

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州天赐高新材料股份有限公司  
拟收购资产涉及江苏中润氟化学科技有限公司  
专项资产市场价值资产评估报告

联信（证）评报字[2021]第Z0957号

资产评估报告编码：1500074144180402

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十二月十日

# 目 录

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| <b>第一部分 声明 .....</b>           | <b>1</b> |
| <b>第二部分 摘要 .....</b>           | <b>3</b> |
| <b>第三部分 正文 .....</b>           | <b>6</b> |
| 一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人概况 ..... | 6        |
| 二、评估目的 .....                   | 8        |
| 三、评估对象和评估范围 .....              | 9        |
| 四、价值类型 .....                   | 13       |
| 五、评估基准日 .....                  | 13       |
| 六、评估依据 .....                   | 13       |
| 七、评估方法 .....                   | 18       |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....        | 21       |
| 九、评估假设 .....                   | 22       |
| 十、评估结论 .....                   | 23       |
| 十一、特别事项说明 .....                | 24       |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....            | 26       |
| 十三、评估报告日 .....                 | 27       |

## 第四部分 附件

- 一、资产评估汇总表及明细表
- 二、广州天赐高新材料股份有限公司关于资产评估事宜的函（复印件）
- 三、委托人营业执照（复印件）
- 四、产权持有单位营业执照（复印件）
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 六、委托人和产权持有单位承诺函（复印件）
- 七、资产评估师承诺函（复印件）
- 八、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）
- 九、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、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其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、负债清单由委托人和产权持有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）产权持有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：**广州天赐高新材料股份有限公司（以下简称：“天赐材料”）

**产权持有单位：**江苏中润氟化学科技有限公司（以下简称：“江苏中润”）

**评估目的：**根据广州天赐高新材料股份有限公司关于资产评估事宜的函，天赐材料拟收购专项资产事宜，需对江苏中润专项资产市场价值进行评估，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。

**评估对象与范围：**本次评估对象是江苏中润的专项资产市场价值，评估范围是江苏中润的存货、固定资产、在建工程、工程物资、土地使用权和专有技术。

**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 11 月 30 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 11 月 30 日时，江苏中润的专项资产账面值为 24,334.62 万元，专项资产市场价值的评估值为 31,763.20 万元（大写：

人民币叁亿壹仟柒佰陆拾叁万贰仟元整)，增幅 30.53%。（评估结论详细情况见评估明细表）

**特别事项说明：**

（一）本次评估所涉及资产的账面价值由产权持有单位提供，未经审计，特提醒报告使用人注意。

（二）本次评估结论未考虑各类资产办理过户过程中所产生的各项税费，也未考虑可能存在的未支付工程款的影响，特提醒报告使用人注意。

（三）纳入评估范围的房屋中有 1 项“门卫、大门”（具体见固定资产——房屋建筑物评估明细表序号 13）于评估基准日尚未办理产权证。为此产权持有单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为产权持有单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估专业人员现场勘察确定，特提醒报告使用人注意。

（四）江苏中润与中石化工程建设有限公司于 2018 年 4 月 18 日签订《江苏中润氟化科技有限公司 2018 年零星及技改项目安装、防腐保温工程施工承包合同》，2020 年 9 月 7 日，中石化工程建设有限公司起诉至法院，要求江苏中润支付逾期未支付的工程款总计 497,9316.93 元及从 2020 年 1 月 1 日起至实际付清之日止的利息损失。根据上述合同纠纷，法院委托南通城建工程项目管理有限公司对工程总造价进行鉴定，并于 2021 年 9 月 18 日出具鉴定结论意见：“关于原告中石化工程建设有限公司与被告江苏中润氟化科技有限公司建设工程合同纠纷一案：原告申请鉴定工程总造价 837.9316 万元，经初步鉴定经该工程总造价为 703.9147 万元。”，截至评估报告出具日，案件未结案。本次评估

结论未考虑该诉讼事项的影响，特提醒报告使用人注意。

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 11 月 30 日至 2022 年 11 月 29 日。

**评估报告日：**本评估报告日为二〇二一年十二月十日，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 Z0957 号

广州天赐高新材料股份有限公司：

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，对贵公司拟收购专项资产事宜所涉及江苏中润氟化学科技有限公司专项资产在 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

#### 一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人概况

##### （一）委托人概况

名称：广州天赐高新材料股份有限公司（以下简称“天赐材料”）

统一社会信用代码：91440101723773883M

住所：广州市黄埔区云埔工业区东诚片康达路 8 号

法定代表人姓名：徐金富

注册资本：玖亿伍仟伍佰贰拾伍万壹仟陆佰贰拾柒元（人民币）

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：肥皂及合成洗涤剂制造；石墨及碳素制品制造；化妆品制造；其他电池制造（光伏电池除外）；无机碱制造（监控化学品、危险化学品除外）；染料制造；

其他合成材料制造（监控化学品、危险化学品除外）；初级形态塑料及合成树脂制造（监控化学品、危险化学品除外）；有机化学原料制造（监控化学品、危险化学品除外）；非食用植物油加工；无机酸制造（监控化学品、危险化学品除外）；信息化学品制造（监控化学品、危险化学品除外）；环境污染处理专用药剂材料制造（监控化学品、危险化学品除外）；生物技术推广服务；工程和技术研究和试验发展；水资源管理；新材料技术推广服务；节能技术推广服务；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；专项化学用品制造（监控化学品、危险化学品除外）；林产化学产品制造（监控化学品、危险化学品除外）；污水处理及其再生利用；化妆品及卫生用品批发；企业总部管理；贸易代理；化妆品及卫生用品零售；化学试剂和助剂制造（监控化学品、危险化学品除外）；锂离子电池制造；合成橡胶制造（监控化学品、危险化学品除外）；日用化工专用设备制造；日用及医用橡胶制品制造；口腔清洁用品制造；普通货物运输（搬家运输服务）； 货物专用运输（冷藏保鲜）（信息来源于国家企业信用信息公示系统）

成立日期：2000 年 06 月 06 月

营业期限：2000 年 06 月 06 月至长期

## （二）产权持有单位概况

企业名称：江苏中润氟化学科技有限公司（以下简称“江苏中润”）

统一社会信用代码：91320623571398307L

注册地址：如东沿海经济开发区通海四路

负责人：徐金富

注册资金：人民币 30000 万元

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

经营范围：含氟制冷剂、含氟电子化学品、含氟聚合物、含氟单体、氯甲烷、聚合氯化铝研究、开发、制造、销售；普通货物仓储；经营本企业自产产品、副产品及相关技术的进出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）（信息来源于国家企业信用信息公示系统）

成立日期：2011 年 03 月 24 日

营业期限：2011 年 03 月 24 日至 2031 年 03 月 23 日

### （三）委托人与产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位为关联方，属同一最终控制人。

### （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，产权持有单位以及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

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

根据广州天赐高新材料股份有限公司关于资产评估事宜的函，天赐材料拟收购专项资产事宜，需对江苏中润的专项资产市场价值进行评估，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

本次评估对象是江苏中润的专项资产价值，评估范围是江苏中润的存货、固定资产、在建工程、工程物资、土地使用权和专有技术，评估基准日时资产概况见下表：

金额单位：人民币元

| 项 目     | 账面价值           | 备 注                   |
|---------|----------------|-----------------------|
| 流动资产    | 3,328,816.73   | 主要为在库周转材料             |
| 非流动资产   | 240,017,371.57 |                       |
| 其中：固定资产 | 107,197,753.95 | 主要为房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备 |
| 在建工程    | 90,717,345.32  | 主要为生产线及配套设施的技改        |
| 工程物资    | 237,604.24     | 各类泵、电动机、槽罐            |
| 无形资产    | 41,864,668.06  | 主要为土地使用权和专有技术         |
| 专项资产总计  | 243,346,188.30 |                       |

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，由产权持有单位提供并确定。

#### （二）各项资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

##### 1、存货

存货为在库周转材料，账面价值合计 3,328,816.73 元，主要为各类法兰、螺栓、螺丝等材料，存置于江苏中润的厂区仓库内，保养情况一般。

##### 2、房屋建筑物类资产

江苏中润的房屋建筑物及构筑物账面原值 137,389,480.36 元，账面价值 105,497,587.21 元，位于江苏中润厂区内，具体情况如下：

##### （1）房屋建筑物

| 序号 | 权证编号                                               | 建筑物名称              | 结构             | 层数 | 建成年月       | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|----------------------------------------------------|--------------------|----------------|----|------------|---------------------------|
| 1  | 如东房权证如东字第<br>1320157-2 号、如东房权证如<br>东字第 1320157-3 号 | 污水处理站 1            | 砖混、<br>钢排<br>架 | 1  | 2012 年 4 月 | 416.44                    |
| 2  | 如东房权证如东字第<br>1320157-1 号                           | 变电所                | 框架             | 1  | 2012 年 4 月 | 1,067.29                  |
| 3  | 如东房权证如东字第<br>1320157-4 号                           | 危险品库               | 框架             | 1  | 2012 年 4 月 | 167.89                    |
| 4  | 如东房权证如东字第<br>1320157-5 号                           | 1#车间               | 钢结<br>构        | 3  | 2012 年 4 月 | 1,932.09                  |
| 5  | 如东房权证如东字第<br>1320157-5 号                           | 新办公楼（2#车<br>间）     | 框架             | 3  | 2012 年 4 月 | 3,077.67                  |
| 6  | 如东房权证如东字第<br>1320157-2 号                           | 中央控制楼              | 框架             | 3  | 2012 年 4 月 | 3,553.99                  |
| 7  | 如东房权证如东字第<br>1320157-4 号                           | 五车间-脱盐水<br>站（3#车间） | 框架             | 1  | 2012 年 4 月 | 265.51                    |
| 8  | 如东房权证如东字第<br>1320157-3 号                           | 残夜焚烧工段房<br>屋       | 砖混、<br>框架      | 1  | 2012 年 4 月 | 319.03                    |
| 9  | 如东房权证如东字第<br>1320157-2 号                           | 循环水厂               | 框架             | 1  | 2012 年 4 月 | 542.96                    |
| 10 | 如东房权证如东字第<br>1320157-1 号                           | 罐区（168C）           | 框架             | 1  | 2012 年 4 月 | 469.11                    |
| 11 | 如东房权证如东字第<br>1320157-4 号                           | 五车间-空压制<br>氮站      | 钢排<br>架        | 1  | 2012 年 4 月 | 324.16                    |
| 12 | 如东房权证如东字第<br>1320157-1 号                           | 168B（小钢瓶包<br>装区）   | 钢排<br>架        | 1  | 2012 年 4 月 | 1,301.56                  |
| 13 | 无                                                  | 门卫、大门              | 框架             | 1  | 2012 年 4 月 | 87.12                     |
| 合计 |                                                    |                    |                |    |            | 13,524.82                 |

截至评估基准日，江苏中润的房屋建筑物无他项权利，无租赁事项。

## （2）构筑物及其他辅助设施

| 序号 | 名称        | 结构    | 建成年月    | 长度<br>(m) | 宽度(m) | 计量<br>单位       | 面积体积<br>m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup> |
|----|-----------|-------|---------|-----------|-------|----------------|-----------------------------------------|
| 1  | 办公区旗杆     | 不锈钢   | 2012/10 |           |       | m              | 12.00                                   |
| 2  | 消防泵房及消防管道 | 框架    | 2012/10 | 17        | 4.00  | m <sup>2</sup> | 68.00                                   |
| 3  | 消防报警系统    |       | 2012/10 |           |       | 套              | 1.00                                    |
| 4  | 围墙        | 砖混+栅栏 | 2012/10 | 1,635     | 0.50  | m <sup>2</sup> | 1,635.00                                |
| 5  | 海滨渠挡墙     | 石砌    | 2012/10 | 735       |       | m              | 735.00                                  |

| 序号 | 名称                         | 结构                  | 建成年月    | 长度(m) | 宽度(m) | 计量单位           | 面积体积<br>m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup> |
|----|----------------------------|---------------------|---------|-------|-------|----------------|-----------------------------------------|
| 6  | 照明系统（路灯）                   | LDD-0035 型 9 米单臂玉兰灯 | 2012/10 |       |       | m              | 120.00                                  |
| 7  | 避雷工程                       |                     | 2012/10 |       |       | 套              | 1.00                                    |
| 8  | 雨水收集池、事故池                  | 混凝土                 | 2012/10 | 50    | 30.00 | m <sup>3</sup> | 4,500.00                                |
| 9  | 污水池                        | 混凝土                 | 2012/10 | 10    | 5.00  | m <sup>3</sup> | 150.00                                  |
| 10 | 玻璃钢架桥                      | 钢                   | 2012/10 | 2,100 |       | m              | 2,100.00                                |
| 11 | 公用工程桥架                     | 钢                   | 2012/10 | 1,100 |       | m              | 1,100.00                                |
| 12 | 水池、烟囱                      | 砖混、钢                | 2012/10 |       |       | m              | 35.00                                   |
| 13 | 罐区（168E）                   | 混凝土                 | 2012/10 | 55.55 | 28.30 | m <sup>2</sup> | 1,572.07                                |
| 14 | 罐区（191A）                   | 混凝土                 | 2012/10 | 55.55 | 44.30 | m <sup>2</sup> | 2,460.87                                |
| 15 | 钢平台区（168A）、<br>砵场地、地上衡-四车间 | 混凝土                 | 2012/10 |       |       | 个              | 1.00                                    |
| 16 | 场内道路及场地                    | 混凝土                 | 2012/10 | 4,300 | 8.00  | m <sup>2</sup> | 46,438.18                               |
| 17 | 蒸汽管线                       | 钢                   | 2012/10 | 290   |       | m              | 290.00                                  |
| 18 | 雨、污水管道工程                   | 混凝土                 | 2012/10 | 3,725 |       | m              | 3,725.00                                |
| 19 | 厂区给排水管道                    | 混凝土                 | 2012/10 | 1,261 |       | m              | 1,261.00                                |
| 20 | 一车间（F32）                   | 钢结构                 | 2012/04 | 35    | 43.50 | m <sup>2</sup> | 1,522.50                                |
| 21 | 二车间（F22）                   | 框架                  | 2011/08 | 42    | 36.00 | m <sup>2</sup> | 1,512.00                                |
| 22 | 三车间（F125）                  | 框架                  | 2012/04 | 73    | 15.00 | m <sup>2</sup> | 1,095.00                                |
| 23 | 四车间-小钢瓶处理区（168D）           | 钢结构                 | 2012/10 | 45.48 | 45.25 | m <sup>2</sup> | 2,057.97                                |
| 24 | 四车间-氢氟酸罐区（191B）            | 钢结构                 | 2012/10 | 41.3  | 22.35 | m <sup>2</sup> | 923.06                                  |
| 25 | 冷冻站（223A）                  | 框架                  | 2012/10 | 22.74 | 16.45 | m <sup>2</sup> | 374.07                                  |
| 26 | 冷冻站（223B）                  | 框架                  | 2012/10 | 60    | 23.40 | m <sup>2</sup> | 1,404.00                                |
| 27 | 五车间-消防水池                   | 混凝土                 | 2012/10 |       |       | m <sup>3</sup> | 2,000.00                                |
| 28 | 车棚、车库                      | 简易                  | 2012/04 |       |       | m <sup>2</sup> | 180.00                                  |
| 29 | 车棚                         | 简易                  | 2019/01 |       |       | m <sup>2</sup> | 120.00                                  |

### 3、设备类资产

江苏中润设备类资产主要存置于厂区内，账面原值为 7,671,271.08 元，账面净值为 2,492,327.84 元，主要包括：

（1）消防工程、控制柜、操作台、计量屏、汽油发电机、各类检测测量仪器等生产设备；

(2) 奥德赛牌 HG6481BAA、大众牌 FV7187TFATG、别克 SGM6521ATA 小汽车等运输设备;

(3) 电脑、空调、打印机、投影仪等电子设备。

根据评估专业人员现场勘察和对实物的清查核实,资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度,设备维护保养良好,外观整洁,完全能满足工艺要求,运转稳定、正常。

#### 4、在建工程

在建工程为土建工程和设备安装工程,账面价值为 90,717,345.32 元,主要为原生产线及配套设备的技术改造,包括 R22 装置、R32 装置、TFE/R125、公用工程以及一些零散工程,项目于 2018 年 4 月开工,至今未完工验收生产。

#### 5、工程物资

工程物资主要为各类泵、电动机、槽罐等,账面价值 237,604.24 元,物资均存在仓库,保管良好。

#### 6、土地使用权

土地使用权为厂区所占用的两宗土地是用权,原始入账价值为 49,085,289.60 元,账面价值为 39,905,548.75 元,均已取得《国有土地使用权证》【东国用(2012)第 510021 号、东国用(2012)第 510058 号】,宗地位于江苏省南通市如东县洋口化学工业园区黄海三路出让性质工业用地,土地使用权总面积为 330,859.90 m<sup>2</sup>,准用年限为 50 年,分别至 2062 年 5 月 22 日和 2062 年 9 月 25 日止。宗地达六通一平。

#### 7、专有技术

专有技术是四氟乙烯干式裂解法生产技术知识产权,为外购取得,原始入账价值

为 2,641,509.43 元，账面价值 1,959,119.31 元。

（三）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 11 月 30 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确定的；

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、广州天赐高新材料股份有限公司关于资产评估事宜的函；

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）；
- 3、《中华人民共和国会计法》（1999 年 10 月 31 日主席令 9 届第 24 号）；
- 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第二次修正，2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修改）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正，2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修改）；
- 8、《中华人民共和国车辆购置税法》（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）；
- 9、《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）；
- 10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令第 55 号，

1990 年 5 月 19 日);

11、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号, 2004 年 10 月 21 日);

12、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号, 2006 年 8 月 31 日);

13、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(计价格[1995]1628 号, 1995 年 10 月 24 日);

14、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号, 2001 年 2 月 13 日);

15、国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号, 2008 年 1 月 3 日);

16、《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)。

### (三) 准则依据

1、《企业会计准则》;

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[2017]34号）；

10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；

14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

17、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

18、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

#### （四）权属依据

1、江苏中润提供的企业法人营业执照、公司章程、验资报告；

2、房地产权证、土地使用权证；

3、车辆行驶证、重要设备发票；

4、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、各财经网站相关资料；

3、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；

4、原城乡建设环境保护部发布的《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》；

5、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）；

6、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）；

7、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）；

8、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）；

9、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）；

10、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）；

11、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2014）；

12、当地房地产市场交易价格信息和征地、补偿信息；

13、中国地价网（<http://www.landvalue.com.cn>）中国城市地价动态监测公布的数据；

14、《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）；

15、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2020 年版）；

16、全国办公设备及家用电器报价；

17、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。

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、参照物及其与产权持有单位可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

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。

资产基础法是指以产权持有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。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

本次评估目的是收购资产，评估对象为专项资产市场价值，资产基础法从企业购建角度反映了资产的价值，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。

### （三）评估方法的运用和逻辑推理过程

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产进行评估，以专项资产的评估价值。其中对各单项资产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、 存货评估方法

本次评估对于已经过保质期的原材料（具体见评估明细表）已经不能使用，处于报废状态，本次评估按零值确认，且本次评估并未考虑处理这些过期原材料所发生的费用；对于正常的原材料及整改后残余原材料以清查核实后的账面值作为评估值。

## 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、在建工程评估方法

对于在建工程，评估专业人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项、未付款项等，并到在建工程现场对工程的实际状况进行勘查。根据在建工程的实际情况，以被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

### 4、工程物资评估方法

首先对于工程物资的购入和领用情况进行财务调查，抽查有关凭证，核实购买合同；对在库的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。本次评估工程物资分为以下2种方法：（1）对于已经过保质期的工程物资（具体见评估明细表）已经不能使用，处于报废状态，本次评估按零值确认，且本次评估并未考虑处理这些过期工程物资所发生的费用；（2）对于正常的工程物资，本次评估采用市场法，按照现行市场价格计算评估值。

### 5、无形资产评估方法

#### （1）无形资产——土地使用权

根据《资产评估准则》，评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法等。评估方法的选择应参照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估基准日等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，参照《城镇土地估价规程》的相关规定采用市场比较法测算地价，确定土地价格。

市场比较法是在土地使用权交易活跃的市场状态下，根据替代原则，选取与待估

土地使用权用途类型，区域相同或相近，价格类型相近，交易日期接近评估基准日的交易案例,进行区域因素、个别因素等有关因素调整修正为待估土地使用权价值的评估方法。待估土地使用权价格=比较实例价格×土地用途修正系数×交易情况修正系数×交易期日修正系数×土地剩余使用年限修正系数×容积率修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

## （2）无形资产——其他无形资产

对于外购专有技术，通过市场询价确定重置成本，并考虑由于功能过时等原因造成的贬值因素和预计可用期限确定评估值。

# 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，双方共同确定了评估目的、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，江苏中润专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估专业人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估专业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。

在江苏中润资产清查后，评估专业人员在审核账务、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逐项进行实地盘点；对土地使用权进行现场勘查。

### （三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估专业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，评估专业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，评估专业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）假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（二）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；

（三）假设和产权持有单位相关的利率、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；

（四）本次评估假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

（五）本次评估，除特殊说明外，未考虑相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；

（六）本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理或产权资料缺乏，但确属产权持有单位的资产，评估时假设其已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。

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

通过清查及评估测算，评估基准日 2021 年 11 月 30 日时，江苏中润的专项资产账面值为 24,334.62 万元，专项资产市场价值的评估值为 31,763.20 万元（大写：人民币叁亿壹仟柒佰陆拾叁万贰仟元整），增幅 30.53%。（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 11 月 30 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 | 332.88    | 332.88    | 0.00      | 0.00              |
| 非流动资产   | 2 | 24,001.74 | 31,430.32 | 7,428.58  | 30.95             |
| 其中：固定资产 | 3 | 10,719.78 | 11,203.42 | 483.64    | 4.51              |
| 在建工程    | 4 | 9,071.73  | 9,727.93  | 656.20    | 7.23              |
| 工程物资    | 5 | 23.76     | 23.76     | 0.00      | 0.00              |
| 无形资产    | 6 | 4,186.47  | 10,475.21 | 6,288.74  | 150.22            |
| 专项资产总计  | 7 | 24,334.62 | 31,763.20 | 7,428.58  | 30.53             |

### 十一、特别事项说明

（一）本次评估所涉及资产的账面价值由产权持有单位提供，未经审计，特提醒报告使用人注意。

（二）本次评估结论未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，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑各类资产办理过户过程中所产生的各项税费，也未考虑可能存在的未支付工程款的影响，特提醒报告使用人注意。

（四）纳入评估范围的房屋中有 1 项（具体见固定资产——房屋建筑物评估明细表序号 13）于评估基准日尚未办理产权证。为此产权持有单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为产权持有单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估专业人员现场勘察确定，特提醒报告

使用人注意。

（五）江苏中润与中石化工程建设有限公司于 2018 年 4 月 18 日签订《江苏中润氟化学科技有限公司 2018 年零星及技改项目安装、防腐保温工程施工承包合同》，2020 年 9 月 7 日，中石化工程建设有限公司起诉至法院，要求江苏中润支付逾期未支付的工程款总计 497,9316.93 元及从 2020 年 1 月 1 日起至实际付清之日止的利息损失。根据上述合同纠纷，法院委托南通城建工程项目管理有限公司对工程总造价进行鉴定，并于 2021 年 9 月 18 日出具鉴定结论意见：“关于原告中石化工程建设有限公司与被告江苏中润氟化学科技有限公司建设工程合同纠纷一案：原告申请鉴定工程总造价 837.9316 万元，经初步鉴定经该工程总造价为 703.9147 万元。”，截至评估报告出具日，案件未结案。本次评估结论未考虑该诉讼事项的影响，特提醒报告使用人注意。

（六）评估过程中，评估专业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，主要依赖于评估专业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）本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（八）本次专项资产市场价值评估时，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，评估专业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）本次评估，除特殊说明外，未考虑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。

（十）对产权持有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。

（十一）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。委托人和产权持有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。特提醒报告使用人注意。

## **十二、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；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评

估报告而成为评估报告的使用人。

（三）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评估对象可实现价格的保证。

（四）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；

（五）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 11 月 30 日至 2022 年 11 月 29 日。

（六）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、评估报告日

本评估报告日为二〇二一年十二月十日，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 Z0957 号报告专用签字盖章页，无正文）

资 产 评 估 师：高雪飞

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：蔡可边