

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏中晟高科环境股份有限公司拟转让股权所涉及的
中晟新材料科技（宜兴）有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中水致远评报字[2024]第 020517 号
(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二四年八月三十日

目 录

声 明	- 2 -
摘 要	- 4 -
正 文	- 6 -
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报 告使用人概况	- 6 -
二、 评估目的	- 12 -
三、 评估对象和评估范围	- 12 -
四、 价值类型	- 18 -
五、 评估基准日	- 19 -
六、 评估依据	- 19 -
七、 评估方法	- 24 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 25 -
九、 评估程序实施过程和情况	- 37 -
十、 评估假设	- 37 -
十一、 评估结论	- 41 -
十二、 特别事项说明	- 42 -
十三、 资产评估报告使用限制说明	- 50 -
十四、 资产评估报告日	- 51 -
资产评估报告附件	-53-

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、我们已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。

九、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。

江苏中晟高科环境股份有限公司拟转让股权所涉及的 中晟新材料科技（宜兴）有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2024]第 020517 号

摘要

中水致远资产评估有限公司接受江苏中晟高科环境股份有限公司的委托，对江苏中晟高科环境股份有限公司拟转让中晟新材料科技（宜兴）有限公司股权之事宜，所涉及的中晟新材料科技（宜兴）有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：因江苏中晟高科环境股份有限公司拟转让中晟新材料科技（宜兴）有限公司股权之事宜，需对上述经济行为所涉及的中晟新材料科技（宜兴）有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为中晟新材料科技（宜兴）有限公司股东全部权益价值，评估范围为中晟新材料科技（宜兴）有限公司经审计的全部资产和负债。于评估基准日 2024 年 4 月 30 日企业资产总额账面价值 52,106.25 万元，负债总额账面价值为 9,705.64 万元，所有者权益账面价值为 42,400.61 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 4 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2024 年 4 月 30 日，中晟新材料科技（宜兴）有限公司股东全部权益价值为 45,722.10 万元，人民币金额大写：肆亿伍仟柒佰贰拾贰万壹仟元整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年，即自 2024 年 4 月 30 日至 2025 年 4 月 29 日。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏中晟高科环境股份有限公司拟转让股权所涉及的 中晟新材料科技（宜兴）有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2024]第 020517 号

正文

江苏中晟高科环境股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏中晟高科环境股份有限公司拟转让中晟新材料科技（宜兴）有限公司股权之经济行为所涉及的中晟新材料科技（宜兴）有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 4 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：江苏中晟高科环境股份有限公司（以下简称“中晟高科”）

统一社会信用代码：913202001428987092

公司类型：股份有限公司(上市)

注册地址：江苏省宜兴市徐舍镇鲸塘工业集中区

法定代表人：程国鹏

注册资本：12475.33 万人民币

成立日期：1992年04月11日

营业期限：1992年04月11日至无固定期限

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；建设工程施工；检验检测服务；测绘服务；建设工程勘察；室内环境检测；城市生活垃圾经营性服务；危险废物经营（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：石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用化学产品销售；市政设施管理；工程管理服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；大气污染治理；大气环境污染防治服务；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；生态恢复及生态保护服务；智能水务系统开发；企业管理；信息系统集成服务；环境应急治理服务；环境保护监测；生态资源监测；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；再生资源回收（除生产性废旧金属）；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；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）被评估单位概况

1. 企业基本情况

企业名称：中晟新材料科技（宜兴）有限公司（以下或简称：“中晟新材料”）

统一社会信用代码：91320282MAD115GM2U

注册地址：宜兴市徐舍镇鲸塘社区南庄路121号

法定代表人：高琦

注册资本：1000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2023 年 10 月 10 日

营业期限：2023 年 10 月 10 日至无固定期限

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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：新材料技术研发；润滑油销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；橡胶制品销售；塑料制品销售；日用化学产品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油加工、制造（不含危险化学品）（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）

2.被评估单位评估基准日股东及股权结构

截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，中晟新材料股东及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	中晟高科	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

3.被评估单位历史沿革

2023 年 9 月 12 日，中晟高科召开 2023 年第十一次总经理办公会，同意公司投资发起成立中晟新材料，中晟高科认缴出资额 1,000.00 万元，占注册资本的 100.00%。

2023 年 10 月 10 日，宜兴市行政审批局向中晟新材核发了编号为 320282666202310100100 的《企业法人营业执照》。

2023 年 12 月 31 日，中晟高科以 2023 年 10 月 31 日为基准日，2023 年 12 月 31 日为实际划转日，将现有润滑油业务涉及相关可划转

的资产、负债按照账面净值划转下沉至中晟新材料，同时根据实际情况将与润滑油业务相关的资质等一并划转下沉至中晟新材料。

2023年12月31日为实际划转日，中晟新材料按接受投资（实收资本、资本公积）处理，其中实收资本增加1,000.00万元，资本公积增加45,341.71万元。

截至评估基准日2024年4月30日，中晟新材料股东及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	中晟高科	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

4.被评估单位截止评估基准日和近年主要经营状况

（1）主营业务概况

中晟新材料主要从事润滑油业务生产经营。

（2）财务和经营状况

近年中晟新材料资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2024年4月30日	2023年12月31日
资产总额	52,106.25	49,397.74
负债总额	9,705.64	5,369.50
净资产	42,400.61	44,028.24
项目	2024年1-4月	2023年度
营业收入	11,060.10	130.47
营业成本	11,360.03	130.30
利润总额	-1,501.19	-2,792.28
净利润	-1,627.63	-2,313.47

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

以上数据业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2024]215Z0394号审计报告。

近年中晟新材料资产、负债及财务状况（模拟）

金额单位：人民币万元

项目	2024年4月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产总额	52,106.25	49,397.74	55,077.00
负债总额	9,705.64	5,369.50	6,995.06
净资产	42,400.61	44,028.24	48,081.94
项目	2024年1-4月	2023年度	2022年度
营业收入	11,060.10	37,970.54	36,095.66
营业成本	11,360.03	37,425.61	35,398.39
利润总额	-1,501.19	-4,149.45	-2,867.27
净利润	-1,627.63	-4,053.71	-2,922.35

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

以上数据业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2024]215Z0395号的审计报告。

模拟财务报表编制基础：

1. 根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》的规定，为本次重大资产重组之目的，中晟新材料编制了2022年度、2023年度及2024年1-4月的模拟财务报表。

本模拟财务报表是以中晟高科将现有润滑油业务涉及相关可划转的资产、负债按照账面净值划转下沉至中晟新材料之交易已在报告期初2022年1月1日完成，依照本次划转下沉完成后的架构，在持续经营前提下，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释（以下简称企业会计准则）的相关规定编制。

中晟新材料2022年度、2023年度及2024年1-4月的模拟财务报表编制基于以下假设编制：

（1）中晟新材料之母公司中晟高科拟通过产权交易所公开挂牌转让

的方式出售持有的中晟新材料 100%股权，交易对方以现金方式支付交易对价，本次资产重组的交易对方将根据公开挂牌结果确认的该议案能够获得中晟新材料股东会及中晟高科股东大会批准，并获得中国证券监督管理委员会的批准（如需）；

（2）假设中晟新材料于 2022 年 1 月 1 日完成润滑油业务涉及相关可划转的资产、负债划转下沉，并全部完成相关手续；

（3）本模拟财务报表未考虑本次交易可能发生的交易费用和相关税费；

（4）基于模拟财务报表之特殊编制目的，本模拟财务报表不包括现金流量表和股东权益变动表。

2. 中晟新材料 2024 年 1-4 月财务报表业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了容诚审字[2024]215Z0394 号《审计报告》，中晟新材料 2023 年度财务报表业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所审计，出具了容诚审字[2024]215F0138 号《审计报告》。本模拟财务报表以上述经审计的中晟新材料财务报表为基础，并按本编制基础中所述情况进行调整后，采用审计附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

（三）会计制度和税收政策

1. 会计制度

中晟新材料会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，按照财政部颁布的企业会计准则编制。

2. 主要税种及税率

中晟新材料增值税税率为 13%，按应缴流转税额的 7%、5%计缴城市维护建设税，教育费附加(不含地方教育附加)为 3%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。本评估报告的使用人为委托人以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告使用人。

（五）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 100% 股权。

二、评估目的

因中晟高科拟转让中晟新材料股权之事宜，需对所涉及的中晟新材料于评估基准日股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为中晟新材料股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为审计后的中晟新材料的全部资产和负债。于评估基准日 2024 年 4 月 30 日企业资产总额账面价值 52,106.25 万元，负债总额账面价值为 9,705.64 万元，所有者权益账面价值为 42,400.61 万元。资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值（万元）
流动资产	26,694.40
非流动资产	25,411.86
其中：固定资产	19,772.55

项目	账面价值（万元）
无形资产	2,417.22
长期待摊费用	2,869.69
递延所得税资产	352.40
资产总额	52,106.25
流动负债	9,705.64
负债总额	9,705.64
净资产（所有者权益）	42,400.61

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2024]215Z0394号、容诚审字[2024]215Z0395号的审计报告。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 存货

存货主要包括原材料、产成品及发出商品。原材料主要为原料油和添加剂等生产用的主材及辅材，产成品主要各种型号润滑油，发出商品主要为已发出的各种润滑油产品。上述存货保管一般，原材料、产成品主要分布于中晟新材料的仓库内和储罐内，发出商品存放在客户处。

2. 房屋建筑物类资产

本次评估范围为中晟新材料申报的房屋建筑物类固定资产，主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。

委估资产位于无锡市宜兴市丰张线与鲸水线交叉路口往北约250米。房屋建筑物建成于2009年及以后，房屋建筑物主要为钢混、钢结构；构筑物及其他辅助设施主要为砼结构的道路、围墙、钢结构车棚等。经资产评估专业人员现场勘察，委评房屋建筑物日常使用维护保养情况好，可正常使用，房屋建筑物结构状况一般，配套设施齐全。

3. 设备类资产

设备类固定资产由机器设备、车辆和电子设备组成，其中机器设备

主要由润滑油生产线以及相关配套设备等组成，均为国产设备，具备年产变压器油系列 3.5 万吨、特种溶剂 0.5 万吨、特种润滑油系列 2 万吨的生产能力，设备主要分布在中晟新材料各生产车间，维护保养状况正常，工作环境一般。

委估车辆主要为重型半挂牵引车、重型罐式半挂车、重型罐式货车和小型普通客车，委估电子设备分布在中晟新材料各职能科室，主要由空调、电脑、办公家具等组成。

部分设备目前短期闲置，预计未来仍然可以继续使用，除上述情况外，其余设备均在正常使用。

4.无形资产-土地使用权

本次评估涉及的土地共有 3 宗，证载土地权利人为中晟新材料。三宗地相邻，委估土地使用权总面积为 108,363.60 平方米，其土地登记详细情况见下表：

宗地编号	土地权证编号	土地位置	使用权类型	登记用途	准用年限	土地面积(m ²)
宗地 1	苏(2024)宜兴市不动产权第 0013751 号	徐舍镇胥藏村	出让	工业用地	50	44,026.30
宗地 2	苏(2024)宜兴市不动产权第 0013739 号	徐舍镇鲸塘社区	出让	工业用地	50	1,397.90
宗地 3	苏(2024)宜兴市不动产权第 0013729 号	徐舍镇鲸塘工业集中区	出让/自建房	工业用地/工业、交通、仓储	50	62,939.40
合计						108,363.60

5.无形资产-其他

无形资产-其他无形资产主要为外购的专利代理费、软件维护费用和技术转让费等。

6.长期待摊费用

长期待摊费用为用地补偿款、防腐工程、场地平整、安全工程、安全提升工程和技改等。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的固定资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业账面未记录的无形资产，具体情况如下：

申报账外无形资产共计49项，专利共26项，其中，发明专利16项，实用新型10项；商标共23项。具体账外无形资产情况如下表所示：

1. 专利资产明细如下：

序号	内容或名称	专利类型	专利申请号	专利申请日期	法律状态
1	有机硅溶剂的生产方法	发明专利	CN200910035074.8	2009-09-15	专利权维持
2	一种窄馏程低粘度绝缘油的生产方法	发明专利	CN200910231615.4	2009-12-10	专利权维持
3	一种全气候型减震器油的生产方法	发明专利	CN200910231616.9	2009-12-10	专利权维持
4	一种利用废弃动植物油脂制备油墨溶剂的方法	发明专利	CN201210451334.1	2012-11-12	专利权维持
5	一种环氧脂肪酸酯类生物润滑油基础油的制备方法	发明专利	CN201310028693.0	2013-01-25	专利权维持
6	一种醇酯型环境友好润滑油基础油、制备方法及其用途	发明专利	CN201310029531.9	2013-01-25	专利权维持
7	一种生物柴油制备硅基生物润滑油基础油的方法	发明专利	CN201410054056.5	2014-02-18	专利权维持
8	一种生物柴油硅氢化制备生物润滑油基础油的方法	发明专利	CN201610903275.5	2016-10-17	专利权维持
9	一种润滑油基础油及其制备方法	发明专利	CN201710525574.4	2017-06-30	专利权维持
10	一种带钢冷轧轧制油组合物及其制备方法	发明专利	CN201811486152.1	2018-12-06	专利权维持
11	一种风机阻尼器用抗剪切安定专用液及其制备方法	发明专利	CN201911218327.5	2019-12-03	专利权维持
12	一种 α -烯烃制备合成润滑油的吡啶亚胺钨配合物及其制备方法和应用	发明专利	CN201910618529.2	2019-07-10	专利权维持
13	一种防滴漏液力传动油	发明专利	CN202210027090.8	2022-01-11	专利权维持
14	一种金属拉丝固体润滑剂及其制备方法	发明专利	CN202210162672.7	2022-02-22	专利权维持
15	一种快速脱水造纸循环系统润滑油	发明专利	CN202210027085.7	2022-01-11	专利权维持
16	一种无乙醇胺的环保型全合成切削液	发明专利	CN202210162674.6	2022-02-22	专利权维持
17	车辆用齿轮油灌装装置	实用新型	CN202022936163.4	2020-12-10	专利权维持
18	高温链条油生产用喷涂装置	实用新型	CN202022923831.X	2020-12-09	专利权维持

序号	内容或名称	专利类型	专利申请号	专利申请日期	法律状态
19	新型固定式燃气发动机油净化装置	实用新型	CN202022936150.7	2020-12-10	专利权维持
20	一种不锈钢轧制油回收装置	实用新型	CN202022923828.8	2020-12-09	专利权维持
21	重负荷车辆液力传动用齿轮油精馏装置	实用新型	CN202022936162.X	2020-12-10	专利权维持
22	冲压性挥发油混合装置	实用新型	CN202022920791.3	2020-12-09	专利权维持
23	钢轨热轧油用混合反应釜	实用新型	CN202022923830.5	2020-12-09	专利权维持
24	一种高硫瓦斯发动机油低温流动性初选仪	实用新型	CN202123315618.1	2021-12-27	专利权维持
25	一种润滑脂灌装设备流量控制装置	实用新型	CN202123324707.2	2021-12-27	专利权维持
26	一种去除长寿命极压燃气轮机油中杂质的过滤旋流分离装置	实用新型	CN202123375860.8	2021-12-29	专利权维持

2.商标资产明细如下:

序号	商标图案	商标名称	国际分类	商标状态	申请/注册号	申请日期
1		高科	4类 燃料油脂	注册商标	990582	1995-09-11
2		高科;K	4类 燃料油脂	注册商标	4139234	2004-06-28
3		图形	1类 化学原料	注册商标	7582017	2009-07-30
4		图形	3类 日化用品	注册商标	7582035	2009-07-30
5		图形	35类 广告销售	注册商标	7582154	2009-07-30
6		图形	38类 通讯服务	注册商标	7582178	2009-07-30
7		图形	4类 燃料油脂	注册商标	7605037	2009-08-10

序号	商标图案	商标名称	国际分类	商标状态	申请/注册号	申请日期
8		霞光	5类 医药	注册商标	3791271	2003-11-10
9		霞光	3类 日化用品	注册商标	3791272	2003-11-10
10		霞云	5类 医药	注册商标	3791273	2003-11-10
11		霞云	3类 日化用品	注册商标	3791274	2003-11-10
12		图形	2类 颜料油漆	注册商标	22499466	2017-01-04
13	高威柔	高威柔	1类 化学原料	注册商标	22498969	2017-01-04
14	高威柔	高威柔	2类 颜料油漆	注册商标	22498994	2017-01-04
15	高威柔	高威柔	4类 燃料油脂	注册商标	22499422	2017-01-04
16	高威柔	高威柔	3类 日化用品	注册商标	22498586	2017-01-04
17	高宝力	高宝力	2类 颜料油漆	注册商标	22498360	2017-01-04
18	高宝力	高宝力	3类 日化用品	注册商标	22498649	2017-01-04

序号	商标图案	商标名称	国际分类	商标状态	申请/注册号	申请日期
19		高宝力	4 类 燃料油脂	注册商标	22498188	2017-01-04
20		心油所动	1 类 化学原料	注册商标	24335354	2017-05-25
21		心油所动	4 类 燃料油脂	注册商标	24335555	2017-05-25
22		金里途	1 类 化学原料	注册商标	24335347	2017-05-25
23		金里途	4 类 燃料油脂	注册商标	24335571	2017-05-25

（五）利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（报告号：容诚审字[2024]215Z0394号、容诚审字[2024]215Z0395号）的审计结果。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2024年4月30日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《江苏中晟高科环境股份有限公司董事会战略委员会2024年度第一次会议纪要》（2024年2月22日）。

（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》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；

3. 《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通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，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修订通过)；

5. 《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，自2021年1月1日起施行）；

6. 《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）；

7. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令 第732号）2020年11月29日修订；

8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令 第14号，2002年1月1日起施行）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第378号，2019年3月2日国务院令 第709号第二次修订）；

11. 《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的意见》（国办发〔2001〕102号，2001年）；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第12号，2005年8月25日）；

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令 第32号，2016年6月24日）；

15. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部令 第36号，2018年5月18日）；

16. 《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，2019年8月26日第

十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

17. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

18. 《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，2014年07月29日第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

20. 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，2020年11月29日国务院令 第732号修订）；

21. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2019年10月18日中国证券监督管理委员会令 第159号修正）；

22. 《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）；

23. 《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）；

24. 《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；

25. 《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第306号，2009年12月30日国务院第95次常务会议通过修正）；

26. 《中华人民共和国商标法》（1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

27. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 651 号）（2014 年 5 月 1 日起施行）；

28. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；

29. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
12. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程等）；
3. 重要资产购置合同；
4. 不动产权证书；
5. 机动车行驶证；
6. 专利证书、商标注册证等；
7. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同及其他资料。

（四）取价依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 被评估单位历史年度审计报告；
3. 评估基准日及前2年的财务报表及财务明细账；
4. 无锡市主要建材价格信息；
5. 原城乡建设环境保护部1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》；
6. 《省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》（苏政规〔2023〕12号）；
7. 企业的财务会计核算制度；
8. 企业提供的部分合同、协议等；
9. 现行的国家和地方税收政策和规定；
10. 《资产评估常用方法与参数手册》；

11. 2024 年版《机电产品报价手册》；
12. 当地机电产品市场行情；
13. 全国历年物价指数、工业品出厂价格指数；
14. 2024 年 4 月 22 日全国银行间同业拆借中心发布的贷款利率报价利率 LPR；
15. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令）；
16. 评估基准日近期的《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》、《电子产品价格商情》等价格资讯；
17. 企业提供的有关财务资料及工程资料。

（五）其他参考资料

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同；
3. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
4. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
5. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
6. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
7. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。石化板块历史期因客户流失导致销售数量和销售收入不断下降，主产品销售单价上涨幅度低于主材成本上涨幅度导致毛利率逐年下降，双重因素叠加导致经营持续亏损，未来是否能扭亏为盈存在很大不确定性，难以对企业未来的盈利情况和所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目可对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金为库存现金和银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点，对申报单位评估基准日银行存款查阅银行对账单；调节表并利用银行函证进行核对。对于银行存款以核实后的账面价值确定为评估值。

2. 应收款项

包括应收票据、应收账款、其他应收款。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，估算风险损失，以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 应收款项融资

应收账款融资主要是以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，根据评估基准日的公允价值确定评估值。

4. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面价值确定评估值。

5. 存货

（1）原材料

原材料账面价值由购买价和合理费用构成，对于周转相对较快，随

用随购买的材料，账面价值与基准日市场价值基本相符，则以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于计提跌价准备的原材料，根据其审定后的可变现净值确定评估值。

（2）产成品（库存商品）

对于产成品，首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。由于产品的正常销售价格高于其账面成本，按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。对于计提跌价准备的产成品，根据其审定后的可变现净值确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×（1 - 销售费用率 - 税金及附加率 - 所得税费用率 - 净利润率×r）

其中：销售费用率=销售费用/营业收入

税金及附加率=税金及附加/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

所得税税率=所得税/营业收入

r为一定的扣除率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

（3）发出商品

对于发出商品，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商品以其售价为基础确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1 - 税金及附加费率 - 销售费用率 - 所得税费用率 - 净利润率×r)

其中：税金及附加率=营业税金及附加/营业收入

所得税费用率=所得税/营业收入

由于发出商品实际已售出，视为畅销商品，因此测算发出商品时销售费用率取0，r取值为0

6. 其他流动资产

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账簿。经核实结果无误，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

(二) 关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：重置成本法、市场法、收益法。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

市场法是将委估房屋建筑物与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算委估房屋建筑物的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计委估房屋建筑物未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算委估房屋建筑物客观合理价格或价值的方法。

根据被评估单位提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究，资产评估专业人员根据房屋建筑物具体情况选择适合的评估方法：

周边区域同类型建构物很少发生交易，房地产交易市场不活跃，故不适合采用市场法评估；

委估房屋建筑物所处区域房产的租赁市场不活跃，且租赁费用偏低，租金价格不能真实反映房屋建筑物真实价值，因此本次评估不采用

收益法进行评估；

委估房屋建筑物已经建成，未来没有重新开发计划，故不适合采用假设开发法；

委估建筑物为企业日常办公、生产经营用建筑物，属于为个别对象所用的专业用房，同时委估建筑物所在区域建筑市场和材料供应市场较完善，可取得合理的建筑成本和有关建设资料，具备采用成本法的条件，故适合采用重置成本法评估。

因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

1.重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}) \times \text{成新率} \end{aligned}$$

（1）重置全价的确定

①建筑安装工程造价：

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

对于大型、价值高、重要的建筑物，采用“预决算调整法”确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，根据当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安装工程费用等，

得出基准日时的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

②前期及其他费用：

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的相关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

本次评估参照当地的相关规定，依项目的特征计取前期及其他费用。

对于无证房屋建筑物未考虑城市基础设施配套费。

③资金成本：

对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，利率采用2024年4月22日全国银行间同业拆借中心发布的贷款利率报价利率LPR，资金投入方式按照均匀投入考虑。

④待抵扣增值税

根据《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）文件及评估对象所在地相关税收政策，实施营改增后，不动产类的固定资产的增值税可以抵扣，建筑施工企业的建安工程费的增值税率为9%，勘察设计企业的勘察设计费、前期工程咨询费等的增值税率为6%（该企业为一般纳税人，故可以抵扣）。前期及其他费用中仅有建设单位管理费不可抵扣。其抵扣计算公式为：

$$\text{可抵扣的增值税额} = \text{建安工程费} / (1+9\%) \times 9\% + \text{前期费用(可抵扣)} / (1+6\%) \times 6\%$$

（2）成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将委估房屋建筑物与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

（三）关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$\text{或 评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

部分购置年代较久的设备存在一定功能性贬值，已在重置价值中考虑；委估机器设备主要由润滑油生产线以及相关配套设备等组成，部分设备目前短期闲置，预计未来很快可恢复生产，除上述情况外，其余设

备均在正常使用，故本次评估机器设备未考虑经济性贬值。

1.重置价值的确定

（1）机器设备重置价值的确定

重置价值=购置价（含税）+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣增值税

设备购置价取值，一方面依据 2024 年版《机电产品报价手册》以及生产厂商的报价资料等，一方面通过市场调查，直接或以电话方式与设备供应商联系，索取评估基准日的价格。

设备运杂费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》，综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小。

设备安装调试费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》及其他同类行业的概算资料，结合安装难易复杂程度决定费率大小。

工程建设其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、联合试运转费、环境评价费、可行性研究费、招投标代理费等费用。

设备资金成本的计取按资金在一年建设期内均匀投入计算,利率采用 2024 年 4 月 22 日全国银行间同业拆借中心发布的贷款利率报价利率 LPR。

对不需安装的设备，一般不考虑其他合理费用和资金成本。

可抵扣增值税=设备购置价（含税）/1.13*13%+运杂费/1.09*9%+安装调试费/1.09*9%+(工程建设其他费用-建设单位管理费)/1.06*6%

（2）车辆重置价值的确定

车辆的重置价值由车辆现行市场价格、车辆购置附加税和其他杂费

组成。即：

重置价值=车辆现行市场价格（不含税）+车辆购置附加税+其他杂费

（3）电子设备重置价值的确定

本次评估的电子设备，价值量小、不需安装即可使用，其重置价值通过市场询价直接确定。

重置价值=购置价（不含税）

（4）非标设备重置价值的确定

重置价值=非标设备本体价值（含税）+ 非标设备配套附件价值（含税）+ 工程建设其他费用 + 资金成本-可抵扣增值税

非标设备本体价值（含税）=非标设备本体现场制作单价（包工包料）×非标设备本体重量

非标设备配套附件价值向有关供应商询价获得。

工程建设其他费用和资金成本取值方法参考普通机器设备。

可抵扣增值税=（非标设备本体价值 + 非标设备配套附件价值）（含税）/1.13*13% + (工程建设其他费用-建设单位管理费)/1.06*6%

2.成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

机器设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$

N_0 为年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

K_1 — K_7 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

（2）车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，对于本次委估车辆的成新率按以下方法确定，其中使用年限成新率采用双倍递减法，即：

使用年限成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限}) \times \text{已使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$

取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

(3) 电子设备成新率的确定

电子设备成新率采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

年限法成新率 = $\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

(四) 关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。各类资产的评估方法如下：

1. 对于土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18507-2014)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，根据各种评估方法的特点及评估师收集的有关资料，结合待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，考虑到当地地产市场发育程度，选择适当的估价方法。

根据本次评估目的和委估土地使用权的实际情况，结合收集的资料，委评地块的性质为出让工业用地，该区域同类用途宗地市场交易案例较为丰富，故本次评估可采用市场比较法进行评估；且区域内有近年来的征地补偿标准可参考，故宜采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

（1）市场法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑委估土地使用权与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P-----委评土地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

（2）成本逼近法评估

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = （土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益）× 年期修正系数 × （1 + 区位及个别因素修正系数）

2. 对于账内无形资产-其他无形资产的评估

对于账内无形资产-其他无形资产，核算的内容为专利代理服务

费、商标代理服务费、软件维护费和技术转让费等，资产评估专业人员查阅并收集了部分的相关合同、凭证和发票，查阅款项金额和业务内容等账务记录。经核实，其中财务软件款项性质为软件维护费，维护使用期限为2016年-2019年，本次财务软件评估值为零；其他账内无形资产-其他无形资产均为专利代理服务费、商标代理服务费和技术转让费等，本次并入专利权和商标权中进行评估。

3.对于账外无形资产-其他无形资产的评估

（1）对于专利权评估，考虑到未来经营存在很大不确定性，收益难以合理预测，本次评估不适宜采用收益现值法，也无法在市场上找到相同或相近似的技术类资产作为参照物，无法采用市场法。选取成本法作为该项资产的评估方法。

其基本计算公式为：

无形资产评估值=无形资产重置成本×（1-贬值率）

（2）对于商标权的评估，仅用于中晟新材料所生产产品的标识，其商标对公司盈利能力贡献不大，本次评估对商标权采用成本法进行评估。

商标权评估价值计算公式如下：

商标评估价值=商标设计费+商标注册规费+注册代理费

（五）关于长期待摊费用的评估

资产评估专业人员首先核查了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核查交易事项的真实性、业务内容和金额等。对长期待摊费用的评估：用地补偿款并入土地使用权中评估考虑；防腐工程、场地平整、安全工程、安全提升工程和技改等固定资产类款项性质的资产并入固定资产中评估考虑。

（六）关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对递延所得税资产产生的基础的形成、计算的合理性和正确性进行了核查，以审计账面值确认为评估值确定评估值。

(七) 关于负债的评估

企业申报的负债为流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内

容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报

告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

对资产基础法初步测算结果进行分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估

专业人员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. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先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，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设中晟新材料各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家

的产业政策，不会出现影响公司发展的重大违规事项。

6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，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其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对中晟新材料的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经资产基础法评估，中晟新材料总资产账面价值为 52,106.25 万元，评估值为 55,427.74 万元，增值额为 3,321.49 万元，增值率为 6.37%；总负债账面价值为 9,705.64 万元，评估值为 9,705.64 万元，无增减值变化；所有者权益账面价值为 42,400.61 万元，评估值为

45,722.10 万元，增值额 3,321.49 万元，增值率 7.83%。具体见评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 4 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	26,694.40	26,930.37	235.97	0.88
非流动资产合计	2	25,411.86	28,497.38	3,085.52	12.14
其中：固定资产	3	19,772.55	22,820.81	3,048.26	15.42
无形资产	4	2,417.22	5,324.17	2,906.95	120.26
长期待摊费用	5	2,869.69	-	-2,869.69	-100.00
递延所得税资产	6	352.40	352.40	-	-
资产总计	7	52,106.25	55,427.74	3,321.49	6.37
流动负债	8	9,705.64	9,705.64	-	-
负债总计	9	9,705.64	9,705.64	-	-
所有者权益	10	42,400.61	45,722.10	3,321.49	7.83

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

注：长期待摊费用并入固定资产和无形资产中评估，故评估价值为 0。

（二）评估增减值原因分析：

1.流动资产-存货评估增值的主要原因是部分产成品和发出商品市场销售单价高于账面成本，评估是按不含税销售单价考虑可实现销售因素来确定评估价值，包含了产成品和发出商品销售可能实现的收益。

2.房屋建筑物类固定资产评估增值的主要原因：（1）评估采用的经济寿命年限长于企业采用的财务折旧年限；（2）部分房屋建筑物购建时间较早，购建成本较低，至评估基准日人工、材料价格比购建时有所上涨。

3.设备类固定资产评估增值的主要原因是部分委估设备经济寿命年

限长于企业采用的财务折旧年限。

4.土地使用权类无形资产评估增值原因主要系宜兴市工业用地价格有一定上涨。

5.其他无形资产评估增值原因主要系纳入本次评估范围的账外无形资产无账面价值。

6.长期待摊费用评估减值原因系用地补偿款并入土地中评估考虑；防腐工程、场地平整、安全工程、安全提升工程和技改等固定资产类款项性质的资产并入固定资产中评估。

经评估，于评估基准日 2024 年 4 月 30 日，中晟新材料股东全部权益市场价值为 45,722.10 万元，人民币金额大写：肆亿伍仟柒佰贰拾贰万壹仟元整。

十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

（二）由中晟新材料提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业评估意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年7月8日出具的容诚审字[2024]215Z0394号、容诚审字[2024]215Z0395号审计报告，审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

（五）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（六）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

1.中晟高科于2023年12月22日召开2023年第二次临时股东大会，审议通过了《关于拟向全资子公司划转资产的议案》及《关于授权公司董事会及管理层办理向全资子公司划转资产具体事宜的议案》均载明：为完善公司组织结构和管理体系，提高经营管理效率，进一步优化公司内部资源和资产结构，明晰公司各业务板块的工作权责，促进润滑油业务发展，公司拟以2023年10月31日为划转基准日，将现有润滑油业务涉及的相关资产、负债按照账面净值划转至全资子公司中晟新材料科技（宜兴）有限公司（以下简称“中晟新材”）。截止评估基准日，评估范围内划转至中晟新材料的资产明细如下：

（1）专利资产：

序号	内容或名称	专利类型	专利申请号	专利申请日期	法律状态
1	有机硅溶剂的生产方法	发明专利	CN200910035074.8	2009-09-15	专利权维持
2	一种窄馏程低粘度绝缘油的生产方法	发明专利	CN200910231615.4	2009-12-10	专利权维持
3	一种全气候型减震器油的生产方法	发明专利	CN200910231616.9	2009-12-10	专利权维持
4	一种利用废弃动植物油脂制备油墨溶剂的方法	发明专利	CN201210451334.1	2012-11-12	专利权维持
5	一种环氧脂肪酸酯类生物润滑油基础油的制备方法	发明专利	CN201310028693.0	2013-01-25	专利权维持
6	一种醇酯型环境友好润滑油基础油、制备方法及其用途	发明专利	CN201310029531.9	2013-01-25	专利权维持
7	一种生物柴油制备硅基生物润滑油基础油的方法	发明专利	CN201410054056.5	2014-02-18	专利权维持

序号	内容或名称	专利类型	专利申请号	专利申请日期	法律状态
8	一种生物柴油硅氢化制备生物润滑油基础油的方法	发明专利	CN201610903275.5	2016-10-17	专利权维持
9	一种润滑油基础油及其制备方法	发明专利	CN201710525574.4	2017-06-30	专利权维持
10	一种带钢冷轧轧制油组合物及其制备方法	发明专利	CN201811486152.1	2018-12-06	专利权维持
11	一种风机阻尼器用抗剪切安定专用液及其制备方法	发明专利	CN201911218327.5	2019-12-03	专利权维持
12	一种 α -烯烃制备合成润滑油的吡啶亚胺钼配合物及其制备方法和应用	发明专利	CN201910618529.2	2019-07-10	专利权维持
13	一种防滴漏液力传动油	发明专利	CN202210027090.8	2022-01-11	专利权维持
14	一种金属拉丝固体润滑剂及其制备方法	发明专利	CN202210162672.7	2022-02-22	专利权维持
15	一种快速脱水造纸循环系统润滑油	发明专利	CN202210027085.7	2022-01-11	专利权维持
16	一种无乙醇胺的环保型全合成切削液	发明专利	CN202210162674.6	2022-02-22	专利权维持
17	车辆用齿轮油灌装装置	实用新型	CN202022936163.4	2020-12-10	专利权维持
18	高温链条油生产用喷涂装置	实用新型	CN202022923831.X	2020-12-09	专利权维持
19	新型固定式燃气发动机油净化装置	实用新型	CN202022936150.7	2020-12-10	专利权维持
20	一种不锈钢轧制油回收装置	实用新型	CN202022923828.8	2020-12-09	专利权维持
21	重负荷车辆液力传动用齿轮油精馏装置	实用新型	CN202022936162.X	2020-12-10	专利权维持
22	冲压性挥发油混合装置	实用新型	CN202022920791.3	2020-12-09	专利权维持
23	钢轨热轧油用混合反应釜	实用新型	CN202022923830.5	2020-12-09	专利权维持
24	一种高硫瓦斯发动机油低温流动性初选仪	实用新型	CN202123315618.1	2021-12-27	专利权维持
25	一种润滑脂灌装设备流量控制装置	实用新型	CN202123324707.2	2021-12-27	专利权维持
26	一种去除长寿命极压燃气轮机油中杂质的过滤旋流分离装置	实用新型	CN202123375860.8	2021-12-29	专利权维持

(2) 商标资产:

序号	商标图案	商标名称	国际分类	商标状态	申请/注册号	申请日期
1		高科	4类 燃料油脂	注册商标	990582	1995-09-11
2		高科;K	4类 燃料油脂	注册商标	4139234	2004-06-28

序号	商标图案	商标名称	国际分类	商标状态	申请/注册号	申请日期
3		图形	1类 化学原料	注册商标	7582017	2009-07-30
4		图形	3类 日化用品	注册商标	7582035	2009-07-30
5		图形	35类 广告销售	注册商标	7582154	2009-07-30
6		图形	38类 通讯服务	注册商标	7582178	2009-07-30
7		图形	4类 燃料油脂	注册商标	7605037	2009-08-10
8		霞光	5类 医药	注册商标	3791271	2003-11-10
9		霞光	3类 日化用品	注册商标	3791272	2003-11-10
10		霞云	5类 医药	注册商标	3791273	2003-11-10
11		霞云	3类 日化用品	注册商标	3791274	2003-11-10
12		图形	2类 颜料油漆	注册商标	22499466	2017-01-04
13	高威柔	高威柔	1类 化学原料	注册商标	22498969	2017-01-04

序号	商标图案	商标名称	国际分类	商标状态	申请/注册号	申请日期
14		高威柔	2类 颜料油漆	注册商标	22498994	2017-01-04
15		高威柔	4类 燃料油脂	注册商标	22499422	2017-01-04
16		高威柔	3类 日化用品	注册商标	22498586	2017-01-04
17		高宝力	2类 颜料油漆	注册商标	22498360	2017-01-04
18		高宝力	3类 日化用品	注册商标	22498649	2017-01-04
19		高宝力	4类 燃料油脂	注册商标	22498188	2017-01-04
20		心油所动	1类 化学原料	注册商标	24335354	2017-05-25
21		心油所动	4类 燃料油脂	注册商标	24335555	2017-05-25
22		金里途	1类 化学原料	注册商标	24335347	2017-05-25
23		金里途	4类 燃料油脂	注册商标	24335571	2017-05-25

上述专利、商标证书名称尚在办理变更中。中晟新材料承诺这些专利、商标的所有权归属于中晟新材料所有，权属明确无争议，如果评估范围内专利、商标权属出现法律纠纷，中晟新材料承担全部法律责任。

本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

2. 本次评估中晟新材料申报的房屋建筑物资产中有部分房产未办理产权证明，委估未办理产权房屋建筑物具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	导热炉锅炉房	钢混	2022年11月	332.70
2	门卫	框架	2010年03月	55.00
3	机修车间桶整理车间	钢结构	2019年12月	992.00
4	小食堂	钢结构	2022年01月	85.00
5	危废库	钢结构	2022年11月	195.00
6	调和2车间（生物柴油车间）	钢结构	2010年03日	3,554.00
7	公用工程房及辅房	混合	2018年12月	218.60
8	泵房	混合	2010年3月	270.80

本次评估对尚未办理房产证的房屋，建筑面积主要依据被评估单位提供的确权证明等资料，结合资产评估专业人员现场勘查确定，但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。中晟新材料承诺这些建筑物的所有权归属于中晟新材料所有，权属明确无争议，如果评估范围内建筑物的房屋权属出现法律纠纷，中晟新材料承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

（七）本次执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

（八）评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（九）评估资料不完整的说明

无。

（十）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（十一）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

（十二）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

无。

（十三）租赁事项说明

无。

（十四）其他需要说明的事项

1.截止评估报告日，中晟新材料职业健康安全管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、质量管理体系认证证书、排污许可证尚在办理中。

2.截止评估基准日，中晟新材料其他应付款余额中包含对中晟高科的 59,577,656.58 元。

（十五）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（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专业人员不承担责任。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签名、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2024 年 4 月 30 日至 2025 年 4 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2024年8月30日。

（本页无正文，为签字盖章页）

资产评估师：徐向阳

资产评估师：胡菲

资产评估师：周炯

中水致远资产评估有限公司