

新疆中泰化学阜康能源有限公司

拟增加注册资本项目

股东全部权益价值

资产评估报告

华夏金信评报字(2019)第 012 号

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇一九年二月二十八日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	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 ...	6
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	28
九、 评估假设.....	31
十、 评估结论.....	33
十一、 特别事项说明.....	36
十二、 资产评估报告日.....	41
附件目录.....	43

资产评估师声明

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人及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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

六、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。

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。

新疆中泰化学阜康能源有限公司

拟增加注册资本项目

股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

华夏金信评报字[2019]第 012 号

摘 要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，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正文。

新疆中泰化学阜康能源有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受新疆中泰化学阜康能源有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对新疆中泰化学阜康能源有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为新疆中泰化学阜康能源有限公司拟增加注册资本之经济行为提供价值参考依据。

评估对象：新疆中泰化学阜康能源有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、固定资产、在建工程、土地使用权、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

新疆中泰化学阜康能源有限公司评估基准日 2018 年 11 月 30 日总资产账面价值为 933,349.53 万元，评估价值为 925,718.84 万元，增值额为 -7,630.69 万元，增值率为 -0.82%；总负债账面价值为 588,815.09 万元，评估价值为 580,997.64 万元，增值额为 -7,817.45 万元，增值率为 -1.33%；净资产账面价值为 344,534.44 万元，净资产评估价值为 344,721.20 万元，增值额为 186.76 万元，增值率为 0.05%。

资产基础法评估结果详见下列评估结果汇总表（单位：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
1 流动资产	116,709.46	119,227.61	2,518.16	2.16
2 非流动资产	816,640.07	806,491.22	-10,148.85	-1.24
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	4,468.58	4,524.74	56.16	1.26
7 投资性房地产				
8 固定资产	721,836.58	700,565.21	-21,271.37	-2.95
9 在建工程	68,246.11	69,656.76	1,410.65	2.07
10 生产性生物资产				
11 油气资产				
12 无形资产	17,531.49	28,187.67	10,656.18	60.78
13 开发支出				
14 商誉				
15 长期待摊费用	4,120.35	3,553.02	-567.33	-13.77
16 递延所得税资产	436.96	3.83	-433.13	-99.12
17 其他非流动资产				
18 资产总计	933,349.53	925,718.84	-7,630.69	-0.82
19 流动负债	239,465.00	238,183.85	-1,281.15	-0.54
20 非流动负债	349,350.09	342,813.79	-6,536.31	-1.87
21 负债合计	588,815.09	580,997.64	-7,817.45	-1.33
22 净资产（所有者权益）	344,534.44	344,721.20	186.76	0.05

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即自2018年11月30日至2019年11月29日止。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆中泰化学阜康能源有限公司

拟增加注册资本项目

股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

新疆中泰化学阜康能源有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对新疆中泰化学阜康能源有限公司拟增加注册资本事宜所涉及的新疆中泰化学阜康能源有限公司股东全部权益在2018年11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

本次评估的委托人和被评估单位均为新疆中泰化学阜康能源有限公司。

（一）委托人和被评估单位简介

1、公司简况

企业名称：新疆中泰化学阜康能源有限公司（以下简称阜康能源或本公司）

法定住所：新疆昌吉州阜康市准格尔路3188号

法定代表人：唐湘军

注册资本：贰拾贰亿肆仟叁佰万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

本公司属于化工行业，主要从事的经营范围为：聚氯乙烯树脂、化工产品、装饰材料、塑料制品的生产和销售；机电产品、金属材料、建筑材料的销售；仓储服务；蒸汽的生产和销售；食品容器、包装材料用聚氯乙烯树脂的生产和销售；发电，工业用氢氧化钠、工业用合成盐酸、高纯盐酸、次氯酸钠溶液、工业用液氯的生产和销售；一般货物与技术的进出口经营；水管道运输服务；企业自有房屋、场地租赁服务；机械设备租赁；机械修理；自来水的供应，食品添加剂的生产与销售（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）。

新疆中泰化学阜康能源有限公司由新疆中泰化学股份有限公司（以下简称“中泰化学”）于2009年8月5日出资成立，公司成立初期注册资本为人民币6,000.00万元，2010年中泰化学增加对本公司投资20,000.00万元，新疆华泰重化工有限责任公司（以下简称“华泰重化工”）增加对本公司投资30,000.00万元，增资后本公司注册资本为人民币56,000.00万元；2012年中泰化学增加对本公司投资76,150.00万元，华泰重化工增加对本公司投资87,850.00万元，增资后本公司注册资本为人民币220,000.00万元，其中：中泰化学投资额为102,150.00万元，持股比例为46.43%，华泰重化工投资额为117,850.00万元，持股比例为53.57%。

2016年8月国开发展基金有限公司（以下简称“国开发展基金”）以现金向阜康能源增资4,300.00万元，增资后本公司注册资本为224,300.00万元，其中：中泰化学投资额为102,150.00万元，持股比例为45.54%，华泰重化工投资额为117,850.00万元，持股比例为52.54%，国开基金投资额为4,300.00万元，持股比例为1.92%。

2018 年 8 月中泰化学股份公司按协议计划回购国开发展基金有限公司 645.00 万元，回购后本公司实收资本为 224,300.00 万元，回购后股东比例为：中泰化学投资额为 102,795.00 万元，持股比例为 45.83%，华泰重化工投资额为 117,850.00 万元，持股比例为 52.54%，国开基金投资额为 3,655.00 万元，持股比例为 1.63%。

本公司社会统一信用代码为 91650000689594039B，本公司最终控制方为新疆中泰(集团)有限责任公司(以下简称“中泰集团”)。

2、近三年一期的财务和经营状况

被评估单位近三年一期资产负债状况(母公司口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-11-30
流动资产	52,225.45	79,381.18	103,504.06	116,709.45
非流动资产	825,753.75	815,093.86	813,767.29	816,640.07
资产合计	877,979.20	894,475.04	917,271.35	933,349.53
流动负债	169,841.08	140,989.08	138,542.72	239,465.00
非流动负债	503,372.15	486,453.56	459,619.85	349,350.09
负债合计	673,213.22	627,442.64	598,162.57	588,815.09
所有者权益	204,765.98	267,032.40	319,108.78	344,534.44

被评估单位近三年一期损益状况如下(母公司口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-11 月
一、营业收入	412,406.74	491,546.19	626,193.77	606,731.19
减：营业成本	377,707.79	379,759.26	479,426.42	461,272.51
税金及附加	114.86	4,506.12	5,932.66	5,264.55
销售费用	2,964.34	6,424.88	3,906.87	5,415.69
管理费用	9,512.89	8,631.53	12,813.15	9,330.26

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-11 月
研发费用				2,676.78
财务费用	38,836.33	27,757.90	25,593.00	23,457.18
资产减值损失	1.30	-0.06	-8.85	-5.10
加：资产处置收益	0.00	0.00	0.00	594.82
投资收益	0.00	0.00	0.00	-5.39
其他收益	0.00	0.00	6,591.10	218.49
二、营业利润	-16,730.77	64,466.56	105,121.64	100,127.27
加：营业外收入	1,437.42	688.97	119.98	256.97
减：营业外支出	94.50	146.33	170.20	238.87
三、利润总额	-15,387.85	65,009.21	105,071.41	100,145.37
减：所得税费用	974.80	7,156.63	16,289.94	15,064.40
四、净利润	-16,362.65	57,852.58	88,781.48	85,080.97

被评估单位评估基准日、2017 年度、2016 年度、2015 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、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

为新疆中泰化学阜康能源有限公司拟增加注册资本之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是新疆中泰化学阜康能源有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、土地使用权、长期待摊费用、递延所得税资产)，总资产账面价值为 933,349.53 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 588,815.09 万元；净资产账面价值为 344,534.44 万元(以上数据为母公司口径)。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了瑞华专审字[2019]65020002 号无保留意见的专项审计报告。

评估是在上述评估范围经过审计后的基础上进行的。

评估范围内主要实物资产的情况如下：

被评估单位的主要资产包括：长期股权投资、固定资产(房屋建筑)构筑物、设备类资产)和无形资产-土地使用权。

1、纳入评估范围的长期股权投资共有 2 家(其中控股子公司 1 家、参股子公司 1 家)。

2、纳入评估范围的土地使用权共 7 宗，宗地面积共 4,314,055.78 平方米，全部为出让取得。

3、纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物共 149 项，建筑面积共 491,857.23 平方米，未办证房产 18 项，建筑物面积为 65,534.57 平方米。

4、纳入评估范围的固定资产-机器设备共计 10,125 项，电子设备共 2177 项，车辆 66 项，其中，已办理机动车行驶证的上路行驶车辆共 14 项，厂内行驶用车车辆共 19 项（含消防车等特种车辆），其它为装载车辆。

5、在建工程包含土建工程、设备安装工程和工程物资。

土建工程主要是为阜康能源氯碱厂技术处新建 15 万吨/年离子膜烧碱项目、阜康天山水泥水泥熟料防尘堆场工程、阜康能源氯碱厂物流中心新增装车平台建设工程等。

设备安装工程主要是为新建 15 万吨/年离子膜烧碱项目配套工程、热电厂发电车间 130t/h 锅炉新增脱硝系统、氯碱厂质量检测中心新增检测仪器、氯碱厂乙炔车间新增高盐废水脱盐处理装置等设备及其安装工程等。

工程物资为上述在建项目工程的设备维护维修用备品备件及备用材料。

四、价值类型

根据评估目的，确定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。

选择市场价值的理由是：

《资产评估价值类型指导意见》第十四、十六条的规定：

资产评估专业人员选择价值类型，应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2018 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。委托人选择此评估基准日主要是考虑到选择距离经济行为的实现日较近的会计期末。评估基准日的选择对评估结果没有重大影响，能较为合理地反映相关资产的最新状况。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《关于农银金融资产投资有限公司对新疆中泰化学阜康能源有限公司拟增资事宜评估委托函》。

（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订）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全

国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

5、《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)；

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过)；

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

9、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

10、《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)；

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号发布，国务院令第588号修订)；

12、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号)；

13、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306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)；

15、《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委 财政部证监会令第36号)；

16、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；

17、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资产权[2006]274号);

18、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

19、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64号);

20、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);

21、《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号发布,根据财政部、国家税务总局令第65号修订);

22、《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);

23、《财政部 税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》(财税[2017]37号);

24、《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》(国务院令第55号);

25、其他法律法规依据。

(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》(中评协[2018]37号);

7、《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);

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四) 权属依据

1、主要设备购置合同及发票;

2、国有土地使用证;

3、房屋所有权证、《房屋产权声明》;

4、机动车行驶证;

5、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号);

2、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);

3、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);

- 4、《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);
- 5、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 6、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);
- 7、《中国人民银行贷款利率表》;
- 8、《2018机电产品报价手册》机械工业出版社;
- 9、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 10、企业提供的以前年度的财务报表;
- 11、企业提供的项目可行性研究报告、工程设计文件、项目投资概算、设计概算等资料;
- 12、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 13、企业与相关单位签订的产成品销售合同;
- 14、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 15、2010新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额;
- 16、新疆建筑工程消耗量定额昌吉地区单位估价表(2010);
- 17、新疆安装工程预算定额昌吉地区单位估价(2010);
- 18、全统装饰装修工程消耗量定额昌吉地区单位估价表(2010);
- 19、新疆建安补充消耗量定额昌吉地区估价表(2015);
- 20、建筑工程工程量清单计价规范;
- 21、新疆市政工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价汇总表(2012);

22、新疆园林绿化工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价汇总表（2014）；

23、石油化工工程建设费用定额（2007）；

24、石油化工安装工程预算定额（2007）；

25、昌吉地区 2018 年 11 月份建设工程价格信息；

26、与此次资产评估有关的其它资料。

（六）其他参考依据

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2012 年版）；

4、wind 资讯金融终端、同花顺 iFinD 终端；

5、工程建设有关技术资料；

6、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《专项审计报告》（瑞华专审字[2019]65020002 号）；

7、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据

直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

由于无法取得与被评估对象资产及业务包类似且具有可比性的公开市场交易案例，故本次评估不宜采用市场法。故本次评估参照企业价值评估中的资产基础法和收益法对纳入收购范围的全部资产和负债进行评估。

本次评估目的是为新疆中泰化学阜康能源有限公司拟增加注册资本之经济行为提供价值参考，资产基础法从资产构建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业持续经营，且纳入的资产、负债即业务包具有获利能力并能被测算，未来的收益及承担的风险能用货币计量，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金为银行存款，对银行存款的评估采取以银行对账单余额同企业银行存款日记账余额核对，如有未达账项，则用双向调节法编制银行存款余额调节表，调节平衡，其中对大额银行存款均发送银行询证函。评估以核实后的账面值作为评估值。

（2）应收票据及应收账款

应收票据，包括银行承兑和商业承兑汇票，通过查阅被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核实了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收账款，对应收账款债权性资产的评估，评估人员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，采用账龄分析的方法估计评估风险损失。

（3）预付账款

预付账款主要包括预付原料款、设备款等。评估人员查阅了相关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。未发现供货单位有破产、撤销或部分不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。以核实后的账面值作为评估值。对于费用性质的款项评估为零。

（4）存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料的评估，在清查核实的基础上，经分析，原材料账面值由购买价和合理费用构成。因原材料周转较快，库龄较短，此期间

委估原材料市场价格稳定，基本无变化，因此，该部分原材料评估值按核实后账面值确认。

2) 库存商品的评估，依据调查情况和企业提供的资料分析，根据评估基准日的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

3) 自制半成品的评估，通过是否可在公开市场实现销售为前提，对于可在公开市场实现销售的自制半成品根据评估基准日的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资价值

对于非上市公司的控股长期股权投资，本次均采用企业价值评估方法对被投资单位进行整体评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以持股股权比例确定评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

对于参股长期股权投资，对于能够获取被投资单位评估基准日审计后财务报表的子公司，本次根据被投资单位评估基准日审计后账面净资产乘以持股股权比例确定评估值。

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物类资产

本次评估根据资产实际情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法介绍：

房屋建筑物的重置价值是根据评估目的实现后的资产占有者，在评估基准日自行构建该项资产并投入使用所需发生的全部费用。

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

重置全价 = 工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

① 工程造价计算

根据委托方提供的资料和现场勘察资料，结合建筑物的实际情况，采用预决算调整法或者单方造价类比法确定建筑物的工程造价。

② 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，结合项目的具体情况确定。

③ 资金成本

根据施工工期定额确定该项目的合理工期，依据评估基准日的银行贷款利率，计算资金成本。假设在合理工期内资金均匀投入。

④ 综合成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济使用年限，并通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件、墙体、地面、围护墙、结构平台、墙面、上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照继续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对设备采用重置成本法进行评估。

重置成本法评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×成新率

①重置全价的计算

A、机械设备

设备重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费(不含税)+设备基础费(不含税)+其它费用(不含税)+资金成本

B、电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价。对于购置时间较早的电脑以其配置情况直接向电子产品二手市场询价确定为评估价值。

由于产权持有单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价(不含税)

C、车辆重置全价、

对车辆的评估，评估人员根据被评估单位提供运输设备清单，通过对市场上相同品牌、规格、型号的车辆进行询价，加上合理的车辆购置税和其他费用等，确定重置全价(不含税)。

②成新率的确定

重要设备通过现场勘查结合使用年限确定综合成新率。普通设备以年限法为主确定综合成新率。

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$
或:

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(3) 在建工程

1) 在建工程

采用成本法进行评估,即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值,当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时,还需扣除各项贬值额,否则贬值额为零。经评估人员核实,在建工程均为正常建设的工程项目,项目建成后均能正常发挥作用,核算的成本中不存在不合理的费用,因此,本次评估以在建工程账面价值考虑合理的筹资费用后确认评估值。

2) 工程物资

工程物资其账面值为在建建设项目工程的设备维护维修用备品备件及备用材料,因其购买价与评估基准日市场价接近,故按核实后账面值确认评估值。

(4) 土地使用权

在选择估价方法时,应按照地价评估的技术规程,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体用途特点、估价目的以及掌握的资料情况等,确定适当的估价方法。

由于待估宗地主要为工业用地，宗地所在区域附近工业用地挂牌成交及交易案例较为活跃，故可采用市场比较法进行评估；经过评估人员市场调查，有林地（农地）所在区域为土地取得费用和土地开发成本费用的资料易获取，故适合采用成本逼近法评估；由于阜康市基准地价公布较早，且从公布至评估基准日超过五年，不宜采用基准地价系数修正法进行评估；由于估价对象所在区域土地开发项目多以自用为主，出租案例少，土地收益很难获取，故不适宜采用收益还原法评。综上所述，本次土地使用权采用市场比较法或成本逼近法。

1) 市场比较法

市场法测算地价的公式如下：

$$P_d = P_b \times A \times B \times C \times D$$

式中：Pd—待估宗地价格

Pb—比较案例宗地价格

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

=正常交易情况指数/比较案例宗地交易指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C=待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

D=待估宗地区个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价

格，由于成本逼近法求取的无限年期区域平均价格，需进行年期和个别因素修正，测算宗地价格。

土地价格=土地取得费用及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

（5）长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用为生产工艺设备配套的价值量较高的配件或材料、历史年度的银团贷款手续费。评估时判断长期待摊费用支出以在评估基准日后能给企业带来相应资产或权益，本次是在清查核实账面值并确定市场价值变化不大的基础上，对工艺设备备件或材料按尚存受益期应分摊的余额确定评估值，对历史年度的银团贷款手续费评估为零。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位核算的资产或负债、以及未作为资产和负债确认但按照企业所得税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则和企业所得税法的规定不同，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估人员在对差异产生的原因、形成过程进行调查和了解的基础上，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计准则及企业所得税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值；如果递延所得税资产计提所依据的相关项目评估值与账面值产生差异，则根据相关科目评估值与账面值的差异重新计算确定评估值。

3、负债

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期应付款、专项应付款和其他非流动负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行了核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据产权持有单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与产权持有单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \text{ 式中:}$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）;

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

i : 预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

本次评估利用加权资本成本（WACC）模型来确定企业回报率，即折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

E ：权益的市场价值

D ：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本

K_d : 债务资本成本

t : 所得税率

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债, 包含关联单位往来款。非经营性资产、非经营性负债单独分析和评估。

(4) 长期股权投资价值

对于非上市公司的控股长期股权投资, 本次均采用企业价值评估方法对被投资单位进行整体评估, 并按评估后的股东全部权益价值乘以持股股权比例确定评估值。计算公式为:

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值 $\times$ 持股比例

对于参股长期股权投资, 对于能够获取被投资单位评估基准日审计后财务报表的子公司, 本次根据被投资单位评估基准日审计后账面净资产乘以持股股权比例确定评估值。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年1月20日至2019年2月28日对评估对象涉

及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2019年1月20日,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2019年1月25日至2019年2月19日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详

细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

（1）评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（2）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（3）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（4）被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（5）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

- (6) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (7) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (8) 其他相关信息资料。

3、资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(1) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(2) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变

化；

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（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；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、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、评估基于基准日现有的经营能力，未考虑未来可能由于管理层、经营策略和在设计生产能力之外追加投资等情况导致的经营能力扩大；

5、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；

6、本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或

有负债；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

9、企业所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

10、假定预测数据中相关原料、产品市场价格不出现大幅变动；

11、假设财务预测期所基于的会计政策与公司目前所采用的会计政策在所有重大方面一致；

12、假设公司在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；

13、假设公司保持现有生产规模（含在建工程在建项目），不考虑后续再扩大资本性投入带来的新产品及生产能力。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

新疆中泰化学阜康能源有限公司评估基准日总资产账面价值为 933,349.53 万元；总负债账面价值为 588,815.09 万元；净资产账面价值为 344,534.44 万元。

收益法评估后的净资产价值 348,200.00 万元，增值额为 3,665.56 万元，增值率为 1.06%。

（二）资产基础法评估结果

新疆中泰化学阜康能源有限公司评估基准日 2018 年 11 月 30 日总资产账面价值为 933,349.53 万元，评估价值为 925,718.84 万元，增值额为-7,630.69 万元，增值率为-0.82%；总负债账面价值为 588,815.09 万元，评估价值为 580,997.64 万元，增值额为-7,817.45 万元，增值率为-1.33%；净资产账面价值为 344,534.44 万元，净资产评估价值为 344,721.20 万元，增值额为 186.76 万元，增值率为 0.05%。

资产基础法评估结果详见下列评估结果汇总表（单位：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
1 流动资产	116,709.46	119,227.61	2,518.16	2.16
2 非流动资产	816,640.07	806,491.22	-10,148.85	-1.24
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	4,468.58	4,524.74	56.16	1.26
7 投资性房地产				
8 固定资产	721,836.58	700,565.21	-21,271.37	-2.95
9 在建工程	68,246.11	69,656.76	1,410.65	2.07
10 生产性生物资产				
11 油气资产				
12 无形资产	17,531.49	28,187.67	10,656.18	60.78
13 开发支出				
14 商誉				
15 长期待摊费用	4,120.35	3,553.02	-567.33	-13.77
16 递延所得税资产	436.96	3.83	-433.13	-99.12
17 其他非流动资产				
18 资产总计	933,349.53	925,718.84	-7,630.69	-0.82
19 流动负债	239,465.00	238,183.85	-1,281.15	-0.54
20 非流动负债	349,350.09	342,813.79	-6,536.31	-1.87
21 负债合计	588,815.09	580,997.64	-7,817.45	-1.33
22 净资产（所有者权益）	344,534.44	344,721.20	186.76	0.05

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 348,200.00 万元，比资产基础法测算得出的净资产 344,721.20 万元相差 3,478.80 万元，差异率 1.00%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经

济、政府控制以及资产的有效使用及市场因素等多种条件的影响。

综上所述，造成两种评估方法结果产生差异。

2、评估结果的选取

收益法评估中，对委估对象上下游产品的价格变化趋势源自于被评估对象管理层、评估人员对第三方独立机构的专业报告和对公开市场价格信息的分析和整理后作出的主观判断，该判断受到各方专业能力和认知水平的限制，并不能代替市场未来的价格趋势；国家正在推行一系列的宏观经济调控政策，评估人员无法预测这些政策将对行业、市场预期所产生的影响。

纳入评估范围的有效资产、负债及收入成本账面数已经审计，各项资产及相关负债分类明晰，企业各单项资产的市场价格信息及资料可以获取。

综上所述，我们认为相较于收益法，资产基础法评估结果能更准确的反映本次委估对象的市场价值。”

因此，选择资产基础法评估结果为本次评估的评估结论。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价(没有考虑流动性)对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况。

瑞华会计师事务所对评估基准日各项资产及负债账面值进行了审计，并出具了《审计报告》瑞华专审字[2019]65020002号，评估人员在到账面值进行核实的基础上，直接引用了该报告的数据。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）产权瑕疵事项

截止评估基准日，纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物共 149 项，建筑面积共 491,857.23 平方米，未办证房产 18 项，建筑物面积为 65,534.57 平方米，具体明细如下：

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）
1	研发楼	3,320.05
2	电石渣预处理厂房	229.44
3	氨区雨淋阀泵房	18.00
4	聚合厂房	3,249.00
5	干燥包装厂房	4,736.10
6	次料回收	212.70
7	公用设施（空压站/冷冻站/换热站）	664.60
8	公用设施（机柜间/工具间/变配电所）	1,933.00
9	燃运特种车库	1,442.02
10	辅助用房	1,200.00
11	公用工程配套用房	464.00
12	管材、石塑、木塑生产车间	7,598.00
13	管材原料库房	7,200.00
14	混料站	18,360.00
15	型材、板材、造粒生产车间	7,598.00
16	型材原料库房	7,200.00
17	地磅房	40.50

18	门卫室	69.16
合计		65,534.57

针对上述未办理权属证书的新建房屋建筑，新疆中泰化学阜康能源有限公司已出具《产权声明》。

（三）评估程序受到限制的情形

不存在影响评估程序的重大事项。

（四）评估资料不完整的情形

企业对于未来收入的预测以历史数据作为基础。主要预测指标评估依赖于公司提供的数据作为测算基础。若实际数据与预测数据有出入，应对评估结果作相应调整。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

不存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、或有负债（或有资产）等事项。

至评估基准日，担保事项如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
阜康能源	华泰重化工	2,250,000,000.00	2013-3-26	2028-3-24	否

（七）重大期后事项。

无。

（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。

无。

（九）其他需要说明的事项

1、本次评估获得了新疆中泰化学阜康能源有限公司申报的盈利预测，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一，评估师对委托方申报的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了委托方盈利预测的相关数据，对委托方提供的盈利预测的利用不是对新疆中泰化学阜康能源有限公司未来盈利能力的保证。

2、本报告结论是根据本次评估的依据、假设前提、方法和程序得出。本报告结论只有在本次评估的依据、假设前提、方法和程序不变的条件成立。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，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安全原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及向设备管理人员的询问情况等判断设备状况。

5、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供,委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、在评估基准日以后的有效期内,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,委托方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,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

8、本次对相关固定资产评估时,评估重置成本采用不含税价估算。

9、新疆中泰化学阜康能源有限公司 2015 年投资设立子公司阜康市中泰时代水务有限公司,根据贵公司章程约定,公司注册资本人民币 6,000.00 万元,其中:新建中泰化学阜康能源有限公司认缴出资人民币 3,600.00 万元,出资方式为货币;其他股东阜康市时代发展公司认缴出资 2,400.00 万元,出资方式为实物和货币。截止评估报告日,阜康市时代发展公司仍未对该实物资产进行评估,以及办理财产转移手续,出资未到位。截止评估基准日,公司实收资本为新疆中泰化学阜康能源有限公司实际认缴资金。公司合并会计报表,注册会计师以新疆中泰化学阜康能源有限公司对其按 100%全资子公司予以合并。

(十) 评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原

则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

3、未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估结论的使用有效期：本评估报告的使用有效期一年，即自2018年11月30日至2019年11月29日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十二、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 2 月 28 日。

（此页无正文）

天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一九年二月二十八日

附件目录

- 1、相关经济行为文件；
- 2、专项审计报告（瑞华专审字[2019]65020002号）（复印件）；
- 3、委托方及被评估单位营业执照（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托方及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、天津华夏金信资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、资产评估师资格证书（复印件）；
- 10、评估业务约定书（复印件）；