

# 目 录

专业评估人员声明	1-2
摘 要	3-4
资产评估报告书	5-9
一、委托方及资产占有方	5
二、评估目的	5
三、评估范围和对象	6
四、评估基准日	6
五、价值类型	6
六、评估原则	6
七、评估依据	6
八、评估方法	7
九、评估过程和工作步骤	7
十、评估结论	8
十一、其他事项说明	8
十二、对评估结论有重大影响的 特殊事项	8
十三、评估报告的法律效力	9
评估报告书附件	10
1、资产评估业务约定书复印件	11-12
2、浙江嘉化新材料有限公司评估承若函复印件	13
3、浙江嘉化新材料有限公司营业执照复印件	14
4、浙江嘉化新材料有限公司基准日财务报表复印件	15
5、浙江嘉化新材料有限公司权证复印件	16-31
10、实物资产现场勘察照片复印件	32-42
11、海盐中联资产评估有限公司营业执照复印件	43
12、海盐中联资产评估有限公司执业资格证复印件	44
13、资产评估师执业资格证复印件	45

评估使用范围声明	46
资产评估说明	47-56
资产评估明细表	57-262

# 资产评估师（或专业评估人员）声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报确认；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相关当事方的责任。

三、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当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。

六、评估结论仅在评估报告上载明的评估基准日有效。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和评估结论使用有效期内使用。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用的机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。

八、被评估单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、我们执行资产评估业务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。本报告中的评估结论不应被认为是对评估对象未来可实现价格的保证，因使用不当造成的后果与我们无关。

资产评估师（或专业评估人员）：王志方



姜梅琴



# 浙江嘉化新材料有限公司

## 股权转让资产评估报告书

盐中资评报字（2019）第 279 号

### 摘 要

一、评估项目名称：浙江嘉化新材料有限公司股权转让整体资产评估报告。

二、委托方及资产占有方：浙江嘉化新材料有限公司。

三、评估基准日：2019 年 11 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

（一）资产类：申报原值 732520331.46 元，申报净值 680169484.82 元，清查调整后账面净值 686337218.43 元，评估值 692574509.85 元。评估值与清查调整后账面值比较增加 6237291.42 元，增值率 0.91%。

（二）负债类：申报值 213254329.75 元，清查调整后净值 219422063.36 元，评估值 219422063.36 元。

（三）净资产类：申报值 466915155.07 元，清查调整后净值 466915155.07 元，评估值 473152446.49 元。评估值比清查后账面值增加 6237291.42 元，增值率 1.34%。

七、对评估结论有重大影响的特殊事项：

1、评估结论是以委托方提供资料为基础、经现场勘查、市场调查、评估测算而得到的结果。资料的真实性、合法性、完整性由资料提供者负责，如因资料的真实性等原因而影响评估结果，本评估机构不承担任何责任。

2、评估结论依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产现时市场价值，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。

3、本次评估资产可能存在其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行评估时委托方、资产占有方及相关当事方未作说明而评估师根据其执业经验一般不会获悉情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

九、评估结论有效期：本评估结论仅对浙江嘉化新材料有限公司股权转让行为有效，根据现行有关法律规定，本评估结论使用有效期为1年，自评估基准日2019年12月24日起至2020年12月23日止。

以上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。

资产评估师（或专业评估人员）：



法定代表人：王志方

海盐中联资产评估有限公司

地址：武原街道长安北路328号 提交日期：二〇一九年十二月二十四日



# 海盐中联资产评估有限公司

HAI YAN ZHONGLIAN ASSET ASSESSMENT LIMITED CORPORATION

盐中资评报字(2019)第279号

## 浙江嘉化新材料有限公司股权转让

### 资产评估报告书

浙江嘉化新材料有限公司:

海盐中联资产评估有限公司接受浙江嘉化新材料有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对浙江嘉化新材料有限公司拟股权转让而涉及的公司全部资产和负债进行了资产评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在2019年11月30日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

#### 一、委托方及资产占有方:

浙江嘉化新材料有限公司(基本情况介绍)

公司为有限责任公司,统一社会信用代码:

91330424MA28AQAQXU。法定代表人:王宏亮。成立于2016年10月

31日。经营范围:高性能膜材料生产、销售、研发;化工产品及其原料

(不含危险化学品、易制毒化学品、化学试剂)批发、零售;货物进出口、技术进出口;不带储存经营(票据贸易);二氯甲烷、乙醇、对甲苯磺酰氯、邻甲苯磺酰氯、邻对甲苯磺酰氯(凭有效的《危险化学品经营许可证》经营)。

#### 二、评估目的:

为浙江嘉化新材料有限公司股权转让提供参考价值依据。

### 三、评估范围和对象：

纳入评估范围的资产为浙江嘉化新材料有限公司的整体资产，包括流动资产、固定资产、无形资产。评估前账面资产净值 680169484.82 元。

### 四、评估基准日：

本项目资产评估基准日是 2019 年 11 月 30 日，该时点为企业财务结账截止日。评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为在该日有效的标准、依据。

### 五、价值类型：

市场价值。即在市场公开条件下，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。

### 六、评估原则：

- 1、遵循独立性、客观性、公正性、科学性的工作原则；
- 2、遵循产权利益主体变动的原则；
- 3、遵循资产替代性原则和公开市场的原则。

### 七、评估依据：

#### （一）主要法律依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、参照国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、财政部发布的资产评估基本准则；
- 4、财政部和中国资产评估协会印发的资产评估具体准则、评估指导意见、评估执业指南；



5、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、金融、税收和资产管理方面的政策、法规。

(二) 经济行为依据:

评估机构与委托方签定的资产评估业务约定书。

(三) 资产权属依据:

- 1、委托方提供的有关资产的产权证明文件和相关的有效证明资料;
- 2、委托方提供的资产清单及其他资料。

(四) 取价依据:

- 1、资产占有方提供的评估基准日的会计报表;
- 2、资产占有方提供的合同、协议、发票等相关资料;
- 3、评估小组收集的市场出售交易案例及询价资料;
- 4、评估小组收集的市场房地产的租金信息。

八、评估方法:

- 1、流动资产采用历史成本法进行评估;
- 2、固定资产采用重置成本法进行评估;

九、评估过程和工作步骤:

- 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、明确评估目的、评估范围及选定评估基准日,拟定评估方案;
- 3、对企业填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对;
- 4、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实和勘测,以确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况;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、管理情况;
- 5、查阅委估资产的产权证明文件;

6、开展市场调研询价工作；

7、根据各评估人员对各类资产勘查的初步结果，进行汇总分析工作，确定评估结果，评估结果经初审与资产占有方交换评估意见。

8、汇集资产评估工作底稿，撰写评估说明，汇总编写评估报告书，经三级复核后向委托方提交正式资产评估报告书。

#### 十、评估结论：

（一）资产类：申报净值 680169484.82 元，清查调整后账面净值 686337218.43 元，评估值 692574509.85 元。评估值与清查调整后账面净值比较增加 6237291.42 元，增值率 0.91%。

（二）负债类：申报值 213254329.75 元，清查调整后账面净值 219422063.36 元，评估值 219422063.36 元。

（三）净资产类：申报值 466915155.07 元，清查调整后账面值 466915155.07 元，评估值 473152446.49 元。评估值比清查后账面值增加 6237291.42 元，增值率 1.34%。

#### 十一、其他事项说明：

本次评估未考虑增值部分的递延税款。

#### 十二、对评估结论有重大影响的特殊事项：

1、评估结论是以委托方提供资料为基础，经现场勘查、市场调查、评估测算而得到的结果。资料的真实性、合法性、完整性由资料提供者负责，如因资料的真实性等原因而影响评估结果，本评估机构不承担任何责任。

2、评估结论依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产现时市场价值，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。

3、本次评估资产可能存在其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行评估时委托方、资产占有方及相关当事方未作说明而评估师根据其执业经验一般不会获悉情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

### 十三、评估报告的法律效力：

1、评估报告成立的前提条件和假设前提：被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营使用及维护状况。

2、本次资产评估由海盐中联资产评估有限公司独立操作，不受被评估资产各方当事人利益的影响，评估机构和评估人员与被评估各方当事人没有利害关系。

3、评估结论有效期：本评估结论仅对浙江嘉化新材料有限公司股权转让行为有效，根据现行有关法律规定，本评估结论使用有效期为1年，自评估基准日2019年12月24日起至2020年12月23日止。

4、评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何的单位和个人，不得见诸于任何公开媒体上。

资产评估师（或专业评估人员）：



法定代表人：王志方

海盐中联资产评估有限公司

二〇一九年十二月二十四日



## 评估报告书附件：

- 1、评估业务约定书复印件；
- 2、浙江嘉化新材料有限公司评估承诺函复印件；
- 3、资产评估结果汇总表及明细表；
- 3、浙江嘉化新材料有限公司营业执照复印件；
- 4、浙江嘉化新材料有限公司基准日财务报表复印件；
- 5、浙江嘉化新材料有限公司不动产权证书复印件；
- 6、实物资产现场勘察照片复印件；
- 7、海盐中联资产评估有限公司营业执照复印件；
- 8、海盐中联资产评估有限公司执业资格证复印件；
- 9、资产评估师执业资格证复印件；

## 资产评估业务约定书

甲方(委托方)	浙江嘉化新材料有限公司	住所	海盐县经济开发区滨海大道1号	联系人	杨军
				电话	13857387870
资产占有方	浙江嘉化新材料有限公司		海盐县经济开发区滨海大道1号	联系人	杨军
				电话	13857387870
乙方(评估机构)	海盐中联资产评估有限公司		武原镇长安北路328号	联系人	王志方
				电话	86125531

甲方委托乙方进行资产评估，双方经协商就委托事项协议如下：

### 一、业务内容：

资产评估目的：为股权转让提供价值依据。

资产评估范围：整体资产评估。

评估基准日：2019-11-30

评估报告使用者：

### 二、甲方的责任和义务：

1、应及时为评估机构提供所需的会计资料、产权证及有关资料，并对其真实性、完整性负责；

2、在乙方的指导下，按时间进度要求完成所评估资产范围的清查工作；按评估要求填写各资产、负债清查申报明细表及有关申报资料；对清查中产生的资产损益，提供有关鉴定依据，办理有关审批手续，并按现行会计制度调整账户；

3、配合乙方进行现场查勘，如实提供机器设备、房屋建筑物维护保养、扩建拆除记录，如实反映库存物资质量状况和账外实存资产等情况；

4、对评估基准日前后重大事项做充分揭示；

5、为乙方提供必要的工作条件，指派专人配合工作；

6、按评估业务约定书规定及时足额支付评估费用。

### 三、乙方的责任和义务：

1、按国家有关资产评估管理法规、资产评估操作规范及市场公允价格，对所委托评估范围的资产出具独立、公允的评估报告；

2、委派并组织资产评估专业人员实地勘察，实事求是地处理评估中各具体事项；

3、对在评估过程中知悉的关于委托方、资产占有方的商业秘密保密；

4、在甲方提供全部清查申报资料之日起 日内，由甲方（或乙方）自行提取（送达）资产评估报告书。

#### 四、评估收费：

1、收费标准：按浙江省物价局规定标准经双方协商，本次评估费用为人民币 元。在本协议签订后预付 %的评估费用，其余在提供评估报告时全部结清；

2、结算方式：采用现金(或转账)结算。

3、因特殊情况，需进行专项调查、检测、鉴定等，由双方协商酌情增加评估收费。甲方离乙方所在地较远，由甲方负责交通和住宿费用

#### 五、评估报告的使用责任：

乙方向甲方递交评估报告书共计 份，这些报告由甲方分发使用；资产评估报告书及其附件供委托方在本次评估目的下使用或报送直接审批机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于任何公开媒体上。

#### 六、约定书有效期：

本约定书自双方签定之日起生效。

#### 七、约定事项的变更：

由于出现不可预见的情况，影响评估工作如期完成，或需提前递交评估报告书时，甲乙双方应及时通知对方，并经协商变更约定事项。

#### 八、违约责任：

甲乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

九、本约定书一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（签章）



法定代表人（签章）

（或授权代表人）



乙方（签章）



法定代表人（签章）

（或授权代表人）

姜彬

签约地址：

签约时间： 2017. 12. 22

## 资产评估委托方的承诺函

评估机构名称：海盐中联资产评估有限公司：

我单位因（资产评估目的）股权转让委托贵所对（资产占有单位名称）：浙江嘉化新材料有限公司截止2019年11月30日的（资产评估范围）整体资产进行评估，我单位特作以下承诺：

1. 本单位遵循国家法律法规和现行财务制度规定，进行全面、连续、系统、综合的会计核算，所提供会计资料是真实、完整的，能承担会计责任；

2. 本单位所提供企业生产经营状况及发展前景相关资料是有充分依据的；

3. 各币种的银行存款和现金是包括本企业全部的货币资金，无帐外存款和金额；

4. 本单位委托评估的资产已全部列入清查范围，其实存数量与各项资产清查申报明细表中清查数量相符；

5. 各应收款项和应付款项如清查申报明细表中反映的债权、债务数额，都是实际发生的；

6. 评估基准日前所有的财产交接、交易事项及其有关成本费用已全部按现行会计制度进行会计处理；

7 评估基准日期后事项均已提供，与本次评估有关的重要事项已作专项说明；

8 所提供的与本次资产评估目的有关的上级行政管理部门审批文件、企业内部文件、决议等资料是完整的；

9 本次资产评估清查申报明细表所列的动产：包括各类机器设备、运输设备、库存原材料、在产品、低值易耗品等财产，产权属本企业合法所有。

10 本次资产评估清查申报表中所列不动产及无形资产权属证明是合法真实的；

11 我单位经资产清查调帐后编报的评估基准日资产负债表能承担会计责任；

12 评估基准日前后有关资产抵押、担保、诉讼情况（说明事由、过程、涉及的资产存量及金额，文件资料附后共 页）其中：

(1)以有形资产抵押的借款计人民币 9500.00 万元；

(2)为外单位担保的金融机构借款计人民币 万元；

(3)在诉讼中尚未结清的债权计人民币 万元；

(4)在诉讼中尚未结清的债务计人民币 万元；

13 评估过程中不向评估人员提出非法及不合理的要求，不干预评估工作；

14 其他需作承诺的事项：

评估委托单位（签章）：

资产委托单位法定代表人（签章）：

资产占有单位（签章）：

资产占有单位法定代表人（签章）：



年 月 日







## 资产负债表

注：财务报表未经审计

编制单位：浙江嘉化新材料有限公司(826)

2019年11月30日

企会01表

单位：元

资 产	行次	期末数	年初数	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末数	年初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	20,845,974.93	1,300,388.95	短期借款	37		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	38		
衍生金融资产	3			衍生金融负债	39		
应收票据及应收账款	4	44,984,021.46	35,799,891.88	应付票据及应付账款	40	107,592,591.30	96,786,779.34
其中：应收票据	5	23,530,844.65	31,746,571.74	预收账款	41	1,040,942.00	1,574,223.56
应收账款	6	21,453,176.81	4,053,320.14	应付职工薪酬	42	3,662,290.47	6,041,353.59
预付账款	7	5,118,204.03	26,187,994.11	应交税费	43	3,613,334.76	4,294,903.83
其它应收款	8	43,600.00		其他应付款	44	8,512,904.83	24,782,479.51
其中：应收利息	9			其中：应付利息	45	131,614.58	180,104.16
应收股利	10			应付股利	46		
存货	11	62,745,545.17	24,940,124.55	持有待售负债	47		
持有待售资产	12			一年内到期的非流动负债	48		
一年内到期的非流动资产	13			其他流动负债	49		
其它流动资产	14	10,671,208.02	21,906,882.87				
				流动负债合计	50	124,422,063.36	133,479,739.83
流动资产合计	15	144,408,553.61	110,135,282.36	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	51	95,000,000.00	100,000,000.00
可供出售金融资产	16			应付债券	52		
持有至到期投资	17			其中：优先股	53		
长期应收款	18			永续债	54		
长期股权投资	19			长期应付款	55		
投资性房地产	20	4,555,624.53	4,877,768.77	长期应付职工薪酬	56		
固定资产原价	21	454,161,977.90	404,434,679.51	预计负债	57		
减：累计折旧	22	51,425,183.17	13,839,802.15	递延收益	58		
固定资产净值	23	402,736,794.73	390,594,877.36	递延所得税负债	59		
减：固定资产减值准备	24			其他非流动负债	60		
固定资产净额	25	402,736,794.73	390,594,877.36	非流动负债合计	61	95,000,000.00	100,000,000.00
在建工程	26	5,557,121.32		负债合计	62	219,422,063.36	233,479,739.83
生产性生物资产	27			所有者权益(或股东权益)：			
油气资产	28			实收资本(或股本)	63	248,000,000.00	248,000,000.00
无形资产	29	128,308,457.92	135,047,649.50	其他权益工具	64		
开发支出	30			其中：优先股	65		
商誉	31			永续债	66		
长期待摊费用	32			资本公积	67	142,656,361.14	142,656,361.14
递延所得税资产	33	770,666.32	770,666.32	减：库存股	68		
其他非流动资产	34			其他综合收益	69		
非流动资产合计	35	541,928,664.82	531,290,961.95	专项储备	70	1,597,392.09	3,240,538.72
				盈余公积	71	2,755,216.28	2,755,216.28
				未分配利润	72	71,906,185.56	11,294,388.34
资产总计	36	686,337,218.43	641,426,244.31	所有者权益(或股东权益)合计	73	466,915,155.07	407,946,504.48
				负债和所有者权益(或股东权益)	74	686,337,218.43	641,426,244.31

法定代表人：

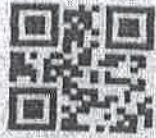
主管会计负责人：

会计机构负责人：

制表人：



中华人民共和国  
不动产权证书





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。



2016

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 33000654098



浙江省编号: BDC3304241201616897908

浙 ( 2016 ) 海盐县 不动产权第 0015496 号

权利人	浙江嘉化新材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西塘桥街道滨海大道1号
不动产单元号	330424 107212 GB00530 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/存量单位房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积23317.0m <sup>2</sup> /房屋建筑面积16018.65m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2057年07月08日止
权利其他状况	宗地面积: 23317.0m <sup>2</sup> 土地使用权面积: 23317.0m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积23317.0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积0m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构

附 记

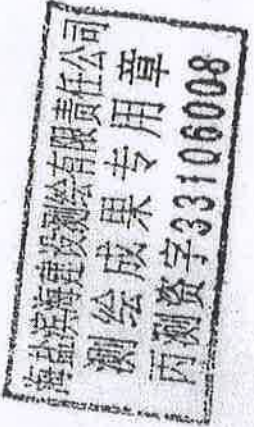
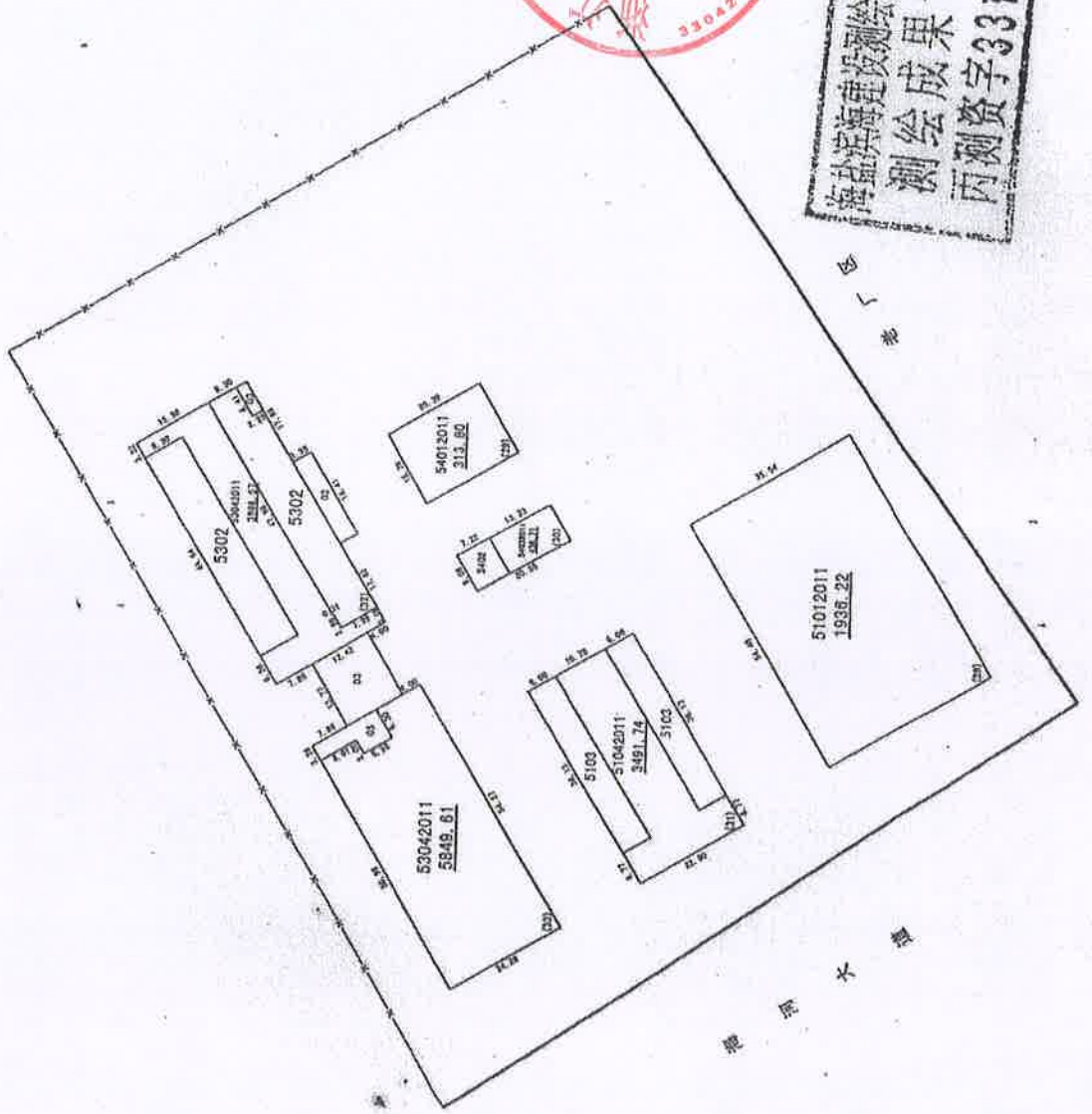
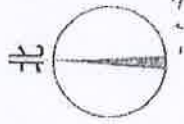


序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面	房屋结构
1	1	1	工业	313.8m <sup>2</sup>	313.80m <sup>2</sup>	混合结构
2	1-2	2	工业	438.71m <sup>2</sup>	438.71m <sup>2</sup>	混合结构
3	1	1	工业	1936.22m <sup>2</sup>	1936.22m <sup>2</sup>	钢结构
4	1-4	4	工业	3491.74m <sup>2</sup>	3491.74m <sup>2</sup>	钢结构
5	1-4	4	工业	3988.57m <sup>2</sup>	3988.57m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
6	1-5	5	工业	5849.61m <sup>2</sup>	5849.61m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构

# 海盐县房屋单丘分户平面图

房屋座落：海盐经济开发区杭州湾大桥新区滨海大道1号 所有权人：浙江嘉化集团股份有限公司

房屋所有权  
测绘专用章

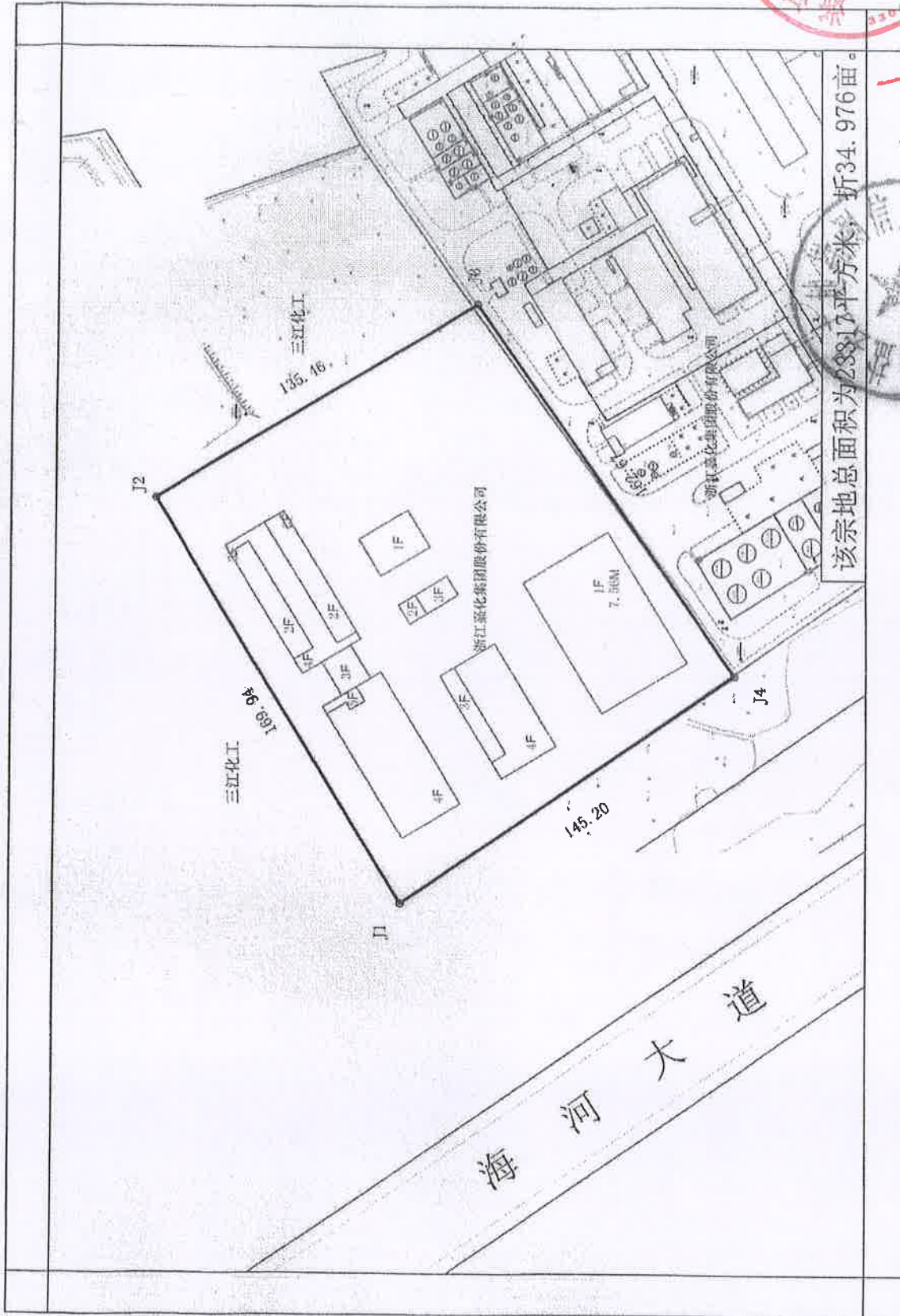


2011年10月12日测制

比例：1：1400

绘制单位：海盐滨海建设测绘有限责任公司

# 浙江嘉化新材料有限公司



该宗地总面积为23817平方米，折34.976亩。

1: 2000

2016年11月3日  
 2004海盐坐标系。  
 1985国家高程基准，等高距为1米。  
 2007版图式。



测量员：  
 绘图员：  
 检查员：





中华人民共和国  
不动产权证书





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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 33103091352



浙 ( 2019 ) 海盐县 不动产权第 0037364 号

权利人	浙江嘉化新材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海盐县西塘桥街道滨海大道1号
不动产单元号	330424 002202 GB00051 F00300001等共27个
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	工业用地 / 工业
面积	土地使用权面积:91853.00m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积:37184.88m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2056年05月25日 止
权利其他状况	独用土地使用权面积:91853m <sup>2</sup>



# 不动产单元清单



序号	不动产单元号	幢号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	套内建筑面积	房屋结构
1	330424002202GB0005 1F00030001	3	1-2	2	工业	1960.34 m <sup>2</sup>	1960.34m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
2	330424002202GB0005 1F00040001	4	1	1	工业	1327.87 m <sup>2</sup>	1327.87m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
3	330424002202GB0005 1F00090001	9	1	1	工业	961.19m <sup>2</sup>	961.19m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
4	330424002202GB0005 1F00100001	10	1-3	3	工业	2507.59 m <sup>2</sup>	2507.59m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
5	330424002202GB0005 1F00140001	14	1-4	4	工业	2751.48 m <sup>2</sup>	2751.48m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
6	330424002202GB0005 1F00150001	15	1-4	4	工业	2961.96 m <sup>2</sup>	2961.96m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
7	330424002202GB0005 1F00210001	21	1-3	3	工业	544.8m <sup>2</sup>	544.8m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
8	330424002202GB0005 1F00290001	29	1-5	5	工业	2712.39 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
9	330424002202GB0005 1F00010001	2	1-5	5	工业	3116.39 m <sup>2</sup>	3116.39m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
10	330424002202GB0005 1F00060001	6	1	1	工业	19.45m <sup>2</sup>	19.45m <sup>2</sup>	混合结构
11	330424002202GB0005 1F00170001	17	1	1	工业	531.1m <sup>2</sup>	531.1m <sup>2</sup>	钢结构
12	330424002202GB0005 1F00220001	22	1-3	3	工业	4959.58 m <sup>2</sup>	4959.58m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
13	330424002202GB0005 1F00250001	25	1	1	工业	294.54m <sup>2</sup>	294.54m <sup>2</sup>	钢和钢筋混凝土结构
14	330424002202GB0005 1F00050001	5	1	1	工业	745.13m <sup>2</sup>	745.13m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
15	330424002202GB0005 1F00130001	13	1-5	5	工业	3554.42 m <sup>2</sup>	3554.42m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
16	330424002202GB0005 1F00020001	1	1	1	工业	18.57m <sup>2</sup>	18.57m <sup>2</sup>	混合结构
17	330424002202GB0005 1F00080001	8	1-2	2	工业	2117.01 m <sup>2</sup>	2117.01m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
18	330424002202GB0005 1F00180001	18	1	1	工业	328.2m <sup>2</sup>	328.2m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
19	330424002202GB0005 1F00200001	20	1-3	3	工业	981.16m <sup>2</sup>	981.16m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
20	330424002202GB0005 1F00270001	27	1	1	工业	340.77m <sup>2</sup>	340.77m <sup>2</sup>	钢筋混凝土结构
21	330424002202GB0005 1F00300001	30	1	1	工业	1011.73 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	钢结构



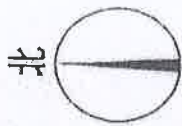
22	330424002202GB0005 1F00070001	7	1-2	2	工业	1029.76 m <sup>2</sup>	1029.76m <sup>2</sup>	钢筋混 土结构
23	330424002202GB0005 1F00120001	12	1-3	3	工业	512.05m <sup>2</sup>	512.05m <sup>2</sup>	钢筋混 土结构
24	330424002202GB0005 1F00160001	16	1	1	工业	108.02m <sup>2</sup>	108.02m <sup>2</sup>	钢筋混 土结构
25	330424002202GB0005 1F00260001	26	1-2	2	工业	211.49m <sup>2</sup>	211.49m <sup>2</sup>	钢筋混 土结构
26	330424002202GB0005 1F00280001	28	1-2	1	工业	1075.64 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	钢筋混 土结构
27	330424002202GB0005 1F00110001	11	1-2		工业	502.25m <sup>2</sup>	502.25m <sup>2</sup>	钢筋混 土结构



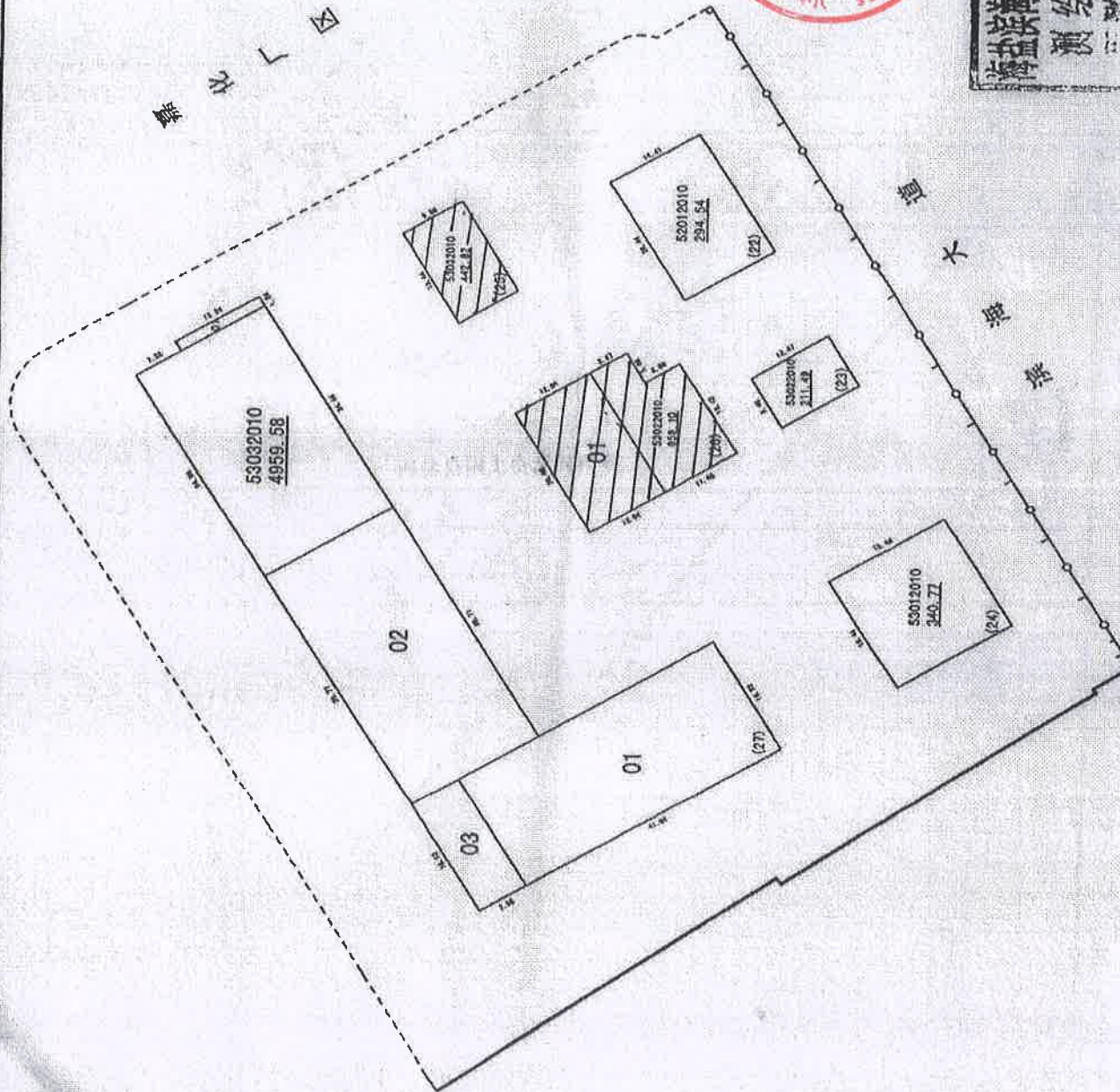
# 海盐县房屋单丘分户平面图

所有权人：浙江嘉化集团股份有限公司

房屋座落：大桥新区A10路西



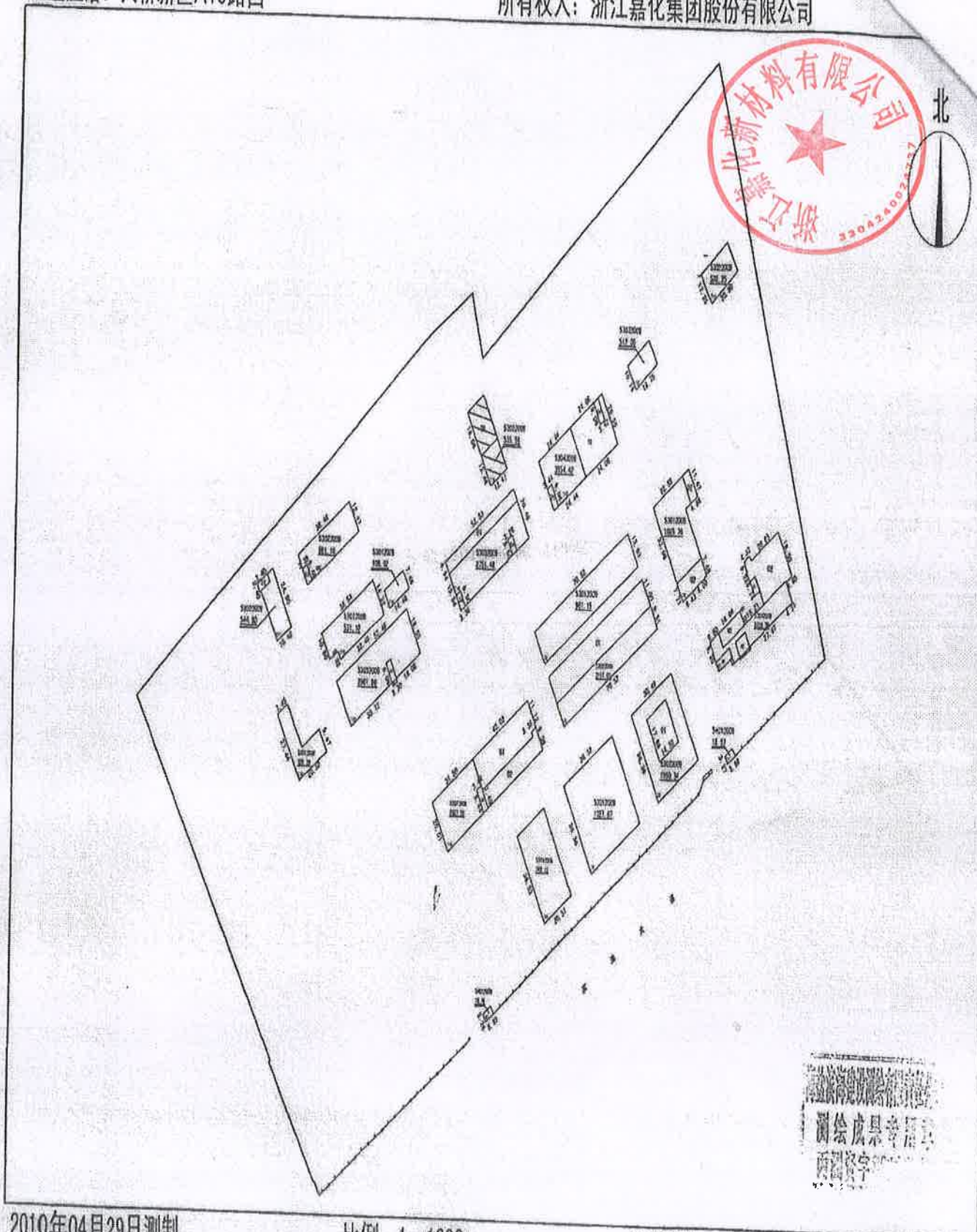
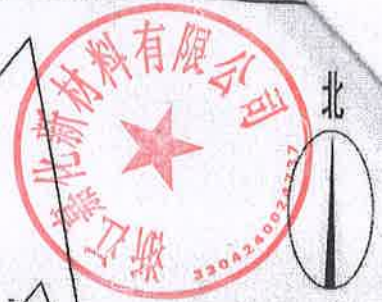
嘉化厂



# 海盐县房屋单丘分户平面图

房屋座落：大桥新区A10路西

所有权人：浙江嘉化集团股份有限公司



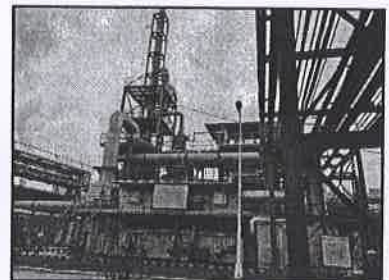
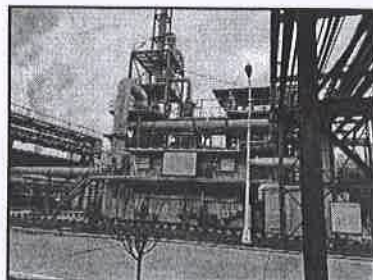
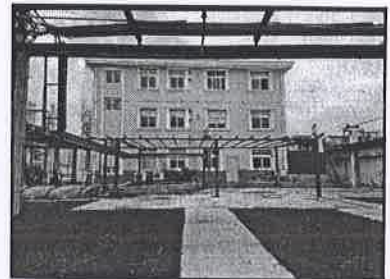
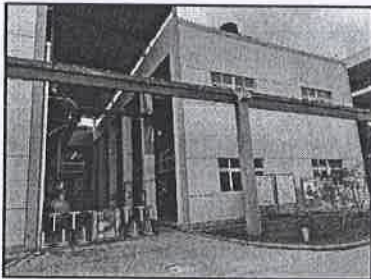
浙江嘉化新材料有限公司  
测绘成果  
浙江嘉化新材料有限公司

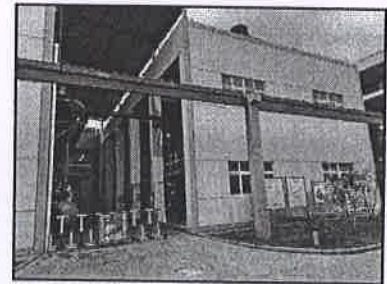
2010年04月29日测制

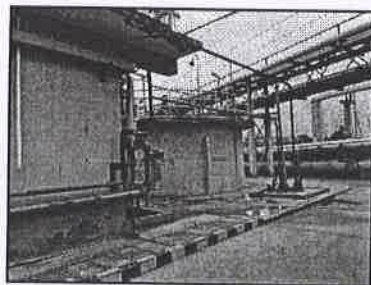
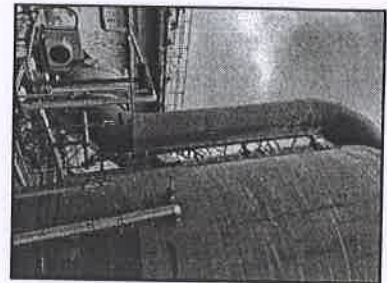
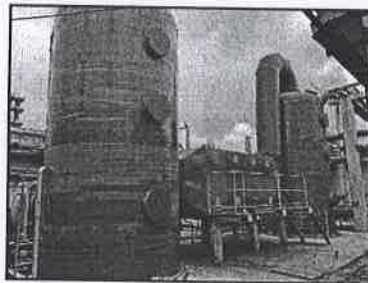
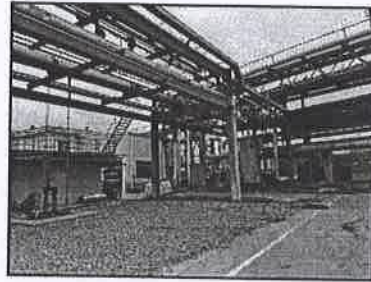
比例：1：1800

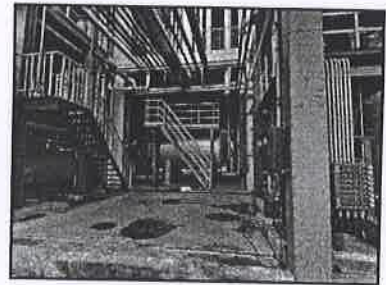
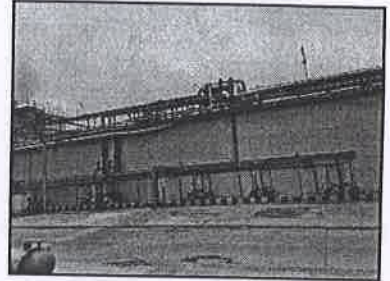
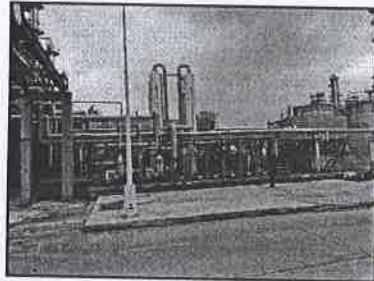
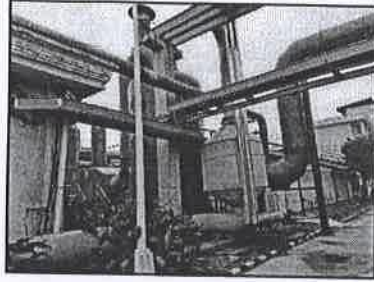
绘制单位：海盐滨海建设测绘有限责任公司

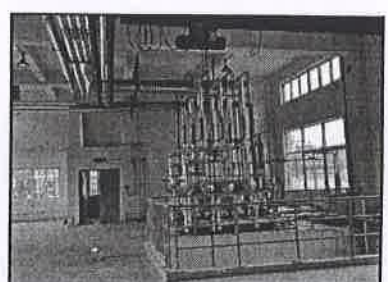
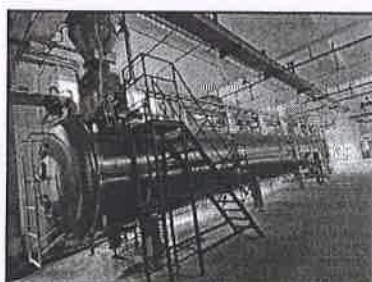
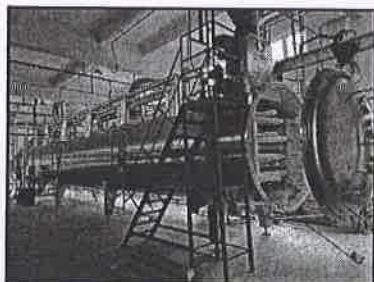
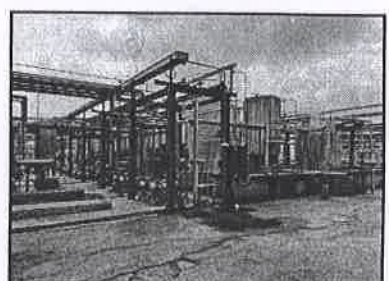
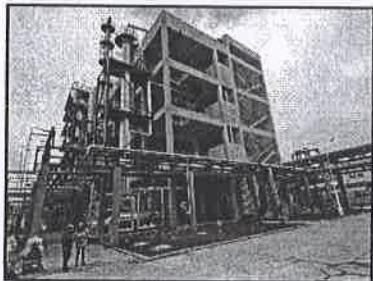
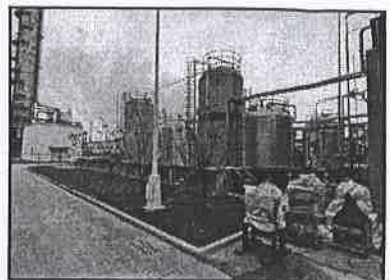


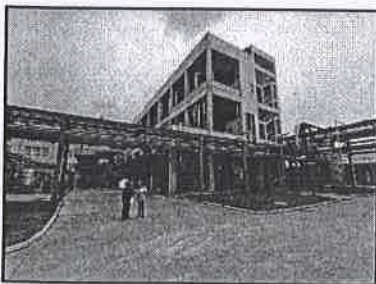
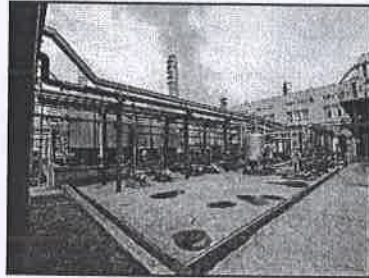
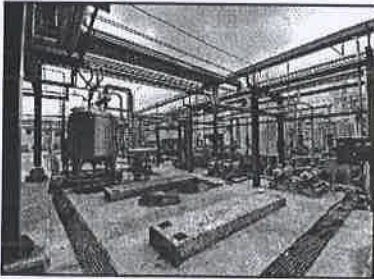
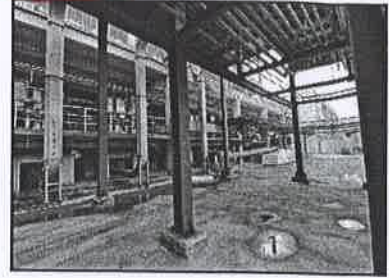


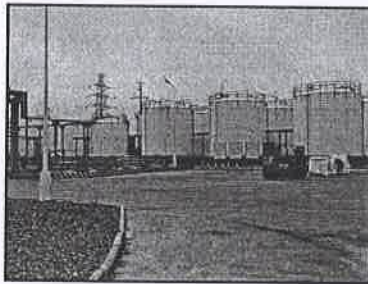
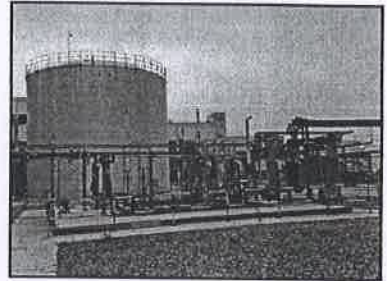
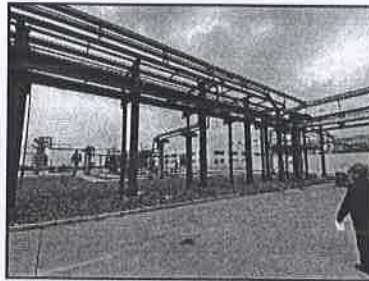
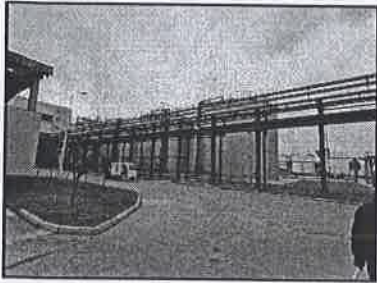


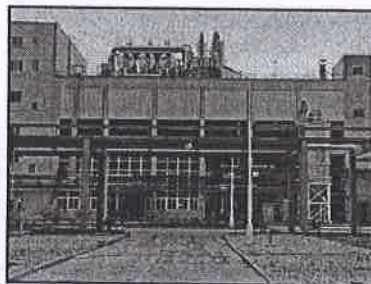
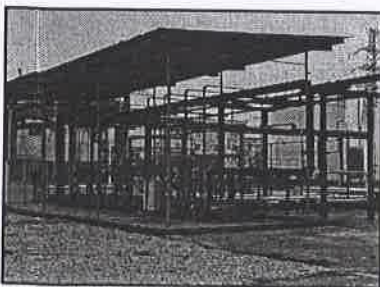
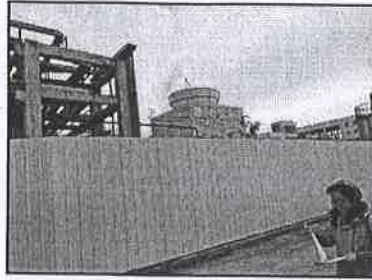
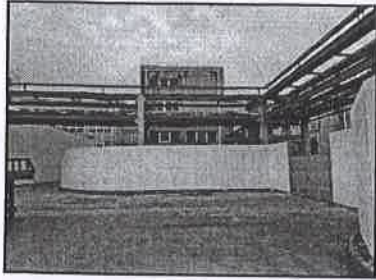




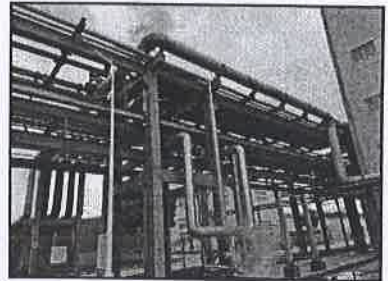
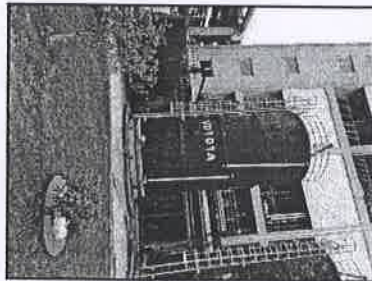
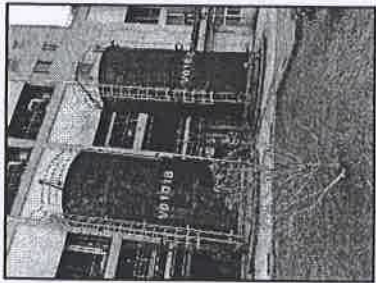
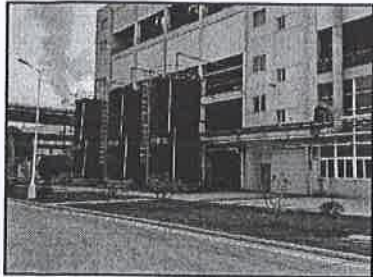


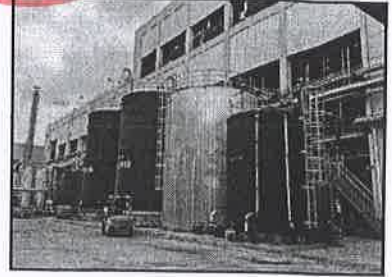


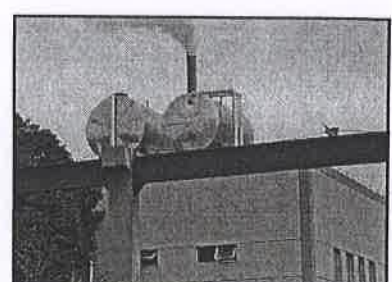
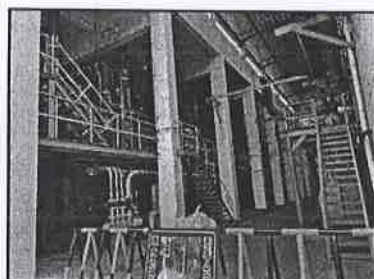
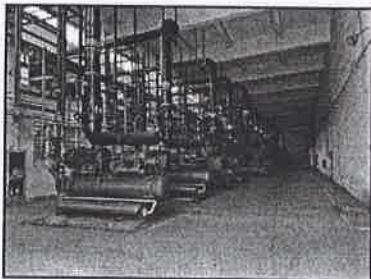














# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330424712598741T (1/1)

名称 海盐中联资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 海盐县武原街道长安北路328号(盈都海棠湾19幢301室)

法定代表人 王志方

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2000年01月24日

营业期限 2000年01月24日至2050年01月23日

经营范围 资产评估业务:企业整体评估、单项评估(包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产等);基建预决算审计;工程建设项目招标代理;会计咨询(包括受聘担任常年会计顾问、项目可行性研究和项目评价)。(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

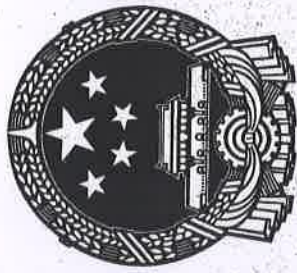


2018年06月08日

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

企业信用信息公示系统网址: <http://zj.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 资产评估 资格证书

(副本)



证书编号: No. 0012005

批准文号:

发证机关:

新国资评(2000)32号



机构名称

海盐中联资产评估有限公司

办公地址

武原镇新桥南路 75 号

法定代表人

王志方

营业执照号码

3304242000232

评估资产范围:

企业整体评估; 单项评估包括:  
房地产、机器设备、流动资产、无  
形资产等; 资产评估咨询服务。

年检情况:

33



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王志方

性别：男

登记编号：33020025

单位名称：海盐中联资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：2000-05-30

年检信息：通过 (2019-04-01)

(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：



打印日期：2019-04-11



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>

## 关于评估说明使用范围的声明

本评估公司提供的评估说明材料仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

海盐中联资产评估有限公司

二〇一九年十二月二十四日



# 浙江嘉化新材料有限公司股权转让

盐中资评报字（2019）第 279 号

## 资产评估说明

海盐中联资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受浙江嘉化新材料有限公司的委托，以 2019 年 11 月 30 日为评估基准日，对浙江嘉化新材料有限公司股权转让而涉及的浙江嘉化新材料有限公司全部资产和负债进行了资产评估工作，现将评估情况说明如下：

### 一、评估对象和评估范围

纳入评估范围的资产为浙江嘉化新材料有限公司的整体资产，包括流动资产、固定资产、无形资产。具体明细如下：

资产项目	帐面原值	帐面净值
<b>流动资产：</b>	<b>138,240,820.00</b>	<b>138,240,820.00</b>
货币资金	20,845,974.93	20,845,974.93
应收帐款	20,412,234.81	20,412,234.81
应收票据	23,530,844.65	23,530,844.65
预付帐款	25012.42	25,012.42
其他应收款	10,000.00	10,000.00
存货	62,745,545.17	62,745,545.17
其他流动资产	10,671,208.02	10,671,208.02
<b>投资性房地产：</b>	<b>5,481,288.00</b>	<b>4,555,624.53</b>
<b>固定资产：</b>	<b>454,161,977.90</b>	<b>402,736,794.73</b>
房屋建筑物	141,917,361.00	127,459,874.36
机电设备	312,244,616.90	275,276,920.37



在建工程:	5,557,121.32	5,557,121.32
节能新装备新技术应用	264,161.24	264,161.24
应急管理提升	203,539.82	203,539.82
智慧工厂 2.0	682,354.12	682,354.12
废水减排新技术应用及雨排水改造	685,409.91	685,409.91
新材料公司装备更新	3,036,985.16	3,036,985.16
无异味工厂创建	684,671.07	684,671.07
无形资产:	128,308,457.92	128,308,457.92
土地使用权价值	69,062,906.85	69,062,906.85
排污权	58,674,386.12	58,674,386.12
用电高可靠性	0.00	0.00
排污权(氨氮)	14,405.40	14,405.40
排污权(二氧化硫、氮氧化物)	246,452.50	246,452.50
专利权	310,307.05	310,307.05
递延资产:	770,666.32	770,666.32
递延所得税资产	770,666.32	770,666.32
资产合计	732,520,331.46	680,169,484.82

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

## 二、资产评估总体说明

本公司于 2019 年 11 月 30 日接受委托, 要求对浙江嘉化新材料有限公司的整体资产进行评估。

根据委托要求和工作任务, 本公司指定项目负责人拟定资产评估计划, 落实由姜梅琴、崔晓冬组成的项目工作小组, 明确职责分工, 具体的实施程度如下:

1、工作准备阶段: 向资产占有方提出资产评估所需资料清单, 明确

资产评估明细表的填报要求；收集资产评估所需资料。

2、评估实施阶段：账表核对、现场勘查分析记录拍照、市场调查询价、评定估算、确定初步结果。

3、汇总整理阶段：编制评估结果明细表、汇总评估结果，拟定资产评估报告书。

4、提交资产评估报告书：对评估报告初稿进行必要的修正，经三级复核后，出具正式资产评估报告书。

### 三、资产评估方法技术说明

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市场法、收益法和资产基础法。

1、市场比较法。市场比较法就是要找到与目标企业相似的其它企业，参照一些重要指标如收益、净资产、销售收入、现金流量等，相对应的指标为市盈率（PE）、市净率（PBV）、市销率（PS）等进行计算从而对目标企业进行估值。本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于目前国内股权交易市场相关信息资料搜集困难，评估中难以取得类似企业的股权转让交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法。

2、收益法。收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。浙江嘉化新材料有限公司以前年度利润情况不稳定，且根据目前市场状况、行业状况、企业情况对未来预期收益难以准确预测，故本次评估不宜采用收益法

3、资产基础法。资产基础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，再扣减相关负债后的评估价值，

得出股东权益的评估价值。

按照委托方要求，结合企业各项资产负债权属清晰，且相关资料齐全的实际情况，能够评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估确定浙江嘉化新材料有限公司整体资产的市场公允价值。具体的评估工作说明如下：

（一）流动资产采用历史成本法评估。

流动资产账面值 138240820.00 元，清查调整后净值 144408553.61 元，评估值 144408553.61 元，其中：

1、货币资金账面值 20845974.93 元，其中现金 0.00 元，银行存款 20845974.93 元，其他货币资金 0.00 元；货币资金评估值确认为 20845974.93 元。

2、应收票据账面值 23530844.65 元，内容为银行承兑汇票业务款，应收票据评估值确认为 23530844.65 元。

3、应收账款账面值 20412234.81 元，清查调整贷方转入预收账款 1040942.00 元，清查调整后账面值 21453176.81 元，内容为业务款，评估值确认为 21453176.81 元。

4、预付账款账面值 25012.42 元，清查调整应付账款借方转入预付账款 5093191.61 元，清查调整后账面值 5118204.03 元，内容为业务款，评估值确认为 5118204.03 元。

5、其他应收款账面值 10000.00 元，清查调整其他应付款贷方转入其他应收款 33600.00 元，清查调整后账面值 43600.00 元，评估值为 43600.00 元。

5、存货账面价值 62745545.17 元，其中原材料 62745545.17 元，评估价值按账面历史成本确认为 62745545.17 元。

（二）固定资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是依据被评估对象在全新状态下的重置成本，扣减实体性陈旧贬值、功能性贬值和经济性贬值作为重置完全价，根据资产的使用维护保养状况确定综合成新率，根据重置完全价和综合成新率计算评估资产评估价值的一种评估方法。其基本计算公式为：评估价值=重置价值×成新率。

### (1) 重置价值的确定

通过市场调查，按评估对象的现行购置价或建造成本，考虑税费、安装费、运杂费等必要的合理费用支出确定其重置价值。

### (2) 房屋建筑物、设备成新率的确定

本次评估根据资产使用年限，参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中的资产经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解资产来源、使用时间、维护保养状况情况、资产完好率、故障率及工作环境条件、资产外观、结合化学产品及原料，酸性气体挥发性大、腐蚀性强等各方面因素综合预估后确定成新率。

### (3) 评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率。

固定资产申报原值 454161977.90 元，申报净值 402736794.73 元，清查调整后账面净值 402736794.73 元，重置价值 470158400.00 元，评估值 402830983.00 元，评估增值 94188.27 元，增值率 0.02%。

固定资产评估结果明细如下：      金额：元

项目	附明 细表 页数	帐面价值		清查调整后净 值	重置价值	评估值
		原值	净值			
房屋建筑 物	6	141917361.00	127459874.36	127459874.36	146931300.00	127944813.00
机电设备	72	312244616.90	275276920.37	275276920.37	323227100.00	274886170.00
固定资产 合计		454161977.90	402736794.73	402736794.73	470158400.00	402830983.00

1、房屋包括传达室、研发大楼、仓库、办公楼、冷冻车间、保装车间、机修车间及1号变电所、01车间（氧化干燥车间）、异稻车间、酰胺车间、干燥车间、三废综合楼、污水预处理车间、醋酸胺回收车间、粉碎车间、树脂车间、合成仓库等共25幢，另外建筑物包括车棚、围墙、现场勘查具体描述如下：

传达室：平房，层高3.1米，混合结构，建筑面积35.02平方米。墙面涂白，铝合金门窗，地面地砖。不动产权证号第0037364号。

研发大楼：二层，层高8.9米，钢混结构，不动产权证号第0037364号，建筑面积1960.34M<sup>2</sup>，水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

三废综合楼：三层，层高4米，钢混结构，不动产权证号第0037364号，建筑面积3116.39M<sup>2</sup>，水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

异稻车间：四层，层高4米，钢混结构，不动产权证号第0037364号，建筑面积2961.96M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

01 车间（氧化干燥车间）：三层，层高 4.1 米。钢混结构，不动产权证号第 0037364 号，建筑面积 4959.58M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

动力车间：二层，层高 4.5 米。钢混结构，不动产权证号第 0037364 号，建筑面积 2117.01M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

合成仓库：五层，层高 3.5 米。钢混结构，不动产权证号第 0015496 号，建筑面积 5849.61 M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

酚醛树脂车间：四层，层高 4.1 米。钢结构，不动产权证号第 0015496 号，建筑面积 3491.74 M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗

酚醛膜塑料车间：四层，层高 4.2 米。钢混结构，不动产权证号第 0015496 号，建筑面积 3988.57 M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

1 号变电所及机修车间：二层，层高 4.1 米。钢混结构，不动产权证号第 0037364 号，建筑面积 1029.76 M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

07 车间（精胺车间）：五层，层高 4.1 米。钢混结构，不动产权证号第 0037364 号，建筑面积 3554.42 M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

乙酰甲胺磷厂房：四层，层高 4.1 米。钢混结构，不动产权证号第 0037364 号，建筑面积 2751.48 M<sup>2</sup>水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

综合仓库：一层，层高 4.1 米。钢混结构，不动产权证号第 0037364 号，建筑面积 1936.22 M<sup>2</sup> 水泥外墙。室内刷白，水泥场面，铝合金门窗。

2、机电设备有包装机、气体焚烧炉、装叶干燥机、还原废气进焚烧管道、对胺干燥机、路灯、工艺管道等。详见“机电设备评估明细表”。

（三）无形资产土地使用权价值采用基准地价系数修正法进行评估。

土地使用权价值评估方法采用基准地价系数修正法结合交易案例进一步修正确定评估值。依据《海盐县人民政府关于公布海盐县基准地价的通知》公布的海盐县基准地价（基准地价更新基准日为 2015 年 9 月 30 日，土地开发程度按熟地界定，即达到大市政基础设施配套要求，用地达到“五通一平”要求，地价内涵构成包含国家土地收益、征地费用和开发费用），考虑土地增值收益情况及影响土地使用权价格的时间因素、区域因素和个别因素等情况，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象宗地在估价时点价值的方法。计算公式： $P_1 = P \times (1 + K_1) \times (1 + K_2) \times (1 + K_3)$ 。式中  $P_1$  为待估宗地地价， $P$  为待估宗地对应的基准地价， $K_1$  为除容积率、年期、用途之外的其他地价影响因素的综合修正系数， $K_2$  为区域因素修正系数， $K_3$  为个别因素修正系数。

委托评估的土地使用权证：浙（2016）海盐不动产权第 0015496 号。位于海盐县经济开发区杭州湾大桥新区滨海大道 1 号，国有土地出让取得，工业用地，土地使用权面积 23317.00M<sup>2</sup>。浙（2019）海盐不动产权第 0037364 号，土地使用权面积 91853.00M<sup>2</sup>。地理位置大桥新区 A10 路西。

土地使用权账面值 69062906.85 元，原始购置成本 74700000.00 元，评

估值为 75206010.00 元，评估增值 6143103.15 元。

（四）负债类账面值合计 213254329.75 元，清查调整后账面值 219422063.36 元，评估值 219422063.36 元。其中：

长期借款账面值 95000000.00 元，清查调整后账面值 95000000.00 元，评估值 95000000.00 元。

应付账款账面值 102499399.69 元，清查调整重分类转入预付账款 5093191.61 元，清查调整后账面值 107592591.30 元，评估值为 107592591.30 元。

预收账款账面值 0.00 元，清查调整应收账款转入 1040942.00 元，清查调整后账面值 1040942.00 元，评估值为 1040942.00 元。

应付职工薪酬账面值 3662290.47 元，清查调整后账面值 3662290.47 元，评估值为 3662290.47 元。

应交税费账面值 3613334.76 元，清查调整后账面值 3613334.76 元，评估值为 3613334.76 元。

其他应付款账面值 8479304.83 元，清查从其他应收款贷方转入 33600.00 元，清查调整后账面值 8512904.83 元，评估值为 8512904.83 元。

（六）所有者权益账面值为 466915155.07 元，其中：实收资本 248000000.00 元，资本公积 142656361.14 元，盈余公积 2755216.28 元，专项储备 1597392.09 元，累计未分配利润 71906185.56 元。所有者权益清查调整后净值 466915155.07 元。

评估值 473152446.49 元，评估增值 6237291.42 元，为资产评估增值增加资本公积 6237291.42 元。

#### 四、其他事项说明：

本次评估未考虑增值部分的递延税款。

#### 五、对评估结论有重大影响的特殊事项：



1、评估结论是以委托方提供资料为基础，经现场勘查、市场调查、评估测算而得到的结果。资料的真实性、合法性、完整性由资料提供者负责，如因资料的真实性等原因而影响评估结果，本评估机构不承担任何责任。

2、评估结论依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产现时市场价值，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。

3、本次评估资产可能存在其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行评估时委托方、资产占有方及相关当事方未作说明而评估师根据其执业经验一般不会获悉情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

海盐中联资产评估有限公司



二〇一九年十二月二十四日