

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天龙新材料股份有限公司拟资产转让
涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 0642 号

（共 1 册第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 6 月 25 日

A red circular ink stamp is located at the bottom center of the page. The text within the stamp is arranged in a circular pattern, reading "银信资产评估有限公司" (Yinxin Asset Evaluation Co., Ltd.) around the perimeter. In the center of the stamp, there is a five-pointed star symbol.

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202101485

资产评估报告名称： 天龙新材料股份有限公司拟资产转让涉及的房屋
建筑物及土地使用权市场价值评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2021）沪第0642号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 冯卡(资产评估师)、刘亮(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人暨产权持有人和其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日及盖章日.....	23
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	24
附件.....	25



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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上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清单由委托人暨产权持有人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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

天龙新材料股份有限公司拟资产转让
涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 0642 号

摘 要

一、项目名称：天龙新材料股份有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值评估项目

二、委托人暨产权持有人：天龙新材料股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

国家法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人

四、评估目的：资产转让

五、经济行为：天龙新材料股份有限公司拟资产转让，需对涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，为其提供价值参考依据

以上经济行为已经天龙新材料股份有限公司总经理办公会批准并形成《总经理办公会决议》

六、评估对象：天龙新材料股份有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值

七、评估范围：天龙新材料股份有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物及土地使用权

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2020 年 12 月 31 日

十、评估方法：对房屋建筑物采用成本法、对土地使用权采用市场法

十一、评估结论：在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，天龙新材料股份有限公司委估资产账面价值为 3,027.56 万元，在本报告所列假设和限定条件下，对房屋建筑物采用成本法、对土地使用权采用市场法评估，含税评估价值为 3,810.59 万元（大写人民币：叁仟捌佰壹拾万伍仟玖佰元整）

十二、特别事项说明：

（一）截止评估基准日，委估房屋建筑物未办理不动产权证。对该房屋建筑物建成



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

时间及面积等基础信息，评估人员通过查阅《辽宁龙栖湾化纤有限公司年产 20 吨差别化纤维建设项目 2014 年 11 月 30 日固定资产交付情况专项审计报告》（辽中衡锦分会审（2015）392 号）并与产权持有人资产管理人员访谈进行了核实。如未来产权持有人办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。被评估单位出具了“有关事项说明”，承诺上述房地产属于其所有，若日后出现产权纠纷等情况与评估机构无关。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响

（二）产权持有人拟转让的土地使用权面积为 133,334.00 m²，是辽宁龙栖湾化纤有限公司 42 号土地（不动产权证编号为“辽（2019）锦州市不动产权证第 0006377 号”，面积 837,210.70m²）的一部分，截止评估基准日未办理产权分割。对于该部分资产，其面积是产权持有人根据现场测量情况进行申报的，对产权持有人申报面积，评估人员进行了核实后以产权持有人申报面积进行评估，如未来产权持有人办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。若日后出现产权纠纷等情况与评估机构无关。本次评估未考虑期后产权分割发生的费用及可能发生的土地增值税

（三）本次评估中，评估人员根据市场竞争情况、产权持有人历史年度的产能利用情况及未来预计变化趋势，对委估房屋建筑物及土地使用权考虑了一定的经济性贬值。如果未来年度产权持有人面临的市场行情及其产能利用情况发生重大变化，则评估结果可能发现变化

（四）天龙新材料股份有限公司为偿还原借款，向锦州农村商业银行股份有限公司牵头的社团申办了不动产抵押贷款，贷款总金额 31,260.00 万元，该笔贷款同时由中建材国际物产有限公司进行担保，具体抵押担保情况如下：

借款 银行	担保人	借款合同号 担保或抵押 合同号	借款起 止日期	借款金额 (万元)	抵押情况	
					抵押物名称	金额(万 元)
锦州天桥农村商业银行股份有限公司营业部	中建材 国际物 产有限 公司	锦农商（企） 贷（借）字 4032190325 （0001） 锦农商（企） 贷（抵）字 4032190325 （0001） 锦农商（企） 贷（保）字 4032190325 （0001）	2019 年 3 月 25 日~ 2021 年 3 月 24 日	960.00	证号为辽 2019 锦州市不动产权第 0006377 号的宗地申办抵押贷款 14,603.00 万元； 证号为辽 2019 锦州市不动产权第 0006381 号的宗地申办抵押贷款 16,657.00 万元。	
北镇市农村信用合作联社营业部				2,430.00		
凌海市农村信用合作联社营业部				2,230.00		
黑山县农村信用合作联社营业部				1,940.00		
义县兴华农村信用合作社				1,360.00		
义县新星农村信用合作社				1,360.00		
义县农村信用合作联社营业部				1,360.00		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

锦州市太和区农村信用合作联社营业部				3,880.00	
鞍山市千山区农村信用合作联社营业部				2,230.00	
昌图县农村信用合作联社营业部				2,900.00	
铁岭县联社营业部				1,650.00	
铁岭市清河农村信用合作联社营业部				1,070.00	
调兵山市农村信用合作联社营业部				1,460.00	
西丰县农村信用合作联社营业部				1,700.00	
银州区农村信用合作联社营业部				1,160.00	
桓仁县联社营业部				870.00	
本溪市市区联社营业部				1,160.00	
本溪县联社融盛信用社				1,160.00	
本溪市南芬区农村信用合作联社营业部				380.00	
合计				31,260.00	

上述涉及“辽 2019 锦州市不动产权第 0006377 号”、“辽 2019 锦州市不动产权第 0006381 号”宗地的抵押不动产他项权证已于 2021 年 2 月 4 日注销，截止报告出具日，上述贷款已还清，抵押已解除。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

其他特别事项详见本报告正文“十一、特别事项说明”

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对天龙新材料股份有限公司拟资产转让之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估

以上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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

天龙新材料股份有限公司拟资产转让
涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 0642 号

正文

天龙新材料股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，对房屋建筑物采用成本法、对土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对天龙新材料股份有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物及土地使用权在 2020 年 12 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、委托人暨产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人

1、委托人暨产权持有人概况

委托人暨产权持有人名称：天龙新材料股份有限公司（简称：天龙新材）

注册号/ 统一社会信用代码	912107005525898883	名称	天龙新材料股份有限公司
类型	其他股份有限公司(非上市)	法定代表人	殷儒生
注册资本	89000.000000 万人民币	成立日期	2010-04-23
住所	辽宁省锦州滨海新区石化轻纺工业园		
营业期限自	2010-04-23	营业期限至	2040-04-23
经营范围	不带储存设施经营：对二甲苯、乙烯、丙烯、丁二烯、丙醇、正丁醇、甲醇、丙烯酸、异丁烯、混合芳烃；化纤及化工产品的生产销售；化纤及化工原料、金属材料、橡胶制品、塑料制品销售、转口贸易及进出口业务。（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。）		

2、委托人暨产权持有人股权结构及历史沿革

天龙新材料股份有限公司原名辽宁龙栖湾化纤有限公司，系由天龙控股集团有限公司、杭州湾化纤有限公司于 2010 年 4 月 23 日共同出资组建的有限责任公司，组建时注册资本为人民币 10,000.00 万元，公司注册资本分两期缴纳，首期出资 2,000.00 万元，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

设立时的股东及股权结构如下：

投资者名称	认缴额（万元）	实缴额（万元）	占注册资本比（%）
天龙控股集团有限公司	7,000.00	1,400.00	14.00
杭州湾化纤有限公司	3,000.00	600.00	6.00
合计	10,000.00	2,000.00	20.00

本次出资已于2010年4月23日经辽宁华瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》（辽华瑞验字[2010]第007号）验证。

截至2010年11月11日，各股东按约定比例缴足注册资本10,000.00万元，其股东及股权结构如下：

投资者名称	出资额（万元）	占注册资本比（%）
浙江天龙数码印染有限公司	3,200.00	32.00
杭州湾化纤有限公司	1,500.00	15.00
浙江柯迪隆纺织有限公司	4,000.00	40.00
绍兴天龙进出口有限公司	1,300.00	13.00
合计	10,000.00	100.00

本次出资已于2010年11月10日经辽宁鑫瑞联合会计师事务所有限公司出具《验资报告》（辽鑫瑞会验字[2010]第2061号）验证。

截至2015年7月27日，累计增加注册资本人民币45,000.00万元，注册资本为人民币55,000.00万元，其股东及股权结构如下：

投资者名称	出资额（万元）	占注册资本比（%）
浙江柯迪隆纺织有限公司	37,000.00	67.27
浙江天龙轻纺股份有限公司	18,000.00	32.73
合计	55,000.00	100.00

2015年10月25日，产权持有人股东会决议以全体股东共同作为发起人，将产权持有人整体变更为股份公司。根据股东会决议，以截至2015年7月31日经审计的产权持有人净资产561,463,728.52元中的550,000,000.00元按照1:1的比例折合为股份有限公司股份，共计折合股份数为55,000万股，每股面值1元，大于股本部分的11,463,728.52元计入资本公积。变更后的公司名称为“天龙新材料股份有限公司”。本次变更完成后，股权结构为浙江柯迪隆纺织有限公司持股67.27%，浙江天龙轻纺股份有限公司持股32.73%，具体情况见下表：

投资者名称	出资额（万元）	占注册资本比（%）
浙江柯迪隆纺织有限公司	37,000.00	67.27
浙江天龙轻纺股份有限公司	18,000.00	32.73
合计	55,000.00	100.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上述变更业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具《验资报告》（大华验字[2015]001156号）。

2016年1月8日，经产权持有人股东大会决议，同意股东浙江柯迪隆纺织有限公司增加注册资本34,000.00万元，本次出资完成后，实收资本为89,000.00万元，资本公积为11,463,728.52元，股权结构为：浙江天龙轻纺股份有限公司20.22%，浙江柯迪隆纺织有限公司79.78%。

投资者名称	出资额（万元）	占注册资本比（%）
浙江柯迪隆纺织有限公司	71,000.00	79.78
浙江天龙轻纺股份有限公司	18,000.00	20.22
合计	89,000.00	100.00

上述新增出资于2016年1月18日业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（大华验字[2016]000083号）。

2017年8月31日中建材国际物产有限公司子公司中建材通用技术有限公司及中建材国际装备有限公司债转股分别取得天龙新材料股份有限公司54%、36%的股权。2017年10月20日完成法人变更，变更后股权结构为：中建材通用机械有限公司54.00%、中建材国际装备有限公司持股36.00%、浙江柯迪隆纺织有限公司7.98%、浙江天龙轻纺股份有限公司2.02%，资本公积为11,463,728.52元。

投资者名称	出资额（万元）	占注册资本比（%）
中建材通用机械有限公司	480,600.00	54.00
中建材国际装备有限公司	320,400.00	36.00
浙江柯迪隆纺织有限公司	71,000.00	7.98
浙江天龙轻纺股份有限公司	18,000.00	2.02
合计	89,000.00	100.00

2018年6月18日中建材通用技术有限公司、中建材国际装备有限公司分别将天龙新材料股份有限公司24%、36%的股权协议转让给中建材国际物产有限公司形成同一控制下的控股合并。

2019年6月30日中建材通用技术有限公司通过仲裁调解获得天龙新材料股份有限公司10%的股权，至此中建材国际物产有限公司、中建材通用技术有限公司持有“天龙新材”100%股权，其股东及股权结构如下：

投资者名称	出资额（万元）	持股比例（%）
中建材国际物产有限公司	53,400.00	60.00
中建材通用技术有限公司	35,600.00	40.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

合计	89,000.00	100.00
----	-----------	--------

截至评估基准日，上述股东及股权结构未发生变化。

3、委托人暨产权持有人主要业务介绍

天龙新材料股份有限公司一直致力于涤纶工业长丝的研发、生产和销售。天龙新材料股份有限公司所属行业为化学纤维制造业，其主要产品为 FDY 涤纶工业长丝。涤纶工业长丝为民用及产业用纺织品行业的重要原料，可以加工成为土工织物、灯箱广告布、防护服等纺织品，最终应用领域广泛覆盖农业、工业、交通运输业、基础设施及环保、建筑、防护、汽车制造、广告、服装等诸多方面。

天龙新材料股份有限公司主要产品为采用熔体纺丝工艺生产销售 FDY 涤纶工业长丝，采用 PTA 和乙二醇为主要原料并加入催化剂和消光剂等添加剂，经过两步酯化和两步预缩聚过程，在终缩聚反应器内达到纺丝级的聚酯熔体，其中大部分经泵输送至纺丝车间进行直接纺丝，由于产能不足，少部分未消化的聚酯熔体送入聚酯切粒机进行切粒，生产聚酯切片进行销售。聚酯切片为纺丝原料，未采用熔体纺丝工艺的企业以聚酯切片为原料进行融化后再纺丝。

4、委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人系同一单位。

（二）其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

天龙新材料股份有限公司拟资产转让，需对所涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，为其提供价值参考依据。

以上经济行为已经天龙新材料股份有限公司总经理办公会批准并形成《总经理办公会决议》。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是天龙新材料股份有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估范围是天龙新材料股份有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物及土地使用权。

明细如下：

金额单位：元

项目	原始入账价值	账面价值
1 固定资产	16,781,716.08	14,010,735.10
2 无形资产	20,458,972.47	16,264,883.11
资产总计	37,240,688.55	30,275,618.21

上述财务数据摘自立信会计师事务所出具的无保留意见的《审计报告》（信会师报字（2021）第 ZE20926 号）。

（一）产权持有人申报的固定资产详细情况如下：

金额单位：人民币元

项目	建成年月	建筑面积体积 m ² 或 m ³	账面原值	账面金额	数量	分布地点	现状、特点
房屋建筑物	2014 年 11 月	9,872.80	16,781,716.08	14,010,735.10	1 项	厂区	账实相符、正常使用

截止评估基准日，产权持有人申报的房屋建筑物未办理房屋产权证，用途为 PTA 仓库。该房屋建筑物建成时间及面积等基础信息，是产权持有人查阅历史资料并结合现场勘查情况进行申报的。

（二）产权持有人申报的土地使用权详细情况如下：

金额单位：人民币元

名称	产权持有人	取得日期	面积 m ²	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
PTA 库及周边占用地块	天龙新材料股份有限公司	2010/10/29	133,334.00	20,458,972.47	16,264,883.11

其中，申报的土地使用权详细情况如下：

土地坐落	面积 (m ²)	备注
PTA 库	6,613.37	9,866.72m ² 扣PTA投料A-E轴区域 3,253.35m ² ，实为6,613.37m ²
PTA库北侧含叉车维修、化学水站	10,000.05	
PTA库西延33米	2,711.35	
二期长丝预留地	14,666.74	
二期聚酯楼	1,873.34	
三期聚酯预留地	1,680.01	
三期预留地划出	95,789.15	
总计	133,334.00	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

产权持有人申报拟转让的 PTA 库及周边占地地块面积为 133,334.00m²，是辽宁龙栖湾化纤有限公司 42 号（不动产权证：辽（2019）锦州市不动产权证第 0006377 号，面积 837,210.70m²）的一部分，截止评估基准日未办理产权分割。对于该部分资产，其面积是产权持有人根据现场测量情况进行申报的。

（三）委估资产涉及抵押担保情况如下：

天龙新材料股份有限公司为补充公司自有资金，用于偿还原借款，向锦州农村商业银行股份有限公司牵头的社团申办了不动产抵押贷款，贷款总金额 31,260.00 万元，该笔贷款同时由中建材国际物产有限公司进行担保。具体抵押担保情况如下：

借款 银行	担保人	借款合同号 担保或抵押 合同号	借款起 止日期	借款金额 (万元)	抵押情况	
					抵押物名称	金额(万 元)
锦州天桥农村商业银行股份有限公司营业部	中建材 国际物 产有限 公司	锦农商（企） 贷（借）字 4032190325 （0001） 锦农商（企） 贷（抵）字 4032190325 （0001） 锦农商（企） 贷（保）字 4032190325 （0001）	2019 年 3 月 25 日~ 2021 年 3 月 24 日	960.00	证号为辽 2019 锦州市不动产权第 0006377 号的宗地申办抵押贷款 14,603.00 万元； 证号为辽 2019 锦州市不动产权第 0006381 号的宗地申办抵押贷款 16,657.00 万元。	
北镇市农村信用合作联社营业部				2,430.00		
凌海市农村信用合作联社营业部				2,230.00		
黑山县农村信用合作联社营业部				1,940.00		
义县兴华农村信用合作社				1,360.00		
义县新星农村信用合作社				1,360.00		
义县农村信用合作联社营业部				1,360.00		
锦州市太和区农村信用合作联社营业部				3,880.00		
鞍山市千山区农村信用合作联社营业部				2,230.00		
昌图县农村信用合作联社营业部				2,900.00		
铁岭县联社营业部				1,650.00		
铁岭市清河农村信用合作联社营业部				1,070.00		
调兵山市农村信用合作联社营业部				1,460.00		
西丰县农村信用合作联社营业部				1,700.00		
银州区农村信用合作联社营业部				1,160.00		
桓仁县联社营业部				870.00		
本溪市市区联社营业部				1,160.00		
本溪县联社融盛信用社				1,160.00		
本溪市南芬区农村信用合作联社营业部				380.00		
合计				31,260.00		

上述涉及“辽 2019 锦州市不动产权第 0006377 号”、“辽 2019 锦州市不动产权第 0006381 号”宗地的抵押不动产他项权证已于 2021 年 2 月 4 日注销，截止报告出具日，上述贷款已还清，抵押已解除。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

截至评估基准日，委估资产均处于正常使用或受控状态。除上述情况外，产权持有人未申报评估人员亦未发现上述资产存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

本次委托评估对象和评估范围与《资产评估合同》确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映委估资产价值的合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

天龙新材料股份有限公司《总经理办公会决议》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年中华人民共和国主席令第四十六号)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 3、《中华人民共和国合同法》(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二



次会议通过)；

- 4、《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通过)；
- 5、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
- 6、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；
- 7、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》；
- 8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；
- 9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；
- 10、《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)；
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；
- 12、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第5号)；
- 13、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；
- 14、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；
- 15、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)；
- 16、《企业会计准则》(财会[2006]3号)；
- 17、其他有关的法律、法规和规章制度。

(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、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 4、《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)；
- 5、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 6、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 9、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协 2017]48号)；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 13、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 14、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。

(四) 产权依据

- 1、委托人暨产权持有人营业执照、工商信息查询资料；
- 2、重要合同、发票等；
- 3、不动产权证；
- 4、其他有关产权资料。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、与产权持有人资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证等其他会计资料；
- 4、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

本次资产评估的对象是天龙新材料股份有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值，根据评估对象的特征，房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用市场法进行评估。具体评估方法如下：

1、房屋建筑物类资产的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》，评估方法包括市场比较法、收益法、成本法和假设开发法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估计；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于



具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价。

合理公正的评估必须遵循一定的评估原则和适当的评估程序，科学地使用评估方法。评估方法的选择需根据评估目的、委估对象的本身特性、市场条件及资料取得情况，以合理地确定委估物现时的市场价值。本次评估的房屋建筑物为企业自建房屋，采取重置成本法进行评估。

（1）重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。本次评估根据市场竞争情况及产权持有人历史年度的产能利用情况考虑房屋建筑物的经济性贬值。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

A 建安综合造价

对于工程预（结）算技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的人工、材料、机械综合价格水平，对原有定额直接费进行价格调整，得出评估基准日的直接费。按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金，计算出建安综合造价。

B 前期及其它费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C 资金成本

根据本项目合理的建设工期和人民银行公告的评估基准日相应期限的贷款市场报价利率（LPR），其中建安综合造价按照资金均匀投入计算，前期及其他费按照建设初期一次性投入进行计算。经分析，该项目合理建设工期为2年，评估基准日1-5年期贷款市场报价利率（LPR）为4.25%。资金成本计算公式如下：

资金成本=建安综合造价×合理建设工期×贷款基准利率×1/2+前期及其他费×合理建



设工期×贷款基准利率。

②综合成新率的确定

综合成新率=1-实体性贬值率-经济性贬值率

A、实体性贬值率

房屋建筑物实体性贬值率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行分析得出该建筑物的实体性贬值率。有关计算公式：

用年限法计算理论成新率，公式为：

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，实体性贬值率=1-（理论成新率×40%+鉴定成新率×60%）

B、经济性贬值率

本次评估根据化纤行业市场竞争情况及产权持有人历史年度的产能利用情况考虑房屋建筑物的经济性贬值。计算公式如下：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left(\frac{\text{实际利用产能}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效应指数}}$$

规模效应指数一般取 0.6-0.7。

③确定评估值

评估值=重置全价×综合成新率

2、无形资产的评估

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据《城镇土地评估规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的确定评估方法。

此次评估评估人员主要从以下几个方面考虑：

①待估宗地所在区域的征地标准及相关税费网上公开资料无法查询。待估宗地所在区域位于龙栖湾新区，2011年《辽宁省耕地占用税实施办法》不包含待估宗地。根据《城



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

《镇土地估价规程》相关规定，明确成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估，委估宗地所在区域土地市场成熟，交易实例较多，故不适宜选用成本逼近法进行评估；

②最新公布的锦州市城区土地级别基准地价的范围未覆盖待估宗地所在区域，故不适宜选用基准地价系数修正法进行评估；

③由于评估对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益还原法；

④剩余法（假设开发法）是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法，因评估宗地为工业土地，不具有房地产投资开发潜力，故不适于使用剩余法；

⑤经实地勘察，评估宗地市场上类似交易案例较多，并经过市场验证，故本次适宜选用市场法进行评估。

市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

土地使用权评估值=宗地价格×宗地面积×（1-经济性贬值率）

本次评估根据化纤行业市场竞争情况及产权持有人历史年度的产能利用情况考虑土地使用权的经济性贬值。计算公式如下：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left(\frac{\text{实际利用产能}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效应指数}}$$

规模效应指数一般取 0.6-0.7。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关资料进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对实物资产和其他资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产继续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构等进行专项技术检测。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，天龙新材料股份有限公司委估资产账面价值为 3,027.56 万元，在本报告所列假设和限定条件下，对房屋建筑物采用成本法、对土地使用权采用市场法评估，含税评估价值为 3,810.59 万元（大写人民币：叁仟捌佰壹拾万伍仟玖佰元整）

资产评估结果汇总表

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%
1 固定资产	1,401.07	1,260.34	-140.73	-10.04
2 无形资产	1,626.49	2,550.25	923.76	56.79
资产总计	3,027.56	3,810.59	783.03	25.86

评估结果的详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、房屋建筑物评估值减值的主要原因：一方面，委估房屋建筑物建造时间较早，近年来建筑人工、材料、机械费等主要费用均有一定程度的上涨，导致评估原值增值。另一方面，化纤行业近期面临的行业竞争较为激烈，产权持有人产能未能完全释放，房屋建筑物存在经济性贬值。综合上述原因评估净值减值。

2、无形资产-土地使用权评估值增值的主要原因：土地使用权取得时间较早，土地使用权市场价格发生了一定程度的上涨，导致评估值增值。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。



十一、特别事项说明

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况

产权持有人列入评估范围的全部资产是经立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了标准的无保留意见《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZE20926 号）。评估人员取得了审计报告，本次评估是在审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截止评估基准日，委估房屋建筑物未办理不动产权证。对该房屋建筑物建成时间及面积等基础信息，评估人员通过查阅《辽宁龙栖湾化纤有限公司年产 20 吨差别化纤维建设项目 2014 年 11 月 30 日固定资产交付情况专项审计报告》（辽中衡锦分会审（2015）392 号）并与产权持有人资产管理人员访谈进行了核实。如未来产权持有人办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。被评估单位出具“有关事项说明”，承诺上述房地产属于其所有，若日后出现产权纠纷等情况与评估机构无关。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2、产权持有人拟转让的土地使用权面积为 133,334.00m²，是辽宁龙栖湾化纤有限公司 42 号（不动产权证：辽（2019）锦州市不动产权证第 0006377 号，面积 837,210.70m²）的一部分，截止评估基准日未办理产权分割。本次评估未考虑期后产权分割发生的费用及可能发生的土地增值税。委估土地使用权详细情况如下：

土地坐落	面积（m ² ）	备注
PTA库	6,613.37	9,866.72m ² 扣PTA投料A-E轴区域3,253.35m ² ，实为6,613.37m ²
PTA库北侧含叉车维修、化学水站	10,000.05	
PTA库西延33米	2,711.35	
二期长丝预留地	14,666.74	
二期聚酯楼	1,873.34	
三期聚酯预留地	1,680.01	
三期预留地划出	95,789.15	
总计	133,334.00	

（三）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响无。

（四）委托人未提供的其他关键资料情况。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

天龙新材料股份有限公司为补充公司自有资金，用于偿还原借款，向锦州农村商业银行股份有限公司牵头的社团申办了不动产抵押贷款，贷款总金额 31,260.00 万元，该笔贷款同时由中建材国际物产有限公司进行担保。具体抵押担保情况如下：

借款 银行	担保人	借款合同号 担保或抵押 合同号	借款起 止日期	借款金额 (万元)	抵押情况	
					抵押物名称	金额(万 元)
锦州天桥农村商业银行股份有限公司营业部	中建材 国际物 产有限 公司	锦农商（企） 贷（借）字 4032190325 （0001） 锦农商（企） 贷（抵）字 4032190325 （0001） 锦农商（企） 贷（保）字 4032190325 （0001）	2019年3月 25日~ 2021年3月 24日	960.00	证号为辽 2019 锦州市不动产权第 0006377 号的宗地申办抵押贷款 14,603.00 万元； 证号为辽 2019 锦州市不动产权第 0006381 号的宗地申办抵押贷款 16,657.00 万元。	
北镇市农村信用合作联社营业部				2,430.00		
凌海市农村信用合作联社营业部				2,230.00		
黑山县农村信用合作联社营业部				1,940.00		
义县兴华农村信用合作社				1,360.00		
义县新星农村信用合作社				1,360.00		
义县农村信用合作联社营业部				1,360.00		
锦州市太和区农村信用合作联社营业部				3,880.00		
鞍山市千山区农村信用合作联社营业部				2,230.00		
昌图县农村信用合作联社营业部				2,900.00		
铁岭县联社营业部				1,650.00		
铁岭市清河农村信用合作联社营业部				1,070.00		
调兵山市农村信用合作联社营业部				1,460.00		
西丰县农村信用合作联社营业部				1,700.00		
银州区农村信用合作联社营业部				1,160.00		
桓仁县联社营业部				870.00		
本溪市市区联社营业部				1,160.00		
本溪县联社融盛信用社				1,160.00		
本溪市南芬区农村信用合作联社营业部				380.00		
合计				31,260.00		

上述涉及“辽 2019 锦州市不动产权第 0006377 号”、“辽 2019 锦州市不动产权第 0006381 号”宗地的抵押不动产他项权证已于 2021 年 2 月 4 日注销，截止报告出具日，上述贷款已还清，抵押已解除。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

（七）重大期后事项



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（九）其他特别事项说明

1、评估对象涉及的资产清单由委托人暨产权持有单位申报并经其确认；本报告以产权持有单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性及完整性由委托方及产权持有单位负责。

2、本评估结果对与资产价值的评估增减值可能存在的相关税赋未作考虑。

3、本次评估根据市场竞争情况及产权持有人历史年度的产能利用情况考虑了房屋建筑物及土地使用权的经济性贬值。如果产权持有人面临的未来年度市场行情及其产能利用情况发生重大变化，评估结果可能发现变化。

4、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、资产评估人员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。

6、企业存在的可能影响房地产价值的瑕疵事项，在委托人（产权持有单位）未作特殊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。

7、本报告仅供委托人拟转让资产之目的使用，不用于其他目的。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对天龙新材料股份有限公司拟资产转让之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2020年12月31日至2021年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日及盖章日

评估报告结论于评估报告日2021年5月10日形成，之后履行国资审核（备案）程序。审核（备案）程序未造成评估结论的修改，评估报告于2021年6月25日正式盖章提交。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：冯卡



资产评估师：刘亮

2021年6月25日

