

潍坊亚星化学股份有限公司拟以资产出资
所涉及的固定资产及无形资产市场价值
资产评估报告

中和谊评报字[2016]11105 号

共一册 第一册

北京中和谊资产评估有限公司

2016 年 9 月 7 日

地址：北京崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
邮编：100062 电话：010-67084076 传真：010-67084810

目 录

注册资产评估师声明	2
一、 委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	5
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型和定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程 and 情况	10
九、 评估假设	12
十、 评估结论及分析	12
十一、 特别事项说明	13
十二、 评估报告书的使用限制说明	15
十三、 评估报告日	15
评估报告附件	16

注册资产评估师声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方、产权持有单位和相关当事方的责任。委托方、产权持有单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。注册资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

6、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

潍坊亚星化学股份有限公司拟以资产出资 所涉及的固定资产及无形资产市场价值 资产评估报告摘要

中和谊评报字[2016]11105号

潍坊亚星化学股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）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，按照必要的评估程序，对潍坊亚星化学股份有限公司拟以资产出资所涉及的固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权分别采用重置成本法和基准地价系数修正法进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询价，对其以 2016 年 6 月 30 日为基准日所表现的市场价值，作出了公允反映。现将评估情况以及评估结果摘要如下：

评估目的是：潍坊亚星化学股份有限公司拟以其固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权出资，因此委托北京中和谊资产评估有限公司对上述资产进行评估，以确定评估基准日该等资产的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

评估对象是潍坊亚星化学股份有限公司拟以资产出资所涉及的固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权的市场价值，评估范围是潍坊亚星化学股份有限公司拟以资产出资所涉及的固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权。

本项目评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

本评估项目适用的价值类型是市场价值。

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入评估范围的资产账面价值 4,432.40 万元，评估价值 7,995.61 万元，增值额 3,563.21 万元，增值率 80.39%，其中：固定资产账面价值 1,489.36 万元，评估价值 1,125.90 万元，减值额 363.46 万元，减值率 24.40%；无形资产账面价值 2,943.04 万元，评估价值 6,869.71 万元，增值额 3,926.67 万元，增值率 133.42%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物	1,489.36	1,125.90	-363.46	-24.40
无形资产-土地使用权	2,943.04	6,869.71	3,926.67	133.42
资产总计	4,432.40	7,995.61	3,563.21	80.39

本评估报告结论使用有效期为一年，即 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

本摘要内容摘自资产评估报告，是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

潍坊亚星化学股份有限公司拟以资产出资 所涉及的固定资产及无形资产市场价值 资产评估报告

中和谊评报字[2016]11105号

潍坊亚星化学股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）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，按照必要的评估程序，对潍坊亚星化学股份有限公司拟以资产出资所涉及的固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权分别采用重置成本法和基准地价系数修正法进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询价，对其以 2016 年 6 月 30 日为基准日所表现的市场价值，作出了公允反映。现将评估情况以及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、本次评估的委托方及产权持有单位是潍坊亚星化学股份有限公司。

名称：潍坊亚星化学股份有限公司（以下简称：亚星化学）

类型：股份有限公司（上市）

住所：潍坊市寒亭区民主街 529 号

法定代表人：王瑞林

注册资本：叁亿壹仟伍佰伍拾玖万肆仟元整

成立日期：1994 年 08 月 11 日

营业期限：长期

经营范围：许可证范围内烧碱、液氯、水合肼、ADC 发泡剂、次氯酸钠溶液、氢气、废硫酸、盐酸的生产经营（有效期以许可证为准）；技术开发、服务及转让；生产经营氯化聚乙烯、热力、灰渣制品；货物和技术的进出口业务。（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，有效期以许可证为准）

2、委托方与产权持有单位的关系

委托方及产权持有单位是同一家公司即亚星化学。

3、其他报告使用者

其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的相关机构或部门等。

二、评估目的

亚星化学拟以其固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权出资，因此委托北京中和谊资产评估有限公司对上述资产进行评估，以确定评估基准日该等资产的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象是亚星化学拟以资产出资所涉及的固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权的市场价值。

2、评估范围是亚星化学拟以资产出资所涉及的固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权。

房屋建筑物类资产主要包括车间及传达室等，总建筑面积 6,982.11 m²，主要是自建房产，建成年限为 2011 年至 2012 年，房产使用状况较好，基本可以满足生产要求。土地使用权为一宗位于寒亭区民主街以北北海路以东，面积为 126,514.00 m²，土地证号为潍国用 2010 第 C036 号的工业出让用地。

3、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、价值类型和定义

本评估项目的价值类型定义是市场价值。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要，经有关各方协商，委托方确定本次评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

六、评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其他公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

1、行为依据

- (1) 亚星化学董事会决议；
- (2) 委托方与中和谊签订的《资产评估业务约定书》。

2、法律、法规依据

- (1) 中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日)；
- (2) 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991 年)；
- (3) 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
- (4) 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 14 号令, 2001 年)；
- (5) 《国务院办公厅转财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》文件及其配套文件(国办发[2001]102 号)；
- (6) 国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2003 年)；
- (7) 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令, 2005 年)；
- (8) 《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)；
- (9) 《评估机构内部治理指引》(中评协[2010]121 号)；
- (10) 《资产评估机构审批和监督管理办法》(财政部 64 号令, 2011 年)。

3、资产评估准则依据

- (1) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20 号)；
- (2) 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20 号)；
- (3) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189 号)；
- (4) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号)；
- (5) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号)；
- (6) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
- (7) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)；

- (8)《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (9)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- (10)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (11)《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
- (12)《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- (13)《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- (14)《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- (15)《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- (16)《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- (17)其他与资产评估相关准则依据。

4、权属依据

- (1)营业执照、税务登记证、公司章程、验资报告等;
- (2)土地使用权及其他权属证明文件等。

5、取价依据

- (1)《山东省建筑工程消耗量定额 2003》;
- (2)《山东省安装工程消耗量定额 2003》;
- (3)《山东省建筑工程价目表 2013》;
- (4)《山东省建筑工程取费定额 2011》;
- (5)山东省建设行政主管部门有关建设收费规定;
- (6)潍坊市建材价格信息;
- (7)《资产评估常用数据与参数手册》;
- (8)《中国人民银行贷款利率表》;
- (9)评估人员现场座谈、勘察记录;
- (10)评估人员市场调查所了解、收集的资料;
- (11)其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

七、评估方法

1、房屋建筑物类资产的评估

对纳入评估范围的房屋建筑物类资产本次采用重置成本法进行评估。

重置成本法即根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

重置全价＝工程造价＋工程前期及其他费用＋资金成本

评估值＝重置全价－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值
＝重置全价×综合成新率

（1）工程造价的确定

工程造价的确定主要采用以下几种方法确定：

A 典型工程概预算调整法

首先，在对评估对象进行初步了解和核对权属文件的基础上，进行了实地勘察，对委托方申报的房屋建筑面积予以核实。其次，根据原概预算的工程量，并依据施工图、设计变更和结算，运用典型工程概预算调整法，根据《山东省建筑工程取费定额 2011》、《山东省建筑工程消耗量定额 2003》、《山东省安装工程消耗量定额 2003》、《山东省建筑工程价目表 2013》等相关资料，计算土建工程造价、装修工程造价和安装工程造价；其次测算前期及其他费用、资金成本，相加得出重置全价；最后，根据建筑物用途、结构、使用年限、使用情况、维护保养程度综合判定成新率，以此为基础计算得出建筑物评估价值。

B 重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建（构）筑物重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价；其次测算前期及其他费用、资金成本，相加得出重置全价；最后，根据建筑物用途、结构、使用年限、使用情况、维护保养程度综合判定成新率，以此为基础计算得出建筑物评估价值。

（2）工程前期及其他费用的确定

工程前期费用及其他费用按山东省及行业有关规定计取。

（3）资金成本的确定

根据项目整体的合理建设周期考虑工程的资金成本，假设资金在建设周期内是均匀投入并按在评估基准日相应的银行贷款利率计算资金成本：

资金成本＝（建安工程总造价＋工程前期费用及其他费用）×合理工期÷2×利率

（4）综合成新率的确定

其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

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%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建（构）筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，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。

2、土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），结合当前地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级评估成果，通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出评估对象的宗地地价，其计算公式为：

$$P = P' \times (1 + \sum K) \times \text{使用年期修正系数} \times \text{期日修正系数} + \text{土地开发程度修正}$$

式中：P—评估土地价格

P'—土地所在区域所属级别的基准地价

$\sum K$ —影响土地价格的区域因素及个别因素之和

$$\sum K = K_1 + K_2 + \dots + K_n$$

$K_1 + K_2 + \dots + K_n$ —分别为土地在各个因素条件下的修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于2016年9月7日出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

中和谊接受委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导亚星化学进行资产清查，收集准备资产评估所需

资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行了现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、收集财产清册和各项财务、经营、销售资料，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”和“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。根据财产清册到现场对固定资产及无形资产进行了实地察看，核实并记录固定资产的使用状态、成新状况、无形资产的四至、周边环境、参数因素等各项指标，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理情况，评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。核实产权证明文件，对纳入评估范围的资产产权进行调查。

2、取得计价依据及市场价格资料。

3、根据已经获取的资料进行财务分析及调整。

4、根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。

5、在评定估算过程中，要求各专业评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1、对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论。

2、撰写评估说明及评估报告。

3、进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托方等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、

修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托方。

九、评估假设

(一)一般假设

- 1、公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(二)特殊假设

- 1、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、方式与现时方向保持一致；
- 2、有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
- 3、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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论及分析

(一)评估结论

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入评估范围的资产账面价值 4,432.40 万元，评估价值 7,995.61 万元，增值额 3,563.21 万元，增值率 80.39%。其中：固定资产账面价值 1,489.36 万元，评估价值为 1,125.90 万元，减值额 363.46 万元，减值率 24.40%；无形资产账面价值 2,943.04 万元，评估价值 6,869.71 万元，增值额 3,926.67 万元，增值率 133.42%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物	1,489.36	1,125.90	-363.46	-24.40
无形资产-土地使用权	2,943.04	6,869.71	3,926.67	133.42
资产总计	4,432.40	7,995.61	3,563.21	80.39

(二) 评估增减值原因分析

(1) 固定资产减值的原因是：建材价格的变化即评估时采用评估基准日的建材价格较房屋建筑物建成年度建材价格有较大幅度下降，因此重置全价有较大幅度减值。

(2) 无形资产增值的原因是：随着经济发展，土地使用权市场价值出现较大幅度上涨。

十一、特别事项说明

由委托方、产权持有单位管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及相关当事方应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对产权持有单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象市场价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

1、纳入本次评估范围的固定资产-房屋建筑物均未办理房屋所有权证书，产权持有单位已经出具相关权属证明，证明上述资产归产权持有单位所有；本次评估采用的建筑面积是根据企业申报并经评估人员现场勘察确认的，如与将来办理的房产证证载建筑面积存在差异，应相应调整评估结论。

2、纳入本次评估的铆焊车间，建设工程规划许可证（编号建字第

3707032009H0198 号)规划建筑面积为 5,607.82 m²,申报实际建筑面积为 3,839.00 m²,本次评估以核实后申报建筑面积进行评估。

3、纳入本次评估的加工车间,建设工程规划许可证(编号建字第 3707032009H0197 号)规划建筑面积为 3,873.35 m²,申报实际建筑面积为 3,121.00 m²,本次评估以核实后申报建筑面积进行评估。

4、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,评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出判断。

(二) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后,评估报告有效期内资产数量如发生变化,应根据该类资产原评估方法进行计价,并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因,资产价格标准发生变化,对资产估价产生明显影响时,委托方应提出要求,由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

截至报告日,未发现其他评估基准日期后重大事项。

(三) 其他重要事项

1、本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。

2、潍国用 2010 第 C036 号土地使用权证中记载的一宗位于寒亭区民主街以北、北海路以东的工业出让用地,面积 126,514 m²,于 2013 年 8 月 30 日在中国银行股份有限公司潍坊城东支行设定抵押,抵押期限至 2016 年 8 月 30 日止,位于该宗土地的地面上附着物所列两宗房产,面积 6,960 m²,于 2014 年 1 月 1 日在中国银行股份有限公司潍坊城东支行设定抵押,抵押期限至 2016 年 12 月 31 日止,截止评估报告日,上述抵押尚未解除。

3、本评估报告房屋建筑物类资产的评估价值,未考虑资产尚未支付的工程款。

4、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价值,没有考虑抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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他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发生变化时,评估结论一般会失效。

5、评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出,只有在上述原

则、依据、前提存在的条件下成立；当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

6、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

7、评估结论是北京中和谊资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

1、本评估报告只能用于本项目评估目的载明的用途，不得用于其它目的。委托方应承担因不当使用该评估报告所引起的全部法律责任；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、本评估报告需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后方可使用；

5、本评估报告使用的有效期为一年，起止日期为 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、评估报告日

本资产评估报告报告日为2016年9月7日。

(以下为签字盖章页)

评估机构法定代表人: 刘伟永

中国注册资产评估师:



Handwritten signature of Wang Qifang.

中国注册资产评估师:



Handwritten signature of Zhang Jie.

资产评估机构: 北京中和谊资产评估有限公司



二〇一六年九月七日

评估报告附件

- 一、委托方及产权持有单位营业执照复印件
- 二、产权证明文件复印件
- 三、董事会决议
- 四、委托方和相关当事方的承诺函
 - 1、委托方及产权持有单位承诺函
 - 2、注册资产评估师承诺函
- 五、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件
 - 1、评估机构营业执照复印件
 - 2、评估机构资产评估资格证书复印件
 - 3、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 六、评估业务约定书
- 七、资产评估明细表

注册资产评估师承诺函

潍坊亚星化学股份有限公司：

接受贵公司委托，我们对潍坊亚星化学股份有限公司拟资产出资项目所涉及的固定资产-房屋建筑物类资产及无形资产-土地使用权于 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我公司参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

- 1、资产评估范围与申报的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
- 3、选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
- 4、可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
- 5、资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
- 6、本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
- 7、评估工作未受任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一六年九月七日