

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江巨化新联化工有限公司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 3063 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

本册目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	3
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	12
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	23
评估报告附件	24



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

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。

浙江巨化新联化工有限公司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 3063 号

浙江巨化新联化工有限公司：

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、市场法，按照必要的评估程序，对浙江巨化新联化工有限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。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：浙江巨化新联化工有限公司拟实施资产转让事宜。

二、评估目的：确定浙江巨化新联化工有限公司氯化钙生产所涉及的资产组于评估基准日的市场价值，为浙江巨化新联化工有限公司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：

评估对象为浙江巨化新联化工有限公司所拥有的氯化钙生产所涉及的资产组。

评估范围为氯化钙生产资产组所涉及资产(包括账内、账外资产)，具体评估范围根据专项审计后的氯化钙生产所涉浙江巨化新联化工有限公司所有的房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程—设备安装工程、国有土地使用权及排污权。

浙江巨化新联化工有限公司于评估基准日的房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程—及其安装工程、国有土地使用权及排污权基本情况如下：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	固定资产合计	74,052,905.67	46,188,821.41
1.1	房屋建筑物	18,562,472.16	13,368,651.82
1.2	构筑物及其他辅助设施	6,072,537.14	4,868,175.55
1.3	机器设备	48,183,226.92	27,599,203.62
1.4	车辆	598,550.00	45,482.08
1.5	电子设备	636,119.45	307,308.34
2	在建工程—设备安装工程		2,149,229.75
3	无形资产合计	1,253,325.51	938,616.26
3.1	土地使用权	1,151,685.51	879,326.26
3.2	其他无形资产	101,640.00	59,290.00
	资产合计	75,306,231.18	49,276,667.42

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。

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、市场法。

七、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日浙江巨化新联化工有限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中固定资产账面价值46,188,821.41元，评估价值为47,244,144.00元；在建工程账面价值2,149,229.75元，评估价值2,200,831.00元；无形资产账面价值938,616.26元，评估价值14,571,438.00元；合计账面价值49,276,667.42元，评估价值64,016,413.00元，评估价值较账面价值增加14,739,745.58元，增值率29.91%。

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为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浙江巨化新联化工有限公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，经审计待估资产包括固定资产、在建工程、无形资产三类，资产总额合计为 49,276,667.42 元。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 浙江巨化新联化工有限公司纳入评估范围的房屋 16 栋（项），其中：西山门卫传达室建筑面积为 43.16m²，综合楼（劳保仓库）建筑面积为 598.00m²，权证记载权利人与浙江巨化新联化工有限公司名称不符，明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	评估净值	证载权利人	未办证原因
1	西山门卫传达室	43.16	18,300	衢州化学工业公司劳动服务公司	证载权利人为浙江巨化新联化工有限公司前身
2	综合楼（劳保仓库）	598.00	294,900	衢州化学工业公司劳动服务公司	证载权利人为浙江巨化新联化工有限公司前身

2. 其他需要披露的产权瑕疵。

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（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浙江巨化新联化工有限公司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浙江巨化新联化工有限公司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；

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，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

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，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

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包括：

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，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。

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，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

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 14 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。

浙江巨化新联化工有限公司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 3063 号

浙江巨化新联化工有限公司:

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、市场法,按照必要的评估程序,对浙江巨化新联化工有限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。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浙江巨化新联化工有限公司,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):巨化新联化工有限公司

企业类型:有限责任公司(法人独资)

住 所:浙江省衢州市柯城区北一道 215 号

法定代表人:何坚华

注册资本:壹仟万元

成立日期:2000 年 06 月 07 日

营业期限:2000 年 06 月 07 日至 2020 年 06 月 07 日止

经营范围:年产:次氯酸钠;食品添加剂(氯化钙)生产;盐酸、氢氧化钠溶液经营(不带储存);氯化钙制造;家电维修;搬运装卸服务;化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品)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)

二、评估目的:确定浙江巨化新联化工有限公司氯化钙生产所涉及资产组于评估基准日的市场价值,为浙江巨化新联化工有限公司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：

评估对象为浙江巨化新联化工有限公司所拥有的氯化钙生产所涉及的资产组。

评估范围为氯化钙生产资产组所涉及资产(包括账内、账外资产)，具体评估范围根据专项审计后的氯化钙生产所涉浙江巨化新联化工有限公司所有的房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程—设备安装工程、国有土地使用权及排污权。

浙江巨化新联化工有限公司于评估基准日的房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程—及其安装工程、国有土地使用权及排污权基本情况如下：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	固定资产合计	74,052,905.67	46,188,821.41
1.1	房屋建筑物	18,562,472.16	13,368,651.82
1.2	构筑物及其他辅助设施	6,072,537.14	4,868,175.55
1.3	机器设备	48,183,226.92	27,599,203.62
1.4	车辆	598,550.00	45,482.08
1.5	电子设备	636,119.45	307,308.34
2	在建工程—设备安装工程		2,149,229.75
3	无形资产合计	1,253,325.51	938,616.26
3.1	土地使用权	1,151,685.51	879,326.26
3.2	其他无形资产	101,640.00	59,290.00
	资产合计	75,306,231.18	49,276,667.42

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

- 1、土地使用权：共 1 宗土地，土地使用权人为浙江巨化新联化工有限公司。
- 2、其他无形资产—排污权，其中 COD2.55 吨/年、NH₃-N0.07 吨/年、SO₂22.59 吨/年、NO_x 24.21 吨/年。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

- 1、房屋建筑物明细表中序号 15、16（消毒液厂房、盐酸泵房）



(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浙江巨化新联化工有限公司聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计,经审计待估资产包括固定资产、无形资产、在建工程三类,资产总额合计为 49,276,667.42 元。

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。

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. 浙江巨化新联化工有限公司和本公司签订的《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）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）及其实施条例；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，[2003]）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，[1990]）；
12. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，[1993]）及其实施细则；
13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 483 号，[2006]）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
16. 《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）；

17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《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）；
22. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》（国土资厅发[2013]20 号）；
23. 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. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
10. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
11. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
14. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
15. 《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. 《中华人民共和国土地使用权证》；
3. 重大设备购置合同、发票；
4. 《中华人民共和国机动车行驶证》
5. 浙江省排污许可证；
6. 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. 浙江巨化新联化工有限公司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. 房屋的竣工决算书及工程审计报告；
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. 浙江巨化新联化工有限公司与本公司签订的《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



(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，产权持有人对其没有销售意图，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，对于浙江巨化新联化工有限公司厂区房屋等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和工程造价结算审核资料、大型工程施工合同以及企业财务工程决算时转固定资产核算造价为依据，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：

本次评估采用年限法确定成新率，并考虑房屋使用、维护情况等确定。

年限成新率=(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、车辆和电子设备。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，本次评估的是设备类资产，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，本次委评资产为设备类资产，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，本次设备类资产评估采用成本法，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

评估价值=重置成本×成新率

A) 重置成本的确定

a) 不需要安装的设备：重置成本=市场现价

b) 需要安装的机器设备：重置价格成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础
施工费+资金成本

①设备购置费

机器设备主要通过网上咨询、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格；对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定；对询价困难的设备，采用价格指数法对账面价值进行调整。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的有关规定，对于增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票从销项税额中抵扣。本次评估中，凡符合上述条例和实施细则规定的机器设备，其设备购置价不计取增值税。

②运杂费

运杂费是指从设备起运地点到设备安装现场的运输费用，根据所查询到的设备报价中约定内容，若报价中包含运杂费，则不再计取，若不含运杂费，则运杂费率按运输距离的长短来确定。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)，本次评估机器设备的运费为不含增值税价。

③安装调试费

对于安装调试费，根据合同中约定内容，若合同价不包含安装工程费用，根据决算资料统计实际安装工程费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考行业或当地安装工程定额中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

④基础施工费用

基础施工费用根据核实后的账面价值为依据，并根据评估基准日造价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。

⑤资金成本

根据项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期及其他费用四项之和为基数确定。

c)难以询价的设备

对于市场询价困难或者因停产等原因无法询价的设备，采用价格指数法对账面价值进行调整，价格调整指数取国家数据库综合测算的设备出厂价格指数。

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：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察（技术）成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

C) 评估值

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

(B) 车辆采用重置成本法进行评估

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

A) 车辆重置成本=购置价+车辆购置税+牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）。

$$\text{B) 综合成新率} = \text{现场勘察（技术）成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：理论成新率= min(年限法成新率，里程法成新率)

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者，对于现场未能取得准确里程数的，处于谨慎性原则，本次评估直接取年限成新率作为理论成新率。

(C)电子设备采用重置成本法进行评估

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$



A) 重置成本主要通过市场询价获得,对于没有查询到售价的参考最近购置的同类设备合同价格或者按该类设备现行价格指数调整确定。

B) 电子设备多为小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。

2. 在建工程

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。

由于本次委评在建工程资产为设备安装工程,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。

在建工程采用成本法进行评估,在建工程按照正常情况下评估基准日重新建造该在建工程已完成的工程量所需发生的全部费用并根据现有状况确定评估价值。

浙江巨化新联化工有限公司在建工程-设备安装工程初始账面发生金额均已超过半年,属于正常建设的在建项目,在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大,则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值。

资金成本:我们以评估基准日适用的最新银行贷款利率作为计算资金成本的利率,以工程建设截止评估基准日已实际形成的资金占用额为基数,按投入时间至评估基准日作为资金占用期(假设资金均匀投入)整体计算资金成本。

3. 无形资产

(1) 土地使用权的评估

委评无形资产为无形资产—土地使用权。土地使用权评估方法主要有市场法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法。

本次委评土地使用权位于浙江衢州巨化西山，无类似出租案例，难以确定租金收益，因此不宜采用收益法进行评估；所在区域内无类似可供参考的征地成本资料和土地开发费用，因此无法采用成本法；该区域内无类似工业用房的销售资料，因此不宜采用假设开发法；衢州市基准地价发布时间为 2014 年，距离基准日年代久远，近年来土地价格较大幅度的增长，故不宜采用基准地价法。本次评估对象为工业用地，所在区域有近年来土地挂牌成交案例可参考，因此可以选择市场比较法。

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、日期、区域因素、个别因素、容积率、剩余使用年限等差别，修正得出待估土地评估时点单位地价，再用单位地价乘以土地面积得出待估土地总地价。

（2）其他无形资产评估

其他无形资产内容为排污许可权。

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，本次评估的是排污权，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，本次评估的是排污权，市场上有类似成交案例较少，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，本次排污权评估采用成本法，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，乘以排污权指标年排放量乘以剩余使用年限，据此计算评估值。

评估人员查阅了购置合同、排污权许可证等资料，并进行市场询价，按基准排污权价格进行评估。

评估价值=排污权基准价格×排污权指标年排放量×剩余使用年限

八、评估程序实施过程 and 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。

(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做出理智的判断。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

评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日浙江巨化新联化工有限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中固定资产账面价值 46,188,821.41 元，评估价值为 47,244,144.00 元；在建工程账面价值 2,149,229.75 元，评估价值 2,200,831.00 元；无形资产账面价值 938,616.26 元，评估价值 14,571,438.00 元；合计账面价值 49,276,667.42 元，评估价值 64,016,413.00 元，评估价值较账面价值增加 14,739,745.58 元，增值率 29.91%。

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为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 日止的有效期限以内，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浙江巨化新联化工有限公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，经审计待估资产包括固定资产、在建工程、无形资产三类，资产总额合计为 49,276,667.42 元。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 浙江巨化新联化工有限公司纳入评估范围的房屋 16 栋（项），其中：西山门卫传达室建筑面积为 43.16m²，综合楼（劳保仓库）建筑面积为 598.00m²，权证记载权利人与浙江巨化新联化工有限公司名称不符，明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	评估净值	证载权利人	未办证原因
1	西山门卫传达室	43.16	18,300	衢州化学工业公司 劳动服务公司	证载权利人为浙江巨化新联化工有限公司前身
2	综合楼（劳保仓库）	598.00	294,900	衢州化学工业公司 劳动服务公司	证载权利人为浙江巨化新联化工有限公司前身

2. 其他需要披露的产权瑕疵。

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（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浙江巨化新联化工有限公司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浙江巨化新联化工有限公司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：

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，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

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，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

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包括：

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，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。

根据浙江巨化新联化工有限公司的承诺，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

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：



评估报告附件

- 附件一：资产评估结果汇总表及明细表；
- 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：《中华人民共和国国有土地使用证》
- 附件七：《中华人民共和国机动车行驶证》
- 附件八：《排污权证》
- 附件九：评估机构《企业法人营业执照》；
- 附件十：评估机构《评估机构资格证书》；
- 附件十一：签字资产评估师资格证书；
- 附件十二：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》。

资产评估师承诺函

浙江巨化新联化工有限公司:

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

