本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

巨化集团公司塑化厂委评拟实施资产转让事宜涉及的氯化钙生产所涉及资产组评估项目

资产评估报告

中铭评报字[2017]第 3064 号

（共 1 册，第 1 册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming （Bei jing）Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一七年十二月十四日

由 扫描全能王 扫描创建

本册目录

声明.....1
资产评估报告摘要.....3
资产评估报告正文.....4
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者概况.....4
二、评估目的.....5
三、评估对象和评估范围.....5
四、价值类型及其定义.....6
五、评估基准日.....6
六、评估依据.....6
七、评估方法.....8
八、评估程序实施过程和情况.....11
九、评估假设.....15
十、评估结论.....15
十一、特别事项说明.....15
十二、评估报告使用限制说明.....16
十三、评估报告日.....18
评估报告附件.....19

由 扫描全能王 扫描创建

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。

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资产评估报告的使用人。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

由 扫描全能王 扫描创建

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

由 扫描全能王 扫描创建

巨化集团公司塑化厂委评拟实施资产转让事宜涉及的氯化钙生产所涉及资产组评估项目

资产评估报告摘要

中铭评报字[2017]第3064号

巨化集团公司塑化厂：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对巨化集团公司塑化厂委评拟实施资产转让事宜涉及的氯化钙生产所涉及资产组在2017年9月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：巨化集团公司塑化厂拟实施资产转让事宜。

二、评估目的：确定巨化集团公司塑化厂氯化钙生产所涉资产组于评估基准日的市场价值，为巨化集团公司塑化厂拟实施资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象及评估范围：

评估对象为巨化集团公司塑化厂所拥有的氯化钙生产所涉及的资产组合。

评估范围为氯化钙生产资产组合所涉及资产，具体评估范围根据专项审计后的氯化钙生产所涉巨化集团公司塑化厂所有的房屋建筑物、构筑物、机器设备。

巨化集团公司塑化厂于评估基准日的房屋建筑物、构筑物、机器设备基本情况如下：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	房屋建筑物	258,571.65	114,990.54
2	构筑物及其他辅助设施	1,259,121.22	847,210.18
3	机器设备	14,577,574.03	5,722,701.61
	合计	**16,095,266.90**	**6,684,902.33**

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

由 扫描全能王 扫描创建

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：采用重置成本法。

七、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日巨化集团公司塑化厂拟实施资产转让事宜涉及的氯化钙生产所涉及资产组中房屋建筑物账面价值 114,990.54 元，评估价值为 55,000.00 元；构筑物及其他辅助设施账面价值 847,210.18 元，评估价值为 1,153,931.00 元；机器设备账面价值 5,722,701.61 元，评估价值为 4,100,701.00 元，合计账面价值 6,684,902.33 元，评估价值为 5,309,632.00 元，评估价值较账面价值减值 1,375,270.33 元，减值率 20.57%。

评估结论详见氯化钙生产资产组评估明细表。

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称"评估价值"系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2018 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

1．本次评估所涉及的账面价值由巨化集团公司塑化厂聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，经审计待估房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备，资产总额为 6,684,902.33 元。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1．巨化集团公司塑化厂纳入评估范围的房屋 1 栋（项），其中空压机厂房建筑面积为 55.61m2，但证载权利人与巨化集团公司塑化厂名称不符，明细详见下表：

由 扫描全能王 扫描创建

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m²）	评估净值	证载权利人	未办证原因
1	空压机厂房	55.61	55,000.00	浙江巨化新联化工有限公司	证载权利人为巨化集团公司塑化厂母公司

2. 其他需要披露的产权瑕疵。

无

（六）评估程序受到限制的情形；

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定巨化集团公司塑化厂提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定巨化集团公司塑化厂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，通过实地勘察做出判断。

（七）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据巨化集团公司塑化厂的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据巨化集团公司塑化厂的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据巨化集团公司塑化厂的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十一）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。

根据巨化集团公司塑化厂的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

由 扫描全能王 扫描创建

（十二）审计披露事项对评估值的影响：

无

（十三）重要的利用专家工作情况

无

（十四）其他需要披露的重要事项

无

九、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从2017年9月30日起至2018年9月29日的期限内有效。

十、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2017年12月5日。

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。

由 扫描全能王 扫描创建

巨化集团公司塑化厂委评拟实施资产转让事宜涉及的氯化钙生产所涉及资产组评估项目

资产评估报告正文

中铭评报字[2017]第 3064 号

巨化集团公司塑化厂：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对巨化集团公司塑化厂委评拟实施资产转让事宜涉及的氯化钙生产所涉及资产组在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托人和产权持有人同为巨化集团公司塑化厂，委托人以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的相关报告使用者。

委托人（产权持有人）：巨化集团公司塑化厂

企业类型：集体企业

住　　所：浙江省衢州市巨化苗甫

法定代表人：何坚华

注册资本：壹佰万元整

成立日期：1985 年 05 月 20 日

营业期限：1985 年 05 月 20 日至长期

经营范围：95 纯碱制造；PVC 注塑拉管加工；特种劳保鞋、密封材料、氯化钙系列制造、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、评估目的：确定巨化集团公司塑化厂氯化钙生产所涉资产组于评估基准日的市场价值，为巨化集团公司塑化厂拟实施资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象及评估范围：

评估对象为巨化集团公司塑化厂所拥有的氯化钙生产所涉及的资产组合。

由 扫描全能王 扫描创建

评估范围为氯化钙生产资产组合所涉及资产，具体评估范围根据专项审计后的氯化钙生产所涉巨化集团公司塑化厂所有的房屋建筑物、构筑物、机器设备。

巨化集团公司塑化厂于评估基准日的房屋建筑物、构筑物、机器设备基本情况如下：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	固定资产合计	16,095,266.90	6,684,902.33
1.1	房屋建筑物	258,571.65	114,990.54
1.2	构筑物及其他辅助设施	1,259,121.22	847,210.18
1.3	机器设备	14,577,574.03	5,722,701.61

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

（一）企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

无

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

无

（三）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）

本次评估所涉及的账面价值由巨化集团公司塑化厂聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，经审计待估房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备，资产总额为 6,684,902.33 元。经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

由 扫描全能王 扫描创建

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为2017年9月30日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、产权持有人根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便；

2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物资产调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格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临近期间，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，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受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率：	1年期及以下（含1年）	4.35%
	1-5年期（含5年）	4.75%
	5年期以上	4.9%

六、评估依据

（一）行为依据

1. 巨化集团公司塑化厂和本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民

由 扫描全能王 扫描创建

代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，[2003]）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；

10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；

11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；

13. 《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）；

14. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；

15. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64号）；

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；

17. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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. 中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

由 扫描全能王 扫描创建

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

（四）权属依据

1.《中华人民共和国房屋所有权证》；

2.重大设备购置合同、发票；

3.其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1.《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；

2.当地造价资料和实地调查取得的有关资料；

3.委托人申报材料及其他资料；

4.网上及当地报纸查阅资料；

5.资产评估常用参数手册；

6.评估人员同委托人、产权持有人有关人员现场勘察记录。

7.《最新资产评估常用数据与参数手册》；

8.委托人提供的有关设备发票及项目合同书；

9.巨化集团公司塑化厂提供的大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华核字（2017）051562号专项审计报告；

10.评估人员现场勘察所收集到的资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

11.类似工程的建安造价；

12.其他与评估有关的文件及询价资料。

（六）其他参考依据

1.委托人提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

2.巨化集团公司塑化厂与本公司签订的《资产评估委托合同》；

3.委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

4.委托人、产权持有人承诺函；

5.评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

6.委托人提供的其他有关资料。

七、评估方法

1.固定资产

由 扫描全能王 扫描创建

（1）屋建筑物和构筑物及其他辅助设施的评估

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施。资产评估的基本方法包括成本法、收益法、市场法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

由于本次委评房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施，产权持有单位对其没有销售意图，不存在销售协议价格，同时委评对象也无活跃交易市场，同时也无法获得同行业类似资产交易案例，故不采用市场法。

根据本次委评资产的特点，并结合我国该类资产的发展现状，该类资产的收益难以确定，采用收益法评估难以体现其市场价值，故不适宜采用收益法进行评估。

根据委估资产的具体情况，对于浙江巨化集团公司塑化厂房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施采用重置成本法进行评估。

重置成本法计算公式：评估价值=重置成本×成新率

A) 重置成本的确定：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

a、建安工程造价的确定：

根据厂区周边类似工程参考单方造价为依据，并根据评估基准日的建筑材料、人工、机械信息价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。

b、前期及其他费用的确定：

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等。根据评估基准日

由 扫描全能王 扫描创建

行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。

d、资金成本的确定：

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价+前期及其他费用（含税）]×贷款利率×建设工期×1/2）

B)成新率的确定：

按年限法确定成新率。

成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

（2）设备的评估，

设备类资产包括机器设备。资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。

收益法是预计评估对象的未来正常收益采用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加得到评估价值的一种评估方法，本次评估的是机器设备，由于单项资产未来收益很难估测，故不适宜采用收益法进行评估；

市场法是根据替代原理，搜集类似资产近期成交案例作为参照物，比较参照物和委评标的物的差异，从交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等方面对参照物的单价进行修正，得出委评资产的评估价值，本次委评资产为机器设备，尽管该类资产市场上有类似成交案例，但本次评估的设备数量、类别很多，有些甚至专用性非常强，实际可操作性不强，故不宜采用市场法评估；

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。依据评估目的，本次机器设备评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。

（A） 机器设备采用重置成本法进行评估

由 扫描全能王 扫描创建

评估价值=重置成本×成新率

A）重置成本的确定

①市场寻不到参照物的设备

对询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置成本。此次评估对设备建安费用和设备本体费采用物价指数法调整，对于设备有关的其他费用按当时建造该设备的其他费用比例作为该行业普遍的其他费用率评估。

B）成新率的确定：

①对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定；

②对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

综合成新率＝现场勘察（技术）成新率×60%＋理论成新率×40%

C）评估值

评估价值＝重置成本×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2017 年 11 月 16 日开始，至 2017 年 12 月 14 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

由 扫描全能王 扫描创建

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）持续使用假设

假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）交易假设

交易假设是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。

（三）公开市场假设

公开市场假设是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日巨化集团公司塑化厂拟实施资产转让事宜涉

由 扫描全能王 扫描创建

及的氯化钙生产所涉及资产组中房屋建筑物账面价值 114,990.54 元，评估价值为 55,000.00 元；构筑物及其他辅助设施账面价值 847,210.18 元，评估价值为 1,153,931.00 元；机器设备账面价值 5,722,701.61 元，评估价值为 4,100,701.00 元，合计账面价值 6,684,902.33 元，评估价值为 5,309,632.00 元，评估价值较账面价值减值 1,375,270.33 元，减值率 20.57%。

评估结论详见氯化钙生产资产组评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称"评估价值"系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2018 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

1．本次评估所涉及的账面价值由巨化集团公司塑化厂聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，经审计待估房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备，资产总额为 6,684,902.33 元。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1．巨化集团公司塑化厂纳入评估范围的房屋 1 栋（项），其中空压机厂房建筑面积为 55.61m2，但证载权利人与巨化集团公司塑化厂名称不符，明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m²）	评估净值	证载权利人
1	空压机厂房	55.61	55,000.00	浙江巨化新联化工有限公司

2．其他需要披露的产权瑕疵。

由 扫描全能王 扫描创建

无

（六）评估程序受到限制的情形；

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定巨化集团公司塑化厂提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定巨化集团公司塑化厂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，通过实地勘察做出判断。

（七）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据巨化集团公司塑化厂的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据巨化集团公司塑化厂的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据巨化集团公司塑化厂的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十一）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。

根据巨化集团公司塑化厂的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十二）审计披露事项对评估值的影响：

无

（十三）重要的利用专家工作情况

无

（十四）其他需要披露的重要事项

由 扫描全能王 扫描创建

无

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估结论是在以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日时，对纳入评估范围的资产组市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（四）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从2017年9月30日起至2018年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 12 月 14 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

由 扫描全能王 扫描创建

评估报告附件

附件一：氯化钙生产资产评估汇总表及明细表；

附件二：委托人及产权持有人法人营业执照；

附件三：委托人及产权持有人的承诺函；

附件四：签字资产评估师的承诺函；

附件五：《中华人民共和国房屋所有权证》

附件六：评估机构《企业法人营业执照》；

附件七：评估机构《评估机构资格证书》；

附件八：签字资产评估师资格证书；

附件九：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》。

由 扫描全能王 扫描创建

资产评估师承诺函

巨化集团公司塑化厂：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施资产转让事宜涉及的氯化钙生产所涉及资产组在2017年9月30日的市场价值进行了评估，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：

一、具备相应的执业资格。

二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到干预并独立进行。

八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

二〇一七年十二月十四日

由 扫描全能王 扫描创建