

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

达刚控股集团股份有限公司拟股权转让  
所涉及的众德环保科技有限公司的  
股东全部权益价值  
资产评估报告

信资评报字（2022）第 040117 号



上海立信资产评估有限公司

2022年12月16日

## 目 录

声明 .....	- 1 -
资产评估报告摘要 .....	- 3 -
资产评估报告正文 .....	- 6 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	- 6 -
二、评估目的 .....	- 15 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 15 -
四、价值类型 .....	- 27 -
五、评估基准日 .....	- 27 -
六、评估依据 .....	- 27 -
七、评估方法 .....	- 30 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 44 -
九、评估假设 .....	- 46 -
十、评估结论 .....	- 48 -
十一、特别事项说明 .....	- 52 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 57 -
十三、资产评估报告日 .....	- 57 -
附件 .....	- 59 -

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为评估对象可实现价格的保证。

（五）本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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**达刚控股集团股份有限公司拟股权转让  
所涉及的众德环保科技有限公司的  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
摘 要**

信资评报字（2022）第 040117 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受达刚控股集团股份有限公司的委托，按照有关法律、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，对达刚控股集团股份有限公司拟股权转让而涉及的众德环保科技有限公司（以下简称：“众德环保”）的股东全部权益在 2022 年 9 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：

**评估对象：**众德环保的股东全部权益价值。

**评估范围：**众德环保的全部资产和负债。根据众德环保在 2022 年 9 月 30 日的资产负债表，总资产账面值为 75,658.89 万元，负债账面值为 27,783.74 万元，净资产账面值为 47,875.15 万元。

**评估基准日：**2022 年 9 月 30 日

**评估目的：**股权转让

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法和收益法，最终选取资产基础法的结果。

**评估结论：**经评估，众德环保在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 53,743.20 万元，大写人民币伍亿叁仟柒佰肆拾叁万贰仟元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2022年9月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	39,069.68	39,985.85	916.17	2.34
非流动资产	36,589.21	41,210.63	4,621.42	12.63
其中：固定资产净额	16,809.40	20,002.46	3,193.06	19.00
在建工程净额	8,113.71	8,258.84	145.13	1.79
无形资产净额	3,596.06	5,978.87	2,382.81	66.26
递延所得税资产	1,768.39	668.81	-1,099.58	-62.18
其他非流动资产	6,301.65	6,301.65	-	-
<b>资产总计</b>	<b>75,658.89</b>	<b>81,196.48</b>	<b>5,537.59</b>	<b>7.32</b>
流动负债	26,147.95	26,147.95	-	-
非流动负债	1,635.79	1,305.33	-330.46	-20.20
<b>负债总计</b>	<b>27,783.74</b>	<b>27,453.28</b>	<b>-330.46</b>	<b>-1.19</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>47,875.15</b>	<b>53,743.20</b>	<b>5,868.05</b>	<b>12.26</b>

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日有效。

#### 对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、根据企业提供的不动产权证书等权属资料，以及评估人员在房屋建筑物清查过程中发现权属有瑕疵的情况如下：

序号	建筑物名称	实际所有人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
				原值(元)	净值(元)
1	污水处理站	众德环保	350	2,547,136.45	1,798,764.37
2	天然气站	众德环保	281	806,547.80	569,576.88
3	新危废仓库	众德环保	18,600	15,333,490.62	14,018,643.87
4	天然气站	众德环保	280	1,619,216.79	1,321,685.79

上述固定资产——房屋建筑物未办理权证，也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据委托人提供并经我们粗略丈量核实后的数据进行了评估。提请报告使用者予以关注。

2、根据评估人员清查，众德环保的股东-达刚控股集团股份有限公司于 2019 年 4 月 17 日与兴业银行股份有限公司西安分行签订并购借款合同，该借款用于支付众德环保 52% 的股权对价，借款金额为 34,800.00 万元，借款期限自 2019 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日止。本次借款签订了合同编号为兴银陕企直七股质字(2019)第 041101 号非上市公司股权质押合同，将众德环保 52% 的股权质押。提请报告使用者予以关注。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声

明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

达刚控股集团股份有限公司拟股权转让  
所涉及的众德环保科技有限公司的  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
正文

信资评报字（2022）第 040117 号

达刚控股集团股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，对贵公司拟实施股权转让而涉及的众德环保科技有限公司（以下简称：“众德环保”）的股东全部权益在 2022 年 9 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：达刚控股集团股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

证券代码：300103

注册地址：西安市高新区毕原三路 10 号

法定代表人：傅建平

注册资本：人民币 31,760.10 万元

统一社会信用代码：91610131735085973C

营业期限：2002-05-16 至无固定期限

经营范围：汽车改装车辆的生产、半挂车辆的生产、车载钢罐体的生产；公路机械设备、公路沥青材料（不含危险化学品）、软件的开发、研制、销售及技术咨询、服务；公路机械设备的维修，汽车改装车辆、半挂车辆、车载钢罐体的研发、销售（不含二手车）；公路机械设备的租赁；公路施工；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；公路工程施工总承包三级、公路路面工程专业承包三级、公路路基工程专业承包三级；环保及环境综合治理技术的研发、咨询服务；环保处理设备的研发与销售；生产性废旧金属、非生产性废旧金属、非金属再生资源（不含危险性废旧物品）的回收、利用与处置；机电产品、建筑材料、木材、木制品、金属产品、有色金属、化工产品（不含危险、监控、易制毒化学品）、农副产品的销售；货物与技术的进出口经营（国家限制、禁止和须经审批进出口的货物和技术除外）。（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）

## （二）被评估单位

### 1. 企业注册登记信息

企业名称：众德环保科技有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：湖南省永兴县经济开发区太和工业园

法定代表人：武新宇

注册资本：人民币 21,800.00 万元

实收资本：人民币 21,800.00 万元

统一社会信用代码：91431023588989875N

成立日期：2012 年 02 月 14 日

营业期限：2012 年 02 月 14 日至无固定期限

经营业务范围：环境治理业（包括：固体废物和危险废物的收集、贮

存、处置和利用，废弃资源综合回收利用，含重金属污水和废液的无害化处理及回收利用，污水处理及其再生利用)；节能环保工程服务；环境综合治理技术的研发、咨询和应用；环保建筑材料的研发、制造与销售；有色金属、贵金属、稀有金属、稀土金属的冶炼、加工与销售；冶金专业设备制造和销售；矿产品、焦炭、耐火材料、橡胶制品、废水处理设备销售；普通货物仓储、装罐、搬运服务；电力、热力生产与供应。(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)

## 2. 企业性质及历史沿革

众德环保成立于 2012 年 2 月 14 日(原名为永兴众德环保科技有限公司)，成立时注册资本 1,000 万元，成立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
王常芳	780.80	78.08%	780.80	78.08%
何泽泽	102.00	10.02%	102.00	10.02%
李齐春	20.00	2.00%	20.00	2.00%
何辉	82.20	8.20%	82.20	8.20%
刘三平	10.00	1.00%	10.00	1.00%
王来瑞	4.00	0.40%	4.00	0.40%
肖剑华	1.00	0.1%	1.00	0.1%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

2012 年 11 月 14 日，根据公司股东会决议，将公司注册资本从 1,000 万元人民币增至 21,800 万元，由全体股东于 2012 年 12 月 31 日之前按各股东原出资比例用现金缴清和资本公积转增，其中：货币出资总额为 7,065 万元，用资本公积转增总额为 14,735 万元。本次变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
王常芳	17,021.44	78.08%	17,021.44	78.08%
何泽泽	2,223.60	10.02%	2,223.60	10.02%
李齐春	436.00	2.00%	436.00	2.00%
何辉	1,791.96	8.20%	1,791.96	8.20%
刘三平	218.00	1.00%	218.00	1.00%
王来瑞	87.20	0.40%	87.20	0.40%
肖剑华	21.80	0.1%	21.80	0.1%
合计	21,800.00	100.00%	21,800.00	100.00%

2013 年 4 月，根据股东会决议和股权转让协议，同意股东王常芳、

何泽泽、李齐春、何辉、刘三平、王来瑞和肖剑华将其持有的众德环保全部股权以实缴金额转让给永兴众德投资有限公司。本次变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
永兴众德投资有限公司	21,800.00	100.00%	21,800.00	100.00%
合计	21,800.00	100.00%	21,800.00	100.00%

2016年7月，根据股东会决议和股权转让协议，同意永兴众德投资有限公司将其持有众德环保 19.612% 股权以实缴金额转让给永兴众成资产管理部（有限合伙）；将其持有众德环保 12.988% 股权以其实缴金额转让给永兴乐创技术服务部（有限合伙）；将其持有众德环保 9% 股权以实缴金额转让给杨平；将其持有众德环保 2% 股权以实缴金额转让给陈黄豪；将其持有众德环保 2% 股权以实缴金额转让给长沙星泉环境技术合伙企业（有限合伙）；将其持有众德环保 1.6% 股权以实缴金额转让给永兴太圆技术咨询服务部（有限合伙）。本次变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
永兴众德投资有限公司	11,510.4	52.80%	11,510.4	52.80%
永兴众成资产管理部（有限合伙）	4,275.416	19.612%	4,275.416	19.612%
永兴乐创技术服务部（有限合伙）	2,831.384	12.988%	2,831.384	12.988%
杨平	1,962.00	9.00%	1,962.00	9.00%
陈黄豪	436.00	2.00%	436.00	2.00%
长沙星泉环境技术合伙企业（有限合伙）	436.00	2.00%	436.00	2.00%
永兴太圆技术咨询服务部（有限合伙）	348.80	1.60%	348.80	1.60%
合计	21,800.00	100.00%	21,800.00	100.00%

2018年4月，根据股东会决议和股权转让协议，永兴众德投资有限公司、永兴众成资产管理部（有限合伙）、永兴乐创技术服务部（有限合伙）、长沙星泉环境技术合伙企业（有限合伙）、永兴太圆技术咨询服务部（有限合伙）、杨平、陈黄豪将其各自持有众德环保的 26.93%、10%、6.62%、1.02%、0.82%、5.10% 和 1.51% 股权转让给宁波梅山保税港区锦

胜升城投资合伙企业（有限合伙）。本次变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
宁波梅山保税港区锦胜升城投资合伙企业（有限合伙）	11,336.00	52.00%	11,336.00	52.00%
永兴众德投资有限公司	5,639.66	25.87%	5,639.66	25.87%
永兴众成资产管理部（有限合伙）	2,095.42	9.612%	2,095.42	9.612%
永兴乐创技术服务部（有限合伙）	1,388.22	6.368%	1,388.22	6.368%
杨平	850.00	3.90%	850.00	3.90%
陈黄豪	106.82	0.49%	106.82	0.49%
长沙星泉环境技术合伙企业（有限合伙）	213.64	0.98%	213.64	0.98%
永兴太圆技术咨询服务部（有限合伙）	170.04	0.78%	170.04	0.78%
合计	21,800.00	100.00%	21,800.00	100.00%

2018年8月，永兴众德环保科技有限公司更名为众德环保科技有限公司。

2019年4月，根据股东会决议和股权转让协议，西安达刚路面机械股份有限公司采用现金购买的方式，以每1元注册资本对价5.1164元人民币的价格收购宁波梅山保税港区锦胜升城投资合伙企业（有限合伙）所持有的众德环保52%的股权。本次变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
西安达刚路面机械股份有限公司	11,336.00	52.00%	11,336.00	52.00%
永兴众德投资有限公司	5,639.66	25.87%	5,639.66	25.87%
永兴众成资产管理部（有限合伙）	2,095.42	9.612%	2,095.42	9.612%
永兴乐创技术服务部（有限合伙）	1,388.22	6.368%	1,388.22	6.368%
杨平	850.00	3.90%	850.00	3.90%
陈黄豪	106.82	0.49%	106.82	0.49%
长沙星泉环境技术合伙企业（有限合伙）	213.64	0.98%	213.64	0.98%
永兴太圆技术咨询服务部（有限合伙）	170.04	0.78%	170.04	0.78%
合计	21,800.00	100.00%	21,800.00	100.00%

2019年9月，股东西安达刚路面机械股份有限公司更名为达刚控股

集团股份有限公司。

截止评估基准日，众德环保股权比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
达刚控股集团股份有限公司	11,336.00	52.00%	11,336.00	52.00%
永兴众德投资有限公司	5,639.66	25.87%	5,639.66	25.87%
永兴众成资产管理部（有限合伙）	2,095.42	9.612%	2,095.42	9.612%
永兴乐创技术服务部（有限合伙）	1,388.22	6.368%	1,388.22	6.368%
杨平	850.00	3.90%	850.00	3.90%
陈黄豪	106.82	0.49%	106.82	0.49%
长沙星泉环境技术合伙企业（有限合伙）	213.64	0.98%	213.64	0.98%
永兴太圆技术咨询服务部（有限合伙）	170.04	0.78%	170.04	0.78%
合计	21,800.00	100.00%	21,800.00	100.00%

### 3. 资产、负债结构和经营状况

众德环保近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	87,222.95	105,461.65	85,415.86	75,658.89
负债	42,127.47	56,735.88	31,715.16	27,783.74
净资产	45,095.48	48,725.77	53,700.71	47,875.15

众德环保近三年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	125,473.52	100,347.34	75,713.19	16,717.08
减：营业成本	105,073.65	89,575.44	66,516.56	16,064.90
税金及附加	512.15	99.34	123.42	370.02
销售费用	133.89	63.30	34.12	12.08
管理费用	2,242.38	1,485.44	1,088.79	1,978.04
研发费用	4,149.76	1,967.22	2,237.77	629.47
财务费用	1,320.48	1,282.71	1,212.48	650.77
加：其他收益	1,537.46	1,055.16	1,097.48	57.79
投资收益	62.01	0.10	134.04	-
资产减值损失	-	-2,625.16	881.61	-3,756.24
信用减值损失	-51.54	-122.77	-19.86	159.13
公允价值变动收益	166.97	-22.82	-66.56	-56.94
资产处置收益	-	-	0.41	-
二、营业利润	13,756.1	4,158.40	6,527.17	-6,584.47

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
加：营业外收入	2.66	0.47	44.68	131.16
减：营业外支出	0.91	153.35	945.03	275.99
三、利润总额	13,757.84	4,005.52	5,626.82	-6,729.30
减：所得税费	1,528.52	395.52	719.69	-907.37
四、净利润	12,229.32	3,610.00	4,907.14	-5,821.93

注：上述 2019 年财务数据摘自企业审定报表；2020 年财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：天职业字[2021]29064 号）审计报告；2021 年财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：上会师报字[2022]第 6801 号）审计报告，2022 年 1-9 月财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### 4. 企业经营场所情况介绍

众德环保经营场所位于湖南省永兴县经济开发区太和工业园，系企业自建房。

#### 5. 企业业务概况

##### （1）主营业务概述

众德环保的主营业务是从含有色金属的冶炼废渣或矿山尾渣等物料中，根据原材料成分选择不同的工艺，通过火法、电化学法等方式，综合回收物料中的铋、铅、银、金等多种稀贵金属并进行销售。

##### （2）盈利模式概述

###### ①采购模式

众德环保生产所需的主要原材料为含有铋、铅、银、金等多种有色金属成分的冶炼废渣和物料，具体包括粗铅、烟尘灰和熔炼渣等。对于重要原材料的采购，由生产部门制定生产计划，供销部门根据生产计划制定采购计划，并组织实施采购。在原材料采购过程中，供销部门根据生产进度分批次采购。采购前，供销部门对原材料取样，交第三方检测机构化验原料成分；之后由供销部门根据原料成分考量本批次原料是否具有综合回收价值，以及在技术上是否可行，并做经济成本效益测算；供销部门根据化验及经济成本测算分析结果，参考上海有色金属网金属现货报价，与供应商开展商务谈判，最终确定原材料价格和交易方式；随后，供销部门组织

与供应商签订合同，供应商按约定方式供货，质检部门组织验货，并对原材料进行取样，确定其真实金属含量（双方如有异议，交第三方进行仲裁），经双方最终确认后入库。

### ② 生产模式

众德环保的生产主要由生产基地中的熔炼分厂和综合分厂开展。熔炼分厂下设配料车间、制氧车间、制酸车间、熔炼车间和污酸处理车间，综合分厂下设预处理车间、电解车间、反射炉车间、真空蒸馏车间和铋精炼车间；生产基地还下设中控室、检测中心、原料仓库等生产辅助部门。众德环保根据原材料成分选择不同的处理方式，通过火法和电化学法等方式多次分离回收原料中所含的大部分金属成分。为控制产品质量，众德环保将原材料质量检测、半成品质量检测、成品质量检测贯穿于生产过程始终。原材料投入生产前，质检部化验原材料金属成分；生产过程中，半成品进入下一生产环节前，质检部对半成品进行取样化验，保证进入下一环节的半成品质量达标；生产环节结束后，质检部对成品进行检测，经检验合格后入库。

### ③ 销售模式

众德环保的供销部门负责产品销售工作。目前，产品主要在国内销售，且具有长期合作关系的老客户占有较大比例。具体销售流程为：销售人员与客户谈判并签订销售合同，客户按合同约定支付预付款，供销部填写发货通知单，质检部安排产品出库、填写物资放行单，客户化验产品成分后收货，并对结算单据进行确认，财务人员根据结算单及开票申请单开具发票。

### ④ 定价及结算方式

众德环保主要产品是各类金属锭，均为标准化产品，具有公开市场报价。其产品销售价格一般参考上海有色金属网公布的当日金属现货价格确定。在当日标准产品价格基础上有所浮动，最终与客户协商确定。

对于大多数客户，众德环保在销售中采用全额付款，先款后货的结算模式。对于极少数信用程度较好的长期客户，众德环保允许客户预付一定比例的货款，待收货后再支付尾款。

### ⑤ 盈利模式

众德环保主要通过控制原材料采购成本及改进生产工艺提高盈利水平。其在与供应商签订合同时，一般根据所采购原材料中各金属的含量及富集回收的难度，合理确定采购价格，并通过先进的生产工艺，提升产品中的金属回收率，降低生产成本，确保合理利润水平。

## 6. 会计政策和主要税率

众德环保执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率 (%)	计税基础	备 注
企业所得税	15	应纳税所得额	优惠
增值税	13	应纳税增值额	
城市维护建设税	5	应纳流转税额	
教育费附加	3	应纳流转税额	
地方教育费附加	2	应纳流转税额	

注：①2020年9月11日，众德环保收到湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、湖南省国家税务局及湖南省地方税务局联合下发的《高新技术企业证书》，有效期三年，本年度企业所得税减按15.00%计征。

②根据财政部、国家税务总局《关于执行资源综合利用企业所得税优惠目录有关问题的通知》（财税[2018]47号），众德环保综合利用废旧电池、电子电器产品生产金属（包括稀贵金属）、非金属取得的收入，减按90%计入收入总额。

③根据财政部、国家税务总局《关于黄金税收政策问题的通知》（财税[2012]142号），众德环保生产和销售黄金免征增值税。

④根据财政部、国家税务总局（财税[2011]115号《关于调整完善资源综合利用产品及劳务增值税政策的调整》，自2011年11月21日起，对众德环保以烟尘灰、湿法泥、熔炼渣等为原料生产的金、银、钯、铑、铜、铅、汞、锡、铋、碲、铟、铂族金属的销售实行增值税“征七返三”政策。

⑤该公司税务机关隶属于国家税务总局永兴县税务局。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人持有被评估单位的52%的股权。

#### （四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

本次评估目的是为满足达刚控股集团股份有限公司股权转让的需要，对众德环保科技有限公司股东全部权益价值进行估算，本次评估即为上述经济行为提供参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为众德环保的股东全部权益价值。评估范围为众德环保的全部资产和负债。根据众德环保在 2022 年 9 月 30 日的资产负债表，总资产账面值为 75,658.89 万元，负债账面值为 27,783.74 万元，净资产账面值为 47,875.15 万元。具体为：

#### 1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额
货币资金	2,278,388.71
应收账款净额	9,766,923.18
预付款项净额	12,183,528.04
其他应收款净额	1,958,084.77
存货净额	364,509,894.26

项目	账面金额
<b>流动资产合计</b>	<b>390,696,818.96</b>
固定资产净额	168,093,989.89
在建工程净额	81,137,052.05
无形资产净额	35,960,616.38
递延所得税资产	17,683,870.65
其他非流动资产	63,016,492.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>365,892,021.59</b>
<b>资产总额</b>	<b>756,588,840.55</b>
交易性金融负债	6,264,101.77
应付账款	11,115,025.69
合同负债	15,267,414.20
应付职工薪酬	527,975.55
应交税费	6,954,891.61
其他应付款	219,365,328.45
其他流动负债	1,984,763.84
<b>流动负债合计</b>	<b>261,479,501.11</b>
递延收益	4,406,250.00
递延所得税负债	11,951,690.25
<b>非流动负债合计</b>	<b>16,357,940.25</b>
<b>负债合计</b>	<b>277,837,441.36</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>478,751,399.19</b>
<b>负债及所有者权益总额</b>	<b>756,588,840.55</b>

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，且述财务数据摘自企业已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表。

## 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

### （1）商标

序号	商标	注册号	注册人	注册公告日期	国际分类	状态
1		23831516	众德环保	2018-04-21	1类 化学原料	已注册
2		23831441	众德环保	2018-04-14	6类 金属材料	已注册

3		17644134	众德环保	2016-09-28	6类 金属材料	已注册
---	---	----------	------	------------	---------	-----

## (2) 专利

序号	专利类型	申请号专利号	专利名称	申请日	授权公告日	专利权人
1	发明	2020102109894	一种磁力搅拌式熔炼炉	2020-03-24	2022-02-22	众德环保
2	发明	2019111717063	一种低排放的富氧侧吹熔炼炉	2019-11-26	2021-12-17	众德环保
3	发明	ZL201911171708.2	一种固体废物处理用粉碎装置	2019-11-26	2021-03-30	众德环保
4	实用新型	2020200319569	一种熔炼炉上料装置	2020-01-08	2020-09-04	众德环保
5	实用新型	ZL201920012622.4	一种精铋自动化浇铸设备	2019-01-04	2020-01-14	众德环保
6	实用新型	ZL201920008154.3	一种高效还原电弧炉	2019-01-03	2020-01-14	众德环保
7	实用新型	ZL201920012638.5	一种新型电热分银炉	2019-01-04	2019-10-22	众德环保
8	实用新型	ZL201920012652.5	一种真空蒸馏炉装置	2019-01-04	2019-10-22	众德环保
9	实用新型	ZL201920007589.6	一种反射跑锑一体化炉	2019-01-03	2019-10-22	众德环保
10	实用新型	ZL201920012659.7	一种清洁能源反射炉装置	2019-01-04	2020-01-14	众德环保
11	实用新型	ZL201620869434.X	用于真空冶炼炉的蒸发盘及其蒸发盘组	2016-08-12	2017-05-24	众德环保
12	实用新型	ZL201620879794.8	连续式真空蒸馏用的熔炉	2016-08-15	2017-03-15	众德环保

	型					
13	实用新型	ZL201620879795.2	连续式真空蒸馏用的保温熔炉	2016-08-15	2017-03-15	众德环保
14	实用新型	ZL201620879800.X	真空蒸馏冶金分离炉的冷凝装置	2016-08-15	2017-03-15	众德环保
15	实用新型	ZL201620879806.7	冶金用的连续式真空蒸馏炉	2016-08-15	2017-03-15	众德环保
16	实用新型	ZL201620880116.3	真空冶炼炉石墨发热电极连接装置	2016-08-15	2017-04-19	众德环保

### 3. 评估范围中的主要资产情况

#### (1) 存货

存货系原材料、产成品、在产品和发出商品，账面原值 396,473,477.03 元，计提存货跌价准备 31,963,582.77 元，存货账面净额 364,509,894.26 元，其中，原材料账面值 831,929.96 元，系烟煤、硫酸、黄丹等生产用材料；产成品账面值 2,228,638.54 元，系铅锭和锡渣；在产品账面值 383,849,913.49 元，系小山塘淤泥混合料、相融性烟灰、自产待用炉结等生产中的产品；发出商品账面值 9,562,995.04 元，系碲化铜。

#### (2) 固定资产—建筑类

委估的建筑物类资产为企业自建的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，固定资产—建筑物类账面原值 151,794,418.77 元，计提减值准备 886,248.97 元，账面净值 98,423,253.29 元。其中，固定资产—房屋建筑物账面原值 119,872,201.90 元，账面净值 77,907,880.75 元，共有明细 53 项；固定资产—构筑物及其他辅助设施账面原值 31,922,216.87 元，账面净值 20,515,372.54 元，共有明细 62 项。

53 项房屋建筑物权利状况如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	湘(2021)永兴县不动产权第0005761号	硫酸干吸厂房	混合	2014/6/1	158.53	150,120.63	89,434.62
2	湘(2021)永兴县不动产权第0005782号	硫酸高压配电房	混合	2014/6/1	70.92	70,941.35	42,263.03
3	湘(2021)永兴县不动产权第0005768号	亚通生产办公楼	混合	2014/6/1	353.68	932,202.14	505,825.80
4	湘(2021)永兴县不动产权第0005769号	硫酸水泵房	混合	2014/6/1	145.30	116,925.65	69,658.10
5	湘(2021)永兴县不动产权第0005779号	蒸发车间	混合	2014/6/1	187.51	537,433.22	320,175.74
6	湘(2021)永兴县不动产权第0005774号	二氧化硫机房	混合	2014/6/1	100.86	126,727.98	75,498.45
7	湘(2021)永兴县不动产权第0005778号	硫酸尾气脱硫房	混合	2014/6/1	81.62	1,387,762.76	826,759.46
8	湘(2021)永兴县不动产权第0005776号	亚通收尘室	混合	2013/5/1	142.36	247,827.14	182,796.37
9	湘(2021)永兴县不动产权第0005762号	电除尘室	混合	2014/6/1	403.87	327,063.94	194,848.45
10	湘(2021)永兴县不动产权第0005764号	熔炼空压机和杂物房	混合	2014/6/1	129.05	222,298.61	132,434.33
11	湘(2021)永兴县不动产权第0005763号	亚通6号厂房	混合	2014/6/1	1,993.88	3,794,201.77	2,399,546.00
12	湘(2021)永兴县不动产权第0005780号	硫酸净化厂房	混合	2014/6/1	1,025.15	1,068,053.09	636,292.31
13	湘(2021)永兴县不动产权第0005775号	众德钢车间	混合	2014/6/1	1,218.73	3,352,978.81	2,295,364.70
14	湘(2021)永兴县不动产权第0005777号	湿法车间	钢混	2016/4/1	1,009.56		
15	湘(2021)永兴县不动产权第0005772号	熔炼车间	钢混	2014/6/1	2,513.40	3,265,305.13	1,945,305.46
16	湘(2021)永兴县不动产权第0005773号	硫酸低压配电控制房	混合	2014/6/1	204.59	188,107.68	112,064.79
17	湘(2021)永兴县不动产权第0005831号	亚通3号厂房	钢结构	2013/5/1	3,561.30	4,140,736.43	2,247,039.31
18	湘(2021)永兴县不动产权第0005771号	亚通3号厂房	混合	2013/5/1	1,415.94		
19	湘(2021)永兴县不动产权第0005757号	亚通4号厂房	钢结构	2013/5/1	3,622.59	7,215,779.75	4,269,188.83
20	湘(2021)永兴县	亚通4号厂房	钢混	2013/5/1	1,415.94		

	不动产权第0005830号						
21	湘(2021)永兴县不动产权第0005832号	亚通5号厂房	钢结构	2013/5/1	3,404.65	7,234,480.97	4,277,004.91
22	湘(2021)永兴县不动产权第0005770号	亚通宿舍楼	混合	2013/5/1	1,706.96	3,286,335.61	1,783,385.09
23	湘(2021)永兴县不动产权第0005833号	亚通5号厂房	钢混	2014/6/1	1,428.08	75,854.78	45,190.52
24	湘(2021)永兴县不动产权第0008079号	变电站综合楼	混合	2014/6/1	667.53	999,485.35	595,443.58
25	湘(2021)永兴县不动产权第0005754号	空分水泵和充瓶房	钢混	2014/6/1	289.64	382,691.76	227,988.42
26	湘(2021)永兴县不动产权第0005781号	空分厂房	混合	2014/6/1	733.02	1,861,846.96	1,109,195.50
27	湘(2021)永兴县不动产权第0005837号	电解车间	混合	2016/4/1	7,013.81	11,668,165.78	8,412,631.56
28	湘(2021)永兴县不动产权第0005765号	亚通办公楼	混合	2013/5/1	2,882.64	6,739,514.24	3,658,048.35
29	湘(2021)永兴县不动产权第0005758号	亚通2号厂房	钢混	2013/5/1	3,967.78	3,614,798.97	1,961,630.81
30	湘(2021)永兴县不动产权第0005838号	亚通1号厂房	混合	2013/5/1	1,543.46	4,916,706.75	2,668,133.15
31	湘(2021)永兴县不动产权第0005844号	亚通1号厂房	钢结构	2013/5/1	3,099.15		
32	湘(2021)永兴县不动产权第0005842号	亚通变电房	混合	2013/5/1	28.59	34,248.96	18,585.76
33	湘(2021)永兴县不动产权第0005841号	亚通门卫室、车库	混合	2014/6/1	132.85	44,467.70	26,491.28
34	湘(2021)永兴县不动产权第0005842号	亚通化验楼	混合	2013/5/1	499.92	654,043.91	354,927.75
35	湘(2021)永兴县不动产权第0005836号	亚通配电房	混合	2013/5/1	50.27	48,176.15	26,143.51
36	湘(2021)永兴县不动产权第0005826号	亚通车库、锅炉房	混合	2013/5/1	211.02	149,571.69	81,167.69
37	湘(2021)永兴县不动产权第0005828号	亚通1号贵金属车间	钢混	2013/5/1	1,504.25	3,530,928.94	1,916,117.42
38	湘(2021)永兴县不动产权第0005835号	众德2号贵金属车间	钢混	2013/5/1	1,109.06		
39	湘(2021)永兴县不动产权第0005765号	众德门卫室	混合	2014/6/1	32.87	46,704.71	27,824.42
40	湘(2021)永兴县	众德6号厂房	混合	2014/6/1	1,098.80	1,777,737.13	1,059,087.22

	不动产权第0005839号						
41	湘(2021)永兴县不动产权第0005829号	众德二号贵金属车间	混合	2014/6/1	647.61	2,430,998.48	1,448,267.06
42	湘(2021)永兴县不动产权第0005765号	亚通1号贵金属车间办公楼	混合	2013/5/1	257.94	851,076.76	461,851.00
43	湘(2021)永兴县不动产权第0005827号	众德5号厂房	混合	2014/6/1	1,547.15	1,123,266.14	756,296.84
44	湘(2021)永兴县不动产权第0005759号	众德4号厂房	混合	2014/6/1	1,616.67	2,929,178.69	1,841,570.00
45	湘(2021)永兴县不动产权第0005760号	众德3号厂房	混合	2014/6/1	4,528.31	4,650,643.30	2,770,620.43
46	湘(2021)永兴县不动产权第0005755号	众德2号厂房	混合	2014/6/1	1,127.17	1,905,894.55	1,135,436.95
47	湘(2021)永兴县不动产权第0005766号	众德1号厂房	混合	2014/6/1	706.31	1,597,540.21	951,734.50
48	湘(2021)永兴县不动产权第0005756号	众德宿舍楼	混合	2014/6/1	4,316.49	6,676,286.83	3,977,398.33
49	湘(2021)永兴县不动产权第0005767号	众德二号贵金属车间	混合	2014/6/1	3,372.99	3,190,698.84	2,262,542.04
50		污水处理站	框架	2018/3/31	350.00	2,547,136.45	1,798,764.37
51		天然气站	砖混	2018/3/31	281.00	806,547.80	569,576.88
52		新危废仓库	框架	2020/12/31	18,600.00	15,333,490.62	14,018,643.87
53		天然气站	砖混	2018/12/31	280.00	1,619,216.79	1,321,685.79

### (3) 固定资产—设备类

固定资产—设备类账面原值 227,864,824.70 元，计提减值准备 11,133,096.34 元，账面净值 81,690,081.91 元，其中，机器设备账面原值 223,832,709.60 元，账面净值 80,722,384.68 元，共计 305 项，主要系反射炉篆体炉等生产设备；车辆账面原值 536,351.50 元，账面净值 35,775.94 元，共计 3 项，主要系货车等运输工具；电子设备账面原值 3,495,763.60 元，账面净值 931,921.29 元，共计 563 项，主要系电脑、打印机、办公椅等办公设备。

### (4) 在建工程—土建工程

在建工程—土建工程共有明细 6 项，账面值 62,462,322.84 元，为企业在建的各类厂房及生产车间的账面价值。

### (5) 在建工程—设备安装

在建工程—设备安装工程共有明细 4 项，账面值 18,674,729.21 元，为企业在建的各项设备的账面价值。

#### (6) 无形资产—土地使用权

土地使用权原始入账金额 44,460,837.50 元，账面值 35,960,616.38 元，共计两块土地，系位于永兴县太和镇和工业园的工业地块，产证分别为湘（2018）永兴县不动产权第 0006636 号、湘（2018）永兴县不动产权第 0002351 号。

#### 4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020 年审计报告（文号：天职业字[2021]29064 号）；上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年审计报告（文号：上会师报字（2022）第 6801 号）。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，众德环保承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

### (二) 影响企业经营的宏观、区域经济因素

#### 1、宏观因素

根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，全年国内生产总值 1,143,670 亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。其中，第一产业增加值 83,086 亿元，比上年增长 7.1%；第二产业增加值 450,904 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 609,680 亿元，增长 8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.3%，第二产业增加值比重为 39.4%，第三产业增加值比重为 53.3%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长 5.3 个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长 1.1 个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长 1.7 个百分点。全年人均国内生产总值 80976 元，比上年增长 8.0%。国

民总收入 1133518 亿元，比上年增长 7.9%。全员劳动生产率为 146380 元/人，比上年提高 8.7%。

图1 2017-2021年国内生产总值及其增长速度



图2 2017-2021年三次产业增加值占国内生产总值比重





## 2、企业所在行业分析

2021年是“十四五”开局之年，也是我国实施碳达峰、碳中和战略的第一年。随着国家“十四五”发展目标及相关政策标准的相继出台，“无废城市”试点建设工作持续推进，“大宗固体废弃物综合利用示范”有序开展，“生活垃圾分类处理”、“塑料污染治理”等工作扎实推进，固体废物处理利用行业和市场得到进一步规范化发展，固体废物减量化和循环利用水平得到进一步提高。

### (1) 行业政策

工业固体废物污染防治关乎生态环境质量，国家相关部门出台了一系列政策。2021年固废行业政策主要围绕垃圾分类、循环经济、无废城市、低碳绿色等关键词。

2021年中国工业固废行业相关政策		
发布时间	政策名称	主要内容
2021年3月	《关于“十四五”大宗固体废弃物综合利用的指导意见》	到2025年，煤矸石、粉煤灰、尾矿（共生伴生矿）、冶炼渣、工业副产石膏、建筑垃圾、农作物秸秆等大宗固废的综合利用能力显著提升，利用规模不断扩大，新增大宗固废综合利用率达到60%，存量大宗固废有序减少。大宗固废综合利用水平不断提高，综合利用产业体系不断完善；
2021年5月	《强化危险废物监管和利用处置能力改革实施方案》	到2025年底建立健全源头严防、过程严管、后果严惩的危险废物监管体系。到2022年底，危险废物监管体制机制进一步完善，建立安全监管与环境监管联动机制；危险废物非法转移倾倒案件高发态势得到有效遏制。到2025年底，建立健全源头严防、过程严管、后果严惩的危险废物监管体系。危险废物利用处置能力充分保障，技术和运营水平进一步提升。
2021年6月	《关于开展大宗固体废弃物综合利用示范的通知》	目标到2025年，建设50个大宗固废综合利用示范基地，示范基地大宗固体废物固废综合利用率达到75%以上，对区域降碳支撑能力显著增强；培育50家综合利用骨干企业，实施示范引领行动，形成较强的创新引领、产业带动和降碳示范效应。
2021年7月	《“十四五”循环经济发展规划》	大力发展循环经济，推进资源节约集约循环利用，对保障国家资源安全，推动实现碳达峰、碳中和。
2021年12月	《“十四五”时期“无废城市”建设工作方案》	推动100个左右地级及以上城市开展“无废城市”建设，到2025年，“无废城市”固体废物产生强度较快下降，综合利用水平显著提升，无害化处置能力有效保障，减污降碳协同增效作用充分发挥，基本实现固体废物管理信息“一张网”，“无废”理念得到广泛认同，固体废物治理体系和治理能力得到明显提升。

制图：中商情报网(www.askci.com)

## (2) 行业发展

### ① 固体废物行业规模进一步扩大

固体废物处理利用行业企业营业收入和规模进一步提高。据《中国环保产业发展状况报告(2021)》数据显示,2020年列入统计企业达15,556家,其中,分布在固体废物处理处置与资源化领域的企业有2,313个,占比达14.87%,从业人数达到829,701人;该领域内营业收入及环保业务营业收入均位列第一,较2019年分别同比增长了11.6%、10%。从企业规模来看,在列入统计的大、中型企业中,除水污染防治企业外,固体废物处理处置与资源化企业占有的比例均最大,大、中型企业占比分别为32.5%、24.5%。此外,在2020年成功完成A股上市的21家环保企业中,有8家属于固体废物领域,占比38.10%。

### ② 固体废物综合利用是实现“双碳”目标的重要抓手

2020年9月20日,习近平总书记在第七十五届联合国大会上做出“2030碳达峰、2060碳中和”的郑重承诺,党中央将碳达峰、碳中和纳入生态文明建设整体布局。固体废物污染防治是生态文明建设的重要内容,一面连着减污,一面连着降碳。国内外实践表明,加强固体废物管理对降碳也有明显作用。巴塞尔公约亚太区域中心对全球45个国家和地区的固体废物管理碳减排潜力相关数据的分析显示,通过提升城市、工业、农业和建筑等4类固体废物的全过程管理水平,可以实现相应国家碳减排的13.7%~45.2%(平均27.6%)。聚焦2030年前碳达峰目标,2021年《2030年前碳达峰行动方案》提出重点实施“循环经济助力降碳行动”,抓住资源利用这个源头,大力发展循环经济,全面提高资源利用效率,充分发挥减少资源消耗和降碳的协同作用。固体废物量大面广、利用前景广阔,是资源综合利用的核心领域,推进固体废物综合利用是实现“双碳”目标的重要抓手。

### ③ 大宗工业固体废物综合利用取得较大进展

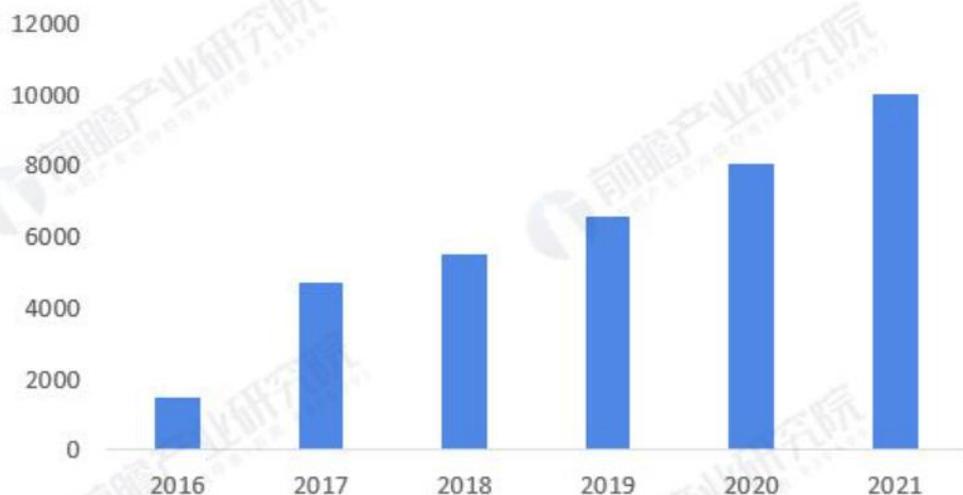
目前我国工业固体废物特别是大宗工业固体废物领域，综合利用工作已取得较大进展，综合利用产品日益丰富。“十三五”期间，累计综合利用各类大宗工业固体废物约130亿吨，减少占用土地超过100万亩，提供了大量资源综合利用产品，促进了煤炭、化工、电力、钢铁、建材等行业高质量发展，资源环境和经济效益显著，对缓解我国部分原材料紧缺、改善生态环境质量发挥了重要作用。

2021年，国家发展改革委推动开展大宗固体废弃物综合利用示范，并对各地组织创建的40家大宗工业固体废物综合利用示范基地和60家骨干企业名单进行网上公示。

#### ④相关企业营收规模合计破万亿

根据中国环境保护产业协会数据，2016-2021年我国固体废物处理处置与资源化企业营业收入规模呈现出逐年上升趋势，且增幅较大。其中2016年相关企业营收规模为1,476.3亿元，到2020年已经增长至8,054.7亿元。由于我国大力推进固废处理产业发展，前瞻预估2021年我国固体废物处理处置与资源化企业营业收入规模保持增长，将突破万亿元大关。

图表5：2016-2021年我国固体废物处理处置与资源化企业营业收入(单位：亿元)



资料来源：中国环境保护产业协会 前瞻产业研究院

@前瞻经济学人APP

注：中国环境保护产业协会暂未公布 2021 年数据，前瞻结合市场情况预估 2021 年数据。

#### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目资产评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期 3.65%

五年期及以上 4.30%

#### 六、评估依据

### （一）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》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
6. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
7. 其他有关法规和规定。

### （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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
17. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
19. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
20. 《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）；
21. 《监管规则适用指引——评估类第1号》；
22. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大重组评估报告披露》（中评协[2015]67号）；
23. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### （三）权属依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 土地出让合同
4. 房屋所有权证和土地使用权证；
5. 主要原材料、重大设备订货合同或购置发票；
6. 车辆行驶证；
7. 其他产权证明资料。

### （四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 建设工程造价管理站公布的价格信息；
4. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
5. 《中国汽车网》信息；
6. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
7. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
8. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
9. 上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
10. 公司提供的部分合同、协议等；
11. 公司提供的未来盈利预测资料；
12. 评估人员现场勘察记录；
13. 同花顺资讯；
14. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价

值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

## （二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说

明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

#### ◆ 成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

##### （一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等。

### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

### 2. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，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，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；被评估单位计提的坏账准备评估值按清查核实后的账面值评估。

### 3. 存货的评估

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。委估存货系原材料、库存商品、在产品和发出商品，具体评估方法如下：

#### （1）原材料的评估

本次评估的原材料主要为用于企业日常生产经营用的原材料，均为正常使用的原材料。对于正常使用的原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出各项原材料的评估值。

#### （2）产成品的评估

根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

一般销售产品的评估值=不含税出厂销售价-销售费用-全部税金-适当税后净利润=不含税出厂销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-(销售利润率×所得税率)-销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率]×数量

### (3) 发出商品的评估

根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去全部税金确定评估值。

一般销售产品的评估值=不含税出厂销售价-全部税金=不含税出厂销售单价×(1-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率)×数量

### (4) 在产品的评估

委估在产品账面成本为制作过程中发生的费用，主要为材料、人工费及制造费用等，参照产成品的评估方法结合产品的完工程度确定评估值。

评估值=销售价格×[(1-平均销售费用率-平均税金及附加率-平均销售利润率×所得税率-平均销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率)]×完工进度

## (二) 建筑类的评估

本次评估所涉及的房屋建筑物主要为众德环保自建的用于生产、仓储及办公等用房，依据资产用途、当地房地产市场的特点和评估人员收集的资料，对该类房屋建筑物的评估采用重置成本法。

成本法，是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用之和。

①根据委估对象的特点和评估人员收集到的资料，采用类比法，根据评估实例的建筑安装造价指标，经修正后加计有关专业费用、管理费用和资金成本，确定重置单价，乘以建筑面积确定重置全价。

②对于单位价值小、结构简单及运用其他方法有困难的建筑物，采用价格指数调整法，即根据房屋建筑物的账面成本，运用建筑工程造价指数或其他相关价格指数推算出建筑物重置成本的方法，确定重置价值。

### （2）建筑面积的确定

①建筑面积根据房屋权证的记载确定。

②如未办理房屋权证则依据资产占有方申报并经评估人员现场核实的建筑面积确定。

### （3）成新率的确定

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。其中：对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物或构筑物采用年限法成新率。

#### ①年限法成新率

计算公式：

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

已使用年限：根据房屋建造日期，计算得出已使用年限。

规定使用年限：按有关部门关于建筑物规定经济使用年限标准，确定经济使用年限。

#### ②打分法成新率

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

#### ③综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，一般年限法权数取 0.4，打分法权数取 0.6。则综合成新率公式为：

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{打分法成新率} \times 0.6)$$

#### (4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (三) 机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备（含电子设备、车辆等）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

$$\text{评估公式如下：评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### 1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

#### 境内采购设备重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{其他合理费用} - \text{增值税额}$$

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值稅額=重置現價÷1.13×13%+(運雜費+安裝調試費)÷1.09×9%+其他合理費用÷1.06×6%

車輛重置全價計算公式如下：

車輛重置全價=車輛現價+車輛購置稅+其它費用-增值稅額

車輛購置稅=車輛現價÷1.13×10%

車輛的增值稅額=車輛現價÷1.13×13%

車輛的其他費用主要包括驗車費、拍照費、固封費、拓鋼印費等。

## 2、綜合成新率的確定

(1) 對重大設備綜合成新率的確定：在年限法成新率的基礎上，再結合各類因素進行調整，最終合理確定設備的綜合成新率。計算公式：

綜合成新率=年限法成新率×調整系數 K，其中：

年限法成新率=(經濟使用年數-已使用年數)÷經濟使用年數×100%

調整系數 K = K<sub>1</sub> × K<sub>2</sub> × K<sub>3</sub> × K<sub>4</sub> × K<sub>5</sub> 等，即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量  $K_1$ 、设备的运行状态和故障率  $K_2$ 、设备的利用率  $K_3$ 、设备的维护保养（包括大修理等）情况  $K_4$ 、设备的环境状况  $K_5$  等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

### （2）一般设备综合成新率直接采用年限法确定

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

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

### （3）车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

其中：理论成新率 =  $(1-d)^n$ ，调整系数  $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ 。

故：综合成新率 =  $(1-d)^n \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$  = 车辆使用首年后的成新率      $N$  = 车辆经济耐用年限

$1/N$  = 车辆平均年损耗率

$n$  = 车辆实际已使用年限

$K_1$  = 车辆原始制造质量  
(数)

$K_2$  = 车辆利用率 (参考行驶里程

$K_3$  = 车辆维护保养情况

$K_4$  = 车辆运行状态

$K_5$  = 车辆停放环境状况

#### (四) 在建工程的评估

在建工程通常均以合同为基础,付款进度与完工进度往往有很大的差异,特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后,建设方付清款项,获得合同规定的标的。因此,在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则,不论形象进度如何,付款进度如何,在建工程的余款都将由受让方支付,同时,受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值(出让方已付)的评估值加上未付的余款。建设中的在建工程的评估与形象进度、付款进度都没有关系。

我们分析了本项评估所涉及的在建工程合同,未发现存在明显的有利或不利于受让人的合同约定,因此我们以该在建工程的账面值加上适当的合理费用作为其评估值。

#### (五) 无形资产—土地使用权的评估

委估土地同类地产市场发达,有充足的具有替代性的土地交易实例的地区,故采用市场比较法。

市场比较法是指根据替代原理,选择与估价对象属于同一供需圈,条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较,并对比较实例进行修正,从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较,将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较,得到修正系数,并将各比较实例价格修正为符合评估对

象条件的土地价格。

计算公式为：土地使用权价值=交易实例地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### （六）无形资产—其他无形资产的评估

企业申报账外无形资产评估范围为商标和专利。由于委估无形资产的研发投入、广告宣传投入与其经济效益的对应关系很弱，所以很难体现出其实际价值，而市场上又很少有类似无形资产的交易行为，或者说即使有，也很难得到详实的真实数据，故不适用成本法和市场法。而委估无形资产预期收益可以量化，其经济寿命及风险也是可以预测的，故对该无形资产采用收益法进行评估。

收益法计算公式如下：

$P$ =未来收益期内各期收益的现值之和

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

其中： $P$ —评估值（折现值）

$r$ —所选取的折现率

$n$ —收益年期

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：①收益期限  $n$ ；②逐年预期收益  $F_i$ ；③折现率  $r$ 。

委估无形资产预期收益  $F_i$  计算公式如下：

$F_i$  =委估无形资产应用产品预期净利润×委估无形资产净利润分成率

#### （七）递延税款的评估

递延所得税，简称递延税款，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种

时间性差异造成的资产（或负债），应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规，处理相关的所得税事项。

#### （八）其他非流动资产

委估其他非流动资产为超过一年期的预付账款，评估方法同预付账款。

#### （九）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### ◆ 收益法评估方法的简介

#### 1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

#### 2. 收益法的应用前提

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

（3）被评估资产预期收益年限可以预测。

#### 3. 收益法选择的理由和依据

评估人员在对被评估单位总体情况和历史经营情况进行了解和分析后，被评估单位具备持续经营的条件，所处的行业也处于稳定发展的阶段，因此对该企业的评估符合上述收益法应用前提，本次被评估单位股东全部权益评估适宜采用收益法。

#### 4.收益法的评估思路

根据本次评估调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

#### 5.收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

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

其中，经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

$F_i$  为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

## （2）收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

众德环保成立于 2012 年 2 月 14 日，为其他有限责任公司，营业执照营业期限为 2012 年 2 月 14 日至无固定期限。考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制，故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2022 年 9 月 30 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2022 年 10-12 月至 2027 年采用详细预测，因此我们假定 2027 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2027 年的水平。

## （3）未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

## （4）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率的确定是根据加权平均资本成本（WACC）方法计算得出，计算模型如下：

$$WACC=R_e \times \frac{E}{D+E} + R_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$

其中：WACC：加权平均资本成本

Re：股权期望报酬率

Rd：债权期望报酬率

E：股权价值

D：债权价值

T：所得税税率

其中，股权期望报酬率  $R_e$  采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： $R_f$ ：无风险利率

$\beta$ ：股权系统性风险调整系数

$R_m$ ：市场收益率

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率。

#### （5）溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

## 2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- (1) 准备培训材料及拟定评估方案；
- (2) 组建评估队伍及工作组织方案；
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

## 3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

## 4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、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；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

## 5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

## 6. 编制和提交评估报告

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，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

# 九、评估假设

## （一）基本假设

### 1. 持续经营假设

即假定众德环保委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

### 2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场

上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

### 3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### (二) 一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### (三) 特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；
3. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
4. 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
5. 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
6. 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；
7. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

8. 本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职,且不在外从事与公司业务相竞争业务;

9. 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续;

10. 众德环保 2022 年初因技改处于非正常生产状态,为维持技改期间的日常经营开支,通过开展贸易业务、出售部分渣料及少量时断时续的生产等方式取得收入,根据企业访谈介绍及评估人员现场勘察核实,预计 2023 年恢复正常生产,本次评估假设企业 2023 年逐步恢复正常生产经营;

11. 众德环保《危险废物经营许可证》核准经营规模: 101250 吨/年,有效期限自 2017 年 12 月 25 日至 2022 年 12 月 24 日,本次评估假设该证书到期可正常延续。

根据资产评估的要求,认定这些假设在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化,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

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估,众德环保在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的总资产账面值为 75,658.89 万元,评估值 81,196.48 万元,增值 5,537.59 万元,增值率为 7.32%。总负债账面值为 27,783.74 万元,评估值 27,453.28 万元,减值 330.46 万元,减值率为 1.19%。净资产账面值为 47,875.15 万元,评估值 53,743.20 万元,增值 5,868.05 万元,增值率为 12.26%。

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2022 年 9 月 30 日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	39,069.68	39,985.85	916.17	2.34
非流动资产	36,589.21	41,210.63	4,621.42	12.63
其中: 固定资产净额	16,809.40	20,002.46	3,193.06	19.00

在建工程净额	8,113.71	8,258.84	145.13	1.79
无形资产净额	3,596.06	5,978.87	2,382.81	66.26
递延所得税资产	1,768.39	668.81	-1,099.58	-62.18
其他非流动资产	6,301.65	6,301.65	-	-
<b>资产总计</b>	<b>75,658.89</b>	<b>81,196.48</b>	<b>5,537.59</b>	<b>7.32</b>
流动负债	26,147.95	26,147.95	-	-
非流动负债	1,635.79	1,305.33	-330.46	-20.20
<b>负债总计</b>	<b>27,783.74</b>	<b>27,453.28</b>	<b>-330.46</b>	<b>-1.19</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>47,875.15</b>	<b>53,743.20</b>	<b>5,868.05</b>	<b>12.26</b>

主要资产增值原因分析如下：

### 1、存货

存货账面值 364,509,894.26 元，评估值 373,671,570.23 元，评估增值 9,161,675.97 元，增值率 2.51%。存货增值的主要原因：考虑了产成品、在产品及发出商品的部分利润。

### 2、固定资产-房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物账面值 97,537,004.32 元，评估值 123,665,116.12 元，评估增值 26,128,111.80 元，增值率 26.79%。房屋建筑物增值的主要原因：企业自建的房屋建筑造年代较早，近年来房地产市场价格呈上涨趋势，导致房屋建筑物增值。

### 3、固定资产-机器设备

固定资产-机器设备账面值 70,556,985.57 元，评估值 76,359,466.00 元，评估增值 5,802,480.43 元，增值率 8.22%。机器设备增值的主要原因是：评估经济使用寿命长于会计折旧年限。

### 4、在建工程

在建工程账面值 81,137,052.05 元，评估值 82,588,421.24 元，评估增值 1,451,369.19 元，增值率 1.79%。在建工程增值主要原因是：考虑了资金成本。

### 5、无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权账面值 35,960,616.38 元，评估值 44,588,700.00 元，评估增值 8,628,083.62 元，增值率 23.99%。土地使用权增值的主要原因

因是：近年来土地市场价格有一定程度上涨。

## 6、无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产账面值 0.00 元，评估值为 15,200,000.00 元，评估增值 15,200,000.00 元。其他无形资产增值的主要原因是：考虑了账外无形资产。

## （二）收益法评估结论

经收益法评估，众德环保在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为人民币 52,800.00 万元，增值额 4,924.85 万元，增值率 10.29%。

### 收益法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	39,069.68	-	-	-
非流动资产	36,589.21	-	-	-
其中：固定资产净额	16,809.40	-	-	-
在建工程净额	8,113.71	-	-	-
无形资产净额	3,596.06	-	-	-
递延所得税资产	1,768.39	-	-	-
其他非流动资产	6,301.65	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>75,658.89</b>	-	-	-
流动负债	26,147.95	-	-	-
非流动负债	1,635.79	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>27,783.74</b>	-	-	-
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>47,875.15</b>	<b>52,800.00</b>	<b>4,924.85</b>	<b>10.29</b>

## （三）评估结论的选取及原因分析

### 1. 两种方法差异原因分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 53,743.20 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 52,800.00 万元高 943.20 万元，高 1.79%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，企业核心资产为存货、固定资产、无形资产等，资

产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值,以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的获利能力的大小。

## 2. 评估结论选取

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况,经综合分析,评估人员确定以资产基础法评估结果 53,743.20 万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。理由如下:

众德环保 2022 年初因技改处于非正常生产状态,为维持技改期间的日常经营开支,通过开展贸易业务、出售部分渣料及少量时断时续的生产等方式取得收入,根据企业访谈介绍及评估人员现场勘察核实,预计 2023 年恢复正常生产,本次评估假设企业 2023 年逐步恢复正常生产经营,以后年度的实际生产经营情况仍存在较大的不确定性。

考虑到资产基础法和收益法评估值较为接近,且资产基础法能够更好的反映评估对象的真正价值,因此本次评估取资产基础法的结果。

### (四) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性,本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中,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,故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

### (五) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2022 年 9 月 30

日至 2023 年 9 月 29 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据企业提供的不动产权证书等权属资料,以及评估人员在房屋建筑物清查过程中发现权属有瑕疵的情况如下:

序号	建筑物名称	实际所有人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
				原值(元)	净值(元)
1	污水处理站	众德环保	350	2,547,136.45	1,798,764.37
2	天然气站	众德环保	281	806,547.80	569,576.88
3	新危废仓库	众德环保	18,600	15,333,490.62	14,018,643.87
4	天然气站	众德环保	280	1,619,216.79	1,321,685.79

上述固定资产——房屋建筑物未办理权证,也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产清查过程中,我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议,我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据委托人提供并经我们粗略丈量核实后的数据进行了评估。提请报告使用者予以关注。

### (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### (四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见的审计报告(文

号：上会师报字（2022）第 12013 号）

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。该审计报告的意见为：“我们审计了众德环保科技有限公司（以下简称“众德环保公司”）财务报表，包括 2022 年 9 月 30 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年 1-9 月、2021 年度、2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了众德环保公司 2022 年 9 月 30 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年 1-9 月、2021 年度、2020 年度的经营成果和现金流量”。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。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。提请报告使用者对上述行为予以关注。

#### （五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

#### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

#### （七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中, 我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”, 是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下, 根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值, 没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响; 同时, 本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料, 委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供, 被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证, 但是我们仅对委估资产的价值发表意见, 我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时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。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作, 我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上

级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 自 2020 年初开始，新型冠状病毒肺炎疫情已扩散至全球多个国家和地区，各国政府已采取不同程度的管控措施以限制人员流动和疫情的进一步扩散。但由于当前全球疫情尚未完全得到控制，且其对于全球经济的影响程度目前难以准确估计，上述不确定性因素有可能对被评估单位未来发展规划产生影响。众德环保属于危废固废综合回收利用行业，2020 年至今受疫情持续反复及市场需求复苏缓慢等因素影响，全球流动性收紧，海外需求不足，国内危废固废综合回收利用行业竞争加剧，原料成本提高，行业整体的毛利率水平下降，资产评估师获得的被评估单位编制的盈利预测是在此背景下进行的预测，是本评估报告收益法的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，并与被评估单位的管理层进行讨论沟通，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下，对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断，资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时，则可能导致实际经营与盈利预测出现差异，进而影响评估报告中的结论，提请报告使用人关注使用该评估报告。

8. 众德环保 2022 年初因技改处于非正常生产状态，为维持技改期间的日常经营开支，通过开展贸易业务、出售部分渣料及少量时断时续的生

产等方式取得收入，根据企业访谈介绍及评估人员现场勘察核实，预计2023年恢复正常生产，本次评估假设企业2023年逐步恢复正常生产经营，如企业经营发生变化时，则可能导致实际经营与盈利预测出现差异，进而影响评估报告中的结论，提请报告使用者予以关注。

9. 众德环保《危险废物经营许可证》核准经营规模：101250吨/年，有效期限自2017年12月25日至2022年12月24日，本次评估假设该证书到期可正常延续，提请报告使用者予以关注。

10. 众德环保危废综合利用项目环评尚未批复，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用者予以关注。

11. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，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数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(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。

9. 根据评估人员清查，众德环保的股东-达刚控股集团股份有限公司于2019年4月17日与兴业银行股份有限公司西安分行签订并购借款合同，该借款用于支付众德环保52%的股权对价，借款金额为34,800.00万元，借款期限自2019年4月19日至2024年4月18日止。本次借款签订了合同编号为兴银陕企直七股质字（2019）第041101号非上市公司股权质押合同，将众德环保52%的股权质押。提请报告使用者予以关注。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 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。

4. 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。

5. 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对其评估对象可实现价格的保证。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为 2022 年 12 月 16 日。

(本页系信资评报字(2022)第040117号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟墩

资产评估师: 沃兆寅

资产评估师: 宋雅丽

2022年12月16日

联系地址: 上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: [lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)

公司网址: [www.lixin.cn](http://www.lixin.cn)

## 附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、 委托人法人营业执照
- 二、 被评估单位法人营业执照
- 三、 被评估单位审计报告
- 四、 企业房屋土地权证
- 五、 委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 六、 资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 七、 上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 八、 资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估汇总表或者明细表
- 十、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)