

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江华康药业股份有限公司拟收购股权  
涉及的舟山新易盛贸易有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2022〕975号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年十二月二十七日

# 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 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	14
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	15
十三、资产评估报告日 .....	16
<b>资产评估报告·备查文件</b>	
一、被评估单位基准日资产负债表 .....	17
二、委托人和被评估单位法人营业执照 .....	18
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	20
四、委托人和被评估单位承诺函 .....	27
五、签名资产评估师承诺函 .....	29
六、资产评估机构法人营业执照 .....	30
七、资产评估机构备案公告及资产评估机构从事证券服务业务备案名单 .....	31
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	33
九、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 .....	35
<b>资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....</b>	<b>36</b>

## 声 明

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

四、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。

# 浙江华康药业股份有限公司拟收购股权 涉及的舟山新易盛贸易有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕975号

## 摘 要

以下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理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

### 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华康药业股份有限公司(以下简称华康股份公司)。本次资产评估的被评估单位为舟山新易盛贸易有限公司(以下简称新易盛贸易公司)。

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、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

华康股份公司拟收购新易盛贸易公司股权,为此需要对该经济行为涉及的新易盛贸易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新易盛贸易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新易盛贸易公司的股东全部权益价值。

评估范围为新易盛贸易公司申报的业经审计的截至2022年10月31日的全部资产及相关负债。按照新易盛贸易公司提供的2022年10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45,559,566.49元、40,611,156.89元和4,948,409.60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 2022 年 10 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，本次采用资产基础法进行评估。

#### **七、评估结论**

在本报告所揭示的评估假设基础上，新易盛贸易公司股东全部权益的评估价值为 20,060,423.33 元（大写为人民币贰仟零陆万零肆佰贰拾叁元叁角叁分），与账面价值 4,948,409.60 元相比，评估增值 15,112,013.73 元，增值率为 305.39%。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对华康股份公司拟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 2022 年 10 月 31 日起至 2023 年 10 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

# 浙江华康药业股份有限公司拟收购股权 涉及的舟山新易盛贸易有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕975号

浙江华康药业股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的舟山新易盛贸易有限公司股东全部权益在 2022 年 10 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

### （一）委托人概况

1. 名称：浙江华康药业股份有限公司(以下简称华康股份公司)
2. 住所：浙江省开化县华埠镇华工路 18 号
3. 法定代表人：陈德水
4. 注册资本：贰亿贰仟捌佰肆拾伍万柒仟陆佰人民币元
5. 类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）
6. 统一社会信用代码：913300001479306167
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：药品生产；食品生产；食品添加剂生产；饲料添加剂生产；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)。一般项目：化工产品销售（不含许可类化工产品）(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)。

### （二）被评估单位概况

#### 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：舟山新易盛贸易有限公司(以下简称新易盛贸易公司)

2. 住所：中国(浙江)自由贸易试验区舟山市普陀区沈家门街道滨港西路 158 号
3. 法定代表人：倪飞立
4. 注册资本：500 万元人民币
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330900MA2DMKRK27
7. 登记机关：舟山市市场监督管理局自由贸易试验区分局
8. 经营范围：一般项目：国内贸易代理；销售代理(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：食品互联网销售（销售预包装食品）(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) 企业历史沿革

### 1. 股权结构情况

新易盛贸易公司成立于 2020 年 11 月 25 日，注册资本 500 万元，成立时股东和认缴出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
舟山玖易贸易有限公司	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

经变更，截至评估基准日，股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
宁波瑞顺久贸易有限公司	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

### 2. 被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	基准日
资产	2,100,000.00	45,990,682.44	45,559,566.49
负债	0.00	41,035,300.78	40,611,156.89
股东权益	2,100,000.00	4,955,381.66	4,948,409.60
项目名称	2020 年	2021 年	2022 年 1-10 月
营业收入	0.00	892,857.16	1,785,714.27
营业成本	0.00	836,672.51	1,593,247.37
利润总额	0.00	-44,618.34	-6,972.06
净利润	0.00	-44,618.34	-6,972.06

2020 年度的财务报表未经审计，2021 年度及评估基准日的财务报表均已经注册

会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

### 三) 公司经营情况等

新易盛贸易公司成立于 2020 年 11 月，系宁波瑞顺久贸易有限公司全资子公司，注册资本 500 万元，主要资产系投资性房地产，除房产租赁业务外，无其他经营业务。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

华康股份公司拟收购新易盛贸易公司的股权。

### (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

华康股份公司拟收购新易盛贸易公司股权，为此需要对该经济行为涉及的新易盛贸易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新易盛贸易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新易盛贸易公司的股东全部权益价值。

评估范围为新易盛贸易公司申报的业经审计的截至 2022 年 10 月 31 日新易盛贸易公司全部资产及相关负债。按照新易盛贸易公司提供的 2022 年 10 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 45,559,566.49 元、40,611,156.89 元和 4,948,409.60 元。具体内容如下：

金额单位：元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		2,655,390.22
二、非流动资产		42,904,176.27
其中：投资性房地产	45,334,096.15	42,904,176.27
<b>资产总计</b>		<b>45,559,566.49</b>
三、流动负债		40,611,156.89
<b>负债合计</b>		<b>40,611,156.89</b>
<b>股东全部权益</b>		<b>4,948,409.60</b>

主要资产如下：



列入评估范围的投资性房地产账面原值 45,334,096.15 元，账面净值 42,904,176.27 元，其中：房屋建筑物合计建筑面积 12,788.43 平方米，包括主厂房、110kv 变电站、办公楼等 6 幢建筑物，构筑物及其他辅助设施包括围墙、道路等 9 项；土地使用权系一宗工业用地，面积 19,427.90 平方米，位于舟山市定海区双桥街道临港一路 1 号。

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，委托人确定本次评估基准日为 2022 年 10 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

#### **六、评估依据**

##### **（一）法律法规依据**

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《证券法》《民法典》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

##### **（三）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——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
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. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

#### **(四) 权属依据**

1. 新易盛贸易公司提供的《营业执照》、公司章程；
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)、财务报表及其他会计资料；
3. 《不动产权证书》等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

#### **(五) 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财务报表；
3. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
4. 造价通、浙江省工程造价信息网等网站公布的建材指导价、建材信息价、人工单价等建设工程价格信息资料；
5. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率(LPR)；
6. 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；
7. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
8. 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；
9. 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，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

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，结合本次评估被评估单位的特殊性，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。

目前新易盛贸易公司主要资产系投资性房地产，除房产租赁业务外，无其他经营业务，由于房地产市场不确定性大，企业未来收益及相应风险程度难合理估算，故本次评估不适用收益法。

由于新易盛贸易公司各项资产、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，确定采用资产基础法对委托评估的新易盛贸易公司的股东全部权益价值进行评估。

## （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，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。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=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

货币资金均为人民币存款，以核实后账面值为评估值。

#### 2. 其他应收款

其他应收款系应收房屋租金。经核实，该款项有充分证据表明可以全额收回，以其核实后的账面余额为评估值。

### 二）非流动资产

非流动资产为投资性房地产。

投资性房地产包括建筑物和土地使用权，采用房地分估的技术路径进行评估。

#### （1）建筑物

列入本次评估范围的建筑物系工业厂房建筑、附属设施，由于结构功能特殊，市场交易不活跃，未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物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 = 建筑重置成本 × 成新率

#### 1) 建筑重置成本的确定

重置成本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) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(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，本次评估，A1、A2 各取 0.5。

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) 土地使用权

#### 1) 土地使用权的价值内涵

本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2022 年 10 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

## 2) 评估方法的选择

通行的评估方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。结合评估师收集的有关资料，根据舟山市工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于舟山市定海区的工业用地，区域内土地市场活跃，因此，本次评估采用市场法。

## 3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是：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、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法评估的计算公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

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

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较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 $\times$ (1+契税税率)

## 三) 负债

负债系流动负债，包括应交税费和其他应付款。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，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2022年11月28日开始，评估报告日为2022年12月27

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。

### **(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. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## 九、评估假设

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。

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

在本报告所揭示的评估假设基础上，新易盛贸易公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 45,559,566.49 元，评估价值 60,671,580.22 元，评估增值 15,112,013.73 元，增值率为 33.17%；

负债账面价值 40,611,156.89 元，评估价值 40,611,156.89 元；

股东全部权益账面价值 4,948,409.60 元，评估价值 20,060,423.33 元，评估增值 15,112,013.73 元，增值率为 305.39%。

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	2,655,390.22	2,655,390.22		
二、非流动资产	42,904,176.27	58,016,190.00	15,112,013.73	35.22
其中：投资性房地产	42,904,176.27	58,016,190.00	15,112,013.73	35.22
<b>资产总计</b>	45,559,566.49	60,671,580.22	15,112,013.73	33.17
三、流动负债	40,611,156.89	40,611,156.89		
<b>负债合计</b>	40,611,156.89	40,611,156.89		
<b>股东全部权益</b>	4,948,409.60	20,060,423.33	15,112,013.73	305.39

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 评估人员对被评估单位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，除下述事项外，未发现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新易盛贸易公司的责任，评估人员的责任是对新易盛贸易公司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委估资产的所有权，或对委估资产的所有权存在部分限制，则委估资产的评估结论和新易盛贸易公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

截至评估基准日，列入评估范围的浴室、厕所共 2 幢建筑物，建筑面积分别为 44.70 平方米、55.80 平方米，尚未办理不动产权证书，被评估单位已提供说明并承诺上述 2 幢建筑物属新易盛贸易公司所有，权属不存在争议，其面积根据新易盛贸易公司提供的料测量结果确定。

本次评估未考虑该权属资料瑕疵事项对评估结论的影响。

2. 截至评估基准日，食堂、主厂房、办公楼、110kv 变电站等 4 幢建筑物（合计建筑面积 12,687.93 平方米）及对应的土地使用权已出租给浙江华和热电有限公司，租期为 2021 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，年租金为 225 万元。根据本次评估目的及经济行为，新易盛贸易公司与承租人浙江华和热电有限公司的股权将一并处理，因此本次评估未考虑租赁事项对评估结论可能的影响。

3. 本次评估中，评估师未对各种建、构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，评估师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。

4. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进



行清查核实和评估。

5. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审〔2022〕10674号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

7. 新型冠状病毒肺炎疫情在全球多国爆发，已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

8. 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；本次评估对象为股东全部权益价值，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。

9. 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。

10. 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。

11. 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对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 2022 年 10 月 31 日起至 2023 年 10 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 2022 年 12 月 27 日。

坤元资产评估有限公司



资产评估师：

资产评估师  
蔡山  
33000013

资产评估师  
严加胜  
33050004

