评估有限公司
 类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
 法定代表人 毛方华
 经营范围 许可项目：工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；资产评估；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估（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）。

注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2001年10月23日
 营业期限 2001年10月23日至长期
 住所 浙江省丽水市青田县鹤城街道塔山路109号二楼



登记机关 2020年12月23日

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

国家市场监督管理总局监制

丽水市 财 政 局 公 告

公告〔2021〕3号

丽水中茂房地产土地评估有限公司备案公告

丽水中茂房地产土地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》（财政部令第86号）和《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丽水中茂房地产土地评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为毛方华。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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

— 1 —

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。



抄送：浙江省财政厅，浙江省资产评估协会。

丽水市财政局办公室

2021年6月3日印发

— 2 —



打印时间: 2024年04月07日



打印时间：2024年04月03日