

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

保定市乐凯化学有限公司拟转让部分资产项目

## 资产评估报告

天兴评报字[2022]第 2055 号

(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司  
**PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD**

二〇二二年十月十日

# 目 录

声 明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	6
一、 委托人暨产权持有单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告的使用限制说明	20
十三、 资产评估报告日	20
十四、 评估机构、法定代表人及评估人员签字盖章	21
评估报告附件	22

## 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。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。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。

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、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。

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。

## 保定市乐凯化学有限公司拟转让部分资产项目 评估报告摘要

天兴评报字[2022]第 2055 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受保定市乐凯化学有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对保定市乐凯化学有限公司拟转让部分资产在 2022 年 6 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、评估目的：根据保定市乐凯化学有限公司 2022 年 7 月 13 日公司办公会（2022）4-1 号《保定市乐凯化学有限公司办公会纪要》，保定市乐凯化学有限公司拟转让部分资产，本项目是对上述经济行为所涉及的保定市乐凯化学有限公司拟转让的部分资产进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：保定市乐凯化学有限公司拟转让的部分资产。

三、评估范围：保定市乐凯化学有限公司拟转让的部分资产，包括房屋建筑物及机器设备。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 6 月 30 日

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

经评估，委估资产账面价值为 393.94 万元，不含税评估价值为 468.69 万元，不含税增值额为 74.75 万元，增值率为 18.97%。含税评估价值为 505.07 万元。

评估汇总情况详见下表：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值 (不含税)	评估价值 (不含税)	增减值 (不含税)	增值率 (不含税) %	评估价值 (含税)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100	
1	固定资产	393.94	468.69	74.75	18.97	505.07
1-1	其中：建筑物	253.65	308.19	54.54	21.50	323.91

1-2	设备	140.28	160.50	20.22	14.41	181.16
2	<b>资产总计</b>	<b>393.94</b>	<b>468.69</b>	74.75	18.97	505.07

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注：

1. 经清查，产权持有单位下列 1 项房屋建筑物没有办理房屋所有权证书。

序号	权证编号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	无	光稳定剂生产厂房	乐凯南大街 6 号	框架	2014-1-1	m <sup>2</sup>	1,286.50

对上述事项，产权持有单位已经出具声明产权不存在纠纷。本次评估是在产权权属明确的前提下进行的。本次评估没有考虑该房产办理产权证书对评估结论的影响。

2. 保定市乐凯化学有限公司拟转让的资产位于母公司中国乐凯集团有限公司土地上，本次转让的建（构）筑物所占用土地证号为保定市国用（2014）第 130600006682 号，证载产权人为中国乐凯集团有限公司，根据《关于乐凯集团部分土地、地上建构物及附属设施协议转让至乐凯胶片的公司办公会决议》，该宗土地拟转让至乐凯胶片股份有限公司的经济行为已获得相关部门的批复。转让完成后，本报告书中转让的建（构）筑物所有权与所占用的土地使用权将归属于乐凯胶片股份有限公司。

3. 本次评估结论为含增值税价值。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2022 年 6 月 30 日起，至 2023 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估

结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 保定市乐凯化学有限公司拟转让部分资产项目 评估报告正文

天兴评报字[2022]第 2055 号

## 保定市乐凯化学有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，按照必要的评估程序，对保定市乐凯化学有限公司拟转让的部分资产在 2022 年 6 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、委托人暨产权持有单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托人暨产权持有单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称：保定市乐凯化学有限公司（以下简称“乐凯化学”）

统一社会信用代码：911306057434129703

注册地址：河北省保定市创业路 359 号

法定代表人：李彦斌

注册资本：玖佰贰拾贰万捌仟肆佰玖拾捌元整

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：2002 年 9 月 25 日至长期

经营范围：感光化学品、医药中间体、电子化学品、水处理剂、染料和印染助剂、表面活性剂、抗氧化剂和稳定剂、纳米材料、辐射固化材料（监控、易制毒、化学试剂及危险化学品除外）的生产、销售，货物进出口（经营范围中，凡涉及法律、行政法规限制的项目，应经批准后方可经营）。

#### 2. 主营业务概况

乐凯化学作为乐凯集团有机车间改制成立的企业，乐凯化学有丰富的有机合成技术开发与产业化经验。成立近 20 年来，进一步巩固了以光稳定剂为主，以感光化学品、中间体、染料为辅的生产经营格局，市场布局陆续延伸到欧、美、亚、

中东等十几个国家和地区。

(1) 主营产品或服务

乐凯化学目前的主营品种为光稳定剂、抗氧化剂、染料、光敏剂、表面活性剂、等精细化学品。

(2) 经营模式

乐凯化学所产产品的销售模式为：直接销售为主，代理销售为辅；境外销售为主，国内销售为辅。

乐凯化学于 2017 年在沧州临港开发区成立全资子公司乐凯化学材料有限公司，目前建成 1500 吨精细化学品生产线，主营品种为光稳定剂、抗氧化剂、染料、光敏剂、表面活性剂、等精细化学品，与母公司经营产品一致。

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

## 二、评估目的

根据保定市乐凯化学有限公司 2022 年 7 月 13 日公司办公会(2022)4-1 号《保定市乐凯化学有限公司办公会纪要》，保定市乐凯化学有限公司拟转让部分资产，本项目是对上述经济行为所涉及的保定市乐凯化学有限公司拟转让的部分资产进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为保定市乐凯化学有限公司拟转让的部分资产。

(二) 评估范围

1. 评估范围

保定市乐凯化学有限公司拟转让的部分资产，包括房屋建筑物及机器设备。各类资产的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项 目	账面价值
	A



1	固定资产	393.94
1-1	其中：建筑物	253.65
1-2	设备	140.28
2	资产总计	393.94

委托人和产权持有单位委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。拟转让的资产位于母公司中国乐凯集团有限公司土地上。

#### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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，市场价值为委估资产在现有状态原地持续使用前提下的价值。

#### 五、评估基准日

评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。评估基准日是由委托人确定的，评估基准日的确定主要考虑了会计期末因素，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

##### （一）经济行为依据

根据保定市乐凯化学有限公司 2022 年 7 月 13 日公司办公会(2022)4-1 号《保定市乐凯化学有限公司办公会议纪要》。

##### （二）法律法规依据

1. 《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，主席令第 46 号）；

2. 《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，主席令第 5 号）；

3. 《中华人民共和国公司法》（根据 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，主席令第 42 号）；

4. 《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)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过)；

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日,国务院国有资产监督管理委员会令第12号,国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过)；

7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日,国资委产权[2006]274号)；

8. 国务院办公厅转发财政部《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意见》的通知(2001年12月31日,国办发[2001]102号)；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

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

11. 《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)；

12. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号修改)；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过。2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订。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)。

### (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——资产评估程序》(中评协(2018)36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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2018)37号)；

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；

8. 《资产评估执业准则--机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
15. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

#### **(四) 资产权属依据**

1. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 其他权属文件。

#### **(五) 评估取价依据**

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号；
3. 评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的银行存贷款基准利率；
4. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
5. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；
6. 《河北省保定市建设工程造价信息》2022年第6期；
7. 2022机电产品价格信息查询系统；
8. 企业提供的相关工程预决算资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 产权持有单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
11. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
12. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法简介

单项资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

单项资产评估中的成本法，是指通过估算全新资产的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定资产评估价值的方法。资产的重置价值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合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等；房屋建筑物的建安造价、前期及其他费用、资金成本等。

单项资产评估中的收益法，是指将资产带来的预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从资产获利能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

单项资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

### (二) 评估方法的选择

从收益法适用条件来看，由于委估资产不具有独立的获利能力，因此本次评估不适用收益法；市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，由于无法搜集到与委估资产可比的交易案例，因此本次评估不采用市场法评估。成本法是从资产重置的角度确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，委估资产所占用的土地没有纳入本次评估范围，同时，能够搜集到成本法评估所需的完整资料，因此本次对委估资产采用成本法评估。

### (三) 评估方法介绍

#### 1. 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

对于报废的资产按可回收价值进行评估。

根据委托人要求，在本次评估净值基础上考虑计算相应的增值税，对于房屋建筑物类资产，2016年5月1日之前建造的不动产，营改增之前没有抵扣进项税

额的，选用简易征收计算增值税，税率 5%，营改增之后抵扣过进项税额的按现行税率 9%计算增值税。

评估值（含增值税）=评估值×（1+适用增值税率）

#### （1）房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

#### （2）综合成新率的确定

A. 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

B. 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

年限成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

## 2. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产为机器设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，则：

重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。

对于一些运杂费和安装费包含在设备费价款中或无需运杂费、安装费的设备，则直接用不含税购置价作为重置价值。

#### (1) 重置全价的确定

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；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，分析确定购置价格。

##### 1) 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；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，分析确定购置价格。

##### 2) 运杂费

纳入本次评估范围的设备全部为国产设备，对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

##### 3) 设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

##### 4) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### 5) 前期及其他费用

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	1.50%	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安造价	3.90%	市场调节价
3	工程监理费	建安造价	2.70%	市场调节价
4	工程招投标代理服务费	建安造价	0.49%	市场调节价
5	技术经济咨询服务费	建安造价	0.90%	市场调节价
6	环境影响评价费	建安造价	0.49%	市场调节价
	合计		9.98%	

#### 6) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的 LPR 利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

#### (2) 综合成新率的确定

1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和年限成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+年限成新率×0.4

##### ①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

##### ②年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### (3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

对于待报废的机器设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值。

评估值(含增值税)=评估值×(1+适用增值税率)

根据委托人要求，在本次评估净值基础上考虑计算相应的增值税。

根据财政部、国家税务总局、海关总署等三部门发布《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)，“增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%”销售自己使用过的 2009 年 1 月 1 日以后购进或者自制的固定资产，按照适用税率征收增值税。

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税(2008)170 号)第四条，自 2009 年 1 月 1 日起，纳税人销售自己使用过的固定资产(以下简称已使用过的固定资产)，应区分不同情形征收增值税：(一)销售自己使用过的 2009 年 1 月 1 日以后购进或者自制的固定资产，按照适用税率征收增值税；(二)2008 年 12 月 31 日以前未纳入扩大增值税抵扣范围试点的纳税人，销售自己使用过的 2008 年 12 月 31 日以前购进或者自制的固定资产，按照 4%征收率减半征收增值税。

根据《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》(财税(2014)57 号)规定：“一、《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》(财税(2009)9 号)第二条第(一)项和第(二)项中‘按照简易办法依照 4%征收率减半征收增值税’调整为‘按照简易办法依照 3%征收率减按 2%征收增值税’。‘销售旧固定资产设备，按照简易办法依照 3%征收率减按 2%征收增值税，开具普通发票’。”

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有



关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较及其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2022 年 9 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人和产权持有单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

#### 3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### 4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2022 年 9 月 8 日—9 月 9 日。

### （二）现场清查阶段

#### 1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对不同实物资产采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程施工合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

评估人员对纳入评估范围的固定资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2. 资产实际状态的调查

房屋建筑物实际状态的调查采用在现场对不同建（构）物逐一勘察其使用状况、技术状况的方法，在产权持有单位设备管理人员的配合下进行调查，在现场调查的基础上完善重要建筑物调查表。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在产权持有单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

## 3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2022 年 9 月 10 日—9 月 20 日。

### （三） 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

该阶段的工作时间为 2022 年 9 月 21 日—9 月 26 日。

### （四） 评估汇总阶段

#### 1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法评估结果。

#### 2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### 3. 工作底稿的整理归档

该阶段的工作时间为 2022 年 9 月 27 日—10 月 10 日。

## 九、 评估假设

### 1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：对于评估范围内的房屋建（构）筑物及设备，首先假定被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将在原地继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

经评估，委估资产账面价值为 393.94 万元，不含税评估价值为 468.69 万元，不含税增值额为 74.75 万元，增值率为 18.97%。含税评估价值为 505.07 万元。

评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值 (不含税)	评估价值 (不含税)	增减值 (不含税)	增值率 (不含税) %	评估价值 (含税)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100	
1	固定资产	393.94	468.69	74.75	18.97	505.07
1-1	其中：建筑物	253.65	308.19	54.54	21.50	323.91
1-2	设备	140.28	160.50	20.22	14.41	181.16
2	<b>资产总计</b>	<b>393.94</b>	<b>468.69</b>	74.75	18.97	505.07

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2022 年 6 月 30 日起，至 2023 年 6 月 29 日止。

(四) 在评估基准日后，至 2023 年 6 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入评估范围的 1 项房屋建筑物在评估基准日尚未办理房屋所有权证，乐凯化学原为乐凯集团化学车间在 2002 年乐凯集团改制时脱离出来成立的乐凯化学公司，乐凯化学厂区在乐凯集团工业园区内，其建造的房屋建筑物建立在乐凯集团的土地上，因此无法办理房屋所有权证，乐凯化学承诺房屋建筑物产权归乐凯化学所有，产权无异议。见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	无	光稳定剂生产厂房框架	乐凯南大街 6 号	框架	2014-1-1	m2	1,286.50

对上述事项，产权持有单位已经出具声明产权不存在纠纷。本次评估是在产权权属明确的前提下进行的。本次评估没有考虑该房产办理产权证书对评估结论的影响。

(六) 保定市乐凯化学有限公司拟转让的资产位于母公司中国乐凯集团有限公司土地上，本次转让的建（构）筑物所占用土地证号为保定市国用（2014）第 130600006682 号，证载产权人为中国乐凯集团有限公司，根据《关于乐凯集团部

分土地、地上建构筑物及附属设施协议转让至乐凯胶片的公司办公会决议》，该宗土地拟转让至乐凯胶片股份有限公司的经济行为已获得相关部门的批复。转让完成后，本报告书中转让的建（构）筑物所有权与所占用的土地使用权将归属于乐凯胶片股份有限公司。

（七）本次评估结论为含增值税价值。

## 十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

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

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

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二零二二年十月十日。

#### 十四、评估机构、法定代表人及评估人员签字盖章

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二零二二年十月十日

## 评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托人、产权持有单位法人营业执照副本
- 三、 委托人、产权持有单位承诺函
- 四、 签字资产评估师承诺函
- 五、 评估机构资格备案公告
- 六、 评估机构法人营业执照副本
- 七、 资产评估师职业资格证书登记卡
- 八、 资产评估委托合同