

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江钱江生物化学股份有限公司拟转让股权
涉及的平湖市诚泰房地产有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2018〕350号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年六月二十二日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	20
二、被评估单位基准日审计报告	21
三、委托人和被评估单位法人营业执照	51
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	53
五、委托人和被评估单位的承诺函	87
六、签名资产评估师的承诺函	89
七、资产评估机构备案公告及证券评估资格证书	90
八、资产评估机构法人营业执照	92
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	93
十、资产评估委托合同	95
资产基础法评估结果汇总表及明细表	99

资产评估师声明

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。

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关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江钱江生物化学股份有限公司拟转让股权 涉及的平湖市诚泰房地产有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕350号

摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江钱江生物化学股份有限公司(以下简称钱江生化公司)，本次资产评估的被评估单位为平湖市诚泰房地产有限公司(以下简称诚泰房地产公司)。

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

二、评估目的

根据钱江生化公司经理办公会议纪要(2018年第5期)，钱江生化公司拟转让其持有的诚泰房地产公司的股权，为此需要对诚泰房地产公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供诚泰房地产公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的诚泰房地产公司的股东全部权益。

评估范围为诚泰房地产公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2018年4月30日诚泰房地产公司全部资产及相关负债。按照诚泰房地产公司提供的2018年4月30日经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的

账面价值分别为 244,000,278.99 元, 122,204,704.06 元和 121,795,574.93 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 4 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上,诚泰房地产公司股东全部权益的评估价值为 208,106,105.03 元(大写为人民币贰亿零捌佰壹拾万陆仟壹佰零伍元叁分),与账面价值 121,795,574.93 元相比,评估增值 86,310,530.10 元,增值率为 70.87%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对拟转让其持有的诚泰房地产公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2018 年 4 月 30 日起至 2019 年 4 月 29 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

本次评估对象为企业股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在缺乏控制权的折价。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江钱江生物化学股份有限公司拟转让股权 涉及的平湖市诚泰房地产有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕350号

浙江钱江生物化学股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江钱江生物化学股份有限公司拟实施转让股权涉及的平湖市诚泰房地产有限公司股东全部权益在2018年4月30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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 名称：浙江钱江生物化学股份有限公司(以下简称钱江生化公司)
2. 住所：浙江省海宁市海洲街道钱江西路178号钱江大厦19-21层
3. 法定代表人：高云跃
4. 注册资本：叁亿零壹佰肆拾万贰仟壹佰肆拾肆元
5. 公司类型：股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：913300001429396622
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：兽药生产业务（范围详见《中华人民共和国兽药生产许可证》），饲料添加剂的生产与销售（范围详见《饲料添加剂生产许可证》）。生物农药，酶制剂，赤霉素，柠檬酸的制造、销售及技术服务；化工原料（不含危险品及易制毒化学品）的生产与销售；经营本企业或本企业成员企业自产产品及相关技术的出口业务，经营本企业或本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业或本

企业成员企业的进料加工和“三来一补”业务，经济信息咨询，供热服务。（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）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：平湖市诚泰房地产有限公司(以下简称诚泰房地产公司)
2. 住所：平湖市当湖街道东湖大道1759号22幢（金色港湾楼盘）
3. 法定代表人：钱水潮
4. 注册资本：捌仟万元整
5. 公司类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330482681658587N
7. 发照机关：平湖市市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发、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）

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

诚泰房地产公司成立于2008年10月31日，初始注册资本1,000万元，成立时股东和出资情况如下：浙江诚泰房地产集团有限公司出资1,000万元(占注册资本的100.00%)。

2. 公司历次股权变更情况

2009年1月，根据公司股东会决议，增加注册资本4,000万元，其中：原股东浙江诚泰房地产集团有限公司新增出资4,000万元。

2010年12月，根据公司股东会决议，增加注册资本600万元，其中：原股东浙江诚泰房地产集团有限公司新增出资600万元。

2010年12月，根据公司股东会决议，增加注册资本2,400万元，其中：新股东钱江生化公司出资2,400万元。

经上述增资后，截至评估基准日，钱江生化公司的注册资本为8,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江诚泰房地产集团有限公司	5,600	70%
浙江钱江生物化学股份有限公司	2,400	30%
合计	8,000	100%

三) 被评估单位2017年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表:

单位: 人民币元

项目名称	2017年12月31日	评估基准日
资产	288,295,795.41	244,000,278.99
负债	133,540,697.49	122,204,704.06
股东权益	154,755,097.92	121,795,574.93
项目名称	2017年	2018年1-4月
营业收入	500,016,642.86	25,796,286.85
营业成本	385,707,143.85	22,058,159.20
利润总额	67,539,964.74	1,483,397.70
净利润	63,672,166.40	1,040,477.01

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计, 且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

诚泰房地产公司成立于2008年, 是一家从事房地产开发的企业, 具有房地产开发企业三级资质, 于2008年开始取得土地开发金色港湾房地产项目, 总出让土地面积180,934.40平方米。该项目位于平湖市当湖街道东湖大道1759号, 为住宅、商业项目, 共分为五期开发。

一、二期: 总建筑面积131,550.80平方米, 可售建筑面积120,060.88平方米, 包括1,274套住宅、2套商业用房、193个自行车位、844个汽车位。一期项目于2009年11月开工建设, 2012年12月竣工验收并逐步交付, 二期项目于2010年6月开工建设, 2013年4月竣工验收并逐步交付。截至评估基准日, 已结转1,268套住宅, 建筑面积119,068.86平方米, 1套商业用房, 建筑面积121.19平方米, 142个自行车位和842个汽车位; 已预售3套住宅, 建筑面积389.74平方米, 1个自行车位; 未售3套住宅, 建筑面积258.22平方米, 1套商业用房, 建筑面积222.87平方米, 50个自行车位和2个汽车位。

三、四、五期: 总建筑面积387,033.32平方米, 可售建筑面积270,300.33平方米, 包括2,182套住宅、41套商业用房、1,621个充电位和2,596个汽车位。三期项目于2012年7月开工建设, 2016年6月竣工验收并逐步交付, 四期项目于2013年7月开工建设, 2016年6月竣工验收并逐步交付, 五期项目于2014年8月开工建设, 2017年6月竣工验收并逐步交付。截至评估基准日,

已结转 2,166 套住宅，建筑面积 263,660.08 平方米，3 套商业用房，建筑面积 241.32 平方米，273 个充电位和 2,373 个汽车位；已预售 16 套住宅，建筑面积 3,284.84 平方米，9 套商业用房，建筑面积 628.3 平方米，1 个充电位和 9 个汽车位；未售 29 套商业用房，建筑面积 2,485.79 平方米，1,347 个充电位和 214 个汽车位。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的参股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

根据钱江生化公司经理办公会议纪要（2018 年第 5 期），钱江生化公司拟转让其持有的诚泰房地产公司股权，为此需要对该经济行为涉及的诚泰房地产公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供诚泰房地产公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的诚泰房地产公司的股东全部权益。

评估范围为诚泰房地产公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2018 年 4 月 30 日诚泰房地产公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照诚泰房地产公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 年 4 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 244,000,278.99 元，122,204,704.06 元和 121,725,574.93 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		243,227,570.84
二、非流动资产		772,708.15
其中：固定资产	6,059,819.05	767,511.01
递延所得税资产		5,197.14

项 目	账面原值	账面净值
资产总计		244,000,278.99
三、流动负债		122,204,704.06
四、非流动负债		0.00
负债合计		122,204,704.06
股东权益合计		121,795,574.93

主要资产情况：

存货—开发产品系诚泰房地产公司开发的位于平湖市东湖大道 1759 号的金色港湾项目的未交付房源，包括 22 套住宅、39 套商业用房、51 个自行车位、1,348 个电动车充电位以及 225 个车位，其中 19 套住宅、9 套商业用房、1 个自行车位、1 个电动车充电位以及 9 个车位已预售尚未结转收入。

设备类固定资产主要包括空调、电脑等办公设备及车辆，主要分布于平湖市东湖大道 1759 号金色港湾物业大楼内。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 4 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

钱江生化公司经理办公会议纪要（2018 年第 5 期）

（二）法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
5. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》;
8. 国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》;
9. 《公司法》《合同法》《证券法》等;
10. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规;
11. 《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》;
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财政部财资〔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〔2017〕31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
14. 《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. 诚泰房地产公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售证、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表；
3. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价〔2015〕299 号国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；
4. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建〔2016〕504 号基本建设项目建设成本管理规定；
5. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
6. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
7. 设备的购货合同、发票、付款凭证；向生产厂家或其代理商的询价记录；
8. 财政部财税〔2008〕170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 538 号《增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 50 号《增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
- 9.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）；
- 10.《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；
11. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
15. 其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

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

由于国内市场上难以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方面类似股权交易案例及可比上市公司，难以搜集市场法所需的相关比较资料，故本次评估不宜采用市场法。

鉴于客观经济形势和行业发展情况以及诚泰房地产公司自身现实情况，诚泰房地产公司目前开发的项目已进入尾盘销售阶段，除此之外，诚泰房地产公司无其他开发项目储备，未来能否继续取得土地进行房地产开发存在较大的不确定性，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

(二)资产基础法简介

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

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一)流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款：

应收账款系应收的购房款，因其账龄在 1 年以内，期后收回应有保障，故以核实后的账面余额为评估值。

同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款包括职工借款、维修保证金和往来款等。经核实，没有充分证据表明各款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值。

同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 存货

存货系开发产品，为诚泰房地产公司已开发完成的金色港湾房地产项目未售房产。由于开发产品项目系已完工，但尚未交付的房源，企业对尚需支付的工程成本等已暂估入账，故本次对开发产品采用市场价值倒扣法进行评估，即通过预计售价扣除销售税金、土地增值税、销售费用、管理费用及预计的企业所得税、适当利润后的余额计算确定开发产品评估值。其中，已签约未结转部分房源按照预售合同金额确定预计售价，未签约部分的房源按照市场法确定预计售价。计算公式为：

$$\text{开发产品评估价值} = \text{预计售价} - \text{销售税金} - \text{土地增值税} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{预计的企业所得税} - \text{适当利润}$$

4. 其他流动资产

其他流动资产为预缴的营业税、企业所得税、水利建设基金和土地增值税。经核实各项税费期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置

成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

（1）重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

（2）成新率的确定

A. 对于办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

B. 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程和经济使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

2. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于评估时将企业计提的应收账款坏账准备评估为零，故将相应形成的递延所得税资产也评估为零。

三) 负债

负债系流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2018年5月7日开始，评估报告日为2018年6月22日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对

象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

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

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

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

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，诚泰房地产公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 244,000,278.99 元，评估价值 330,310,809.09 元，评估增值 86,310,530.10 元，增值率为 35.37%；

负债账面价值 122,204,704.06 元，评估价值 122,204,704.06 元；

股东全部权益账面价值 121,795,574.93 元，评估价值 208,106,105.03 元，评估增值 86,310,530.10 元，增值率为 70.87%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	243,227,570.84	327,602,309.09	84,374,738.25	34.69

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、非流动资产	772,708.15	2,708,500.00	1,935,791.85	250.52
其中：固定资产	767,511.01	2,708,500.00	1,940,988.99	252.89
递延所得税资产	5,197.14	0.00	-5,197.14	-100.00
资产总计	244,000,278.99	330,310,809.09	86,310,530.10	35.37
三、流动负债	122,204,704.06	122,204,704.06		
四、非流动负债	00.00	0.00		
负债合计	122,204,704.06	122,204,704.06		
股东权益合计	121,795,574.93	208,106,105.03	86,310,530.10	70.87

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对诚泰房地产公司股东全部权益价值评估中，本公司对诚泰房地产公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是诚泰房地产公司的责任，评估人员的责任是对诚泰房地产公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权诚泰房地产公司，或对前述资产的所有权诚泰房地产公司存在部分限制，则前述资产的评估结论和诚泰房地产公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，诚泰房地产公司存在以下资产抵押、质押和租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

（1）资产抵押事项

诚泰房地产公司以拥有的金色港湾 45 幢 106、107、203、205、209 室（合计建筑面积 329.02 平方米）为抵押物，为诚泰房地产公司向平湖市康泰小额贷款股份有限公司借款 100 万元人民币提供担保，担保期限为 2018 年 2 月 7 日至 2021 年 2 月 6 日。

诚泰房地产公司以拥有的金色港湾 45 幢 103、201、207、208 室（合计建筑面积 349.12 平方米）为抵押物，为诚泰房地产公司向平湖市康泰小额贷款股

份有限公司借款 100 万元人民币提供担保,担保期限为 2018 年 2 月 7 日至 2021 年 2 月 6 日。

诚泰房地产公司以拥有的金色港湾 45 幢 202、204、206、211 室(合计建筑面积 328.76 平方米)为抵押物,为诚泰房地产公司向平湖市康泰小额贷款股份有限公司借款 100 万元人民币提供担保,担保期限为 2018 年 2 月 7 日至 2021 年 2 月 6 日。

截至评估基准日,上述抵押事项下的借款余额为 300 万元。

(2) 资产质押事项

诚泰房地产公司以定期存单(账面价值 100,000.00 元)为质押物,为公司向平湖市供电局清缴电费提供质押担保。

(3) 资产租赁事项

截至评估基准日,诚泰房地产公司位于金色港湾 44 幢 107 室的商业用房(出租面积为 47.25 平方米)出租给冯永林,租赁期限自 2018 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 27 日止。

截至评估基准日,诚泰房地产公司位于金色港湾 45 幢 102、103 室的商业用房(出租面积为 96.94 平方米)出租给杨伟珍,租赁期限自 2018 年 4 月 8 日至 2021 年 4 月 8 日止。

截至评估基准日,诚泰房地产公司位于金色港湾 44 幢 101、106 室和 45 幢 105、107 室的商业用房(出租面积为 374.41 平方米)出租给嘉兴顺邻生活超市有限公司,租赁期限自 2018 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日止。

截至评估基准日,诚泰房地产公司位于金色港湾 22 幢的商业用房及物业经营用房(出租面积为 513.37 平方米)出租给嘉兴顺邻生活超市有限公司,租赁期限自 2018 年 9 月 15 日至 2022 年 3 月 14 日止,其中 2018 年 3 月 15 日至 2018 年 9 月 14 日为免租装修期。

诚泰房地产公司承诺,截至评估基准日,除上述事项外,不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能,也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围,因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

4. 评估时，除存货—开发产品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

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

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

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

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

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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

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

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

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 4 月 30 日起至 2019 年 4 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 6 月 22 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

周敏



胡宗挺



委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

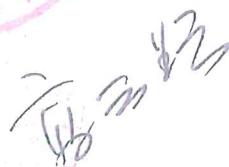
因我公司拟转让其持有的平湖市诚泰房地产有限公司的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对平湖市诚泰房地产有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。



委托人：浙江钱江生物化学股份有限公司

企业负责人：



2018年6月22日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司的股东浙江钱江生物化学股份有限公司拟进行股权转让，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：平湖市诚泰房地产有限公司

企业负责人：



2018 年 6 月 22 日

资产评估师承诺函

浙江钱江生物化学股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟实施转让股权涉及的平湖市诚泰房地产有限公司股东全部权益，以 2018 年 4 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

周敏



胡宗挺



二〇一八年六月二十二日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、**中国证券监督管理委员会**审查，批准
坤元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：二〇一〇年十一月

批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001

变更文号：财办企[2010]104号

序列号:000107



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300001429116867 (1/1)

仅供神光评报[2018]350号资产评估报告附件使用

名称 坤元资产评估有限公司

类型 私营有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 杭州市西溪路128号901室

法定代表人 俞华开

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月01日

营业期限 2000年03月01日至长期

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)



登记机关



2018年03月09日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周敏



性别：男

登记编号：33050007

单位名称：坤元资产评估有限公司

仅供坤元评报[2018]35号资产评估报告附件使用

初次登记时间：2005-06-06



年检信息：通过 (2017-05-04)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

周敏

本人印鉴：



打印时间：2017年7月31日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡余挺

性别：男



登记编号：33170074

单位名称：坤元资产评估有限公司
以沪评评报[2018]350号资产评估报告附件使用



初次登记时间：2017*07-21



年检信息：2017年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：胡余挺

本人印鉴：
资产评估师
胡余挺
33170074



打印时间：2017年7月28日