

**传化智联股份有限公司拟股权收购涉及的
杭州美高华颐化工有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

坤元评报〔2017〕78号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年一月二十六日

目 录

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、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估假设	11
七、评估依据	12
八、评估方法	14
九、评估过程	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	29
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日资产负债表	30
二、委托方和被评估单位法人营业执照	31
三、委托方和被评估单位的承诺函	33
四、评估师承诺函	35
五、评估机构法人营业执照	36
七、评估机构资格证书	37
六、评估师职业资格证书登记卡	39
七、评估业务约定书	41
评估结果汇总表及明细表	46

资产评估师声明

1. 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 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. 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. 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. 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. 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资产评估师及其所在评估机构无关。

传化智联股份有限公司拟股权收购涉及的 杭州美高华颐化工有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕78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、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为传化智联股份有限公司（以下简称“传化智联公司”，被评估单位为杭州美高华颐化工有限公司（以下简称“美高化工公司”）。

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

传化智联公司拟收购美高化工公司的股权，根据评估业务约定书的约定，聘请评估机构对该经济行为涉及的美高化工公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供美高化工公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的美高化工公司的股东全部权益。

评估范围为美高化工公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。按照美高化工公司提供的业经审计的截至2016年12月31日会计报表反

映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 202,223,358.60 元、71,849,407.31 元和 130,373,951.29 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 12 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，美高化工公司股东全部权益的评估价值为 398,937,000.00 元（大写为人民币叁亿玖仟捌佰玖拾叁万柒仟圆整）。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

委估的 1 号仓库、宿舍食堂大楼等 7 项房屋（合计账面原值 6,339,139.14 元，账面净值 3,281,608.93 元，建筑面积 5,417.14 平方米）尚未取得房屋所有权证，美高化工公司提供了相关原始建设资料，承诺上述房屋属其所有。

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。

传化智联股份有限公司拟股权收购涉及的 杭州美高华颐化工有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕78号

传化智联股份有限公司：

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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的杭州美高华颐化工有限公司股东全部权益在 2016 年 12 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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为传化智联股份有限公司，被评估单位为杭州美高华颐化工有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：传化智联股份有限公司（以下简称“传化智联公司”）
2. 住所：杭州市萧山经济技术开发区
3. 法定代表人：徐冠巨
4. 注册资本：325,781.4678 万元人民币
5. 公司类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000609301348W
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：危险化学品无储存批发（范围详见《危险化学品经营许可证》）。
一般经营项目：物流信息服务，物流信息软件开发与销售，公路港物流基地及配套

设施涉及的投资、建设、开发，企业管理咨询，市场营销策划，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），有机硅及有机氟精细化化学品（不含危险品）、表面活性剂、纺织印染助剂、油剂及原材料的生产、加工、销售，染料（不含化学危险品）的销售，经营进出口业务（范围详见外经贸部门批文），物业管理。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州美高华颐化工有限公司（以下简称“美高化工公司”）
2. 住所：萧山经济技术开发区桥南区块鸿发路 80 号
3. 法定代表人：高维燕
4. 注册资本：壹仟壹佰壹拾捌万美元
5. 公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330109732015064U
7. 发照机关：杭州市萧山区市场监督管理局
8. 经营范围：生产：纺织印染助剂（除化学危险品及易制毒化学品）；销售本公司生产的产品；经营进出口业务（不含进口商品分销业务）**（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）

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

美高化工公司成立于 2001 年 9 月 28 日，初始注册资本 84 万美元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
杭州美高化工有限公司	30.00	36.00%
李凤英	33.00	39.00%
汪滢	21.00	25.00%
合计	84.00	100.00%

2. 公司历次股权变更情况

（1）2003 年 6 月第一次股权转让

2003 年 6 月，根据公司股东会决议，原股东杭州美高化工有限公司、李凤英和汪滢将持有美高化工公司的全部股权，转让给香港怡高国际投资有限公司。

2003年7月7日，美高化工公司完成了本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后，美高化工公司的注册资本为84万美元，由香港怡高国际投资有限公司独资。

(2) 2004年6月第一次增资

2004年6月，根据公司股东会决议，公司决定注册资本由84.00万美元增加至354.00万美元，由原股东香港怡高国际投资有限公司新增出资。

本次增资完成后，美高化工公司的注册资本为354.00万美元，由香港怡高国际投资有限公司独资。

(3) 2005年12月第二次增资

2005年12月，根据公司股东会决议，香港怡高国际投资有限公司以增深剂M-6101、湿摩擦牢度改进剂M-WFF和撕裂强度提高剂M-5910三项专有技术作价558万美元对公司进行增资，并以现汇0.18万美元增资，合计增资558.18万美元。

本次增资完成后，美高化工公司的注册资本为912.18万美元，由香港怡高国际投资有限公司独资。

(4) 2005年12月第三次增资

2007年7月，根据公司股东会决议，公司决定注册资本由912.18万美元增加至1,118.00万美元，其中：由原股东香港怡高国际投资有限公司出资181.05万美元，新股东汉邦（杭州）精细化工有限公司以土地使用权作价24.77万美元出资。

本次增资完成后，美高化工公司的注册资本为1,118.00万美元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
香港怡高国际投资有限公司	1,093.23	97.78%
汉邦（杭州）精细化工有限公司	24.77	2.22%
合计	1,118.00	100.00%

(5) 2012年9月第二次股权转让

2012年9月，根据公司股东会决议，汉邦（杭州）精细化工有限公司将其持有公司的2.22%股权转让给香港怡高国际投资有限公司。本次股权转让完成之后，香港怡高国际投资有限公司出资1,118.00万美元，占公司注册资本的100%。

(6) 2016年12月第三次股权转让

2016年12月，根据公司股东会决议，香港怡高国际投资有限公司拟将其持有公司的40%股权转让给杭州美高华颐投资有限公司。股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
香港怡高国际投资有限公司	670.80	60.00%
杭州美高华颐投资有限公司	447.20	40.00%
合计	1,118.00	100.00%

上述股权转让完成后至评估基准日，美高化工公司的注册资本及股权结构未发生变更。

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	基准日
资产	195,735,235.46	217,845,686.20	202,223,358.60
负债	36,005,137.01	44,036,898.44	71,849,407.31
股东权益	159,730,098.45	173,808,787.76	130,373,951.29
项目	2014年	2015年	2016年1-12月
营业收入	117,239,812.89	130,339,817.95	152,561,920.34
营业成本	57,665,500.30	57,463,189.96	65,411,216.78
利润总额	26,195,600.85	48,329,706.41	56,144,112.11
净利润	22,363,064.45	41,233,036.78	48,106,769.04

上述年度及基准日的财务报表均业经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

1. 公司的主要产品

美高化工公司是一家专业生产和销售纺织印染助剂的高新技术企业，企业的主要产品按大类可分前处理助剂、染色助剂、后整理助剂三大类。

1) 前处理助剂

前处理是印染加工的准备工序，也称为练漂，对于棉及棉织物的前处理有准备、烧毛、退浆、煮练、漂白、丝光等工序。染色前处理的目的主要是在使胚布受损很小的条件下，除去织物上的各类杂质，使胚织物成为洁白、柔软并有良好润湿性能的染印半制品。前处理助剂主要用在上述工序上，使胚织物达到染色的最佳状态。企业主要的前处理助剂产品有高精练退浆剂、开纤剂、渗透剂等。

2) 染色助剂

染色剂是染色工艺的主体，不同纤维织物使用不同的杂色剂，并按照不同工艺进行，染料加工助剂有助溶剂、分散剂、显色剂和酞菁素助剂等。公司生产的染色助剂产品有分散剂 M-200、均染剂 M-212、高效皂洗剂 M-260 等。

3) 后整理助剂

后整理主要分拉幅、预缩、防皱及热定型。拉幅整理是利用纤维素、蚕丝、羊毛等纤维在潮湿条件下所具有的可塑性，将织物幅宽逐渐拉阔至规定尺寸并进行烘干，使织物形态得以稳定的工艺过程。预缩是用物理方法减少织物浸水后的收缩以降低缩水率的工艺过程。防皱是改变纤维原有的成分和结构，提高其回弹性，使织物在服用中不易折皱的工艺过程。热定型是使热塑性纤维及其混纺或交织物形态相对稳定的工艺过程，主要用于受热后易收缩变形的锦纶或涤纶等合成纤维及其混纺物的加工。公司生产的后整理助剂产品有平滑整理剂、棉用柔软剂、新型有机硅整理剂等。

2. 公司的人力资源现状和员工结构

美高化工公司现有员工 142 人，其中技术人员有 22 人，拥有一支由知名高校教授、化学博士和具有丰富行业经验的专业技术人员组成的研发团队，拥有先进检测仪器和应用试验设备，2013 年评定为省级高新技术企业研发中心。公司下设生产部门、销售部门、财务部门、商务部门等。

3. 公司的主要客户情况

美高化工公司的主要客户包括绍兴市华绅纺织品整理有限公司、绍兴鹰翔染整有限公司和吴江中印数码印花有限公司等。

4. 公司的主要供应商情况

美高化工公司主要向衢州波布化工有限公司、浙江科峰有机硅有限公司、杭州尚维化工有限公司、上海和氏璧化工有限公司等公司采购原材料。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方传化智联公司拟收购被评估单位美高化工公司的股权。

(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

传化智联公司拟收购美高化工公司的股权，根据评估业务约定书的约定，聘请评估机构对该经济行为涉及的美高化工公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供美高化工公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的美高化工公司的股东全部权益。

评估范围为美高化工公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产——土地使用权、递延所得税资产和其他非流动资产）和流动负债。按照美高化工公司提供的业经审计的截至 2016 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 202,223,358.60 元、71,849,407.31 元和 130,373,951.29 元。

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		173,311,738.77
二、非流动资产		28,911,619.83
其中：长期股权投资		0.00
可供出售金融资产		0.00
固定资产	40,862,665.06	22,380,161.89
在建工程		181,882.55
无形资产		5,016,673.90
其中：无形资产——土地使用权		5,016,673.90
长期待摊费用		0.00
递延所得税资产		1,096,377.69
其他非流动资产		236,523.80
资产总计		202,223,358.60
三、流动负债		71,849,407.31
四、非流动负债		0.00
其中：递延所得税负债		0.00
负债合计		71,849,407.31
资产净额		130,373,951.29

列入评估范围的实物资产包括存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产——土地使用权，其中：

列入评估范围的存货账面价值 11,796,690.28 元，其中账面余额 11,796,690.28 元，存货跌价准备 0.00 元，包括原材料、库存商品和在产品，位于美高化工公司的仓库及生产车间内。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 22,925,590.05 元，账面净值 14,803,929.58 元，减值准备 0.00 元，主要包括位于桥南区 5 号路东、北环路南，萧山经济技术开发区春江路 8 号和桥南区 9 号路东、北环路南的综合大楼、5#厂房和新厂危险品仓库等房屋及钢棚、废水处理池等构筑物，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	12	18,310.01	20,684,751.33	13,326,488.65
2	构筑物及辅助设施	5		2,240,838.72	1,477,440.93
3	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 17,937,075.01 元，账面净值 7,576,232.31 元，主要包括反应釜、摆线减速机、离心泵、真空泵等生产设备，除主要生产设备外，还包括电脑、空调等办公设备，均分布于美高化工公司各生产、办公场地内，在评估基准日的详细情况见下表：

编 号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台(套/项)	328	9,199,974.78	4,303,033.86
2	固定资产—电子设备	台(套/项)	194	3,088,265.62	863,451.17
3	固定资产—车辆	辆	14	5,648,834.61	2,409,747.28
4	减值准备				0.00

列入评估范围的在建工程包括搪玻璃反应罐 K3000L 和不锈钢硅油反应釜 2000L 统等项目，系设备安装工程。

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 5,016,673.90 元，系 3 宗出让的工业用地，合计土地面积 31,484.00 平方米，分别位于桥南区 5 号路东、北环路南，萧山经济技术开发区春江路 8 号和桥南区 9 号路东、北环路南。

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公允价值以外的价值（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，最终选定公允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 12 月 31 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近, 确定以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日, 并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

(一) 基本假设

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. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提, 即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用, 不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提;
5. 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、政策及被评估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;
6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提, 即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变; 企业能在既定的经营范围内开展经营活动, 不存在任何政策、法律或人为障碍。

(二) 具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上;
2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责, 具有足够的管理才能和良好的职业道德, 被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范

围或可以得到有效化解；

3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

4. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

5. 假设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；

6. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

（三）特殊假设

在充分考虑美高化工公司的产品、业务模式的基础上，结合该公司当前的研发创新能力，预计美高化工公司在高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无重大的法律障碍，因此假设公司未来年度的所得税政策不变，即美高化工公司高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证，2018年起继续享有15%的企业所得税税率。

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. 《资产评估法》、《公司法》、《证券法》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. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；

6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（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. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
14. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
15. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
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）、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位前两年及截至评估基准日的审计报告；
3. 建建发[2010]224号文《关于颁发浙江省建设工程计价依据（2010版）的通知》，《浙江省建设工程计价规则》（2010版）、《浙江省建筑工程预算定额》（2010版）、《浙江省安装工程预算定额》（2010版）、《浙江省建设工程施工费用定额》（2010版）等建设工程计价依据相关文件；
4. 关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格[1999]1283号）；国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
5. 资产所在地建设工程价格信息资料；
6. 《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);《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));

7. 有关工程原始资料、竣工决算资料、询价记录;
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;
9. 设备的购货合同、发票、付款凭证;
10. 资产所在地土地市场交易信息;
11. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规;
12. 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;
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;
14. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;
15. 从“同花顺 iFind”终端或“同花顺金融数据库”查询的相关数据;
16. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率和外汇汇率;
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;
18. 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;
19. 其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定,企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于美高化工公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以采用资产基础法。

由于国内极少有类似的股权交易案例,同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司,故本次评估不宜用市场法。

美高化工公司业务已经逐步趋于稳定,在延续现有的业务内容和范围的情况下,

未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，本次评估可以采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的美高化工公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 交易性金融资产

对于被评估单位拥有的万向钱潮等股票，以其核实后的数量乘以评估基准日收盘价并扣除相关交易税费后的金额作为评估值。

3. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

4. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，系账龄在 1 年以内的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，

估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款包括职工借款和关联方往来款等。预计期后无法收回的风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

5. 预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

6. 存货

存货包括原材料、库存商品、在库周转材料和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料、在库周转材料和在产品以核实后的账面值为评估值。

库存商品的销售价格高于账面成本，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价扣减销售税金、所得税和部分税后利润后的余额为评估值。

在产品根据企业资产的实际状况，评估人员以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入评估范围的出租房产当前剩余租赁期限不长，协议租金基本符合目前市场租金水平，故本次评估时未考虑相关租赁事项对评估结果的影响。其余列入本次评估范围的建筑物均为工业厂房及附属建筑，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。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。

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。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值的确定

A. 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。

B. 成新率

本次评估对委估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。

a. 年限法

本次评估按直线法确定年限法的基本公式，为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(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 + 设备比重 × 设备完损系数

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值综合确定成新率。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法进行评估，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法确定委估设备已经发生的各种贬值，基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

A. 现行购置价

a. 通用机器设备：主要查询《机电产品报价手册》等获得现行购价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

b. 对电脑、空调及其他办公设备等：则通过上网查询或向销售商询价，以当前市场价作为购置价。

c. 车辆：通过上网查询、向经销商询价等方式确定现行购置价。

B. 相关费用

a. 对于电脑、空调、打印机等办公设备，安装简单，不考虑相关费用。

b. 车辆的相关费用考虑车辆购置附加税 10%和证照杂费等，根据车辆具体情况确定。

C. 重置价值

重置价值=现行购置价+相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

B. 对于车辆，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

公式如下：

a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

c. 勘察法成新率 $K3$

d. 综合成新率 $= \min \{K1, K2, K3\}$

3. 在建工程

由于各项目建设不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对委估宗地，根据美高化工公司提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通水、通路、通电、通气、通电讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通气、通电讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地剩余使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据杭州市工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象均为位于萧山经济开发区的工业用地，且土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是：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、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法估价的计算公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

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

(A) 市场交易情况修正, 通过对交易案例交易情况的分析, 剔除非正常的交易案例, 测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度, 从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正, 采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响, 将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正, 区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地, 影响其价格的区域因素也不同, 区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正, 个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容, 主要有宗地(地块)的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等, 根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正, 土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短, 直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限, 也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正, 将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期, 消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为:

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

5. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提坏账准备和交易性金融资产公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产, 资产基础法评估时, 难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响, 故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

6. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的设备款。因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 股权现金流评估值 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值

本次评估采用分段法对股东的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益法评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期,那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测,即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益,其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性,取2021年作为分割点较为适宜。

2. 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流,计算公式如下:

股权现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

3. 折现率的确定

(1) 折现率计算模型

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c = R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中: K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

R_m —市场回报率

$B e$ —权益的系统风险系数

ERP —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的,截至2016年12月31日,评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况,并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

2) 资本结构

通过“同花顺iFinD”查询沪、深两市相关上市公司至2016年9月30日的资本结构,可得公司目标资本结构的取值。

3) 企业风险系数Beta:

通过“同花顺iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近2年含财务杠杆的Beta系数后,通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中, T为税率, β_l 为含财务杠杆的Beta系数, β_u 为剔除财务杠杆因素的Beta系数, D:E为资本结构)对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$, 计算被评估单位带财务杠杆系数的Beta系数。

4) 市场的风险溢价

经上述计算分析,得到沪深300成分股的各年算术平均及几何平均收益率,以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率,再与各年无风险收益率比较,得到股票市场各年的ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势,故采用几何平均收益率估算的ERP的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险,是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比,综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等,分析确定企业特定风险调整系数。

6) Ke 的确定

$$K_e = R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

4. 非经营性资产(负债)的价值

美高化工公司的非经营性资产包括其他货币资金、交易性金融资产、其他应收款、固定资产、其他无形和应付股利。对上述非经营性资产(负债),按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

九、评估过程

评估过程本项资产评估工作于2017年1月11日开始,评估报告日为2017年1月26日。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 接受委托阶段

2017年1月1日,传化智联公司股权收购项目启动,由传化智联公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构,明确了评估业务基本事项,并确定了

评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训

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、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 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。本项目评估人员共划分为三组，包括流动资产评估组、机器设备评估组和收益法评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为2017年1月4日至1月10日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年1月11日至2017年1月14日。

1. 资产清查过程如下：

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“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对机器设备、车辆、房屋建筑物的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

(四) 评定估算、汇总阶段

2017年1月15日至1月25日，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和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元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，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，美高化工公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值202,223,358.60元，评估价值230,284,441.44元，评估增值28,061,082.84元，增值率为13.88%；

负债账面价值71,849,407.31元，评估价值71,849,407.31元；

股东全部权益账面价值130,373,951.29元，评估价值158,435,034.13元，评估增值28,061,082.84元，增值率为21.52%。

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
一、流动资产	173,311,738.77	179,199,717.40	5,887,978.63	3.40
二、非流动资产	28,911,619.83	51,084,724.04	22,173,104.21	76.69
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	22,380,161.89	27,308,340.00	4,928,178.11	22.02
在建工程	181,882.55	181,882.55		
无形资产	5,016,673.90	22,261,600.00	17,244,926.10	343.75
其中：无形资产—— 土地使用权	5,016,673.90	22,261,600.00	17,244,926.10	343.75
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,096,377.69	1,096,377.69		
其他非流动资产	236,523.80	236,523.80		
资产总计	202,223,358.60	230,284,441.44	28,061,082.84	13.88
三、流动负债	71,849,407.31	71,849,407.31		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	71,849,407.31	71,849,407.31		
股东权益合计	130,373,951.29	158,435,034.13	28,061,082.84	21.52

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，美高化工公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为398,937,000.00元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

美高化工公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为158,435,034.13元，收益法的评估结果为398,937,000.00元，两者相差240,501,965.87元，差异率为151.80%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。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，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未

来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法评估的结果未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。根据美高化工公司所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果398,937,000.00元（大写为人民币叁亿玖仟捌佰玖拾叁万柒仟圆整）作为美高化工公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对美高化工公司股东全部权益价值评估中，本公司评估人员通过取得权证复印件核对原件，仅对美高化工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一般的核查验证，发现委估的1号仓库、宿舍食堂大楼等7项房屋（合计账面原值6,339,139.14元，账面净值3,281,608.93元，建筑面积5,417.14平方米）尚未取得房屋所有权证，美高化工公司提供了相关原始建设资料，承诺上述房屋属其所有。除此以外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是美高化工公司的责任，评估人员的责任是对美高化工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。若被评估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和美高化工公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，美高化工公司存在以下租赁事项：

承租方	出租方	地址	面积（m ² ）	租赁起始期限	租金
杭州嘉典展览展示有限公司	美高化工公司	萧山经济技术开发区桥南区春江路8号	3750.00	2015.4.1-2020.3.31	300,000元/年

由于列入评估范围的出租房产当前剩余租赁期限不长，协议租金基本符合目前市场租金水平，故在资产基础法评估时未考虑相关租赁事项对评估结果的影响。

3. 截至评估基准日，美高化工公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 美高化工公司以其拥有的证号为杭房权证萧字第 294223 号、杭房权证萧字第 00056222 号、杭房权证萧字第 00056223 号《房屋所有权证》记载的房产和证号为杭萧开分国用（2001）第叁拾叁号、杭萧开分国用（2004）字第存出 9 号《国有土地使用证》记载的土地使用权为抵押物，为其向浙江萧山农村商业银行城厢支行借款提供担保，截至评估基准日，上述借款余额为 850 万元。

(2) 美高化工公司以其拥有的证号为杭房权证萧字第 13304060 号《房屋所有权证》记载的房产和证号为杭萧开国用（2007）第转 20 号《国有土地使用证》记载的土地使用权为抵押物，为其向中国农业银行萧山分行借款提供担保，截至评估基准日，上述借款余额为 500 万元。

美高化工公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 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，评估师在假定被评估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。

7. 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股东全部权益的现时市场价值，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。本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估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。其他任何第三方不得使用或依赖本报告，被评估单位对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

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12月31日起至2017年12月30日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：俞华开
(或被授权人)：

资产评估师：章波 柴山

报告日期：二〇一七年一月二十六日

委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因传化智联股份有限公司拟收购杭州美高华颐化工有限公司股权，为此委托坤元资产评估有限公司对杭州美高华颐化工有限公司的股东全部权益价值进行评估。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：传化智联股份有限公司

企业负责人：徐冠巨

二〇一七年一月十四日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因传化智联股份有限公司拟收购我公司股权，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。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，并已经得到批准；
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. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 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、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司已提供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；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：杭州美高华颐化工有限公司

企业负责人：高维燕

二〇一七年一月十四日

资产评估师承诺函

传化智联股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟收购股权涉及的杭州美高华颐化工有限公司的股东全部权益，以 2016 年 12 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。

资产评估师：章波 柴山

二〇一七年一月二十六日