

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江跃岭股份有限公司拟资产处置涉及的温岭市  
泽国镇泽国大道 888 号工业房地产

市场价值评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2025]第 458 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二五年九月十二日

## 目 录

声明.....	1
摘要.....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告提交日期.....	18
附件.....	20

## 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、产权持有者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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善

产权以满足出具评估报告的要求。

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

# 浙江跃岭股份有限公司拟资产处置涉及的温岭市 泽国镇泽国大道 888 号工业房地产 市场价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2025]第 458 号

## 摘要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受浙江跃岭股份有限公司的委托，就浙江跃岭股份有限公司拟处置资产事宜，对所涉及的温岭市泽国镇泽国大道 888 号工业房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象及范围为浙江跃岭股份有限公司所持有并申报的温岭市泽国镇泽国大道 888 号工业房地产，账面原值为 23,062,967.31 元，账面净值为 4,089,564.09 元。其中房屋建筑物共 2 项，为办公楼及宿舍楼，已办理“温房权证泽国字第 279506 号、温房权证泽国字第 279504 号”房屋所有权证，证载建筑面积合计 7,959.62 平方米（其中办公楼 6,397.83 平方米、宿舍楼 1,561.79 平方米），经委托人测量申报，建筑面积合计 8,480.22 平方米（其中办公楼 6,397.83 平方米、宿舍楼 2,082.39 平方米），证载规划用途为工业，房屋结构均为钢混，证载房屋所有权人为浙江跃岭股份有限公司。构筑物共 2 项，为围墙及厂区道路，经产权持有者测量申报，围墙高 2 米，长 250.00 米，厂区道路面积 2,000.00 平方米。纳入评估范围的土地使用权 1 宗，已办理“温国用（2014）第 28363 号”国有土地使用权证，证载土地使用权面积为 4,056.00 平方米，证载土地使用权性质为出让，证载土地使用权用途为工业，证载土地使用权使用期限至 2053 年 8 月 18 日，证载土地使用权人为浙江跃岭股份有限公司。

评估基准日为 2025 年 7 月 31 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，对委估房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法，经实施资产核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出浙江跃岭股份有限公司委估资产在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的评估结论如下：

浙江跃岭股份有限公司纳入评估范围的温岭市泽国镇泽国大道 888 号工业房地产账面值为 408.96 万元，评估值为 2,075.52 万元(含增值税)。评估值与账面值比较增值 1,666.56 万元，增值率 407.51%。

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一年，即自 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 浙江跃岭股份有限公司拟资产处置涉及的温岭市泽国镇泽国大道 888 号工业房地产市场价值评估项目

## 资产评估报告

浙联评报字[2025]第 458 号

浙江跃岭股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对委估房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，就浙江跃岭股份有限公司拟处置资产事宜，对所涉及的浙江跃岭股份有限公司所持有的相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估委托人及产权持有者均为浙江跃岭股份有限公司。

#### （一）委托人及产权持有者概况

公司名称：浙江跃岭股份有限公司

注册地址：浙江省台州市温岭市泽国镇飞跃路 1 号

法定代表人：林仙明

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

股票代码：002725

统一社会信用代码：913300007109732885

经营范围：铝合金轮毂、汽车配件、摩托车配件制造、销售；货物进出口、技术进出口。

## （二）委托人和产权持有者之间的关系

本次评估委托人及产权持有者均为浙江跃岭股份有限公司。

## （三）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

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

根据浙江跃岭股份有限公司出具的《总经理办公会会议决议》（2025年8月20日），浙江跃岭股份有限公司因资产处置的需求，拟了解涉及的温岭市泽国镇泽国大道 888 号工业房地产的市场价值，为此需进行资产评估。

本次评估目的是反映浙江跃岭股份有限公司纳入评估范围资产于评估基准日的市场价值，为浙江跃岭股份有限公司拟资产处置事宜提供参考依据。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象及范围为浙江跃岭股份有限公司所持有并申报的温岭市泽国镇泽国大道 888 号工业房地产，账面原值为 23,062,967.31 元，账面净值为 4,089,564.09 元。其中房屋建筑物共 2 项，为办公楼及宿舍楼，已办理“温房权证泽国字第 279506 号、温房权证泽国字第 279504 号”房屋所有权证，证载建筑面积合计 7,959.62 平方米（其中办公楼 6,397.83 平方米、宿舍楼 1,561.79 平方米），经委托人测量申报，建筑面积合计 8,480.22 平方米（其中办公楼 6,397.83 平方米、宿舍楼 2,082.39 平方米），证载规划用途为工业，房屋结构均为钢混，证载房屋所有权人为浙江跃岭股份有限公司。构筑物共 2 项，为围墙及厂区道路，经产权持有者测

量申报，围墙高 2 米，长 250.00 米，厂区道路面积 2,000.00 平方米。纳入评估范围的土地使用权 1 宗，已办理“温国用（2014）第 28363 号”国有土地使用权证，证载土地使用权面积为 4,056.00 平方米，证载土地使用权性质为出让，证载土地使用权用途为工业，证载土地使用权使用期限至 2053 年 8 月 18 日，证载土地使用权人为浙江跃岭股份有限公司。

根据现场勘查，评估对象位于温岭市泽国镇泽国大道 888 号，西临支路，南临泽国大道，东临荣时路，北临河流，主要房屋建（构）筑物于 2007 年、2008 年建成，办公楼位于地上一至七层，宿舍楼位于地上一至四层。交通便捷度较好，配套完善，社会人文环境良好。评估对象建筑钢混结构，装修情况为简单装修。至勘查时点，评估对象空置中，建筑物主体结构完好，维护保养一般。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型

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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2025 年 7 月 31 日。

浙江跃岭股份有限公司为本次拟资产处置工作拟订了时间表，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需要相符，同时与现场勘查日相近，经与各方协商，确定评估基准日为 2025 年 7 月 31 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

《总经理办公会会议决议》（2025 年 8 月 20 日）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《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表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4. 《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修订，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；

5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

6. 《国家税务总局办公厅关于印发<2019 年深化增值税改革纳税服务工作方案>的通知》（国家税务总局办公厅，税总办发〔2019〕34 号）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，2009 年第二次修正）；

8. 《中华人民共和国土地管理法》（2015 年 8 月 28 日第十届全国

人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

9. 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. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2018)35号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2018)36号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号)；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协(2019)35号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号)；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号)。

### (四) 资产权属依据

1. 《房屋所有权证》；
2. 《国有土地使用证》。

### (五) 评估取价依据

1. 中联资产评估集团(浙江)有限公司价格信息资料库相关资料；
2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告；
3. 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018版)；
4. 《浙江省通用安装工程预算定额》(2018版)；
5. 《浙江省房屋建筑工程造价指数》(2025年7月)；

6. 《温岭市人民政府办公室关于规范城市基础设施配套费有关事项的通知》（温政办发〔2024〕14号）；

7. 温岭市土地使用权市场调查资料；

8. 其他参考资料。

#### （六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

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. 现场勘查资料；

4. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （1）房屋建（构）筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建（构）筑物的特点，本次评估按照房屋建（构）筑物不同用途、结构特点和使用性质主要采用成本法进行评估。

#### 成本法

对主要自建建（构）筑物的评估，是根据建筑工程资料和当地类似工程的造价指标按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

#### ①重置全价

重置全价由建安造价（含税）、前期及其他费用（含税）、资金成本、合理利润四部分组成。

### A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，评估人员取得了当地类似工程的造价指标，采用类比法进行调整测算建筑安装工程造价，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《关于增值税调整后浙江省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知》（浙建建发[2019]92号）、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018版）、《浙江省通用安装工程预算定额》（2018版）、《浙江省房屋建筑工程造价指数》（2025年7月）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

### B.前期及其它费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

### C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价+前期及其它费用）×合理工期×贷款利息×50%

### D.合理利润的确定

根据房地产估价相关规程，房屋的重置价值中应包含合理利润。

合理利润=（建筑安装工程造价+前期及其它费用）×利润率

故重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

### ②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天

棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

## （2）土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

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，选取市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：一是待估宗地证载土地使用权用途为工业用地，区域内近期工业用地成交案例较多，较易获取可比参考案例，故采用市场比较法；二是温岭市政府于 2024 年公布了最新基准地价文件，经评估人员市场调查，委估宗地区域内一级市场出让土地已饱和，主要的土地使用权流通方式为二级市场转让，故未采用基准地价系数修正法；三是待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次评估主要选用市场比较法作为本次估价的基本方法。

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；

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

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

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

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

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

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、与产权持有者就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合委托人和产权持有者进行资产核实、并出具承诺函等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助委托人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主要工作如下：

1、听取产权持有者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、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，按评估规范的要求，对委估资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、对企业提供的权属资料进行查验。

6、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

### **（三）评估汇总阶段**

对各类资产评估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，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

### **（五）整理归集阶段**

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## **九、评估假设**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### **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、资产持续经营假设

资产持续经营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，包括原地续用、转用续用及移地续用，本次评估采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

### 4、特殊假设

本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素不发生重大变化，委托人和产权持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

## 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、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，采用市场法得出浙江跃岭股份有限公司委估资产在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的评估结论如下：

浙江跃岭股份有限公司纳入评估范围的温岭市泽国镇泽国大道 888 号工业房地产账面值为 408.96 万元，评估值为 2,075.52 万元（含增值税）。评估值与账面值比较增值 1,666.56 万元，增值率 407.51%。

## 十一、特别事项说明

（一）截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物-宿舍楼已办理“温房权证泽国字第 279504 号”房屋所有权证，证载建筑面积为 1,561.79 平方米。产权持有者根据现场测量情况进行申报该房屋建筑面积为

2,082.39 平方米。企业承诺该部分资产属于其所有，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。若实际面积与其提供的不符，相关当事方应根据实际面积对评估值进行相应调整。

（二）评估师未对建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者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。

（三）评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的市场价值做出专业判断，并不涉及到评估人员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，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关资料、文件、数据等真实有效为前提。

（四）评估人员执行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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本次评估采用由委托人提供的数据、申报表及有关资料，委托人对其提供资料的真实性、完整性负责。

（六）委托人未提供评估对象的相关权属文件，本次评估工作不对评估对象的权属情况发表意见，提请报告使用者注意。

（七）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) 本资产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市场价值，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。

(二) 本资产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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

（七）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。

（八）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，即自评估基准日 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇二五年九月十二日。

(此页无正文)



中联资产评估集团（浙江）有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇二五年九月十二日

## 附件

- 1、 评估明细表；
- 2、 经济行为文件（复印件）；
- 3、 委托人和产权持有者企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 权属证明材料（复印件）；
- 5、 委托人和产权持有者承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团（浙江）有限公司资质备案公告（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 从事证券服务业务资产评估机构备案名单（复印件）；
- 10、 签字资产评估师资格证书（复印件）。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年7月31日

产权持有者：浙江跃岭股份有限公司

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	408.96	2,075.52	1,666.56	407.51
3 其中：固定资产	408.96	915.91	506.95	123.96
4 其中：建 筑 物	408.96	915.91	506.95	123.96
5 设 备	-	-	-	
6 无形资产	-	1,159.61	1,159.61	
7 其中：土地	-	1,159.61	1,159.61	
8 资产总计	408.96	2,075.52	1,666.56	407.51
9 流动负债	-	-	-	
10 非流动负债	-	-	-	
11 负债总计	-	-	-	
12 净资产（所有者权益）	408.96	2,075.52	1,666.56	407.51

评估机构：中联资产评估集团（浙江）有限公司





## 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2025年7月31日

产权持有者：浙江跃岭股份有限公司														金额单位：人民币元			
序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	使用权类型	准许年限	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注	
1	温国用(2014)第28363号	1#宗地	温岭市泽国镇泽国大道888号	2003/08	工业用地	出让	50年	2053/08/18	五通一平	4,056.00	-	-	11,596,100.00	-	-	账面价值在房屋建筑物中体现	
合 计												-	-	11,596,100.00	-	-	

评估人员：丁辉、潘长昊

产权持有者填表人：林仙明  
填表日期：2025年8月29日