

本报告依据中国资产评估准则编制

**浙江德创环保科技股份有限公司拟购买
浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城
江滨区的土地使用权及在建工程项目
资产评估报告**

中企华评报字(2020)第4308号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十八日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	22
资产评估报告附件	23

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、本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。

三、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。

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。

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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

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。

八、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

浙江德创环保科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江德创环保科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为浙江德创环保科技股份有限公司拟购买资产提供价值参考。

评估对象和评估范围：为浙江德创环保科技股份有限公司拟购买的浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程。

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、成本法

评估结论：

截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日，委托评估的资产账面价值为 6,379.22 万元，评估价值为 9,526.69 万元，增值额为 3,147.47 万元，增值率为 49.34%。具体评估结果详见下列资产评估汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 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%
在建工程	4,437.23	4,653.27	216.04	4.87

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31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%
土地使用权	1,941.99	4,873.42	2,931.43	150.95
资产总计	6,379.22	9,526.69	3,147.47	49.34

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有 限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程 项目

资产评估报告正文

浙江德创环保科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程在评估基准日 2020 年 8 月 31 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人简介

企业名称：浙江德创环保科技股份有限公司（简称“德创环保”）

统一社会信用代码：91330600779389434M

法定住所：绍兴袍江新区三江路以南

经营场所：绍兴袍江新区三江路以南

法定代表人：金猛

注册资本：20,200.00 万元人民币

企业性质：股份有限公司（港澳台投资、上市）

主要经营范围：脱硫环保设备、脱硝催化剂（除化学危险品）、除尘器、烟气余热综合利用设备、电力产品、高低压电气成套柜及电子能源控制设备的研发、生产；销售自产产品；废脱硝催化剂循环利用（需凭有效危险废物经营许可证经营）；建筑安装；电力环保

技术的研发、应用和咨询；大气污染防治工程、水污染防治工程、固体废物（除危险、放射性等固体废物）处理处置工程及污染修复工程咨询、设计及总承包服务；货物进出口。（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）

（二）产权持有人简介

企业名称：浙江德升新能源科技有限公司（简称“德升新能源”）

统一社会信用代码：91330600MA29D7BF12

法定住所：浙江省绍兴滨海新区沥海街道海天道2号

经营场所：浙江省绍兴滨海新区沥海街道海天道2号

法定代表人：黄浙军

注册资本：11,000.00 万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

主要经营范围：一般项目：电池制造；电池销售；电子专用材料研发；电子专用材料制造；电子专用材料销售；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；变压器、整流器和电感器制造；输配电及控制设备制造；智能输配电及控制设备销售；电工仪器仪表制造；电工仪器仪表销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；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；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。许可项目：货物进出口；技术进出口；发电、输电、供电业务(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)。

2.公司股权结构及变更情况

浙江德升新能源科技有限公司（以下简称“德升新能源”）成立于2017年8月，系由赵博、黄浙军共同出资设立，注册资本5,000.00万元人民币，设立时股权结构如下：

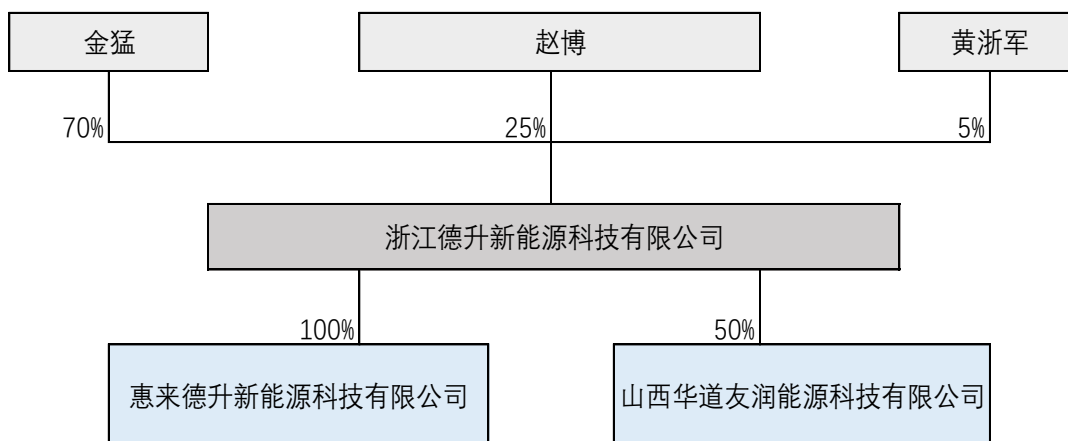
编号	股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	占比(%)
1	赵博	1,875.00	0.00	37.50
2	黄浙军	3,125.00	0.00	62.50
合计		5,000.00	0.00	100.00

经过历次股权变更，截至评估基准日，德升新能源的股权结构如下：

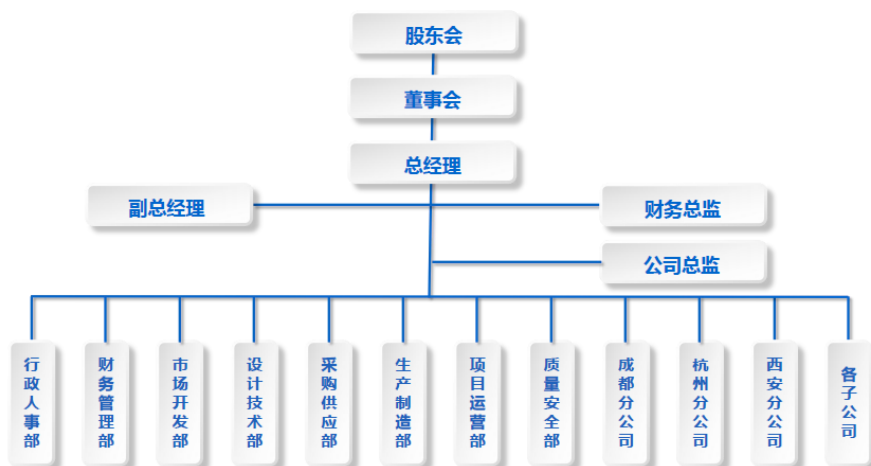
编号	股东名称	注册资本(万元)	实缴资本(万元)	占比(%)
1	金猛	7,700.00	3,500.00	70.00
2	赵博	2,750.00	1,250.00	25.00
3	黄浙军	550.00	250.00	5.00
合计		11,000.00	5,000.00	100.00

3.公司产权和经营管理结构

公司产权结构如下：



公司经营管理结构如下：



(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
资产评估委托合同未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和国家法律、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或依赖。

二、评估目的

浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有
限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程，北
京中企华资产评估有限责任公司接受浙江德创环保科技股份有限公
司的委托，对评估基准日时浙江德升新能源科技有限公司名下位于
绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程进行评估，为浙江德
创环保科技股份有限公司拟购买资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为浙江德创环保科技股份有限公司拟购买
的浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土
地使用权及在建工程。

(一) 评估范围内资产的情况

1. 在建工程

在建工程：为年产 5000 吨锂电池三元前驱体及 5000 吨三元正极
材料产业化项目土建工程，位于绍兴滨海新城江滨区。截至评估基
准日，以上工程还未完工验收。

截至评估基准日，纳入评估范围的在建工程已设定抵押，具体
情况如下：

抵押资产名称	计量单 位	抵押数 量	抵押权人	抵押担保金额	最高抵押担保余额 (含土地使用权)
年产 5000 吨锂电池三元前 驱体及 5000 吨三元正极材 料产业化项目在建工程	平方米	28,004.62	绍兴银行股份 有限公司袍江 支行	债务人浙江德升新能源科技有 限公司在 2018 年 12 月 4 日至 2019 年 7 月 30 日期间及最高抵 押担保余额内取得的贷款资金	6,400.00 万元

2. 土地使用权

土地使用权：本次评估范围含 1 宗土地使用权，土地面积为 66,667.90 平方米。具体情况详见下表：

土地证号	土地位置	土地性质	土地用途	权利终止日期	面积m ²
浙（2017）绍兴市不动产权第 0065913 号	绍兴滨海新城江滨区，东至百川路，南至海天大道，西至规划地块，北至畅和路	出让	工业	2067-8-29	66,667.90

截至评估基准日，纳入评估范围的土地使用权已设定抵押，具体情况如下：

抵押资产	抵押面积(m ²)	抵押权人	最高抵押担保余额 (含在建工程)	抵押担保金额
绍兴滨海新城江滨区土地	66,667.90	绍兴银行股份有限公司袍江支行	6,400.00(万元)	债务人浙江德升新能源科技有限公司在 2018 年 12 月 4 日至 2019 年 7 月 30 日期间及最高抵押担保余额内取得的贷款资金

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。

(二) 引用其他机构出具的报告结论

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经资产评估师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

本报告评估基准日是 2020 年 8 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑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。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 浙江德创环保科技股份有限公司出具的委托评估函。

(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通过);

2. 《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);

3. 《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第二次修订);

4. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号, 财政部令第76号修订);

5. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号, 2007年10月1日实施);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号, 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通过);

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);

8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

9. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

10. 有关其他法律、行政法规、通知文件等。

(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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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);
12. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

13.其他准则。

(四) 权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 2.企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
- 3.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 4.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 5.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 6.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 7.资产评估专业人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 8.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 3.产权持有人提供的资产清单和资产评估明细表;
- 4.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次对土地使用权采用市场法评估，对在建工程采用成本法评估。各项资产的具体评估方法介绍如下：

（一）在建工程

根据委托评估目的，针对委估在建工程的资产特征，结合资产评估专业人员收集掌握的相关可靠的评估依据。本次评估采用成本法进行评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，按以下思路进行测算：

合理工期在半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。合理工期在半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值。若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下于评估基准日的重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

（二）土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、

基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合资产评估专业人员收集的当地土地市场成交资料，及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场法进行评估。

具体评估方法介绍：

市场法：

市场法是选取一定数量的可比案例，与评估对象进行比较，根据其差异对可比案例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。公式如下：

评估价值=可比案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2020年9月22日至2020年9月28日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

2020年9月22日，我公司与委托人就评估目的、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。

(二) 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的资产评估专业人员进行了培训。按照委托人对本项目的要求，我们与产权持有人共同制定了需要填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于2020年9月23日至2020年9月25日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，现场调查过程如下：

1. 指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人相关的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件等文件资料。

2.审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场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了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业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。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，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，与委托人或者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，在不影响独立判断的情况下，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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

3.假设评估对象处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

4.假设评估基准日后无其他不可预测和不可抗力因素对产权持有人经营造成重大影响。

5.假设与产权持有人有关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6.假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

7.本次评估以产权持有人持续经营为假设前提。

(二) 特殊假设

1.假设评估范围所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用

方式在原地持续使用。

2.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，未对各种在建工程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，结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。评估师以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提，并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，通过实地勘查作出判断。

3.没有考虑现有的抵押、将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

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

按照有关法律、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，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日，委托评估的资产账面价值为 6,379.22 万元，评估价值为 9,526.69 万元，增值额为 3,147.47 万元，增值率为 49.34%。具体评估结果详见下列资产评估汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 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%
在建工程	4,437.23	4,653.27	216.04	4.87
土地使用权	1,941.99	4,873.42	2,931.43	150.95
资产总计	6,379.22	9,526.69	3,147.47	49.34

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(二)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(三)本次评估是建立在由企业提供的与评估相关的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、合法、完整、可信的基础上,产权持有人或评估对象不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(四)截至评估基准日,纳入评估范围的土地使用权已设定抵押,具体如下:

抵押资产	抵押面积 (m ²)	抵押权人	抵押担保金额	最高抵押担保余额(含在建工程)
绍兴滨海新城江滨区土地	66,667.90	绍兴银行股份有限公司袍江支行	债务人浙江德升新能源科技有限公司在2018年12月4日至2019年7月30日期间及最高抵押担保余额内取得的贷款资金	6,400.00万元

(五)2017年9月20日,中华人民共和国绍兴市国土资源局上虞区分局(出让人)与浙江德升新能源科技有限公司(受让人)就土地使用权证号为浙(2017)绍兴市不动产权第0065913号的国有建设用地使用权签订合同编号为虞土让合B[2017]12号国有建设用地使用权

出让合同。出让合同约定了土地开发建设的工期和国有建设用地使用权转让、出租、抵押的相应限制，本次评估按土地使用权、在建工程正常使用状态进行评估，未考虑限制条件对评估价值的影响，并提请委托人关注相关限制事项可能对交易价格产生的影响。

(六)截至评估基准日，纳入评估范围的在建工程尚有8,134,571.61元工程款项未结清，本次评估未考虑该事项对于在建工程市场价值的影响，并提请委托人关注并明确该事项可能对本次交易及交易价格产生的影响。尚未结清工程具体明细如下：

序号	合同编号	合同简称	分包单位	合同结算金额 (元)	已付金额(元)	尚未支付金额 (元)
1	BCXB-17-13	建设工程设计合同-新建厂区(一期)	浙江宝城工程设计有限公司	342,475.00	200,000.00	142,475.00
2	BCXB-18-03	建设工程设计合同-水处理系统及门卫一、门卫二	浙江宝城工程设计有限公司	63,000.00	0.00	63,000.00
3	WJJ-2017002	监理合同-补充协议	浙江恒超工程管理有限公司	78,377.60	60,000.00	18,377.60
4	DS-JJ-DS201808001	建设工程监理合同-门卫及水处理	杭州市建筑工程监理有限公司	25,000.00	10,000.00	15,000.00
5	JJ-201701026	资料承包合同	梁建华	64,025.00	25,610.00	38,415.00
6	DS-JJ-DS201806001	场外管道工程施工分包合同	华汇建设集团有限公司	1,600,000.00	1,170,000.00	430,000.00
7	CL20180006	场外道路工程施工分包合同	杭州能天实业有限公司	2,900,000.00	1,720,000.00	1,180,000.00
8	CL20190002	混凝土地面及部分场地管道工程	杭州能天实业有限公司	1,619,765.00	1,110,000.00	509,765.00
9	HT-20171001	主体结构劳务大清包合同	绍兴荣兴建筑劳务分包有限公司	3,355,870.00	2,700,000.00	655,870.00
10	JJ-201701009	临时办公室屋面及隔墙工程合同	浙江舜业建设有限公司	79,860.24	75,867.23	3,993.01
11	20171115	钢结构安装施工分包合同	嵊州市佳汇建设工程有限公司	1,030,000.00	772,500.00	257,500.00
12	20171115-补1	钢结构安装施工分包合同-补充协议-水处理等钢结构安装施工	嵊州市佳汇建设工程有限公司	100,000.00	75,000.00	25,000.00

浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司
名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程项目资产评估报告

序号	合同编号	合同简称	分包单位	合同结算金额 (元)	已付金额 (元)	尚未支付金额 (元)
13	DS-JJ-20171008	水电、消防安装施工合同	绍兴中钧环境建设工程有限公司	780,000.00	420,000.00	360,000.00
14	JJ-20180131	钢结构车间 1.2m 矮墙工程施工分包合同	绍兴荣兴建筑劳务分包有限公司	87,000.00	82,650.00	4,350.00
15	DS-JJ-201803001	钢结构防火工程施工分包合同	浙江星奥消防工程有限公司绍兴分公司	399,620.00	279,734.00	119,886.00
16	DS-JJ-201803003	虹吸雨水工程施工分包合同	绍兴市石羊园林建设有限公司	128,000.00	0.00	128,000.00
17	DS-JJ-201802004	屋面防水工程施工分包合同	绍兴市石羊园林建设有限公司	44,000.00	41,800.00	2,200.00
18	DS-JJ-201803005	门窗制作安装工程 施工分包合同	绍兴市宏洋门窗有限公司	795,000.00	517,000.00	278,000.00
19	DS-JJ-201803005-1	门窗制作安装工程 施工分包合同-补充协议-水处理等 局域	绍兴市宏洋门窗有限公司	150,000.00	105,000.00	45,000.00
20	DS-JJ-201803006	车间二首层设备基础及地坪工程施工 分包合同	嵊州市佳汇建设工程有限公司	794,527.00	754,800.65	39,726.35
21	DS-JJ-201803007	钢结构框架基础工程 施工分包合同	绍兴荣兴建筑劳务分包有限公司	350,000.00	245,000.00	105,000.00
22	DS-JJ-201804001	车间二分析车间采光屋顶、变电房钢 结构屋顶工程	绍兴市宏洋门窗有限公司	130,000.00	123,500.00	6,500.00
23	DS-JJ-201805001	内外墙涂料工程施工 分包合同	绍兴鑫凤装饰工程有限公司	826,700.00	610,000.00	216,700.00
24	DS-JJ-201806003	扶手栏杆制作安装工程 施工分包合同	绍兴市宏洋门窗有限公司	232,290.00	100,000.00	132,290.00
25	DS-JJ-201806001	水处理等建筑物- 水电安装工程施工 分包合同	华汇建设集团有限公司	100,000.00	0.00	100,000.00
26	DS-JJ-201806002	水处理区域等基建 工程劳务大清包施 工分包合同	上海伟铿建筑劳务有限公司	2,487,192.00	1,855,000.00	632,192.00
27	DS-JJ-201808001	车间二内部隔墙钢 结构级采光板制作 安装工程	浙江舜业建设有限公司	290,072.00	275,500.00	14,572.00
28	DS-JJ-201809001	实验室装修工程施 工分包合同	绍兴诚瑞装饰有限公司	809,692.00	495,000.00	314,692.00

浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司
名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程项目资产评估报告

序号	合同编号	合同简称	分包单位	合同结算金额 (元)	已付金额 (元)	尚未支付金额 (元)
29	CL20190003	水处理钢结构防火工程	浙江海天消防工程有限公司	51,888.00	0.00	51,888.00
30	CL20190004	钢大门及钢梯制作安装工程	浙江舜业建设有限公司	195,000.00	100,000.00	95,000.00
31	CL20190007	消防设施及集装箱装线设施工程	绍兴中钧环境建设工程有限公司	760,000.00	530,000.00	230,000.00
32	20171117	干混砂浆采购合同	浙江鼎峰科技股份有限公司	362,343.45	225,000.00	137,343.45
33	20171118	商品混凝土采购合同	浙江越强新型建材有限公司	4,606,640.00	3,230,000.00	1,376,640.00
34	WJJ-2017007	混凝土实心砖采购合同	绍兴金厦新型建材有限公司	307,240.00	264,895.00	42,345.00
35	WJJ-2018001	工程质量检测合同	绍兴滨海工程质量检测有限公司	50,000.00	44,450.00	5,550.00
36	DSJJ-20180619 (石材加工)	楼梯石材加工安装合同	绍兴市越城区清华石材经营部	48,000.00	20,000.00	28,000.00
37	DSJJ-20181008	空调采购合同	杭州绿泰空调工程有限公司	211,000.00	144,000.00	67,000.00
38	CL20190006	货梯安装	绍兴市之迅电梯有限公司	30,000.00	0.00	30,000.00
39	CL20190011	厂牌	绍兴万杰广告传媒有限公司	40,000.00	0.00	40,000.00
40	CL20190012	大门	绍兴建星门业有限公司	52,800.00	42,240.00	10,560.00
41	HT-20171125	钢结构加工制作合同(含主材)	绍兴三雄钢结构有限公司	2,256,416.40	2,140,000.00	116,416.40
42	HT-20171212	屋面矩形管檩条采购合同	上海慧跃实业有限公司	749,406.53	749,406.73	-0.20
43	DSJJ-20171130-1	建筑垃圾合同第二批合同一	绍兴市越城区在军建材经营部	158,000.00	150,000.00	8,000.00
44	DSJJ-20180331(沙石)	沙石合同	杭州大江东产业集聚区柏裕建材经营部	241,800.00	205,000.00	36,800.00
45	CL20180003	水处理钢结构加工制作合同(含主材)	绍兴三雄钢结构有限公司	205,249.00	184,724.00	20,525.00
合计				29,988,249.22	21,853,677.61	8,134,571.61

(七)截至评估基准日，纳入评估范围的在建工程已设定抵押，具体情况如下：

抵押资产名称	计量单位	抵押数量	抵押权人	抵押担保金额	最高抵押担保余额 (含土地使用权)
年产 5000 吨锂电池三元前驱体及 5000 吨三元正极材料产业化项目	平方米	28,004.62	绍兴银行股份有限公司袍江支行	债务人浙江德升新能源科技有限公司在 2018 年 12 月 4 日至 2019 年 7 月 30 日期间及最高抵押担保余额内取得的贷款资金	6,400.00 万元

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：浙江德创环保科技股份有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其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. 未征得资产评估机构同意，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。

(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师不承担责任。

(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评估结论，评估结论不等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。

(五)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期 2020 年 9 月 28 日。

资产评估师：戴炳晖



资产评估师：周森



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十八日



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、委托人和产权持有人营业执照复印件；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件五、签名资产评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务
评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十、资产评估明细表。

委托评估函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行评估。

委托人（盖章）：浙江德创环保科技股份有限公司



2020 年 9 月 22 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330600779389434M (1/2)

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



仅用于征信机构进行信贷评价使用



名称 浙江德创环保科技股份有限公司

类型 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人 金猛

经营范围 脱硫环保设备、脱硝催化剂(除化学危险品)、除尘器、烟(气)余热综合利用设备、电力产品、高低压电气成套柜及电子能源控制设备的研发、生产;销售自产产品;废脱硝催化剂循环利用(需有效危险废物经营许可证);建筑安装;电力环保技术的研发、应用和咨询;大气污染防治工程、水污染防治工程、固体废物(除危险、放射性等固体废物)处理处置工程及污染修复工程咨询、设计及总承包服务;货物进出口。(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 贰亿零捌佰万人民币

成立日期 2005年09月06日

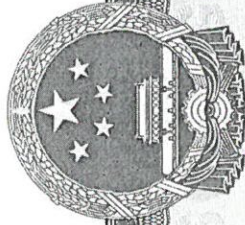
营业期限 2005年09月06日至长期

住所 绍兴袍江新区三江路以南



登记机关

2019年10月16日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330600MA29D7BF12(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 浙江德升新能源科技有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄浙军

注册资本 壹亿壹仟万元整

成立日期 2017年08月08日

营业期限 2017年08月08日至2027年08月07日

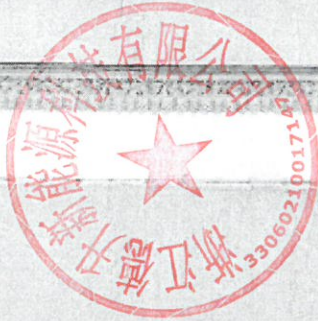
经营范围 一般项目：电池制造；电池销售；电子专用材料研发；电子专用材料制造；电子专用材料销售；配电网开关控制设备制造；配电网开关控制设备销售；变压器、整流器和电感器制造；输配电及控制设备制造；智能输配电及控制设备销售；电工仪器仪表制造；电工仪器仪表销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；医用口罩批发；医用口罩零售；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：货物进出口；技术进出口；发电、输电、供电业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

住所 浙江省绍兴滨海新区沥海街道海天道2号(住所申报)





根据《中华人民共和国物权法》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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 33001617352



浙江省编号: BDC3306041201764203616

浙 (2017) 绍兴市 不动产权第 0065913 号

附 记

权利人	浙江德升新能源科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	绍兴滨海新城江滨区, 东至百川路, 南至海天大道, 西至规划地块, 北至畅和路	
不动产单元号	330604040004GB08723W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	66667.90m ²	
使用期限	国有建设用地使用权至2067年08月29日止	
权利其他状况	持证人: 浙江德升新能源科技有限公司	



1、受让人须在2018年2月28日之前开工, 在2019年7月31日之前竣工
 须于竣工验收后30天内办理建设项目用地竣工验收合格证。
 2、容积率: 1.10 2.00; 建筑密度: ≤50%; 绿化率: 不少于10%;
 3、批准用途: 工业用地;
 4、该宗地出让总价为2007.5万元;

序号 主辅房类别 所在层 总层数 规划用途 建筑面积 专有建筑面积 分摊建筑面积

浙江德创环保科技股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

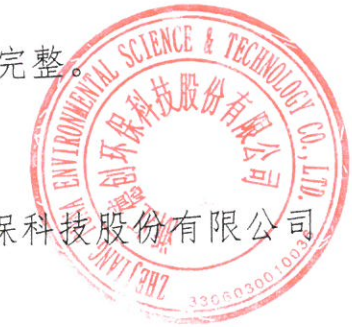
一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；

三、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人名称（盖章）：浙江德创环保科技股份有限公司

法定代表人（签字）：



2020 年 9 月 28 日

浙江德升新能源科技有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程，浙江德创环保科技股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程在评估基准日2020年8月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 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；

二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；

三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

四、 纳入资产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；

五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；

七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位名称（盖章）：浙江德升新能源科技有限公司

法定代表人（签字）



2020年9月28日



资产评估师承诺函

浙江德创环保科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对浙江德创环保科技股份有限公司拟购买浙江德升新能源科技有限公司名下位于绍兴滨海新城江滨区的土地使用权及在建工程以2020年8月31日为评估基准日进行了评估，形成了评估报告。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、 依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结论的因素；
- 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：戴炳晖



资产评估师：周 森



2020年9月28日

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

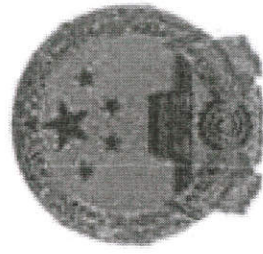
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





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 北京

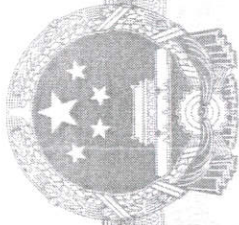
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年二月



000000026



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

9111010101633784423X



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 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

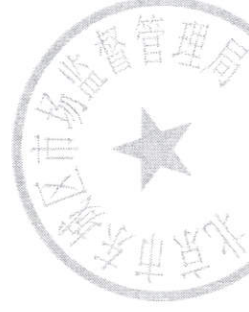
经营范围 探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事实业经纪业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2019年09月24日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：戴炳晖

性别：男

登记编号：33180102

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司浙江分公司

初次执业登记日期：2018-04-11

年检信息：通过（2020-07-06）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
戴炳晖
33180102



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-07-07



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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周森

性别：男

登记编号：33190019

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司浙江分公司

初次执业登记日期：2019-04-28

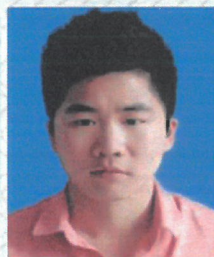
年检信息：通过（2020-07-06）

(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：2020-07-07



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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

产权持有人：浙江德开新能源科技有限公司

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%
在建工程	4,437.23	4,653.27	216.04	4.87
土地使用权	1,941.99	4,873.42	2,931.43	150.95
资产总计	6,379.22	9,526.69	3,147.47	49.34

