

本报告依据中国资产评估准则编制

神马实业股份有限公司拟股权收购事宜
涉及的上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2021]第 01-673 号

(共一册, 第一册)



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二一年十一月九日



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: 1111020080202101667

资产评估报告名称: 神马实业股份有限公司拟股权收购事宜涉及的上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号: 北方亚事评报字[2021]第01-673号

资产评估机构名称: 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

签字资产评估专业人员: 吴玉明(资产评估师)、张战(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
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
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的概况..	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告使用限制说明	37
十三、资产评估报告日	37
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章	38
附 件	39

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。

神马实业股份有限公司拟股权收购事宜 涉及的上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2021]第 01-673 号

神马实业股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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，按照必要的评估程序，以企业持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对神马实业股份有限公司拟股权收购事宜涉及的上海神马工程塑料有限公司股东全部权益于2021年6月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：

神马实业股份有限公司拟以现金方式收购中国平煤神马能源化工集团有限责任公司持有上海神马工程塑料有限公司49%的股权。需对该经济行为涉及上海神马工程塑料有限公司股东全部权益于评估基准日2021年6月30日市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考。该行为经过《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》（中平董办纪[2021] 55号）批准。

二、评估对象和评估范围：评估对象是上海神马工程塑料有限公司的股东全部权益价值。评估范围是上海神马工程塑料有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021年6月30日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

在评估基准日 2021 年 6 月 30 日持续经营前提下, 上海神马工程塑料有限公司评估前资产总额为 15,617.38 万元, 负债总额为 4,593.97 万元, 股东全部权益为 11,023.41 万元; 经采用资产基础法评估的资产总额为 23,630.84 万元, 增值 8,013.46 万元, 增值率 51.31%, 负债总额为 4,593.97 万元, 增值 0.00 万元, 增值率 0.00%, 股东全部权益为 19,036.87 万元, 增值 8,013.46 万元, 增值率 72.69%。

七、评估结论使用有效期: 本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年, 即从2021年6月30日至2022年6月29日止的期限内有效, 超过1年有效期需重新进行评估。

八、报告使用人在使用本评估报告时, 应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响, 在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

引用立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具信会师报字[2021]第 ZB11373 号《审计报告》, 除此之外未引用其他机构结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(五) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 黎平路 1 号院 1703 号房, 建筑面积 70.05 平方米, 目前已对外出租, 房屋租金每月 3800 元人民币, 租赁期限为 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日。

2. 黎平路 1 号院 1704 号房, 建筑面积 67.13 平方米, 目前已对外出租, 房屋租金每月 3800 元人民币, 租赁期限为 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。

3. 金藏路 258 号 2 号楼 1 楼 A 座, 租赁面积 752 平方米, 目前已对外出租, 房屋租金每月 32480 元人民币, 租赁期限为 2017 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 20 日。

4. 金藏路 258 号 2 号楼 2 楼, 租赁面积 925 平方米, 目前已对外出租, 房屋租金

每月49237元人民币，租赁期限自2021年8月1日至2023年7月3日。

5. 金藏路258号2号楼4楼西部，建筑面积744平方米；3楼B座，建筑面积338平方米，合计1082平方米，目前已对外出租，房屋租金每月55948元人民币，租赁期限自2021年6月9日至2021年12月9日。

6. 上海神马工程塑料有限公司租赁余姚市新建北路298、298-1号房产，建筑面积232平方米，租赁期限自2021年3月15日至2022年3月14日，房屋每月租金10000元人民币。

（六）其它需披露的事项

上海神马工程塑料有限公司的产品为改性片，生产模式为企业通过集团内部单位采购主要原材料，委托上海神马帘子布有限责任公司进行加工后形成产品，销售给非集团内部的外单位。

（七）本次评估前上海神马工程塑料有限公司进行过评估和调账处理情况。

上海神马工程塑料有限公司未进行过评估和调账处理。

（八）由委托人（被评估单位）提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人（被评估单位）应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（九）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（十）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（十一）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十二) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
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。

(十三) 本报告未考股权的溢折价、流动性折扣对评估值的影响。

(十四) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为2021年11月9日。

资产评估报告使用者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。

神马实业股份有限公司拟股权收购事宜 涉及的上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2021]第 01-673 号

神马实业股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海神马工程塑料有限公司股东全部权益在2021年6月30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的概况

本评估项目的委托人为神马实业股份有限公司，被评估单位为上海神马工程塑料有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：神马实业股份有限公司

统一信用代码：91410000169972489Q

注册地址：河南省平顶山市建设中路 63 号

法定代表人：乔思怀

成立日期：1997 年 09 月 10 日

营业期限：长期

注册资本：91945.51 万人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：一般项目：产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品销售；高

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

性能纤维及复合材料制造；高性能纤维及复合材料销售；纺织专用设备制造；纺织专用设备销售；面料纺织加工；面料印染加工；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；非居住房地产租赁；技术进出口；货物进出口（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：危险化学品经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）被评估单位概况

企业名称：上海神马工程塑料有限公司（以下简称“上海神马塑料公司”或“公司”）

统一信用代码：91310000132218781K

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区金藏路258号2号楼

法定代表人：吕建夫

成立日期：1992年12月01日

营业期限：1992年12月01日至不约定期限

注册资本：人民币7061.22万元整

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：工程塑料的科研，生产和销售，机电安装及维修装潢（国家有专项规定的除外），工业用丝、产业用布、橡胶制品、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、机械设备及配件、电子产品的销售，从事货物及技术的进出口业务，自有房屋租赁。【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. 企业历史沿革及股权状况

上海神马塑料公司成立于1992年12月1日，由中国神马集团有限责任公司出资1500.00万元人民币，占注册资本的100%。

2009年10月经河南省人民政府批准成立中国平煤神马能源化工集团公司，吸收合并中国神马集团有限责任公司和平顶山煤业（集团）有限责任公司，相应的，上海神马工程塑料公司变更为中国平煤神马集团公司全资子公司。

2016 年 12 月 24 日上海神马塑料公司注册资本变更为 3061.22 万元，由神马实业股份有限公司出资 1561.22 万元，注册资金变更后中国平煤神马能源化工集团有限责任公司占注册资本 49%，神马实业股份有限公司占注册资本 51%。

2018 年 6 月 29 日，上海神马塑料公司注册资本变更为 7061.22 万元，由神马实业股份有限公司和中国平煤神马能源化工集团有限责任公司共计出资 4000 万元，注册资金变更后中国平煤神马能源化工集团有限责任公司占注册资本 49%，神马实业股份有限公司占注册资本 51%。

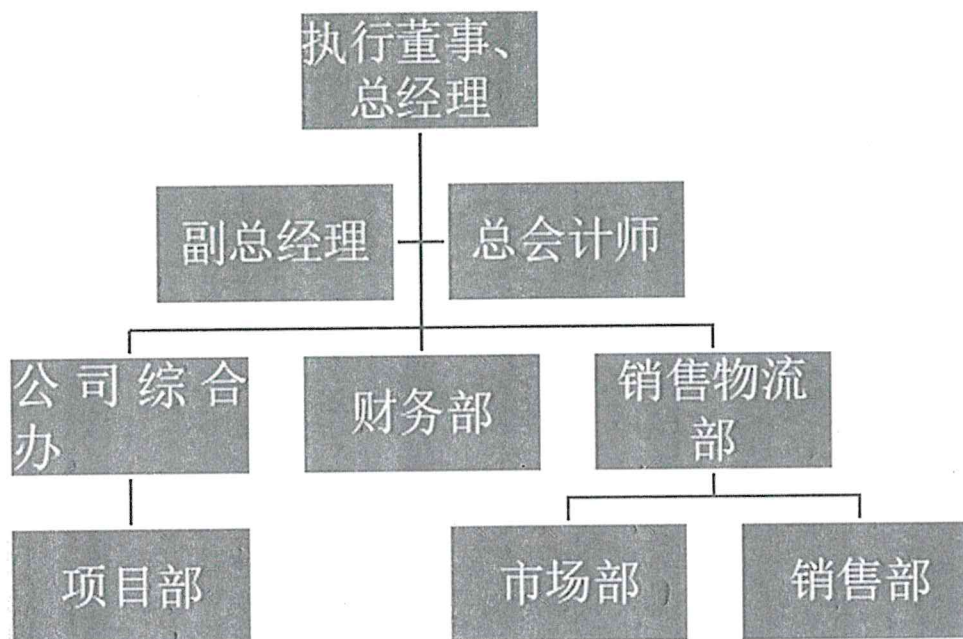
截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，上海神马工程塑料有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中国平煤神马能源化工集团有限责任公司	3460.00	49%
2	神马实业股份有限公司	3601.22	51%
3	合计	7061.22	100%

2. 经营管理结构

(1) 公司组织机构



3. 公司近年资产、负债及经营状况

近几年公司资产、负债及经营情况表

单位：万元

项目/年份	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
资产总计	9,561.44	9,699.35	11,824.95	15,617.38
负债合计	321.85	291.21	1,516.67	4,593.97
所有者权益合计	9,239.58	9,408.15	10,308.27	11,023.41
项目/年份	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	19,942.42	32,869.62	35,157.76	20,784.20
利润总额	-112.59	299.25	1,184.52	724.13
净利润	-178.34	168.56	900.13	715.13

注：以上 2018 年数据采用经立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计并出具信会师豫报字[2019]第 10026 号《审计报告》。

以上 2019 年数据采用经立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计并出具信会师豫报字[2020]第 10049 号《审计报告》。

以上 2020 年和 2021 年数据采用经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2021]第 ZB11373 号《审计报告》。

4. 公司执行的会计政策

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、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（以下简称“企业会计准则”），编制财务报表。

（1）会计期间

公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（2）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（3）记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

5. 公司主营业务及经营模式

主营业务包括：工程塑料的科研，生产和销售，化工原料及产品的销售，自

有房屋租赁。

经营模式为：上海神马塑料公司主要通过集团内部采购主要原材料，产品向市场进行销售。

6. 税收政策

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	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

无税收优惠政策。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人持有被评估单位51%的股权。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他评估报告使用人包括：本次经济行为的相关当事人、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

神马实业股份有限公司拟以现金方式收购中国平煤神马能源化工集团有限责任公司持有上海神马塑料公司49%的股权。需对该经济行为涉及上海神马塑料公司股东全部权益于评估基准日2021年6月30日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考。该行为已经《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》（中平董办纪[2021] 55号）通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围

评估对象为上海神马塑料公司的股东全部权益价值。

评估范围为截止 2021 年 6 月 30 日上海神马塑料公司经审计的全部资产及负债。资产总额为 156,173,779.68 元，其中：流动资产为 99,441,469.25 元，非流动资产为 56,732,310.44 元；负债总额为 45,939,716.94 元，其中：流动负债为 45,939,716.94 元；所有者权益总额为 110,234,062.74 元。

2021 年 6 月 30 日资产负债表

单位：元

资 产	期末余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	15,968,654.10	短期借款	
以公允价值计量且其变动		以公允价值计量且其变动	
计入当期损益的金融资产		计入当期损益的金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	22,074,533.84	应付账款	37,088,734.27
应收款项融资	4,108,858.90	预收款项	
预付款项	3,229,467.67	合同负债	5,218,532.97
其他应收款	835,716.03	应付职工薪酬	142,021.70
存货	47,480,240.42	应交税费	1,005,731.14
合同资产		其他应付款	1,806,287.57
一年内到期的非流动资产		持有待售负债	
其他流动资产	5,743,998.29	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	99,441,469.25	其他流动负债	678,409.29
非流动资产：		流动负债合计	45,939,716.94
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		其中：优先股	
投资性房地产		永续债	
固定资产	15,070,502.38	长期应付款	
在建工程	4,274,646.80	预计负债	
生产性生物资产		递延收益	
油气资产		递延所得税负债	
无形资产	35,255,662.47	其他非流动负债	
开发支出		非流动负债合计	0.00
商誉		负债合计	45,939,716.94
长期待摊费用		所有者权益（或股东权益）：	

资 产	期末余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额
递延所得税资产	1,441,498.79	实收资本（或股本）	70,612,200.00
其他非流动资产	690,000.00	其他权益工具	
非流动资产合计	56,732,310.44	其中：优先股	
		永续债	
		资本公积	26,089,283.72
		减：库存股	
		其他综合收益	
		专项储备	
		盈余公积	900,125.63
		未分配利润	12,632,453.39
		所有者权益（或股东权益）合计	110,234,062.74
资产总计	156,173,779.68	负债和所有者权益（或股东权益）总计	156,173,779.68

评估范围内的资产、负债账面数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2021]第 ZB11373 号《审计报告》。

纳入本次评估范围的资产和负债与经济行为确定的资产和负债范围一致。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量。

无企业申报的表外资产。

（三）引用其他机构出具报告的情况

引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2021]第 ZB11373 号《审计报告》。除此之外未引用其他机构结论。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

评估基准日是 2021年6月30日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

评估基准日由委托人确定。

选择该评估基准日的理由是：

该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他参考依据为：

（一）经济行为依据

1. 《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》（中平董办纪[2021] 55号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过）；
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第四次修正）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令512号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 691 号）；
7. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
8. 《财政部国家税务总局关于营业税改征增值税试点若干政策的通知》（财税〔2016〕39号）；
9. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019第14号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》2005年国务院国资委第12号令；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274号）；

12. 《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）；

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；

16. 《中华人民共和国土地管理法》（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）；

17. 其他相关法律、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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

14. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

15. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；

16. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；

17. 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）；
18. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
19. 财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号、财政部令第76号）、2006年2月15日及其以后颁布和修订的42项具体会计准则、应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

（四）权属依据

1. 有关资产合同、发票、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
2. 委托人和被评估单位承诺函；
3. 国有土地使用证；
4. 《土地出让合同》；
5. 不动产权证书；
6. 车辆行驶证；
7. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行；
2. 评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率；
3. 《机电产品报价手册》（2021 年）；
4. 参考财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》；
5. 参考发改价格[2007]670 号文《建筑工程监理与相关服务收费管理规定》；
6. 参考计价格[2002]1980 号文《招标代理服务收费管理暂行办法》；
7. 参考计价格[2002]10 号计价格[2002]10 号《工程勘察设计收费管理规定》；
8. 上海市 2020 年城乡建设用地基准地价成果；
9. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
10. 企业提供的相关工程预决算资料；
11. 企业与相关单位签订的工程承包合同；
12. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

13. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
15. 评估人员向有关厂商的电话询价；
16. 设备经销商、生产厂家提供的报价单及网上报价查询；
17. 评估单位提供的资产评估申报资料、未来收益预测表、有关原始凭证等账务资料；
18. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他参考依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（第二版）；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
3. Wind资讯；
4. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的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。

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。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估基本准则》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资

产评估基本方法。

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，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。选择理由如下：

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥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）被评估对象预期获利年限可以预测。收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

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。资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料；（4）不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。根据资产基础法的适用条件、被评估单位经营情况、历史成本资料的可利用、资产负债表表内及表外的各项资产、负债可识别本次评估的委估资产具备资产基础法评估的条件。

市场法不适用的原因如下：本次评估中，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，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进行评估。

（二）资产基础法

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、

存货和其他流动资产。

(1) 货币资金为银行存款和其他货币资金

评估人员根据企业提供的账户的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函相符。银行存款和其他货币资金以账面值确定评估值。

(2) 应收账款、其他应收款

评估人员根据企业提供的评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料一致。在分析了款项的账龄、金额、业务内容后，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收账款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

(3) 应收款项融资

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的询证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。公司申报的应收款项融资均为本年内发生，评估人员逐笔分析了出票日、到期日、金额、经济内容，确定不存在形成坏账的可能性，以核实后账面值确定评估值。

(4) 预付账款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按

照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

(5) 存货

1) 原材料

本次评估中，评估人员依据企业提供的原材料明细清单，对原材料进行了清查核实。盘点过程中，评估人员对其品质予以关注。

经履行盘点、核实等评估程序，评估人员认为申报数量基本属实，购置时间均为近期发生，其账面值与评估基准日的市场价格接近，按核实后账面值确定评估值。

2) 产成品

评估人员对产成品进行了抽盘，以核实产成品的数量和品质，同时对产成品的市场背景进行调查，了解产成品的适销情况，在此基础上对产成品进行评估。

对于销售正常，可以直接销售的产品，根据其不含税出厂销售价格减去销售费用、全部税金和部分税后净利润确定评估值。即：评估单价=销售单价 $\times$ (1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率 $\times$ 50%)。对于滞销产品，根据其不含税出厂销售价格减去销售费用、全部税金和全部税后净利润确定评估值。即：评估单价=销售单价 $\times$ (1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率)。

3) 在产品

本次评估人员通过询问在成品的核算流程，审查有关在成品的原始单据、记账凭证及明细账，对在成品的形成和转出业务进行抽查审核，对在成品的价值构成情况进行调查，以核查后的账面值作为评估值。

(6) 其他流动资产

评估人员通过对查看发生额及原始凭证，对账面价值构成、会计核算方法、现场勘查状况进行取证核实，确定留抵增值税账面价值的真实、完整性，按审核无误后的账面值进行评估列示。

2. 固定资产

固定资产包括房屋建筑物、设备类，不同资产方法分别描述如下：

(1) 纳入评估范围的房屋建筑物主要采用市场法进行评估。

市场比较法，是指在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的既知价格，修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。

在评估人员广泛收集的大量交易案例中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近或类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗使用价值相当的正常房地产交易案例作为比较实例，根据替代原则，通过交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等一系列修正调整后，求取估价对象的比准价格。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

(2) 纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备三大类。

对设备类资产的评估主要采用成本法，即：委估资产评估值=重置全价×综合成新率。

其中，经评估人员了解到，委估车辆设备交易地区在上海市区内，车辆牌照号可随车辆交易，本次车辆评估考虑了车辆牌照价值，车辆牌照号购置价经市场询价确定。

评估值=重置全价×综合成新率

车辆设备评估值=重置全价×综合成新率+车辆牌照号价值

A. 机器设备的评估方法

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括通用设备。

(A) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

a. 设备购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2021 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

b. 运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

c. 安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

d. 基础费用的确定

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

e. 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《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》文件之规定，对建设单位管理费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述四项费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用，该评估项目所在地现行其他费用标准如下：

序号	费用名称	计算公式	费率 (含税)	费率 (不含税)	取价依据
1	建设单位管理费	建筑工程费（含税）	1.95%	1.95%	财建[2016]504号
2	招标代理服务	建筑工程费（含税）	0.62%	0.58%	计价格[2002]1980号
3	工程建设监理费	建筑工程费（含税）	2.95%	2.78%	发改价格（2007）670号
4	工程勘察及设计费	建筑工程费（含税）	3.81%	3.59%	计价格[2002]10号
合 计			9.33%	8.90%	

f. 资金成本的确定

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款市场报价利率（LPR），资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

g. 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2016]36号、国家税务总局公告2019年第14号、财政部、国家税务总局令第50号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价 $\times$ 13% $\div$ (1+13%)+(运杂费+安调费+基础费) $\times$ 9% $\div$ (1+9%)+其他费用可抵税金额

(B) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率=年限成新率 $\times$ 40%+勘察成新率 $\times$ 60%

a. 年限成新率的确定

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用的年限) $\div$ 经济寿命年限 $\times$ 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限 $\div$ (已使用年限+尚可使用年限) $\times$ 100%

b. 勘察成新率的确定

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

B. 车辆的评估方法

(A) 重置全价的确定

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，确定委估车辆的重置全价。计算公式为：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置税额=车辆计税价格×适用税率（10%）

其他费用包括新车牌照工本费等。

（B）综合成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况确定勘查成新率。计算公式为：

使用年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）÷经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=MIN（年限法成新率，行驶里程法成新率）×40%+勘查成新率×

60%

（C）评估值的确定

经评估人员了解到，委估车辆交易地区在上海市区内，车辆牌照号可随车辆交易，本次车辆评估考虑了车辆牌照价值，车辆牌照号购置价经市场询价确定。

车辆设备评估值=重置全价×综合成新率+车辆牌照号价值

C. 电子设备的评估方法

（A）重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税的市场采购价确定。计算公式为：

重置全价=不含税购置价

（B）成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备采用市场法进行评估。

3. 在建工程的评估

在建工程核算的是工资、办公费、社会保险费、审计咨询费等属于在建工程

发生的前期及其他费用。通过对查看发生额及原始凭证等，确定账面价值的真实、完整性，故本次对于土地累计折旧评估为零，其他费用按核实后的账面价值列示。

4. 无形资产的评估

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。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。在确定的估价原则的基础上，我们采用了市场法和基准地价系数修正法进行评估。

方法选取原因如下：因评估人员未能收集到上海市土地征收资料资料，故无法采用成本法进行评估；委估宗地为工业用地，不适用假设开发法；土地使用权带来的收益很难单独确定，也无法采用收益还原法。当地市场交易活跃能够获取足够的交易案例，故采用了市场比较法。本次可获取当地基准地价修正体系资料，故可以采用基准地价系数修正法进行评估。

(1) 市场比较法就是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。基本公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P——待估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(2) 基准地价修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成

果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得估价对象在估价期日价格的方法。其公式为：

地价=基准地价×(1±综合修正系数)×期日修正系数×年期修正系数×其他修正系数±开发程度修正

5. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提坏账准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

6. 其他非流动资产

评估人员通过对查看发生额及原始凭证，对账面价值构成、会计核算方法、现场勘查状况进行取证核实，确定账面价值的真实、完整性。按审核无误后的账面值确定评估值。

7. 负债

纳入评估范围的负债为流动负债，流动负债包括应付账款、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。我们根据企业提供的各项目明细表，以经过实质审查后的审计数做为评估值，非实际承担的负债项目，按零值计算。

(三) 收益法

1. 收益法评估模型

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法，它适用资产评估中将利求本的评估思路。上海神马塑料公司未来收益是以未来年度内的企业自由现金流量作为依据，经采用适当折现率折现加总后计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值得出企业价值，减去付息债务后，得到部分股东权益价值。即：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值-付息债务。

2. 评估说明

(1) 企业自由现金流量

本次评估的未来收益为企业未来年度产生的企业自由现金流。企业自由现金流量指的是归属于股东和债权人的现金流量。其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息支出} \times (1 - \text{所得税税率}) - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$$

(2) 收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定。本次评估中，考虑到企业持续经营假设，将持续经营的资产未来收益分为前后两段，第一阶段收益期为2021年7月1日至2026年12月31日，共5.5年，在此阶段根据企业的经营情况、收益状况以及相关行业发展状况逐年分析预测企业的未来收益；第二阶段为2027年1月1日至永续经营，在此阶段按企业保持第2026年的收益水平考虑。

(3) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式：} WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中：K_e为权益资本成本；

K_d为债务资本成本；

E为权益资本；

D为债务资本；

D+E为投资资本；

T为所得税率。

其中：K_e的计算过程如下：

CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中：

K_e —— 股权回报率

R_f —— 无风险回报率

β —— 风险系数

ERP —— 市场风险超额回报率

R_s —— 公司特有风险超额回报率

(4) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

(5) 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。根据资产的具体情况，选用成本法和市场法确定非经营性资产价值基准日的价值。

(6) 付息债务

付息债务是指评估基准日企业需要支付利息的债务，如银行借款、应付债券等。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

(二) 前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2021 年 9 月 7 日至 2021 年 9 月 13 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表 评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构;

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式;

(3) 被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况;

(4) 被评估单位非经营性资产、负债和溢余资产情况;

(5) 被评估单位核心资产及技术研发情况;

(6) 被评估单位的经营计划、未来发展规划和收益预测信息;

(7) 被评估单位自身优劣势、竞争力及所面临的风险情况;

(8) 被评估单位以往的评估及交易情况;

(9) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(10) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(11) 被评估单位享有的税收优惠情况;

(12) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料, 包括: 委托人和被评估单位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相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理, 形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认, 对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况, 根据所采用的评估方法, 选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论, 编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

资产评估专业人员对形成的评定估算结果进行综合分析, 形成评估结论, 编

制资产评估报告初稿。根据法律、行政法规、资产评估执业准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告初稿进行内部复核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；

5. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、经营模式与目前保持一致；

6. 评估对象生产、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；

7. 假设被评估单位的业务内容和结构在未来可预见年份内根据经营能力和市场需求情况进行合理的调整；

8. 企业在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等按照企业预算计划执行，而不发生较大变化。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构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

9. 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；

10. 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；

11. 假设现金流流入流出均匀发生。

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，签字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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对上海神马工程塑料有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用资产基础法和收益法两种方法评估，评估结论根据以上评估工作得出。

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对上海神马塑料公司有限责任公司的股东全部权益采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法的评估结果

在评估基准日 2021 年 6 月 30 日持续经营前提下，上海神马工程塑料有限公

司评估前资产总额为 15,617.38 万元，负债总额为 4,593.97 万元，股东全部权益为 11,023.41 万元；经采用资产基础法评估的资产总额为 23,630.84 万元，增值 8,013.46 万元，增值率 51.31%，负债总额为 4,593.97 万元，增值 0.00 万元，增值率 0.00%，股东全部权益为 19,036.87 万元，增值 8,013.46 万元，增值率 72.69%。

上海神马塑料公司评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	9,944.15	10,734.86	790.71	7.95
非流动资产	2	5,673.23	12,895.98	7,222.75	127.31
其中：长期股权投资	3		0.00	0.00	
投资性房地产	4		0.00	0.00	
固定资产	5	1,507.05	8,595.68	7,088.63	470.36
在建工程	6	427.46	405.97	-21.49	-5.03
油气资产	7		0.00	0.00	
无形资产	8	3,525.57	3,681.19	155.62	4.41
其中：土地使用权	9	3,525.57	3,681.19	155.62	4.41
其他非流动资产	10	213.15	213.14	-0.01	0.00
资产总计	11	15,617.38	23,630.84	8,013.46	51.31
流动负债	12	4,593.97	4,593.97	0.00	0.00
非流动负债	13		0.00	0.00	
负债总计	14	4,593.97	4,593.97	0.00	0.00
净资产	15	11,023.41	19,036.87	8,013.46	72.69

2. 收益法评估的评估结果

在评估基准日 2021 年 6 月 30 日，经采用收益法评估的上海神马塑料公司股东全部权益价值为 18,311.00 万元。较评估基准日账面值 11,023.41 万元，增值 7,287.59 万元，增值率 66.11%。

二、两种评估结果差异分析

收益法与资产基础法评估价值比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项 目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A×100%
全部股东权益评估值	19,036.87	18,311.00	-725.87	-3.81

本次评估中，收益法评估结果较资产基础法评估结果差异值 725.87 万元，差异 3.81%。原因主要是：

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和，再加上非经营性资产价值作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。上海神马公司的主要原材料采购来自集团内部单位，同时采用委托加工的生产模式，委托加工的厂家也为关联方。按照目前的生产模式及委托加工成本进行预测计算出来的企业现金流量比较低。故造成资产基础法和收益法评估之间存在差异。由于收益法的结果存在着诸多不可控因素的影响，故选定以资产基础法的评估结果作为上海神马塑料公司股东全部权益价值的最终评估结论。

三、本评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对上海神马塑料公司的股东全部权益进行了评估，本次评估分别采用了收益法和资产基础法两种评估方法，经对两种方法的评估结果进行分析，最终采用了资产基础法的评估结果，即上海神马塑料公司于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益价值为 19,036.87 万元（大写为壹亿玖仟零叁拾陆万捌仟柒佰元整）。

本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自 2021 年 6 月 30 日起，至 2022 年 6 月 29 日止。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2021]第

ZB11373 号《审计报告》，除此之外未引用其他机构结论。

除此之外，未引用其他机构出具报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 黎平路 1 号院 1703 号房，建筑面积 70.05 平方米，目前已对外出租，房屋租金每月 3800 元人民币，租赁期限为 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日。

2. 黎平路 1 号院 1704 号房，建筑面积 67.13 平方米，目前已对外出租，房屋租金每月 3800 元人民币，租赁期限为 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。

3. 金藏路 258 号 2 号楼 1 楼 A 座，租赁面积 752 平方米，目前已对外出租，房屋租金每月 32480 元人民币，租赁期限为 2017 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 20 日。

4. 金藏路 258 号 2 号楼 2 楼，租赁面积 925 平方米，目前已对外出租，房屋租金每月 49237 元人民币，租赁期限自 2021 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 3 日。

5. 金藏路 258 号 2 号楼 4 楼西部，建筑面积 744 平方米；3 楼 B 座，建筑面积 338 平方米，合计 1082 平方米，目前已对外出租，房屋租金每月 55948 元人民币，租赁期限自 2021 年 6 月 9 日至 2021 年 12 月 9 日。

6. 上海神马工程塑料有限公司租赁余姚市新建北路 298、298-1 号房产，建筑面积 232 平方米，租赁期限自 2021 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 14 日，房屋每月租金 10000 元人民币。

(六) 其它需披露的事项

上海神马工程塑料有限公司的产品为改性片，生产模式为企业通过集团内部单位采购主要原材料，委托上海神马帘子布有限责任公司进行加工后形成产品，销售给非集团内部的外单位。

（七）本次评估前上海神马塑料公司进行过评估和调账处理情况。

上海神马工程塑料有限公司未进行过评估和调账处理。

（八）由委托人（被评估单位）提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人（被评估单位）应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（九）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（十）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（十一）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十二）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。

2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

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。

（十三）本报告未考股权的溢折价、流动性折扣对评估值的影响。

（十四）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文

具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（四）本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（五）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。

（六）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

（七）本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2021年6月30日起，至2022年6月29日止。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为2021年11月9日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国.北京市

二〇二一年十一月九日

