

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海泰坦科技股份有限公司拟股权收购
所涉及的安徽天地高纯溶剂有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字（2021）第 2A0002 号



上海立信资产评估有限公司

2021 年 11 月 1 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020006202101179

资产评估报告名称： 上海泰坦科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
安徽天地高纯溶剂有限公司股东全部权益价值资
产评估报告

资产评估报告文号： 信资评报字（2021）第2A0002号

资产评估机构名称： 上海立信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈景侠（资产评估师）、施奕（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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	- 12 -
三、评估对象和评估范围	- 12 -
四、价值类型	- 22 -
五、评估基准日	- 22 -
六、评估依据	- 23 -
七、评估方法	- 26 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 40 -
九、评估假设	- 42 -
十、评估结论	- 44 -
十一、特别事项说明	- 47 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 52 -
十三、资产评估报告日	- 53 -
附件	- 55 -

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，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。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财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。

上海泰坦科技股份有限公司拟股权收购
所涉及的安徽天地高纯溶剂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（2021）第 2A0002 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上海泰坦科技股份有限公司的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对上海泰坦科技股份有限公司拟实施股权收购而涉及的安徽天地高纯溶剂有限公司（以下简称：“安徽天地”）的股东全部权益在 2021 年 8 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：安徽天地的股东全部权益价值。

评估范围：安徽天地的审计后的全部资产和负债。根据安徽天地在 2021 年 8 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 12,145.41 万元，负债账面值为 5,046.69 万元，净资产账面值为 7,098.72 万元。

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

评估目的：股权收购

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法，最终选取收益法的结果。

评估结论：经评估，安徽天地在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 22,900.00 万元，大写人民币贰亿贰仟玖佰万元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2021年8月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	7,875.13			
非流动资产	4,270.28			
其中：长期股权投资净额	2,000.00			
固定资产净额	1,679.62			
无形资产净额	565.38			
长期待摊费用	3.40			
递延所得税资产	21.88			
资产总计	12,145.41			
流动负债	4,259.25			
非流动负债	787.44			
负债总计	5,046.69			
净资产	7,098.72	22,900.00	15,801.28	222.59

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**2021年8月31日**至**2022年8月30日**有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

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。

上海泰坦科技股份有限公司拟股权收购
所涉及的安徽天地高纯溶剂有限公司
的股东全部权益价值资产评估报告
正文

信资评报字（2021）第 2A0002 号

上海泰坦科技股份有限公司：

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、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权收购而涉及的安徽天地高纯溶剂有限公司（以下简称：“安徽天地”）的股东全部权益在 2021 年 8 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）委托人概况

企业名称：上海泰坦科技股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司（上市）

证券代码：688133.SH

注册地址：上海市徐汇区钦州路 100 号一号楼 1110 室

法定代表人：张庆

注册资本：人民币 7624.8960 万元整

统一社会信用代码：91310000667780236Q

营业期限：2007 年 10 月 18 日至不约定期限

经营范围：许可项目：非药品类易制毒化学品经营（详见备案证明），

危险化学品经营（批发租用储存设施）（许可范围详见副本）。（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）一般项目：从事计算机科技、生物技术、化工原料及产品领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，化工设备、化工原料及产品（除监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、实验室仪器、仪器仪表、机械设备、电子产品、办公用品、日用百货、家具、实验室设备销售，医疗器械经营，商业信息咨询（除经纪），设计、制作各类广告，电脑图文设计、制作，会展会务服务，计算机软件开发、销售，建筑装修装饰建设工程专业施工，机电设备安装建设工程专业施工，信息系统集成服务，环保建设工程专业施工，环境工程建设工程专项设计，非药品类易制毒化学品经营（详见备案证明），自有设备租赁，实验室仪器设备的安装、调试、维修（限上门），从事货物及技术进出口业务。（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）

（二）被评估单位概况

1. 企业注册登记信息

企业名称：安徽天地高纯溶剂有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：安徽省安庆市复兴镇临江产业园（同兴村）

法定代表人：HOON CHOI

注册资本：1222 万元人民币

实收资本：1222 万元人民币

统一社会信用代码：91340826683609674L

成立日期：2008 年 12 月 23 日

营业期限：2008 年 12 月 23 日至 2041 年 12 月 20 日

经营业务范围：2000 吨/年 HPLC 乙腈、250 吨/年 HPLC 己烷、250

吨/年 HPLC 正庚烷、812 吨/年 HPLC 甲醇、72 吨/年 HPLC 乙醇、72 吨/年 HPLC 乙酸乙酯、72 吨/年 HPLC 丙酮、72 吨/年 HPLC 2-丁酮、72 吨/年 HPLC 甲苯、68 吨/年 HPLC 异丙醇、24 吨/年 HPLC 氯苯、15 吨/年 HPLC 环己烷、12 吨/年 HPLC 1,2-二氯苯、6 吨/年 HPLC 正戊烷、8 吨/年 HPLC 二氯甲烷、9 吨/年 HPLC 三氯甲烷、10 吨/年 HPLC 1-氯丁烷、2 吨/年 HPLC 1-甲基-2-吡咯烷酮、30 吨/年 HPLC 二甲基甲酰胺、30 吨/年 HPLC 二甲苯、3 吨/年 HPLC 正丁醇、3 吨/年 HPLC 叔丁醇、12 吨/年 HPLC 四氢呋喃、3 吨/年 HPLC 2,2,4-三甲基戊烷、20 吨/年 HPLC 吡啶、3 吨/年 HPLC 石油醚、4 吨/年 HPLC 乙醚、6 吨/年 HPLC 甲基叔丁基醚、30 吨/年 二甲基乙酰胺、30 吨/年 二甲亚砜研发、生产、销售及提供相关技术咨询和技术服务；纸包装制品、木包装制品、木材、塑料制品、金属材料制品销售。（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）

2. 企业性质及历史沿革

安徽天地高纯溶剂有限公司（原名：宿松龙华精细化工有限公司）由吴伟龙、毕风华于 2008 年 12 月 23 日共同出资成立。成立时注册资本人民币 50.00 万元，实缴注册资本人民币 50.00 万元，均为货币资金出资，上述出资已经由宿松长欣会计师事务所审验并出具《验资报告》（宿欣验字 2008 第 134 号）。公司成立时股权结构如下：

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
吴伟龙	24.50	49.00%	24.50	49.00%
毕风华	25.50	51.00%	25.50	51.00%
合计	50.00	100.00%	50.00	100.00%

2010 年 1 月，根据公司股东会决议、章程修正案等，原注册资本 50.00 万增加为人民币 1,000.00 万元，实收资本变更为人民币 436.00 万元，其中本次增资中货币出资为 116 万元，实物出资为 270 万元，上述出资已经由安庆信德会计师事务所审验并出具《验资报告》（信德验字 2010 第 008 号）。变更后，股权结构如下所示：

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
吴伟龙	490.00	49.00%	213.64	21.36%
毕风华	510.00	51.00%	222.36	22.24%
合计	1,000.00	100.00%	436.00	43.60%

2010年10月，根据公司股东会决议、章程修正案等，原实收资本436.00万元变更为人民币1,000.00万元，注册资本不变，其中本次增资中货币出资为170万元，实物出资为394万元，上述出资已经由安庆信德会计师事务所审验并出具《验资报告》（信德验字2010第157号）。变更后，股权结构如下所示：

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
吴伟龙	490.00	49.00%	490.00	49.00%
毕风华	510.00	51.00%	510.00	51.00%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

2011年12月，根据公司股东会决议、章程修正案等，原名宿松龙华精细化工有限公司（内资企业）变更为安徽天地高纯溶剂有限公司（中外合资企业），注册资本由1,000.00万元增至2,222.00万元，增加1,222.00万元人民币全部由TEDIA ASIA-PACIFIC LIMITED（注册地：香港）认缴。变更后，股权结构如下所示：

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
吴伟龙	490.00	22.05%	490.00	22.05%
毕风华	510.00	22.95%	510.00	22.95%
TEDIA ASIA-PACIFIC LIMITED	1,222.00	55.00%	0.00	0.00%
合计	2,222.00	100.00%	1,000.00	45.00%

2012年2月，根据公司股东会决议、章程修正案等，原实收资本1,000.00万元增加至2,222.00万元，注册资本不变。其中本次增资由TEDIA ASIA-PACIFIC LIMITED缴纳，以货币及无形资产出资，已经由安庆信德会计师事务所审验并出具《验资报告》（信德验字2012第029号、信德验字2012第051号）。变更后，股权结构如下所示：

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
吴伟龙	490.00	22.05%	490.00	22.05%
毕风华	510.00	22.95%	510.00	22.95%
TEDIA ASIA-PACIFIC LIMITED	1,222.00	55.00%	1,222.00	55.00%
合计	2,222.00	100.00%	2,222.00	100.00%

2018年8月，根据公司股东会决议、股权转让协议，章程修正案等，原股东吴伟龙将所持有的公司股权全部转让给毕风华。变更后，股权结构如下所示：

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
毕风华	1,000.00	45.00%	1,000.00	45.00%
TEDIA ASIA-PACIFIC LIMITED	1,222.00	55.00%	1,222.00	55.00%
合计	2,222.00	100.00%	2,222.00	100.00%

2019年7月，根据公司股东会决议、章程修正案等，原注册资本2,222.00万元变更为人民币1,222.00万元，实收资本2,222.00万元变更为人民币1,222.00万元，已经由安徽信德会计师事务所审验并出具《验资报告》（信德验字2019第079号）。变更后，股权结构如下所示：

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
毕风华	359.8265	29.4457%	359.8265	29.4457%
TEDIA ASIA-PACIFIC LIMITED	862.1735	70.5543%	862.1735	70.5543%
合计	1,222.00	100.00%	1,222.00	100.00%

截至评估基准日，安徽天地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
毕风华	359.8265	29.4457%	359.8265	29.4457%
TEDIA ASIA-PACIFIC LIMITED	862.1735	70.5543%	862.1735	70.5543%
合计	1,222.00	100.00%	1,222.00	100.00%

3. 资产、负债结构和经营状况

安徽天地近一年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年8月31日
总资产	9,050.92	12,145.41
总负债	3,620.78	5,046.69
净资产	5,430.15	7,098.72

安徽天地近一年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年1-8月份
一、营业收入	11,250.55	9,108.81
减：营业成本	7,343.06	6,098.97
税金及附加	82.99	81.18
销售费用	439.20	324.38
管理费用	433.40	212.06
研发费用	459.20	363.70
财务费用	87.53	124.10
加：其他收益	271.99	58.17
投资收益	30.64	31.01
公允价值变动收益		
信用减值损失	11.71	-16.86
资产减值损失		-3.34
资产处置收益		
二、营业利润	2,719.52	1,973.39
加：营业外收入	36.48	14.44
减：营业外支出	136.10	23.42
三、利润总额	2,619.91	1,964.41
减：所得税费	342.63	295.84
四、净利润	2,277.28	1,668.58

注：上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大信审字[2021]第4-10106号）审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍

天地高纯主要的办公经营场所位于安徽省安庆市复兴镇临江产业园（同兴村），土地面积为 54,330.64 平方米，为自有经营场所。

5. 企业业务概况

天地高纯公司是一家专注于生产高纯溶剂的公司。所生产的高纯溶剂产品 90%以上应用在药物研发、药物生产过程中的检测领域，公司的生产高纯溶剂占有亚洲市场的 30%左右；高纯乙腈产量 2500 吨，在全球 top5 行列。安徽天地在中国高纯溶剂行业中处于头部位置，市场占有率已经位

居行业前三，其主要原因在于安徽天地的技术水平达到国际一流水平，产品质量高并且质量水平稳定，发展策略符合行业态势和趋势，与客户、用户建立良好的长期合作关系，产品结构合理，乙腈、甲醇、其他品种比例均衡。在药物生产、检测领域，进口品牌占据了 80% 以上的中国市场，Tedia 品牌是美国天地于 1975 年创立，安徽天地是美国 tedia 品牌在亚洲唯一的生产商和品牌使用人，也是众多进口品牌当中唯一在本土生产的品牌；自 2011 年合资以来，经过 10 多年的磨砺，tedia 品牌已经成为市场公认的性价比最高的进口品牌。其他进口品牌，如美国众多品牌在中国销售的产品，50% 左右销售量都在安徽天地 OEM 生产以供应中国及亚洲区域。

6. 企业产能概况

企业目前预计的全年总产能预约 3800 吨左右。

7. 子公司介绍

安徽天地评估基准日拥有二级子公司 2 家，均为全资子公司。

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例	主营业务	生产经营地
1	安徽天地化学试剂销售有限公司	2018-12-17	1,000.00	100.00	100.00	化学试剂销售	安徽省安庆市
2	安徽天地生命科技有限公司	2019-12-20	5,000.00	1,900.00	100.00	化工产品制造销售	安徽省安庆市

8. 会计政策和主要税率

安徽天地执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表

表列示：

税种	税率 (%)	计税基础	备注
企业所得税	15	应纳税所得额	注*
增值税	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	

注：安徽天地于 2020 年 8 月取得了编号为 GR202034002231 号《高新技术企业证书》，公司自 2020 年 8 月 17 日至 2023 年 8 月 17 日适用的企业所得税税率为 15%。

该公司税务机关隶属于国家税务总局宿松县税务局。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位安徽天地是上海泰坦科技股份有限公司拟

股权收购单位。

(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委托人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收购。

上海泰坦科技股份有限公司拟股权收购事宜，由上海泰坦科技股份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安徽天地高纯溶剂有限公司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。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象为安徽天地的股东全部权益价值。评估范围为安徽天地的审计后的全部资产和负债。根据安徽天地在 2021 年 8 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 12,145.41 万元，负债账面值为 5,046.69 万元，净资产账面值为 7,098.72 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经审计，其具体类型和账面金额如下：

截止日期：2021 年 8 月 31 日		金额单位：人民币元
项 目	账面金额（元）	
流动资产	78,751,311.04	
货币资金	14,913,718.86	

项目	账面金额(元)
交易性金融资产	27,700,000.00
应收票据	931,380.30
应收账款	22,385,482.61
预付账款	1,421,136.14
其他应收款	677,881.40
存货	9,310,716.04
其他流动资产	1,410,995.69
非流动资产	42,702,815.54
长期股权投资	20,000,000.00
固定资产	16,796,203.56
无形资产	5,653,816.07
长期待摊费用	33,996.88
递延所得税资产	218,799.03
资产总额	121,454,126.58
流动负债	42,592,531.92
短期借款	32,205,181.66
应付账款	6,133,020.91
预收账款	166,981.72
应付职工薪酬	1,126,501.06
应交税费	2,318,960.50
其他应付款	641,886.07
非流动负债	7,874,370.84
长期应付款	6,600,000.00
其他非流动负债	1,274,370.84
负债总额	50,466,902.76
净资产	70,987,223.82

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，且上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大信审字[2021]第 4-10106 号）审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

①企业申报的表外专利资产，共 24 项，其中发明专利 12 项，实用新型 12 项。

序号	专利类别	专利号	申请日期	专利名称	专利状态
1	发明专利	ZL201410110784.3	2014/3/24	一种高纯溶剂自动灌装线	维持
2	发明专利	ZL201610592770.9	2016/7/26	一种便于长期使用的高纯溶剂洗瓶装置	维持
3	发明专利	ZL201610560863.3	2016/7/14	一种高纯溶剂瓶清洗设备	维持
4	发明专利	ZL201610556738.5	2016/7/14	一种连续清洗的生产线	维持
5	发明专利	ZL201610591643.7	2016/7/26	一种新型高纯溶剂洗瓶装置	维持
6	发明专利	ZL201610556682.3	2016/7/14	一种自动化高纯溶剂瓶清洗设备	维持
7	发明专利	ZL201610606149.3	2016/7/26	一种自动调节受热效果的乙腈废液回收装置	维持

序号	专利类别	专利号	申请日期	专利名称	专利状态
8	发明专利	ZL201610560912.3	2016/7/4	一种高纯溶剂清洗系统	维持
9	发明专利	ZL201810673563.5	2018/6/27	一种具有侧向翻转调节机构的高纯溶剂有机溶剂用成品罐	维持
10	发明专利	ZL201610556765.2	2016/7/14	一种高纯溶剂瓶清洗装置	维持
11	发明专利	ZL201810642539.5	2018/6/21	一种内置水加热驱动搅拌机构的高纯有机溶剂用反应釜	维持
12	发明专利	ZL201810689373.2	2018/6/28	一种用于高纯有机溶剂的翻转式吸附设备	维持
13	实用新型	ZL201420134198.8	2014/3/24	一种新型贴标签机构	维持
14	实用新型	ZL201620743245.8	2016/7/14	一种清洗设备	维持
15	实用新型	ZL201420135038.5	2014/3/24	一种高纯溶剂自动灌装线	维持
16	实用新型	ZL201620741856.9	2016/7/14	一种用于对高纯溶剂瓶进行清洗的装置	维持
17	实用新型	ZL201420134225.1	2014/3/24	一种高纯溶剂瓶洗瓶装置	维持
18	实用新型	ZL201420134223.2	2014/3/24	一种高纯溶剂灌装机上贴标签机构	维持
19	实用新型	ZL201320619723.0	2013/10/9	一种反应釜测液面装置	维持
20	实用新型	ZL201620789366.6	2016/7/26	一种可在清洗后持续保持高纯溶剂瓶洁净的洗瓶装置	维持
21	实用新型	ZL201320619780.9	2013/10/9	一种成品控制系统	维持
22	实用新型	ZL201620745077.6	2016/7/14	一种便携式清洗台	维持
23	实用新型	ZL201620789179.8	2016/7/26	一种实验室用乙腈废液回收装置	维持
24	实用新型	ZL201620791644.1	2016/7/26	一种用于少量乙腈废液回收装置	维持

上述专利的专利权人均为安徽天地高纯溶剂有限公司。

②授权商标共计 1 项

序号	商标名	状态	注册号	申请日期	国际分类
1	TEDIA	已注册	6752591	2010-6-28	1 类 化学原料

商标权人系特迪亚公司 (TEDIA COMPANY, INC.)

3. 评估范围中的主要资产情况

① 根据企业申报的资料, 被评估单位涉及的固定资产账面原值 37,982,752.55 元, 账面净值 16,796,203.56 元, 共计 4 类, 其中包含:

房屋建筑物类账面原值 18,143,092.04 元, 账面净值 12,599,776.21 元, 主要为一期和二期厂房。

序号	权证编号	名称	结构	层数	日期	单位	面积
1	房地产权证松字第 00009517 号	门卫室	混合	1	2010/10/31	平方米	27.15
2	房地产权证松字第 00009517 号	配电房	框架	1	2010/10/31	平方米	114.73
3	房地产权证松字第 00009517 号	研发大楼	框架	3	2010/10/31	平方米	2,798.36
4	房地产权证松字第 00009517 号	原料库	框架	1	2010/10/31	平方米	216.84
5	房地产权证松字第 00009517 号	锅炉房	框架	1	2010/10/31	平方米	272.16
6	房地产权证松字第 00009517 号	锅炉房	彩瓦	1	2010/10/31	平方米	100.66
7	房地产权证松字第 00009517 号	罐区	混合	1	2010/10/31	平方米	344.47

序号	权证编号	名称	结构	层数	日期	单位	面积
8	房地权证松字第 00009517 号	主装置	钢结构	3	2010/10/31	平方米	662.68
9	皖(2018)宿松县不动产权第 0002840 号	0001 幢-包材库	其他结构	1	2015/10/23	平方米	1,603.00
10	皖(2018)宿松县不动产权第 0002840 号	0002 幢-装瓶车间	其他结构	1	2015/10/23	平方米	522.75
11	皖(2018)宿松县不动产权第 0002840 号	0003 幢-成品库	其他结构	1	2015/10/23	平方米	748.25
12		门卫 2	混合	1	2017/11/1	平方米	42.30
13		仓库 (大)	轻钢	1	2016/5/31	平方米	288.08
14		设备间装配棚 (门卫后面)	彩钢	1	2017/4/1	平方米	82.46
15		锅炉房后大棚	彩钢	1	2017/4/1	平方米	76.80
16		大棚 (吴国荣)	彩钢	1	2016/5/31	平方米	269.92
17		一期厂区道路	砼		2009/9/1	平方米	3,738.00
18		二期厂区道路	砼		2016/8/1	平方米	4,188.00
19		新厂区道路	砼		2017/11/1	平方米	1,457.00
20		一期围墙	砖砌		2008/10/1	米	530.00
21		二期围墙	砖砌		2016/4/1	米	781.00
22		水池 (含冷凝、消防、雨水、污水)	钢砼		2010/10/31	平方米	322.29

机器设备账面原值 15,150,885.46 元，账面净值 3,159,392.52 元，明细 186 项，主要为乙腈主装置、换热器、灌装机等；

车辆设备账面原值 660,583.89 元，账面净值 184,860.83 元，明细 3 项，主要为大众汽车、别克汽车和宇通客车。

电子设备账面原值 4,028,191.16 元、账面净值 852,174.00 元，明细 133 项，主要为打印机、电脑等。

② 根据企业申报的资料，被评估单位涉及的长期股权投资账面值为 20,000,000.00 元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例	主营业务	生产经营地
1	安徽天地化学试剂销售有限公司	2018-12-17	1,000.00	100.00	100.00	化学试剂销售	安徽省安庆市
2	安徽天地生命科技有限公司	2019-12-20	5,000.00	1,900.00	100.00	化工产品制造销售	安徽省安庆市

③ 根据企业申报的资料，被评估单位涉及的无形资产原始入账价值为 14,321,477.79 元，账面净值为 5,653,816.07 元。由土地使用权、非专利技术、专利技术、授权商标和外购的软件组成。

1>企业申报的表外专利资产，共 24 项，其中发明专利 12 项，实用新型 12 项。

序号	专利类别	专利号	申请日期	专利名称	专利状态
1	发明专利	ZL201410110784.3	2014/3/24	一种高纯溶剂自动灌装线	维持

序号	专利类别	专利号	申请日期	专利名称	专利状态
2	发明专利	ZL201610592770.9	2016/7/26	一种便于长期使用的高纯溶剂洗瓶装置	维持
3	发明专利	ZL201610560863.3	2016/7/14	一种高纯溶剂瓶清洗设备	维持
4	发明专利	ZL201610556738.5	2016/7/14	一种连续清洗的生产线	维持
5	发明专利	ZL201610591643.7	2016/7/26	一种新型高纯溶剂洗瓶装置	维持
6	发明专利	ZL201610556682.3	2016/7/14	一种自动化高纯溶剂瓶清洗设备	维持
7	发明专利	ZL201610606149.3	2016/7/26	一种自动调节受热效果的乙腈废液回收装置	维持
8	发明专利	ZL201610560912.3	2016/7/4	一种高纯溶剂清洗系统	维持
9	发明专利	ZL201810673563.5	2018/6/27	一种具有侧向翻转调节机构的高纯溶剂有机溶剂用成品罐	维持
10	发明专利	ZL201610556765.2	2016/7/14	一种高纯溶剂瓶清洗装置	维持
11	发明专利	ZL201810642539.5	2018/6/21	一种内置水加热驱动搅拌机构的高纯有机溶剂用反应釜	维持
12	发明专利	ZL201810689373.2	2018/6/28	一种用于高纯有机溶剂的翻转式吸附设备	维持
13	实用新型	ZL201420134198.8	2014/3/24	一种新型贴标签机构	维持
14	实用新型	ZL201620743245.8	2016/7/14	一种清洗设备	维持
15	实用新型	ZL201420135038.5	2014/3/24	一种高纯溶剂自动灌装线	维持
16	实用新型	ZL201620741856.9	2016/7/14	一种用于对高纯溶剂瓶进行清洗的装置	维持
17	实用新型	ZL201420134225.1	2014/3/24	一种高纯溶剂瓶洗瓶装置	维持
18	实用新型	ZL201420134223.2	2014/3/24	一种高纯溶剂灌装机上贴标签机构	维持
19	实用新型	ZL201320619723.0	2013/10/9	一种反应釜测液面装置	维持
20	实用新型	ZL201620789366.6	2016/7/26	一种可在清洗后持续保持高纯溶剂瓶洁净的洗瓶装置	维持
21	实用新型	ZL201320619780.9	2013/10/9	一种成品控制系统	维持
22	实用新型	ZL201620745077.6	2016/7/14	一种便携式清洗台	维持
23	实用新型	ZL201620789179.8	2016/7/26	一种实验室用乙腈废液回收装置	维持
24	实用新型	ZL201620791644.1	2016/7/26	一种用于少量乙腈废液回收装置	维持

上述专利的专利权人均为安徽天地高纯溶剂有限公司。

2>授权商标共计 1 项

序号	商标名	状态	注册号	申请日期	国际分类
1	TEDIA	已注册	6752591	2010-6-28	1 类 化学原料

商标权人系特迪亚公司 (TEDIA COMPANY, INC.)

3>非专利技术为“应用分馏技术生产高纯度溶剂”知识产权

4>土地使用权

无形资产 - 土地使用权，账面价值为 5,265,028.80 元。为企业经出让取得的国有土地使用权，共有 3 宗土地。

权证编号	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积(m ²)	使用期限
松国用(2013)第134号	宿松县复兴镇同兴村	国有建设用地使用权	国有	工业	15,072.79	2060/8/25

权证编号	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积(m ²)	使用期限
皖(2018)宿松县不动产权第0002840号	宿松县复兴镇临江产业园	国有建设用地使用权	国有	工业	35,917.12	2062/12/7
松国用(2013)第1115号	宿松县临江产业园	国有建设用地使用权	国有	工业	3,340.53	2063/6/21
合计					54,330.44	

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)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外,安徽天地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。

(二) 影响企业经营的宏观、区域经济因素

上半年,面对复杂多变的国内外环境,在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下,各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,持续巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果,精准实施宏观政策,我国经济持续稳定恢复,生产需求继续回升,就业物价总体稳定,新动能快速成长,质量效益稳步提高,市场主体预期向好,主要宏观指标处于合理区间,经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。

初步核算,上半年国内生产总值 532167 亿元,按可比价格计算,同比增长 12.7%,比一季度回落 5.6 个百分点;两年平均增长 5.3%,两年平均增速比一季度加快 0.3 个百分点。分季度看,一季度同比增长 18.3%,两年平均增长 5.0%;二季度增长 7.9%,两年平均增长 5.5%。分产业看,上半年第一产业增加值 28402 亿元,同比增长 7.8%,两年平均增长 4.3%;第二产业增加值 207154 亿元,同比增长 14.8%,两年平均增长 6.1%;第三产业增加值 296611 亿元,同比增长 11.8%,两年平均增长 4.9%。从环

比看，二季度国内生产总值增长 1.3%。

总的来看，上半年国民经济持续稳定恢复，稳中加固、稳中向好。但也要看到，全球疫情持续演变，外部不稳定不确定因素较多；国内经济恢复不均衡，巩固稳定恢复发展的基础仍需努力。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央经济工作会议和政府工作报告决策部署，坚持稳中求进工作总基调，更好统筹疫情防控和经济社会发展，持续深化供给侧结构性改革，着力释放内需潜力，大力助企纾困发展，加快推进改革开放，瞻前顾后统筹调节，保持经济运行在合理区间，扎实推动高质量发展，努力完成全年经济社会发展目标任务。

（三）行业情况分析

高纯溶剂行业属于化学试剂行业，在化工部撤销之后本行业由工信部和中国石油和化学工业联合会管理。

化学试剂具有品种门类多、质量高、应用广、包装小、发展快、存储运输要求高，对应用领域的配套性和技术性强等特点，被誉为“科学的眼晴”和“质量的标尺”。按照产品功能和性质，可以分为基础有机试剂、基础无机试剂、色谱和光谱试剂、水质分析试剂、药物合成试剂、免疫和分子生物学试剂，DNA 合成试剂等。

色谱试剂是指用于色谱分析、色谱分离、色谱制备的化学试剂。因色谱种类多，过程复杂，故又把色谱试剂分类成各种不同的色谱试剂如：气相色谱试剂、高压液相色谱（HPLC）试剂、薄层色谱试剂、柱层析色谱试剂、离子色谱试剂、离子对色谱试剂等。而各种色谱试剂中根据用途的不同，又分为色谱标准物、色谱固定相、色谱固定液、色谱担体、高压液相色谱淋洗剂、离子标准液、离子对试剂。

由于化学试剂主要应用于科学研究和产品检测，其技术含量要求比较高，产品要求更新换代快，而用量又很少，所以企业一般不愿意进入这一

领域。目前，国内外化学试剂行业反差很大：国外拥有产品最多的一家化学试剂公司能生产 8.5 万个品种的化学试剂，而我国所有企业加起来所生产的化学试剂最多不超过 7000 种。根据中国化学试剂工业规划显示，国内目前所需的高纯化学试剂绝大部分依赖进口。近年来国内市场需求增长较快的高纯试剂、生化试剂等缺口很大，有相当一部分品种尚属空白。

HPLC 级色谱试剂的原料作为石化和煤化工的主要副产品，既是性能优良的有机溶剂，又是精细化工、农药和医药的重要合成原料。主要用途：

(1) 作为薄层色谱、纸色谱、光谱、极谱和高压液相色谱有机改性剂和溶剂，但对紫外波段吸光度值要求很低。随着现代仪器分析广泛应用，色谱级 (HPLC) 试剂需求量逐渐增长；(2) 作为医药合成中间体和溶剂。作为医药合成原料，试剂中杂质含量必须很低，甚至必须达到 HPLC 级产品标准；(3) 作为微电子工业半导体清洗剂。由于这些试剂都是有机溶剂，对油脂、无机盐、有机物和高聚物均有很好溶解性，可以清洗掉硅片上的油脂、蜡、指纹、尘埃、腐蚀剂和助焊剂残留物等，因此美国、日本等国正在开发 MOS (金属-氧化物-半导体) 级和 VLSI (超大规模集成电路) 级试剂。该类试剂要求金属离子的含量在 10ppb 以下，颗粒数和粒径必须达到 MOS 级和 TLSI 级要求。

这些试剂工业级原料和试剂都是大化工产品，都能容易购买到，价格比较低廉，加工成高纯试剂后，其附加值大幅提升，由于现有需求量比较小，所以国内生产高纯试剂的厂家不多。但随着医药和微电子工业的快速发展，对高纯 HPLC 试剂的需求正在快速增长。随着我国化学工业、医药工业及汽车工业的迅速发展，必将会带动国内 HPLC 级试剂消费的加速增长。

高纯溶剂行业是制药工业、生物制药、食品安全、环境健康和高校科研不可或缺的配套行业，随着中国各行业的技术升级和对国际产业的取代，科研方面的大力投入，因此高纯溶剂的需求处于逐步增加甚至进一步加速

增加的阶段，例如本次 Covid-19 疫情中 mRNA 疫苗生产原料需要大量用到生物级和制备级的乙腈及其他溶剂。由于高纯溶剂属于危险化学品，因此本土企业服务本土客户具有成本优势、物流优势，本土化是行业惯例和趋势。同样的原因，危化品生产、运输等方面的法规监管提高了行业准入门槛，而头部企业的先发优势也使得新进入或者潜在参与者难以突破盈亏平衡。一段时间内，高纯溶剂行业发展基本没有特别明显的不利因素，但是国家环保政策收紧，整体经济危机及其他不可控因素可能会对本行业造成负面影响。

高纯溶剂行业竞争情况主要是国际品牌占据主导地位，国内工厂和自主品牌占据中间位置并逐步蚕食国际品牌的市场份额，与此同时国际品牌也逐步开发第二品牌参与中低端市场的竞争。以终端用户采购、销售价格计，中国大陆地区高纯溶剂行业的市场容量在 10-20 亿之间。其中乙腈产品的产量、用量、产值占 50% 以上，但毛利率较低，甲醇产品产值和毛利占比 10% 左右，剩余其他品种的色谱级、农残级产品的产值和毛利占比较高。由于高纯溶剂生产工厂在工厂建设、安全环保、市场推广、运输物流方面的成本高，形成了一定的准入门槛，新进入的企业通常不能达到盈亏平衡，为了快速促进销售又不得不降价推广，导致形成恶性循环。而高纯溶剂行业的头部企业已经拥有经济规模效益，产品销售良好，处于供需平衡或者供不应求的态势，投入产出比较高。在技术水平方面，欧洲和美国传统企业具有一定的领先优势，中国大陆工厂中安徽天地的技术水平处于领先地位与国际一线品牌工厂处于相近的水平线。整个行业技术水平发展趋势是降低能耗、提高原料预处理水平，减少精馏工序方面。

随着国家创新环境的不断优化，国内制药企业继续加大对原料药、医药中间体生产研发的投入，合同研究机构的国际市场竞争力不断增强，同时教育科研产业化速度的加快，这些变化都离不开化学试剂的有力支持，但也给化学试剂的生产和经销者在未来完善产品线、改善质量服务等方面

提出了更高的要求，同时也借此加深与相关产业的合作紧密度。

建立和发展具有自主知识产权的品牌和产品也是国家新一轮产业调整中所大力扶持的。需要不断打造出中国化学试剂的优质品牌，树立良好的行业形象，充分体现行业的本质，为科学研究而服务，做到“小行业，大产业”。

在宏观环境的影响下，具有科技创新精神的企业将不断加大研发投入，并寻求国家和地方对企业自主创新的支持，无论是在财税政策上，还是在科研合作上，期望突出重围进入更优的战略集团；低端产品的获利越来越差，监管处罚的力度越来越大，将加剧那些规模小、作坊式生产经营单位的退出。因此，势必推动企业加大研发及创新。

随着国内电子商务的发展，化学试剂的传统商业模式正在受到电子商务的有力挑战。电子商务将成为未来发展的新驱动力。电子商务强化了与购买者之间的互动，显著地降低了交易成本，提高了交易效率。

未来，通用试剂的生产企业未来发展更多的会在成本领先战略上考虑，由于产品同质化程度加强，未来单一品种的生产将集中在少数企业上，市场实现完全竞争，价格稳定，利润较薄，企业将通过规模经济来控制成本，保证收入。另一方面，产品和服务的差异化增强，比如特殊产品的定制、采购外包的服务等个性化，这些都将成为企业赢得一块细分市场。

（四）企业业务情况分析

天地高纯公司是一家专注于生产高纯溶剂的公司。所生产的高纯溶剂产品 90%以上应用在药物研发、药物生产过程中的检测领域，公司的生产高纯溶剂占有亚洲市场的 30%左右；高纯乙腈产量 2500 吨，在全球 top5 行列。安徽天地在中国高纯溶剂行业中处于头部位置，市场占有率已经位居行业前三，其主要原因在于安徽天地的技术水平达到国际一流水平，产品质量高并且质量水平稳定，发展策略符合行业态势和趋势，与客户、用

户建立良好的长期合作关系，产品结构合理，乙腈、甲醇、其他品种比例均衡。在药物生产、检测领域，进口品牌占据了 80% 以上的中国市场，Tedia 品牌是美国天地于 1975 年创立，安徽天地是美国 tedia 品牌在亚洲唯一的生产商和品牌使用人，也是众多进口品牌当中唯一在本土生产的品牌；自 2011 年合资以来，经过 10 多年的磨砺，tedia 品牌已经成为市场公认的性价比最高的进口品牌。其他进口品牌，如美国众多品牌在中国销售的产品，50% 左右销售量都在安徽天地 OEM 生产以供应中国及亚洲区域。

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，评估对象在评估基准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 2021 年 8 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评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.85%
五年期及以上	4.65%

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. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
6. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
7. 《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）；
8. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
9. 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——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);
18. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
19. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51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. 《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);
22. 《监管规则适用指引——评估类第1号》;
23. 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) 权属依据

1. 营业执照;

2. 验资报告和章程;
3. 土地出让合同;
4. 房屋所有权证和土地使用权证;
5. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票;
6. 车辆行驶证;
7. 专利权证书、商标注册证、许可商标协议;
8. 长期股权投资单位营业执照;
9. 长期股权投资单位章程;
10. 其他产权证明资料。

(四) 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. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
3. 建设工程造价管理站公布的价格信息;
4. 中国土地市场网颁布的土地成交资料;
5. 《中国汽车网》信息;
6. 《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);
7. 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;
8. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
9. 大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 出具的专项审计报告;
10. 公司提供的部分合同、协议等;
11. 公司提供的未来盈利预测资料;
12. 上市公司经营数据;
13. 评估人员现场勘察记录;
14. 同花顺资讯;

15. 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。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

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、收益法分别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，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用收益法作为评估结论。

◆ 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货币资金、应收票据、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产等。

1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 交易性金融资产的评估

交易性金融资产为企业购买的银行理财产品。经过清查，企业所持有的理财产品数量与银行提供的对账单或记账凭证上记载的数量金额一致。本次评估交易性金融资产——其他按清查核实后的账面值确定。

3. 应收票据的评估

委估的应收票据均为无息银行承兑汇票和商业承兑汇票，对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

4. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。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、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，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或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；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

5. 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、包装物、在库低值易耗品、在产品、产成品，具体评估方法如下：

（1）原材料、在库低值易耗品、包装物的评估

对于正常使用的原材料、在库低值易耗品、包装物，由于周转速度较快，购置时间短，账面值接近基准日市价，因此以账面值确认评估值；

对于购置时间较长，价格变化较大的原材料、在库低值易耗品、包装物，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项原材料、在库低值易耗品、包装物的评估值。

（2）产成品的评估

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。本项评估所涉及的产成品为正常销售产品。评估方法如下：

对于畅销的产品，根据其市场销售价格减去销售费用和相关税费确定

评估值。

对于正常销售的产品，根据其市场销售价格减去销售费用、相关税费和适当数额的净利润确定评估值。

对于勉强能销售出去的产品，根据其市场销售价格减去销售费用、相关税费和净利润确定评估值。

(3) 在产品的评估

委估在产品一次性投料，且原材料价格、加工成本波动不大，本次评估按照核实后的账面值加上适当的可能实现的利润确定评估值。

(4) 存货（及其他）减值准备的评估

对于存货跌价准备，由于与之对应的相关存货已逐一评估，因此评估为 0。

6. 其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣的税项，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，评估时我们查看了企业的明细账和会计凭证等，同时向企业索取有关资料，核实了账面价值真实性，本次评估以核实后账面值确定为评估值。

(二) 长期股权投资的评估

长期股权投资作为一种资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期股权投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。本次对拥有控制权的长期股权投资打开评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定评估价值。

(三) 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。

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。

增值税额=重置现价 \div 1.13 \times 13%+（运杂费+安装调试费） \div 1.09 \times 9%+其他合理费用 \div 1.06 \times 6%

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-增值税额

车辆购置税=车辆现价 \div 1.13 \times 10%

车辆的增值税额=车辆现价 \div 1.13 \times 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) 对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率 = 年限法成新率 × 调整系数 K，其中：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

调整系数 K = K₁ × K₂ × K₃ × K₄ × K₅ 等，即：

综合成新率 = 年限法成新率 × K₁ × K₂ × K₃ × K₄ × K₅

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K₁、设备的运行状态和故障率 K₂、设备的利用率 K₃、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K₄、设备的环境状况 K₅ 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

综合成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

(2) 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。

(3) 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 = k₁ × k₂ × k₃ × k₄ × k₅。

故：综合成新率 = (1-d)ⁿ × k₁ × k₂ × k₃ × k₄ × k₅

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

（四）固定资产-房屋建筑物的评估

本次评估所涉及的房屋建筑物主要用途为生产、辅助生产、办公等用房，依据资产用途、当地房地产市场的特点和评估人员收集的资料，对委估房屋建筑物的评估采用成本法。

重置成本法

求取委估对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本法的基本公式如下：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

（1）重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值 = 工程造价 + 前期(专业)费用 + 管理费 + 资金成本

A. 工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取

费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

B.前期费用及管理费用，根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

C.利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

(2) 建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托人提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

(3) 成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A.年限法计算公式：

年限成新率=1-已使用年限/建筑物耐用年限

已使用年限=评估基准日-建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。在计算成新率时应考虑土地使用权剩余年限与房屋尚可使用年限孰短原

则。

B.完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率=(结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分×评分修正系数)×100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率=年限成新率×0.4+完好分值率×0.6

(五)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。

1、市场法

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。

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。

计算公式为：土地使用权价值=交易实例地价×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×容积率修正

2、基准地价修正法

基准地价修正法是指根据替代原理，利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果，就估价对象土地的区域条件和个别条件等与其所处基准

地价区域的平均条件相比较,并按照基准地价修正系数表选取相应的修正系数进行修正,从而求取估价对象土地在估价期日价格的方法。基本公式如下:

$$P = P_0 \times R_y \times R_d \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p \times S$$

式中: P——待估宗地价值

P_0 ——待估宗地所在级别区域基准地价

R_y ——年期修正系数

R_d ——期日修正系数

R_a ——区域修正系数和

R_e ——个别因素修正系数和

R_p ——容积率修正系数

S——建筑面积

待估宗地价值 = 基准地价 × 年期修正系数 × 期日修正系数 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 容积率修正 × 建筑面积

(六) 无形资产—其他无形资产的评估

外购应用软件和外购软件

对于评估基准日市场上有销售的外购应用软件,按照评估基准日的市场价格作为评估值。

能以收益法进行评估的专利等技术类无形资产和商标等

由于该无形资产的研发投入、广告宣传投入与其经济效益的对应关系很弱,所以很难体现出其实际价值,而市场上又很少有类似无形资产的交易行为,或者说即使有,也很难得到详实的真实数据,故不适用成本法和市场法。而委估无形资产预期收益可以量化,其经济寿命及风险也是可以预测的,故对该无形资产采用收益法进行评估。

(七) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部记入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用,包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上

的待摊费用等。本次评估根据对应资产评估基准日尚存的权益情况确定评估值。

(八) 递延税款的评估

递延所得税，简称递延税款，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产（或负债），应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规，处理相关的所得税事项。

(九) 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。

◆ 收益法评估方法的简介

1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

(3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流量折现模型。

3. 收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中，经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

F_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

(2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

安徽天地成立于 2008 年 12 月 23 日，营业执照营业期限为 2008 年 12 月 23 日至 2041 年 12 月 20 日。考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制，故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2021 年 8 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2021 年 9-12 月至 2026 年采用详细预测，因此我们假定 2026 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2026 年的水平。

(3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，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(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

(4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率的确定是根据加权平均资本成本(WACC)方法计算得出，计算模型如下：

$$WACC = R_e \times \frac{E}{D+E} + R_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$

其中：WACC：加权平均资本成本

R_e ：股权期望报酬率

R_d ：债权期望报酬率

E：股权价值

D：债权价值

T：所得税税率

其中，股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： R_f ：无风险利率

β ：股权系统性风险调整系数

R_m ：市场收益率

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价

ε ：特定风险报酬率

（5）溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

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

本公司评估人员与委托人接洽，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委托人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。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

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。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是历史收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

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

即假定安徽天地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情况下进行的。

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；
3. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
4. 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
5. 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
6. 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

7. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出;
 8. 本次评估假设公司所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后正常续租、持续经营;
 9. 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金,不会因融资事宜影响企业经营;
 10. 本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职,且不在外从事与公司业务相竞争业务;
 11. 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续;
 12. 公司于 2020 年被认定为高新技术企业,享受企业所得税优惠税率 15%,期限为 3 年,考虑到公司现行状况通过高新技术企业的认定且企业未来盈利预测相关指标符合高新技术企业的相关要求,因此预计未来仍然持续获得,故本次评估假设公司高新技术企业资格到期可正常延续,以后年度企业所得税率为 15%,且研发费用加计扣除比例的优惠幅度能延续;
 13. 本次评估假设公司被授权的商标能够正常延续授权;
 14. 本次评估假设公司新研发项目的进度能够按照计划节点顺利推进。
- 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

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估,安徽天地在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的总资产账面值为 12,145.41 万元,评估值 14,687.19 万元,增值 2,541.78 万元,增值率为 20.93%。总负债账面值为 5,046.69 万元,评估值 4,938.37 万元,减值 108.32 万元,减值率为 2.15%。净资产账面值为 7,098.72 万元,评估值 9,748.82 万元,增值 2,650.10 万元,增值率为 37.33%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021年8月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	7,875.13	8,110.54	235.41	2.99
非流动资产	4,270.28	6,576.65	2,306.37	54.01
其中：长期股权投资净额	2,000.00	2,034.41	34.41	1.72
固定资产净额	1,679.62	2,551.00	871.38	51.88
无形资产净额	565.38	1,966.46	1,401.08	247.81
长期待摊费用	3.40	3.40		
递延所得税资产	21.88	21.38	-0.50	-2.29
资产总计	12,145.41	14,687.19	2,541.78	20.93
流动负债	4,259.25	4,259.25		
非流动负债	787.44	679.12	-108.32	-13.76
负债总计	5,046.69	4,938.37	-108.32	-2.15
净资产	7,098.72	9,748.82	2,650.10	37.33

主要资产增值原因分析如下：

- 1、存货评估增值的主要原因为存货评估中考虑一定利润。
- 2、长期股权投资评估增值的主要原因为系被投资单位评估增值所致。
- 3、固定资产评估增值的主要原因为重置价格的上涨及使用年限长于固定资产折旧年限。
- 4、无形资产评估增值的主要原因为①土地取得年限较早，近年来土地价格上涨；②其他无形资产无账面值所致。

(二) 收益法评估结论

经收益法评估，安徽天地在评估基准日2021年8月31日的股东全部权益价值为人民币22,900.00万元，增值额15,801.28万元，增值率222.59%。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2021年8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	7,875.13			
非流动资产	4,270.28			
其中：长期股权投资净额	2,000.00			

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
固定资产净额	1,679.62			
无形资产净额	565.38			
长期待摊费用	3.40			
递延所得税资产	21.88			
资产总计	12,145.41			
流动负债	4,259.25			
非流动负债合计	787.44			
负债总计	5,046.69			
净资产（所有者权益）	7,098.72	22,900.00	15,801.28	222.59

（三）评估结论的选取及原因分析

1. 两种方法差异原因分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 22,900.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 9,748.82 万元高 13,151.18 万元，高 134.90%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，企业核心资产为存货、固定资产、商标和专利（有）技术等，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联，其估值结果难以准确反映被评估单位各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力。

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。被评估单位有较强的生产组织能力、技术应对能力，组建了较完善的销售网络，积累了大量优质客户，有着较高的知名度，综合获利能力较强。

2. 评估结论选取

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以收益法评估结果 22,900.00 万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。理由如下：

通常来说，高新技术企业与资本密集型行业不同，前者的发展并非简单依赖于实物资产的增加（厂房、设备等），企业的价值也不完全反映在实物资产，而是取决于企业的核心竞争力、品牌影响力、客户经营网络、经营模式以及高素质的员工和管理团队。因此对该行业的企业评估不能仅局限于实物类资产的简单加和，而需要更多的关注企业的核心竞争力、公司未来的收益能力，因此对于有超额获利能力的企业通常选用收益法评估。

考虑到收益法能够更好的反映评估对象的真正价值，因此本次评估取收益法的结果。

（四）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。

（五）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 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 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

委估资产中部分房屋建筑物未办理权证，也未委托房地产测绘部门进

行测绘。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房地产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据委托人提供并经我们粗略丈量核实后的数据进行了评估。我们提请报告使用者注意，上述数据不是准确无误的，我们保留按国家法定机构出具的权证所登记的数据修改本报告评估结论的权利。

（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

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：大信审字[2021]第 4-10106 号）审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：大信审字[2021]第 4-10106 号。该审计报告的意见为：“我们审计了安徽天地高纯溶剂有限公司财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日及基准日的资产负债表，2020 年及基准日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了 2020 年 12 月 31 日及基准日的财务状况以及 2020 年度

及基准日的经营成果和现金流量”。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。

根据现行评估准则的相关规定,我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(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

企业经营场所主要系自持物业,部分为租赁,其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。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收购，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.自2020年初开始,新型冠状病毒肺炎疫情已扩散至全球多个国家和地区,各国政府已采取不同程度的管控措施以限制人员流动和疫情的进一步扩散。但由于当前全球疫情尚未完全得到控制,且其对于全球经济的影响程度目前难以准确估计,上述不确定性因素有可能对被评估单位未来发展规划产生影响。资产评估师获得的被评估单位编制的盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,并与被评估单位的管理层进行讨论沟通,经被评估单位调整和完善的后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下,对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断,资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用,不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时,则可能导致实际经营与盈利预测出现差异,进而影响评估报告中的结论,提请报告使用人关注使用该评估报告。

8.被评估单位经营所在地安庆市宿松县复兴镇临江产业园中土地使用权的总面积为54,330.44平方米,有证及无证建筑物的面积约为7,741.43平方米,因企业沿长江在一公里内的原因,政府不允许企业再新建厂房,本次评估未考虑该因素的影响,提请报告使用者注意。

9.房地权证松字第00009517号中合计建筑面积为4,537.25平方米,明细项合计数据为4,537.05平方米。根据被评估单位提供的情况说明,本次评估按明细项合计数据4,537.05平方米进行评估。

10.美国天地公司拟将授权的天地品牌商标(中国区域)以1元的价格转让给安徽天地高纯溶剂有限公司,截止至出报告日,尚在办理中。

11.安徽天地高纯溶剂有限公司的长期股权投资单位安徽天地化学试

剂销售有限公司的注册资本为1000万元，实缴100万元，截止至评估基准日，安徽天地高纯溶剂有限公司尚有900.00万元没缴足，提请报告使用者注意。

12. 安徽天地高纯溶剂有限公司的长期股权投资单位安徽天地生命科技有限公司的注册资本为5000万元，实缴1900万元，截止至评估基准日，安徽天地高纯溶剂有限公司尚有3100.00万元没缴足，提请报告使用者注意。

13. 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 2021 年 11 月 1 日。

(本页系信资评报字(2021)第2A0002号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：施奕

资产评估师：陈景侠

2021年11月1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