

本报告依据中国资产评估准则编制

联化科技（上海）有限公司拟股权作价出资
所涉及的联化科技（临海）有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

信资评报字[2023]第 060020 号



上海立信资产评估有限公司

2023 年 5 月 25 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202300700
合同编号:	HT-2023-0679
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字[2023]第060020号
报告名称:	联化科技(上海)有限公司拟股权作价出资 所涉及的联化科技(临海)有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	195,684,971.17元
评估报告日:	2023年05月25日
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	金燕 (资产评估师) 会员编号: 47000434 陈威 (资产评估师) 会员编号: 31210028
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年06月07日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 9 -
三、评估对象和评估范围	- 9 -
四、价值类型	- 11 -
五、评估基准日	- 11 -
六、评估依据	- 11 -
七、评估方法	- 14 -
八、评估程序实施过程和情况	- 20 -
九、评估假设	- 21 -
十、评估结论	- 22 -
十一、特别事项说明	- 24 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 27 -
十三、资产评估报告日	- 28 -
附件	- 30 -

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判

断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人及被评估单位提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

联化科技（上海）有限公司拟股权作价出资
所涉及的联化科技（临海）有限公司
股东全部权益价值资产评估报告
摘 要

信资评报字[2023]第 060020 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受联化科技（上海）有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对联化科技（上海）有限公司拟实施股权作价出资而涉及的联化科技（临海）有限公司（以下简称：“临海联化”）的股东全部权益在 2022 年 12 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：

评估对象：临海联化的股东全部权益价值。

评估范围：临海联化的全部资产和负债。根据临海联化在 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 806,860,816.28 元，负债账面值为 633,506,644.03 元，股东全部权益账面值为 173,354,172.25 元。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

评估目的：股权作价出资

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，联化科技（临海）有限公司在 2022 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 195,684,971.17 元，大写人民币壹亿玖仟伍佰陆拾捌万肆仟玖佰柒拾壹元壹角陆分。

评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	4,465.72	4,465.72		
非流动资产	76,220.36	78,480.62	2,260.26	2.97
其中：固定资产	42.01	42.47	0.46	1.09
在建工程	51,651.97	47,086.36	-4,565.61	-8.84
无形资产	23,619.41	30,372.66	6,753.25	28.59
其他非流动资产	906.97	979.13	72.16	7.96
资产总计	80,686.08	82,946.34	2,260.26	2.80
流动负债	43,836.66	43,837.04	0.38	
非流动负债	19,514.00	19,540.81	26.81	0.14
负债总计	63,350.66	63,377.85	27.19	0.04
所有者权益合计	17,335.42	19,568.49	2,233.07	12.88

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自2022年12月31日至2023年12月30日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

联化科技（上海）有限公司拟股权作价出资
所涉及的联化科技（临海）有限公司
股东全部权益价值资产评估报告
正文

信资评报字[2023]第 060020 号

联化科技（上海）有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权作价出资而涉及的联化科技（临海）有限公司（以下简称：“临海联化”）的股东全部权益在 2022 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

名称：联化科技（上海）有限公司

统一社会信用代码：91310115552925044K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：人民币 23180 万元

成立日期：2010 年 03 月 26 日

法定代表人：王萍

住所：上海市浦东新区康新公路 3399 弄 9 号一层

营业期限：2010 年 03 月 26 日至 2030 年 03 月 25 日

经营范围：生物、医药领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；电子产品、医药中间体（除药品、食品）的开发、销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位

1. 企业注册登记信息

名称：联化科技（临海）有限公司

统一社会信用代码：91331082MA2DUWTP27

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：人民币 20168 万元

成立日期：2019 年 05 月 30 日

法定代表人：张建中

住所：浙江省台州市临海市头门港新区东海第八大道 11 号

营业期限：2019 年 05 月 30 日至长期

经营业务范围：许可项目：药品生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：货物进出口；技术进出口；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 企业性质及历史沿革

联化科技（临海）有限公司系联化科技（上海）有限公司于 2019 年 5 月设立的独资企业，初始注册资本人民币 1000 万元。2021 年 4 月，公司增加注册资本至人民币 20168 万元，均由股东联化科技（上海）有限公司货币实缴。截至本次评估基准日，临海联化股东的出资及所占比例如下表：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
联化科技（上海）有限公司	20,168.00	100.00%	20,168.00	100.00%

3. 资产、负债结构和经营状况

临海联化近 3 年的财务状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	43,463.74	57,958.85	80,686.08
负债	43,444.52	39,687.77	63,350.66
所有者权益	19.22	18,271.08	17,335.42

临海联化近 3 年的经营成果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
一、营业收入			7.31
减：营业成本			7.31
税金及附加	211.64	388.20	431.84
销售费用			
研发费用			
管理费用	769.52	532.57	508.77
财务费用	-0.25	-0.10	
加：其他收益		0.28	
投资收益			
公允价值变动损益			
资产处置收益			
信用减值损失（损失为“-”）			
资产减值损失（损失为“-”）			
二、营业利润	-980.91	-920.39	-940.61
加：营业外收入	2.82	4.26	6.59
减：营业外支出			1.65
三、利润总额	-978.09	-916.13	-935.67
减：所得税费			
四、净利润	-978.09	-916.13	-935.67

注：2020 年财务数据经浙江华诚会计师事务所有限公司审计，并出具无保留意见的审计报告。2021 及 2022 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍

临海联化的经营场所位于浙江省台州市临海市门头港新区东海第八大道 11 号，系自有物业。

5. 企业业务概况

联化科技（临海）有限公司为联化科技股份有限公司（002250）的全资子公司。联化科技股份有限公司始建于1986年，总部位于浙江省台州市，公司成立以来，一直专注于各类精细化学品的研究开发和产业化生产，主要经营医药中间体和农药中间体系列产品。根据联化股份公司的发展规划，台州湾经济技术开发区南洋片区（医化园区）将作为企业的重要生产基地，为了充分发挥企业的资源优势，增加竞争力，使研发出的产品能够尽快投入生产，促进医药新技术产业化，在台州湾经济技术开发区南洋片区（医化园区）成立了联化科技（临海）有限公司，占地面积约705亩。

2019年10月临海联化一期项目《联化科技（临海）有限公司年产800吨二酰胺酯、500吨甲氧苯硼酸、1000吨LT228等九个项目环境影响报告书》通过台州市生态环境局审批通过，批复文号为台环建[2019]20号；2020年7月二期项目《联化科技（临海）有限公司年产1000吨利韦他定中间体、600吨塞雷普利中间体、900吨尼氟康唑中间体生产项目环境影响报告书》通过台州市生态环境局审批，批复文号为台环建[2020]13号。目前两期项目均在建设中。

6. 会计政策和主要税率

临海联化执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率（%）	计税基础
企业所得税	25	应纳税所得额
增值税	3、6、9、13	应纳税增值额
城市维护建设税	5	应纳流转税额
教育费附加	5	应纳流转税额

公司税务机关隶属于国家税务总局临海市税务分局。

（三）委托人与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位临海联化是委托人联化科技（上海）有限公司的全资子公司，联化科技（上海）有限公司拥有其100%股权。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和联化科技（上海）有限公司共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权作价出资。

根据集团战略部署，为优化产业结构，推进项目开发，委托人联化科技（上海）有限公司拟将其持有的联化科技（临海）有限公司 100%的股权作价出资参与设立上海联化赫利欧新能源股份有限公司。联化科技（上海）有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的临海联化股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：联化科技（上海）有限公司总裁办公会会议纪要。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为临海联化的股东全部权益价值。评估范围为临海联化的全部资产和负债。根据临海联化在 2022 年 12 月 31 日的经审计的资产负债表反映，公司总资产账面值为 80,686.08 万元，负债账面值为 63,350.66 万元，净资产账面值为 17,335.42 万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表亦经会计师事务所审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
流动资产	44,657,229.46
预付账款	10,000.00
存货	29,939.71
其他流动资产	44,617,289.75

非流动资产	762,203,586.82
固定资产	420,056.66
在建工程	516,519,736.92
无形资产	236,194,113.85
其他非流动资产	9,069,679.39
资产总额	806,860,816.28
流动负债	438,366,644.03
非流动负债	195,140,000.00
负债总额	633,506,644.03
股东全部权益	173,354,172.25

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，且上述财务数据亦经会计师事务所审计。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

(1) 其他流动资产账面值44,617,289.75元，系公司留存待抵扣的增值税进项税额。

(2) 在建工程账面值516,519,736.92元，系公司在建的一期项目厂房及公用工程、配套设施的建造成本。一期项目包括年产800吨二酰胺酯、500吨甲氧苯硼酸、1000吨LT228等九个项目

(3) 无形资产账面值236,194,113.85元，系公司出让获得的土地使用权取得成本。土地位于台州市临海市浙江头门港经济开发区东海第八大道11号，土地权证分为3块，宗地面积分别为180,501.90平方米、56,909.1平方米和232,907平方米。

4. 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）

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，临海联化承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评

估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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 2022 年 12 月 31 日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在 2022 年 12 月 31 日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期 3.65%

五年期及以上 4.30%

六、评估依据

（一）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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

6. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

7. 其他有关法规和规定。

（二）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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；

10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《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）；
16. 《监管规则适用指引——评估类第1号》；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
18. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
19. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

联化科技（上海）有限公司总裁办公会会议纪要。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 公司章程；
3. 土地出让合同；
4. 不动产权证；
5. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 建设工程造价管理站公布的价格信息；
3. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
4. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
6. 公司提供的部分合同、协议等；
7. 评估人员现场勘察记录；

8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价

值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

被评估单位目前工程施工阶段，在建项目的定位也是为股份公司及集团内部提供扩大产能的需要，因此具体的产品加工生产和交易模式尚未可靠确定，未来收益不确定因素较多，本次评估时点进行收入预测合理性较难被认可，因此本次评估不适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本

次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，最终选用资产基础法作为评估结论。

◆ 成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为预付账款、存货和其他流动资产。

1. 预付账款的评估

评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析数额、付款时间和原因、款项回收情况、经营管理现状等，通过核对明细账户，执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值。

2. 存货的评估

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。委估存货系原材料，具体评估方法如下：

原材料的评估以现行市场售价为基础，按清查核实后的数量乘以现行市场不含税购买价和其他合理费用确定评估值。委估原材料周转情况属正常，且均为近期购置，故以核实后账面单价及数量作为评估值。

3. 其他流动资产的评估

其他流动资产系增值税待抵扣进项税额。评估人员查阅了相关的纳税申报表、采购入账凭证和审计调整事项，经复核无误，本次评估按照核实

后的账面值确定评估值。

（二）机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备（含电子设备、车辆等）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

（1）境内采购设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他合理费用 - 增值税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不

计。

增值额=重置现价÷1.13×13% + (运杂费 + 安装调试费) ÷1.09×9%+其他合理费用÷1.06×6%

(2) 车辆重置全价计算公式如下:

车辆重置全价=车辆现价 + 车辆购置税 + 其它费用 - 增值额

车辆购置税=车辆现价÷1.13×10%

车辆的增值额=车辆现价÷1.13×13%

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

2、综合成新率的确定

(1) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率= (经济使用年限-已使用年限) ÷经济使用年限×100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备, 成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

(2) 车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备, 其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势, 即第一年最大, 以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”, 以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率, 再结合各类因素进行调整, 最终合理确定车辆的综合成新率。

综合成新率= 理论成新率 × 调整系数 k

其中: 理论成新率 = $(1-d)^n$, 调整系数 $k = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$ 。

故: 综合成新率 = $(1-d)^n \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率 N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率 n = 车辆实际已使用年限

k_1 = 车辆原始制造质量 k_2 = 车辆利用率 (参考行驶里程数)

k_3 = 车辆维护保养情况 k_4 = 车辆运行状态

k_5 = 车辆停放环境状况

（三）在建工程的评估

在建工程通常均以合同为基础，付款进度与完工进度往往有很大的差异，特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后，建设方付清款项，获得合同规定的标的。因此，在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则，不论形象进度如何，付款进度如何，在建工程的余款都将由受让方支付，同时，受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值（出让方已付）的评估值加上未付的余款。建设中的在建工程的评估与形象进度、付款进度都没有关系。

我们分析了本项评估所涉及的在建工程合同，未发现存在明显的有利或不利于受让人的合同约定，因此我们以该在建工程的账面值加上适当的合理费用作为其评估值。

（四）无形资产—土地使用权的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。根据委估土地使用权的特点和具备的评估条件选择最恰当的评估方法。

委估土地宗地由于近期周边有较多可比交易案例，因此采用市场法评估较为适宜。

市场比较法是根据替代原理，在一定市场条件下，选择同一供需圈内功能相似，近期已经发生交易的若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、权益状况因素等条件与委估土地进行比较，并对交易实例价格加以修正，从而确定委估土地价格的方法。

市场比较法基本公式：评估价值 = 比较案例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 个别因素修正系数 × 权益状况修正系数

（五）其他非流动资产的评估

其他非流动资产为保函保证金存款及其应计利息、预付的板房押金等款项。本次评估根据核实无误的存款本金及与约定存款利率计算的应计利息数确定评估值，对押金等根据合同约定核实后确定评估值。

（六）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据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认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与联化科技（上海）有限公司接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与联化科技（上海）有限公司正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行

了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与上委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

即假定临海联化委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一

定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经资产基础法评估，临海联化在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的总资产账面值为 806,860,816.28 元，评估值为 829,463,410.76 元，增值

22,602,594.48 元，增值率 2.80%。总负债账面值为 633,506,644.03 元，评估值为 633,778,439.59 元，增值 271,795.56 元，增值率 0.04%。股东全部权益账面值为 173,354,172.25 元，评估值为 195,684,971.17 元，增值额 22,330,798.92 元，增值率 12.88%。

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	4,465.72	4,465.72		
非流动资产	76,220.36	78,480.62	2,260.26	2.97
其中：固定资产	42.01	42.47	0.46	1.09
在建工程	51,651.97	47,086.36	-4,565.61	-8.84
无形资产	23,619.41	30,372.66	6,753.25	28.59
其他非流动资产	906.97	979.13	72.16	7.96
资产总计	80,686.08	82,946.34	2,260.26	2.80
流动负债	43,836.66	43,837.04	0.38	
非流动负债	19,514.00	19,540.81	26.81	0.14
负债总计	63,350.66	63,377.85	27.19	0.04
所有者权益合计	17,335.42	19,568.49	2,233.07	12.88

主要资产增值原因分析如下：

1、在建工程账面值 51,651.97 万元，评估值 47,086.36 万元，评估减值 4,565.61 元，减值率 8.84%。减值的主要原因为在建工程中的建设前期准备项目中包含 6,787.87 万元的厂区土地软地基回填处理工程，该部分内容本次评估在土地使用权中予以考虑。同时将企业原在土地使用权反映的市政基础设施配套费评估纳入在建工程中评估。上述的工程和配套费款项的调整最终体现了评估减值。

2、土地使用权账面值 23,619.41 万元，评估值 30,372.66 万元，评估增值 6,753.25 万元，增值率 28.59%，增值的原因为：委估工业用地在 2019 年 7 月获取的，在近 4 年时间内，委估土地使用权所在区域的门头港经济开发

区的建设越发成熟，但受到近3年新冠疫情的影响，周边工业用地价格波动不大，区域内的土地使用权市场价有7%左右的上涨。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

2021年3月，临海联化与中国工商银行黄岩支行签订固定资产银团贷款合同（工银浙银团-2021-8-001号），截止2022年12月31日借款余额为人民币197,809,000.00元。

临海联化以公司拥有的土地使用权及其地上在建工程进行抵押担保，包括但不限于：

1、土地使用权证(或不动产权证书)，编号为：浙(2021)临海市不动产权第0007482号、浙(2021)临海市不动产权第0007485号、浙(2021)临海市不动产权第0007486号；

2、建设用地规划许可证，编号为：地字第331082201980011号；

3、建设工程规划许可证，编号为：建字第331082201980034号、建字第331082201980037号、建字第331082202080008号、建字第331082202080042号；

4、建筑工程施工许可证，编号为：331082201911220201、331082201912160101、331082202004100101、331082202012230301。

上述债务的担保期限为2021年3月15日起至2026年2月13日止；担保的债权最高余额为人民币700,000,000.00元。

上述抵押物账面情况：

地上在建工程原值 516,519,736.92 元，账面价值 516,519,736.92 元；
土地使用权原值 253,972,165.36 元，账面价值 236,194,113.85 元。

除上述抵押担保事项外，被评估单位未申报其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 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，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产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，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作

特殊说明而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。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，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。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本

报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 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专业人员不承担责任。

4. 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。

5. 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2023 年 5 月 25 日。

（本页系信资评报字[2023]第 060020 号的资产评估报告签署页）



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

杨伟曦

资产评估师：金



金燕

资产评估师：陈



2023 年 5 月 25 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人营业执照及被评估单位营业执照
- 三、被评估单位基准日审计报告
- 四、被评估单位不动产权证
- 五、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 八、资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估汇总表或者明细表