

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

衢州市清泰环境工程有限公司拟出资涉及的  
衢州市中兴路的土地、地上房屋和建筑物的  
市场价值

## 资产评估报告

沃克森评报字（2019）第1205号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一九年九月二十七日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020051201900623

资产评估报告名称： 衢州市清泰环境工程有限公司拟出资涉及的衢州市中兴路的土地、地上房屋和建筑物的市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沃克森评报字[2019]第1205号

资产评估机构名称： 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 姜海成 、 尚银波

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目 录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>6</b>
一、 委托人、产权持有者及其他资产评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 评估报告使用限制说明.....	20
十三、 评估报告日.....	21
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>23</b>

## 衢州市清泰环境工程有限公司拟出资涉及的衢州市中兴路 的土地、地上房屋和建筑物的市场价值 资产评估报告·声明

沃克森评报字（2019）第 1205 号

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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者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。

七、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。

八、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。

九、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。

# 衢州市清泰环境工程有限公司拟出资涉及的衢州市中兴路 的土地、地上房屋和建筑物的市场价值 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2019）第 1205 号

衢州市清泰环境工程有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受衢州市清泰环境工程有限公司委托，根据资产评估基本准则、资产评估执业准则和职业道德准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循《资产评估法》及其他有关法律、法规的相关规定，对衢州市清泰环境工程有限公司拟出资涉及的衢州市中兴路的土地、地上房屋和建筑物在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、评估目的：

衢州市清泰环境工程有限公司拟以土地、地上房屋和建筑物出资，对该经济行为所涉及土地、地上房屋和建筑物在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

## 二、评估对象与评估范围：

本次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。

评估对象：衢州市清泰环境工程有限公司所有的位于衢州市中兴路的工业用地、地上房屋及建筑物。衢州市清泰环境工程有限公司所有的位于衢州市中兴路的工业用地，共两宗，面积合计为 24,697.29 m<sup>2</sup>；房屋建筑物 7 项，构筑物 10 项，房屋面积共为 1,808.14 m<sup>2</sup>。

评估范围为经济行为之目的所涉及的房产和土地，具体以评估基准日产权持有单位申报的资产评估明细表范围内的资产为准。评估范围类各资产账面值如下，企业提供账面值未经审计。

项 目	单位：人民币万元 账面价值
-----	------------------

固定资产—房屋及建筑物	128.73
无形资产—土地使用权	616.32
资产总计	745.04

### 三、价值类型

市场价值。

### 四、评估基准日

2019年5月31日。

### 五、评估方法：

采用成本法评估房屋建筑物及构筑物，采用成本法和市场法评估土地。

### 六、评估结论及其使用有效期：

截至评估基准日2019年5月31日，纳入评估范围内的资产在现状用途的前提下资产的评估值为1,314.85万元，评估增值569.81万元，增值率为76.48%。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日2019年5月31日起至2020年5月30日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

### 七、对评估结论产生影响的特别事项

1、截止评估基准日2019年5月31日纳入评估范围的土地权证号为衢国用（2014）第05115号土地使用权已对外进行抵押。本次评估未考虑抵押事项对评估价值的影响。

2、截止评估基准日2019年5月31日纳入评估范围的房权证编号为衢房证衢州市字第14104318号、衢房证衢州市字第14104323号、衢房证衢州市字第14104313号、衢房证衢州市字第14104321号、衢房证衢州市字第14104314号的房屋建筑物已对外进行抵押。本次评估未考虑抵押事项对评估值的影响。

3、企业账面记录的无形资产为2宗土地使用权，均已办理出让手续并取得土地使用权证为衢州国用（2016）第01413号和衢州国用（2014）第05115号，根据巨化集团董事会决议以两宗地的各一部分土地出资，此次评估宗地所涉及的红线图是依据衢州地信空间勘测规划设计有限公司出具的衢州市不动产（地籍）测

绘成果报告书确定的，具体如下：

序号	土地权证号	宗地性质	宗地用途	证载面积 (m <sup>2</sup> )	此次评估面积 (m <sup>2</sup> )
1	衢州国用(2016)第 01413 号	出让	工业	63,020.00	8,367.34
2	衢州国用(2014)第 05115 号	出让	工业	51,238.20	16,329.95
合计				114,258.20	24,697.29

截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日纳入评估范围的土地权证号为衢国用(2014)第 05115 号土地使用权已对外进行抵押。

4、本评估结论中，评估专业人员未对各种建、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，在假定被评估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，通过实地勘察做出的判断。

5、上述抵押事项为衢州市清泰环境工程有限公司、衢州市清源生物科技有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司衢州支行签订最高额抵押合同，合同号为 SPDB201203。衢州市清泰环境工程有限公司为其控股子公司衢州市清源生物科技有限公司提供抵押担保，截止 2019 年 9 月，根据巨化有限公司董事会决议 [2019]11 号文件，同意巨化集团收购浙江菲达环保科技有限公司持有衢州市清源生物科技有限公司 90% 的股份，收购期间，衢州市清泰环境工程有限公司正在办理解除抵押担保事项。

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。



# 衢州市清泰环境工程有限公司拟出资涉及的衢州市中兴路 的土地、地上房屋和建筑物的市场价值 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2019）第 1205 号

衢州市清泰环境工程有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及成本法，按照必要的评估程序，对沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，对衢州市清泰环境工程有限公司拟出资涉及的衢州市中兴路的土地、地上房屋和建筑物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、产权持有者及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人暨产权持有者

公司名称：衢州市清泰环境工程有限公司

法定住所：浙江省衢州市柯城区巨化厂六路 15 号 3 幢

法定代表人：孙法文

成立日期：2007 年 07 月 11 日

统一社会信用代码：91330800663940669T

注册资本：16500 万元人民币

经营范围：危险废物收集、贮存、处置（具体类别详见《危险废物经营许可证》）；医疗废物 2000T/年（无害化集中处置）（凭有效的《危险废物经营许可证》经营）；环保设备销售；环保工程技术咨询；环保技术开发、技术服务；环境污染防治工程专项设计（水污染治理）；环境污染治理工程总承包（水污染治理）；污水处理。（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）危险废物经营。

## （二）委托人与产权持有者的关系

委托人与产权持有者系同一公司。

## （三）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

衢州市清泰环境工程有限公司拟以衢州市中兴路的土地、地上房屋和建筑物出资，对该经济行为所涉及土地、地上房屋和建筑物在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经巨化集团有限公司 2019 年第 15 次董事会通过。

## 三、评估对象和评估范围

本次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。

评估对象：衢州市清泰环境工程有限公司所有的位于衢州市中兴路的工业用地、地上房屋和建筑物。衢州市清泰环境工程有限公司所有的位于衢州市中兴路的工业用地，共两宗，面积共为 24,697.29 m<sup>2</sup>；房屋建筑物 7 项，构筑物 10 项，房屋面积共为 1,808.14 m<sup>2</sup>。

评估范围为经济行为之目的所涉及的房产和土地，具体以评估基准日产权持有单位申报的资产评估明细表范围内的资产为准。评估范围类各资产账面值如下，企业提供账面值未经审计。

单位：人民币万元

项 目	账面价值
固定资产—房屋及建筑物	128.73
无形资产—土地使用权	616.32
资产总计	745.04

#### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2019 年 5 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

#### 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

##### （一）经济行为依据

- 1、《巨化集团有限公司董事会决议》（[2019]15 号）。
- 2、资产评估业务委托合同

##### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人

民代表大会常务委员会第 5 次会议通过)；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

6、《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号)；

7、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号)；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过)；

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部令第 14 号)；

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号)；

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号)；

13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号)；

14、《企业会计准则——基本准则》(2014 年 7 月 23 日根据财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则--基本准则>的决定》修改)；

15、其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(2017 年 8 月 23 日，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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、其他准则依据

#### （四）权属依据

- 1、企业提供房产证、土地证；
- 2、房地产调档资料；
- 3、其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

- 1、企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、评估专业人员现场勘查记录资料；
- 3、评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- 4、浙江省衢州市土地招拍挂成交信息；
- 5、与本次评估相关的其他资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

- 1、评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

市场法：是指将评估对象与市场上可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

成本法：是指首先估测被评估资产的重置成本，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予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

## 2、评估方法适用条件

### 1) 房产的评估

本次评估对象为拟出资房产，其收益无法单独预测，未来收益无法确定，不宜采用收益法进行评估；纳入评估范围的在基准日房产，缺少单独成交的可比案例，最后根据设备和房产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

### 2) 土地的评估

#### (1) 市场法

评估对象的同类土地使用权有较多交易的，应选用市场法。

#### (2) 收益法

评估对象或其同类土地使用权通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

#### (3) 成本法

委估土地所在区域有近年来征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例）较多且易收集且土地市场欠发育，少有交易的地区和类型的土地价格评估，应选用成本法。

#### (4) 假设开发法

评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

#### (5) 基准地价法

评估对象所在区域政府已公布基准地价，且具有完备的基准地价修正体系的区域，涉及国有土地资产处置或土地资产抵押的，应选用基准地价法。

## 3、评估方法的选择

本项目评估方法适用性分析：

### (1) 市场法适用性分析：

#### 选取市场法理由

评估对象所在区域目前类似土地使用权交易情况较为活跃，可供比较的土地交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

#### （2）收益法适用性分析：

##### 未选取收益法理由

待估宗地为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，因此无法选用收益法。

#### （3）成本法适用性分析：

##### 选取成本法理由：

由于评估对象为工业用地，所在区域有近年来征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例）较多且易收集，因此选用成本法。

#### （4）假设开发法适用性分析：

##### 未选取假设开发法理由：

评估对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

#### （5）基准地价法适用性分析：

##### 未选取基准地价法理由：

衢州市基准地价未公布且难以获取，因此未选用基准地价法。

## （二）选择评估方法的操作思路

### 1、房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，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。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

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）

## 2、无形资产

无形资产为土地使用权。

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取市场法和成本逼近法作为本次土地使用权评估的基本方法。

市场法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式

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

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

运用市场法按下列基本步骤进行：

(1) 收集宗地交易实例，比较实例至少要有三个，选择的实例与估价对象应



属于同一供需圈、用途相同或相近、交易时间与估价基准日相差不超过3年、在地域上属近邻区域或类似区域，所选实例应是实际交易实例；

- (2) 确定比较实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行估价期日修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 进行使用年期等修正；
- (9) 求出比准价格。

#### 成本逼近法

成本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、利息和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本法的基本公式为：

$$V = Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3 = VE + R3$$

式中：V---土地价格；

Ea---土地取得费；

Ed---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。

如土地使用权为有限年期的，还需进行土地使用年期修正，公式为：

$$V = (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times K1$$

式中：V、Ea、Ed、T、R1、R2、R3 同上；

K1---年期修正系数， $K1 = 1 - 1 / (1 + r)^m$

r----土地还原利;

m----土地使用年期;

待估宗地为已出让土地时, 应进行剩余使用年期修正。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定, 本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

### (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨, 予以明确。

### (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况, 对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后, 与委托方签订资产评估委托合同。

### (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求, 编制评估工作计划, 包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排, 拟定资产评估技术方案等, 报公司相关负责人审核、批准。

### (四) 现场调查

1、指导委托人、产权持有者等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料;

2、通过询问、核对、勘查等方式进行调查, 了解评估对象现状, 关注评估对象法律权属; 对不宜进行逐项调查的, 根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

### (五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料, 从委托人、产权持有者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; 对

资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

#### **（六）评定估算**

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

#### **（七）编制和提交评估报告**

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

#### **（八）评估档案归档**

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### **九、评估假设**

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

#### **（一）基本假设**

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评

估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）一般假设

1、假设评估基准日后，产权持有人及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）价值结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估法定程序，对土地使用权采用市场法和成本法，对固定资产采用成本法形成的价值结论：

截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，纳入评估范围内的资产在现状用途的前

提下资产的评估值为 1,314.85 万元，评估增值 569.81 万元，增值率为 76.48%。

具体评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	128.73	383.48	254.75	197.90
无形资产-土地使用权	616.32	931.37	315.05	51.12
<b>总计</b>	<b>745.04</b>	<b>1,314.85</b>	<b>569.81</b>	<b>76.48</b>

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

## (二) 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影

响。

1、报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及产权持有者所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有者负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、本次评估结果为不含税评估值。

5、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有者生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

6、截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日纳入评估范围的房权证编号为衢房证衢州市字第 14104318 号、衢房证衢州市字第 14104323 号、衢房证衢州市字第 14104313 号、衢房证衢州市字第 14104321 号、衢房证衢州市字第 14104314 号的房屋建筑物已对外进行抵押。本次评估为考虑抵押事项对评估值的影响。

7、企业账面记录的无形资产为 2 宗土地使用权，均已办理出让手续并取得土地使用权证为衢州国用（2016）第 01413 号和衢州国用（2014）第 05115 号，根据巨化集团董事会决议以两宗地的各一部分土地出资，此次评估宗地所涉及的红线图是依据衢州地信空间勘测规划设计有限公司出具的衢州市不动产（地籍）测绘成果报告书确定的，具体如下：

序号	土地权证号	宗地性质	宗地用途	证载面积 (m <sup>2</sup> )	此次评估面积 (m <sup>2</sup> )
1	衢州国用（2016）第 01413 号	出让	工业	63,020.00	8,367.34
2	衢州国用（2014）第 05115 号	出让	工业	51,238.20	16,329.95
合计				114,258.20	24,697.29

截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日纳入评估范围的土地权证号为衢国用(2014)

第 05115 号土地使用权已对外进行抵押。

8、本评估结论中，评估专业人员未对各种建、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，在假定被评估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，通过实地勘察做出的判断。

9、上述抵押事项为衢州市清泰环境工程有限公司、衢州市清源生物科技有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司衢州支行签订最高额抵押合同，合同号为 SPDB201203。衢州市清泰环境工程有限公司为其控股子公司衢州市清源生物科技有限公司提供抵押担保，截止 2019 年 9 月，根据巨化有限公司董事会决议 [2019]11 号文件，同意巨化集团收购浙江菲达环保科技有限公司持有衢州市清源生物科技有限公司 90% 的股份，收购期间，衢州市清泰环境工程有限公司正在办理解除抵押担保事项。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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、 评估结论是依据评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化并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。

### 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2019 年 9 月 27 日。



【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

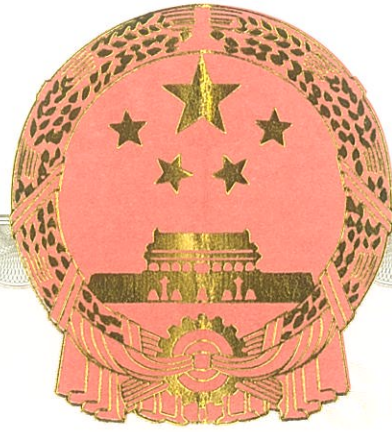


资产评估师签名:



资产评估师签名:





统一社会信用代码

911101087921023031

# 营业执照



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 沃克森（北京）国际资产评估有限公司

注册资本 1000万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年08月31日

法定代表人 徐伟建

营业期限 2006年08月31日至 长期

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所 北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306

登记机关

2019年07月02日





# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准沃克森  
(北京)国际资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：B10600470101  
发证时间：二〇〇八年十二月二日

114931000019



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：姜海成

性别：男

登记编号：31150001



单位名称：沃克森(北京)国际资产评估  
有限公司上海分公司

初次执业登记日期：2015-01-21

年检信息：通过 (2019-05-08)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-21





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：尚银波

性别：男

登记编号：31170046

单位名称：沃克森(北京)国际资产评估  
有限公司上海分公司

初次执业登记日期：2017-06-29

年检信息：通过(2019-05-08)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：尚银波

本人印鉴：  
资产评估师  
尚银波  
31170046



打印日期：2019-05-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>