

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁夏中银绒业股份有限公司
拟股权收购所涉及
都江堰市聚恒益新材料有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2021]第10243号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2021年03月28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： 1111020122202100271

资产评估报告名称： 宁夏中银绒业股份有限公司拟股权收购所涉及都
江堰市聚恒益新材料有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 中天华资评报字[2021]第10243号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 赵俊斌(资产评估师) 、 彭跃龙(资产评估师)

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

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	
4	
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	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	23
资产评估报告附件目录	25

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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、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。

六、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。

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。

宁夏中银绒业股份有限公司
拟股权收购所涉及
都江堰市聚恒益新材料有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要

中天华资评报字（2021）第10243号

北京中天华资产评估有限责任公司接受宁夏中银绒业股份有限公司的委托，对宁夏中银绒业股份有限公司拟股权收购所涉及都江堰市聚恒益新材料有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为都江堰市聚恒益新材料有限公司股东全部权益，评估范围是都江堰市聚恒益新材料有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以都江堰市聚恒益新材料有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2020年12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，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对都江堰市聚恒益新材料有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：都江堰市聚恒益新材料有限公司总资产账面价值为2,994.93万元，评估价值为4,203.48万元，增值额为1,208.55万元，增值率为40.35%；负债账面价值为2,423.18万元，评估价值为2,423.18万元，评估无增减值；净资产账面价值为571.75万元，净资产评估价值为1,780.30万元，增值额为1,208.55万元，增值率为211.38%。

收益法评估结果：都江堰市聚恒益新材料有限公司评估后的股东全部权益价值为2,143.74万元，评估增值1,571.99万元，增值率274.94%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论，即都江堰市聚恒益新材料有限公司股东全部权益价值为2,143.74万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2021年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

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。

宁夏中银绒业股份有限公司
拟股权收购所涉及
都江堰市聚恒益新材料有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中天华资评报字（2021）第10243号

宁夏中银绒业股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法、收益法，对宁夏中银绒业股份有限公司拟股权收购所涉及都江堰市聚恒益新材料有限公司股东全部权益在2020年12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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为宁夏中银绒业股份有限公司，被评估单位为都江堰市聚恒益新材料有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

1. 名称：宁夏中银绒业股份有限公司（以下简称“中银绒业”）
2. 类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)（股票代码：000982）
3. 统一社会信用代码：91640000227683862F
4. 法定代表人：李向春
5. 注册资本：426187.7053万
6. 住所：灵武生态纺织园区（灵武市南二环北侧经二路东侧）
7. 成立日期：1998-09-15
8. 营业期限：1998-09-15 至 2058-09-15
9. 主要经营范围：羊绒及其制品、毛纺织品、棉纺织品、各种纤维的混纺织品

及其它纺织品的开发、设计、生产和销售；轻工产品、土畜产品的销售；自营和代理除国家统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的14种进口商品外的其他商品及技术进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对外贸易和转口贸易；国内贸易（国家专营专控商品必须提供专项审批文件及许可证），仓储业务；实业投资（依法需取得许可和备案的项目除外；不得吸收公众存款、不得非法集资）；投资咨询；企业管理咨询与服务。（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）

（二）被评估单位简介：

1. 公司名称：都江堰市聚恒益新材料有限公司（以下简称“聚恒益新材料”）
2. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
3. 统一社会信用代码：91510181749738285E
4. 法定代表人：肖志琼
5. 注册资本：320万人民币
6. 住所：四川省成都市都江堰市四川都江堰经济开发区凤鸣路1号
7. 成立日期：2003-06-27
8. 营业期限：2003-06-27 至无固定期限
9. 经营范围：一般项目：新材料技术研发；石墨及碳素制品制造；石墨及碳素制品销售；金属制品销售；非居住房地产租赁（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）。

10. 历史沿革

（1）都江堰市聚恒益新材料有限公司系由胡宗贵、杨咏梅共同出资组建的有限责任公司，注册资本为320万人民币，于2003年06月27日取得企业法人营业执照。

都江堰市聚恒益新材料有限公司初始股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
胡宗贵	316.00	98.75
杨咏梅	4.00	1.25
合计	320.00	100.00

（2）根据2016年07月14日都江堰市聚恒益新材料有限公司董事会决议，同意杨咏梅将其持有的1.25%股权转让给肖志琼。

股权转让后，都江堰市聚恒益新材料有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
胡宗贵	316.00	98.75
肖志琼	4.00	1.25

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
合计	320.00	100.00

截至评估基准日，都江堰市聚恒益新材料有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
胡宗贵	316.00	98.75
肖志琼	4.00	1.25
合计	320.00	100.00

11. 生产经营情况

都江堰市聚恒益新材料有限公司 2019 年度及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	2,995.10	4,641.01
负债总额	2,423.35	2,616.20
净资产	571.75	2,024.81
项 目	2020 年度	2019 年度
营业收入	2,901.55	2,628.36
利润总额	652.65	120.90
净利润	488.02	118.94

以上财务数据来自都江堰市聚恒益新材料有限公司提供的财务报表，其中 2019 年度及评估基准日的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2021]ZB50077 号标准无保留意见审计报告。

12. 主要会计政策及税项

（1）主要会计政策

聚恒益新材料以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定的规定进行确认和计量。

（2）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

13. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人宁夏中银绒业股份有限公司拟购买都江堰市聚恒益新材料有限公司股权。

二、 评估目的

宁夏中银绒业股份有限公司拟收购都江堰市聚恒益新材料有限公司股权。本次评估为对该经济行为所涉及的都江堰市聚恒益新材料有限公司股东全部权益价值进行评估，为拟进行的股权收购行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为都江堰市聚恒益新材料有限公司的股东全部权益。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为都江堰市聚恒益新材料有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为2,994.93万元，流动资产账面值为1,343.93万元，非流动资产账面值为1,651.00万元，总负债账面值为2,423.18万元，流动负债账面值为2,423.18万元，净资产账面值为571.75万元。

聚恒益新材料纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	1,343.93
非流动资产	1,651.00
其中：固定资产	1,318.15
无形资产	244.91
递延所得税资产	84.62
资产总计	2,994.93
流动负债	2,423.18
负债总计	2,423.18
净 资 产	571.75

1. 实物资产状况

(1) 存货：存货是由原材料、产成品组成，存货权属状况无争议，存放于企业车间和仓库内，周转、保管良好。

(2) 固定资产：固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备。

房屋建（构）筑物主要为车间、库房、办公楼、职工食堂、职工住房、门卫室、

地基、道路、焙烧炉基础工程等。

机器设备主要为生产组装类设备，主要包括石墨化炉、环式焙烧炉、变压器、电除尘器、行车、叉车、起重机等。设备管理良好，运行环境良好，运行正常，符合设备的性能要求。

车辆为办公用车，外观尚可、性能基本能够满足生产经营需求，所有权人为聚恒益新材料公司，尚能使用。

电子设备主要包括电脑、空调、打印机、电视机等。由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

2. 无形资产状况

本次评估范围中的无形资产为土地使用权。具体情况如下：

权证 编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地 用途	准用	面积	原始入账 价值	账面 价值
					年限			
无	川苏都江堰科技产业园内	川苏都江堰科技产业园内	2008-06-16	工业	50 年	25,480.00	3,695,874.00	2,449,132.52

(三) 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的一致。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 法律法规依据

- 1.《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）；
- 2.《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 14 号）；
- 3.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 4.《中华人民共和国土地管理法》；
- 5.《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7.《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）；
- 8.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 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.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。

（二）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财评[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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（三）权属依据

1. 机动车行驶证；

2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(四) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
2. 《2020 年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布 2020 年 12 月 21 日贷款市场报价利率 (LPR);
4. 都江堰市聚恒益新材料有限公司规划资料;
5. 都江堰市聚恒益新材料有限公司提供的历史经营数据;
6. 都江堰市聚恒益新材料有限公司未来年度经营预算资料;
7. 评估人员现场座谈、勘察记录;
8. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
9. 其他相关资料。

(五) 其他参考依据

1. 都江堰市聚恒益新材料有限公司提供的资产清查申报明细表、收益法申报表;
2. 都江堰市聚恒益新材料有限公司 2019 年度及评估基准日的审计报告;
3. 《资产评估常用数据与参数手册 (第二版)》(北京科学技术出版社);
4. wind 资讯相关数据;
5. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法,是

指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款、其他货币资金以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）应收款项融资

查阅融资合同，关注相关融资条款，对融出款项明细在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对融出应收款项、应收票据等进行账表核对，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回性，并结合融资条款确定应收款项融资评估值。

（3）应收款项(应收账款、预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

（4）存货：包括原材料、产成品。

A. 原材料

企业大部分原材料、辅助材料周转较频繁，且保管质量较好，对于冷背、残次、毁损变质物品处理较及时，申报评估的原材料、辅助材料多为近期购置。评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，对于库龄较短，市场价格变化不大的材料以账面价值确认。

B. 产成品

纳入本次评估范围的产成品主要为特种石墨生坯、石墨密封制品等，为客户抵账存货，本次按照账面值确认评估值。

2. 关于机器设备的评估

根据本次评估目的，按照设备继续使用原则，并考虑到设备不具备独立获利可能以及设备的现实状况，对设备采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定

因纳入评估范围的机器设备由销售商负责安装调试及运输，所以参照现行市场价格确定重置全价。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 - 设备购置增值税

式中：

设备购置价：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

价值量较小的电子设备，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。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

(2) 成新率的确定

① 机器设备成新率的确定

机器设备成新率的测定采用理论成新率法和现场鉴定完好分值法。具体操作主要根据现场勘察鉴定所掌握的设备现状，结合行业特点及有关贬值因素，并参考设备的规定使用年限、已使用年限及设备使用、保养和修理情况综合确定成新率。

现场勘察成新率

通过现场勘察，根据设备现时状态、设备的实际已使用时间、设备负荷率、设备的原始制造质量、维护保养状况以及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、

维护人员和管理人员意见的基础上,采取由专家与公司工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

使用年限成新率

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100% 或

成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

一般按照上述两种方法的权重比来确定综合成新率,其中理论成新率占 40%,现场勘察鉴定完好分值法占 60%。即:

设备成新率 = 现场勘察成新率 × 权重 (60%) + 使用年限成新率 × 权重 (40%)

② 电子设备成新率的确定方法

对于计算机、打印机、办公用设备等一般小型设备主要按使用年限计算其成新率。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对早期生产的或超过经济寿命年限的,目前已无同型号电子设备及车辆参照近期二手市场行情确定评估值。

3. 关于房屋建(构)筑物的评估

主要采用重置成本法评估。

1) 重置全价的确定

A. 对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价 = 建安造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别测算土建工程费用和各安装工程费用,计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定,确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

B. 对于价值量小,结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散,评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类,将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量,进行价格调增和调减,

最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2)成新率的确定

A.对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

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

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

B. 对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。

由于纳入评估范围的土地尚未办理土地权证，本次按照账面值进行列示。

5. 递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，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，以核实后账面值确定评估值。

6. 其他非流动资产

对其他非流动资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他非流动资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

7. 关于负债的评估

流动负债包括短期借款、合同负债、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及

相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

4. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性资产的价值

Q: 评估对象的长期股权投资评估值

R_i: 预测期内第 i 年的预期收益, 本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n: 为未来第 n 年及以后永续预期收益

r: 折现率

n: 收益预测期

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

(3) 收益期

都江堰市聚恒益新材料有限公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素, 故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率 r

$$r = (1 - t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中: t: 所得税率

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

W_d: 评估对象的债务比率

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

W_e: 评估对象的股权资本比率

r_e: 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f: 无风险报酬率;

r_m: 市场预期报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

β_e: 评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司 (以下简称“我公司”) 资产评估专业人员对评

估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营情况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3、持续使用假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特别假设

- 1.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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2.假设企业持续经营。
- 3.假设企业的经营者是负责的，并且企业管理层有能力担当其职责。
- 4.除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律法规。
- 5.假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 6.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为期末流入，现金流出为期末流出。
- 7.假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 8.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 9.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

（一）资产基础法评估结果：

都江堰市聚恒益新材料有限公司总资产账面价值为2,994.93万元，评估价值为4,203.48万元，增值额为1,208.55万元，增值率为40.35%；负债账面价值为2,423.18万元，评估价值为2,423.18万元，评估无增减值；净资产账面价值为571.75万元，净资产评估价值为1,780.30万元，增值额为1,208.55万元，增值率为211.38 %。

评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,343.93	1,343.93	0.00	0.00
非流动资产	1,651.00	2,859.55	1,208.55	73.20
固定资产	1,318.15	2,526.70	1,208.55	91.69
无形资产	244.91	244.91	0.00	0.00
递延所得税资产	84.62	84.62	0.00	0.00

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
资产总计	2,994.93	4,203.48	1,208.55	40.35
流动负债	2,423.18	2,423.18	0.00	0.00
负债总计	2,423.18	2,423.18	0.00	0.00
净 资 产	571.75	1,780.30	1,208.55	211.38

（二）收益法评估结果：

都江堰市聚恒益新材料有限公司评估后的股东全部权益价值为2,143.74万元，评估增值1,571.99万元，增值率274.94%。

（三）结论确定

经分析，认为收益法评估结果 2,143.74 万元更能公允反映都江堰市聚恒益新材料有限公司于本次评估目的下的价值，主要理由为：

资产基础法主要基于企业财务报表上的显性资产及负债为基础进行，不能完全反映企业拥有相关资质、市场资源、研发及管理团队资源、客户资源及商誉等对公司收益形成贡献的无形资产价值，造成资产基础法与收益法评估结果差异较大。

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力和增长能力，能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中，从而使评估结果较为公允；同时从投资的角度出发，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。

基于以上原因，我们认为采用收益法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用收益法的评估结果 2,143.74 万元作为最终评估结论。

十一、 特别事项说明

（一）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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2021]ZB50077 号标准无保留意见审计报告。

（二）产权瑕疵事项

截至评估基准日，纳入评估范围内的土地及房屋建筑物均未办理产权证书。都江堰市聚恒益新材料有限公司已出具产权声明，承诺土地使用权、房屋所有权归其所有。

对于未办理土地权证的土地以土地转让合同载明的土地面积为准，对于未办理《不动产权证》的房屋建筑物，根据被评估单位申报确认的建筑面积为准，如与当地房管局未来办理《不动产权证》时的实际面积有出入，则应以办证面积进行调整。

（三）借款及抵押、担保事项

截至评估基准日都江堰市聚恒益新材料有限公司借款担保事项如下：

1. 短期借款

金额单位：人民币元

序号	放款银行 机构名称	发生日期	到期日期	年利 率%	担保 方式	币种	账面价值
1	四川天府银行都江堰支行	2020-06-16	2021-06-16	8.27	质押	人民币	3,045,740.74
2	中国银行都江堰支行	2020-11-26	2021-10-29	3.85	保证+抵押	人民币	8,000,000.00

2. 抵押保证事项

(1) 四川天府银行股份有限公司都江堰支行：2019年06月09日，质押人胡宗贵、肖志琼分别与四川天府银行股份有限公司都江堰支行签订《川府银成分都江堰信高质字2019年第0609001号》、《川府银成分都江堰信高质字2019年第0609002号》最高额质押合同，以其持有的股权出质，质权编号分别为51208100007484、51208100007467。截至2021年3月28日，都江堰市聚恒益新材料有限公司100%股权处于股权质押中。

(2) 中国银行股份有限公司都江堰支行：2020年11月26日；保证人胡宗贵、肖志琼与中国银行股份有限公司都江堰支行签订的最高额保证合同（合同编号为：2020年都江堰企保字53号）；抵押最高额金额为1000.00万元，为都江堰市聚恒益新材料有限公司借款提供保证担保。保证期限自2020年11月26日至2021年10月29日止。

2019年11月27日，担保人胡宗贵与中国银行股份有限公司都江堰支行签订的最高额质押合同（合同编号为：2019年都江堰企抵字11号）；以其持有的房屋建筑物（房屋所有权证编号：川（2018）都江堰市不动产权证第0038118号）；抵押最高额金额为1000.00万元，为都江堰市聚恒益新材料有限公司借款提供抵押担保。保证期限自2020年4月21日至2021年4月20日止。

2019年11月27日，担保人胡伟与中国银行股份有限公司都江堰支行签订的最高额质押合同（合同编号为：2019年都江堰企抵字12号）以其持有的房屋建筑物（房屋所有权证编号：X京房权证朝字第1392865号、川（2018）都江堰市不动产权证第0034348号）为都江堰市聚恒益新材料有限公司借款提供抵押担保，抵押期限自2019年11月27日至2024年11月27日止。

（四） 期后事项

2021年3月11日，被评估单位名称由都江堰市聚益碳素有限公司变更为都江堰市聚恒益新材料有限公司。

（五） 其他需要说明的事项

1. 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，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产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，委托人及被评估单位对其真实

性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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。

3. 我们获得了都江堰市聚恒益新材料有限公司的盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对都江堰市聚恒益新材料有限公司的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了都江堰市聚恒益新材料有限公司的盈利预测的相关数据。我们对都江堰市聚恒益新材料有限公司的盈利预测的利用，不是对都江堰市聚恒益新材料有限公司未来盈利能力的保证。

4. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。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资产价格的影响，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。评估机构及其评估专业人员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。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起计算，至 2021 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

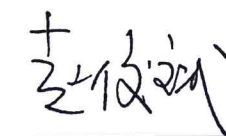
本资产评估报告结论正式提出日期为2021年03月28日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估机构法定代表人

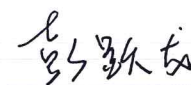


资产评估师



资产评估师
赵俊弼
14030104

资产评估师



资产评估师
彭跃龙
11120068

北京中天华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件目录

- 都江堰市聚恒益新材料有限公司专项审计报告；
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 资产权属证明；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡。