

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**青海盐湖海虹化工股份有限公司拟以财务报告为目的
资产减值测试涉及其拥有的部分资产
资产评估报告**

万隆评财字（2018）第4015号

（共壹册，第壹册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年二月十日

青海盐湖海虹化工股份有限公司拟以财务报告为目的 资产减值测试涉及其拥有的部分资产 资产评估报告目录

声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、 委托人、产权持有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	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	24
十二、 资产评估报告使用限制	26
十三、 资产评估报告日	27
资产评估报告附件:	29

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

青海盐湖海虹化工股份有限公司拟以财务报告为目的 资产减值测试涉及其拥有的部分资产

资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对青海盐湖海虹化工股份有限公司(以下简称“海虹化工”)资产减值测试涉及的部分资产进行了评估。

评估目的：资产减值测试。

评估对象和评估范围：评估对象为海虹化工拥有的部分固定资产及在建工程；评估范围为海虹化工拥有的年产 10 万吨 ADC 发泡剂、年产 5 万吨乌洛托品项目所涉及的资产，具体包括部分固定资产和在建工程，委估资产账面原值总计 1,450,985,839.17 元，账面净值总计 1,096,523,910.85 元，已计提减值金额总计 197,663,574.04 元，账面净额合计为 898,869,336.81 元。具体如下：部分固定资产账面原值为 1,398,224,139.16 元，已提减值 166,055,975.18 元，账面净额为 876,327,292.35 元；在建工程账面原值为 52,761,700.01 元，已提减值 31,607,598.86 元，账面净额为 21,154,101.15 元。具体的资产项目内容以海虹化工填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过海虹化工确认的资产项目均在本次评估范围内。

价值类型：可回收价值

评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经成本法评估，海虹化工委估的部分资产于本次评估基准日的评估值为大写人民币捌亿叁仟壹佰肆拾贰万柒仟捌佰元整(RMB83,142.78 万元)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

固定资产	86,660.08	79,945.96	-6,714.12	-7.75
在建工程	3,226.85	3,196.82	-30.03	-0.93
资产总计	89,886.93	83,142.78	-6,744.15	-7.50

评估结论详细情况详见《资产评估结果汇总表及明细表》。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告的“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评财字(2018)第 4015 号】资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评财字（2018）第 4015 号

青海盐湖海虹化工股份有限公司拟以财务报告为目的
资产减值测试涉及其拥有的部分资产
资产评估报告

青海盐湖海虹化工股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对青海盐湖海虹化工股份有限公司拟实施资产减值测试行为涉及的部分资产在 2017 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人及产权持有单位简介

企业名称: 青海盐湖海虹化工股份有限公司(以下简称“海虹化工”)

住 所: 青海省海西州格尔木市察尔汗镇盐湖大道

法定代表人: 许振琪

注 册 号: 916300006619141252

注册资本: 叁亿圆整

类 型: 股份有限公司(非上市)

营业期限: 2007 年 10 月 22 日至 2027 年 10 月 21 日

经营范围: 公司筹建。

2、历史沿革, 股东及持股比例、经营管理架构:

海虹化工是由青海盐湖科技开发有限公司、浙江海虹控股集团有限公司、青海盐湖元通钾肥有限公司、安徽辉隆农资集团有限公司和义乌市秀禾袜业有限公司投资设立的股份有限公司。海虹化工于 2007 年 10 月 22 日向青海省工商行政管理局进行工商注册登记。根据 2012 年 12 月 7 日《青海盐湖海虹化工股份有限公司股东大会决议和董事会决议》, 盐湖科技受让浙江海虹控股集团有限公司持有本公司 10% 的股权, 受让安徽辉隆农资集团股份有限公司持有本公司 10% 的股权, 受让义乌市秀禾袜业有限公司持有本公司 5% 的股权, 转让后公司股东变更为盐湖科技、浙江海虹控股集团有限公司、青海盐湖元通钾肥有限公司。截止评估基准日, 截止评估基准日, 海虹化工的股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例
1	青海盐湖科技开发有限公司	25,500.00	85%
2	浙江海虹控股集团有限公司	1,500.00	5%
3	青海盐湖元通钾肥有限公司	3,000.00	10%
	合 计	30,000.00	100%

海虹化工的经营范围主要包括: 发泡剂、阻燃剂、偶氮二甲酰胺(ADC)、乌洛托品、氧化镁等精细化工产品的生产、销售与经营, 兼营技术研发、咨询、化工设备制造、非营利货运、矿产资源的开发

利用。

海虹化工设立了办公室、财务部、生产经营管理部等职能部门。

3.近三年资产、财务、经营状况

(1)、经营状况:

海虹化工属化工生产行业，主要产品为 ADC 发泡剂、联二脲、乌洛托品等。ADC 发泡剂的设计产能为 10 万吨/年，联二脲的设计产能为 10 万吨/年，乌洛托品的设计产能为 5 万吨/年。过去多年海虹化工联二脲(作为 ADC 发泡剂的中间产品)、乌洛托品产品的生产一直存在着原材料消耗高、成本比较大(成本高于售价)、工序还不完善的问题，生产状况处于试生产并不断的技改之中，2015 年停止 ADC 发泡剂的生产，而将 ADC 发泡剂的中间产品联二脲单独对外销售；乌洛托品也处于试生产阶段。2016 年 2-12 月因与韩国锦洋株式会社合作，项目停止试运行。截止目前，了解到青海盐湖海虹化工股份有限公司与内蒙古锦洋化学工业有限公司已签订《关于 ADC 资产租赁经营合同》，约定自 2017 年 1 月 1 日起，青海盐湖海虹化工股份有限公司对其 ADC 资产（包括与之相关的厂房、设备、设施等）采取租赁经营方式，租赁给内蒙古锦洋化学工业有限公司进行生产经营，按照约定内蒙古锦洋化学工业有限公司支付租赁费。2017 年 4 月 28 日海虹化工与内蒙古锦洋化学工业有限公司签订《合作框架协议》，约定双方利用各自在产业链、原料、技术、设备、产品、市场和销售等方面的优势，对海虹化工 ADC 资产进行技术改造，使海虹化工 ADC 资产恢复生产并提高盈利能力。但截至评估基准日，内蒙古锦洋化学工业有限公司仍对所涉及的 ADC 发泡剂、联二脲的生产设备及配套设施进行技改当中，因此 ADC 发泡剂、联二脲、乌洛托品的生产设施及配套动力设施等资产已

出现减值状况。

(2) 三年及评估基准日财务状况:

单位: 人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
流动资产	26,110.30	25,831.88	21,447.85	19,114.60
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	98,021.88	84,067.96	76,146.98	86,685.49
在建工程	21,709.96	23,055.65	19,237.34	3,226.85
工程物资	-	-	-	-
无形资产	79.33	77.01	74.69	72.36
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	317.56	317.56	317.56	300.00
资产总计	146,239.03	133,350.06	117,224.42	109,399.30
流动负债	190,730.09	222,196.94	239,900.71	247,655.89
非流动负债	23,542.09	18,246.91	8,030.46	2,727.60
负债合计	214,272.18	240,443.85	247,931.17	250,383.49
所有者权益	-68,033.14	-107,093.79	-130,706.75	-140,984.19

(3) 三年及基准日的经营成果

单位: 人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
一、营业收入	10,462.02	14,815.88	2,343.77	1,641.65
减: 营业成本	12,072.67	14,991.77	3,738.31	6,786.89
营业税金及附加	-	0.73	2.98	252.60
销售费用	622.39	1,194.87	124.92	-
管理费用	2,256.25	10,026.44	9,461.29	1,163.95
财务费用	6,659.52	2,941.13	2,327.79	2,160.27
资产减值损失	26,351.43	25,049.74	10,739.32	1,806.02
加: 投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-37,500.25	-39,388.80	-24,050.84	-10,528.07
加: 营业外收入	630.69	307.28	310.98	305.02
减: 营业外支出	-	-	1.27	30.00
三、利润总额	-36,869.56	-39,081.52	-23,741.13	-10,253.05
减: 所得税费用	3,352.22	-	1.39	-
四、净利润	-40,221.78	-39,081.52	-23,742.52	-10,253.05

上述 2014 年的数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)青海分

所审计确定，并出具了瑞华青审字[2015]63060050 号审计报告，2015 年的数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所审计确定，并出具了瑞华青审字[2016]63060021 号保留意见审计报告、2016 年的数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所审计确定，并出具了瑞华青审字[2017]63060029 号保留意见审计报告、2017 年的财务数据为未经中介机构审计的数据。海虹化工执行企业会计准则，会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	增值税税率为17%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

(二) 委托人与产权持有单位关系

本次委托人和产权持有单位为同一单位。

(三)、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

海虹化工年产 10 万吨 ADC 发泡剂、年产 5 万吨乌洛托品项目所涉及的资产因原料采购价格高、生产线技术不稳定一直处于技改调试之中，以上两方面的原因，致使生产成本偏高，无法按照预计的生产计划达产，因此海虹化工的年产 10 万吨 ADC 发泡剂项目、年产 5 万吨乌洛托品项目所涉及的资产已出现减值迹象。按照相关会计准则核算的要求，海虹化工需要对已出现减值迹象的资产计提减值准备，本次评估目的是为满足委托人资产减值测试的目的，提供委估资产在评

估基准日价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为海虹化工拥有的部分固定资产及在建工程。

（二）评估范围为海虹化工拥有的年产 10 万吨 ADC 发泡剂、年产 5 万吨乌洛托品项目所涉及的资产，具体包括固定资产和在建工程，委估资产账面原值总计 1,450,985,839.17 元，账面净值总计 1,096,523,910.85 元，已计提减值金额总计 197,663,574.04 元，账面净额合计为 898,869,336.81 元。具体如下：固定资产账面原值为 1,398,224,139.16 元，账面净值 1,043,771,210.84 元，已提减值 177,170,369.54 元，账面净额为 86,660,084.30 元；在建工程账面原值为 52,761,700.01 元，已提减值 20,493,204.50 元，账面净额为 32,268,495.51 元。具体的资产项目内容以海虹化工填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过海虹化工确认的资产项目均在本次评估范围内。

（三）评估范围内主要资产概况：

纳入本次评估范围的资产主要为年产 10 万吨 ADC 发泡剂、年产 5 万吨乌洛托品项目所涉及的设备及配套生产用房。

1、房屋建(构)筑物：本次委估的房屋建筑物 46 项、构筑物 12 项，资产均分布在青海省海西州格尔木市察尔汗镇盐湖大道海虹化工厂区内，土地证号为：格国用（2009）第 0611 号；房屋主要有：办公楼、倒班宿舍食堂、ADC 中转仓库 A 库、ADC 中转仓库 B 库、中控楼、次氯酸钠厂房、水合肼浓缩厂房、无酸联二脲厂房、有酸联二脲厂房、无酸 ADC 厂房、有酸 ADC 厂房、冷冻空压厂房等用于 ADC 发泡剂、

联二脉的生产用房及管理办公用房，共计 46 项，总建筑面积为 124044.73 平方米，结构主要有框架结构、钢结构、混合结构；构筑物有：碱渣与盐渣晒盐池、外管廊、厂区道路、消防事故池、水合肼冷冻除碱装置地基等共计 12 项，主要为砼结构等；建构筑物建成时间主要在 2009 年至 2011 年。

以上房屋建筑物均未取得房产证，企业已出具相关权属说明。

2、设备类资产：海虹化工纳入本次评估的设备包括机器设备、电子设备等。

委估的机器设备主要包括换热器、低压抽屉式配电柜、出线柜、真空蒸发结晶器、一级旋液分离器、吸收塔循环冷却器、干式变压器、线路出线间隔、电力变压器、冷凝器、包装机、干燥机组、有酸缩合釜、无酸缩合釜、氧化釜搅拌装置、配料槽、橡胶带式真空过滤机、粗肼沉淀槽、有酸氧化釜釜体、精馏脱水塔、电解槽、高纯水装置、冷却塔、加氯装置、蒸汽锅炉、外管廊管道等设备，共计 1923 项，1923 台（套）。

委估的电子设备主要包括电脑、打印机、办公家俱、电视、空调等，共 487 项，542 台（套）。

3、在建工程：列入本次评估范围内的在建工程主要包括土建工程、设备安装工程。被评估在建工程中土建工程为海虹化工 100kt/a ADC 发泡剂一体化工程的土建工程项目，包括盐酸解析车间及其苛化碱项目车间，截止评估基准日，盐酸解析车间主体已基本完工，处于停工状态。苛化碱项目车间地基处理部分已完成， ± 0 以上均未动工。该类

车间设计的主要结构为框架结构，开工日期为 2010 年至 2013 年，目前土建工程项目大部分已停工，竣工日期尚不确定。设备安装工程为盐酸解析装置等设备安装工程，共计 1 项，账面价值为这些设备购置成本及安装费用，大部分设备已经安装完成，评估基准日项目处于停建状态，设备安装工程主要于 2010 年开工。

以上资产分布于海虹化工所属厂区内，机器设备较集中，权属无异议，评估人员与企业资产管理人员对实物资产进行了详细的盘点和现场勘查。截止资产评估出报告日，了解到青海盐湖海虹化工股份有限公司与内蒙古锦洋化学工业有限公司已签订《关于 ADC 资产租赁经营合同》，约定自 2017 年 1 月 1 日起，青海盐湖海虹化工股份有限公司对其 ADC 资产（包括与之相关的厂房、设备、设施等）采取租赁经营方式复产，内蒙古锦洋化学工业有限公司愿意按照约定对青海盐湖海虹化工股份有限公司的 ADC 资产实施租赁经营，并按约定支付租赁费。2017 年 4 月 28 日海虹化工与内蒙古锦洋化学工业有限公司签订《合作框架协议》，约定双方利用各自在产业链、原料、技术、设备、产品、市场和销售等方面的优势，对海虹化工 ADC 资产进行技术改造，使海虹化工 ADC 资产恢复生产并提高盈利能力。

本次评估涉及的项目已取得已取得《青海省企业投资项目登记备案表》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《工程施工许可证》等，环境评价资料正在办理当中。

经了解以上资产在评估基准日均无抵押事项。

四、价值类型

本次评估，我们按照以财务报告为目的的评估指南的要求，选择资产的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

资产可回收价值在本报告中定义为：被评估资产在被评估企业现有管理者管理、运营下，在被评估资产的寿命期内可以预计的未来经营净现金流量的现值和被评估资产市场价值（公允价值）减去处置费用后净额的孰高者。

资产预计可回收现金流量的现值为按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

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。

处置费用为资产达到可使用状态所发生的相关费用等。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

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

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

委托人与万隆(上海)资产评估有限公司签订的资产评估委托合同。

（二）法律、法规依据

- 1、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号, 自 2017 年 6 月 1 日起施行);
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年中华人民共和国主席令第 46 号);
- 3、《中华人民共和国公司法》(2013 年中华人民共和国主席令第 8 号);
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令);
- 5、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日);
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令);
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);
- 8、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中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日);

9、 中华人民共和国住房和城乡建设部《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

10、 其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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〔2017〕31 号);

4、 资产评估执业准则——资产评估报告 (中评协〔2017〕32 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——资产评估档案 (中评[2017]34 号)

7、 资产评估执业准则——不动产 (中评协〔2017〕38 号);

8、 资产评估执业准则——机器设备 (中评协〔2017〕39 号);

9、 企业国有资产评估报告指南 (中评协〔2017〕42 号);

10、 以财务报告为目的的评估指南 (中评协[2017]45 号)

11、 资产评估对象法律权属指导意见 (中评协〔2017〕48 号);

12、 资产评估价值类型指导意见 (中评协〔2017〕47 号);

13、 资产评估机构业务质量控制指南 (中评协〔2017〕46 号);

14、 财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006);

15、 企业会计准则第 8 号——资产减值 (2006 年 2 月 15 日)。

(四) 权属依据

1、 主要设备制造订货合同或购置发票;

2、与产权持有单位资产取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;

3、其他权属证明资料。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社(2011年);

2、2016版《青海省房屋建筑与装饰消耗量定额与基价》;

3、2016版《青海省通用安装工程消耗量定额与基价》;

4、青建工(2016)140号,《青海省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营业税改增值税后调整青海省建设工程计价依据的通知》;

5、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;

6、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);

7、国家发展改革委、建设部关于《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);

8、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);

9、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);

10、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号);

11、《青海工程造价管理信息》(2017.6)总第119期;

- 12、机械工业部机电产品价格信息中心 2017 年版《机电产品报价手册》;
- 13、评估基准日市场有关价格信息资料;
- 14、与产权持有单位资产取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;
- 15、委托评估的各类资产评估申报明细表;
- 16、委托人即产权持有单位提供的其他与评估有关的资料;
- 17、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;
- 18、委托人即产权持有单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）方法的选择和确定

根据本次评估对象、评估目的及《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为资产组可回收价值。“可回收价值”在本报告中定义为被评估资产组在产权持有单位现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被评估资产市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额两者之间较高者。

根据海虹化工公司一期10万吨/年硫化碱项目的设备及与设备配套的生产及管理用房等配套设施的停产原因分析，停产的原因是因为进入试生产阶段时企业自身的技术水平不够成熟、市场行情发生变化，

原料采购价格升高，产品销售价格降低，另外原料运输途中增设了高速公路收费站等因素，使得实际生产成本增高，出现生产成本大于产品售价现象，从现有实际情况分析，在市场行情没有出现明显有利于企业降低成本的因素之前，预计在未来资产剩余使用年限内，委估资产组给企业带来的未来现金流量的可能性很小，故不能使用收益法进行评估。

在本评估项目中，产权持有单位对委估资产组尚无明确销售处置意图，不存在销售协议价格，另外，委估资产均为化工专用生产设备，无法在市场上找到类似的二手设备交易案例，故不能使用市场法进行评估。

综上所述，本次我们采用成本法对委估资产的可回收价值进行评估，经与产权持有单位沟通，因企业自身技术不够成熟，生产成本高等原因，致使其生产线不能正常生产运行，需进行技改，因此，我们在采用成本法进行评估时，考虑了一定的处置费率，其计算公式为：评估值(可回收价值)=重置全价×成新率×(1-处置费率%)。

处置费率主要考虑为现有资产达到可使用状态需支出的费率。

（二）具体评估方法

1、对于委估的设备类资产如果在二手设备市场能够找到相同或近似设备交易案例，那么对各类影响因素进行比较调整，可确定其市场价格；对属于专用性很强的化工设备，在二手市场无法找到类似的交易案例，不能采用市场交易案例比较的方法进行评估，则通过投资价格指数，将设备资产的价格修正为评估基准日的市场价格。故本次我

们对能够在市场上找到相同或近似设备交易案例的电子设备类资产主要通过市场询价确定评估基准日的市场价格，对无法在市场上找到类似交易案例的机器设备类资产（部分固定资产-机器设备和在建工程-设备安装工程）项目通过查阅企业设备技术档案，原始购置发票及查阅合同核实其账面价值的正确性，然后通过wind资讯查阅设备购置时间至评估基准日之间的投资价格指数，将设备资产的价格修正为评估基准日的市场价格，在此基础上，考虑设备的实体性贬值及处置费后确定其评估值。

其计算公式如下：

设备的市场价值=设备的重置价(不含税)-实体性损耗

=设备重置价(不含税)×成新率

设备的评估值（可回收价值）=设备的市场价值×（1-处置费率%）

2、本次评估所涉及的房屋建筑物及在建工程-土建工程主要为企业办公及生产用房等，本次我们首先确定委估资产在评估费基准日的重置价值，然后根据委估资产的使用年限和现场勘查状况确定其成新率，计算其实体性损耗，重置价值减去实体性损耗作为其市场价值，然后根据本次评估目的和企业对被评估资产未来的技改安排，考虑处置费后确定其可回收价值。

根据住房城乡建设部办公厅关于建筑业实行营改增的税收政策，本次房屋建筑物、构筑物的评估值均为不含税价，具体计算公式如下所示：

房屋的市场价值=房屋建(构)筑物的重置全价(不含税)-实体性损

耗

$$= \text{房屋建(构)筑物重置全价(不含税)} \times \text{成新率}$$

重置全价=建安工程造价(不含税)+前期费用及其他费用(不含税)+资金成本

$$\text{房屋的评估值(可回收价值)} = \text{房屋的市场价值} \times (1 - \text{处置费率}\%)$$

3、对于在建工程-设备安装工程，如果委估资产在二手设备市场能够找到相同或近似设备交易案例，那么对各类影响因素进行比较调整，可确定其市场价。本次委估的设备安装工程项目因属于专用性很强的化工设备，在二手市场无法找到类似的交易案例，不能采用市场交易案例比较的方法进行评估。故本次我们对委估的各项设备类资产采用成本法考虑设备的实体性贬值及处置费后，确定其评估值。

其计算公式如下：

$$\text{设备的市场价值} = \text{设备的重置价(不含税)} - \text{实体性损耗}$$

$$= \text{设备重置价(不含税)} \times \text{成新率}$$

$$\text{设备的评估值(可回收价值)} = \text{设备的市场价值} \times (1 - \text{处置费率}\%)$$

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外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、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构

及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2018 年 1 月 23 日进驻现场，结合产权持有单位填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复合核对、监盘、勘察、检查等方式进行核查验证，通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2018 年 1 月 31 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（三）、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

（四）、本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提；

（五）、被评估企业和委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整；

(六)、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经成本法评估，海虹化工委估的部分资产于本次评估基准日的评估值为大写人民币捌亿叁仟壹佰肆拾贰万柒仟捌佰元整(RMB83,142.78 万元)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	86,660.08	79,945.96	-6,714.12	-7.75
在建工程	3,226.85	3,196.82	-30.03	-0.93
资产总计	89,886.93	83,142.78	-6,744.15	-7.50

评估结论详细情况详见《资产评估结果汇总表及明细表》。

十一、特别事项说明

(一)权属资料不全面的情形：

本次委估资产所涉及的项目已取得《青海省企业投资项目登记备案表》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《工程施工许可证》等，环境影响评价资料正在办理当中。土建类资产均未办理房屋产权证，产权持有单位已提供相应的建造合同及付款凭证等，并出具权属承

诺材料，拥有无瑕疵的产权。根据产权持有单位提供的相应建造合同及付款凭证等，部分工程存在未付清工程款情况。本次评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的。

(二) 本次未办理产权证的房屋建筑物建筑面积按被评估企业提供的图纸或经实际勘察丈量后申报的建筑面积进行评估，若与当地房地测绘部门测绘结果不一致时应以测绘部门实测结果为准，并对评估结果作相应的调整。本次评估结果亦未考虑建筑物办理房屋所有权证时可能发生的相关费用对评估结果的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形：

本次评估不存在评估程序受限制的情形。

(四) 本次依据《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）和财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）文件规定，全面实行营改增税收政策，部分固定资产增值税均可抵扣，故本次在建工程的评估值均为不含税价，但本次未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

(四) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(五) 评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估企业未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制

（一）、本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2018 年 12 月 31 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（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）、若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2018年2月10日。

(以下无正文)

（本页为签字盖章页）

万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估师：郑 铭

法定代表人：刘宏

资产评估师：郭献一

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇一八年二月十日



附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托人即产权持有单位法人营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托人及相关当事方承诺函（原件）；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、资产评估明细表。