

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江景兴纸业股份有限公司拟股权收购
所涉及的浙江景兴板纸有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2022]第A16-0025号

(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年七月二十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020103202200961
合同编号:	华亚正信[2022]第16-0063号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华亚正信评报字[2022]第A16-0025号
报告名称:	浙江景兴纸业股份有限公司拟股权收购所涉及的浙江景兴板纸有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	928,532,600.00元
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员:	邵海燕 (资产评估师) 会员编号: 31200024 于鸿友 (资产评估师) 会员编号: 31210042
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年08月08日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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的概况	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	34
十二、评估报告使用限制说明.....	36
十三、资产评估报告日.....	37
资产评估报告附件	39

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本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、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。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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

浙江景兴纸业股份有限公司拟股权收购所涉及的浙江景兴板纸有限公司股东全部权益价值
评估项目资产评估报告

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关注并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。

**浙江景兴纸业股份有限公司拟股权收购
所涉及的浙江景兴板纸有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字[2022]第 A16- 0025 号

浙江景兴纸业股份有限公司：

北京华亚正信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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对贵公司拟实施股权收购行为所涉及的浙江景兴板纸有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象：浙江景兴板纸有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：浙江景兴板纸有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用收益法评估结果作为浙江景兴板纸有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

浙江景兴板纸有限公司评估基准日股东全部权益账面价值为 74,570.05 万元，采用收益法评估值为 92,853.26 万元，评估增值 18,283.21 万元，增值率 24.52%。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）至评估基准日，委估房屋中扩建车间建筑面积 14,046.90 平方米，账面原值 20,005,579.40 元，账面净值 14,460,682.76 元，尚未办理《不动产权证书》。景兴板纸公司提供了施工合同等建设资料，并承诺上述房屋建筑物属浙江景兴板纸有限公司所有。本次评估以企业提供建筑面积为准，若和未来办证面积有差异，应重新进行评估。

（二）截至评估基准日，被评估单位存在下列资产抵押、租赁事项：

（1）资产抵押事项

委估土地使用权（平湖国用（2009）第 07375 号，土地面积 42,641.90 平方米）已设定抵押权，抵押权人为交通银行股份有限公司嘉兴分行，不动产证号为浙（2019）平湖市不动产证明第 002691 号，抵押方式为最高额抵押，抵押金额为 2,000.00 万元，抵押期限从 2019-9-20 至 2022-9-20。截至评估基准日，该项抵押下借款金额为 1,300.00 万元，本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

（2）租赁事项

扩建车间（建筑面积为 14,046.90 平方米）及占用的土地使用权（土地面积为 8,944.70 平方米）已租赁给浙江景兴纸业股份有限公司，租赁期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。本次假设上述租赁事项持续，租金及租赁面积保持目前水平。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**浙江景兴纸业股份有限公司拟股权收购
所涉及的浙江景兴板纸有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文**

华亚正信评报字[2022]第 A16-0025 号

浙江景兴纸业股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对浙江景兴纸业股份有限公司拟实施股权收购行为所涉及的浙江景兴板纸有限公司股东全部权益在 2021 年 12 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

本次资产评估项目的委托人为浙江景兴纸业股份有限公司，被评估单位为浙江景兴板纸有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：浙江景兴纸业股份有限公司（以下简称：景兴纸业）

统一社会信用代码：91330000146684900A

法定住所：浙江省平湖市曹桥街道

法定代表人：朱在龙

注册资本：119392.8835 万人民币

实收资本：119392.8835 万人民币

企业性质：其他股份有限公司(上市)

经营期限：1996-11-01 至 长期

主要经营范围：绿色环保再生纸、特种纸及其它纸品及纸制品、造纸原料的制造、销售，废纸收购，从事进出口业务。

证券代码：002067.SZ

(二) 被评估单位概况

1. 公司基本情况

企业名称：浙江景兴板纸有限公司（以下简称：景兴板纸）

统一社会信用代码：913300007996269866

法定住所：浙江省平湖市曹桥街道九里亭

经营场所：浙江省平湖市曹桥街道九里亭

法定代表人：朱在龙

注册资本：4,450.00 万美元

实收资本：4,450.00 万美元

企业性质：有限责任公司(外商投资、非独资)

经营期限：2007-03-15 至长期

主要经营范围：高档纸、纸板（绿色环保再生纸、特种纸及其它纸品）、纸制品及造纸原料的制造、销售，废纸收购。（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. 公司历史沿革及股权状况

景兴板纸公司成立于 2007 年 3 月 15 日，初始注册资本为 4,450.00 万美元，成立时股东构成情况如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：万美元

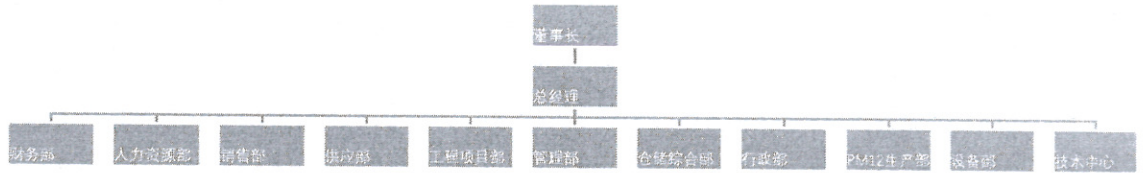
序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实缴出资比例 (%)
1	浙江景兴纸业股份有限公司	3,337.50	75.00	3,337.50	75.00
2	西尔有限责任公司	1,112.50	25.00	1,112.50	25.00
合计		4,450.00	100.00	4,450.00	100.00

截至评估基准日，公司股权结构未发生变更。

3. 公司经营管理结构

评估基准日，公司设有董事会，下设财务部、供应部、生产部、销售部等部门，公司组织架构图如下：

浙江景兴纸业股份有限公司拟股权收购所涉及的浙江景兴板纸有限公司股东全部权益价值评估
项目资产评估报告



4. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，被评估单位近三年资产负债表如下：

近三年资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	评估基准日
1	流动资产	505,995,528.36	484,167,820.59	670,742,660.93
2	非流动资产	655,887,839.74	594,785,265.36	536,045,959.91
3	其中：长期股权投资	-	-	-
4	固定资产	608,315,640.20	548,041,605.93	493,017,026.48
5	在建工程	513,761.47		821,946.90
6	无形资产	44,504,914.61	42,877,487.33	41,408,429.45
7	递延所得税资产	2,553,523.46	3,566,172.10	798,557.08
8	其他非流动资产		300,000.00	
9	资产总计	1,161,883,368.10	1,078,953,085.95	1,206,788,620.84
10	流动负债	500,327,219.11	438,833,354.03	459,179,187.81
11	非流动负债	2,290,720.02	2,099,826.70	1,908,933.38
12	负债合计	502,617,939.13	440,933,180.73	461,088,121.19
13	所有者权益	659,265,428.97	638,019,905.22	745,700,499.65

被评估单位近三年经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年	2020 年	评估基准日
一	营业收入	1,280,077,399.30	1,207,614,544.65	1,537,373,868.21
	减：营业成本	1,134,837,422.13	1,052,784,202.69	1,329,570,449.97
	税金及附加	12,895,947.53	7,139,356.00	7,255,146.66
	销售费用	31,253,651.36	8,901,242.72	4,690,596.48
	管理费用	10,253,409.75	11,310,933.06	9,507,427.67
	研发费用	42,784,166.13	49,363,848.63	71,199,879.05
	财务费用	43,475,873.85	13,984,966.49	12,785,702.50
	其他收益	59,385,034.06	34,659,629.63	10,315,733.93

浙江景兴纸业股份有限公司拟股权收购所涉及的浙江景兴板纸有限公司股东全部权益价值评估
项目资产评估报告

序号	项目	2019年	2020年	评估基准日
	加：投资收益	3,168,709.65		
	资产减值损失	718,670.12	-4,234,359.57	139,158.06
	资产处置收益	-227,980.14	-1,605,200.55	1,311.11
二	营业利润	67,621,362.24	92,950,064.57	112,820,868.98
	加：营业外收入	11,857.00	32,700.02	19,300.00
	减：营业外支出	118,653.43	20,278.33	2,391,959.52
三	利润总额	67,514,565.81	92,962,486.26	110,448,209.46
	减：所得税费用	9,015,553.02	14,208,010.01	2,767,615.03
四	净利润	58,499,012.79	78,754,476.25	107,680,594.43

被评估企业 2019 年度、2020 年度及评估基准日会计报表均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。各年度审计报告号：天健审（2020）933 号、天健审（2021）3137 号、天健审（2022）2204 号。

5. 被评估单位整体经营情况

景兴板纸公司成立于 2007 年 3 月，工厂占地 297 余亩，是浙江景兴纸业股份有限公司的控股子公司，专业从事纸板、纸制品及造纸原料的制造、销售。景兴板纸公司的关键设备从芬兰美卓公司、美国 KBC 公司等世界著名的造纸制浆设备厂商采购，技术装备水平较高，采用国际先进的废纸二次纤维处理技术和造纸技术，实际产能为 38-40 万吨/年，目前主要产品为 F 级箱板纸。

目前，公司产品主要销往华东地区及沿海省市，客户包括平湖市景兴包装材料有限公司、昆山三达包装有限公司、上海勇玖包装材料有限公司等知名企业。

6. 执行的主要会计政策

（1）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（3）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（4）固定资产折旧方法

各类固定资产的折旧方法如下：

项 目	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25-30	10.00	3.00-3.60

浙江景兴纸业股份有限公司拟股权收购所涉及的浙江景兴板纸有限公司股东全部权益价值评估
项目资产评估报告

构筑物	年限平均法	20	10.00	4.50
机器设备	年限平均法	7-20	10.00	4.50-12.86
运输工具	年限平均法	10	10.00	9.00
电子及其他设备	年限平均法	5-10	10.00	9.00-18.00

(5) 无形资产包括土地使用权、排污权等，按成本进行初始计量。采用直线法摊销，具体年限如下：

	项 目	摊销年限(年)
	土地使用权	44-50
	管理软件	5
	排污权	5-18

(6) 税(费)项

A. 主要税种与税率如下表：

项 目	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为 应交增值税	13%、5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计 缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2% 12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7% [注]
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：自2021年7月起，公司城市维护建设税税率调整为7%。

B. 税收优惠

根据财政部、国家税务总局《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》(财税(2015)78号)，公司享受增值税即征即退的优惠政策。

根据财政部、税务总局、发改委及生态环境部发布的《资源综合利用企业所得税优惠目录》(2021版)规定的资源作为主要原材料，企业生产国家非限制和禁止并符合国家和行业相关标准的产品取得的收入，减按90%计入收入总额，公司享受该项企业所得税优惠政策。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人浙江景兴纸业股份有限公司是被评估单位浙江景兴板纸有限公司的控股股东，持有被评估单位 75%的股权。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：委托人。

二、评估目的

浙江景兴纸业股份有限公司拟收购西尔有限责任公司持有的浙江景兴板纸有限公司 25%的股权。为此，需对浙江景兴板纸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，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经浙江景兴板纸有限公司股东会决议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是浙江景兴板纸有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1.评估范围为浙江景兴板纸有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等。总资产账面值为 1,206,788,620.84 元，总负债账面价值为 461,088,121.19 元，净资产账面价值为 745,700,499.65 元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	670,742,660.93
2	非流动资产	536,045,959.91
3	其中：固定资产	493,017,026.48
4	在建工程	821,946.90
5	无形资产	41,408,429.45
6	递延所得税资产	798,557.08
7	资产总计	1,206,788,620.84
8	流动负债	459,179,187.81
9	非流动负债	1,908,933.38
10	负债合计	461,088,121.19
11	净资产（所有者权益）	745,700,499.65

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见，审计报告号天健审（2022）2204号。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的主要资产情况

（1）货币资金

账面价值137,537,554.62元，包括库存现金和银行存款，其中理财产品余额90,299,349.45元。

（2）存货

存货包括原材料、产成品，合计账面金额149,087,217.92元，未计提存货跌价准备。

其中原材料为生产产品所需的各类原材料及备品备件，包括木浆、国内废纸、废纸浆、淀粉等；产成品为生产的成品，包括各种型号的箱板纸。截止清查日，产成品已发出。

（3）建筑物类资产

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物类资产账面原值263,468,844.11元，账面净值150,659,699.44元，未计提减值准备，包括房屋建筑物和构筑物，其中房屋建筑物6项，建筑面积合计65,343.60平方米，构筑物及辅助设施40项。建筑物类固定资产系位于平湖市曹桥街道勤安村，其中，扩建车间建筑面积14,046.90平方米，账面原值20,005,579.40元，账面净值14,460,682.76元，尚未办理《不动产权证书》，同时，景兴板纸将扩建车间出租给浙江景兴纸业股份有限公司，租期为2022年1月1日至2022年12月31日。

（4）设备类资产

评估基准日，评估范围内的设备类资产包括机器设备、电子设备和运输设备，账面原值合计625,972,789.50元，账面净值合计342,357,327.04元，未计提减值准备。其中：

1) 机器设备

机器设备共2274台/套，主要包括造纸机、起重机、空气压缩机、排污系统等设备，主要用于板纸的加工生产。主要购建于2007年-2021年期间，维护保养良好，至评估基准日机器设备均在正常使用中。不存在抵押、担保、诉讼、租赁等事项。

2) 电子设备

电子设备共12台/套，包括总磷总氮分析仪、空调、视频监控设备等。其主要购

置于 2018 年-2021 年期间。至评估基准日，电子设备均在正常使用中。不存在抵押、担保、诉讼、租赁等事项。

3) 运输设备

运输设备共 1 辆，为奥迪 FV7204TFCVTG，购置于 2011 年，在正常使用中。不存在抵押、担保、诉讼、租赁等事项。

(5) 在建工程

评估基准日，评估范围内的在建工程包括设备安装工程。账面价值 821,946.90 元，未计提减值准备。为纸病检测系统的安装，预计于 2022 年 10 月完工。

(6) 无形资产-土地使用权

评估基准日，评估范围内的土地共 4 宗，以出让方式取得，原始购置价值 51,594,660.88 元，评估基准日账面值 37,549,542.04 元，具体情况如下：

待估宗地登记情况一览表

宗地编号	权证编号	证载权利人	位置	用途	面积 (M ²)	使用权性质	终止日期	其他权利限制
1	平湖国用2007第18-30号	浙江景兴板纸有限公司	平湖市曹桥街道勤安村6.7组	工业	92,424.90	出让	2055/10/12	
2	平湖国用2009第07375号	浙江景兴板纸有限公司	平湖市曹桥街道勤安村6组	工业	42,641.90	出让	2057/12/27	抵押
3	平湖国用2009第07376号	浙江景兴板纸有限公司	平湖市曹桥街道勤安村11组	工业	54,355.10	出让	2058/11/19	
4	平湖国用2014第00468号	浙江景兴板纸有限公司	平湖市曹桥街道勤安村7.9组	工业	8,944.70	出让	2058/1/16	出租

至评估基准日，委估土地使用权（平湖国用（2009）第07375号，土地面积42,641.90平方米）已设定抵押权。另平湖国用（2014）第 00468 号《国有土地使用证》记载的土地使用权（土地面积为 8,944.70 平方米）及其上建筑物已出租给浙江景兴纸业股份有限公司，租赁期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

除上述宗地设定抵押、出租权利外，其余土地在评估基准日未设立抵押、担保、租赁等他项权利限制。

(7) 无形资产—其他无形资产

评估基准日，其他无形资产原始入账价值 8,859,623.00 元，账面价值 3,858,887.41 元，为外购 ERP 办公软件及排污权有偿使用费，共计 3 项。

其中办公软件为外购 ERP 办公软件，购置于 2009 年，账面原值 350,000.00，账面

净值 0.00 元；排污权有偿费分为两笔，其中排污权有偿使用费（COD）账面原值 7,717,776.00 元，购置于 2011 年 3 月，使用期限为 20 年；排污权有偿使用费（氨氮）账面原值 791,847.00，购置 2016 年 1 月，使用期限为 5 年。

3.企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

4.引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 浙江景兴板纸有限公司股东会决议。

（二）法律法规依据

1.《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第四次修正）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号，根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
8. 《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，自2019年7月1日起施行）；
9. 《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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令第714号）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
12. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
13. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
14. 《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税[2017]58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.《关于二手车经销有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第17号）；
- 17.《财政部 国家税务总局 科学技术部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税[2015]119号）；
- 18.《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第13号）；
- 19.《中国人民银行公告[2019]第15号》（2019年8月25日）；
- 20.《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）；
- 21.《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）；
- 22.《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行）；
23. 财政部、国家税务总局《关于印发<资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录>的通知》（财税〔2015〕78号）；
24. 财政部、税务总局、发展改革委、生态环境部公告2021年第36号：关于公布《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（2021年版）》以及《资源综合利用企业所得税优惠目录（2021年版）》；
25. 平湖市人民政府关于印发平湖市深化工业企业综合绩效评价推进“亩均论英雄”改革实施意见的通知（平政发〔2021〕106号）；
- 26.《关于进一步推进排污权有偿使用和交易试点工作的指导意见》（国办发〔2014〕38号）；
- 27.《浙江省排污权有偿使用和交易试点工作暂行办法》（浙政办发〔2010〕132号）；
- 28.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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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）。

（四）权属依据

1. 出资证明；
2. 国有土地使用证（或土地使用权出让合同及付款凭证）；
3. 房屋所有权证；
4. 机动车行驶证、机动车登记证书；
5. 设备购置合同及付款凭证；
6. 进口设备的报关资料；
7. 排污权证；
8. 委托人（或相关当事方）提供的说明函；
9. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1.《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
- 2.参考《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
- 3.参考原国家发展改革委、建设部等部门关于勘察费、设计费、工程监理费、招标代理服务费等前期及其他费用的规定；

- 4.财建[2016]504号 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；
- 5.计价格【2002】10号国家计委、建设部 关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
- 6.建设工程监理与相关服务收费管理规定(发改价格[2007]670号)；
- 7.企业提供的相关工程预决算资料；
- 8.《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号)；
- 9.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第12号)；
- 10.《海关进出口税则》、国家关于调整进口设备税收政策的有关规定；
- 11.《2018年关税调整方案》海关总署公告2017年第65号，自2018年1月1日起实施；
- 12.《2021年机电产品报价手册》(机械工业出版社)；
- 13.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
- 14.国家外汇管理局公布的2021年12月31日人民币基准汇率；
- 15.中国人民银行公布的《贷款市场报价利率(LPR)》(2021年12月20日)
- 16.企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
- 17.企业提供的未来年度经营发展计划、措施等；
- 18.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 19.企业与相关供货商签订的原材料购买合同、产品销售合同、商业订单等；
- 20.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 21.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 22.其他与本次资产评估有关的资料。

(六) 其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.企业提供的资产评估申报明细表；
- 3.企业提供的收益法评估预测明细表；
- 4.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 5.天健会计师事务所有限公司出具的2021年审计报告；
- 6.同花顺 iFinD 数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现，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。

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。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法和收益法。

评估方法选择理由如下：

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

经对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划进行了解，景兴板纸公司成立于2007年，主营业务为制造纸板，业务模式成熟，经营稳定可持续，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收益率也能合理估算，具备采用收益法评估的条件，本次评估适合采用收益法。

被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的交易案例较少，较难取得可靠的可比交易案例，故本次评估不适用市场法进行评估。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

对货币资金通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

外币资金按评估基准日核实后的外币账面值与评估基准日外汇汇率的乘积确定评估值；

(2) 应收款项

应收款项包括应收账款、应收账款融资、其他应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，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部能收回的，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，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于没有获得发票属于费用性质的预付款项，评估值确定为0。

(4) 存货

评估基准日存货为原材料、产成品等。

1) 对原材料（库存材料）根据清查核实后的数量乘以现行市场税后购买价，再加

上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

对经核实为近期购进，且账面价值中已包含进货成本、运杂费、损耗、验收入库等其他合理费用，评估基准日市场价格变化不大的原材料，按账面值确定评估值。

2) 对产成品，在账账、账实核实无误的基础上，对正常销售的产成品，按照不含税销售价格减去销售费用、销售税金及附加、所得税和适当的利润确定评估值，计算公式：

产成品评估值 = 不含税销售单价 × 实际数量 × (1 - 销售费用率 - 销售税金及附加费率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

其中：不含税售价根据企业已实现的销售价格确定；

销售费用率按销售费用与主营业务收入的比例计算；

销售税金及附加费率按以增值税为税基计算缴纳的城建税与教育费附加与销售收入的比例计算；

营业利润率 = (主营业务收入 - 主营业务成本 - 销售费用 - 税金及附加) / 主营业务收入；

所得税率按企业实际执行的税率计算；

r：该产品已进行正常销售，税后利润扣除额度取 50%。

(5) 其他流动资产

评估基准日其他流动资产为预缴所得税，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 房屋建（构）筑物

根据房屋建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

根据委估对象的特点和评估人员收集到的资料，采用类比法，根据浙江省发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价指标，或评估实例的建筑安装造价指标，经修正后加计前期及其他费用和资金成本（相关税费、正常开发利润），确定重置单价，乘以建筑面积确定重置全价，其基本公式为：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

重置成本的确定:

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

①建安工程造价的确定:

A. 对于大型、价值较高、重要的建（构）筑物，采用类比法确定其建安综合造价。根据浙江省发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价指标，或评估实例的建筑安装造价指标，经修正后得到建安工程造价。

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

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。参考国家及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

③资金成本的确定

资金成本按照项目合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (含税建安工程造价 + 含税前期及其他费用) × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）× 合理建设工期 / 2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

建安综合造价可抵扣增值税 = 建安综合含税造价 / 1.09 × 9%

前期费及其他费用可抵扣增值税 = 建安工程含税造价 × 前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费） / 1.06 × 6%。

⑤综合成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

a) 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

b) 打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

c) 综合成新率的确定

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取 50%和 50%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×50%+打分法成新率×50%

B. 构筑物成新率的确定：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

⑥评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2) 机器设备

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费（含基础费）+前期及其他费用+资金

成本-可抵扣的增值税

①机器设备重置成本的确定

A. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价（对差异进行适当必要调整）确定。

对于进口设备，通过进口代理经销商进行市场价格咨询，或依据进口合同、海关报关单的相关资料，按照到岸或离岸的进口设备类型和评估基准日外汇管理中间价格确认进口设备价格，在此基础上加海运费（离岸价格）、国外运输保险费（离岸价格）、关税、消费税、增值税、银行财务费、外贸手续费计算设备购置价。

进口设备购置价=CIF+关税+消费税+增值税+银行财务费+外贸手续费

B. 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，结合设备的运距、重量、体积及运输方式等因素综合确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运输费率结合《资产评估常用数据手册》的相关参数取值标准确定。

C. 安装工程费（含基础费）

安装工程费以含税设备购置价为基础，安装调试费率结合《资产评估常用数据手册》的相关参数取值标准确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D. 前期及其它费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理服务费、环境影响评价费等，各项费用的计算按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

E. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款

市场报价利率（LPR）为基准，以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。并按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 (含基础费) + 前期及其他费用) × 合理建设工期 × 评估基准日贷款市场报价利率 (LPR) × 1/2

一般情况下，合理工期在 6 个月以下的不考虑资金成本。

F.可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

可抵扣增值税 = 设备购置价 / 1.13 × 13% + 运杂费 / 1.09 × 9% + 安装工程费 / 1.09 × 9% + 前期及其他费用 (不含建设单位管理费) / 1.06 × 6%

②运输设备重置成本的确定

对于购置时间较早不能询到市场价格的运输设备，按同类运输设备的二手市场上价格进行调整后确定其评估值。

③电子设备重置成本的确定

根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价，扣除可抵扣的增值税额确定重置成本。

即：重置成本 = 不含税购置价

对于购置时间较早，现在市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

2) 综合成新率的确定

①机器设备成新率的确定

本次评估机器设备采用权重系数法确定其综合成新率：

年限法成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

权重系数法

以年限法理论成新率为基础，通过对设备原始制造质量、负荷利用率、维护保养情况等综合分析确定其综合成新率。

综合成新率 = $N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$

N_0 为年限法求得的理论成新率， K_1 — K_7 为对设备在原始制造质量、负荷利用率、

时间利用率、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

②运输车辆成新率的确定

对生产使用年限较长，已无类似车型的车辆，则参照近期二手车市场价格确定评估值。

③电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。

计算公式：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于大型的电子设备在考虑经济寿命年限基础上，结合现场勘察情况，设备工作环境、运行状况等来确定其综合成新率。

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

(6) 在建工程

评估基准日，评估范围内的在建工程为设备安装工程。设备安装工程为纸病检测系统的安装，2021年10月开工，目前设备调试中，预计于2022年10月完工。对在建工程采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

(7) 无形资产

企业申报的无形资产为土地使用权、其他无形资产。

1) 土地使用权

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件、当地土地市场状况、可获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对土地使用权价值选择市场比较法进行评估。具体选择理由如下：

目前平湖市土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，类似土地交易案例可获取，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中—P 为可比交易实例价格

—A 为交易情况修正系数

—B 为交易日期修正系数

—C 为区域因素修正系数

—D 为个别因素修正系数

—E 为使用年限修正系数

市场法是利用市场上同样或类似无形资产的交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测被评估无形资产价值的一种方法。

2) 其他无形资产

企业申报的其他无形资产为排污权有偿使用费和外购办公软件，进行分析后评估。

①评估人员查阅了原始取得凭证、排污许可证等。经了解，平湖市的排污许可证只能在本市交易，交易方式包括出售和出租两种，大部分以出租为主，市场交易较少，交易不活跃。经核实，排污权有偿使用费的原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值。以其核实后的账面价值为评估值。

②对外购的 ERP 软件，经评估人员了解，该软件已经停止使用，经与企业人员核实该软件已无使用价值，评估为零。

(8) 递延所得税资产

评估基准日企业申报的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。具体为坏账准备、递延收益产生的递延所得税资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。对于递延收益产生的预缴所得税评估为零；对于往来坏账准备计提的递延所得税资产根据评估风险损失乘以企业所得税确定评估值。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为流动负债、非流动负债，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。

(三) 收益法

1. 概述

本次采用收益法中现金流量折现法（DCF）对评估对象价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2. 基本评估思路

以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估企业的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。

即按收益途径采用现金流折现法（DCF），以加权资本成本（WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产的价值和企业对外长期股权投资的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

基本公式：

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 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 长期股权投资价值 - 非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款。

付息债务以核实后的账面值作为评估值。

①经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式为：

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

式中—P 为评估基准日的企业经营性资产价值；

— F_i 为评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

— F_n 为详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

— r 为折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

— n 为详细预测期；

— i 为详细预测期第 i 年；

— g 为永续期增长率。

其中：企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

折现率采用加权平均资本成本 WACC 模型确定。

权益资本成本 k_e 采用资本资产定价模型 CAPM 确定。

②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法进行单独分析和评估。

③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法进行单独分析和评估。

④长期股权投资价值

被评估单位无长期股权投资。

(2) 主要参数的确定

1) 收益期和预测期的确定

评估人员经分析调查，被评估企业营业执照核准的营业期限为无固定期限，评估基准日被评估单位经营正常，根据企业的发展规划及行业特点，企业业务类型、经营方式较稳定，通过分析企业的经营状况及与企业管理层沟通，不存在对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故收益期按永续确定。

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在 2026 年进入稳定期，故预测期确定为 2022 年 1 月-2026 年 12 月共 5 年。2026 年后为永续。

2) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本估价模型（WACC）确定。

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

其中： K_e ：权益资本成本

E ：权益的市场价值

K_d ：债务资本成本

D ：付息债务的市场价值

T ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM 模型公式：

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

其中： R_f 为无风险报酬率

ERP 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

β 为评估对象权益资本的预期市场风险系数

（四）评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定收益法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1.评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3.评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形

成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：是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：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的；

3.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5.假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.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；

2.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；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入、流出为年中；

4.假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

5.享有税收优惠方面的假设

1) 根据财政部、国家税务总局《关于印发<资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录>的通知》(财税〔2015〕78号)，景兴板纸公司利用废纸生产纸浆，公司各项经营指标符合相关政策要求，可享受增值税即征即退政策，退税比例为产品销售收入实际增值税税负的50%。本次评估假设景兴板纸公司未来继续享有该优惠政策。

2) 根据财政部、税务总局、发展改革委、生态环境部公告2021年第36号：关于公布《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（2021年版）》以及《资源综合利用企业所得税优惠目录（2021年版）》的公告，公司部分产品符合资源综合利用企业所得税优惠目录（2021年版）第三类再生资源上的3.11，可享受所得税按收入抵减10%计税。本次评估假设景兴板纸公司未来继续享有该优惠政策。

3) 根据财政部国家税务总局2021年第13号公告，景兴板纸公司符合相关条件，可享受研发费用按100%加计抵扣所得税。本次评估假设景兴板纸公司未来继续享有该优惠政策。

4) 根据平湖市人民政府关于印发平湖市深化工业企业综合绩效评价推进“亩均论英雄”改革实施意见的通知（平政发〔2021〕106号），自2022年1月22日起施行，A类企业享受房产税30%的减免优惠，享受土地使用税100%的减免优惠。本次评估假设景兴板纸公司未来继续享有该优惠政策。

6. 扩建车间（建筑面积为14,046.90平方米）及占用的土地使用权（土地面积为8,944.70平方米）已租赁给浙江景兴纸业股份有限公司，租赁期为2022年1月1日至2022年12月31日。假设上述租赁事项持续，租金及租赁面积保持目前水平。

7. 被评估企业的氨氮排污权于2020年12月31日已到期，根据平湖市人民政府关于印发平湖市深化工业企业综合绩效评价推进“亩均论英雄”改革实施意见的通知

(平政发〔2021〕106号),享受氨氮排污权费用减免。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

浙江景兴板纸有限公司在评估基准日2021年12月31日持续经营的前提下,经审计后的企业账面净资产为74,570.05万元,采用资产基础法评估的股东全部权益价值为87,182.86万元,评估结果较所有者权益账面值有所增加,增值额为12,612.81万元,增值率16.91%。各类资产及负债的评估结果见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2021年12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	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	67,074.27	67,154.96	80.69	0.12
非流动资产	53,604.59	65,945.82	12,341.23	23.02
其中: 固定资产	49,301.70	54,431.61	5,129.91	10.41
在建工程	82.19	82.19	-	-
无形资产	4,140.84	11,399.89	7,259.05	175.30
递延所得税资产	79.86	32.13	-47.73	-59.77
资产总计	120,678.86	133,100.78	12,421.92	10.29
流动负债	45,917.92	45,917.92	-	-
非流动负债	190.89	-	-190.89	-100.00
负债总计	46,108.81	45,917.92	-190.89	-0.41
净资产(所有者权益)	74,570.05	87,182.86	12,612.81	16.91

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

浙江景兴板纸有限公司在评估基准日2021年12月31日持续经营的前提下,经审计后的企业账面净资产为74,570.05万元,采用收益法评估的股东全部权益价值为92,853.26万元。较所有者权益账面值74,570.05万元,增值18,283.21万元,增值率为24.52%。

(三) 两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1. 差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 92,853.26 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 87,182.86 万元，两者相差 5,670.40 万元，差异率为 6.50%。两种评估方法差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的可辨认资产，同时也考虑了如公司拥有的技术队伍、团结的管理团队和稳定的客户资源等对获利能力产生的重大影响的因素，公司的人才资源、学术研究能力、服务能力等对公司的竞争力和盈利能力起到决定性作用，而这些因素都无法在资产基础法中体现，因此收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

2. 评估结果的选取

根据上述分析，评估师认为被评估企业收益比较稳定，综合盈利能力较强，风险可以合理预测，收益法评估结果更能较客观、合理的反映被评估单位的股东权益价值，故本次评估选取收益法结果作为最终评估结论。

采用收益法浙江景兴板纸有限公司评估基准日股东全部权益价值为 92,853.26 万元。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（三）权属资料不全面或存在瑕疵的事项

至评估基准日，委估房屋中扩建车间建筑面积 14,046.90 平方米，账面原值

20,005,579.40 元，账面净值 14,460,682.76 元，尚未办理《不动产权证书》。景兴板纸公司提供了施工合同等建设资料，并承诺上述房屋建筑物属浙江景兴板纸有限公司所有。本次评估以企业提供建筑面积为准，若和未来办证面积有差异，应重新进行评估。

（四）抵押、担保、租赁事项

截至评估基准日，被评估单位存在下列资产抵押、租赁事项：

（1）资产抵押事项

委估土地使用权（平湖国用（2009）第 07375 号，土地面积 42,641.90 平方米）已设定抵押权，抵押权人为交通银行股份有限公司嘉兴分行，不动产证明号为浙（2019）平湖市不动产证明第 002691 号，抵押方式为最高额抵押，抵押金额为 2,000.00 万元，抵押期限从 2019-9-20 至 2022-9-20。截至评估基准日，该项抵押下借款金额为 1,300.00 万元，本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

（2）租赁事项

扩建车间（建筑面积为 14,046.90 平方米）及占用的土地使用权（土地面积为 8,944.70 平方米）已租赁给浙江景兴纸业股份有限公司，租赁期为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。本次假设上述租赁事项持续，租金及租赁面积保持目前水平。

（五）重大期后事项

未发现。

（六）企业享有的税收优惠事项

1) 根据财政部、国家税务总局《关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78 号），景兴板纸公司利用废纸生产纸浆，公司各项经营指标符合相关政策要求，可享受增值税即征即退政策，退税比例为产品销售收入实际增值税税负的 50%。本次评估假设景兴板纸公司未来继续享有该优惠政策。

2) 根据财政部、税务总局、发展改革委、生态环境部公告 2021 年第 36 号：关于公布《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（2021 年版）》以及《资源综合利用企业所得税优惠目录（2021 年版）》的公告，公司部分产品符合资源综合利用企业所得税优惠目录（2021 年版）第三类再生资源上的 3.11，可享受所得税按收入抵减 10% 计税。本次评估假设景兴板纸公司未来继续享有该优惠政策。

3) 根据财政部国家税务总局 2021 年第 13 号公告，景兴板纸公司符合相关条件，

可享受研发费用按 100%加计抵扣所得税。本次评估假设景兴板纸公司未来继续享有该优惠政策。

4) 根据平湖市人民政府关于印发平湖市深化工业企业综合绩效评价推进“亩均论英雄”改革实施意见的通知（平政发〔2021〕106号），自 2022 年 1 月 22 日起施行，A 类企业享受房产税 30%的减免优惠，享受土地使用税 100%的减免优惠。本次评估假设景兴板纸公司未来继续享有该优惠政策。

（七）在本次清查核实的过程中，评估人员未对房屋建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，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产向有关管理人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定被评估单位提供的有关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，通过实地勘察做出的判断。

（八）本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

- 1.本资产评估报告使用人为委托人。
- 2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- 4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
- 5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外，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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 7 月 29 日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师：邵海燕



资产评估师：于鸿友



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二二年七月二十九日