

本报告依据中国资产评估准则编制

**武穴市城市投资发展集团有限公司拟
整体收购武穴瑞华迪森新能源科技
有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**

国融兴华评报字[2022]第 520008 号
(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2022 年 6 月 30 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020056202201034
合同编号：	国融兴华（2022）（鄂）0015
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	国融兴华评报字[2022]第520008号
报告名称：	武穴市城市投资发展集团有限公司拟整体收购武穴瑞华迪森新能源科技有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	90,052,200.00元
评估机构名称：	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员：	周健强（资产评估师） 会员编号：42170014 李东恒（资产评估师） 会员编号：42200120
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年07月26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、被评估单位和资产评估委托合同约定的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.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	22
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
十四、评估机构和资产评估师签章.....	30
资产评估报告附件.....	31

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、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。

九、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。

武穴市城市投资发展集团有限公司拟整体收购武穴瑞 华迪森新能源科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2022]第 520008 号

武穴市城市投资发展集团有限公司、武穴瑞华迪森新能源科技有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受双方公司的联合委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：武穴市城市投资发展集团有限公司拟整体收购武穴瑞华迪森新能源科技有限公司全部股权，需对武穴瑞华迪森新能源科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为武穴市城市投资发展集团有限公司股权收购行为提供价值参考依据。

评估对象：武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的全部资产及负债。截至评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产及负债。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

武穴瑞华迪森新能源科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 14,338.10 万元；总负债账面价值为 13,765.00 万元；净资产账面价值为 573.10 万元，股东全部权益评估价值为 9,005.22 万元，增值额为 8,432.12 万元，增值率为 1471.32%。

特别事项说明：

（一）本次评估，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对武穴瑞华迪森新能源科技有限公司以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了专项审计，并出具了审计

报告（大华审字[2022]009089号），武穴瑞华迪森新能源科技有限公司按照审计后的结果进行申报。

（二）本次评估报告引用了山西佳华电力工程设计有限公司于2021年09月出具的《武穴西部工业新城热电联产项目项目申请报告(评审收口版)》的相关数据，评估人员关注了专业机构的独立性以及专业报告与资产评估的专业衔接关系，对其作为评估依据的时效性和可靠性进行了判断，对其披露的、对专业报告结论存在重大影响的事项进行了充分关注。

本次评估报告引用了武穴市规划勘测院出具的《建设工程规划监督测量成果报告（NO：2021竣054武穴瑞华迪森新能源科技有限公司）》（2021年12月28日）的房屋测量数据，评估人员关注了专业机构的独立性以及专业报告与资产评估的专业衔接关系，对其作为评估依据的时效性和可靠性进行了判断，对其披露的、对专业报告结论存在重大影响的事项进行了充分关注。

（三）因纳入本次评估范围内

的实物资产数量多、分布散，评估师未能对其进行逐一核实，评估师根据重要性原则对该部分资产进行了抽查核实，主要依据经被评估单位确定的相关数据（如设备的数量、购建时间、账面价值等），同时评估人员现场对实物资产的实际运行状况进行了认真观察和记录，并向现场使用维护人员就实物资产的使用维护情况及达到的技术性能情况进行了解，对申报的实物资产进行了评定估算。另外，本次评估中，评估师未对实物资产做专业技术检测，评估师是在假定产权所有者提供的有关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，通过实地勘查做出的判断。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估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。

武穴市城市投资发展集团有限公司拟整体收购武穴瑞 华迪森新能源科技有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2022]第 520008 号

武穴市城市投资发展集团有限公司、武穴瑞华迪森新能源科技有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受双方公司的联合委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的价值进行了评估。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

本次评估的委托人为武穴市城市投资发展集团有限公司、武穴瑞华迪森新能源科技有限公司，被评估单位为武穴瑞华迪森新能源科技有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

1、委托人一：武穴市城市投资发展集团有限公司

统一社会信用代码：91421182MA4940FE43

法定住所：武穴市北川路 8 号（市地税局原办公楼）

法定代表人：陶勇军

注册资本：200000 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2018 年 05 月 09 日

营业期限：2018 年 05 月 09 日至无固定期限

经营范围：依法经营经授权的国有资产；从事城市基础设施、产业发展项目开发、融资、投资、建设、经营和管理；从事政府授权的城市公共资源（户外广告、地下管廊、城市停车场、加油站等）的开发利用与特许经营；从事水利、园区项目开发和建设；经有关部门批准、从事城市规划区经营性土地开发整理业

务；从事市政工程建设、房地产开发、中介服务等相关业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

委托人二：武穴瑞华迪森新能源科技有限公司

即被评估单位。

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

企业名称：武穴瑞华迪森新能源科技有限公司

统一社会信用代码：91421182MA48EFLP79

法定住所：武穴市田镇马口杨凹垵 15 号（李勇春住宅）

法定代表人：胡韬

注册资本：1000 万人民币

企业类型：一人有限责任公司

成立日期：2016 年 11 月 03 日

营业期限：2016 年 11 月 03 日至 2036 年 11 月 02 日

经营范围：热力生产和供应；新能源技术的研发、技术转让及咨询服务；生物质能源生产设备的销售及安装服务；机电设备安装、调试、维修（不含需国家专项审批的项目）；生物质颗粒、机器设备、五金材料、新能源产品销售；污水处理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2、被评估单位的历史情况

武穴瑞华迪森新能源科技有限公司（下称武穴瑞华迪森）是广州迪森热能技术股份有限公司在武穴的控股孙公司，负责武穴西部工业新城热电联产项目的建设、运行热力销售与服务。武穴西部工业新城热电联产项目是武穴市政府招商引资引进的项目，2016 年 9 月广州迪森热能技术股份有限公司与武穴市人民政府签订招商引资协议书，并于 2016 年 11 月 3 日在武穴市注册成立武穴瑞华迪森新能源科技有限公司。

根据武穴市人民政府 2017 年 5 月 12 日《关于全市 20 蒸吨以下燃煤小锅炉淘汰督办专项整治工作》的专题会议纪要，武穴市额定蒸发量 20t/h 及以下的燃煤锅炉需要淘汰或去功能化。为解决西部工业新城园区企业的用热需求，武穴瑞华迪森在西部工业新城投资建设 2 台以 LNG 为燃料的天然气锅炉作为过渡热源，并建设完成配套热网约 5.3km。

随着武穴市工业的快速发展，企业的能源消耗不断增加，特别是武穴西部工业新城拟投产的医药、化工等企业，蒸汽需求量不断增加且迫切。

2019年武穴瑞华迪森公司获得热电联产的指标并完成了该项目的规划、环评、能评等相关审批手续。根据当时的规划与需求，该项目分二期投资建设，一期建设规模：1*6MW背压式汽轮发电机组，配置2台40T每小时次高温、次高压循环流化床锅炉。二期建设规模：1*12MW背压式汽轮发电机组，配置2台75T每小时次高温、次高压循环流化床锅炉。设计锅炉燃料为标煤。

一期第一台燃煤锅炉于2019年9月底完成锅炉安装并投入使用，第二台燃煤锅炉于2020年12月完成安装并投入使用，发电设备及上网手续办理计划于2022年9月份完成。

3、公司股东及持股比例、股权结构变更情况

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额	实缴出资额	认缴出资日期
1	武汉迪瑞华森新能源科技有限公司	100%	1000万元人民币	1000.00万元人民币	2016年12月31日

4、近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年来的主要财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

资产	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
流动资产	2,696.31	3,024.86	2,905.14
非流动资产	12,739.46	11,760.86	11,432.96
资产总计	15,435.78	14,785.73	14,338.10
流动负债	14,111.93	14,210.62	13,765.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	14,111.93	14,210.62	13,765.00
所有者权益合计	1,323.85	575.11	573.10

被评估单位近三年来的主要经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	824.14	3,948.09	5,770.55
营业成本	770.35	3,377.23	5,020.08
营业利润	200.13	-926.18	-2.73

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
利润总额	200.28	-926.48	-2.58
净利润	150.54	-748.74	-2.01

被评估单位 2019 年度和 2020 年度会计报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并发表了报告文号为天健粤审[2020]838 号和天健粤审[2021]1189 号标准无保留意见审计报告；评估基准日的会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表大华审字[2022]009089 号标准无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人武穴市城市投资发展集团有限公司拟收购被评估单位武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

武穴市城市投资发展集团有限公司拟整体收购武穴瑞华迪森新能源科技有限公司全部股权，需对武穴瑞华迪森新能源科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为武穴市城市投资发展集团有限公司股权收购行为提供价值参考依据。该经济行为已经《关于收购武穴瑞华迪森新能源科技有限公司股权的情况汇报》（武穴市城市投资发展集团有限公司，2022 年 6 月 29 日）同意。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的全部资产及负债。截至评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产及负债，总资产账面价值为 143,380,944.62 元；负债账面价值为 137,649,966.02 元；净资产账面价值为 5,730,978.60 元。具体范围以被评估单位申报的明细表为准。详见下表：

2021 年 12 月 31 日资产负债表摘要

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	29,051,354.11
非流动资产	114,329,590.51
固定资产	100,028,323.27
在建工程	615,929.23
无形资产	8,951,768.99
长期待摊费用	896,666.65
递延所得税资产	3,836,902.37
资产总计	143,380,944.62
流动负债	137,649,966.02
负债合计	137,649,966.02
净资产（所有者权益）	5,730,978.60

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2022]009089号标准无保留意见的审计报告。

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、设备类资产、在建（设备）、土地使用权等。评估范围内主要资产的情况如下：

1、存货：存货账面余额为 2,975,128.19 元，跌价准备为 0.00 元，账面价值为 2,975,128.19 元，为原材料，规格为 5500-6000 大卡煤，共计 2,434,580.00kg，堆放于被评估企业厂区内；

2、房屋建筑物：

纳入本次评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及管道和沟槽，共计 26 项。房屋建筑物类资产账面原值 32,463,941.72 元，账面净值 30,086,596.08 元。其中房屋建筑物账面原值 18,825,556.03 元，账面净值 17,484,235.17 元，主要为门卫房、除氧煤仓间、锅炉房和化水车间等共计 21 项，面积合计 13,491.23m²，为钢结构、钢混机构、砖混结构以及简易结构；构筑物及其他辅助设施账面原值 964,107.49 元，账面净值 885,276.06 元，主要为围墙和厂区绿化构筑物；管道和沟槽账面原值 12,674,278.20 元，账面净值 11,717,084.85 元，主要为生活供水管道和蒸汽管道。评估人员现场勘察，房屋建筑物类资产状况维护良好，可以满足企业生产要求。

3、机器设备类：

机器设备：共计 61 台(套)设备，账面原值 81,318,781.74 元，账面净值 69,667,091.68 元。设备分布于武穴市田镇工业新区马口医药化工园武穴瑞华迪森

新能源科技有限公司厂区内使用，工作环境较好。截至评估基准日，设备均在正常使用，设备管理较为规范，维护保养情况正常。

其中，热电联产生产线主要包含系统为①输煤系统；②脱硫脱硝系统；③水处理系统；④燃煤锅炉本体；⑤压缩空气系统；⑥布袋除尘器；⑦出渣系统；⑧现场监控系统；⑨在线监测系统；⑩消防设施系统。

车辆：车辆为满足企业日常生产需要的徐工牌 LW500F 铲车，账面原值 277,777.78 元，账面价值为 238,194.44 元，截至评估基准日，车辆年检正常，维护保养、状况良好，使用情况正常。

电子设备：电子设备主要为空调、打印机、电脑、桌椅等办公用设备、宿舍家具及电器，共计 85 台，账面原值 121,118.18 元，账面净值 36,441.07 元，设备分布于企业办公区域、宿舍等处，截至评估基准日，设备均可正常使用。

4、在建工程：为 B6-4.9/0.98 型次高温次高压背压式汽轮机，账面价值为 615,929.23 元，主要为设备购置款。

5、土地使用权：本次纳入评估范围内的无形资产为土地使用权，账面原值 9,373,580.00 元，账面净值 8,951,768.99 元，不动产权证编号：鄂（2022）武穴市不动产权第 0003632 号，权利人：武穴瑞华迪森新能源科技有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地终止日期为 2069 年 10 月 19 日，面积为 55,602.21m²，土地位置：湖北省黄冈市武穴市田镇马口工业园 11 号路南侧。

（三） 引用其他机构出具的报告结论所涉及的数据

①本次评估报告引用了山西佳华电力工程设计有限公司于 2021 年 09 月出具的《武穴西部工业新城热电联产项目项目申请报告(评审收口版)》的相关数，评估人员关注了专业机构的独立性以及专业报告与资产评估的专业衔接关系，对其作为评估依据的时效性和可靠性进行了判断，对其披露的、对专业报告结论存在重大影响的事项进行了充分关注。

②本次评估报告引用了武穴市规划勘测院出具的《建设工程规划监督测量成果报告（NO：2021 竣 054 武穴瑞华迪森新能源科技有限公司）》（2021 年 12 月 28 日）的房屋测量数据，评估人员关注了专业机构的独立性以及专业报告与资产评估的专业衔接关系，对其作为评估依据的时效性和可靠性进行了判断，对其披露的、对专业报告结论存在重大影响的事项进行了充分关注。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

1、本报告评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数均为评估基准日时的有效标准。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

《关于收购武穴瑞华迪森新能源科技有限公司股权的情况汇报》（武穴市城市投资发展集团有限公司，2022 年 6 月 29 日）。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 01 月 02 日，中华人民共和国财政部令第 97 号，财政部部务会议审议通过)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修正)；

6、《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修正)；

- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正);
- 8、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(依据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》(国务院令 第 709 号)修订);
- 11、《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);
- 12、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号);
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);
- 14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 15、《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);
- 16、《湖北省企业国有资产评估管理办法》(鄂国资产权〔2020〕2 号);
- 17、《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);
- 18、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令 第 76 号);
- 19、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);
- 20、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 10 月 30 日,国务院令 第 691 号,国务院第 191 次常务会议通过);
- 21、《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);
- 22、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 65 号);
- 23、《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通过);

24、《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令第 33 号发布，国家税务总局令第 38 号修改）；

25、其它相关的法律法规文件。

(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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 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——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 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——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、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协[2017]35 号)；
- 15、《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 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)。

(四)权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、建设工程规划许可证；
- 3、建设用地规划许可证；
- 4、建筑工程施工许可证；
- 5、其他有关产权证明。

(五)取价依据

1、被评估单位提供的审计报告、财务会计、经营方面、盈利预测与未来规划的资料；

- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 3、资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5、同花顺金融数据库；
- 6、《机电产品报价手册》(2021年)；
- 7、《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》(发改价格(2015年299号))；
- 8、《武穴市乡镇基准地价更新成果简报》(武穴市自然资源和规划局2019年11月)；
- 9、《湖北省建筑安装工程费用定额》(2021)；
- 10、《湖北省建筑工程概算定额及全费用基价表(2018)》；
- 11、《黄冈市工程造价信息》；
- 12、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 4、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
- 5、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；
- 6、北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值的评估方法有收益法、市场法和资产基础法。

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法，评估方法选择理由如下：

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。因目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。故本次评估未选用市场法。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，所收集资料能够满足对评估基准日资产负债表内及可识别的表外各项资产、负债价值进行评定估算的要求。因此本次评估可以采用资产基础法。

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。经我们对被评估单位的企业总体情况、经营状况、经营计划及发展规划的了解，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，其未来年度预期收益与风险可以合理地估计。综合以上因素分析，评估人员认为本次评估项目可以采用收益法。

综上，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

(一) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^N A_i (1+R)^{-i+0.5} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N+0.5}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

A_{i0} ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

R：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

N：预测期；

i：预测期第*i*年。

本次采用期中折现法。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

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

其中： k_e ：权益资本成本；

- k_d : 付息债务资本成本;
 E : 权益的市场价值;
 D : 付息债务的市场价值;
 t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$k_e = R_f + ERP \times \beta + \varepsilon$$

- 式中: R_f : 无风险利率;
 β : 权益的系统风险系数;
 ERP : 市场风险溢价;
 ε : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括 1 台 10T 和 1 台 20T 天然气锅炉, 本次评估采用成本法进行评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括预付账款、其他应付款、递延所得税资产和应付款项和其他应付款, 其价值根据资产的具体情况, 分别选用适当的方法确定其基准日的价值。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1、流动资产

(1)货币资金: 为银行存款, 通过核实银行对账单、银行函证等, 以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款: 评估人员在对应收款项核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的, 按全部应收款额计算评估值; 对于很可能收不回部分款项的, 在难以确定收不回账款的数额时, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和

原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)应收款项融资：通过核对其金额、发生时间，了解其内部管理情况、业务内容及利率等与账务记录的一致性，以证实相关款项的真实性、完整性，经核实应收款项融资真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(4)预付账款：评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5)存货：主要为外购原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出存货的评估值。

(6)其他流动资产：评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2、房屋建(构)筑物

对房屋建筑物、构筑物、管道沟槽主要采用成本法进行评估。

成本法

房屋建（构）筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税进项税额。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

1) 建安综合造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。本次评估采用重编预算法来确定估价对象的建安工程综合造价。

2) 前期费用

前期费用主要为前期工程咨询费、工程勘察设计费、工程招标代理费、建设工程监理费和建设工程管理费。本次评估根据发改价格[2015]299号文，建设项目专业服务价格，实行市场调节价，该文件之前约定相关建设项目专业服务价格的文件废止，本次评估计算相关前期费用时参照行业内长期使用的计价标准测算市场价格。下表为行业内长期使用的计价标准。

序号	费用名称	取费基数	计费依据
1	前期工程咨询费	建安造价	计价格[1999]1283号
2	工程勘察设计费	建安造价	计价格[2002]110号
3	工程招标代理费	建安造价	计价格[2002]1980号
4	建设工程监理费	建安造价	发改价格[2007]670号
5	建设单位管理费	建安造价	财建[2016]504号

3) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）计算，其中一年以内（含一年）贷款利率为3.80%，五年以上期贷款利率为4.65%。工期按建设正常情况周期计算，建安造价按均匀投入考虑，前期费用按开始一次投入考虑，故计算公式为：

资金成本=[工程建安造价（含税价）×建设工期×贷款利率÷2]+前期费用（含税价）×建设工期×贷款利率

4) 可抵扣增值税进项税额

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

(2) 综合成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘查成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按理论成新率和现场勘查成新率5:5的比例计算综合成新率，其中：

勘查成新率N1：通过评估人员对各房屋建筑物的实地勘查，对房屋建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘查，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的

评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘查成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 N2=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 N=勘查成新率 N1×50%+理论成新率 N2×50%

（3）评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

3、设备类资产

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要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

1) 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

②运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

对小型、无须专门运输的设备及卖方承担运杂费的设备，不考虑运杂费。

③安装调试费

参考委托人提供设备购置合同资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备及卖方承担安装费的设备，不考虑安装费。

④资金成本

机器设备工程周期超过半年的考虑资金成本：

资金成本=（设备购置价（含税价）+运杂费+安装费+设备基础费+设备基础土方回填费）×建设工期×贷款利率+2×前期费用（含税价）×建设工期×贷款利率

⑤设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

可抵扣增值税=可抵扣建安造价增值税+可抵扣前期费用增值税

2) 运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、运杂费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+运杂费

车辆购置税：装载机（铲车）免征车辆购置税，故本次评估涉及的铲车购置税为0。

3) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上不含税交易价确定重置全价；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

（2）综合成新率的确定

1) 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=理论成新率×50%+现场勘查成新率×50%

2) 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

3) 因被评估车辆为铲车，无行驶里程，故主要依据被评估铲车经济寿命年限、已使用年限，通过对被评估铲车使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=理论成新率×50%+现场勘查成新率×50%

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

4、在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

经向企业了解，该设备在建工程预估年中前开工，故根据其将在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

5、土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地评估方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的评估方法。

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地的评估基准日地价的方法。本次评估中，与委估宗地处于同一供需圈内有足够数量的已成交可比土地案例，因此委估宗地适宜采用市场比较法。

收益法也叫收益还原法，是根据待估宗地未来年度正常纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的评估方法。由于公开市场上难以寻到类似的土地租赁案例，因此，不宜采用收益还原法。

假设开发法是从待估宗地上所建造的房屋等建筑物正常市场交易下的预期销售收入中减去建筑物建造成本及建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、税费及正常利润后的价格余额，将此价格余额作为待估土地价格的一种评估方法。本次评估中，根据委托人提供的相关资料，委估宗地已完成建设，不具备重新开发的条件，不满足假设开发法的适用前提。

基准地价系数修正法是在已公布基准地价的地区，通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限、容积率等影响地价因素的比较分析，将基准地价修正为估价对象宗地价格的一种土地估价方法。本次评估中，因待估宗地在武穴市公布

的基准地价范围内，可获取相应基准地价及修正体系，适宜采用基准地价系数修正法。

成本逼近法是从土地成本构成的角度去估算地价，以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息和利润，再加上土地所有权的增值收益，以此确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估，故未采用成本逼近法。

综上分析，评估中根据资产现实状况和资料收集情况，对委估宗地主要采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

6、 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为企业排污权的费用分摊，评估人员核对了被评估单位长期待摊费用相关核定办法，确定采用账面余额法确定评估价值。

7、 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为应收账款坏账准备导致的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损导致的可抵扣暂时性差异，评估人员核对了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

8、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估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

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员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、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人員在被评估单位相关人員的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人員根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人員充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人員对纳入评估范围的房屋、土地等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人員根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类型专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

- 4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；
- 6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、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、方式与目前保持一致；
- 3、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 4、假设被评估单位未来发电业务所需资金能够按时足额投入，项目能够按期完工投入运营；被评估单位新增客户武穴宏源药业有限公司能够按时投产，供汽能够如期进行。
- 5、本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切许可证或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本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

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一) 收益法评估结果

武穴瑞华迪森新能源科技有限公司评估基准日净资产账面价值为 573.10 万元；

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,005.22 万元，增值额为 8,432.12 万元，增值率为 1471.32%。



(二) 资产基础法评估结果

武穴瑞华迪森新能源科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 14,338.10 万元，评估价值为 13,961.20 万元，减值额为 376.90 万元，减值率为 2.63%；总负债账面价值为 13,765.00 万元，评估价值为 13,765.00 万元，无增减值；净资产账面价值为 573.10 万元，净资产评估价值为 196.21 万元，减值额为 376.90 万元，减值率为 65.77%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	2,905.14	2,894.90	-10.24	-0.35
二、非流动资产	2	11,432.96	11,066.30	-366.66	-3.21
固定资产	3	10,002.83	9,449.89	-552.94	-5.53
在建工程	4	61.59	61.59	-	-
无形资产	5	895.18	1,081.46	186.28	20.81
长期待摊费用	6	89.67	89.67	-	-
递延所得税资产	7	383.69	383.69	-	-
资产总计	8	14,338.10	13,961.20	-376.90	-2.63
三、流动负债	9	13,765.00	13,765.00	-	-
四、非流动负债	10	-	-	-	-
负债总计	11	13,765.00	13,765.00	-	-
净资产	12	573.10	196.21	-376.90	-65.77

经资产基础法评估，武穴瑞华迪森新能源科技有限公司股东全部权益价值为 196.21 万元。

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,005.22 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 196.21 万元，两者相差 8,809.01 万元，差异率为 4489.58%。

收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

北京国融兴华资产评估有限责任公司 电话：010-51667811 传真：82253743

地址：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素的贡献，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的因素的贡献。被评估单位历史年度业务发展变动较为稳定，未来业务发展可预测性较强，其业务在其区域市场范围内处于垄断地位，盈利能力较强，采用收益法的结果，更能反映出其真实企业价值，所以，本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据。即：武穴瑞华迪森新能源科技有限公司的股东全部权益价值评估结果为 9,005.22 万元，大写：人民币玖仟零伍万贰仟贰佰元整。



十一、特别事项说明

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

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）本次评估，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对武穴瑞华迪森新能源科技有限公司以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了专项审计，并出具了审计报告（大华审字[2022]009089 号），武穴瑞华迪森新能源科技有限公司按照审计后的结果进行申报。

（四）本次评估报告引用了山西佳华电力工程设计有限公司于 2021 年 09 月出具的《武穴西部工业新城热电联产项目项目申请报告(评审收口版)》的相关数，

评估人员关注了专业机构的独立性以及专业报告与资产评估的专业衔接关系，对其作为评估依据的时效性和可靠性进行了判断，对其披露的、对专业报告结论存在重大影响的事项进行了充分关注。

本次评估报告引用了武穴市规划勘测院出具的《建设工程规划监督测量成果报告（NO：2021 竣 054 武穴瑞华迪森新能源科技有限公司）》（2021年12月28日）的房屋测量数据，评估人员关注了专业机构的独立性以及专业报告与资产评估的专业衔接关系，对其作为评估依据的时效性和可靠性进行了判断，对其披露的、对专业报告结论存在重大影响的事项进行了充分关注。

（五）因纳入本次评估范围内的实物资产数量多、分布散，评估师未能对其进行逐一核实，评估师根据重要性原则对该部分资产进行了抽查核实，主要依据经被评估单位确定的相关数据（如设备的数量、购建时间、账面价值等），同时评估人员现场对实物资产的实际运行状况进行了认真观察和记录，并向现场使用维护人员就实物资产的使用维护情况及达到的技术性能情况进行了解，对申报的实物资产进行了评定估算。另外，本次评估中，评估师未对实物资产做专业技术检测，评估师是在假定产权所有者提供的有关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，通过实地勘查做出的判断。

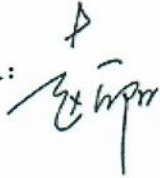
（六）本次评估中所涉及的被评估企业的未来盈利预测是建立在被评估企业管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。我们估算依赖上述收益预测数据的事实并不代表我们表达任何我们对该数据的正确性和完整性的任何保证。

本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺 iFinD 中寻找的上市公司有关交易案例的公告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述公告和交易数据，我们假定上述公告和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等公告中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:

 周健蓉 强
42170014

资产评估师:

 李东恒
42200120

北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件三、被评估单位基准日会计报表（审计报告另附）；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、评估机构备案文件；
- 附件八、评估机构法人营业执照副本；
- 附件九、签名资产评估师资格证明文件；
- 附件十、资产评估委托合同；
- 附件十一、资产评估汇总表或者明细表；
- 附件十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。