

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鞍山七彩化学股份有限公司  
拟股权收购项目所涉及的  
济宁市金泰利华化工科技有限公司  
股东全部权益价值

# 资产评估报告

中天华资评报字[2021]第10735号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2021年8月13日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	3
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概况 .....	3
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序 .....	24
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	27
十二、评估报告使用限制说明 .....	29
十三、评估报告日 .....	29
资产评估报告附件目录 .....	31

## 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。

**鞍山七彩化学股份有限公司**  
**拟股权收购项目所涉及的**  
**济宁市金泰利华化工科技有限公司**  
**股东全部权益价值资产评估报告**  
**摘 要**

中天华资评报字[2021]第10735号

北京中天华资产评估有限责任公司接受鞍山七彩化学股份有限公司的委托，对济宁市金泰利华化工科技有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为济宁市金泰利华化工科技有限公司股东全部权益价值，评估范围是济宁市金泰利华化工科技有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。具体评估范围以济宁市金泰利华化工科技有限公司提供的经审计资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2021年5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，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法与收益法对济宁市金泰利华化工科技有限公司股东全部权益价值进行评估，然后加以分析比较。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，采用收益法评估结果作为最终评估结论：

济宁市金泰利华化工科技有限公司在评估基准日2021年5月31日股东全部权益账面值为7,929.51万元，评估值 30,030.74万元，评估增值 22,101.23万元，增值率278.72%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2022年5月30日。超过一年，需重新进行评估。

**在使用本评估结论时，提请报告使用人关注特别事项。**

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

# 鞍山七彩化学股份有限公司拟股权收购项目所涉及的 济宁市金泰利华化工科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字[2021]第10735号

鞍山七彩化学股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对济宁市金泰利华化工科技有限公司股东全部权益在评估基准日2021年5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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托人为鞍山七彩化学股份有限公司，被评估单位为济宁市金泰利华化工科技有限公司。评估报告使用者包括委托人、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

### (一)委托人概况

- 1.公司名称：鞍山七彩化学股份有限公司
- 2.统一社会信用代码：91210300788777922C
- 3.公司地址：鞍山市腾鳌经济开发区一号路八号
- 4.法定代表人：徐惠祥
- 5.注册资本：人民币19,202.4万元整
- 6.公司类型：股份有限公司
- 7.成立日期：2006年06月12日
- 8.经营期限：2006年06月12日至长期
- 9.经营范围：许可经营项目：1.8-萘二甲酸酐生产。一般经营项目：染、颜料和染、颜料中间体、水处理剂、化工机械、化工防腐剂、润滑剂、医药中间体、农药中间体、精细化工产品、化工原料生产销售。经营货物及技术进出口。(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。)

### (二)被评估单位概况

1.公司名称：济宁市金泰利华化工科技有限公司

2.统一社会信用代码：91370827349161456T

3.公司地址：鱼台县张黄镇防汛路东首路北

4.法定代表人：张玉明

5.注册资本：人民币2,000万(元)整

6.公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

7.成立日期：2015-07-21

8.经营范围：化工生产技术研发、转让；邻苯二胺2000吨/年、2,5-二氯苯胺2000吨/年、邻氯苯胺3000吨/年、对氨基苯乙醚2000吨/年的生产、销售（持安全生产许可证经营，有效期限以许可证为准）；化工产品（不含危险品及易制毒化学品）销售；普通货物及技术的进出口业务（国家禁止和限制经营的项目不得经营，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）。

### 9.企业概况

济宁市金泰利华化工科技有限公司（以下简称本公司或公司）于 2015 年 7 月成立。公司成立时申请注册资本为 2,000.00 万元，其中自然人张玉明认缴货币出资 1300.00 万元，自然人候卫波认缴货币出资 700.00 万元。

评估基准日股本结构：

单位：人民币万元

投资者名称	认缴出资额		实缴出资额
	持股比例 (%)	出资金额	出资金额
张玉明	65.00	1300	1300
候卫波	35.00	700	700
合计	100.00	2000	2000

### 10.近年企业的财务状况表和经营成果表财务状况表

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	2021年5月31日
资产总计	5,463.71	8,887.89	11,582.78	12,400.76
负债总计	3,546.07	3,941.08	4,063.09	4,471.25
净资产	1,917.64	4,946.81	7,519.69	7,929.51
营业收入	3,536.76	9,169.87	11,932.78	7,582.03
营业成本	2,521.52	5,125.87	8,009.87	5,255.84
净利润	372.96	2,702.58	2,526.12	1,515.82

2018年、2019年财务数据未经审计，2020年及评估基准日数据已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具容诚专字[2021]110Z0227号标准无保留意见审计报告。

## 11.主要会计政策

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

济宁市金泰利华化工科技有限公司执行主要税项如下：

### (1)主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	产品销售收入	13%
城市维护建设税	应缴纳流转税税额	5%
教育费附加	应缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税税额	2%
房产税	房产原值的 70%	1.2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

### (2)税收优惠

济宁市金泰利华化工科技有限公司于 2018 年 11 月 30 日获得高新技术企业证书，证书号 GR201837001380，证书有效期三年。依据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条、《中华人民共和国企业所得税实施条例》第九十三条规定，高新技术企业享受 15% 的优惠税率。济宁市金泰利华化工科技有限公司 2021 年 1-5 月按 15% 税率计缴企业所得税。

## 二、 评估目的

根据鞍山七彩化学股份有限公司《第六届董事会第四次会议决议》，鞍山七彩化学股份有限公司拟收购济宁市金泰利华化工科技有限公司股权。

本次评估目的是反映济宁市金泰利华化工科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为鞍山七彩化学股份有限公司股权收购之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

评估对象是济宁市金泰利华化工科技有限公司股东全部权益。

### （二）评估范围

本次评估范围为济宁市金泰利华化工科技有限公司于评估基准日全部资产



及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 124,007,632.33 元,总负债账面值为 44,712,505.51 元,净资产账面值为 79,295,126.82 元。

济宁市金泰利华化工科技有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下:

单位:人民币元

项 目		账面价值
1	流动资产	56,521,686.47
2	非流动资产	67,485,945.86
3	其中: 固定资产	39,956,060.68
4	长期股权投资	
5	在建工程	4,476,650.41
6	无形资产	14,059,764.21
7	递延所得税资产	396,074.24
8	其他非流动资产	8,597,396.32
9	<b>资产总计</b>	<b>124,007,632.33</b>
10	流动负债	42,947,394.37
11	非流动负债	1,765,111.14
12	<b>负债总计</b>	<b>44,712,505.51</b>
13	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>79,295,126.82</b>

评估基准日数据已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具容诚专字[2021]110Z0227号标准无保留意见审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

### 1. 实物资产情况

本次评估范围中的实物资产为存货和固定资产。各项资产权属基本清晰。资产主要分布在济宁市金泰利华化工科技有限公司厂区内。

#### (1) 存货情况

本次申报评估的存货包括原材料、产成品,账面净值合计14,425,672.51元。存货情况详见下表:

科目名称	账面价值
原材料	3,918,755.79
产成品	10,506,916.72
合计	14,425,672.51
减: 存货跌价准备	
合计	14,425,672.51

#### (2) 固定资产—房屋建(构)筑物

房屋建筑物概况: 本次纳入评估范围的房屋建筑物共计 26 项,主要为生产车间一和 M 车间、仓库、餐厅及办公室、配电室、控制室化验室、泵房、污水站、控制室、外购住宅等。房屋建筑物结构形式主要有钢架结构、砖混结构、钢混结构。主要建设于 2016 年至 2019 年间,全部资产处于在用状态。



构筑物概况：次纳入评估范围的构筑物主要是生产经营附属设施，包括明渠、围墙、道路、管网等。构筑物结构形式主要有混凝土、钢架等，该类资产主要建设于 2016 年，资产处于在用状态。

房屋建筑物现状：企业日常管理维护制度健全，房屋建筑物总体质量良好，主要表现在以下几方面：

A 建筑物基础稳固，未发现不均匀沉降；

B 建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形；

C 建(构)筑物设施布局合理，施工质量较好，可满足正常生产需求；

D 重大建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

产权状况：纳入评估范围内的房屋均未办理了《房屋所有权证》，济宁市金泰利华化工科技有限公司出具了产权无争议声明。

### (3) 固定资产—设备类资产

本次纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，现存放于及使用于济宁市金泰利华化工科技有限公司，具体情况如下：

机器设备主要包括变压器、蒸压釜、蒸馏塔、冷水机组及缓冲罐等，于 2016 年至 2021 年间购置，上述设备分布在各加工车间内，目前均可正常使用。

车辆资产分别为别克牌小型普通客车、奔驰小型越野客车、江铃轻型多用途货车等。截至评估基准日，除 1 辆金旅牌客车已处置外，其余车辆状况良好，并年检合格，可正常使用。

电子办公设备主要为电脑、打印机、投影仪、监控设备、空调设备和实验仪器等。

经现场勘查，济宁市金泰利华化工科技有限公司设备严格执行公司制定的保养维护制度，维护保养较好，设备均可正常使用。

### (4) 在建工程

本次纳入评估范围内的在建工程包括土建工程、设备安装工程，为正在建设的生产四车间及配套设备。工程开工日期为 2021 年 1 月，计划完工日期为 2022 年 12 月。

## 2. 长期股权投资情况

列入评估范围内长期股权投资共计 1 项，被投资企业为济宁金泰利华企业管理咨询有限公司，持股比例为 65%，评估基准日账面值为 0，被投资企业基本情况如下：

公司名称：济宁金泰利华企业管理咨询有限公司

统一社会信用代码：91370827MA3UTUAG4F

公司地址：山东省济宁市鱼台县

法定代表人：张波

注册资本：1,200万(元)

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2021-01-12

经营期限：2021-01-12 至 无固定期限

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；企业管理咨询（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）

股本结构：

投资者名称	认缴出资额		实缴出资额（万元）
	持股比例（%）	出资金额	
济宁市金泰利华化工科技有限公司	65%	780	0
上海我越技术有限公司	35%	420	95
合计	100%	1200	95

资产负债及经营状况：

项目	2021年5月31日（元）
资产总计	950,145.83
负债总计	36.46
净资产	950,109.37
营业收入	0
财务费用	-145.83
净利润	109.37

### 3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 本次纳入评估范围账面记录无形资产为土地使用权及其他无形资产。

#### A 土地使用权

序号	土地权证编号	取得日期	截止日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	鲁(2020)鱼台县不动产权第000961号	2020.4.20	2070.4.29	出让	工业用地	20,000
2	鱼国用(2016)第0827000036号	2016.5.20	2066.4.16	出让	工业用地	38,257

#### B 其他无形资产-专利。

序号	专利类型	专利名称	专利号	账面值（元）
1	实用新型	一种内置过滤器的催化加氢设备	2013200134083	685,853.68
2	发明专利	一种工业化连续加氢合成3,5-二氨基苯甲酸的方法	2011101311752	1,241,333.26

(2) 账面未记录无形资产-其他无形资产，已授权专利技术9项。

序号	专利类型	专利号	专利名称	申请日期	维权状态
1	实用新型	2019209165559	一种生产特种胺的装置	2019-6-18	专利权维持
2	实用新型	2019209167215	一种生产特种胺中甲醛计量罐	2019-6-18	专利权维持
3	实用新型	2019208108775	一种莫卡生产装置	2019-5-31	专利权维持
4	实用新型	2019207880180	一种邻氯苯胺自动分水设备	2019-5-29	专利权维持
5	实用新型	2019207704507	一种含高盐废水中有机物的处理装置	2019-5-27	专利权维持
6	实用新型	2019207127529	一种具有快速降温功能的反应精馏塔	2019-5-18	专利权维持
7	实用新型	2019206801482	一种高效反应精馏塔	2019-5-14	专利权维持
8	实用新型	2018211888960	一种油水两相自动分离装置	2018-7-26	专利权维持
9	发明专利	2018109410692	一种无溶剂催化氢化法生产2,3,4-三氟苯胺的方法	2018-8-17	专利权维持

#### 4. 企业申报的表外资产的类型、数量；

截止至评估基准日 2021 年 5 月 31 日，济宁市金泰利华化工科技有限公司申报表外资产为无形资产-其他无形资产已授权专利技术 11 项。

#### 5. 业务情况

济宁市金泰利华化工科技有限公司每年生产 1.2 万吨催化加氢系列产品，为鱼台县重点招商项目，分三期建设，该项目利用张黄工业园鲁泰化学副产品氢气及蒸汽。延伸鲁泰化学化工产业链，符合张黄工业园做大做强，发展循环经济的战略规划。目前审批产品有邻苯二胺 2000 吨/年、2,5-二氯苯胺 2000 吨/年、邻氯苯胺 3000 吨/年、莫卡 5000 吨/年、对氨基苯乙醚 2000 吨/年、特种胺的生产等此产品作为公司主营业务。

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额；

本次评估中基准日各项资产及负债账面值已经过容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具容诚专字[2021]110Z0227 号标准无保留意见审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

## 四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

## 五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2021 年 5 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近,以保证评估结果有效服务于评估目的,尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

## 六、 评估依据

### (一) 经济行为依据

鞍山七彩化学股份有限公司《第六届董事会第四次会议决议》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
7. 《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);
8. 其他与评估工作相关的法律、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——不动产》（中评协[2017]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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
11. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
12. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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. 《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. 《土地使用权证》；
2. 《专利证书》；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

#### （五） 取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
3. 《山东省建筑工程消耗量定额》2016版；
4. 《山东省装饰工程消耗量定额》2016版；
5. 《山东省安装工程消耗量定额》2016版；
6. 山东省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字〔2020〕24号）；
7. 《山东省济宁市建设工程造价信息》（2021年第5月）；
8. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
9. 《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）；
10. 《2021年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；

11. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
12. 《中国人民银行 LPR 贷款利率》；
13. 济宁市金泰利华化工科技有限公司规划资料；
14. 评估人员现场座谈、勘察记录；
15. 工程机械网的二手设备销售平台、汽车之家、二手车之家等网站；
16. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
17. 其他相关资料。

## （六） 其他参考依据

1. 济宁市金泰利华化工科技有限公司提供的资产清查申报明细表；
2. 济宁市金泰利华化工科技有限公司以前年度及评估基准日的审计报告；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. wind 资讯相关数据
5. 《投资估价》（〔美〕Damodaran 著，〔加〕林谦译，清华大学出版社）；
6. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（〔美〕Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
7. 其他相关资料。

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资质、未来收益可预测情况等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。



由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

### 1.关于流动资产的评估

#### （1）货币资金

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以核实后账面值确定评估值。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，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。银行存款以核实后账面值确定评估值。

#### （2）应收款项(应收票据、应收账款、应收融资款及其他应收款)

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

应收款项包括应收账款、应收融资款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为0%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### （3）预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情



况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

#### (4) 存货

##### ①原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，经分析，企业各类材料周转速度较快，账面值与评估基准日市价较为接近，故按账面值确定其评估值。

##### ②产成品

本次评估按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。

评估时，以不含税合同销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值，公式为：

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比例；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的平均比例计算；

#### 2.长期股权投资的评估

对长期股权投资，评估人员核对了明细账余额与报表的一致性，并查阅了相关的投资日期、持股比例、投资协议等文件资料，对被投资企业采用整体评估，以评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值：

长期股权投资评估值=(净资产+合计需缴纳资本)×持股比例-尚需缴纳资本

#### 3. 关于房屋建(构)筑物的评估

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋建(构)筑物采用成本法评估，对外购物业采用市场法评估。

(1)成本法：房屋建(构)筑物评估值=重置全价×综合成新率

根据建筑工程相关资料按照同类型建筑物工程量，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。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

成本法计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

##### A. 重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下：

重置全价 = 不含税工程造价 + 不含税前期及其他费用 + 资金成本

#### a 工程造价的确定

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准与建筑物的配套设施，对于无工程预决算的建筑，采用同类型建筑物预决算资料测算工程价格。

根据同类型建筑物的工程竣工资料、预决算资料和建筑物建成后历年来进行的维修情况，结合现场勘察结果，对决算工程量根据实际情况进行调整后，按套用《山东省建筑工程消耗量定额》2016版、《山东省装饰工程消耗量定额》2016版、《山东省安装工程消耗量定额》2016版、山东省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字〔2020〕24号）、《山东省济宁市建设工程造价信息》（2021年第5月）等。套算济宁地区人、材、机价格计算工程建安造价。

#### b 前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费等，计算过程见下表：

工程建设前期及其它费费率表

序号	项目名称	取费基数	费率	不含税	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.26%	1.26%	财政部 财建[2016]504号
2	工程监理费	工程造价	2.40%	2.26%	发改价格〔2015〕299号
3	环境评价费	工程造价	0.19%	0.18%	发改价格〔2015〕299号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	工程造价	0.70%	0.66%	发改价格〔2015〕299号
5	勘察费设计费	工程造价	3.90%	3.68%	发改价格〔2015〕299号
6	招投标代理费	工程造价	0.40%	0.38%	发改价格〔2015〕299号
7	地质灾害评价费	工程造价	0.11%	0.10%	国土资发[2004]69号
8	施工图审查费	工程造价	0.15%	0.14%	发改价格〔2015〕299号
9	劳动安全卫生评价费	工程造价	0.02%	0.02%	劳动部 10号令
	小计		9.13%	8.68%	

#### 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规定 LPR 标准计算，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 = (含税工程建安造价 + 含税前期及其它费用) × 建设工期 × 贷款利息 × 50%

#### B. 综合成新率

对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

其中：

年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电）。通过上述建（构）筑物造价中的 3 类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

对于单位价值小，结构相对简单的建（构）筑物，主要采用年限法确定成新率。

#### C. 评估值计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### (2) 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对可比实例市场价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将评估对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的市场价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出评估对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取评估对象的房地产价值，基本公式如下：

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：V-----估价房地产价格

VB-----比较实例价格

A-----进行交易情况修正

B-----进行交易日期修正

C-----进行区域因素修正

D-----进行个别因素修正

#### 4. 关于机器设备的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

##### (1) 机器设备

###### A. 设备重置全价的确定

机器设备的重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、基础费、安装工程费、前期及其他费用、资金成本。

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额。

#### a.购置价

对于大型关键设备，主要通过向生产厂家询价或参照《2021 机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；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；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

#### b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。设备购置价中包含运输费用的不再计取运杂费。

#### c.基础费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费费率参照《资产评估常用方法与参数手册》计取。

#### d.安装工程费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，采用《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。设备购置价中包含安装费用不再计取安装工程费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

#### e.前期费及其他费用

其他费率是指企业建设期发生的建设单位管理费、勘查设计费等，根据企业的固定资产规模确定相应费率。本次评估根据评估基准日尚在执行的有关部门颁布的收费标准来确定。收费标准见下表：

前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	含税费率%	不含税费率	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.26%	1.26%	集团工单建[2019]31号
2	工程监理费	工程造价	2.40%	2.26%	发改价格(2015)299号
3	环境评价费	工程造价	0.19%	0.18%	发改价格(2015)299号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.70%	0.66%	发改价格(2015)299号
5	勘察费设计费	工程造价	3.90%	3.68%	发改价格(2015)299号
6	招投标代理费	工程造价	0.40%	0.38%	发改价格(2015)299号
7	地质灾害评价费	工程造价	0.11%	0.10%	国土资发[2004]69号
8	工程质量监管费	工程造价	0.15%	0.14%	集团工单建[2019]31号
9	劳动安全卫生评价费	工程造价	0.02%	0.02%	劳动部10号令

	小计		9.13%	8.68%	
--	----	--	-------	-------	--

#### f. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心发布贷款市场报价 LPR 利率，以设备购置费、安装调试费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

#### g. 可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016] 36 号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018] 32 号)文件规定、2019 年 3 月 21 日财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》文件规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件设备，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

可抵扣增值税 = 设备购置价 / 1.13 × 13% + (运杂费 + 基础费 + 安装工程费) / 1.09 × 9% + 前期及其他费用(不含建设单位管理费) / 1.06 × 6%

#### B. 成新率的确定

价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，加权求和确定其综合成新率，即：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

其中

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{(\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})} \times 100\%$$

勘察成新率是将设备按功能(或价值)分成若干部分，分别进行鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能(或价值)所占整台设备的权重，加权求和，计算出整台设备的勘察成新率。

对价值量较小的一般设备，直接采用年限法确定其成新率。

#### C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### (2) 运输车辆评估方法

##### 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，确定运输车辆的购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》的规定计入车辆购置税、



牌照及杂费，确定其重置全价。

运输车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税

其中：

$$\text{车辆购置税} = \frac{\text{购置价}}{(1 + 13\%)} \times 10\%$$

#### B. 车辆成新率

主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，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(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)。然后结合现场勘查情况进行调整。

$$\text{行驶里程成新率} = \frac{(\text{规定使用里程} - \text{已使用里程})}{\text{规定使用里程}} \times 100\%$$

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

运输车辆的成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

#### (3) 电子设备评估方法

A. 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，可根据网上查询和当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备购置价格。

#### B. 可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016] 36号)、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018] 32号)文件规定、2019年3月21日财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》文件规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件设备，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%

#### C. 成新率的确定

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、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；计

算公式如下：

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

#### D. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的车辆和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

#### 5. 无形资产-其他无形资产的评估

对评估范围内的无形资产——专利技术，评估方法为收益法、市场法和成本法。依据现有收集的资料分析，目前国内尚无类似资产充分交易的案例，因而不宜采用市场法评估；又由于该部分资产形成的直接成本往往与其价值没有直接的对应关系，即投入产出的弱对应性，因此成本法亦不宜采用；本次估价采用收益法，具体方法为销售收入分成法，首先预测企业未来的销售收入，再乘以一定的分成率，最后以恰当的折现率对它进行折现。即：

$$P = \sum_{i=1}^n [S_i \times D \times (1+r)^{-i}]$$

其中：

P ——评估基准日的无形资产价值

S<sub>i</sub> ——该项无形资产未来第 i 年预期销售收入

D ——该项无形资产分成率

r ——折现率，由股权资本成本确定

i ——收益计算年

n ——收益期

##### ① 分成率的确定

无形资产分成率是指无形资产本身对未来收益的贡献大小。评估人员通过对委估无形资产的考察和了解，特别考虑了委估无形资产的先进水平、成熟程度、实施条件、保护力度、行业地位、获利能力、占技术的比重等因素，同时参考联合国贸易和发展组织所作的对大多数国家知识产权分成率统计数据，及国内关于技术贡献率的研究成果。

##### ② 收益期

评估基准日，专利权应用于各类产品，收益期根据其法定保护年限和经济寿命期孰短的原则确定。

##### ③ 折现率 i

有关折现率的选取，我们选取税前折现率，税前折现率通过税后折现率换算。税后折现



率=无风险利率+行业平均风险报酬率+无形资产特有风险报酬率

## 6. 无形资产-土地使用权的评估

### (1)评估方法的选择

待估宗地所在区域有工业用地交易案例，可通过案例比较及修正确定土地价值，因此可采用市场比较法评估。

待估宗地位于城市边缘，区域内有明确的征地补偿标准，因此可确定土地客观取得成本，因此适宜采用成本逼近法评估。

### (2)评估方法的介绍

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

成本逼近法是以开发土地所耗费的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来确定土地价格的评估方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

VE—土地成本价格

R3—土地增值

## 7. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。在核实无误的基础上，以核实后账面价值确定评估值。

## 8. 其他非流动资产

对其他非流动资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核

对与评估申报明细表是否相符，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、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面价值确定评估值。

### 9.关于负债的评估

纳入本次评估范围的为企业应负担的各项负债。负债类型为流动负债、非流动负债，主要包括应付账款、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。长期负债主要为递延收益。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行了核实，以企业实际应承担的负债或经核实的审计后账面值确定评估值。

## （三）收益法评估介绍

### 1. 收益法适用的前提条件

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

### 2. 收益法评估方法

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

### 3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

### 4. 评估模型

#### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

$R_i$ ：预测期内第*i*年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

$R_{n+1}$ ：为未来第*n+1*年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

#### (2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

#### (3) 预测期

被评估企业为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

#### (4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：t：所得税率

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

Wd：评估对象的债务比率

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

W<sub>e</sub>：评估对象的股权资本比率

r<sub>e</sub>：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \epsilon$$

式中：r<sub>f</sub>：无风险报酬率；

- rm: 市场预期报酬率;
- $\epsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;
- $\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数。

## 八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

### （一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

### （二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### 1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

#### 2. 资产核实

##### （1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

##### （2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

##### （3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

#### 3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解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；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

### (三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

### (四) 评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

### (五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

## 九、 评估假设

1. 公开市场假设，即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；

2. 交易假设，即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

3. 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。

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
5. 假设评估基准日后被评估单位期中取得现金流。
6. 假设高新技术企业证书到期后，后续能继续获得认定。
7. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
8. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
9. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
10. 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。
11. 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。
12. 特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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)资产基础法评估结果

采用资产基础法对济宁市金泰利华化工科技有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2021 年 5 月 31 日的评估结论如下：

济宁市金泰利华化工科技有限公司总资产账面值为 12,400.76 万元，总负债账面值为 4,471.25 万元，净资产账面值为 7,929.51 万元；总资产评估值为 13,121.50 万元，评估增值 720.74 万元，增值率为 5.81%；总负债评估值为 4,294.74 元，评估增值-176.51 元，增减值率-3.95%；净资产(所有者权益)评估值为 8,826.76 万元，评估增值 897.25 万元，增值率为 11.32%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：济宁市金泰利华化工科技有限公司

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%
1	流动资产	5,652.17	5,804.89	152.72	2.70%
2	非流动资产	6,748.59	7,316.62	568.03	8.42%
3	其中：可供出售金融资产	-	-		
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	0.00	0.01	0.01	0.00%
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	3,995.61	4,183.81	188.20	4.71%
9	在建工程	447.67	447.67	0.00	0.00%

10	生产性生物资产	-	-		
11	油气资产	-	-		
12	无形资产	1,405.98	1,785.79	379.81	27.01%
13	开发支出	-	-		
14	商誉	-	-		
15	长期待摊费用	-	-		
16	递延所得税资产	39.61	39.61	0.00	0.00%
17	其他非流动资产	859.74	859.74	0.00	0.00%
18	资产总计	<b>12,400.76</b>	<b>13,121.50</b>	<b>720.74</b>	<b>5.81%</b>
19	流动负债	4,294.74	4,294.74	0.00	0.00%
20	非流动负债	176.51	0.00	-176.51	-100.00%
21	负债总计	<b>4,471.25</b>	<b>4,294.74</b>	<b>-176.51</b>	<b>-3.95%</b>
22	净资产（所有者权益）	<b>7,929.51</b>	<b>8,826.76</b>	<b>897.25</b>	<b>11.32%</b>

## （二）收益法评估结果

济宁市金泰利华化工科技有限公司在评估基准日 2021 年 5 月 31 日股东全部权益账面值为 7,929.51 万元，评估值 30,030.74 万元，评估增值 22,101.23 万元，增值率 278.72%。

## （三）结论确定

从评估结果看，两种方法差异的原因为资产基础法是对企业账面资产和负债的现行公允价值进行评估，是以企业要素资产的再建为出发点，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。收益法是从各项资产对企业价值贡献的角度评价资产的公开市场价值，即从企业整体资产的预期盈利水平出发，是对预期能够流入企业的经济利益的量化及现值化，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、企业资质、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全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论。

济宁市金泰利华化工科技有限公司在评估基准日 2021 年 5 月 31 日股东全部权益账面值为 7,929.51 万元，评估值 30,030.74 万元，评估增值 22,101.23 万元，增值率 278.72%。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## 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

纳入评估范围内的房屋建筑物均未办理竣工决算，也未办理相关《房屋所有权证》，被评估企业出具了产权无争议声明。

### （二）抵押情况



纳入评估范围内的土地使用权《鱼国用（2016）第 0827000036 号》，土地面积 38,257.00 平方米办理了借款抵押权。

(三)本次评估中基准日各项资产及负债账面值已经过容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具容诚专字[2021]110Z0227 号标准无保留意见审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

(四)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

评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(五)其他需要说明的事项

1. 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，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

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。

2. 我们获得了济宁市金泰利华化工科技有限公司所提供的盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对济宁市金泰利华化工科技有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了济宁市金泰利华化工科技有限公司盈利预测的相关数据。我们对济宁市金泰利华化工科技有限公司盈利预测的利用，不是对其未来盈利能力的保证。

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

4. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

**提请评估报告使用者对特别事项予以关注。**

## 十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。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资产价格的影响，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。评估机构及其评估专业人员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。

(二) 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 5 月 31 日起计算，至 2022 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、 评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2021 年 8 月 13 日。

(本页为签字盖章页)

评估机构法定代表人

\_\_\_\_\_

资产评估师

\_\_\_\_\_

资产评估师

\_\_\_\_\_

北京中天华资产评估有限责任公司

2021年8月13日

## 资产评估报告附件目录

- 经济行为文件及批复
- 审计报告（另附）
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡；
- 资产评估汇总表（或明细表）

## 签字资产评估师承诺函

鞍山七彩化学股份有限公司：

受贵公司委托，我们对鞍山七彩化学股份有限公司拟股权收购所涉及济宁市金泰利华化工科技有限公司股东全部权益价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

2021年8月13日