
安徽皖维高新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜
涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和
安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益项目

资产评估报告书

皖中联合国信评报字(2014)第 125 号



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇一四年七月三十日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
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.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	30
十二、评估报告使用限制说明.....	33
十三、评估报告日.....	34
备查文件目录.....	36



注册资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

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。



安徽皖维高新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜
涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和
安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益项目
资产评估报告

摘要

皖中联合国信评报字(2014)第 125 号

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受安徽皖维集团有限责任公司和安徽皖维高新材料股份有限公司的共同委托,就安徽皖维高新材料股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为,对所涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益在 2014 年 2 月 28 日及相关前提下所表现的市场价值进行了评估。

评估对象为安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益;评估范围是安徽皖维集团有限责任公司 12 宗土地使用权以及安徽皖维膜材料有限责任公司全部资产及负债,包括流动资产、非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2014 年 2 月 28 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,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用成本逼近法和市场比较法对安徽皖维集团有限责任公司 12 宗土地使用权进行评估;分别采用资产基础法和收益法两种方法对安徽皖维膜材料有限责任公司进行整体评估,然后加以校核比较,考虑评估方法的适用前提和满足评估目的,本次选用资产基础法评估结果作为安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益的最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出安徽皖维高新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益在 2014 年 2 月 28 日的评估结果合计为 39,043.00 万元。详见下表:

金额单位:万元

序号	评估对象	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	------	-----	------



1	安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权	1,258.22	11,830.31	10,572.09	840.24
2	安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益	21,435.45	27,212.69	5,777.24	26.95
合计		22,693.67	39,043.00	16,349.33	72.04

其中：

1. 安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权

安徽皖维新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权在 2014 年 2 月 28 日及相关前提下评估结果为 11,830.31 万元，账面价值为 1,258.22 万元，增值额为 10,572.09 万元，增值率为 840.24%。

2. 安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益

安徽皖维新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益在 2014 年 2 月 28 日及相关前提下评估结果为 27,212.69 万元，账面价值为 21,435.45 万元，增值额为 5,777.24 万元，增值率为 26.95%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：安徽皖维膜材料有限责任公司

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%
流动资产	1,247.35	1,247.35	0.00	0.00
货币资金	500.00	500.00	0.00	0.00
应收账款	261.02	261.02	0.00	0.00
存货	486.33	486.33	0.00	0.00
非流动资产	20,644.29	25,086.53	4,442.24	21.52
固定资产	770.68	754.06	-16.62	-2.16
在建工程	19,537.00	21,153.20	1,616.20	8.27
无形资产		3,176.41	3,176.41	
递延所得税资产	336.61	2.86	-333.75	-99.15
资产总额	21,891.64	26,333.88	4,442.24	20.29
流动负债	-878.81	-878.81	0.00	0.00



应付账款	963.94	963.94	0.00	0.00
预收账款	20.26	20.26	0.00	0.00
应交税费	-1,863.01	-1,863.01	0.00	0.00
非流动负债	1,335.00	0.00	-1,335.00	-100.00
其他非流动负债	1,335.00	0.00	-1,335.00	-100.00
负债总额	456.19	-878.81	-1,335.00	-292.64
净资产	21,435.45	27,212.69	5,777.24	26.95

安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益资产基础法评估结果详细情况见《安徽皖维高新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益项目资产评估结果表》(另册)。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者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。

根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案(或核准)后使用,经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年,自评估基准日 2014 年 2 月 28 日至 2015 年 2 月 27 日止。超过一年,需重新进行评估。

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



安徽皖维高新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜 涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和 安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益项目

资产评估报告

皖中联合国信评报字(2014)第 125 号

安徽皖维集团有限责任公司、安徽皖维高新材料股份有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限公司接受贵单位的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对安徽皖维高新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权（采用成本逼近法和市场比较法）和安徽皖维膜材料有限责任公司全部股东权益（采用资产基础法和收益法），在 2014 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下（本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币）。

一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本项目委托方为安徽皖维集团有限责任公司（以下简称：皖维集团）和安徽皖维高新材料股份有限公司（以下简称：皖维高新），被评估企业为皖维集团和安徽皖维膜材料有限责任公司（以下简称：皖维膜材公司）。

（一）委托方概况

1. 皖维集团

住所：安徽省巢湖市皖维路 56 号。

法定代表人：吴福胜。

注册资本：178,916,648 元。

实收资本：178,916,648 元。

公司类型：有限责任公司。

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：聚乙烯醇光学膜、膜用 PVB 树脂（不含危险化学品）、化工产品（不含危险化学品）、化学纤维、建材制品生产销售；高新技术产品的研制开发、生产销售；资本运作。（涉及许可及资质经营的凭有效许可



证及资质证经营)。

皖维集团的前身为安徽省维尼纶厂，始建于 1969 年，是国家“四五”期间重点建设项目之一。2002 年 9 月，经安徽省经济贸易委员会皖经贸企改函[2002]163 号《关于组建安徽皖维集团有限责任公司有关问题的批复》批准，安徽省维尼纶厂整体改制为安徽皖维集团有限责任公司，企业性质为国有独资有限责任公司。出资人为安徽省人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 皖维高新

① 工商注册情况

公司名称：皖维高新。

住所：安徽省巢湖市皖维路 56 号。

注册资本：1,497,853,280.00 元。

法定代表人：吴福胜。

企业类型：股份有限公司(上市)。

经营范围：许可经营项目：水泥用石灰石开采，氧气、溶解乙炔、醋酸乙烯、电石、工业乙酸酐、工业冰乙酸、乙醛、醋酸甲酯的生产和销售（只限于在生产厂区范围内销售本企业生产的上述产品）。一般经营项目：各种高低聚合度和醇解度的 PVA 系列产品、高强高模聚乙烯醇纤维、超高强高模 PVA 短纤及长丝、PVA 水溶性纤维、聚乙烯醇强力纱、涤纶纤维、聚酯切片、聚醋酸乙烯乳液、高档面料、水泥、石灰制造、销售，工业与民用建筑工程施工三级（限建筑分公司经营），设备安装，机械加工，铁路轨道衡计量经营；建筑用石料、水泥用混合材、化工产品的生产与销售。

② 历史沿革

皖维高新系于 1997 年 3 月 28 日经安徽省人民政府皖政秘[1997]45 号文批准，由安徽省维尼纶厂（安徽皖维集团有限责任公司的前身）作为独家发起人，采用公开募集方式设立的股份有限公司。1997 年 4 月 29 日经中国证监会证监发字[1997]173 号和证监发字[1997]174 号文批准，公司 5,000 万股 A 股股票于 1997 年 5 月 12 日在上海证券交易所上网定价发行，募集资金 2.92 亿元。公司于 1997 年 5 月 22 日在安徽省工商行政管理局注册登记，流通股于 5 月 28 日正式挂牌上市交易。

1998 年 10 月 20 日，公司实施股票分红和公积金转增方案，每 10 股送 1.4 股转增 2.6 股，公司总股本增至 19,600 万股，其中：国有法人股 12,600 万股，社会公众



股 7,000 万股。

1999 年 11 月 18 日，公司以公积金转增股本，每 10 股转增 2 股，公司总股本变为 23,520 万股，其中：国有法人股 15,120 万股，社会公众股 8,400 万股。

2000 年 5 月 30 日，公司实施了 1999 年度配股方案，以 1999 年末总股本 23,520 万股为基数，按每 10 股配售 1.7857 股的比例向全体股东配售，实际配售股份 1,770 万股，配股完成后公司总股本变为 25,290 万股，其中：国有法人股 15,390 万股，社会公众股 9,900 万股。

2006 年 4 月 13 日，公司实施股权分置改革方案，股权分置改革及定向回购方案实施后，公司股本总额为 22,688.61 万股，其中，有限售条件的流通股 9,422.61 万股，无限售条件的流通股 13,266 万股。

2007 年 6 月，经中国证监会证监发行字[2007]144 号文《关于核准安徽皖维新材料股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，2007 年 7 月 19 日公司向 7 家机构定向增发 1,850 万股，此次增发完成后，公司总股本增至 24,538.61 万股。

2008 年 5 月，公司以未分配利润向全体股东按每 10 股送红股 3 股、以资本公积按每 10 股转增 2 股，总股本增至 36,807.915 万股。

2011 年 3 月，经中国证监会证监许可[2011]191 号《关于核准安徽皖维新材料股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司向特定投资者非公开发行普通股股票 10,000.00 万股，此次增发完成后，注册资本增至 46,807.915 万元。

2011 年 8 月，以 2011 年 6 月 30 日公司总股本 46,807.915 万股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 4 股并派发现金红利 0.7 元（含税），共计分配利润 21,999.72 万元；以 2011 年 6 月 30 日公司总股本 46,807.915 万股为基数，向全体股东按 10:6 的比例进行公积金转增股本，共计转出资本公积 280,847,490.00 元，合计增加股本 468,079,150.00 元，变更完成后公司注册资本为人民币 936,158,300.00 元。

2012 年 6 月，以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 936,158,300 股为基数，向全体股东按 10:6 的比例进行公积金转增股本，共计转出资本公积人民币 561,694,980.00 元，合计增加股本 561,694,980.00 元，注册资本变更为人民币 1,497,853,280.00 元。

(二) 被评估企业概况

1. 皖维集团

详见：“委托方概况：1. 皖维集团”。



2. 皖维膜材公司：

(1) 工商注册情况

住所：巢湖市城北街道巢维路 56 号。

法定代表人：李明。

注册资本：500 万元。

实收资本：500 万元。

公司类型：有限责任公司。

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：聚乙烯醇光学薄膜、膜用 PVB 树脂（不含危险化学品）生产、销售。（涉及许可及资质经营的凭有效许可证及资质证经营）。

(2) 历史沿革

2014 年 1 月 15 日，皖维集团取得了安徽省国资委出具的皖国资规划函[2014]37 号，对出资设立全资子公司巢湖皖维膜材料有限责任公司的事项进行了备案。2014 年 2 月 13 日，巢湖皖维膜材料有限责任公司设立，注册资本 500 万元，皖维集团以货币资金认缴全部出资，巢湖致通会计师事务所出具了巢致通注验字[2014]024 号《验资报告》。

2014 年 3 月 3 日公司名称由巢湖皖维膜材料有限责任公司变更为安徽皖维膜材料有限责任公司，巢湖市工商行政管理局出具了（居）登记企名准变字[2014]第 2 号《名称变更核准通知书》。

皖维膜材公司的股权结构为：

单位：万元

股东名称	出资额	持股比例
安徽皖维集团有限责任公司	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

(3) 经营历史情况

皖维膜材公司成立于 2014 年 2 月 13 日，主要从事 PVB 树脂和 PVA 光学膜的研发、生产及销售。现有膜用 PVB 树脂生产线 1 条，设计产能 5000 吨/年；PVA 光学膜生产线 1 条，设计产能为 500 万平方米/年；胶粘级 PVB 树脂生产线（PVB 中试生产线）1 条，设计产能为 2000 吨/年。截止本项目评估基准日，胶粘级 PVB 树脂生产线（PVB 中试生产线）已经正式生产，膜用 PVB 树脂生产线和 PVA 光学膜生产线尚处于试生产



阶段。

(4) 资产财务状况

金额单位：万元

项目	2014 年 2 月 28 日
流动资产	1,247.35
非流动资产	20,644.29
资产总额	21,891.64
流动负债	-878.81
非流动负债	1,335.00
负债总额	456.19
净资产	21,435.45

以上数据来源于安徽华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2014]2071 号《审计报告》。其中载明：“审计意见：我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 2 月 28 日 2014 年 1-2 月的经营成果和现金流量。”

上述皖维膜材公司的资产负债（除形成注册资本的货币资金 500 万元外）均由安徽省国有资产监督管理委员会《省国资委关于同意皖维集团划转部分资产至皖维膜材料有限公司的批复》（皖国资评价函<2014>103 号）批准，于 2014 年 2 月 28 日自皖维集团无偿划转所至。

(三) 委托方与被评估企业的关系

皖维高新系皖维集团的控股子公司，持股比例为 30.20%；皖维膜材公司系皖维集团的全资子公司。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《安徽皖维新材料股份有限公司六届二次董事会决议》、《安徽皖维集团有限责任公司董事会决议》和《省国资委关于皖维集团向控股上市公司注入资产有关事项的预批复》（皖国资产权函<2014>580 号），皖维高新拟发行股份购买资产，需要对



皖维集团拥有的 12 宗土地使用权和皖维膜材公司全部股东权益进行评估。

本次资产评估的目的是反映皖维集团拥有的 12 宗土地使用权和皖维膜材公司全部股东权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象：皖维高新拟发行股份购买资产涉及的皖维集团拥有的 12 宗土地使用权和皖维膜材公司全部股东权益。

2. 本次评估范围：上述评估对象涉及的皖维集团 12 宗土地使用权以及皖维膜材公司全部资产及负债（包括：流动资产、非流动资产及负债），以皖维集团提供的《无形资产—土地使用权评估明细表》和皖维膜材公司提供填报的《资产负债评估明细表》为准。

(1) 皖维集团拥有的 12 宗土地使用权

列入本次评估范围内的皖维集团 12 宗土地使用权面积共计 549,274.46 m²，均为出让性质工业用途。截止本项目评估基准日，具体情况如下：

序号	土地使用权证号	权利人	土地坐落	面积 (m ²)	权属类型	有效期截止日	备注
1	巢国用(2008)字第00343号	皖维集团	本厂铁路西生产区	300,470.00	出让	2047.01.26	已抵押
2	巢国用(2008)字第00344号	皖维集团	市灯塔村北侧	176.63	出让	2047.01.26	已抵押
3	巢国用(2008)字第00347号	皖维集团	市湖光行政村	2,405.10	出让	2047.01.26	已抵押
4	巢国用(2008)字第00348号	皖维集团	市灯塔村北侧	12,222.00	出让	2047.01.26	已抵押
5	巢国用(2008)字第00349号	皖维集团	市灯塔田埠村	27,880.00	出让	2047.01.26	已抵押
6	巢国用(2008)字第00350号	皖维集团	市湖光行政村	1,094.50	出让	2047.01.26	已抵押
7	巢国用(2008)字第00351号	皖维集团	市灯塔村东南侧	23,400.00	出让	2047.01.26	已抵押
8	巢国用(2008)字第00352号	皖维集团	市灯塔行政村	16,000.00	出让	2047.01.26	已抵押
9	巢国用(2008)字第00353号	皖维集团	本厂东生产区	137,140.00	出让	2047.01.26	已抵押
10	巢国用(2008)字第00354号	皖维集团	市北郊	16,610.12	出让	2049.10.15	已抵押
11	巢国用(2008)字第00356号	皖维集团	市北郊	6,190.00	出让	2049.10.15	已抵押
12	巢国用(2008)字第00359号	皖维集团	市北郊	5,686.11	出让	2049.10.15	已抵押



2010 年 2 月 20 日，皖维集团因签署《最高额抵押合同》（合同编号：固 2010-009）所需将上述土地使用权抵押给中国建设银行，截止本项目评估报告出具日，抵押已解除。

(2) 皖维膜材公司

根据华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2014]2071 号《审计报告》，截至 2014 年 2 月 28 日，皖维膜材公司总资产账面价值为 21,891.64 万元，其中流动资产账面价值为 1,247.35 万元，非流动资产账面价值为 20,644.29 万元；负债账面价值为 456.19 万元，其中流动负债账面价值为-878.81 万元，非流动负债账面价值为 1,335.00 万元；净资产账面价值为 21,435.45 万元。

列入本次评估范围内的机器设备合计 349 台（套、项）。委评设备运行正常，保养较好，无盘盈、盘亏、报废情况。

列入本次评估范围内的在建工程—土建工程共计 4 项，均为房屋建筑工程，总建筑面积为 15,044.34 m²。截止本项目评估基准日，房屋建筑工程尚未竣工决算，房屋产权证尚未取得，无盘盈、盘亏情况。

列入本次评估范围内的在建工程—设备安装工程共计 427 项，主要为设备购置费、安装工程费以及与工程建设有关的其它费用，无盘盈、盘亏情况。

列入本次评估范围内的皖维膜材公司账面未记录的无形资产—土地使用权共计 1 宗，面积 72,320.84 m²。截止本项目评估基准日，该宗地为划拨性质的工业用地，证载权利人为皖维集团，且已经被皖维集团用于抵押贷款。截止本项目评估报告出具日，抵押已解除，且皖维集团已与巢湖市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：340181 出让<补>2014 第 18 号），并缴纳了土地使用权出让金及相关税费，该宗地工业出让性质的土地使用权证正在办理中，皖维集团承诺负责将土地使用权证办至皖维膜材公司名下并承担相关税费。

列入本次评估范围内皖维膜材公司账面未记录的无形资产为 PVA 光学膜生产技术无形资产组和 PVB 树脂生产技术无形资产组的所有权，具体包括下表列示的专利及专利申请权。截止本项目评估报告出具日，委估两个无形资产组中的各个单项专利及申请权处于不同的阶段，详见下表：

专利名称	专利号或申请号	状态	备注
一种多层直线型搅拌叶（实用新型）	ZL2012-2-0282275.5	已获国家授权	PVB 树



一种带破碎和过滤功能的搅拌机（实用新型）	ZL2012-2-0282265.1	已获国家授权	脂生 产技 术无 形资 产组
一种高透明度聚乙烯醇缩丁醛树脂的制备方法（发明）	201210325636.4	已进入实质审查阶段	
一种高粘度聚乙烯醇缩丁醛树脂的制备方法（发明）	ZL201210249847.4	已获国家授权	
一种以聚乙烯醇酯为原料制备聚乙烯醇缩丁醛树脂的方法（发明）	ZL201210250144.3	已获国家授权	
一种高醛化度聚乙烯醇缩丁醛树脂及其制备方法（发明）	ZL201210161377.6	已获国家授权	
一种利用折光仪检测聚乙烯醇光学膜生产中聚乙烯醇浓度的方法（发明）	201310750481.3	已进入实质审查阶段	PVA光 学膜
一种高浓度 PVA 溶液的制备方法（发明）	ZL201210325469.3	已获国家授权	
一种用于偏光片生产的聚乙烯醇薄膜的制备方法及其应用（发明）	201310736233.3	已进入实质审查阶段	生产
一种制备高粘度聚乙烯醇树脂溶液的装置（实用新型）	ZL201320877234.5	已获国家授权	技术
一种高醇解度聚乙烯醇的制备方法（发明）	ZL201210194498.0	已获国家授权	无 形 资 产 组

截止本项目评估基准日，上述专利技术的专利权证证载所有权人（或专利权申请人）为皖维集团。皖维集团已于本项目评估报告出具日前将上述专利技术的专利权证证载所有权人（或专利权申请人）变更为皖维膜材公司并获中华人民共和国国家知识产权局批准。

以上资产均处于正常使用或受控状态。

纳入评估范围的资产负债与委托评估的资产负债范围一致。

本项目评估报告中基准日各项资产及负债账面值为华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果；本项目评估报告中基准日的土地使用权评估价值为安徽中安房地产评估咨询有限公司的评估结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估基准日为 2014 年 2 月 28 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。



六、评估依据

1. 行为依据

(1)《安徽皖维新材料股份有限公司六届二次董事会决议》、《安徽皖维集团有限责任公司董事会决议》和《省国资委关于皖维集团向控股上市公司注入资产有关事项的预批复》（皖国资产权函<2014>580 号）。

(2)本项目《资产评估业务约定书》（皖中联合国信评报字<2014>第 125 号）。

(3)其他有关行为依据。

2. 法律法规依据

(1)《中华人民共和国证券法》。

(2)1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》。

(3)2001 年 12 月 31 日财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》。

(4)2004 年 12 月 31 日安徽省国有资产监督管理委员会《关于印发〈安徽省企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》（皖国资产权<2004>147 号）。

(5)2005 年 8 月 25 日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》。

(6)国务院国有资产监督管理委员会《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）。

(7)《中华人民共和国城市房地产管理法》。

(8)《中华人民共和国土地管理法》。

(9)《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》。

(10)财政部、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》（财税<2008>170号）。

(11)《中华人民共和国公司法》。

(12)《中华人民共和国专利法》。

(13)其他有关法律法规依据。

3. 评估准则依据

(1)中国注册会计师协会《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（会协<2003>18 号）。



(2) 财政部《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》(财企<2004>20 号)。

(3) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》(中评协<2007>189 号)。

(4) 中国资产评估协会《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》(中评协<2008>218 号)。

(5) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估准则—企业价值〉的通知》(中评协<2011>227 号)。

(6) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估准则—利用专家工作〉的通知》(中评协<2012>244 号)。

(7) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估职业道德准则—独立性〉的通知》(中评协<2012>248 号)。

(8) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)。

(9) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

4. 资产权属依据

(1) 皖维膜材公司公司章程及章程修正案、验资报告。

(2) 土地使用权证。

(3) 专利权证书。

(4) 安徽省国有资产监督管理委员会《省国资委关于同意皖维集团划转部分资产至皖维膜材料有限责任公司的批复》(皖国资评价函<2014>103 号)。

(5) 重要资产购置合同、发票及其他原始凭证。

(6) 其他有关产权依据。

5. 取价依据及其他

(1) 2000 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省估价表合肥地区综合价目表》。

(2) 2001 年《全国统一建筑工程预算定额—安徽省估价表》。

(3) 1999 年《安徽省装饰工程综合估价表合肥地区价目表》。

(4) 2014 年 2 月《合肥地区建设工程材料价格信息》。

(5) 安徽省住房城乡建设厅关于调整建设工程定额人工费的通知(建标<2013>155 号)。



- (6) 中国建设部颁发的《房屋完损等级评估标准》。
- (7) 中国机械工业电子出版社《中国机电产品报价手册》。
- (8) 中国财政出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》。
- (9) 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率水平及价格信息等资料。
- (10) Wind 资讯分析系统。
- (11) 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2014]2071号《审计报告》。
- (12) 被评估单位提供的《资产负债评估明细表》。
- (13) 被评估单位提供的会计报表、账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料。
- (14) 被评估单位提供的企业未来盈利预测及风险分析等相关资料。
- (15) 委评资产现场盘点、勘察资料。
- (16) 委评资产负债询证结论。
- (17) 本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料。
- (18) 被评估单位提供的工程合同等技术资料。
- (19) 委托方及被评估单位提供的其他与资产评估有关的资料。
- (20) 本机构评估人员认为科学、必要的其他评估依据。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价格，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本项目评估对象为皖维集团拥有的 12 宗土地使用权和皖维膜材公司全部股东权益。

1. 皖维集团拥有的 12 宗土地使用权



采用成本逼近法和市场比较法进行评估。

2. 皖维膜材公司全部股东权益

由于市场近期无行业和资产结构及规模等均相同或相似的可比交易案例、或交易案例无法量化的价格差异因素较多，本项目评估对象不适宜采用市场法进行评估；根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，确定皖维膜材公司全部股东权益采用资产基础法和收益法进行评估。

(二) 评估方法简述

1. 皖维集团拥有的 12 宗土地使用权

采用成本逼近法和市场比较法进行评估，在对区域内市场经过充分调研的基础上，对两种方法做出的结果按一般简单算术平均法确定其评估价值。

(1) 评估方法

① 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益确定土地价格的一种估价方法。其基本计算公式为：

宗地价格 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正 × (1 + 区位修正系数)。

② 市场比较法

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖、租赁案例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、交易期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在评估期日时地价的方法。市场比较法的基本公式如下：

$$P_d = P_b \times A \times B \times D \times E$$

式中： P_d —估价对象价格； P_b —比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}} = \frac{\text{正常情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较案例宗地交易日期地价指数}}$$



$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}} = \frac{\prod_{i=1}^n \text{待估宗地区域因素条件指数 } D_i}{\prod_{j=1}^n \text{比较案例宗地区域因素条件指数 } D_j}$$
$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}} = \frac{\prod_{i=1}^m \text{待估宗地个别因素条件指数 } E_i}{\prod_{j=1}^m \text{比较案例宗地个别因素条件指数 } E_j}$$

式中：n—区域因素中所包含的因子数；m—个别因素中所包含的因子数。

(2) 引用专业报告情况说明

皖维集团 12 宗土地使用权由委托方另行委托安徽中安房地产评估咨询有限公司进行评估，本项目评估报告对上述土地使用权评估结果进行汇总。资产评估报告书使用者欲了解土地使用权评估结果及相关前提等有关事项，需查阅安徽中安房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》[皖中安合<2014>（估）字第 3401004129 号]

2. 皖维膜材公司全部股东权益

(1) 资产基础法

资产基础法是指在合理评估范围内对各项资产价值和负债评估的基础上确定评估对象价值的评估思路。根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，采用成本法、收益法或市场比较法对被评估单位各单项资产负债进行评估，加和后确定被评估单位全部股东权益评估值。

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

收益法的基本思路是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场比较法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本项目各类资产负债中：



①流动资产

A. 货币资金

系银行存款，通过查阅银行对账单、调节表及发放询证函，以核实后的数额确定银行存款的评估值。

B. 应收账款

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。

C. 存货

存货包括原材料和产成品。

原材料主要是为生产 PVB 树脂所需要的各种材料（如：正丁醛、PVA、盐酸等），分别存放在原材料仓库中，均正常周转。原材料存放时间短、流动性强，账面成本能够反映评估基准日的市场价格水平，在清查核实的基础上，以核实后的账面价值作为评估值。

产成品系 PVB 树脂，均存放在成品库中，历史售价与评估基准日的市场价格基本无变化，按照核实后的账面价值确定评估值。

②固定资产

系机器设备，采用成本法进行评估。

A. 重置全价的确定

a. 机器设备

设备重置价值=含税购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本-可抵扣增值税额。

I. 根据设备规格型号、生产厂家等参数资料，查找权威部门出版的近期报价资料，主要采用向生产或供应厂家询价等方法确定其购置价。

II. 运杂费考虑设备重量、体积、价值及运输路程等因素，参考《资产评估常用参数手册》，按购置价的 1~15%计（自制设备不考虑运杂费）；购价内已包含运杂费的，不另计取。

III. 安装调试费参考《资产评估常用参数手册》以及行业相关机电设备安装定额和概算指标，根据装置及设备安装技术要求复杂程度、实际安装、调试工作量的大小，并考虑设备安装、调试、设计因素等取值。购置价中如包括了供货厂家负担的安装调试费用，则不计安装调试费。



IV. 由于本次评估是对整体项目评估，建设周期相对较长，因此生产单位生产性设备重置全价中应包括前期费用及其他费用。

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费，包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费等。

V. 由于本次评估是对整体工程评估，工程建设工期较长，因此单台设备重置全价中应包含资金成本。公式为：

资金成本=设备重置费用×投资强度系数×合理工期(年)×贷款年利率

设备重置费用包括设备购置费、运杂费、安装调试费和前期及其他费用。

投资强度系数是指从设备投资开始到建成投产全过程中各期资金占用额与投产时资金占用额之比的加权系数。本次评估按照均匀投入考虑，投资强度系数取为 0.5。

合理工期根据对国内同等规模的工程分析和项目实际建造情况综合确定。

贷款利率根据评估基准日中国人民银行发布的贷款利率选取，采用评估基准日同期贷款利率计算。

B. 成新率的确定

依据专业人员现场勘察资料，以设备的耐用年限和已使用年限为基础，综合分析设备的现时技术状态、正常负荷率、原始制造质量、维修保养状况、大修技改情况、工作环境和设备的外观、完整性及功能性、经济性贬值等因素，根据以下原则确定：

a. 对于价值较大的机器设备，分别确定理论成新率(年限成新率)和现场勘察成新率，综合确定其成新率。

计算公式：

成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%。

其中：

年限成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%。

设备的寿命年限依据现场勘察情况及同类设备的经济耐用年限综合确定。

现场勘察成新率采用观察分析法，即：评估人员根据现场勘察测资料，结合设备的使用时间、实际技术状况、负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测机器设备的成新率。

b. 对于价值较小的机器设备及电子设备主要采用年限法确定成新率。

计算公式：



成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%。

C. 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率。

③在建工程—土建工程

土建工程系年产 5000 吨膜用 PVB 树脂生产线和年产 500 万平方米 PVA 光学膜生产线相关的房屋建筑工程部分。

评估人员通过查看在建工程明细账，分析各项支出的合理性，比较各项费用的增减变化；通过对土建工程进度进行现场勘察和查阅必要的工程进度记录核实完工程度。截止本项目评估基准日，工程已基本完工，处于试生产阶段，采用成本法进行评估。

A. 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本。包括综合造价、前期费用、资金成本等。

重置全价=综合造价+前期费用+资金成本

a. 综合造价

综合造价包含土建工程费、装饰装修工程费及公用设施安装费用等。

综合造价以待估建筑物的工程量为基础，按评估基准日主要材料市场价格、人工和其他费率标准将其调整为按基准日标准计算的综合造价。

b. 前期费用

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费，包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费等。

c. 资金成本

假设建设工期期间资金均匀投入，则按以下公式计算：

资金成本=(综合造价+前期费用)×年贷款利率×合理工期(年)

合理工期根据对国内同等规模的工程分析和项目实际建造情况综合确定。

贷款利率为本项目评估基准日正在执行的中国人民银行发布的与建设工期相同的同期间年贷款利率。

B. 成新率的确定

截止本项目评估基准日，年产 5000 吨膜用 PVB 树脂生产线和年产 500 万平方米 PVA 光学膜生产线处于试生产阶段，尚未正式投入运行，故成新率取 100%。



C. 评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

④ 在建工程—设备安装工程

设备安装工程系年产 5000 吨膜用 PVB 树脂生产线和年产 500 万平方米 PVA 光学膜生产线相关的设备安装工程部分。

评估人员通过查看在建工程明细账，分析各项支出的合理性，比较各项费用的增减变化；通过对设备安装工程进度进行现场勘察和查阅必要的工程进度记录核实完工程度。截止本项目评估基准日，工程已基本完工，处于试生产阶段，采用成本法进行评估。

A. 重置全价的确定

a. 国产机器设备

设备重置价值 = 含税购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费 + 资金成本 - 可抵扣增值税额。

I. 根据设备规格型号、生产厂家等参数资料，查找权威部门出版的近期报价资料、设备主要采用向生产或供应厂家询价等方法确定其购置价。

II. 运杂费考虑设备重量、体积、价值及运输路程等因素，参考《资产评估常用参数手册》，按购置价的 1~15% 计（自制设备不考虑运杂费）；购价内已包含运杂费的，不另计取。

III. 安装调试费参考《资产评估常用参数手册》以及行业相关机电设备安装定额和概算指标，根据装置及设备安装技术要求复杂程度、实际安装、调试工作量的大小，并考虑设备安装、调试、设计因素等取值。购置价中如包括了供货厂家负担的安装调试费用，则不计安装调试费。

IV. 由于本次评估是对整体项目评估，建设周期相对较长，因此生产单位生产性设备重置全价中应包括前期费用及其他费用。

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费，包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费等。

V. 由于本次评估是对整体工程评估，工程建设工期较长，因此单台设备重置全价中应包含资金成本。公式为：

资金成本 = 设备重置费用 × 投资强度系数 × 合理工期(年) × 贷款年利率。



设备重置费用包括设备购置费、运杂费、安装调试费和前期及其他费用。

投资强度系数是指从设备投资开始到建成投产全过程中各期资金占用额与投产时资金占用额之比的加权系数。本次评估按照均匀投入考虑，投资强度系数取为 0.5。

合理工期据对国内同等规模的工程分析和项目实际建造情况综合确定。

贷款利率根据评估基准日中国人民银行发布的贷款利率选取，采用评估基准日同期贷款利率计算。

b. 进口机器设备

进口机器设备以现行 CIF 价为基础，加进口关税、银行及其他手续费、国内运杂费、安装调试费、大型设备一定期限内的资金成本等构成重置全价。

进口机器设备重置全价=CIF 价×基准日外汇汇率+关税+国内运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本

I. 评估人员通过市场调查，向代理商询价，确定 CIF 价。

II. 按评估基准日外汇中间价确定外汇汇率。

III. 国内运杂费、安装调试费、前期费用、资金成本的确定方法同国产设备。

B. 成新率的确定

截止评估基准日，年产 5000 吨膜用 PVB 树脂生产线和年产 500 万平方米 PVA 光学膜生产线现处于试生产阶段，尚未投入正式运行，故成新率取 100%。

C. 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率。

⑤无形资产—土地使用权

A. 评估方法

采用成本逼近法和市场比较法进行评估，在对区域内市场经过充分调研的基础上，对两种方法做出的结果按一般简单算术平均法确定其评估价值。

a. 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益确定土地价格的一种估价方法。

b. 市场比较法

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖、租赁案例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的



交易情况、交易期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在评估期日时地价的办法。

B. 引用专业报告情况说明

皖维膜材公司 1 宗土地使用权由委托方另行委托安徽中安房地产评估咨询有限公司进行评估，本项目评估报告对上述土地使用权评估结果进行汇总。资产评估报告书使用者欲了解土地使用权评估结果及相关前提等有关事项，需查阅安徽中安房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》[皖中安合<2014>(估)字第 3401004130 号]。

⑥无形资产—其他无形资产

A. 委估无形资产简介

列入本次评估范围的其他无形资产为 PVA 光学膜生产技术无形资产组和 PVB 树脂生产技术无形资产组的所有权，具体包括下表列示的专利及专利申请权。截止本项目评估报告出具日，委估两个无形资产组中的各个单项专利及申请权处于不同的阶段，详见下表：

专利名称	专利号或申请号	状态	备注
一种多层直线型搅拌叶（实用新型）	ZL2012-2-0282275.5	已获国家授权	PVB 树脂生产技术无形资产组
一种带破碎和过滤功能的搅拌釜（实用新型）	ZL2012-2-0282265.1	已获国家授权	
一种高透明度聚乙烯醇缩丁醛树脂的制备方法（发明）	201210325636.4	已进入实质审查阶段	
一种高粘度聚乙烯醇缩丁醛树脂的制备方法（发明）	ZL201210249847.4	已获国家授权	
一种以聚乙烯醇酯为原料制备聚乙烯醇缩丁醛树脂的方法（发明）	ZL201210250144.3	已获国家授权	
一种高醛化度聚乙烯醇缩丁醛树脂及其制备方法（发明）	ZL201210161377.6	已获国家授权	
一种利用折光仪检测聚乙烯醇光学膜生产中聚乙烯醇浓度的方法（发明）	201310750481.3	已进入实质审查阶段	PVA 光学膜生产技术无形资产组
一种高浓度 PVA 溶液的制备方法（发明）	ZL201210325469.3	已获国家授权	
一种用于偏光片生产的聚乙烯醇薄膜的制备方法及其应用（发明）	201310736233.3	已进入实质审查阶段	
一种制备高粘度聚乙烯醇树脂溶液的装置（实用新型）	ZL201320877234.5	已获国家授权	
一种高醇解度聚乙烯醇的制备方法（发明）	ZL201210194498.0	已获国家授权	

B. 其他无形资产评估方法

其他无形资产采用收益法评估。具体分为如下五个步骤：

a. 确定无形资产组的经济寿命期，预测在经济寿命期内无形资产组应用产品的销



售收入；

- b. 分析确定无形资产组提成率（贡献率）；
- c. 计算无形资产组对销售收入的贡献值；
- d. 采用适当折现率将无形资产组对销售收入的贡献值折成现值。折现率考虑了相应的风险因素和资金时间价值等因素；
- e. 将经济寿命期内无形资产组对销售收入的贡献值的现值相加，确定无形资产组的评估价值。

⑦递延所得税资产

系被评估单位按照“年产 1 万吨膜用 PVB 树脂技改项目”政府补贴专项资金账面价值的 25%计提所得税以及应收账款计提的坏账准备形成的递延所得税资产。评估人员查阅了《会审字[2014]2071》号审计报告。因“年产 1 万吨膜用 PVB 树脂技改项目”政府补贴专项资金未来无需支付，本次评估为零，由其形成的递延所得税资产评估为零；应收账款计提的坏账准备形成的递延所得税资产是根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额，在核实无误的基础上，按账面值确定评估值。

⑧负债

包括应付账款、预收账款、应交税费和其他非流动负债。

根据本次评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

其他非流动负债为“年产 1 万吨膜用 PVB 树脂技改项目”政府补贴专项资金，评估人员经账面审核属实，查阅了发改委下达的文件以及安徽省企业技术改造专项资金使用管理暂行办法等，并由皖维集团出具承诺书，确认此款项目后无需支付，故评估为零。

(2)收益法

收益法的基本思路是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条



件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

①基本评估思路

因皖维膜材公司评估基准日无付息债务，则本次评估按被评估单位提供的盈利预测，经分析判断后确定基本评估思路是：

A. 对纳入报表范围的业务，按照预测业务类型估算预期收益（权益现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

B. 对纳入报表范围，且评估师根据目前所掌握资料可以明确判断的溢余资产负债，单独测算其价值。

C. 由上述经营性资产的价值加溢余资产（扣除溢余负债）即为全部股东权益价值。

②评估模型

A. 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$B=P+C$$

B: 企业股东权益价值；

P: 评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i: 评估对象未来第i年的预期收益(权益现金流量)；

R_s: 折现率；

n: 评估对象的经营期；

C: 溢余资产与溢余负债的差额。

B. 收益指标

本次评估，使用权益现金流量作为收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} + \text{折旧、摊销} - \text{净营运资金变动额} - \text{资本性支出} + \text{营运资金借款和工程借款} - \text{偿还借款本金额}$ 。

C. 折现率

本次评估采用权益资本成本确定折现率，权益资本成本通过资本资产定价模型CAPM求取。



公式： $R_s = R_f + \beta \times ERP + R_u$

式中：

R_s —普通权益资本成本，股权回报率；

R_f —无风险报酬率；

β —风险系数；

ERP —市场风险超额收益率， $ERP = R_m - R_f$ ；

R_m —市场期望报酬率；

R_u —企业特定风险溢价。

(三) 确定评估报告使用结果的评估方法

本项目皖维膜材公司全部股东权益收益法是从未来收益角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为其全部股东权益的评估价值。收益法反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

本项目皖维膜材公司全部股东权益资产基础法是从重置资产的角度反映资产价值，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。

皖维膜材公司 2014 年 2 月 13 日成立，无完整年度的经营记录，新建的膜用 PVB 树脂生产线和 PVA 光学膜生产线于本项目评估基准日尚未正式投产，其未来盈利预测存在一定的不确定性。故资产基础法相对于收益法，更能稳健的反映评估对象的市场价值。

通过以上分析，本报告评估结论采用：皖维集团 12 宗土地使用权为成本逼近法和市场比较法的算术平均值、皖维膜材公司全部股东权益为资产基础法评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

1. 评估工作自 2014 年 2 月 20 日起至 2014 年 7 月 30 日止。

2. 主要步骤

(1) 与委托方约定资产评估业务基本事项，确定评估目的、价值类型、对象、范围及其他评估报告使用者，选定评估基准日。

(2) 接受委托，与委托方签订《资产评估业务约定书》。



(3) 进驻被评估单位了解情况，编制评估计划。

(4) 根据委评企业具体情况和专业化原则组织资产评估项目组，提出评估资料清单，指导填写合乎规范的《资产负债评估明细表》。

(5) 广泛搜集、验证资料，清查核实资产。流动资产评估人员进行账面审核，发放询证函，现场抽查、勘核实物资产；固定资产组在企业专业人员的配合下进行实物资产的清核勘察，作现状分析，掌握资产现时使用状态、历史情况并作现场勘察记录和工作底稿；土地使用权组进行账账核对、账实核对，逐项对土地的位置、面积、四至、实际用途、开发程度等进行现场勘察；无形资产组广泛搜集评估资料，调查了解权属状况、对应产品和市场状况，分析确定其经济寿命期、销售收入及其贡献率、折现率等参数作收益法评估；企业价值收益法组搜集相关资料，根据企业提供的历史经营状况、盈利预测及风险分析等资料作收益法评估。

(6) 评估人员根据评估目的、资产核查结果和可搜集的资料，进行市场调查，选定适用的评估方法予以评定估算，汇总数据；分析评估结论；撰写资产评估报告书及资产评估说明。

(7) 实施逐级审核。

(8) 与委托方交换意见后，出具资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 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，评估师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) 资产持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相



应确定评估方法、参数和依据。

2. 特殊假设

- (1) 国家现行的宏观经济、税率等政策不发生重大变化。
- (2) 被评估单位所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- (3) 被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
- (4) 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。
- (5) 被评估资产处在本评估基准日的外部经济环境条件下，且现有用途不变、持续经营。
- (6) 经济行为各方主体具备实施经济行为的能力条件，且本次经济行为对被评估资产的经济活动不会产生不利影响。
- (7) 被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- (8) 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。
- (9) 评估只基于基准日现行的经营策略、经营能力和经营状况，不考虑未来可能由于管理层变动而导致的变化。
- (10) 被评估单位提供的与资产评估有关的资料真实、准确、完整。
- (11) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响。

当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本资产评估报告书一般会失效。

十、评估结论

经评定估算，皖维高新拟发行股份购买资产事宜涉及的皖维集团拥有的 12 宗土地使用权和皖维膜材公司全部股东权益在 2014 年 2 月 28 日的评估结果合计为 39,043.00 万元。详见下表：

金额单位：万元

序号	评估对象	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	------	-----	------



1	皖维集团拥有的 12 宗土地使用权	1, 258. 22	11, 830. 31	10, 572. 09	840. 24
2	皖维膜材公司全部股东权益	21, 435. 45	27, 212. 69	5, 777. 24	26. 95
合计		22, 693. 67	39, 043. 00	16, 349. 33	72. 04

其中：

1. 皖维集团拥有的 12 宗土地使用权

皖维高新拟发行股份购买资产事宜涉及的皖维集团拥有的 12 宗土地使用权在 2014 年 2 月 28 日及相关前提下评估结果为 11, 830. 31 万元，账面价值为 1, 258. 22 万元，增值额为 10, 572. 09 万元，增值率为 840. 24%。

2. 皖维膜材公司全部股东权益

皖维高新拟发行股份购买资产事宜涉及的皖维集团拥有的皖维膜材公司全部股东权益在 2014 年 2 月 28 日及相关前提下资产基础法评估结果为 27, 212. 69 万元，账面价值为 21, 435. 45 万元，增值额为 5, 777. 24 万元，增值率为 26. 95%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
流动资产	1, 247. 35	1, 247. 35	0. 00	0. 00
货币资金	500. 00	500. 00	0. 00	0. 00
应收账款	261. 02	261. 02	0. 00	0. 00
存货	486. 33	486. 33	0. 00	0. 00
非流动资产	20, 644. 29	25, 086. 53	4, 442. 24	21. 52
固定资产	770. 68	754. 06	-16. 62	-2. 16
在建工程	19, 537. 00	21, 153. 20	1, 616. 20	8. 27
无形资产		3, 176. 41	3, 176. 41	
递延所得税资产	336. 61	2. 86	-333. 75	-99. 15
资产总额	21, 891. 64	26, 333. 88	4, 442. 24	20. 29
流动负债	-878. 81	-878. 81	0. 00	0. 00
应付账款	963. 94	963. 94	0. 00	0. 00
预收账款	20. 26	20. 26	0. 00	0. 00
应交税费	-1, 863. 01	-1, 863. 01	0. 00	0. 00
非流动负债	1, 335. 00	0. 00	-1, 335. 00	-100. 00



其他非流动负债	1,335.00	0.00	-1,335.00	-100.00
负债总额	456.19	-878.81	-1,335.00	-292.64
净资产	21,435.45	27,212.69	5,777.24	26.95

皖维集团拥有的 12 宗土地使用权和皖维膜材公司全部股东权益资产基础法评估结果详细情况见《安徽皖维新材料股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的安徽皖维集团有限责任公司拥有的 12 宗土地使用权和安徽皖维膜材料有限公司全部股东权益项目资产评估结果表》(另册)。

皖维高新拟发行股份购买资产事宜涉及的皖维集团拥有的皖维膜材公司全部股东权益在 2014 年 2 月 28 日及相关前提下收益法评估结果为 28,803.95 万元,账面价值为 21,435.45 万元,增值额为 7,368.50 万元,增值率为 34.38%。

皖维膜材公司全部股东权益收益法评估结果与资产基础法评估结果差异额为 1,591.26 万元,差异率为 5.85%。

本项目皖维膜材公司全部股东权益收益法是从未来收益角度出发,以被评估单位现实资产未来可以产生的收益,经过风险折现后的现值作为其全部股东权益的评估价值。收益法反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

本项目皖维膜材公司全部股东权益资产基础法是从重置资产的角度反映资产价值,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。

皖维膜材公司 2014 年 2 月 13 日成立,无完整年度的经营记录,新建的膜用 PVB 树脂生产线和 PVA 光学膜生产线尚未正式投产,其未来盈利预测存在一定的不确定性。故资产基础法相对于收益法,更能稳健的反映评估对象的市场价值。

通过以上分析,本报告皖维膜材公司全部股东权益评估结论采用资产基础法评估结果,即皖维膜材公司全部股东权益在 2014 年 2 月 28 日及相关前提下的评估结论为 27,212.69 万元。

3. 本报告皖维膜材公司全部股东权益评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响,本项目评估报告使用者应予以关注:



1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 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，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 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，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5. 列入本次评估范围内的皖维膜材公司的资产负债（除形成注册资本的货币资金 500 万元外）均由安徽省国有资产监督管理委员会《省国资委关于同意皖维集团划转部分资产至皖维膜材料有限责任公司的批复》（皖国资评价函<2014>103 号）批准，于 2014 年 2 月 28 日自皖维集团无偿划转所至。

6. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的皖维集团的 12 宗土地使用权和皖维膜材公司的 1 宗土地使用权均已抵押，设定的抵押权情况见下表：

序号	土地使用权证号	权利人	土地坐落	面积 (m ²)	权属类型	有效期截止日	备注
1	巢国用(2008)字第00343号	皖维集团	本厂铁路西生产区	300,470.00	出让	2047.01.26	已抵押
2	巢国用(2008)字第00344号	皖维集团	市灯塔村北侧	176.63	出让	2047.01.26	已抵押
3	巢国用(2008)字第00347号	皖维集团	市湖光行政村	2,405.10	出让	2047.01.26	已抵押
4	巢国用(2008)字第00348号	皖维集团	市灯塔村北侧	12,222.00	出让	2047.01.26	已抵押
5	巢国用(2008)字第00349号	皖维集团	市灯塔田埠村	27,880.00	出让	2047.01.26	已抵押



6	巢国用(2008)字第00350号	皖维集团	市湖光行政村	1,094.50	出让	2047.01.26	已抵押
7	巢国用(2008)字第00351号	皖维集团	市灯塔村东南侧	23,400.00	出让	2047.01.26	已抵押
8	巢国用(2008)字第00352号	皖维集团	市灯塔行政村	16,000.00	出让	2047.01.26	已抵押
9	巢国用(2008)字第00353号	皖维集团	本厂东生产区	137,140.00	出让	2047.01.26	已抵押
10	巢国用(2008)字第00354号	皖维集团	市北郊	16,610.12	出让	2049.10.15	已抵押
11	巢国用(2008)字第00356号	皖维集团	市北郊	6,190.00	出让	2049.10.15	已抵押
12	巢国用(2008)字第00359号	皖维集团	市北郊	5,686.11	出让	2049.10.15	已抵押
13	巢国用(2008)字第00363号	皖维集团	灯塔村	72,320.84	划拨		产权尚未办理变更,已抵押

2010年2月20日,皖维集团因签署《最高额抵押合同》(合同编号:固2010-009)所需将上述土地使用权抵押给中国建设银行,截止本项目评估报告出具日,该抵押已解除。

7. 截止本项目评估基准日,列入本次评估范围内的皖维膜材公司的巢国用(2008)字第00363号土地使用权为划拨用地,证载权利人为皖维集团。

截止本项目评估报告出具日,皖维集团已与巢湖市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:340181出让<补>2014第18号),并缴纳了土地使用权出让金及相关税费,该宗地工业出让性质的土地使用权证正在办理中,皖维集团承诺负责将土地使用权证办至皖维膜材公司名下并承担相关税费。本项目对该巢国用(2008)字第00363号土地使用权,按50年(自本项目评估基准日后50年)工业出让性质进行评估。

8. 皖维集团12宗土地使用权和皖维膜材公司1宗土地使用权由委托方另行委托安徽中安房地产评估咨询有限公司进行评估,本项目评估报告对上述土地使用权评估结果进行汇总。资产评估报告书使用者欲了解土地使用权评估结果及相关前提等有关事项,需查阅安徽中安房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》[皖中安合<2014>(估)字第3401004129号、皖中安合<2014>(估)字第3401004130号]。

9. 截止本项目评估基准日,列入本次评估范围内的皖维膜材公司专利技术的专利权证证载所有权人(或专利权申请人)为皖维集团。皖维集团已于本项目评估报告出具日前将上述专利技术的专利权证证载所有权人(或专利权申请人)变更为皖维膜材公司并获中华人民共和国国家知识产权局批准。



10. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的皖维膜材公司的房屋建筑物尚未办理竣工决算，房屋产权证尚未办理。

11. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的皖维膜材公司 PVA 光学膜生产线以及膜用 PVB 树脂生产线处于试生产阶段，尚未办理竣工决算，其工程相关欠款已作为负债列入本次评估范围。皖维集团承诺负责承担除本项目评估基准日账面已作为负债列示的工程欠款外的，未来可能仍需支付的上述工程其他全部款项。

12. 列入本次评估范围内的皖维膜材公司的其他非流动负债 1335.00 万元属于“年产 1 万吨膜用 PVB 树脂技改项目”政府补贴专项资金，根据《国家发改委、工业和信息化部关于下达产业振兴和技术改造项目（中央评估）2012 年中央预算内投资计划的通知》（发改投资<2012>1938 号文件）、《合肥市发改委、经济和信息化委员会（发改产业<2012>542 号）》等文件规定，该项目符合 2012 年产业振兴和技术改造专项重点方向专题五一石化（医药）有效能力建设之高端化工产品下列的功能性膜材料产业政策审批条目，皖维集团承诺：上述其他非流动负债未来将无需支付并且承担或有付款的责任。本项目将该其他非流动负债及其相应的递延所得税资产评估为零。

13. 据财政部、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》（财税<2008>170 号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的有关规定，本次评估的机器设备的重置价值不包含增值税进项税额。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。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评估价格的影响，同时，本报告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。

本评估报告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。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。



3. 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

4. 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2014 年 2 月 28 日至 2015 年 2 月 27 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告报告日

本项目资产评估报告提出日期为 2014 年 7 月 30 日。



(此页无正文)

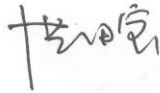
法定代表人：叶煜林



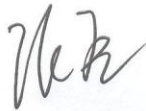
注册评估师：周 民



注册评估师：洪田宝



注册评估师：张 亚



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

二〇一四年七月三十日



地址：合肥市高新区天达路 71 号华亿科学园 A2 座 8 层
电话(传真)：(0551)65427638 邮政编码：230088
电子邮箱：gx@guoxincpv.cn



备查文件目录

1. 有关经济行为文件复印件
2. 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2014]2071 号《审计报告》复印件
3. 委托方、被评估单位营业执照复印件
4. 产权证明文件及资产照片复印件
5. 委托方、被评估单位承诺函
6. 注册资产评估师承诺函
7. 评估机构资产评估资格证书复印件
8. 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件
9. 评估机构营业执照复印件
10. 参加本项目评估人员名单
11. 签字注册评估师资产评估资格证书复印件

