

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南领湃达志科技股份有限公司拟转让股权涉及的
惠州大亚湾达志精细化工有限公司
股东全部权益

资产评估报告

中广信评报字[2022]第 146 号

(共一册，第一册)



广东中广信资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020057202200152
合同编号:	中广信评约字[2022]第138号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中广信评报字[2022]第146号
报告名称:	湖南领湃达志科技股份有限公司拟转让股权涉及的 惠州大亚湾达志精细化工有限公司股东全部权益
评估结论:	95,783,900.00元
评估机构名称:	广东中广信资产评估有限公司
签名人员:	陆顺勇 (资产评估师) 会员编号: 44200227 洪柏智 (资产评估师) 会员编号: 44190102
 (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。

生成日期: 2022年11月22日

目录

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	9
三、评估对象及范围	9
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告备查文件目录	35

资产评估师声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本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、公正的原则，并对所出具的资产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。本资产评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人：湖南领湃达志科技股份有限公司（以下简称“达志科技”）

被评估单位：惠州大亚湾达志精细化工有限公司（以下简称“惠州达志”）

评估目的：达志科技拟转让惠州达志100%股权事宜，委托广东中广信资产评估有限公司对惠州达志股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象为惠州达志股东全部权益；本次评估范围是惠州达志全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年8月31日。

主要评估方法：资产基础法、市场法

评估结论：本次评估结论采用资产基础法的评估结果，即惠州达志股东全部权益评估值为9,578.39万元（大写：人民币玖仟伍佰柒拾捌万叁仟玖佰元整），账面值6,510.07万元，增值3,068.32万元，增值率47.13%。

评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2022年8月31日起至2023年8月30日。

特别事项说明：

1、截止至评估基准日，惠州达志建筑物权属证书尚在办理中，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。未取得产权证的建筑面积数据由相关当事人提供，评估专业人员没有进行实地丈量，相关当事人应对其提供数据的合法性、真实性、完整性负责，若在本报告出具日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的面积数有出入，须对评估结论进行调整或重新评估。

资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中广信评报字[2022]第 146 号

资产评估报告正文

湖南领湃达志科技股份有限公司：

广东中广信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对惠州大亚湾达志精细化工有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1、基本情况

企业名称：湖南领湃达志科技股份有限公司

成立时间：2002 年 12 月 12 日

统一社会信用代码：91440101745998274Y

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册住所：湖南省衡阳市祁东县归阳工业园金威路

法定代表人：叶善锦

注册资本：15813.945 万元人民币

经营范围：一般项目：电池制造；电池销售；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术进出口；货物进出口；工程和技术研究和试验发展；软件开发；软件销售；输配电及控制设备制造；资源再生利用技术研发；环保咨询服务；资源循环利用服务技术咨询；新兴能源技术研发；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；新材料技术研发（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

1、基本情况

企业名称：惠州大亚湾达志精细化工有限公司

成立时间：2011年12月28日

统一社会信用代码：91441300588295822A

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册住所：惠州大亚湾霞涌石化大道中电厂路12号

法定代表人：陈伟彬

注册资本：9000万人民币

经营范围：聚碳酸亚酯多元醇、聚碳酸酯多元醇、碳酸丙烯酯、金属表面处理助剂、表面活性剂、工业洗涤原料助剂、表面工程化学品、丙烯酸羟丙酯、丙烯酸羟乙酯、甲基丙烯酸羟丙酯、甲基丙烯酸羟乙酯、精细化工产品、化工助剂、机械设备、环保设备、合成材料（不含危险化学品）、专用化学产品（不含危险化学品）；塑料制品、电子产品、装饰材料的研发、生产和销售；环保技术、化工技术的研发、咨询及技术转让；厂房租赁服务；国内贸易；货物进出口、技术进出口；污水处理；货物道路运输。（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、公司简介

惠州达志的主营业务为聚碳酸亚酯多元醇、聚碳酸酯多元醇、碳酸丙烯酯、表面活性剂等产品的生产与销售。应用于热熔胶（PUR）、包装胶、汽车胶、纺织胶、皮革树脂及涂饰剂、水性皮革树脂、光油剂、水性聚氨酯防水漆、水性聚氨酯内外墙漆、水性聚氨酯地坪漆、TPU、金属表面活性剂等行业。

3、历史沿革及股权变动情况

（1）公司设立

惠州达志系由达志科技于2011年12月出资组建的，成立时惠州达志注册资本为叁仟万元人民币，实收资本为叁仟万元人民币。

2011年12月28日，惠州达志成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	达志科技	3,000.00	3,000.00	100.00	货币
	合计	3,000.00	3,000.00	100.00	-

（2）2014年3月，惠州达志第一次增资扩股

2014年3月24日，达志科技召开股东会并作出决议：同意注册资本增加至陆仟万元。

本次增资扩股完成后，惠州达志的股权结构为：

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	达志科技	6,000.00	6,000.00	100.00	货币
合计		6,000.00	6,000.00	100.00	-

(3) 2021年2月，惠州达志第二次增资扩股

2021年1月20日，达志科技召开股东会并作出决议：同意注册资本增加至玖仟万元。

本次增资扩股完成后，惠州达志的股权结构为：

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	达志科技	9,000.00	9,000.00	100.00	货币
合计		9,000.00	9,000.00	100.00	-

4、评估基准日企业股权架构

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	达志科技	9,000.00	9,000.00	100.00	货币
合计		9,000.00	9,000.00	100.00	-

5、近年财务状况和经营业绩

惠州达志近两年一期的资产状况简表如下所示：

金额单位：人民币元

年度项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年8月31日
流动资产合计	11,776,394.80	17,500,125.73	16,427,373.74
非流动资产合计	86,275,076.85	80,271,566.87	76,204,110.18
资产总计	98,051,471.65	97,771,692.60	92,631,483.92
流动负债合计	29,933,088.78	16,725,520.65	21,420,474.83
非流动负债合计	7,470,148.40	6,654,237.44	6,110,296.80
负债合计	37,403,237.18	23,379,758.09	27,530,771.63
所有者（或股东）权益合计	60,648,234.47	74,391,934.51	65,100,712.29

惠州达志近两年一期的损益状况简表如下所示：

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年1-8月
一、营业收入	10,550,809.69	33,843,847.79	18,711,365.25
减：营业成本	14,709,370.35	32,625,384.19	19,061,507.44
税金及附加	163,974.09	960,963.31	632,531.73
销售费用	55,094.97	29,058.37	186,833.28
管理费用	5,183,320.93	4,870,637.46	4,179,636.34
研发费用	1,595,019.95	1,993,584.84	1,132,044.68
财务费用	-31,985.45	262,054.57	541,916.05
加：其他收益	3,080,504.82	836,224.73	554,689.89
投资收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失	-17,591.50	-75,416.86	8,394.77
资产减值损失		-1,117,017.99	-2,598,204.57
资产处置收益			-45,083.16
二、营业利润	-8,061,071.83	-7,254,045.07	-9,103,307.34
加：营业外收入		1,825.00	28,250.23
减：营业外支出	255,755.62	4,079.89	216,165.11
三、利润总额	-8,316,827.45	-7,256,299.96	-9,291,222.22
减：所得税	361,096.81		
四、净利润	-8,677,924.26	-7,256,299.96	-9,291,222.22

注：2020年财务数据来源于天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所出具的天健粤审【2021】695号标准无保留意见审计报告，2021年财务数据来源于天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所出具的天健粤审【20212】728号标准无保留意见审计报告，评估基准日财务数据来源于天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健粤审(2022)1609号标准无保留意见审计报告。

6、执行的主要会计政策

(1) 会计年度

自公历每年1月1日至12月31日止。

(2) 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

(3) 存货

①存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

②发出存货采用月末一次加权平均法。

(4) 固定资产的折旧方法

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

资产类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物(注)	年限平均法	10-20	5.00	4.75-9.50
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公及其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

注：建筑物按 10 年折旧，房屋按 20 年折旧。

(5) 税项

①主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30.00%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

②税收优惠

公司2021年通过高新技术企业资格复核认定，根据《广东省2021年认定的高新技术企业第一批补充备案的公告》名单可知，将获发发证日期为2021年12月20日编号为GR202144008577的高新技术企业证书，2022年按照15%的税率计算企业所得税。

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位是委托人的全资子公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人和被评估单位。除此之外，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

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成为本评估报告使用人。

二、评估目的

达志科技拟转让惠州达志100%股权事宜，委托广东中广信资产评估有限公司对惠州达志股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及范围

（一）评估对象

本次评估对象为惠州达志股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是惠州达志全部资产及负债：

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的财务报表进行了审计，审计后公司总资产账面价值为92,631,483.92元，总负债账面价值为27,530,771.63元，净资产账面价值为65,100,712.29元。

评估基准日全部资产及负债的账面价值汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	16,427,373.74
货币资金	2,750,514.13
应收账款	2,037,875.24
应收款项融资	547,000.00
预付账款	636,915.54
其它应收款	1,916,802.66
存货	8,538,266.17
二、非流动资产合计	76,204,110.18
固定资产	63,311,039.08
无形资产	12,816,392.10
其他非流动资产	76,679.00
三、资产总计	92,631,483.92
四、流动负债合计	21,420,474.83
应付账款	3,791,569.81
合同负债	308,025.49
应付职工薪酬	592,016.04
应交税费	516,215.06
其它应付款	16,178,813.92

科目名称	账面价值
其它流动负债	33,834.51
五、长期负债合计	6,110,296.80
递延收益	6,110,296.80
六、负债合计	27,530,771.63
七、净资产	65,100,712.29

上述财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健粤审（2022）1609号标准无保留意见审计报告。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

（三）对被评估单位产生重要影响的主要资产及负债概况：

1、流动资产账面价值 16,427,373.74 元，其中：

（1）货币资金账面值 2,750,514.13 元，主要为现金和银行存款；

（2）应收账款账面余额 2,145,131.83 元，计提坏账准备 107,256.59 元，账面净值 2,037,875.24 元，主要为货款，主要账龄在 1 年以内；

（3）应收款项融资账面值 547,000.00 元，主要为应收浙江绍兴元名聚氨酯有限公司、佛山市极威新材料有限公司、泉州新华福合成材料有限公司的票据；

（4）预付账款账面余额 636,915.54 元，未计提坏账准备，账面净值 636,915.54 元，主要为保证金、往来款，主要账龄在 1 年内；

（5）其他应收款账面余额 1,917,166.16 元，计提坏账准备 363.50 元，账面净值 1,916,802.66 元，主要为保证金、往来款，主要账龄在 3 年以上；

（6）存货账面余额 11,439,257.34 元，计提存货跌价准备 2,900,991.17 元，账面净值 8,538,266.17 元，主要为原材料、库存商品和发出商品等，存放于惠州达志厂区仓库内，库存商品中部分存货呆滞，其余存货能正常使用及销售。

2、非流动资产账面净值 76,204,110.18 元，其中：

（1）固定资产账面原值为 82,257,288.68 元，计提减值准备 30,134.77 元，账面净值为 63,311,039.08 元，主要为房屋建筑物类和设备类。

①房屋建筑物类账面原值为 53,279,932.73 元，账面净值为 44,919,384.43 元，主要包括研发中心、综合楼、丙类厂房（301）、甲类厂房（302）等建筑物；消防工程、应急池、消防水池+污水池等构筑物，建于 2019 年期间，以上建筑物及构筑物位于惠州达志厂区及澳头新桥内，均正常使用，均未抵押。具体明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
						原值	净值

1	办理中	研发中心	钢混	2019/04	4,699.74	43,744,557.86	36,897,376.86
2	办理中	综合楼	钢混	2019/04	2,371.80		
3	办理中	门卫1(102)	混合	2019/04	22.68		
4	办理中	门卫2(103)	混合	2019/04	80.00		
5	办理中	甲类仓库(201)	钢混	2019/04	444.00		
6	办理中	丙类厂房(301)	钢混	2019/04	5,876.00		
7	办理中	甲类厂房(302)	钢混	2019/04	2,712.00		
8	办理中	甲类厂房(303)	钢混	2019/04	1,400.00		
9	办理中	动力房(401)	钢混	2019/04	920.00		
10	办理中	应急池		2019/04	326.25		
11	办理中	消防水池+污水池		2019/04	568.00		
12	办理中	二氧化碳制备区		2019/04	415.56		
13	办理中	1#罐组		2019/04	437.25		
14	办理中	围墙及附属工程		2019/04			
15	办理中	道路工程		2019/04	9,000.00		
16		路灯电气工程		2019/04			
17		室外电缆配电工程		2019/04			
18		室外给水工程		2019/04			
19		室外排水工程		2019/04			
20		消防工程		2019/04		119,607.29	43,090.70
21		绿化工程		2019/04		672,845.16	409,551.17
22		配电工程		2019/04		269,971.27	157,243.15

②设备类账面原值为 28,977,355.95 元，计提减值准备 30,134.77 元，账面净值 18,391,654.65 元，主要包括蒸汽管道、压力反应釜和二氧化碳缓冲贮罐等 175 项机器设备，运输设备 6 项，家具、电脑和打印机等 117 项电子设备，购置于 2016 年至 2022 年间，设备均存放于惠州达志厂房及办公区域内，以上设备无抵押。

(2) 无形资产原始入账价值 16,431,005.56 元，账面价值 12,816,392.10 元，主要为位于惠州大亚湾石化区 L3 地块和澳头新桥的土地使用权及外购的非专利技术和办公软件；该两宗土地使用权未抵押，土地使用权明细如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	惠湾国用(2012)第 13210300691 号	石化区 L3 地块	2062/06	工业	出让	50	五通一平	32,402.50	13,612,905.00	10,822,258.86
2	惠湾国用(2012)第 13210300692 号	澳头新桥	2052/08	办公	出让	40	五通一平	2,517.00	2,576,250.00	1,932,187.20

(3) 其他非流动资产账面值 76,679.00 元，主要为预付设备款。

3、负债账面价值 27,530,771.63 元，其中：

(1) 应付账款账面值为 3,791,569.81 元，主要为应付采购款、设备类、货款等；

- (2) 合同负债账面值为 308,025.49 元，主要为预收货款；
- (3) 应付职工薪酬账面值为 592,016.04 元，为计提的工资、奖金、津贴等；
- (4) 应交税费账面值为 516,215.06 元，为计提的房产税、土地使用税、个人所得税等；
- (5) 其他应付款账面值为 16,178,813.92 元，主要为借款、服务费等；
- (6) 其他流动负债账面值为 33,834.51 元，为待转销项税；
- (7) 递延收益账面值为 6,110,296.80 元，主要为产业转型升级项目（产业振兴和技术改造第一批）设备资助款。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

无形资产原始入账价值 16,431,005.56 元，账面价值 12,816,392.10 元，主要为位于惠州大亚湾石化区 L3 地块和澳头新桥的土地使用权及外购的非专利技术和办公软件；该两宗土地使用权未抵押，土地使用权明细如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	惠湾国用(2012)第 13210300691 号	石化区 L3 地块	2062/06	工业	出让	50	五通一平	32,402.50	13,612,905.00	10,822,258.86
2	惠湾国用(2012)第 13210300692 号	澳头新桥	2052/08	办公	出让	40	五通一平	2,517.00	2,576,250.00	1,932,187.20

2、企业申报的账面未记录的无形资产

账面未记录的无形资产包括专利 13 项，具体情况如下：

序号	专利名称	专利类型	授权号	授权日期	授权状况
1	一种聚碳酸亚丙酯多元醇型水性聚氨酯防水乳液及其制备方法与应用	发明公布	CN202011644894.X	2021-05-11	实质审查
2	一种高耐蚀热镀锌钝化液及其制备方法	发明公布	CN202011367700.6	2021-03-12	实质审查
3	一种高效换热系统	实用新型	CN202022629015.8	2021-07-27	授权
4	水性聚氨酯粉体粘合剂、弹性材料及其制备方法	发明授权	CN202010649270.0	2022-10-04	授权
5	一种侧链含有羧基的聚碳酸亚丙酯多元醇及制备方法	发明授权	CN2017111463134.7	2020-12-15	授权
6	一种用于皮革的改性聚碳酸亚丙酯基聚氨酯水性涂饰剂及其制备方法	发明授权	CN201410514198.5	2016-03-30	授权
7	一种聚碳酸亚丙酯多元醇生产工艺	发明授权	CN201410108262.X	2015-12-09	授权
8	一种三价铬镀液及在三价铬镀液中电沉积铬镀层的方法	发明授权	CN201410053746.9	2016-04-20	授权
9	一种液体双金属催化剂、制备方法及其用	发明授权	CN201410053536.X	2016-03-02	授权

序号	专利名称	专利类型	授权号	授权日期	授权状况
	途				
10	一种体育运动场用聚碳酸亚乙酯型聚氨酯铺面材料及其制备方法	发明专利	CN201010616876.0	2012-11-28	授权
11	一种聚碳酸亚乙酯型聚氨酯水性粘合剂	发明专利	CN201010616880.7	2013-06-05	授权
12	一种环保型聚碳酸亚丙酯型聚氨酯地坪涂料及其制备方法	发明专利	CN201010616864.8	2013-03-13	授权
13	一种脂肪族聚碳酸酯多元醇的制备方法	发明专利	CN200910041854.3	2011-08-03	授权

（五）企业申报的表外资产负债

除上述资产外，截止至评估基准日，被评估单位无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债。

（六）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

未引用其他机构报告。

四、价值类型

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）根据委托人要求，本次评估基准日为 2022 年 8 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

（三）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议通过修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 4、《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修订）；
- 5、《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订）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令）；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
- 11、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号）；
- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 14、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802号）；
- 15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941号）；
- 16、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日中华人民共和国日中华人民共

和国主席令第四十三号)；

17、《上市公司收购管理办法》(2012年修订)；

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

19、《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)；

20、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；

21、《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)；

22、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财政部、国家税务总局财税(2009)113号)；

23、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)43号)；

24、《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)；

25、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

26、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号)；

27、《中华人民共和国专利法》(2008年中华人民共和国主席令第8号)；

28、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001年1月1日实行)；

29、其他有关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1、资产评估基本准则

(1) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2、资产评估执业准则

(1) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

(2) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

(5) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

- (6) 《资产评估执业准则—利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；
- (7) 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (8) 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (9) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (10) 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (11) 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕37号）；

3、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (3) 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；

4、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (3) 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；

5、其他行业准则依据

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- (4) 《会计准则》及其应用指南。

（三）产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、公司章程及验资报告；
- 3、重要资产购置合同或发票、工程合同；
- 4、国有土地使用权证、土地出让合同、房屋测绘结果及房屋建筑物报建资料复印件；
- 5、车辆行驶证复印件；
- 6、专利证书复印件；
- 7、被评估单位财务报表；
- 8、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（四）取价依据

- 1、惠州达志提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料；
- 2、《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》；
- 3、Wind 资讯数据库资料信息；
- 4、评估基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 5、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 6、现行安装工程预算定额及费用定额；
- 7、企业建筑物结算书；
- 8、中国土地市场交易网；
- 9、其他相关的市场价格资料。

（五）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他与委托评估资产有关的证明资料；
- 4、其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

企业价值评估的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

1、市场法

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2、收益法

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估企业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。

(二) 评估方法的选择

按照资产评估执业准则要求，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及调查，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断：

1、市场法适用性分析

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。本次评估因考虑如下事项宜采用市场法（上市公司比较法）进行评估。

国内资本市场（深沪两市）历经多年发展已具规模，形成活跃的公开市场，且市场数据比较充分；国内 A 股同行业有多家上市公司与被评估企业具备可比性；上市公司的资料可方便在交易所指定披露或国内各大网络运营商的网站取得，且经多年建设、多家网络运营商的竞争以及管理部门的监管，可以确信依据的信息资料是适当和可靠。因此，可采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用分析

(1) 从企业历史资料齐备性分析

被评估单位管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

(2) 资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体

性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

因此，本次对评估对象可以采用资产基础法进行评估。

3、收益法适用性分析

收益法应用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期获利年限可以预测。

被评估单位专注于聚碳酸亚丙酯多元醇、电镀化学品等表面工程化学品的研究、产品开发及生产，自成立以来经历了周期较长的产品研究和开发。截止评估基准日，被评估单位主营产品已实现生产并销售，但受市场开拓不力、原材料涨价和新冠疫情影响等原因，被评估单位一直处于亏损状态；聚碳酸亚酯多元醇等产品与现有市场主流产品相比无明显代差，市场替代性不强；加上由于原材料价格较市场主流产品贵，使得聚碳酸亚酯多元醇生产成本较市场主流产品贵，造成其市场竞争力不强；被评估单位何时能实现扭亏为盈尚无明确规划，故未来收益及风险不能合理预测，不适用采用收益法进行评估。

经上述综合分析，本次对被评估单位股东全部权益价值评估分别采用资产基础法和市场法进行。

（三）资产基础法的具体应用

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金

货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表，并将银行存款清查明细表与银行存款日记账、银行存款对账单进行核对。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2、应收款项融资

评估人员审核企业票据序时记账簿、清点相关票据凭证及贴现凭证后，以清查核实无误账面值确认为评估值。

3、应收账款、其他应收款

对于各种应收款项，评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，在进行业务内容和账龄分析的基础上，对于预计能够全额收回的款项，按清查核实后账面值确定评估值；对于有确凿证据证明不能收回的款项，评估为零；对于预计不能全额收回但又没有确凿证

据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失，具体评估为：评估值=账面值×(1-风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

4、存货

本次评估的存货为原材料、产成品、发出商品。

①对外购存货--原材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值。

②对产成品、发出商品，评估专业人员以其完全成本为基础，通过分析产品的市场销售情况，确定其为正常销售的产品，以不含税售价减去销售费用、全部税金和部分税后净利润(根据其产品销售市场情况的好坏决定是否减去税后净利润)确定评估值。即：
 库存商品评估值=实际数量×不含税单价×(1-销售税金率-销售费用率-所得税率-净利率×利润扣除比例)，
 发出商品评估值=实际数量×不含税单价×(1-销售税金率-所得税率-净利率×利润扣除比例)。

5、房屋建筑物

对工业性建筑物采用成本法评估。

成本法：以开发或建造与评估对象房屋建筑物相同或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常利润得出全新状态下的重置成本，再考虑评估对象的实际成新度，得出评估对象房屋建筑物评估值的一种估价方法。计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

综合成新率=年限成新率×50%+观察成新率×50%

6、设备

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

根据本次评估目的，按持续使用原则，采用重置成本法评估。其计算公式为：

评估净值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置费(建造成本)、安装调试费、工程建设其它费用

(由管理费用及资金成本等部分构成)。

对于车辆，车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定。

对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

对于部分无类比价格、已经停产等情况的办公设备，依据有关的会计凭证核实其历史成本，并根据国家机电产品市场同类设备价格变化作为价格指数调整的依据，用价格指数法予以确定评估原值。

（2）设备综合成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

①对应机器设备，由评估专业人员在现场勘察后根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、改造的成果、维护状况、外观和完整性，确定设备成新率。

②对于车辆，按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》第五条（五）规定“其他小、微型营运载客汽车使用10年，大、中型营运载客汽车使用15年”以及第七条（七）“小、微型非营运载客汽车和大型非营运轿车行驶60万千米”。考虑到被评估单位车辆为小、微型非运营载客汽车，作为客户的试驾车，使用频率较高，磨损较大，本次评估将车辆的经济使用寿命定为12年。经济行驶里程在参考小型、微型非营运载客汽车使用里程60万公里的基础上，考虑使用里程50万公里以上经济价值已不大，因此本次评估将车辆的经济行驶里程定为50万公里。采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。通过现场查看车辆的外观、结构、主发动机、电路、制动性能、尾气排放标准等指标，结合现场调查情况确定调查成新率，在理论成新率和调查成新率的基础上确定车辆的综合成新率。

其中：使用年限法成新率=尚可使用年限/经济使用寿命×100%

行驶里程法成新率=尚可行驶里程/经济使用里程×100%

依据年限和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率法

综合成新率=理论成新率×40%+现场调查成新率×60%

③对于一般办公设备、其他设备原则上采用年限法成新率。

④对超过经济使用年限的设备以调查成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率一般不低于15%。

7、无形资产—土地使用权

对无形资产中的土地使用权其用途为工业用地及办公用地（其实质为科研用地），对于工业用地，其周边市场成交案例较多，采用市场比较法进行评估。对于办公用地，其周边市场租赁及成交案例较少，不能采用收益法及市场法进行评估；目前广东省惠州市各地征收（用）土地补偿信息难以获取，故不宜采用成本逼近法进行评估；所在区域最新的基准地价的评估时点为2018年1月1日，虽与本次评估时点较远，但该基准地价仍在使用，故本次评估可采用基准地价系数修正法。详细计算公式如下：

（1）市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异进行修正得到待估土地价格，其计算公式为：

待估土地使用权价格=可比案例价格×土地用途修正系数×交易情况修正系数×交易日期修正系数×容积率修正系数×土地使用期限修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（2）基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

据惠州市基准价值文件，其基准地价系数修正法的计算公式为：地面单价=级别价×个别因素修正系数×（1+区域因素修正系数）+开发程度修正值

8、无形资产—其他无形资产

（1）账面记录的其他无形资产主要为企业外购的非专利技术和办公软件，考虑被评估单位上述无形资产的使用情况、摊销情况、目前该类无形产功能更新的差异情况，

以审查核实后的账面值确定评估值。

(2) 账面未记录的其他无形资产主要是13项专利权，对于专利权，其价值是由其未来所能带来的超额收益所决定的。因评估基准日该类无形资产未能给被评估单位带来超额收益，未来是否能为被评估单位带来超额收益不确定，难以运用收益法进行评估；且历史期末分类核算，无法核实投入成本，难以合理测算重置成本，难以运用成本法进行评估。因此本次对专利权评估为0。

9、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同、纳税申报表等资料，并抽取凭证，审核其合法性、合理性、真实性和准确性，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

(四) 市场法的具体应用

上市公司比较法是通过分析、调整可比上市公司股东全部权益价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的价值比率来确定被评估单位的价值比率，然后，根据被评估单位的经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标来估算其股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = (股权投资价值比率 × 被评估单位相应参数) + 非经营性、溢余资产净值

被评估单位价值比率 = 可比公司相应价值比率 × 修正系数

基本评估思路如下：

1. 分析被评估单位所在的行业、经营、规模和财务状况等，确定可比上市公司。可比上市公司在运营上和财务上和被评估单位有相似的特征。

2. 分析、比较被评估单位和可比上市公司的主要财务指标。

3. 对可比上市公司选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值比率。

4. 根据被评估单位的价值比率，考虑流动性折扣的适当性后，在此基础上加回公司溢余资产、非经营性资产的价值，最终确定被评估单位的股权价值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2022年9月6日至2022年11月21日对评估对象实施了评

估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

根据委托人资产评估意向，评估专业人员与委托人、被评估单位的有关人员进行交流，向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估对象和范围、评估基准日等评估业务基本事项，并综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险后，确定承接评估业务，与委托人签订资产评估委托合同。

（二）制定评估计划

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和操作方案，确定该项目负责人，成立了评估项目组，在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托人、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（三）现场调查及收集资料

评估专业人员于2022年9月14日至2022年9月16日对评估对象进行了现场调查，在被评估单位开展申报和全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面价值的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表

评估专业人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估专业人员对申报的存货、固定资产和土地等进行盘点和

现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）查验产权证明文件资料

对评估范围内的存货、固定资产和土地的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

3、现场调查工作如下：

评估专业人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位历史情况；

（2）了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

（3）了解税收及其他优惠政策；

（4）收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势。

（四）收集分析市场信息等评估资料

通过收集企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过国务院发展研究中心网站、WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

（五）评定估算、汇总

评估专业人员组成建筑物专业组、设备专业组、无形资产专业组、流动资产及负债专业组对各项资产负债进行分析估算，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；市场法专业组的各项测算数据分析估算，得出市场法下评估结果。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估说明，在此基础上，对于资产基础法与市场法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

（六）内部审核和提交资产评估报告

按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报

告进行内部审核，项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人许可的其他相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通，根据反馈意见进行合理修改后，由法定代表人签发，最终完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：交易假设是假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的；

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用、转用续用、移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

4、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位经营业务合法，经营期满后营业执照可展期，各项经营资质可顺利续期，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位的资产按现有用途不变并原地持续使用。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：假定国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：假定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；

3、经济政策无重大变化假设：假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

1、企业经营假设

（1）业务稳定假设：假定企业经营项目和服务基本保持不变，或其变化可作出预期并可能实现；

（2）遵纪守法假设：假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

（3）一致假设：假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

（4）均衡经营假设：假定被评估单位营业收入、成本费用均衡发生,构成经营成本的原料价格与服务产品销价变化基本同步；

（5）外部配套设施稳定假设：假定企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

（6）方向一致假设：假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

被评估单位能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势；

（7）现金流方向假设：假定被评估单位的现金流入为平均流入，现金流流出为平均流出；

（8）数据真实假设：假定被评估单位年度财务报告能真实反映待估企业的实际状况。

2、企业资产状况假设

（1）假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

（2）假设除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的

方式、规模、频率继续使用；

(3) 假设除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

(4) 假设企业所拥有的资产产权清晰，为被评估单位所有，不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

(5) 假设企业房屋建筑物能顺利办证；

(6) 假设除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产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。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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) 评估结果

惠州达志之股东全部权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法评估结果

截至评估基准日，惠州达志总资产账面值9,263.15万元，评估值12,331.47万元，评估增值3,068.32万元，增幅33.12%；总负债账面值为2,753.08万元，评估值为2,753.08万元，无增减值变动；所有者权益账面值为6,510.07万元，评估值为9,578.39万元，评估增值3,068.32万元，增幅47.13%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年8月31日

被评估单位：惠州大亚湾达志精细化工有限公司

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	1,642.74	1,665.14	22.40	1.36
非流动资产	7,620.41	10,666.33	3,045.92	39.97
其中：固定资产	6,331.10	6,936.15	605.04	9.56
无形资产	1,281.64	3,722.51	2,440.88	190.45
其他非流动资产	7.67	7.67	-	-
资产总计	9,263.15	12,331.47	3,068.32	33.12
流动负债	2,142.05	2,142.05	-	-

非流动负债	611.03	611.03	-	-
负债合计	2,753.08	2,753.08	-	-
净资产（所有者权益）	6,510.07	9,578.39	3,068.32	47.13

资产基础法评估结论详细情况见资产评估明细表。

（1）评估结果与账面值变动情况及原因分析

①存货：本次评估存货增值 224,015.79 元，增值率 2.62%。由于会计准则存货根据实际历史成本核算，而评估根据市场价值、可实现价值等进行评估，评估值中包含了预计可实现的利润导致评估值高于账面值。

②房屋建筑物类：本次评估房屋建筑物类增值 3,112,166.74 元，增值率 6.93%。增值原因是：主要原因是一是评估基准日时的钢材、水泥等主要建筑材料价格较建造时的成本有一定幅度的上升，建筑人工工日工资成本较入账时有大幅度的上涨；二是房屋建筑物会计折旧年限较短，造成会计折旧与评估计算成新率形成差异所致。

③设备类：本次评估设备类资产增值 2,908,140.58 元，增值率 15.79%。因为会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同，致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备折旧有差异，造成增值。

④无形资产—土地使用权：土地使用权评估增值 24,408,753.94 元，增值率为 191.37%。评估增值的主要原因是委估土地使用权取得时间较早，土地作为稀缺资产具有保值增值性，土地价格上涨，因此土地使用权评估增值。

2、市场法评估结果

截至评估基准日，惠州达志所有者权益账面值为 6,510.07 万元，采用市场法评估惠州达志股东全部权益价值为 7,486.81 万元，评估增值 976.74 万元，增幅 15.00%。

（二）评估结果的分析及运用

本次运用市场法对股东权益价值评估，评估结果为人民币 7,486.81 万元，运用资产基础法对被评估单位股东权益价值评估，评估结果为人民币 9,578.39 万元，两者之间的差额为 2,091.58 万元，相差 21.84%，两种方法测算的结果存在差异的原因大致如下：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的公允价值；而市场法是将评估对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此反映当前市场状态下的价值。因此两者评估方法考虑的角度不同，得出的评估结论也会有所不同。

被评估单位主要从事聚碳酸亚酯多元醇、聚碳酸酯多元醇、碳酸丙烯酯、表面活性剂等产品的生产与销售，为“重资产”企业，对企业价值影响较大的资产已全部在账面反映并已采用适当的方法进行评估，资产基础法已能较好地反映企业的市场价值；而市场法评估结论受短期资本市场行情波动影响大，并且对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素，评估结果的可靠性劣于资产基础法，故最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

（三）最终评估结论

根据以上评估工作，本次评估结论采用资产基础法的评估结果，即惠州达志股东全部权益评估值为 **9,578.39** 万元（大写：人民币玖仟伍佰柒拾捌万叁仟玖佰元整）。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2022年8月31日起至2023年8月30日。

十一、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）利用专家工作及相关资料事项

惠州达志评估基准日会计报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天健粤审（2022）1609号标准无保留意见审计报告，惠州达志申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

（二）权属等主要资料不完整或存在瑕疵事项

截止至评估基准日，被评估单位建筑物权属证书尚在办理中，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。未取得产权证的建筑面积数据由相关当事人提供，评估专业人员没有进行实地丈量，相关当事人应对其提供数据的合法性、真实性、完整性负责，若在本报告出具日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的面积数有出入，须对评估结论进行调整或重新评估。

（三）委托人未提供的其他关键资料事项

未发现。

(四) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业账上研发中心大楼已出租，承租方为惠州大亚湾科创集团有限公司，租赁期限为3年，自2021年1月1日起至2023年12月31日止，租赁单价为36元/平方米/月（含税），租金按年支付。本次评估未考虑该租赁对评估结论的影响。

本次评估未考虑评估范围内的资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素事项

未发现。

(六) 评估程序受限事项

未发现。

(七) 期后重大事项

评估专业人员未发现其它重大期后事项，委托人与被评估单位亦明确告知不存在重大期后事项。

(八) 其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

2、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人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。

3、本资产评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4、已取得产权证的土地面积计算依据来源于产权证记载，其他的建构筑物建筑面积数据由被评估单位提供，我们没有进行实地丈量，被评估单位应对其提供数据的合法性、真实性、完整性负责，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果。

5、本次评估时，评估专业人员视察了建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估专业人员仅能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人提供，其合法性、真实性、完整性由委托人负责，评估专业人员没有也无法对上述资产进行丈量。

6、对于本次评估的运输车辆等机器设备，评估专业人员对其履行了现场勘查程序，但仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估专业的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但并未对设备进行专业方面的技术检验和测试。同时，我们还需向委托人及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托人认为必要，可聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给评估专业人员，作为评估测算的依据。

7、本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

8、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

（1）资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

（3）由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

9、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。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

4、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。

5、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对其评估对象可实现价格的保证。

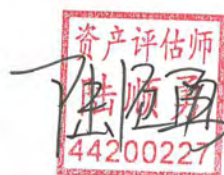
6、本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为：2022年11月21日

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



资产评估报告备查文件目录

- 一、 资产评估结果表
- 二、 委托人及被评估单位营业执照复印件
- 三、 被评估单位评估基准日审计报告
- 四、 产权资料复印件
- 五、 委托人及被评估单位承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构营业执照复印件
- 八、 资产评估机构的备案公告复印件
- 九、 资产评估机构证券期货相关业务评估资格证明复印件
- 十、 资产评估师职业资格证书登记卡复印件