

本报告依据中国资产评估准则编制

山东未名天源生物科技有限公司拟股权转让涉及的
营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2024）第 443 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年七月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020031202400470
合同编号:	JSBM2024-066
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京信评报字(2024)第443号
报告名称:	山东未名天源生物科技有限公司拟股权转让涉及的 营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值资 产评估报告
评估结论:	365,328,346.83元
评估报告日:	2024年07月08日
评估机构名称:	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	程晨 (资产评估师) 会员编号: 32200135 殷燕 (资产评估师) 会员编号: 32220057
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年07月09日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
第一章 基本情况.....	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、评估价值类型及定义.....	11
五、评估基准日.....	11
第二章 评估依据.....	11
一、法律法规依据.....	11
二、评估准则依据.....	13
三、资产权属依据.....	13
四、取价依据.....	14
五、其他依据及参考资料.....	14
第三章 评估方法.....	15
第一节 成本法（资产基础法）.....	15
一、流动资产.....	16
二、设备.....	17
三、房屋建（构）筑物.....	21
四、在建工程-设备安装工程.....	24
五、在建工程-工程物资.....	24
六、无形资产——土地使用权.....	25
七、无形资产——其他无形资产.....	26
八、递延所得税资产.....	27
九、长期待摊费用.....	27
十、其他非流动资产.....	27
十一、负债.....	27
第二节 收益法.....	28
第四章 评估程序实施过程和情况.....	30
第五章 评估假设.....	32
一、本次评估采用的假设.....	33
二、评估假设对评估结论的影响.....	34
第六章 评估结论.....	34
一、两种评估方法的评估结果.....	34
二、评估结果的分析与选择.....	35
三、评估结论.....	36
四、关于股东部分权益价值的说明.....	36
第七章 特别事项说明.....	36
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	40
第九章 评估报告日及其他.....	41
资产评估报告附件：.....	43

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者（以下简称其他资产评估报告使用者）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。

委托人或者其他资产评估报告使用者应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用者应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等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、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、被评估单位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、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，资产评估报告使用者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。

山东未名天源生物科技有限公司拟股权转让涉及的 营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 443 号

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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受山东未名天源生物科技有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对山东未名天源生物科技有限公司拟转让营口营新化工科技有限公司股权涉及的营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对营口营新化工科技有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以成本法评估结果作为评估结论。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，营口营新化工科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 5 月 31 日所表现的市场价值为 36,532.83 万元。评估值比账面资产增值 3,076.43 万元，增值率为 9.20%。

即：营口营新化工科技有限公司于评估基日 2024 年 5 月 31 日总资产账面价值 57,830.96 万元，评估价值为 60,907.39 万元，增值额为 3,076.43 万元，增值率为 5.32%；总负

债账面价值为 24,374.55 万元，评估价值为 24,374.55 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 33,456.41 万元，净资产评估价值为 36,532.83 万元，增值额为 3,076.43 万元，增值率为 9.20%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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 流动资产	11,194.06	11,521.04	326.98	2.92
2 非流动资产	46,636.90	49,386.35	2,749.45	5.90
3 固定资产	36,361.42	36,816.81	455.38	1.25
4 在建工程	5,688.11	5,175.58	-512.53	-9.01
5 无形资产	1,068.46	3,875.07	2,806.61	262.68
6 长期待摊费用	218.95	218.95	-	-
7 递延所得税资产	7.60	7.60	-	-
8 其他非流动资产	3,292.35	3,292.35	-	-
9 资产总计	57,830.96	60,907.39	3,076.43	5.32
10 流动负债	13,684.10	13,684.10	-	-
11 非流动负债	10,690.45	10,690.45	-	-
12 负债合计	24,374.55	24,374.55	-	-
13 净资产（所有者权益）	33,456.41	36,532.83	3,076.43	9.20

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产评估明细表。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

本评估结论并未考虑由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。我们提示委托人：在切实可行的情况下，对由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二四年五月三十一日起至二〇二五年五月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

山东未名天源生物科技有限公司拟股权转让涉及的 营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 443 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受山东未名天源生物科技有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对山东未名天源生物科技有限公司拟转让营口营新化工科技有限公司股权涉及的营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：山东未名天源生物科技有限公司

统一社会信用代码：91370303MA3CECAX6G

住所：山东省淄博市张店区朝阳路 26 号

成立日期：2016 年 07 月 28 日

营业期限：2016 年 07 月 28 日至无固定期限

法定代表人：徐隽雄

注册资本：16000 万人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般项目：专用化学产品销售（不含危险化学品）；生物农药技术研发；生物化工产品技术研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

名称：营口营新化工科技有限公司

统一社会信用代码：91210800MA0TUPQ43H

住所：辽宁省营口市西市区青花大街东 235 号

成立日期：2017 年 02 月 28 日

营业期限：2017 年 02 月 28 日 至 2067 年 02 月 27 日

法定代表人：黄伟汕

注册资本：30000 万人民币

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：许可项目：第二、三类监控化学品和第四类监控化学品中含磷、硫、氟的特定有机化学品生产；危险化学品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；技术进出口；化工产品生产（不含许可类化工产品）；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；热力生产和供应。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

1、股权结构

营口营新化工科技有限公司系由营口盛海投资有限公司于 2017 年 2 月认缴出资设立。出资金额为 1000 万元。

2019 年 11 月，根据公司章程，公司注册资本变更为 21,600 万元，由股东营口盛海投资有限公司增资 3,320.00 万元，新股东广东美联新材料股份有限公司出资 7,560.00 万元，新股东山东未名天源生物科技有限公司出资 6,600.00 万元，新股东营口至同化工合伙企业（有限合伙）出资 3,120.00 万元。变更后的股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
广东美联新材料股份有限公司	7,560.00	35.00%
山东未名天源生物科技有限公司	6,600.00	30.56%
营口盛海投资有限公司	4,320.00	20.00%
营口至同化工合伙企业（有限合伙）	3,120.00	14.44%
合 计	21,600.00	100%

2020 年 11 月，公司注册资本增资至 26,350.00 万元，其中广东美联新材料股份有限公司增资 1,662.50 万元，山东未名天源生物科技有限公司增资 1,451.39 万元，营口盛海投资有限公司增资 1,260.93 万元，营口至同化工合伙企业（有限合伙）增资 375.18 万元，增资后的股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
广东美联新材料股份有限公司	9,222.50	35.00%
山东未名天源生物科技有限公司	8,051.39	30.56%
营口盛海投资有限公司	5,580.93	21.18%
营口至同化工合伙企业（有限合伙）	3,495.18	13.26%
合计	26,350.00	100%

2023年10月，公司注册资本增资至30,000.00万元，其中广东美联新材料股份有限公司增资1,727.50万元，营口盛海投资有限公司增资1,802.90万元，营口至同化工合伙企业（有限合伙）增资119.60万元，增资后的股权比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	占注册资本的比例（%）	实缴出资额（万元）
广东美联新材料股份有限公司	10,950.00	36.50%	10,950.00
山东未名天源生物科技有限公司	8,051.39	26.84%	8,051.39
营口盛海投资有限公司	7,383.84	24.61%	7,383.84
营口至同化工合伙企业（有限合伙）	3,614.77	12.05%	3,614.77
合计	30,000.00	100%	30,000.00

截至评估基准日，公司的股权无变化。

2、公司简介

营口营新化工科技有限公司成立于2017年2月，坐落于辽宁（营口）沿海产业基地冶金化工重装装备区青花大街东235号，占地15.5万平方米。现有员工320余人，其中，大专以上学历员工占总数的50%以上。

营新科技主要从事精细化工产品技术研发、生产和经营，发挥氰化物源头优势，丰富产品链条，在生产产品近十种，于2020年11月份陆续投产，2022年7月底全面达产。公司采用世界领先、国内唯一的三聚氰氨一步法工艺技术生产高品质三聚氰氨，产能2万吨/年；生产原甲酸酯系列产品，其中原甲酸三甲酯1万吨/年，原甲酸三乙酯1.2万吨/年，原乙酸三甲酯5000吨/年；还有LS-01、LS-02、TC、LS-05(肌氨酸钠)、LS-07(TOA)、LS-08(苯胺基乙腈)等新产品。

3、近两年一期的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
流动资产	135,419,413.44	125,528,465.96	111,940,614.93

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
固定资产	367,319,248.79	364,025,061.68	363,614,249.57
在建工程	40,830,680.64	48,651,434.77	56,881,143.26
无形资产	11,209,557.67	10,838,993.71	10,684,592.06
长期待摊费用	2,359,767.34	2,311,487.29	2,189,490.40
递延所得税资产	132,764.38	119,885.75	75,988.22
其他非流动资产	42,968,275.85	36,729,539.15	32,923,489.00
非流动资产	464,820,294.67	462,676,402.35	466,368,952.51
资产合计	600,239,708.11	588,204,868.31	578,309,567.44
流动负债	130,230,113.92	153,528,819.86	136,840,993.48
非流动负债	147,279,200.00	108,571,022.31	106,904,522.31
负债合计	277,509,313.92	262,099,842.17	243,745,515.79
净资产	322,730,394.19	326,105,026.14	334,564,051.65

利润表

金额单位：人民币元

项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	321,764,650.38	246,119,553.97	121,880,691.72
营业利润	30,236,488.76	10,248,930.11	9,197,906.75
利润总额	30,271,075.52	10,095,100.17	9,128,598.22
净利润	28,082,117.43	9,328,501.24	8,457,465.69

被评估单位 2022 年财务报表数据业经辽宁融昊会计师事务所（普通合伙）审计并出具辽宁融昊会师审 S[2023]121 号审计报告；

被评估单位 2023 年财务报表数据业经辽宁融昊会计师事务所（普通合伙）审计并出具辽宁融昊会师审 S[2024]045 号审计报告。

2024 年 1-5 月数据未经审计。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

截至评估基准日，委托人山东未名天源生物科技有限公司为被评估单位营口营新化工科技有限公司股东。

（四）其他评估报告使用人

- 1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人
资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。
- 2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

山东未名天源生物科技有限公司拟转让营口营新化工科技有限公司股权。为此，山东未名天源生物科技有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为山东未名天源生物科技有限公司提供股权转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为营口营新化工科技有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为营口营新化工科技有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产，负债为流动负债和非流动负债。其账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	11,194.06
非流动资产	46,636.90
其中：固定资产	36,361.42
在建工程	5,688.11
无形资产	1,068.46
长期待摊费用	218.95
递延所得税资产	7.60
其他非流动资产	3,292.35
资产总计	57,830.96
流动负债	13,684.10
非流动负债	10,690.45
负债合计	24,374.55
净资产（所有者权益）	33,456.41

上述财务报表系企业申报，未经审计。

（三）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。

（四）主要资产状况

被评估单位的主要资产为存货、房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、车辆、在建工程。

其中：存货包括原材料、在产品 and 产成品，原材料主要为液氨、甲醇、三氯化磷等，账面价值为 1,147.84 万元；在产品主要为原甲酸三甲酯、TOA 等，账面价值为 734.17 万

元；产成品为 30%液体氰化钠、三聚氰氨、原甲酸三乙酯等，账面价值为 2,440.06 万元。上述各类存货主要存放在企业仓库和生产线上。

房屋建筑物主要为办公楼、变电所、五金车间、各类仓库、泵房以及污水处理站等；账面价值为 7,761.11 万元。宗地除龙湾两处房屋外，其他房屋建筑物均未办理权证，以上房屋建筑物所有权属营口营新化工科技有限公司所有。

构筑物主要为厂区道路工程、地下雨排和污水管网工程、景观池子、液氨罐组及泵房等共 11 项，账面价值为 2,589.16 万元。

机器设备主要为氨中和冷却塔、蒸汽压缩机、气体绝缘密封封闭式组合电气 GIS、闪发结晶器等；电子设备主要为电脑、空调和检测仪器等；车辆为生产经营乘人小车 2 辆；设备的购置合同、发票齐全，各项设备产权清晰无争议。

在建工程主要分为在建工程—设备安装工程和在建工程—工程物资。其中：在建工程—设备安装工程共 19 项，账面值合计 55,224,157.96 元，账面价值包含设备安装费、资金成本、安装费及其他；在建工程—工程物资共 111 项，账面值合计 1,656,985.30 元，主要为 2020 年底开始的公司技改项目，包括生产设备的零部件及安装材料等。

(五) 无形资产状况

评估范围内的无形资产为土地使用权及其他无形资产，账面价值为 1,068.46 万元，其中：土地使用权为位于辽宁省营口盐业集团东部盐区六三路南的工业用地，土地权证编号为“辽（2018）营口市不动产权第 0008652 号”和“辽（2018）营口市不动产权第 0037740 号”，面积分别为 67,471.90 平方米和 87,072.50 平方米；土地使用权权属清晰，宗地已抵押。

其他无形资产为 28 项账外专利。

(六) 列入评估范围的账面无记录资产状况

经清查，发现被评估单位存在账外无形资产 28 项，包括 11 项发明专利、17 项实用新型专利，纳入本次评估范围，账外资产详细情况如下：

序号	专利名称	类型	专利号/ 申请号	专利权人、专有技 术所有权人	取得方式	是否在 使用	申请日/专 有技术取得 日期	授权公告日 /公开日/受 理发文日	备 注
1	利用浓硫酸处理含氮 有机废弃物的方法	发明	ZL201510981 089.9	营口营新化工科技 有限公司	外购	是	2015/12/24	2020/10/27	账 外
2	用生产丙烯腈的副产 物氢氰酸制备原甲酸 酯的方法和装置	发明	ZL200310112 977.4	营口营新化工科技 有限公司	外购	是	2003/12/29	2009/2/4	账 外

3	利用丙稀废气气氯氰酸制备噻菌酯的方法	发明	ZL201010125 433.1	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2010/1/13	2012/12/12	账外
4	一种制备噻菌酯的方法	发明	ZL201010130 608.8	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2010/3/24	2012/12/12	账外
5	利用丙稀腈废气气氯氰酸制备 3-(α -甲氧基)-亚甲基苯并咪唑 2(3H)-酮的方法	发明	ZL201010125 440.1	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2010/3/17	2013/3/27	账外
6	一种制备 3-(α -甲氧基)-亚甲基苯并咪唑 2(3H)-酮的方法	发明	ZL201010130 622.8	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2010/3/24	2013/3/20	账外
7	一种生产高纯度原甲酸酯的简便方法	发明	ZL201410001 194.7	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2014/1/2	2017/11/17	账外
8	原甲酸三甲酯、原甲酸三乙酯胺化醇解工序尾气排放装置	实用新型	ZL201120262 164.3	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2011/7/22	2012/3/14	账外
9	原甲酸酯副产氟化铵自动包装设备	实用新型	ZL201120262 134.2	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2011/7/22	2012/2/22	账外
10	一种氨气喷射法制备氢氧化镁的方法	发明	ZL201310038 980.X	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2013/1/31	2015/10/21	账外
11	2-氨基-4,6-二甲氧基嘧啶的合成方法	发明	ZL2017111088 637.0	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2017/11/8	2020/5/19	账外
12	一种体系 2-氨基-4,6-二甲氧基嘧啶的合成方法	发明	ZL2017111088 636.6	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2017/11/8	2020/5/15	账外
13	2-氨基-4,6-二甲氧基嘧啶的合成方法	发明	ZL2017111088 416.3	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2017/11/8	2020/5/19	账外
14	一种含氯尾气的净化回收系统	实用新型	ZL201921651 822.0	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2019/9/30	2020/6/2	账外
15	一种用于氯化铵干燥的干燥系统	实用新型	ZL201921650 530.5	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2019/9/30	2020/5/19	账外
16	一种用于三聚氯氰结晶器的自动加硅系统	实用新型	ZL201921650 039.2	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2019/9/30	2020/6/12	账外
17	一种用于二氧化碳回收利用的尾气吸收装置	实用新型	ZL201921663 394.3	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2019/9/30	2020/6/19	账外
18	一种氯氰酸法生产原甲酸三甲酯的密封装置	实用新型	ZL202220332 923.7	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2022/2/18	2022/7/29	账外
19	一种原甲酸三甲酯杂质处理装置	实用新型	ZL202220641 914.6	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2022/2/21	2022/7/29	账外
20	一种原乙酸三甲酯生产用多工位搅拌装置	实用新型	ZL202220641 914.6	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2022/3/23	2022/9/2	账外

21	一种2-羟基戊酸甲酯生产后的密封装置	实用 新型	ZL202220625 777.7	营口营新化工科技 有限公司	原始取得	是	2022/3/22	2022/9/2	账 外
22	一种原乙酸三甲酯的离心处理装置	实用 新型	20222217279 1.9	营口营新化工科技 有限公司	原始取得	是	2022/8/18	2023/1/11	账 外
23	一种生物质燃料蒸汽发生器脱硝塔	实用 新型	ZL202320503 158.5	营口营新化工科技 有限公司	原始取得	是	2023/3/15	2023/8/8	账 外
24	一种羟基乙醇清洁取样装置	实用 新型	ZL202320337 691.9	营口营新化工科技 有限公司	原始取得	是	2023/2/28	2023/8/8	账 外
25	一种氢氰酸生产精馏装置	实用 新型	ZL202320938 927.4	营口营新化工科技 有限公司	原始取得	是	2023/4/24	2023/1/17	账 外
26	一种三聚氰胺生产智能包装装置	实用 新型	ZL202320817 409.7	营口营新化工科技 有限公司	原始取得	是	2023/4/13	2023/1/17	账 外
27	一种原甲酸酯尾气处理喷淋塔	实用 新型	ZL202320655 651.9	营口营新化工科技 有限公司	原始取得	是	2023/3/27	2023/11/24	账 外
28	一种氯化氢解析装置	实用 新型	ZL202321092 205.8	营口营新化工科技 有限公司	原始取得	是	2023/5/9	2023/11/28	账 外

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

(一) 本项目资产评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。

(二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

(一) 《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)；

(二) 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常

务委员会第七次会议第二次修订)；

(三)《中华人民共和国企业所得税法》(根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正)；

(四)《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(五)《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议第十二次会议通过)；

(六)《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议第十二次会议通过)；

(七)《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议第七次会议通过)；

(八)《资产评估行业财政监督管理办法》(根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令 97 号)修改)；

(九)《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部 国家税务总局令 65 号, 根据 2011 年 10 月 28 日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订)；

(十)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 691 号, 根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

(十一)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；

(十二)《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32 号)；

(十三)《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

(十四)《关于车辆购置税征收管理有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 26 号)；

(十五)其他与本项评估有关的法律法规。

二、评估准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- (三) 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- (七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- (九) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号)；
- (十) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- (十一) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (十二) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (十三) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- (十四) 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协〔2023〕14号)；
- (十五) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十六) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十七) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- (十八) 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)；
- (十九) 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号)；
- (二十) 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》(中评协〔2019〕39号)；
- (二十一) 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号)；
- (二十二) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；
- (二十三) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- (二十四) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一) 不动产权证、车辆行驶证；

- (二) 设备购置发票和合同复印件；
- (三) 存货发票和合同复印件；
- (四) 在建工程相关的合同内容；
- (五) 专利证书、软件著作权证书、专利申请文件等；
- (六) 其他有关产权证明。

四、取价依据

- (一) 全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）；
- (二) 2024 年版《机电产品价格信息查询系统》；
- (三) 太平洋汽车报价网站等汽车价格市场信息；
- (四) 《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）；
- (五) 评估基准日近期的《京东》、《IT168-IT 主流资讯平台》《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》等专业设备交易价格信息网站；
- (六) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (七) 广联达指标网公布的单项工程指标；
- (八) 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；
- (九) 房屋所在区域住宅二手房挂牌交易信息价；
- (十) 中国土地市场网公布的工业土地成交信息；
- (十一) 中国地价信息服务平台公布的数据；
- (十二) 评估人员收集的购置发票、合同等资料以及其他相关资料；
- (十三) 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- (十四) 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- (十五) 与此次资产评估有关的其他资料。

五、其他依据及参考资料

- (一) 企业提供的资产评估申报表及盈利预测表；
- (二) 企业提供的基准日会计报表、账册、合同及凭证；
- (三) 企业提供的银行对账单、有关财务凭证等；
- (四) 企业提供的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”；
- (五) WIND 数据终端提供的数据。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

企业价值评估中的市场法，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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及流动负债、

非流动负债。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

对外币存款，以核实后金额及评估基准日汇率折算确定评估值。

其他货币资金：评估人员查阅了其他货币资金—保证金账户相关资料并实施函证，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（二）应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款。

应收票据：为银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况的基础上，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后账面值确定评估值。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

预付账款：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

此次评估的存货为原材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）。

对原材料，以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费等费用，得出评估值。

对在产品（自制半成品），由于评估人员难以用约当产量法将在产品折算为一定数量的产成品，评估人员难以用约当产量法将在产品折算为一定数量的产成品，故在核实账面值无误后，以账面值作为评估值。

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：
评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

二、设备

评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备。

（一）评估方法选取

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。本评估项目的机器设备和电子设备难以收集市场交易案例，不适用市场法；车辆的二手车交易市场活跃，案例较多，适用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目的机器设备和电子设备能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

（二）评估方法说明

本次评估对机器设备和电子设备采用重置成本法进行评估。

设备类评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

（三）重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，如：设备购置费（设备出厂价）、可抵扣增值税进项税额等。

1、机器设备重置成本的确定

对于重要机器设备，如果仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备购置价；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备购置价。在此基础上，根据设备的具体情况考虑相关的资金成本和可抵扣增值税进项税额，以确定设备的重置成本。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

（1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2024年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定，或直接以二手价、可变现价值确定。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

（2）前期及其他费用的确定

前期费主要为前期勘察设计费、工程建设监理费、编制可研报告咨询费、环境评价咨询费、招标代理服务收费和项目建设管理费，其取费费率见下表：

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据
1	勘察设计费	2.21	固定资产投资额	参考相关行业标准
2	工程建设监理费	1.03	固定资产投资额	参考相关行业标准
3	编制可研报告咨询费	0.30	固定资产投资额	参考相关行业标准
4	环境评价咨询费	0.07	固定资产投资额	参考相关行业标准

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据
5	招标代理服务收费	0.11	固定资产投资额	参考相关行业标准
6	项目建设管理费	1.09	固定资产投资额	参考相关行业标准
合计		4.81%		

前期及其他费用=设备购置价×费率

(3) 资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，前期及其他费用、设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等为均匀投入。计算公式如下：

资金成本=设备建造费用总和×资金投入方式系数×整体建造合理工期×基准日银行贷款基准利率

(4) 可抵扣增值税进项税额

产权持有单位为增值税一般纳税人企业，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）和财政部 税务总局 海关总署联合发布的2019年第39号公告，购进的生产设备可抵扣进项税。其中：购进设备增值税、联合试车费税率为13%；运杂费、基础费、安装调试费增值税税率为9%；前期及其他费用增值税税率为6%。计算公式如下：

可抵扣增值税进项税额=设备购置价/1.13×13%+（运杂费+安装调试费+基础费）/1.09×9%+联合试车费/1.13×13%+（前期及其他费用-建设单位管理费）/1.06×6%

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

2、市场法

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例交易价格×100/（车辆里程修正系数）×100/（车辆状况修正系数）×100/（车辆交易日修正系数）×100/（车辆交易情况修正系数）

平均比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）÷3

车辆市场法评估值=平均比准价格/1.13

3、电子设备重置成本的确定

通过查询经销商报价和《京东》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备重置成本：对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

（四）成新率的确定

1、对于重要的大型设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力、能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法确定成新率权重为40%，观察法确定的成新率权重为60%。其中年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

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

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

（1）对于使用年限较短且维护正常的在用设备，年限法成新率的采用以下公式计算：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

（2）对于使用年限较长，甚至使用年限已经超出经济寿命年限，以及技术状况严重偏离的在用设备，年限法成新率的采用以下公式计算：

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

2、对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

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

设备成新率的权重数的选取方法一般为：国家规定了强制报废使用年限和强制报废的其他标准(如工作量),两个权数各取 50%。国家没有规定强制报废年限等标准的，使用年限法(或工作量法)成新率权数取 40%，观察鉴定成新率法权数取 60%。因为由于设备使用的强度、频率情况各异，用现场观察鉴定的成新率比较接近设备的实际技术状况，因此其权重比使用年限(或工作量法)成新率权重较大。

3、电子设备成新率的确定

(1) 对于评估范围内价值量较小的电子设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

(2) 当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

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

对于超期使用的电子设备，成新率取 10%。

(五) 评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。其基本计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

三、房屋建（构）筑物

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的

适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。评估对象中两套住宅用房市场挂牌交易案例丰富，可以选择比较法；评估对象中工业用房由于难以收集到交易案例，因此无法选用比较法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。评估对象的房地产租售比较低，且工业用房类似出租案例较少，可比性不高，故不宜采用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。评估对象中住宅用房采用成本法评估会低估其市场价值，故不选用比较法；评估对象中的工业用房能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，本次评估分别采用市场法和成本法进行评估。

（二）成本法评估技术思路

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各类贬值，以此估算建筑物客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

适用公式：

建筑物评估价值=重置成本×成新率

1、房屋重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本构成包括三部分：建筑物工程费、前期及其他费用、资金成本。

（1）建（构）筑物工程费

综合造价由建筑安装工程费、装修、附属配套等费用组成。

评估人员从广联达指标网公布的单项工程指标中选取同地区与评估项目结构特征、建筑面积、层数、层高等类似的房屋类别工程造价指标，调整与被评估项目的差异因素，求取工程造价。

类似的房屋类别对于评估项目与其之间的差异因素调整系数主要参考《资产评估常用数据与参数手册》第二版中的有关参数。

对于超标建筑物以及构筑物采用价格指数调整法确定建安综合造价。

（2）前期费用和其他费用

根据国家规划建设主管部门的相关规定和当地的各项收费标准确定。具体收费项目包括勘察设计费、工程建设监理费、环境影响评价咨询费、招标代理服务收费、项目建设管理费等。

（3）资金成本

即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按同期银行市场报价利率（LPR）进行计算。

2、成新率的确定

（1）建筑物成新率的确定

建筑物成新率的测算采用年限法和打分法两种方法，分别确定理论成新率和勘察成新率，经加权平均确定综合成新率。

理论成新率（%）=[1-（1-残值率）×（已使用年限/耐用年限）]×100%

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值，计算该建筑物的现场勘察成新率。

现场勘察成新率（%）=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

综合成新率（%）=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

（2）构筑物成新率的确定

构筑物成新率的测算采用年限法

成新率（%）=[1-（1-残值率）×（已使用年限/耐用年限）]×100%

（三）市场法评估思路

市场法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常，再进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到估价时点的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为估价对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，市场法适用公式：

市场价值=比准价格×建筑面积

比准价格：根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法测算求得，其中：

可比实例修正价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

四、在建工程-设备安装工程

评估人员到工程现场进行查勘，了解工程的形象进度；查阅工程合同，了解合同约定条款和工程费额；对账面记录进行核实，了解已支付工程款的明细构成，分析工程款项的支出是否正常，了解是否存在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况。

设备安装工程的评估方法参照机器设备的评估方法，采用重置成本法。评估时注意设备购置合同总价及申报的实际付款比例，按照设备安装工程实际完工情况确定评估值。在建工程项目因其基本反映了评估基准日的购建成本，故本次评估以核实后账面值考虑适当资金成本作为评估值。根据设备购置合同及付款凭证，按核实后的设备购置费用确定设备评估值。评估时按评估基准日贷款市场报价利率（LPR）确定资金成本费用。

设备安装工程评估值计算公式为：

设备安装工程评估值=设备购置费+安装费及其他+资金成本

对于资金成本，根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，设备购置价、安装费及为均匀投入进行计算。

五、在建工程-工程物资

对工程物资，结合被评估单位申报的工程物资特点及实际情况，采用成本法评估。

列入评估范围的工程物资购入时间距基准日时间较近，这些工程物资市场价值变化

不大，根据工程物资购置合同及付款凭证，按核实后的工程物资购置费用确定设备评估值。工程物资购买资金支出时间较短，资金使用量小，评估时不考虑资金成本费用。

六、无形资产——土地使用权

（一）评估方法选用

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014），结合评估对象所在区域的土地市场情况和评估人员收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象的评估方法。

土地使用权的评估方法有：基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、市场比较法、假设开发法。

基准地价修正法其内涵为比较法，在当地土地交易案例充足的情况下，选择市场比较法进行评估，故不选用基准地价系数修正法。

由于无法取得评估对象的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，且待估宗地已开发利用，房地整体使用，单独的土地收益难以分割确认，故不适宜采用收益还原法评估。

评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但无法获得该区域客观的征收集体土地所涉及统计数据资料，故无法求取区域客观的征地费用，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

因评估对象所在区域近期有成交相类似的市场交易案例，因此可选用市场比较法评估：

根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，且适用于对待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估，待估宗地已开发完成，近期无重新开发利用规划，故不采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据上述评估准则、规程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的收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，本次评估确定采用市场比较法。

（二）评估技术思路

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交

易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

七、无形资产——其他无形资产

其他无形资产为账外专利权。

专利权等技术类无形资产的评估方法有三种即重置成本法、市场比较法和收益现值法。一般认为，技术类无形资产的价值用重置成本很难反映其价值，因为该类资产的价值通常主要表现在科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果难以以劳动力成本来衡量。对于市场比较法，其前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估无形资产的自身特点及市场交易情况，根据我们的市场调查及有关介绍，目前国内没有类似的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用。由于以上评估方法的局限性，结合本次评估的无形资产特点，我们确定采用收益途径的方法。收益途径的方法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。运用收益途径的方法是用无形资产创造的现金流的折现价值来确定委估无形资产的公平市场价值。

本次对技术的评估采用提成收益法，公式如下：

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

式中：P——待估无形资产的评估价值；

R_i ——预测第 n 年委估产品的销售收入；

a—技术分成率；

n—年序号；

T—所得税率；

i—折现期；

r—折现率。

八、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

九、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位溶剂油的摊余额。评估中了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

十、其他非流动资产

其他非流动资产为公司设备项目款。评估人员查阅了相关凭证资料，以核实后账面价值确认为评估值。

十一、负债

负债为流动负债及长期负债，包括短期借款、应付票据、预收账款、应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、递延收益、递延所得税负债等。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P：评估价值

N：收益期年限

R_t：第t年的预期收益

r：折现率

一、评估技术思路

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益（R_t）是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资产价值、溢余资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值-有息债务+非经营性资产价值-非经营性负债+溢余资产价值

二、企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的自由现金流量折现值。

（一）明确的预测期

企业主要从事精细化工产品技术研发、生产和经营，产品链条丰富。考虑到企业的

规模和宏观经济、市场需求变化，明确的预测期取定到 2029 年。

（二）收益期

由于企业的运营及依托的经营管理人员和销售人员比较稳定；资产方面，公司前期重要生产线已完成建设投产，可保持长期的正常运行；也未发现企业存在不可逾越的经营障碍，故收益期按永续确定。

（三）企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销+财务费用-资本性支出-营运资金追加额=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用、财务费用)-其他收益+营业外收支-所得税+折旧及摊销+税后利息费用-资本性支出-营运资金追加额

（四）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

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

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

E：权益资本；

D：债务资本；

D+E：投资资本；

T：所得税率。

三、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，本次评估主要包括递延收益和递延所得税负债。非经营性负债按成本法进行评估。

六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

第四章 评估程序实施过程 and 情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和被评估单位处与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括房屋建筑物、车辆、专利权、土地使用权等的产权证明文件、机器设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查:

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复;对照资产及负债清查评估明细表,逐类与财务总账进行比对;抽查各类资产或负债中的重点项目,将其与财务明细账记录的数据进行核对;做到账、表一致;

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产,到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实,并与账面记录进行核对;同时,对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘,形成详尽的查勘记录,并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈,查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录;对在建工程现场查看形象进度,了解施工质量,掌握工程款实际支付情况;对存货,检查原材料的存储情况并了解领(使)用制度,查看在产品完工程度并了解入账过程,了解产成品销售情况和销售成本构成;

3、对照土地资料,实地查看地形、地貌,了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况;对其他无形资产,了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等;

4、对大额、重点应收款项进行函证,了解业务往来及对方单位信用情况;查阅主要负债的相关协议、合同,了解发生时间、形成过程,偿债情况;

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别,查明固定资产、无形资产的产权状况;并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式,听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍,了解企业的生产、经营、管理状况,并形成访谈记录。

(五) 对委托人和被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析,以判断其未来实现的可能性或可实现程度,及在收益法评估时的可利用程度。

(六) 开展被评估单位外部的调研活动,包括走访市场或查询市场资讯,了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况,以及市场竞争态势;通过网站、专业刊物等媒体,了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据;进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查,获取价格手册等的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,根据评估工作需要进行分类,即按流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、负债和收益法评估等类别,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼,通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后,分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法(资产基础法)中各类资产及负债的初步评估结果进行复查,必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改,在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下,进行汇总,得出成本法(资产基础法)的评估结果。同时,对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查,必要时对个别数据、参数进行适当调整,以进一步完善评估,保证评估结果的相对合理性。然后,对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较,在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上,确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况,起草资产评估报告,经过本评估机构内部三级复核后,形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见,并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下,采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后,资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后,由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允,而所有公允的评估结论都是有条件约

束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

(一) 基本假设

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、持续经营假设

持续经营假设，是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

(二) 一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

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不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、

方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估日的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

5、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、企业在销售款回收上不会遇到重大问题如大量坏账情况的假设；

7、预测的专利权类技术产品的未来销售收入能够实现；

8、假设专利的所有人能正常合理使用专利，并及时缴纳专利权年费等，并按照其计划进行技术产品的投产，在此基础上取得生产产品一定的市场占有率、盈利能力、竞争地位，而且这一情况在预测期内不存在重大变化；

9、在预测年限内，目前营销方式无重大变化的假设；

10、被评估单位为高新技术企业，享受 15%的企业所得税税率，根据被评估企业实际情况假设评估基准日后其依然享受该税收优惠。

二、评估假设对评估结论的影响

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。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

（一）成本法（资产基础法）评估结果

营口营新化工科技有限公司于评估基日 2024 年 5 月 31 日总资产账面价值 57,830.96 万元，评估价值为 60,907.39 万元，增值额为 3,076.43 万元，增值率为 5.32%；总负债账面价值为 24,374.55 万元，评估价值为 24,374.55 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 33,456.41 万元，净资产评估价值为 36,532.83 万元，增值额为 3,076.43 万元，增值率为 9.20%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	流动资产	11,194.06	11,521.04	326.98	2.92
2	非流动资产	46,636.90	49,386.35	2,749.45	5.90
3	固定资产	36,361.42	36,816.81	455.38	1.25
4	在建工程	5,688.11	5,175.58	-512.53	-9.01
5	无形资产	1,068.46	3,875.07	2,806.61	262.68
6	长期待摊费用	218.95	218.95	-	-
7	递延所得税资产	7.60	7.60	-	-
8	其他非流动资产	3,292.35	3,292.35	-	-
9	资产总计	57,830.96	60,907.39	3,076.43	5.32
10	流动负债	13,684.10	13,684.10	-	-
11	非流动负债	10,690.45	10,690.45	-	-
12	负债合计	24,374.55	24,374.55	-	-
13	净资产（所有者权益）	33,456.41	36,532.83	3,076.43	9.20

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

营口营新化工科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 57,830.96 万元，总负债账面价值为 24,374.55 万元，净资产账面价值为 33,456.41 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 17,600.00 万元，减值额为 15,856.41 万元，减值率为 47.39%。

收益法评估测算详细过程分别见资产及负债评估明细表和收益法测算计算表。

二、评估结果的分析与选择

收益法与成本法评估结果相差 18,932.83 万元，差异率为 51.82%。收益法评估中对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、管理层的战略调整措施、发展规划、经营能力等多种因素。成本法评估是从资产的成本角度出发，对评估范围内的单项资产及负债，用市场价值代替历史成本，通过分别估测的所有可确指的资产加和而成的。成本法很难把握各个单项资产对整体资产效益的贡献，也难于评估范围内各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产生的整合效应，即不可确指的无形资产。而收益法重点关注的是委估资产整体的盈利能力，既包括各项单项资产的带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。

企业所处化工行业经济不景气，公司原主营产品三聚氰氨和原甲酸酯系列产品，目前原甲酸酯系列产品效益不佳，公司正在积极寻找战略合作伙伴，进行部分产品的转型生产，未来经营可能会因企业发展规模以及市场可能发生变化等的影响，根据对收益法

评估过程和评估结果的分析，收益法评估中做出的企业收入、利润的预测，受获得的相关资料及了解的相关情况所限，尚不能确定已经充分地考虑了这种可能性。

使用成本法进行测算时，我们充分考虑了影响相关资产价值的各项因素，以市场价值代替历史成本，从资产的成本角度出发，通过分别估测构成企业的各项可确指的资产价值，经加和得到成本法（资产基础法）的评估结果。经对两者进行比较分析，我们认为成本法（资产基础法）的评估结果更能合理反映该公司股东全部权益的价值。因此以成本法（资产基础法）的评估结果作为最后的评估结论。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，营口营新化工科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 5 月 31 日所表现的市场价值为 36,532.83 万元，增值额为 3,076.43 万元，增值率为 9.20%。

四、关于股东部分权益价值的说明

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托人：在切实可行的情况下，对于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估申报的房屋建筑物除龙湾两处房屋外，工业用途房屋建筑物均未办理权证，本次评估建筑面积以被评估单位提供的由营口沿海测绘有限公司出具的建筑工程（竣工）面积认定书记载的建筑面积为依据。委托人和被评估单位承诺这些建筑物的所有权属于归被评估单位所有，权属明确无争议，如果委估建筑物的房屋权属出现法律纠纷，委托人和被评估单位承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人有提供的其他关键资料情况。

三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

四、重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估，无任何重要的利用专家工作及相关报告情况。

五、重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

六、评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

七、其他需要说明的事项

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(二) 抵押、担保、租赁、融资租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

2019年8月26日，公司与中国建设银行股份有限公司营口东城支行签订借款合同总额为2亿元的《固定资产借款合同》，借款期限为2019年08月26日至2027年08月25日。公司以面积合计为154,544.40平方米的两宗土地使用权及其地上在建工程为此笔贷款作抵押。截至2024年5月31日，抵押土地使用权原值为12,941,861.09元，账面价值为10,684,592.06元；抵押的在建工程账面价值为20,431,580.73元，已转为固定资产的账面价值为315,288,274.96元。

(三) 对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

(四) 依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次设备的评估值不含增值税。

(五) 被评估单位存在账外无形资产28项，包括11项发明专利、17项实用新型专利，纳入本次评估范围，账外资产详细情况如下：

序号	专利名称	类型	专利号/ 申请号	专利权人、专有技 术所有权人	取得方式	是否在 使用	申请日/专 有技术取得	授权公告日 /公开日/受	备 注
----	------	----	-------------	-------------------	------	-----------	----------------	-----------------	--------

						日期	理发文日		
1	利用浓硫酸处理含氮有机废弃物的方法	发明	ZL201510981069.9	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2015/12/24	2020/10/27	账外
2	用生产丙烯腈的副产物氢氰酸制备原甲酸酯的方法和装置	发明	ZL200310112977.4	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2003/12/29	2009/2/4	账外
3	利用丙烯腈废气氢氰酸制备啶菌酯的方法	发明	ZL201010125433.1	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2010/1/13	2012/12/12	账外
4	一种制备啶菌酯的方法	发明	ZL201010130608.8	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2010/3/24	2012/12/12	账外
5	利用丙烯腈废气氢氰酸制备 3-(α -甲氧基)- β -亚甲基苯并咪唑 2(3H)-酮的方法	发明	ZL201010125440.1	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2010/3/17	2013/3/27	账外
6	一种制备 3-(α -甲氧基)- β -亚甲基苯并咪唑 2(3H)-酮的方法	发明	ZL201010130622.8	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2010/3/24	2013/3/20	账外
7	一种生产高纯度原甲酸酯的简便方法	发明	ZL201410001194.7	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2014/1/2	2017/11/17	账外
8	原甲酸三甲酯、原甲酸三乙酯胺化醇解工序尾气排放装置	实用新型	ZL201110262164.3	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2011/7/22	2012/3/14	账外
9	原甲酸酯副产氟化铵自动包装设备	实用新型	ZL201110262134.2	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2011/7/22	2012/2/22	账外
10	一种氨气喷射法制备氢氧化镁的方法	发明	ZL201310038980.X	营口营新化工科技有限公司	外购	是	2013/1/31	2015/10/21	账外
11	2-氨基-4,6-二甲氧基嘧啶的合成方法	发明	ZL201711088637.0	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2017/11/8	2020/5/19	账外
12	一种体系 2-氨基-4,6-二甲氧基嘧啶的合成方法	发明	ZL201711088636.6	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2017/11/8	2020/5/15	账外
13	2-氯-4,6-二甲氧基嘧啶的合成方法	发明	ZL201711088416.3	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2017/11/8	2020/5/19	账外
14	一种含氯尾气的净化回收系统	实用新型	ZL201921651822.0	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2019/9/30	2020/6/2	账外
15	一种用于氯化铵干燥的干燥系统	实用新型	ZL201921650530.5	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2019/9/30	2020/5/19	账外
16	一种用于三聚氰氨结晶器的自动加砘系统	实用新型	ZL201921650039.2	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2019/9/30	2020/6/12	账外
17	一种用于二氧化碳回收利用的尾气吸收装置	实用新型	ZL201921663394.3	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2019/9/30	2020/6/19	账外
18	一种氢氰酸法生产原	实用	ZL202220332	营口营新化工科技	原始取得	是	2022/2/18	2022/7/29	账

	甲酸三甲酯的密封装置	新型	923.7	有限公司					外
19	一种原甲酸三甲酯杂质处理装置	实用新型 新型	ZL202220641 914.6	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2022/2/21	2022/7/29	账外
20	一种原乙酸三甲酯生产用多工位搅拌装置	实用新型 新型	ZL202220641 914.6	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2022/3/23	2022/9/2	账外
21	一种2-羟基戊酸甲酯生产后的密封装置	实用新型 新型	ZL202220625 777.7	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2022/3/22	2022/9/2	账外
22	一种原乙酸三甲酯的离心处理装置	实用新型 新型	20222217279 1.9	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2022/8/18	2023/1/11	账外
23	一种生物质燃料蒸汽发生器脱硝塔	实用新型 新型	ZL202320503 158.5	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2023/3/15	2023/8/8	账外
24	一种羟基乙腈清洁取样装置	实用新型 新型	ZL202320337 691.9	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2023/2/28	2023/8/8	账外
25	一种氯氟酸生产精馏装置	实用新型 新型	ZL202320938 927.4	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2023/4/24	2023/11/7	账外
26	一种三聚氯氟生产智能包装装置	实用新型 新型	ZL202320817 409.7	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2023/4/13	2023/11/7	账外
27	一种原甲酸酯尾气处理喷淋塔	实用新型 新型	ZL202320655 651.9	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2023/3/27	2023/11/24	账外
28	一种氯化氢解析装置	实用新型 新型	ZL202321092 205.8	营口营新化工科技有限公司	原始取得	是	2023/5/9	2023/11/28	账外

(六) 被评估单位在经营过程中采用人民币、美元、港币等多种货币进行结算，未来若汇率出现较大波动而被评估单位无法采取相应应对措施，将会对被评估单位的盈利能力造成相应影响。由于资产评估专业人员无法对未来人民币汇率变动的幅度进行合理预测，因此本次评估报告采用人行公布的评估基准日有效的汇率进行折算，未考虑未来汇率变动对评估结论产生的影响。

(七) 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由营口营新化工科技有限公司管理层制定，并经营口营新化工科技有限公司以及委托人确认的基础上的。营口营新化工科技有限公司对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估专业人员结合企业历史、现状以及市场前景、竞争状况等，对其预测的合理性和可靠性进行了必要的调查和分析。在此基础上，对其预测予以认可并予采用。但是，由于未来市场可能发生变化，企业自身状况也可能出现改变，预期收益的实现仍有一定的不确定性。而受专业不同等因素的限制，目前评估人员对这种不确定性还不能作出合适的判断。故不能将在经过必要评估程序后认可的企业预测，视同为对企业所作预测可实现的保证。

(八) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营

的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(九) 由营口营新化工科技有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(十) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或被评估单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十一) 本资产评估结论由中京民信（北京）资产评估有限公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，也不应该被认为是评估对象可实现价格的保证，仅作为有关当事人的价值参考。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二四年五月三十一日起至二〇二五年五月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、除委托人和法律、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；

五、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。


六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。


第九章 评估报告日及其他

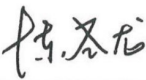
一、本评估报告日为二〇二四年七月八日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  程晨

资产评估师:  殷燕

法定代表人:  陈嘉龙

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二四年七月八日



资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位基准日财务报表；
- 二、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构备案公告；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字资产评估师资格证书登记卡。