

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江新安迈图有机硅有限责任公司股东拟转让股权
涉及的公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2018〕504号

(共一册 第一册)

坤元资产评估有限公司

二〇一八年九月四日

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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	28
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日财务报表.....	30
二、委托人暨被评估单位法人营业执照.....	31
三、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	32
四、委托人暨被评估单位的承诺函.....	35
五、签名资产评估师的承诺函.....	36
六、资产评估机构备案公告及资格证书.....	37
七、资产评估机构法人营业执照.....	39
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	40
资产基础法评估结果汇总表及明细表	42

资产评估师声明

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。

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。

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其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人暨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。

五、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。

六、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。

七、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关注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。

浙江新安迈图有机硅有限责任公司股东拟转让股权 涉及的公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕504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、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和被评估单位均为浙江新安迈图有机硅有限责任公司（以下简称“新安迈图公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

新安迈图公司股东拟转让新安迈图公司股权，为此需要对新安迈图公司的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新安迈图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

评估对象为涉及上述经济行为的新安迈图公司的股东全部权益。

评估范围为新安迈图公司申报的截至2018年7月31日新安迈图公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产—土地使用权、无形资产—其他无形资产和递延所得税资产）和流动负债、非流动负债。按照新安迈图公司提供的2018年7月31日未经审计但经调整的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为

1,632,409,985.23 元、902,359,940.60 元和 730,050,044.63 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 7 月 31 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为新安迈图公司股东全部权益的评估值，新安迈图公司股东全部权益的评估价值为 820,700,000.00 元(大写为人民币捌亿贰仟零柒拾万圆整)，与账面价值 730,050,044.63 元相比评估增值 90,649,955.37 元，增值率为 12.42%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对新安迈图公司股东拟转让股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起至 2019 年 7 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

列入评估范围的房屋建筑物(建筑面积合计 58,371.71 平方米)均未办理不动产权证。新安迈图公司已提供相关原始建设资料证明资产权属，并出具相关说明承诺上述房屋属新安迈图公司所有。本次评估时对于未办理权证的房屋，以新安迈图公司提供的相关原始取得资料、情况说明等作为产权依据，以新安迈图公司提供的测量数据作为面积计算依据，若该面积如与将来的证载面积存在差异，将影响评估结果；同时评估中未考虑相关权属瑕疵事项对评估结果可能产生的影响。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江新安迈图有机硅有限责任公司股东拟转让股权 涉及的公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕504号

浙江新安迈图有机硅有限责任公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司股东拟转让股权涉及的贵公司股东全部权益价值在2018年7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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和被评估单位均为浙江新安迈图有机硅有限责任公司。

（一）委托人及被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江新安迈图有机硅有限责任公司（以下简称“新安迈图公司”）
2. 住所：浙江省建德市下涯镇钟潭路111号
3. 法定代表人：魏涛
4. 注册资本：壹亿零伍佰万美元
5. 公司类型：有限责任公司（中外合资）
6. 统一社会信用代码：9133010066287142XT
7. 发照机关：建德市市场监督管理局
8. 经营范围：二甲基二氯硅烷、一甲基二氯硅烷、一甲基三氯硅烷、三甲基一氯硅烷、水解物（主要含八甲基环四硅氧烷10%、六甲基环三硅氧烷5%、聚二甲基硅氧烷60%-80%）、环体混合物（DMC）（主要含六甲基环三硅氧烷5%、八甲基环四硅氧烷75%-85%、十甲基环五硅氧烷10%-15%等）、六甲基环三硅氧烷（D3）、八甲基环四硅氧烷（D4）、十甲基环五硅氧烷（D5））、含氢硅油的生产；销售上述产品给股东及其指

定的关联公司；生产和销售高沸硅油。（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

1. 公司成立时情况

新安迈图公司成立于 2007 年 7 月 11 日，初始注册资本 4,000.00 万美元，成立时股东和出资情况如下：浙江新安化工集团股份有限公司出资 2,040.00 万美元（占注册资本的 51.00%），MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD. 出资 1,960.00 万美元（占注册资本的 49.00%）。

2. 公司历次股权变更情况

(1) 第一次增资情况

2011 年 11 月，公司董事会决定注册资本由 4,000.00 万美元增加至 10,500.00 万美元，由双方同比例增资，当期第一期增资 1,300 万美元，首期增资款由各股东于 2011 年 12 月出资到位。公司股权结构如下：

金额单位：万美元

序号	股东名称	认缴出资额	实收资本	认缴出资比例
1	浙江新安化工集团股份有限公司	5,355.00	2,703.00	51.00%
2	MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD.	5,145.00	2,597.00	49.00%
合计		10,500.00	5,300.00	100.00%

(2) 第二次增资

2014 年 4 月，公司收到浙江新安化工集团股份有限公司缴纳的新增注册资本（第二次出资）2,652.00 万美元，股东 MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD. 尚未出资，公司股权结构如下：

金额单位：万美元

序号	股东名称	认缴出资额	实收资本	认缴出资比例
1	浙江新安化工集团股份有限公司	5,355.00	5,355.00	51.00%
2	MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD.	5,145.00	2,597.00	49.00%
合计		10,500.00	7,952.00	100.00%

(3) 第一次股权转让

2014 年 9 月，根据新安迈图公司第三届第五次董事会决议，通过外方股东 MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD. 持有的公司 24.00% 股权及对应的尚未支付的 2,520.00 万美元出资义务转给中方股东浙江新安化工集团股份有限公司，出资义务转让后中方股东占比 75.00%，外方股东占比 25.00%。中方股东将于 2014 年 12 月 31 日之前完成 2,520.00 万美元出资义务，外方股东将于 2016 年 4 月 22 日之

前完成 28.00 万美元的出资义务。

2014 年 11 月，根据新安迈图公司第四届第一次董事会决议，通过浙江新安化工集团股份有限公司转让其持有的全部公司股份 75%之中 24%的股权及对应的尚未支付的 2,520.00 万美元出资义务给新安集团(香港)有限公司(为浙江新安化工集团股份有限公司全资子公司)。

经上述股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：万美元

序号	股东名称	认缴出资额	实收资本	认缴出资比例
1	浙江新安化工集团股份有限公司	5,355.00	5,355.00	51.00%
2	MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD.	2,625.00	2,597.00	25.00%
3	新安集团(香港)有限公司	2,520.00	0.00	24.00%
合计		10,500.00	7,952.00	100.00%

上述增资款，各股东已于 2016 年 5 月前出资到位。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，新安迈图公司的注册资本为 10,500.00 万美元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万美元)	出资比例
1	浙江新安化工集团股份有限公司	5,355.00	51.00%
2	MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD.	2,625.00	25.00%
3	新安集团(香港)有限公司	2,520.00	24.00%
合计		10,500.00	100.00%

三) 被评估单位前 3 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：元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	基准日
资产	912,758,758.20	953,984,417.28	1,358,423,434.69	1,632,409,985.23
负债	146,877,085.08	160,253,457.33	563,721,307.33	902,359,940.60
股东权益	765,881,673.12	793,730,959.95	794,702,127.36	730,050,044.63
项目名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
营业收入	744,112,592.90	629,489,590.08	531,752,953.39	937,228,659.22
营业成本	668,265,333.07	591,632,147.74	510,233,358.65	877,853,667.43
利润总额	53,270,994.44	38,837,920.39	759,080.36	33,468,280.06
净利润	39,496,594.06	30,114,827.77	375,662.48	26,165,619.01

2015 年至 2017 年的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告，基准日的财务报表未经注册会计师审计。

四) 被评估单位经营情况等

新安迈图公司成立于 2007 年 7 月，公司位于浙江省建德市，是一家有机硅中间体生产制造企业，公司生产的主要产品为硅氧烷(水解物 DMC\D3\D4\D5)、一甲(甲基三氯硅烷)、含氢硅油。目前厂区共分两期，其中一期工程的硅氧烷设计产能 5

万吨，在 2011 年 9 月投产；二期工程的硅氧烷设计产能 5 万吨也于 2018 年 1 月投产，公司目前合计硅氧烷生产能力为 10 万吨/年。

新安迈图公司系浙江新安化工集团股份有限公司、新安集团(香港)有限公司与 MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD. 共同出资的中外合资企业，根据股东双方在《合资经营合同》中的约定，新安迈图公司股东按照持股比例购买新安迈图公司所生产的产品，产品定价根据完全成本加计一定的利润确定。

（二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

新安迈图公司股东拟转让新安迈图公司股权，为此需要对该经济行为涉及的新安迈图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新安迈图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

评估对象为涉及上述经济行为的新安迈图公司的股东全部权益。

评估范围为新安迈图公司申报的截至 2018 年 7 月 31 日新安迈图公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产(包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产—土地使用权、无形资产—其他无形资产和递延所得税资产)、流动负债及非流动负债。新安迈图公司对列入评估范围的资产及负债进行了清查，对清查过程中发现的部分资产的实际情况与账面记录存在差异的事项以及不符合会计政策需要调整的事项进行了调整，并据此调整了评估基准日的会计报表，本次评估中的“账面价值”均以企业调整后的会计报表为基础。

按照新安迈图公司提供的调整后的 2018 年 7 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 1,632,409,985.23 元、902,359,940.60 元和 730,050,044.63 元。具体内容如下：

委托评估的实物资产包括存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产和在建工程。其中：

本次列入评估范围的存货账面金额 88,962,837.06 元，存货跌价准备 249,843.59 元，主要包括甲醇、硅粉等原材料，硅氧烷(DMC)、含氢硅油等库存商品及标签、塑桶等周转材料，均分布于公司营业场所内；

本次列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 262,931,772.65 元，账面净值 217,998,873.71 元，分布于建德市下涯镇钟潭路 111 号的新安迈图公司厂区内，包括房屋建筑物 57 幢，合计建筑面积 58,371.71 平方米，主要为 150 中央控制楼、163 化学品库等，建于 2011 年至 2018 年，结构主要为框架和钢结构等，日常保养一般。构筑物及其他辅助设施 67 项，主要为 109 应急水池、中和沉淀池等，建于 2011 年至 2018 年，维修保养情况较好；

本次列入评估范围的设备类固定资产主要包括流化床反应器、氯甲烷储罐、氯甲烷压缩机组、DCS 系统等有机硅生产、控制设备，消防工程管道、废水紫外高级氧化处理装置等消防、环保等公用工程，电脑、空调等办公设备和别克商务车等小汽车，合计 13,653 台(套、辆)，均分布于新安迈图公司生产基地及生活、办公区域内；

本次列入评估范围的在建工程系设备安装工程，包括生活污水改造项目、冷凝水回收项目等项目，均分布于新安迈图公司生产基地及生活、办公区域内；

本次列入评估范围的无形资产—土地使用权为 1 宗土地，土地面积 324,087.40 平方米，位于建德市下涯镇钟潭路 111 号，用地性质为工业出让，终止使用年限至 2056 年 1 月 3 日；

本次列入评估范围的其他无形资产账面金额 3,917,997.13 元，主要包括 ERP-NC 使用许可、数据备份软件等系统软件及排污权，均分布于公司营业场所内。

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

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

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，由委托人确定本次

评估基准日为 2018 年 7 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 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》；
6. 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》；
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》；
8. 国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
10. 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》（财政部财资〔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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(三) 权属依据

1. 新安迈图公司提供的营业执照、合资经营合同、公司章程和验资报告;
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. 不动产权证书、车辆行驶证、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经调整的财务报表;
3. 被评估单位 2014 年至 2017 年的审计报告;
4. 浙江省工程造价信息网等网站公布的建材指导价、建材信息价、人工单价、造价指标、造价指数等建设工程价格信息资料;
5. 中国城市地价动态监测系统(国土资源部);
6. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价〔2015〕299 号国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知;
7. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号基本建设项目建设成本管理规定;
8. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
9. 资产所在地的房地产市场价格调查资料;
10. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;
11. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证;有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料;
12. 《海关进出口税则》及国家关于调整进口设备税收政策的有关规定;
13. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计

收费标准》等评估参数取值参考资料；

14. 财政部财税[2008]170 号《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》；国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

15. 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；

16. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；

17. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

18. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

19. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据；

20. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；

21. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

22. 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；

23. 其他资料。

七、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。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

新安迈图公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位各项资产、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，故本次评估适宜采用资产基础法。

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，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的新安迈图公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法结论作为评估对象的评估结论。

（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，评估表内及可识别的表外各项资产、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

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币现金和存款，按核实后的外币现金、存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，系应收关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收押金、保证金、备用金等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付账款包括货款、设备款等，经评估人员核实，对于发票未至而挂账的费用评估为零，其余款项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。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品、在库周转材料，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

部分原材料由于积压多年，企业计提了存货跌价准备，本次评估按照可变现价格确定评估值，其余原材料以核实的账面值为评估值，公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

在库周转材料以核实后的账面值为评估值。

库存商品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值；对于半成品，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，按核实后的账面值为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产，经核实保险费等费用原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值或权利，以核实后的账面值为评估值；对于待抵扣增值税进项税额，经核税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产为工业厂房及构筑物，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的

全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

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

A. 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对建筑物的估计经济耐用年限按下述年限确定：

建筑物类别	耐用年限
框架结构	45 年
钢结构	35 年

构筑物及附属设施经济耐用年限 10-30 年。

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要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(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置成本中予以扣除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) 重置价值的评定

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、资本化利息和利润等若干项组成。

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

a. 综合分析系数调整法

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，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。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 对于车辆，首先按车辆行驶里程法和使用年限法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。另外，对于行驶里程高于经济行驶里程，其理论成新率结合年限法成新率和车辆的具体状况综合确定。

另外，对于在明细表中单列的、属整体设备的安装基础，在相应的设备评估时考虑；报废的设备以可回收价值作为评估值；对于未能形成有效资产的费用，将其评估为零。

3. 在建工程

在建工程系设备安装工程，由于这些项目开工建设时间较近，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以

核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产--土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对厂区宗地，根据被评估单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2018 年 7 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

通行的评估方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。结合评估师收集的有关资料，根据建德市工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于建德市下涯镇的工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

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、期日、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：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

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

(A) 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地(地块)的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

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 $\times$ (1+契税税率)

5. 无形资产—其他无形资产

(1) 概况

其他无形资产包括 DCS 系统、MES 系统、SIS 系统等生产控制软件；用友 NC 软件、数据备份软件；以及排污权。

(2) 评估方法选择

对于用友 NC 软件、数据备份软件，以现行购置价作为评估值。

对于 DCS 系统、MES 系统、SIS 系统等生产控制软件，由于其与生产设备配套使用，本次评估并入固定资产同一考虑，此处评估为零。

对于排污权，采用成本法进行评估。

(3) 评估方法说明

成本法是指在现时条件下模拟重新取得排污权所需发生的各项费用求和得到无形资产的重置价值，根据无形资产的功能、使用情况等确定成新率以评定无形资产价值的方法。计算公式为：

待估无形资产价值 = 重置价值×成新率

重置价值，按现时条件下取得排污权相关指标过程中所发生的各项费用，按现行价格和费用标准进行估算。

本次成新率采用权利的剩余经济寿命预测法确定。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提坏账准备等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，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

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债，及长期借款、其他非流动负债等非流动负债。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，除其他非流动负债外，各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值；其他非流动负债系具有递延性质的政府补助，期后无需支付，评估为零。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且

具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象,采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值,并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值,确定公司的整体价值,并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中: n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期,那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测,即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益,其中对于明确的预测期的确定综合考虑了有机硅行业的周期性和企业自身发展的情况,根据评估人员的市场调查和预测,取 2023 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流,计算公式如下:

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出

息前税后利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用(除利息支出外)-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

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

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率4.05%作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“同花顺金融数据终端”查询沪、深两市相关行业上市公司至2018年3月31日资本结构，参照上述资料，可得公司目标资本结构的取值。

(3) 企业风险系数Beta：

通过“同花顺金融数据终端”查询沪、深两地行业上市公司近3年含财务杠杆的Beta系数(相对于沪深300指数)后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中，T为税率， β_l 为含财务杠杆的Beta系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的Beta系数，D÷E为资本结构)对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2008 年到 2017 年的年收益率进行了测算。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) R_c —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用新安迈图公司未来预期的利率水平。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

截至评估基准日公司无溢余资产，非经营性资产(负债)包括政府专项基金、关联方往来款等。对上述非经营性资产(负债)，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长

期借款的余额。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2018 年 8 月 13 日开始，评估报告日为 2018 年 9 月 4 日。
整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理有机硅行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情

况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

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，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。
6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位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；被评估单位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。

（二）具体假设

1. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。
2. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度终了时确认。
3. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。
4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

目前新安迈图公司产品均销售给股东方，由于销售时采用了完全成本加计利润的关联定价模式，导致将公司与产品相关的市场风险转移给股东方。近年来有机硅市场处于供少于求的状态，产品市场价格被推至高位，故公司产品的大部分利润也转移至股东方。考虑上述情况，本次评估假设新安迈图公司维持现有的销售模式，即客户、信用政策等不发生改变，但销售采用市场交易价格。

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，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，新安迈图公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 1,632,409,985.23 元，评估价值 1,709,639,731.13 元，评估增值 77,229,745.90 元，增值率为 4.73%；

负债账面价值 902,359,940.60 元，评估价值 902,146,350.60 元，评估减值 213,590.00 元，减值率为 0.02%；

股东全部权益账面价值 730,050,044.63 元，评估价值 807,493,380.53 元，评估增值 77,443,335.90 元，增值率为 10.61%。

资产评估结果汇总如下表：

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	561,214,991.32	579,781,809.38	18,566,818.06	3.31
二、非流动资产	1,071,194,993.91	1,129,857,921.75	58,662,927.84	5.48
其中：固定资产	1,032,943,971.85	1,021,555,490.00	-11,388,481.85	-1.10
在建工程	2,841,359.60	2,841,359.60		
无形资产	33,742,680.31	103,794,090.00	70,051,409.69	207.60
其中：无形资产—— 土地使用权	29,824,683.18	100,143,000.00	70,318,316.82	235.77
递延所得税资产	1,666,982.15	1,666,982.15		
资产总计	1,632,409,985.23	1,709,639,731.13	77,229,745.90	4.73
三、流动负债	634,646,350.60	634,646,350.60		
四、非流动负债	267,713,590.00	267,500,000.00	-213,590.00	-0.08
负债合计	902,359,940.60	902,146,350.60	-213,590.00	-0.02
股东权益合计	730,050,044.63	807,493,380.53	77,443,335.90	10.61

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，新安迈图公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 820,700,000.00 元。

（三）两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

新安迈图公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 807,493,380.53 元，采用收益法评估的结果为 820,700,000.00 元，两者相差 13,206,619.47 元，差异率 1.64%。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 820,700,000.00 元(大写为人民币捌亿贰仟零柒拾万圆整)作为新安迈图公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对新安迈图公司股东全部权益价值评估中，本公司对新安迈图公司提供

的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,除下述事项外,我们未发现其他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新安迈图公司的责任,评估人员的责任是对新安迈图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。若新安迈图公司不拥有前述资产的所有权或其他有关权利,或对其前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制,则前述资产的评估结果和新安迈图公司股东全部权益评估结果会受到影响。

列入评估范围的房屋建筑物(建筑面积合计58,371.71平方米)均未办理不动产权证。新安迈图公司已提供相关原始建设资料证明资产权属,并出具相关说明承诺上述房屋属新安迈图公司所有。本次评估时对于未办理权证的房屋,以新安迈图公司提供的原始取得资料、情况说明等作为产权依据,以新安迈图公司提供的测量数据作为面积计算依据,若该面积如与将来的证载面积存在差异,将影响评估结果;同时评估中未考虑相关权属瑕疵事项对评估结果可能产生的影响。

2. 新安迈图公司系浙江新安化工集团股份有限公司、新安集团(香港)有限公司(为浙江新安化工集团股份有限公司全资子公司)与 MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD. 共同出资的中外合资企业,根据浙江新安化工集团股份有限公司与 MOMENTIVE PERFORMANCE MATERIALS PTE. LTD. 在《合资经营合同》中的约定,新安迈图公司股东按照持股比例购买新安迈图公司所生产的产品,产品定价根据完全成本加计一定的利润确定,而非根据市场情况定价。

由于新安迈图公司销售采用特殊的关联定价模式,导致将公司与产品相关的市场风险转移给股东方。近年来有机硅市场处于供少于求的状态,产品市场价格被推至高位,故公司产品的大部分利润也转移至股东方。考虑到本次评估目的,收益法评估时,以目前市场交易价格为基础测算未来年度产品销售价格,并考虑了公司销售产品所应发生的相关费用;资产基础法评估时,存货—库存商品以各产品目前的市场价格计算其评估值。

3. 截至评估基准日,新安迈图公司存在以下资产抵押、质押事项,可能对相关资产产生影响,但评估时难以考虑。

(1) 抵押

新安迈图公司以公司拥有的土地使用权(土地面积 324,087.40 平方米)为抵押

物，为新安迈图公司向中国银行建德支行借款 10,800.00 万元、中国工商银行建德支行借款 15,950.00 万元提供担保，担保期限为 2017 年 3 月 30 日至 2022 年 12 月 31 日。

(2) 质押

新安迈图公司以拥有的银行承兑汇票(合计金额 7,705,670.97 元)为质押物，为新安迈图公司向杭州银行建德支行开立银行承兑汇票 7,700,000.00 元提供担保，质押期限为 2018 年 3 月 14 日至 2018 年 9 月 13 日，截止评估基准日，质押票据已到期，仍然存放于票据池。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 本次评估中，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，评估师在假定被评估单位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，通过实地勘察作出的判断；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. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 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。

7. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济

行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,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。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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,资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格,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。
5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起至 2019 年 7 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 9 月 4 日。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



资产评估师：

潘文夫
33000005

潘华锋
33050001

资 产 负 债 表

编制单位：

日期： 2018年7月31日

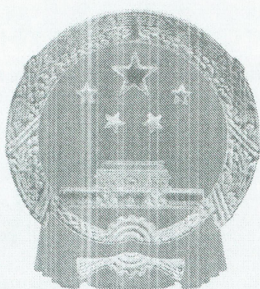
01表
单位：元

资 产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	88,472,355.82	64,394,879.42	短期借款	170,000,000.00	149,000,000.00
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据	43,671,192.52	62,261,280.66	应付票据	7,700,000.00	11,079,796.00
应收账款	304,020,254.52	100,791,538.85	应付账款	268,443,259.11	170,674,264.87
预付款项	5,474,261.03	1,430,527.50	预收款项	196,673.88	34,023.28
应收利息			应付职工薪酬	3,503,987.87	3,267,379.00
应收股利			应交税费	2,742,811.85	70,345.63
其他应收款	125,508.92	107,792.66	应付利息	737,916.68	489,694.45
存货	88,712,993.47	74,700,308.42	应付股利	90,300,000.00	
持有待售的资产			其他应付款	21,021,701.21	1,375,784.10
一年内到期的非流动资产			持有待售的负债		
其他流动资产	30,738,425.04	48,513,684.80	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	
			其他流动负债		
流动资产合计	561,214,991.32	352,200,012.31	流动负债合计	634,646,350.60	335,991,287.33
非流动资产：		——	非流动负债：		——
可供出售金融资产			长期借款	267,500,000.00	227,500,000.00
持有至到期投资			应付债券		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资			专项应付款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	1,032,943,971.85	400,686,532.68	递延收益	213,590.00	230,020.00
在建工程	2,841,359.60	564,224,351.43	递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计	267,713,590.00	227,730,020.00
生产性生物资产			负债合计	902,359,940.60	563,721,307.33
油气资产			股东权益：		——
无形资产	33,742,680.31	34,571,200.22	股本	694,271,013.23	694,271,013.23
开发支出			资本公积	102,654.10	102,654.10
商誉			减：库存股		
长期待摊费用			专项储备	7,621,166.07	8,054,577.05
递延所得税资产	1,666,982.15	634,208.45	盈余公积	11,819,472.82	9,227,388.31
其他非流动资产		6,107,129.60	未分配利润	16,235,738.41	83,046,494.67
			其他综合收益		
			属于母公司所有者权益合计		
			少数股东权益		
非流动资产合计	1,071,194,993.91	1,006,223,422.38	股东权益合计	730,050,044.63	794,702,127.36
资产总计	1,632,409,985.23	1,358,423,434.69	负债及所有者权益 (或股东权益) 总计	1,632,409,985.23	1,358,423,434.69

法定代表人：魏涛

主管会计工作负责人：张宇明

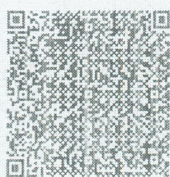
会计机构负责人：张宇明



营业执照

统一社会信用代码 9133010066287142XT

名称	浙江新安迈图有机硅有限责任公司
类型	有限责任公司(中外合资)
住所	浙江省建德市下涯镇钟潭路 111 号
法定代表人	魏涛
注册资本	壹亿零伍佰万美元
成立日期	2007 年 07 月 11 日
营业期限	2007 年 07 月 11 日至 2057 年 07 月 10 日
经营范围	二甲基二氯硅烷、一甲基二氯硅烷、一甲基三氯硅烷、三甲基一氯硅烷、水解物（主要含八甲基环四硅氧烷 10%、六甲基环三硅氧烷 5%、聚二甲基硅氧烷 60%-80%）、环体混合物（DMC）（主要含六甲基环三硅氧烷 5%、八甲基环四硅氧烷 75%-85%、十甲基环五硅氧烷 10%-15%等）、六甲基环三硅氧烷（D3）、八甲基环四硅氧烷（D4）、十甲基环五硅氧烷（D5）、含氢硅油的生产；销售上述产品给股东及其指定的关联公司；生产和销售高沸硅油。（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）



多证合一

登记机关

2017 年 10 月 13 日

企业应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机构 (章)

2018 年 02 月 11 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 33002293257



浙江省编号: BDC3301821201807081326

浙(2018)

建德市

不动产权第

0002905

号

权利人

浙江新安迈图有机硅有限责任公司

单独所有

下涯镇钟潭路111号

330182004010GB00001W000000000

权利类型

国有建设用地使用权

权利期限

出让

用途

工业用地

面积

324087.40m²

使用期限

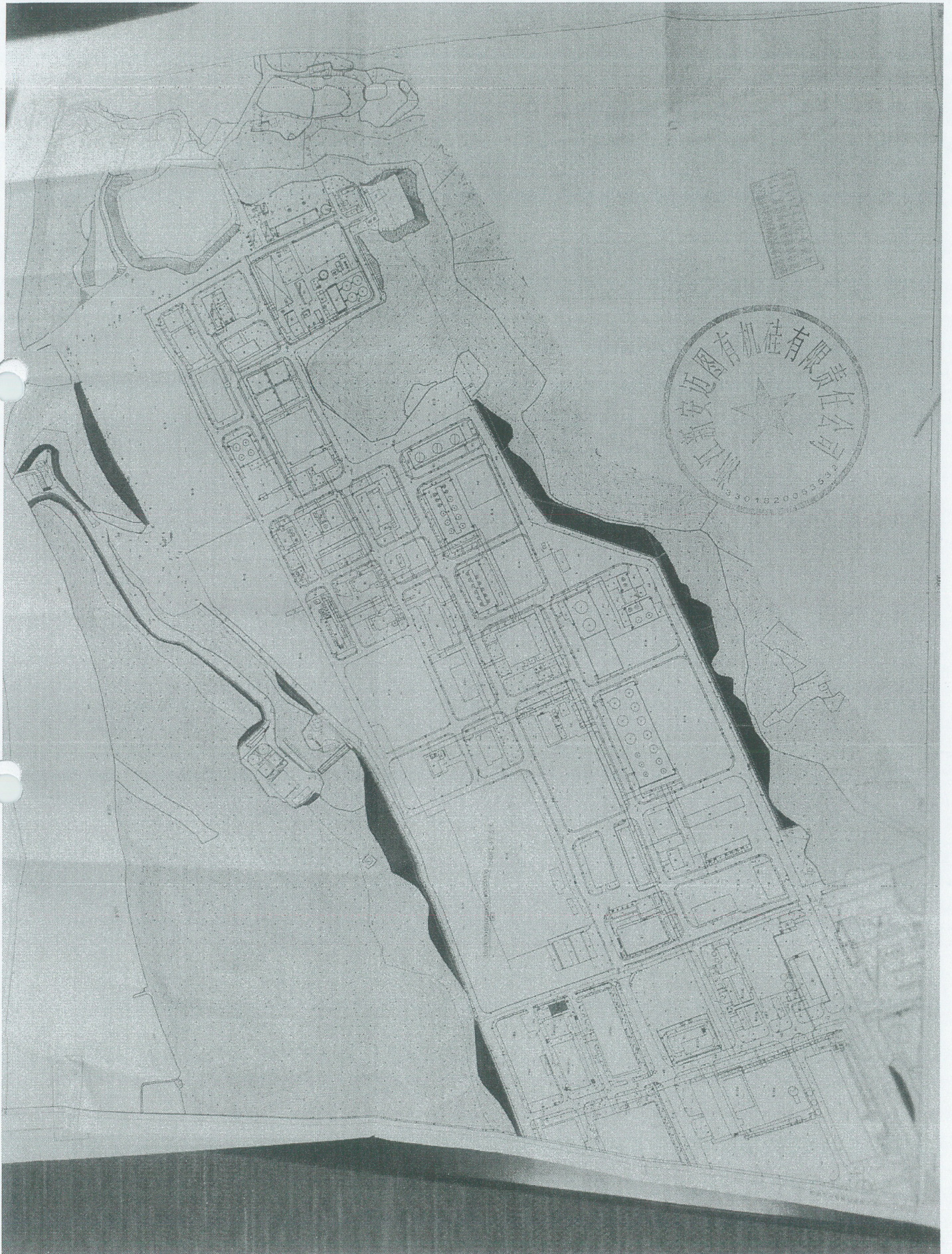
国有建设用地使用权至2056年01月03日止

权利其他状况

附记

待建设项目竣工验收后变更登记。该宗地批准建设面积256660平方米。批准建设工期延至2019年2月。
原证:浙(2017)建德市不动产第0001290号。因批准建设工期延期注销。





委托人暨被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司股东拟了解我公司全部权益价值并转让股权，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 截至评估基准日，我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人暨被评估单位：

浙江新安迈图有机硅有限责任公司

企业负责人：



二〇一八年八月十三日

资产评估师承诺函

浙江新安迈图有机硅有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司股东拟转让股权涉及的贵公司股东全部权益价值，以 2018 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



二〇一八年九月四日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0571013001

变更文号：财办企[2010]104号

序列号：000107

发证时间：二〇一〇年十一月





营业执照

统一社会信用代码 913300001429116867

名 称	坤元资产评估有限公司
类 型	私营有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	杭州市西溪路 128 号 901 室
法 定 代 表 人	俞华开
注 册 资 本	壹仟万元整
成 立 日 期	2000 年 03 月 01 日
营 业 期 限	2000 年 03 月 01 日 至 长期
经 营 范 围	资产评估及有关咨询服务。(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)



登记机关

2018 年 03 月 09 日



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘文夫

性别：男

登记编号：330000005

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：1999-10-19

年检信息：通过（2018-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

潘文夫

本人印鉴：



打印时间：2018年4月28日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘华锋

性别：男

登记编号：33050001

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2005-02-22

年检信息：通过（2018-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

潘华锋

本人印鉴：



打印时间：2018年4月25日