

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河南双汇投资发展股份有限公司拟收购杜邦漯河

双汇食品有限公司部分股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 836 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年四月三十日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	34
附 件	错误!未定义书签。

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师不承担责任。

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。

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、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位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，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。

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、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。

河南双汇投资发展股份有限公司拟收购杜邦双汇 漯河食品有限公司部分股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 836 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受河南双汇投资发展股份有限公司的委托，就河南双汇投资发展股份有限公司拟收购杜邦双汇漯河食品有限公司部分股权之经济行为，对所涉及的杜邦双汇漯河食品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为杜邦双汇漯河食品有限公司股东全部权益，评估范围是杜邦双汇漯河食品有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2020 年 2 月 29 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法对杜邦双汇漯河食品有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，得出杜邦双汇漯河食品有限公司股

东全部权益在评估基准日 2020 年 2 月 29 日的评估结论如下:

杜邦双汇漯河食品有限公司股东全部权益评估值 11,869.42 万元, 评估增值 2,368.41 万元, 增值率 24.93%。

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。

评估结果使用有效期一年, 即自 2020 年 2 月 29 日至 2021 年 2 月 28 日使用有效。

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。

河南双汇投资发展股份有限公司拟收购杜邦双汇 漯河食品有限公司部分股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 836 号

河南双汇投资发展股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，河南双汇投资发展股份有限公司拟收购杜邦双汇漯河食品有限公司股权之经济行为，对所涉及的杜邦双汇漯河食品有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 2 月 29 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为河南双汇投资发展股份有限公司，被评估单位为杜邦双汇漯河食品有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：河南双汇投资发展股份有限公司（以下简称“双汇发展”）

公司地址：河南省漯河市双汇路 1 号双汇大厦

法定代表人：万隆

注册资本：331,928.219 万元人民币

公司类型：制造业

营业执照注册号：9141000070678701XL

经营范围：畜禽屠宰，加工销售肉类食品、肉类罐头、速冻肉制品、定型包装熟肉制品（含清真食品）、食用动物油脂（猪油）、水产品加工（鱼糜制品（即食类））；生猪养殖、销售；生产销售 PVDC 薄膜及食品包装材料、其他包装材料制品；猪肠衣（盐渍猪肠衣）及其附属产品的加工、销售；医药中间体（肝素钠）的提取、销售；农副产品收购，生产加工肉制品及相关产品配套原辅料、调味料、食品添加剂、复配食品添加剂；蛋制品销售，技术咨询服务，仓储服务，化工产品销售（不含易燃易爆危险品），食品行业的投资，销售代理，相关经营业务的配套服务。

（二）被评估单位概况

公司名称：杜邦双汇漯河食品有限公司（以下简称“杜邦食品”）

公司地址：河南省漯河市经济开发区赣江路

法定代表人：James Anthony Andrew

注册资本：74,000,000.00 元人民币

公司类型：有限责任公司(外商合资)

营业执照注册号：914111007694918577

经营范围：豆制品【其他豆制品：包括植物蛋白、豆类蛋白、分离蛋白、浓缩蛋白、植物水解蛋白、大豆蛋白聚合物及其副产品（豆渣）】的生产、销售。（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）

1.公司简介

杜邦食品于 2004 年 12 月 20 日在河南省漯河市工商行政管理局登记注册成立的一家外商合资企业，统一社会信用代码：914111007694918577，注册资本 7,400 万元，位于漯河市经济开发区赣江路；法定代表人：James Anthony Andrew；主营豆制品（其他豆制品：

包括植物蛋白、豆类蛋白、分离蛋白、浓缩蛋白、植物水解蛋白、大豆蛋白聚合物及其副产品)的生产、销售;经营期限:46年。于2004年12月20日取得由河南省人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》,批准号为:商外资豫府漯资字[2004]0022号。2015年5月25日因股东变更取得换发后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2.历史沿革

(1) 2004年12月公司设立

杜邦食品是根据漯河市商务局漯商资[2004]40号文《关于设立杜邦双汇漯河食品有限公司的批复》的批准,由河南省漯河市双汇实业集团有限责任公司(简称“双汇集团”)、漯河海宇投资有限公司(简称“海宇投资公司”)和 Solae Holdings LLC(美国)共同出资组建的中外合资经营企业。公司成立之后实际投资总额为18,351万元(其中固定资产投资17,251万元),注册资本人民币7,400万元,其中双汇集团出资1,776万元,占注册资本的24%,Solae Holdings LLC以等值于3,848万元人民币的美元出资,占注册资本的52%,漯河海宇投资有限公司出资1,776元,占注册资本的24%。

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	双汇集团	1,776.00	24%
2	Solae Holdings LLC	3,848.00	52%
3	漯河海宇投资有限公司	1,776.00	24%
合计		7,400.00	100%

(2) 2007年1月第1次股权转让

2007年1月,根据漯河市商务局漯商资【2007】03号文《关于杜邦双汇漯河食品有限公司股权转让、董事变更及《合同》、《章程》修改的批复》,漯河海宇投资有限公司将其在合资公司中的全部股权转让给采峰投资有限公司,注册资本总额和各方所占比例不变。股东及股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	双汇集团	1,776.00	24%
2	Solae Holdings LLC	3,848.00	52%
3	采峰投资有限公司	1,776.00	24%
合计		7,400.00	100%

（3）2008 年 10 月第 2 次股权转让

2008 年 10 月，根据漯河市商务局漯商资【2008】69 号文《关于杜邦双汇漯河食品有限公司股权转让及《合同》、《章程》修改的批复》，采峰投资有限公司将其在合资公司中的全部股权转让给罗特克斯有限公司，注册资本总额和各方所占比例不变。股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	双汇集团	1,776.00	24%
2	Solae Holdings LLC	3,848.00	52%
3	罗特克斯有限公司	1,776.00	24%
合计		7,400.00	100%

（4）2015 年 5 月第 3 次股权转让

2015 年 5 月，根据漯河市商务局漯商资【2015】27 号文《关于同意杜邦双汇漯河食品有限公司股权转让的批复》，双汇集团将其在合资公司中的全部股权转让给罗特克斯有限公司，注册资本总额不变，公司类型从中外合资变更为外商合资，Solae Holdings LLC 持股 52%，罗特克斯有限公司持股 48%。股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	Solae Holdings LLC	3,848.00	52%
2	罗特克斯有限公司	3,552.00	48%
合计		7,400.00	100%

3. 资产、财务及经营状况

企业最近三年经审计的财务报表，其主要财务数据如下：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 2 月 29 日
资产	10,958.20	11,182.33	11,170.00
负债	1,783.26	1,836.01	1,668.99
净资产	9,174.93	9,346.32	9,501.01

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-2 月
营业收入	19,135.51	19,369.19	3,142.45
利润总额	633.34	797.27	206.25
净利润	474.41	598.36	154.69
项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-2 月
经营活动产生的现金流量净额	676.15	1,293.42	797.99
投资活动产生的现金流量净额	2,251.37	-866.45	-797.99
筹资活动产生的现金流量净额	-2,927.53	-426.97	-
现金及现金等价物净增加额	0.01	-	-2.48
期末现金及现金等价物余额	-	0.01	49.04
审计机构	河南盛达会计师事务所有限公司	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见	

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人双汇发展，目前与被评估单位杜邦食品无直接关系。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方。

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

根据双汇发展《河南双汇投资发展股份有限公司股权整合方案决议》，河南双汇投资发展股份有限公司拟收购杜邦食品部分股权。

本次评估的目的是反映杜邦双汇漯河食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是杜邦双汇漯河食品有限公司的股东全部权益。评估范围为杜邦双汇漯河食品有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 11,170.00 万元，负债 1,668.99 万元，净资产 9,501.01 万元。具体包括流动资产 5,809.02 万元；非流动资产 5,360.98 万元；流动负债 1,640.21 万元；非流动负债 28.78 万元。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所审计的2020年2

月29日的企业资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。

1、流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。其中货币资金为银行存款；应收账款主要为应收舒莱贸易（上海）有限公司、漯河双汇万中禽业发展有限公司的蛋白款；预付账款主要为漯河双汇物流投资有限公司仓库租赁费等；其他应收款主要为杜邦双汇漯河食品有限公司员工餐费；其他流动资产为汇丰银行杜邦资金池金额中委托贷款。

2. 纳入评估范围内的实物资产账面值 6,373.59 万元，占评估范围内总资产的 57%。主要为存货、房屋建筑物、机器设备及电子设备及在建工程，这些资产具有以下特点：

（1）存货主要为原材料、产成品发出商品及在库周转材料。存货品种较少，数量较大，存放于原料库及成品库。

（2）房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要分布在杜邦食品厂区内。房屋建筑物主要为综合楼、干区厂房、湿区厂房、门卫室、水泵房等；构筑物及其辅助设施主要为水池、道路及广场、绿地、大门及围栏等；管道沟槽主要为蒸汽管道、冷却水管道、生产生活水管道、消防水管道和工艺管道。

本次评估范围内的房屋建筑物共 5 项，均已办理房屋所有权证，建筑面积合计为 9,938.19m²，证载权利人为杜邦双汇漯河食品有限公司。

（3）设备类资产

本次委估设备分布在漯河杜邦食品厂区内，为机器设备和电子设备。

委估机器设备主要包含：干燥塔成套、除尘器、自动包装系统、研磨机、卧式分离机、高压泵、氢氧化钠储罐、真空冷凝器、CIP 氢氧化钠储罐、盐酸罐、豆片喂料仓、萃取罐等。该单位实行一级管理，维护保养及时，管理制度完善，可满足正常使用的需要。

委估电子设备主要为空调、办公电脑、冰箱、暖风机等。该单位管理制度完善，维护保养及时，可满足正常使用的需要。

（4）在建工程主要为自动加油系统、灭菌柜和金检机等。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产共计 1 项，为位于河南省漯河市经济开发区赣江路杜邦食品厂区内一块土地，土地证编号漯国用（2005）第 003044 号。具体情况如下：

土地使用权情况表

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	漯国用（2005）第 003044 号	宗地 1	2005/12	出让	工业	50	43,175.90

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2020 年 2 月 29 日，杜邦食品未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中被评估单位基准日各项资产及负债账面值信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 2 月 29 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《河南双汇投资发展股份有限公司股权整合方案决议》。

（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 日主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 65 号修订）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号）；

9、《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）

10、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

11、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》（财企(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、《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

8、《资产评估准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9、《资产评估准则-机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11、《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、《房屋产权证》

2、《土地使用权证》；

3、重要资产购置合同或凭证；

3、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 2、《2020 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 4、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 5、《财政部国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
- 6、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 7、其他参考资料。

（六）其它参考依据

1. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》；
2. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
4. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
5. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
6. wind 资讯金融终端；
7. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参

照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位未来年度其收益与风险可以预计并量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

由于在目前国内相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

综上，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

杜邦食品各类资产及负债的评估方法汇总如下：

1、流动资产

（1）货币资金：银行存款。

货币资金的币种为人民币，以核实后账面值为评估值。

（2）应收类账款

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失,对有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为 0;对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的,确定评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考财务会计上计算坏账准备的方法,根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。按以上标准,以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值,坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款的评估,评估人员在对预付款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况,以核实后账面值作为评估值。

(4) 存货

各类存货具体评估方法如下:

1) 原材料

对于原材料周转相对较快,评估人员对原材料近期购置发票进行抽查,原材料购置时间短、账面单价与抽查结果相差不大,账面单价接近基准日市场价格,以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 产成品(库存商品)

产成品主要为粉体(大豆)蛋白,均为正常销售产品。主要采用如下方法:

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估

值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷主营业务收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

3) 在库周转材料

对于库存商品的评估，评估人员首先核查了大部分在库周转材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实，评估人员对评估基准日的市场价格进行调查，存货在库周转材料多为前期购买，账面价值与基准日市场销售价格相近，故以核实后原材料账面价值作为评估价值。

(5) 其他流动资产

对其他流动资产的评估。评估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证等相关资料，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实相关数据的真实性和准确性，以核实后的账面值确认评估值。

2、非流动资产

（1）固定资产

固定资产全部为房屋建筑物、构筑物及设备类资产，设备类资产包括机器设备和电子设备。

①房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

对于主要房屋建筑物，根据工程结算书或估算的建筑物工程量，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，并按建筑物的设计年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定其尚可使用年限，计算出成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

其他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值。

A.重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a. 建安造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价。根据被评估单位提供的委估资产工程竣工结算资料，提取建筑物工程量，并套用《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额(2016)》、《河南省通用安装工程预算定额(2016)》及相应的费用定额、《漯河市工程造价信息》（2020年2月）计算工程建安造价。

b.前期及其他费用的确定

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筑造价外的其它费用两个部分。

c.资金成本的确定

资金成本是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2020年2月20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）计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 50\%$$

B.成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

②设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

A.重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣的的增值税进项税额}$$

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

a.设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2020 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

b.运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c.安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d.其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、招标代理服务费等、工程建设监理费、工程勘察及设计费、环境影响评价费及可研报告费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

e.资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 50%

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

f.可抵扣的增值税进项税额的确定

可抵扣的增值税进项税额 = 不含税的可抵扣项目金额 × 相应的增值

税税率

B.成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(2) 在建工程

在建工程为设备安装工程，为原生产线的升级改造工程，主要增加了生产线的自动加油系统、灭菌柜和金检机安装工程等。评估人员查阅了相关合同、入账凭证等，工程进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。评估以核实后的账面值来确定评估值。

(3) 无形资产-土地使用权

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次采用基准地价系数修正法和市场比较法对土地使用权进行评估。

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$\text{宗地地价} = [\text{基准地价} \times K1 \times (1 + \sum K)] \times K2 + \text{开发程度修正值}$$

式中：K1—期日修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 —土地使用年期修正系数

②市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的一种方法。其基本公式为：

宗地地价 = $VB \times A \times B \times D \times E$

式中：

VB ：比较实例价格；

A ：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B ：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D ：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

E ：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

（4）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以调整后账面值确定为评估值。

3、负债类资产

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则——企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）预测被评估单位的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过预测资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的公司报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在应收、应付款项等现金类资产等资产和负债，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

B：被评估单位的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r ：折现率；

n ：被评估单位的未来经营期；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 ：被评估单位基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值；

C_2 ：被评估单位基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值；

I：被评估单位基准日的长期投资价值；

D：被评估单位的付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e : 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业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

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解被评估单位的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对被评估单位提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别, 并与被评估单位有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同被评估单位做出调整。

- 3、根据资产评估申报明细表，对固定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、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。对设备主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
- 6、对被评估单位提供的权属资料进行查验，对设备，查阅了技术资料，通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
- 7、根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，了解被评估单位近年来收入、成本、费用、税金情况以及未来的经营计划以及经营策略。
- 8、根据委估资产的实际状况和特点以及前期尽职调查情况，确定资产评估的评估方法及具体模型。
- 9、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核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审核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。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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，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）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、假设评估基准日后评估对象的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

3、被评估单位在未来经营期内所处的社会经济环境、利率、汇率以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

4、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

5、被评估单位在未来预测期内的资产规模、构成，主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍按照目前制定的政策推进，不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。

6、被评估单位生产经营所消耗的主要原材料、辅料的供应及价格无重大变化，公司的产品价格无不可预见的重大变化。

7、在高新技术企业认定标准和政策不发生重大变化的前提下，被评估单位能够持续获得高新技术企业资格，享受相关税收优惠。

8、在未来的预测期内，被评估单位的其他各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

9、鉴于被评估单位的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本收益预测的财务费用不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

10、被评估单位经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

11、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

12、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法对杜邦食品的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2020年2月29日的评估结论如下：

资产账面价值11,170.00万元，评估值13,538.41万元，评估增值2,368.41万元，增值率21.20%。

负债账面价值1,668.99万元，评估值1,668.99万元，评估减值0万元，减值率0%。

净资产账面价值9,501.01万元，评估值11,869.42万元，评估增值

2,368.41 万元，增值率 24.93%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：杜邦双汇漯河食品有限公司 评估基准日：2020 年 2 月 29 日 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	5,809.02	5,850.81	41.80	0.72
2 非流动资产	5,360.98	7,685.80	2,324.81	43.37
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	5,196.96	5,715.17	518.21	9.97
6 在建工程	42.60	42.60	-	-
7 无形资产	120.39	1,928.80	1,808.41	1,502.13
8 其中：土地使用权	120.39	1,928.80	1,808.41	1,502.13
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	11,170.00	13,538.41	2,368.41	21.20
11 流动负债	1,640.21	1,640.21	-	-
12 非流动负债	28.78	28.78	-	-
13 负债总计	1,668.99	1,668.99	-	-
14 净资产（所有者权益）	9,501.01	11,869.42	2,368.41	24.93

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。泸州富泰在评估基准日2020年2月29日的净资产账面值为9,501.01万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）评估值为9,500.00万元，评估减值0.01万元，增值率-0.01%。

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 11,869.42 万元，比收益法测算得出的股东全部权益 9,500.00 万元高 2,369.42 万元，高 24.94%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

2、评估结果的选取

本次评估目的是反映杜邦食品股东全部权益于评估基准日的市场价值。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，是在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，该方法计算的估值符合本次评估目的的需要。而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论。然而企业未来预测期主要业务是干粉浓缩大豆蛋白项目，而该产品无公开售价，定价是根据《合资合同》约定，造成收益法评估结果具有一定的局限性，故本次评估采用资产基础法的评估结果作为最终的评估结果。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次杜邦食品股东全部权益评估价值参考依据。由此得到杜邦食品股东全部权益在基准日时点的评估值为11,869.42万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 抵押、质押事项

无抵押质押事项。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。针对企业未来经营受到新型冠状病毒肺炎疫情的影响情况，管理层编制的未来经营规划进行了适当考虑，根据被评估单位关于新型冠状病毒肺炎疫情对公司经营的影响情况说明，“截至目前，在疫情最为严峻期间公司主要业务受到一定的影响，考虑到公司近几年业务大幅缩减，另外考虑到公司未来年度将为境外股东提供代工服务，疫情整体对公司影响不会太大”。若管理层关于疫情对公司经营影响的判断与实际经营情况不符，则未来经营现金流量与本次企业预测会产生较大差异，进而导致本次评估结论失效，特此提醒报告使用人予以特别关注。鉴于新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响。本次疫情亦对被评估范围内各单位正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间、各项调控政策的实施以及后续国家经济政策的出台情况。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对被评估单位产生的影响，但我们无法预测此次疫情对本次评估范围内各被评估单位产生的最终影响。

（五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师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，依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设

备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4、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。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

十二、评估报告使用限制说明

(一)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，不得用于交易、抵押和投资等用途，只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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公允市价，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。

本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。

(二)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；

(三)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；

(四)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评估对象可实现价格的保证；

(五)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。

(六)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。

(七)评估结果使用有效期一年，即自2020年2月29日至2021年2月28日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年四月三十日。

(此页无正文)



资产评估师: 沈振江
11180013

资产评估师: 王德民
11180291

二〇二〇年四月三十日