

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江建业化工股份有限公司拟收购股权
涉及的杭州新德环保科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2020〕408号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年七月十五日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日审计报告	31
二、委托人和被评估单位营业执照	70
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	72
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	88
五、签名资产评估师的承诺函	90
六、资产评估机构营业执照	91
七、资产评估机构备案公告和证券资格证书	92
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	94
资产基础法评估结果汇总表及明细表	96

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。

浙江建业化工股份有限公司拟收购股权 涉及的杭州新德环保科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕408号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人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建业化工股份有限公司(以下简称建业股份公司),本次资产评估的被评估单位为杭州新德环保科技有限公司(以下简称新德环保公司)。

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

二、评估目的

建业股份公司拟收购新德环保公司股权,为此需要对新德环保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新德环保公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的新德环保公司的股东全部权益。

评估范围为新德环保公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年3月31日新德环保公司全部资产及相关负债。按照新德环保公司

提供的 2020 年 3 月 31 日经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 112,042,300.94 元、17,906,563.15 元和 94,135,737.79 元。同时，新德环保公司将账面未记录的 12 项无形资产列入评估范围，包括 6 项专利技术、5 项软件著作权和 1 项商标。

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市场法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用市场法评估结果作为新德环保公司股东全部权益的评估值。新德环保公司股东全部权益的评估价值的评估价值为 161,913,400.00 元（大写为人民币壹亿陆仟壹佰玖拾壹万叁仟肆佰元整），与账面价值 94,135,737.79 元相比，评估增值 67,777,662.21 元，增值率为 72.00%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对建业股份公司拟收购新德环保公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 3 月 31 日起至 2021 年 3 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 新德环保公司 2020 年 4 月 10 日因涉嫌环保违法被建德市生态环境主管部门立案调查，该立案调查目前尚未结案，存在导致对业务运营产生实质障碍的可能性。本次评估假设新德环保公司的持续经营能力不受上述事项的影响，相关评估结论系基于持续经营的假设前提下得出。

2. 根据《关于印发建德市化工产业改造提升试点实施方案（2018—2020 年）

的通知》（建政办函〔2018〕65号）等有关文件的要求，新德环保公司将位于建德市梅城镇南峰路588号老厂区的生产设施搬迁至位于建德市的化工产业集聚发展平台高铁新区（高新园）的梅城镇新胜路7号新厂区。根据2019年5月29日新德环保公司与建德市高铁新区管委会签订的《建德市化工企业搬迁入园补助协议》，建德市高铁新区管委会应支付给新德环保公司房屋建筑物补助242.34万元、构筑物补助80.79万元、设备补助253.62万元、过渡期经营损失补助162.57万元，合计749.33万元。截至评估基准日，新德环保公司已收到补助374.666万元，账列其他应付款科目。按照上述协议的约定，在新德环保公司完成生产设施拆除和生产现场清理整顿，并按照环保部门要求的标准完成土地修复，由建德市传统制造业改造提升工作领导小组办公室组织相关部门验收通过后，建德市高铁新区管委会将向新德环保公司支付剩余补助尾款。截至评估基准日，老厂区的相关设备均已拆除，建筑物类固定资产尚未拆除，尚未进行土地修复，相关资产账列持有待售资产科目。由于难以合理预计完成土地修复所需发生的相关成本，本次评估以上述协议约定的补助金额作为老厂区建筑物类固定资产的评估值，未考虑尚需发生成本及其所得税的影响。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江建业化工股份有限公司拟收购股权 涉及的杭州新德环保科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕408号

浙江建业化工股份有限公司：

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市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的杭州新德环保科技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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江建业化工股份有限公司(以下简称建业股份公司)
2. 住所：建德市梅城镇严东关路8号
3. 法定代表人：冯烈
4. 注册资本：16,000万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：91330100704290413D
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：在杭州市建德高新技术产业园姜山路1号生产：增塑剂，低碳脂肪胺（具体范围详见《浙江省危险化学品生产、储存批准证书》和《污染物排放许可证》），醋酸酯（具体范围详见《浙江省危险化学品生产、储存批准证书》和《污染物排放许可证》），二氧化硫；销售本公司生产的产品。服务：货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；含下

属分支机构经营范围。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州新德环保科技有限公司(以下简称新德环保公司)
2. 住所：浙江省杭州市建德市梅城镇新胜路7号
3. 法定代表人：吴建华
4. 注册资本：2,517.12万元人民币
5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：91330182740517750X
7. 登记机关：建德市市场监督管理局
8. 经营范围：医药废物、有机溶剂废物、精（蒸）馏残渣、染料涂料废物、感光材料废物、其他废物的收集、贮存、利用；生产：中间产品：甲醇、二氯甲烷、丙酮、异丙醇、乙醇、乙酸乙酯、氮[压缩的]；产品：异丙醇、甲苯、丙酮、乙酸乙酯、醇基燃料、稀释剂、五水四甲基氢氧化铵晶体、25%五水四甲基氢氧化铵溶液、三乙胺、N,N-二乙基乙醇胺、N,N-二异丙基乙胺；有机溶剂废物处理技术的开发，特种胺产品技术的开发；经营进出口业务。
9. 基准日期后事项：新德环保公司的法定代表人已于2020年5月27日由吴建华变更为曹孟云。

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

新德环保公司原名建德市新德化工有限公司，成立于2002年6月24日，初始注册资本100万元，成立时股东和出资情况如下：

出资者姓名	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
韩国平	80.00	80.00
吴建华	20.00	20.00
合计	100.00	100.00

2. 公司历次股权变更情况

（1）股权继承和转让

2008年11月，因自然人韩国平去世，其所持的80%公司股权由妻子黄桂香继承

60%，女儿韩媛继承 20%，同时黄桂香和韩媛分别向吴建华转让所持的 50%和 10%股权。

经本次股权变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
吴建华	80.00	80.00
黄桂香	10.00	10.00
韩媛	10.00	10.00
合 计	100.00	100.00

(2) 第一次增资

2011 年 7 月，经公司股东会决议，由原股东同比例增加注册资本 500 万元。本次增资后，公司注册资本变更为 600 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
吴建华	480.00	80.00
黄桂香	60.00	10.00
韩媛	60.00	10.00
合 计	600.00	100.00

(3) 第二次增资

2012 年 6 月，经公司股东会决议，由原股东同比例向公司增加注册资本 450 万元。本次增资后，公司注册资本变更为 1,050 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
吴建华	840.00	80.00
黄桂香	105.00	10.00
韩媛	105.00	10.00
合 计	1,050.00	100.00

(4) 第三次增资

2016 年 9 月，经公司股东会决议，新增注册资本 1,467.12 万元，其中吴建华增资 146.71 万元，黄桂香增资 18.34 万元，韩媛增资 18.34 万元，新股东北京高能时代环境技术股份有限公司增资 1,283.73 万元。本次增资后，公司注册资本变更为 2,517.12 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
吴建华	986.71	39.20
黄桂香	123.34	4.90
韩媛	123.34	4.90
北京高能时代环境技术股份有限公司	1,283.73	51.00
合计	2,517.12	100.00

(5) 股权转让

2018年12月，根据北京高能时代环境技术股份有限公司与吴建华签订的《股权转让协议》，并经公司股东会审议通过，北京高能时代环境技术股份有限公司将其持有的51%股权转让给吴建华。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，新德环保公司的注册资本为2,517.12万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
吴建华	2,270.44	90.20%
黄桂香	123.34	4.90%
韩媛	123.34	4.90%
合计	2,517.12	100.00%

三) 被评估单位前1年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

项目名称	2019年12月31日	基准日
资产	113,526,896.83	112,042,300.94
负债	20,003,266.06	17,906,563.15
股东权益	93,523,630.77	94,135,737.79
项目名称	2019年度	2020年1-3月
营业收入	74,716,659.02	11,776,343.47
营业成本	46,886,752.49	8,380,644.98
利润总额	7,081,154.59	650,346.10
净利润	6,444,333.02	612,107.02

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。

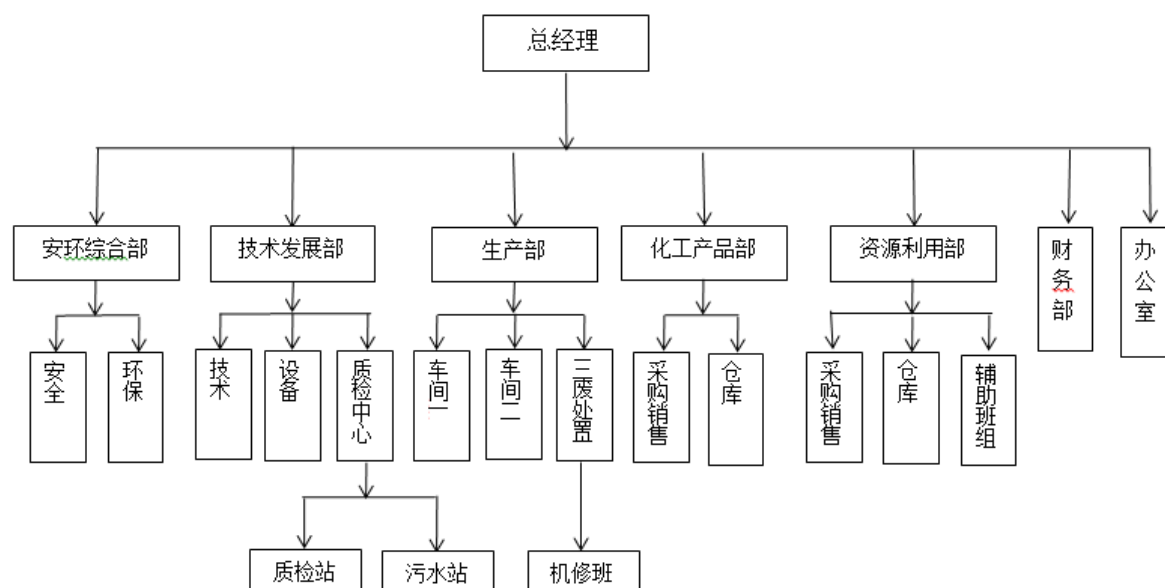
四) 被评估单位经营情况

新德环保公司主要经营危废化学品处理和特种有机胺生产两大业务。新德环保公司拥有 15,000t/a 废有机溶剂资源化利用和 5,000 吨/年特种有机胺的生产能力。公司是集科研、开发、生产、经营为一体的高新技术企业，与浙江大学、天津大学建立了长期合作关系。公司于 2019 年被认定为国家高新技术企业、建德市重点工业企业。

新德环保公司成立初期主要从事特种有机胺的生产，是当时国内唯一的二异丙基乙胺生产企业。经过多年的发展，新德环保公司目前二异丙基乙胺的国内市场占有率较高，是世界最大的化工厂之一巴斯夫（BASF SE）相应产品在我国的主要竞争对手。

2009 年开始，新德环保公司开始涉足废有机溶剂类危险废物的处理，并取得了浙江省环保厅颁发危险废物处置资质。

公司组织结构如下：



(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

建业股份公司拟收购新德环保公司股权，为此需要对该经济行为涉及的新德环保公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新德环保公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的新德环保公司的股东全部权益。

评估范围为新德环保公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2020年3月31日新德环保公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照新德环保公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2020年3月31日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为112,042,300.94元、17,906,563.15元和94,135,737.79元。

具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		29,128,485.04
二、非流动资产		82,913,815.90
其中：固定资产	82,954,275.30	64,794,315.71
在建工程		864,700.03
无形资产		15,690,631.86
其中：无形资产——土地使用权		15,616,461.83
无形资产——其他无形资产		74,170.03
递延所得税资产		233,468.30
其他非流动资产		1,330,700.00
资产总计		112,042,300.94
三、流动负债		17,274,463.15
四、非流动负债		632,100.00
负债合计		17,906,563.15
股东全部权益		94,135,737.79

1. 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。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 6,097,208.50 元，为新德环保公司购买的理财产品。

(2) 存货

存货账面价值 10,730,770.72 元，其中账面余额 10,730,770.72 元，减值准备 0.00 元，包括原材料、库存商品和在库周转材料。

(3) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 30,169,781.36 元，账面净值 27,411,730.55 元，减值准备 0.00 元，包括 23 项房屋建筑物（建筑面积合计 27,976.69 平方米）、11 项构筑物，主要位于建德市梅城镇新胜路 7 号和新安江街道艾溪路近溪嘉园。已取得浙（2017）建德市不动产权第 0014572 号、浙（2017）建德市不动产权第 0014553 号等共计 4 本《不动产权证书》。

(4) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 910 台（套），合计账面原值 52,784,493.94 元，账面净值 37,382,585.16 元，减值准备 0.00 元，主要包括精馏受槽、三乙胺冷凝器、废气在线监测系统、烷基化反应釜等生产设备，还包括供配电、三废处理系统等配套工程及电脑、空调等办公设备及车辆，均分布于被评估单位位于浙江省杭州市建德市梅城镇新胜路 7 号的厂区内。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 账面记录的无形资产

新德环保公司账面记录的无形资产为无形资产——土地使用权和无形资产——其他无形资产。

无形资产——土地使用权账面价值 15,616,461.83 元，系 2 宗位于建德市梅城镇新胜路 7 号的土地使用权，土地性质为出让工业用地，面积合计 71,865.00 平方米，已分别取得编号为浙（2019）建德市不动产权第 0000370 号、浙（2019）建德市不动产权第 0000369 号共计 2 本《不动产权证书》。

无形资产——其他无形资产账面价值 74,170.03 元，其中账面余额 74,170.03 元，减值准备 0.00 元，包括氮氧化物排放使用费、二氧化硫排放使用费的摊余额。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

新德环保公司申报的账面未记录的无形资产共计 12 项，包括 6 项专利技术、5 项软件著作权和 1 项商标，详情如下：

1) 专利

截至 2020 年 3 月 31 日，新德环保公司拥有 6 项专利，包括发明专利 4 项、实用新型 2 项。具体情况如下：

序号	专利权名称	专利种类	取得方式	专利号	有效期
1	合成 N,N-二异丙基-2-氯乙胺的方法	发明	自行取得	ZL201610878573.3	2016-10-9 至 2036-10-9
2	合成 N,N-二异丙基乙胺的方法	发明	自行取得	ZL201610876969.4	2016-10-9 至 2036-10-9
3	一种超重力分离装置	实用新型	自行取得	ZL201821077576.8	2018-7-9 至 2028-7-9
4	一种釜底疏通器	实用新型	自行取得	ZL201821077308.6	2018-7-9 至 2028-7-9
5	N,N-二异丙基乙醇胺的合成方法	发明	自行取得	ZL200910099697.1	2009-6-9 至 2029-6-9
6	N,N-二异丙基乙二胺的合成方法	发明	自行取得	ZL201210309264.6	2012-8-28 至 2032-8-28

2) 软件著作权

新德环保公司的软件著作权情况如下：

序号	软件名称	登记号	取得方式	首次发表日期	登记批准日期
1	新德液体化工罐装 DCS 生产过程智能化集成管控系统	2019SR0505067	原始取得	2018/12/25	2019/5/22
2	新德化工有机化学品 DCS 生产过程智能化管控系统	2019SR0504736	原始取得	2018/12/31	2019/5/22
3	新德综合三废处理 DCS 智能化生产过程集成管控系统	2019SR0504765	原始取得	2018/12/25	2019/5/22
4	新德废有机溶剂资源化利用制备 DCS 生产过程智能化集成管控系统	2019SR0516507	原始取得	2018/12/25	2019/5/24
5	新德物联网大数据 DCS 生产过程智能化集成管控系统	2019SR0516479	原始取得	2018/12/25	2019/5/24

3) 商标

截至评估基准日，新德环保公司拥有 1 项国内商标。

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外，新德环保公司未申报其他表外资产。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投

资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义: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资产评估工作日接近,委托人确定本次评估基准日为2020年3月31日,并在资产评估委托合同中作了相应约定。

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》;
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——资产评估方法》;
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》;
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》;
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》;
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. 新德环保公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 不动产权证书、机动车行驶证、发票等相关权属证明；
4. 专利证书、商标注册证、软件著作权登记证书等相关权属证明；
5. 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审计报告以及相关财务报表；
3. 《关于颁发浙江省建设工程计价依据（2018 版）的通知》（浙建建〔2018〕61 号）及《浙江省建设工程计价规则(2018 版)》、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额（2018 版）》、《浙江省通用安装工程预算定额（2018 版）》、《浙江省建设工程施工机械台班费用定额（2018 版）》等；
4. 《浙江造价信息》2020 年第 3 期；
5. 《工程勘察设计收费标准》（2018 年修订本）；
6. 《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》（发改价格〔2015〕299 号）；
7. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504 号）；
8. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
9. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
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. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
12. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
13. 《资产评估常用数据与参数手册》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；

14. 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；
15. 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；
16. 产权持有人的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
17. 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；
18. 同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
19. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款市场报价利率（LPR）；
20. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
21. 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；
22. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

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。

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。市场法主要包括上市公司比较法和交易案例比较法。新德环保公司主要从事危废处置和有机胺生产，由于我国市场上类似行业的交易案例较多，评估人员可以从公开资料中获得充足的近期类似交易案例信息，故本次能够采用交易案例法对新德环保公司的股权价值进行评估。由于本次评估目的对应的经济行为系建业股份公司拟收购新德环保公司股权，交易案例比较法相比上市公司比较法更符合本次评估的实际情况。因此，本次适宜采用交易案例比较法进行评估。

新德环保公司 2020 年 4 月 10 日因涉嫌环保违法被建德市生态环境主管部门立案调查，该立案调查目前尚未结案，存在导致对业务运营产生实质障碍的可能性。新德环保公司未来经营情况存在一定不确定性，难以合理地预测盈利情况，因此不

宜采用收益法进行评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和市场法对委托评估的新德环保公司的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以产权持有人评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 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

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币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

对于被评估单位购买的银行理财产品，经核实理财产品购买时间与评估基准日较近，收益金额较小，且本金收回有保障，以核实后的账面值为评估值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

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，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。

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，包括备用金、员工拆借款、押金保证金等款项，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) 对于因发票未到而挂账的费用，将其评估为零。

按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 应收款项融资

应收款项融资均系应收的无息银行承兑汇票，以核实后的账面值为评估价值。

5. 预付款项

预付账款系预付的货款，经评估人员核实，对于发票未到而挂账的费用，将其评估为零，其他款项期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

6. 存货

存货包括原材料、库存商品和在库周转材料，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

原材料由于购入的时间较短，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) 库存商品

1) 对于正常销售并且销售价格大于账面价值的产品，采用递减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

2) 对于销售较少，并主要用作辅料的产品，已核实后的账面价值确定其评估值。

(3) 在库周转材料

在库周转材料由于购入的时间较短，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。

7. 持有待售资产

对于老厂区的建筑物类固定资产，根据 2019 年 5 月 29 日新德环保公司与建德市高铁新区管委会签订的《建德市化工企业搬迁入园补助协议》，建德市高铁新区管委会应支付给新德环保公司老厂区的房屋建筑物补助 242.34 万元、构筑物补助 80.79 万元、设备补助 253.62 万元、过渡期经营损失补助 162.57 万元，合计 749.33 万元。截至评估基准日，新德环保公司已收到补助 374.666 万元，账列其他应付款科目。根据上述协议的约定，在新德环保公司完成生产设施拆除和生产现场清理整顿，并按照环保部门要求的标准完成土地修复，由建德市传统制造业改造提升工作领导小组办公室组织相关部门验收通过后，建德市高铁新区管委会将向新德环保公司支付剩余补助尾款。截至评估基准日，老厂区的相关设备均已拆除，建筑物类固

定资产尚未拆除，尚未进行土地修复，难以合理预计完成土地修复所需发生的相关成本，本次评估以上述协议约定的补助金额为评估值，未考虑尚需发生成本及其所得税的影响。

对于老厂区的土地使用权，本次评估采用市场法进行评估，相关方法描述详见无形资产——土地使用权科目。

8. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税额及预缴企业所得税，经核实各项税金期满后均可抵扣，以核实后的账面价值确定其评估值。

二) 非流动资产

1. 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市区内的人才用房、工业厂房及附属建筑，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，采用不同的评估方法。

(1) 对于位于新安江街道艾溪路近溪嘉园的人才用房，根据建德市人民政府办公室《关于印发建德市人才专项住房管理办法（试行）的通知》（建政办函[2016]52号）第七条、第十一条规定：企业购买人才专项住房后，可根据自身情况，将人才专项住房作为周转用房供本企业人才居住，也可以经批准后以原价出售给符合条件的人才。人才专项住房出售给人才个人的，购买人在取得房屋所有权证之日起满 5 年方可上市交易，上市交易参照经济适用房交易政策执行。

根据上述文件规定，本次评估以核实后的账面原值为评估值。

(2) 对于位于建德市梅城镇新胜路 7 号的建筑物，系工业用房及附属建筑，由于工业厂房类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

A. 重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

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

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

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

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要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：

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

(1) 重置成本的评定

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、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程法和经济使用年限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。

另外，对无物设备评估为零；对于闲置设备，在成新率中做相应考虑；对于已提足折旧但仍在继续使用的固定资产，以可回收价值确定其评估值。

3. 在建工程

设备安装工程由于建设不久，各项投入时间较短，经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于 2020 年 3 月 31 日工业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

评估对象位于建德市梅城镇新胜路 7 号，评估师考虑到评估对象同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较

近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别,修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为:

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中 V: 待估宗地使用权价值;

VB: 比较案例价格;

A: 待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

5. 无形资产——其他无形资产

委估无形资产系企业购买的氮氧化物排放、二氧化硫排放费用的摊余额以及账面未记载的 6 项专利技术、5 项软件著作权、1 项商标。

(1) 对于该外购的排污费用,以其核实后的账面价值为评估值。

(2) 对于账面未记载的 6 项专利技术、5 项软件著作权,根据其用途分为危废处理技术组合和有机胺生产技术组合,采用收益法进行评估。

收益法是在估算无形资产未来每年预期纯收益的基础上,以一定的折现率,将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为:

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

式中: V—待估无形资产价值;

A_i—第 i 年无形资产纯收益;

r—折现率;

n—收益年限。

本次对危废处理技术组合和有机胺生产技术组合的评估,拟选用收入分成法来确定委评无形资产的评估价值。收入分成法系基于无形资产对利润的贡献率,以收入为基数及适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益,在此基础上以一定的

折现率，将收益折算为现值并累加确定评估价值的方法。

上述收入系新德环保公司在理想状态下合理使用技术组合所能获得的收入，未考虑公司被立案调查等事项可能带来的不利影响。

(3) 对于账面未记载的 1 项商标，采用成本法进行评估，即按申请商标的相关费用确定评估值。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款坏账准备、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而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，对于因计提应收账款坏账准备和递延收益产生的递延所得税资产，由于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，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

7. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的设备款。由于各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价值。

三) 负债

负债为流动负债及非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等；非流动负债均为递延收益。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 市场法简介

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。

一) 市场法的应用前提

1. 有一个充分发展、活跃的资本市场；
2. 资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
3. 能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

4. 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

二) 市场法的模型

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。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，本次采用交易案例比较法进行评估。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法的评估思路如下：

1. 分析被评估单位所在的行业、经营、规模和财务状况等，收集在运营上和财务上和被评估单位有相似特征的交易案例。

2. 分析可比企业买卖、收购及合并案例资料，与被评估单位进行对照比较，选择适当的价值比率，采用适当的方法，参照交易日期、方式等差异因素对其进行修正、调整，最终确定被评估单位的股权价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2020 年 4 月 28 日开始，资产评估报告日为 2020 年 7 月 15 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，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有人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,了解产权持有人的竞争优势和风险;
7. 获取产权持有人的历史收入、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. 获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被价值分析单位比较分析的基础上,估算价值分析对象价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果,形成评估结论;
2. 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. 编制初步资产评估报告;
4. 对初步资产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,正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 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,即被评估单位

的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 特殊假设

新德环保公司 2020 年 4 月 10 日因涉嫌环保违法被建德市生态环境主管部门立案调查，该立案调查目前尚未结案，存在导致对业务运营产生实质障碍的可能性。本次评估假设新德环保公司的持续经营能力不受上述事项的影响。

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

1. 资产基础法评估结果

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

资产账面价值 112,042,300.94 元，评估价值 148,738,134.63 元，评估增值 36,695,833.69 元，增值率为 32.75%；

负债账面价值 17,906,563.15 元，评估价值 17,906,563.15 元；

股东全部权益账面价值 94,135,737.79 元，评估价值 130,831,571.48 元，评估增值 36,695,833.69 元，增值率为 38.98%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	29,128,485.04	36,091,092.54	6,962,607.50	23.90
二、非流动资产	82,913,815.90	112,647,042.09	29,733,226.19	35.86
其中：固定资产	64,794,315.71	77,485,873.73	12,691,558.02	19.59
在建工程	864,700.03	864,700.03		
无形资产	15,690,631.86	32,729,900.03	17,041,668.17	108.61
其中：无形资产 ——土地使用权	15,616,461.83	22,172,930.00	6,556,468.17	41.98
——其他无形资产	74,170.03	10,559,370.03	10,485,200.00	14,136.47
递延所得税资产	233,468.30	233,468.30		
其他非流动资产	1,330,700.00	1,330,700.00		
资产总计	112,042,300.94	148,738,134.63	36,695,833.69	32.75
三、流动负债	17,274,463.15	17,274,463.15		
四、非流动负债	632,100.00	632,100.00		
负债合计	17,906,563.15	17,906,563.15		
股东全部权益	94,135,737.79	130,831,571.48	36,695,833.69	38.98

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 市场法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，新德环保公司股东全部权益价值采用市场法评估的测算结果为 161,913,400.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

新德环保公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的测算结果为 130,831,571.48 元，市场法评估的测算结果为 161,913,400.00 元，两者相差 31,081,828.52 元，差异率为 19.20%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通

过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业商誉、资质、人力资源、客户资源等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与市场法两种方法下的评估结果产生差异。

市场法的评估结果是通过对标的企业所在公开市场上类似可比交易进行分析对比基础上得出的，各可比公司的交易价格是各个投资者在公平市场状况下自由交易得出的公允价值，由于其是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于公开市场、评估结果说服力强等特点，其评估结果能够较好的反映各个投资者在当前市场状况下对企业公允价值的判断。

因此，本次评估最终采用市场法评估结果 161,913,400.00 元（大写为人民币壹亿陆仟壹佰玖拾壹万叁仟肆佰元整）作为新德环保公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 新德环保公司 2020 年 4 月 10 日因涉嫌环保违法被建德市生态环境主管部门立案调查，该立案调查目前尚未结案，存在导致对业务运营产生实质障碍的可能性。本次评估假设新德环保公司的持续经营能力不受上述事项的影响，相关评估结论系基于持续经营的假设前提下得出。

2. 根据《关于印发建德市化工产业改造提升试点实施方案（2018—2020 年）的通知》（建政办函〔2018〕65 号）等有关文件的要求，新德环保公司将位于建德市梅城镇南峰路 588 号老厂区的生产设施搬迁至位于建德市的化工产业集聚发展平台高铁新区（高新园）的梅城镇新胜路 7 号新厂区。根据 2019 年 5 月 29 日新德环保公司与建德市高铁新区管委会签订的《建德市化工企业搬迁入园补助协议》，建德市高铁新区管委会应支付给新德环保公司房屋建筑物补助 242.34 万元、构筑物补助 80.79 万元、设备补助 253.62 万元、过渡期经营损失补助 162.57 万元，合计 749.33 万元。截至评估基准日，新德环保公司已收到补助 374.666 万元，账列其他应付款科目。按照上述协议的约定，在新德环保公司完成生产设施拆除和生产现场清理整顿，并按照环保部门要求的标准完成土地修复，由建德市传统制造业改造提升工作

领导小组办公室组织相关部门验收通过后，建德市高铁新区管委会将向新德环保公司支付剩余补助尾款。截至评估基准日，老厂区的相关设备均已拆除，建筑物类固定资产尚未拆除，尚未进行土地修复，相关资产账列持有待售资产科目。由于难以合理预计完成土地修复所需发生的相关成本，本次评估以上述协议约定的补助金额作为老厂区建筑物类固定资产的评估值，未考虑尚需发生成本及其所得税的影响。

3. 在对新德环保公司股东全部权益价值评估中，评估人员对新德环保公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是新德环保公司的责任，评估人员的责任是对新德环保公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，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果和新德环保公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

截至评估基准日，生产辅助楼、车间二、车间一、动力车间等共计 19 项房屋建筑物（建筑面积合计 27,497.85 平方米），尚未办理《不动产权证书》。上述房屋的建筑面积，以新德环保公司提供的相关测绘报告为准。

4. 截至评估基准日，新德环保公司存在以下资产抵押等事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

序号	抵押物名称	抵押物权证	抵押权人	抵押面积 (平方米)	基准日借款 余额
1	土地使用权	浙（2019）建德市不动产权第 0000370 号	中国农业银行股份有限公司 建德市支行	52,123.00	5,000,000.00 元
2	土地使用权	浙（2019）建德市不动产权第 0000369 号		19,742.00	

新德环保公司承诺，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及租赁事项。

5. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本次评估中，评估人员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，评估人员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。

本次评估中，评估人员未对各种建、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，评估人员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. 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。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对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 7 月 15 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：


资产评估师
应丽云
33040033


资产评估师
章陈秋
33100007