

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

辽宁科隆精细化工股份有限公司拟股权减值测试涉及的
四川恒泽建材有限公司 100%股权可收回金额
资产评估报告

银信评报字（2024）第 B00107 号

（共 1 册第 1 册）

银信资产评估有限公司

2024 年 4 月 24 日

目录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	28
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	29
附件	30



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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测由委托人、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。

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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

辽宁科隆精细化工股份有限公司拟股权减值测试涉及的

四川恒泽建材有限公司 100%股权可收回金额

资产评估报告

银信评报字（2024）第 B00107 号

摘要

一、项目名称：辽宁科隆精细化工股份有限公司拟股权减值测试涉及的四川恒泽建材有限公司 100%股权可收回金额资产评估报告

二、委托人：辽宁科隆精细化工股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（一）相关会计师事务所；

（二）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：四川恒泽建材有限公司

五、评估目的：股权减值测试

六、经济行为：辽宁科隆精细化工股份有限公司因编制财务报告需要，拟对四川恒泽建材有限公司进行股权减值测试，为此需要对涉及的四川恒泽建材有限公司100%股权在评估基准日的可收回金额进行评估，为上述事项提供价值参考依据。

七、评估对象：辽宁科隆精细化工股份有限公司持有的四川恒泽建材有限公司 100%股权在评估基准日的可收回金额

八、评估范围：辽宁科隆精细化工股份有限公司持有的四川恒泽建材有限公司 100%股权所对应的资产及负债

九、价值类型：可收回金额

十、评估基准日：2023 年 12 月 31 日

十一、评估方法：公允价值减处置费用

十二、评估结论：截至评估基准日2023年12月31日，在本报告所列假设和限定条件下，经采用公允价值减处置费用的评估方法，辽宁科隆精细化工股份有限公司持有的四川恒泽建材有限公司100%股权可收回金额为0.00万元。

十三、特别事项说明：



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，被评估单位纳入本次评估范围的部分构筑物未办理不动产权证，被评估单位承诺本次申报的房屋建筑物均归被评估单位所有，如发生权属纠纷，与评估公司无关。房屋建筑物的面积根据被评估单位历史测量数据提供，若日后办理房屋产权证或不动产权证时，面积发生变更，应以房屋产权证或不动产权证上面积为准，重新进行评估。

本项目涉及披露的其他特别事项说明，详见本资产评估报告正文“十一、特别事项说明”。

十四、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对辽宁科隆精细化工股份有限公司拟进行股权减值测试涉及的四川恒泽建材有限公司 100% 股权在 2023 年 12 月 31 日的可收回金额进行评估之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

辽宁科隆精细化工股份有限公司拟股权减值测试涉及的

四川恒泽建材有限公司 100%股权可收回金额

资产评估报告

银信评报字（2024）第 B00107 号

正文

辽宁科隆精细化工股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用公允价值减处置费用评估方法，按照必要的评估程序，对辽宁科隆精细化工股份有限公司拟进行股权减值测试涉及的四川恒泽建材有限公司 100%股权在 2023 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。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概况

（一）委托人

委托人名称：辽宁科隆精细化工股份有限公司（以下简称“科隆股份”）

统一社会信用代码	91211000736720908R	名称	辽宁科隆精细化工股份有限公司
类型	股份有限公司(上市、自然人投资或控股)	法定代表人	姜艳
注册资本	28,437.2671 万人民币	成立日期	2002 年 03 月 21 日
住所	辽宁省辽阳市宏伟区万和七路 36 号		
营业期限自	2002 年 03 月 21 日	营业期限至	长期
经营范围	许可项目：危险化学品经营，道路货物运输（不含危险货物），道路危险货物运输（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：货物进出口，技术进出口，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，机械设备租赁，租赁服务（不含许可类租赁服务），贸易经纪，进出口代理，新型催化材料及助剂销售，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），化工产品生产（不含许可类化工产品），化工产品销售（不含许可类化工产品），建筑材料销售（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) 其他资产评估报告使用人：

- 1、相关会计师事务所；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：四川恒泽建材有限公司（以下简称“四川恒泽”）

统一社会信用代码	91510132562002315B	名称	四川恒泽建材有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	巴栋声
注册资本	6000.000000 万人民币	成立日期	2010年10月26日
住所	成都市新津工业园区新材料产业功能区新材18路南侧		
营业期限自	2010年10月26日	营业期限至	长期
经营范围	生产、销售：混凝土外加剂、商品混凝土、防水材料、保温材料；销售：建材、化工原料（不含危险化学品及木材）；建筑工程机械设备租赁；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）。		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

四川恒泽建材有限公司（简称“四川恒泽”）系自然人出资组建的有限责任公司，于2010年10月26日取得成都市新津县工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

四川恒泽设立于2010年10月26日，由贺泽生、薛三英以货币出资设立的有限责任公司。恒泽建材设立之时，其股东及出自资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资方式	注册资本	实收资本	出资比例（%）
贺泽生	货币	1000,00	1000,00	50.00
薛三英	货币	1000,00	1000,00	50.00
合计		2000.00	200.000	100.00

经过历次股权变更，至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资方式	注册资本	实收资本	出资比例（%）
辽宁科隆精细化工股份有限公司	货币	6,000.000	6,000.000	100.00
合计		6,000.000	6,000.000	100.00

3、被评估单位历史财务资料



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位近年资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总计	339,405,584.32	227,215,170.45	190,992,570.12
负债合计	311,547,192.44	254,595,417.67	230,388,898.22
所有者权益合计	27,858,391.88	-27,380,247.22	-39,396,328.10

被评估单位近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2021年	2022年	2023年
一、营业收入	96,582,770.07	59,763,951.25	42,731,045.29
减：营业成本	81,473,455.23	49,092,720.28	35,794,285.76
税金及附加	982,023.10	165,582.24	728,380.04
销售费用	10,897,889.00	10,893,407.70	7,261,694.01
管理费用	8,064,791.68	7,101,856.29	5,327,680.20
研发费用	2,533,762.10	2,370,895.60	2,199,494.62
财务费用	2,581,880.44	2,005,777.58	1,509,679.16
加：其他收益	951,654.68	1,020,451.79	480,767.15
投资收益	-238,048.76	-57,516.67	-108,983.50
信用减值损失	16,252,417.98	55,687,182.96	22,963,366.62
资产减值损失		124,101.80	1,300,255.55
资产处置收益		2,797.90	1,908.35
二、营业利润	-25,489,843.54	-66,711,840.18	-33,980,098.67
加：营业外收入	11,723.99	971,357.75	51,668.93
减：营业外支出	11,673.61	302,011.53	322,488.55
三、利润总额	-25,489,793.16	-66,042,493.96	-34,250,918.29
减：所得税费用	-12,011,330.54	-10,751,664.96	-2,319,620.00
四、净利润	-13,478,462.62	-55,290,829.00	-31,931,298.29

上表 2021 年财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2023]第 4-00413 号”无保留意见审计报告，2022、2023 年财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2024]第 11-00099 号”无保留意见审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，涉及的主要税种及税率如下表所示：



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

税种	计税依据	税率(%)
增值税	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，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13
城市维护建设税	应缴流转税额	7
教育费附加	应缴流转税额	3
地方教育费附加	应缴流转税额	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

4、被评估单位经营管理状况概述

四川恒泽建材有限公司，成立于2010年10月，位于四川省成都市天府新区新津新材料产业功能区，占地面积41000平方米，建筑面积37000平方米，地理环境优美，交通便捷，是西南地区专业研发、生产、销售高性能混凝土外加剂的高新科技企业。2016年9月，正式成为上市公司辽宁科隆精细化工股份有限公司的全资子公司。

四川恒泽建材有限公司聚集了一批长期从事新材料、新产品、新技术、高性能混凝土外加剂研发和应用的业内专业人士。企业已先后通过ISO9001质量体系认证、CRCC铁路产品认证，先后获得三项无碱液体速凝剂的发明专利和十几项实用新型专利，其中，HZ-早强保塌型减水剂产品通过成果鉴定为国内专业水平。

2015年10月9日，四川恒泽建材有限公司正式认定为国家级高新技术企业，2016年获得成都市重点科技创新成果项目。企业在建立培养自己的研发团队的同时，十分重视产、研科技合作，长期与多家知名院校、科研单位、国内同行、名优企业进行有机融合，服务于铁路、公路、水电、航空、民用等建筑领域。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、评估目的

辽宁科隆精细化工股份有限公司因编制财务报告需要，拟对四川恒泽建材有限公司进行股权减值测试，为此需要对涉及的四川恒泽建材有限公司100%股权在评估基准日的可收回金额进行评估，为上述事项提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为辽宁科隆精细化工股份有限公司持有的四川恒泽建材有限公司100%股权在评估基准日的可收回金额。

评估范围为辽宁科隆精细化工股份有限公司持有的四川恒泽建材有限公司100%股权所对应的资产及负债。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

具体为：

金额单位：人民币元

流动资产账面金额：	115,825,164.15
非流动资产账面金额：	75,167,405.97
其中：固定资产账面金额：	29,548,545.71
无形资产账面金额：	7,356,592.05
资产合计账面金额：	190,992,570.12
流动负债账面金额：	230,388,898.22
非流动负债账面金额：	-
负债合计账面金额：	230,388,898.22
净资产账面金额：	-39,396,328.10

上表财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2024]第11-00099号”无保留意见审计报告。

（一）被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（1）账面记录的存货如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面原值	跌价准备	账面净值
1	原材料	3,492,571.63	292,305.35	3,200,266.28
2	库存商品	1,534,131.87	110,431.91	1,423,699.96
3	发出商品	5,257,336.83	897,518.29	4,359,818.54
	合计	10,284,040.33	1,300,255.55	8,983,784.78

（2）账面记录的房屋建筑物如下：

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	计量单位	建筑面积	账面价值	
							原值	净值
1		锅炉房	砖混	2014/12	m ²	120.00	328,583.20	188,210.04
2		门卫室	砖混	2014/12	m ²	40.00	82,561.20	47,290.20
3	川（2018）新津县不动产权第0005854号	1#厂房	钢结构	2014/12	m ²	4,112.55	5,418,169.90	3,103,489.78
4	川（2018）新津县不动产权第0005854号	2#厂房	钢结构	2014/12	m ²	4,112.55	5,925,865.50	3,394,294.38
5	川（2018）新津县不动产权第0005854号	3#厂房	钢结构	2014/12	m ²	2,166.00	3,541,863.60	2,034,660.86
6	川（2018）新津县不动产权第0005854号	4#厂房	钢结构	2014/12	m ²	2,166.00	3,377,064.40	1,903,188.26
7	川（2018）新津县不动产权第0005854号	厨房	框架	2014/12	m ²	98.00	65,850.00	37,718.28
8	川（2018）新津县不动产权第0005854号	科研楼	框架	2014/12	m ²	1,230.73	4,532,576.10	2,596,228.28
9	川（2018）新津县不动产权第0005854号	办公楼	框架	2017/08	m ²	2,750.69	12,054,720.97	8,139,208.60



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

10		化学品仓库	钢混	2020/10	m ²	200.00	1,094,554.36	807,628.64
合计							36,421,809.23	22,251,917.32

(3) 账面记录的构筑物如下：

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积/体积 m ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
1	围墙	砖	2014/12	m	700	300,000.00	171,837.60
2	化粪池	砼	2014/12	m		18,000.00	10,310.04
3	绿化工程		2014/12			480,000.00	274,940.64
4	供水井	砼	2014/12	m	60	17,379.45	868.97
5	自来水工程		2014/12			60,000.00	19,032.91
6	厂房场地	砼	2014/12	m ²	35,856.13	9,300,195.93	5,049,445.18
合计						10,175,575.38	5,526,435.34

(4) 账面记录的设备如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	数量	分布地点	现状、特点	账面原值	账面价值
1	机器设备	69 项	制造车间	账实相符，正常使用	5,541,043.17	1,303,323.40
2	车辆	13 项	停车区	账实相符，正常使用	1,332,899.19	258,319.85
3	电子设备	61 项	办公区域	账实相符，正常使用	1,554,931.17	269,762.08
	合计				8,428,873.53	1,831,405.33

(5) 账面记录的无形资产-土地使用权如下：

金额单位：人民币元

权证编号	土地位置	取得日期	土地性质	终止日期	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
川(2018)新津县不动产权第0005854号	成都市新津区金华镇平塘西路89号	2015/11/6	工业	2065/12/11	35,856.13	7,696,475.66	6,335,367.41

(6) 账面记录的无形资产-其他如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	A6 企业管理软件	2014-03-01	5	61,377.20	0.00
2	一种抗渗高强度无碱液体速凝剂及其制备方法	2018-12-14	10	362,764.50	188,250.42
3	自密实混凝土专用粘度改性材料的开发	2018-11-23	20	2,645,146.48	108,110.59
4	无热源缓凝型聚羧酸高性能减水剂及其设备方法	2019-01-25	20	804,031.90	199,795.41
5	机喷湿拌砂浆专用外加剂 RD34	2018-04-20	10	1,221,785.99	133,241.12
6	一种高保坍早强型聚羧酸高性能减水剂及其制备方法	2019-01-25	10	3,012,378.47	199,795.33
7	一种低成本无碱液体速凝剂的开发	2017-08-01	10	2,312,294.40	192,031.77
合计				10,419,778.94	1,021,224.64

(二) 被评估单位申报的账外无形资产如下：

(1) 专利



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	申请公布日	专利名称	申请公布号	专利类型	法律状态
1	2020-04-14	一种无碱液体速凝剂及生产工艺	CN111003964A	发明专利	有效-授权
2	2020-02-07	一种液体速凝剂自动配比添加系统	CN110757657A	发明专利	有效-授权
3	2020-01-24	一种速凝剂的废水处理装置	CN110723860A	发明专利	有效-授权
4	2020-01-14	一种自密实混凝土专用聚羧酸减水剂及其制备方法	CN110684160A	发明专利	有效-授权
5	2020-01-03	一种自防腐型聚羧酸减水剂及其制备方法	CN110642996A	发明专利	实审
6	2019-08-02	高性能聚羧酸减水剂用抗泥剂及其制备方法	CN110078409A	发明专利	公布
7	2019-05-10	一种聚羧酸减水剂反应釜	CN208839584U	实用新型	有效-授权
8	2019-05-10	一种粉末物料混合生产系统	CN208839466U	实用新型	有效-授权
9	2019-05-10	一种粉末物料的双螺旋混合装置	CN208839417U	实用新型	有效-授权
10	2019-05-10	一种速凝剂生产系统	CN208839583U	实用新型	有效-授权
11	2019-04-02	一种改良型速凝剂生产反应釜	CN208679153U	实用新型	有效-授权
12	2019-01-25	一种喷射混凝土用无碱无氯液体速凝剂及其制备方法	CN108911555A	发明专利	实审
13	2019-01-25	一种升降式粉料输送装置	CN205873175U	实用新型	有效
14	2018-12-14	一种生产聚酯类聚羧酸高性能减水剂用冷凝装置	CN205868252U	实用新型	有效
15	2018-11-30	聚酯类聚羧酸高性能减水剂合成装置	CN205868251U	实用新型	有效
16	2018-11-23	一种聚乙二醇单甲醚化料装置	CN205868204U	实用新型	有效
17	2017-01-11	一种减水剂生产用酸雾处理装置	CN205850814U	实用新型	有效
18	2017-01-11	一种不同分子量聚氧乙烯醚聚合的减水剂及其制备方法	CN106008849A	发明专利	实审
19	2017-01-11	一种用于盾构机的泡沫剂及其制备方法	CN105969368A	发明专利	实审
20	2017-01-11	一种早强型聚羧酸高性能减水剂及其制备方法	CN105801763A	发明专利	驳回
21	2017-01-04	一种聚羧酸减水剂辅料生产装置	CN205379901U	实用新型	有效
22	2016-10-12	一种减水剂自动混液搅拌装置	CN205379900U	实用新型	有效
23	2016-09-28	一种零排水速凝剂生产系统	CN205379899U	实用新型	有效
24	2016-07-27	一种聚羧酸高性能减水剂合成—复配一体化生产系统	CN205368154U	实用新型	终止
25	2016-07-13	减水剂生产用自动加料系统	CN205042447U	实用新型	有效
26	2016-07-13	减水剂生产用自动复配系统	CN205045997U	实用新型	有效
27	2016-07-13	减水剂生产用自动控温装置	CN205049986U	实用新型	有效
28	2016-07-06	一种抗泥保坍型聚羧酸高性能减水剂及其制备方法	CN105271885A	发明专利	实审
29	2016-02-24	聚羧酸减水剂合成系统	CN204602191U	实用新型	有效
30	2016-02-24	速凝剂生产冷却水循环系统	CN204602162U	实用新型	有效
31	2016-02-24	聚羧酸减水剂复配系统	CN204604594U	实用新型	有效
32	2016-01-27	徐放保坍型聚羧酸高性能减水剂及其制备方法	CN104692700B	发明授权	有效
33	2015-09-02	湿拌砂浆外加剂及其制备方法和应用	CN104129943B	发明授权	有效
34	2015-09-02	一种改性聚酯型羧酸类减水剂及其制备方法	CN103011668B	发明授权	有效

(2) 注册商标

序号	商标图案	商标名称	状态	注册号	申请日期	类别	分类
1		川恒泽	有效	9228773	2011-03-18	普通商标	颜料油漆



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	商标图案	商标名称	状态	注册号	申请日期	类别	分类
2		川恒泽	有效	9228766	2011-03-18	普通商标	建筑材料
3		川恒泽	有效	9228767	2011-03-18	普通商标	绝缘材料
4		川恒泽	有效	9228768	2011-03-18	普通商标	化工原料

经核实，纳入评估范围的资产均处于正常使用或受控状态，被评估单位的办公及生产场所位于成都市新津区金华镇平塘西路 89 号，系自有房产，在本次评估范围内。

上述列入评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》确定的范围一致，除上述资产和负债外，被评估单位未申报其他账外有形及无形资产。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为可收回金额。

本报告所称可收回金额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。

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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（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修订)；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4、《企业会计准则》（2014年7月23日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）；

5、《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）；

6、《资产评估机构审批和监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第64号）；

7、《企业会计准则第8号——资产减值》（2014年7月23日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）；

8、中国证监会《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日）；

9、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月04日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；



8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——利用专家工作及及相关报告》中评协〔2017〕35号（2017年9月13日）；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月30日）；

10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；

11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号（2017年9月13日）；

12、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；

13、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

14、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

15、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

16、中国资产评估协会《以财务报告为目的的评估指南》中评协〔2017〕45号（2017年9月8日）；

17、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》；

18、其他有关的评估准则依据。

（三）产权依据

1、委托方及被评估单位营业执照；

2、不动产权证；

3、车辆行驶证；

4、其他有关产权证明资料。

（四）取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；

2、同花顺 iFinD 金融终端；

3、全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；

4、中国土地市场网 <https://www.landchina.com/>；



5、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2024]第 11-00099 号”无保留意见审计报告；

6、评估基准日市场其他有关价格信息资料；

7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

8、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

9、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《以财务报告为目的的评估指南》、《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，本次股权减值测试所选用的价值类型为可回收价值。在本报告中定义为被评估资产在被评估单位现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被测试资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额两者之间较高者。

具体如下：

I、市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额

被测试资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额的确定有三种途径：

1、根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用的金额确定；

2、不存在销售协议但存在资产组活跃市场的，应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；

3、在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》，无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额时，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可回收价值。

II、预计未来现金流量的现值

收益法（预计未来净现金流量折现法），是指通过将产权持有单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：



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

式中：P—资产组预计未来现金流量的现值

R_t—未来第 t 年资产组预计现金流量

t—预测期数

n—收益期整年数

r—折现率

（二）评估方法的选择

根据《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）第二十一条规定，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法的规定，选择评估方法。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流的现值作为其可收回金额。

被评估单位历史年度连续亏损，股权预计未来现金流为负值，故不适用该方法。相关资产以及负债存在活跃的市场，故评估人员可以根据获取的最佳信息为基础，本次评估以被评估单位股东全部权益为资产组，合理地评估资产组的公允价值，以资产基础法评估被评估资产组的公允价值减去处置费用后的净额，故本次评估以公允价值减处置费用作为其可收回金额。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此使用资产基础法确定其公允价值。



处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。本次评估模拟股权交易，考虑产权交易过程中发生的手续费、税费以及中介费用等。

（三）资产基础法的介绍

各项资产评估方法简介：

（1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，本次被评估单位货币资金为银行存款及其他货币资金，采用将评估基准日各银行存款及其他货币资金明细账余额与对账单核对，确定评估值。

（2）应收款项的评估

应收款项包括应收票据及应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员对应收款项的核查实施了替代程序，查验了相关的入账凭证、销售合同、增值税发票等，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，分析应收款项的可收回性，并在此基础上确定评估值。

（3）存货的评估

存货包括原材料、产成品、发出商品，其中原材料大都为近期购置，评估基准日时点的可收回金额基本稳定且波动不大，且账面值中已经包含合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用，本次评估按核实无误后的账面余额确定评估值；产成品是企业经检验合格入库待发出的减水剂、速凝剂等相关成本及费用，产成品和按现行市价法确定评估价值；发出商品核算的是企业根据销售合同生产完成的，并经检验合格并发出的产品的生产制造成本及费用，主要是液体速凝剂、聚羧酸减水剂、无碱速凝剂等，按售价法确定评估价值。

（4）固定资产-房屋建筑（构）物的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对于生产用厂房因市场上同类生产用厂房无出售信息，故不采用市场法，厂房系自用为主，不用于出租且是市场上无同类厂房租金信息故不采用收益法。综上所述，因此对此类房屋建筑物类资产评估采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率



I. 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 开发者利润

建安综合造价

评估结果主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安综合造价通过以下方法取得：

对于工程预（结）算技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的人工、材料、机械综合价格水平，对原有定额直接费进行价格调整，得出评估基准日的直接费。按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金，计算出建安综合造价。

对工程预（结）算技术资料不齐全，且难以收集，故采用类比工程法进行测算，通过与典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

本次评估工程预（结）算技术资料不齐全，难以收集，故采用类比工程法进行测算。

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。

前期及其它费用的计算标准参照有关文件规定执行

资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定前期费资金为一次性投入，假定综合造价资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

开发者利润

重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额应包含资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）。资产重置成本中的收益（即开发者利润）部分的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

本次纳入评估范围的房屋均为公司自用房屋，不考虑开发者利润。

II. 成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。



首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率 = 理论成新率 × 权重 + 鉴定成新率 × 权重

□ 辅助性构筑物成新率的确定：由技术人员根据使用年限法计算并结合现场考察情况、使用及维修状况进行调整，综合评定成新率。

III. 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

(5) 固定资产-设备类的评估

根据本次评估目的，设备类资产评估在持续使用原则下，根据各类设备的特点、资料收集情况等相关条件，采用成本法与市场法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

对于无法通过询价获取市场售价的设备根据评估基准日设备价格指数变动情况确定重置成本。

对于在二手市场可询到价的旧设备，根据评估基准日的市场价格采用市场法进行评估。

I. 重置全价的确定

根据本次评估设备的特点，确定重置全价的公式如下：

设备重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装费 - 可抵扣的增值税

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价 = 车辆不含税购置价 + 车辆购置附加税 + 其他费用 - 可抵扣增值税

□ 设备购置费的确定

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备和运输车辆主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考



同类设备的购置价确定。

设备运杂费的确定

设备运杂费依据设备生产厂家与设备安装地的距离、以及设备运输方式进行计算，市场销售价格中包含了运费，不考虑运杂费。

安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

增值税抵扣

对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税。

II. 综合成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{观测法成新率} \times 60\%$$

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

车辆评估

根据本次评估目的，考虑到本次委估设备为车辆，可以收集到类似车辆在二手交易市场报价资料，故采用市场法进行评估。

市场法基本公式如下：

市场法基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{交易案例的售价} \times \text{时间因素修正} \times \text{交易情况因素修正} \times \text{上牌日期因素修正} \times \text{行驶里程因素修正} \times \text{排量/变速箱因素修正} \times \text{外观因素修正} \times \text{车辆技术状况因素修正}$$

时间因素修正：是指参照物交易时间与被评估资产价值评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异；

交易情况因素修正：指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评



估资产价格的差异；

上牌日期因素修正：指参照物交易情况与被评估资产上牌日期的不同所影响的被评估资产价格的差异；

行驶里程因素修正：指参照物交易情况与被评估资产行驶里程的不同所影响的被评估资产价格的差异；

排量/变速箱因素修正：指参照物交易情况与被评估资产排量/变速箱的不同所影响的被评估资产价格的差异；

外观因素修正：指参照物交易情况与被评估资产外观包养情况的不同所影响的被评估资产价格的差异；

车辆技术状况因素修正：指参照物交易情况与被评估资产车辆技术状况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

(6) 无形资产-土地使用权的评估

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据《城镇土地评估规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的确定评估方法。

□ 土地的评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》第 7.2.2 条相关规定：“利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。”虽然《成都市中心城区土地级别与基准地价编制成果（2017）》已更新，但是评估人员向无法取得相应的基准地价修正体系，故不宜采用基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》第 5.2.12 条相关规定：“市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。市场比较法除可直接用于评估土地的价格或价值外，还可用于其它估价方法中有关参数的求取。”由于成都市土地市场交易较活跃，同类工业用地土地交易案例较多，故宜选用市场比较法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》第 5.3.10 条相关规定：“成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。”由于成都市土地市场交易较活跃，同类工业用地土地交易案例较多，而成本逼近法计算出的土地价格不能反映当地土地价值，故不宜选用成本逼近法进行评估。



根据《城镇土地估价规程》第 5.1.10 条相关规定：“收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。”由于委估宗地为工业用地，收益状况不明显，故不宜选用收益还原法估价；

根据《城镇土地估价规程》第 5.4.9 条相关规定：“剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。”委估宗地为已建成工业用地，故不宜选用剩余法进行评估。

综上所述，本次采用市场法评估。

□土地评估方法的计算公式

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地估价规程》附录第 B1 条相关规定：市场比较法的基本原理是将估价对象与在估价期日近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象宗地的客观合理价格或价值。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例价格} \times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较案例交易情况指数}) \\ \times (\text{待估宗地估价期日宗地价格指数} / \text{比较案例估价期日宗地价格指数}) \times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数}) \times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较案例宗地个别因素条件指数}) \times \text{待估宗地年期修正指数} / \text{比较实例年期修正指数}$$

（7）无形资产-其他的评估

纳入本次评估范围的无形资产-其他为被评估单位账面 1 项外购软件和 6 项专有技术及专利，以及账外 34 项专利、4 项商标。本次评估，对账面无形资产-其他以评估基准日累计摊销后经核实无误的净值确定为评估值。对账外专利、商标，通过调查形成专利所需的直接成本、间接费用、合理的利润及相关的税费等，确定专利、商标重置成本，并合理考虑其贬值。

（8）递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据被评估单位坏账和资产减值准备的计提情况，经综合分析后确定评估值。

（9）负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估基准日被评估单位实际需要承担的债务金额进行评估。



八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

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，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步



评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（九）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，企业目前及未来的经营管理班子尽职尽责，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营下去。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的



权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地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的有害物质，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。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

截至评估基准日2023年12月31日，在本报告所列假设和限定条件下，经采用公允价值减处置费用的评估方法，辽宁科隆精细化工股份有限公司持有的四川恒泽建材有限公司100%股权可收回金额为0.00万元。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日2023年12月31日，被评估单位纳入本次评估范围的部分构筑物未办理不动产权证，被评估单位承诺本次申报的房屋建筑物均归被评估单位所有，如发生权属纠纷，与评估公司无关。房屋建筑物的面积根据被评估单位历史测量数据提供，



若日后办理房屋产权证或不动产权证时，面积发生变更，应以房屋产权证或不动产权证上面积为准，重新进行评估。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

在执行本次评估项目时，评估人员对于财务报表真实性的核查更多的是依赖于审计专家的工作，根据《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》第三章第十条和第十三条的规定，资产评估人员利用的专业报告类型包括审计报告。

为此评估人员核实了执行审计业务的会计师事务所的资质情况、注册会计师的胜任能力，了解了注册会计师实施的审计程序。本次资产评估报告财务数据采信了大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2024]第 11-00099 号”无保留意见审计报告。本公司仅承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。本次评估以上述经审计的财务数据真实、可靠、准确为前提。如后续财务数据有调整，则必然影响本次评估结论；如后续财务数据被证明失真、失实，则本评估报告、评估结论同步失效。

（五）重大期后事项

无

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响

无

（七）其他需要说明的事项

1、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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。

2、企业存在的可能影响资产价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、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。



4、本报告以产权持有单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、完整性、合法性由委托方及产权持有单位负责。

5、本评估结果对与股权价值的评估增值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

6、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对辽宁科隆精细化工股份有限公司拟进行股权减值测试涉及的四



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

川恒泽建材有限公司 100%股权在 2023 年 12 月 31 日的可收回金额进行评估之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 4 月 24 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：李银松

资产评估师：吴明霞

2024年4月24日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 2、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2024]第 11-00099 号”无保留意见审计报告；
- 3、不动产权证复印件；
- 4、车辆行驶证复印件；
- 5、商标和专利权属证明；
- 6、委托人和被评估单位承诺函；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、评估人员资质证书复印件；
- 9、上海市财政局备案公告（沪财企备案【2017】7号）复印件；
- 10、资产评估机构营业执照复印件；
- 11、资产评估委托合同复印件；
- 12、评估结论汇总表。