

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江富润股份有限公司拟转让股权

涉及的浙江富润印染有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2020〕377号

（共三册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年六月三十日

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.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	26
十二、资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	28
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表.....	30
二、委托人和被评估单位法人营业执照.....	31
三、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	33
四、委托人及其他相关当事人的承诺函.....	35
五、签名资产评估师的承诺函.....	37
六、资产评估机构备案公告及证券资格证书.....	38
七、资产评估机构法人营业执照.....	40
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	41
九、资产评估委托合同.....	43
资产基础法评估结果汇总表及明细表	47

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。

浙江富润股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江富润印染有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕377号

摘 要

以下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理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

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富润股份有限公司(以下简称浙江富润公司)，本次资产评估的被评估单位为浙江富润印染有限公司(以下简称富润印染公司)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

浙江富润公司拟转让富润印染公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的富润印染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富润印染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富润印染公司的股东全部权益。

评估范围为富润印染公司申报的全部资产及相关负债，按照富润印染公司提供的调整后的2020年3月31日会计报表(母公司报表口径)反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为620,276,929.05元、358,376,176.03元和261,900,753.02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 2020 年 3 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结论作为富润印染公司股东全部权益的评估值，富润印染公司股东全部权益的评估价值为 589,458,084.82 元（大写为人民币伍亿捌仟玖佰肆拾伍万捌仟零捌拾肆元捌角贰分），与账面价值 261,900,753.02 元相比评估增值 327,557,331.80 元，增值率为 125.07%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对浙江富润公司拟进行股权转让之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 3 月 31 日起至 2021 年 3 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。

浙江富润股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江富润印染有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕377号

浙江富润股份有限公司：

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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江富润股份有限公司拟转让股权涉及的浙江富润印染有限公司股东全部权益在2020年3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：浙江富润股份有限公司(以下简称浙江富润公司)
2. 住所：浙江省绍兴市诸暨市浣东街道东祥路19号富润屋
3. 法定代表人：赵林中
4. 注册资本：52,194.6118万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：91330000609700859G
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：信息技术的技术开发、技术咨询、技术服务，数据处理服务及产品销售，计算机软硬件开发，经营增值电信业务（凭许可证经营），针纺织品、服装的制造、加工，仓储，物业管理，经济信息服务。（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）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江富润印染有限公司(以下简称富润印染公司)
2. 住所：浙江省诸暨市城南工业区
3. 法定代表人：傅国柱
4. 注册资本：1,200 万美元
5. 类型：有限责任公司(中外合资)
6. 统一社会信用代码：91330600749015247K
7. 发照机关：绍兴市市场监督管理局
8. 经营范围：纺织品、服装制造加工及印染；销售：纺织原辅材料、化工原料(除危险化学品、监控化学品、易制毒品)、机械器材；普通货物运输(具体经营项目以许可证或批准文件核定的为准)(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) 企业历史沿革

1. 2003 年 5 月，公司设立

富润印染公司成立于 2003 年 5 月，初始注册资本 1200.00 万美元，设立时的股东和出资情况如下：

股东名称	出资金额(万美元)	出资比例(%)
浙江富润股份有限公司	552.00	46.00%
富润集团美国工贸有限公司	300.00	25.00%
傅国柱	96.00	8.00%
俞振中	96.00	8.00%
高静	60.00	5.00%
周忠翰	36.00	3.00%
黄军法	36.00	3.00%
陈黎伟	24.00	2.00%
合计	1,200.00	100.00%

2. 2018 年 3 月，富润印染公司第一次股权转让

黄军法将其持有的富润印染公司 3%股权转让给傅国柱。本次股权转让后，富润印染公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额(万美元)	出资比例(%)
浙江富润股份有限公司	552.00	46.00%
富润集团美国工贸有限公司	300.00	25.00%

傅国柱	132.00	11.00%
俞振中	96.00	8.00%
高静	60.00	5.00%
周忠翰	36.00	3.00%
陈黎伟	24.00	2.00%
合计	1,200.00	100.00%

历经上述股权转让后，截至评估基准日，富润印染公司的注册资本及股权结构未发生变更。

三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

母公司报表口径

单位：元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	基准日
资产	436,733,866.96	597,869,738.59	594,783,783.97	620,276,929.05
负债	198,446,559.52	352,681,033.89	339,680,766.29	358,376,176.03
股东权益	238,287,307.44	245,188,704.70	255,103,017.68	261,900,753.02
项目名称	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
营业收入	353,244,391.97	411,449,556.30	442,026,316.50	111,649,814.72
营业成本	280,156,309.06	323,630,175.40	348,344,653.88	98,037,306.62
利润总额	39,649,165.10	55,168,200.75	63,857,560.45	7,204,918.03
净利润	34,316,035.05	48,104,559.23	55,214,989.52	6,797,735.34

除基准日的财务报表未经审计外，其他年度财务报表均经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

1. 公司主营业务及产品

(1) 主营业务介绍

富润印染公司是上市公司浙江富润公司（600070）的控股子公司，占地150多亩，职工近1,200余人。公司有多年印花、染色的经验，是一家集开发、生产、销售高档印花面料为一体的高新技术企业。富润印染公司设备先进，技术全面，具有年产为8,000万米高档面料印染的加工能力，是华东地区规模和装备水平一流的印染工业基地。

(2) 公司的主要产品介绍

公司销售各类印花、染色针织面料，产品主要包括棉类和梭织类。棉类产品主要包括全棉汗布、全棉罗纹布、棉氨纶、人棉氨纶、楼梯布等；梭织类产品主要包

括：府绸、纱卡、贡缎、细布及弹力布等。

2. 公司的组织结构

公司目前在册员工近 1,200 人，公司下设办公室、技术部、生产部、采购部、财务部、环保部等多个部门。

3. 公司的主要客户情况

公司的客户主要为上海晓哲贸易有限公司、潜江市佳兴服饰有限公司、浙江大黑鲨针纺科技有限公司等。

4. 公司投资架构情况

截至评估基准日，富润印染公司共投资 4 家子公司，包括 2 家全资子公司和一家控股子公司及一家合营公司。基本情况如下表所示：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值	备注
1	浙江明贺钢管有限公司	2008.5	51%	26,189,468.56	0.00	26,189,468.56	
2	浙江富润贸易有限公司	2010.6	100%	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	
3	浙江富润数码科技有限公司	2018.5	100%	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	
4	FURUN HOLDING LLC	2019.11	50%	12,907,527.96	0.00	12,907,527.96	

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人浙江富润公司系富润印染公司的母公司。

(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和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

浙江富润公司拟转让富润印染公司的股权，为此需要对涉及上述经济行为的富润印染公司的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富润印染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富润印染公司的股东全部权益。

评估范围为富润印染公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产

（包括长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产——土地使用权、无形资产——其他无形、递延所得税资产和其他非流动资产）及流动负债和非流动负债。富润印染公司对列入评估范围的资产及负债进行了清查，对清查过程中发现的部分资产的实际情况与账面记录存在差异的事项以及不符合会计政策需要调整的事项进行了调整，并据此调整了评估基准日的会计报表，本次评估中的“账面价值”均以企业调整后的会计报表为基础。

按照富润印染公司提供的调整后的 2020 年 3 月 31 日的会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 620,276,929.05 元、358,376,176.03 元和 261,900,753.02 元。具体内容如下：

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		385,567,536.60
二、非流动资产		234,709,392.45
其中：长期股权投资		54,096,996.52
投资性房地产		0.00
固定资产	358,757,671.39	130,283,560.99
在建工程		775,603.25
无形资产		16,233,123.15
其中：无形资产——土地使用权		16,233,123.15
长期待摊费用		0.00
递延所得税资产		3,190,108.54
其他非流动资产		30,130,000.00
资产总计		620,276,929.05
三、流动负债		204,109,945.94
四、非流动负债		154,266,230.09
其中：递延所得税负债		0.00
负债合计		358,376,176.03
股东全部权益		261,900,753.02

其中：

列入评估范围的存货账面价值 10,213,599.20 元，其中账面余额 10,213,599.20 元，存货跌价准备 0.00 元，包括原材料、委托加工物资和在产品，除委托加工物资外均位于被评估单位的生产及办公场地内。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 77,501,780.76 元，账面净值 35,304,183.70 元，减值准备 0.00 元，主要包括位于暨阳街道艮塔东路延伸段西侧

富润印染公司厂区内的办公楼、食堂、印染 1#车间（染色厂）等生产及辅助用房及钢棚、道路、围墙等构筑物以及位于暨阳街道祥生瑞和园 A2 幢 1 单元的 10 套商品房。在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	25	47,110.44	61,675,883.74	30,544,933.65
2	构筑物及其他辅助设施	46		15,825,897.02	4,759,250.05
3	减值准备				0.00

注：除位于暨阳街道祥生瑞和园 A2 幢 1 单元的 10 套商品房外，其余位于富润印染公司厂区内的建筑物类固定资产均已纳入拆迁范围。

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 281,255,890.63 元，账面净值 94,979,377.29 元，减值准备 0.00 元。主要包括平网印花机、定型机等生产设备，除主要生产设备外，还包括电脑、空调等办公设备以及车辆等，均位于公司生产和办公场地内。在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产--机器设备	台(套/项)	1,036	278,087,276.11	94,012,690.87
2	固定资产--车辆	辆	11	3,168,614.52	966,686.42
3	减值准备				0.00

注：除车辆以外的设备类固定资产均已纳入拆迁范围。

列入评估范围的在建工程均系土建工程，包括新厂区地质勘察费、场地平整费。

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 16,233,123.15 元，系 3 宗出让的工业用地，土地面积合计 101,594.30 平方米，均位于暨阳街道良塔东路延伸段西侧，上述土地使用权均已纳入拆迁范围。

企业申报的无账面价值记录的无形资产系污染物排放权，排污期限为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

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。

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，由委托人确定本次评估基准日为2020年3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》、《合同法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）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——企业价值》；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 富润印染公司提供的《营业执照》、公司章程等；
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）、会计报表及其他会计资料；

3. 不动产权证书、补偿安置协议、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 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会计报表及以前年度的审计报告；
3. 《浙江省建设工程价格信息》；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
5. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》；
6. 有关工程的原始资料、业务合同、询价记录等；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
11. 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；
12. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
15. 同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
16. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 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；
19. 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，企业价值评估的基本方法有资产基础法、

市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

由于被评估单位各项资产、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。

富润印染公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

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，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的富润印染公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用资产基础法结论作为评估对象的评估结论。

（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，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。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

对于人民币现金和银行存款以及其他货币资金，以核实后账面值为评估值。对

于外币存款，按核实后的存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产包括购买的银行理财产品，经了解上述理财产品收益浮动难以预测，但本金收回有保障，故以核实后的账面值为评估值。

3. 应收票据

应收票据均系无息的银行承兑汇票，以核实后的账面值为评估值。

4. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

应收账款包括应收的货款和加工费。

经核实，应收账款账面余额中均为可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。公司按规定计提的坏账准备评估为零。

对于应收的外币款项，按核实后的外币余额和基准日中国人民银行公布的相应外币中间汇率折合人民币确定人民币账面余额。

同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

(1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收合并范围内关联方资金拆借款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

(2) 对于有充分证据表明全额损失的款项，包括：应收 LAFAYETTE TRADERS SA 货款，因富润印染公司违约，未及时开具信用证，预计期后无法收回，公司已全额计提坏账准备，本次将其评估为零；上海爱卫客会展服务有限公司等 16 户款项，系发票未到而挂账的费用，将其评估为零。

(3) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

5. 预付款项

预付款项包括货款、工程款等，对于预付费用性质的款项评估为零，其余款项经核实各款项期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

6. 存货

存货包括原材料、委托加工物资和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

由于原材料购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

(2) 委托加工物资

评估人员了解了市场情况，认为加工费和材料的市场价格变化不大，故以核实后的账面余额为评估值。

(3) 在产品

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 对于投资控股子公司和全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

(2) 对于 FURUN HOLDING LLC 的投资，由于其经营时间较短，股东权益变化不大，故本次评估以核实后的账面价值为评估值。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估价值的影响。

2. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、市区内

的商品房等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况等，采用不同的评估方法。

(1) 根据诸暨市房屋征收办公室与被评估单位于 2018 年 2 月 23 日签订的《诸暨市 2017 年“三改”专项行动房屋搬迁征收补偿安置协议》，位于被评估单位厂区内的房屋及附属物已纳入拆迁范围。对于已纳入拆迁范围的工业厂房及附属建筑等建筑物，本次评估按拆迁评估报告中评定的拆迁补偿款扣除应缴纳的企业所得税，并考虑其时间价值，确定评估值。

(2) 对于市区的商品房等建筑物，近来该区域或邻近区域同类物业的交易案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

A. 一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

C. 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后按照算数平均法确定不含契税评估价值。

本次待估物业的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

商品房的评估价值=不含契税的办公用房价值×(1+契税税率)

3. 设备类固定资产

由于列入本次评估范围的设备类固定资产包括已纳入拆迁范围的机器设备和未纳入拆迁范围的车辆，故采用不同的评估方法。

(1) 对于已纳入拆迁范围的机器设备，本次评估按拆迁评估报告中评定的拆迁补偿款扣除应缴纳的企业所得税，并考虑其时间价值，确定评估值。

(2) 对于车辆，根据本次资产评估的目的、相关条件及其特点，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

另外，对于无物的车辆，评估为零。

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

A. 现行购置价

通过上网查询等方式确定现行购置价。

B. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置成本

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{车辆费用}$$

2) 成新率的确定

按年限法和车辆行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

- a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 理论成新率 $= \min \{K1, K2\}$
4. 在建工程

在建工程系土建工程包括新厂区地质勘察费、场地平整费。由于该项目建设不久，各项投入时间较短，经了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

5. 无形资产——土地使用权

根据诸暨市房屋征收办公室与被评估单位于 2018 年 2 月 23 日签订的《诸暨市 2017 年“三改”专项行动房屋搬迁征收补偿安置协议》，委估资产已纳入拆迁范围，本次评估按拆迁评估报告中评定的拆迁补偿款扣除应缴纳的企业所得税，并考虑其时间价值，确定评估值。

6. 无形资产——其他无形

无形资产——其他无形系富润印染公司外购的污染物排放权。经了解，其现行购置价格与原始购置价接近，本次评估以剩余排污期限对应的价值确定评估值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提应收账款和其他应收款坏账准备及递延收益产生的可抵扣暂时性差异形成的所得税资产。对递延收益形成的递延所得税资产，由于将相应的递延收益评估为零，故将该递延所得税资产评估为零；对坏账准备形成的递延所得税资产，因资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的土地出让金，该项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债及专项应付款和递延收益等非流动负债。对于预收外币

款项，按核实后的外币余额和基准日中国人民银行公布的相应外币中间汇率折合人民币确定人民币账面余额；对于递延收益，经核实系政府补助，期后不需支付，故评估值为零。其他负债通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的款项发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，其余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。

（二）收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值 + 长期资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中： n——明确的预测年限；

CFF_t ——第 t 年的企业现金流；

r——加权平均资本成本；

t——未来的第 t 年；

P_n ——第 n 年以后的连续价值。

三）收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2024 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用（不含利息支出） - 资产减值损失 + 公允价值变动收益 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

折现率是将未来收益折成现值的比率，反映资产与未来收益现值之间的比例关系，就投资者而言，折现率亦是未来的期望收益率，既能满足合理的回报，又能对投资风险予以补偿。

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

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

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数采用本公司的实际资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

Rf——目前的无风险利率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

Rc——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD 资讯”查询，沪、深两市相关上市公司至 2020 年 3 月 31 日的资本结构。富润印染公司基准日基本无带息负债，故资本结构 D/E 取 0.00。

(3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近一年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D:E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 市场的风险溢价 ERP

衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2010 年到 2019 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) 企业特殊风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要

求的风险回报。综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

六) 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

根据前述说明，公司溢余资产包括溢余现金和理财产品。公司的非经营性资产包括其他应收款、长期股权投资；公司的非经营性负债系其他应付款。对上述非经营性资产(负债)，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 长期资产的价值

富润印染公司的控股子公司—浙江明贺钢管有限公司主营业务为无缝钢管的加工，与富润印染公司主营业务不相关，本次评估将其作为长期资产。

本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期资产评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期资产评估价值的影响。

八) 付息债务

付息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2020 年 3 月 10 日开始，评估报告日为 2020 年 6 月 30 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、运行、维修等相关资料，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. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 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；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（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. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

- (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；

(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。

(二) 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；

(3) 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

(4) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

(6) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(三) 特殊假设

(1) 评估人员对富润印染公司前两年的实际经营状况进行核实，认为该公司能满足高新技术企业相关法律、法规认定的条件。在充分考虑该公司的产品、业务模式的基础上，预计该公司在高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无

重大的法律障碍，因此假设公司未来年度的所得税政策不变，即富润印染公司高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证，并继续享有企业所得税 15% 的税率。

(2) 根据《诸暨市人民政府关于对 2017 年“三改”专项行动涉及的浙江富润印染有限公司等企业国有土地上房屋实施征收的决定》（诸政发【2017】28 号），富润印染公司的国有土地上的厂房建筑被列入政府征收范围。2018 年 2 月 23 日，富润印染公司与诸暨市房屋征收办公室、诸暨市人民政府暨阳街道办事处、诸暨市城市建设投资发展有限公司、诸暨市永兴房屋拆迁服务有限公司签订《诸暨市 2017 年“三改”专项行动房屋搬迁征收补偿安置协议》。

根据补偿协议，富润印染公司在新厂土地挂牌截止日后 21 个月内搬迁腾空房屋，富润印染公司已于 2018 年 10 月 17 日通过挂牌取得新厂区土地，本次假设公司新厂投资规模和建设投产进度、老厂搬迁移交尾款结算等工作能够按公司预定的计划顺利完成，并实现公司业务的平稳过渡。

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

(一) 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，富润印染公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 620,276,929.05 元，评估价值 943,569,708.37 元，评估增值 323,292,779.32 元，增值率为 52.12%；

负债账面价值 358,376,176.03 元，评估价值 354,111,623.55 元，评估减值 4,264,552.48 元，减值率为 1.19%；

股东全部权益账面价值 261,900,753.02 元，评估价值 589,458,084.82 元，评估增值 327,557,331.80 元，增值率为 125.07%。

资产评估结果汇总如下表：

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	385,567,536.60	387,848,587.79	2,281,051.19	0.59
二、非流动资产	234,709,392.45	555,721,120.58	321,011,728.13	136.77
其中：长期股权投资	54,096,996.52	165,036,491.18	110,939,494.66	205.08
投资性房地产				
固定资产	130,283,560.99	260,971,937.31	130,688,376.32	100.31
在建工程	775,603.25	775,603.25		
无形资产	16,233,123.15	96,256,914.81	80,023,791.66	492.97
其中：无形资产——土地使用权	16,233,123.15	95,880,534.81	79,647,411.66	490.65
无形资产——其他无形资产	0.00	376,380.00	376,380.00	
长期待摊费用				
递延所得税资产	3,190,108.54	2,550,174.03	(639,934.51)	(20.06)
其他非流动资产	30,130,000.00	30,130,000.00		
资产总计	620,276,929.05	943,569,708.37	323,292,779.32	52.12
三、流动负债	204,109,945.94	204,111,623.55	1,677.61	0.00
四、非流动负债	154,266,230.09	150,000,000.00	(4,266,230.09)	(2.77)
其中：递延所得税负债				
负债合计	358,376,176.03	354,111,623.55	(4,264,552.48)	(1.19)
股东全部权益	261,900,753.02	589,458,084.82	327,557,331.80	125.07

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，富润印染公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 493,000,000 元。

(三) 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

富润印染公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 589,458,084.82 元，采用收益法评估的结果为 493,000,000 元，两者相差 96,458,084.82 元，差异率 16.36%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，但鉴于收益预测是基于对未来宏观政策和印染行业的预期及判断的基础上进行的，现行经济及市场环境的不确定因素较多，同时富润印染公司未来拆迁新厂建设事项存在一定的不确定性，与预计计划可能存在差异，故收益法所使用数据的质量和数量劣于资产基础法，因此本次采用资产基础法的评估结果更能准确揭示富润印染公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 589,458,084.82 元（大写为人

人民币伍亿捌仟玖佰肆拾伍万捌仟零捌拾肆元捌角贰分) 作为富润印染公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中, 本公司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, 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被评估单位的责任, 我们的责任是对被评估单位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前述资产的所有权, 或对前述资产的所有权存在部分限制, 则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日, 富润印染公司存在以下资产质押事项, 可能对相关资产产生影响, 但评估时难以考虑:

富润印染公司以其持有的排污权为质押物, 为其向北京银行绍兴诸暨支行的借款提供担保。

富润印染公司承诺, 截至评估基准日, 除上述事项外, 不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日富润印染公司存在以下拆迁事项:

根据《诸暨市人民政府关于对 2017 年“三改”专项行动涉及的浙江富润印染有限公司等企业国有土地上房屋实施征收的决定》(诸政发【2017】28 号), 富润印染公司的国有土地上的厂房建筑被列入政府征收范围。2018 年 2 月 23 日, 公司与诸暨市房屋征收办公室、诸暨市人民政府暨阳街道办事处、诸暨市城市建设投资发展有限公司、诸暨市永兴房屋拆迁服务有限公司签订《诸暨市 2017 年“三改”专项行动房屋搬迁征收补偿安置协议》。

在签订征收补偿协议后, 富润印染公司的房产权证、土地权证交付注销, 由永兴房屋拆迁服务有限公司先予支付部分补偿款 1.5 亿元, 余款在房屋腾空交付拆除后付清。富润印染公司已于 2018 年 3 月 13 日收到 1.5 亿元的拆迁补偿款, 目前公司正在积极推动拆迁工作的开展, 新厂区建设用地已取得, 新厂区项目建设计划正在有序推进, 公司计划到 2022 年年底完成新厂区的建成投产和老厂区的拆迁移交

工作。

4. 新型冠状病毒肺炎疫情已在全球多国爆发,可能将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。

5. 本次评估中,评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

6. 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。

7. 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。

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;本次评估对象为企业股东全部权益价值,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,我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

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营业执照、验资报告、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其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 2020 年 3 月 31 日起至 2021 年 3 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 2020 年 6 月 30 日。

(本页无正文)



坤元资产评估有限公司

资产评估师:

