

本报告依据中国资产评估准则编制

**山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购
南风化工集团股份有限公司元明粉分公司净资产项目
资产评估报告**

中企华评报字（2019）第 4507 号
（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一九年十一月十五日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	28
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、本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。

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专业人员不承担责任。

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专业人员提示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。

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、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、资产评估专业人员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专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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。

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。

资产评估报告摘要

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并合理解释和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

山西焦煤运城盐化集团有限责任公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的净资产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：山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购南风化工集团股份有限公司元明粉分公司净资产。为此，需对南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的净资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的净资产价值。

评估范围：南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产，总资产账面价值 32,750.48 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值 35,022.66 万元；净资产账面价值-2,272.18 万元。

评估基准日：2019年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

南风化工集团股份有限公司元明粉分公司评估基准日总资产账面价值为 32,750.48 万元，评估价值为 42,938.01 万元，增值额为 10,187.53 万元，增值率为 31.11%；总负债账面价值为 35,022.66 万元，评估价值为 34,915.18 万元，减值额为 107.48 万元，减值率为 0.31%；净资产账面价值为-2,272.18 万元，资产基础法评估价值为 8,022.83 万元，增值额为 10,295.01 万元，增值率为 453.09%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估基础法评估结果汇总表

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%
一、流动资产	1	11,078.34	9,154.24	-1,924.10	-17.37
二、非流动资产	2	21,672.14	33,783.77	12,111.63	55.89
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	9,864.11	8,574.32	-1,289.79	-13.08
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	11,808.03	25,209.45	13,401.42	113.49
其中：土地使用权	9	11,808.03	25,209.45	13,401.42	113.49
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	32,750.48	42,938.01	10,187.53	31.11
三、流动负债	12	34,879.35	34,879.35	0.00	0.00
四、非流动负债	13	143.31	35.83	-107.48	-75.00
负债总计	14	35,022.66	34,915.18	-107.48	-0.31
净资产	15	-2,272.18	8,022.83	10,295.01	453.09

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。

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。

山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购南风化工集团股份有限公司 元明粉分公司净资产项目

资产评估报告正文

山西焦煤运城盐化集团有限责任公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,根据法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的净资产在评估基准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

本次评估的委托人为山西焦煤运城盐化集团有限责任公司,被评估单位为南风化工集团股份有限公司元明粉分公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

名称:山西焦煤运城盐化集团有限责任公司(以下简称:“盐化集团”)

类型:有限责任公司(国有控股)

住所:运城市盐湖区红旗东街 376 号

法定代表人:刘立新

注册资本:玖亿肆仟陆佰贰拾万圆整

成立日期:1981年07月27日

营业期限:1981年07月27日至2029年08月25日

经营范围:非标准设备制作、安装;水泥预制构造制作;太阳能光伏发电;太阳能光伏系统施工;代理电信业务;通信设备的安装、维护,通信器材及计算及销售;计算机网络系统工程服务;煤炭批发经营;化学清洗、化工防腐、水处理、密封、粘结技术转让、咨询服务;家电维修服务;煤焦销售信息咨询服务;食品经营:餐饮服务、会议服务;零售:日用百货、五金家电、钢材、矿产品、

工矿机械配件、机电产品、建筑材料;电力设施安装、维修服务;销售:输配电及控制设备、电线、电缆、光缆及电工器材、电子产品;以下项目仅限有经营权的分支机构经营:硫酸钡、工业硫化钠、硫酸钠、硫酸钾、硫酸镁系列产品、硫脲、金属镁、阻燃剂及塑料编织品产、供、运销及设备安装、维修;合成洗涤剂、复混肥、工业盐、聚氯乙烯制造。(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)被评估单位简介

1.公司简况

名称: 南风化工集团股份有限公司元明粉分公司(以下简称:“元明粉公司”)

类型: 其他股份有限公司分公司(上市)

营业场所: 银湖东路 33 号

负责人: 卫高玠

成立日期: 2000 年 06 月 07 日

营业期限: /长期

经营范围: 元明粉、水硝、原盐、硫酸镁、氯化镁的生产、销售。(国家有专项规定的从规定)

南风化工集团股份有限公司元明粉分公司前身为 1971 年建厂的运城盐化局第四厂, 1999 年同盐化局第三厂、七厂、八厂合并组建成立。目前元明粉产品品种有工业级、化学试剂级、饲料级、大颗粒等。

2.公司产权和经营管理结构:

南风化工集团股份有限公司元明粉分公司下设三个精硝车间、水汽车间、熔化车间、电仪车间、成品车间等七个车间, 现有职工 350 余人。

3.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表:

项目	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-9-30
流动资产	18,432.84	19,478.06	13,516.03	11,078.34
固定资产	9,372.53	9,008.34	8,001.40	9,864.11
在建工程	15.13	25.62	114.36	

山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购
南风化工集团股份有限公司元明粉分公司净资产项目资产评估报告

项目	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-9-30
无形资产			12,504.64	11,808.03
其他非流动资产	21.50		378.00	
资产总计	27,842.00	28,512.02	34,514.44	32,750.48
流动负债	27,722.00	33,953.84	39,476.27	34,879.35
非流动负债	120.00	386.40	216.81	143.31
负债合计	27,842.00	34,340.24	39,693.08	35,022.66
所有者权益	-0	-5,828.22	-5,178.64	-2,272.18

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-9月
一、营业收入	7,998.29	7,170.69	10,347.61	7,540.07
减：营业成本	9,429.30	6,577.21	9,661.22	7,428.76
营业税金及附加	210.51	209.43	353.47	198.1
销售费用	1,336.04	927.4	737.45	233.93
管理费用	918.19	4,400.14	3,086.64	1,355.15
财务费用	699.44	823.17	695.60	449.94
资产减值损失	-217.89	184.52	1,285.92	304.33
加：其他收益	426.05	123	428.19	188.5
二、营业利润	-3,951.26	-5,828.19	-5,044.49	-2,271.37
加：营业外收入	265	0.02	0.09	
减：营业外支出	1.02	0.05	134.23	0.81
三、利润总额	-3,687.28	-5,828.22	-5,178.63	-2,272.18
减：所得税费用				
四、净利润	-3,687.28	-5,828.22	-5,178.63	-2,272.18

2016年度、2017年、2018年、评估基准日数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

4.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为山西焦煤运城盐化集团有限责任公司，被评估单位为南风化工集团股份有限公司元明粉分公司，被评估单位为委托人的子公司的分公司。

(三)资产评估委托合同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

因山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购南风化工集团股份有限公司元明粉分公司净资产，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的净资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

山西焦煤运城盐化集团有限责任公司就此事项，于2019年11月6日下发了山焦盐化董决[2019]15号-2《关于整体收购南风化工元明粉分公司的决议》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的净资产价值。

(二)评估范围

评估范围是南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产，总资产账面价值32,750.48万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值35,022.66万元；净资产账面价值-2,272.18万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、房屋建筑物、机器设备等。实物资产的类型及特点如下：

1.存货

存货为原材料、在库周转材料、在用周转材料、在产品。

原材料为煤、目硅藻土、孔板流量计、不锈中板、高压立式泵、轴承体等备件和辅助材料。

在库周转材料主要为包装用编织袋等低值易耗品，在用周转材料主要为

办公桌椅、电机、泵等工具，目前存放于库房。

在产品主要为水硝、粗镁，目前存放于公司厂区。

2.房屋建筑物类资产

(1)房屋建筑物

房屋建筑物主要有精一新蒸发工房、编织袋库、回收泵房、尾气回收工房、上水泵房、泵房（二三级泵站）、清夜泵房、离心机工房、硫化床工房、基建库北青瓦房、锅炉房、锅炉控制室、软化水工房、废水回收泵房、精二蒸发工房等生成性房屋建筑物；工地茶炉房、道北职工宿舍、食堂、职工活动中心、办公楼、职工楼、家属宿舍、职工宿舍楼、职工宿舍楼等辅助性用房。

(2)构筑物

构筑物主要有基建库西石棉瓦房、自行车棚、简易货棚、货棚、北站台货棚、运煤大路、厂区油路、铁路道口、料台砌石筑墙、自提站台筑墙、防汛排水沟、盐浆搅拌桶砼承台、化硝槽、澄清槽砼承台、分析纯泵砼承台、三车间排水沟、溶化大坡石头护坡修整、抽卤井 1001、抽卤井 1002、探采地热井、五米池、三米池、水平联通井等。

3.设备类资产

截至评估基准日纳入评估范围内机器设备类资产为机器设备、车辆和电子设备。

机器设备主要包括高压配电柜、汽轮机发电机组、锅炉、流化床、蒸发器、脱硫钢塔等，目前主要生产设备已经停产。

车辆主要为庆铃皮卡、重型自卸车、现代汽车、江铃皮卡、长城皮卡、洒水车，购置于 2003 年-2019 年，目前车辆使用情况较好。

电子设备主要包括电脑、打印机、电视、冰箱、传真机、监控设备、各种厨房用具等电子类和办公设备，购置于 1981 年-2019 年，目前使用情况较好。

4.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

企业申报的纳入评估范围的土地使用权有 39 宗，详情见下表：

山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购
南风化工集团股份有限公司元明粉分公司净资产项目资产评估报告

序号	宗地名称	位置	土地证号	面积(平方米)	账面原值(元)
1	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司八工段)	运城盐池东部环池路北侧	运政国用(2009)第 00339号	3,153.09	423,590.16
2	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司一工段)	运城盐池东部环池路西侧	运政国用(2009)第 00340号	16,747.90	2,324,014.32
3	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司九工段)	运城盐池环池公路北侧	运政国用(2009)第 00341号	28,114.78	3,360,069.47
4	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司七工段)	运城盐池东部环池公路北侧	运政国用(2009)第 00342号	57,778.79	7,599,284.50
5	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司二工段)	运城盐池东部环池路西侧	运政国用(2009)第 00343号	19,909.45	2,774,927.15
6	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司采矿队)	运城盐池中部环池路北侧	运政国用(2009)第 00344号	11,587.07	1,496,718.87
7	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十工段)	运城盐池中部环池公路北侧	运政国用(2009)第 00345号	28,203.57	4,210,409.16
8	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十四工段)	运城盐池西部钾肥公司南	运政国用(2009)第 00346号	25,241.00	3,438,907.49
9	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十二工段1)	运城盐池西部环池路北侧硫化碱 分公司南	运政国用(2009)第 00350号	25,899.23	3,453,072.79
10	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十二工段2)	运城盐池西部环池路北侧	运政国用(2009)第 00351号	5,568.37	742,415.39
11	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十三工段1)	运城盐池西部环池路北侧环池村 西	运政国用(2009)第 00352号	23,316.48	2,998,363.46
12	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十三工段2)	运城盐池西部环池路西侧环池村 西	运政国用(2009)第 00353号	16,970.03	2,182,246.97
13	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十三工段3)	运城盐池西部环池路南侧	运政国用(2009)第 00354号	4,338.36	557,887.82
14	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司六工段1)	运城盐池东部环池路东侧	运政国用(2009)第 00355号	16,035.48	1,935,455.64
15	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司六工段2)	运城盐池东部环池路西侧	运政国用(2009)第 00356号	1,662.57	200,669.42
16	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司厂部)	运城盐池中部环池路北侧	运政国用(2009)第 00357号	56,597.65	10,228,719.04
17	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司车队)	运城盐池中部环池路南侧	运政国用(2009)第 00358号	3,606.74	651,835.02
18	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司五工段1)	运城盐池南部小李村西侧	运政国用(2009)第 00359号	22,023.90	2,810,508.27
19	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司五工段2)	运城盐池南部小李村西侧	运政国用(2009)第 00360号	4,329.78	552,530.77
20	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十一工段1)	运城盐池中部环池公路北侧	运政国用(2009)第 00361号	29,969.07	4,328,137.20
21	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十一工段2)	运城盐池中部环池公路南侧	运政国用(2009)第 00362号	1,523.79	220,065.96
22	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司四工段1)	运城盐池南部环池公路南侧	运政国用(2009)第 00363号	34,000.68	2,387,972.41
23	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司四工段3)	运城盐池南部环池公路西侧	运政国用(2009)第 00364号	2,548.67	179,000.94
24	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司四工段2)	运城盐池南部环池公路南侧	运政国用(2009)第 00365号	2,153.16	151,223.05
25	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司三工段段部)	运城盐池东南部环池路南侧井园 村西	运政国用(2009)第 00366号	49,544.53	10,692,736.95
26	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司三工段1)	运城盐池东南部环池路南侧	运政国用(2009)第 00367号	5,078.47	1,096,039.14
27	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司三工段2)	运城盐池东南部环池路北侧	运政国用(2009)第 00368号	1,524.20	328,953.97

山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购
南风化工集团股份有限公司元明粉分公司净资产项目资产评估报告

序号	宗地名称	位置	土地证号	面积(平方米)	账面原值(元)
28	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十五工段段部)	运城盐池西部铝业公司南侧	运政国用(2009)第 00369号	8,656.97	1,116,683.03
29	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十五工段二工区)	运城盐池西部铝业公司西南	运政国用(2009)第 00370号	6,069.83	782,961.72
30	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十五工段)	运城盐池西部	运政国用(2009)第 00371号	2,954.03	381,047.31
31	南风化工集团股份有限公司 (原料分公司十五工段民工院)	运城盐池西部铝业公司西南	运政国用(2009)第 00372号	573.98	74,039.04
32	南风化工集团股份有限公司 (元明粉分公司七部)	运城盐池东南部环池公路南侧	运政国用(2009)第 00347号	69,985.33	9,568,968.90
33	南风化工集团股份有限公司 (元明粉分公司三部生活区)	运城市解放路南端东侧	运政国用(2009)第 00373号	155,463.42	21,658,865.62
34	南风化工集团股份有限公司 (元明粉分公司三部生产区)	运城市解放路南端西元明粉三部	运政国用(2009)第 00374号	63,739.55	16,365,594.26
35	南风化工集团股份有限公司 (元明粉分公司四部北区)	运城市银湖东街中段南侧	运政国用(2009)第 00375号	123,970.82	28,819,257.51
36	南风化工集团股份有限公司 (元明粉分公司四部南区)	运城市银湖东街中段南侧	运政国用(2009)第 00376号	76,777.66	17,848,354.59
37	南风化工集团股份有限公司 (元明粉分公司八部1)	运城盐池东部环池路南侧	运政国用(2009)第 00379号	31,456.83	5,214,760.44
38	南风化工集团股份有限公司 (元明粉分公司八部3)	运城盐池东部环池路北侧西井	运政国用(2009)第 00380号	443.19	73,469.88
39	南风化工集团股份有限公司 (元明粉分公司八部2)	运城盐池东部环池路北侧东井	运政国用(2009)第 00381号	503.95	83,542.38

5.企业申报的其他表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

6.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西国昇元土地估价有限公司出具的晋国昇元地评字(2019)061号《土地估价报告》中的评估报告结论。引用的评估报告概况如下:

(1)评估对象和评估范围: 南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的土地使用权

(2)评估目的: 山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购南风化工集团股份有限公司元明粉分公司净资产

(3)评估基准日: 2019年9月30日

(4)评估方法: 市场比较法、基准地价法

(5)评估结论:

被评估单位	报告号	宗数	面积(m ²)	评估价值(元)
-------	-----	----	---------------------	---------

被评估单位	报告号	宗数	面积(m ²)	评估价值(元)
南风化工集团股份有限公司元明粉分公司	晋国昇元地评字(2019)061号	39	1038022.38	252,094,500.00

(6)报告的有效期:自提交正式报告日起,壹年内有效。

本资产评估报告引用以上土地估价报告,已经山西国昇元土地估价有限公司的同意,并获本次评估的委托人及被评估单位同意,对于引用的土地估价报告,我们已履行土地估价报告与资产评估报告的专业衔接程序,同时我们仅承担引用土地估价结果的引用责任,不承担土地估价的责任。

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。

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。

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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为:2019年9月30日。

评估基准日由委托人根据此次的经济行为确定的。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况;同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,准确划定评估范围,准确高效地清查核实资产,合理选取评估作价依据的原则,选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.山西焦煤运城盐化集团有限责任公司《关于整体收购南风化工元明粉

分公司的决议》。

(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通过修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《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, 中华人民共和国财政部令第97号修订);
5. 《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);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号, 国务院令第588号修订);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
13. 《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);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
15. 《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);

16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

17. 《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 65 号);

18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

20. 《财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号》;

21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订)。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35 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—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号);

8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;

2. 房屋所有权证或者不动产权证书;

3. 机动车行驶证;

4. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号,自 2016 年 9 月 1 日起施行);
- 2.《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,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 3.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 4.《山西省土建工程预算定额》(2018);
- 5.《山西省安装工程预算定额》(2018);
- 6.《山西省装饰工程预算定额》(2018);
- 7.《山西省建设工程其他费用标准》;
- 8.《山西工程建设标准定额信息》(2019 年第 4 期);
- 9.《机电产品报价手册》(2019 年);
- 10.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 11.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 12.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 13.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号);
- 14.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号);
- 15.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、市场法和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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

收益法：根据政府停产文件运政函（2019）38号，被评估单位于2019年10月31日关停，企业尚不能对未来经营收益情况进行合理客观的预测，因此不可采用收益法进行评估。

市场法：由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，故本次无法采用市场法进行评估。

资产基础法：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评估思路，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法

1. 流动资产

（1）货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账

款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)外购原材料、辅助材料、燃料、在库低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中与生产经营密切相关的因停产无使用价值的，本次评估为零。

(4)在用低值易耗品，采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值；对于购置年代久远，使用年限较长的材料采用市场法进行评估。

(5)在产品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价确定评估值。

2.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法评估,对于部分使用年限较长、已不能获取重置成本的运输车辆、电子设备、办公家具,按二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下:

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

①机器设备

A.重置成本为含税设备购置价。同时，根据“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”、“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。

B.设备购置费

要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格；以及查询的固定资产投资价格指数(设备、工器具购置)进行价格调整；或参考评估基准日近期同类设备

的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

C.可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”、“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

D.拆除费用的确定

拆除费用=(设备购置价-可抵扣增值税)×拆除费率

本次评估拆除费用率取8%。

②车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”、“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税

③电子设备

对于电子设备,以市场购置价确定重置成本。同时,根据“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”、“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定,对于增值税一般纳税人,重置成本应扣除相应的增值税进项税额。

对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场不含税价格确定评估值。

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察,查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术

状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备等小型设备

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

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

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

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

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

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

3.房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，对于与生产密切相关的房屋、构筑物因停产无使用价值的，本次评估为零。

(1)成本法

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

①重置成本的确定

A.建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综

合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 2 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

D.可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确

定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

③评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

4.土地使用权

本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西国昇元土地估价有限公司出具的晋国昇元地评字(2019)061号《土地估价报告》中的评估报告结论。引用的评估报告概况如下：

(1)评估对象和评估范围：南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的土地使用权

(2)评估目的：山西焦煤运城盐化集团有限责任公司拟收购南风化工集团股份有限公司元明粉分公司净资产

(3)评估基准日：2019年9月30日

(4)评估方法：市场比较法、基准地价法

(5)评估结论：

被评估单位	报告号	宗数	面积(m ²)	评估价值(元)
南风化工集团股份有限公司元明粉分公司	晋国昇元地评字(2019)061号	39	1038022.38	252,094,500.00

(6)报告的有效期：自提交正式报告日起，壹年内有效。

本资产评估报告引用以上土地估价报告，已经山西国昇元土地估价有限公司的同意，并获本次评估的委托人及被评估单位同意，对于引用的土地估价报告，我们已履行土地估价报告与资产评估报告的专业衔接程序，同时我们仅承担引用土地估价结果的引用责任，不承担土地估价的责任。

5.负债

被评估单位的负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款、其他流动负债和其他非流动负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，

根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2019 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 15 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 11 月 7 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

1.拟定评估计划

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

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 11 月 7 日至 2019 年 11 月 15 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員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 and 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、车辆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

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：

(1)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；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四)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。

(五)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。

(六)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.假设评估基准日后,与被评估单位的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化;

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

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致。

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

南风化工集团股份有限公司元明粉分公司评估基准日总资产账面价值为32,750.48万元,评估价值为42,938.01万元,增值额为10,187.53万元,增值率为31.11%;总负债账面价值为35,022.66万元,评估价值为34,915.18万元,减值额为107.48万元,减值率为0.31%;净资产账面价值为-2,272.18万元,资产基础法评估价值为8,022.83万元,增值额为10,295.01万元,增值率为453.09%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估基础法评估结果汇总表

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%
一、流动资产	1	11,078.34	9,154.24	-1,924.10	-17.37
二、非流动资产	2	21,672.14	33,783.77	12,111.63	55.89
其中:长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	9,864.11	8,574.32	-1,289.79	-13.08
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	11,808.03	25,209.45	13,401.42	113.49
其中:土地使用权	9	11,808.03	25,209.45	13,401.42	113.49
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	32,750.48	42,938.01	10,187.53	31.11

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%
三、流动负债	12	34,879.35	34,879.35	0.00	0.00
四、非流动负债	13	143.31	35.83	-107.48	-75.00
负债总计	14	35,022.66	34,915.18	-107.48	-0.31
净资产	15	-2,272.18	8,022.83	10,295.01	453.09

南风化工集团股份有限公司元明粉分公司的净资产价值评估结果为8,022.83万元。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)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。

(二)本次评估利用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年11月10日出具的信会师报字[2019]第ZG11837号审计报告。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。

(三)本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西国昇元土地估价有限公司出具的晋国昇元地评字(2019)061号《土地估价报告》中的评估报告结论。

(四)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

除部分房屋建筑物取得房屋产权证，对于其他未取得房产证的房屋被评估单位已出具相应的书面说明，承诺该部分资产属其所有，不存在产权纠纷，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷由被评估单位承担全部责任。对于该部分资产，其面积是企业根据工程结算资料或者实际测量进行申报的，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权

证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

(五)根据《资产评估法》、资产评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，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。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(六)关于担保/租赁/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

南风化工集团股份有限公司与上海浦发银行股份有限公司运城分行于2019年3月签订了《流动资金借款合同》，借款金额贰亿肆仟玖佰万元，借款期限2019年3月26日至2020年3月25日。同时签订了《最高额抵押合同》，南风化工集团股份有限公司将其所属的39宗土地使用权及房屋建筑物作为抵押物办理了抵押，其中37宗土地及地上建筑物在本次评估范围内。

(七)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

2016年4月22日，南风化工集团股份有限公司与中航国际租赁有限公司签订了《融资租赁合同（售后回租）》，融资金额2亿元，租赁期五年，租赁物为年产45万吨元明粉、10万吨硫化碱、5万吨硫酸钡的日化化工生产线及配套设备，截止评估基准日已偿还本金1.2亿元。

(八)关于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特别说明；

根据运城市人民政府运政函（2019）38号《关于山西焦煤运城盐化集团有限责任公司四厂予以停产的通知》，山西焦煤运城盐化集团有限责任公司四厂（元明粉分公司）于2019年年底前完成退城搬迁，目前搬迁改造方案尚未确定，关于搬迁改造的补偿相关方案尚未确定，2019年年底前难以完成搬迁任务，要求被评估单位于2019年10月31日彻底停产。

(九)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论

的影响；

对于纳入评估范围内的管线、沟槽等隐蔽工程，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场核实。

本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估企业提供的，对被评估企业申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

评估人员与企业人员一同对评估范围内的房屋建筑物进行了盘点核实，本次评估范围内的部分房屋建（构）筑物已拆除，企业尚未进行账务处理。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：山西焦煤运城盐化集团有限责任公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能

成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2019年11月15日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：陈彦君

资产评估师：刘棋

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一九年十一月十五日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格交回证明复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。