

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

内蒙古生力民爆股份有限公司拟收购
广灵县同德精华化工有限公司 100% 股权
所涉及的广灵县同德精华化工有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中水致远评报字[2023]第 070054 号

(评估报告共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二三年十二月二十一日

目 录

| | |
|---|----|
| 声 明 | 2 |
| 摘 要 | 4 |
| 正 文 | 6 |
| 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概况 | 6 |
| 二、 评估目的 | 11 |
| 三、 评估对象和评估范围 | 11 |
| 四、 价值类型 | 15 |
| 五、 评估基准日 | 15 |
| 六、 评估依据 | 16 |
| 七、 评估方法 | 21 |
| 八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用 | 23 |
| 九、 收益法的具体评估方法应用 | 37 |
| 十、 评估程序实施过程和情况 | 39 |
| 十一、 评估假设 | 42 |
| 十二、 评估结论 | 44 |
| 十三、 特别事项说明 | 47 |
| 十四、 评估报告使用限制 | 51 |
| 十五、 评估报告日 | 52 |
| 资产评估报告附件 | 54 |

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、我们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；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。

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。

内蒙古生力民爆股份有限公司拟收购
广灵县同德精华化工有限公司100%股权
所涉及的广灵县同德精华化工有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中水致远评报字[2023]第 070054 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受内蒙古生力民爆股份有限公司的委托，对内蒙古生力民爆股份有限公司拟收购广灵县同德精华化工有限公司 100%股权所涉及的广灵县同德精华化工有限公司在评估基准日 2023 年 10 月 31 日的股东全部权益的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：内蒙古生力民爆股份有限公司拟收购广灵县同德精华化工有限公司 100%股权，中水致远资产评估有限公司接受内蒙古生力民爆股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的广灵县同德精华化工有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供一种价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象为广灵县同德精华化工有限公司的股东全部权益价值。评估范围为经过审计后的广灵县同德精华化工有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2023 年 10 月 31 日，广灵县同德精华化工有限公司资产总额为 26,068.31 万元，负债总额账面值为 1,206.43 万元，所有者权益账面值为 24,861.88 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年10月31日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用收益法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日2023年10月31日，广灵县同德精华化工有限公司股东全部权益的市场价值为28,565.48万元人民币，金额大写：人民币贰亿捌仟伍佰陆拾伍万肆仟捌佰元整。

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自2023年10月31日至2024年10月30日。

八、对评估结论产生影响的特别事项说明：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

内蒙古生力民爆股份有限公司拟收购
广灵县同德精华化工有限公司 100% 股权
所涉及的广灵县同德精华化工有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中水致远评报字[2023]第 070054 号

正 文

内蒙古生力民爆股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受内蒙古生力民爆股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对内蒙古生力民爆股份有限公司拟收购广灵县同德精华化工有限公司 100% 股权所涉及的广灵县同德精华化工有限公司股东全部权益在 2023 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：内蒙古生力民爆股份有限公司（以下或简称“生力民爆”）

统一社会信用代码：91150622MA0MXCJL2B

住 所：准格尔旗薛家湾镇巴汉图村

法定代表人：鲁金喜

企业类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

注册资本：6000 万元人民币

成立日期：2016 年 04 月 01 日

营业期限：2016 年 04 月 01 日至 2099 年 12 月 31 日

经营范围：民用爆炸物品生产；民用爆炸物品销售；道路危险货物运输；危险废物经营；纸制品制造；纸制品销售；纸和纸板容器制造；塑料制品制造；塑料制品销售；针织或钩针编织物及其制品制造；非居住房地产租赁；住房租赁

（二）被评估单位概况

1、企业基本情况

公司名称：广灵县同德精华化工有限公司（以下或简称：“广灵同德”）

统一社会信用代码：91140223599894329Q

住 所：广灵县蕉山乡洗马庄村

法定代表人：张云升

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：伍仟万圆整

成立日期：2012 年 05 月 07 日

营业期限：2012 年 05 月 07 日至无固定期限

经营范围：生产、销售乳化炸药（胶状）、粉状乳化炸药（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. 被评估单位基准日股东及股权结构

截至2023年10月31日，广灵同德股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 出资额 | 股权比例 (%) |
|----|------------------|------|----------|
| 1 | 山西同德化工股份有限公司 | 4000 | 80 |
| 2 | 深圳前海南方国能资产管理有限公司 | 1000 | 20 |
| | 合计 | 5000 | 100 |

3.历史沿革

广灵同德成立于2012年5月，由山西同德化工股份有限公司（以下或简称“同德化工”）和山西广灵精华化工集团有限公司（以下或简称“精华集团”）共同出资组建，成立时公司注册资本为100万元。

公司设立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 出资额 | 股权比例 (%) |
|----|----------------|-----|----------|
| 1 | 山西同德化工股份有限公司 | 80 | 80 |
| 2 | 山西广灵精华化工集团有限公司 | 20 | 20 |
| | 合计 | 100 | 100 |

2012年10月，根据相关主管部门整合民爆企业的要求，广灵同德收购精华集团的民爆业务并将其业务整体注入公司。

2012年12月，经公司股东会决议通过，同意将注册资本由100万元增加至5000万元。对上述增资事项，山西兴华会计师事务所（有限公司）出具了《验资报告》（晋兴华验字[2012]第0008号）。

本次增资完成后各股东出资额和出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 出资额 | 股权比例 (%) |
|----|----------------|------|----------|
| 1 | 山西同德化工股份有限公司 | 4000 | 80 |
| 2 | 山西广灵精华化工集团有限公司 | 1000 | 20 |
| | 合计 | 5000 | 100 |

2023年1月，根据山西省太原市迎泽区人民法院协助执行通知书（2022）晋0106执恢579号文件，关于深圳前海南方国能资产管理有限公司与山西广灵精华化工集团有限公司借款合同纠纷执行一案，由广灵县行政审批服务管理局协助执行：解除山西广灵精华化工集团有

限公司持有的广灵同德 20% 股权的查封；将山西广灵精华化工集团有限公司持有的广灵同德 20% 股权过户至深圳前海南方国能资产管理有限公司名下。

经上述股权过户后，广灵同德股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

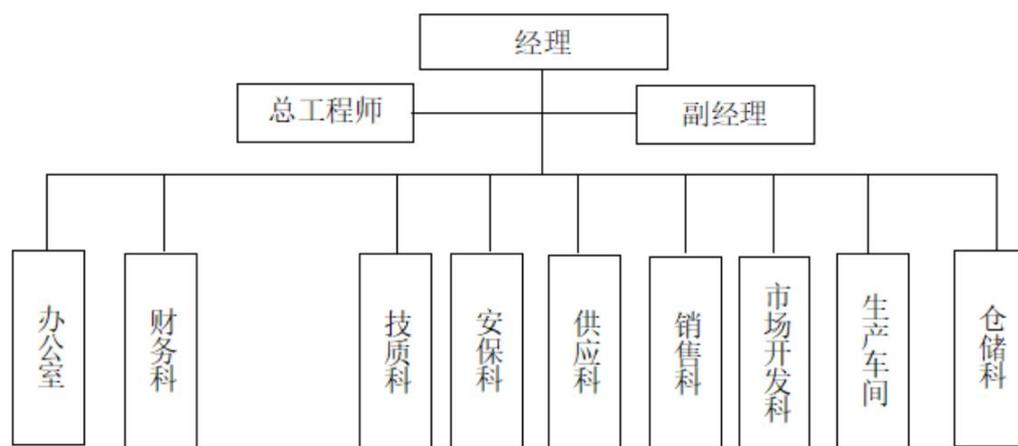
| 序号 | 股东名称 | 出资额 | 股权比例 (%) |
|----|------------------|------|----------|
| 1 | 山西同德化工股份有限公司 | 4000 | 80 |
| 2 | 深圳前海南方国能资产管理有限公司 | 1000 | 20 |
| | 合计 | 5000 | 100 |

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，广灵同德股权结构未发生变化。

注：评估基准日后 2023 年 11 月 13 日，同德化工与深圳前海南方国能资产管理有限公司共同签署了《股权转让协议》，同德化工受让深圳前海南方国能资产管理有限公司持有的广灵同德 20% 股权，并于 2023 年 11 月 30 日办理工商变更登记，本次股权转让完成后，广灵同德成为同德化工的全资子公司。

4. 公司组织架构

广灵同德采取总经理负责制，公司下设办公室、财务科、技质科、安保科、供应科、销售科、市场开发科、生产车间、仓储科等科室部门。



5. 截止评估基准日和前三年主要经营状况

(1) 主要经营业务情况

广灵同德成立于2012年5月，是同德化工控股子公司，成立之初由同德化工和精华集团共同出资成立，现在为同德100%控股的全资子公司。公司成立后收购了精华集团的民爆业务并进行生产运营。公司业务前身具有近30年的民爆行业从业资历。企业连年被评为山西省质量信誉AAA级企业，拳头产品乳化炸药连续多年被评为山西省名牌产品。销售网络覆盖了全省各地，辐射到冀、陕、蒙周边地区。连年被省民爆局、市县安监局评为安全生产先进企业。

广灵同德建有地面混装车生产线、M型乳化炸药大产能微机控制生产线，新建乳化铵油生产线，自动化程度高，工艺先进，安全可靠，是国内目前较先进的生产线。公司粉状乳化炸药采用南京理工大学II型粉状乳化炸药生产技术，使用先进的喷雾制粉工艺，是国内目前科技含量较高的一种工业粉状乳化炸药。乳化铵油为目前公司主推产品，性能强，价格优势明显。

（2）财务和经营状况

评估基准日及历史年度资产、负债及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年12月31日 | 2023年10月31日 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 25,645.14 | 24,933.41 | 26,512.66 | 26,068.31 |
| 负债 | 3,026.48 | 1,452.93 | 2,199.75 | 1,206.43 |
| 所有者权益 | 22,618.67 | 23,480.48 | 24,312.91 | 24,861.88 |
| 项目 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年1-10月 |
| 营业收入 | 12,046.68 | 10,893.77 | 10,733.03 | 7,092.78 |
| 营业成本 | 8,460.69 | 7,882.30 | 7,974.38 | 5,122.10 |
| 营业利润 | -77.82 | 1,047.26 | 948.88 | 612.86 |
| 净利润 | -662.00 | 881.41 | 734.80 | 521.31 |
| 剔除商誉减值影响后净利润 | 1,568.99 | 881.41 | 734.80 | 521.31 |

2020年度、2021年度、2022年度及2023年10月31日会计报表由致

同会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并分别出具了致同审字（2021）第110C009329号、致同审字（2022）第110C020402号、致同审字（2023）第110C016043号、致同审字（2023）第110B027906号无保留意见的审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告无其他资产评估报告使用人。本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位的关系

本次委托人拟收购被评估单位股权。

二、评估目的

内蒙古生力民爆股份有限公司拟收购广灵县同德精华化工有限公司100%股权，中水致远资产评估有限公司接受内蒙古生力民爆股份有限公司的委托，对广灵同德于评估基准日2023年10月31日股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供一种价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为广灵同德的股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本次评估范围为经审计后的广灵同德于评估基准日全部资产及负债。于评估基准日2023年10月31日，广灵同德资产总额为26,068.31万元，负债总额账面值为1,206.43万元，所有者权益账面值为24,861.88

万元。

评估范围内的全部资产和负债的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

| 科目名称 | 账面价值 | 占比 |
|------------------|------------------|----------------|
| 一、流动资产合计 | 15,248.55 | 58.49% |
| 货币资金 | 1,411.19 | 5.41% |
| 应收账款 | 908.67 | 3.49% |
| 预付款项 | 42.21 | 0.16% |
| 其他应收款 | 10,873.57 | 41.71% |
| 存货 | 2,012.49 | 7.72% |
| 其他流动资产 | 0.42 | 0.00% |
| 二、非流动资产合计 | 10,819.76 | 41.51% |
| 固定资产 | 3,672.61 | 14.09% |
| 在建工程 | 979.89 | 3.76% |
| 无形资产 | 6,051.31 | 23.21% |
| 递延所得税资产 | 115.96 | 0.44% |
| 三、资产总计 | 26,068.31 | 100.00% |
| 四、流动负债合计 | 1,206.43 | 100.00% |
| 应付账款 | 856.67 | 71.01% |
| 合同负债 | 17.00 | 1.41% |
| 应付职工薪酬 | 232.78 | 19.29% |
| 应交税费 | 24.28 | 2.01% |
| 其他应付款 | 73.48 | 6.09% |
| 其他流动负债 | 2.21 | 0.18% |
| 五、非流动负债合计 | - | - |
| 六、负债合计 | 1,206.43 | 100.00% |
| 七、所有者权益 | 24,861.88 | |

以上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，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2023）第110B027906号无保留意见审计报告。

（三）主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 货币资金，包括现金和银行存款。
2. 应收账款，主要为企业应收的货款。
3. 预付账款，主要为预付的材料款和设备款等。
4. 其他应收款，核算的内容为关联方往来款、社保费、检测费、

员工备用金等。

5. 存货，包括在原材料、产成品和发出商品。在原材料主要为硝酸铵、生物质燃料、编织袋、塑料软管袋等；产成品为乳化炸药；发出商品为乳化炸药；存货的特点是数量多、品种多，主要分布于广灵同德厂区仓库内。

6. 其他流动资产，核算的内容为待摊的宽带费用。

7. 固定资产，主要包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。

房屋建筑物类共218项，其中：房屋建筑物94项，建筑面积22,754.49平方米，主要包括工业厂房及仓库；构筑物95项，主要包括防爆墙、道路、围墙、消防配套设施等；管道和沟槽29项，主要包括给排水管道、采暖管道、排水沟渠、电缆沟等。

委估主要房屋建筑物已办理房屋所有权证，共29本，涉及房屋共67项，建筑面积19,549.65平方米，账面原值17,659,653.66元，账面净值5,715,213.24元，至评估基准日尚未办理房屋所有权证的共26项（扣除1项铁库院），建筑面积3,204.84平方米，账面原值7,338,825.80元，账面净值5,010,549.72元。所占土地为出让（大同仓库占地为租赁除外）。

机器设备共计338台（套），主要包括装药机、连续输送机、粉碎机、水相过滤器、粉状炸药自动包装机等设备。生产设备均运行正常，设备维护保养较好。

车辆共计11辆，主要包括别克商务车、混装车、三轮车、工程车等车辆，车辆均正常使用，年检合格。

电子设备共计140台（套），包括电脑、打印机、空调、办公家具等。除2台电子设备闲置外，其余设备使用正常。

8. 在建工程，为新建乳化粒状铵油项目，包括土建工程和设备安装工程。

9.无形资产，包括4宗土地使用权和其他无形资产。其中土地使用权账面价值为6,051.31万元，土地使用权人为广灵同德，面积合计为354,216.20平米，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 土地权证编号 | 土地使用权人 | 土地位置 | 终止日期 | 开发程度 | 土地用途 | 用地性质 | 使用权面积(m ²) | 账面价值 |
|----|------------------------|--------|----------------|---------|------|------|------|------------------------|----------|
| 1 | 广国用(2013)第230412027号 | 广灵同德 | 山西省广灵县蕉山乡洗马庄村 | 2056/03 | 三通一平 | 工业 | 出让 | 195489.3 | 3,565.24 |
| 2 | 广灵县国用(2013)第230409040号 | 广灵同德 | 山西省广灵县蕉山乡杜庄村 | 2056/03 | 三通一平 | 工业 | 出让 | 53,249.33 | 369.04 |
| 3 | 广国用(2013)第230412028号 | 广灵同德 | 广灵县蕉山乡殷家庄村 | 2059/12 | 三通一平 | 仓储 | 出让 | 19,702.32 | 179.46 |
| 4 | 广国用(2013)第230407039号 | 广灵同德 | 蕉山乡东郊山西堡村、洗马庄村 | 2063/05 | 三通一平 | 工业 | 出让 | 85775.25 | 1,937.56 |
| 合计 | | | | | | | | 354,216.20 | 6,051.31 |

其他无形资产为外购的办公软件和账外无形资产，其中账外无形资产为实用新型专利。

10.递延所得税资产，为坏账准备引起的递延所得税资产。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估广灵同德申报的账面未记录的无形资产包括10项实用新型专利权。具体情况如下：

| 序号 | 专利类型 | 专利号/申请号 | 内容 | 基准日使用状态 | 授权公告日 | 权利人/申请人 |
|----|--------|---------------|--------------------------|---------|------------|---------|
| 1 | 实用新型专利 | 2020223695167 | 一种用于乳化炸药生产的快速敏化装置 | 在用 | 2020.10.22 | 广灵同德 |
| 2 | 实用新型专利 | 2020223847687 | 一种乳化炸药生产线药包自动称重剔除装置 | 在用 | 2020.10.23 | 广灵同德 |
| 3 | 实用新型专利 | 202022372053X | 一种用于炸药安全生产用成品炸药存放装置 | 在用 | 2020.10.22 | 广灵同德 |
| 4 | 实用新型专利 | 202022386946X | 一种高效率的乳化铵油炸药生产用搅拌机 | 在用 | 2020.10.23 | 广灵同德 |
| 5 | 实用新型专利 | 2020224186200 | 一种粉状乳化炸药生产线包装工序合格证自动放箱装置 | 在用 | 2020.10.27 | 广灵同德 |

| 序号 | 专利类型 | 专利号/申请号 | 内容 | 基准日使用状态 | 授权公告日 | 权利人/申请人 |
|----|--------|---------------|--------------------------|---------|------------|---------|
| 6 | 实用新型专利 | 2020224199183 | 一种粉状乳化炸药生产线水油相投料溶解工序除铁装置 | 在用 | 2020.10.27 | 广灵同德 |
| 7 | 实用新型专利 | 2020225034188 | 一种用于乳化炸药输送药卷皮带上的隔爆装置 | 在用 | 2020.11.03 | 广灵同德 |
| 8 | 实用新型专利 | 2020223694446 | 一种用于工业炸药包装生产的旋转堆码机 | 在用 | 2020.10.22 | 广灵同德 |
| 9 | 实用新型专利 | 2020223695966 | 一种乳化炸药皮带输送的理料装置 | 在用 | 2020.10.22 | 广灵同德 |
| 10 | 实用新型专利 | 2020225034366 | 一种用于粉状乳化炸药生产输送基质管道用的防爆装置 | 在用 | 2020.11.03 | 广灵同德 |

（五）利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：致同审字（2023）第110B027906号）的审计结果。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年10月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

(二)该评估基准日为被评估单位会计月末报表日,也是审计报告的资产负债表日,便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料,有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

无;

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号 2016年12月1日起施行);

2.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,自2017年6月1日起施行,2019年1月2日财政部令第97号修正);

3.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过);

4.《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,自2021年1月1日起施行);

5.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,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.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,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. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日施行，2019年4月23日修订）；
8. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
9. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
10. 国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅[2018]4号）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法》（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修正）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布，2017年11月19日中华人民共和国国务院令691号修订）；
13. 《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50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令65号修订）；
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]第36号）；
15. 《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）；
16. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订）；
17. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令55号，1990年5月19日发布，2020年11月29日修订）；
18. 《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）；
19. 《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人

民代表大会常务委员会第四次会议通过，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修正）；

20. 《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第306号，2009年12月30日国务院第95次常务会议通过修正）；

21. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

22. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；

9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38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. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；

17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 机动车行驶证；
5. 专利权证；
6. 重要资产购置合同或凭证；
7. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其它资料。

（五）评估取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 评估基准日及前3年的财务报表及财务明细账；
3. 企业提供的财务管理、采购、市场销售等经营资料；
4. 企业的收入、成本、费用分析及预测资料；
5. 企业固定资产折旧计提方法；
6. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料；
7. 企业的财务会计核算制度；
8. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况；
9. 企业提供的部分合同、协议等；
10. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
11. 现行的国家和地方税收政策和规定；
12. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
13. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
14. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、

公安部、环境保护部联合发布第 12 号令);

15.评估基准日近期的《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等价格资讯;

16.企业提供的有关财务资料及工程资料;

17.房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料;

18.原城乡环境建设保护部发布的《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》;

19.《山西省建设标准定额信息》2023 年第 5 期;

20.有关造价指数及类似工程造价指标;

21.《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504 号);

22.《基本建设财务规则》的通知(中华人民共和国财政部令第 81 号,2016 年 9 月 1 日起施行);

23.《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]299 号);

24.《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4 号);

25.《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函[2019]193 号);

26.国土资源部国土资发 2006 年 307 号《关于发布实施<全国工业用地出让最低标准>的通知》;

27.国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知(国土资发[2009]56 号);

28.2023 年版《机电产品报价手册》;

29.资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：致同审字（2023）第 110B027906 号）；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 被评估单位历史年度财务报表；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
6. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
10. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
11. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可

比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估单位相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估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。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

资产评估专业人员通过对评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款账面值与银行对账单进行了核对，全部存款平衡相符，未发现影响净资产的事宜。同时资产评估专业人员取得了审计机构银行询证函，函证结果与对账单记录相符。对于人民币现金和银行存款以核实后账面价值确定评估价值。

2. 应收款项

包括应收账款、其他应收款。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，对大额款项进行了函证，在核实无误的基础上，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，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，估算风险损失，以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 预付账款

资产评估专业人员查阅了相关采购合同或服务协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，按收回相关资产或权益的状况确认评估值。

4. 存货包括：原材料、产成品和发出商品。

（1）原材料

原材料主要为硝酸铵、多孔硝酸铵、复合乳化剂、风带、保利卡卡扣等。

资产评估专业人员通过查阅原材料的购置合同、采购发票等原始凭证，其在入库时已将发生的运输费、装卸费等归属原材料的各种费用分摊计入成本，账面价值构成齐全。对于近期采购的原材料经市场询价及了解，账面单价与现行市价基本接近，在抽查核实数量相符的情况下，以核实无误的账面价值作为评估值；对于库龄较长的包装物等，经了解已不可使用（或利用），本次评估为零，同时将企业计提的存货跌价准备评估为零；对于库龄较长的备用配件，根据存货的仓储情况和企业估计的存货可使用（或利用）比率，确定适当的折扣率。计算公式为：可回收价值=重置价格×（1-折扣率）。

（2）产成品

产成品为乳化炸药。对于产成品，首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。由于产品的正常销售价格高于其账面成本，按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×（1-运费费率）×（1-销售费用率-税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r）

其中：运费费率=各产品运费/各产品营业收入

销售费用率=销售费用/营业收入

税金及附加率=税金及附加/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

所得税税率=所得税/营业收入

r为一定的扣除率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销

售的产品为100%。

(3) 发出商品

对于发出商品，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商品以其售价为基础确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-运费费率)×(1-营业税金及附加费率-销售费用率-所得税费用率-净利润率×r)

其中：运费费率=各产品运费/各产品营业收入

税金及附加率=税金及附加/营业收入

所得税费用率=所得税/营业收入

由于发出商品实际已售出，视为畅销商品，因此测算发出商品时销售费用率取0，r取值为0。

(二) 关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法是按照重建或者重置评估对象的思路，以评估基准日重建或者重置成本确定房屋建筑物重置全价，扣除相关贬值，以此确定房屋建筑物价值的评估方法。实体性贬值按房屋建筑物的使用年限和对房屋建筑物现场勘察的情况综合确定的成新率估算。

房屋建筑物正常在用，成本法计算公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

1. 重置全价

重置全价由建安工程费、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税进项税额组成。

重置全价=建安工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增

值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

（1）建安工程费的确定

对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即资产评估专业人员根据预决算工程量，当地定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程费。

对于建筑物结算资料不齐全、资料难以收集的建筑物，采用类比法结合预（决）调整算法进行测算，即：按该建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修与典型案例进行比较，然后进行价格调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。或了解当地建设工程单位造价，然后根据被评估建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。

对于结构或工程做法比较简单的工程，采用重编预算法，即根据被评估单位提供的有关资料，结合现场勘察和了解的情况，按照当地定额计算规则要求，计算工程量，套用现行建筑安装工程预算定额、依据适用的调价文件及主要材料现行价格确定建安工程费。

（2）前期及其他费用的确定

前期及其他费用主要取费项目有建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费、工程招标代理费、环境影响咨询费等。参照国家、地方及行业有关收费规定。

（3）资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）为准；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

(4) 可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额 = 建安成本 / 1.09 × 9% + (前期及其他费用 - 建设单位管理费) / 1.06 × 6%

2. 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，分别采用年限法、打分法确定综合成新率。

(1) 年限法

对施工质量和维护保养一般，现场勘测未发现质量问题，或不易勘测、且近期投入生产、正常使用的建筑物，以及项目规模和价值较小的建筑物，采用年限法确定成新率。计算公式为：

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

其中，“已使用年限”为竣工日期至评估基准日的日历年限；“尚可使用年限”由评估人员根据现场勘查情况评定给出，一般考虑以下因素：基础、主要承重构件、围护部件和装修部分的完好程度，给排水、采暖通风，电气、空调等安装部分的完好程度，设计施工质量，维护保养和大中修情况等。

(2) 打分法

对于施工质量和维护保养较好或较差，现场勘测成新程度明显好于或差于在正常使用、维修保养条件下所应表现出的成新程度的建筑物，采用打分法确定其成新率。即按结构、装修、设施安装等三部分中的分项内容分别进行现场打分，并计算出该部分的评定分率，然后按各部分权数计算成新率。

$$\text{成新率} = \sum (\text{各部分评定分率} \times \text{权数})$$

各部分评定分率=Σ实际评定分÷Σ标准分，权数参照《最新资产评估常用数据和参数手册》中的有关资料，并结合各部分价值占建筑物全部价值的比重确定。

(3) 综合成新率

分别利用上述方法各自确定成新率后用加权平均的方法计算出综合成新率，其公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times A + \text{打分法成新率} \times B$$

其中A、B为权数，按照上述两种成新率对综合成新率影响的大小分别确定为0.4、0.6。

3. 评估值的确定

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

(三) 关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备类资产的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

设备类资产正常在用，成本法计算公式如下：

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

1. 重置全价的确定

(1) 机器设备的重置全价

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装费、设备基础费、前期及其他费用、资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税进项税额，得出不含税重置全价。

$$\text{不含税重置全价} = \text{设备购置价（含税）} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{设备基础费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估设备重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

①设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

采用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备、自制设备和非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

③安装费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装费。

④设备基础费

资产评估专业人员参考不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

⑤前期及其他费用

前期及其他费用主要取费项目有建设单位管理费、工程建设监理

费、勘察设计费、工程招标代理费、环境影响咨询费等。参照国家、地方及行业有关收费规定。

⑥资金成本：资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装费和前期及其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期依据该工程的工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金按均匀投入考虑，即：

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。

对零星购置不需安装的非工艺设备，不考虑设备基础费、前期及其他费用及资金成本。

⑦可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额=设备购置价（含税）/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装费/1.09×9%+基础费/1.09×9%+（前期及其他费用-建设单位管理费）/1.06×6%

(2)车辆重置全价

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定评估基准日的车辆价格，根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

(3)电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

对于年限较长的部分设备直接采用其二手市场价格进行评估。

2.成新率的确定

（1）机器设备的成新率

价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按40%，60%比例加权求和确定其综合成新率，即：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

①理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，进而确定其成新率。计算公式如下：

成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

或

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限） × 100%

②现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整套设备的权重，加权求和，确定整套设备的勘察成新率。

③综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按40%，60%比例加权求和确定设备的综合成新率，即

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

(2) 车辆成新率的确定

对于车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

(3) 电子设备和一般设备的成新率

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

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

直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计算成新率。

3. 评估值的确定

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

4. 车辆市场法评估

对使用时间较长、无法询到同类型全新车辆市场价且存在活跃二手交易市场的车辆采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例A+案例B+案例C)÷3

车辆市场法评估值=比准价格

(四) 关于在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。资产评估专业人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符。对于在评估基准日价值量较大，工期较长（超过半年）的工程根据基准日价格水平确定工程进度款或设备款，并按合理工期计取资金成本。

(五) 关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。各类资产的评估方法如下：

1. 对于土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》，参考《城镇土地评估规程》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，根据各种方法的适用性和可操作性，

结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，分析如下：

（1）待估宗地设定用途为工业及仓储用地，评估基准日时该区域内土地市场活跃，可查询到近期土地成交案例的详细信息，故可以采用市场比较法进行评估测算。

（2）待估宗地设定用途为工业及仓储用地，由于待估宗地位于广灵县，无最新基准地价更新成果和完整的地价体系，所以不适宜采用基准地价修正法进行评估测算。

（3）待估宗地设定用途为工业及仓储用地，基准日时区域内有征地相关的征地费用标准和相关的法规和文件详实可查，故可以采用成本逼近法评估测算。

（4）委估宗地的性质、用途，决定房地产收益和区域内国有土地租金不宜取得，土地纯收益无法确定，所以不宜采用收益法。

（5）假设开发法主要应用于有开发价值的土地估价，一般由以下几种类型：①待开发土地估价；②仅将土地整理成可供直接利用的土地的估价，委估宗地为工业及仓储用地，开发完成后的交易价格无法确定，所以不宜采用假设法。

经分析，本次评估选择市场法和成本逼近法测算宗地地价。

（1）市场法

市场法是指在求取待估宗地土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正得出待估宗地土地价格的一种方法。计算公

式如下：

基本公式： $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：

V—待估宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

式中以委估对象为比照基准，分值为100，经过修正得出委估宗地基准日的市场价格。

（2）成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。计算公式如下：

地价 = (土地取得费用 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 增值收益) × 年期修正系数 × 个别因素修正

2. 对于其他无形资产评估

纳入本次评估范围的其他无形资产，包括账面记录的和未记录的无形资产，账面记录的无形资产为外购软件，账面未记录的无形资产为实用新型专利权。

（1）对于外购软件的评估

对于企业外购的应用软件，由于购买时间较早，现在只用于查询2019年前的财务资料，基本处于闲置状态，且企业已上新的财务软件，因此外购财务软件此次评估值为零。

(2) 对于账外专利权的评估

对于专利权的评估,根据评估目的并结合本次评估的无形资产特点进行评估,实用新型专利主要是为了安全生产而研发,与产品收入无直接关系,本次评估采用成本法来确定委估技术类资产的市场价值。

其基本计算公式为:

无形资产评估值=无形资产重置成本×(1-贬值率)

①无形资产重置成本的计算公式如下:

$$Pv = (C + \beta_1 \times V) \div (1 - \beta_2) \times (1 + i)^{(n/2)} \times (1 + L)$$

式中: V——技术开发过程中的活劳动消耗;

C——技术开发过程中的物化劳动消耗;

β_1 ——活劳动消耗的倍加系数;

β_2 ——技术开发的风险系数;

i——年资金成本率;

n——技术开发周期年;

L——技术成本利润率。

②无形资产贬值率

贬值率=(1-剩余寿命年限/经济寿命年限)×100%

③评估值

评估值=重置成本×(1-贬值率)

(六) 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。本次评估是在企业账面价值基础上,对企业计提的坏账准备的形成、计算的合理性和正确性进行了调查核实。对于由于坏账准备形成的递延所得税资产按其账面价值确定为评估值。

（七）关于负债的评估

企业申报的负债为流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

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

（一）关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

（二）关于收益口径——企业自由现金流量

本次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包括股东和付息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 - 净营运资金增加

(二) 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种,如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业,都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重,对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为:

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中: E: 为评估对象目标股本权益价值;

D: 为评估对象目标债务资本价值;

Re: 为股东权益资本成本;

Rd: 为借入资本成本;

T: 为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定:

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中: Rf——无风险报酬率;

β_e ——企业的风险系数;

Rm——市场期望收益率;

α ——企业特定风险调整系数。

(三) 关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2023 年 11 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，共 5 年 2 个月，在此阶段根据广灵同德的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为 2029 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段按企业保持稳定的收益水平考虑。

（四）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

A_i——详细预测期的企业自由现金流量；

A——详细预测期之后永续期企业自由现金流量；

R——折现率；

n——详细预测期；

B——企业评估基准日付息债务的现值；

OE——企业评估基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值。

十、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时

间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案的等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司同时进入企业作业现场，因此，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的测算结果。

3.对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

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

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

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

其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

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

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

7. 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；

8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

9. 合理经营假设。该假设为假设企业未来无重大决策失误和重大管理失职；企业经营范围内所需的相关许可证，应根据经营的需要，合理保证持续有效；人员和各项资产的安全达到合理水平；

10. 资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，资产评估专业人员对所收集到的

资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和资产评估专业人员受执业范围所限，不能对委托方和被评估单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提；

11. 假设广灵同德现使用的办公楼除发生被迫执行清算或强制拆除等事项，可持续无偿使用，办公场所使用事项不影响企业正常生产经营。

12. 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。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，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其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对广灵同德股东全部权益价值进行了评估。根据以

上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

广灵同德于评估基准日 2023 年 10 月 31 日经审计后总资产账面价值为 26,068.31 万元，评估价值为 28,906.67 万元，增值额为 2,838.35 万元，增值率为 10.89%；总负债账面价值为 1,206.43 万元，评估价值为 1,206.43 万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为 24,861.88 万元，评估价值为 27,700.24 万元，增值额为 2,838.35 万元，增值率 11.42%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 10 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 | 增减率 % |
|---------------------|-----------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 % |
| 流动资产合计 | 1 | 15,248.55 | 15,359.12 | 110.58 | 0.73 |
| 非流动资产合计 | 2 | 10,819.76 | 13,547.54 | 2,727.78 | 25.21 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | - | - | - | |
| 投资性房地产 | 4 | - | - | - | |
| 固定资产 | 5 | 3,672.61 | 5,013.71 | 1,341.10 | 36.52 |
| 在建工程 | 6 | 979.89 | 984.39 | 4.50 | 0.46 |
| 无形资产 | 7 | 6,051.31 | 7,433.48 | 1,382.17 | 22.84 |
| 其中：无形资产-土地使用权 | 8 | 6,051.31 | 7,416.82 | 1,365.51 | 22.57 |
| 其他非流动资产小计 | 10 | 115.96 | 115.96 | - | - |
| 资产总计 | 11 | 26,068.31 | 28,906.67 | 2,838.35 | 10.89 |
| 流动负债 | 12 | 1,206.43 | 1,206.43 | - | - |
| 非流动负债 | 13 | - | - | - | |
| 负债总计 | 14 | 1,206.43 | 1,206.43 | - | - |
| 所有者权益（或股东权益） | 15 | 24,861.88 | 27,700.24 | 2,838.35 | 11.42 |

（二）收益法评估的评估结果

经评估，于评估基准日 2023 年 10 月 31 日，采用收益法评估的广灵同德股东全部权益价值为 28,565.48 万元，较评估基准日所有者权益账面值 24,861.88 万元，增值 3,703.60 万元，增值率 14.90%。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法和资产基础法评估结果均较账面所有者权益增值，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 865.24 万元。两种方法评估结果的可靠性和合理性具体分析如下。

资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论。广灵同德是民爆企业，资产基础法评估测算时，不能体现出企业现有管理能力、实际经营结构下的价值。相对于收益法而言，资产基础法的角度和途径是间接的。

本次收益法评估中综合分析了广灵同德历史经营业绩、现有业务状况，并结合企业未来发展规划和行业发展趋势等因素，对广灵同德提供的未来收益预测数据进行了分析和核实，并以此为基础以现金流折现模型计算得到了收益法评估结果。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。收益法的评估结果体现了企业现有管理能力、实际经营结构下的价值，相比较而言，收益法的评估结果更为合理。

综上所述，我们认为收益法的测算结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用收益法的测算结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2023 年 10 月 31 日 28,565.48 万元人民币，金额大写：人民币贰亿捌仟伍佰陆拾伍万肆仟捌佰元整。

十三、特别事项说明

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

（一）对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资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由广灵同德提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）利用专家工作的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》的审计结果。

（五）评估程序受到限制的说明

1.对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2.评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手

段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（六）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易、国家宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

（七）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

（八）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

1、纳入本次评估范围的被评估单位持有的相关房产中，尚未办理房屋所有权证的共 26 项（扣除 1 项铁库院），建筑面积 3,204.84 平方米，账面原值 733.88 万元，账面净值 501.05 万元。

上述尚未办理房屋所有权证的房产，广灵同德承诺权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估没有考虑该事项对评估值的影响。

2、纳入本次评估范围内的大同库区的房屋建筑物、构筑物，共 11 项，账面原值合计 145.60 万元，账面净值合计 57.01 万元。由于历史形成时间较长，其出资建设情况、权属情况等不明确。企业相关人员经多方询问了解，仍无法落实上述事项。因此，本次评估按账面值保留。

（九）评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（十）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（十一）资产减值事项

固定资产-机器设备和车辆中存在计提减值准备的情形，该类设备账面原值 34.38 万元，账面净值 31.69 万元，计提减值准备金额 30.65 万元。

（十二）办公场所使用事项说明

根据2014年广灵同德与精华集团签署的《关于妥善解决资产重组共用资源使用的协议》约定，广灵同德可以将精华集团办公楼一楼作为办公场所，双方彼此保障对方进出精华集团办公楼的通行权。广灵同德自公司成立以来一直无偿使用该办公场所，使用期间广灵同德未向精华集团支付过任何费用，精华集团也未向广灵同德索要过任何形式的租金。广灵同德承诺该办公楼除发生被迫执行清算或强制拆除等事项，可持续无偿使用上述办公场所，办公场所使用事项不影响企业正常生产经营。

（十三）其他需要说明的事项

1、广灵同德工商检索有一家对外投资单位，名称为大同市同联民用爆破器材专营有限公司（以下或简称“同联民爆”）。据企业相关人员介绍，该事项为广灵同德收购精华集团民爆业务之前形成，根据当年政策精神，当地民爆生产企业必须和民爆销售企业进行整合重组后才可换发民爆安全生产许可证，大同市民爆生产企业和销售企业通过了一体化整合方案，发起成立同联民爆，精华集团认缴出资 44.88 万元（现为广灵同德认缴持股），实缴出资 0 万元，持股比例 10.9978%。广灵同德对该公司持股比例较小且未实际出资，广灵同德不参与该公司经营管理，对该公司各项决策不具有话语权，广灵同德无法取得该公司财务资料，也未参与任何损益分配，广灵同德实际为该公司的名义股东。该公司不在本次申报评估范围内，提请相关当事人关注上述认缴出资事项或可能存在的法律风险。

2、评估基准日后的 2023 年 11 月 13 日，控股股东同德化工与深圳前海南方国能资产管理有限公司共同签署了《股权转让协议》，同德化工受让深圳前海南方国能资产管理有限公司持有的广灵同德 20% 股权，并于 2023 年 11 月 30 日办理工商变更登记，在本次股权转让完成后，广灵同德成为同德化工的全资子公司。

（十四）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由企业管理层以现有管理能力、实际经营模式和结构现状制定的，并经企业确认的盈利预测基础上的。企业管理层以及企业对提供的未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在企业提供的预测数据资料的基础上进行合理性分析及修正后确定的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师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。

（十五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度，可能超出也可能不足。我们在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新

评估。

(十八) 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。

无。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的, 受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 不得用于本评估目的之外的其他经济行为;

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签名、盖章, 方可产生法律规定的效力、正式使用。

(六) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经得本资产评估机构的书面同意, 法律、法规规定以及相

关当事方另有约定的除外。

（七）股权交易价格由民爆市场生产能力指标的供求关系、是否产生协同效应、双方议价能力等多方面因素所决定，不依赖于本资产评估报告结论。本评估报告不能取代委托人对拟收购股权的独立尽职调查。本评估报告评估结论不作为经济行为任何一方的行为建议。

（八）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十五、评估报告日

本报告书形成时间为：2023 年 12 月 21 日。

(本页无正文，为签名盖章页)

资产评估师：



资产评估师：



中水致远资产评估有限公司



二〇二三年十二月二十一日

资产评估报告附件

1. 被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
2. 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
5. 签名资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
7. 北京市财政局备案公告（2017-0078号）（复印件）；
8. 资产评估师职业资格证书（复印件）；
9. 资产评估委托合同相关页（复印件）；
10. 资产评估明细表（另装成册）。