

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鞍山七彩化学股份有限公司
拟股权收购项目所涉及的
绍兴上虞新利化工有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2021]第10499号

（共一册，第一册）

北京中天华资产评估有限责任公司

2021年5月20日

目 录

声 明	3
摘 要	4
资产评估报告	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概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
资产评估报告附件目录	错误！未定义书签。

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。

鞍山七彩化学股份有限公司
拟股权收购项目所涉及的
绍兴上虞新利化工有限公司
股东全部权益价值资产评估报告
摘 要

中天华资评报字[2021]第10499号

北京中天华资产评估有限责任公司接受鞍山七彩化学股份有限公司的委托，对绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益价值，评估范围是绍兴上虞新利化工有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。具体评估范围以绍兴上虞新利化工有限公司提供的经审计资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2020年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法与收益法对绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益价值进行评估，然后加以分析比较。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，采用收益法评估结果作为最终评估结论：

绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益价值为13,199.59万元，评估值50,404.14万元，评估增值37,204.55万元，增值率281.86%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2021年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注特别事项。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**鞍山七彩化学股份有限公司
拟股权收购项目所涉及的
绍兴上虞新利化工有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中天华资评报字[2021]第10499号

鞍山七彩化学股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益在评估基准日2020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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托人为鞍山七彩化学股份有限公司，被评估单位为绍兴上虞新利化工有限公司。评估报告使用者包括委托人、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

(一)委托人概况

- 1.公司名称：鞍山七彩化学股份有限公司
- 2.统一社会信用代码：91210300788777922C
- 3.公司地址：鞍山市腾鳌经济开发区一号路八号
- 4.法定代表人：徐惠祥
- 5.注册资本：人民币19,202.4万元整
- 6.公司类型：股份有限公司
- 7.成立日期：2006年06月12日
- 8.经营期限：2006年06月12日至长期

9.经营范围：许可经营项目：1.8-萘二甲酸酐生产。一般经营项目：染、颜料和染、颜料中间体、水处理剂、化工机械、化工防腐剂、润滑剂、医药中间体、

农药中间体、精细化工产品、化工原料生产销售。经营货物及技术进出口。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

(二)被评估单位概况

1.公司名称：绍兴上虞新利化工有限公司

2.统一社会信用代码：913306047463257339

3.公司地址：杭州湾上虞经济技术开发区纬三东路 11 号

4.法定代表人：陈建新

5.注册资本：人民币 3062 万元整

6.公司类型：其他有限责任公司

7.成立日期：2003 年 01 月 09 日

8.经营范围：染料、颜料、中间体、助剂（上述产品凭环评报告生产，除危险品）生产、销售；进出口业务（法律、法规禁止项目除外，限制项目取得许可证方可经营）（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）

9.企业概况

绍兴上虞新利化工有限公司（以下简称公司）于 2003 年 1 月成立，公司成立时注册资本为 1,500.00 万元，自然人陈建新以货币出资 1,320.00 万元，持股 88.00%；自然人顾丽丽以货币出资 180.00 万元，持股 12.00%。

2017 年 8 月 23 日，经公司股东大会决议，自然人顾丽丽将持有公司 180.00 万元股权转让给自然人陈建新。转让后，自然人陈建新持股比例为 100.00%。

2020 年 5 月 26 日，鞍山七彩化学股份有限公司增资 1562 万元。

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日绍兴上虞新利化工有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实缴出资	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
鞍山七彩化学股份有限公司	1562	51.01%	1562	51.01%
陈建新	1500	48.99%	1500	48.99%
合计	3062	100.00%	3062	100.00%

10.近年企业的财务状况表和经营成果表

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日 (2018 年度)	2019 年 12 月 31 日 (2019 年度)	2020 年 12 月 31 日 (2020 年度)
资产总计	21,886.66	23,328.27	29,677.71
负债总计	23,023.81	23,798.47	16,478.12
净 资 产	-1,137.14	-470.20	13,199.59
营业收入	23,622.53	26,626.06	27,888.74
营业成本	20,605.46	22,567.94	22,887.33
净利润	-2,490.38	666.94	2,441.79

上述2018年及评估基准日数据已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具容诚审字[2021]110F0266号标准无保留意见审计报告。

11.主要会计政策

绍兴上虞新利化工有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

绍兴上虞新利化工有限公司执行主要税项如下：

(1)主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	产品销售收入	13%
城市维护建设税	应缴纳流转税税额	5%
教育费附加	应缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税税额	2%
房产税	房产原值的 70%	1.2%
土地使用税	土地面积	每平方米每年 6 元、9 元
企业所得税	应纳税所得额	15%

(2)税收优惠

公司于 2018 年 11 月 30 日获得高新技术企业证书，证书号 GR201833002545，证书有效期三年。依据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条、《中华人民共和国企业所得税实施条例》第九十三条规定，高新技术企业享受 15%的优惠税率。公司 2020 年度按 15%税率计缴企业所得税。

(三)委托人和被评估单位之间的关系

委托人鞍山七彩化学股份有限公司为被评估单位绍兴上虞新利化工有限公司控股股东，也为本次股权收购方。

二、 评估目的

根据鞍山七彩化学股份有限公司《第五届董事会第三十三次会议决议》，鞍山七彩化学股份有限公司拟收购绍兴上虞新利化工有限公司股权。

本次评估目的是反映绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为鞍山七彩化学股份有限公司股权收购之经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为绍兴上虞新利化工有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 296,777,052.56 元，总负债账面值为 164,781,154.56 元，净资产账面值为 131,995,898.00 元。

绍兴上虞新利化工有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：人民币元

项 目		账面价值
1	流动资产	177,690,137.68
2	非流动资产	119,086,914.88
3	其中：长期股权投资	27,877,546.00
4	在建工程	7,459,550.29
5	固定资产	66,213,847.49
6	无形资产	6,289,520.04
7	递延所得税资产	116,661.80
8	其他非流动资产	11,129,789.26
9	资产总计	296,777,052.56
11	流动负债	164,781,154.56
12	非流动负债	0
13	负债总计	164,781,154.56
14	净资产(所有者权益)	131,995,898.00

评估基准日数据已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具容诚审字[2021]110F0266号标准无保留意见审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

1.实物资产情况

本次评估范围中的实物资产为存货和固定资产。各项资产权属基本清晰。资产主要分布在绍兴上虞新利化工有限公司厂区内。

(1)存货情况

本次申报评估的存货包括原材料、在产品及产成品，账面净值合计 65,036,076.84 元。存货情况详见下表：

科目名称	账面价值
原材料	14,774,697.39
委托加工物资	1,444,481.15
产成品	48,405,756.04
在产品（自制半成品）	411,142.26
合计	65,036,076.84
减：存货跌价准备	
合计	65,036,076.84

(2)固定资产—房屋建（构）筑物

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物分布在绍兴市杭州湾上虞经济技术开发区白云家园外购商品房住宅、百官街道江广路 1111 号求是家园住宅、百官街道财富广场 1 幢 1202 室办公用房及上虞经济技术开发区公司厂区内。

公司自建的房屋建筑物主要包括磨粉后处理车间、办公楼、成品仓库、研发中心（原制冰车间）、中间体车间 1、仓库食堂等。构筑物主要有围墙、道路、下水道、污水处理池等。

委估的房屋建筑结构为砖混结构、钢混结构、钢结构等。自建房屋建筑物主要建成于 2003 年至 2014 年间，房屋建筑物状况一般，使用功能尚齐全。

纳入评估范围内的房屋除下述 32 项未办理房产证外，均办理了《房屋所有权证》。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	中间体车间 3	框架	2013/05	4,373.75
2	公司南门卫	砖混	2003/11	57.62
3	员工机动车棚	钢构	2012/06	162.00
4	仓库南活动棚	钢架帆布	2018/04	227.25
5	蒸馏回流氯苯蒸出罐区	钢构	2016/05	48.00
6	蒸馏回流北东醇蒸出罐	钢构	2012/6	48.00
7	蒸馏回流北西醇蒸出罐	钢构	2016/6	72.00
8	办公楼南活动棚	钢架帆布	2018/5	4,500.00
9	1 楼 KD 配套冷冻机房	钢构	2016/05	52.08
10	老 KD 配套冷冻机房	砖混	2012/12	90.30
11	机动车棚	钢构	2012/12	162.00
12	4 楼片冰机房	砖混	2009/09	93.75
13	西磨粉车间扩建	钢混	2012/08	150.00
14	新甲类 KD 氯苯分离罐区	钢构	2016/05	145.60
15	机修休闲 新建	钢砖	2010/04	285.00
16	五金仓库新建	钢砖	2010/06	248.00
17	DMF 回收塔车间	框架	2008/07	144.00

18	中试车间配电操作室	框架	2012/10	56.00
19	中试车间	框架	2012/10	210.00
20	中试车间北周转罐区	钢构	2013/03	105.00
21	中间体压滤机车间东	钢构	2007/06	350.00
22	中间体压滤机车间西	钢构	2013/06	224.00
23	南垃圾中转东（日月星桶）	钢构	2014/06	192.00
24	南垃圾中转南西	钢构	2014/06	240.00
25	北垃圾中转东（危固）	钢构	2014/06	100.00
26	北垃圾中转中	钢构	2014/06	100.00
27	北垃圾中转西	钢构	2014/06	360.00
28	宿舍区外	砖混	2003/11	588.00
29	食堂大新 区外	砖混	2003/11	99.00
30	移动公司基站	砖混	2012/08	36.00
31	消防泵房	砖混	2016/06	36.00
32	雨水排放口控制房	砖混	2014/06	31.20
	合计			13,586.55

(3)固定资产—设备类资产

本次纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，现存放于及使用于绍兴上虞新利化工有限公司本部，具体情况如下：

① 机器设备：纳入评估范围机器设备共计1,999台/套，主要为生产丙烯酸乳液的加工设备，包括搪瓷反应釜、活性炭吸附装置吸附塔、不锈钢反应釜、永、污水处理设备、压滤机、减速机等，购置于2012年至2020年间，现使用及存放于公司厂区各车间，截至评估基准日委估设备状态基本正常。

② 车辆：纳入评估范围车辆共计8辆，主要为别克客车、奥迪轿车、丰田轿车、捷豹轿车、金旅客车等，车辆购置于2011至2019年间，截至评估基准日车辆状态正常。

③电子设备：纳入评估范围电子设备共计 15 台/套，主要为手机、LED 显示屏、电子称等，购置于 2016 至 2018 年间，截至评估基准日使用情况均基本正常。

2.长期投资情况

(1)账面情况

纳入本次评估范围的长期股权投资账面金额为 27,877,546.00 元，共有 1 项。具体账面价值和长期投资总体情况如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）
1	绍兴上虞大新色彩化工有限公司	90%	27,877,546.00

(2)企业基本情况

名称：绍兴上虞大新色彩化工有限公司

统一社会信用代码：913306007829140097

住 所：杭州湾上虞经济技术开发区东纬三路

法定代表人：陈建新

公司类型：有限责任公司（中外合资）

注册资本：375 万美元

成立日期：2005 年 12 月 09 日

营业期限：2005 年 12 月 09 日至 2055 年 12 月 08 日

经营范围：有机颜料、助剂制造；销售自产产品（除危险化学品）。（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）

3.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（1）本次纳入评估范围账面记录无形资产为土地使用权及其他无形资产。

A、土地使用权共计

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	截止日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	上虞国用（2004）第 31-10 号	杭州湾精细化工园区	2004.03.18	2032.1.30	出让	工业用地	9,755.40
2	上虞市国用（2008）第 03115897 号	杭州湾精细化工园区	2008.09.27	2056.07.10	出让	工业用地	18,030.70
3	上虞市国用（2008）第 03115899 号	杭州湾精细化工园区	2008.09.27	2056.07.10	出让	工业用地	15,106.00
4		杭州湾精细化工园区			出让	工业用地	2,563.00

B、其他无形资产-系统软件，主要为排污权、安全在线监控 APP 等。

金额单位：人民币元

项目	项数	账面值
无形资产合计	2	35,253.84
无形资产-其他无形资产	2	35,253.84

（2）账面未记录无形资产-其他无形资产，已授权专利技术 12 项、已受理未授权技术 13 项，共计 25 项。

已授权专利技术

序号	名称和内容	取得日期	预计使用年限/申请号	类型	专利权人/申请人	受理阶段
1	简易式精密重氮过滤器及过滤系统	2015/10/14	ZL 2015 2 0791683. 7	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
2	便于冷却及装卸的周转箱	2015/10/14	ZL 2015 2 0791684. 1	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
3	连接冰库及反应釜的多头加冰装置	2015/10/14	ZL 2015 2 0791687. 5	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
4	带磁性机构及回收罩的搅拌装置	2015/10/14	ZL 2015 2 0791701. 1	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
5	物料除铁过滤装置	2015/10/14	ZL 2015 2 0791712. X	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
6	颜料压滤机操作平台	2015/10/14	ZL 2015 2 0791711. 5	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权

7	用于颜料反应的测温及测PH值的装置	2015/10/14	ZL 2015 2 0791745.4	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
8	橡胶粘接剂造粒机构	2015/10/14	ZL 2015 2 0791797.1	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
9	带搅拌的热过滤装置	2015/10/14	ZL 2015 2 0791685.6	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
10	一种C.I. 颜料黄 180 的制备方法	2016/1/14	ZL 2016 1 0022631.2	发明	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
11	一种C.I. 颜料红 185 的制备方法	2016/1/14	ZL 2016 1 0022632.7	发明	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权
12	一种C.I. 颜料红 176 的制备方法	2016/1/14	ZL 2016 1 0022633.1	发明	绍兴上虞新利化工有限公司	已授权

已受理未授权技术

序号	名称和内容	申请日期	预计使用年限/申请号	类型	专利权人/申请人	受理阶段
1	一种反应釜搅拌轴的自清洁装置	2020/12/24	202011549165.5	发明	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
2	一种均匀加热的化学反应釜	2020/12/23	202011538854.7	发明	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
3	一种快速充分反应的化学反应釜	2020/12/28	202011579449.X	发明	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
4	一种便于维修的反应釜	2020/12/28	202023215186.2	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
5	一种反应釜加热炉支撑调节装置	2020/12/28	202023215374.5	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
6	一种反应速度快的化学反应釜	2020/12/28	202023215435.8	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
7	一种新型加热反应釜	2020/12/23	202023133528.6	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
8	一种自动清理搅拌轴的反应釜	2020/12/24	202023153552.6	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
9	一种分段式预补料反应釜	2020/12/25	202023181851.0	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
10	一种化工原料高效搅拌反应釜	2020/12/25	202023181889.8	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
11	一种用于反应釜的稳定搅拌型搅拌杆	2020/12/24	202023152099.7	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
12	一种用于反应釜的自清洁装置	2020/12/24	202023152030.4	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格
13	一种用于反应釜分层搅拌的搅拌装置	2020/12/24	202023157247.4	实用新型	绍兴上虞新利化工有限公司	初审合格

3. 企业申报的表外资产的类型、数量；

截止至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，绍兴上虞新利化工有限公司申报表外资产为无形资产-其他无形资产已授权专利技术 12 项、已受理未授权技术 13 项，共计 25 项。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一

致。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额；

本次评估中基准日各项资产及负债账面值已经过容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具容诚审字[2021]110F0266 号标准无保留意见审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

鞍山七彩化学股份有限公司《第五届董事会第三十三次会议决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

7. 《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);

8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
10. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44 号);
11. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号);
12. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
16. 《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. 《土地使用权证》;
2. 《房屋所有权证》;
3. 机动车行驶证;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(财政部令 81 号);

2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
3. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
4. 《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 年第 12 号）；
5. 《2020 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
6. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
7. 《中国人民银行 LPR 贷款利率表》2020 年 12 月 31 日；
8. 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018 版）；
9. 《浙江省通用安装工程预算定额》（2018 版）；
10. 《浙江省市政工程预算定额》（2018 版）；
11. 《关于颁发浙江省建设工程计价依据（2018 版）的通知》浙建〔2018〕61 号；
12. 《发布浙江省房屋建筑人工综合价格指数的通知》浙建站信〔2018〕52 号；
13. 2020 年 12 月份浙江省房屋建筑人工综合价格指数；
14. 浙江造价材料价格信息（2020 年 12 月）；
15. 上虞区人民政府《关于进一步明确工业用地出让价的意见》
16. 绍兴上虞新利化工有限公司规划资料；
17. 评估人员现场座谈、勘察记录；
18. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
19. 其他相关资料。

（六） 其他参考依据

1. 绍兴上虞新利化工有限公司提供的资产清查申报明细表；
2. 绍兴上虞新利化工有限公司以前年度及评估基准日的审计报告；
3. 《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）；
4. wind 资讯相关数据
5. 其他相关资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。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。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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资质、未来收益可预测情况等的了解,以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析,我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力,具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全,类似交易的可比案例来源较少;上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少,选用一般案例进行修正时修正幅度过大,使参考案例对本项目的价值导向失真,不能满足市场法评估条件,因此,市场法不适用于本次评估。

通过以上分析,本次评估采用资产基础法和收益法进行评估,在比较两种评估方法得出评估结论的基础上,分析差异产生原因,最终确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下:

1.关于流动资产的评估

(1) 货币资金

对所有银行存款账户、其他货币资金账户进行了函证,以证明银行存款的真实存在,同时检查有无未入账的银行借款,检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性,以及评估基准日后的进账情况。银行存款、其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收款项(应收票据、应收账款及其他应收款)

对于应收票据的评估,在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料,经核实账、表、单相符,以核实后账面值确定评估值。

应收款项包括应收账款和其他应收款,在对应收款项核实无误的基础上,根据每笔款项在扣除评估风险损失后,按预计可能收回的数额确定评估值。对关联

方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

①原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，经分析，企业各类材料周转速度较快，账面值与评估基准日市价较为接近，故按账面值确定其评估值。

②产成品

本次评估按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。

评估时，以不含税合同销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值，公式为：

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比例；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

③在产品、委托加工物资

在产品、委托加工物资主要为生产停留在各工序中的在产品等，按核实后的账面值计算评估值。

2.长期股权投资的评估

对长期股权投资，评估人员核对了明细账余额与报表的一致性，并查阅了相

关的投资日期、持股比例、投资协议等文件资料，对被投资企业采用整体评估，以评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

3. 关于房屋建(构)筑物的评估

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋建(构)筑物采用成本法评估，对外购物业采用市场法评估。

成本法：

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安工程造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

①建筑安装工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查看待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般安装工程造价的确定可根据实际情况采用决算调整法、重编预算法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。

A、决算调整法：

对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地调查，将待估建（构）筑物按结构分类，分为钢结构、框剪结构、框架结构、混合结构、砖混结构等。从每类结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物作为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，确定其建安工程造价。

对于工程结算资料不齐全的，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地调查，筛选出有代表性的建（构）筑物作为典型工程案例，收集与典型工程类似的工程决算书，运用类似工程的决算调整法，以类似工程的决算中经确认的工程量为基础，与待估建（构）筑物的分部分项差异进行比对，分析待估建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对待估建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，确定其建安工程造价。

B：重编预算法

对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料不齐全的建筑物，评估人员通过对待估建筑物的现场实地查勘，在对建筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建筑物按结构分类。从中筛选出有代表性的建筑物做为典型工程案例，运用重编预算法，按工程预算的编制方法，对待估建筑成本构成项目，重新估算其重置成本。即根据待估建筑物的工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算的方法，重新计算建筑物的工程量，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

C:类比系数调整法：即通过可靠的途径，获得近期竣工的同类型工程项目单方造价、地方造价管理部门或造价信息网公布的近期同类型工程项目单方造价等作为依据。

获得同类房屋单方造价后，需要考虑的调整因素主要包括：建造时间（人工材料价格）、层数、层高、跨度、跨数、是否有地下或附属建筑等因素；

以各类调整因素调整后的单方造价作为评估对象的单方造价。

D：单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估根据被评估单位提供的资料情况，分别采用重编预算法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法进行评估。

②前期及其他费用的确定

以下费用除了“建设单位管理费”属于企业自身发生费用之外，勘察设计、监理、招投标、环评、前期等都由中介机构提供服务，应按 6% 计算增值税。

前期及其他费用（含税价）= 建筑工程合计（含税价）× 费率（含税）

前期及其他费用（不含税价）= 建筑工程合计（含税价）× 费率（不含税）

序号	费用名称	取费基数	费率（%） （含税）	费率（%）（不 含税）	取费依据
1	工程建设管理费	建安总造价	1.31%	1.31%	集团工单建[2019]31 号
2	工程质量监管费	建安总造价	2.25%	2.12%	集团工单建[2019]31 号
3	工程建设监理费	建安总造价	1.40%	1.32%	发改价格（2015）299 号
4	临时设施费	建安总造价	0.82%	0.77%	石化建[2018]207 号
5	环评及验收费	建安总造价	0.02%	0.02%	发改价格（2015）299 号
6	可行性研究报告编制费	建安总造价	0.11%	0.10%	发改价格（2015）299 号
7	工程勘察设计费	建安总造价	3.70%	3.49%	发改价格（2015）299 号
8	工程保险费	建安总造价	0.20%	0.19%	石化建[2018]207 号

合计	9.81%	9.32%	
----	-------	-------	--

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定 LPR 标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(含税工程建安造价+含税前期及其它费用)×建设工期×贷款利息×50%。

重置全价=建安工程造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

（2）成新率的评定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）

（3）评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对可比实例市场价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将评估对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的市场价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出评估对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取评估对象的房地产价值，基本公式如下：

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：V-----估价房地产价格

VB-----比较实例价格

A-----进行交易情况修正

B-----进行交易日期修正

C-----进行区域因素修正

D-----进行个别因素修正

4. 关于机器设备的评估

根据评估目的、委估资产的特点和收集资料情况，本次评估按持续使用原则，依现行市场价格为依据，主要采用重置成本法评估。计算公式为：

(1)重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、设备基础费、其他费用和资金成本等部分组成。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他费用+资金成本

式中：

A.设备购置价：主要设备的价格，通过向设备经销商询价、近期同类设备市场价以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对价值量较高的设备，其重置全价应包括设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用及资金成本；对价值量较低，不需要安装或安装量较小，以及运输费用较低的设备重置全价，由评估人员结合当地具体情况，区别对待，予以估算。如询价中由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不加运输及安装费。

B.运杂费及运杂费率：设备运杂费是指设备的采购、运输（从设备制造厂家运到项目所在地设备仓库）费用，以购置价为基础，根据所处地区不同和设备的具体情况，根据运输距离远近和难易程度，参照国产设备运杂费率表，按不同运杂费率计取。对按照惯例或约定由供货厂(商)送货到家，或方便运输所需费用较少的一般设备，重置时不计运杂费。

C.安装调试费及安装调试费率：依据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第六篇《设备安装费概算指标》，根据设备大小、安装难易程度，综合确定安装调试费率。对于无固定安装或不需安装，或按照惯例或约定由经销商协助安装的设备，重置时不计安装调试费。

D.基础费：依据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》确定。

E.其他费用：前期及其他必要费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境评价费、可行性研究费等，是依据国家有关文件规定及所在地建设工程其他费用标准，结合所属项目投资规模确定进行计算。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率（%） （含税）	费率（%） （不含税）	取费依据
1	工程建设管理费	建安总造价	1.31%	1.31%	集团工单建[2019]31 号

2	工程质量监管费	建安总造价	2.25%	2.12%	集团工单建[2019]31 号
3	工程建设监理费	建安总造价	1.40%	1.32%	发改价格〔2015〕299 号
4	临时设施费	建安总造价	0.82%	0.77%	石化建[2018]207 号
5	环评及验收费	建安总造价	0.02%	0.02%	发改价格〔2015〕299 号
6	可行性研究报告编制费	建安总造价	0.11%	0.10%	发改价格〔2015〕299 号
7	工程勘察设计费	建安总造价	3.70%	3.49%	发改价格〔2015〕299 号
8	工程保险费	建安总造价	0.20%	0.19%	石化建[2018]207 号
合计			9.81%	9.32%	

F.资金成本： 资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定 LPR 标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(含税工程建安造价+含税前期及其它费用)×建设工期×贷款利息×50%。

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/（1+13%）]×10%+牌照等费用

(2)实体性综合成新率的评定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=（经济寿命年限—已使用年限）/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5.无形资产-其他无形资产的评估

对评估范围内的无形资产，我们根据绍兴上虞新利化工有限公司提供的相关

资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

6. 无形资产-土地使用权的评估

待估宗地所在区域存在工业用地交易案例，因此适宜采用市场比较法

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=比较实例宗地价格×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

7.递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

8.其他非流动资产

对其他非流动资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

9.关于负债的评估

纳入本次评估范围的为企业应负担的各项负债。负债类型为流动负债，主要包括短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行了核实，以企业实际应承担的负债或经核实的审计后账面值确定评估值。

（三）收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

4. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B=P+\sum C_i+Q$

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i ：预测期内第*i*年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_{n+1} ：为未来第*n+1*年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

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

(3) 预测期

被评估企业为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1 - t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：t：所得税率

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

Wd：评估对象的债务比率

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

We：评估对象的股权资本比率

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小

组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

（4）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（5）了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（6）其他相关信息资料。

（三）收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，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。并要求委托人或者其他相关当事人对其

提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。
3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托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，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

1.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。

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3.假设评估基准日后被评估单位期中取得现金流。

4.假设高新企业证书到期后，后续能继续获得认定。

5.假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

6.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

8.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

9.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。

10.特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

采用资产基础法对绍兴上虞新利化工有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论如下:

绍兴上虞新利化工有限公司总资产账面值为 29,677.71 万元, 总负债账面值为 16,478.12 万元, 净资产账面值为 13,199.59 万元; 总资产评估值为 43,832.81 万元, 评估增值 14,155.10 万元, 增值率为 47.70%; 总负债评估值为 16,478.12 万元, 评估无增减值; 净资产(所有者权益)评估值为 27,354.69 万元, 评估增值 14,155.10 万元, 增值率为 107.24%。评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

被评估单位: 绍兴上虞新利化工有限公司

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%
1 流动资产	17,769.01	19,780.69	2,011.68	11.32%
2 非流动资产	11,908.70	24,052.12	12,143.42	101.97%
3 其中: 可供出售金融资产	-	-		
4 持有至到期投资	-	-		
5 长期应收款	-	-		
6 长期股权投资	2,787.76	8,318.76	5,531.00	198.40%
7 投资性房地产	-	-		
8 固定资产	6,621.38	10,989.02	4,367.64	65.96%
9 在建工程	745.96	753.13	7.17	0.96%
10 生产性生物资产	-	-		
11 油气资产	-	-		
12 无形资产	628.95	2,866.56	2,237.61	355.77%
13 开发支出	-	-		
14 商誉	-	-		
15 长期待摊费用	-	-		
16 递延所得税资产	11.67	11.67		
17 其他非流动资产	1,112.98	1,112.98		
20 资产总计	29,677.71	43,832.81	14,155.10	47.70%
21 流动负债	16,478.12	16,478.12		
22 非流动负债	-	-		
23 负债总计	16,478.12	16,478.12		
24 净资产(所有者权益)	13,199.59	27,354.69	14,155.10	107.24%

(二) 收益法评估结果:

被评估单位在评估基准日 2020 年 12 月 31 日绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益价值为 13,199.59 万元, 评估值 50,404.14 万元, 评估增值 37,204.55 万元, 增值率 281.86%。

（三）结论确定

从评估结果看，两种方法差异的原因为资产基础法是对企业账面资产和负债的现行公允价值进行评估，是以企业要素资产的再建为出发点，不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。收益法是从各项资产对企业价值贡献的角度评价资产的公开市场价值，即从企业整体资产的预期盈利水平出发，是对预期能够流入企业的经济利益的量化及现值化，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论。

绍兴上虞新利化工有限公司绍兴上虞新利化工有限公司股东全部权益价值为13,199.59万元，评估值50,404.14万元，评估增值37,204.55万元，增值率281.86%。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、 特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 纳入评估范围内的土地使用权[2020]G8 土地使用权系被评估企业于 2020 年 12 月 14 日以 193 万元竞得，截止评估基准日已取得中标公示，相关出让手续正在办理过程中。

2. 纳入评估范围内的房屋除下述 32 项未办理房产证外，均办理了《房屋所有权证》。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	中间体车间 3	框架	2013/05	4,373.75
2	公司南门卫	砖混	2003/11	57.62
3	员工机动车棚	钢构	2012/06	162.00
4	仓库南活动棚	钢架帆布	2018/04	227.25
5	蒸馏回流氯苯蒸出罐区	钢构	2016/05	48.00
6	蒸馏回流北东醇蒸出罐	钢构	2012/6	48.00
7	蒸馏回流北西醇蒸出罐	钢构	2016/6	72.00
8	办公楼南活动棚	钢架帆布	2018/5	4,500.00
9	1 楼 KD 配套冷冻机房	钢构	2016/05	52.08
10	老 KD 配套冷冻机房	砖混	2012/12	90.30
11	机动车棚	钢构	2012/12	162.00
12	4 楼片冰机房	砖混	2009/09	93.75
13	西磨粉车间扩建	钢混	2012/08	150.00
14	新甲类 KD 氯苯分离罐区	钢构	2016/05	145.60
15	机修休闲 新建	钢砖	2010/04	285.00
16	五金仓库新建	钢砖	2010/06	248.00

17	DMF 回收塔车间	框架	2008/07	144.00
18	中试车间配电操作室	框架	2012/10	56.00
19	中试车间	框架	2012/10	210.00
20	中试车间北周转罐区	钢构	2013/03	105.00
21	中间体压滤机车间东	钢构	2007/06	350.00
22	中间体压滤机车间西	钢构	2013/06	224.00
23	南垃圾中转东（日月星桶）	钢构	2014/06	192.00
24	南垃圾中转南西	钢构	2014/06	240.00
25	北垃圾中转东（危固）	钢构	2014/06	100.00
26	北垃圾中转中	钢构	2014/06	100.00
27	北垃圾中转西	钢构	2014/06	360.00
28	宿舍区外	砖混	2003/11	588.00
29	食堂大新 区外	砖混	2003/11	99.00
30	移动公司基站	砖混	2012/08	36.00
31	消防泵房	砖混	2016/06	36.00
32	雨水排放口控制房	砖混	2014/06	31.20
	合计			13,586.55

(二)或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司对外提供担保合同总金额为 3,100.00 万元，系 2020 年 3 月 6 日本公司与交通银行股份有限公司绍兴新昌支行签订为浙江浙邦制药有限公司提供连带保证的合同，保证期间 2020 年 3 月 6 日至 2022 年 3 月 6 日。

(三)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中基准日各项资产及负债账面值已经过容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具容诚审字[2021]110F0266 号标准无保留意见审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

(四)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(五)其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- （1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- （2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- （3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

2. 我们获得了绍兴上虞新利化工有限公司所提供的盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对绍兴上虞新利化工有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了绍兴上虞新利化工有限公司盈利预测的相关数据。我们对绍兴上虞新利化工有限公司盈利预测的利用，不是对其未来盈利能力的保证。

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

4. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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资产价格的影响，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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3. 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起计算，至 2021 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2021 年 5 月 20 日。

(本页为签字盖章页)

评估机构法定代表人

资产评估师

资产评估师

北京中天华资产评估有限责任公司

2021年5月20日