

重庆四方新材股份有限公司拟收购股权
所涉及的重庆庆谊辉实业有限公司
股东全部权益投资价值

估值报告

重康评咨报字（2022）第 85 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年六月



目录

一、声明	1
二、估值报告正文	2
1、委托人、被估值单位和其他估值报告使用人概况	2
2、估值目的	6
3、估值对象和范围	6
4、价值类型及其定义	8
5、估值基准日	9
6、估值依据	9
7、估值方法	10
8、估值程序实施过程 and 情况	12
9、估值假设	13
10、估值结论	15
11、特别事项说明	15
12、估值报告使用限制说明	18
13、估值报告日	19
14、估值专业人员签名和估值机构印章	19
三、收益法估值表	
四、附件	
(一) 委托人和被估值单位营业执照；	
(二) 评估机构资格证明文件；	
(三) 评估机构法人营业执照副本。	



声明

一、本估值报告内容仅为重庆四方新材股份有限公司拟收购重庆庆谊辉实业有限公司股权提供投资价值参考，报告中所有相关信息均来源于公开资料及委托人和被估值单位提供资料，本公司对任何前述信息的使用并不代表其已独立地进行核实，委托人和被估值单位管理层保证企业经营的合法、合规及对提供资料的真实性、准确性、完整性负责。

二、本估值报告及其估值结论仅供委托人、估值委托合同约定的其他报告使用人和国家法律、法规规定的报告使用人用于本估值报告载明的估值目的和用途以及送交相关行政主管部门审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本估值报告的合法使用人。

三、在任何情况下，本估值报告结论不得用于本次估值目的以外的其他任何目的，本报告出具方不承担任何因估值报告使用不当而造成的相关后果。

四、本估值报告未对被估值单位的业务、运营、财务状况进行全面分析，未对被估值单位未来任何策略性、商业性决策或发展前景发表任何意见、预测和保证，亦未对其他任何事项发表意见。本估值报告以报告内所载日期的经济情况、市场状况以及其它情况为基础，上述条件随时可能发生变化。对因上述条件变化可能产生的风险或损失不承担任何责任。

五、本估值报告结论是基于收购方特定目的、考虑协同效应和投资回报水平的情况下，得出在估值基准日的投资价值估算数额，委托人在确定收购价格时应充分考虑交易条件、市场价值及宏观环境、金融政策等多方面因素，不可直接作为交易定价依据。

六、估值对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果及未来收益预测由委托人、被估值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、本估值报告中的分析、判断和结论是受估值报告中假设、重要事项提示的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、重要事项、限定条件及其对估值结论的影响。

八、本报告为价值咨询报告，未依据中国资产评估准则编制，亦不适用《中华人民共和国资产评估法》所规定条款。



重庆四方新材股份有限公司拟收购股权
所涉及的重庆庆谊辉实业有限公司
股东全部权益投资价值

估值报告

重康评咨报字（2022）第 85 号

重庆四方新材股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，采用收益法，对重庆四方新材股份有限公司拟收购股权所涉及的重庆庆谊辉实业有限公司股东全部权益在 2022 年 4 月 30 日的投资价值进行了估测。

现将估值情况报告如下：

一、委托人、被估值单位和其他估值报告使用人概况

（一）委托人

本次估值项目的委托人为重庆四方新材股份有限公司，其基本情况如下：

（1）统一社会信用代码：91500113753062388G

（2）公司名称：重庆四方新材股份有限公司（以下简称“四方新材”）

（3）股票代码：605122.SH

（4）注册地址：重庆市巴南区南彭街道南湖路 306 号

（5）注册资本：壹亿柒仟贰佰叁拾伍万肆仟元整

（6）法定代表人：李德志

（7）公司类型：股份有限公司（上市公司）

（8）成立日期：2003 年 08 月 18 日

（9）营业期限：2003 年 08 月 18 日至永久

（10）经营范围：许可项目：普通货运、货物专用运输（罐式）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：预拌混凝土专业承包不分等级（按行政许可核定期限从事经营）；销售建筑材料、五金、交电、金属材料（不含稀贵金属）；石灰岩露天开采（仅限取得采矿许可证的分支机构经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



活动)

(二) 被估值单位

本次估值项目的被估值单位为重庆庆谊辉实业有限公司。

1、基本情况

(1) 统一社会信用代码：91500000MA60LE3E49

(2) 企业名称：重庆庆谊辉实业有限公司（以下简称“庆谊辉”）

(3) 企业地址：重庆两江新区翠云街道秋岚路9号7#(自主承诺)

(4) 注册资本：贰仟万元整

(5) 法定代表人：王武明

(6) 企业类型：有限责任公司

(7) 成立日期：2019年11月05日

(8) 营业期限：2019年11月05日至永久

(9) 经营范围：一般项目：水泥制品制造；水泥制品销售；建筑砌块制造；建筑砌块销售；再生资源回收；城市建筑垃圾处置（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）；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置（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）；销售：建筑材料（不含危险化学品）、砂石、混凝土；环保节能产品的技术开发、技术咨询；道路货物专用运输（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）；道路普通货运（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）。【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】。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(10) 历史沿革

庆谊辉成立于2019年11月5日，由王积深、王广根、田凌伟、北京普思福科科技有限公司、王武明和李进湘共同出资组建，注册资本为人民币2,000.00万元整。截至估值基准日，庆谊辉股权结构如下：

股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
王积深	货币	300.00	15.00
王广根	货币	300.00	15.00
田凌伟	货币	300.00	15.00
北京普思福科科技有限公司	货币	100.00	5.00
王武明	货币	800.00	40.00



股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
李进湘	货币	200.00	10.00
合计		2,000.00	100.00

（11）主要产权情况

截至估值基准日，庆谊辉的主要产权资产为土地使用权，具体如下：

序号	土地权证编号	坐落	权利性质	土地用途	使用期限	面积(平方米)
1	渝（2022）两江新区不动产权第000015765	两江新区空港组团P分区P01-1-2地块	国有土地租赁	工业用地	2031年02月07日止	31550.3
2	渝（2022）两江新区不动产权第000015805	两江新区空港组团P分区P01-1-1地块	国有土地租赁	工业用地	2031年02月07日止	57988.4

（12）经营概况

庆谊辉成立于2019年11月5日，主要为报建和投建“两江保税港庆谊辉砼搅拌站新建项目”而成立的公司。2021年4月26日，庆谊辉取得《重庆市企业投资项目备案证》（项目代码：2103-500112-04-01-163213）。

2021年5月6日，庆谊辉取得重庆两江新区建设管理局《关于同意在两江新区保税港区设置预拌商品混凝土搅拌站的批复》（渝两江建发〔2021〕40号）。

2021年11月3日，庆谊辉取得该项目的《建设用地规划许可证》（地字第500141202100090号）。

2021年11月25日，庆谊辉取得该项目的《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（两江）环准〔2021〕176号）。

2021年12月10日，庆谊辉取得该项目的《建设工程规划许可证》（建字第500141202100258号）。

截至估值基准日，该项目处于投资建设阶段，尚未正式生产运营，也未取得生产经营的相关各类资质证书。

2、资产、财务、经营状况及主要会计政策

（1）资产负债、经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2021-12-31	2022-4-30
资产总额	5,308.53	7,930.88
负债总额	9,867.20	12,561.91
所有者权益	-4,558.67	-4,631.03
项 目	2021年度	2022年1-4月
营业总收入	-	-
营业总成本	2,379.66	222.47
净利润	-6,462.69	-72.37



以上财务数据已经注册会计师审计并出具审计报告。

(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度：企业会计准则及其有关规定。

2) 主要税收政策

税种	计税依据	税率%
增值税	销售额	3.00
城市维护建设税	按应缴流转税额	7.00
教育费附加	按应缴流转税额	3.00
地方教育费附加	按应缴流转税额	2.00
印花税	按核定购销合同金额，贷款合同金额等	
企业所得税	按应纳税所得额	15.00

根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(2020年第23号)、《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)、《西部地区鼓励类产业目录》及《关于执行〈西部地区鼓励类产业目录〉有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2015年第14号)规定，对西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业，自2021年1月1日至2030年12月31日期间减按15%的税率征收企业所得税。

庆谊辉属西部地区企业，其主营业务属于西部大开发鼓励类产业，根据2018年4月25日发布的《国家税务总局关于发布修订后的〈企业所得税优惠政策事项办理办法〉的公告》(国家税务总局公告2018年第23号)规定：企业享受所得税优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的方式办理。

3) 采用公允价值计量的资产：无。

4) 特殊的会计政策：无。

3、委托人和被估值单位之间的关系

本次估值项目的委托人四方新材拟收购被估值单位庆谊辉股权。

(三) 报告使用人

本估值报告仅供本次估值委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次估值目的前提下使用，除本次估值委托合同约定的估值报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

本报告约定的报告使用人为委托人。



二、估值目的

四方新材拟收购股权,本次估值为委托人提供该经济行为所涉及的庆谊辉股东全部权益在估值基准日的投资价值参考。

三、估值对象和范围

本次估值对象为庆谊辉股东全部权益的投资价值。

本次估值范围为庆谊辉申报的全部资产及负债。根据庆谊辉经注册会计师审计后的财务报表,截至估值基准日2022年4月30日,庆谊辉资产总额为7,930.88万元,负债总额为12,561.91万元,净资产为-4,631.03万元,2021年度营业总收入为0.00万元,营业总成本为222.47万元,净利润为-72.37万元。具体情况如下:

被估值单位:重庆庆谊辉实业有限公司

金额单位:人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,279.27
货币资金	39.77
其他应收款	342.42
其他流动资产	897.08
二、非流动资产合计	6,651.61
固定资产	352.49
在建工程	3,126.33
使用权资产	2,698.08
递延所得税资产	474.71
三、资产总计	7,930.88
四、流动负债合计	10,611.03
应付账款	2,895.10
应付职工薪酬	17.10
应交税费	9.85
其他应付款	7,459.81
一年内到期的非流动负债	229.16
五、非流动负债合计	1,950.88
租赁负债	1,950.88
六、负债总计	12,561.91
七、净资产(所有者权益)	-4,631.03



(一) 主要的资产和负债情况如下:

1、货币资金

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的货币资金账面值为 39.77 万元,为现金和银行存款。现金存放在庆谊辉财务室,银行存款存放在以庆谊辉名义开立的2个银行账户中。

2、其他应收款

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的其他应收款账面值为 342.42 万元,主要为庆谊辉应收的保证金和资产处置款等。

3、其他流动资产

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的其他流动资产账面值为897.08万元,主要为庆谊辉待抵扣的进项税额。

4、固定资产

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的固定资产主要为机器设备,账面原值 2,223.19万元,账面净值352.49万元,主要为装载机、泵车等。

5、在建工程

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的在建工程账面值为3,126.33 万元,主要为两江保税港庆谊辉砼搅拌站新建项目投入成本。

6、使用权资产

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的使用权资产账面值为 2,698.08 万元,主要为庆谊辉租赁的土地使用权。

7、递延所得税资产

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的递延所得税资产账面值为 474.71 万元,主要为资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异。

8、应付账款

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的应付账款账面值为 2,895.10 万元,主要为应付的材料费、勘察费、工程款等。

9、应付职工薪酬

截至估值基准日,庆谊辉纳入本次估值范围的应付职工薪酬账面值为 17.10 万元,主要为应付职工工资。



10、应交税费

截至估值基准日，庆谊辉纳入本次估值范围的应交税费账面值为9.85万元，主要为应缴纳的印花税。

11、其他应付款

截至估值基准日，庆谊辉纳入本次估值范围的其他应付款账面值为 7,459.81 万元，主要为应付的关联方往来款。

12、一年内到期的非流动负债

截至估值基准日，庆谊辉纳入本次估值范围的一年内到期的非流动负债账面值为229.16万元，主要为一年内应支付的土地租赁款。

13、租赁负债

截至估值基准日，庆谊辉纳入本次估值范围的租赁负债账面值为1,950.88 万元，主要为应支付的土地租赁款。

(二) 企业申报的账面记录和未记录的无形资产情况

1、企业申报的账面记录的无形资产

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

(三) 引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次估值报告中估值基准日各项资产及负债账面价值摘引自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 XYZH/2022CQAA30110 号审计报告。该报告主要内容如下：

1、审计机构名称：信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

2、审计报告编号：XYZH/2022CQAA30110

3、审计报告出具日期：2022年6月19日

4、审计报告结论：该审计报告的审计意见类型为标准无保留意见审计报告，经审计后，被估值单位于估值基准日的资产总额为 7,930.88 万元，负债总额为 12,561.91 万元，净资产为-4,631.03 万元。

5、审计报告披露的主要事项：无。

估值对象和范围与委托估值对象和范围完全一致。

四、价值类型及其定义



估值价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

估值的价值类型取决于估值特定的目的、市场条件和估值对象的使用状况。本次估值是在企业按并购方案完成并购且在并购后持续经营假设前提下,通过充分考虑委托人的并购意图、并购方案、对标的资产的整合考虑、参照委托人提出的未来经营规划、收益和成本指标等因素,估计庆谊辉股东全部权益的投资价值。本次估值目的系四方新材拟收购庆谊辉股权,由于本次估值业务针对的是特定收购方,仅适用于特定收购方的特定估值资料 and 经济技术参数,因此选择投资价值作为估值结论的价值类型。

投资价值,是指并购标的资产在明确的并购双方基于特定目的、考虑协同效应和投资回报水平的情况下,在估值基准日的价值估算数额。

五、估值基准日

本次估值基准日为 2022 年 4 月 30 日。

估值基准日由委托人确定,主要考虑尽可能与估值目的实现日接近,以便估值结果有效服务于估值目的,尽量减少估值基准日后事项对估值结果的影响。

六、估值依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》;
- 2、《中华人民共和国民法典》;
- 3、其它相关的法律法规文件。

(二) 权属依据

- 1、庆谊辉提供的章程、不动产权证;
- 2、庆谊辉提供的重要资产购置合同或发票;
- 3、庆谊辉提供的其他产权证明文件和资料。

(三) 取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料,国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件,以及估值机构收集的有关询价资料,参数资料等。

- 1、庆谊辉近年的财务资料、审计报告和相关经营资料;
- 2、委托人提供的投资方案及经营规划;
- 3、估值人员调查获取的市场相关信息;



- 4、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 5、证券交易所及上市公司行业的相关查询资料；
- 6、同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据；
- 7、估值人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。

七、估值方法

由于委托人能够提供与其特定投资相关的明确投资方案及相关经营规划数据，本次是在充分考虑委托人的投资意图、投资方案、经营规划、投资预期前提下进行估值，结合本次估值目的及价值类型，本次采用收益法进行估值。

收益法，是从收益的角度出发，将被估值单位作为一个整体，根据预期收益折现求得股东全部权益于估值基准日的价值。同时，对企业的溢余资产、非经营性资产、负债进行分析后对企业价值进行调整。未来收益折现法通常有两种测算模型，即企业自由现金流模型和股权自由现金流模型。

结合本次估值目的和被估值企业经营特点。本次估值选用企业自由现金流模型进行测算，基本模型如下：

股东全部权益价值=整体资产价值-付息债务价值

整体资产价值=经营性资产价值+非经营性资产及负债净值+溢余资产价值，即：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + E + Q$$

其中：P 为企业整体价值

R 为企业自由现金流量

i 明确的预测年期

r 为折现率

E 为溢余资产

Q 为非经营性资产（负债）

1、企业预期收益的确定

根据本次选取的估值模型，企业自由现金流量是营业活动产生的税后现金流量。

企业自由现金流量=净利润+折旧和摊销-资本性支出-新增营运资金+税后的付息债务利息+计提未付现的坏账准备

净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用-资产减值损失+其他收益-所得税费用



2、收益期限的确定

根据庆谊辉和重庆市规划和自然资源局签订的《国有建设用地使用权租赁合同》，租赁宗地坐落于两江新区空港组团 P 分区 P01-1-1、P01-1-2 地块，土地租赁期限为 2031 年 2 月 7 日止，故本次确定收益期限为 2022 年 5 月至 2031 年 1 月。

3、折现率的确定

折现率是将未来的收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。为与本次预测的现金流量（企业现金流量）口径保持一致，本次估值折现率采用 WACC 模型确定折现率，计算公式如下：

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

其中： R_e 表示股权期望报酬率

R_d 表示债权期望报酬率

E 表示股权价值

D 表示债权价值

T 表示所得税税率。

其中：权益资本成本 R_e 按国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定。

权益资本折现率 R_e =无风险利率+股权系统性风险调整系数×市场风险溢价+特定风险报酬率

即： $R_e=R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \epsilon$

其中： R_e ：股权期望报酬率

R_f ：无风险利率

β ：股权系统性风险调整系数

$R_m - R_f$ ：市场风险溢价

ϵ ：特定风险报酬率

债务资本成本 R_d 为估值基准日有息负债加权平均成本，假设预测期内保持不变。

4、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，经分析后确定。

5、非经营性资产（负债）价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和估值



预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。非经营性资产及负债价值经分析后确定。

6、付息债务

付息债务：指基准日账面有息负债，经分析后确定。

7、期末回收资产

主要为庆谊辉期末可以收回的流动资金及固定资产价值，经分析后确定。

估值人员根据确定的估值方法，实施必要的估值程序后形成初步估值结论，在综合分析初步估值结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定估值报告的估值结论。

八、估值程序实施过程和情况

估值机构和估值人员执行估值业务，估值程序实施过程包括明确估值业务基本事项；订立业务委托合同；编制估值计划；进行现场调查；收集整理估值资料；评定估算形成结论；编制出具估值报告。具体如下：

（一）明确估值业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确估值业务基本事项，包括：委托人、产权持有人和委托人以外的其他估值报告使用人，估值目的，估值对象和估值范围，价值类型，估值基准日，估值报告使用范围，估值报告提交期限及方式，估值服务费及支付方式，委托人、其他相关当事人与估值机构及其估值人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

根据估值业务具体情况，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，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接估值业务，与委托人依法订立估值委托合同，约定估值机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制估值计划

本公司承接该估值业务后，组建估值团队，编制估值计划。估值计划包括估值业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）现场调查

根据估值业务的具体情况，按照估值程序和其他相关规定的要求，估值人员对估值对象采用询问、访谈、核对、勘查等方式进行现场调查，获取估值业务需要的资料，了解估值对象现状，关注估值对象法律权属。

（五）收集整理估值资料

估值人员根据估值项目的具体情况进行估值资料收集，包括委托人或者其他相关当事



人提供的涉及估值对象和估值范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的估值明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

估值人员对收集的估值资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算和编制估值报告的依据。

(六) 评定估算

估值人员根据估值目的、估值对象、价值类型、资料收集等情况选择估值方法。根据采用的估值方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，编制初步估值报告。

(七) 内部审核、征求意见及提交估值报告

根据本公司内部质量控制制度，估值人员在完成初步估值报告后提交公司进行内部审核。

估值人员在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就估值报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对估值结论进行独立判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式估值报告。

九、估值假设

本估值报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

(一) 一般假设

- 1、本报告估值结论所依据、由委托人和庆谊辉所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、按照企业并购方案完成并购且在并购整合后持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(二) 估值环境假设

- 1、估值对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于估值基准日无重大变动；
- 2、估值对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于估值基准日无重大变动；
- 3、与估值对象有关的银行信贷利率、汇率、物价水平相对于估值基准日无重大变动。
- 4、国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策以及其他政策性收费等不发生重大变化。

(三) 其他假设



1、本次估值以按计划实施收购方案为基础；投资收购整合进度按照收购方案整合措施完整、按时执行；收购整合后公司未来的经营管理机构尽职，并按收购方案载明的经营管理模式运行；协同效应能按预期发挥作用；估值范围以委托人提供的、收购支付价格对应的资产范围为准，未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

2、在未来可预见的时间内，庆谊辉如期实施提供给我们的发展规划，经营政策、经营模式不作重大调整；未来经营期内的主营业务、产品结构，收入与成本的构成以及营业策略和成本控制等仍保持合作方案状态并持续；估值对象的各项期间费用的构成不会在现有预测基础上发生大幅的变化。在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

3、在未来可预见的时间内，庆谊辉的管理方式和管理水平，经营范围、方式，管理团队及员工等保持合作方案的状态，并持续有效地经营和管理公司的业务及资产，同时假设公司经营者是负责的，且公司管理层有能力担任其职务。

4、在未来可预见的时间内，庆谊辉能如期顺利取得与建设和经营相关的各类资质证书。

5、庆谊辉未来能正常享受西部大开发所得税优惠政策至 2030 年。

6、估值范围以委托人和被估值单位提供的估值资料为准，未考虑所提供资料以外可能存在的或有资产及或有负债。

7、假设折现年限内将不会遇到重大的营业贷款回收方面的问题，未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、收益的计算以会计年度为准，假设收入、成本、费用等均匀发生，在年中进行折现。

9、资金的无风险报酬率、利率保持为目前的水平。

10、无不可抗力或其他不可预见因素对估值价值的实现造成重大影响。

估值假设与估值结论密切相关，因前提、假设不同，被估值资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的估值结论。估值人员认为，上述估值假设在估值基准日是合理的和必要的，并作为形成估值结论的基础。若上述假设条件在估值基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致估值结论无法实现。估值人员认定这些假设条件在估值基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，估值机构及估值人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的



责任。

十、估值结论

截至估值基准日，庆谊辉经审计后的资产总额为 7,930.88 万元，负债总额 12,561.91 万元，所有者权益 -4,631.03 万元。

经估值人员评定估算，庆谊辉股东全部权益在估值基准日 2022 年 4 月 30 日采用收益法的估值结果为 13,234.67 万元，增值 17,865.70 万元。

经估值人员综合估算，庆谊辉股东全部权益在估值基准日 2022 年 4 月 30 日的投资价值为 13,234.67 万元（大写：人民币壹亿叁仟贰佰叁拾肆万陆仟柒佰元整）。

十一、特别事项说明

1、本次估值是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加估值工作的人员与委托人及被估值单位无任何利害关系，估值人员严格按照有关制度和规范完成估值工作，在估值过程中估值人员恪守职业道德和规范。

2、本估值报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。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；估值人员的责任是对估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本估值结论是在本报告载明的估值假设和限制条件下，为本报告列明的估值目的而提出的被估值单位于估值基准日的股东全部权益投资价值的参考意见，该估值结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价对估值对象价值的影响；报告使用人应当理解，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。

4、本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下，根据委托人相关规划确定的投资价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

5、在对估值范围内的资产进行估值时，我们未考虑该等资产用于本次估值目的可能承担的费用和税项，也未对资产的估值增值额作任何纳税考虑。

6、委托人、被估值单位和相关当事人对所提供的估值对象法律权属资料的真实性、



合法性和完整性承担责任；估值人员执行估值业务的目的是对估值对象价值进行估算并发表专业意见，关注估值对象法律权属，但不对估值对象的法律权属提供保证。

7、本次估值以按计划实施收购方案为基础；投资收购整合进度按照收购方案整合措施完整、按时执行；收购整合后公司未来的经营管理机构尽职，并按收购方案载明的经营管理模式运行；协同效应能按预期发挥作用；估值范围以委托人提供的、收购支付价格对应的资产范围为准，未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

8、本次估值中所涉及的被估值单位未来盈利预测是建立在投资方案基础上的。本估值结论是基于本次投资入股能够完成的前提形成的，并考虑了投资人入股后产生的协同效应，估值结论仅是依据委托人与被估值单位管理层对未来市场预估的前提下形成的专业意见，并非对未来盈利可实现性的保证。如企业的实际经营情况与经营规模发生偏差，且委托人及被估值单位管理层未采取相应补救措施弥补偏差，估值结论会发生变化，特别提请报告使用人对此予以关注。

9、其他事项

(1) 企业经营情况

2021年4月26日，庆谊辉取得《重庆市企业投资项目备案证》，2021年5月6日取得重庆两江新区建设管理局《关于同意在两江新区保税港区设置预拌商品混凝土搅拌站的批复》（渝两江建发〔2021〕40号），2021年11月3日取得该项目的《建设用地规划许可证》（地字第500141202100090号），2021年11月25日取得该项目的《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（两江）环准〔2021〕176号），2021年12月10日取得该项目的《建设工程规划许可证》（建字第500141202100258号）。截至估值基准日，该项目处于投资建设阶段，尚未正式生产运营，也未取得生产经营相关的建筑业资质、安全生产许可证、排污许可证等经营所必须的各类行政许可。本次估值以庆谊辉未来能顺利取得生产经营各类资质证书为前提，未考虑该事项的影响。

(2) 土地使用权租赁情况

根据庆谊辉、重庆谊辉鸿环保工程有限公司和重庆市规划和自然资源局签订《国有建设用地使用权租赁合同》（合同编号：巴渝地（2021）合字（两江）第49号），租赁宗地坐落于两江新区空港组团P分区P01-1-1、P01-1-2地块，租赁面积为89538.7平方米，租赁租金总额为3,730.00万元，土地租赁期限为2031年2月7日止。

2021年9月15日，根据庆谊辉和重庆谊辉鸿环保工程有限公司签订的《转让协议》，



重庆谊辉鸿环保工程有限公司将两江新区空港组团 P 分区 P01-1-1、P01-1-2 地块不动产权转让给庆谊辉，庆谊辉单独享有对两江新区空港组团 P 分区 P01-1-1、P01-1-2 地块的不动产权。

2021 年 12 月 30 日，重庆两江新区规划和自然资源局《国有建设用地使用权准予转让通知书》，同意将两江新区空港组团 P 分区 P01-1-1、P01-1-2 地块的土地使用权人由庆谊辉、重庆谊辉鸿环保工程有限公司转让给庆谊辉，原租赁合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移。

根据《国有建设用地使用权租赁合同》约定：租赁年限届满，①承租人申请续期，但本合同项下宗地投资开发建设未按照《建设项目用地监管协议》约定完成考核指标的，出租人有权不再予以续期。②承租人申请续期，因公共利益需要未获批准的。承租人应当交回不动产权属证书，并依照规定办理租赁国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出租人无偿收回，且本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并由出租人无偿收回，出租人可要求承租人拆除，恢复土地原状；同时，机器设备由承租人按出租人要求的时间内自行搬迁，对其价值不予补偿。根据庆谊辉与重庆两路寸滩保税港区管理委员会签订的投资协议、庆谊辉与重庆市规划和自然资源局签订的国有建设用地使用权租赁合同，合同中均未对土地租赁年限届满的续租条款作出明确的保证，租赁期限内或届满后，庆谊辉可能无法续期且搬迁损失无法得到合理受偿。故本次估值以《国有建设用地使用权租赁合同》约定的租赁期限作为收益法预测庆谊辉未来的收益期限，即 2022 年 5 月至 2031 年 1 月。

(3)截至估值基准日，庆谊辉固定资产账面值 352.49 万元，主要系一条 90 生产线、发电机和运输设备等。该部分设备系庆谊辉通过重庆联合产权交易所集团股份有限公司摘牌重庆宝地实业发展有限公司公开转让的机器设备及车辆。庆谊辉未来生产经营无需使用该部分设备，截至估值报告日，该部分设备庆谊辉尚未进行处置。本次将该部分设备作为非经营性资产，保留审计后的账面值，若期后该部分设备实际处置价格与账面值不一致，应根据期后实际处置价格相应调整估值。

(4)截至估值基准日，庆谊辉其他流动资产账面值 897.08 万元，主要系庆谊辉购买固定资产形成的待抵扣进项税额，本次将该部分进项税额作为非经营性资产，保留审计后的账面值，若期后该部分进项税额无法抵扣，应根据期后实际抵扣情况相应调整估值。

(5)根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的



公告》(2020年第23号)、《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)、《西部地区鼓励类产业目录》及《关于执行〈西部地区鼓励类产业目录〉有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2015年第14号)规定,对西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务,且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业,自2021年1月1日至2030年12月31日期间减按15%的税率征收企业所得税。

庆谊辉属西部地区企业,其主营业务属于西部大开发鼓励类产业,根据2018年4月25日发布的《国家税务总局关于发布修订后的〈企业所得税优惠政策事项办理办法〉的公告》(国家税务总局公告2018年第23号)规定:企业享受所得税优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的方式办理。本次估值假设庆谊辉未来能正常享受西部大开发所得税优惠政策至2030年。

10、本次估值对应的经济行为中,可能对估值结论产生重大影响的瑕疵情形,在企业委托时未作特殊说明而估值人员已履行估值程序仍无法获知的情况下,估值机构及估值人员不承担相关责任。

11、在本估值报告有效期内,若纳入估值范围的资产数量及作价标准发生变化,委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时,委托人应根据原估值方法对资产额进行调整;当资产价格标准发生变化并对估值价值产生明显影响时,委托人应及时聘请估值机构重新确定估值价值。

上述有关事项,可能会对估值产生影响,估值人员特提请委托人及有关报告使用人注意,在使用本报告结论时,对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、估值报告使用限制说明

1、使用范围

- (1) 估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途;
- (2) 估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用人在本次投资并购过程中使用。
- (3) 本估值报告结论是基于收购方特定目的、考虑协同效应和投资回报水平的情况下,得出在估值基准日的投资价值估算数额,委托人在确定收购价格时应充分考虑交易条件、市场价值及宏观环境、金融政策等多方面因素,不可直接作为交易定价依据。

2、委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的,估值机构及其估值人员不承担责任;



3、除委托人、估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人；

4、估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证；

5、估值报告的使用有效期

本报告估值结果自估值基准日起一年内有效，即 2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日内有效。

十三、估值报告日

本估值报告最终形成日期为 2022 年 6 月 19 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



项目负责人：李霞

中国 * 重庆

项目复核人：杨娟

二〇二二年六月十九日

收益法估值表

估值基准日：2022/4/30

被估值单位名称：重庆庆渝康实业有限公司

金额单位：人民币万元

行次	项目/年度	预测数据										
		2022年5-12月	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年1月	
1	一、营业收入	7,640.00	47,400.00	79,000.00	105,300.00	121,500.00	124,500.00	124,500.00	127,500.00	127,500.00	10,625.00	
2	其中：主营业务收入	7,640.00	47,400.00	79,000.00	105,300.00	121,500.00	124,500.00	124,500.00	127,500.00	127,500.00	10,625.00	
3	其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	二、营业总成本	8,085.81	47,698.54	77,507.78	100,544.95	114,396.68	114,077.91	113,288.91	113,432.13	113,379.63	-1,936.68	
5	其中：营业成本	7,161.83	42,970.97	70,570.97	91,998.97	105,910.97	106,330.97	106,330.97	106,750.97	106,750.97	8,895.92	
6	主营业务成本	7,161.83	42,970.97	70,570.97	91,998.97	105,910.97	106,330.97	106,330.97	106,750.97	106,750.97	8,895.92	
7	其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	营业税金及附加	49.95	305.80	435.76	543.59	610.16	621.99	621.99	633.81	633.81	52.82	
9	销售费用	43.55	270.18	450.30	600.21	692.55	709.65	709.65	726.75	726.75	60.56	
10	管理费用	440.28	1,763.59	2,714.75	3,506.38	3,994.00	4,084.30	4,084.30	4,174.60	4,174.60	347.89	
11	财务费用	161.00	966.00	966.00	966.00	966.00	966.00	966.00	966.00	966.00	80.50	
12	资产减值损失	229.20	1,422.00	2,370.00	2,929.80	2,223.00	1,365.00	1,365.00	576.00	180.00	-11,374.37	
13	加：公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14	投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15	三、营业利润	-445.81	-298.54	1,492.22	4,755.05	7,103.32	10,422.09	11,211.09	14,067.87	14,120.37	12,561.68	
16	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
17	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18	四、利润总额	-445.81	-298.54	1,492.22	4,755.05	7,103.32	10,422.09	11,211.09	14,067.87	14,120.37	12,561.68	
19	减：所得税	-33.64	161.41	567.48	1,136.93	1,380.72	1,749.38	1,749.38	2,118.05	2,118.06	294.17	
20	五、净利润	-412.17	-459.95	924.74	3,618.12	5,722.60	8,672.71	9,461.71	11,949.82	12,002.31	12,267.51	
21	加：借款利息	136.85	821.10	821.10	821.10	821.10	821.10	821.10	821.10	821.10	60.38	
22	加：折旧及摊销	472.15	1,907.82	1,907.82	1,907.82	1,907.82	1,907.82	1,907.82	1,907.82	1,907.82	159.00	
23	加：新增债务	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	减：偿还债务本息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
25	减：营运资金增加	3,655.24	2,390.78	11,281.81	15,114.70	11,373.97	8,312.91	3,267.84	2,016.89	837.84	-6,789.78	
26	减：资本性支出(资本金追加)	7,359.97	6,464.00	1,464.00	346.80	-	-	100.00	-	-	-	
27	加：期末固定资产回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,770.37	
28	加：期末营运资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,432.20	
29	加：计提的坏账准备	221.56	1,374.60	2,291.00	2,824.50	2,101.50	1,240.50	451.50	52.50	-	-11,385.00	
30	六、企业自由现金流	-10,596.82	-5,211.21	-6,771.15	-6,289.96	-820.95	4,329.22	9,274.29	12,714.35	13,893.39	7,891.67	54,202.57
31	七、折现率	10.52%	10.52%	10.52%	10.52%	10.52%	10.52%	10.52%	10.52%	10.52%	10.31%	10.31%
32	预测月数	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	1.00	
33	折现系数	0.33	1.17	2.17	3.17	4.17	5.17	6.17	7.17	8.17	8.71	8.75
34	八、折现系数	0.9675	0.8896	0.8049	0.7283	0.6589	0.5962	0.5395	0.4881	0.4417	0.4254	0.4238
35	九、企业自由现金流现值	-10,252.42	-4,635.89	-5,450.10	-4,580.98	-540.92	2,581.08	5,003.48	6,204.87	6,204.87	3,357.12	22,971.05
36	十、企业自由现金流现值汇总	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,795.00
37	加：溢余资产评估值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	加：非经营性资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,106.47
39	减：非经营性负债	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,666.80
40	减：付息债务	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	十一、股东全部权益估值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,234.67



估值机构：重庆华康资产评估有限公司 重庆华康资产评估有限公司 重庆华康资产评估有限公司



营业执照

统一社会信用代码
91500113753062388G

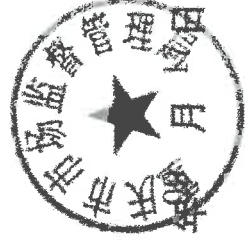


扫描二维码
企业信用信息公示系
统”了解更多详细情
况。许可、经营范围

名称	重庆四方新材股份有限公司	注册资本	壹亿柒仟贰佰叁拾伍万肆仟元整
类型	股份有限公司(上市公司)	成立日期	2003年08月18日
法定代表人	李德志	营业期限	2003年08月18日至永久
经营范围	重庆市巴南区南彭街道南湖路306号		

许可项目：普通货运、货物专用运输（罐式）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：预拌混凝土专业承包不分等级（按行政许可可核定期限从事经营）；销售建筑材料、五金、交电、金属材料（不含稀贵金属）；石灰岩露天开采（仅限取得采矿许可证的分支机构经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关
2021



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500000MA60JE3E49



扫描、微信扫码
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 重庆庆道辉实业有限公司

注册资本 贰仟万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2019年11月05日

法定代表人 王武明

营业期限 2019年11月05日至永久

经营范围

一般项目：水泥制品制造；水泥制品销售；建筑砌块制造；建筑砌块销售；再生资源回收；城市建筑垃圾处置（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）；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置（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）；销售：建筑材料（不含危险化学品）、砂石、混凝土；环保节能产品的技术开发、技术咨询；道路货物运输（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）；道路普通货运（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）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所

重庆两江新区翠云街道秋岚路9号7楼
(自主承诺)

登记机关



2021

11月25日



资产评估机构备案的公告

重庆市财政局网站 jcz.cq.gov.cn 2017/10/31 来源：资产管理处

公告（2017）4号

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案。现公告如下：

一、符合条件的资产评估机构

序号	资产评估机构名称	组织形式	法定代表人
...			
77	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	有限责任公司	殷翔龙
...			

二、资产评估机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

重庆市财政局

2017年10月31日

关于重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券服务业务在财政部、证监会的备案

zcgls.mof.gov.cn/zaifanfuwu/zichanpinggugujigoushenpiguanli/202011/t20201109_3612463.htm



中华人民共和国财政部
Ministry of Finance of the People's Republic of China

资产管理司

2021年01月11日 星期一

请输入关键字

资产管理司

搜索

返回主站

当前位置: 首页 > 在线服务 > 资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单(截至2020年10月10日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
79	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9
80	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载:

从事证券服务资产评估机构备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xlsx

发布日期: 2020年11月09日



【大中小】 【打印本页】 【关闭窗口】

csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjyppg/202011/t20201103_385547.html

繁体版 | English

站内搜索: 本站点检索

搜索 高级



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

首页
HOME

政务

信息公开 政策法规 新闻发布
信息披露 统计数据 人事招聘

服务

办事指南 在线申报 监管对象
业务资格 人员资格 投资者保护

互动

公众留言 信访专栏 举报专栏
在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-03 来源:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有: 中国证券监督管理委员会 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700060号



CHONGQING HUAKANG ASSET & LAND & REAL ESTATE VALUATION CO.,LTD.

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

地址:重庆市渝北区财富大道一号重庆财富
金融中心38层

邮编:401121

电话:023-63870921

传真:023-63637758

网址:<http://www.kh-cpas.com.cn>

电子邮件:kh@kh-cpas.com.cn

ADD:38F,Chongqing Fortune Financial Center
NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing
P.C. 401121

TEL:023-63870921

FAX:023-63637758

Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>

E-Mail: kh@kh-cpas.com.cn