

**浙江升华拜克生物股份有限公司因发行公司债券  
涉及的浙江锆谷科技有限公司  
已抵押资产价值跟踪评估项目  
资产评估报告**

坤元评报〔2016〕337号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年八月一日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估假设 .....	7
七、评估依据 .....	7
八、评估方法 .....	9
九、评估过程 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、评估报告使用限制说明 .....	13
<b>资产评估报告·附件</b>	
一、附件目录 .....	15
二、产权持有单位委托评估资产明细表 .....	16
三、委托方和产权持有单位法人营业执照 .....	17
四、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	19
五、委托方和产权持有单位的承诺函 .....	35
六、签字注册评估师承诺函 .....	37
七、评估机构资格证书 .....	38
八、评估机构法人营业执照 .....	40
九、签字注册评估师资格证书 .....	41
<b>评估结果汇总表及明细表 .....</b>	<b>43</b>

## 注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执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工作成果。
6. 注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。



# 浙江升华拜克生物股份有限公司因发行公司债券 涉及的浙江锆谷科技有限公司 已抵押资产价值跟踪评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕337号

## 摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江升华拜克生物股份有限公司(以下简称“升华拜克公司”),本次资产评估的产权持有单位为浙江锆谷科技有限公司(以下简称“锆谷科技公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

锆谷科技公司以其拥有的部分资产为抵押物,为升华拜克公司发行公司债券提供抵押担保,为此需要对锆谷科技公司已设定抵押权的资产价值进行跟踪评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委托评估的锆谷科技公司已抵押资产价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的锆谷科技公司的已抵押资产,包括建筑物类固定资产及无形资产-土地使用权。按照锆谷科技公司提供的委估资产汇总表反映,截至2016年5月31日,委托评估的资产账面价值合计为30,472,973.19元。



#### **四、价值类型及其定义**

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**

评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产—土地使用权采用市场法进行评估。

#### **七、评估结论**

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的锆谷科技公司的已抵押资产价值在 2016 年 5 月 31 日的评估结果为 84,164,250.00 元（大写为人民币捌仟肆佰壹拾陆万肆仟贰佰伍拾元整）。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起至 2017 年 5 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

# 浙江升华拜克生物股份有限公司因发行公司债券 涉及的浙江锆谷科技有限公司 已抵押资产价值跟踪评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕337号

浙江升华拜克生物股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对建筑物类固定资产采用成本法，对无形资产-土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司发行公司债券涉及的浙江锆谷科技有限公司已抵押资产在2016年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

1. 名称：浙江升华拜克生物股份有限公司（以下简称“升华拜克公司”）
2. 住所：浙江省德清县钟管镇工业区
3. 法定代表人：沈培今
4. 注册资本：1,094,982,970元人民币
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913300001471207528
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：马杜霉素、阿维菌素、盐霉素兽药、农药原料药及制品，相关饲料添加剂的生产、销售，兽药生产（范围详见《中华人民共和国兽药生产许可证》），肥料生产、热电联供（均凭有关许可证经营），农药的销售（详见《农药经营许可证》），兽药的经营（凭许可证经营），出口本企业自产的医药及化工产品，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件（凭外经贸部批准文件）。（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。）

## (二) 产权持有单位概况

1. 名称：浙江锆谷科技有限公司(以下简称“锆谷科技公司”)
2. 住所：德清县钟管镇龙山路156号
3. 法定代表人：蒋东民
4. 注册资本：5,000万元人民币
5. 公司类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330521569388863L
7. 发照机关：德清县工商行政管理局
8. 经营范围：锆系列产品研发、生产、销售，氧化铈、锆铁铈、硅质粉、五水偏硅酸钠、燃料油的生产、销售(以上项目除危险化学品及易制毒化学品)，仓储经营：盐酸(≤18%)、PH调节剂(≤10%氢氧化钠溶液)(凭有效的《危险化学品经营许可证》经营)，货物及技术进出口。(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)
9. 历史沿革：锆谷科技公司成立于2011年2月23日，初始注册资本5,000万元，成立时股东和出资情况如下：升华拜克公司出资4,250万元(占注册资本的85%)，蒋东民出资500万元(占注册资本的10%)，沈建章出资150万元(占注册资本的3%)，姚天荣出资100万元(占注册资本的2%)。

截至评估基准日，锆谷科技公司的注册资本为5,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江升华拜克生物股份有限公司	4,250	85%
蒋东民	500	10%
沈建章	150	3%
姚天荣	100	2%
合计	5,000	100%

## (三) 委托方与产权持有单位的关系

产权持有单位系委托方的控股子公司。

## (四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。



## 二、评估目的

锆谷科技公司以其拥有的部分资产为抵押物，为升华拜克公司发行公司债券提供抵押担保，为此需要对锆谷科技公司已设定抵押权的资产价值进行跟踪评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委托评估的锆谷科技公司已抵押资产价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的锆谷科技公司的部分资产，包括建筑物类固定资产及无形资产—土地使用权。按照锆谷科技公司提供的委估资产汇总表反映，截至 2016 年 5 月 31 日，委托评估的资产账面价值合计为 30,472,973.19 元，具体如下：

1. 建筑物类固定资产合计账面原值 30,448,178.38 元，账面净值 19,150,983.56 元，减值准备 2,078,785.89 元，主要包括废碱处理车间、自然结晶车间、酸化车间、烧结水洗车间及办公楼、宿舍楼等，合计建筑面积 37,501.20 平方米，位于钟管镇龙山路 156 号锆谷科技公司厂区内。

2. 无形资产-土地使用权账面价值 13,400,775.52 元，包括两宗工业出让用地，土地面积合计 118,783.29 平方米，已分别取得德清国用（2011）第 00702031、00702032 号《国有土地使用证》，位于钟管镇龙山路 156 号。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

本项目评估基准日是 2016 年 5 月 31 日。

根据《浙江升华拜克生物股份有限公司公开发行公司债券（第一期）募集说明书》和资产评估业务约定书，本次跟踪评估的评估基准日为2016年5月31日。

## 六、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以委估资产维持现状原地续用为假设前提；
4. 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；
5. 锆谷科技公司合法拥有委托评估资产的完整产权；
6. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 七、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》等；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；



5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
12. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
13. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

### （三）权属依据

1. 锆谷科技公司提供的企业法人营业执照；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）及其他会计资料；
3. 房屋所有权证、国有土地使用证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

### （四）取价依据

1. 产权持有单位提供的评估申报表；
2. 《浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》（浙财综字（2008）1号）；
3. 《浙江省散装水泥专项资金征收和使用管理暂行办法》（浙财综（2010）59号）；
4. 《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》（浙江省政府令第201号（2005））；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
6. 资产所在地的房地产市场价格的投资资料；
7. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
8. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
9. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；



10. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
11. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
13. 其他资料。

## 八、评估方法

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

### （一）建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物系工业附属设施，根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

同时将企业计提的固定资产减值准备评估为 0。

#### 一) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

#### 二) 成新率

1. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

2. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

## (二) 无形资产—土地使用权

### 一) 土地使用权的价值内涵

本次评估对委托评估的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内一平（场地平整）条件下，于评估基准日 2016 年 5 月 31 日，土地剩余使用年限的出让土地使用权价值。

### 二) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，故选用市场法评估。

### 三) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数



D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

## 九、评估过程

### (一) 评估准备阶段

2016年7月7日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定出资产评估工作计划。

### (二) 现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为2016年7月8日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估申报明细表，进行账表核对，主要核对：房屋建筑物的名称、位置、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑质量、使用年限和账面价值等；土地的面积、地上建筑物的情况、性质、用途、四至等。通过搜集项目审批有关文件、竣工(预)决算书及决算审计书、房产证、土地使用证等确认产权。

其次，实地勘察。对房屋建筑物的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构建材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用情况进行了较详细的勘察。对房屋建筑物是否有不均沉降、地基是否有足够承载力、墙体是否结构变形损坏、配套设备是否满足生产的需要、房屋建筑物的设计是否满足生产工艺的要求等进行了解。走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员，了解房屋建筑物的建设、施工、使用、维修等情况；对于委估宗地，评估人员了解了宗地的交通条件、基础设施条件、环境条件、宗地条件、土地利用状况、规划限制条件等区域因素；评估人员按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集当地房地产市场的交易价格等资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### (三) 出具报告阶段



2016年7月8日至2016年8月1日，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的锆谷科技公司的已抵押资产的评估结果为：

资产账面价值 30,472,973.19 元，评估价值 84,164,250.00 元，评估增值 53,691,276.81 元，增值率为 176.19%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
<b>委估资产总计</b>	<b>30,472,973.19</b>	<b>84,164,250.00</b>	<b>53,691,276.81</b>	<b>176.19</b>
其中：建筑物类固定资产	17,072,197.67	35,087,860.00	18,015,662.33	105.53
无形资产—土地使用权	13,400,775.52	49,076,390.00	35,675,614.48	266.22

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 在对升华拜克公司委托评估的锆谷科技公司部分资产价值评估中，本公司对锆谷科技公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵事项。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是锆谷科技公司的责任，我们的责任是对锆谷科技公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

2. 锆谷科技公司承诺，截至评估基准日，委估资产除为升华拜克公司发行公司债券提供抵押担保外，不存在其他与委估资产有关的抵押、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次对土地使用权评估时，未考虑相关契税对评估价值的影响。

4. 本次评估中,评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委托评估资产的现时市场价值,没有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,也未考虑宏观经济环境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。

6. 本次资产评估时,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果的责任。

7. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、评估报告使用限制说明**

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。  
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。  
3. 未征得本评估公司同意,本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起至 2016 年 5 月 30 日止。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



法定代表人：  
(或被授权人):

注册资产评估师:



报告日期：二〇一六年八月一日



## 附件目录

一、委托评估资产明细表.....	16
二、委托方和产权持有单位法人营业执照.....	18
三、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	19
四、委托方和产权持有单位承诺函.....	35
五、签字注册评估师承诺函.....	37
六、评估机构资格证书.....	38
七、评估机构法人营业执照.....	40
八、签字注册评估师资格证书.....	41





# 委托评估资产汇总表

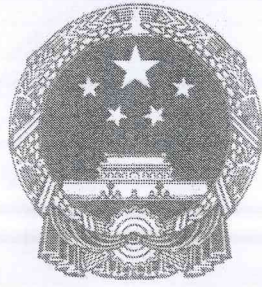
评估基准日：2016年5月31日

表1

金额单位：人民币元

	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A*100
一、流动资产				
二、非流动资产	30,472,973.19			
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	17,072,197.67			
在建工程				
无形资产	13,400,775.52			
其中：无形资产——土地使用权	13,400,775.52			
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
委托资产总计	30,472,973.19			

产权持有单位：浙江锺谷科技有限公司



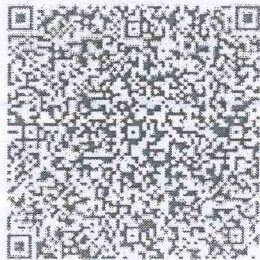
# 营业执照

(副本)

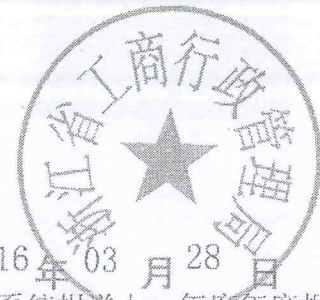
统一社会信用代码 913300001471207528 (1/1)

名称 浙江升华拜克生物股份有限公司  
 类型 股份有限公司(上市)  
 住所 浙江省德清县钟管镇工业区  
 法定代表人 沈培今  
 注册资本 壹拾亿玖仟肆佰玖拾捌万贰仟玖佰柒拾元  
 成立日期 1999年05月11日  
 营业期限 1999年05月11日至长期  
 经营范围

马杜霉素、阿维菌素、盐霉素兽药、农药原料药及制品,相关饲料添加剂的生产、销售,兽药生产(范围详见《中华人民共和国兽药生产许可证》),肥料生产、热电联供(均凭有关许可证经营),农药的销售(详见《农药经营许可证》),兽药的经营(凭许可证经营),出口本企业自产的医药及化工产品,进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件(凭外经贸部批准文件)。(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)



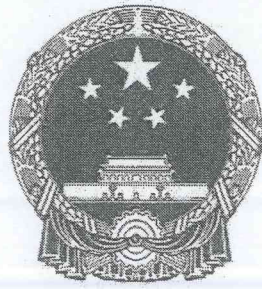
登记机关



2016年03月28日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330521569388863L (1/1)

名称 浙江锆谷科技有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 德清县钟管镇龙山路 156 号  
 法定代表人 蒋东民  
 注册资本 伍仟万元整  
 成立日期 2011 年 02 月 23 日  
 营业期限 2011 年 02 月 23 日至 长期  
 经营范围 锆系列产品研发、生产、销售，氧化钪、锆铁钪、硅质粉、五水偏硅酸钠、燃料油的生产、销售（以上项目除危险化学品及易制毒化学品），仓储经营：盐酸（≤18%）、PH 调节剂（≤10%氢氧化钠溶液）（凭有效的《危险化学品经营许可证》经营），货物及技术进出口。（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）



登记机关



2015 年 10 月 13 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

<http://gsxt.zjairc.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

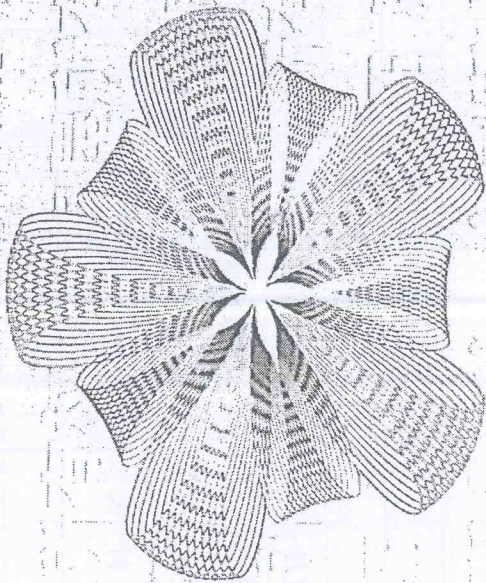


德房权证 钟管镇8字第 00110-0001 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 33039



浙江结谷科技有限公司									
房屋所有权人	钟管镇龙山路156号								
房屋坐落	其他产								
丘(地)号	产别	房屋结构	房屋层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
房屋状况		砖混	1	1	2554.29	工业			
共有权人	等	人	共有权证号自	至					
土地使用情况摘要									
土地证号	国有		使用面积(平方米)						
权属性质	使用年限	年	月	日至	年	月	日		
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期			

附	记
投资入股	

填发单位(盖章):  
填发日期: 2011 年3 月9 日

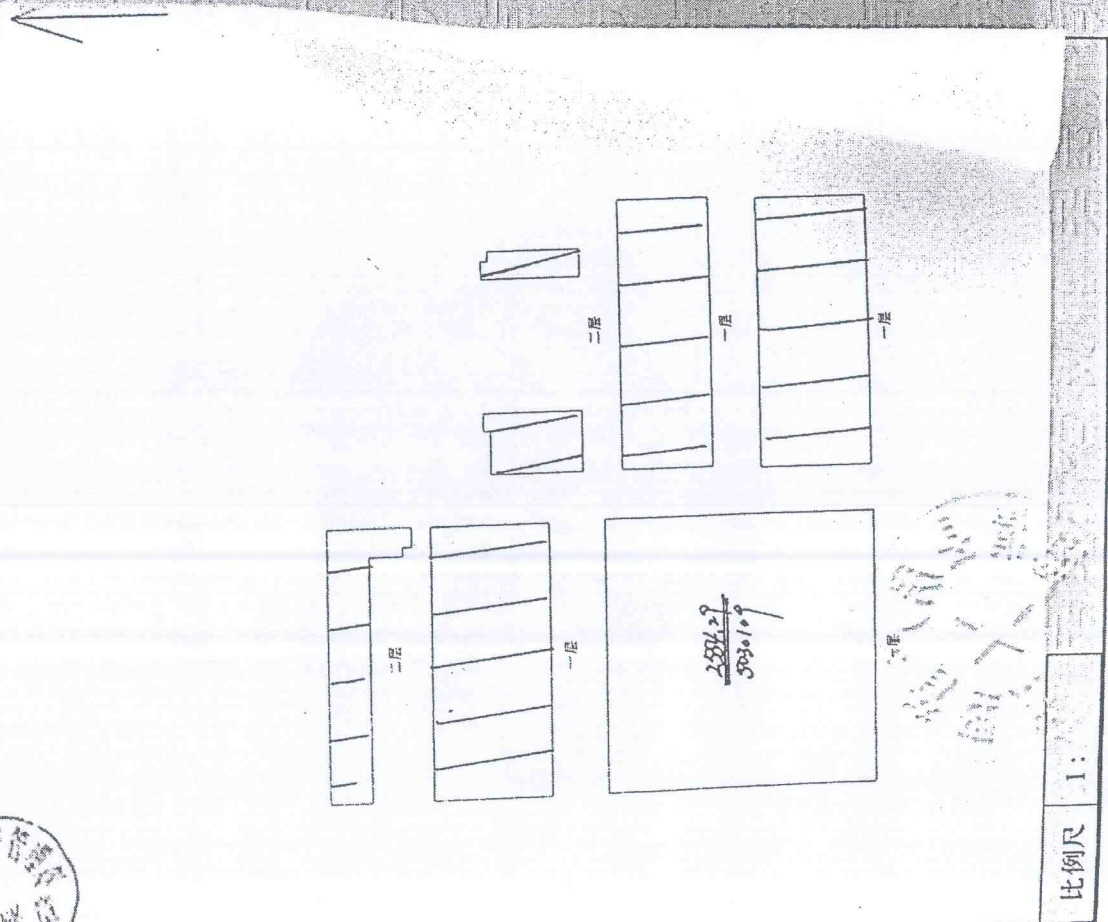


# 房地产平面图

图幅号:



北



比例尺 1:

## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有相关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

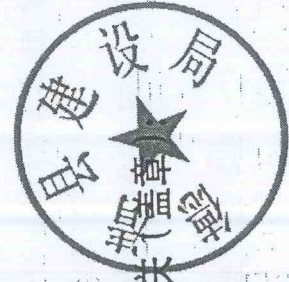
编号: 00125000

北京市房产局监制(0006版)

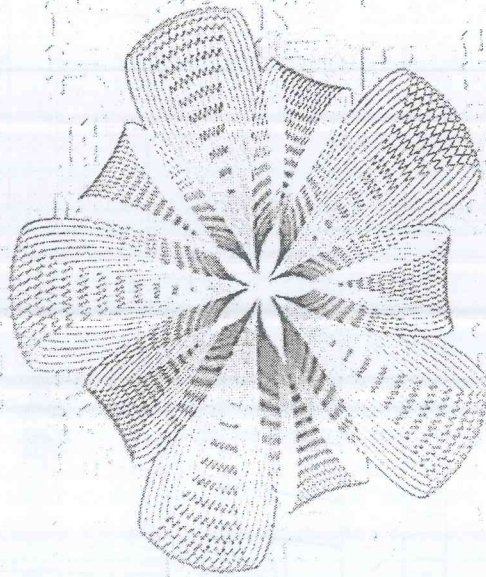


德 房权证 钟管镇8 字第 00110-0016 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 38039



房屋所有权人 浙江锺谷科技有限公司									
房屋坐落 钟管镇龙山路156号									
丘(地)号		产别		其他产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
		钢混	2	1-2	1840.98	工业			
房屋状况									
共有人		等	人	共有权证号自		至			
土地使用情况摘要									
土地证号					使用面积(平方米)				
权属性质	国有	使用年限	年	月	日至	年	月	日	
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期			

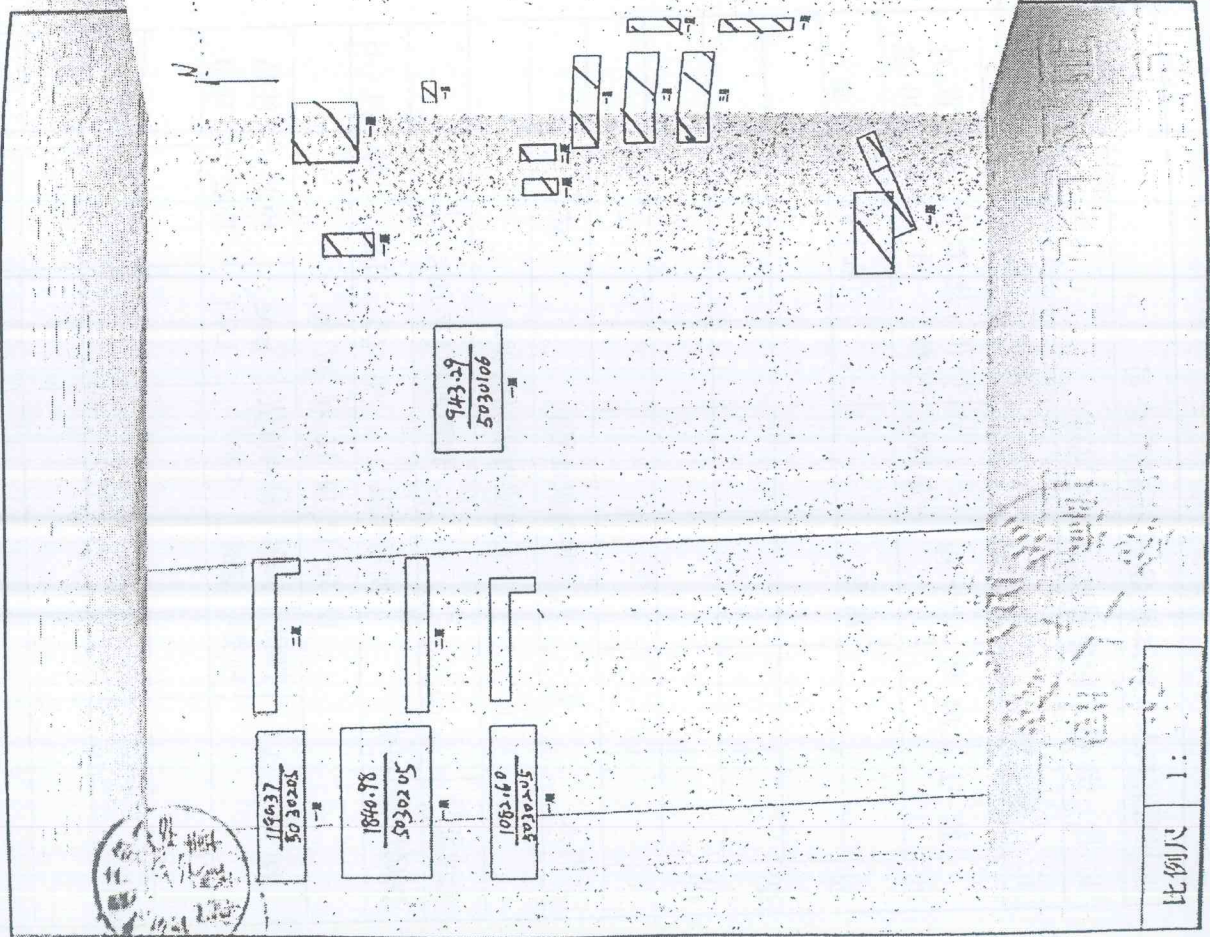
附 记	
投资入股	

填发单位(盖章):  
填发日期: 2011 年3 月9 日



# 房地产平面图

图幅号:



## 注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产权的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持证人应出示此证。

六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

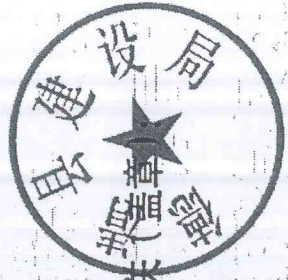
编号: 00101965

北京市房屋土地管理局制(2016版)

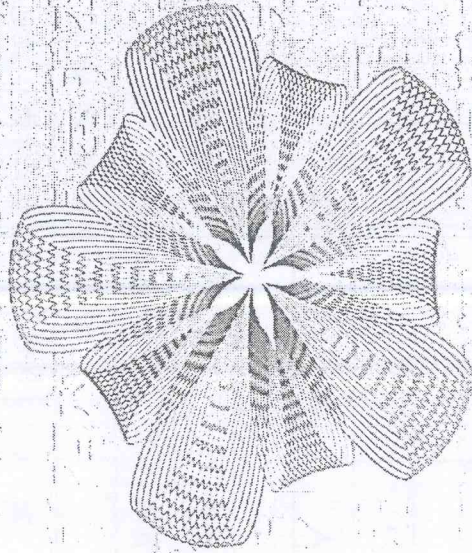


德 房权证 钟管镇8 字第00110-0028 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 33039



房屋所有权人 浙江皓谷科技有限公司									
房屋坐落 钟管镇龙山路156号									
丘 (地) 号		产别		其他产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途			
		混合	2	1-2	2028.67	工业			
房屋状况									
共有人		等 人		共有权证号自		至			
土地使用情况摘要									
土地证号		使用面积(平方米)							
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至		年 月 日	
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值 (元)	设定日期	约定期限	注销日期			

附 记

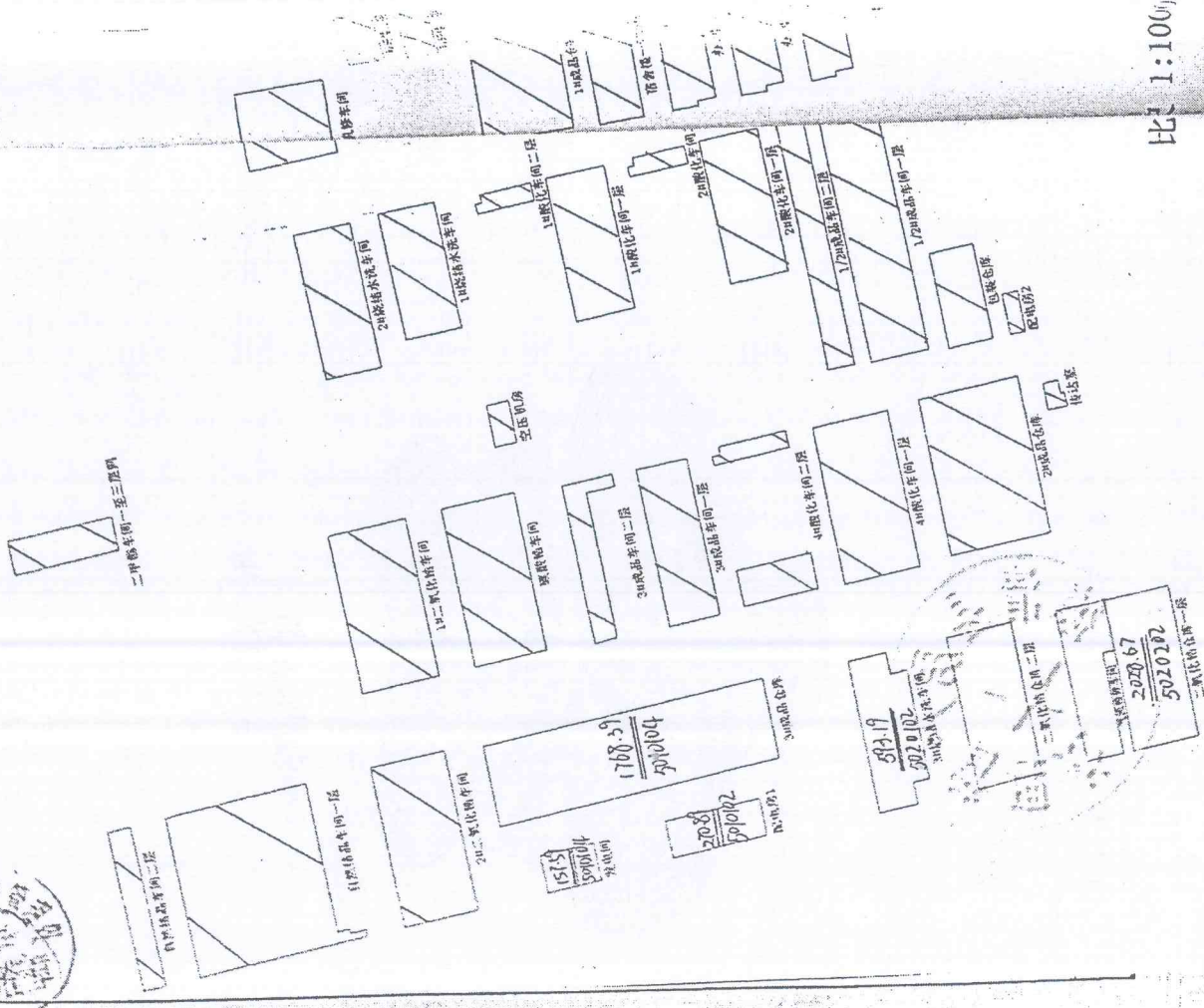
投资入股

填发单位 (盖章):  
填发日期: 2011 年 3 月 9 日



# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_



比 1:100

## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

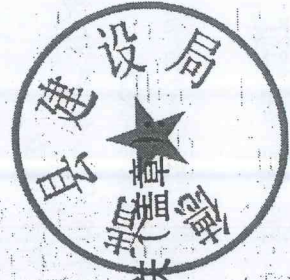
编号: 00101977

北京市房产局印制(2006版)

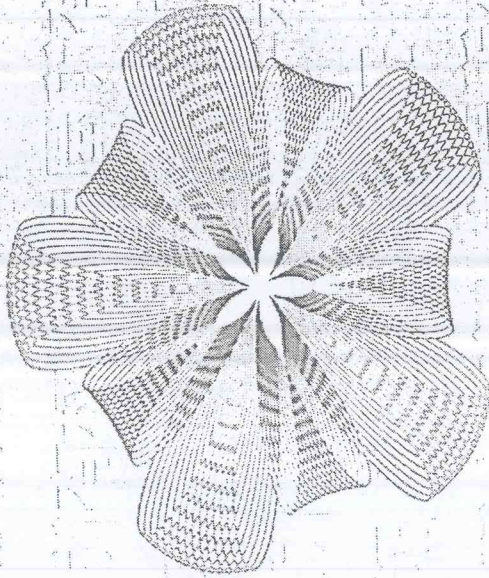


德 房权证 钟管镇8 字第00110-0030 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 33039



房屋所有权人 浙江锆谷科技有限公司									
房屋坐落 钟管镇龙山路156号									
丘(地)号		产别		其他产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
		钢混	2	1-2	2030.14	工业			
房屋状况									
共有人			等	人	共有权证号自	至			
土地使用情况摘要									
土地证号	使用面积(平方米)								
权属性质	国有	使用年限	年	月	日至	年	月	日	
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期			

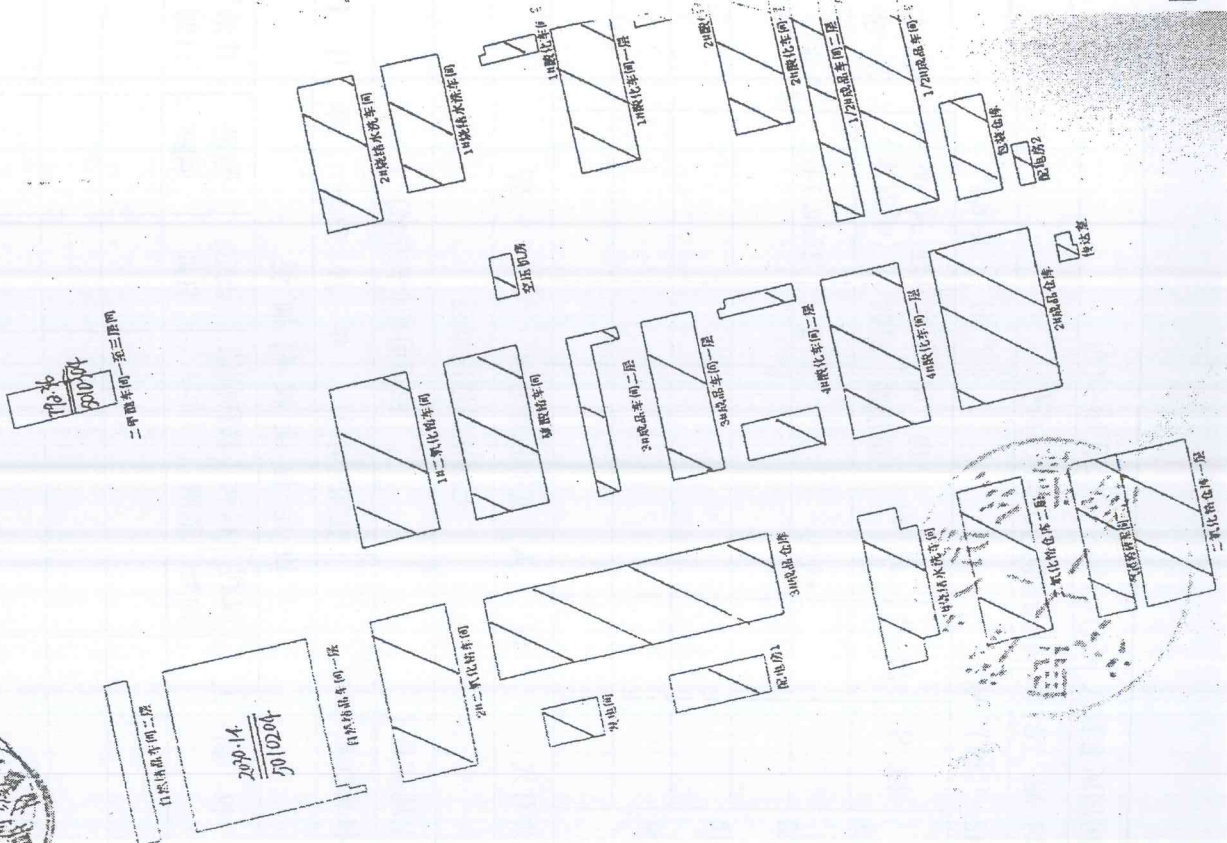
附		记	
投资入股			

填发单位(盖章):  
填发日期: 2011 年3 月9 日



# 房地产平面图

图幅号:



比例尺 1:1000

## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

编号: 00101979

北京印社厂总务分厂印制(2006版)



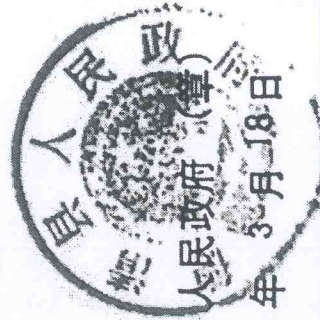
德清 国用 ( 2011 ) 第 0070203号

土地使用权人	浙江锆谷科技有限公司		
座落	钟管镇龙山路156号		
地号	007-101-000-00547-000	图号	90.50-15.50 90.50-15.75
地类(用途)	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2056年03月05日止
使用权面积	32934.93M <sup>2</sup>	其中	32934.93M <sup>2</sup>
		独用面积	
		分摊面积	/ M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

德清县

2011年3月18日



五七九六

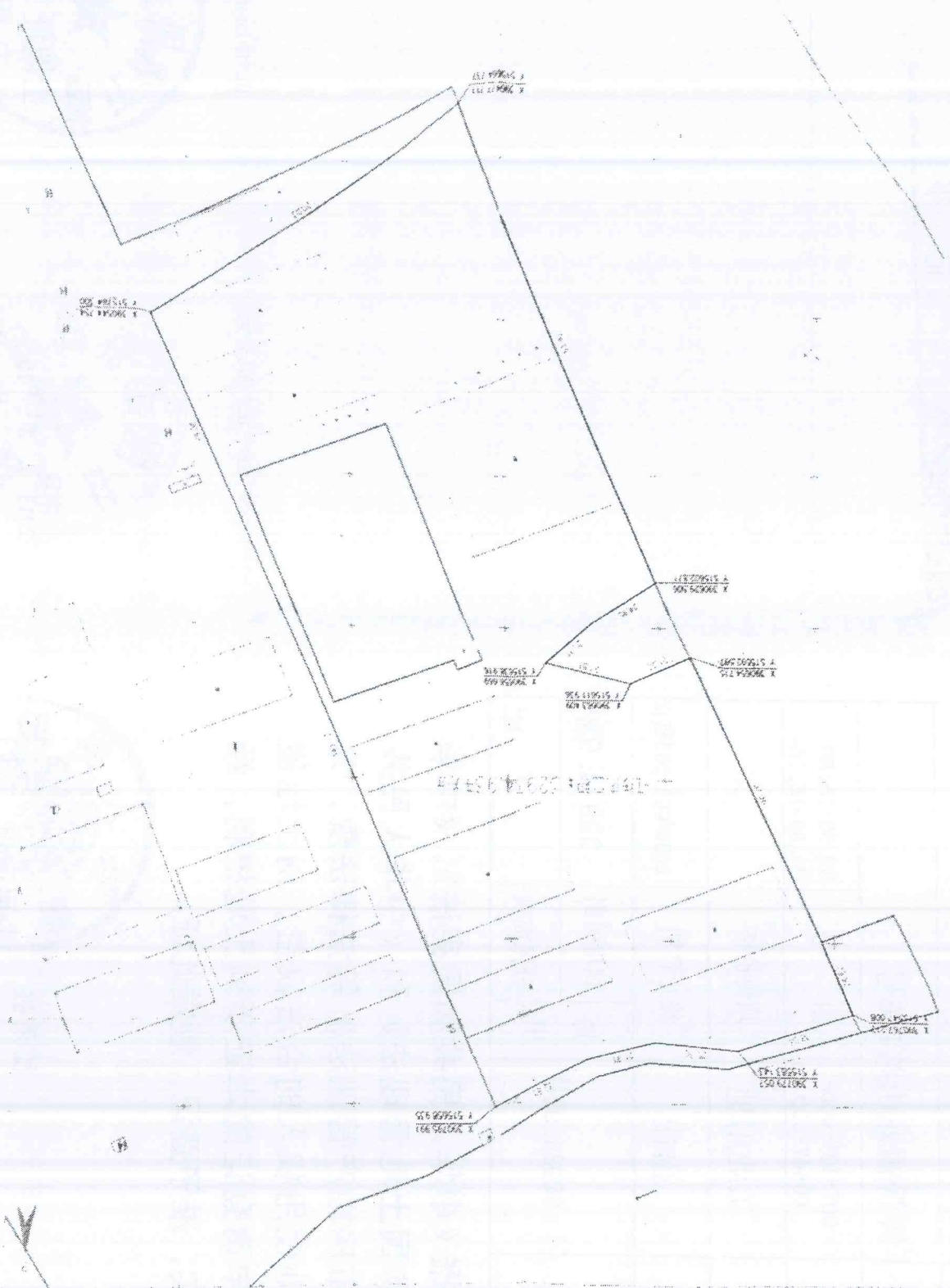


No: 3314615161





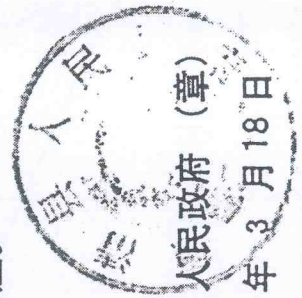
16  
11-27-2011



德清 国用 ( 2011 ) 第 0070203号

土地使用权人	浙江锆谷科技有限公司		
座落	钟管镇龙山路156号		
地号	007-101-000-00485-000	图号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2054年01月12日止
使用权面积	85848.36 M <sup>2</sup>	其中	85848.36 M <sup>2</sup>
		独用面积	
		分摊面积	/ M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

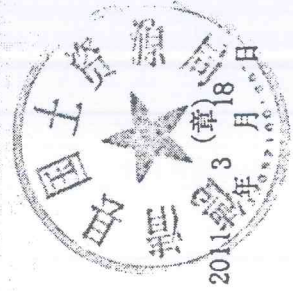


德清县

2011年3月18日

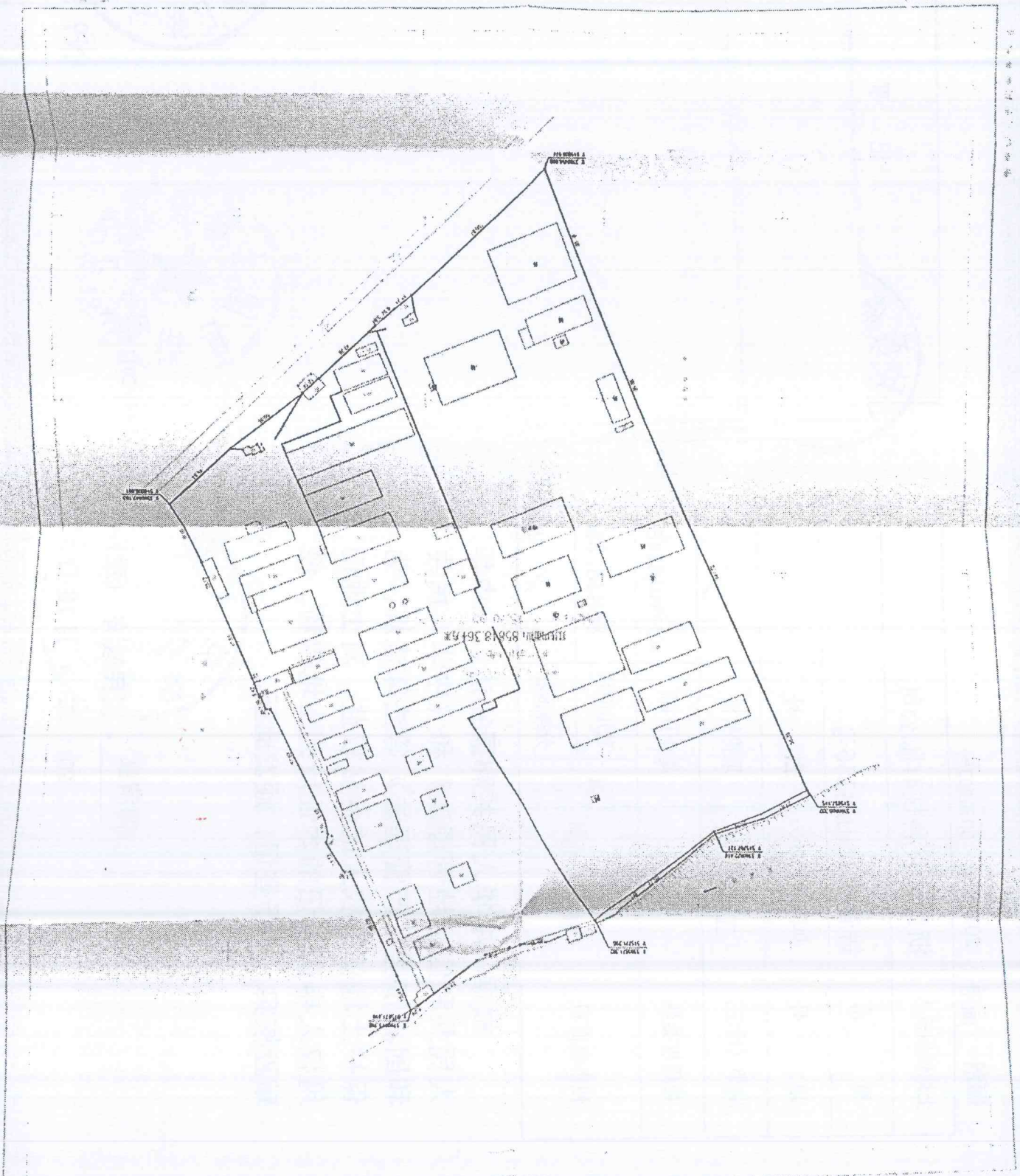
记 事

民政府



No. 3314615497





## 委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司发行公司债券，浙江锆谷科技有限公司以其拥有的部分资产为抵押物提供抵押担保，为此委托贵公司对浙江锆谷科技有限公司已设定抵押权的资产价值进行跟踪评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。



委托方：浙江升华拜克生物股份有限公司



企业负责人：



二〇一六年七月三十日





## 产权持有单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江升华拜克生物股份有限公司发行公司债券，我公司以拥有的部分资产为抵押物提供抵押担保，为此委托贵公司对我公司已设定抵押权的资产价值进行跟踪评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
6. 本公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有单位：浙江锆谷科技有限公司

企业负责人：



二〇一六年七月三十日

## 注册资产评估师承诺函


浙江升华拜克生物股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因发行公司债券涉及的浙江锆谷科技有限公司已设定抵押权的资产，以 2016 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的主要因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

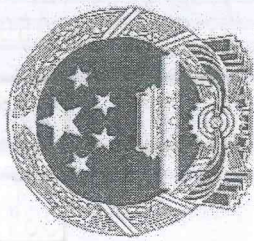
注册资产评估师：

  
中国注册  
资产评估师  
周敏  
33050007

  
中国注册  
资产评估师  
陆锋  
33100050

二〇一六年八月一日





# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 33020001  
 批准机关: 浙江省国有资产管理局  
 发证日期: 二〇〇〇年二月二十八日

机构名称	坤元资产评估有限公司
办公地址	杭州下城区工联街五号世界贸易中心大厦16层1602室
首席合伙人 (法定代表人)	俞华升
批准文号	浙办资评[2000]J23号
<b>资产评估范围:</b> 从事整体资产评估, 各类单项资产评估 (包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产等)、市场所需的其他资产评估、项目评估等。	

序列号: 00002789

中华人民共和国财政部统一印制





# 证券期货相关业务评估资格证书

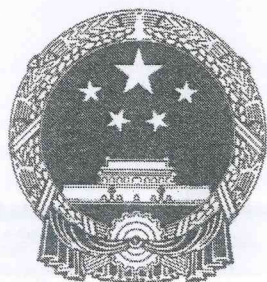
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
坤元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001  
变更文号：财办企[2010]104号  
序列号:000107

发证时间：二〇一〇年一月





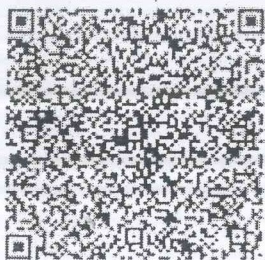


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300001429116867 (1/1)

名称 坤元资产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 杭州市教工路 18 号世贸丽晶城 A 座欧美中心 C 区 1105 室  
法定代表人 俞华开  
注册资本 壹仟万元整  
成立日期 2000 年 03 月 01 日  
营业期限 2000 年 03 月 01 日至 长期  
经营范围 资产评估及有关咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2015年12月23日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 陆锋

性别: 男

身份证号: 420302198609050395

机构名称: 坤元资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33100050

发证日期: 2010年8月30日

初次注册时间: 2010年8月16日

本人签名:

本人印章:







中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 周敏

性别: 男

身份证号: 33010619780623401X

机构名称: 浙江勤信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33050007

发证日期: 2007年1月31日

初次注册时间: 2005年6月6日

本人签名: 本人印鉴:

变更

转 所 记 录

机构名称	转入时间	经手人
坤元资产评估有限公司	2010.7.19	





## 委托评估资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年5月31日

评估结果使用有效期至：2017年5月30日

表1

产权持有单位：浙江锆谷科技有限公司

金额单位：人民币元

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
一、流动资产				
二、非流动资产	30,472,973.19	84,164,250.00	53,691,276.81	176.19
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	17,072,197.67	35,087,860.00	18,015,662.33	105.53
在建工程				
无形资产	13,400,775.52	49,076,390.00	35,675,614.48	266.22
其中：无形资产——土地使用权	13,400,775.52	49,076,390.00	35,675,614.48	266.22
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
委估资产总计	30,472,973.19	84,164,250.00	53,691,276.81	176.19

评估机构：坤元资产评估有限公司



# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年5月31日

表4-6

金额单位：人民币元

产权持有单位：浙江锆谷科技有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	建筑物类固定资产合计	30,448,178.38	19,150,983.56	46,431,270.00	35,087,860.00	15,983,091.62	15,936,876.44	52.49	83.22
4-6-1	固定资产——房屋建筑物	30,448,178.38	19,150,983.56	46,431,270.00	35,087,860.00	15,983,091.62	15,936,876.44	52.49	83.22
4-6-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计								
4-6-4	固定资产——机器设备								
4-6-5	固定资产——车辆								
4-6-6	固定资产——电子设备								
4-6-7	固定资产——土地								
	固定资产合计	30,448,178.38	19,150,983.56	46,431,270.00	35,087,860.00	15,983,091.62	15,936,876.44	52.49	83.22
	减：固定资产减值准备		2,078,785.89				(2,078,785.89)		(100.00)
	固定资产		17,072,197.67		35,087,860.00		18,015,662.33		105.53

评估人员：陆锋



# 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2016年5月31日

表4-6-1

产权持有单位：浙江铅谷科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	账面价值		评估价值		评估增(减)值		备注
						原值	净值	原值	净值	增值	减值	
1	德房权证钟管镇8字第00110-0001号	废碱处理车间	钢混	2008年5月	2,554.29	1,577,984.40	1,205,372.71	1,664,890.00	84	1,398,510.00	193,137.29	16.02
2	德房权证钟管镇8字第00110-0002号	自然结晶车间C线	钢混	2009年6月	1,550.94	1,445,993.48	1,124,827.74	2,087,260.00	88	1,836,790.00	711,962.26	63.30
3	德房权证钟管镇8字第00110-0003号	酸化车间	钢混	2007年11月	1,162.19	1,265,094.58	946,262.68	1,564,080.00	85	1,329,470.00	383,207.32	40.50
4	德房权证钟管镇8字第00110-0004号	烧碱水洗车间	钢混	2007年11月	1,019.68	476,691.34	345,890.43	1,372,290.00	85	1,166,450.00	820,559.57	237.23
5	德房权证钟管镇8字第00110-0005号	氯甲烷车间	钢混	1994年11月	120.62	414,177.49	240,935.02	112,760.00	59	66,530.00	(174,405.02)	(72.39)
6	德房权证钟管镇8字第00110-0006号	二甲酯仓库	钢混	1994年12月	459.90	297,745.08	157,459.97	510,400.00	59	301,140.00	143,680.03	91.25
7	德房权证钟管镇8字第00110-0007号	科技楼	混合	1994年11月	1,177.28	638,540.60	274,625.22	1,311,250.00	54	708,080.00	433,454.78	157.84
8	德房权证钟管镇8字第00110-0008号	配电间	混合	1994年11月	48.59	35,143.65	15,115.01	62,230.00	54	33,600.00	18,484.99	122.30
9	德房权证钟管镇8字第00110-0009号	酸化工段3#	钢混	2004年12月	127.20	158,589.48	98,374.04	170,300.00	79	134,540.00	36,165.96	36.76
10	德房权证钟管镇8字第00110-0010号	浴室	混合	2004年12月	97.80	67,480.70	42,928.05	91,420.00	74	67,650.00	24,721.95	57.59
11	德房权证钟管镇8字第00110-0011号	汽车库	混合	2001年12月	138.60	35,160.05	19,292.73	65,530.00	69	45,220.00	25,927.27	134.39
12	德房权证钟管镇8字第00110-0012号	车棚	钢混	2000年12月	340.20	154,034.40	83,002.93	200,310.00	68	136,210.00	53,207.07	64.10
13	德房权证钟管镇8字第00110-0013号	地磅房	混合	1994年12月	77.49	40,708.22	17,507.71	54,460.00	54	29,410.00	11,902.29	67.98
14	德房权证钟管镇8字第00110-0014号	西传达室及店辅	混合	2001年	119.73	221,492.96	103,390.64	111,920.00	69	77,220.00	(26,170.64)	(25.31)
15	德房权证钟管镇8字第00110-0015号	精制氯化铅车间	钢混	2006年6月	1,190.37	1,468,227.81	962,164.11	1,602,000.00	81	1,297,620.00	335,455.89	34.86
16	德房权证钟管镇8字第00110-0016号	自然结晶车间A线	钢混	2006年6月	1,840.98	1,587,807.62	1,040,527.92	2,477,590.00	81	2,006,850.00	966,322.08	92.87
17	德房权证钟管镇8字第00110-0017号	硫酸铅车间	钢混	2006年6月	1,082.60	1,065,406.65	745,179.40	1,456,960.00	81	1,180,140.00	434,960.60	58.37
18	德房权证钟管镇8字第00110-0018号	仓库4#	钢混	2006年12月	943.29	1,159,866.47	836,903.78	1,050,640.00	82	861,520.00	24,616.22	2.94
19	德房权证钟管镇8字第00110-0019号	酸化车间4#	钢混	2004年12月	1,244.79	901,722.79	559,343.11	1,675,240.00	79	1,323,440.00	764,096.89	136.61
20	德房权证钟管镇8字第00110-0020号	成品车间3#	钢混	2004年12月	923.97	656,601.36	407,292.82	1,243,480.00	79	982,350.00	575,057.18	141.19
21	德房权证钟管镇8字第00110-0021号	碳酸铅车间	混合	2002年4月	904.34	592,236.82	324,962.41	1,217,060.00	69	839,770.00	514,807.59	158.42
22	德房权证钟管镇8字第00110-0022号	二氧化铅车间1#	钢混	2002年7月	932.94	773,836.75	446,338.22	1,255,550.00	73	916,550.00	470,211.78	105.35
23	德房权证钟管镇8字第00110-0023号	二氧化铅车间2#	钢混	2002年12月	912.58	797,807.24	461,285.61	1,228,150.00	74	908,830.00	447,544.39	97.02
24	德房权证钟管镇8字第00110-0024号	氯化铅成品仓库3#	钢混	2004年12月	1,768.39	1,232,355.16	764,435.32	1,969,630.00	79	1,556,010.00	791,574.68	103.55
25	德房权证钟管镇8字第00110-0025号	发电房	钢混	2004年12月	157.59	124,444.92	77,193.95	201,840.00	79	159,450.00	82,256.05	106.56
26	德房权证钟管镇8字第00110-0026号	配电房2(西)	混合	2002年7月	270.89	170,447.34	96,876.77	346,960.00	69	239,400.00	142,523.23	147.12
27	德房权证钟管镇8字第00110-0027号	烧碱车间3#	混合	2002年12月	593.19	890,798.04	564,267.61	797,130.00	69	550,020.00	(14,247.61)	(2.52)



# 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2016年5月31日

表4-6-1  
金额单位：人民币元

产权持有单位：浙江德谷科技有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	账面价值		评估价值		评估增(减)值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	
28	德房权证钟管镇8字第001110-0028号	二氧化碳仓库	混合	2002年12月	2,028.67	805,493.87	457,783.55	2,265,620.00	69	1,563,280.00	1,105,496.45	241.49
29	德房权证钟管镇8字第001110-0029号	亿稳定铝车间	钢混	2004年12月	792.36	1,143,891.77	938,913.24	1,385,680.00	79	1,094,690.00	155,776.76	16.59
30	德房权证钟管镇8字第001110-0030号	自然结晶车间B线	钢混	2004年12月	2,030.14	1,247,999.14	774,139.41	2,742,310.00	79	2,166,420.00	1,392,280.59	179.85
31	德房权证钟管镇8字第001110-0031号	包装仓库	混合	2001年12月	330.87	173,025.66	96,641.99	367,200.00	65	238,680.00	142,038.01	146.97
32	德房权证钟管镇8字第001110-0032号	配电房2	混合	2002年7月	48.59	53,990.82	28,561.01	62,230.00	69	42,940.00	14,378.99	50.34
33	德房权证钟管镇8字第001110-0033号	氯化铝成品仓库	混合	2000年12月	71.92	32,159.65	17,013.39	58,890.00	64	37,690.00	20,676.61	121.53
34	德房权证钟管镇8字第001110-0034号	传达室	混合	1994年1月	35.62	119,411.20	59,345.32	123,700.00	54	66,800.00	7,454.68	12.56
35	德房权证钟管镇8字第001110-0035号	氯化铝成品仓库2#	混合	2001年12月	1,240.80	614,804.10	319,174.81	1,382,000.00	69	933,580.00	634,405.19	198.76
36	德房权证钟管镇8字第001110-0036号	烧结水洗车间-2	钢混	2003年7月	622.16	693,092.42	415,091.76	836,060.00	75	627,050.00	211,958.24	51.06
37	德房权证钟管镇8字第001110-0037号	烧结水洗车间-1	钢混	2000年12月	547.15	607,368.80	346,027.56	735,260.00	70	514,680.00	168,652.44	48.74
38	德房权证钟管镇8字第001110-0038号	酸化车间-2	钢混	2002年7月	734.48	750,776.46	426,718.59	986,990.00	74	730,370.00	303,651.41	71.16
39	德房权证钟管镇8字第001110-0039号	酸化车间-1	钢混	2000年12月	734.48	750,145.21	404,223.07	986,990.00	70	690,890.00	286,666.93	70.92
40	德房权证钟管镇8字第001110-0040号	成品车间1#、2#	钢混	2002年7月	1,659.00	1,498,361.41	829,507.01	2,232,680.00	74	1,652,180.00	822,672.99	99.18
41	德房权证钟管镇8字第001110-0041号	办公楼	钢混	2001年12月	1,365.08	1,412,005.49	788,662.67	2,231,630.00	72	1,606,770.00	818,107.33	103.73
42	德房权证钟管镇8字第001110-0042号	食堂宿舍楼	钢混	2001年12月	1,697.40	1,168,910.81	652,884.30	1,987,320.00	72	1,430,870.00	777,985.70	119.16
43	德房权证钟管镇8字第001110-0043号	氯化铝成品仓库1#	混合	2000年12月	804.54	378,532.55	181,558.62	894,490.00	64	572,470.00	390,911.38	215.31
44	德房权证钟管镇8字第001110-0044号	科研楼	混合	2002年12月	382.72	258,609.33	149,525.54	424,740.00	69	293,070.00	143,544.46	96.00
45	德房权证钟管镇8字第001110-0045号	机修车间	钢混	2004年12月	614.79	489,204.29	303,455.81	826,150.00	79	652,660.00	349,204.19	115.08
46												
47												
48												
固定资产--房屋建筑物合计						37,501.20	19,150,983.56	46,431,270.00		35,087,860.00	15,936,876.44	83.22
减：减值准备										0.00	(2,078,785.89)	(100.00)
固定资产--房屋建筑物净额						37,501.20	17,072,197.67	-----		35,087,860.00	18,015,662.33	105.53

产权持有单位填表人员：史红燕

填表时间：2016年7月8日

评估人员：陆锋





# 无形资产--土地使用权评估明细表

表4-12-1  
金额单位：人民币元

评估基准日：2016年5月31日

产权持有单位：浙江锆谷科技有限公司

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	德清国用(2011)第00702031号	钟管镇龙山路156号	2056.3.5	工业	50年	五通一平	32,934.93	3,632,752.18	2,914,252.02	13,964,410.00	11,050,157.98	379.18	
2	德清国用(2011)第00702032号	钟管镇龙山路156号	2054.1.12	工业	50年	五通一平	85,848.36	13,572,980.42	10,486,523.50	35,111,980.00	24,625,456.50	234.83	
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
		无形资产--土地使用权余额合计					118,783.29	17,205,732.60	13,400,775.52	49,076,390.00	35,675,614.48	266.22	
		减：无形资产减值准备											
		无形资产--土地使用权净额合计					118,783.29	17,205,732.60	13,400,775.52	49,076,390.00	35,675,614.48	266.22	

产权持有单位填表人员：史红燕

填表时间：2016年7月8日

评估人员：陆锋