

潍坊亚星化学股份有限公司拟转让所持  
潍坊亚星湖石化工程有限公司股权项目

## 资产评估报告

大正评报字(2016)第 295B 号

北京国友大正资产评估有限公司

二〇一六年九月八日



## 山东省资产评估行业报告防伪页

报告标题： 潍坊亚星化学股份有限公司拟转让所  
持 潍坊亚星湖石化有限公司股权项目  
报告文号： 大正评报字(2016)第295B号  
客户名称： 潍坊亚星化学股份有限公司  
报告时间： 2016-09-08  
签字资产评估师： 刘敦国 (CPV: 37000222)  
葛霄鹏 (CPV: 37140019)



1092016090000909094

报告文号：大正评报字(2016)第295B号

评估机构名称： 北京大正海地人资产评估有限公司  
评估机构电话： 010-85868816  
传 真： 010-85868385  
通讯地址： 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000商务中心1号楼A座707室  
电子邮箱： pgb9867@163.com

防伪查询网址：<http://218.98.32.8:7080/sdicpa/common/content.do?method=search>

## 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 .....               | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                | 2  |
| 资产评估报告正文 .....                | 5  |
| 一、    委托方、被评估单位和评估报告使用者 ..... | 5  |
| 二、    评估目的 .....              | 13 |
| 三、    评估对象和评估范围 .....         | 14 |
| 四、    价值类型及其定义 .....          | 16 |
| 五、    评估基准日 .....             | 16 |
| 六、    评估依据 .....              | 16 |
| 七、    评估方法 .....              | 18 |
| 八、    评估程序实施过程和情况 .....       | 28 |
| 九、    评估假设 .....              | 30 |
| 十、    评估结论 .....              | 31 |
| 十一、  特别事项说明 .....             | 31 |
| 十二、  评估报告使用限制说明 .....         | 35 |
| 十三、  评估报告日 .....              | 37 |
| 附件 .....                      | 38 |
| 一、    与评估目的相对应的经济行为文件 .....   | 39 |
| 二、    被评估单位专项审计报告 .....       | 40 |
| 三、    委托方与被评估单位法人营业执照 .....   | 41 |
| 四、    评估对象涉及的主要权属证明资料 .....   | 42 |
| 五、    委托方及被评估单位承诺函 .....      | 43 |
| 六、    评估机构资格证书 .....          | 44 |
| 七、    评估机构法人营业执照副本 .....      | 45 |
| 八、    签字注册资产评估师资格证书 .....     | 46 |
| 九、    资产评估业务约定书 .....         | 47 |

## 注册资产评估师声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位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方和相关当事方的责任。

三、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

# 潍坊亚星化学股份有限公司拟转让所持 潍坊亚星湖石化工有限公司股权项目

## 资产评估报告摘要

大正评报字(2016)第 295B 号

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应认真阅读评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受潍坊亚星化学股份有限公司的委托,根据国家相关法律法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,对因潍坊亚星化学股份有限公司拟转让持有的潍坊亚星湖石化工有限公司股权事宜涉及的潍坊亚星湖石化工有限公司的全部资产及负债进行了评估。

本次的评估对象为潍坊亚星湖石化工有限公司的股东全部权益;评估范围为潍坊亚星湖石化工有限公司的全部资产及负债;评估的价值类型为市场价值;评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

评估师履行了必要的评估程序,以资产的持续使用和公开市场等为前提,采用资产基础法进行了评定估算,并将资产基础法的评估结果作为评估报告的最终结论。

至评估基准日,潍坊亚星湖石化工有限公司纳入评估范围内的净资产账面值为 -6,616.74 万元,评估值为 -4,670.97 万元。潍坊亚星化学股份有限公司对潍坊亚星湖石化工有限公司的长期投资评估值为 0.00 元,潍坊亚星湖石化工有限公司各类资产及负债的评估结果见下表:

潍坊亚星湖石化工有限公司资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值   | 增值率%       |
|----|------|------|-------|------------|
|    | A    | B    | C=B-A | D=C/A*100% |

|             |   |           |           |          |         |
|-------------|---|-----------|-----------|----------|---------|
| 流动资产        | 1 | 27,475.20 | 27,534.36 | 59.16    | 0.22    |
| 非流动资产       | 2 | 24,649.33 | 26,535.94 | 1,886.61 | 7.65    |
| 其中：固定资产     | 3 | 24,633.47 | 26,535.94 | 1,902.47 | 7.72    |
| 在建工程        | 4 | 15.86     | -         | -15.86   | -100.00 |
| 资产总计        | 5 | 52,124.52 | 54,070.30 | 1,945.77 | 3.73    |
| 流动负债        | 6 | 57,813.66 | 57,813.66 | -        | -       |
| 非流动负债       | 7 | 927.60    | 927.60    | -        | -       |
| 负债总计        | 8 | 58,741.26 | 58,741.26 | -        | -       |
| 净资产(股东全部权益) | 9 | -6,616.74 | -4,670.97 | 1,945.77 | 29.41   |

评估师对评估过程中发现的特殊事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者注意以下重大事项：

(一) 关于房屋产权瑕疵的情况说明

截至评估基准日，被评估单位所有房屋均未取得房屋所有权证，被评估单位已出具书面证明，承诺房屋为被评估单位所有，且权属无瑕疵。

(二) 关于房产抵押的情况说明

截至评估基准日，被评估单位与中国银行股份有限公司潍坊城东支行签订 2014 年城东高抵字 025 号《最高额抵押合同》，将所有房产抵押给中国银行股份有限公司潍坊城东支行为母公司潍坊亚星化学股份有限公司提供抵押担保，抵押期限自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止，所担保债权之最高本金余额为人民币 77,968,334.30 元(大写：柒仟柒佰玖拾陆万捌仟叁佰叁拾肆元叁角整)。具体明细如下：

金额：人民币元

| 序号 | 建筑物名称 | 结构  | 建成年月   | 计量单位           | 建筑面积/体积<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> ) | 账面价值          |               |
|----|-------|-----|--------|----------------|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|    |       |     |        |                |                                              | 原值            | 净值            |
| 1  | 包装厂房  | 钢混  | 2007-4 | m <sup>2</sup> | 900                                          | 1,891,251.13  | 1,218,689.93  |
| 2  | 成品库   | 钢结构 | 2007-4 | m <sup>2</sup> | 3847                                         | 3,236,792.00  | 2,085,733.48  |
| 3  | 原料库   | 钢结构 | 2007-4 | m <sup>2</sup> | 3115.47                                      | 2,525,013.48  | 1,628,241.81  |
| 4  | 主厂房   | 钢混  | 2007-4 | m <sup>2</sup> | 14927.8                                      | 27,331,498.72 | 17,611,950.88 |
| 5  | 包装楼   | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 1759.2                                       | 3,423,400.03  | 2,616,101.85  |
| 6  | 成品库   | 钢结构 | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 3154                                         | 4,189,335.46  | 3,450,738.05  |
| 7  | 废气处理室 | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 608                                          | 481,603.41    | 396,694.71    |
| 8  | 办公室   | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 383.6                                        | 253,981.18    | 209,203.23    |
| 9  | 空压站   | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 1305.7                                       | 2,116,492.40  | 1,738,580.60  |
| 10 | 循环水泵房 | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 243.3                                        | 537,061.31    | 442,375.15    |

|    |                      |    |        |                |       |               |               |
|----|----------------------|----|--------|----------------|-------|---------------|---------------|
| 11 | 6万吨CPE生产装置恢复生产预转资主厂房 | 钢混 | 2014-3 | m <sup>2</sup> | 19090 | 40,630,340.34 | 36,434,565.21 |
|    | 合计                   |    |        |                |       | 86,616,769.46 | 67,832,874.90 |

### (三) 关于土地租赁的情况说明

截至评估基准日，被评估单位房屋、构筑物等所占用土地为租赁取得，出租方为潍坊亚星化学股份有限公司。该宗土地位于潍坊市经济技术开发区亚星工业园，总面积为45,136.00 m<sup>2</sup>，出租期限为5年，自2016年1月1日至2020年12月31日，土地租金为每年每平方米14.05元人民币，总额为每年634,161.00元人民币，本次评估假设土地租赁到期后，被评估单位能与土地出租方续签土地租赁合同，继续取得土地使用权，评估时未考虑租赁对房屋建筑物及构筑物评估价值的影响。

### (四) 关于票据贴现案的情况说明

2016年1月29日，潍坊市中级人民法院就被评估单位为原告浙江纳克莱医药股份有限公司（以下简称：纳克莱公司）及连带被告人因2012年3月银行承兑汇票贴现一案下发了一审判决书，判决被告纳克莱公司偿还原告被评估单位欠款本金33,718,000.00元及利息7,176,773.27元，诉讼费246,274.00元由被告纳克莱公司、邱向瑛负担。对于该笔应收票据纠纷款及诉讼费，本次评估按全额账面计提的风险损失列示评估风险损失，该笔应收票据纠纷款及诉讼费的价值应以评估基准日后实际收到的款项为准。

### (五) 关于商业秘密纠纷案的情况说明

2015年8月28日，被评估单位就潍坊硕邑化学有限公司、李树军等七被告侵害商业秘密纠纷案在潍坊市中级人民法院提起诉讼，被评估单位要求被告赔偿经济损失共计人民币800.00万元，目前法院已经受理此案，并于2016年5月10日及2016年6月23日两次开庭，待判决。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2016年6月30日起至2017年6月29日止。

本评估报告日为2016年9月8日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

## 潍坊亚星化学股份有限公司拟转让所持 潍坊亚星湖石化工有限公司股权项目

### 资产评估报告正文

大正评报字(2016)第 295B 号

潍坊亚星化学股份有限公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对潍坊亚星湖石化工有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为潍坊亚星化学股份有限公司拟转让潍坊亚星湖石化工有限公司股权提供价值参考。现将资产评估情况报告如下。

#### 一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方为潍坊亚星化学股份有限公司，被评估单位为潍坊亚星湖石化工有限公司，评估报告使用者为委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

##### (一) 委托方概况

###### 1. 工商登记情况

名称：潍坊亚星化学股份有限公司（以下简称：亚星化学）

类型：股份有限公司（上市）

住所：潍坊市寒亭区民主街 529 号

法定代表人：王瑞林

注册资本：叁亿壹仟伍佰伍拾玖万肆仟元整

成立日期：1994 年 08 月 11 日

经营范围：许可证范围内烧碱、液氯、水合肼、ADC 发泡剂、次氯酸钠溶液、氢气、废硫酸、盐酸的生产经营（有效期限以许可证为准）；技术开发、服务及转让；生产经营氯化聚乙烯、热力、灰渣制品；货物和技术的进出口业务。（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，有效期以许可证为准）。

## 2. 历史沿革

潍坊亚星化学股份有限公司是以潍坊化工有限公司为主体，于 1999 年 12 月 28 日经中华人民共和国对外贸易经济合作部批准、山东省人民政府确认，依法整体变更而来的外商投资股份有限公司，1999 年 12 月 29 日取得外经贸资审字(1999)0064 号《外商投资企业批准证书》，2000 年 1 月 17 日取得企股鲁总字第 003886 号《企业法人营业执照》，注册资本 23,559.40 万元。

经中国证监会 2001 年 2 月 6 日证监发行字(2001)15 号文核准，亚星化学于 2001 年 2 月 14 日通过上海证券交易所，以上网定价发行的方式向社会公众公开发行每股面值 1 元的人民币普通股 8,000.00 万股，每股发行价 9.20 元。股权比例列示如下：

| 股东名称           | 金额(万元)    | 比例(%)  |
|----------------|-----------|--------|
| 发起股东：          |           |        |
| 潍坊亚星集团有限公司     | 14,159.20 | 44.87  |
| 香港嘉耀国际投资有限公司   | 8,175.11  | 25.90  |
| 厦门经济特区对外贸易集团公司 | 1,177.97  | 3.73   |
| 中国化学工程第十六建设公司  | 23.56     | 0.075  |
| 大连实德集团有限公司     | 23.56     | 0.075  |
| 小 计            | 23,559.40 | 74.65  |
| 社会公众股          | 8,000.00  | 25.35  |
| 合 计            | 31,559.40 | 100.00 |

上述资金到位情况系经山东正源和信有限责任会计师事务所鲁正验字(2001)第 30001 号《验资报告》审验。2001 年 3 月 5 日，经中国对外贸易经济合作部(2001)外经贸资二函字第 183 号《关于潍坊亚星化学股份有限公司增资扩股的批复》，亚星化学总股本由 23,559.40 万股增至 31,559.40 万股，注册资本相应增至 31,559.40 万元。2001 年 3 月 8 日，亚星化学在山东省工商行政管理局办理注册资本变更登记手续，换发企股鲁总字 003886 号《企业法人营业执照》。

经上海证券交易所上证上字(2001)35 号《上市通知书》同意，亚星化学 8,000.00 万股人民币普通股于 2001 年 3 月 26 日在上海证券交易所挂牌交易。

根据山东省人民政府国有资产监督管理委员会《关于潍坊亚星化学股份有限公司股权分置改革国有股股权管理有关问题的批复》(鲁国资产权函(2006)58 号)和中华人民共和国商务部《商务部关于同意潍坊亚星化学股份有限公司股权转让

的批复》（商资批[2006]1049号文）批准，亚星化学于2006年6月24日实施股权分置改革，并完成股份过户。股改后股权比例如下：

| 股东名称         | 金额（万元）    | 比例（%）  |
|--------------|-----------|--------|
| 有限售条件股东：     |           |        |
| 潍坊亚星集团有限公司   | 12,572.56 | 39.84  |
| 香港嘉耀国际投资有限公司 | 5,681.06  | 18.00  |
| 小计           | 18,253.62 | 57.84  |
| 无限售条件流通股股东   | 13,305.78 | 42.16  |
| 合计           | 31,559.40 | 100.00 |

2009年4月27日，原非流通股股东所持有限售条件股份全部解除限售。潍坊亚星集团有限公司分别于2010年10月、2011年4月通过大宗交易系统减持公司股份9,400,000.00股、5,860,000.00股，减持后潍坊亚星集团有限公司持有亚星化学股份数为110,465,594.00股，持股比例为35.00%。

2012年9月，潍坊亚星集团有限公司将持有公司17.50%股份转让给山东盐业集团有限公司，转让后股权比例如下：

| 股东名称         | 金额（万元）    | 比例（%）  |
|--------------|-----------|--------|
| 山东省盐业集团有限公司  | 5,523.28  | 17.50  |
| 潍坊亚星集团有限公司   | 5,523.28  | 17.50  |
| 香港嘉耀国际投资有限公司 | 4,421.81  | 14.01  |
| 小计           | 15,468.37 | 49.01  |
| 无限售条件流通股股东   | 16,091.03 | 50.99  |
| 合计           | 31,559.40 | 100.00 |

2014年4月香港嘉耀国际投资有限公司、2014年9月山东省盐业集团有限公司分别通过大宗交易和集中竞价系统减持亚星化学股份，减持后持股比例均低于5.00%；截至2014年12月31日，股权结构变更为：

| 股东名称        | 金额（万元）   | 比例（%）  |
|-------------|----------|--------|
| 潍坊亚星集团有限公司  | 5523.28  | 17.50  |
| 山东省盐业集团有限公司 | 1014.14  | 3.21   |
| 小计          | 6537.42  | 20.71  |
| 无限售条件流通股股东  | 25021.98 | 79.29  |
| 合计          | 31559.40 | 100.00 |

2015年8月21日，潍坊亚星集团有限公司将持有的亚星化学12.67%的股份转让给北京光耀东方商业管理有限公司，转让后股权结构如下：

| 股东名称           | 金额（万元）   | 比例（%）  |
|----------------|----------|--------|
| 北京光耀东方商业管理有限公司 | 4,000.00 | 12.67  |
| 潍坊亚星集团有限公司     | 1,523.28 | 4.83   |
| 小 计            | 5523.28  | 17.50  |
| 无限售条件流通股股东     | 26036.12 | 82.50  |
| 合 计            | 31559.40 | 100.00 |

2016年4月18日-2016年5月4日、2016年5月9日-2016年5月17日、2016年5月20日-2016年5月24日、2016年5月27日-2016年6月6日，深圳长城汇理资产管理有限公司通过上海证券交易所证券交易系统分别买入亚星化学15,779,968.00股、15,779,502.00股、11,350,000.00股、15,784,465.00股股份，共占亚星化学总股本的18.60%。

2016年5月9日-2016年5月10日，潍坊亚星集团有限公司通过上海证券交易所证券交易系统买入亚星化学550,000.00股股份，本次权益变动后，潍坊亚星集团有限公司持有亚星化学15,782,968.00股股份，占亚星化学总股本的5.00%；之后，潍坊亚星集团有限公司买入亚星化学1,349,829.00股股份，本次权益变动后，潍坊亚星集团有限公司持有亚星化学17,132,797.00股股份，占亚星化学总股本的5.43%。

截至评估基准日，亚星化学的股本结构如下：

| 股东名称           | 金额（万元）    | 比例（%）   |
|----------------|-----------|---------|
| 深圳长城汇理资产管理有限公司 | 5,869.39  | 18.60%  |
| 北京光耀东方商业管理有限公司 | 4,000.00  | 12.67%  |
| 潍坊亚星集团有限公司     | 1,713.28  | 5.43%   |
| 社会公众股          | 19,976.73 | 68.30%  |
| 合 计            | 31,559.40 | 100.00% |

## （二） 被评估单位概况

### 1. 工商登记情况

名 称：潍坊亚星湖石化工有限公司（以下简称：亚星湖石）

类 型：有限责任公司（中外合资）

住 所：潍坊市寒亭区民主街529号

法定代表人：唐文军

注册资本：人民币 叁亿柒仟肆佰贰拾柒万玖仟叁佰元整

成立日期：2004 年 04 月 06 日

营业期限：2004 年 04 月 06 日至 2034 年 04 月 05 日

经营范围：生产销售氯化聚乙烯及相关化学工业产品；锂电池的批发（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，有效期限以许可证为准）

## 2. 历史沿革

### （1）2004 年成立

潍坊亚星湖石化有限公司原名为潍坊亚星乐天化工有限公司（以下简称“亚星乐天”），成立于 2004 年 4 月 6 日，成立时公司申请登记的注册资本为人民币 240,991,300.00 元，由潍坊亚星化学股份有限公司、湖南石油化学株式会社分 3 期于 2005 年 4 月 6 日前缴足。公司成立时的出资事宜系经山东正源和信有限责任会计师事务所审验，并于 2004 年 4 月 9 日出具鲁正信验字（2004）第 3078 号《验资报告》、于 2004 年 6 月 2 日出具鲁正信验字（2004）第 3114 号《验资报告》、于 2004 年 7 月 5 日出具鲁正信验字（2004）第 3131 号《验资报告》、于 2004 年 9 月 27 日出具鲁正信验字（2004）第 3156 号《验资报告》、于 2004 年 10 月 8 日出具鲁正信验字（2004）第 3159 号《验资报告》、于 2004 年 12 月 3 日出具鲁正信验字（2004）第 3205 号《验资报告》、于 2004 年 12 月 30 日出具鲁正信验字（2004）3206 号《验资报告》、于 2005 年 1 月 12 日出具鲁正信验字（2005）3027 号《验资报告》、于 2005 年 1 月 21 日出具鲁正信验字（2005）3028 号《验资报告》、于 2005 年 4 月 6 日出具鲁正信验字（2004）3069 号《验资报告》。截至 2005 年 4 月 1 日，亚星乐天累计实收资本金额为人民币 240,991,300.00 元。

成立时，亚星乐天的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称         | 出资额（万元）   | 出资比例（%） |
|----|--------------|-----------|---------|
| 1  | 潍坊亚星化学股份有限公司 | 18,074.35 | 75.00   |
| 2  | 湖南石油化学株式会社   | 6,024.78  | 25.00   |
|    | 合计           | 24,099.13 | 100.00  |

### （2）2006 年增资

根据公司 2006 年 8 月 22 日第一届董事会第六次会议决议、修改后章程的规定和潍坊市对外贸易经济合作局潍外经贸外资字（2007）第 42 号关于对“潍坊亚星乐天化工有限公司”变更出资方式的批复，公司申请增加注册资本人民币 40,000,000.00 元，由潍坊亚星化学股份有限公司、韩国湖南石油化学株式会社追

加投资。本次增资事宜系经山东正源和信有限责任会计师事务所审验，并于 2006 年 9 月 29 日出具鲁正信验字（2006）第 3014 号《验资报告》、于 2007 年 5 月 29 日出具鲁正信验字（2007）3005 号《验资报告》。截至 2007 年 5 月 29 日，变更后的累计注册资本为人民币 280,991,300.00 元，累计实收资本为人民币 280,971,729.26 元。

### （3）2007 年增资

根据公司 2007 年 5 月 8 日第一届董事会第十次会议决议、修改后章程的规定和潍坊市对外贸易经济合作局潍外经贸外资字（2007）第 189 号关于对“潍坊亚星乐天化工有限公司”增加投资额的批复，公司申请增加注册资本人民币 93,288,000.00 元，由潍坊亚星化学股份有限公司出资 69,966,000.00 元，占新增注册资本的 75%；韩国湖南石油化学株式会社出资 23,322,000.00 元，占新增注册资本的 25%。本次增资事宜系经山东正源和信有限责任会计师事务所审验，并于 2007 年 7 月 11 日出具鲁正信验字（2007）3007 号《验资报告》、于 2007 年 10 月 15 日出具鲁正信验字（2007）3053 号《验资报告》、于 2007 年 11 月 27 日出具鲁正信验字（2007）3065 号《验资报告》。截至 2007 年 11 月 22 日，变更后的实收资本折人民币 374,279,300.00 元，占已登记注册资本的 100%。

### （4）2009 年更名

根据亚星乐天 2009 年 8 月 4 日第一届董事会第十三次会议决议及修改后的章程规定，将潍坊亚星乐天化工有限公司的企业名称变更为“潍坊亚星湖石化有限公司”。

### （5）2012 年股东更名

2012 年 12 月 27 日，亚星湖石股东湖南石油化学株式会社的企业名称变更为“韩国乐天化学株式会社”。

### （6）2013 年“合作”变“合营”企业

根据亚星湖石 2013 年 1 月 18 日第四届董事会第三十一次会议决议及 2013 年 2 月 5 日亚星湖石“合作”变“合营”协议，将亚星湖石由中外合作经营企业变更为中外合资经营企业。

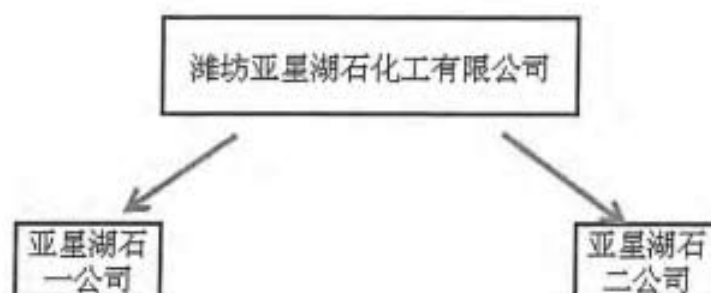
截至评估基准日，亚星湖石的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|------|---------|---------|
|----|------|---------|---------|

|   |              |           |        |
|---|--------------|-----------|--------|
| 1 | 潍坊亚星化学股份有限公司 | 28,070.95 | 75.00  |
| 2 | 韩国乐天化学株式会社   | 9,356.98  | 25.00  |
|   | 合计           | 37,427.93 | 100.00 |

### 3. 组织机构及员工情况

#### (1) 公司的组织机构情况



#### (2) 公司的员工情况

潍坊亚星湖石化工有限公司分为一公司及二公司。其中，一公司人员数量为 119 人，二公司人员数量为 135 人，内退及待安置人员数量为 100 人。

### 4. 经营业务范围和主要经营业绩

#### (1) 经营范围

潍坊亚星湖石化工有限公司经营范围主要包括生产销售氯化聚乙烯及相关化学工业产品；锂电池的批发（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，有效期限以许可证为准）。

#### (2) 经营业绩

潍坊亚星湖石化工有限公司主要从事 CPE（氯化聚乙烯）的生产及销售。由于生产 CPE（氯化聚乙烯）的原材料、年产四万吨 CPE（氯化聚乙烯）及年产六万吨 CPE（氯化聚乙烯）生产装置均为国外进口，导致生产成本较同类竞争对手高，加之，受国内外经济形势放缓及行业经济下行的影响，公司生产的 CPE（氯化聚乙烯）虽然质量较优，但销售量及销售价格有所下降。受其影响，公司最近几年的经营状况不佳，2013 年度营业收入为 745,215,111.30 元，净利润为

-123,438,025.62 元，2014 年度营业收入为 769,871,002.93 元，净利润为 -70,757,567.47 元，2015 年度营业收入为 571,362,376.50 元，净利润为 -185,473,430.71 元，2016 年 1-6 月份营业收入为 304,309,828.21 元，净利润为 -33,555,054.65 元。

#### 5. 主要资产类型及运营能力

截至评估基准日，潍坊亚星湖石化有限公司的主要生产设备为从德国进口的年产四万吨 CPE（氯化聚乙烯）及年产六万吨 CPE（氯化聚乙烯）生产线各一条，具体为 40 吨及 60 吨氯化反应釜、H700 离心机、HWL2160N/U 干燥器搅拌、REF12D 粉磨等，企业设备管理制度比较完善，设备保养情况良好。

#### 6. 近三年一期企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

潍坊亚星湖石化有限公司财务报表 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及评估基准日 2016 年 6 月 30 日资产负债状况如下：

单位：人民币元

| 序号 | 项 目     | 2016/6/30      | 2015/12/31     | 2014/12/31     | 2013/12/31     |
|----|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1  | 流动资产    | 274,751,966.58 | 408,801,187.50 | 463,307,682.59 | 330,709,374.88 |
| 2  | 非流动资产   | 246,493,272.28 | 256,926,381.71 | 359,154,075.26 | 325,505,823.41 |
| 3  | 其中：固定资产 | 246,334,690.50 | 256,926,381.71 | 359,065,211.82 | 149,682,175.87 |
| 4  | 在建工程    | 158,581.78     | -              | 88,863.44      | 175,823,647.54 |
| 5  | 资产总计    | 521,245,238.86 | 665,727,569.21 | 822,461,757.85 | 656,215,198.29 |
| 6  | 流动负债    | 578,136,613.77 | 687,985,909.25 | 664,385,667.18 | 425,914,540.15 |
| 7  | 非流动负债   | 9,276,019.78   | 10,354,000.00  | 5,215,000.00   | -              |
| 8  | 负债总计    | 587,412,633.55 | 698,339,909.25 | 669,600,667.18 | 425,914,540.15 |
| 9  | 股东权益    | -66,167,394.69 | -32,612,340.04 | 152,861,090.67 | 230,300,658.14 |

潍坊亚星湖石化有限公司财务报表 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月份经营状况如下：

单位：人民币元

| 序号 | 项目      | 2016 年 1-6 月份  | 2015 年度        | 2014 年度        | 2013 年度        |
|----|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1  | 一、营业收入  | 304,309,828.21 | 571,362,376.50 | 769,871,002.93 | 745,215,111.30 |
| 2  | 减：营业成本  | 312,799,916.19 | 607,774,132.58 | 788,059,496.04 | 763,905,927.46 |
| 3  | 营业税金及附加 | 491,520.22     | 488,108.09     | 96,016.50      | -              |
| 4  | 销售费用    | 3,958,275.22   | 6,788,802.87   | 7,903,731.69   | 6,459,695.03   |

|    |         |                |                 |                |                 |
|----|---------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 5  | 管理费用    | 1,538,385.67   | 14,894,117.11   | 5,348,478.70   | 6,851,363.72    |
| 6  | 财务费用    | 21,538,441.11  | 56,199,522.83   | 36,648,316.60  | 31,932,843.46   |
| 7  | 资产减值损失  | -2,461,655.55  | 65,140,936.94   | 2,769,918.89   | 41,084,402.51   |
| 8  | 加：投资收益  | -              | -               | -              | -               |
| 9  | 二、营业利润  | -33,555,054.65 | -179,923,243.92 | -70,954,955.49 | -105,019,120.88 |
| 10 | 加：营业外收入 | -              | 247,207.67      | 478,388.68     |                 |
| 11 | 减：营业外支出 | -              | 5,797,394.46    | 281,000.66     | 18,747,617.98   |
| 12 | 三、利润总额  | -33,555,054.65 | -185,473,430.71 | -70,757,567.47 | -123,766,738.86 |
| 13 | 减：所得税费用 | -              | -               | -              | -328,713.24     |
| 14 | 四、净利润   | -33,555,054.65 | -185,473,430.71 | -70,757,567.47 | -123,438,025.62 |

以上 2013 年及 2014 年财务数据系经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审定，并分别出具了瑞华鲁审字[2014]第 37030062 号及瑞华鲁审字[2015]37030032 号《审计报告》，发表的审计意见为标准无保留意见；2015 年及 2016 年 6 月财务数据系经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了瑞华专审字[2016]37030034 号《审计报告》，发表的审计意见为带强调事项段的无保留意见。

### （三）委托方和被评估单位的关系

本项目委托方为潍坊亚星化学股份有限公司，被评估单位为潍坊亚星湖石化工程有限公司，委托方持有被评估单位 75%股权。

### （四）其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、股权受让方以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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潍坊亚星湖石化工程有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为潍坊亚星化学股份有限公司拟转让持有的潍坊亚星湖石化工程有限公司股权提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：潍坊亚星化学股份有限公司 2016 年 7 月 22

日出具的《关于进行资产评估的决议》。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为潍坊亚星湖石化有限公司的股东全部权益，评估范围为潍坊亚星湖石化有限公司的全部资产及负债。评估范围内的各项资产及负债于评估基准日 2016 年 6 月 30 日账面价值如下：

资产总计 521,245,238.86 元，其中：

|        |      |                  |
|--------|------|------------------|
| 流动资产：  | 账面金额 | 274,751,966.58 元 |
| 非流动资产： | 账面金额 | 246,493,272.28 元 |
| 固定资产：  | 账面金额 | 246,334,690.50 元 |
| 在建工程：  | 账面金额 | 158,581.78 元     |

负债总计 587,412,633.55 元，其中：

|        |      |                  |
|--------|------|------------------|
| 流动负债：  | 账面金额 | 578,136,613.77 元 |
| 非流动负债： | 账面金额 | 9,276,019.78 元   |

以上数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了瑞华专审字 [2016]37030034 号《审计报告》。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致，不存在表外资产。

固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备及电子设备。截至评估基准日，被评估单位所有房屋均未取得房屋所有权证，被评估单位已出具书面证明，承诺房屋为被评估单位所有；机器设备主要为年产四万吨 CPE（氯化聚乙烯）及年产六万吨 CPE（氯化聚乙烯）生产线各一条，具体为 40 吨及 60 吨氯化反应釜、H700 离心机、HWL2160N/U 干燥器搅拌、REF12D 粉磨等，安置于被评估单位的生产车间中，目前全部处于使用状态，设备保养情况良好；电子设备主要为电脑、空调等，安置于各部门办公室和生产车间内，截至评估基准日，所有电子设备均能正常使用。

在建工程为设备安装工程。为空压机改造的设计费及防腐维修费。

#### (二) 对企业价值影响较大的单项资产

截至评估基准日，潍坊亚星湖石化化工有限公司的主要生产设备为从德国进口的年产四万吨 CPE（氯化聚乙烯）及年产六万吨 CPE（氯化聚乙烯）生产线各一条，具体为 40 吨及 60 吨氯化反应釜、H700 离心机、HWL2160N/U 干燥器搅拌、REF12D 粉磨等，企业设备管理制度比较完善，设备保养情况良好，具体明细如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 设备名称           | 规格型号                         | 计量单位 | 数量 | 账面价值         |              |
|----|----------------|------------------------------|------|----|--------------|--------------|
|    |                |                              |      |    | 原值           | 净值           |
| 1  | 10kv 配电工程-6 万吨 | 10kv 埋地线径 240mm <sup>2</sup> | 公里   | 1  | 2,175,405.00 | 1,329,761.15 |
| 2  | 离心机            | H700                         | 台    | 1  | 7,954,695.67 | 2,110,210.50 |
| 3  | 离心机            | H700                         | 台    | 1  | 7,954,695.67 | 2,110,210.48 |
| 4  | 粉磨             | REF12D                       | 台    | 1  | 3,278,218.40 | 869,641.17   |
| 5  | 粉磨             | REF12D                       | 台    | 1  | 3,278,218.40 | 869,641.17   |
| 6  | 粉磨             | REF12D                       | 台    | 1  | 3,278,218.40 | 869,641.17   |
| 7  | 粉磨             | REF12D                       | 台    | 1  | 3,278,218.41 | 869,641.17   |
| 8  | 氯化反应釜          | BE40000                      | 台    | 1  | 5,814,697.03 | 1,542,514.65 |
| 9  | 氯化反应釜          | BE40000                      | 台    | 1  | 5,814,697.03 | 1,542,514.65 |
| 10 | 氯化反应釜          | BE40000                      | 台    | 1  | 5,814,697.03 | 1,542,514.65 |
| 11 | 氯化反应釜          | BE40000                      | 台    | 1  | 5,814,697.03 | 1,542,514.65 |
| 12 | 氯化反应釜          | BE40000                      | 台    | 1  | 5,814,697.03 | 1,542,514.65 |
| 13 | 氯化反应釜          | BE40000                      | 台    | 1  | 5,814,697.03 | 1,542,514.65 |
| 14 | 氯化反应釜          | BE40000                      | 台    | 1  | 5,814,697.03 | 1,542,514.65 |
| 15 | 氯化反应釜          | BE40000                      | 台    | 1  | 5,814,697.04 | 1,542,514.66 |
| 16 | 干燥器搅拌          | HWL2160N/U                   | 台    | 1  | 3,981,768.78 | 1,056,278.02 |
| 17 | 干燥器搅拌          | HWL2160N/U                   | 台    | 1  | 3,981,768.78 | 1,056,278.02 |
| 18 | 干燥器搅拌          | HWL2160N/U                   | 台    | 1  | 3,981,768.78 | 1,056,278.02 |
| 19 | 干燥器搅拌          | HWL2160N/U                   | 台    | 1  | 3,981,768.78 | 1,056,278.02 |
| 20 | 干燥器搅拌          | HWL2160N/U                   | 台    | 1  | 3,981,768.78 | 1,056,278.02 |
| 21 | 干燥器搅拌          | HWL2160N/U                   | 台    | 1  | 3,981,768.76 | 1,056,278.01 |
| 22 | 平板过滤器          | 10m <sup>2</sup> 平板          | 台    | 1  | 8,209,279.14 | 2,177,746.02 |
| 23 | 平板过滤器          | 10m <sup>2</sup> 平板          | 台    | 1  | 8,209,279.14 | 2,177,746.02 |
| 24 | 新鲜空气鼓风机        | G5-48                        | 台    | 6  | 2,296,343.53 | 1,989,913.26 |
| 25 | 空压机            | ZA5G-400                     | 台    | 3  | 5,302,928.84 | 4,595,291.72 |
| 26 | 空压机            | LGW250/967                   | 台    | 4  | 4,490,255.79 | 3,891,063.96 |
| 27 | 装袋机            | dWBE25                       | 台    | 3  | 2,255,612.18 | 1,954,617.21 |
| 28 | 低压开关柜          | MNS6                         | 台    | 51 | 3,796,600.99 | 3,289,972.32 |
| 29 | 氯化釜釜体          | 60 立方                        | 台    | 1  | 2,320,024.39 | 2,010,434.09 |
| 30 | 反应釜机械密封        | PC719/160                    | 套    | 16 | 2,921,623.54 | 2,531,754.22 |
| 31 | 干燥器卸料分置        | xl-HWL2180N/U                | 块    | 4  | 3,419,335.26 | 2,963,049.95 |

|    |        |                  |   |    |                |                |
|----|--------|------------------|---|----|----------------|----------------|
| 32 | 平板过滤器  | 10m2(直径 3850)    | 台 | 1  | 4,174,471.13   | 3,617,418.45   |
| 33 | 干燥器分布板 | fb-HWL2180N/U    | 套 | 6  | 5,896,819.08   | 5,109,931.65   |
| 34 | 干燥器搅拌  | EKATO HWL2160N/U | 套 | 6  | 32,020,239.65  | 27,747,372.59  |
| 35 | 氯化反应釜  | BE60000          | 台 | 10 | 46,042,373.05  | 39,898,354.74  |
| 36 | 粉磨     | REF12N           | 台 | 16 | 23,590,895.72  | 20,442,863.03  |
| 37 | 粉磨     | REF12N           | 台 | 2  | 3,203,256.17   | 2,775,805.04   |
|    | 合计     |                  |   |    | 259,755,196.45 | 154,879,866.44 |

### (三) 企业无形资产状况

无。

## 四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

潍坊亚星化学股份有限公司 2016 年 7 月 22 日出具的《关于进行资产评估的决议》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订，于 2014 年 3 月 1 日起实施)；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
3. 会计监管风险提示第 5 号—上市公司股权交易资产评估；

4. 参照《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号);
5. 参照《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
6. 参照《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
7. 参照《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
8. 参照《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年);
9. 参照《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248 号;
4. 《资产评估准则—业务约定书》中评协〔2011〕230 号;
5. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
6. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
13. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
14. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财政部财会[2006]3 号);
15. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号);

### (四) 资产权属依据

1. 重要资产购置合同或发票;
2. 相关租赁合同;
3. 其他资产权属证明文件。

#### （五） 评估取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
5. 《山东省安装工程预算定额》(2014);
6. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(2011);
7. 《中国人民银行贷款利率表》(2015年10月24日起执行);
8. 《2016中国机电产品报价手册》;
9. 建设部《房屋完损等级评定标准》;
10. 慧聪网 2016 年 6 月广告商情([www.hc360.com](http://www.hc360.com));
11. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料;
12. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
13. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
14. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
15. 其他参考资料。

#### 七、 评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法,注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件,分析三种评估方法的实用性,恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的实用性,采用了资产基础法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式:

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估企业以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

被评估单位主营产品为 CPE（氯化聚乙烯）。由于生产 CPE（氯化聚乙烯）的原材料、年产四万吨 CPE（氯化聚乙烯）及年产六万吨 CPE（氯化聚乙烯）生产线均为国外进口，导致生产成本较同类竞争对手高，加之，自 2013 年下半年以来，受氯化聚乙烯行业整体发展不景气和国内外市场供大于求的影响，被评估单位生产的 CPE（氯化聚乙烯）虽然质量较优，但销售量及销售价格持续下滑。受其影响，被评估单位最近几年的经营状况不佳，2013 年度净利润为-123,438,025.62 元，2014 年度净利润为-70,757,567.47 元，2015 年度净利润为-185,473,430.71 元，2016 年 1-6 月份净利润为-33,555,054.65 元，经营与收益之间不存有关稳定的对应关系，企业在现有经营管理模式下，难以预测未来的收益。故不适合采用收益法进行评估。

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。

由于被评估企业属非上市公司，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企业相差较大，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，故本次评估不采用市场法。

### 资产基础法评估

#### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款及其他应收款、预付账款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金：包括现金、银行存款及其他货币资金。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估

值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值，对于外币存款按核实后的原币金额乘以评估基准日中国人民银行公布的人民币汇率中间价确定评估值；对于其他货币资金，评估人员核实账务记录，对保证金质押合同及定期存款存单进行核对，核实其他货币资金账面余额相符，以核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，对于收回可能性较小的款项，全额计提风险损失，对于企业内部员工备用金借款及押金性质款项，确认全部可收回，评估风险损失为 0，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，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失。以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值，应收款项坏账准备评估值为零。

(3) 预付账款：评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值；

评估中对于存在业务已完成但由于欠缺发票而挂账的情况，确定该部分款项已无法形成企业的资产或权利，故该部分款项评估值 0，其余款项以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

#### (4) 存货

存货包括原材料、在库周转材料、在产品及产成品。存货跌价准备是针对存在减值迹象的原材料、产成品及在产品计提。

对存货的评估，首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，认为企业的存货管理现状较好，具有相应的内控制度，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及权属状况。

其次评估人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

各项存货的评估方法如下：

1) 原材料及在库周转材料

经核实，原材料账面值主要由购买价、运输费、关税及其他合理费用构成，主要为进口 PE（聚乙烯）、轻质碳酸钙活性钙等辅料及备品备件等；在库周转材料账面值为各种规格型号的包装袋，对于被评估单位的原材料及在库周转材料，由于周转较快，评估范围内的大部分原材料及在库周转材料购入日期距评估基准日较接近，且其账面单价与其评估基准日市场价格基本一致，评估人员在确认账账、账表相符的基础上，以实际购入成本确定评估值。

2) 在产品

被评估单位在产品主要为已完工但尚未验收入库的合格 CPE（氯化聚乙烯）、准备再投产继续加工的不合格 CPE（氯化聚乙烯）及已领用但尚未投产的进口 PE（聚乙烯）和辅料等。

对于已完工但尚未验收入库的合格 CPE（氯化聚乙烯），以产成品中 CPE（氯化聚乙烯）的评估单价乘以在产品中已完工但尚未验收入库的合格 CPE（氯化聚乙烯）的数量确定评估值；对于准备再投产继续加工的不合格 CPE（氯化聚乙烯），以其继续加工生产出的合格 CPE（氯化聚乙烯）的评估值减去继续加工尚需的成本，乘以在产品中准备再投产继续加工的不合格 CPE（氯化聚乙烯）的数量确定评估值（继续加工生产出的合格 CPE（氯化聚乙烯）的评估方法同产成品的评估方法）；对于已领用但尚未投产的进口 PE（聚乙烯），以原材料中进口 PE（聚乙烯）的评估单价乘以在产品中已领用但尚未投产的进口 PE（聚乙烯）的数量确定评估值；对于已领用但尚未投产的辅料等，由于其账面单价与其评估基准日市场价格基本一致，以实际购入成本确定评估值。

3) 产成品

产成品为被评估单位生产销售的 CPE（氯化聚乙烯）产品，通过向有关部门了解其销售情况，CPE（氯化聚乙烯）均为正常销售的产品。

由于被评估单位为亏损企业，对于正常销售的产品，以其不含税销售价格减去销售费用、销售税金及附加确定评估值。销售费用、销售税金及附加按近两年及评估基准日平均销售费用率、平均销售税金及附加率考虑。

(5) 其他流动资产

对于其他流动资产，评估人员获取相应明细表，并与明细账、总账、报表数核对相符。对企业的原始凭证及购货合同进行审核，账实相符，以核实后账面值作为评估值。

## 2. 非流动资产

评估范围内的非流动资产包括固定资产及在建工程。

### (1) 固定资产评估

#### 1) 房屋建筑物类资产

根据本次评估房屋建筑物的特点，采用成本法进行评估。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

#### A. 重置全价的确定

##### a. 建筑安装成本的估测

根据根据评估房屋建筑物具体情况，主要为钢混结构和砖混结构，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的预/结算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对（预）结算书中工程量套用2014年《山东省建筑工程预算定额》、《山东省安装工程预算定额》计算出定额直接费，根据《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011）计算出建安工程成本。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

b. 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准，前期及其它费用取费标准为：

- a) 勘察设计费：取 2.56%，根据《工程勘察设计收费标准》2002 年修订版；
  - b) 建设单位管理费：取 0.86%，根据关于印发基本建设财务管理规定的通知（财建[2002]394 号）；
  - c) 招标管理费：取 0.1%，根据国家计委计价格[2002]1980 号文关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知；
  - d) 新型墙体材料专项基金：取 10 元/平方米，根据鲁财综字[2004]9 号文《山东省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》；
  - e) 基础设施配套费：取 150 元/平方米，根据潍坊市财政局、潍坊市物价局《关于免征部分市级行政事业性收费和调整中心城区城市基础设施配套费征收标准的通知》（潍财综〔2013〕20 号）；
  - f) 可行性研究费：取 0.15%，根据计价格[1999]1283 号文件；
  - g) 环境影响评价费：取 0.04%，根据计价格[2002]125 号文件；
- 综合费率为以上各项合计，取费基数为工程造价或建筑面积。

c. 资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

评估基准日金融机构贷款利率标准

| 贷款期限    | 年利率%                        |
|---------|-----------------------------|
| 一、短期贷款  |                             |
| 一年（含）   | 4.35                        |
| 二、中长期贷款 |                             |
| 一至五年（含） | 4.75                        |
| 五年以上    | 4.9                         |
| 三、贴 现   | 在再贴现利率基础上，按不超过同期贷款利率（含浮动）加点 |

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

B. 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的成新率。

a. 理论成新率的计算

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

b. 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

c. 综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

C. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产用的机器设备采用成本法评估、对使用时间较长，无法询到同类型全新设备市场价的设备，且存在活跃的二手交易市场的设备采用市场法评估。

① 成本法

评估值=重置全价—资产实体性贬值—资产功能性贬值—资产经济性贬值

A. 重置全价的确定

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本—增值税抵扣额

a. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《2016 年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

b. 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同基础费率计取。

e. 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本 = (购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

g. 增值税抵扣额

增值税抵扣额分两部分，一是以购置价计算的增值税，二是以运费计算的增值税。

对于进口设备，主要依据近期同类设备的 CIF 价或 FOB 价作为重置全价的基础，并考虑该类设备的海外运费、海外运输保险费、银行手续费、关税、增值税，国内运杂费、设备安装调试费、基础费用、其他费用和资金成本等，资金成本的计取方法同国产设备。

重置全价 = 设备购置价 + 关税 + 增值税 + 银行手续费 + 公司手续费 + 运杂费 + 安装

调试费+基础费+资金成本-增值税抵扣

## B. 资产实体性贬值的确定

资产实体性贬值也称有形损耗贬值。它是指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值。设备的实体性贬值是因为使用和存放造成的。设备在使用过程中，由于部件配合表面的相对运动所产生的磨擦，造成机体的磨损；设备运行过程中的冲击、振动也使得材料的内部缺陷不断扩展；另外，工作环境中的酸、碱物质，也对设备的材质产生侵蚀。这样就使得设备的使用功能逐步下降，故障率不断上升，精度逐渐降低，维修费用不断上升，直至设备完全丧失使用价值。

确定设备实体性贬值，通常采用年限法和技术鉴定法。

### a. 年限法

年限法是从使用寿命角度来估算贬值，它假设机器设备有一定的使用寿命，所评估的机器设备的贬值率是与其已使用年限成正比的，并且是线性关系。

贬值率=已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

本次评估中所涉及的主要参数的确定

主要设备参考寿命年限：

关键设备                      10-16 年

小型设备                      8-10 年

### b. 技术鉴定法

这种方法是通过评估人员对设备各组成部分的技术鉴定，判断设备的各种损耗，并与新资产进行比较，折合成一个百分比，确定设备的实体性贬值率。评估人员对设备所做的技术鉴定，可以使用必要的检测手段，如：检测设备的精度、生产能力；也可以参考企业提供的设备检测、检修记录、技术档案等，或看、听、摸、问、操作以及向操作工人和设备管理人员了解情况等方法，来对设备的实体状态作出判断。

### c. 权重

在本次评估中采用使用年限法和技术鉴定法相结合确定贬值率，按使用年限法权重 0.4，技术鉴定法权重 0.6 综合计算。

### d. 实体性贬值率

实体性贬值率=技术鉴定贬值率×权重+年限贬值率×权重

实体性贬值额=资产重置全价×实体性贬值率

#### C. 资产功能性贬值的确定

评估人员对相关设备的市场价格进行询价获取重置全价为最新的报价，相关功能性贬值造成的价值影响已经在重置全价中体现出来，因此此处功能性贬值不予考虑。

#### D. 资产经济性贬值的确定

经济性贬值是由于外部经济环境变化造成的贬值。也就是说，这种贬值是由机器设备本身以外的因素造成的，包括市场竞争加剧，产品需求减少导致设备开工不足，因原材料，能源涨价导致生产成本提高，国家相关政策变动导致设备使用年限缩短等。

经济性贬值额计算公式：

经济性贬值额= (资产重置全价-资产实体性贬值-资产功能性贬值)×经济贬值率

对于单台机器设备，没有必要单独考虑其经济性贬值，可以对企业所拥有的全部机器设备在总体上考虑其经济性贬值。经济性贬值对资产的影响一般具有整体性。

在本次评估中采用指数调节法计算经济性贬值。

指数调节法一般用于由于市场供过于求或原材料供应困难等原因导致设备开工不足和利用率低下的经济性贬值的计算。公式为：

经济性贬值率=  $[1-(\text{设备实际产量}/\text{设备生产能力})^n] \times 100\%$

在指数调节法中，n为规模效益指数，它表明成本与能力产量的关系是线性的指数关系，其公式为：

设备造价 X/设备造价 Y=  $(\text{设备实际产量 X}/\text{设备生产能力 Y})^n$

一般该行业的 n 值范围在 0.5-0.7 之间。

#### F. 评估值的确定

评估值=重置全价—资产实体性贬值—资产功能性贬值—资产经济性贬值价

#### ② 市场法

##### A. 电子设备

电子设备二手交易市场较为活跃，可比案例较多，根据估价对象和可比实例的状况，在近期二手交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的交易实例。由于电子设备较为简单，价值不高，计算公式如下：

电子设备市场法评估值=（案例 A+案例 B+案例 C）÷3

## （2）在建工程

### 1）设备安装工程

在建工程中空压机已达到可使用状态，空压机改造的设计费防腐维修费等费用尚未转资到固定资产，由于设备评估中空压机评估已经考虑了相关费用，此处在建工程空压机改造的设计费防腐维修费等费用评估为 0。

## 3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受潍坊亚星化学股份有限公司的委托，对潍坊亚星化学股份有限公司拟转让持有的潍坊亚星湖石化工程有限公司股权事宜涉及的潍坊亚星湖石化工程有限公司股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于 2016 年 6 月 30 日。评估工作于 2016 年 7 月 22 日正式开始，2016 年 8 月 2 日现场工作结束，2016 年 9 月 8 日出具正式报告。整个评估过程包括接受委托、资产清查核实、收集资料并分析整理、评定估算、评估汇总、提交报告、工作底稿的归档等。主要评估程序实施过程如下：

### （一）评估前期准备工作阶段

1. 了解被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估业务约定书；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；

5. 确定项目评估小组, 并进行业务培训;
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

## (二) 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况, 确定进场工作时间;
2. 现场听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等;
3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》, 各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对, 使其账账、账表相符, 对发现的问题协同被评估单位做出调整, 使其保持一致;
4. 根据企业所属的各项资产, 按资产评估准则的要求, 对评估范围内的各项资产进行了勘察、核实, 使其账实相符。具体为:
  - (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的查验、询问、核对、监盘、抽查函证等核实工作;
  - (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。
5. 查阅收集与本次评估的相关资料, 并让企业盖章确认, 包括:
  - (1) 企业的整体资料、经济行为文件;
  - (2) 委估资产的产权证明文件, 主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、承诺函等;
  - (3) 收集评估技术资料, 主要为存货的状况勘查表、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。
6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理, 保持资料的完整性和合理性;
7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点, 依据资产评估准则, 确定各类资产适用的评估方法;
8. 根据选用的各类资产评估方法, 利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的各项资产进行评估测算, 取得初步评估值。

## (一) 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行汇总, 形成初步评估结果, 并进行全面分析

汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

## （二）编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托方汇报和充分沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

## 九、评估假设

- （一）公开市场假设；
- （二）资产原地续用；
- （三）产权主体变动假设；
- （四）企业持续经营；

（五）评估单位房屋、构筑物等所占用土地为租赁取得，出租方为潍坊亚星化学股份有限公司，本次评估假设被评估单位在土地租赁到期后，能与土地出租方续签土地租赁合同，继续取得土地使用权；

- （六）目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- （七）汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- （八）企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- （九）发生关联交易，为公平的市场交易价格；

（十）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

- （十一）委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；
- （十二）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法进行了评定估算。

至评估基准日，潍坊亚星湖石化工有限公司纳入评估范围内的净资产账面值为 -6,616.74 万元，评估值为 -4,670.97 万元。潍坊亚星化学股份有限公司对潍坊亚星湖石化工有限公司的长期投资评估值为 0.00 元，潍坊亚星湖石化工有限公司各类资产及负债的评估结果见下表：

潍坊亚星湖石化工有限公司资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目          |   | 账面价值      | 评估价值      | 增减值      | 增值率%       |
|-------------|---|-----------|-----------|----------|------------|
|             |   | A         | B         | C=B-A    | D=C/A*100% |
| 流动资产        | 1 | 27,475.20 | 27,534.36 | 59.16    | 0.22       |
| 非流动资产       | 2 | 24,649.33 | 26,535.94 | 1,886.61 | 7.65       |
| 其中：固定资产     | 3 | 24,633.47 | 26,535.94 | 1,902.47 | 7.72       |
| 在建工程        | 4 | 15.86     | -         | -15.86   | -100.00    |
| 资产总计        | 5 | 52,124.52 | 54,070.30 | 1,945.77 | 3.73       |
| 流动负债        | 6 | 57,813.66 | 57,813.66 | -        | -          |
| 非流动负债       | 7 | 927.60    | 927.60    | -        | -          |
| 负债总计        | 8 | 58,741.26 | 58,741.26 | -        | -          |
| 净资产(股东全部权益) | 9 | -6,616.74 | -4,670.97 | 1,945.77 | 29.41      |

## 十一、特别事项说明

### (一) 关于房屋产权瑕疵的情况说明

截至评估基准日，被评估单位所有房屋均未取得房屋所有权证，被评估单位已出具书面证明，承诺房屋为被评估单位所有，且权属无瑕疵。

### (二) 关于公司对外提供抵押担保的情况说明

1、截至评估基准日，被评估单位与中国银行股份有限公司潍坊城东支行签订编号为 2014 年城东高抵字 025 号的《最高额抵押合同》，将所有房产抵押给中国银行股份有限公司潍坊城东支行为母公司潍坊亚星化学股份有限公司提供抵押担保，抵押期限自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止，所担保债权之最高本金余额为人民币 77,968,334.30 元（大写：柒仟柒佰玖拾陆万捌仟叁佰叁拾肆元叁角整）。具体明细如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 建筑物名称                | 结构  | 建成年月   | 计量单位           | 建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> ) | 账面价值          |               |
|----|----------------------|-----|--------|----------------|-------------------------------------------|---------------|---------------|
|    |                      |     |        |                |                                           | 原值            | 净值            |
| 1  | 包装厂房                 | 钢混  | 2007-4 | m <sup>2</sup> | 900                                       | 1,891,251.13  | 1,218,689.93  |
| 2  | 成品库                  | 钢结构 | 2007-4 | m <sup>2</sup> | 3847                                      | 3,236,792.00  | 2,085,733.48  |
| 3  | 原料库                  | 钢结构 | 2007-4 | m <sup>3</sup> | 3115.47                                   | 2,525,013.48  | 1,628,241.81  |
| 4  | 主厂房                  | 钢混  | 2007-4 | m <sup>3</sup> | 14927.8                                   | 27,331,498.72 | 17,611,950.88 |
| 5  | 包装楼                  | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 1759.2                                    | 3,423,400.03  | 2,616,101.85  |
| 6  | 成品库                  | 钢结构 | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 3154                                      | 4,189,335.46  | 3,450,738.05  |
| 7  | 废气处理室                | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 608                                       | 481,603.41    | 396,694.71    |
| 8  | 办公室                  | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 383.6                                     | 253,981.18    | 209,203.23    |
| 9  | 空压站                  | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 1305.7                                    | 2,116,492.40  | 1,738,580.60  |
| 10 | 循环水泵房                | 砖混  | 2010-9 | m <sup>2</sup> | 243.3                                     | 537,061.31    | 442,375.15    |
| 11 | 6万吨CPE生产装置恢复生产预转资主厂房 | 钢混  | 2014-3 | m <sup>2</sup> | 19090                                     | 40,630,340.34 | 36,434,565.21 |
|    | 合计                   |     |        |                |                                           | 86,616,769.46 | 67,832,874.90 |

2、截至评估基准日，被评估单位与潍坊银行股份有限公司潍城支行签订保证合同，为母公司潍坊亚星化学股份有限公司流动资金借款提供保证。具体明细如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 借款合同号         | 借款日期                | 借款金额          | 保证合同号         |
|----|---------------|---------------------|---------------|---------------|
| 1  | 2016年0511第97号 | 2016/5/11-2017/5/10 | 7,000,000.00  | 2016年0511第97号 |
| 2  | 2016年0512第11号 | 2016/5/12-2017/5/11 | 20,000,000.00 | 2016年0512第11号 |
| 3  | 2016年0513第44号 | 2016/5/13-2017/5/12 | 21,000,000.00 | 2016年0513第44号 |
| 4  | 2016年0518第34号 | 2016/5/18-2017/5/17 | 25,000,000.00 | 2016年0518第34号 |
| 5  | 2016年0519第3号  | 2016/5/19-2017/5/18 | 24,000,000.00 | 2016年0519第3号  |
| 6  | 2016年0520第29号 | 2016/5/20-2017/5/19 | 25,000,000.00 | 2016年0520第29号 |

3、截至评估基准日，被评估单位与上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行签订编号为ZB1201201500000462的《最高额保证合同》，为母公司潍坊亚星化学股份有限公司借款提供保证，保证期限自2015年10月23日至2016年10月23日止，所担保债权余额在债权确定期间内以最高不超过等值人民币55,560,000.00元（大写：伍仟伍佰伍拾陆万元整）为限。

4、截至评估基准日，被评估单位与潍坊银行股份有限公司潍城支行签订质押合同，

为母公司潍坊亚星化学股份有限公司流动资金借款提供质押担保。具体明细如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 借款合同号              | 借款日期              | 借款金额          | 质押合同号              | 质押物 |
|----|--------------------|-------------------|---------------|--------------------|-----|
| 1  | 2016 年 0308 第 70 号 | 2016/3/8-2016/9/8 | 17,560,000.00 | 2016 年 0308 第 70 号 | 保证金 |
| 2  | 2016 年 0202 第 89 号 | 2016/2/2-2016/8/2 | 17,680,000.00 | 2016 年 0202 第 89 号 | 保证金 |

### (三) 关于公司抵押、保证、质押的情况说明

截至评估基准日，被评估单位正在履行的短期借款及抵押、保证、质押具体明细如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 放款银行名称             | 币种  | 外币金额         | 账面价值          | 借款合同号             | 授信额度协议           | 抵押、保证及质押合同号                | 抵押、保证及质押人    | 抵押物、质押物及合同附件                                                                |
|----|--------------------|-----|--------------|---------------|-------------------|------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 中国农业银行股份有限公司潍坊奎文支行 | 人民币 |              | 21,000,000.00 | 37010120150009508 |                  | 最高额抵押合同：37100620140008212  | 潍坊亚星化学股份有限公司 | 土地                                                                          |
| 2  | 中国农业银行股份有限公司潍坊奎文支行 | 人民币 |              | 29,000,000.00 | 37010120160001150 |                  | 保证合同：37100120160014050     | 潍坊星兴联合化工有限公司 |                                                                             |
| 3  | 中国农业银行股份有限公司潍坊奎文支行 | 人民币 |              | 27,000,000.00 | 37010120160001332 |                  | 保证合同：37100120160016158     | 潍坊市投资公司      |                                                                             |
| 4  | 中国农业银行股份有限公司潍坊奎文支行 | 人民币 |              | 28,270,000.00 | 37010120160001858 |                  | 保证合同：37100120160022266     | 潍坊市投资公司      |                                                                             |
| 5  | 中国银行股份有限公司潍坊城东支行   | 人民币 |              | 30,000,000.00 | 2016 年城东借字 024 号  |                  | 最高额保证合同：2016 年城东高保字 007 号  | 潍坊亚星化学股份有限公司 |                                                                             |
| 6  | 中国银行股份有限公司潍坊城东支行   | 人民币 |              | 14,000,000.00 |                   | 2015 年城东授字 015 号 | 最高额保证合同：2015 年城东高保字 044 号  |              | 附件 1：订单融资业务合同；编号：2016 年城东国内订融字 001 号。附件 2：订单融资业务申请书；编号：2016 年城东国内订融字 001 号。 |
| 7  | 中国银行股份有限公司潍坊城东支行   | 欧元  | 4,964,000.00 | 36,609,500.00 | 2015 年城东外借字 019 号 |                  | 保证金质押总协议：2015 年城东质总字 025 号 | 潍坊亚星湖石化有限公司  | 保证金                                                                         |
| 8  | 中国银行股份有限公司潍坊城东支行   | 欧元  | 1,366,087.00 | 10,074,891.63 | 2015 年城东外借字 022 号 |                  | 保证金质押总协议：2015 年城东质总字 025 号 | 潍坊亚星湖石化有限公司  | 保证金                                                                         |
| 9  | 中国银行股份有限公司潍坊城东支行   | 欧元  | 6,172,422.00 | 45,521,612.25 | 2015 年城东外借字 024 号 |                  | 保证金质押总协议：2015 年城东质总字 025 号 | 潍坊亚星湖石化有限公司  | 保证金                                                                         |

|    |                  |    |              |                |                |  |                          |             |     |
|----|------------------|----|--------------|----------------|----------------|--|--------------------------|-------------|-----|
| 10 | 中国银行股份有限公司潍坊城东支行 | 美元 | 2,308,900.00 | 15,310,777.68  | 2015年城东外借字017号 |  | 保证金质押总协议: 2015年城东质总字025号 | 潍坊亚星湖石化有限公司 | 保证金 |
| 11 | 中国银行股份有限公司潍坊城东支行 | 美元 | 3,000,000.00 | 19,893,600.00  | 2015年城东外借字023号 |  | 保证金质押总协议: 2015年城东质总字025号 | 潍坊亚星湖石化有限公司 | 保证金 |
|    | 合计               |    |              | 276,680,381.56 |                |  |                          |             |     |

#### (四) 关于土地租赁的情况说明

截至评估基准日, 被评估单位房屋、构筑物等所占用土地为租赁取得, 出租方为潍坊亚星化学股份有限公司。该宗土地位于潍坊市经济技术开发区亚星工业园, 总面积为 45,136.00 m<sup>2</sup>, 出租期限为 5 年, 自 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 土地租金为每年每平方米 14.05 元人民币, 总额为每年 634,161.00 元人民币, 本次评估假设土地租赁到期后, 被评估单位能与土地出租方续签土地租赁合同, 继续取得土地使用权, 评估时未考虑租赁对房屋建筑物及构筑物评估价值的影响。

#### (五) 关于票据贴现案的情况说明

2016 年 1 月 29 日, 潍坊市中级人民法院就被评估单位为原告浙江纳克莱医药股份有限公司(以下简称: 纳克莱公司)及连带被告人因 2012 年 3 月银行承兑汇票贴现一案下发了一审判决书, 判决被告纳克莱公司偿还原告被评估单位欠款本金 33,718,000.00 元及利息 7,176,773.27 元, 诉讼费 246,274.00 元由被告纳克莱公司、邱向璞负担。对于该笔应收票据纠纷款及诉讼费, 本次评估按全额账面计提的风险损失列示评估风险损失, 该笔应收票据纠纷款及诉讼费的价值应以评估基准日后实际收到的款项为准。

#### (六) 关于商业秘密纠纷案的情况说明

2015 年 8 月 28 日, 被评估单位就潍坊硕邑化学有限公司、李树军等七被告侵害商业秘密纠纷案在潍坊市中级人民法院提起诉讼, 被评估单位要求被告赔偿经济损失共计人民币 800.00 万元, 目前法院已经受理此案, 并于 2016 年 5 月 10 日及 2016 年 6 月 23 日两次开庭, 待判决。

(七) 本次评估是在设定被评估单位拥有完整产权前提下做出的评估值, 根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》, 委托方和相关当事方委托资产评估业务, 应当提供评估对象法律权属资料, 并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出注册资

产评估师的执业范围，应当对委托方和相关当事方提供的评估对象的法律权属资料 and 资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

#### (八) 评估程序受到限制的情形

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下 and 在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料真实有效的前提下 and 在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

#### (九) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(十) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

## 十二、 评估报告使用限制说明

(1) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

(2) 本评估报告仅由北京国友大正资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使

用；

(3) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

(4) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 日止；

(5) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 9 月 8 日。

北京国友大正资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

二〇一六年九月八日



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures: 刘敦国 and 高霄鹏]*

