

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江新柴股份有限公司
拟资产减值测试涉及的资产组评估项目
资产评估报告

银信评报字（2023）第 C00087 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2023 年 5 月 23 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:	3131020026202301430
合同编号:	HT2023-C00087
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2023)第C00087号
报告名称:	浙江新柴股份有限公司拟资产减值测试涉及的资产组评估项目
评估结论:	800,690,060.52元
评估报告日:	2023年05月23日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	何江南 (资产评估师) 会员编号: 33180091 李梁超 (资产评估师) 会员编号: 33210084
	
(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。

目 录

声 明	1
摘 要	2
正文	4
一、委托人（产权持有人）概况及资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	25
附件	26



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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、评估对象涉及的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，由委托人（产权持有人）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已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；资产评估专业人员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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

五、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专业人员不承担责任。

六、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。

七、资产评估报告使用人应当正确理解和使用资产评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

浙江新柴股份有限公司
拟资产减值测试涉及的资产组评估项目
资产评估报告

银信评报字（2023）第 C00087 号

摘 要

一、项目名称：浙江新柴股份有限公司拟资产减值测试涉及的资产组评估项目
二、委托人（产权持有人）：浙江新柴股份有限公司
三、其他资产评估报告使用人：受聘于委托人的会计师事务所，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

四、评估目的：资产减值测试

五、评估对象与评估范围：评估对象为浙江新柴股份有限公司拟资产减值测试涉及的资产组。评估范围为浙江新柴股份有限公司拟资产减值测试涉及的固定资产、在建工程和无形资产

六、价值类型：可收回金额

七、评估基准日：2022 年 12 月 31 日

八、评估方法：公允价值减处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值

九、评估结论：在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，评估对象账面价值 620,867,678.81 元，可收回金额为 800,690,060.52 元（大写为人民币捌亿零陆拾玖万零陆拾元伍角贰分）。

十、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对拟减值测试之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十一、特别事项说明：

1、本次评估中建筑物类固定资产及设备类固定资产的评估值不包含增值税，国有土地使用权评估值不含契税。

2、评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

成立。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

浙江新柴股份有限公司
拟资产减值测试涉及的资产组评估项目
资产评估报告

银信评报字（2023）第 C00087 号

正 文

浙江新柴股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用公允价值减处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值方法，按照必要的评估程序，对浙江新柴股份有限公司拟资产减值测试涉及的资产组在 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人（产权持有人）概况及资产评估报告使用人

（一）委托人（产权持有人）

名 称：浙江新柴股份有限公司（以下简称“新柴股份”或“公司”）

统一社会信用代码：913306006628977937

类 型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：浙江新昌大道西路 888 号

法定代表人：白洪法

注册资本：贰亿肆仟壹佰壹拾叁万叁仟肆佰元

成立日期：2007 年 06 月 15 日

经营范围：一般项目：通用设备制造（不含特种设备制造）；机械零件、零部件加工；建筑工程用机械制造；农业机械制造；黑色金属铸造；有色金属铸造；发电机及发电机组制造；气体压缩机械制造；泵及真空设备制造；输配电及控制设备制造；汽车零部件及配件制造；配电开关控制设备制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新兴能源技术研发；储能技术服务；润滑油销售；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

机械零件、零部件销售；特种设备出租；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）（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；检验检测服务；特种设备检验检测（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）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人为受聘于委托人的会计师事务所，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

浙江新柴股份有限公司根据《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，拟对资产组在年度终了时进行减值测试，为此需对涉及的资产组在评估基准日的可收回金额进行评估，为浙江新柴股份有限公司进行减值测试提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江新柴股份有限公司拟资产减值测试涉及的资产组。

评估范围为浙江新柴股份有限公司拟资产减值测试涉及的固定资产、在建工程 and 无形资产，具体如下：

（一）列入评估范围的建筑物类固定资产情况如下：

1、房屋建筑物情况如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	浙(2020)新昌县不动产权第0017739号	新厂区房屋建筑物	钢、钢混	2009年8月	38,929.55	62,027,074.00	22,629,503.97
2	浙(2020)新昌县不动产权第0017739号	机加工	钢	2012年12月	20,159.29	14,145,104.00	7,444,536.58
		附房工程	钢	2012年12月		201,030.00	106,096.91
		机加工车间	钢	2012年12月		9,712,981.00	5,126,183.73
3	浙(2020)新昌县不动产权第0017739号	临时仓库	钢	2012年12月	1,589.10	2,087,262.00	1,099,231.45
4	浙(2020)新昌县不动产权第0017739号	物流中心	钢	2012年12月	13,310.75	16,391,152.00	8,684,785.77
5	浙(2020)新昌县不动产权第0017739号	连接雨篷	钢	2012年12月	3,035.52	2,708,653.00	1,427,939.18
6	浙(2020)新	产品研究中心研	钢、	2012年12月	7,851.69	25,997,179.00	13,610,801.58



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	昌县不动产权第0017739号	究院	钢混				
7	浙(2020)新昌县不动产权第0017739号	E工厂房屋建筑物	钢	2018年6月	12,041.62	12,304,750.73	9,675,782.35
8		E工厂固定资产装修		2018年8月		1,759,399.36	1,226,679.80
9	浙(2020)新昌县不动产权第0021438号	绿色智慧动力项目房屋	钢、钢混	2019年1月	34,694.25	75,854,543.12	61,625,903.05
10		铸造工厂固定资产装修		2019年1月		6,284,914.96	4,347,613.61
11	浙(2022)新昌县不动产权第0005463号	二期厂房	钢、钢混	2021年7月	20,543.79	36,123,224.68	33,713,547.73
12		固定资产装修				860,498.26	800,065.24
	合计				152,155.56	266,457,766.11	171,518,670.95

2、构筑物情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	道路、围墙	砼	2013年1月	19,856,355.73	10,477,984.12
2	E工厂厂外附属工程		2019年2月	989,025.23	809,400.72
3	铸造工厂场外工程		2019年11月	17,387,568.81	14,611,909.40
4	铸造工厂边坡		2019年8月	4,623,106.61	3,850,018.38
5	场外工程		2021年7月	191,496.27	178,644.10
6	铸造工厂附房	钢	2021年11月	583,813.86	553,771.77
7	铸造工厂场外停车混凝土浇筑工程	砼	2021年11月	410,891.09	389,747.37
8	精密车间工具仓库更衣室夹层钢结构工程	钢	2021年11月	360,949.50	342,375.62
9	铸造工厂机体加工东面外搭建钢结构零星工程	钢	2021年11月	298,843.56	283,465.60
10	铸造工厂机修车间内钢结构	钢	2021年11月	237,623.76	225,396.09
11	铸造工厂废铁池	钢混	2021年6月	790,652.48	642,796.03
12	铸造工厂污水处理站	钢混	2022年11月	367,324.77	365,870.78
	合计			46,097,651.67	32,731,379.98

(二) 列入评估范围的无形资产——国有土地使用权情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	新国用(2011)第2302号	新昌县新昌大道西路888号(2号地块)	2009年4月	工业	7,746.00	2,781,000.00	1,964,514.20
2	浙(2020)新昌县不动产权第0017739号	新昌县新昌大道西路888号(2-6幢)	2008年4月	工业	126,591.85	41,403,084.82	28,967,414.94



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值(元)
3	浙(2020)新昌县不动产权第0021438号	新昌县东园大道9号(1-6幢)	2016年10月	工业	73,339.40	31,744,600.00	27,723,617.25
4	浙(2022)新昌县不动产权第0005463号	新昌县东园大道9-1号(1、2幢)	2016年10月	工业	46,660.60		
合计					254,337.85	75,928,684.82	58,655,546.39

(三) 列入评估范围的其他资产如下：

项目	账面金额(元)	数量	现状、特点
机器设备	306,546,419.83	2,386台、套	厂区各车间，正常使用
电子设备	7,886,400.61	1,164台、套	空调、电脑等，存放各办公区，正常使用
车辆	2,345,314.15	48辆	存放公司，正常使用
在建工程	30,053,451.14	27项	设备安装工程，部分闲置、未通过验收，其余进度正常
其他无形资产	11,130,495.76	72项	软件等，部分报废、闲置，其余公司各部门正常使用

委托人(产权持有人)声明，截至评估基准日，委估资产无任何担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。委估资产均处于正常使用或受控状态。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象及评估范围一致。

四、价值类型及其定义

按照《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，企业应当以资产的可收回金额低于其账面价值的金额计提资产减值。依据会计准则具体要求，并结合此次评估目的及评估对象的情况，我们选择可收回金额作为本评估报告的价值类型。

“可收回金额”等于资产预计的未来现金流量的现值与资产的公允价值减去处置费用后的净额孰高者。

资产预计未来现金流量的现值，指按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

处置费用，指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

五、评估基准日

本次评估基准日为2022年12月31日，与委托人拟进行减值测试的财务报表日一致。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年中华人民共和国主席令第15号）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019年中华人民共和国主席令第37号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年中华人民共和国主席令第19号）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年中华人民共和国国务院令第691号）；
- 7、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 8、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告-2019第39号》；
- 9、《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通过修订）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 11、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号）；
- 12、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6号）；
- 13、《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过修订）；
- 14、《中华人民共和国专利法实施细则》（2010年中华人民共和国国务院令第569号）；
- 15、《中华人民共和国商标法》（2019年中华人民共和国主席令第29号）；
- 16、《计算机软件保护条例》（国务院令第339号）；
- 17、《国务院关于修改<计算机软件保护条例>的决定》（国务院令第632号）；
- 18、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号）。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（二）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——无形资产》中评协〔2017〕37号；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 10、《专利资产评估指导意见》中评协〔2017〕49号；
- 11、《商标资产评估指导意见》中评协〔2017〕51号。
- 12、《著作权资产评估指导意见》中评协〔2017〕50号；
- 13、《知识产权资产评估指南》中评协〔2017〕44号；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 17、《以财务报告为目的的评估指南》中评协〔2017〕45号；
- 18、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号。

（三）产权依据

- 1、委托人（产权持有人）营业执照；
- 2、不动产权证（3项）、国有土地使用证（1项）；
- 3、车辆行驶证（48项）；

（四）取价依据

- 1、产权持有人提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、机械工业出版社2011年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3、机械工业出版社出版的《2022年机电产品报价手册》、“淘宝网”等国内知名电子产品报价网站；“汽车之家”等车辆报价网站；
- 4、原城乡建设环境保护部1985年1月1日颁发全国统一的《房屋完损等级评定



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

- 5、产权持有人所在地国土资源局指定的有关规定、文件等；
- 6、委估资产组的历史生产经营资料和经管理层批准的相关资产组盈利预测申报表；
- 7、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 8、行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；
- 9、“同花顺 IFIND”查询的相关数据；
- 10、全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 11、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；
- 12、其他资料。

（五）其他依据

- 1、《企业会计准则第 8 号—资产减值》；
- 2、资产评估委托合同；
- 3、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》与《以财务报告为目的的评估指南》的规定，资产减值测试应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值比较，以确定是否发生减值。资产可收回金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

列入本次评估范围的资产组具备独立获利能力，可以对其未来收益进行合理预测，故本次评估以采用收益法计算的委估资产组预计未来现金流量的现值和公允价值减去处置费用后的净额孰高者作为委估资产的可收回金额。

（二）公允价值减处置费用后的净额介绍

1、公允价值的确定

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

公允价值评估的基本方法包括成本法、市场法和收益法：

成本法：成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，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，以确定资产价值的评估方法的总称。

市场法：市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法：收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

1.1 不动产

(1) 建筑物类固定资产

列入评估范围的车间、仓库等房屋建筑物，用地性质为工业用地，缺乏相同用地性质的房产交易案例，故不采用市场法；待估房产未来租金变化情况难以准确预计，故本次评估不采用收益法。结合评估目的、土地性质和资料收集情况，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值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，得到的差额作为公允价值的评估方法。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。基本公式为：

$$\text{公允价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

A. 重置价值的评估

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

a. 建安工程造价

对于产权持有人能提供完整的竣工决算资料的房屋建（构）筑物，本次评估采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估建（构）筑物预决算建筑安装工程费为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系统，最终确定基准日建安工程造价。

b. 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和产权持有人的实际发生情况，按综合造价计取。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

c.建筑规费

建筑规费主要为新型墙体材料专项基金、散装水泥基金、白蚁防治费和城市基础设施配套费等，根据财税[2016]11号、财税[2017]18号、财税[2017]20号和新昌县有关文件通知，上述建筑规费均免征收。

d. 资金成本指筹资成本，按正常建设工期确定计息周期，利率取评估基准日当月全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

B.成新率的确定

A) 主要房屋建筑物

对于主要房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

a.年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

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

b.完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

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

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

c.综合成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定成新率：

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

其中：A1、A2 分别为加权系数；

K1 为年限法成新率，K2 为完损等级评定成新率。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

B) 其他房屋建筑物

对于其他房屋建筑物以年限法为基础，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察时的经验判断综合评定。

(2) 无形资产——国有土地使用权

A. 评估方法的选择

待估宗地为工业用地，新昌县土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的土地出让案例采用市场法评估。因待估宗地所在地基准地价公布日期距今已超过3年，基准地价标准难以反映目前土地市场价格水平，故不选用基准地价系数修正法进行评估；因待估宗地当地的土地取得费、土地开发费等相关资料过于老旧，因而不选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无法采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的工业用地，并不具有投资开发或再开发的条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据以上分析，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关因素，确定采用市场法进行评估。

B. 评估方法介绍

市场法的基本思路为根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者的成交价格，比较交易案例与待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区位、权益以及实物等因素的差异，修正得出比准地价，再考虑土地剩余使用期限的修正，得出待估宗地的评估单价，乘以待估土地面积，计算确定土地使用权公允价值。计算公式为：

$$\text{比准地价} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位因素修正系数} \times \text{权益因素修正系数} \times \text{实物因素修正系数}$$
$$\text{评估单价} = \text{比准地价} \times \text{土地使用年限修正系数}$$
$$\text{公允价值} = \text{评估单价} \times \text{土地面积}$$

1.2 设备类固定资产

根据本次评估目的，结合列入本次评估范围的各项资产的特点和评估师所收集的资料，本次评估采用成本法进行评估，确定其公允价值减去处置费用后的净额。设备类固定资产公允价值基本计算公式如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

公允价值=重置价值×综合成新率

(1) 重置价值的确定

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。

重置价值=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-可抵扣增值税金额

车辆重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税金额

(2) 成新率的确定

1) 重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，综合评定该设备的成新率。综合成新率计算公式为：

$$K=n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$$

2) 普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

3) 车辆成新率的确定

A、理论成新率的确定

车辆的理论成新率根据车辆经济使用年限和允许行驶公里数，采用孰低原则来确定其理论成新率

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{允许使用里数} - \text{已使用里数}) \div \text{允许使用里数} \times 100\%$$

B、勘察成新率的确定

通过技术测定及现场观察确定车辆的勘察成新率。

C、综合成新率



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

综合成新率=现场勘察确定成新率×权重+理论成新率×权重

对于部分早期购置的设备由于技术更新，型号已经停产，无法得到近期全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估，采用将评估对象与相同或类似可比交易案例进行比较，确定评估对象公允价值。

1.3 在建工程

在建工程为设备安装工程，本次评估采用成本法进行评估，按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程的工程款项确定重置价值。评估人员核查了在建工程的有关财务记录，核对了项目的购建合同和支付记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

针对正常处于安装、调试阶段的设备，本次评估采用成本法评估。计算公式如下：

公允价值=核实后的账面价值+资金成本

针对因项目终止已处于闲置且待报废状态的在建工程。其评估方法如下：

公允价值=设备重量×废钢回收价格

1.4 无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产为外购软件，以现行购置价确定其公允价值评估值，对近期购入软件，由于取得时间距离评估基准日较近，市场价格波动较小，因此按照取得价确定公允价值。基本计算公式如下：

2、处置费用的确定

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

3、公允价值减去处置费用后的净额的确定

公允价值减去处置费用后的净额=公允价值—处置费用

（三）预计未来现金流量的现值（收益法）介绍

收益法是指将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

1、收益法的适用前提

（1）评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

（2）收益所对应的风险能够度量；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

2、收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用税前企业自由现金流，根据一定的折现率折现后，减去铺底的营运资金及其他资产的价值后，得出资产组预计未来现金流量的现值。计算公式为：

资产组预计未来现金流量的现值=税前企业自由现金流现值-铺底营运资金-其他资产价值；

其中：税前企业自由现金流=息税前利润+折旧/摊销-资本性支出-营运资金增加额；

税前企业自由现金流现值的计算公式如下：

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

式中：

P ：税前企业自由现金流现值；

R_i ：未来第 i 年的税前企业自由现金流；

R_n ：永续期的税前企业自由现金流；

r ：税前折现率；

n ：明确的预测期。

铺底营运资金=经营性流动资产-经营性流动负债；

其他资产价值为专利、商标、软件著作权等无形资产价值。

3、收益期与预测期的确定

《企业会计准则第8号——资产减值》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖5年，企业管理层如能证明更长的期间是合理的，可以涵盖更长的期间”。企业对相关资产组在2023年至2027年各年的现金流进行了详细预计，并认为企业的管理模式、销售渠道、行业经验等可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，相关资产组2027年以后年度达到稳定状态，实现永续经营。上述财务预算得到了企业管理层批准。

4、税前折现率的确定



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与产权持有人类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率，根据产权持有人适用的所得税率最后计算确定税前折现率，具体计算公式为：

$$\text{税前折现率} = \text{WACC} / (1 - T)$$

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

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

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 ——资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

R_m ——市场收益率

β ——系统风险系数

ERP——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险超额收益率

5、预计未来现金流量的现值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定资产组的预计未来现金流量的现值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

本公司承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（产权持有人）及评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

本公司根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

评估人员根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人（产权持有人）过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

评估人员根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

评估人员通过与委托人（产权持有人）沟通并指导其对评估对象进行核实等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解产权持有人经营状况和委估资产及现状，协助产权持有人收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（六）财务分析

分析委估资产组对应经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析

分析委估资产组对应经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）盈利预测的复核

根据委估资产组对应经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

（九）评定估算

评估人员对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告

评估人员在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人（产权持有人）等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人（产权持有人）及资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（十一）整理归集评估档案

评估人员在出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）预测假设

- 1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设评估对象所涉及企业生产经营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；评估对象所涉及企业的产品价格无不可预见的重大变化；
- 3、假设评估对象所涉及企业管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，假设评估对象所涉及企业的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；
- 4、假设评估对象所涉及企业在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照评估对象所涉及企业预测的状态持续，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规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；
- 5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；
- 6、假设评估基准日后评估对象所涉及企业的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；
- 7、假设评估对象所涉及企业在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 8、假设预测期评估对象所涉及企业应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；
- 9、假设评估对象所涉及企业未来年度可通过高新技术企业复审，可持续享受15%所得税优惠税率；
- 10、假设无其他不可预测和不可抗力因素对评估对象所涉及企业经营造成重大影响。

（四）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术问题，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（五）限制性假设

- 1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。
- 2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）公允价值减处置费用后的净额结果

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，评估对象账面价值 620,867,678.81 元，公允价值减处置费用后的净额为 800,690,060.52 元。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资产名称	账面净值	公允价值减处置费用后的净额
不动产	262,905,597.32	394,757,191.00
设备类固定资产	316,778,134.59	363,952,051.00
在建工程	30,053,451.14	29,559,706.34
无形资产-其他无形资产	11,130,495.76	12,421,112.18
合计	620,867,678.81	800,690,060.52

(二) 预计未来现金流量的现值结果

在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，采用收益法评估的资产组预计未来现金流量的现值为 638,000,000.00 元。

(三) 评估结论的选取

委估资产组公允价值减处置费用后的净额为 800,690,060.52 元，预计未来现金流量的现值为 638,000,000.00 元，根据两者孰高的原则，最终采用公允价值减处置费用后的净额作为委估资产组的可收回金额，即委估资产组的可收回金额为 800,690,060.52 元（大写为人民币捌亿零陆拾玖万零陆拾元伍角贰分）。

(四) 评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论系对评估基准日产权持有人资产组价值的公允反映；
- 3、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

十一、特别事项说明

1、本次评估中建筑物类固定资产及设备类固定资产的评估值不包含增值税，国有土地使用权评估值不含契税。

2、评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。

3、资产评估工作在很大程度上，依赖于委托人（产权持有人）提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托人（产权持有人）提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

4、本次评估中，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资产评估报告中列示。这些假设是我们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果的责任。

5、对产权持有人和资产组可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成单项，本报告的每一个组成单项（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和委托人承诺函。

（二）限制说明

1、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专业人员不承担责任；

2、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；

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用资产评估结论。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对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

新委托评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2023 年 5 月 23 日。

(以下无正文)



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(以下无正文，为盖章签字页)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：何江南



资产评估师：李梁超



2023年5月23日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、委托人（产权持有人）营业执照复印件；
- 2、被评估单位基准日相关资产组确认表；
- 3、房产权证及土地权证清单；
- 4、车辆行驶证清单；
- 5、委托人（产权持有人）承诺函；
- 6、签字资产评估师的承诺函；
- 7、上海市财政局备案公告（沪财企备案[2017]7号）复印件；
- 8、评估人员资质证书复印件；
- 9、资产评估机构营业执照复印件；
- 10、资产评估机构电子印章声明复印件；
- 11、资产评估明细表；
- 12、资产组可收回金额评估汇总表。