

本报告依据中国资产评估准则编制

神马实业股份有限公司拟转让福建申马  
新材料有限公司股权项目涉及的福建申  
马新材料有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

中企华评报字(2021)第 6164 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二一年四月三十日



## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	25
九、评估假设 .....	27
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	30
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	31
十三、资产评估报告日 .....	32
资产评估报告附件 .....	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、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。

三、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专业人员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提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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并正确理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

神马实业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对福建申马新材料有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据中国平煤神马集团文件（中平[2020]266号《关于印发《中国平煤神马集团优化企业结构实施方案》的通知》，神马实业股份有限公司拟转让福建申马新材料有限公司股权。为此需对福建申马新材料有限公司的股东全部权益进行评估，以便为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：福建申马新材料有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：福建申马新材料有限公司经审计后的全部资产及负债。资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，负债包括流动负债、非流动负债。

评估基准日：2020年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

福建申马新材料有限公司评估基准日总资产账面价值为 146,061.36 万元，评估价值为 149,943.40 万元，增值额为 3,882.04 万元，增值率为 2.66%；总负债账面价值为 108,774.08 万元，评估价值为 107,656.43 万元，减值额为 1,117.65 万元，减值率为 1.03%；净资产账面价值为 37,287.27

万元，评估价值为 42,286.97 万元，增值额为 4,999.69 万元，增值率为 13.41%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

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%
一、流动资产	1	23,035.68	22,737.72	-297.96	-1.29
二、非流动资产	2	123,025.68	127,205.68	4,180.00	3.40
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	102,153.05	106,149.27	3,996.22	3.91
在建工程	6	838.95	752.30	-86.65	-10.33
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	16,024.08	16,294.51	270.43	1.69
其中：土地使用权	9	10,657.79	10,735.73	77.94	0.73
其他非流动资产	10	4,009.60	4,009.60	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>146,061.36</b>	<b>149,943.40</b>	<b>3,882.04</b>	<b>2.66</b>
三、流动负债	12	50,656.43	50,656.43	0.00	0.00
四、非流动负债	13	58,117.65	57,000.00	-1,117.65	-1.92
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>108,774.08</b>	<b>107,656.43</b>	<b>-1,117.65</b>	<b>-1.03</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>37,287.27</b>	<b>42,286.97</b>	<b>4,999.69</b>	<b>13.41</b>

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 神马实业股份有限公司拟转让福建申马新材料有限公司股权项目涉及的福建申马新材料有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告正文

神马实业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对神马实业股份有限公司拟转让福建申马新材料有限公司股权事宜涉及的福建申马新材料有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为神马实业股份有限公司，被评估单位为福建申马新材料有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人使用。

#### (一) 委托人简介

企业名称：神马实业股份有限公司（以下简称：“神马实业”）

住所：河南省平顶山市建设中路 63 号

经营场所：河南省平顶山市建设中路 63 号

法定代表人：乔思怀

注册资本：57496.4 万人民币

成立日期：1997 年 9 月 10 日

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：帘子布、工业用布、化学纤维及制品的制造、加工、销售；帘子布原辅材料、纺织机械的经销；经营自产产品及相关技术

的进出口业务；己二胺、环己烷、环己烯、液氧、硝酸、己二酸、尼龙 66 切片的生产、采购及销售；一氧化二氮的生产和销售；无储存经营：苯、粗苯、重质苯、氢气、液氮、液氨、己二腈、环己酮、发烟硫酸、间苯二酚；尼龙 6 切片的采购和销售；房屋租赁。

## (二)被评估单位简介

### 1.公司简况

名称：福建申马新材料有限公司（以下简称：“福建申马”）

住所：福建省福州市连江县可门工业园区松岐大道 1 号

经营场所：福建省福州市连江县可门工业园区松岐大道 1 号

法定代表人：潘德标

注册资本：35200 万人民币

成立日期：2018 年 2 月 13 日

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：一般项目：新材料技术推广服务；建筑材料销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）（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）许可项目：技术进出口；货物进出口；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

### 2.公司股权结构情况

福建申马新材料有限公司是由恒申控股集团有限公司、神马实业股份有限公司和河南神马催化科技股份有限公司于 2018 年 2 月 13 日共同出资设立的公司，注册资本 3.52 亿。截止评估基准日，福建申马公司股权结构如下表：

序号	股东名称	实缴出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	恒申控股集团有限公司	23,584.00	67.00%	货币
2	神马实业股份有限公司	10,208.00	29.00%	货币
3	河南神马催化科技股份有限公司	1,408.00	4.00%	货币

神马实业股份有限公司拟转让福建申马新材料有限公司股权项目涉及的福建申马新材料有限公司  
 股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	实缴出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
	合计	35,200.00	100.00%	

### 3.公司产权和经营管理结构

福建申马新材料有限公司主要生产、销售环己酮。企业的经营管理结构包括股东会、董事会以及对董事会负责的生产部、经营部、财务部和综合办公室等部门。

### 4.评估基准日及近两年的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日及近两年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	18,683.32	29,198.10	23,035.68
非流动资产	15,969.60	78,644.66	123,025.67
长期股权投资	-	-	-
固定资产	81.03	121.41	102,153.05
在建工程	8,570.45	62,739.77	838.95
无形资产	7,318.12	7,175.91	16,024.08
其他非流动资产	-	8,607.57	4,009.60
资产合计	34,652.92	107,842.76	146,061.36
流动负债	(545.08)	12,642.76	50,656.43
非流动负债	-	60,000.00	58,117.65
负债合计	(545.08)	72,642.76	108,774.08
所有者权益	35,198.00	35,200.00	37,287.27

被评估单位评估基准日及近两年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度
一、营业收入	-0	-0	76,723.05
减：营业成本	-0	-0	74,570.60
营业税金及附加	-0	-0	73.54
二、主营业务利润	-0	-0	2,078.92
减：销售费用	-0	-0	523.71
管理费用	-0	-0	1,817.22



神马实业股份有限公司拟转让福建申马新材料有限公司股权项目涉及的福建申马新材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
财务费用	-0	-0	1,930.83
加：资产减值损失	-0	-0	-
投资收益	-0	-0	-
其他收益	-0	-0	11.04
资产处置收益	-0	-0	-
三、营业利润	-0	-0	-2,181.81
加：营业外收入	-0	-0	2.90
减：营业外支出	-0	-0	-
四、利润总额	-0	-0	-2,178.91
减：所得税费用	-0	-0	-
五、净利润	-0	-0	-2,178.91

被评估单位的 2019 年度和评估基准日的会计报表均经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

#### 5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为神马实业股份有限公司，委托人为被评估单位福建申马新材料有限公司的非控股股东。

#### (三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据中国平煤神马集团文件（中平[2020]266号《关于印发《中国平煤神马集团优化企业结构实施方案》的通知，神马实业股份有限公司拟转让福建申马新材料有限公司股权。为此需对福建申马新材料有限公司的股东全部权益进行评估，以便为该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

评估对象是福建申马新材料有限公司的股东全部权益价值。

## (二)评估范围

评估范围是福建申马新材料有限公司经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，负债包括流动负债、非流动负债。总资产账面价值为 146,061.36 万元，总负债账面价值为 108,774.08 万元，净资产账面价值为 37,287.27 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

### 1.存货

存货包括生产用原材料、在库周转材料、产成品等。

#### (1)原材料

原材料主要为苯、DMAC、水合催化剂、加氢催化剂、环己烷处理催化剂、氧化锆等生产相关的原料及辅料。其中废旧催化剂-苯脱硫催化剂基准日已委托外部企业进行加工，其余原材料存放在被评估公司的仓库和罐区，存放规整，保存完好。

#### (2)在库周转材料

在库周转材料主要为公司生产所需要的工具材料等，具体包括球阀、仪表非本安电缆、水合催化剂过滤器陶瓷滤芯、双端面机械密封、进/出口阀、一级进气阀部件、导向环、集装式机械密封等。

#### (3)产成品

产成品主要为环己酮、环己烷等。存放在罐区，保存完好。

### 2.房屋建筑物类资产

(1)房屋建筑物共 5 项，包括分析化验室、装置控制室、备品备件库、冷冻站/泡沫站 A、装置变电所等，位于可门工业园区松歧大道 1 号。房屋建筑物于 2020 年 6 月建成并投入使用，总建筑面积 10439.05 平方米，主要为钢筋混凝土框架架构。用于车间办公和生产。截至评

估基准日，维护使用正常。

(2)构筑物共 11 项，包括消防事故水池、(环己醇装置)-中间罐区、(环己醇装置)管廊、(脱氢装置)-主生产框架等，由福建申马新材料有限公司自建并于 2020 年 6 月建成投入使用，主要结构为框架、钢结构、砼等。截至评估基准日，维护使用正常。

(3)工艺管道根据厂区不同区域分为工艺管道(662)、工艺管道(663)、工艺管道(083)、工艺管道(223/502)列为 4 项，截至评估基准日，维护使用正常。

### 3.设备

纳入评估范围的设备主要包括机器设备、运输设备、电子设备。

#### (1)机器设备

机器设备共计 1654 项，主要包括第一加氢反应器、第二加氢反应器、环己烯分离塔、酮塔、环己醇分离塔、加氢沉降器、苯分离塔、苯回收塔、氢气压缩机、环己烯精制塔、轻塔、第一水合反应器、第二水合反应器、柴油发电机、热油炉、环己烷精馏塔、溴化锂冷水机组、环己醇精馏塔、环己烯水洗塔、变配电设备等化工设备。上述设备启用于 2020 年 6 月，设备正常维护、使用中。

#### (2)运输设备

车辆共 3 项，包括小轿车、货车、叉车。上述车辆启用于 2018 年及以后年份，除闽 AF09905 比亚迪无实物外，其余车辆处于正常维护、使用中。

#### (3)电子设备

电子设备共 112 项，主要为电脑、服务器、工业电视及大屏、安全技术防范系统、打印机、复印机等办公类设备。设备启用于 2018 年 6 月及以后年份，设备正常维护、使用中。

### 4.在建工程

在建工程包括项目一期土建及设备工程和二期项目发生的前期费用。

### 5.无形资产

无形资产主要包括：土地使用权、外购软件、排污权及合同权益等。

#### (1)无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 2 宗，均为出让工业用地，已办理国有土地使用权证，土地使用权人为福建申马新材料有限公司。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	闽(2018)连江县不动产权第 0021499 号	可门港 2018-工业-001 号	2018/11/01	2068/10/31	工业用地	三通一平	87,939.00
2	闽(2020)连江县不动产权第 0008230 号	可门港 2019-工业-003 号	2020/04/16	2070/04/15	工业用地	三通一平	48,240.00
合 计							136,179.00

#### (2)无形资产-排污权

被评估单位拥有排污权 4 项，主要包括化学需氧量排污权、二氧化硫排污权、氮氧化物排污权、氨氮排污权。账面价值 2,188,971.52 元。截止评估基准日，各项排污权均在有效期内。

#### (3)无形资产-外购软件

被评估单位拥有 3 项定制软件，主要包括 IP21 软件、OA 软件、SAP 软件。账面价值 638,294.66 元。截止评估基准日，无形资产-软件均可正常使用。

#### (4)无形资产-合同权益

福建申马新材料有限公司的合同权益是根据福建申远新材料有限公司与福建申马新材料有限公司于 2019 年 11 月签署的环己酮销售合同中约定：福建申远新材料有限公司建设的罐区资产由福建申马新材料有限公司无偿使用。根据该合同约定的罐区资产无偿使用权形成的合同权益。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况等。

被评估单位无申报的其他表外资产。

(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。

本评估报告引用了北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

#### 四、价值类型

考虑到本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求。因此，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2020年12月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑评估目的的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

中国平煤神马集团关于印发《中国平煤神马集团优化企业结构实施方案》的通知（中平〔2020〕266号）。

##### （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）；

2. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);
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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《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第二次修正);
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令第714号修订);
9. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月29日第十一届全国人大常委会第五次会议通过);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号,国务院令第588号、第709号修订);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
13. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
15. 《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);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32号)。
22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);
23. 《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);
24. 《河南省企业国有产权转让监督管理办法》(河南省人民政府令第103号);
25. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### (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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
8. 《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);
9. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]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—不动产》(中评协[2017]38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
14. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 机动车行驶证;
3. 有关产权转让合同;
4. 其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
2. 《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,自2013年5月1日起施行);
3. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017);
4. 《福建省构筑物工程预算定额》(FJYD-102-2017);
5. 《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017 ~ FJYD-311-2017);
6. 《福建省建筑安装工程费用定额》(2017版)
7. 连江县人民政府2021年3月16日发布《关于印发<[连江县土地级别与基准地价(2019年修编)]>的通知》;
8. 评估基准日银行贷款LPR利率;
9. 企业提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料;
10. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
11. 《机电产品报价手册》(2020年);
12. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;



- 13.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 14.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 15.企业与相关单位签订的产成品销售合同;
- 16.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 17.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
- 18.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);
- 19.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 3.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 4.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 5.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表;
- 6.北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 7.Wind 资讯信息;
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分

析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择采用理由如下：

收益法：根据被评估单位所处的经营环境并结合公司自身的经营业绩及未来发展预测，福建申马新材料有限公司作为恒申集团公司产业链中的一环，其功能主要是为恒申集团公司下属子公司福建申远新材料有限公司提供生产配套服务。被评估单位未来收益可以进行预测，且可以用货币来衡量，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，故本次评估项目适宜采用收益法。

市场法：市场法包括上市公司比较法和交易案例比较法。由于资本市场上无法找到与被评估单位业务结构、企业规模、所处经营阶段、财务风险等相同或相似的该行业内上市公司，无法在产权交易市场中找到足够的可比交易案例，故本次未采用市场法进行估值。

资产基础法：评估基准日，被评估单位的各项资产、负债可以被识别，并可以采用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

### (一)资产基础法

#### 1.流动资产

(1)货币资金，包括银行存款等，通过核实银行对账单、银行询证函等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员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)预付账款，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款和审计师一同进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预

付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

#### (4)存货

##### ①原材料、在库周转材料

被评估单位原材料、在库周转材料采用实际成本核算。对于近期购进，评估基准日市场价格变化不大的原材料，按照核实后的账面价值作为评估值；对于废旧催化剂根据其可回收金额确定评估值。

##### ②产成品

产成品以基准日不含税售价扣减一定的费用比率计算评估值，产成品评估计算公式如下：

产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×(1-销售税金及附加率-销售费用率-所得税率-净利润率×扣减率)

对于十分畅销的产成品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产成品，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；对于滞销的产成品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值。

#### (5)其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的进项税及预付的保险款。评估人员核对了明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。以核实后账面值确定评估值。

### 2.设备类资产

根据企业提供的各类设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

#### (1)成本法

评估值=重置成本×综合成新率

#### ①重置成本的确定

##### A.机器设备

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

##### a.设备购置价

设备购置价：主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

##### b.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

对于设备报价中已包含了运杂费的，评估时不再重复计取。

##### c.安装调试费

安装取费参照《石油化工安装工程概算指标》(2019版)，费用定额参照《关于发布实施2019版《石油化工安装工程预算定额》《石油化工安装工程费用定额》的通知》(中国石化建[2019]348号)计算确定。安装调试费=设备购置价×安装调试费率

##### d.基础费率

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用。

##### e.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### f.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，根据基准日与被评估单位建设期同期的 LPR 利率及被评估单位的浮动点数确定贷款利率。以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 2 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### g.可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备类资产，计算出可抵扣的增值税。

#### B.运输车辆

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+13%)+牌照费-可抵扣的增值税

#### C.对于其他设备

根据当地市场信息及网上查询的近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，通常供应商免费运输及安装调试，计算公式为：

重置成本=购置价-可抵扣的增值税

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本，已经报废的参考报废价值进行确定。

#### ②综合成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备,主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限

来确定其综合成新率；计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

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理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

### ③评估值的确定

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

## 3.房屋建筑物类资产

根据各类房屋建(构)筑物的特点、资料收集情况等相关条件，因纳入评估范围的房屋建筑物均为企业生产自用，无可比案例及收益，不适宜采用市场法和收益法评估，本次评估采用成本法。

成本法计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1)重置成本的计算式如下：

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程费} + \text{前期及其他费} + \text{资金成本} - \text{增值税进项税}$$

### A.建筑安装工程费

根据被评估单位提供的有关资料以及通过现场调查所掌握的房屋建筑物类资产的工程特征、技术数据，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物类资产的造价信息，对房屋建筑物类资产采用分部分项法测算建筑安装工程费。

### B.前期及其他费用的确定

前期及其他费包括前期工作咨询费、项目建设管理费、招标代理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费等。通过调查当地同类建设项目的平均费用水平并参考相关计费标准结合本建设项目的规

模和性质确定各项费率。

### C.资金成本

根据房屋建筑物类资产所在建设项目正常的建设工期，参考基准日与被评估单位建设期同期的 LPR 利率及被评估单位的浮动点数确定贷款利率。以建筑安装工程费、前期及其他费之和为基数按照资金均匀投入计算。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

### D.可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

### (2)综合成新率的确定

依据房屋建（构）筑物的经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对构筑物各部分的实际使用状况作出判断，确定尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于价值量小、结构简单的构筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

### (3)评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

## 4.在建工程

为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程具体情况，采用以下评估方法：

### (1)已完工项目

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

### (2)待摊基建支出

对于待摊基建支出，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后

帐面价值作为评估值，否则评估为零。

## 5.土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》，通行的地价评估方法有市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。该宗地原为海域滩涂，由于市场上难以获取与评估对象相同或类似条件的出让案例，不适用市场法；同时，被评估土地不具备独立获利能力，不适用收益法；评估人员取得了当地近期公布的基准地价信息，同时也收集到了开发该块土地的相关成本，因而本次评估采用基准地价修正法。

基准地价修正法是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

基准地价修正法评估宗地地价的计算公式为：

土地价格=[基准地价×K1×(1+∑K)]×K2±开发程度修正幅度

式中：K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

## 6.其他无形资产

### (1)其他无形资产-外购软件和排污权

根据外购软件及排污权的特点、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，以评估基准日市场价格确定外购软件和排污权评估值。

### (2)其他无形资产-合同权益

合同权益的评估以合同权益范围内资产明细，采用成本法评估后以评估值确定合同权益价值。

## 7.其他非流动资产

评估人员抽查了相应的凭证，与账面金额核对无误。以核实后的



账面值作为评估值。

## 8. 负债

被评估单位的负债包括流动负债与非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、其他流动负债；非流动负债主要为长期借款和递延收益。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，确认其债务账面金额是否属实，以企业实际承担的债务确定评估值。

### (二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

#### 1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

#### (1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值

Fi：企业未来第i年预期自由现金流量

Fn：永续期自由现金流量

r：折现率

i: 收益期计算年

g: 永续期增长率

n: 预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

式中，E: 权益的市场价值

D: 付息债务的市场价值

Ke: 权益资本成本

Kd: 付息债务资本成本

T: 所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：rf: 无风险利率；

MRP: 市场风险溢价；

β: 权益的系统风险系数；

rc: 企业特定风险调整系数。

## (2)溢余资产价值

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，主要包括溢余现金、可供出售金融资产等。

## (3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

## (4)单独评估的长期股权投资

评估基准日，被评估单位无对外股权投资。

## 2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2021 年 3 月 25 日至 2021 年 4 月 30 日，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

2021 年 3 月 22 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备

#### 1.拟定评估计划

#### 2.组建评估团队

#### 3.实施项目培训

##### (1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人員进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

##### (2)对评估人員培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三)现场调查

评估人員于 2021 年 3 月 25 日至 2021 年 4 月 1 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1.资产核实

### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，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。

## 2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

#### (四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

#### (一)一般假设

- 1.假设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;
- 2.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性

征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## (二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

### (一)收益法评估结果

福建申马新材料有限公司评估基准日总资产账面价值为 146,061.36 万元；总负债账面价值为 108,774.08 万元；净资产账面价值为 37,287.27 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 28,196.44 万元，评估减值额为 9,090.83 万元，减值率为 24.38%。

### (二)资产基础法评估结果

福建申马新材料有限公司评估基准日总资产账面价值为 146,061.36 万元，评估价值为 149,943.40 万元，增值额为 3,882.04 万元，增值率为

2.66%；总负债账面价值为 108,774.08 万元，评估价值为 107,656.43 万元，减值额为 1,117.65 万元，减值率为 1.03%；净资产账面价值为 37,287.27 万元，评估价值为 42,286.97 万元，增值额为 4,999.69 万元，增值率为 13.41%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

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%
一、流动资产	1	23,035.68	22,737.72	-297.96	-1.29
二、非流动资产	2	123,025.68	127,205.68	4,180.00	3.40
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	102,153.05	106,149.27	3,996.22	3.91
在建工程	6	838.95	752.30	-86.65	-10.33
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	16,024.08	16,294.51	270.43	1.69
其中：土地使用权	9	10,657.79	10,735.73	77.94	0.73
其他非流动资产	10	4,009.60	4,009.60	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>146,061.36</b>	<b>149,943.40</b>	<b>3,882.04</b>	<b>2.66</b>
三、流动负债	12	50,656.43	50,656.43	0.00	0.00
四、非流动负债	13	58,117.65	57,000.00	-1,117.65	-1.92
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>108,774.08</b>	<b>107,656.43</b>	<b>-1,117.65</b>	<b>-1.03</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>37,287.27</b>	<b>42,286.97</b>	<b>4,999.69</b>	<b>13.41</b>

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 28,196.44 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 42,286.97 万元，两者相差 14,090.53 万元，差异率为 33.32%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

截止评估基准日，被评估单位正常运营期限仅半年，运营周期相对较短；与企业收益密切相关的产品售价及原材价格波动较大，未来经营收益具有较大的不确定性。考虑本次评估目的系为转让股权提供价值参考，通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵，我们认为资产基础法结果更能反映福建申马新材料有限公司的真实价值状况。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：福建申马新材料有限公司的股东全部权益价值评估结果为42,286.97万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价、没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年4月25日出具的永正专字（2021）第31026号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)被评估单位申报的房屋建筑物共5项，建筑面积共10439.05平方米，尚未办理房产证。本次评估未考虑办证费用及证载面积与申报面积不一致对评估结论的影响。

(四)2019年1月31日，福建申马新材料有限公司以其年产20万吨环己酮项目的分析化验室、备品备件库、装置变电所、装置控制室和冷冻站/泡沫站等建筑物及建筑物所占用的土地（权证编号：闽2018连



江县不动产权第 0021499) 作为抵押物, 与兴业银行股份有限公司福州分行签订《银团业务抵押合同》, 牵头行为中国进出口银行福建省分行, 获得固定资产贷款为人民币 6 亿人民币, 抵押期间为 2019 年 1 月 31 日至 2027 年 12 月 15 日。

(五)评估基准日后, 2021 年 2 月 7 日, 福建申马新材料有限公司将其持有的可门港 2019-工业-003 号土地使用权(《不动产权证书》闽 2020 连江县不动产权第 0008230 号)及地上的构筑物, 抵押给贷款人中国进出口银行福建省分行、兴业银行股份有限公司福州分行。抵押金额 7 亿人民币, 抵押期间自 2021 年 2 月 7 日到 2031 年 2 月 7 日。

(六)根据《资产评估对象法律权属指导意见》, 委托人和其他相关当事人委托资产评估业务, 应当依法提供资产评估对象法律权属等资料, 并保证其真实性、完整性、合法性; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对资产评估对象的权属提供任何保证, 对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为: 神马实业股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。
2. 资产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。
3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
4. 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2021年4月30日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：蔡珩

资产评估师：张红梅

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二一年四月三十日



## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司备案证明；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。