

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**烟台泰和新材料股份有限公司拟收购烟台民
士达特种纸业股份有限公司部分股权项目
资 产 评 估 报 告**

中联评报字【2020】第 12 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年一月七日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	5
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程 and 情况	41
九、评估假设	43
十、评估结论	45
十一、特别事项说明	47
十二、评估报告使用限制说明	50
十三、评估报告日	51
备查文件目录	53

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、行政法规规定和资产评估报告中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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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，其他任何机构和个不能成为本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解 和使用评估结论，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专业人员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，评估报告使用人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。

六、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料， 已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

七、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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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。

九、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

烟台泰和新材料股份有限公司拟收购烟台民士达特种纸业股份有限公司部分股权项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 12 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受烟台泰和新材料股份有限公司、烟台国盛投资控股有限公司的委托，就《烟台泰和新材料股份有限公司第九届董事会第十七次会议决议》会议议案所涉及的烟台泰和新材料股份有限公司拟收购烟台民士达特种纸业股份有限公司部分股权之经济行为涉及的烟台民士达特种纸业股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为烟台民士达特种纸业股份有限公司股东全部权益，评估范围是烟台民士达特种纸业股份有限公司申报的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相关负债。

评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对烟台民士达特种纸业股份有限公司股东全部权益进行评估，并经过校核比较分析后，以资产基础法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在基准日被评估单位经营状态维持的前提下，被评估单位股东全部权益价值在基准日 2019 年 10 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面价值 24,291.21 万元，股东全部权益评估值

31,487.66 万元，评估增值 7,196.45 万元，增值率 29.63%。

本次评估，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意评估结论成立的假设前提、报告中所载明的特殊事项、使用限制以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

烟台泰和新材料股份有限公司拟收购烟台民士达特种纸业股份有限公司部分股权项目

资产评估报告

中联评报字【2020】第 12 号

烟台泰和新材料股份有限公司、烟台国盛投资控股有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵方的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就烟台泰和新材料股份有限公司拟收购烟台民士达特种纸业股份有限公司部分股权的经济行为，对所涉及的烟台民士达特种纸业股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 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、被评估单位和其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为烟台泰和新材料股份有限公司、烟台国盛投资控股有限公司，被评估单位为烟台民士达特种纸业股份有限公司。

（一）委托人概况

委托人 1:烟台泰和新材料股份有限公司(以下或简称“泰和新材”)

统一社会信用代码：91370000165052087E

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

住所：烟台经济技术开发区黑龙江路 10 号

法定代表人：宋西全

注册资本：61,083.36 万(元)

经营范围主营：氨纶、芳纶系列产品的制造、销售、技术转让、技术咨询和服务；纺织品、日用百货、金属材料、建筑材料、化工产品(不含化学危险品)的批发、零售；备案范围进出口业务。(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)

委托人 2：烟台国盛投资控股有限公司

统一社会信用代码：913706006667403475；

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：山东省烟台市莱山区观海路观海大厦 B 座 13 楼；

法定代表人：高峰

注册资本：8,300 万(元)；

成立日期：1984-12-08

营业期限：1984-12-08 至无固定期限

经营范围：国有资产经营管理；从事对未上市企业的股权投资、对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、发放贷款、融资担保、代客理财等金融业务）；企业项目策划咨询服务；企业管理咨询；有色金属及有色金属矿产品、白银（现货）、铜、钢材、化工产品（不含危险品）、电池材料、各种合金材料、金属表面处理材料、金属复合材料、纳米材料、高分子材料、纸制品、电子产品的批发、零售；设备及零部件的销售、维修服务；货物和技术的进出口业务；房屋及设备租赁；合同能源管理；物业管理；以自有资金对股权进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、发放贷款、融资担保、代客理财等金融业务）。（以上不含危险化

学品，不含国家限制、禁止类项目；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）被评估单位概况

名称：烟台民士达特种纸业股份有限公司(以下或简称“民士达”)

统一社会信用代码：913706006894842353

类型：其他股份有限公司(非上市)

住所：山东省烟台市经济技术开发区峨眉山路 1 号内 2 号

法定代表人：王志新

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2009 年 05 月 26 日

营业期限：2009 年 05 月 26 日 至 2029 年 05 月 25 日

经营范围：芳纶纸及其衍生产品的制造、销售；货物和技术的进出口；以自有资金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（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）

1、公司简介及历史沿革

烟台民士达特种纸业股份有限公司原名为烟台美士达特种纸业股份有限公司，是一家专业生产销售芳纶纸及其衍生产品的国有股份制企业。公司成立于 2009 年 5 月，是在烟台泰和新材集团有限公司（原名烟台氨纶集团有限公司）芳纶纸项目基础上组建而成的。

公司是全国首家芳纶纸生产企业，也是目前国内芳纶纸行业龙头企业。公司为国家科技部认定的高新技术企业，现有“间位芳纶应用研究室”、“国家芳纶工程技术研究中心芳纶纸研究室”、山东省芳纶纤维“工程化技术试验平台”等科研平台。公司研发实力雄厚，致力于芳纶纸开发及应用的不断研究，从原料的研发到造纸的产业化及各种规格产品的

不断推出，形成了一整套具有自主知识产权的芳纶纸生产技术及设备。公司多次承担山东省科技发展计划项目，所承担的“间位芳纶纸基材料产业化技术开发与应用”项目于 2013 年获得“山东省科技进步一等奖”。

公司主要产品为芳纶纸，属新材料领域，技术含量高，产品附加值高，是特种纸行业的高端品种。公司生产的芳纶纸打破了杜邦公司的垄断，成为世界上第二家能够生产间位芳纶纸的公司，其产品质量达到国际先进水平，所处行业属国家当前优先发展的高技术产业化重点领域和发改委《产业结果调整指导目录（2011 年本）》鼓励类行业。

2、公司股权结构及变更情况

烟台民士达特种纸业股份有限公司成立于 2009 年 5 月 26 日，原名烟台美士达特种纸业股份有限公司，注册资本 6,000 万元，由烟台国盛投资控股有限公司（原名烟台制冷空调实业公司、烟台国盛实业公司，以下简称国盛控股）等 5 家企业法人及缪凤香等 16 名自然人，以发起方式设立的股份有限公司。各股东持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	股本额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	国盛控股	2,100.00	35.00	货币
2	烟台裕泰投资有限责任公司	1,440.00	24.00	货币
3	大华大陆投资有限公司	1,200.00	20.00	货币
4	烟台市国有资产经营公司	400.00	6.67	货币
5	烟台交运集团有限责任公司	200.00	3.33	货币
6	缪凤香	60.00	1.00	货币
7	姚振芳	60.00	1.00	货币
8	吴政光	60.00	1.00	货币
9	刘翠华	60.00	1.00	货币
10	白其春	60.00	1.00	货币
11	华荣	60.00	1.00	货币
12	刘鸣鸣	30.00	0.50	货币
13	王靖	30.00	0.50	货币
14	陈俊仁	30.00	0.50	货币
15	何听兴	30.00	0.50	货币
16	宋月珊	30.00	0.50	货币

17	吴宗来	30.00	0.50	货币
18	王贵	30.00	0.50	货币
19	洪苏明	30.00	0.50	货币
20	周福照	30.00	0.50	货币
21	顾其美	30.00	0.50	货币
	合计	6,000.00	100.00	

上述出资情况已业经山东正源和信会计师事务所验证，并出具鲁正信验字[2009]4012号验资报告。

2011年9月8日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过增资扩股及更改公司名称的议案。本次增加注册资本4,000.00万元，同时引入新股东烟台泰和新材料股份有限公司（原名烟台氨纶股份有限公司，以下简称泰和新材）。变更后注册资本为10,000.00万元，实收资本为10,000.00万元，各股东持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	股本额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	国盛控股	3,500.00	35.00	货币
2	烟台裕泰投资有限责任公司	1,440.00	14.40	货币
3	大华大陆投资有限公司	1,684.00	16.84	货币
4	泰和新材	1,500.00	15.00	货币
5	烟台市国有资产经营公司	667.00	6.67	货币
6	烟台交运集团有限责任公司	333.00	3.33	货币
7	缪凤香	84.00	0.84	货币
8	姚振芳	84.00	0.84	货币
9	吴政光	84.00	0.84	货币
10	刘翠华	84.00	0.84	货币
11	白其春	84.00	0.84	货币
12	华荣	60.00	0.60	货币
13	刘鸣鸣	30.00	0.30	货币
14	王靖	30.00	0.30	货币
15	陈俊仁	42.00	0.42	货币
16	何听兴	42.00	0.42	货币
17	宋月珊	42.00	0.42	货币
18	吴宗来	42.00	0.42	货币
19	王贵	42.00	0.42	货币
20	洪苏明	42.00	0.42	货币
21	周福照	42.00	0.42	货币

22	顾其美	42.00	0.42	货币
	合计	10,000.00	100.00	

上述出资情况业经北京天圆全会计师事务所验证，并出具天圆全验字[2011]00070025号验资报告。

2011年10月，公司更名为“烟台民士达特种纸业股份有限公司”。

2013年6月21日，原股东陈俊仁与王典新、王志新签署《股权转让协议》。陈俊仁将其持有的本公司42万股（占公司总股本的0.42%）的股份以70.68万元的价格转让给王典新、王志新。

2014年7月30日，原股东大华大陆投资有限公司与新疆新荣智汇股权投资有限公司签署《股权转让协议》。大华大陆投资有限公司将其持有的1,684万股（占公司总股本的16.84%）的股份以2,892.20万元的价格转让给新疆新荣智汇股权投资有限公司。

2014年8月13日，经烟台市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称烟台市国资委）烟国资[2014]71号文件批复，同意烟台市国有资产经营有限公司将持有的本公司4%的股权（计400万股）无偿划转给国盛控股，划转基准日为2013年12月31日。

上述股权变更完成后，本公司的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	股本额 (万元)	持股比例 (%)
1	国盛控股	3,900.00	39.00
2	新疆新荣智汇股权投资有限公司	1,684.00	16.84
3	泰和新材	1,500.00	15.00
4	烟台裕泰投资有限责任公司	1,440.00	14.40
5	烟台交运集团有限责任公司	333.00	3.33
6	烟台市国有资产经营有限公司	267.00	2.67
7	缪凤香	84.00	0.84
8	姚振芳	84.00	0.84
9	吴政光	84.00	0.84
10	刘翠华	84.00	0.84
11	白其春	84.00	0.84
12	华荣	60.00	0.60

序号	股东名称/姓名	股本额 (万元)	持股比例 (%)
13	何听兴	42.00	0.42
14	宋月珊	42.00	0.42
15	吴宗来	42.00	0.42
16	王贵	42.00	0.42
17	洪苏明	42.00	0.42
18	周福照	42.00	0.42
19	顾其美	42.00	0.42
20	刘鸣鸣	30.00	0.30
21	王靖	30.00	0.30
22	王典新	22.00	0.22
23	王志新	20.00	0.20
	合计	10,000.00	100.00

2015年8月5日,经全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具同意挂牌的函(股转系统函[2015]5033号),2015年9月9日,本公司股票在全国股转系统正式挂牌公开转让。

2018年11月30日,原股东王贵通过集中竞价的方式,将其持有的本公司42万股(占公司总股本的0.42%)的股份以99.12万元(每股2.36元)的价格转让给王志新。

上述股权变更完成后,截至评估基准日,公司股权结构如下表本公司的股权结构如下:

序号	股东名称/姓名	股本额 (万元)	持股比例 (%)
1	国盛控股	3,900.00	39.00
2	新疆新荣智汇股权投资有限公司	1,684.00	16.84
3	泰和新材	1,500.00	15.00
4	烟台裕泰投资有限责任公司	1,440.00	14.40
5	烟台交运集团有限责任公司	333.00	3.33
6	烟台市国有资产经营有限公司	267.00	2.67
7	缪凤香	84.00	0.84
8	姚振芳	84.00	0.84
9	吴政光	84.00	0.84
10	刘翠华	84.00	0.84
11	白其春	84.00	0.84
12	王志新	62.00	0.62

序号	股东名称/姓名	股本额 (万元)	持股比例 (%)
13	华荣	60.00	0.60
14	何听兴	42.00	0.42
15	宋月珊	42.00	0.42
16	吴宗来	42.00	0.42
17	洪苏明	42.00	0.42
18	周福照	42.00	0.42
19	顾其美	42.00	0.42
20	刘鸣鸣	30.00	0.30
21	王靖	30.00	0.30
22	王典新	22.00	0.22
	合计	10,000.00	100.00

2019年6月27日，本公司原股东新疆新荣智汇股权投资有限公司与本公司股东烟台泰和新材料集团有限公司签订《股份转让协议》，将其持有的本公司股份 1,684.00 万股通过特定事项协议转让的方式，转让给烟台泰和新材料集团有限公司。

3. 近两年及评估基准日一期的公司财务状况、经营成果

烟台民士达特种纸业股份有限公司 2017 年、2018 年和 2019 年 10 月的财务状况及经营成果如下：

单位：万元

项目	2019/10/31	2018/12/31	2017/12/31
总资产	29,781.87	26,328.37	24,827.14
负债	5,490.66	3,938.26	4,072.74
净资产	24,291.21	22,390.11	20,754.40
	2019 年 1-10 月	2018 年	2017 年
主营业务收入	11,002.21	11,223.44	8,704.85
净利润	1,877.13	1,635.71	1,156.20
审计机构	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）		

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一烟台泰和新材料股份有限公司为被评估单位烟台民士达特种纸业股份有限公司的股东，持股比例 15%；

委托人二烟台国盛投资控股有限公司是被评估单位烟台民士达特种纸业股份有限公司的第一大股东，持股比例 39%；

委托人一烟台泰和新材料股份有限公司和委托人二烟台国盛投资控股有限公司的最终控制方均为烟台市国资委。

（四）委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据《烟台泰和新材料股份有限公司第九届董事会第十七次会议决议》会议议案，决定因公司发展需要，烟台泰和新材料股份有限公司拟收购烟台民士达特种纸业股份有限公司部分股权。

本次资产评估的目的是反映烟台民士达特种纸业股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是烟台民士达特种纸业股份有限公司的股东全部权益，评估范围为烟台民士达特种纸业股份有限公司申报的全部资产及负债。账面资产总额为 29,781.87 万元，负债 5,490.66 万元，股东全部权益 24,291.21 万元。具体包括流动资产 18,565.19 万元；非流动资产 11,216.68 万元；流动负债 2,532.74 万元；非流动负债 2,957.92 万元。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019 年 10 月 31 日烟台民士达特种纸业股份有限公司资产负债

表，并出具了信永中和审字 XYZH/2019BJGX0534 号标准无保留意见的审计报告。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、存货、房屋建筑物、设备、无形资产土地使用权、专利、在建工程和递延所得税资产等。其中：

1、流动资产主要为企业的货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

2、存货资产主要为企业生产所需的原材料、委托加工物资、产成品及在产品，其中，原材料为企业生产购入的主原料、包装物和备品备件等。委托加工物资为已经发出尚未收回的委托外单位继续加工的芳纶纸，产成品为尚未销售的库存芳纶纸，在产品为处在生产过程中尚未完工的原纸和成纸等。

3、房屋建筑物主要包括厂房（一期）办公区和厂房（二期）办公区，分别于 2007 年和 2016 年建成投入使用，均为钢混结构。厂房（一期）办公区，层高 4.9 米，共 3 层；厂房（二期）办公区，层高 5 米，共 4 层。两幢楼均为桩基础和反梁式砼条形基础，钢筋砼柱、梁及楼面板和屋面板，砖墙，面砖外墙，铝合金外窗。厂房室内为水泥地面，乳胶漆墙面及顶棚；办公区室内为地砖地面，乳胶漆墙面，矿棉板吊顶，花岗岩楼梯，不锈钢扶手。配套设施为电照、水卫、暖气、中央空调（局部）和消防。

4、设备类资产包括机器设备和电子设备。其中，机器设备包括热压机、流浆箱、网部、液相色谱仪、整饰加工线等，设备技术状况基本正常；电子设备包括电脑、空调、夏普彩电、监控、复印机等，使用情

况及技术性能基本正常。

5、在建工程-设备工程为芳纶造纸二期工程-600吨无纺布整饰项目，截至基准日尚未完工，项目进度正常。

6、无形资产包括土地使用权和专利，其中，被评估单位的一宗国有土地使用权，位于长江路以北、峨眉山路以西，待估宗地红线内开发程度为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖气和场地平整）。

基准日被评估单位拥有国内专利权 12 项，国际专利 1 项，软件著作权 7 项。企业申报的账面记录的其他无形资产为 3 项发明专利，为外购的专利，发明专利原由烟台氨纶集团有限公司（现更名为烟台泰和新材料集团有限公司）和烟台美士达特种纸业股份有限公司（现更名为烟台民士达特种纸业股份有限公司）共同享有或共同申请，截至基准日，上述账面的 3 项发明专利归属为被评估单位单独所有。

本次评估的专利中，制备间位芳纶纸所用的浆料、生产方法及由该浆料制成的间位芳纶纸及生产方法（ZL200910216913.6）、一种高平滑绝缘用间位芳纶纸的制备方法（ZL201610028081.5）被设定质押，质押权人为青岛银行股份有限公司烟台分行。

发明专利一种芳香族聚酰胺薄膜状沉析纤维的制备方法（ZL201510012906.X）为烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司共有专利，截至基准日，被评估单位尚在使用该项共有专利生产芳纶纸产品，基于对被评估单位收益的贡献作用，本次评估将该项专利纳入评估范围。

对于上述共有专利情况，烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司共同作出如下承诺：双方对于该共有专利约定的产权权属清晰，烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司基于使用该项共有专利所产生的产品收入，归上述两方共

有人各自所有，且不存在专利共有人之间的使用核算分成。

上述实物资产主要分布在企业办公场区内。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

列入本次评估范围的 1 宗国有土地使用权，由烟台民士达特种纸业股份有限公司以出让方式取得，已办理了国有土地使用证，土地证登载的土地使用权人为烟台民士达特种纸业股份有限公司。截至评估基准日，待估宗地未见抵押、担保等他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。具体情况见下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
烟国用（2012）第 50111 号	民士达纸业用地	开发区 J-1 小区	2012/6/28	出让	50	六通一平	11,694.96

企业申报的账面记录的其他无形资产为 3 项发明专利，为外购的专利。发明专利原由烟台氨纶集团有限公司（现更名为烟台泰和新材集团有限公司）和烟台美士达特种纸业股份有限公司（现更名为烟台民士达特种纸业股份有限公司）共同享有或共同申请。2012 年 4 月 8 日，烟台泰和新材集团有限公司和烟台民士达特种纸业股份有限公司签订《专利权转让合同》，将上述 3 项专利权的所有权全部转让给烟台民士达特种纸业股份有限公司，由烟台民士达特种纸业股份有限公司享有独占的专利所有权。

内容或名称	证书号	类型	取得日期	公告日/首次发表	法定年限
以对位芳纶短切纤维为原料的芳纶纸及其制备方法	ZL200610069114.7	发明专利	2006/9/30	2009/12/9	30
两面平滑度不同的间位芳纶纸的制备方法	ZL200910216912.1	发明专利	2009/12/31	2012/5/30	30
制备间位芳纶纸所用的浆料、生产方法及由该浆料制成的间位芳纶纸及生产方法	ZL200910216913.6	发明专利	2009/12/31	2012/5/30	30

未记录的专利等无形资产为企业所有的自主研发的专利和软件，具体如下：

内容或名称	证书号	类型	取得日期	公告日/首次发表	法定/预计使用年限
一种电热耐高温碳纤维纸及其制备方法	ZL201310428212.5	发明专利	2013/9/18	2015/7/1	30.00

一种由芳纶纤维构成的电池隔膜及其制备方法	ZL201410188353.9	发明专利	2014/5/6	2016/2/24	30.00
一种对位芳纶纤维云母纸的制备方法	ZL201510939494.4	发明专利	2015/12/16	2017/10/3	30.00
对位芳纶纤维云母复合纸及其生产方法	ZL201510939617.4	发明专利	2015/12/16	2017/10/24	30.00
一种高平滑绝缘用间位芳纶纸的制备方法	ZL201610028081.5	发明专利	2016/1/15	2017/10/24	30.00
一种间位芳纶纤维云母纸及其制备方法	ZL201510939532.6	发明专利	2015/12/16	2017/11/17	30.00
一种间位芳纶纤维纸基材料的生产方法	ZL201610769755.7	发明专利	2016/8/30	2018/2/2	30.00
一种高密度芳纶绝缘硬纸板的制备方法	ZL201610769485.X	发明专利	2016/8/30	2018/3/9	30.00
一种高强度芳纶绝缘层压板的制备方法	ZL201610767811.3	发明专利	2016/8/30	2018/3/9	30.00
一种芳香族聚酰胺薄膜状沉析纤维的制备方法	ZL201510012906.X	发明专利	2015/1/12	2017/1/4	30.00
Method for producing meta-aramid fiber paper-based material	US2017/0073896 A1	国际专利(pct)	2016/11/23	2018/7/3	20.00
芳纶原纸定量水分控制系统 V1.0	软著登字第 0815808 号	软件著作权	2013/12/31	2014/1/31	50.00
低定量芳纶纸张力控制系统 V1.0	软著登字第 0815674 号	软件著作权	2013/10/31	2013/12/31	50.00
芳纶纸印刷分切系统 V1.0	软著登字第 0815678 号	软件著作权	2014/2/20	2014/2/25	50.00
芳纶纸表面检测系统 V1.0	软著登字第 0815686 号	软件著作权	2013/12/15	2013/12/30	50.00
芳纶纸收卷工艺自动控制系统 1.0	软著登字第 1783351 号	软件著作权	2016/4/20	2016/4/30	50.00
芳纶纸高温压光工艺自动控制系统 1.0	软著登字第 1792358 号	软件著作权	2016/6/11	2016/6/25	50.00
芳纶纸压榨工艺自动控制系统 1.0	软著登字第 1783416 号	软件著作权	2016/10/23	2016/11/12	50.00

上述专利中，制备间位芳纶纸所用的浆料、生产方法及由该浆料制成的间位芳纶纸及生产方法（ZL200910216913.6）、一种高平滑绝缘用间位芳纶纸的制备方法（ZL201610028081.5）被设定质押，质押权人为青岛银行股份有限公司烟台分行。

发明专利一种芳香族聚酰胺薄膜状沉析纤维的制备方法（ZL201510012906.X）为烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司共有专利，截至基准日，被评估单位尚在使用该项共有专利生产芳纶纸产品，基于对被评估单位收益的贡献作用，本次评估将该项专利纳入评估范围。

对于上述共有专利情况，烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司共同作出如下承诺：双方对于该共有专利约定的产权权属清晰，烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司基于使用该项共有专利所产生的产品收入，归上述两方共有人各自所有，且不存在专利共有人之间的使用核算分成。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，烟台民士达特种纸业股份有限公司申报评估的范围内表外资产除上述专利所有权及软件著作权之外，无其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估的基准日是 2019 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人根据相关经济行为的批复时间，同时综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《烟台泰和新材料股份有限公司第九届董事会第十七次会议决议》

会议议案。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议);

3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年10月1日);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会)第二十九次会议修改);

5、《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修订中华人民共和国主席令第28号);

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);

7、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);

8、《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);

9、《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订)

10、《上市公司收购管理办法》(中国证券监督管理委员会令第108号);

11、《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令第12号,2005年8月25日);

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

发产权〔2006〕274号，2006年12月12日)；

12、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〔2013〕64号，2013年5月10日)；

13、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号，2016年6月24日)；

14、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据

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、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2018〕36号)；

4、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2018〕35号)；

5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号)；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号)；

7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号)；

8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号)；

9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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)；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号)；

13、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44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)。

（四）资产权属依据

- 1、《土地使用权证》;
- 2、不动产权证;
- 3、重要资产购置合同或凭证;
- 4、专利、软件著作权证书
- 5、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
- 2、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知财税》([2018]32 号);
- 3、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(2019 第 39 号文件);
- 4、《山东省建筑工程消耗量定额》(2016 年);
- 5、《山东省安装工程消耗量定额》(2016 年);
- 6、《山东省市政工程消耗量定额》(2016 年);
- 7、《山东省烟台市工程造价信息》(2019 年第 6 期);
- 8、《烟台市人民政府办公室关于公布烟台市区国有建设用地基准地价的通知》(烟政办发[2017]17 号);
- 9、《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁国土资呈〔2015〕324 号);
- 10、《山东省征地区片综合地价标准》(鲁政字〔2015〕286 号文件);
- 11、山东省国土资源厅、省财政厅《关于开展地上附着物和青苗补偿标准制定工作的通知》(鲁国土资发〔2017〕11 号);
- 12、财政部关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知(财税[2014]101 号文件);

13、山东省人民代表大会常务委员会关于山东省耕地占用税适用税额的决定（2019年7月27日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

14、山东省人民政府土地征收管理办法(省政府令第226号)；

15、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；

16、其他参考资料。

（六）其它参考依据

1、烟台民士达特种纸业股份有限公司于评估基准日会计报表；

2、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

3、《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第33号)；

4、《企业会计准则—应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18号)；

5、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；

6、《汽车之家网站》、《慧聪汽车商情网》；

7、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

8、信永中和审字 XYZH/2019BJGX0534 号标准无保留意见的审计报告；

9、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)（住房和城乡建设部第797号公告）；

10、《城镇土地估价规程》(GB T 18508-2014)（国土资厅发〔2015〕12号）；

11、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法和资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位生产经营条件已达到设计预期，形成的历史财务数据连续，可作为收益法预测的依据，结合企业业务规划对未来收益进行预测，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款。

评估人员在企业填报了资产清查评估明细表的基础上，对现金查阅了现金日记账，并与总账和报表核对；评估人员在财务人员陪同下，对库存现金进行了监盘，以清查日实盘现金数为基础，根据现金日记账账面记录加、减评估基准日至盘点日的现金支出和收入数额，推算得出评估基准日的库存现金，以核实确认后的账面值作为评估值；

对银行存款审阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表，并进行了函证，对影响净资产的未达账项由审计进行了调整，对外币存款查阅了基准日汇率，按外币金额和基准日汇率确定评估值。

(2) 交易性金融资产

交易性金融资产为被评估单位在银行持有的活期理财产品。本次对交易性金融资产通过核对企业的明细账、总账记录，抽查会计原始凭证，审核验证其内容，并取得银行的对账单进行核对，以清查核实后的账面价值作为评估值。

(3) 应收票据

评估人员查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截至评估现场日尚存的库存票据进行实地监盘；对期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。经核实无误，对应收票据以核实后账面价值作为评估值。

(4) 预付账款

预付账款主要为预付保险费。评估人员首先核对明细账、总账和报表，具体分析了预付账款形成的原因，款项发生时间及信用情况，根据所能收回相应形成资产或权利的价值确定评估值。本次评估中未发现服

务单位有破产、撤消或不能按合同规定按时提供保险服务情况等，以核实后账面余额作为评估值。

（5）应收类账款

对应收类账款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

（6）存货

1) 原材料

原材料为公司应生产需用于近期购进的各种生产用原料及备品备件等。存放在该公司仓库内，主要从国内购入，账面价值由买价和运杂费等合理费用构成。对于多数材料其耗用量大，周转速度较快，价格变化小，账面值接近基准日市价，以核实后的数量乘以账面单价确定评估值；对于少数其耗用量小，周转速度较慢的机器备件，以核实后的数量乘以基准日的市场单价确定评估值。

2) 委托加工物资

委托加工物资为企业已经发出由委托单位继续加工尚未收回的产成品芳纶纸的生产成本和加工费用。评估人员对公司提供的委托加工物资评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，查阅了委托加工合同、出入库单等凭证，以合理的账面价值作为评估值。

3) 产成品

产成品为公司生产完成入库尚未销售的产品，包括各种尺寸的芳纶纸。评估人员首先对公司提供的产成品清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入产成品保管现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基

准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量。对能正常销售的产成品按产品的市场不含税销售价格减去销售费用、销售税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值。

具体公式为：

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的平均比例计算，对于出口产品的比例，不计算销售税金及附加费；；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

e. 所得税率是按企业实际执行的所得税率；

f. r 为一定的率，由于产品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

4) 在产品

在产品为处在不同生产工序中尚未完工的各种原纸、包装物和基准日尚未入库的成纸产品。

评估人员首先对公司提供的在产品清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入产成品保管现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量，并根据成本计算单对其成本构成进行了分析，了解期后在产品的加工和

入库情况、成本结转和费用分配等。

对于尚未完工的各种尚未深加工的原材料在产品，包括原纸和包装物，经核实账面成本的构成合理性，以其核实后的账面价值作为评估值。由于被评估单位产品生产过程中原材料基本为均匀投入，因此对于基准日接近加工完成的成纸和原纸，本次评估按产品的市场不含税销售价格减去再加工成本、销售费用、销售税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值。具体公式为：

评估价值=实际数量×不含税售价×完工比率×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 完工比率：1-在产品加工成产成品尚需要发生的生产成本/总加工成本×100%；

c. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加，对于出口产品的比例，不计算销售税金及附加费；；

d. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

e. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

f. 所得税率是按企业实际执行的所得税率；

g. r 为一定的率，由于产品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

对于基准日已完工尚未入库的成品，本次评估按产品的市场不含税销售价格，减去销售费用、销售税金及一定税后净利润确定评估单价，

再乘以数量确认评估值。具体公式为参考产成品相关计算。

(7) 其他流动资产

主要待抵扣进项税和预缴土地使用税。评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，核查了相关凭证，取得了增值税纳税申报表及缴税凭证。本次评估按核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 固定资产-房屋建筑物类资产

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用重置成本法对所涉房屋建筑物进行评估。

1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=不含税建安综合造价+不含税前期及其他费用+资金成本

① 建安综合造价

对于本次房产建筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

根据建筑物结构类型、使用功能进行系统的分类，将相同或相近的建筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本；最后计算出重置全价。

②前期费用和其他费用：

建设工程前期及其他费用按照产权持有方的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期费用及其他费用取费表

序号	费用名称	取费基数	税率	扣税税率	取费依据	备注
一	建设单位管理费	工程造价	1.06%	1.06%	财建[2016]504号	通用取费
二	勘察设计费	工程造价	2.48%	2.34%	发改价格〔2015〕299号，参考计价格[2002]10号	通用取费
三	工程监理费	工程造价	1.87%	1.76%	发改价格〔2015〕299号，参考发改价格[2007]670号	通用取费
四	工程招投标代理服务	工程造价	0.18%	0.17%	发改价格〔2015〕299号，参考发改价格[2011]543号	通用取费
五	可行性研究费	工程造价	0.40%	0.38%	发改价格〔2015〕299号，参考计价格[1999]1283号	通用取费
六	环境影响评价费	不取			环办监测函〔2016〕1493号	取消
小合计			5.99%	5.71%		
	城市基础设施配套费	按面积	30元/m ²		烟经开区[2016/12/6]基础设施配套费征收管理办法	

③资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月20日（遇节假日顺延）9时30分公布贷款市场报价利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（含税建安综合造价+含税前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率/2

由于央行只发布1年期LPR、5年期以上LPR，对于1-5年期的（如2年期、3年期），取两者LPR的平均值。

2019年10月中国人民银行公布的2年期执行的银行贷款利率取1年期LPR4.20%、5年期以上LPR4.85%的平均值，即4.53%（百分比保留两位小数）。

2) 成新率的确定

成新率按照以下公式确定：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备

机器设备重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、工程前期及其他费用和资金成本等；

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①购置价

主要通过向生产厂家询价或参照《2019 机电产品价格查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

对于进口设备，能从国内代理商直接询到购置价的，以询到的购置价为基础，加上相应的国内运杂费、安装调试费、前期及其他费、资金

成本，扣除可抵扣增值税额后作为重置全价；不能从国内代理商直接询到购置价的进口设备，其购置价为 CIF 价加上进口设备从属费。进口设备的从属费用包括关税、增值税、银行手续费、公司代理手续费等，国家鼓励项目免除关税的不计关税。计算过程如下：

表4-1 进口设备购置价计算表

序号	项目	金额单位	计算公式
A	FOB 价	美元	
B	国外海运费	美元	$A \times \text{海运费率}$
C	国外运输保险费	美元	$(A+B) \times \text{保险费率}$
D	CIF 价外币合计	美元	$A+B+C$
E	CIF 价人民币合计	元	$D \times \text{基准日汇率}$
F	关税	元	$E \times \text{关税税率}$
G	增值税	元	$(E+F) \times \text{增值税税率}$
H	银行手续费	元	$A \times \text{汇率} \times \text{银行财务费率}$
I	外贸手续费	元	$E \times \text{外贸手续费率}$
	合计	元	$E+F+G+H+I$

② 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。计算公式如下：

进口设备运杂费 = CIF 价 × 进口设备国内运杂费率

国产设备运杂费 = 设备购置价 × 国产设备运杂费率

③ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。计算公式为：

进口设备安装费 = CIF 价 × 进口设备安装费率

国产设备安装费 = 设备购置价 × 国产设备安装费率

④ 前期费及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估企业的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期费及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

建设工程前期及其他费用表

序号	费用名称	含税费率	不含税费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.06%	1.06%	工程费用	财建[2016]504号
二	勘察设计费	2.48%	2.34%	工程费用	发改价格〔2015〕299号参考计价 格[2002]10号
三	工程监理费	1.87%	1.76%	工程费用	发改价格〔2015〕299号参考发改 价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	0.18%	0.17%	工程费用	发改价格〔2015〕299号参考发改 价格[2011]543号
五	可行性研究费	0.40%	0.38%	工程费用	发改价格〔2015〕299号参考计 价格[1999]1283号
六	环境影响评价费			不收费	环办监测函〔2016〕1493号
七	联合试车费	3.00%	2.83%	工程费用	根据项目发生额
合计		8.99%	8.54%		

⑤资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月 20 日（遇节假日顺延）9 时 30 分公布贷款市场报价利率，按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（含税建安综合造价+含税前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率/2

⑥可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（2019第39号文件）规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

国产设备可抵扣进项税额=设备购置价/(1+13%)×13%+(运杂费+安装调试费)/(1+9%)×9%+前期费（含税）-前期费（不含税）

进口设备可抵扣进项税额= (CIF 价+关税)×13%+(运杂费+安装调试费)/(1+9%)×9%+前期费（含税）-前期费（不含税）

2) 电子设备

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其不

含税购置价确定重置全价。

对于部分已经停产或超过经济寿命年限的设备采用市场法进行评估，根据评估基准日二手市场交易数据直接确定设备净价

（2）成新率的确定

1) 机器成新率

对于专用设备和通用机器设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限。

$$\text{综合成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{(\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})} \times 100\%$$

2) 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{(\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})} \times 100\%$$

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（3）在建工程

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

对于开工时间距评估基准日在六个月以内且未完工的工程，以经核实后的账面值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，考虑加计资金成本。

对于已完工并投入使用的在建项目，按照固定资产机器设备评估方法进行评 估（具体方法见固定资产机器设备评估说明），其中设备的购置安装费用参考同类设备的价格变动系数确定。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

- (1) 计算资金成本时按照设备的不含税价值为基数进行计算；
- (2) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；
- (3) 工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定

(4) 无形资产—土地使用权

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

1) 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

2) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

(5) 无形资产—其他

本次纳入评估范围的无形资产—其他为企业的专利权、软件著作权及专有技术。评估方法选择如下：

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除

而得到被评估资产价值的评估方法。对专利权等技术类无形资产而言，由于其投入与产出具有弱对应性，有时研发的成本费用较低而带来的收益却很大。相反，有时为设计研发某项技术的成本费用很高，但带来的收益却不高。因此成本法一般适用于开发时间较短尚未投入使用或后台支持性专利权的评估。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其采用替代原则，要求充分利用类似资产成交的价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。从国内专利权交易情况看，交易案例较少，因而很难获得可用以比照的数个近期类似的交易案例，市场法评估赖以使用的条件受到限制，故目前一般也很少采用市场法评估专利权。

收益法以被评估专利权未来所能创造的收益现值来确定评估价值，对专利权等无形资产而言，其价值主要来源于直接变卖该等无形资产的收益，或者通过使用该等无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。

评估人员首先核对专利权类无形资产的权属证明文件，了解这些无形资产取得方式、资产法律状态、应用状况以及经济贡献等情况。

对于自主研发的专利权等技术类无形资产，考虑到产权持有单位的产品服务的技术附着属性均较为显著，纳入本次评估范围的技术类无形资产是企业的重要价值资源，对被评估单位的主营业务的价值贡献水平较高，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故本次评估采用收益法对专利权进行评估。

1) 收益预测的假设条件

收益预测的假设条件见“评估假设”，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，当以上假设条件发生变化，则评估结论将失效。

当这些假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于该改变而推导出不同评估结果的责任。

2) 评估计算及分析过程

1) 收益模型的介绍

采用收入分成法较能合理测算被评估单位其他无形资产的价值，其基本公式为：

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——待估无形资产的评估价值；

R_i——基准日后第*i*年预期其他无形资产相关收入；

K——专利权的收入分成率；

n——被评估单位的未来收益期；

i——折现期；

r——折现率。

上述其他无形资产系被评估单位所申报评估的软件著作权及专利权。评估时选取各项参数，并经预测、分析、计算后得到委托评估专利权的评估价值。

3) 收益年限的确定

收益预测年限取决于专利权的经济寿命年限，即能为投资者带来超额收益的时间。由于各领域科学技术的不断进步和快速更新，可能会使某一领域在某一时期出现科技成果的经济寿命短于法律（合同）有效期的现象。因而科技成果的经济寿命期限可以根据专利权的更新周期剩余经济年限来确定。专利权的更新周期有两大参照系，一是产品更新周期，在一些高技术和新兴产业，科学技术的进步往往很快转化为产品的更新换代；二是技术更新周期，即新一代技术的出现替代现役技术的时间。具体测算时通常根据同类技术的历史经验数据，运用统计模型来进行分

析。剩余寿命预测法是一种常用的直接估算技术资产尚可使用经济年限的预测方法。这种方法由评估机构有关技术专家、行业主管专家和丰富的市场营销专家进行讨论，根据产品的市场竞争状况、可替代性、技术进步和更新趋势作出综合性预测。

纳入本次评估范围的各项专利权，陆续于 2006 年~2016 年形成，相关产品及服务已在市场销售，升级及替代技术亦处于研发过程中。由于各项专利权种类繁多，形成的时间跨度较大，本次评估综合考虑技术改进，根据研发人员对专利权的技术状况、技术特点的描述，结合同行业技术发展和更新周期，企业自身的技术保护措施等因素，预计该等无形资产的整体经济收益年限持续到 2027 年底。本次评估确定的专利权的经济收益年限至 2027 年底，但并不意味着专利权的寿命至 2027 年底结束，在此提醒报告使用人注意。

（7）递延所得税资产

递延所得税资产主要包括计提坏账准备、职工教育经费纳税差异形成的暂时性差异等而产生的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，根据往来款等评估情况，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

根据国家有关规定以及《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算烟台民士达特种纸业股份有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值,估计企业价值的一种方法,即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,得到企业价值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有关联稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测,以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其估值结果具有较好的客观性,易于为市场所接受。

1、评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以评估对象提供的会计报表及企业未来预测估算其权益资本价值:

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务,按照未来获利能力和业务类型估算预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值;

(2)对纳入报表范围,但在预期收益(权益净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的未纳入未来经营的在建工程和其他不参与评估对象后续经营的资产(负债)等类资产,定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债),单独估算其价值;

(3)由上述各项资产和负债价值的加和,得出评估对象的企业价值,经扣减付息债务价值后,得出评估对象的股东全部权益价值。以评估对象的股东全部权益价值乘以股权比例,就得到股东部分权益价值。

2、评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{j=1}^n \frac{R_j}{(1+r)^j} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

ΣC_i：评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁：评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

D：评估对象付息债务价值。

(2)收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} + \text{经营期满时资产残值回收} - \text{追加资本} \quad (5)$$

其中，预测期末第 n 年的 R_n=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本+固定资产等长期资产及营运资金回收

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内企业的预期收益等额于预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3)收益期限

本次评估收益期限为永续期。

(4)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2019 年 12 月 1 日, 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2019 年 12 月 2 日-25 日, 评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2019 年 12 月 2 日至 2019 年 12 月 25 日。主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2019年12月26日至2019年12月30日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2019年12月31日至2020年1月7日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、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。

2、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。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、评估对象在未来经营期内的主营业务、产品的结构，收入与成

本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。

5、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于单位的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

6、历史期被评估单位烟台民士达特种纸业股份有限公司根据国家政策规定，自 2018 年 8 月至 2021 年 8 月期间按 15% 的优惠税率计缴企业所得税，2021 年 8 月之后期满后假设该优惠政策可以延续，企业继续享受 15% 所得税。

7、本次评估，假设评估基准日后被评估企业的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在被评估单位持续经营的前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位的股东权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的价值进行了评估，评估结论如下：

（一）资产基础法评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对烟台民士达特种纸业股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 29,781.87 万元，评估值 34,536.00 万元，评估增值 4,754.13 万元，增值率 15.96%。

负债账面价值 5,490.66 万元，评估值 3,048.34 万元，评估增值 -2,442.32 万元，增值率 -44.48%。

净资产账面价值 24,291.21 万元，股东全部权益评估值 31,487.66 万元，评估增值 7,196.45 万元，增值率 29.63%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 10 月 31 日

被评估单位：烟台民士达特种纸业股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	18,565.19	19,236.16	670.97	3.61
2 非流动资产	11,216.68	15,299.84	4,083.16	36.40
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	

5	固定资产	9,982.51	12,308.27	2,325.76	23.30
6	在建工程	695.83	703.13	7.30	1.05
7	无形资产	478.51	2,228.60	1,750.09	365.74
8	其中：土地使用权	384.46	561.52	177.06	46.05
9	其他非流动资产	2.27	2.27	-	-
10	资产总计	29,781.87	34,536.00	4,754.13	15.96
11	流动负债	2,532.74	2,532.74	-	-
12	非流动负债	2,957.92	515.60	-2,442.32	-82.57
13	负债总计	5,490.66	3,048.34	-2,442.32	-44.48
14	净资产（所有者权益）	24,291.21	31,487.66	7,196.45	29.63

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对烟台民士达特种纸业股份有限公司股东全部权益价值进行评估。烟台民士达特种纸业股份有限公司在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的净资产账面值为 24,291.21 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 30,312.28 万元，评估增值 6,921.07 万元，增值率 24.79%。

(三)评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 30,312.28 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 31,487.66 万元，高-1,175.38 万元，高-3.73%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民

经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

从评估结果看，资产基础法和收益法的评估结果存在少量差异，本次选择资产基础法评估结果为最终的价值参考依据，结果选取理由如下：

（1）收益法对于未来的预测主要基于被评估单位对未来宏观经济、芳纶纸市场和公司未来经营规划的预期及判断的基础上进行的，主观性较大。且收益预测数据受宏观经济环境、未来经营以及其他一些不可控因素等不确定性的影响较大，相比较而言资产基础法更具有可靠性。

（2）本次评估，存在无法可靠量化的对未来生产经营可能会造成的影响的不确定事项。

因此，本次通过综合考虑资产基础法和收益法的优缺点以及所获取利用评估信息数量、质量和可靠性，经过综合比较分析，选择资产基础法评估结果为最终的价值参考依据。由此得到烟台民士达特种纸业股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 31,487.66 万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、本次评估的专利中，制备间位芳纶纸所用的浆料、生产方法及由该浆料制成的间位芳纶纸及生产方法（ZL200910216913.6）、一种高平滑绝缘用间位芳纶纸的制备方法（ZL201610028081.5）被设定质押，质押权人为青岛银行股份有限公司烟台分行。

本次评估未考虑上述产权事项对评估结果所造成的影响，提请报告使用人注意。

2、发明专利一种芳香族聚酰胺薄膜状沉析纤维的制备方法（ZL201510012906.X）为烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司共有专利，截至基准日，被评估单位尚在使用该项共有专利生产芳纶纸产品，基于对被评估单位收益的贡献作用，本次评估将该项专利纳入评估范围。

对于上述共有专利情况，烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司共同作出如下承诺：双方对于该共有专利约定的产权权属清晰，烟台泰和新材料股份有限公司、烟台民士达特种纸业股份有限公司基于使用该项共有专利所产生的产品收入，归上述两方共有人各自所有，且不存在专利共有人之间的使用核算分成。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据山东省烟台经济技术开发区管委会在 2018 年 11 月 16 日上午的《企业搬迁改造专题会议记录》，会议明确：“泰和新材集团有限公司位于黑龙江路西侧厂区不予征收，改建为集行政中心、研发中心、销售中心、展示中心等功能为一体的企业总部基地，另两处厂区全部搬迁进化工园区，土地由管委收储。”

相关会议文件提出：目前泰和新材集团权属骨干企业——烟台泰和新材料股份有限公司现拥有黑龙江路 9 号（路西 31 亩）、黑龙江路 10 号（175 亩，其中路东 75 亩，路西 100 亩）和峨眉山路 1 号（174 亩）三个厂区。为服务于城市规划，推动企业高质量发展，公司将计划实施老厂区搬迁和新园区建设。

其中，被评估单位烟台民士达特种纸业股份有限公司位于的峨眉山路1号厂区未来将要规划搬迁，截至报告日，尚未公布具体设计和规划搬迁方案以及政府具体的补偿金额。

本次评估，评估值未考虑上述期后不确定事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、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。资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

6、本次评估，对于基准日被评估单位存在的专项应付款政府补助

项目，在基准日进展正常，均可以按期完成，完工验收后该补助补助款项将不再需偿还。对于基准日后，当项目情况发生变化、且对基准日的专项补助项目状态产生明显影响时，委托人应根据发生变化的实际情况给予充分考虑，进行相应调整并重新确定评估价值。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

上述事项提请委托人和相关当事方注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，不得直接用于交易，同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、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格的影响，同时，本报告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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期: 根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经核准(备案)使用, 经核准(备案)后的评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。超过一年, 需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇二〇年一月七日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人：

胡为

资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年一月七日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- 3、 重要资产相关权属证书
- 4、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 5、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6、 委托人及被评估单位承诺函；
- 7、 签字资产评估师承诺函；
- 8、 中联资产评估集团有限公司变更备案公告（北京市财政局，2019-0039 号）（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 10、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 11、 签字资产评估师资格证书（复印件）。