

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江菲达环保科技股份有限公司拟转让股权
涉及的浙江衢州巨泰建材有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2020〕673号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十三日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	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	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	27
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	29
二、基准日财务报表	31
三、委托人和被评估单位法人营业执照	32
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	34
五、签名资产评估师的承诺函	36
六、资产评估机构备案公告及证券期货相关业务评估资格证书	37
七、资产评估机构法人营业执照	39
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	40
九、资产评估委托合同	43
资产基础法评估结果汇总表及明细表	46
收益法评估明细表	188

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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、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。

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、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关注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。

浙江菲达环保科技股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江衢州巨泰建材有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕673号

摘 要

以下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合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江菲达环保科技股份有限公司(以下简称“菲达环保公司”),本次资产评估的被评估单位为浙江衢州巨泰建材有限公司(以下简称“衢州巨泰公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

菲达环保公司拟转让衢州巨泰公司的股权,为此需要对该经济行为涉及的衢州巨泰公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供衢州巨泰公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的衢州巨泰公司的股东全部权益。

评估范围为衢州巨泰公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年10月31日衢州巨泰公司全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照衢州巨泰公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2020年10月31日财务报表反映,资产、负债及股东权

益的账面价值分别为 359,404,981.85 元、170,071,564.83 元和 189,333,417.02 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 10 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结论作为衢州巨泰公司股东全部权益的评估值，衢州巨泰公司股东全部权益的评估价值 217,991,876.46 元（大写为人民币贰亿壹仟柒佰玖拾玖万壹仟捌佰柒拾陆圆肆角陆分），与账面价值 189,333,417.02 元相比，评估增值 28,658,459.44 元，增值率为 15.14%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对菲达环保公司拟转让衢州巨泰公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 10 月 31 日起至 2021 年 10 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江菲达环保科技股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江衢州巨泰建材有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕673号

浙江菲达环保科技股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的浙江衢州巨泰建材有限公司股东全部权益在2020年10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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江菲达环保科技股份有限公司（以下简称菲达环保公司）
2. 住所：浙江省诸暨市城关镇望云路88号
3. 法定代表人：吴东明
4. 注册资本：54,740.4672万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000720084441G
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：一般项目：环境保护专用设备制造；除尘技术装备制造；燃煤烟气脱硫脱硝装备制造；生活垃圾处理装备制造；土壤及场地修复装备制造；污泥处理装备制造；废弃碳纤维复合材料处理装备制造；金属结构制造；输配电及控制设备制造；机械电气设备制造；电机及其控制系统研发；专用设备修理；电气设备修理；污水处理及其再生利用；高品质特种钢铁材料销售；五金产品零售；粮油仓储服务；机械设备租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；环保咨询服务；环境保护监测；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；

工业设计服务；大气污染防治服务；大气污染治理；水污染防治服务；水污染治理；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；环境应急治理服务；通用设备制造（不含特种设备制造）；以自有资金从事投资活动；物料搬运装备制造（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：特种设备制造；道路货物运输（不含危险货物）；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江衢州巨泰建材有限公司（以下简称衢州巨泰公司）
2. 住所：衢州市柯城区巨化北一道 216 号 1 幢
3. 法定代表人：潘翔远
4. 注册资本：15,000 万元人民币
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330800668315889L
7. 登记机关：衢州市市场监督管理局
8. 经营范围：煤炭（无储存）、建筑材料的销售；水泥的制造、销售及相关技术咨询；水泥窑协同处置固体废物（涉及危险废物经营的，还需凭《危险废物经营许可证》经营）；电石渣、硫酸渣、粉煤灰、氟石膏、磷石膏的销售；脱硫石膏的生产、销售；货物进出口（法律法规限制的除外，应当取得许可证的凭许可证经营）；溶解乙炔气瓶检验（凭有效许可证经营）。（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）企业历史沿革

1. 2007 年 10 月衢州巨泰公司成立

衢州巨泰公司成立于 2007 年 10 月，初始注册资本 6,000 万元，成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	浙江巨化股份有限公司	3,300.00	55.00
2	巨化集团公司	2,700.00	45.00

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
	合计	6,000.00	100.00

2. 2010年11月衢州巨泰公司第一次增资

2010年11月，衢州巨泰公司召开股东会，同意对衢州巨泰公司进行增资扩股，由原股东巨化集团公司增资875万元，增资后公司注册资本由6,000万元增加到6,875万元。衢州巨泰公司于2010年12月完成工商变更。

上述增资事项完成后，衢州巨泰公司的股本情况及股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	浙江巨化股份有限公司	3,300.00	48.00
2	巨化集团公司	3,575.00	52.00
	合计	6,875.00	100.00

3. 2014年1月衢州巨泰公司第一次股权转让

2014年1月，衢州巨泰公司召开股东会，同意浙江巨化股份有限公司将其持有衢州巨泰公司48%的股权转让给巨化集团公司，双方于2014年1月签署了股权转让协议，衢州巨泰公司于2014年5月完成工商变更。此次股权转让完成后，衢州巨泰公司系巨化集团公司的全资子公司。

4. 2014年5月衢州巨泰公司第二次增资

2014年5月，衢州巨泰公司召开股东会，同意吸收浙江巨化建化有限公司为新股东，衢州巨泰公司的注册资本变更为15,000万元，新增注册资本8,215万元由浙江巨化建化有限公司以实物资产出资。衢州巨泰公司于2014年5月完成工商变更。

本次增资完成后，衢州巨泰公司的股本情况及股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
1	巨化集团公司	6,875.00	46.00
2	浙江巨化建化有限公司	8,125.00	54.00
	合计	15,000.00	100.00

5. 2015年5月衢州巨泰公司第二次股权转让

2014年8月，衢州巨泰公司召开股东会，同意巨化集团公司、浙江巨化建化有限公司将其分别持有衢州巨泰公司46%、54%的股权转让给浙江菲达环保科技股份有限公司，三方于2014年8月签署了股权转让协议。衢州巨泰公司于2015年5月完成工商变更。此次股权转让完成后，衢州巨泰公司成为浙江菲达环保科技股份有限

公司的全资子公司。

上述股权转让完成后至评估基准日，衢州巨泰公司的注册资本及股权结构未发生变更。

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
资产	258,960,243.75	287,127,253.66	359,404,981.85
负债	68,604,108.74	76,898,401.48	170,071,564.83
股东权益	190,356,135.01	210,228,852.18	189,333,417.02
项目名称	2018年度	2019年度	2020年1-10月
营业收入	234,799,736.23	238,445,140.17	169,058,299.33
营业成本	172,598,722.96	193,848,832.88	149,315,948.33
利润总额	36,430,864.52	25,596,937.40	5,436,324.82
净利润	29,083,565.12	19,872,717.17	4,104,564.84

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营情况等

衢州巨泰公司成立于2007年10月，主营业务为水泥熟料生产及固废协同处理，目前拥有一条日产2,000吨的干法熟料生产线，先后配套了余热蒸汽锅炉、水泥窑协同处置污泥、化工废液、危废处置装置，以处置巨化集团自身危险废弃物、化工废液以及污水厂污泥为主，同时还承担着衢州市污水厂污泥处置、衢州市范围危险废弃物处置的社会责任，近年来已基本实现了从水泥熟料生产向环保产业的转型升级。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的母公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

菲达环保公司拟转让衢州巨泰公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的衢州巨泰公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供衢州巨泰公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的衢州巨泰公司的股东全部权益。

评估范围为衢州巨泰公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2020 年 10 月 31 日衢州巨泰公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照衢州巨泰公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年 10 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 359,404,981.85 元、170,071,564.83 元和 189,333,417.02 元。

具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		120,516,156.13
二、非流动资产		238,888,825.72
其中：长期股权投资		0.00
投资性房地产		0.00
固定资产	270,046,195.17	125,754,391.18
在建工程		36,732,922.13
无形资产		71,714,599.04
其中：无形资产——土地使用权		71,712,129.71
长期待摊费用		2,290,055.06
递延所得税资产		2,140,769.31
其他非流动资产		256,089.00
资产总计		359,404,981.85
三、流动负债		162,241,898.83
四、非流动负债		7,829,666.00
其中：递延所得税负债		0.00
负债合计		170,071,564.83
股东全部权益		189,333,417.02

其中：列入评估范围的存货账面价值 15,045,245.62 元，其中账面余额 15,644,485.17 元，存货跌价准备 599,239.55 元，包括原材料、库存商品，其中原材料主要包括烟煤、粉煤灰、石灰石等材料；库存商品主要为水泥熟料产品。另外，清查中发现库存商品可变现价值低于账面值，企业对库存商品已计提存货跌价准备。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 77,075,026.06 元，账面净值 43,997,075.36 元，减值准备 0.00 元，包括厂房、熟料储库、综合楼等房产及道路、

围墙、煤棚等构筑物，分布于衢州市北一道 217、223 号被评估单位厂区内。在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积（平方米）	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	57	36,687.69	64,486,908.53	36,279,451.36
2	构筑物及其他辅助设施	34		12,588,117.53	7,717,624.00
3	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 192,971,169.11 元，账面净值 82,321,315.82 元，减值准备 564,000.00 元，主要包括回转窑、生料立式磨、水泥炉窑烟气脱销、熟料装置立磨、水泥窑协同处置固体废物、窑头锅炉、窑头窑尾除尘器、DCS、荧光分析仪等水泥熟料生产及固废处理、检测设备，变配电设备、行车、空压机等公用设备，电脑、空调等办公设备以及车辆等，评估基准日时均分布于被评估单位各生产及办公场地内。设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台（套/项）	2,401	192,172,612.93	82,278,063.01
2	固定资产—车辆	辆	4	798,556.18	43,252.81
3	减值准备				564,000.00

列入评估范围的在建工程账面价值 36,732,922.13 元，包括土建工程与设备安装工程。

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面余额 71,712,129.71 元，账面净值 71,712,129.71 元，减值准备 0.00 元，系 2 宗出让的工业用地，土地面积合计 215,426.4 平方米，分别位于衢州市北一道 217、223 号以及衢州市念化路 20 号。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评

估基准日为 2020 年 10 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

2020 年 11 月 9 日，根据菲达环保公司 2020 年第 37 次总经理办公会会议纪要，同意《关于拟转让衢州市清泰环境工程有限公司和浙江衢州巨泰建材有限公司全部股权的议案》。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》
9. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《企业国有资产评估报告指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 衢州巨泰公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、机动车行驶证、发票等权属证明；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表；
3. 《浙江省建设工程价格信息》；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
5. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》；
6. 有关工程的原始资料、业务合同、询价记录等；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
9. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
10. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
11. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. 主要原材料、库存商品市场价格信息调查资料；
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、

定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

15. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据。
16. 中国人民银行公布的市场报价利率；
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 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；
19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

衢州巨泰公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的衢州巨泰公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用资产基础法结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方

法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金及存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

应收账款主要系应收货款等。

1) 对于有充分证据表明全额损失的款项，系无法收回的货款，将其评估为零。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款包括往来款、保证金、备用金等。

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收关联方往来款、代扣代缴个人所得税等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于有充分证据表明全额损失的款项，系无法收回的货款，将其评估为零。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 应收款项融资

应收款项融资均系无息的银行承兑汇票，以核实后的账面价值为评估值。

4. 预付款项

预付款项包括预付的货款等，经评估人员核实，发现预付衢州市纳格物流有限公司的款项系发票未到挂账的费用，本次将其评估为零；其余款项期后能够实现相应的资产或权益，以核实后账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

1) 对于氟石膏、脱硫石膏等外购产成品，公司直接对外销售，本次对其采用逆减法评估。

2) 其余原材料近期价格变化不大，主要原材料期后可正常使用，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

(2) 库存商品

库存商品均系水泥熟料，经核发现库存商品可变现净值低于账面成本，企业已对其计提存货跌价准备，本次对库存商品以可变现净值为评估值，同时将企业计提的存货跌价准备评估为零。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物包括工业厂房及附属设施，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

对于出租的建筑物，本次评估不考虑租赁事项对评估结果的影响；对于属整体房屋建筑物的设施，在相应的房屋建筑物评估时考虑；对于已拆除的建筑物，本次评估为零。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新

率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

另外，对于报废设备，以其估计的可变现净值为评估价值，相应的固定资产减值准备也评估为零；对于在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件等，在相应整体设备评估时统一考虑。

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

1) 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.10)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

2) 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率 $(K) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

3) 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

c. 理论成新率 $= \min \{K1, K2\}$

D. 耐用年限根据被评设备自身特点及使用情况，并考虑承载力、负荷、腐蚀、材质等影响后综合评定。

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不考虑经济性贬值。

3. 在建工程

在建工程包括土建工程及设备安装工程。

(1) 土建工程

土建工程系固废协同处置消缺技改项目等。对于已完工的水泥车间厂区道路改造项目，拟并入建筑物类固定资产中评估，将其评估为零。其余各项支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

(2) 设备安装工程

设备安装工程包括固废协同处置消缺技改项目等。经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格定义为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下，委估工业用地于评估基准日 2020 年 10 月 31 日在剩余使用年限内的出让土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

土地使用权通行的评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，结合评估师收集的有关资料，根据衢州市工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于衢州市的工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法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、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

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

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

6. 无形资产—其他无形资产

无形资产系排污使用权，经核实，委估无形资产原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，以剩余受益期应分摊的金额确定评估值。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用包括办公楼装修等费用的摊余额，对于办公楼装修费用并入办公楼评估，故将其评估为零；其余款项经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利（受益期为3年），以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款坏账准备、计提的存货跌价准备、递延收益产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。对递延收益形成的递延所得税资产，由于将相应的递延收益评估为零，故将该递延所得税资产评估为零。对应收账款坏账准备、存货跌价准备等形成的递延所得税资产，因资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等流动负债及递延收益等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，除递延收益期后不需支付将其评估为零外，其余各项负债均为应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的

评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象,采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值,并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值,确定公司的整体价值,并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中: n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期,那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测,即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益,其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和相关企业自身发展情况,根据评估人员的市场调查和预测,取 5 年(即至 2025 年末)作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流,计算公式如下:

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出

息前税后利润=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-营业费用-财

务费用（除利息支出外）-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

Ke——权益资本成本；

Kd——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——资本结构。

债务资本成本 K_d 采用一年期贷款市场报价利率，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中：Ke——权益资本成本

Rf——目前的无风险利率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

Rc——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。截至评估基准日，评估人员取国债市场上长期国债的平均到期收益率 3.52%作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“同花顺iFinD金融数据终端”查询，沪、深两市相关上市公司至2020年9月30日的资本结构。

(3) 企业风险系数Beta

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两地行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2010 年到 2019 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) Rc—企业特定风险调整系数

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的一年期 LPR 利率 3.85%。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

公司的溢余资产包括溢余货币资金，非经营性资产及负债包括其他应收款、应付股利、其他应付款、递延收益等。对上述溢余资产、非经营性资产及负债，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司无付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2020 年 11 月 9 日开始，评估报告日为 2020 年 11 月 23 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保

持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，衢州巨泰公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 359,404,981.85 元，评估价值 380,233,775.29 元，评估增值 20,828,793.44 元，增值率为 5.8%；

负债账面价值 170,071,564.83 元，评估价值 162,241,898.83 元，评估减值 7,829,666.00 元，减值率为 4.6%；

股东全部权益账面价值 189,333,417.02 元，评估价值 217,991,876.46 元，评估增值 28,658,459.44 元，增值率为 15.14%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	120,516,156.13	120,546,039.64	29,883.51	0.02
二、非流动资产	238,888,825.72	259,687,735.65	20,798,909.93	8.71

其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	125,754,391.18	137,696,990.00	11,942,598.82	9.50
在建工程	36,732,922.13	35,356,775.34	(1,376,146.79)	(3.75)
无形资产	71,714,599.04	86,012,369.33	14,297,770.29	19.94
其中：无形资产——土地 使用权	71,712,129.71	86,009,900.00	14,297,770.29	19.94
长期待摊费用	2,290,055.06	182,159.17	(2,107,895.89)	(92.05)
递延所得税资产	2,140,769.31	183,352.81	(1,957,416.50)	(91.44)
其他非流动资产	256,089.00	256,089.00		
资产总计	359,404,981.85	380,233,775.29	20,828,793.44	5.80
三、流动负债	162,241,898.83	162,241,898.83		
四、非流动负债	7,829,666.00		(7,829,666.00)	(100.00)
其中：递延所得税负债				
负债合计	170,071,564.83	162,241,898.83	(7,829,666.00)	(4.60)
股东全部权益	189,333,417.02	217,991,876.46	28,658,459.44	15.14

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，衢州巨泰公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 199,300,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

衢州巨泰公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 217,991,876.46 元，收益法的评估结果为 199,300,000.00 元，两者相差 -18,691,876.46 元，差异率为-9.38%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于收益预测是基于对未来宏观政策和水泥建材市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，收益法中所使用数据的质量和数量劣于资产基础法，因此评估人员认为，本次采用资产基础法的评估结果更适用于本次评估目的。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 217,991,876.46 元（大写为人民币贰亿壹仟柒佰玖拾玖万壹仟捌佰柒拾陆圆肆角陆分）作为衢州巨泰公司股东全部权益评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对衢州巨泰公司股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评

估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 衢州巨泰公司承诺，截至评估基准日，该公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，衢州巨泰公司存在以下对外租赁事项：

序号	承租方	承租范围	租赁面积 (平方米)	租赁期限	合同租金 (元)
1	衢州巨化再生资源 科技有限公司	巨泰公司水泥厂西北面	-	2020.1.1 -2021.12.31	160,000.00
2	衢州市柯城运输装 卸服务公司	建化公司汽车队楼上五间(含 走廊)面积合计 68.59 平方米， 楼下两间面积 32.3 平方米	100.89	2020.1.1 -2021.12.31	4,800.00

本次评估时未考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响。

4. 在资产基础法评估时，除部分原材料及递延收益外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

6. 2020 年新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现，并已在全球多国爆发并蔓延，可能将对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行

为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

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的价格, 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. 本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日 2020 年 10 月 31 日起至 2021 年 10 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以以评估结论作为交易价格的参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整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。

8. 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 11 月 23 日。

(本页无正文)

