

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海柘中集团股份有限公司拟对中晶（嘉兴）半导体有限公司增资所涉及的中晶（嘉兴）半导体有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1803 号

（报告书及附件）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2021 年 09 月 26 日

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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

目录.....	2
摘要.....	3
正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
(一) 委托人概况.....	7
(二) 被评估单位概况.....	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	10
(四) 其他资产评估报告使用人.....	10
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	13
(一) 经济行为依据.....	13
(二) 法律法规依据.....	13
(三) 评估准则依据.....	14
(四) 资产权属依据.....	14
(五) 评估取价依据.....	14
(六) 其他参考资料.....	15
七、 评估方法.....	15
(一) 评估方法概述.....	15
(二) 评估方法的选择.....	16
(三) 资产基础法介绍.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	24
(一) 基本假设.....	24
(二) 一般假设.....	25
十、 评估结论.....	25
(一) 相关评估结果情况.....	25
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	26
(三) 关于评估结论的其他考虑因素.....	27
(四) 评估结论有效期.....	27
(五) 有关评估结论的其他说明.....	28
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 评估报告使用限制说明.....	31
十三、 评估报告日.....	32

上海柘中集团股份有限公司拟对中晶（嘉兴）半导体有限公司增
资所涉及的中晶（嘉兴）半导体有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1803 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海柘中集团股份有限公司

被评估单位：中晶（嘉兴）半导体有限公司

评估目的：增资

经济行为：根据上海柘中集团股份有限公司第四届董事会第十四次（临时）会议决议说明，上海柘中集团股份有限公司拟对中晶（嘉兴）半导体有限公司增资。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,222,622,045.69元，负债合计账面价值221,195,351.19元，股东权益1,001,426,694.50元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年12月31日

评估方法：因本次评估对象的评估方法适用性受限的原因，本次采用资产基础法一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,040,976,596.49元。大写：人民币壹拾亿零肆仟零玖拾柒万陆仟伍佰玖拾陆元肆角玖分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 12 月 30 日。

资产评估报告

【2021】第 1803 号

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

资产评估报告

【2021】第 1803 号

特别事项:

1、截至 2020 年 12 月 31 日，公司抵押担保情况如下:

贷款单位	借款金额	借款性质	担保或抵押人	质押/抵押情况
交通银行嘉兴南湖支行	30,000,000.00	质押	出质人: 中晶(嘉兴)半导体有限公司	蕴通财富定期型结构性存款 190 天; 产品证实书编号: 31580020071314000391; 结构性存款单编号: 20201125769662; 期限: 20200713-20210119; 收益率区间: 1.55%-2.8%
交通银行嘉兴南湖支行	105,000,000.00	质押		

贷款单位	借款金额	借款性质	担保或抵(质)押合同编号	合同类型	保证、担保或抵(质)押人	抵(质)押资产	保证、担保或抵(质)押期限
交通银行嘉兴南湖支行	2,000,000.00	抵押、保证	最 610D200018	最高额抵押	抵押人: 中晶(嘉兴)半导体有限公司	在建工程: 已建成建筑面积: 127755.77 平方米; 建设用地规划许可证编号: 地字第 330402201900010 号; 建设工程规划许可证编号: 建字第 330402201900056 号; 已(需)缴纳土地使用权出让金金额: 53,505,100.00 元 土地: 权利证书编号: 浙(2019)嘉南不动产权第 0012399 号; 面积: 92729.83 平方米	2020 年 6 月 17 日至 2023 年 6 月 16 日
			最 610B200018	连带责任保证(最高额保证)	保证人: 上海康峰投资管理有限公司	每一笔主债务下的保证期间为, 自该笔债务履行期限届满之日(或债权人垫付款项之日)起, 计至全部主合同项下最后到期的主债务的债务履行期限届满之日(或债权人垫付款项之日)后两年止; 包括 2020 年 6 月 17 日至 2023 年 6 月 16 日期间签订的全部主合同	

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海柘中集团股份有限公司拟对中晶（嘉兴）半导体有限公司
增资所涉及的中晶（嘉兴）半导体有限公司股东全部权益
价值

资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1803 号

正文

上海柘中集团股份有限公司：

上海东洲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，对上海柘中集团股份有限公司拟对中晶（嘉兴）半导体有限公司增资所涉及的中晶（嘉兴）半导体有限公司股东全部权益于 2020 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：上海柘中集团股份有限公司（简称“委托人”）

公司地址：上海市奉贤区联合北路215号第5幢2501室

法定代表人：陆仁军

注册资本：44157.541600万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：002346.SZ

经营范围：销售钢筋混凝土管桩、方桩、管片、企口管、建筑钢结构件、声屏障、商品混凝土，建材批发、零售，地基与基础工程施工，港口与航道工程施工，实业投资，国内贸易（除专项规定），资产管理，投资管理，投资咨询，从事货物进出口及技术进出口业务。【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）被评估单位概况

公司名称：中晶（嘉兴）半导体有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营场所：浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路 3339 号（嘉兴科技城）2 号楼 251 室

法定代表人：陆仁军

成立日期：2018 年 12 月 12 日

经营范围：半导体分立器、电子专用材料生产、销售；电子技术、新材料技术、光电技术的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；道路货物运输；从事进出口业务。（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）

1.公司历史沿革及股东结构

(1)初始成立

中晶（嘉兴）半导体有限公司成立于 2018 年 12 月，初始注册资本 100,000.00 万元，由上海康峰投资管理有限公司投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	认缴持股比例	实缴出资额(万元)	实缴持股比例
1	上海康峰投资管理有限公司	100,000.00	100.00%	0.00	0.00%
合计		100,000.00	100.00%	0.00	0.00%

(2)第 1 次增资及股权转让

2020 年 5 月 20 日，根据《股东会决议》，中晶（嘉兴）半导体有限公司注册资本由 100,000.00 万元增加至 156,350.00 万元，上海康峰投资管理有限公司以 1 元/股价格转让其持有的 18,000.00 万股给嘉兴康晶半导体产业投资合伙企业（有限合伙），新增的 56,350.00 万元出资额由嘉兴康晶半导体产业投资合伙企业（有限合伙）出资。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴持股比例	实缴出资额(万元)	实缴持股比例
1	上海康峰投资管理有限公司	82,000.00	52.4464%	25,000.00	25.1636%
2	嘉兴康晶半导体产业投资合伙企业（有限合伙）	74,350.00	47.5536%	74,350.00	74.8364%
合计		156,350.00	100.00%	99,350.00	100.00%

(3)第 1 次减资

2020 年 8 月 18 日，根据《股东会决议》，中晶（嘉兴）半导体有限公司拟减少注册资本，公司注册资本由 156,350.00 万元减至 100,000.00 万元，股东上海康峰投资管理有限公司减少 56,350.00 万元。经上述减资后，中晶（嘉兴）半导体有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴持股比例	实缴资本(万元)	实缴持股比例
----	------	-----------	--------	----------	--------

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴持股比例	实缴资本(万元)	实缴持股比例
1	上海康峰投资管理有限公司	25,650.00	25.65%	25,650.00	25.8178%
2	嘉兴康晶半导体产业投资合伙企业(有限合伙)	74,350.00	74.35%	73,700.00	74.1822%
合计		100,000.00	100.00%	99,350.00	100.00%

本次变更完成后，中晶（嘉兴）半导体有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

公司专注大尺寸硅片的生产制造，采用自主可控，国际领先的晶体生长、切割、抛光、清洗等工艺技术。2020年，在疫情期间，公司全力建设工厂的同时，努力与海外进口设备厂商沟通，尽可能保障工期，同时地方政府疫情期间大力支持公司，为公司工厂建设赢得了时间窗口。公司一号拉晶炉于2021年4月1日开始拉晶试生产，并于2021年4月5日成功拉出第一根单晶硅棒，首次拉晶试生产即成功拉出单晶硅棒。由于公司希望打造中后道工艺的无人工厂，仍在持续打磨中，大概率年底全产线跑通，逐步实现大硅片的爬坡量产。

公司工艺团队由芬兰拉普兰塔理工大学柴氏法单晶生长专家、牛津大学材料科学博士全职负责公司晶体工艺生长理论及工艺开发，其在单晶硅生长工艺研发、单晶硅片生产工艺研发方面拥有近20年的丰富经验。除此之外，由德国世创（新加坡）厂务经理唐玉明作为项目负责人，带领30余名原世创技术人员组成。团队平均拥有10到20余年12英寸硅片生产经验并有长期沉淀的工艺核心技术，核心人员和制造骨干，涵盖各个工艺阶段，充分保证工艺路线的统一和完整。

3. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，公司资产合计为122,262.20万元，负债合计为22,119.53万元，股东权益为100,142.67万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	46,986.49	122,262.20
负债	10,575.01	22,119.53
净资产	36,411.48	100,142.67

项 目	2019 年度	2020 年度
营业收入	-	1.17
营业利润	1,295.07	1,295.07
净利润	1,181.19	1,181.19

上述数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位在本资产评估报告提及的经济行为实施前双方无产权隶属关系，亦无其他关联关系，委托人仅为本资产评估报告的项目委托人。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海柘中集团股份有限公司第四届董事会第十四次（临时）会议决议说明，上海柘中集团股份有限公司拟对中晶（嘉兴）半导体有限公司增资。本次评估目的是反映中晶（嘉兴）半导体有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了上海柘中集团股份有限公司的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,222,622,045.69元，负债合计账面价

值221,195,351.19元，股东权益1,001,426,694.50元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号信会师报字[2021]第ZA52521号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、无形资产、在建工程等，具体情况如下：

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、预付账款、其他应收款、及其他流动资产等组成。

2.设备

设备类资产账面值为 396,133.74 元，按用途分为车辆和电子设备。其中：车辆为商务车；电子设备主要有电脑、空调、服务器、交换机等。上述设备主要是在 2019 年-2020 年之间购入，目前正常使用中。

3.无形资产-土地使用权

纳入本次无形资产—土地使用权评估范围的土地共 1 幅，位于浙江省嘉兴市新昌路 1697 号，系被评估单位生产基地，账面值为 53,181,394.18 元，土地使用权状况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积m ²	账面价值 (元)
浙(2019)嘉南不动产权第0012399号	新昌路1697号	2019/4/3	出让工业	50年	五通一平	92,729.83	53,181,394.18
	小计					92,729.83	53,181,394.18

经清查，本次委评土地已抵押，抵押情况详见评估报告特别事项披露。

5.在建工程——土建

纳入本次评估范围的在建工程主要是被评估单位投资建设的 480 万片 300mm 大硅片生产基地项目，坐落浙江省嘉兴市新昌路 1697 号，截至评估基准日，在建工程—土建工程账面值为 310,474,880.63 元（其中：资本化利息 0.00 元），主要包括拉晶厂房、抛光打磨厂房、公用站房、综合楼等房屋，项目开工日期 2019 年 4 月 12 日，预计完工日期 2021 年 12 月 31 日，形象进度 70%，付款比例 70%。

序号	项目名称	结构	建筑面积 (平方米)	开工日期	预计完工日期	形象 进度	付款 比例	账面价值 (元)
1	480 万片 300mm 大硅片 生产基地项目	钢混	128,274.42	2019/4/12	2021/12/31	70%	70%	310,474,880.63

经核查，本次委评在建工程已抵押，抵押情况详见评估报告特别事项披露。

6. 在建工程——设备安装

在建工程—设备安装工程共 88 项，账面值为 530,253,716.28 元。系企业在施工的 480 万片 300mm 大硅片生产基地项目中包含的设备，主要为生产硅片所需的专用设备及基础设备。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面记录的排污权交易证。

序号	内容或名称	取得日期	法定使用年限	原始入账价值	账面价值
1	排污权交易证	2020/7/31	2 年	17,709,302.60	13,281,976.94
合计				17,755,287.81	13,281,976.94

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的其他表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及

评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 上海柘中集团股份有限公司第四届董事会第十四次（临时）会议决议说明；
2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(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)；
2. 《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正)；
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修订)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（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）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
7. 《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第二次修正）；
8. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
9. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

12. 《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）；

13. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕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—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；
14. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 《土地使用权证》；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 浙江省嘉兴市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
9. 中国城市地价动态监测网；
10. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
11. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
12. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
13. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位主营业务从事生产 300mm 的大硅片，满足 28 纳米制成需求的硅片，公司目前正在基本建设中。公司现有 2 个厂区，一个是单晶硅棒生长部分厂区，正在进行试生产阶段和工艺优化阶段，硅片制造部分厂区目前处于设备调试安装，尚未启动开展任何经营业务。由于制造芯片属于高端技术领域，受国外技术和设备“卡脖子”的影响，在基准日时点企业重点精力先抓基础建设，管理层和技术团队需根据生产线调试和试生产状况再制定详细的经营生产预测，当下未来年度的经营收益与风险还难以可靠地估计，因此不具备应用收益法评估的前提条件。

由于被评估单位行业的特殊性，上市公司中尚无与其生产产品可比的公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少，目前同行业中亦未有公司可以达到 300mm 的大硅片正式投产，处于行业前列的公司也仅做到测试片阶段，且该技术为保密技术，财务数据均不公开，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，故不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

4. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中

核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲ 市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲ 收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲ 成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：也称剩余法、倒算法或者预期开发法，是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开

发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

(3) 基准地价修正法：也称基准地价系数修正法，是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

(4) 市场法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场法和基准地价法评估。

5. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲ 成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1) 其他电子设备

A. 重置成本的确定

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较

低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)，《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)，《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号) 及财政部、国家税务总局财税〔2009〕113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费、前期工程及其他费用。

③资金成本的确定

△对小型、无须安装的设备，不考虑资金成本。

B.综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 运输车辆设备

A.重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B.综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

6. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

本次评估，对部分金额较小或者计息周期较短的在建工程-设备安装，不考虑资金成本；开工时间距评估基准日时间较短的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

7. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件、排污权交易证等。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲ 市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲ 成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

本次在对无形资产充分了解后，根据《关于建设年产480万片300mm大硅片项目投资协议》约定，嘉兴市南湖区人民政府确保公司在项目存续期间拥有排污权指标无偿使用权，根据【2020】11号嘉兴科技城党工委会议纪要第25条，会议通报了科发局提交的关于兑现中晶（嘉兴）半导体有限公司排污权指标补助经费的议题，嘉兴科技城给予中晶（嘉兴）半导体有限公司排污权指标补偿经费1,770.93026万元（实际以交款凭证为准）。根据上述描述，购买该项排污权交易证的实际费用已退还给被评估单位，且被评估单位已入账递延收益，本次按照核实后的按照核实后的摊余账面值确认。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

9. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业预付的软件许可费及技术服务费，按核实后账面值确定评估值。

10. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后,即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致,订立业务委托合同,并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查,指导并协助企业进行委估资产的申报工作,以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排,现场评估调查工作阶段是2021年9月中旬至9月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后,主要进行了以下现场评估程序:

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证:

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状,了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况;

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实,与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整或补充;

(3) 根据资产评估申报明细表内容,对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件,对被评估单位提供的权属资料进行查验,核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况,请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷;

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点,分析拟定各类资产的具体评估方法;

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产,了解管理制度和实际执行情况,以及相应的维护、改建、扩建情况,查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备,主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料;对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等;

(7) 对所涉及到的无形资产,了解其成本构成、历史及未来的收益情况,对应产品的市场状况等相关信息;

(8) 对评估范围内的负债,主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解,

判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值 100,142.67 万元，评估值 104,097.66 万元，评估增值 3,954.99 万元，增值率 3.95%。

其中：总资产账面值 122,262.20 万元，评估 123,446.46 万元，评估增值 1,184.26 万元，增值率 0.97%。负债账面值 22,119.53 万元，评估值 19,348.80 万元，评估减值 2,770.73 万元，减值率 12.53%。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,040,976,596.49 元。大写：人民币壹拾亿零肆仟零玖拾柒万陆仟伍佰玖拾陆元肆角玖分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	28,205.41	28,205.41		
2	非流动资产	94,056.79	95,241.05	1,184.26	1.26
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	39.61	34.66	-4.95	-12.50
11	在建工程	84,072.86	85,714.11	1,641.25	1.95
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产	6,646.34	6,886.98	240.64	3.62
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	736.95	44.27	-692.68	-93.99
20	其他非流动资产	2,561.03	2,561.03		
21	资产总计	122,262.20	123,446.46	1,184.26	0.97
22	流动负债	19,148.52	19,148.52		
23	非流动负债	2,971.01	200.28	-2,770.73	-93.26
24	负债总计	22,119.53	19,348.80	-2,770.73	-12.53
25	净资产（所有者权益）	100,142.67	104,097.66	3,954.99	3.95

1. 固定资产

固定资产账面净值39.61万元，评估净值为34.66万元，减值4.95万元，系设备类评估减值造成。

(1) 运输设备：本次纳入评估范围的运输设备中有一台近期购买的七座商务车，近年来该类车型的重置价没有大幅度的改变，正常使用消耗磨损致使运输设备评估减值。

(2) 电子设备：近年来电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，故致使电子设备评估减值。

2. 无形资产

无形资产账面值为6,646.34万元，评估值为6,886.98万元，增值240.64万元。增值主要原因是土地使用权账面值按会计摊销年限，而评估值按土地尚可使用年限，两者的摊销年限和计算方法不同所致。

3. 在建工程

在建工程账面值为84,072.86万元，评估值为85,714.11万元，增值1,641.25万元，系评估人员根据已投资额按客观建设期计算后的资金成本高于企业账面计提的资金成本，故造成评估增值。

4. 负债

负债账面值22,119.53万元，评估值19,348.80万元，评估减值2,770.73万元，系递延收益为企业以后年度无需返还的政府补贴评估为0所致。

(三) 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

(四) 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年12月31日至2021年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、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，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专家工作：

执行本处评估业务过程中，（征得委托人同意）我们聘请了相关专家协助工作作为本次资产评估专业支持，涉及的主要工作内容如下：

- （1）对资产性能、先进性等的专业判断；
- （2）对特殊资产的实物状况、技术状况和使用状况的判断；
- （3）对特殊行业企业运营、市场状况等的判断；

(4) 评估过程中利用专家协助的其他工作。

2. 利用专业报告:

执行本次评估业务过程中,我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

(1) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告信会师报字[2021]第ZA52521号;

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具的专项审计报告文号:信会师报字[2021]第ZA52521号。该审计报告的意见为:“我们审计了中晶(嘉兴)半导体有限公司财务报表,包括2019年12月31日、2020年12月31日的资产负债表,2019年度、2020年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了中晶(嘉兴)半导体有限公司2019年12月31日及2020年12月31日的财务状况以及2019年度和2020年度的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五) 重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

如果有,就按实际情况撰写:

(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的说明:

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至 2020 年 12 月 31 日，公司抵押担保情况如下：

贷款单位	借款金额	借款性质	担保或抵押人	质押/抵押情况
交通银行嘉兴南湖支行	30,000,000.00	质押	出质人：中晶（嘉兴）半导体有限公司	蕴通财富定期型结构性存款 190 天；产品证实书编号：31580020071314000391；结构性存款单编号：20201125769662；期限：20200713-20210119；收益率区间：1.55%-2.8%
交通银行嘉兴南湖支行	105,000,000.00	质押		

贷款单位	借款金额	借款性质	担保或抵（质）押合同编号	合同类型	保证、担保或抵（质）押人	抵（质）押资产	保证、担保或抵（质）押期限
交通银行嘉兴南湖支行	2,000,000.00	抵押、保证	最 610D200018	最高额抵押	抵押人：中晶（嘉兴）半导体有限公司	在建工程：已建成建筑面积：127755.77 平方米；建设用地规划许可证编号：地字第 330402201900010 号；建设工程规划许可证编号：建字第 330402201900056 号；已（需）缴纳土地使用权出让金金额：53,505,100.00 元 土地：权利证书编号：浙（2019）嘉南不动产权第 0012399 号；面积：92729.83 平方米	2020 年 6 月 17 日至 2023 年 6 月 16 日
			最 610B200018	连带责任保证（最高额保证）	保证人：上海康峰投资管理有限公司	每一笔主债务下的保证期间为，自该笔债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）起，计至全部主合同项下最后到期的主债务的债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）后两年止；包括 2020 年 6 月 17 日至 2023 年 6 月 16 日期间签订的全部主合同	

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前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

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（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）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保

留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年09月26日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估师

潘婉怡



王盈芳

评估报告日

2021 年 09 月 26 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海柘中集团股份有限公司拟对中晶（嘉兴）半导体有限公司增资所涉及的中晶（嘉兴）半导体有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 1803 号

序号 附件名称

1. 上海柘中集团股份有限公司第四届董事会第十四次（临时）会议决议说明
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位专项审计报告
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
10. 资产评估机构及资产评估师承诺函
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）