

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海宏达新材料股份有限公司拟确定  
安徽迈腾新材料有限公司部分资产  
年租赁价格项目  
资产评估报告

中和谊评报字【2024】第 10070 号

共一册 第一册

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：2024 年 6 月 12 日

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062 电话：010-67084615 传真：010-67084810

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020029202400140
合同编号:	2024096
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中和谊评报字【2024】第10070号
报告名称:	上海宏达新材料股份有限公司拟确定 安徽迈腾新材料有限公司部分资产 年租赁价格项目
评估结论:	5,876,966.05元
评估报告日:	2024年06月12日
评估机构名称:	北京中和谊资产评估有限公司
签名人员:	马彦芬 (资产评估师) 会员编号: 13040002 田平雪 (资产评估师) 会员编号: 13050063
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年06月12日

# 目 录

声明 .....	2
一、 委托人、产权持有人和委托人以外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.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程和情况.....	12
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论及分析.....	13
十一、 特别事项说明.....	13
十二、 评估报告书的使用限制说明.....	14
十三、 评估报告日.....	15
评估报告附件 .....	17

## 声 明

1. 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。

2. 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，其他任何机构和個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评估对象可实现价格的保证。

3. 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。

4. 评估对象涉及的资产清单由产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人、产权持有人和相关当事方的责任。委托人、产权持有人和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 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。

6. 资产评估师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，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

7. 本评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条

件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 上海宏达新材料股份有限公司拟确定 安徽迈腾新材料有限公司部分资产 年租赁价格项目 资产评估报告摘要

中和谊评报字【2020】第 10070 号

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受上海宏达新材料股份有限公司（以下简称“宏达材料”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，对上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁的安徽迈腾新材料有限公司的部分资产在 2024 年 4 月 30 日的年租赁价格进行了评估。现将评估情况摘要如下：

评估目的：对安徽迈腾新材料有限公司的部分资产的年租赁价格进行评估，为上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司确定租赁资产价格提供参考依据。

评估对象：上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁的安徽迈腾新材料有限公司部分资产的年租赁价格。

评估范围：上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁的安徽迈腾新材料有限公司部分资产，包括：房屋建（构）筑物、机器设备、在建工程和土地使用权。

评估基准日：2024 年 4 月 30 日。

根据被评估资产的实际状况及评估目的，评估方法采用了成本法。

本评估项目适用的价值类型为市场价值。

评估结论：经成本法评估，上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁的安徽迈腾新材料有限公司部分资产在评估基准日 2024 年 4 月 30 日的年租赁价格为人民币 5,876,966.05 元，其中：房屋建（构）筑物 2,314,020.43 元、机器设备 3,230,397.48 元、土地使用权 332,548.14 元。

本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1、将本评估报告用于其他目的经济行为；

2、除国家法律、法规规定外，未经中和谊书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

本摘要内容摘自资产评估报告，是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

# 上海宏达新材料股份有限公司拟确定 安徽迈腾新材料有限公司部分资产 年租赁价格项目 资产评估报告

中和谊评报字【2024】第 10070 号

上海宏达新材料股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁安徽迈腾新材料有限公司的部分资产在 2024 年 4 月 30 日的年租赁价格进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况

本次评估，委托人为上海宏达新材料股份有限公司，产权持有人为安徽迈腾新材料有限公司。

### （一） 委托人概况

名称：上海宏达新材料股份有限公司

统一社会信用代码：913211007437119894

住所：上海市闵行区春常路 18 号 1 幢 2 层 A 区

法定代表人：黄俊

注册资本：43,247.5779 万(元)

注册时间：2002-04-24

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：一般项目：合成材料制造（不含危险化学品）；高品质合成橡胶销售；合成材料销售；货物进出口；技术进出口。（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） 产权持有人概况

名称：安徽迈腾新材料有限公司

统一社会信用代码：91341181MA2T1D7Q5C

住所：天长市秦栏镇经济开发区平行四道

法定代表人：张茂国



注册资本：10,000 万(元)

注册时间：2018-08-30

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：新型功能材料、硅橡胶及其制品、塑料制品生产、销售；自营或代理各类商品和技术的进出口业务(国家限制公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。

【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】。

### (三) 委托人与产权持有人的关系

委托人之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁安徽迈腾新材料有限公司的部分资产。

### (四) 委托人以外的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为本次评估的委托人、产权持有人及相关当事方。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

本次的评估目的是，对安徽迈腾新材料有限公司的部分资产的年租赁价格进行评估，为上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司确定租赁资产价格提供参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

1、评估对象：上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁的安徽迈腾新材料有限公司部分资产的年租赁价格。

2、评估范围：上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁的安徽迈腾新材料有限公司部分资产，包括：房屋建(构)筑物、机器设备、在建工程和土地使用权。具体如下：

(1) 房屋建(构)筑物：共计 8 项，包括：炼胶车间、混炼车间、综合仓库、危险品库、综合楼、门卫、生胶仓库(通道大棚)、危险品库旁边房(生胶小仓库)等。

管道沟槽：共计 2 项，包括：102、103 车间管道。

构筑物：共计 12 项，包括：供水工程(厂区自来水)、室外工程(道路、管网、路灯、廊架基础、水电、消防水站、室外消防工程、循环水站、事故水池、污水处理站等)。

(2) 机器设备：共计 141 项，主要为捏合机、开炼机、滤胶机、及其配套的辅助设备设施。

(3) 土地使用权：共 1 宗，不动产权证编号为(2019)天长市不动产权第 0010658 号，土地坐落天长市秦栏镇经济开发区平行四道南侧，百盛路西侧，土地性质为出让，土地用途为工业用地，证载面积为 53,043 平米，土地使用权期限自 2019 年 9 月 29 日起至 2069 年 9 月 28 日止。扣减 101 车间（不租）占地面积 1591.39 m<sup>2</sup>，罐区（不租）占地面积 824.85 m<sup>2</sup>后，出租土地面积 50,626.76 m<sup>2</sup>。

### 3、实物资产整体情况：

#### (1) 房屋建（构）筑物状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产建成于 2021 年至 2023 年之间，全部位于天长市秦栏镇经济开发区安徽迈腾新材料有限公司院内，均为企业自建。

房屋建筑物共计 8 项，建筑面积合计 27,250.50 m<sup>2</sup>，其中：炼胶车间、混炼车间、综合仓库、综合楼、门卫、为钢筋混凝土结构；危品库、生胶仓库（通道大棚）、危险品库旁边房（生胶小仓库）等为钢结构。

管道沟槽：共计 2 项，包括：102、103 车间管道。

构筑物共计 12 项，主要为室外工程、消防工程、供水工程等。

以上资产，整体完好，工程质量和维护保养状况较好。

#### (2) 机器设备

捏合机、开炼机、滤胶机等主要工艺设备为2023年从江苏明珠硅橡胶材料有限公司购入的二手设备，购入后对大部分捏合机进行了返厂维修改造，大大提升了设备的技术性能；其他设备为2023-2024年购入，整体状况良好。

#### (3) 在建工程

包括土建工程和设备安装工程，至评估基准日已建好投入使用，尚未进行转固处理。本次调入固定资产进行评估。

### 4、权属状况

评估范围内的“混炼车间、危品库、门卫、生胶仓库（通道大棚）、危险品库旁边房（生胶小仓库）”尚未办理产权证。

根据委托人提供的产权情况说明及“皖（2024）天长市不动产权第0001737号、皖（2024）天长市不动产权第0001738号、皖（2024）天长市不动产权第0001739号、（2019）天长市不动产权第0010658号”权证，以上资产为安徽迈腾新材料有限公司

所有，不存在产权争议。

#### 四、 价值类型

本评估项目的价值类型是为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

#### 五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 4 月 30 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要，经有关各方协商，委托人及被评估方确定本次评估基准日为 2024 年 4 月 30 日。

本报告的一切取价标准均为评估基准日的有效价格。

#### 六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

##### （一）行为依据

上海宏达新材料股份有限公司专题会议纪要。

##### （二）法律、法规依据

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（2）《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年修订）；

（3）《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；

（5）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过）；

(7)《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

(8)国务院《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》(1990年5月19日国务院令第55号发布实施);

(9)《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号发布,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订);

(10)《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订);

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

(12)《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

(13)《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第6号);

(14)其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 资产评估准则依据

(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—资产评估方法》(中评协(2019)35号);

(6)《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

(7)《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

(8)《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

(9)《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

(10)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

(11)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

(12)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

### (四) 权属依据

(1)房屋所有权证;

(2)土地使用权证;

(3)以前年度的评估报告;

(4)合同、发票、财务凭证;

(5)其他相关资料。

## （五）取价依据

- （1）财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知(财建[2016]504号)；
- （2）财政部关于印发《基本建设财务规则》的通知(财政部[2016]81 令)；
- （3）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；
- （4）中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率；
- （5）《安徽省建设工程消耗量定额》（2018）；
- （6）《安徽省安装工程消耗量定额》（2018）；
- （7）《安徽省建设工程费用定额》（2018）
- （8）《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018）；
- （9）《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4 号；
- （10）《安徽省建设工程造价信息》（2024 年第 4 期）；
- （11）被评估单位提供的工程施工合同、工程结算书、施工图纸等相关资料；
- （12）原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》；
- （13）有关造价指数及类似工程造价指标；
- （14）被评估企业提供的基准日会计凭证、有关协议、合同、发票等财务资料；
- （15）评估基准日银行贷款利率；
- （16）评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- （17）评估机构收集的有关询价资料、参数资料；

## 七、 评估方法

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产价值。待估对象自建成以来，一直作为安徽迈腾新材料有限公司自用资产使用，无法预测客观的收入、成本数据，不具备收益法评估的条件。

市场法是依据替代原理，将待估资产与类似资产在近期的年租赁交易价格进行对照比较，通过对比修正得出待估资产在评估基准日的年租赁价格。

市场法评估的关键是同一区域内租赁市场交易较活跃、可比交易案例容易搜集。

本次评估对象处于天长市秦栏镇，当地企业资产以自用为主，市场无类似可比交易案例。由于无法从市场上获得相关的评估数据，故不具备市场法评估的条件。

成本法是以待估资产每年可能支付的合理费用加上待估资产应获得的合理收益之和作为年租赁价格，主要由以下因素构成：折旧费、摊销费、维修管理费、税金（房产税、土地使用税）、保险费、合理收益等。

根据评估目的、评估对象、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用性，本次评估选用的评估方法为成本法。公式为：

年租赁价格=折旧费（摊销费）+维修管理费+税金（房产税、土地使用税）+保险费+合理收益

其中：折旧费、摊销费计算，首先采用成本法、市场法等评估房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产的市场价值，然后根据剩余使用年限，计算每年的折旧费、摊销费。

## 八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于2024年6月12日出具资产评估报告。

### （一）明确评估业务基本事项

与委托人进行充分沟通，明确了评估报告使用者、评估范围和评估基准日等。

### （二）签订资产评估委托合同

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的人员承接了本次评估业务。

### （三）编制评估计划

由项目经理选择专业人员，并对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等制定本项目的评估计划。

### （四）现场调查

我们会同产权持有人有关人员，对委估资产进行实地勘测，记录其资产数量及使用情况，听取管理部门介绍总体情况，现场核实，并做好调查记录并拍照存档，对房屋等级、建造结构、维修保养情况进行了逐一勘察。

### （五）评定估算

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参

数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

#### （六）编制和提交评估报告

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估结果报告书，经三级审核后，向委托人提交正式的资产评估报告书。

#### 九、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

- 1、评估对象在评估基准日处于完好状态并满足基本使用功能，能够在合理的期限内持续有效使用；
- 2、评估对象无产权纠纷；
- 3、租赁期内，机器设备维修费、房屋非结构性的维修费用、房屋保洁物业费由承租方自己支付；
- 4、产权持有人提供的全部资料是真实的、完整的，且待估资产不涉及未揭示的对外抵押、担保事项；
- 5、无其他不可预测或不可抗力因素对待估资产造成的重大不利影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

#### 十、评估结论

评估结论：经成本法评估，上海宏达新材料股份有限公司之孙公司天长新东诚材料有限公司拟租赁的安徽迈腾新材料有限公司部分资产在评估基准日 2024 年 4 月 30 日的年租赁价格为人民币 5,876,966.05 元，其中：房屋建（构）筑物 2,314,020.43 元、机器设备 3,230,397.48 元、土地使用权 332,548.14 元。

#### 十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

##### （一）质押、抵押事项

根据委托人及产权持有人提供的资料，在本次评估工作中未发现质押、抵押事项。

##### （二）产权瑕疵事项

评估范围内的“混炼车间、危品库、门卫、生胶仓库（通道大棚）、危险品库旁

边房（生胶小仓库）”尚未办理产权证，产权持有人已出具有关情况说明，以上资产不存在产权争议。

### （三）重大期后事项

（1）委托人之孙公司天长新东诚材料有限公司在评估基准日 2024 年 4 月 30 日尚未注册，2024 年 5 月 29 日正式成立；

（2）机器设备评估明细表序号 115 的“白炭黑即 SI03 气力输送及羟基硅油液体输送系统（二期）”及序号 118 的“气相胶车间粉尘处理系统”，在评估基准日已签订购买合同，2024 年 6 月中旬到货安装，预计 7-8 月投入使用。由于以上两套系统为必需租赁设备，故在委托人和产权持有人的协商下，根据合同金额纳入了评估范围。

本次评估工作中未发现其他重大期后事项。

### （四）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

## 十二、评估报告书的使用限制说明

1、本评估说明及报告只能用于报告所载评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估报告目的以外的经济行为所产生的后果负责；

2、委托人或者其他资产评估报告使用未按照法律、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，资产评估机构及其专业人员不承担责任；

3、资产评估报告使用人应当正确理解结论，评估结论不等同于评估象可实现价格的保证，评估结论不应当被认是对评估象可实现价格的保证；

4、未经委托人许可和本公司同意，本评估报告的全部或部分内容不得向其它单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

5、本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 4 月 30 日至 2025 年 4 月 29



日止。

当本评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以本评估结果作为交易底价或作价依据，超过一年，其评估结论失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

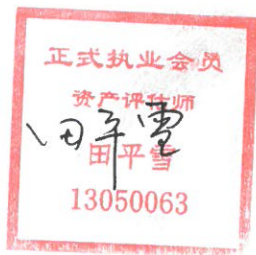
资产评估师专业意见形成日期为 2024 年 6 月 12 日。

《此页无正文》

评估机构法定代表人：

刘付永

资产评估师：



资产评估师：



北京中和道资产评估有限公司

2024年6月12日