

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**天津久日新材料股份有限公司拟收购徐州大晶新
材料科技集团有限公司 100%股权项目
资 产 评 估 报 告**

中联评报字[2020]第 1771 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年八月十九日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告日	31
备查文件目录	33

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围内的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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勘查；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，且已提请委托人及相关当事方完善产

天津久日新材料股份有限公司拟收购徐州大晶新材料科技集团有限公司 100%股权项目·资产评估报告

权以满足出具评估报告的要求。

六、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。

七、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。

天津久日新材料股份有限公司拟收购徐州大晶新材料

科技集团有限公司 100%股权项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 1771 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受天津久日新材料股份有限公司的委托，就天津久日新材料股份有限公司拟收购徐州大晶新材料科技集团有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的徐州大晶新材料科技集团有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估。

评估对象为徐州大晶新材料科技集团有限公司股东全部权益，评估范围是徐州大晶新材料科技集团有限公司经审计后的资产及负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2020 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对徐州大晶新材料科技集团有限公司纳入评估范围的资产及负债进行了评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出徐州大晶新材料科技集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的评估结论如下：

徐州大晶新材料科技集团有限公司纳入评估范围的资产及负债在

评估基准日 2020 年 7 月 31 日的账面值为 294.59 万元，评估值为 30.00 万元，减值 264.59 万元，减值率 89.82%。

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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日使用有效。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

天津久日新材料股份有限公司拟收购徐州大晶新材料 科技集团有限公司 100%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2020]第 1771 号

天津久日新材料股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津久日新材料股份有限公司拟收购徐州大晶新材料科技集团有限公司 100%股权之经济行为，涉及的徐州大晶新材料科技集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为天津久日新材料股份有限公司，被评估单位为徐州大晶新材料科技集团有限公司。委托人是被评估单位的拟收购方。

（一）委托人概况

公司名称：天津久日新材料股份有限公司

公司地址：天津市北辰区双辰中路 22 号

法定代表人：赵国锋

注册资本：11122.68 万元人民币

经济性质：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91120000700593433D

经营范围：异丙基硫杂蒽酮、光敏剂制造、销售（限分支机构生产经营）；异丙基噻吨酮、1-羟基环己基苯基甲酮、2-羟基-甲基苯基丙烷-1-酮、2, 4-二乙基硫杂蒽酮、对二甲氨基苯甲酸异辛酯、4-二甲氨基苯甲酸乙酯、邻苯甲酰基苯甲酸甲酯、4-苯基二苯甲酮、苯甲酰甲酸甲酯、2, 4, 6-三甲基苯甲酰基苯基膦酸乙酯、N-氟代双苯磺酰胺销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；化工、电子与信息技术开发、咨询、服务、转让（中介除外）；新材料制造（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

（二）被评估单位概况

1、公司简介

公司名称：徐州大晶新材料科技集团有限公司

公司地址：邳州经济开发区沂蒙山东侧

法定代表人：张耀辉

注册资本：2105.2632 万元人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：9132038232378150XE

1、公司简介

徐州大晶新材料科技集团有限公司成立于 2014 年 11 月 26 日，成立时注册名称为徐州大晶新材料科技有限公司，取得了邳州市行政审批局核发的 9132038232378150XE 核发的统一社会信用代码，注册资金人民币 2000.00 万元，全部由上海康曜投资管理有限公司以货币资金出资。成立时，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例	实际出资额（万元）
----	------	---------	------	-----------

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例	实际出资额 (万元)
1	上海康曜投资管理有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00
	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00

根据 2015 年 11 月 20 日股东会决议，徐州大晶新材料科技有限公司变更公司名称为徐州大晶新材料科技集团有限公司。

根据 2016 年 7 月 21 日股东会决议，公司股东决定变更注册资本，徐州大晶新材料科技集团有限公司注册资本由 2,000.00 万元增加至 2,105.26 万元，增资部分全部由原股东上海康曜投资管理有限公司认缴。增资后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例	实际出资额 (万元)
1	上海康曜投资管理有限公司	2,105.26	100.00%	2,000.00
	合计	2,105.26	100.00%	2,000.00

根据 2016 年 7 月 21 日股东会决议，公司原股东上海康曜投资管理有限公司决定将持有的徐州大晶新材料科技集团有限公司 5.00% 股权转让给新股东徐州博灏创业投资管理有限公司。股权变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例	实际出资额 (万元)
1	上海康曜投资管理有限公司	2,000.00	95.00%	2,000.00
2	徐州博灏创业投资管理有限公司	105.26	5.00%	105.26
	合计	2,105.26	100.00%	2,105.26

截至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，徐州大晶新材料科技集团有限公司实收资本 2,105.26 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例	实际出资额 (万元)
1	上海康曜投资管理有限公司	2,000.00	95.00%	2,000.00
2	徐州博灏创业投资管理有限公司	105.26	5.00%	105.26
	合计	2,105.26	100.00%	2,105.26

2、经营范围

信息化学品（光刻胶、试剂、原料）、涂料、化学生物医药技术研发、推广、生产、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止出口的商品和技术除外）；房屋租赁服务；物业服务；

化工设备购销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，公司资产总额为 6,007.65 万元，负债总额 5,713.06 万元，净资产额为 294.59 万元，2020 年 1-7 月份净利润 295.01 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 7 月 31 号
总资产	9,975.33	6,042.63	6,007.65
负债	8,409.31	5,788.63	5,713.06
净资产	1,566.02	254.00	294.59
	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-7 月
主营业务收入	224.91	283.21	
利润总额	-215.79	-263.41	297.22
净利润	-215.79	-263.39	295.01
	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-867.58	5.34	-29.80
投资活动产生的现金流量净额	-210.30	-125.19	-0.48
筹资活动产生的现金流量净额	1,214.09	-	-
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	153.01	32.96	2.68

4、长期股权投资单位

公司名称：大晶信息化学品（徐州）有限公司

公司地址：邳州经济开发区沂蒙山路东侧(荣辉电力北侧)

法定代表人：张耀辉

注册资本：4000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91320382339184152N

1、公司简介

大晶信息化学品（徐州）有限公司成立于 2015 年 5 月 26 日，邳州市行政审批局批准并核发注册号为 91320382339184152N 企业法人营业执照。注册资金人民币 1,000.00 万元，以货币资金出资。成立时，股东徐州大晶新材料科技集团有限公司（成立时原名徐州大晶新材料科技有限公司）以货币形式出资 1,000.00 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%	实际出资额（万元）
1	徐州大晶新材料科技集团有限公司	1,000.00	100.00%	1,000.00
	合计	1,000.00	100.00%	1,000.00

根据 2016 年 10 月 24 日股东会决议公司股东决定将公司注册资本由人民币 1,000.00 万元增加到人民币 4,000.00 万元，新增部分全部由原股东徐州大晶新材料科技集团有限公司以货币出资。增资后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%	实际出资额（万元）
1	徐州大晶新材料科技集团有限公司	4,000.00	100.00%	4,000.00
	合计	4,000.00	100.00%	4,000.00

根据 2017 年 5 月 4 日股东会决议，原股东决定对大晶信息化学品（徐州）有限公司进行股权变更。原股东徐州大晶新材料科技集团有限公司将 15.00% 的股权（共计 600.00 万元）转让给新股东徐州康曜企业管理有限公司。股权变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	徐州大晶新材料科技集团有限公司	3,400.00	85.00%
2	徐州康曜企业管理有限公司	600.00	15.00%
	合计	4,000.00	100.00%

截至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，大晶信息化学品（徐州）有限公司实收资本 4,000.00 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例	实际出资额（万元）
1	徐州大晶新材料科技集团有限公司	3,400.00	85.00%	3,400.00
2	徐州康曜企业管理有限公司	600.00	15.00%	600.00
	合计	4,000.00	100.00%	4,000.00

2、经营范围

信息化学品（感光材料、试剂、原料）、涂料、化学生物医药原料的生产及销售，科研开发；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国

家限定经营或禁止出口的商品和技术除外)；房屋租赁服务，物业管理服务。（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）

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，公司资产总额 2,741.57 万元，负债总额 528.36 万元，净资产额为 2,213.21 万元，2020 年 1-7 月份净利润-51.10 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 7 月 31 号
总资产	4,443.39	2,798.48	2,741.57
负债	1,441.00	328.27	528.36
净资产	3,002.39	2,470.21	2,213.21
	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-7 月
主营业务收入	2.67		
利润总额	-386.33	-195.71	-51.05
净利润	-386.33	-195.71	-51.10
	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-867.58	-275.45	-0.24
投资活动产生的现金流量净额	-210.30		-0.30
筹资活动产生的现金流量净额	1,214.09	52.50	
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	153.01	2.28	0.39

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为天津久日新材料股份有限公司，被评估单位为徐州大晶新材料科技集团有限公司，委托人为被评估单位的拟收购方。

(四) 委托人、资产评估委托合同的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及相关的监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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

根据天津久日新材料股份有限公司总裁办公会纪要，天津久日新材料股份有限公司拟收购徐州大晶新材料科技集团有限公司 100%股权，需对所涉及的徐州大晶新材料科技集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映徐州大晶新材料科技集团有限公司股东全部权益于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

评估对象为徐州大晶新材料科技集团有限公司股东全部权益，评估范围是徐州大晶新材料科技集团有限公司经审计后的资产及负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债，账面资产总额 6,007.65 万元，负债总额 5,713.06 万元，净资产额为 294.59 万元。具体包括流动资产 81.36 万元；非流动资产 5,926.29 万元；流动负债 1,713.06 万元；非流动负债 4,000.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2020 年 7 月 31 日的徐州大晶新材料科技集团有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的，本次评估范围不包含帐外无形资产。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、固定资产及在建工程。

货币资金主要为库存现金和银行存款；预付账款主要为预付中国石化销售有限公司邳州分公司的油卡充值款；其他应收款主要为员工代付代缴的社保公积金；长期股权投资为对全资子公司大晶信息化学品（徐州）有限公司的股权投资；固定资产为车辆和电子设备，其中车辆为办公用商务车，电子设备主要有电脑以及员工桌椅、沙发等办公家具；在建工程共 5 项，主要为综合楼、车间一、车间二、车间三以及仓库，分布在徐州市邳州市城北工业区徐州大晶新材料科技集团有限公司厂区内。根据企业提供的工程资料及向企业相关人员调查了解，企业在建工程于 2018 年 7 月 20 日取得建筑工程施工许可证，编号为：320382201807200101，于 2019 年上半年主体完工，后因资金问题导致工程停工，目前主体建设已完工，地坪工程、安装工程、装饰工程尚未进行。建筑面积共 9,908.18 平方米。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2020 年 7 月 31 日，徐州大晶新材料科技集团有限公司申报的账面记录的无形资产为土地使用权 1 宗，面积总计 20,829.96 平方米，为大晶新材料厂区用地，不动产权证为苏（2017）邳州市不动产权第 0001551 号，证载权利人为徐州大晶新材料科技集团有限公司。

截至基准日 2020 年 7 月 31 日，徐州大晶新材料科技集团有限公司未申报帐外无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2020 年 7 月 31 日，徐州大晶新材料科技集团有限公司除上述账外无形资产外，未申报其他表外资产。

（四）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（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2020 年 7 月 31 日的徐州大晶新材料科技

集团有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 7 月 31 日。

委托人为此次增资行为拟定了时间表，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2020 年 7 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、 根据天津久日新材料股份有限公司总经理办公会议纪要，拟收购徐州大晶新材料科技集团有限公司 100%股权。

（二）法律法规依据

1、 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2、 《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，

自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

3、 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订,自 2020 年 3 月 1 日起施行);

4、 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过,自 2008 年 1 月 1 日起施行);

5、 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过,自 2008 年 1 月 1 日起施行);

6、 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

7、 《上市公司收购管理办法》(证监会令第 108 号、2014 年 7 月 7 日修订);

8、 《中华人民共和国土地管理法》(2020 年 1 月 1 日);

9、 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年修订);

10、 《中华人民共和国城乡规划法》(2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议);

11、 其他相关法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1、 《资产评估基本准则》(财资(2017)43 号);

2、 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3、 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

4、 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

5、 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

6、 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

7、 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38 号);

- 8、 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9、 《资产评估执业准则—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、 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13、 《资产评估执业准则——资产评估方法》 中评协〔2019〕35号。

（四）资产权属依据

- 1、 重要资产购置合同或凭证；
- 2、 《车辆行驶证》；
- 3、 《不动产权证》；
- 4、 其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、 《2020 机电产品价格信息系统》（机械工业信息研究院）；
- 3、 《关于建筑业实施营改增后浙江省建设工程计价规则调整的通知》（建发[2016]144号）；
- 4、 《江苏省建筑与装饰工程费用定额》（2014版）；
- 5、 《徐州市建筑材料信息价格》（2020年7月）；
- 6、 《2018 年度邳州市城区工业用地地价区段基准地价表》；
- 7、 《邳州市城区基准地价技术报告》；
- 8、 其他参考资料。

（六）其它参考依据

- 1、 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2020]0012445 号审计报告及徐州大晶新材料科技集团有限公司 2018年、2019 年会计报表及审计报告;
- 2、 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
- 3、 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号);
- 4、 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 5、 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 6、 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 7、 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 8、 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);
- 9、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153 号);
- 10、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);
- 11、 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);
- 12、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

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值,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。

本次评估目的是收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

由于目前企业厂房建设尚未完工，历史年度主营业务尚未开展，并且由于目前企业资金短缺，未来年度其收益与风险无法合理地估计，因此本次评估未选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度较大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值；

对银行存款已取得所有银行存款账户的对账单，并对银行账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。人民币存款银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在

调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%，对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 3 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务等情况，以核实后的账面值作为评估值。

（4）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的进项税。对于待抵扣的进项税，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，按核实后的账面值确定为评估值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。由于目

前企业厂房建设尚未完工，历史年度主营业务尚未开展，并且由于目前企业资金短缺，未来年度其收益与风险无法合理地估计，因此本次评估未选择收益法进行评估；因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度较大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

对被投资公司大晶信息化学品（徐州）有限公司进行了展开评估。长期股权投资评估值以评估基准日被投资企业净资产评估值乘以投资比例确定评估值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

（2）固定资产

1) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等)，综合确定：

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装工程费（不含税）+ 其他费用（不含税）+ 资金成本

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备，计算过程中扣除可抵扣增值税。

A 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

B电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件规定，符合增值税抵扣条件的电子设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费（不含税）

②成新率的确定

A电子设备成新率：

采用直接年限法确定其成新率。其公式如下：

成新率 = (1 - 尚可使用年限 / 经济使用年限) × 100%

B车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不

进行调整。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为徐州大晶新材料科技集团有限公司所持有的在建工程-土建，该项目于2018年7月开始建设，2019年上半年主体建筑完工，后因资金问题，项目停工。截至评估基准日该项目已将主体工程封顶，地坪工程、安装工程以及装饰工程尚未进行，本次对在建工程采用重置成本法对在建工程进行评估。

(1) 重置成本法

对建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物，工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

①重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，经实地考察了解，待估在建工程仅主体完工，故本次评估仅考虑土建工程。评估现场工作期间，评估人员根据类似工程的决算资料进行类比调整测算，并套用《江苏省建筑与装饰工程费用定额》（2014版）、《徐州市建筑材料信息价格》（2020年7月）计算土建工程造价。

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

本次评估中前期及其他费用按企业实际发生金额确认。

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行发布的一年期贷款市场报价利率 IPR=3.85%，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价(含税价)+前期及其它费用(含税价))
×合理工期×贷款利息×50%

②评估值的确定

评估值=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

(4) 无形资产

1) 土地使用权

本次委估土地使用权共 1 宗，面积总计 26,346.77 平方米。根据《城镇土地估价规程》（以下简称“《规程》”），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

此次评估我们根据用地性质对待估宗地方法选择如下：

本次工业用地选择基准地价法和市场比较法进行评估，主要从以下几个方面考虑：

(1) 经估价师调查，当地与估价对象位于同一供需圈的可供参考的工业用地成交案例较多，故本次适宜选用市场比较法进行评估。

(2) 邳州市基准地价评估基准日为 2019 年 1 月 1 日，与本次估价期日相差 1.5 年，经向当地国土部门调查咨询该基准地价目前正在使用，

故本次评估选用基准地价系数修正法。

(3) 由于成本逼近法是以土地开发所耗费的成本构成来推算土地价格的方法，其测算结果是一种“积算价格”，成本法的理论依据是生产费用价值论，但成本费用的多寡并不完全表明土地的效用和价值高低，而商业金融用地（兼容其他商服用地）的价值主要取决于土地的效用和未来收益，因此本次评估不选用成本逼近法进行评估。

(4) 估价对象同一供需圈近期没有类似的工业用地出租实例，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此不适宜选用收益法进行评估。

(5) 估价对象同一供需圈近期没有工业用地上类似的房地产的交易案例，无法估算出宗地内房地产的市场售价，因此不适宜选用剩余法进行评估。

II、评估方法介绍

(1) 基准地价系数修正法

是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$V = V_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V— 土地价格；

V_{ib} — 某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ — 宗地地价修正系数；

K_i — 估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

(2) 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，以条件类似或使用价值相同的土地买卖实例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。其公式如下：

$$PD = PA \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

PD—待估宗地价格

PA—比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

2) 外购软件

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，按无形资产的不含税市场价值确定评估值。

(6) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。坏账准备产生递延所得税资产按照核实后的账面值确认评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者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 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2020年7月下旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2020年7月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2020年7月31日至2020年8月3日。主要工作如下：

资产基础法重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2020年8月3日至8月13日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2020年8月13日至8月19日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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、规模、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。

十、评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对徐州大晶新材料科技集团有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

资产账面价值 6,007.65 万元，评估值 5,743.06 万元，评估减值 264.59 万元，减值率 4.40%；

负债账面价值 5,713.06 万元，评估值 5,713.06 万元，无评估增减值；

净资产账面价值 294.59 万元，评估值 30.00 万元，评估减值 264.59 万元，减值率 89.82%。详见下表。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	81.36	81.36	-	-
非流动资产	5,926.29	5,661.70	-264.59	-4.46
其中：长期股权投资	4,000.00	3,039.91	-960.09	-24.00
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	4.40	15.41	11.01	250.23
在建工程	1,591.51	1,968.96	377.45	23.72
无形资产	330.34	637.38	307.04	92.95
其中：土地使用权	330.34	637.38	307.04	92.95

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	6,007.65	5,743.06	-264.59	-4.40
流动负债	1,713.06	1,713.06	-	-
非流动负债	4,000.00	4,000.00	-	-
负债合计	5,713.06	5,713.06	-	-
净资产（所有者权益）	294.59	30.00	-264.59	-89.82

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果与账面所有者权益比较减值 264.59 万元，减值率 89.82%，主要原因为：

（1）长期股权投资单位大晶信息化学品（徐州）有限公司账面值 40,000,000.00 元，评估值 30,399,103.11 元，评估减值 9,600,896.89 元，减值率 24.00%。长期股权投资减值系长期股权投资款主要用于取得土地、建设厂房，因长投单位大晶信息化学品（徐州）有限公司历史年度业务尚未开展，土地摊销、固定资产折旧以及期间费用的发生导致了长期股权投资的亏损，评估减值。

十一、特别事项说明

（一）抵押事项

本次纳入评估范围内的各项实物资产均未存在抵押情况。

（二）重大期后事项

无。

（三）其他需要说明的事项

1、企业办公经营场所为政府无偿提供，本次评估假设现有租赁状况不变的情况下，被评估单位可继续以租赁方式取得经营场所的使用权持续经营。

2、评估师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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

3、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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人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。

4、经现场了解、勘察，在建工程-厂区于2018年中旬开工，2019年厂房主体完工，仅安装工程、地面工程以及装饰工程未进行，后因企业资金短缺，未进行建设。本次认真分析了在建工程的形成原因及现状后，认为因主体已完工，按账面+资金成本的计算方式无法体现出2年来材料价格及人工的涨幅，所以本次按重置成本对在建工程—主体建设工程进行评估。

5、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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估值目的下，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结论的影响，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。当前述条件以及估值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、本评估报告只能由报告载明的报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，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、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和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

5、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年八月十九日。

(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年八月十九日

备查文件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、审计报告（复印件）；
- 3、委托人及被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、委托人和被评估单位承诺函；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、中联资产评估集团有限公司备案公告（复印件）；
- 7、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。