

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

乐凯化学材料有限公司拟增资扩股所涉及的  
乐凯化学材料有限公司股东全部权益价值项目

# 资产评估报告

天兴评报字[2022]第 2049 号

(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年三月七日

# 目 录

声 明 .....	2
评估报告摘要 .....	3
评估报告正文 .....	5
一、 委托人、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .....	5
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程和情况 .....	23
九、 评估假设 .....	26
十、 评估结论 .....	27
十一、 特别事项说明 .....	29
十二、 评估报告的使用限制说明 .....	29
十三、 资产评估报告日 .....	30
十四、 评估机构、法定代表人及评估人员签字盖章 .....	31
评估报告附件 .....	32

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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。

# 乐凯化学材料有限公司拟增资扩股项目所涉及的 乐凯化学材料有限公司股东全部权益价值项目 评估报告摘要

天兴评报字[2022]第 2049 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受保定乐凯新材料股份有限公司及保定市乐凯化学有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对乐凯化学材料有限公司拟增资扩股所涉及的乐凯化学材料有限公司股东全部权益在 2022 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、评估目的：依据保定市乐凯化学有限公司党总支会（2022）4 号《会议纪要》，乐凯化学材料有限公司拟增资扩股，本项目是对上述经济行为所涉及的乐凯化学材料有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在资产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。

二、评估对象：乐凯化学材料有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：乐凯化学材料有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 6 月 30 日

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

在评估基准日持续经营假设前提下，采用收益法评估，被评估单位的股东全部权益账面价值为 4,833.26 万元，评估价值为 7,069.60 万元，评估增值 2,236.34 万元，增值率为 46.27%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别

关注：

1. 经清查，被评估单位全部房屋建筑物没有办理房屋所有权证书（详见评估明细表）。

2. 本次评估结论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论的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为被评估单位进行增资扩股的价值参考依据，而不能取代被评估单位进行增资扩股的价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2022 年 6 月 30 日起，至 2023 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**乐凯化学材料有限公司拟增资扩股所涉及的  
乐凯化学材料有限公司股东全部权益价值项目  
评估报告正文**

天兴评报字[2022]第 2049 号

**保定乐凯新材料股份有限公司、保定市乐凯化学有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对乐凯化学材料有限公司拟增资扩股涉及的乐凯化学材料有限公司股东全部权益价值在 2022 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、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

本项目委托人为保定乐凯新材料股份有限公司、保定市乐凯化学有限公司。  
被评估单位为乐凯化学材料有限公司。

**(一) 委托人一概况：**

公司名称：保定乐凯新材料股份有限公司（以下简称“乐凯新材”）

统一社会信用代码：911306057713196269

类 型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：保定市和润路 569 号

法定代表人：张云飞

注册资本：贰亿零贰佰陆拾贰万元整

成立日期：2005 年 2 月 3 日

营业期限：2005 年 2 月 3 日至 2055 年 2 月 3 日

经营范围：磁记录材料（包括：磁条、磁记录纸、航空判读带、航空磁带）、热敏纸、压印箔、电子功能材料、光电子材料、电磁波防护多功能膜、防伪功能性膜及涂层材料、导电导热膜及涂层材料、高性能膜材料、水处理剂和合成树脂的研发、制造、加工、销售（监控、易制毒、化学试剂、危险化学品及需要取得

前置行政许可的除外)；软件及辅助设备的研发与销售；机械设备租赁；房屋租赁；技术咨询与服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）（经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目应当依法经过批准后方可经营）。

## （二）委托人二概况

企业名称：保定市乐凯化学有限公司（以下简称“乐凯化学”）

统一社会信用代码：911306057434129703

注册地址：河北省保定市创业路 359 号

法定代表人：李彦斌

注册资本：玖佰贰拾贰万捌仟肆佰玖拾捌元整

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：2002 年 9 月 25 日至长期

经营范围：感光化学品、医药中间体、电子化学品、水处理剂、染料和印染助剂、表面活性剂、抗氧化剂和稳定剂、纳米材料、辐射固化材料（监控、易制毒、化学试剂及危险化学品除外）的生产、销售，货物进出口（经营范围中，凡涉及法律、行政法规限制的项目，应经批准后方可经营）。

乐凯化学是中国乐凯集团有限公司有机车间改制成立的企业，乐凯化学有丰富的有机合成技术开发与产业化经验。成立近 20 年来，进一步巩固了以光稳定剂为主，以感光化学品、中间体、染料为辅的生产经营格局，市场布局陆续延伸到欧、美、亚、中东等十几个国家和地区。

乐凯化学于 2017 年在沧州临港开发区成立全资子公司乐凯化学材料有限公司，目前建成 1500 吨精细化学品生产线，主营品种为光稳定剂、抗氧化剂、染料、光敏剂、表面活性剂、等精细化学品，与母公司经营产品一致，乐凯化学已将大部分人员、公司全部产能及相关的专利技术、部分设备等转移到子公司乐凯化学材料有限公司进行生产。

## （三）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：乐凯化学材料有限公司（以下简称“化学材料”）

统一社会信用代码：91130931MA09HWBQ8A

法定代表人：李彦斌

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2017 年 12 月 15 日

注册资本：5000 万人民币

核准日期：2017 年 12 月 15 日

营业期限自：2017 年 12 月 15 日

营业期限至：2037 年 12 月 14 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：沧州临港经济技术开发区东区通六路东军盐路北 1#综合楼 108 室

经营范围：抗氧化剂和稳定剂、感光化学品、医药中间体、电子化学品、水处理剂、染料和印染助剂、表面活性剂的研发、生产和销售（上述项目危险化学品、易制毒化学品、监控化学品除外），货物进出口，货物代理进出口（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. 公司历史沿革

化学材料成立于 2017 年 12 月 15 日，成立时注册及实收资本为 5000 万元人民币，原始出资人、出资额及股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	保定市乐凯化学有限公司	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，化学材料股权结构没有变化。

## 3. 公司主营业务概况

乐凯化学材料有限公司目前在建 1500 吨精细化学品生产线，二线产能为 750 吨，目前已完成调试投产，一线产能为 750 吨，预计 2023 年 6 月调试完成，两条线主营品种为光稳定剂、抗氧化剂、染料、光敏剂、表面活性剂、等精细化学品。

## 4. 公司组织结构如下：

乐凯化学材料有限公司主要组织结构有财务部、市场部、技术部、安监部、生产部、运保部、采购部和综合部。

### 5. 近年财务状况表及经营成果

#### 财务状况表

金额单位：万元

项目	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2021. 12. 31	2022. 6. 30
流动资产	1,266.08	2,234.61	1,255.51	1,911.64
非流动资产				
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	5.00	21.06	4,212.28	4,158.14
在建工程	4,570.07	9,530.83	7,982.38	8,336.61
无形资产	1,219.71	1,194.39	1,169.07	1,156.41
长期待摊费用	12.06	8.49	-	-
递延所得税资产	-	-	0.08	0.99
其他资产	298.85	501.44	101.54	62.16
<b>资产总计</b>	<b>7,371.77</b>	<b>13,490.82</b>	<b>14,725.62</b>	<b>15,628.93</b>
流动负债	2,216.32	4,334.57	3,344.32	4,373.91
非流动负债	200.00	4,200.00	6,424.23	6,421.76
<b>负债总计</b>	<b>2,416.32</b>	<b>8,534.57</b>	<b>9,768.55</b>	<b>10,795.67</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>4,955.45</b>	<b>4,956.25</b>	<b>4,957.07</b>	<b>4,833.26</b>

#### 经营成果表

金额单位：万元

项目	历史数据			
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
一、营业收入	-	40.00	123.38	1,973.06
减：营业成本	-	-	53.69	1,865.18
营业税金及附加	1.47	25.03	25.03	42.72
销售费用	-	-	-	35.17
管理费用	43.01	13.82	43.43	142.59
财务费用	0.07	0.08	0.09	-17.83
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	0.33	3.64
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
其他收益	-	-	0.41	2.86
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	-44.55	1.07	1.22	-124.78

加:	营业外收入	-	-	-	0.05
减:	营业外支出	-	-	-	-
三、	利润总额	-44.55	1.07	1.22	-124.73
减:	所得税费用	-	0.27	0.39	-0.91
四、	净利润	-44.55	0.80	0.82	-123.82

上表中基准日财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具致同审字（2022）第 110C024866 号标准无保留意见财务报表审计报告。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

#### （五）委托人和被评估单位的关系

本项目委托人一为保定乐凯新材料股份有限公司、委托人二为保定市乐凯化学有限公司，被评估单位为乐凯化学材料有限公司，委托人二为被评估单位的母公司。委托人一为委托人二的控股股东。委托人一、委托人二及被评估单位实际控制人均为中国航天科技集团有限公司。

## 二、评估目的

依据保定市乐凯化学有限公司党总支会（2022）4 号《会议纪要》，乐凯化学材料有限公司拟增资扩股，本项目是对上述经济行为所涉及的乐凯化学材料有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在资产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

### （一）评估对象

评估对象为乐凯化学材料有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为乐凯化学材料有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 15,628.93 万元，负债账面价值 10,795.67 万元，净资产账面价值 4,833.26 万元。账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具致同审字（2022）第 110C024866 号标准无保留意见财务报表审计报告。

各类资产及负债的账面价值见下表：

#### 资产评估申报汇总表

单位：万元

项目		账面价值
		A
1	流动资产	1,911.64
2	非流动资产	13,717.29
3	其中：长期股权投资	-
4	投资性房地产	-
5	固定资产	4,158.14
6	在建工程	8,336.61
7	无形资产	1,156.41
8	无形资产—土地使用权	1,156.41
9	其他	66.13
10	<b>资产总计</b>	<b>15,628.93</b>
11	流动负债	4,373.91
12	非流动负债	6,421.76
13	<b>负债总计</b>	<b>10,795.67</b>
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>4,833.26</b>

资产评估范围为被评估单位的全部资产和负债。评估人员已对资产评估范围进行核实，评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为被评估单位合法拥有，无产权纠纷。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的确定本次评估的价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。评估基准日是由委托人确定的，评估基准日的确定主要考虑了会计期末因素，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

##### （一）经济行为依据

保定市乐凯化学有限公司党总支会（2022）4 号《会议纪要》。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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，主席令第 46 号）；
2. 《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，主席令第 5 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（根据 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第四次修正，主席令第 42 号）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日，国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日，国资委产权[2006]274 号）；
8. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001 年 12 月 31 日，国办发[2001]102 号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
11. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号公布，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过。2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订。2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
13. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）；

14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）。

### （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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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〔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—机器设备》（中评协[2017]39 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—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
12. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
18. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121 号）；
19. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；
20. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
21. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；
22. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

### （四） 资产权属依据

1. 机动车行驶证及登记证、专利权证；

2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 其他权属文件。

### **(五) 评估取价依据**

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《盈利预测表》；
2. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
3. 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号；
4. 《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）；
5. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]460号；
6. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]460号；
7. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]460号；
8. 《全国统一市政工程预算定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]460号；
9. 《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》冀建市[2016]10号；
10. 《关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》（财企[2006]109号）；
11. 评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的银行存贷款基准利率；
12. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
13. 企业提供的未来年度经营计划等资料；
14. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
15. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
16. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
17. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
18. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### (二) 评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位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。

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。由于被评估单位能够对未来收益做出合理的盈利预测，因此本次评估可以采用收益法进行评估。

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，由于与本项被评估单位属于同一行业的上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难

取得，故本次评估不适用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

### （三） 评估方法介绍

#### 一） 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

#### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产；负债包括应付票据及应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、递延收益。主要资产与负债评估方法如下：

1) 货币资金：货币资金为库存现金及银行存款，对于库存现金以盘点核实后账面价值作为评估值；人民币存款以核实后账面值作为评估值。外币存款以评估基准日汇率折算成等值人民币作为评估值。

#### 2) 应收票据及应收账款、其他应收款：

被评估单位无应收票据，对于应收款项，评估人员首先与被评估单位进行了充分的沟通，了解企业应收款项的特点与历史回收情况。并对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；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益的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。

#### 4) 存货

存货为产成品。对于产成品，产成品评估以市场法为主进行评估。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 房屋建筑物类资产

对无收益、无成交实例的生产用房屋，采用成本法进行评定估算。成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

综合成新率=使用年限成新率×权重+鉴定成新率×权重

#### 1) 重置全价的确定

重置全价=建筑安装成本+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### ①建筑安装成本的确定

根据产权持有单位建（构）筑物具体情况，收集典型工程的施工图纸、工程决算书等资料，核实工程量，对（预）决算书中工程量套用相关工程定额等计算出工程的实际建安工程造价。人工费单价均按当地有关规定进行调整，主材调差执行《沧州市工程造价信息》2022 年第 6 期发布的建设工程材料价格进行材差调整。确定其在评估基准日的建筑及安装工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理计算措施项目费用及间接费，最后得出评估对象的土建工程造价。对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安造价。

##### ②前期费用及其它费用确定

工程前期及其他费用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他费用两个部分。内容及取费标准见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	1.50%	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安造价	3.50%	市场调节价
3	工程监理费	建安造价	2.50%	市场调节价
4	工程招投标代理服务费	建安造价	0.42%	市场调节价
5	技术经济咨询服务费	建安造价	0.80%	市场调节价
6	环境影响评价费	建安造价	0.32%	市场调节价

	合计		9.04%	
--	----	--	-------	--

### ③资金成本

根据工程的合理建设工期，合理工期按 2 年计算，并假设建设期内建设资金均匀投入，采用评估基准日同期贷款市场利率计算，其中 1 年期贷款利率为 3.70%，5 年期以上贷款利率为 4.45%，通过内插法计算 2 年期贷款利率为 3.89%。即：工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装成本} + \text{前期费用} + \text{其他费用}) \times \text{建设期} \times \text{利率} \times 1/2$$

#### 2) 综合成新率的评定

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率} (\%) = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

#### 3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### (2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### ①机器设备的评估

##### A. 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{其他费用} + \text{资金成本} -$$

## 可抵扣增值税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，则：

重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。

对于一些运杂费和安装费包含在设备费价款中或无需运杂费、安装费的设备，则直接用不含税购置价作为重置价值。

### 1) 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格。

### 2) 国内运杂费

国内设备运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

### 3) 设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《最新资产评估常用数据与参数手册》以购置价为基础，按不同费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，则在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

### 4) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

### 5) 前期及其他费用

本次评估范围内的设备由于无需发生勘察设计、工程监理等前期费用，因此本次不予计算前期费用。

### 6) 资金成本

本次评估范围内的设备安装时间短，因此不予考虑资金成本。

## B.综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+年限成新率×0.4

### a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确

定勘察成新率。

#### b) 年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### C. 评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

#### ②车辆的评估

##### A. 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

##### B. 综合成新率的确定

对于车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆规定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆规定行驶里程-累计行驶里程）/车辆规定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于15%。

##### C. 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

#### ③电子设备的评估

##### A. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

## B. 成新率的确定

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

## C. 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

### (3) 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程包括在建土建工程、正在安装中的在建设备工程及发生的项目待摊投资。在建工程采用重置成本法评估，结合本次在建工程特点，由于本次在建工程建造时间距评估基准日较近，在建工程价格在评估基准日没有发生变化，因此在建工程及发生的项目待摊投资以核实无误的账面值作为评估值。

### (4) 工程物资

工程物资全部是为在建生产线试运行准备的原材料，购置日期距评估基准日均在一年以内，材料价格在评估基准日没有发生变化，因此以核实无误的账面值作为评估值。

### (5) 使用权资产

使用权资产为被评估单位租用的房屋租赁费等。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，企业按照受益期限进行摊销，评估人员在核对了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

### (6) 无形资产-土地使用权

土地估价通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

估价对象设定用途为工业，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法评估，不适于采用剩余法、收益还原法评估。

由于委估宗地基准地价颁布时间较早，故不适合基准地价系数修正法评估。委估宗地所在区域近期的有市场交易案例，故可以采用市场比较法评估。

由于没有取得委估宗地所在区域的征地补偿标准及相关税费标准等参数，故不采用成本逼近法评估。

综上所述，对于委估工业用地本次评估采用市场比较法进行评估。

### (7) 无形资产-其他无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产主要包括化学材料已经获得国家知识产权局授权的 7 项发明专利权及 1 项数据使用权。

对于 1 项数据使用权根据其为公司带来的收益采用收益法进行评估，对于上述 7 项发明专利权在公司产品生产过程中同时发挥作用，被评估单位能够提供其对应的盈利预测，相关收益能够相对客观的估计，故本次对这 7 项专利技术作为一个组合采用收益法评估。选用收益途径下的营业收入分成法进行评估。计算公式如下：

其基本公式为：

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

式中：P—待估无形资产组的评估价值；

R<sub>i</sub>—预测第 t 年无形资产组产品的收入；

K—待估无形资产组收入提成率；

n—被评估对象的未来收益期；

i—折现期；

r—折现率

### (8) 递延所得税资产

评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税，按照其核实无误的账面值确认评估值。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### (1) 计算模型

$$E = V - D \text{ 公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1,2,3, ..., n；

r：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

g：永续期的增长率；

n：明确预测期第末年。

## （2）模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2022 年 7 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2028 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长期借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2022 年 8 月接受委托人的委托，从事本次资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资

产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人和被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### 3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### 4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2022 年 8 月 10 日—8 月 15 日。

## (二) 现场清查阶段

### 1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过盘点现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货、工程物资进行抽查盘点，核对出入库单、抽查合同等方式确定资产真实性。

对固定资产、在建工程的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程施工合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产真实性。

评估人员对纳入评估范围的固定资产的产权证明文件等进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

对于被评估单位申报的土地使用权、发明专利权、数据使用权等资产，评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了土地出让合同、土地使用权证书、

专利权证书、数据使用权证书、缴费凭证等及有关资料确定资产的真实性和完整性。

## 2. 资产实际状态的调查

房屋建筑物实际状态的调查采用在现场对不同建（构）物逐一勘察其使用状况、技术状况的方法，在产权持有单位设备管理人员的配合下进行调查，在现场调查的基础上完善重要建筑物调查表。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

对于无形资产实际状况的调查，在产权持有单位资产管理单位的配合下进行调查土地开发、利用状况，专利权、数据使用权等在产品生产、销售过程中的使用情况等，在现场调查的基础上完善无形资产相关调查表。

## 3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产、在建工程、无形资产等账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及土地出让合同、工程施工合同、设备采购合同等资料。对被评估单位各业务板块主管人员进行访谈，调查了解被评估单位的业务结构、经营模式、销售模式、市场状况等。

## 4. 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势。

通过收集相关信息，对被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段的工作时间为 2022 年 8 月 16 日—8 月 28 日。

### （三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

该阶段的工作时间为 2022 年 8 月 29 日—9 月 20 日。

### （四）评估汇总阶段

### 1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法评估结果。

### 2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### 3. 工作底稿的整理归档

该阶段的工作时间为 2022 年 9 月 21 日—2023 年 3 月 7 日。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次

交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业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. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流在一年中均匀产生。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，化学材料总资产账面价值为 15,628.93 万元，评估价值为 16,849.95 万元，增值额为 1,221.02 万元，增值率为 7.81%；总负债账面价值为 10,795.67 万元，评估价值为 10,373.91 万元，减值额为 421.76 万元，减值率为 3.91%；净资产账面价值为 4,833.26 万元，评估价值为 6,476.04 万元，增值额为 1,642.78 万元，增值率为 33.99%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	1,911.64	1,942.64	31.00	1.62
2 非流动资产	13,717.29	14,907.31	1,190.02	8.68
3 其中：长期股权投资	-	-	-	

4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	4,158.14	4,320.49	162.35	3.90
6	在建工程	8,336.61	8,308.06	-28.55	-0.34
7	无形资产	1,156.41	2,212.63	1,056.22	91.34
8	无形资产—土地使用权	1,156.41	1,731.86	575.45	49.76
9	其他	66.13	66.13	-	-
10	<b>资产总计</b>	<b>15,628.93</b>	<b>16,849.95</b>	1,221.02	7.81
11	流动负债	4,373.91	4,373.91	-	-
12	非流动负债	6,421.76	6,000.00	-421.76	-6.57
13	<b>负债总计</b>	<b>10,795.67</b>	<b>10,373.91</b>	-421.76	-3.91
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>4,833.26</b>	<b>6,476.04</b>	1,642.78	33.99

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，采用收益法评估，被评估单位的股东全部权益账面价值为 4,833.26 万元，评估价值为 7,069.60 万元，评估增值 2,236.34 万元，增值率为 46.27%。

## （三）评估结论的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法 7,069.60 万元评估结果作为本次评估的最终评估结论。

## 十一、特别事项说明

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) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结论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论的影响。

(四) 经清查，被评估单位全部房屋建筑物没有办理房屋所有权证书（详见评估明细表）。

(五) 在评估基准日后，至 2023 年 6 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(六) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

评估基准日之后，被评估单位于 2022 年 11 月获批高新技术企业资格，因此本评估报告预测期按高新技术企业适用的 15% 所得税率进行预测。

## 十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告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对评估对象可实现价格的保证；

（五）本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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二三年三月七日。

#### 十四、评估机构、法定代表人及评估人员签字盖章

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二零二三年三月七日

## 评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 评估基准日审计报告复印件
- 三、 委托人、被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人、被评估单位承诺函
- 六、 签字资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构备案文件或资格证明文件
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证
- 十、 资产评估委托合同