浙江巨化股份有限公司拟转让股权涉及的

浙江博瑞电子科技有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2017〕685 号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年十月十三日

目　录

资产评估师声明 1

资产评估报告·摘要 2

资产评估报告·正文 4

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 4

二、评估目的 6

三、评估对象和评估范围 6

四、价值类型及其定义 8

五、评估基准日 8

六、评估假设 9

七、评估依据 9

八、评估方法 11

九、评估过程 16

十、评估结论 18

十一、特别事项说明 19

十二、评估报告使用限制说明 20

资产评估报告·附件

一、被评估单位基准日资产负债表 21

二、委托方和被评估单位法人营业执照 22

三、委托方和被评估单位的承诺函 24

四、签字注册评估师承诺函 26

五、评估机构法人营业执照 27

六、评估机构资格证书 28

七、签字资产评估师职业资格证书登记卡 29

八、评估业务约定书 31

评估结果汇总表及明细表 36

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单等由被评估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和相关当事方的责任。

三、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。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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一般的核查验证，但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、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。

浙江巨化股份有限公司拟转让股权涉及的浙江博瑞电子科技有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2017〕685号

摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江巨化股份有限公司（以下简称“巨化股份”），被评估单位为浙江博瑞电子科技有限公司（以下简称“博瑞公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

巨化股份拟转让博瑞公司的股权，根据评估业务约定书的约定，聘请评估机构对该经济行为涉及的博瑞公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供博瑞公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的博瑞公司的股东全部权益。

评估范围为博瑞公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照博瑞公司提供的业经大华会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江万邦分所专项审计后的截至2017年6月30日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为737,542,333.41元、10,523,714.44元和727,018,618.97元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

评估基准日为2017年6月30日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，博瑞公司股东全部权益的评估价值为737,137,410.12 元（大写为人民币柒亿叁仟柒佰壹拾叁万柒仟肆佰壹拾元壹角贰分）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2017年6月30日起至2018年6月29日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

浙江巨化股份有限公司拟转让股权涉及的浙江博瑞电子科技有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2017〕685号

浙江巨化股份有限公司：

坤元资产评估有限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，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的浙江博瑞电子科技有限公司股东全部权益在2017年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江巨化股份有限公司，被评估单位为浙江博瑞电子科技有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：浙江巨化股份有限公司(以下简称“巨化股份”)
2. 住所：浙江省衢州市柯城区
3. 法定代表人：胡仲明
4. 注册资本：211,166.6233万元
5. 公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)
6. 统一社会信用代码：91330000704204554C
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：化工原料及化工产品生产、销售（涉及危险品的生产范围详见《安全生产许可证》；涉及危险品的批发范围详见《中华人民共和国危险化学品经营许可证》），食品添加剂的生产（详见《食品生产许可证》），气瓶检验（详见《中华人民共和国特种设备检验检测机构核准证》）。 提供有关技术服务、咨询和技术转让，经营进出口业务。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江博瑞电子科技有限公司(以下简称“博瑞公司”)

2. 住所：衢州市柯城区雨丝路 28 号 12 幢 101 室

3. 法定代表人：王绍勤

4. 注册资本：72,600 万元

5. 公司类型：有限责任公司（法人独资）

6. 统一社会信用代码：91330800325550940D

7. 发照机关：衢州市市场监督管理局

8. 经营范围：危险化学品经营（不带储存，具体品名详见《危险化学品经营许可证》，凭有效许可证经营）； 电子产品及电子材料的技术开发和技术转让；电子产品、化工产品及原料（不含危险化学品及易制毒化学品）的销售；货物和技术进出口（法律法规限制的除外，应当取得许可证的凭许可证经营）；分支机构经营场所设在衢州市巨化北一道 188、190 号（巨化电化厂内）从事液氯（高纯）、氯化氢（高纯）、氯化氢（医药级）、盐酸（15-31%）、次氯酸钠（5%-10%）、氯气、氯化氢生产。（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）企业历史沿革

博瑞公司成立于 2014 年 12 月 18 日，初始注册资本 8,000.00 万元，为巨化股份的全资子公司。

2016 年 9 月 29 日，博瑞公司的注册资本增加至 72,600 万元，新增注册资本由巨化股份出资。

三）被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
资产	76,830,591.69	733,112,190.37	737,542,333.41
负债	1,232,392.00	10,535,907.47	10,523,714.44
股东权益	75,598,199.69	722,576,282.90	727,018,618.97
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
营业收入	190,341.88	4,061,269.67	2,412,889.29
营业成本	86,193.84	2,593,770.89	1,646,391.15
利润总额	-4,401,800.31	-1,502,121.17	4,441,711.71
净利润	-4,401,800.31	-1,502,121.17	4,442,336.07

上述 2015 年度、2016 年度财务报表均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了无保留意见的审计报告；基准日财务报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具了大华核字[2017]050955 号清产核资专项审计报告。

四）公司经营概况

博瑞公司为巨化股份转型升级、融入信息产业而投建的全资子公司。公司注册地为浙江省衢州市绿色产业集聚区（高新技术产业园区内），主要从事高纯电子气体的生产、研发、商贸等业务，计划建设一个高水平的中国电子化学材料生产和服务平台。

截至评估基准日，公司正在进行高纯电子气体项目（一期）的建设，仍处于筹建期，尚未正式投产运营。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方巨化股份为被评估单位博瑞公司的惟一股东，委托方拟转让其持有的被评估单位股权。

（四）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

巨化股份拟转让博瑞公司的股权，根据评估业务约定书的约定，聘请评估机构对该经济行为涉及的博瑞公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供博瑞公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的博瑞公司的股东全部权益。

评估范围为博瑞公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、在建工程、工程物资、无形资产—土地使用权、无形资产—其他无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产）和流动负债。按照博瑞公司提供的业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江万邦分所专项审计后的截至 2017 年 6 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 737,542,333.41

元、10,523,714.44 元和 727,018,618.97 元。

单位：人民币元

项　　目	账面原值	账面净值
一、流动资产		618,268,366.06
二、非流动资产		119,273,967.35
其中：　固定资产	305,318.27	242,657.73
在建工程		105,600,323.17
工程物资		168,745.04
无形资产		13,067,166.99
长期待摊费用		194,450.06
递延所得税资产		624.36
资产总计		737,542,333.41
三、流动负债		10,523,714.44
四、非流动负债		0.00
负债合计		10,523,714.44
股东权益合计		727,018,618.97

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 305,318.27 元，账面净值 242,657.73 元，主要包括办公家具、施乐打印机、台式电脑等办公设备，主要分布于博瑞公司办公场地内。在评估基准日的详细情况见下表：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台（套）	49	305,318.27	242,657.73
2	减值准备				0.00

列入评估范围的在建工程账面价值 105,600,323.17 元，其中土建工程 9,706,105.51 元，为高纯电子气体一期项目厂房和成品仓库的土建工程；设备安装工程 95,894,217.66 元，主要为高纯电子气体一期项目的设备安装工程。

列入评估范围的工程物资账面价值 168,745.04 元，主要包括膜片、垫片、转接头等，均系各类工程用设备及配件等，位于博瑞公司厂区的仓库内。

列入评估范围的无形资产—土地使用权账面价值 2,406,220.23 元，系 1 宗工业出让用地，土地面积 11,718.77 平方米，位于衢州市巨化北一道 188、190 号，已取得《国有土地使用证》。

列入评估范围的无形资产—其他无形资产账面价值 10,660,946.76 元，包括账面记录的外购的尚未开始摊销的非专利技术、智能仓储软件以及账面未记录的 2 项专利权、10 项专利申请权，专利权及专利申请权具体如下表：

序号	申请号	申请日	专利名称	专利类型	状态
1	2016102237769	2016-04-05	一种吸附提纯六氟化钨的方法	发明专利	授权
2	2016200809769	2016-01-26	一种气体纯化器	实用新型	授权
3	2016105688727	2016-07-19	一种含氟有机气体纯化的方法	发明专利	公开
4	2016105688712	2016-07-19	一种碘和氯气为原料制备六氟丁二烯的方法	发明专利	公开
5	2016105688731	2016-07-19	一种电子级氯化氢的提纯方法	发明专利	公开
6	2016105688750	2016-07-19	一种制备高纯氯化氢的方法	发明专利	公开
7	2016105688549	2016-07-19	一种制备高纯氯的方法	发明专利	公开
8	2016105671567	2016-07-19	一种六氟丁二烯纯化的方法	发明专利	公开
9	2016105670954	2016-07-19	一种吸附提纯三氟化氮的方法	发明专利	公开
10	2016105670935	2016-07-19	一种使用新型杂质分解剂的有机氟气体的提纯方法	发明专利	公开
11	2016105670920	2016-07-19	一种电子级六氟乙烷的制备方法	发明专利	公开
12	2016105670352	2016-07-19	一种氟化氢铵电解制取三氟化氮的方法	发明专利	公开

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

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。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

4. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

5．国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6.2008年10月28日第5号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

7.《资产评估法》、《公司法》、《证券法》等；

8．其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1.《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

2.《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）；

3.《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；

4.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

5.《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

6.《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；

7.《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

8.《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；

9.《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

11.《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；

12.《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014；

13.《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

14.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

15.《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；

16.《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）。

（三）权属依据

1．企业法人营业执照、公司章程；

2．与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；

3. 国有土地使用证、专利证书、发票等权属证明；

4．其他产权证明文件。

（四）取价依据

1．被评估单位提供的评估申报表；

2．被评估单位截至评估基准日的资产清查专项审计报告以及以前年度的审计报告；

3．《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；

4．设备的购货合同、发票、付款凭证；

5．资产所在地土地市场交易信息；

6．《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；

7．各项税收相关法规；

8．浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

9．中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

10．企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

11．评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

12．其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于博瑞公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

截至评估基准日，博瑞公司正在进行高纯电子气体一期项目的建设，尚未正式投产运营，缺少历史年度收入成本等经营数据，未来收益存在较大不确定性，无法

对公司未来收益进行合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的博瑞公司的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1．货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2．应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

应收账款均系账龄在1年以内的贸易款项，估计发生坏账的风险较小，以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

（2）其他应收款

其他应收款包括关联方往来款、押金和备用金等，估计发生坏账的风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3．预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

4．应收利息

应收利息为应收农业银行衢州衢化支行、建设银行衢州分行等理财产品的收益，期后可以收回，以核实后的账面值为评估值。

5. 其他流动资产

经核实，其他流动资产包括待抵扣增值税进项税和理财产品，待抵扣增值税进项税原始发生额正确，期后可抵扣，理财产品收回本金有保障，故以核实后的账面值为评估值。

二）非流动资产

1．设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法进行评估，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

1）重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和应计利息以及其他费用中的若干项组成。

A. 现行购置价

对电脑、打印机及其他办公设备等则通过上网查询或向销售商询价，以当前市场价作为购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

因本次委估设备主要为电脑、打印机等办公电子设备，单体价值量不大且安装方便，故本次评估不考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费及资金成本等相关费用。

2）成新率的确定

对于价值量较小的电脑等办公电子设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

年限法的计算公式为：

成新率(K_1) ＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

2. 在建工程

(1) 在建工程—土建工程

土建工程系高纯电子气体一期项目厂房和成品仓库项目的土建工程。

对土建工程，本次采用成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。本次在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，根据其在建工程账面价值，经账实核对后，剔除其中不合理支出，并考虑合理的资金成本确定评估值。

(2) 在建工程—设备安装工程

设备安装工程包括高纯电子气体一期项目的设备安装工程及高纯电子气体二期项目的前期费用。

对高纯电子气体一期项目的设备安装工程，已正常动工建设，本次采用成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的情况所需发生的全部费用确定重置价值。本次在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，根据其在建工程账面价值，经账实核对后，剔除其中不合理支出，并考虑合理的资金成本确定评估值。

对高纯电子气体二期项目，目前尚处于规划阶段，账面为发生的前期费用，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

3. 工程物资

工程物资包括膜片、垫片、转接头等，均系各类工程用设备及配件等。

由于工程物资均为近期购入，市价变动不大，以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产—土地使用权

本次评估土地价格定义为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”(即通路、供电、供水、排水、通讯)和宗地红线内“场地平整”条件下的工业用地于评估基准日 2017 年 6 月 30 日在剩余使用年限内的出让土地使用权的价格。

由于评估对象近期该类地区同类用地交易案例较多，因此，本次选择市场法对待估宗地进行评估，确定其评估价值。

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，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、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

V=VB×A×B×C×D×E

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

5. 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形包括账面记录的外购的尚未开始摊销的非专利技术（高纯氯化氢、高纯氯气生产技术）、智能仓储软件以及账面未记录的 2 项专利权、10 项专利申请权，

评估人员核查了各项目的合同、有关财务记录及相关专利证书，按财务制度核实，未发现不符情况。

由于委估的专利权及专利申请权为基于外购的高纯氯化氢、高纯氯气生产技术而研发的分支技术，系相互结合一起发生作用，因此本次评估对博瑞公司所拥有的上述无形资产合并评估，即评估对象为上述全部无形资产的组合。

对于上述无形资产组合，其均应用于高纯电子气体一期项目。截至评估基准日，博瑞公司正在进行高纯电子气体一期项目的建设，尚未正式投产运营，相关技术及专利均未投入使用，未来收益存在较大不确定性，故本次评估采用成本法，以购买非专利技术及专利申请过程中所发生的各项成本作为委估无形资产组合的评估价值。

对于外购的智能仓储软件，购置于 2017 年，经了解市场价格变动不大，以核实后的账面值作为评估值。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用系排污使用权费用的摊余额，企业按收益期摊销。评估人员查阅

了相关文件和原始凭证，检查了该项费用尚存的价值与权利。

经核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

7．递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提应收账款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

三）负债

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后账面值为评估值。

九、评估过程

评估过程本项资产评估工作于2017年7月7日开始，评估报告日为2017年10月13日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

2017年7月7日，巨化股份股权转让项目启动，由巨化股份正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1．前期布置和培训

根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2．评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为三组，包括流动资产评估组、房地产评估组和

机器设备评估组。

3．评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为2017年7月7日至7月10日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年7月10日至2017年7月14日。

1．资产清查过程如下：

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“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委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。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对机器设备的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

2．实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产、在建工程等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

3．实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

（四）评定估算、汇总阶段

2017年7月17日至7月27日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料进行了评定估算及汇总工作。

（五）内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，采用资产基础法评估后，博瑞公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值737,542,333.41元，评估价值747,661,124.56元，评估增值10,118,791.15元，增值率为1.37%；

负债账面价值10,523,714.44元，评估价值10,523,714.44元；

股东全部权益账面价值727,018,618.97元，评估价值737,137,410.12元，评估增值10,118,791.15元，增值率为1.39%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	618,268,366.06	621,414,006.76	3,145,640.70	0.51
二、非流动资产	119,273,967.35	126,247,117.80	6,973,150.45	5.85
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	242,657.73	226,520.00	(16,137.73)	(6.65)
在建工程	105,600,323.17	110,060,456.58	4,460,133.41	4.22
无形资产	13,067,166.99	15,596,321.76	2,529,154.77	19.36
其中：无形资产——土地使用权	2,406,220.23	4,816,100.00	2,409,879.77	100.15
长期待摊费用	194,450.06	194,450.06		
递延所得税资产	624.36	624.36		

其他非流动资产				
资产总计	737,542,333.41	747,661,124.56	10,118,791.15	1.37
三、流动负债	10,523,714.44	10,523,714.44		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	10,523,714.44	10,523,714.44		
股东权益合计	727,018,618.97	737,137,410.12	10,118,791.15	1.39

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1．在对博瑞公司股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对博瑞公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了一般的核查验证，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是博瑞公司的责任，评估人员的责任是对博瑞公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和博瑞公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2．博瑞公司承诺，截至评估基准日，该公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3．在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

4．本次评估中，评估师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和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5．本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6．本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产

评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

7．本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1．本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2．本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3．本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2017年6月30日起至2018年6月29日止。

（本页无正文，为签字盖章页）

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

（或被授权人）：

资产评估师：

资产评估师 章 波 3309[illegible]002

资产评估师 柴 山 33000013

报告日期：二〇一七年十月十三日