

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江巨化新材料研究院有限公司拟实施股权转让事宜

涉及的该公司股东全部权益

资产评估报告

中铭评报字[2018]第 3081 号

(共一册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一八年九月十日

本册目录

| | |
|--|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 3 |
| 资产评估报告正文 | 7 |
| 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 | 7 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象和评估范围 | 9 |
| 四、价值类型及其定义 | 12 |
| 五、评估基准日 | 12 |
| 六、评估依据 | 13 |
| 七、评估方法 | 16 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 | 22 |
| 九、评估假设 | 23 |
| 十、评估结论 | 24 |
| 十一、特别事项说明 | 25 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 27 |
| 十三、资产评估报告日 | 28 |
| 资产评估报告附件 | 29 |

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

浙江巨化新材料研究院有限公司拟实施股权转让事宜 涉及的该公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2018]第 3081 号

浙江巨化新材料研究院有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，按照必要的评估程序，对浙江巨化新材料研究院有限公司（以下简称“巨化新材料”）拟实施股权转让事宜涉及的该公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2018 年 6 月 27 日《巨化集团有限公司董事会决议》（【2018】10 号）文件显示，巨化新材料拟实施股权转让事宜，因此委托本公司对巨化新材料的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定巨化新材料股东全部权益评估基准日的市场价值，为巨化新材料拟实施股权转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：巨化新材料股东全部权益。

四、评估范围：为巨化新材料的全部资产及负债（包括账内、账外资产、负债）。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2018 年 6 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 47,887,244.38 元，评估价值 72,790,927.83 元，评估价值较账面价值评估增值 24,903,683.45 元，增值率为 52.00%；总负债账面价值为 2,954,240.84 元，评估价值 2,954,240.84 元，评估价值与账面价值相同；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 44,933,003.54 元，评估价值 69,836,686.99 元，评估价值较账面价值评估增

值 24,903,683.45 元，增值率为 55.42%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：巨化新材料

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% |
| 1 流动资产 | 6,964,138.59 | 7,078,469.84 | 114,331.25 | 1.64 |
| 2 非流动资产 | 40,923,105.79 | 65,712,457.99 | 24,789,352.20 | 60.58 |
| 3 其中：固定资产 | 23,539,970.29 | 34,335,692.00 | 10,795,721.71 | 45.86 |
| 4 无形资产 | 8,848,069.51 | 22,841,700.00 | 13,993,630.49 | 158.15 |
| 5 开发支出 | 1,056,506.99 | 1,056,506.99 | | |
| 6 其他非流动资产 | 7,478,559.00 | 7,478,559.00 | | |
| 7 资产总计 | 47,887,244.38 | 72,790,927.83 | 24,903,683.45 | 52.00 |
| 8 流动负债 | 1,861,240.89 | 1,861,240.89 | | |
| 9 非流动负债 | 1,092,999.95 | 1,092,999.95 | | |
| 10 负债合计 | 2,954,240.84 | 2,954,240.84 | | |
| 11 净资产 | 44,933,003.54 | 69,836,686.99 | 24,903,683.45 | 55.42 |

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由巨化新材料聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大华核字[2018]004430 号无保留意见的《清产核资专项审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产、开发支出、其他非流动资产五类，资产总额合计为 4,788.72 万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 295.42 万元、净资产总额合计为 4,493.30 万元。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据巨化新材料的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

(四) 评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据巨化新材料的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据巨化新材料的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据巨化新材料的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据巨化新材料的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(十) 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定巨化新材料提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(十一) 本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定巨化新材料提供的有关工程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，通过实地勘察做出判断。

(十二) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十三) 重要的利用专家工作情况

无。

(十四) 其他需要披露的重要事项

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日, 巨化新材料合计拥有 7 项专利、1 项专利申请权及 3 项专有技术。其中 3 项专有技术已列入“无形资产—其他无形资产”计评, 7 项专利的专利权人及 1 项专利申请权的申请人为巨化集团技术中心(为“浙江巨化技术中心有限公司”前身)和浙江巨化新材料研究院有限公司, 由于专利及专利申请权的研发、申请支出已在浙江巨化技术中心有限公司各年度当期费用中列支, 且这 7 项专利及 1 项专利申请权已列入浙江巨化技术中心有限公司评估范围, 故本次评估对这 7 项专利及 1 项专利申请权不列入巨化新材料评估范围, 明细清单如下:

| 序号 | 专利号/申请号 | 名称 | 种类 | 授权日期 |
|----|-------------------|---------------------------|----|------------|
| 1 | ZL 201410712326.7 | 一种合成氯代烃的制备方法 | 发明 | 2018.05.04 |
| 2 | ZL 201410377685.1 | 一种制备 1,3,3,3-四氟丙烯的方法 | 发明 | 2018.02.13 |
| 3 | ZL 201610247400.1 | 一种含氟乳化剂的制备方法 | 发明 | 2018.04.20 |
| 4 | ZL 201510459795.7 | 一种具有低压缩永久变形性能的四丙氟橡胶及其制备方法 | 发明 | 2017.10.20 |
| 5 | ZL 201410220557.6 | 一种纤维布用双组分防火防污涂料及其制备方法 | 发明 | 2018.02.16 |
| 6 | ZL 201410220637.1 | 一种涂覆纤维防火布及其制备方法 | 发明 | 2017.05.24 |
| 7 | ZL 201410820770.0 | 一种纳米含氟烯烃组合物及其制备方法 | 发明 | 2017.12.15 |
| 8 | 201610294470.2 | 一种发泡组合物及其制备方法 | 发明 | 申请中 |

十、评估结论的使用有效期: 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告”, 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从 2018 年 6 月 30 日起至 2019 年 6 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 巨化新材料应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日: 本评估报告正式提出日期为 2018 年 9 月 10 日, 为评估结论形成的日期。

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。

浙江巨化新材料研究院有限公司拟实施股权转让事宜 涉及的该公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2018]第 3081 号

浙江巨化新材料研究院有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，按照必要的评估程序，对浙江巨化新材料研究院有限公司（以下简称“巨化新材料”）拟实施股权转让事宜涉及的该公司股东全部权益在 2018 年 6 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巨化新材料，被评估单位为巨化新材料，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人及被评估单位概况：

1. 注册登记情况

名称：浙江巨化新材料研究院有限公司

统一社会信用代码：9133018559955720XU

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：临安市青山湖街道鹤亭路 6 号

法定代表人：吴周安

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2012 年 07 月 13 日

营业期限：2012 年 07 月 13 日至 2032 年 07 月 12 日止

经营范围：化工材料、能源材料、化工环保、化工分析检测、装备制造的技术

开发、技术转让、技术咨询服务；化工工程设计；化工原料（除化学危险品及易制毒化学品）、机电产品销售。（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. 历史沿革

巨化新材料系由巨化集团有限公司投资设立的有限责任公司（法人独资），于2012年7月13日在杭州市工商行政管理局临安分局登记注册，注册资本5000万元，实收资本5000万元。公司于2016年11月24日在临安市市场监督管理局登记换发了统一社会信用代码为9133018559955720XU的《营业执照》。

截止评估基准日，巨化集团有限公司出资5000万元，持股比例100%。

3. 近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2016年12月31日 | 2017年12月31日 | 2018年6月30日 |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 流动资产 | 38,158,763.80 | 24,671,333.92 | 11,168,412.97 | 6,964,138.59 |
| 非流动资产 | 18,227,059.48 | 35,697,938.95 | 33,297,407.19 | 40,923,105.79 |
| 资产总额 | 56,385,823.28 | 60,369,272.87 | 44,465,820.16 | 47,887,244.38 |
| 流动负债 | 1,674,592.79 | 4,363,745.27 | 2,682,335.96 | 1,861,240.89 |
| 非流动负债 | 6,000,000.00 | 9,000,000.00 | 1,147,506.53 | 1,092,999.95 |
| 负债总额 | 7,674,592.79 | 13,363,745.27 | 3,829,842.49 | 2,954,240.84 |
| 净资产 | 48,711,230.49 | 47,005,527.60 | 40,635,977.67 | 44,933,003.54 |

经营状况表

金额单位：人民币元

| 项目 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年1-6月 |
|---------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| 一、营业收入 | | | 2,099,686.54 | 6,428,173.12 |
| 减：营业成本 | 426,382.16 | 1,705,702.89 | 102,480.21 | 42,768.28 |
| 营业税金及附加 | | 200,550.00 | 456,545.14 | 259,759.93 |
| 销售费用 | | | | |
| 管理费用 | 781,077.36 | 2,202,102.82 | 15,902,733.63 | 2,818,494.31 |
| 财务费用 | -354,895.20 | -701,931.73 | -142,148.17 | -29,194.05 |
| 资产减值损失 | 200.00 | 4,981.80 | 2,119.13 | 106,930.32 |
| 加：投资收益 | | | | |
| 其他收益 | | | 7,852,493.47 | 54,506.58 |

| 项目 | 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年 1-6 月 |
|---------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| 二、营业利润 | -426,382.16 | -1,705,702.89 | -6,369,549.93 | 3,283,920.91 |
| 加：营业外收入 | | | | 230,883.00 |
| 减：营业外支出 | | | | 6,701.43 |
| 三、利润总额 | -426,382.16 | -1,705,702.89 | -6,369,549.93 | 3,508,102.48 |
| 减：所得税费用 | | | | |
| 四、净利润 | -426,382.16 | -1,705,702.89 | -6,369,549.93 | 3,508,102.48 |

上表中列示的财务数据，其中 2015 年-2017 年数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具天职业字[2016]2608 号、天职业字[2017]4004 号、天职业字[2018]5205 号无保留意见审计报告；2018 年 1-6 月数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华核字[2018]004430 号无保留意见的《清产核资专项审计报告》。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一方。

二、评估目的

确定巨化新材料股东全部权益评估基准日的市场价值，为巨化新材料拟实施股权转让事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于 2018 年 6 月 27 日获《巨化集团有限公司董事会决议》（【2018】10 号）文件的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为巨化新材料股东全部权益，涉及的评估范围为巨化新材料申报的于评估基准日的经专项审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 47,887,244.38 元，总负债账面价值 2,954,240.84 元，净资产账面价值 44,933,003.54 元。具体的资产、负债项目内容以巨化新材料根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过巨化新材料确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

| 资产种类 | 账面值 | 占总资产比例% | 负债种类 | 账面值 | 占总负债比例% |
|----------------|----------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|
| 货币资金 | 2,341,783.22 | 4.89 | 短期借款 | | |
| 交易性金融资产 | | | 交易性金融负债 | | |
| 应收票据 | | | 应付票据 | | |
| 应收账款 | 1,957,390.00 | 4.09 | 应付账款 | 282,744.99 | 9.57 |
| 预付款项 | 61,713.07 | 0.13 | 预收款项 | | |
| 应收利息 | | | 应付职工薪酬 | | |
| 应收股利 | | | 应交税费 | | |
| 其他应收款 | 1,094,303.65 | 2.29 | 应付利息 | | |
| 存货 | | | 其他应付款 | 1,578,495.90 | 53.43 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | 一年内到期的非流动负债 | | |
| 其他流动资产 | 1,508,948.65 | 3.15 | 其他流动负债 | | |
| 流动资产合计 | 6,964,138.59 | 14.54 | 流动负债合计 | 1,861,240.89 | 63.00 |
| 可供出售金融资产 | | | 长期借款 | | |
| 持有至到期投资 | | | 应付债券 | | |
| 长期应收款 | | | 长期应付款 | | |
| 长期股权投资 | | | 专项应付款 | | |
| 投资性房地产 | | | 预计负债 | | |
| 固定资产 | 23,539,970.29 | 49.16 | 递延所得税负债 | | |
| 在建工程 | | | 其他非流动负债 | | |
| 工程物资 | | | 递延收益 | 1,092,999.95 | 37.00 |
| 固定资产清理 | | | 非流动负债合计 | 1,092,999.95 | 37.00 |
| 无形资产 | 8,848,069.51 | 18.48 | | | |
| 开发支出 | 1,056,506.99 | 2.21 | | | |
| 长期待摊费用 | | | | | |
| 递延所得税资产 | | | | | |
| 其他非流动资产 | 7,478,559.00 | 15.62 | | | |
| 非流动资产合计 | 40,923,105.79 | 85.46 | 负债合计 | 2,954,240.84 | 100.00 |
| 资产总计 | 47,887,244.38 | 100.00 | 净资产 | 44,933,003.54 | |

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华核字[2018]004430号无保留意见的《清产核资专项审计报告》。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

1、《无形资产—土地使用权评估明细表》序号1

土地使用权人：浙江巨化新材料研究院有限公司。坐落于青山湖街道聚贤街258，系科教用地，土地面积为33425平方米，不动产权证号：浙（2017）临安市不动产权第0002510号。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1、企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，坐落于青山湖街道聚贤街258，系科教用地，土地面积为33425平方米，不动产权证号：浙（2017）临安市不动产权第0002510号。

2、企业申报的账面未记录的无形资产为专有技术，明细如下：

| 序号 | 内容或名称 | 取得日期 | 法定/预计使用年限 |
|----|---------------------|-------|-----------|
| 1 | JXF-01 发泡复配小试 | 2018年 | 15 |
| 2 | JXR-01 热泵复配中试 | 2018年 | 15 |
| 3 | 自洁净 PVDF/PPR 三层复合管材 | 2018年 | 20 |

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产的类型、数量如下表：

| 序号 | 内容或名称 | 取得日期 | 法定/预计使用年限 |
|----|---------------------|-------|-----------|
| 1 | JXF-01 发泡复配小试 | 2018年 | 15 |
| 2 | JXR-01 热泵复配中试 | 2018年 | 15 |
| 3 | 自洁净 PVDF/PPR 三层复合管材 | 2018年 | 20 |

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

本次评估所涉及的账面价值由巨化新材料聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大华核字[2018]004430号无保留意见的《清产核资专项审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产、开发支出、其他非流动资产五类，资产总额合计为4,788.72万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为295.42万元、净资产总额合计为4,493.30万元。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了大华核字[2018]004430号无保留意见的《清产核资专项审计报告》。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

(二) 价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指巨化新材料的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

(三) 选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2018 年 6 月 30 日。

(二) 评估基准日的确定，是巨化新材料根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

| | | |
|------------|-----------|---------|
| 中国人民银行贷款利率 | 一年以内(含一年) | 4.35%/年 |
| | 一至五年(含五年) | 4.75%/年 |
| | 5 年以上 | 4.90%/年 |

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 《巨化集团有限公司董事会决议》；
2. 巨化新材料与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，[2003]）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）；
14. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64号）；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；

16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
17. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
18. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）及其实施条例；
19. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第55号，[1990]）；
20. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第138号，[1993]）及其实施细则；
21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令 第483号，[2006]）；
22. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433号）；
23. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
24. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》（国土资厅发[2013]20号）；
25. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
26. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
27. 《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）；
28. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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[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—企业价值》（中评协[2017]36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—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）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
16. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
17. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
18. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
19. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据

1. 土地使用权出让合同；
2. 《中华人民共和国不动产权证书》；
3. 重大设备购置发票；
4. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 巨化新材料提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 巨化新材料提供的《工程造价咨询报告书》；
3. 巨化新材料提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 临安市相关土地成交公告；
5. 评估基准日银行存贷款基准利率；
6. 国家数据网数据信息；
7. 市场询价资料；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；

2. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华核字[2018]004430号无保留意见的《清产核资专项审计报告》；

3. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

4. 巨化新材料相关人员访谈记录；

5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

6. 委托人及被评估单位承诺函；

7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

8. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。本次评估目的为股权转让，考虑到巨化新材料为研发企业，依靠集团拨款和政府补助所得收入维持经营，且以前年度均为亏损状态，未来预期收益不稳定，此方法会因对预期收益的判断影响而产生一些误差。因此本次评估收益法不适用。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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。巨化新材料评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部

收集到满足资产基础法所需的资料，可以对巨化新材料资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于巨化新材料为依靠集团拨款和政府补助所得收入维持经营的研发企业，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。理由三：由于本次评估采用的资产基础法能更好的体现企业的价值，因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的介绍

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

1. 流动资产具体评估方法

巨化新材料纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

（1）货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款：各种应收款项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都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于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，作为风险损失扣除后计算评估值；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) 预付款项：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的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 其他流动资产

待抵扣的进项税，根据核实后的账面值确定其评估值。

2. 非流动资产具体评估方法

巨化新材料纳入评估范围的非流动资产包括固定资产—房屋类资产、固定资产—设备类资产、无形资产—土地使用权、无形资产—其他无形资产、开发支出、其他非流动资产。

(1) 固定资产—房屋类资产评估方法

根据委估资产的具体情况，对于厂区内房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

(A) 厂区内房屋建筑物采用重置成本法评估：

计算公式：评估价值=重置成本×成新率

a、重置成本的确定：

重置成本=建安造价+前期费用+其他费用+资金成本

I 建安造价

以被评估单位提供的《工程造价咨询报告书》为依据，并根据评估基准日的建筑材料信息价测算调整指数，调整确定评估基准日的造价。

II 前期费用

前期费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等。

III 其他费用

其他费用主要考虑基础设施配套费用，根据评估基准日行业标准和地方相关行政事业性收费规定计取。

IV 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，按照建造期资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = [\text{建安工程造价} + \text{前期费用}] \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

b、成新率的确定：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济适用年限}) \times 100\%$$

(B) 厂区内构筑物采用重置成本法评估

a、重置成本的确定：

$$\text{重置成本} = \text{建安造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本}$$

I 建安造价

以被评估单位提供的《工程造价咨询报告书》为依据，并根据评估基准日的建筑材料信息价测算调整指数，调整确定评估基准日的造价。

II 前期费用

前期费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等。

III 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，按照建造期资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = [\text{建安工程造价} + \text{前期费用}] \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

b、成新率的确定：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济适用年限}) \times 100\%$$

(2) 固定资产—设备类资产评估方法

设备类资产包括机器设备，采用的评估方法为重置成本法。

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，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，其计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定：

A、不需要安装的设备

重置成本=市场现价

B、需要安装的设备

重置成本=购置价+运杂费+安装调试费+资金成本等（资金成本对安装调试周期超过半年的大型设备和生产专用线适当计取，小型设备不含上述费用）。

C、市场寻不到参照物的设备

对询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置成本。

2) 成新率的确定：

本次评估成新率按年限法确定，计算公式为：

成新率=[(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限]×100%。

(3) 无形资产—土地使用权评估方法

本次评估对象为科教用地，所在区域有近年来土地拍卖成交案例可参考，因此可以选择市场比较法。市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易期日、交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$V=V_0 \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

V_0 ：比较实例价格；

A：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

B：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

C: 待估宗地年期指数/比较实例宗地年期指数

D: 待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

除进行上述几项修正外(F), 根据比较实例与待估宗地的条件差异进行其它必要的修正, 如个别因素中还有的容积率修正和土地用途等。

(4) 无形资产—其他无形资产评估方法

列入本次评估范围的无形资产组合为专有技术, 于 2018 年研究完成, 尚未投入使用, 未来市场应用及收益情况无法准确预测, 且目前也无相关技术的转让交易案例可参考, 因此本次评估采用成本法。

成本法, 是指将该无形资产在研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出加和, 然后考虑资金成本、利润率、贬值率等因素求得该项无形资产的价值。

1) 重置成本的测算

本次委评专有技术为自主研发, 因此采用重置核算法测算委评专有技术的重置成本。重置核算法是将无形资产开发的各项支出按现行价格和费用标准逐项累加核算, 注意将资金使用成本和合理利润考虑在内。其计算公式为

重置成本=直接成本+间接成本+资金成本+合理利润

其中, 直接成本按无形资产发明创造过程中实际发生的材料、工时消耗量的现行价格和费用标准进行测算, 即:

无形资产直接成本=∑(物质资料实际消耗量×现行价格)+∑(实耗工时×现行费用标准)

直接成本不能按现行消耗量计算而按实际消耗量计算, 因为无形资产是发明创造, 无法模拟现有条件的成本费用。

2) 贬值率的测算

本次评估无形资产贬值率的确定采用剩余经济寿命预测法。剩余经济寿命预测法是通过标定的无形资产剩余经济寿命的预测和判断以确定标的无形资产贬值率的一种方法, 其计算公式为:

贬值率=已使用年限/(已使用年限+剩余使用年限)×100%

(5) 开发支出评估方法

纳入本次评估范围的开发支出内容为企业研究开发过程中发生的各种费用，评估人员了解其账面价值的构成和所对应的项目进展情况，对于支出中的费用材料、设备购入和领用情况进行财务调查，抽查有关凭证，核实合同、任务书、计划等相应文件，核实无误。本次评估按核实审定后账面值确认为评估值。

(6) 其他非流动资产

其他非流动资产为预付款项中预付设备、工程及购房款重分类而来，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。

3. 负债具体的评估方法

巨化新材料纳入评估范围的负债包括应付账款、其他应付款、递延收益。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的巨化新材料实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

(一) 接受委托

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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式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的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明

具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与巨化新材料或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向巨化新材料提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

10. 评估范围仅以巨化新材料提供的评估申报表为准，未考虑巨化新材料提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 47,887,244.38 元，评估价值 72,790,927.83 元，评估价值较账面价值评估增值 24,903,683.45 元，增值率为 52.00%；总负债账面价值为 2,954,240.84 元，评估价值 2,954,240.84 元，评估价值与账面价值相同；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 44,933,003.54 元，评估价值 69,836,686.99 元，评估价值较账面价值评估增值 24,903,683.45 元，增值率为 55.42%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：巨化新材料

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% |
| 1 流动资产 | 6,964,138.59 | 7,078,469.84 | 114,331.25 | 1.64 |

| | | | | | |
|----|---------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 2 | 非流动资产 | 40,923,105.79 | 65,712,457.99 | 24,789,352.20 | 60.58 |
| 3 | 其中：固定资产 | 23,539,970.29 | 34,335,692.00 | 10,795,721.71 | 45.86 |
| 4 | 无形资产 | 8,848,069.51 | 22,841,700.00 | 13,993,630.49 | 158.15 |
| 5 | 开发支出 | 1,056,506.99 | 1,056,506.99 | | |
| 6 | 其他非流动资产 | 7,478,559.00 | 7,478,559.00 | | |
| 7 | 资产总计 | 47,887,244.38 | 72,790,927.83 | 24,903,683.45 | 52.00 |
| 8 | 流动负债 | 1,861,240.89 | 1,861,240.89 | | |
| 9 | 非流动负债 | 1,092,999.95 | 1,092,999.95 | | |
| 10 | 负债合计 | 2,954,240.84 | 2,954,240.84 | | |
| 11 | 净资产 | 44,933,003.54 | 69,836,686.99 | 24,903,683.45 | 55.42 |

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由巨化新材料聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大华核字[2018]004430号无保留意见的《清产核资专项审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产、开发支出、其他非流动资产五类，资产总额合计为4,788.72万元、待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为295.42万元、净资产总额合计为4,493.30万元。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据巨化新材料的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

(四) 评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据巨化新材料的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据巨化新材料的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据巨化新材料的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据巨化新材料的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（九）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（十）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定巨化新材料提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（十一）本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定巨化新材料提供的有关工程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，通过实地勘察做出判断。

（十二）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十三）重要的利用专家工作情况

无。

（十四）其他需要披露的重要事项

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，巨化新材料合计拥有 7 项专利、1 项专利申请权及 3 项专有技术。其中 3 项专有技术已列入“无形资产—其他无形资产”计评，7 项专利的专利权人及 1 项专利申请权的申请人为巨化集团技术中心（为“浙江巨化技术中心有限公司”前身）和浙江巨化新材料研究院有限公司，由于专利及专利申请权的研发、申请支出已在浙江巨化技术中心有限公司各年度当期费用中列支，且

这 7 项专利及 1 项专利申请权已列入浙江巨化技术中心有限公司评估范围，故本次评估对这 7 项专利及 1 项专利申请权不列入巨化新材料评估范围，明细清单如下：

| 序号 | 专利号/申请号 | 名称 | 种类 | 授权日期 |
|----|-------------------|---------------------------|----|------------|
| 1 | ZL 201410712326.7 | 一种合成氯代烃的制备方法 | 发明 | 2018.05.04 |
| 2 | ZL 201410377685.1 | 一种制备 1,3,3,3-四氟丙烯的方法 | 发明 | 2018.02.13 |
| 3 | ZL 201610247400.1 | 一种含氟乳化剂的制备方法 | 发明 | 2018.04.20 |
| 4 | ZL 201510459795.7 | 一种具有低压缩永久变形性能的四丙氟橡胶及其制备方法 | 发明 | 2017.10.20 |
| 5 | ZL 201410220557.6 | 一种纤维布用双组分防火防污涂料及其制备方法 | 发明 | 2018.02.16 |
| 6 | ZL 201410220637.1 | 一种涂覆纤维防火布及其制备方法 | 发明 | 2017.05.24 |
| 7 | ZL 201410820770.0 | 一种纳米含氟烯烃组合物及其制备方法 | 发明 | 2017.12.15 |
| 8 | 201610294470.2 | 一种发泡组合物及其制备方法 | 发明 | 申请中 |

评估报告使用者应关注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

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 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。

(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。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经巨化新材料的

国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2018 年 6 月 30 日为评估基准日时, 对巨化新材料股东全部权益市场价值的客观公允反映。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。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告”, 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从 2018 年 6 月 30 日起至 2019 年 6 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 巨化新材料应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2018 年 9 月 10 日, 为评估结论形成的日期。

资产评估机构: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



资产评估师:

资产评估师
周
3300461

资产评估师:

资产评估师
范
3300462

资产评估报告附件

附件一：资产评估汇总表及评估明细表；

附件二：《巨化集团有限公司董事会决议》复印件；

附件三：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；

1. 《中华人民共和国不动产登记证》；

附件五：委托人和相关当事方的承诺函；

附件六：《资产评估师的承诺函》原件；

附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；

附件八：评估机构备案文件；

附件九：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；

附件十：签字资产评估师资格证书。



营 业 执 照

统一社会信用代码 9133018559955720XU

| | |
|---------|--|
| 名 称 | 浙江巨化新材料研究院有限公司 |
| 类 型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 住 所 | 临安市青山湖街道鹤亭路6号 |
| 法定 代表 人 | 吴周安 |
| 注 册 资 本 | 伍仟万元整 |
| 成 立 日 期 | 2012年07月13日 |
| 营 业 期 限 | 2012年07月13日至2032年07月12日止 |
| 经 营 范 围 | 化工材料、能源材料、化工环保、化工分析检测、装备制造的技术开发、技术转让、技术咨询服务；化工工程设计；化工原料（除化学危险品及易制毒化学品）、机电产品销售。（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



2016 年 11 月 24 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



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2017年2月17日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 33000945092 

浙江省编号: BDC3301851201707352626

浙(2017) 临安市 不动产权第 0002510 号

| | |
|--------|---|
| 权利人 | 浙江巨化新材料研究院有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 青山湖街道聚贤街258(1幢1-5层) |
| 不动产单元号 | 330185 008034 GB01065 F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 科教用地/科研 |
| 面积 | 土地使用权面积33425.00m ² /房屋建筑面积5672.65m ² |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权2062年10月21日止 |
| 权利其他状况 | 土地使用权面积: 33425.0m ² , 其中独用土地面积33425.0m ² , 分摊土地面积0m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 |

201

记

2017-02-17, 变更登记。



2.65m²

3425.0

委托人及被评估单位承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因股权转让事宜，本公司委托贵公司对该经济行为涉及的浙江巨化新材料研究院有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、本公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，不存在产权瑕疵；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；
- 七、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷；
- 八、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 九、本公司们所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人及被评估单位法定代表人签章

浙江巨化新材料研究院有限公司

二〇一八年七月十九日



资产评估师承诺函

浙江巨化新材料研究院有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施股权转让事宜涉及的浙江巨化新材料研究院有限公司股东全部权益，以 2018 年 6 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：



资产评估师：



二〇一八年九月十日

编号: 104798291



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
 法定代表人 黄世新
 注册资本 500万元
 成立日期 2008年08月06日
 营业期限 2008年08月06日至 长期
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2018 年 06 月 14 日



在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

此件与原件相符, 再次复印无效
仅供 使用

北京市财政局

2017-0072 号

变更备案公告



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（注册资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（注册资产评估师证书编号：11001615）、柳春（注册资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（注册资产评估师证书编号：13000143）、胡梅根（注册资产评估师证书编号：36000281）、邢铁东（注册资产评估师证书编号：22000398）、柳秋莲（注册资产评估师证书编号：15060037）、张晓君【非注册资产



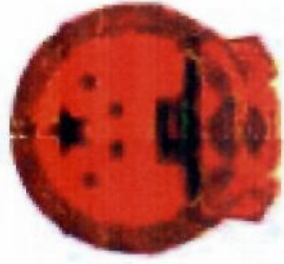
评估师（股东）培训证书编号：G06042】、胡利勇（注册资产评估师证书编号：11000875）、廖惠熙（注册资产评估师证书编号：11030085），变更为黄世新（注册资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（注册资产评估师证书编号：11001615）、柳春（注册资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（注册资产评估师证书编号：13000143）、胡梅根（注册资产评估师证书编号：36000281）、王荣（资产评估师职业资格证书登记卡（评估机构人员）登记编号：22040069）、柳秋莲（注册资产评估师证书编号：15060037）、张晓君【非注册资产评估师（股东）培训证书编号：G06042】、胡利勇（注册资产评估师证书编号：11000875）、廖惠熙（注册资产评估师证书编号：11030085）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





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**中铭国际
资产评估（北京）有限责任公司**从事**证券、期货**相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100017007

发证时间：二〇〇九年一月六日

证号：000035



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周霁

性别：男

登记编号：33001001



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次登记时间：2000-05-30

年检信息：通过 (2018-03-30)



(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：

本人印鉴：



打印时间：2018年4月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：范洪法

性别：男

登记编号：33000462



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



初次登记时间：2001-09-30



年检信息：通过 (2018-03-30)

(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：

本人印鉴：



打印时间：2018年4月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>