

杭州航民上峰水泥有限公司股权转让
股东全部权益价值资产评估报告书
杭萧审资评报字[2018]第 0041 号

杭州萧审房地产资产评估有限公司
二〇一八年六月十四日

杭州航民上峰水泥有限公司股权转让 股东全部权益价值资产评估报告书

目 录

资产评估师声明	2
股东全部权益价值资产评估报告书摘要	4
股东全部权益价值资产评估报告书正文	7
一、绪言.....	7
二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	7
三、评估目的.....	11
四、评估对象和评估范围.....	11
五、价值类型及其定义.....	12
六、评估基准日.....	12
七、评估假设.....	12
八、评估依据.....	13
九、评估方法.....	14
十、评估程序实施过程和情况.....	28
十一、评估结论.....	29
十二、特别事项说明.....	31
十三、评估报告使用限制说明.....	32
十四、评估报告提出日期.....	33

股东全部权益价值资产评估报告书附件

附件一 评估对象涉及的资产评估汇总表及明细表

附件二 其他与评估有关的文件

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、我们是按照资产评估有关法律、法规、准则、技术规范 and 行业指导意见等要求，根据执业过程中收集的资料进行分析、估算、判断和推论，形成评估意见和结论，撰写评估报告。

三、本评估报告中所陈述的事项是我们根据在执业过程中掌握的情况和收集的资料基础上进行描述的。评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或产权持有单位）申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

四、本评估报告中的分析、意见和结论是我们基于公平原则下的专业分析、判断和结论，没有以预先设定的价值作为评估结论，但受到报告中的评估假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当特别关注本评估报告正文“十三、特别事项说明”以及“十四、评估报告使用限制说明”，充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

五、本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于报告中所载明的评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告的使用限制，并恰当使用评估报告，因使用不当造成的后果将与我们无关。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，

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，对其相关法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证；我们已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并对已发现的问题进行如实披露。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与委托方或评估目的所涉及经济行为的相关当事方没有现存或者预期的利益关系，也对相关当事方不存在偏见。

八、我们执行资产评估的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

九、本评估报告的最终解释权归属本评估机构。

资产评估师：

资产评估师：

2018年6月14日

杭州航民上峰水泥有限公司 股东全部权益价值资产评估报告书摘要

杭萧审资评报字[2018]第 0041 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

杭州萧审房地产资产评估有限公司接受杭州萧山城区建设有限公司、浙江航民实业集团有限公司、浙江上峰建材有限公司、浙江宝盛建设集团有限公司、浙江富润股份有限公司的共同委托，根据国家资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对杭州航民上峰水泥有限公司截止 2018 年 4 月 30 日的全部资产和负债进行了评估，对杭州航民上峰水泥有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2018 年 4 月 30 日所表现的清算价值做出了公允反映。

本次评估遵照中国有关的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、科学的工作原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行的市场价格标准，采用成本法对杭州航民上峰水泥有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设杭州航民上峰水泥有限公司清算的前提下，采用与委托评估资产相适应的具体评估方法分别对杭州航民上峰水泥有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后资产减负债确定杭州航民上峰水泥有限公司股东全部权益价值。

本次评估的目的是为杭州航民上峰水泥有限公司股权转让提供价值参考依据。

本次评估的价值类型为清算价值。

经评估，在评估基准日 2018 年 4 月 30 日，公开市场和清算前提下，杭州航民上峰水泥有限公司的股东全部权益价值所表现的清算价值反映如下：资产账面价值 134,934,866.79 元，评估价值 250,260,288.22 元，评估增值 115,325,421.43 元，增值率 85.47%；负债账面价值 130,615,033.43 元，评估价值 130,615,033.43 元；净资产账面价值 4,319,833.36 元，评估价值 119,645,254.79 元，评估增值 115,325,421.43 元，增值率 2,669.67%。详见下表：

杭州航民上峰水泥有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 4 月 30 日

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	256164.34	256164.34	-	-
其中：存货	237800.00	237800.00	-	-
二、非流动资产	134678702.45	250004123.88	115325421.43	85.63
其中：固定资产	64489394.71	48202123.88	-16287270.83	-25.26
无形资产	70189307.74	201802000.00	131612692.26	187.51
资产总计	134934866.79	250260288.22	115325421.43	85.47
三、流动负债	130615033.43	130615033.43	-	-
负债总计	130615033.43	130615033.43	-	-
股东权益合计	4319833.36	119645254.79	115325421.43	2669.67

杭州航民上峰水泥有限公司的股东全部权益在评估基准日的评估值为 119,645,254.79 元（人民币大写壹亿壹仟玖佰陆拾肆万伍仟贰佰伍拾肆元柒角玖分），较账面股东权益 4,319,833.36 元增值 115,325,421.43 元，增值率 2,669.67%。

评估结果详细情况详见后附杭州航民上峰水泥有限公司《资产评估结果汇总表》和各项《评估明细表》。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应特别关注本报告书正文第十二项“特别事项说明”以及第十三项“评估报告使用限制说明”对评估结论的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。本报告评估结论的有效期为一年，从评估基准日起计算。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，需重新进行资产评估。

本评估报告于二〇一八年六月十四日提交委托方。

杭州航民上峰水泥有限公司 股东全部权益价值资产评估报告书正文

杭萧审资评[2018]第 0041 号

一、绪言

杭州萧审房地产资产评估有限公司接受杭州萧山城区建设有限公司、浙江航民实业集团有限公司、浙江上峰建材有限公司、浙江宝盛建设集团有限公司、浙江富润股份有限公司的共同委托，根据国家资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用成本法的资产评估方法，对杭州航民上峰水泥有限公司截止 2018 年 4 月 30 日经审核后的全部资产和负债进行了评估。提供委估资产必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和产权持有者的责任。我们的责任是对受托评估资产在 2018 年 4 月 30 日这一评估基准日和特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对杭州航民上峰水泥有限公司的股东全部权益价值在 2018 年 4 月 30 日所表现的清算价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

杭州萧山城区建设有限公司概况

- 1、公司名称：杭州萧山城区建设有限公司
- 2、公司住所：萧山区北干街道金城路 1038 号 19 层
- 3、公司法定代表人：倪晓锦
- 4、公司注册资本：237100.00 万元
- 5、公司类型：有限责任公司

- 6、统一社会信用代码：91330109599565082C
- 7、成立日期：2012年7月30日
- 8、营业期限：2012年7月30日至9999年9月9日止
- 9、公司经营范围：萧山城区的开发建设，包括城中村、旧城改造的实施，城区土地整理、市政基础设施建设、社会公共配套设施建设；拆迁安置房建设、房地产开发**

浙江航民实业集团有限公司概况

- 1、公司名称：浙江航民实业集团有限公司
- 2、公司住所：萧山区瓜沥镇航民村
- 3、公司法定代表人：朱重庆
- 4、公司注册资本：48000.00万元
- 5、公司类型：其他有限责任公司
- 6、统一社会信用代码：913301097042763550
- 7、成立日期：1997年8月18日
- 8、营业期限：1997年8月18日至9999年9月9日止
- 9、公司经营范围：轻纺产品的制造、加工、开发、销售；实业投资、房地产投资；仓储服务；出口自产的纺织印染面料、染料、服装；进口自营生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件；其他无需报经审批的一切合法项目**

浙江上峰建材有限公司概况

- 1、公司名称：浙江上峰建材有限公司
- 2、公司住所：诸暨市次坞镇大院里村
- 3、公司法定代表人：俞小峰
- 4、公司注册资本：32600.00万元
- 5、公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 6、统一社会信用代码：91330681747740154Q
- 7、成立日期：2003年02月20日

8、营业期限：2003年02月20日至2023年02月19日

9、公司经营范围：生产销售：水泥、水泥半成品（按规定取得相应的许可证后，在许可证核定的范围和时效内从事经营活动）；余热发电；从事货物及技术的进出口业务

浙江宝盛建设集团有限公司概况

1、公司名称：浙江宝盛建设集团有限公司

2、公司住所：浙江省杭州市萧山区党湾镇梅西八字桥

3、公司法定代表人：诸黎明

4、公司注册资本：31800.00万元

5、公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

6、统一社会信用代码：91330109143478079Y

7、成立日期：1997年10月15日

8、营业期限：1997年10月15日至9999年9月9日止

9、公司经营范围：建筑工程设计施工，水暖管道安装，市政基础工程，装潢服务，建筑装饰装修工程设计与施工，建筑幕墙工程设计与施工，建筑智能化工程设计与施工，承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；建筑智能化工程专业承包**

浙江富润股份有限公司概况

1、公司名称：浙江富润股份有限公司

2、公司住所：浙江省绍兴市诸暨市浣东街道东祥路19号富润屋

3、公司法定代表人：赵林中

4、公司注册资本：52194.6118万元

5、公司类型：其他股份有限公司(上市)

6、统一社会信用代码：91330000609700859G

7、成立日期：1994年05月19日

8、营业期限：1994年05月19日至9999年09月09日

9、公司经营范围：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）被评估企业概况

- 1、公司名称：杭州航民上峰水泥有限公司
- 2、公司住所：萧山区进化镇泥桥头
- 3、公司法定代表人：朱重庆
- 4、公司注册资本：10000.00 万元
- 5、公司类型：有限责任公司
- 6、统一社会信用代码：913301091435552810
- 7、成立日期：1978 年 09 月 05 日
- 8、营业期限：1978 年 09 月 05 日至 2025 年 01 月 17 日止
- 9、公司经营范围：生产、销售：水泥熟料，水泥；仅限下属分支机构经营：金属材料**（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）

10、其他事项：2014 年度，根据杭州市萧山区人民政府办公室文件《杭州市萧山区人民政府办公室关于对水泥企业实施结构关停的通知》（萧政办发〔2014〕137 号）文件要求，要求相关企业于 2014 年 10 月 31 日前关停淘汰回转窑水泥生产线，2014 年底全厂关停。本公司在关停名单内，公司积极配合政府的要求，于 2014 年 12 月全部停止生产。截止 2018 年 4 月 30 日，公司仍处于停产状态。同时现公司响应国家和地方关于向加快推进新型工业化项目落地的号召，同时为盘活存量用地，利用部分闲置厂房，拟实施建筑工业化项目。PC 构件是混凝土预制件的简称，是指在工厂中通过标准化、机械化方式加工生产的混凝土制品。公司建筑工业化项目拟采用先进的技术或工艺，购置 PC 流水生产线 5 条，起重搬运设备 5 套等国产设备，项目实施后，预计年产 PC 构件 25 万立

方，每条生产线产值 1.75 亿元，年总产值 8.75 亿元，项目计划投资 2.5 亿元。目前公司建筑工业化项目已经取得浙江省工业企业“零土地”技术改造项目备案通知书，同时已经煤科集团杭州环保研究院有限公司出具建设项目环境影响报告表。目前项目尚未购置相应新增设备及场地改造。

(三) 产权持有者

根据公司章程，公司由四个股东组成：

1、浙江航民实业集团有限公司，以现金及其他出资人民币 4000.00 万元，占注册资本的 40.00%；

2、浙江上峰建材有限公司，以现金出资人民币 2600.00 万元，占注册资本的 26.00%。

3、浙江富润股份有限公司，以现金出资人民币 2500.00 万元，占注册资本的 25.00%。

4、浙江宝盛建设集团有限公司，以现金出资人民币 900.00 万元，占注册资本的 9.00%。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方外，国家法律规定为实现本次评估目的而需要使用本报告者为其他评估报告使用者。

三、评估目的

为杭州航民上峰水泥有限公司股权转让提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

评估对象为杭州航民上峰水泥有限公司股东全部权益价值，评估对象涉及的评估范围为杭州航民上峰水泥有限公司截止 2018 年 4 月 30 日的资产负债表中反映的全部资产和负债。纳入评估范围的资产、负债与委托方及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致。杭州航民上峰水泥有限公司、杭州萧山城区建设有限公司、浙江航民实业集团有限公司、

浙江上峰建材有限公司、浙江宝盛建设集团有限公司、浙江富润股份有限公司共同承诺纳入本次评估范围内所有资产的抵押担保设定情况、诉讼保全限制和其它限制情况已全部向杭州萧审房地产资产评估有限公司说明，也不存在可纳入评估范围的其它账外资产、共用资产、异地存放资产及或有事项、产权纠纷等情况。

五、价值类型及其定义

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。

本次评估采用清算价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

由于资产清偿变现的原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据与委托方签订的业务约定书，本次评估是以续用清算价格为假设前提。

续用清算价格是指整体资产完整保存下来，作为生产盈利能力出售的清算价格。这是由于整体资产本身具有继续使用的价值，清算出售的原因并不是因为整体资产不具有适当的盈利潜力，而是由于其他原因引起的，如因失去融资支持和暂时经济困难而破产，因管理不力造成经营失败等。这时的清算价格实际上是整体资产处于本金市场的价格，因而在本质上与收益现值概念有一致之处。但是由于清算本身具有某种强制性，本金流动的公平市场条件不具备，因而续用清算价格明显低于收益现值，但通常高于有序清算价格。

六、评估基准日

本次评估基准日由委托方确定，评估基准日为 2018 年 4 月 30 日。

七、评估假设

(一) 本评估报告成立的前提条件和假设条件：清算假设、公开市

场假设。即对评估的资产是在清算和公开市场的价格标准下进行作价评定；

(二) 本报告所依据的各方提供的资料具有真实性、准确性、完整性和合法性；

(三) 假设被评估单位没有或有资产和或有负债；

(四) 被评估单位所遵循的中国有关法律、法规、政策、制度无重大改变；

(五) 被评估单位所处的社会、经济、政治环境保持稳定，无重大改变；

(六) 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。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

八、评估依据

(一) 行为依据：

委托方与本评估机构签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号)；
- 3、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号)；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号)；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号)；
- 7、《企业会计准则》(财政部令第 33 号)；

- 8、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 9、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三) 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协 2017 年 30 号文）；
- 2、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协 2017 年 31 号文）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协 2017 年 32 号文）；
- 4、《资产评估执业准则——不动产》（中评协 2017 年 38 号文）；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协 2017 年 47 号文）；
- 6、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 7、其他与资产评估有关的法律、法规等。

(四) 权属依据：

- 1、企业营业执照、公司章程等基础资料；
- 2、银行对账单；
- 3、企业询证函、查询单；
- 4、与资产和权利取得及使用有关的资金拨付证明、评估基准日财务报表等其他相关会计资料；
- 5、杭州萧山城区建设有限公司、浙江航民实业集团有限公司、浙江上峰建材有限公司、浙江宝盛建设集团有限公司、浙江富润股份有限公司及杭州航民上峰水泥有限公司提供的委估资产清单；
- 6、车辆行驶证等权属证明；
- 7、其他权属证明材料。

(五) 取价依据

- 1、企业提供的财务会计方面的资料；
- 2、杭州航民上峰水泥有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 3、评估人员收集的当前市场价格信息资料，以及企业提供的有关价格资料；

4、其它相关资料。

九、评估方法

（一）评估方法的选择

依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成本法、市场法和收益法。进行企业价值评估，需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择两种以上资产评估基本方法进行评估。

因与被评估企业可比的市場交易案例或市場指标较少，同时在上也很难找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比公司，故难以采用市场法进行评估。

截止评估基准日，公司处于关停状态，公司拟投入工业化项目已完成项目备案及建设项目环境影响报告表，但尚未购置相应设备及进行场地改造，公司无法提供未来年度经营收益、投资预测有关准确资料，公司未来收入、成本、费用无预测依据，公司股权自由现金流无法预测，故无法采用收益法进行评估。

在无法采用两种及以上方法评估时，本次评估人员采用成本法对杭州航民上峰水泥有限公司进行评估。

（二）成本法

成本法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估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。具体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：

股东全部权益价值评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

货币资金包括库存现金和银行存款，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，确认为评估值；对银行存款，评估人员查阅银行对账单、银行日记账等，按照确认后的银行存款账面余额确认为评估值。

货币资金按财务会计制度核实，未发现不符情况，对现金和银行存款以核实调整后的账面值确认为评估值。

2、存货的评估

存货类流动资产主要是原材料，共 3 项。评估人员在核对账本、账表、清单一致的基础上，对其成本发生时间、具体内容、形成原因及成本核算情况进行了解分析，评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后根据每项实物进行拍照留存，评估人员在实施了调查和勘察的基础上，根据委估设备类固定资产的具体情况，了解报废设备类资产变现处置市场情况，对本次原材料资产，采用成本法估算评估值，经核实第 1 项属一套未安装的袋式除尘器，存放时间较长，考虑其经济性贬值等因素取评估值为账面 40%，取 29,400.00 元，第 2、3 项属设备更换下来的易损件，评估值按该资产的实际可使用价值确定，单价分别取 4,200.00 元和 57,200.00 元，经评定估算纳入本次评估存货类流动资产评估结果如下：账面价值为 237,800.00 元，评估残值为 237,800.00 元，具体评估结果详见“存货—原材料评估明细表”。

二) 非流动资产的评估

1、设备类固定资产

杭州航民上峰水泥有限公司是一家生产销售水泥熟料及水泥的企业，拥有一条日产 2500 吨熟料的新型干法水泥生产线，由 ML3626 生料辊式磨机、直径 4.2×13.5 米水泥磨机、直径 4×60 米回转窑、五级低压旋风预热器、CDC 分解炉等主要生产设备组成，达到年产 100 万吨水泥的生产能力，主要设备于 2009 年 12 月通过法院拍卖取得原杭州萧山长河水泥有限公司固定资产，原杭州萧山长河水泥有限公司机器设备经杭州萧然资产评估有限公司评估的

重置价值合计 158,168,000.00 元，评估值合计 124,259,400.00 元，实际成交价 83,227,624.12 元。本次列入评估范围的设备类固定资产主要有水泥生产线设备、运输车辆、办公电子设备。该公司水泥生产线于 2014 年底已停止生产。

在实施了调查和勘察的基础上，根据委估设备类固定资产的具体情况，了解待拆除设备类资产变现处置市场情况，具体评估方法分别作如下说明：

(1)、不可搬迁设备中拆除后不可继续使用设备的评估：

本次评估该部分资产主要为 2010 年以前设备，大部分为 2003 年至 2004 年购置并投入使用，考虑该类设备使用年限较长，拆除后修复价值较低，残余价值按可利用的废旧金属价值估算。主要材质为普通钢材、电缆铜二类。

采用成本法进行评估作价，按可拆零变现材料的回收单价，乘于其数量，减去拆除清理费用来计算材料回收净值。

$$\begin{aligned} \text{评估值（残值）} &= \text{材料回收净值} \\ &= \text{回收单价} \times \text{数量} - \text{拆除清理费用} \end{aligned}$$

①、材料回收单价的确定

回收单价主要通过废旧品回收市场及废旧金属网相关浙江地区废旧金属品价格信息分析取得。

②、拆除清理费用的确定

评估人员就委估各项机器设备的现场情况，了解拆卸难度，并向本地区施工企业业内人员了解相关拆卸清理费用的情况，确定估算各项机器设备资产的拆除清理费用，拆除清理费用包括拆除费用、运输费用、装卸、清理现场费用。

(2)、不可搬迁设备中拆除后可出售设备的评估：

拆除后可出售的设备是指：不可搬迁的设备中，拆除后，其主要设备经过必要的修复，其安全、功能虽不能满足原公司生产的需求，但二手设备市场上仍有需求的设备，该类设备本次评估的前提是必须拆除经修复后移地继续使用，本次采用成本法进行评估。

其评估计算公式如下：

评估值（残值）=现行购置价*综合成新率-拆除清理费用

①、现行购置价

本次评估的机器设备为待拆除状态，现行购置价不包含其它费（运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理费用等）。

或者：现行购置价=重置价值/（1+其它费率）。

其它费率=运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

②、综合成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

i、价值量较大、复杂重要的设备成新率，以理论成新率（40%）和勘察成新率（60%）加权平均的方法确定其成新率，计算公式为：

成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：理论成新率=（1-实际已使用年限/经济寿命年限）×100%勘察成新率由评估人员根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、制造产品的质量、维护状况、外观和完整性进行观察，综合分析确定。

ii、对结构简单或价值量较小的一般设备，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。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

尚可使用年限系根据现场勘查的设备技术状况，运行状况及维护保养情况综合评定。

③、拆除清理费用的确定

评估人员就委估各项机器设备的现场情况，了解拆卸难度，并向本地区施工企业业内人员了解相关拆卸清理费用的情况，确定估算各项机器设备资产的拆除清理费用，拆除清理费用包括拆除费用、运输费用、装卸、清理现场费用。

本次评估不可搬迁设备中拆除后可出售设备主要为：

i、水泥生产线中如生料辊式磨机、水泥磨机、回转窑等主设备；为机器设备明细表中第7、12、13、15、16、17项。

ii、2010年以后新增机器设备，考虑该类设备使用年限较短，存在修复后易地继续使用的可能。主要为机器设备明细表中第96、104、117、123、127、130、131、132项。

(3)、可搬迁、不拆除设备类资产的残值评估

其评估计算公式如下：

评估值（残值）=重置价值*综合成新率-拆除清理费用

本次评估可搬迁设备主要为机器设备明细表中第85、88、108、111、116、118、120、121、124、125、126、128项；运输设备，电子设备明细表中的电脑、打印机、复印机等；不拆除设备类资产主要为电子设备明细表中存放在干部楼、职工楼、传达室的空调及电视机及挂架，表中第4、5、6、16、19、20项。

(4)、本次评估结果及增减值原因分析

①、评估结果

经评估人员评定估算，纳入本次评估设备类资产截止评估基准日评估结果如下：

各类设备账面原值101,446,353.26元、净值240,079,117.89元；评估原值138,284,440.00元、评估值(残值)为15,273,111.00元。原值增值36,838,086.74元，净值减值8,806,006.89元。

②、增减值原因分析

i、设备类资产原值增值36,838,086.74元，增值率为36.31%，原值增值的原因是账面原值为法院司法处置的成交价。

ii、设备类资产净值减值8,806,006.89元；减值率为36.37%，净值减值的原因是该公司的水泥生产线为待拆除状况，评估值即为残值。

具体评估结果详见“固定资产—机器设备评估明细表”、“固定资产—车辆评估明细表”和“固定资产—电子设备评估明细表”。

2、房屋建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物共 26 处，均无产权证，房 1 为地磅房，建筑面积 20.42 平方米，1 层混合结构，层高 3.2 米；房 2 为东传达室，建筑面积 20.41 平方米，1 层钢混结构，层高 3.4 米；房 3 为包装变电所，1 层钢混结构，其中层高 3 米建筑面积 40.33 平方米，层高 3.2 米建筑面积 23.71 平方米，中间房屋 4 层，面积 1046.52 m²；房 4 为水泥成品库，2 层钢混结构，建筑面积 907 平方米，层高 3 米；房 5 为水泥包装间，钢结构建筑面积 991.75 平方米，层高 6 米，含平台，内部 1 层简易结构房面积 36 平方米；房 6 为空压机房，1 层钢混结构，建筑面积 182.10 平方米，层高 3.6 米；房 7 为水泥磨坊，1 层钢混结构，面积 1350.18 平方米；房 8 为水泥磨电气室及配料室，1 层钢混结构，层高 25 米面积 277.67 平方米，层高 7 米面积 108.71 平方米；房 9 为电气室，1 层砖混结构，建筑面积 96.28 平方米，层高 5 米；房 10 为西门卫，1 层钢混结构，建筑面积 26.80 平方米，层高 3.2 米；房 11 为总配电房，建筑面积 820.44 平方米，2 层钢混结构，层高 4.4 米；房 12 为厕所 1，建筑面积 25.6 平方米，1 层砖混结构，层高 3 米；房 13 为建筑中央控制室及化验室，建筑面积 1824.36 平方米，3 层钢混结构，层高 3.2 米；房 14 为窑头电气室，建筑面积 192.59 平方米，1 层砖混结构，层高 3.5 米；房 15 为职工宿舍楼，建筑面积 1735.44 平方米，4 层钢混结构，层高 3.0 米；房 16 为干部宿舍及浴室，建筑面积 799.40 平方米，3 层钢混结构，层高 3.0 米；房 17 为五金仓库，建筑面积 646.80 平方米，1-2 层钢混结构，层高 7.5 米；房 18 为食堂，建筑面积 635.01 平方米，1-2 层钢混结构，层高 3.2 米，包含东侧厕所；房 19 为水泥运发处厕所，建筑面积 34.42 平方米，1 层混合结构，层高 3 米；房 20 为烧成车间及成品磨机修房，砖混平方建筑面积 102.48 平方米，层高 3 米，自行车棚 28.6 平方米；房 21 建筑面积 188.98 平方米，1 层混合结构，层高 2.8 米；房 22 建筑面积 9.49 平方米，1 层混合结构，层高 2.8 米；房 23 建筑面积 32.22 平方米，1 层混合结构，层高 2.8 米；房 24 建筑面积 190.81 平方米，1 层混合结构，层高 2.8 米；房 25 建筑面积 53.97 平

方米，1层混合结构，层高2.8米；房26建筑面积32.97平方米，1层混合结构，层高2.8米。

室外附属35项，考虑到本次评估水泥生产线主体设备按残值处置价评估，因此室外附属内与生产线相关的部分（例如水泥库、1-3#窑墩、窑头、窑尾及增湿塔、余热处理及相关生产线配电房等）按拆除后的处置价值进行评估，房屋及附属的处置价值主要为钢混结构内钢筋的残余价值-拆除费用，详见评估明细表。

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。

（1）房屋建筑物的评估

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

拟保留房屋建筑物价值计算公式：建筑物重新构建价格-建筑物折旧

建筑物重新构建价格=开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

其中开发成本=勘查设计和前期工程费+建筑安装工程费+附属工程费用

萧山区2017年3月公布了萧政办发【2017】24号《关于调整杭州市萧山区房屋重置价格的通知》，该办法较详细的说明了各类不同用途、不同结构等级别房屋的重置价格标准及层高调整方法。根据萧山区公布的《关于调整杭州市萧山区房屋重置价格的通知》，重置价格是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态下房屋建筑物的正常价格。包括勘测设计及前期费用、建筑安装工程费用、附属工程费用、管理费用、利息、利润、税金等。

成新率：采用直线折旧和现场观察成新率综合确定。

①直线折旧成新率=1-【(1-残值率)×(已使用年限)】/经济耐用年限

②现场观察成新率，通过对建筑物结构（基础、墙柱、梁板等）、装饰、水电设备等进行分项观察，得出现场观察成新率。

③最终成新率确定：根据综合考虑，取直线折旧成新率权重为 0.5，现场观察成新率权重 0.5，确定综合成新率。

拟拆除房屋的残余价值=建筑物重新构建价格×残值率

房屋编号详见测绘图纸

(2) 附属设施的评估

根据本次评估对象的特点及评估目的，确定采用成本法对室外附属进行评估。

在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，根据评估对象所在地现行市场价格、建安费用定额等确定重置全价，并按使用年限、使用状况和现场勘查的情况综合确定成新率，进而计算评估值。

室外附属评估值=重置全价×成新率

拟拆除室外附属评估值=重置全价×残值率

3、无形资产

(1) 土地使用权

土地使用权的分布情况及特点

根据 2004 年 3 月 15 日杭州长河水泥有限公司与杭州市萧山区国土资源局签订的《杭州市萧山区国有土地使用权出让合同书》，宗地位置：进化镇方山村泥桥头村，宗地总面积 163690.00 平方米，其中出让面积 144150.00 平方米。经过资产拍卖转让，目前土地使用权人为杭州航民上峰水泥有限公司，土地使用权证登记的使用权面积合计为 138212.07 平方米，土地使用权证登记情况如下：

杭萧国用（2013）第 1900006 号记载：土地所有权属于国家，土地使用权人为杭州航民上峰水泥有限公司，估价宗地地处萧山区进化镇新江村，西、北靠山，南靠 03 省道东复线辅路，东靠 03 省道东复线，地类用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用权面积 42906.00 平方米，使用权截止至 2054 年 2 月 6 日，使用年限 50 年，至价值时点剩余 35.85 年，未开发；杭萧国用（2013）第 1900007 号记载：土地所有权属于国家，土地使用权人为杭州航

民上峰水泥有限公司，估价宗地地处萧山区进化镇新江村，南靠其他厂区，西靠山、03省道东复线辅路，东靠03省道东复线，地类用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用权面积95306.07平方米，使用权截止至2054年2月6日，使用年限50年，至价值时点剩余35.85年，已开发。

由于评估对象所在地同类型的土地交易较多，故采用市场法进行评估。

参照实例土地的交易情况、期日、区域及因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

①、宗地1价格估算

参照实例土地的交易情况、日期、区域及因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

待估宗地1价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

i、选择交易案例：A、根据萧山区人民法院司法拍卖，位于临浦镇临二村，土地用途工业用地，成交日期2018年4月，终止日期至2020年12月19日，剩余年限2.7年，土地面积7324.05 m²，成交价格98.85万元/亩； B、根据萧山区人民法院司法拍卖，位于萧山区进化镇墅上王村，土地用途工业用地，成交日期2018年3月，终止日期至2022年3月29日，剩余年限3.92年，土地面积11367.27 m²，成交价格111.25万/亩； C、根据萧山区人民法院司法拍卖，位于萧山区宁围镇宁牧村，土地用途工业用地，成交日期2018年4月，终止日期至2018年8月15日，剩余年限0.29年，土地面积45586.67 m²，成交价格274.4万/亩。

ii、比较因素选择

根据评估对象的宗地条件，影响评估对象价格的主要因素有：

A：交易日期：成交案例交易时的地价与评估基准日地价因时间变化而变动的情况：

B：交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；

C: 使用年期情况: 即土地使用权在交易时点的剩余使用年限;

D: 区域因素: 主要有交通条件(距区域主干道距离、距区域中心距离、公交便捷度), 基础设施状况、工业聚集度、环境优劣度等;

E: 个别因素: 主要指宗地面积、宗地形状、容积率、临路状况、规划限制、地址、开发程度等。

iii、编制比较因素条件说明表及修正系数表

比较因素条件表

	待估宗地 1	实例 A	实例 B	实例 C
位置	进化新江村	临浦临二村	进化墅上王	宁围宁牧村
土地设定用途	工业	工业	工业	工业
交易日期	2018. 4	2018. 4	2018. 3	2018. 4
交易价格(万元/亩)	待估	98. 85	111. 25	274. 4
交易情况	正常	正常	正常	正常
剩余年限	35. 85	2. 7	3. 92	0. 29

区域因素表

		待估宗地 1	实例 A	实例 B	实例 B
区域因素	交通状况	道路通达度	主干道	支路	主干道
		距区域中心距离	约 30 公里	约 29 公里	约 28 公里
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	工业聚集度	一般	一般	较高	高
	环境优劣度	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染

个别因素	宗地形状	不规则	较规则	较规则	规则
	宗地面积(m ²)	95306	7324. 05	11367. 27	45586. 67
	容积率	1. 5	1. 5	1. 5	1. 5

素	地形	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	目前规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下

A、待估宗地与二个实例的土地用途、交易情况均一致，故对于上述影响地价的因素均不作修正。

B、2018年萧山区工业土地价格比较评估。根据房地估价师的分析，估价对象A、B、C价值时点与比较案例交易时间相近，故可比案例的修正系数为100、100、100。

C、使用年限修正指数，土地使用年限修正指数公式为

$$K = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

公式中 K—使用年限修正系数

r—土地还原率，在选取土地还原利率时，通常的方法是通过安全利率加上风险调整值来求取土地还原利率，安全利率采用当前一年期存款利率 1.5%，考虑到目前的市场环境条件和行业投资风险的特点，本次土地还原利率按收益法内含报酬率 6.6% 计算。

m—待估宗地土地使用年限

n—比较实例宗地土地使用年限

根据现在萧山区工业土地司法拍卖，土地年限对土地价值的影响很小，故修正指数采用 95、95、95。

D、区域因素及个别因素条件指数

i、道路通达度：由于道路的通达程度对工业企业的运输成本、企业对外联系影响较大，分为邻街巷、支路、次干道、主干道四个等级，以待估宗地临路级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5，则道路通达度修正指数为 90、100、100；

ii、距区域中心距离：以待估宗地距区域中心的距离为 100，每增加或减少 1 公里，指数增加或减少 2，5 公里后，每增加或减少 1 公里，指数增加或

减少 5，则距区域中心距离，以待估宗地级别为 100，则修正指数为 102、104、215；

iii、基础设施状况：基础设施条件每增加或减少“一通”，则指数增加或减少 2%，以待估宗地级别为 100，则修正指数为 100、100、100；

iv、工业聚集度：分为低、较低、一般、较高、高五个等级，以待估宗地产业集聚度为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5，以待估宗地级别为 100，则修正指数为 100、105、110；

v、环境优劣度：分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估宗地环境优劣度为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5；

vi、宗地形状：分为不规则、较规则、规则、矩形四个等级，以待估宗地形状为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5，以待估宗地级别为 100，则修正指数为 105、105、110；

vii、宗地面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级，地价相应修正上升或下降 5，以待估宗地为 100，则指数修正为 110、110、105；

viii、容积率：通过对萧山工业土地出让地块的价格调查，当地块容积率每上升或下降 0.1 时，修正系数上升或下降 0.5；

ix、地形：分为上坡地（不平坦）、较平坦、平坦三个等级，以待估宗地地形指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5，则指数修正为 100、100、100；

x、目前规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地目前规划限制指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5；

具体修正指标如下表

	待估宗地 1	实例 A	实例 B	实例 C
土地价格（万元/亩）	待估	98.85	111.25	274.4
土地用途	100	100	100	100

交易日期			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
剩余年限			100	95	95	95
区域因素	交通状况	道路通达度	100	90	100	100
		距区域中心距离	100	102	104	225
	基础设施状况		100	100	100	100
	工业聚集度		100	100	105	110
	环境优劣度		100	100	100	100
	宗地形状		100	105	105	110
个别因素	宗地面积		100	110	110	105
	容积率		100	100	100	100
	地形		100	100	100	100
	目前规划限制		100	100	100	100

编制因素比较修正系数表

在各因素条件指数表的基础上，进行比较案例交易日期修正、交易情况修正、区域修正、个别因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件与比较案例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，列表表示如下

		实例 A	实例 B	实例 C
土地价格（万元/亩）		98.85	111.25	274.4
位置		临浦临二村	进化墅上王	宁围宁牧村
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
剩余年限		100/95	100/95	100/95
区域因素	交通状况	道路通达度	100/90	100/100
		距区域中心距离	100/102	100/104
				100/225

	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	工业聚集度	100/100	100/105	100/110
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状	100/105	100/105	100/110
	宗地面积	100/110	100/110	100/105
	容积率	100/100	100/100	100/100
	地形	100/100	100/100	100/100
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
比准价格（万元/亩）		98.14	92.84	101.04

确定比准价格

采用各比较因素修正系数连乘的方法、求出案例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。上述比较修正后的比较价格偏差较小，可比性适当，估采用简单算术平均法求取待估宗地的比准价格。

待估宗地 1 价格= (98.14+92.84+101.04) ÷ 3=97.34 万元/亩

宗地 1 总价=97.34×95306.07÷666.67=13915.60 万元（取整）

②、宗地 2 土地单价同宗地 1 土地单价，则宗地 2 总价=97.34×42906÷666.67=6264.6 万元（取整）

三）负债的评估

负债均为流动负债，包括应交税费、其他应付款。

1、其他应付款评估：其他应付款为浙江航民实业集团有限公司劳资结算中心借款本金及利息，截止 2018 年 4 月 30 日借款本金 128,333,000.00 元，预提利息 2,282,033.43 元。评估人员在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债权人的情况逐项询问公司负责人进行了解分析，对部分债务进行了函证，分析往来款的账龄，查询往来款的需支付情况，并采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。评估人员在对应付款项核实无误的基础上，根据各单位的具体情况，采用账龄分析法、个别认定法，并结合专业判断等综合确定，对部分账龄较长的应付款，且估计不用支付的

往来款予以核销。按评估基准日企业需实际承担的负债项目及金额分别确定评估值。

2、应交税费评估：评估人员根据账面情况，结合纳税申报表，评估分析确定评估值。

十、评估程序实施过程和情况

我们接受杭州航民上峰水泥有限公司评估委托后，随即选派资产评估人员，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估师于2018年5月开始进行前期工作和现场勘查，于2018年6月14日出具正式资产评估报告。我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

(二)资产清查阶段：指导被评估单位清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息、具体计算；

1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实。

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

4、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；

5、查阅委估资产的产权证明文件，发票等财会资料；

6、开展市场调研、询价工作；

7、对企业实物资产及债权债务进行评估，测算其评估价值；

8、判断两种评估方法的差异，选定评估价值。

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写说明与报告、内部复核。确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估规定，本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序，杭州萧审房地产资产评估有限公司对杭州航民上峰水泥有限公司进行了评估，本次评估采用了成本法。具体评估结果如下：

(一) 评估结果

经评估，在评估基准日 2018 年 4 月 30 日，公开市场和清算前提下，杭州航民上峰水泥有限公司的股东全部权益价值所表现的清算价值反映如下：资产账面价值 134,934,866.79 元，评估价值 250,260,288.22 元，评估增值 115,325,421.43 元，增值率 85.47%；负债账面价值 130,615,033.43 元，评估价值 130,615,033.43 元；净资产账面价值 4,319,833.36 元，评估价值 119,645,254.79 元，评估增值 115,325,421.43 元，增值率 2,669.67%。详见下表：

杭州航民上峰水泥有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 4 月 30 日

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
二、流动资产	256164.34	256164.34	-	-
其中：存货	237800.00	237800.00	-	-
二、非流动资产	134678702.45	250004123.88	115325421.43	85.63
其中：固定资产	64489394.71	48202123.88	-16287270.83	-25.26
无形资产	70189307.74	201802000.00	131612692.26	187.51
资产总计	134934866.79	250260288.22	115325421.43	85.47
三、流动负债	130615033.43	130615033.43	-	-
负债总计	130615033.43	130615033.43	-	-
股东权益合计	4319833.36	119645254.79	115325421.43	2669.67

杭州航民上峰水泥有限公司的股东全部权益在评估基准日的评估值为 119645254.79 元(人民币大写壹亿壹仟玖佰陆拾肆万伍仟贰佰伍拾肆元柒角玖分),较账面股东权益 4,319,833.36 元增值 115,325,421.43 元,增值率 2,669.67%。

评估结果详细情况详见后附杭州航民上峰水泥有限公司《资产评估结果汇总表》和各项《评估明细表》。

成本法评估增减值主要原因分析:

1、固定资产减值主要原因:部分固定资产因政策原因无法恢复生产使用,以拟拆除状态评估其残值,导致价值大幅下降。

2、无形资产增值主要原因:评估基准日土地使用权评估单价较买入时价格明显提升。

详见后附成本法涉及的资产评估汇总表及明细表。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

(一) 本公司目前实际处于关停状态,未进行正常生产经营,公司拟投入建筑工业化项目,目前尚未进行设备购置及场地改造。

(二) 在执行本评估项目过程中,我们对委托方和被评估单位提供的评估对象法律权属资料及其来源进行了必要的查验,但对评估对象的法律权属我们不发表意见,也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料的真实性、准确性和完整性由委托方和被评估单位负责。

(三) 本报告是在委托方及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方和被评估单位对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性及完整性负责,对申报材料负完全的法律责任与会计责任,对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责,对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

(四) 本次评估是在审查后且企业申报的资产与负债的基础上进行的,以委托方和被评估单位申报评估的资产为限,评估机构和签字的评估师对委托方所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

(五) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行的价格, 没有考虑承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响。

(六) 重大期后事项的处理

1、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

2、资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已产生了严重影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值;

3、委托方在评估基准日至评估报告提出日期之间, 资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任, 由委托方承担;

4、发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。

(七) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的, 只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立; 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。

(八) 上述评估结论是本评估机构出具的, 受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

(九) 根据资产评估的要求, 评估测算中所依据的, 部分是现行的政策条款, 部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

(十) 根据浙江航民实业集团有限公司出具的承诺书, 在评估报告书有效期内杭州萧山城区建设有限公司处置机器设备时如处置价格低于评估值, 则浙江航民实业集团有限公司负责以不低于评估值的价格回购。

以上特别事项, 提请报告使用者予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 在假设被评估单位清算的前提下, 根据公开市场的原则确定现行公允市价, 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格的影响, 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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时, 评估结果一般会失效。

(二) 根据现行有关规定, 本评估报告书有效期为一年, 自评估基准日 2018 年 4 月 30 日起计算, 至 2019 年 4 月 29 日止。通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用评估报告书,

超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，需重新进行资产评估。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告滥用或错误使用可能导致的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（四）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（五）本评估机构对本评估报告拥有最终解释权。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为二〇一八年六月十四日。

评估机构： 杭州萧审房地产资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年六月十四日

杭州航民上峰水泥有限公司 股东全部权益价值资产评估报告书附件

附件一 成本法涉及的资产评估汇总表及明细表（共 32 页）

附件二 其他与评估有关的文件

- 1、业务约定书（共 3 页）
- 2、被评估企业营业执照复印件（共 1 页）
- 3、委托方、资产占有方承诺函（共 1 页）
- 4、资产评估师和评估机构的承诺函（共 1 页）
- 5、资产评估机构资格证书复印件（共 1 页）
- 6、评估机构营业执照复印件（共 1 页）
- 7、资产评估师资格证书复印件（共 2 页）
- 8、评估对象涉及的资产部分图片资料（共 7 页）