本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东德美精细化工集团股份有限公司
拟办理股权转让事宜所涉及濮阳市
中炜精细化工有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联信（证）评报字[2021]第A0500号

资产评估报告编码：4444020005202100***

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年六月十日

目录

第一部分　声明.....1

第二部分　摘要.....3

第三部分　正文.....6

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况 6

二、评估目的..... 11

三、评估对象和评估范围 11

四、价值类型..... 15

五、评估基准日..... 15

六、评估依据..... 15

七、评估方法..... 20

八、评估程序实施过程和情况 23

九、评估假设..... 24

十、评估结论..... 26

十一、特别事项说明 26

十二、资产评估报告使用限制说明 30

十三、资产评估报告日 31

第四部分附件

一、 资产评估结果汇总表及明细表（资产基础法）

二、 广东德美精细化工集团股份有限公司《总经理临时办公会纪要》（复印件）

三、 被评估单位评估基准日专项审计报表（复印件）

四、 委托人营业执照（复印件）

五、 被评估单位营业执照（复印件）

六、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）

七、 委托人和被评估单位承诺函（复印件）

八、 资产评估师承诺函（复印件）

九、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）

十、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）

十一、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

第一部分　声明

我们郑重声明：

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的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必要的查验，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）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（十一） 被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分　摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人：广东德美精细化工集团股份有限公司（以下简称：“德美化工”）

被评估单位：濮阳市中炜精细化工有限公司（以下简称：“中炜化工”）

评估目的：根据德美化工《总经理临时办公会纪要》，德美化工拟办理股权转让事宜，需要对中炜化工股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象是中炜化工的股东全部权益价值，评估范围是中炜化工的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

价值类型：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压制的情况下，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。

评估基准日：2021 年 5 月 31 日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：资产基础法

评估结论：通过清查及评估测算，评估基准日 2021 年 5 月 31 日时，中炜化工的净

资产账面值为 6,020.30 万元，股东全部权益的评估价值为 6,762.87 万元（大写：人民币陆仟柒佰陆拾贰万捌仟柒佰元整），增幅 12.33%。（评估结论详细情况见评估明细表）

特别事项说明：

（一） 本次评估范围内的房屋建筑物均未办理产权证。对于未办房产证房屋，建筑面积是以企业申报的面积确定，评估人员经核实后以企业申报面积进行评估，如房产办理相关产权证书后证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。

（二） 中炜化工目前在用 2 宗土地，均作为厂区用地。其中一项是 2015 年 11 月向范县财政局国库支付 4,010,170.00 元购地款，取得 48.0135 亩土地的使用权益，另一项土地的面积为 181.6275 亩，中炜化工在 2016 年以前曾与当地政府申请购买土地使用权，此后 2016 年濮阳市政府规划引黄入鲁水利工程，规定水渠两侧 50 米范围内为禁建施工区，中炜化工 2 宗土地的部分围墙和部分罐区被划入禁建施工区内，导致 48.0135 亩土地权属证明一直未能办理，181.6275 亩土地的出让事宜被搁置。

1、关于 48.0135 亩土地，企业支付了购地成本，但是没有签订出让合同，也没有取得任何权属证明，产权不完整，因此本次评估按购地成本的摊余价值确定评估值，摊销年限按工业用地 50 年，自支付购地款当月起计算。

2、关于 181. 6275 亩土地，中炜化工于 2013 年 7 月与濮城镇人民政府签署了《项目投资合同书》拟建设年产 18 万吨工业异辛烷装置工程项目，协议同意以 9 万元/亩出让建设使用用地，按照协议约定的实际使用面积 160 亩计算，土地出让价格为 1440 万元。实测土地面积为 181.6275 亩，按照实测土地面积计算土地出让价格为 1634.6475 万元，上述款项目前尚未支付。

中炜化工按照协议约定投资建设本工程项目，但由于政策原因，中炜化工的土地无法履行正常的“招拍挂”程序，中炜化工也无法支付土地出让款，由于中炜化工属于重资产的化工行业，为了保证公司持续投资和健康经营，公司多次与政府沟通土地出让、办理土地使用证事宜，2018 年 8 月 13 日范县人民政府出具了范证文（2018）97 号暨《关于濮阳市中炜精细化工有限公司办理土地规划建设请示的批复》，同意对上述土地进行出让。

由于中炜化工存在对上述 181.6275 亩土地的使用权利，因此本次评估按完整产权对土地使用权的市场价值进行评估，扣除出让价款后得出土地使用权的实际价值。特此说明。

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。

评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日。

评估报告日：本评估报告日为二〇二一年六月十日，是评估专业意见形成日。

第三部分　正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2021]第 A0500 号

广东德美精细化工集团股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司委托，按照法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜所涉及濮阳市中炜精细化工有限公司股东全部权益在 2021 年 5 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概况

（一）委托人概况

名称：广东德美精细化工集团股份有限公司（以下简称“德美化工”）

住所：广东省佛山市顺德高新区科技产业园朝桂南路

法定代表人姓名：黄冠雄

注册资金：人民币肆亿捌仟贰佰壹拾壹万伍仟肆佰伍拾贰元

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：开发、生产、销售：纺织、印染、造纸助剂、印刷助剂、涂料，聚氨酯涂层剂。经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务，批发和零售贸易，投资实业，房地

产开发经营；自有房屋租赁、物业管理。（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。）(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)

成立日期：2002 年 6 月 21 日

营业期限：2002 年 6 月 21 日至无固定期限

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：濮阳市中炜精细化工有限公司（以下简称“中炜化工”）

注册地址：范县产业集聚区濮王产业园振兴路西段 1 号

负责人：吴海深

注册资金：人民币伍亿壹仟玖佰贰拾捌万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：生产、加工、开发、销售：LR600a 环保制冷剂、高纯丁烷、混合碳四、正丁烷、丙烷、液化气、乙烯基乙炔、碳五、气雾剂级丙烷、R433b 环保制冷剂、R290 环保制冷剂、R436a 环保制冷剂、芳烃、苯、溶剂、6#抽提溶剂油、柴油、戊烷、环戊烷、气雾剂、稳定轻烃、异辛烷、硫酸、副产品、经营相关许可物料的充装装卸服务、经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件等销售、租赁业务、进出口经营。

成立日期：2006 年 12 月 26 日

营业期限：2006 年 12 月 26 日至无固定期限

2、历史沿革

濮阳市中炜精细化工有限公司（以下简称“中炜化工”）由自然人苏红军于 2006 年

12 月 22 日独资设立，设立时的公司注册资本为 50 万元，出资业经濮神会验字【2006】297 号验资报告验证。2009 年 7 月，新增股东尹明和，注册资本增加至 600 万元，其中货币增资 130 万元、实物出资 420 万元，出资业经范环会验字【2009】第 016 号验资报告验证。

2012 年 11 月，中炜化工增加注册资本 4,400 万元，其中苏红军货币出资 1,570 万元，以资本公积（资本公积系个人股东投资修建的生产线评估入账形成）转增注册资本 2,830 万元，增资后注册资本变更为 5,000 万元，股东尹明和及苏红军各占比 50%，本次增资业经濮神会验字【2012】126 号验资报告验证。

2013 年 11 月，中炜化工增加注册资本 7,900 万元，其中尹明和以货币增加注册资本 845.42 万元、朱磊以货币增加注册资本 2,630.70 万元，苏红军以实物增加注册资本 4,423.88 万元，该实物出资业经河南中州评估有限公司进行评估，并出具了河南中州评报字（2013）第 D20 号评估报告，评估值为 7,262.18 万元，全体股东确认的价值为 4,423.88 万元，该次增资业经濮中会验【2013】第 063 号验资报告验证。增资后公司注册资本变更为 12,900 万元，其中苏红军出资 6,091.38 万元，出资比例为 47.22%；尹明和出资 2,512.92 万元，出资比例为 19.48%；朱磊出资 4,295.70 万元，出资比例为 33.30%。

2014 年 6 月 12 日，经中炜化工股东会决议，朱磊将其 4,295.70 万元出资分别转让给苏红军、尹明和；苏红军将其 1,789.23 万元出资转让给尹明和，经本次股权转让后苏红军、尹明和各出资 6,450 万元，因朱磊的股权涉及质押尚未办理变更登记。

2014 年 9 月 10 日，经中炜化工股东会同意减少注册资本 5,100 万元。其中，苏红军的出资额减少 24,082,200.00 元（其中房屋建筑物 3,279,913.26 元、设备 17,838,400 元、长期待摊费用 2,844,200.64 元、货币资金 119,686.10 元），尹明和的出资额减少

9,934,800.00 元（其中工程款 1,080,000 元、货币资金 8,854,800.00 元），朱磊的出资额减少 16,983,000.00 元（全部为货币减资）。此次减资后苏红军将其持有的 4,921,800.00 元出资转让给尹明和,朱磊将其持有的 11,793,600.00 元出资转让给尹明和。此次转让完成后苏红军出资 31,909,800.00 元，朱磊 14,180,400.00 元，尹明和 31,909,800.00 元，注册资本变更为 78,000,000.00 元。

2015 年，中炜化工原股东尹明和将其持有的全部股权转让给广东德美精细化工有限公司（以下简称“德美化工”），并且将委托借款 9,180 万元转为对本公司的投资。此次变更后广东德美精细化工有限公司出资 123,189,800.00 元，占注册资本的 72.7728%；苏红军出资 31,909,800.00 元，占注册资本的 18.8503%；朱磊出资 14,180,400.00 元，占注册资本的 8.3769%。

2021 年 5 月 14 日，中炜化工通过第一次临时股东会决议，审议通过《关于濮阳市中炜精细化工有限公司增加注册资本的议案》，议案批准公司股东德美化工向公司增资 3.5 亿元注册资本。注册完成后德美化工出资额由 12318.98 万元变更为 47318.98 万元，持股比例由 72.7728%变更为 91.12%，股东苏红军出资额 3190.98 万元不变，持股比例由 18.8503%变更为 6.15%，股东朱磊出资额 1418.04 万元不变，持股比例由 8.3769%变更为 2.73%，以上出资均已实缴。

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，中炜化工的主要股东及持股比例见下表：

序号	投资者（股东）名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	广东德美精细化工集团股份有限公司	47,318.98	91.12%
2	苏红军	3,190.98	6.15%
3	朱磊	1,418.04	2.73%

序号	投资者（股东）名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
合计		51,928.00	100

4、企业业务简介

中炜化工是专业生产新型环保制冷剂的企业，设计年生产环保制冷剂 5 万吨及系列石油副产品.

产品包括：制冷剂系列（R-600a8000 吨、R-2906000 吨、R-433b 空调制冷剂 20000 吨、R-436a 汽车空调制冷剂 10000 吨、R-600 正丁烷 15000 吨）、石油副产品环戊烷环保发泡剂 5000 吨、异戊烷发泡剂 5000 吨、6#抽提溶剂油 6000 吨等系列产品。

5、公司近三年资产、财务、经营状况

中炜化工近三年的财务状况如下：

资产情况：　　金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
资产总额	248,842,327.21	135,274,106.14	96,485,013.71
负债总额	327,176,920.57	382,448,892.37	36,282,028.29
净资产	-78,334,593.36	-247,174,786.23	60,202,985.42

损益情况：　　金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-5 月
营业收入	119,858,726.25	173,454,264.42	72,611,310.20
营业利润	-34,955,942.15	-143,320,723.38	-44,693,429.43
净利润	-41,039,022.93	-168,203,670.32	-45,664,322.84

现金流量情况：　　金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-5 月
经营活动产生的现金流量净额	16,666,664.65	-8,032,369.02	-7,428,538.72
投资活动产生的现金流量净额	-6,153,503.61	-3,313,343.55	0.00
筹资活动产生的现金流量	-13,908,259.57	23,512,450.06	1,516,777.10
汇率变动对现金及现金等价物的影响	50,508.43	-84,755.89	-78,221.74
现金及现金等价物净增加额	-3,344,590.10	12,081,981.60	-5,989,983.36
期末现金及现金等价物余额	2,519,478.31	14,601,459.91	8,611,476.55

注：2019 年度、2020 年度财务数据已经由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并纳入德美化工合并报表，未单独出具审计报告；2021 年 1-5 月财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2021CDAA60192 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位为委托人的控股子公司。

（四）委托人以外的其他报告使用人

根据《资产评估委托合同》的约定，被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用人，为本报告的合法使用人。

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

根据德美化工《总经理临时办公会纪要》，德美化工拟办理股权转让事宜，需要对中炜化工股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是中炜化工的股东全部权益价值，评估范围是中炜化工的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	**一、流动资产合计**	**23,469,527.20**	
2	货币资金	8,611,476.55	包括银行存款和其他货币资金
3	应收账款	2,670,191.37	应收货款
4	预付账款	934,934.55	预付货款
5	其他应收款	364,521.53	主要为往来款、履约保证金、备用金和代垫费用等
6	存货	9,796,607.27	包括原材料和产成品
7	其他流动资产	1,091,795.93	包括待抵扣进项税和预缴附加税
8	**二、非流动资产合计**	**73,015,486.51**	
9	固定资产	73,015,486.51	包括房屋建筑物、机器设备、运输设备和电子设备
10	**三、资产总计**	**96,485,013.71**	
11	**四、流动负债合计**	**36,282,028.29**	
12	应付账款	23,177,857.51	应付原材料款和设备款
13	合同负债	5,207,924.69	有提供货物履约责任的预收货款
14	应付职工薪酬	954,980.85	包括工资、奖金和工会经费
15	应交税费	244,873.83	主要为个人所得税、土地使用税、印花税等
16	其他应付款	6,019,361.20	主要为往来款、保证金、融资租赁款等
17	其他流动负债	677,030.21	合同负债税金部分
18	**五、非流动负债合计**	**0.00**	
19	**六、负债合计**	**36,282,028.29**	
20	**七、净资产**	**60,202,985.42**	

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，并经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、 存货

存货为原材料、产成品。其中原材料主要为企业生产所需的生产原料，包括异戊烷原料、异辛烷半成品、非芳烃、燃料煤等，至于评估基准日保存良好，可正常使用。产成品主要为高纯异丁烷、环戊烷、正丁烷、高纯异辛烷等，至于评估基准日保存良好，可正常使用。

2、 房屋建筑物

房屋建（构）筑物类资产共 250 项。主要为锅炉房、变电所、水泵房、锅炉脱硫

脱硝泵房、压缩机房、成品仓库及制冷剂车间厂房等生产用房及生产办公楼和员工宿舍。至评估基准日尚未办妥产权证书；构筑物主要为主装置基础、管廊基础、球罐基础、60 米混凝土烟囱、消防池、厂区道路等。截至评估基准日，各房屋建（构）筑物维护良好，正常使用。

3、 设备类资产

中炜化工设备类资产主要存置于中炜化工的厂区内，主要包括机器设备、运输设备及电子设备。

（1）机器设备共计 499 项，主要设备为煤粉锅炉、LPG 球罐、储罐、板式塔、反应釜、压缩机、管道、脱硫吸收塔等化工设备及辅助设备，构建于 2006 年至 2020 年间。至评估基准日的维护、保养良好，正常使用。

（2）运输设备共有 11 项，购置于 2012 年至 2017 年间，主要为江淮商务车、福特全顺车、别克商务、本田雅阁、迈腾汽车等车辆，除厂内专用车未办理行驶证其余车辆均办理车辆行驶证，证载机动车所有人为濮阳市中炜精细化工有限公司，至评估基准日均能正常使用。

（3）电子设备共有 461 项，购置于 2009 年至 2020 年间，主要为电脑、打印机、空调等办公设备，分布于厂区内各部门。至评估基准日的维护、保养良好，正常使用。

（三）企业申报的未记录的无形资产

1、 商标权

截至评估基准日，中炜化工登记拥有的注册商标情况如下：

序号	权利人	商标图样	申请号/注册号	商标类别	核定使用商品/核定使用服务	使用期限
1	濮阳市中炜精细化工有限公司	中炜 W	9009734	4 类	燃料油脂	2012-01-14 至 2022-01-13

序号	权利人	商标图样	申请号/注册号	商标类别	核定使用商品/核定使用服务	使用期限
2	濮阳市中炜精细化工有限公司	中炜 W	13733707	16 类	办公用品	2015-06-21 至 2025-06-20
3	濮阳市中炜精细化工有限公司	中炜 W	7710516	1 类	化学原料	2010-12-14 至 2030-12-13
4	濮阳市中炜精细化工有限公司	中炜	9065861	35 类	广告销售	2012-02-28 至 2022-02-27

2、 专利权

截至评估基准日，中炜化工登记拥有的专利权如下：

序号	权属人	专利名称	专利号	专利类型	专利申请日
1	濮阳市中炜精细化工有限公司	正丁烷液化气的加工装置	ZL201720370394.9	实用新型	2017-04-11
2	濮阳市中炜精细化工有限公司	一种锅炉蒸汽凝液供暖装置	ZL201720370396.8	实用新型	2017-04-11
3	濮阳市中炜精细化工有限公司	异丁烷精馏塔	ZL201720370395.3	实用新型	2017-04-11
4	濮阳市中炜精细化工有限公司	一种补排酸生产装置	ZL201720370384.5	实用新型	2017-04-11
5	濮阳市中炜精细化工有限公司	替代二氟一氯甲烷用新型环保制冷剂组成物	ZL201010122125.3	发明	2010-03-11
6	濮阳市中炜精细化工有限公司	替代 1,1,1,2-四氟乙烷用环保制冷剂组成物	ZL201010122109.4	发明	2010-03-11
7	濮阳市中炜精细化工有限公司	替代 1,1,1,2-四氟乙烷（HFC-134a）用新型环保制冷剂组成物	ZL201010122109.4	发明	2010-03-11
8	濮阳市中炜精细化工有限公司	替代二氟一氯甲烷用新型环保制冷剂组成物	ZL201010122125.3	发明	2010-03-11

（四）企业申报的表外资产

本次被评估单位除本评估报告所统计的上述无形资产外，未有其他账外资产及负债。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型

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压制的情况下，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

（一）评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 5 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1、评估基准日的选定是委托人、被评估单位与评估机构共同商定的；

2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

1、德美化工《总经理临时办公会纪要》；

2、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》（中华人民共和国主席令第四十六号，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、《中华人民共和国会计法》（1999 年 10 月 31 日主席令 9 届第 24 号）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《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第四次修正）；

5、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

9、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

11、《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》（财企[2006]第 109 号）；

12、《计算机软件保护条例》（国务院令第 632 号，2013 年 1 月 30 日第 2 次修订）；

13、《中华人民共和国专利法》（主席令第八号，2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于三次修正）；

14、《中华人民共和国专利法实施细则全文》（2001 年 6 月 15 日国务院令第 306 号公布，2010 年 1 月 9 日第二次修订）；

15、《中华人民共和国商标法》（2013 年 8 月 30 日十二届全国人大常委会第 4 次会议第 3 次修正）；

16、《中华人民共和国商标法实施条例》（国务院令第 358 号发布，2014 年 4 月 29 日国务院令第 651 号修订）；

（三）准则依据

1、《企业会计准则》（财政部令[2006]33 号）；

2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

4、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

10、 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；

11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；

12、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

13、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；

14、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44 号）；

15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

17、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

18、《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]49 号）；

19、《商标资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]51 号）。

（四）权属依据

1、中炜化工提供的企业法人营业执照、公司章程；

2、车辆行驶证；

3、专利权、商标权相关资料；

4、重要资产购置合同及凭证；

5、其他产权资料。

（五）取价依据

1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；

2、企业以前年度的审计报告；

3、企业经营情况统计资料；

4、企业成本费用分析资料；

5、各财经网站相关资料；

6、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

7、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；

8、原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程

度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

9、国家物价局、财政部关于发布中央管理的建设系统行政事业性收费项目及标准的通知（[1992]价费字 179 号）；

10、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）；

11、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；

12、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394 号）；

13、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670 号）；

14、财政部、国家发展改革委关于印发 2011 年全国性及中央部门和单位行政事业性收费项目目录的通知（财综[2012]47 号）；

15、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）；

16、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

17、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2020 年版）；

18、《全国办公设备及家用电器报价》；

19、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；

20、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

1、市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

2、收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法，是指以被评估企业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。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

本次评估目的是股权转让，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。

被评估单位的主要生产线产能为 24 万吨工业异辛烷，目前处于停产状态，对企业的营收影响较大，由于复工复产时间未定，因此未来年度其收益与风险不能可靠地估计。本次评估不适宜采用收益法进行评估。

本次评估由于类似股权交易案例比较法所需要的资料难以收集，且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此，本次评估不适宜采用交易案例比较法；同时由于市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务类似的上市公司参考企业，故不适宜采用市场法进行评估。

故本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、资产基础法方法说明

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

（1） 流动资产评估方法

本次评估货币资金包括银行存款和其他货币资金。对银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值，对于外币部分以基准日时中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币为评估值。对于其他货币资金，以清查核实后账面值确认评估值。

对于应收账款、预付账款和其他应收款，评估人员在对各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。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计。采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

本次评估对于原材料以清查核实后的账面值作为评估值。对于产成品采用可实现收入，减去销售费用、销售税金和适当的税后净利润，确定评估单价，以清查核实后的评估基准日产成品的库存数量，乘评估单价，得出产成品的评估值。

其他流动资产为待抵扣增值税。评估人员向企业了解其形成过程，与明细账、总账、报表数进行核对，账表单相符。查阅了相关原始凭证、合同、银行存单等资料，核查相关数据的勾稽关系。以核实后账面值确定评估值。

（2） 固定资产评估方法

1）对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况分别采用重置成本法进行评估。重置成本法就是从不同结构类型的房屋中选取有代表性的典型建筑，根据典型建筑竣工决算资料的实际工程量，套用建筑物所在地建设部门颁布的各类定额、计费费率和其他有关文件，计算出综合造价、前期费用、其他费用和资金成本，确定重置成本。然后通过观察法、年限法、部位打分法综合评定成新率。其他同类型建筑物可参考典型建筑的各项指标调整确定重置成本和成新率。

2）设备类资产按持续使用原则，采用重置成本法评估。以全新设备现行市价加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定设备的重置价值。并通过年限法、观察法、工作量法综合确定成新率，其中：

①对于机器设备采用重置成本法进行评估。重置成本以现行市场价格确定；成新率主要通过观察法确定。

②对于车辆采用重置成本法进行评估。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等费用确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程、年限法及观察法综合确定。

③对于电子设备采用重置成本法进行评估。重置成本以现行市场价格确定；成新率主要通过年限法、观察法综合确定。

（3） 无形资产评估方法

1）无形资产——其他无形资产（商标权、专利权）

对于未在账面列示的商标权、专利权等，本次评估采用成本法进行评估。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。

（4） 负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权持有单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工

作，中炜化工专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估人员收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标、财务账卡和生产流程图等评估所需资料。

在中炜化工资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，对存货进行合理抽查盘点，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产进行实地盘点。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；

5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

3、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

4、 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5、 假设被评估单位在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）运用资产基础法评估结论

经过评估测算，评估基准日 2021 年 5 月 31 日时，中炜化工总资产账面值为 9,648.50 万元，评估值为 10,391.07 万元，增幅 7.70%；负债账面值 3,628.20 万元，评估值为 3,628.20 万元，无增减；净资产账面值为 6,020.30 万元，评估值为 6,762.87 万元，增幅 12.33%。（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	1	2,346.95	2,396.38	49.43	2.11
非流动资产	2	7,301.55	7,994.69	693.14	9.49
其中：固定资产	3	7,301.55	7,315.60	14.05	0.19
无形资产	4	0.00	322.85	322.85	0.00
长期待摊	5	0.00	356.24	356.24	0.00
资产总计	**6**	**9,648.50**	**10,391.07**	**742.57**	**7.70**
流动负债	7	3,628.20	3,628.20	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00		

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%
负债合计	**9**	**3,628.20**	**3,628.20**	**0.00**	**0.00**
净资产（所有者权益）	**10**	**6,020.30**	**6,762.87**	**742.57**	**12.33**

通过清查及评估测算，评估基准日 2021 年 5 月 31 日时，中炜化工的股东全部权益的评估价值为 6,762.87 万元（大写：人民币陆仟柒佰陆拾贰万捌仟柒佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对中炜化工 2021 年 5 月 31 日的财务状况以及 2021 年度 1-5 月的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了审计报告（文号 XYZH/2021CDAA60192），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）本次评估范围内的房屋建筑物均未办理产权证。对于未办房产证房屋，建筑面积是以企业申报的面积确定，评估人员经核实后以企业申报面积进行评估，如房产办理相关产权证书后证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。

（三）中炜化工目前在用 2 宗土地，均作为厂区用地。其中一项是 2015 年 11 月向范县财政局国库支付 4,010,170.00 元购地款，取得 48.0135 亩土地的使用权益，另一项土地的面积为 181.6275 亩，中炜化工在 2016 年以前曾与当地政府申请购买土地使用权，此后 2016 年濮阳市政府规划引黄入鲁水利工程，规定水渠两侧 50 米范围内为禁建施工区，中炜化工 2 宗土地的部分围墙和部分罐区被划入禁建施工区内，导致 48.0135 亩土地权属证明一直未能办理，181.6275 亩土地的出让事宜被搁置。

1、关于 48.0135 亩土地，企业支付了购地成本，但是没有签订出让合同，也没有取

得任何权属证明，产权不完整，因此本次评估按购地成本的摊余价值确定评估值，摊销年限按工业用地 50 年，自支付购地款当月起计算。

2、关于 181.6275 亩土地，中炜化工于 2013 年 7 月与濮城镇人民政府签署了《项目投资合同书》拟建设年产 18 万吨工业异辛烷装置工程项目，协议同意以 9 万元/亩出让建设使用用地，按照协议约定的实际使用面积 160 亩计算，土地出让价格为 1440 万元。实测土地面积为 181.6275 亩，按照实测土地面积计算土地出让价格为 1634.6475 万元，上述款项目前尚未支付。

中炜化工按照协议约定投资建设本工程项目，但由于政策原因，中炜化工的土地无法履行正常的“招拍挂”程序，中炜化工也无法支付土地出让款，由于中炜化工属于重资产的化工行业，为了保证公司持续投资和健康经营，公司多次与政府沟通土地出让、办理土地使用证事宜，2018 年 8 月 13 日范县人民政府出具了范证文（2018）97 号暨《关于濮阳市中炜精细化工有限公司办理土地规划建设请示的批复》，同意对上述土地进行出让。

由于中炜化工存在对上述 181.6275 亩土地的使用权利，因此本次评估按完整产权对土地使用权的市场价值进行评估，扣除出让价款后得出土地使用权的实际价值。特此说明。

（四）纳入本次评估范围的部分管网为隐蔽工程，因埋地等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，评估程序受到限制。评估人员仅以被评估单位提供的申报资料为基础，通过向相关技术人员调查、了解，以收集、核实相关图纸、竣工报告等资料作为确定评估值的基础。

（五）本项目评估过程中，我们未获告知被评估企业存在除资产抵押、对外担保、

违约责任等事项，评估时未考虑被评估企业任何可能存在的抵押、担保、违约责任等因素对评估结论的影响。

（六）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，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和委托人提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（七）评估结论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。

（八）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。

（九）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十）评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象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必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属

做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人和被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

（十一） 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

（二）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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日。

（七）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

本评估报告日为二〇二一年六月十日，是评估专业意见形成日。

（本页以下无正文）

（本页为联信（证）评报字[2021]第 A0500 号报告专用签字盖章页，无正文）

资 产 评 估 师：成亦辉

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州

资 产 评 估 师：杜成峰