

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江春晖智能控制股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江春晖仪表股份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〔2021〕711 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年十一月十日

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	7
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日审计报告	30
二、委托人和被评估单位法人营业执照	32
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	34
四、委托人和被评估单位的承诺函	37
五、签名资产评估师的承诺函	39
六、资产评估机构备案公告	40
七、资产评估机构法人营业执照	41
八、资产评估机构从事证券服务业务备案名单	42
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	43
收益法评估明细表	45
资产基础法评估结果汇总表及明细表	46

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。

浙江春晖智能控制股份有限公司拟收购股权涉及的 浙江春晖仪表股份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〔2021〕711号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

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春晖智能控制股份有限公司(以下简称春晖智能股份公司)，本次资产评估的被评估单位为浙江春晖仪表股份有限公司(以下简称春晖仪表公司)。

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、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

春晖智能股份公司拟收购春晖仪表公司股权，为此需要对春晖仪表公司的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春晖仪表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春晖仪表公司的股东全部权益。

评估范围为春晖仪表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2021年8月31日春晖仪表公司全部资产及相关负债。按照春晖仪表公司提供的2021年8月31日业经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为110,077,699.18元、25,198,681.30元和84,879,017.88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 2021 年 8 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，本次评估最终采用收益法评估结论作为春晖仪表公司股东全部权益的评估值，春晖仪表公司股东全部权益的评估价值为 133,000,000.00 元（大写为人民币壹亿叁仟叁佰万元整），与账面价值 84,879,017.88 元相比，评估增值 48,120,982.12 元，增值率为 56.69%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对春晖智能股份公司拟进行收购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 2021 年 8 月 31 日起至 2022 年 8 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江春晖智能控制股份有限公司拟收购股权涉及的 浙江春晖仪表股份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〔2021〕711号

浙江春晖智能控制股份有限公司：

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，对贵公司拟实施收购股权涉及的浙江春晖仪表股份有限公司股东全部权益在2021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、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春晖智能控制股份有限公司，本次资产评估的被评估单位为浙江春晖仪表股份有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：浙江春晖智能控制股份有限公司（以下简称春晖智能股份公司）
2. 住所：浙江省上虞市经济开发区
3. 法定代表人：杨广宇
4. 注册资本：壹亿叁仟伍佰捌拾捌万元整
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000609671736A
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：一般项目：汽车零部件及配件制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；工业自动控制系统装置制造；物联网技术研发（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；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，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：浙江春晖仪表股份有限公司（以下简称春晖仪表公司）
2. 住所：浙江省绍兴市上虞区曹娥工业区明月路
3. 法定代表人：邹华
4. 注册资本：叁仟玖佰肆拾玖万伍仟壹佰零玖元整
5. 类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91330604609670696C
7. 登记机关：绍兴市市场监督管理局
8. 经营范围：自动化仪器仪表、模具、热工成套检定装置及控制装置、电加热器及其成套系统的开发、制造、销售；进出口业务。

注：上述 1-8 项内容摘自春晖仪表公司 2021 年 9 月 15 日获颁的《营业执照》。

9. 历史沿革：春晖仪表公司成立于 1994 年 5 月 8 日（设立时名称为绍兴春晖自动化仪表有限公司），初始注册资本 50 万美元，由浙江春晖集团有限公司和自然人周海振共同出资设立，其中浙江春晖集团有限公司以厂房、设备及辅助设施出资 30 万美元，周海振以美元现汇、原辅材料及专有技术出资 20 万美元。股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例
周海振	20.00	40.00%
浙江春晖集团有限公司	30.00	60.00%
合 计	50.00	100.00%

历经多次增资和股权变更，截至评估基准日，春晖仪表公司的注册资本为 39,495,109.00 元，股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
邹华	11,976,539.00	30.3241%
邹子涵	10,690,701.00	27.0684%
杨广宇	6,541,119.00	16.5618%

股东名称	出资额（元）	出资比例
杨晨广	6,457,105.00	16.3491%
杨言荣	2,625,042.00	6.6465%
顾柏良	197,477.00	0.5000%
金兴芬	197,475.00	0.5000%
秦明	197,475.00	0.5000%
金根芬	197,475.00	0.5000%
龚永忠	197,475.00	0.5000%
叶建军	197,475.00	0.5000%
任根	19,751.00	0.0500%
合计	39,495,109.00	100.00%

二）被评估单位前 1 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	基准日
资产	96,070,322.44	110,077,699.18
负债	17,407,762.04	25,198,681.30
股东权益	78,662,560.40	84,879,017.88
项目名称	2020 年度	2021 年 1-8 月
营业收入	44,878,187.41	34,814,175.38
营业成本	21,106,869.73	18,270,457.62
利润总额	11,723,967.53	6,859,267.85
净利润	10,105,656.88	6,216,457.48

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。

三）被评估单位经营情况

春晖仪表公司成立于 1994 年，是一家集研发、生产制造、销售、技术咨询及售后服务为一体的专业化企业。公司位于浙江省绍兴市上虞区曹娥工业功能区，占地面积 44 余亩，主要研发生产铠装测温热电偶材料及测温元器件，微型铠装电加热材料及微型铠装电加热元器件，产品广泛应用于我国的工业等领域，并出口欧、美等

地区。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

（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

春晖智能股份公司拟收购春晖仪表公司股权，为此需要对该经济行为涉及的春晖仪表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春晖仪表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春晖仪表公司的股东全部权益。

评估范围为春晖仪表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 2021 年 8 月 31 日春晖仪表公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照春晖仪表公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2021 年 8 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 110,077,699.18 元、25,198,681.30 元和 84,879,017.88 元。具体内容如下：

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		62,069,267.23
二、非流动资产		48,008,431.95
其中： 固定资产	38,342,545.44	18,861,039.18
在建工程		15,695,093.83
无形资产-土地使用权		12,554,201.27
递延所得税资产		714,216.17
其他非流动资产		183,881.50
资产总计		110,077,699.18
三、流动负债		25,198,681.30

项 目	账面原值	账面价值
负债合计		25,198,681.30
股东权益合计		84,879,017.88

1. 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。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 7,689,886.17 元，包括库存现金 44,145.34 元、银行存款 4,145,740.83 元和其他货币资金 3,500,000.00 元。

(2) 交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 11,218,770.25 元，系被评估单位从中国工商银行购入的“法人添利宝”净值型理财产品。

(3) 应收账款

应收账款账面价值 22,339,916.87 元，其中账面余额 25,648,581.54 元，坏账准备 3,308,664.67 元，均系应收的货款。

(4) 存货和存货跌价准备

存货账面价值 15,605,476.10 元，其中账面余额 16,870,614.43 元，存货跌价准备 1,265,138.33 元，包括原材料、库存商品和在产品。

(5) 房屋建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共计 14 项，合计账面原值 24,919,636.32 元，账面净值 14,049,473.49 元，减值准备 0.00 元。房屋建筑物 6 项，合计建筑面积 13,102.15 平方米，主要为研发办公楼、厂房等，建于 2012 年，均为钢混结构；构筑物及其他附属设施 8 项，系厂区道路、池塘等附属工程。

(6) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 421 台（套/辆），合计账面原值 13,422,909.12 元，账面净值 4,811,565.69 元，减值准备 0.00 元。委估设备主要为拉丝机、检测设备、电力设备等，除主要设备外，还包括电脑、空调等办公电子设备和车辆。

(7) 在建工程

在建工程账面价值 15,695,093.83 元，主体为飞机发动机测温组件研发和生产项目的新生产车间土建工程及设备安装工程，截至评估报告日，主体建安工程已基

本完成。预计新生产车间工程将于 2022 年下半年投入生产。

上述设备类固定资产、建筑物类固定资产和在建工程均位于绍兴市上虞区曹娥工业区春晖仪表公司厂区内。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 无形资产—土地使用权

账面无形资产为土地使用权，账面价值 12,554,201.27 元，为 1 宗出让工业用地，土地面积 29,589.32 平方米，位于绍兴市上虞区曹娥工业区，已取得浙(2019)绍兴市上虞区不动产权第 0012365 号《不动产权证书》。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

截至评估基准日，春晖仪表公司申报的账面未记录的无形资产包括 18 项专利和 3 项商标，具体如下表：

序号	无形资产名称和内容	类型	专利号/商标注册号	申请日期
1	一种测温铠装热电偶的加工工艺	发明	ZL 2020 1 0442389.0	2020-5-22
2	一种铠装电缆的生产设备	发明	ZL 2020 1 0442395.6	2020-5-22
3	一种用于航空飞行器的耐高温电缆生产设备	实用新型	ZL 2020 2 0964025.4	2020-5-29
4	一种对电磁屏蔽效果好且耐高温高压的电缆防波套加工装置	实用新型	ZL 2020 2 1025602.X	2020-6-5
5	一种具有防潮绝缘功能的铠装电加热器用电缆线生产设备	实用新型	ZL 2020 2 0962111.1	2020-5-29
6	一种航空飞行器用的合金丝的卷绕设备	实用新型	ZL 2020 2 0964254.6	2020-5-29
7	一种高灵敏度的船用振动电缆周界报警装置	实用新型	ZL 2020 2 1974814.2	2020-9-10
8	一种铠装冷热端封装头	实用新型	ZL 2019 2 1693227.3	2019-9-26
9	一种插拔式四点铠装高温热电偶	实用新型	ZL 2019 2 1693228.8	2019-9-26
10	一种五点环形组合式铠装高温热电偶	实用新型	ZL 2019 2 1693229.2	2019-9-26
11	一种多段分布环形电热管	实用新型	ZL 2019 2 1693890.3	2019-9-26
12	一种铠装加热器	实用新型	ZL 2019 2 1693180.0	2019-9-26
13	一种铠装发热体冷端与电缆的接线头	实用新型	ZL 2019 2 1702635.0	2019-9-26
14	一种六点环形铠装高温热电偶绕制成型模具	实用新型	ZL 2019 2 1693226.9	2019-9-26
15	一种接线组合式电缆	实用新型	ZL 2019 2 1693177.9	2019-9-26
16	一种集束热电偶	实用新型	ZL 2018 2 0675153.X	2018-4-25
17	一种针式铠装绝缘热电偶	实用新型	ZL 2018 2 0675154.4	2018-4-25

18	一种采暖铠装加热电缆	实用新型	ZL 2018 2 0675152.5	2018-4-25
19	CH	商标	第 21495662 号	2017-11-28
20	CH	商标	第 21495712 号	2017-11-28
21	CH	商标	第 22810822 号	2018-2-21

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外，企业未申报其他表外资产。

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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

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，由委托人确定本次评估基准日为 2021 年 8 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》等；
3. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
4. 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——企业价值》;
9. 《资产评估执业准则——不动产》;
10. 《资产评估执业准则——无形资产》;
11. 《资产评估执业准则——机器设备》;
12. 《资产评估价值类型指导意见》;
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
14. 《专利资产评估指导意见》;
15. 《商标资产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 春晖仪表公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 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)、会计报表及其他会计资料;
3. 不动产权证、国有土地出让合同、发票等权属证明;
4. 设备合同、车辆行驶证、发票等权属证明;
5. 专利证书、商标注册证;
6. 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会计报表;
3. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
4. 绍兴市房地产市场价格的调查资料;
5. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;
6. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证;有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料;

7. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
8. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
9. 《车辆购置税暂行条例》；其他税收相关法规；
10. 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；
11. 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；
12. 行业统计资料、相关行业分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
13. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据；
14. 中国人民银行公布的评估基准日存款利率和贷款市场报价利率和外汇汇价表；
15. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
16. 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；
17. 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。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也难以收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

春晖仪表公司业务模式成熟，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，故本次评估宜采用收益法。

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。

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春晖仪表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,确定采用收益法的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,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。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-相关负债

主要资产的评估方法如下:

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款,以核实后账面值为评估值;对于外币存款,按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产为理财产品,系浮动收益产品,未来收益难以合理预测,但投资成本收回应有保障,故以核实后的账面值为评估值。

3. 应收票据和相应坏账准备

评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高,可确认上述票据到期后的可收回性。除信用度较高的银行承兑汇票外,对于公司收到的商业承兑汇票,评估人员了解到集中在信用较高、长期合作关联公司之间,且以往未发生过到期遭拒付的现象,故评估人员合理确信商业承兑汇票的可收回性。因基准日商业承兑汇票和银行承兑汇票均不计息,故以核实后的账面值为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

对于有充分证据表明可以全额收回的款项,系应收关联方的货款,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；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

其他应收款项包括应收的保证金、备用金等，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。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

5. 应收款项融资

应收款项融资均为无息的银行电子承兑汇票，由于银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性，因基准日银行承兑汇票不计息，故以核实后的账面值为评估值。

6. 预付款项

对系发票未到而挂账费用的款项，将其评估为零；其他款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

7. 存货

存货包括原材料、库存商品和在产品，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

对按库龄计提了跌价准备的原材料，因其可正常使用，以核实后的账面价值为评估值；对其余原材料，由于其购入时间较短，周转较快，且材料成本核算比较合理，以核实后的账面价值为评估值。

(2) 库存商品

1) 对部分铠装加热电缆等按库龄计提了跌价准备的半成品，因其可正常销售，采用逆减法评估，即按不含增值税的售价扣减销售税金、尚需发生的销售费用、所得税和部分税后利润后的余额为评估值；

2) 对于其他半成品，采用逆减法评估，即按不含增值税的售价扣减销售税金、尚需发生的销售费用、所得税和部分税后利润后的余额为评估值；

3) 对于销售价格高于账面成本的库存商品,采用逆减法评估,即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税,再扣除适当的税后利润作为评估值;

4) 对于已发出但尚未结算的产品,本次按合同约定的售价扣减销售税金、尚需发生的销售费用、所得税和部分税后利润后的余额为评估值。

(3) 在产品

在产品可能的利润由于完工程度较低,存在很大的不确定性,以核实后的账面价值为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

二) 非流动资产

1. 房屋建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产为工业厂房、综合楼及其附属工程等,由于其类似交易和租赁市场不活跃,交易案例和收益情况难以获取,故本次采用成本法进行评估。建筑物类固定资产的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

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:

评估价值=重置价值×成新率

对于渣塘工程,为土地平整费用,在无形资产-土地使用权评估时考虑。

1) 重置价值的评估

重置价值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:

成新率(K1)=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

采用完损等级打分法的计算公式为:

成新率(K2)=结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比重×装饰部分完

损系数+设备部分比重×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，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：

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

对于单列的给排水管道等生产厂房配套设施，将其评估为零，相关支出在厂房评估时一并考虑。

(1) 重置成本的确定

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、重要的设备，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；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

2) 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机等办公设备，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(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 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。

4) 对于已使用年限超过经济耐用年限的设备, 按其预计的尚可使用年限确定其年限法成新率, 计算公式为:

年限法成新率(K1) = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

(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, 不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情况, 故不考虑经济性贬值。

3. 在建工程

在建工程各项投入距基准日较近, 以核实后账面值为评估值。

4. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为: 土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”(即通路、供电、供水、排水、通讯)、红线内“一平”(场地平整)条件下, 于评估基准日为2021年8月31日, 土地剩余使用年限的土地使用权价值。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》, 通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得, 本次评估选用市场法。

(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、容积率等差别, 修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为:

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

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

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

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）

5. 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产均为账外资产，包括 18 项专利权和 3 项商标，具体组成详见上文“三、评估对象和评估范围”之“3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产”。

由于其在春晖仪表公司内协同、合并产生作用，因此，本次评估将这些专利和商标等视为对公司整体收益作出贡献的无形资产组合，采用收益法进行评估。

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委评无形资产的预期收益。收入分成法系基于无形资产对收入的贡献率，以收入为基数及适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。在未来每年预期收益的基准上以一定的折现率，将收益折算为现值并累加确定评估价值。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估无形资产价值；

Ai—第 i 年无形资产纯收益；

r—折现率；

n—收益年限。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收票据坏账准备、应收账款坏账准备、

存货跌价准备等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，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价值为评估值。

7. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付设备款。因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等流动负债。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，流动负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将被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（负债）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。计算公式为：

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 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

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

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，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和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取约 5 年（即至 2026 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 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 销售费用 - 财务费用（不含利息支出）+ 资产（信用）减值损失 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

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；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的一年期 LPR，权数采用企业同行业上市公司平均资本结构计算取得。

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： K_e —权益资本成本；

R_f —目前的无风险利率；

$Beta$ —权益的系统风险系数；

ERP —市场的风险溢价；

R_c —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

国债收益率通常被认为是无风险的，评估人员查阅了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取得国债市场上剩余年限为10年和30年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

沪、深两市同行业上市公司至评估基准日的资本结构通过“同花顺 iFind 金融资讯终端”查询。

春晖仪表公司的目标资本结构参考同行业上市公司平均资本结构确定。

(3) 企业风险系数 Beta

考虑到可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 36 个月调整后的贝塔数据。通过同花顺 iFind 金融数据终端查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数（相对于沪深 300 指数）后，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， $D \div E$ 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。再通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D / E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场的风险溢价

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 2020 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) R_c —企业特定风险调整系数的确定

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风险特征、所处经营阶段、核心竞争力，以及其对应的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等，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) 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。

经分析，截至评估基准日，春晖仪表公司存在 1 项溢余资产和 3 项非经营性资产，不存在非经营性负债。按资产基础法中相应资产（负债）的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，春晖仪表公司的付息债务为银行短期借款及相应利息，按资产基础法中相应的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2021年10月14日开始，评估报告日为2021年11月10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，并对项目小组成员进行培训。

（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产权证、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. 编制初步评估报告；
4. 对初步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，

合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(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。

3. 特殊假设

根据全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室《关于浙江省 2018 年高新技术企业备案的复函》国科火字〔2019〕70 号文，春晖仪表公司于 2018 年 11 月通过高新技术企业认定，有效期三年，企业所得税优惠期为 2018 年至 2020 年。目前，春晖仪表公司高新技术企业所得税优惠已到期，公司正在申请高新技术企业重新认定，按照现行的高新技术企业认定条件，春晖仪表公司符合相关要求，故假设本期春晖仪表公司能通过高新技术企业重新认定，且未来均能获得高新技术企业资格，并享受 15%的企业所得税优惠政策。

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，春晖仪表公司股东全部权益价值的评估结果为：

资产账面价值 110,077,699.18 元，评估价值 137,034,277.05 元，评估增值 26,956,577.87 元，增值率为 24.49%；

负债账面价值 25,198,681.30 元，评估价值 25,198,681.30 元；

股东全部权益账面价值 84,879,017.88 元，评估价值 111,835,595.75 元，评估增值 26,956,577.87 元，增值率为 31.76%。

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	62,069,267.23	66,158,065.55	4,088,798.32	6.59
二、非流动资产	48,008,431.95	70,876,211.50	22,867,779.55	47.63
其中：固定资产	18,861,039.18	26,174,130.00	7,313,090.82	38.77
在建工程	15,695,093.83	15,695,093.83		
无形资产	12,554,201.27	28,108,890.00	15,554,688.73	123.90
其中：无形资产——土地使用权形资产	12,554,201.27	25,448,290.00	12,894,088.73	102.71
其中：无形资产——其他无形资产	0.00	2,660,600.00	2,660,600.00	
递延所得税资产	714,216.17	714,216.17		
其他非流动资产	183,881.50	183,881.50		
资产总计	110,077,699.18	137,034,277.05	26,956,577.87	24.49
三、流动负债	25,198,681.30	25,198,681.30		
负债合计	25,198,681.30	25,198,681.30		
股东权益合计	84,879,017.88	111,835,595.75	26,956,577.87	31.76

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，春晖仪表公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 133,000,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

春晖仪表公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 111,835,595.75 元，收益法的评估结果为 133,000,000.00 元，两者相差 21,164,404.25 元，差异率为 15.91%。

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。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评

估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业未申报的客户资源、人力资源、商誉等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业客户资源、人力资源、商誉等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 133,000,000.00 元（大写为人民币壹亿叁仟叁佰万元整）作为春晖仪表公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对春晖仪表公司股东全部权益价值评估中，评估人员对其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，经核实，截至评估基准日，列入评估范围的门卫室、厂房西侧辅房等 2 项房屋建筑物（合计建筑面积 240.00 平方米）未办理《不动产权证书》。春晖仪表公司已提供相关资料，承诺上述资产属于春晖仪表公司所有。除上述事项外，未发现其他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. 春晖仪表公司承诺，截至评估基准日，春晖仪表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及租赁事项。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情已在全球多国蔓延，已经对宏观经济以及资本市场信息产生重大影响。目前该疫情后续变化对经济形势的影响难以准确估计，因此本次评估未考虑未来该疫情后续变化对基准日评估结论可能产生的影响。

4. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，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，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建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，评估人员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，通过实地勘察作出的判断。

5. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 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。

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 2021 年 8 月 31 日起至 2022 年 8 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 10 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师: