

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北宜化集团有限责任公司拟股权转让涉及的
新疆天运化工有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2019）第 326 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年十二月十二日



目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、评估价值类型及定义	8
五、评估基准日	8
第二章 评估依据	9
一、经济行为依据	9
二、法律法规依据	9
三、评估准则依据	10
四、资产权属依据	10
五、取价依据	11
六、其他依据及参考资料	11
第三章 评估方法	12
第一节 成本法（资产基础法）	13
一、流动资产	13
二、房屋建（构）筑物	14
三、设备	17
四、无形资产	21
五、负债	21
第二节 收益法	23
第四章 评估程序实施过程和情况	26
一、进行前期调查	26
二、编制评估计划	26
三、进行现场调查	26
四、收集整理评估资料	27
五、展开评定估算	27
六、形成评估结论	27
七、编制出具评估报告	28
第五章 评估假设	29
一、本次评估采用的假设	29
二、评估假设对评估结论的影响	30
第六章 评估结论	31
一、两种评估方法的评估结果	31
二、评估结果的分析与选择	32
三、评估结论	33
第七章 特别事项说明	33
第八章 资产评估报告的使用限制说明	34
第九章 评估报告日及其他	35
资产评估报告附件	37

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(以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认;委托人、被评估单位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、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。

湖北宜化集团有限责任公司拟股权转让涉及的 新疆天运化工有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 326 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况，正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北宜化有限责任公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对湖北宜化集团有限责任公司拟股权转让涉及的新疆天运化工有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为新疆天运化工有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对新疆天运化工有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以收益法评估结果作为评估结论。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，新疆天运化工有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 11 月 30 日所表现的市场价值为 7,698.01 万元，增值额为 2,434.46 万元，增值率为 46.25%。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者使用，评估结论有效期一年，即自二〇一九年十一月三十日起至二〇二〇年十一月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

湖北宜化集团有限责任公司拟股权转让涉及的 新疆天运化工有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 326 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北宜化有限责任公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对湖北宜化集团有限责任公司拟股权转让涉及的新疆天运化工有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：湖北宜化集团有限责任公司

法定住所及经营场所：宜昌市沿江大道 52 号

法定代表人：王大真

注册资本：100,000.00 万

企业性质：有限责任公司（国有控股）

经营范围：化工产品制造、销售不含危险爆炸化学品及国家限制经营的品种；化工设备制造、安装；火力发电；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）；废旧物资回收；化工技术咨询；化肥制造、销售；第二类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理；互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

名称：新疆天运化工有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆巴州轮台县拉依苏化工区

法定代表人：周振洪

注册资本：30,000.00 万

经营范围：液氨、化肥的生产及销售；其他技术开发、咨询、交流、转让、推广服务***。

1、历史沿革

新疆天运化工有限公司于 2011 年 9 月在新疆巴音郭楞蒙古自治州轮台县注册成立，总注册资本 3 亿元。经营范围为液氨、化肥的生产与销售；其他技术开发、咨询、交流、转让、推广服务。公司坐落于北靠天山、南临塔里木河、天然气丰富、石油化工重镇的轮台拉依苏工业园区的西侧。

2、主要资产

新疆天运化工有限公司主要资产包括流动资产、固定资产、无形资产和其他非流动资产；负债为流动负债及非流动负债。

3、近三年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 12 月末	2018 年 12 月末	2019 年 11 月末
流动资产合计	62,402.70	31,530.95	25,963.27
非流动资产：			
固定资产	75,371.14	89,163.61	78,057.35
无形资产	928.95	844.11	826.59
其他非流动资产		500.00	500.00
非流动资产合计	92,382.43	90,510.05	79,383.94
资产总计	154,785.13	122,041.01	105,347.21
流动负债合计	141,890.35	101,480.13	44,513.36
非流动负债合计	6,333.33	15,899.35	55,570.31
负债合计	148,223.68	117,379.48	100,083.66
股东权益合计	6,561.45	4,661.53	5,263.55

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-11 月
一、营业总收入	50,600.75	49,632.61	51,721.09
二、营业利润	-5,620.36	1,212.44	208.49
三、利润总额	-5,627.33	1,371.41	377.31
四、净利润	-5,445.37	1,371.41	377.31

被评估单位 2018、2019 年财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信专审字[2019]第 2-01213 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人湖北宜化集团有限责任公司的子公司。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

湖北宜化集团有限责任公司拟转让新疆天运化工有限公司股权。为此，湖北宜化集团有限责任公司特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对新疆天运化工有限公司的股东全部权益价值进行评估，为湖北宜化集团有限责任公司提供相应的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为新疆天运化工有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为新疆天运化工有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、其他非流动资产，负债为流动负债和非流动负债。截至评估基准日 2019 年 11 月 30 日，账面资产总额为 105,347.21 万元，负债总额为 100,083.66 万元，净资产为 5,263.55 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	25,963.27
非流动资产	79,383.94
其中：固定资产	78,057.35
无形资产	826.59
其他非流动资产	500.00
资产总计	105,347.21
流动负债	44,513.36

项 目	账面价值
非流动负债	55,570.31
负债合计	100,083.66
净资产（所有者权益）	5,263.55

被评估单位 2019 年财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信专审字[2019]第 2-01213 无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要实物资产状况

被评估单位的主要实物资产为存货、机器设备、车辆、电子设备。

存货类实物资产为原材料、产成品和在产品。原材料主要为燃料煤、浮环密封、高速轴轴承等经营生产所需的主、辅原材料及设备维护维修的备品备件，共计 2,914 项。产成品为尿素，共 1 项。在产品为液氨，共计 1 项。在产品为评估基准日生产过程中处于正常的、尚待加工完成的产品。

房屋建（构）物主要为宿舍楼（红桥揽山小区）、变电站、办公楼、尿素袋装库、联合压缩机厂房、造粒塔、主厂房、污水处理站和厂区道路等。共计 38 项。

设备类资产主要为机器设备 84,553 台/套、车辆 8 辆、电子设备 77 台/套，共计 84,638 台/套（辆）。主要设备包括：一段转化炉、循环流化床锅炉、脱盐水装置、100T/H 天然气锅炉、全自动码垛机、氨球罐和空压机等；车辆为乘用小轿车和运输卡车等；电子设备主要为电脑、打印机、空调和文件柜等。

评估人员对评估范围内的存货、机器设备、车辆、电子设备进行了现场调查，并核对了企业提供的设备购置合同及发票、相关记账凭证、存货的购买发票、采购合同协议和销售合同、订单、协议等产权资料，上述资产属于新疆天运化工有限公司所有，未发现产权争议情况。

（五）无形资产状况

无形资产为土地，共计 1 项。位于轮台县拉依苏石油化工区，土地使用权由新疆天运化工有限公司以出让方式取得，国有土地使用证编号：轮台县国用（2013）第 131 号，评估土地面积 679,175 平方米，土地用途：工业，用地性质：出让，准用年限：2063 年 2 月 27 日。

(六) 列入评估范围的账面无记录资产状况

列入评估范围的资产均有账面记录。

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故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

(一) 本项目资产评估基准日为 2019 年 11 月 30 日。

(二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

湖北宜化集团有限责任公司委员会关于“中共湖北宜化集团有限责任公司委员会决议”。

二、法律法规依据

(一)《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第二十一次会议通过);

(二)《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员第十八次会议通过);

(三)《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);

(四)《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第五次会议通过);

(五)《中华人民共和国税收征收管理法》;

(六)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号);

(七)《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);

(八)关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);

(九)《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号;

(十)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

(十一)《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

(十二)《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);

(十三)《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);

(十四)《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);

(十五)有关其他法律、法规、通知文件等。

三、评估准则依据

- (一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- (二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- (三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- (四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- (五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- (六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- (七)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- (八)《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- (九)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- (十)《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- (十一)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (十二)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (十三)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- (十四)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (十五)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (十六)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一)设备购买发票或合同、车辆行驶证;
- (二)国有土地使用证、房屋所有权证;
- (二)施工合同;
- (三)章程及营业执照;
- (四)其他相关资料等。

五、取价依据

- (一) 2019 年版《机电产品价格信息查询系统》;
- (二) 《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);
- (三) 《中国汽车网》、《汽车之家》等专业汽车价格信息网站;
- (四) 评估基准日近期的《京东》等专业设备交易价格信息网站;
- (五) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- (六) 评估人员收集的其他价格资料。
- (七) 评估人员掌握和收集的轮台县国土资源局发布的土地出让信息;
- (八) 评估人员对 2019 年轮台县房地产市场的调研;
- (九) 国土资源部发布的城市地价指数;
- (十) 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;
- (十一) 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准;
- (十二) 评估人员搜集的其他参考资料。

六、其他依据及参考资料

- (一) 新疆天运化工有限公司提供的基准日资产评估明细表;
- (二) 新疆天运化工有限公司审计报告;
- (三) 新疆天运化工有限公司提供的评估基准日及前两年的财务报表;
- (四) 评估人员收集的市场数据、价格资料等其他相关资料;
- (五) 企业提供的有关财务凭证等资料;
- (六) 评估人员对评估现场实地勘查记录资料;
- (七) 评估人员收集的其他有关资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

企业价值评估中的市场法，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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产，负债为流动负债及非流动负债。评估方法主要采用成本法（资产基础法）。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金为现金、银行存款和其他货币资金。

现金：进行现场盘点，核查其账面值，对人民币，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，对主要存款账户进行发函询证，以核实后的金额确定评估值。

其他货币资金：其他货币资金为银行承兑汇票保证金，评估人员查阅与银行签署的相关合同、协议，评估人员以核实后账面值确定评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收票据、预付账款、其他应收款。

应收票据、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值。

预付账款：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

1. 原材料

经调查了解，对于市场价格未发生明显变化的则以确认后的账面单价乘以实际数量

确定其评估值；对于市场价格发生明显变化的则以基准日近期的单价乘以实际数量确定其评估值。

2. 产成品

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：

评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

3. 在产品

对在产品（自制半成品），由于产品处于中间状态，评估人员难以用约当产量法将在产品折算为一定数量的产成品，故在核实账面值无误后，以账面值作为评估值。

（四）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，评估人员核查了其他流动资产的形成原因、记账原则等情况，以核实后的账面值确定评估值。

二、房屋建（构）筑物

（一）生产用房屋建（构）筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于难以收集到交易案例，因此无法选用比较法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估因市场上无类似房屋出租案例无法直接获取租赁收益；虽企业经营收益能获取，但从

经营收益剥离出评估对象房屋的收益，存在收益的客观性、持续性、有效性的差异，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，本次采用成本法进行评估。

重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率

1、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

(1) 建安工程造价

对于被评估单位能够提供完整工程决算资料的房屋建（构）筑物，即以其工程结算价格为基础，运用新疆维吾尔自治区固定资产投资价格指数中的建安工程价格指数调整修正至评估基准日的价格水平确定建安工程造价。对于被评估单位不能提供工程预（决）算资料的，采用典型工程类比法。即根据我们实地对委估房屋建（构）筑物结构特征的勘察了解，采用与评估项目结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的典型工程近期预（决）算工程或该地区现行房屋重置价格标准中不同结构等级的重置价格，进行类比调整差异因素求取建安工程造价。

(2) 前期费用及其他费用。

工程前期费用和其他费用的计取按照国家规划建设部门和当地规划建设行政主管部门的相关规定。包括工程招标代理服务费、工程勘察设计费、工程建设监理费、施工图设计审查费等。

(3) 资金成本

本次评估资金成本按建筑工程合理工期计算。即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建(构)筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行公布的

银行现行贷款利率进行计算。

2、成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。构筑物采用年限法确定的成新率。

(1) 打分法：

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

(2) 年限法：

根据房屋建(构)筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建(构)筑物的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})$$

(二) 职工宿舍

评估此类资产一般可采取市场法、收益法和成本法三种方法。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。成本法适用的对象为市场交易量小或者很少用于出租的房屋建筑物，而本次的评估对象为商品住宅等市场交易量大的不动产，因此不适合选用成本法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。评估对象涉及的商品住宅，能获得客观租金收益，但当地住宅租金水平偏低，无法反映委估不动产的正常价格水平，因此不适合采用收益法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。委估商品住宅类似交易案例多，交易案例容易收集，能够满足市场法条件，因此对该类型的资产选用市场法。

市场法评估的基本原理如下：

市场法即根据替代原理，选取与待估不动产相同或类似地区的已交易的且用途相同的不动产与待估不动产进行比较，对差异因素进行修正，求取待估不动产价格的方法。其计算公式为：估价对象价格=可比实例的实际成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

即：比准单价=可比实例价格×正常市场价格/实际成交价格×估价时点价格/成交日期价格×对象状况价格/实例状况价格

不动产评估值=比准单价×不动产之房屋建筑面积

三、设备

评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为：

设备评估值=重置成本×综合成新率

（一）重置成本的确定

1、机器设备重置成本的确定

机器设备的重置成本由设备购置价和运杂费、基础费、安装调试费、建设期其他费用、资金成本，减去可抵扣的增值税进项税组成。

(1) 设备购置价的确定

主要设备及关键设备的购置价从市场或生产厂家询价经比较后确定，在无法从市场或生产厂家获取价格时，通过查阅《2019年中国机电产品报价手册》确定；一般设备的购置价通过查阅《2019年中国机电产品报价手册》等价格资料确定；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

(2) 设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

(3) 安装调试费的确定

根据原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，并综合考虑委估设备安装难易程度及单独设备试车及整套生产线联合试车工艺要求，参考新疆天运化工有限公司近期同类型设备实际结算费用或技改项目的初步设计概算资料测算调整后确定。具体计算公式为：

$$\text{含税设备安装调试费} = \text{设备购置价格} \times \text{安调费率}$$

不需安装调试的设备，评估时不考虑此项成本费用。

(4) 基础费的确定

根据原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，并具体考虑委估设备安装对基础的要求和设备安装地点的地质情况，参考新疆天运化工有限公司近期同类型设备实际基础结算费用调整后确定。具体计算公式为：

$$\text{含税设备基础费} = \text{设备购置价格} \times \text{基础费率}$$

不需设备基础的设备，评估时不考虑此项成本费用。

(5) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。

计算公式如下：

含税建设期其他费用=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×建设期其他费用率

（6）资金成本的确定

根据原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，参考相关省、市有关建设期其他费用规定予以确定。其它间接费用包括固定资产投资方向调节税和合理建设期贷款利息等。因为国家目前暂时停止征收固定资产投资方向调节税，所以评估时其他间接费主要考虑合理建设期贷款利息。资金成本计算公式如下：

资金成本=含税设备建造费用×合理建设工期×银行同期贷款基准利率×资金投入支出方式

建设周期较短，资金使用较少，评估时不考虑此项费用。

（7）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》，企业购进设备相关的购置费、运杂费、安装费及前期费用进项税可以从销项税中抵扣，本次评估对可抵扣进项税根据现行税法规定的税率水平相应计算。

2、电子设备重置成本的确定

电子设备中需要支付运输安装费用的设备按照机器设备的重置成本计算方法确定，对于大部分不需支付运输和安装费用的电子设备，如一般的办公用电脑、打印复印设备，家用空调设备等，评估时以市场不含税购置价确定重置成本。

3、车辆重置成本的确定

根据汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税等税费以及车辆办证上牌收取的有关费用等项目确定重置成本。即：

重置成本=车辆不含增值税购买价+车辆购置税+办证上牌费用

车辆购置税根据国家相关规定，有关费用包括登记办证费、牌照费等确定。

（二）成新率的确定

1、机器、电子设备成新率的确定

（1）一般机器设备、电子设备成新率的确定采用使用年限法。

(2) 对重点、大型、高精度、高价的机器设备采用使用年限法、现场观察分析打分法分别确定成新率，再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

采用使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护保养情况、大修和技术改造情况、工作环境条件及设备精度等多种因素，并考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，综合确定。其基本计算公式为：

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

式中：已使用年限是根据被评估设备的使用时间、负荷情况、利用率等具体情况确定的；尚可使用年限是根据设备的有形损耗、可预见的无形损耗和设备的维护保养情况、大修和技术改造情况等多种因素确定的。

采用观察分析打分法是根据对设备的现场技术检测和观察，结合设备的外观成色、实际技术状况、生产产品质量、能源消耗情况、设备原始制造质量和使用故障率等统计资料，结合评估人员了解的设备管理人员和操作人员的意见，经综合分析设备各部分价值组成，确定设备各部分价值的权重，分别确定设备各部分的观察分析打分法的成新率，再根据各部分权重指标确定设备各部分的加权成新率的实评分，最后加总确定设备的观察分析打分法的成新率。

2、车辆设备成新率的确定

采用综合成新率确定车辆设备的成新率，计算公式为：

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

(1) 理论成新率，分为行驶年限成新率和行驶里程法成新率，按计算结果孰低选取。对于国家相关规定没有规定报废行驶年限的小型、微型非营运载人等车辆类型，直接以行驶里程法计算的成新率作为理论成新率。具体计算公式如下：

$$\text{行驶年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

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

(2) 调整系数：调整系数是根据对车辆管理人员了解的车辆技术情况和现场观察车辆运行使用负荷、外观成色、保养维护等情况，结合车辆原始制造质量、车辆类型等资料，参考车辆管理人员和使用人员的意见，经综合分析确定。没有较大车辆事故记录，车辆正常行驶的，最高调整系数为 1.0。

四、无形资产

本次评估范围内的无形资产为土地使用权，出让方式取得，为工业用途。

根据《资产评估执业准则-不动产》、《城镇土地估价规程》，土地使用权通行的评估方法有基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、市场比较法等。

评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况，并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

根据评估人员所掌握的资料，委托评估的土地使用权为工业用途，评估人员无法收集到相关基准地价文件，故不适用基准地价修正法。

评估对象无法单独产生收益，考虑到评估的可操作性，故此次不采用收益还原法。

根据评估人员所掌握的资料，委托评估的土地使用权为工业用途，评估人员无法收集到相关征地成本文件，故不适用成本逼近法。

评估对象所处区域近两年工业用地交易比较活跃，土地公开招拍挂市场类似交易案例较易取得，适用市场比较法进行评估。

综上，本次评估出让土地使用权采用市场比较法。

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日价值的方法。

其计算公式为：

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

土地平均比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C) /3

宗地评估值=土地平均比准价格×面积

五、负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括：短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债包括：长期应付款和其他非流动负债。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计

提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P：评估价值

N：收益期年限

R_t：第 t 年的预期收益

r：折现率

一、评估技术思路

本次评估对象为新疆天运化工有限公司股东全部权益价值，评估范围为新疆天运化工有限公司的全部资产负债，故本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益（R_t）是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资产价值、溢余资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值 = 企业自由现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债 - 有息债务

二、企业自由现金流量折现值

根据公司特点，本次企业自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由净现金流量折现值和明确的预测期之后的企业终值之折现值。公式如下：

自由现金流量折现值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的终值现值

（一）明确的预测期

新疆天运化工有限公司是液氨、化肥的生产与销售公司。考虑到企业的规模和宏观经济、市场需求变化，明确的预测期取定到 2024 年。

（二）收益期

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定。故本评估报告假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

（三）企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流量} &= \text{税前利润} \times (1 - \text{所得税率}) + \text{财务费用 (扣除税务影响后)} \\ &+ \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额} \\ &= \text{主营业务收入} - \text{主营业成本} + \text{其他业务利润} - \text{税金及附加} - \text{期间} \\ &\text{费用 (管理费用、营业费用、财务费用)} + \text{投资收益} + \text{营业外收支} - \text{所得税} + \text{财务费用} \\ &\text{(扣除税务影响)} + \text{折旧及摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额} \end{aligned}$$

（四）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式： } WACC = K_e \cdot \frac{E}{D+E} + K_d \cdot \frac{D}{(D+E)} \times (1 - T)$$

式中：K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

E：权益资本；

D：债务资本；

D+E：投资资本；

T：所得税率。

三、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要偿付利息的债务，本次评估有息债务为短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债和长期应付融资租赁款。

四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，非经营性负债按成本法进行评估。

六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、近年审计报告等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对工程项目、机器设备、电子设备和车辆进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈了解

其具体使用情况；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产历史和现状的介绍，了解企业的经营、管理状况，并形成访谈记录。

四、收集整理评估资料

评估专业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、被评估单位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，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、无形资产、其他非流动资产、负债评估等类别分类，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评

估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

公开市场假设，是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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、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；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

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评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

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；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

二、评估假设对评估结论的影响

本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，签字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。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

(一) 成本法（资产基础法）评估结果

新疆天运化工有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 11 月 30 日总资产账面价值 105,347.21 万元，评估价值为 117,677.84 万元，增值额为 12,330.63 万元，增值率为 11.7%；总负债账面价值为 100,083.66 万元，评估价值为 100,083.66 万元，无增减值；净资产账面价值为 5,263.55 万元，评估价值为 17,594.18 万元，增值额为 12,330.63 万元，增值率为 234.26%。

成本法（资产基础法）具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	25,963.27	26,061.21	97.94	0.38
非流动资产	79,383.94	91,616.63	12,232.69	15.41
其中：固定资产	78,057.35	87,975.45	9,918.10	12.71
无形资产	826.59	3,141.18	2,314.59	280.02
其他非流动资产	500.00	500.00	-	-
资产总计	105,347.21	117,677.84	12,330.63	11.70
流动负债	44,513.36	44,513.36	-	-
非流动负债	55,570.31	55,570.31	-	-
负债合计	100,083.66	100,083.66	-	-
净资产（所有者权益）	5,263.55	17,594.18	12,330.63	234.26

(二) 收益法评估结果

新疆天运化工有限公司评估基准日总资产账面价值为 105,347.21，总负债账面价值为 100,083.66 万元，净资产账面价值为 5,263.55 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 7,698.01 万元，增值额为 2,434.46 万元，增值率为 46.25%。

收益法测算过程见收益法测算表：

项 目	2019 年 12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、营业收入	3,633.60	59,739.45	60,550.46	62,385.32	63,119.27	64,220.18
减：营业成本	2,708.70	44,800.00	45,600.00	47,200.00	47,600.00	48,400.00

项 目	2019 年 12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
税金及附加	26.72	389.29	390.40	392.94	393.95	395.47
销售费用	453.47	6,793.85	6,583.33	6,720.44	6,736.39	6,853.88
管理费用	894.10	4,192.82	4,207.13	4,239.49	4,252.44	4,271.86
财务费用	100.53	1,186.73	1,151.63	1,151.63	1,151.63	1,151.63
二、营业利润	-549.92	2,376.76	2,617.96	2,680.82	2,984.86	3,147.35
三、利润总额	-549.92	2,376.76	2,617.96	2,680.82	2,984.86	3,147.35
减：所得税费用	-	-	-	-	-	786.84
四、净利润	-549.92	2,376.76	2,617.96	2,680.82	2,984.86	2,360.51
加：利息支出*（1-所得税率）	74.52	848.42	822.10	822.10	822.10	822.10
加：折旧及摊销	528.45	6,341.36	6,341.36	6,341.36	6,341.36	6,341.36
减：资本性支出	528.45	6,341.36	6,341.36	6,341.36	6,341.36	6,341.36
减：营运资金增加额	-194.24	33.08	6.66	15.86	7.25	10.12
五、营业现金流量	-281.16	3,192.10	3,433.40	3,487.06	3,799.71	3,172.49
折现率	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%
年期数	0.08	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08
折现系数	0.9910	0.8891	0.7977	0.7157	0.6421	0.5761
折现值	-278.63	2,838.12	2,738.79	2,495.60	2,439.77	1,827.59
5年后收益折现						15,998.40
收益折现合计						28,059.64
加：溢余资产						12,139.14
加：非经营性资产						2,107.24
加：其他资产						500.00
减：非经营性负债						3,971.35
减：有息债务						31,136.67
评估值						7,698.01

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算详细过程分别见资产及负债评估明细表和收益法测算计算表。

二、评估结果的分析与选择

本次评估分别采用成本法（资产基础法）和收益法对被评估企业的股东全部权益价值进行评估，资产基础法的评估结果为 17,594.18 万元，收益法的评估结果为 7,698.01 万元，比较两者相差 9,896.17 万元。

产生差异的主要原因是：成本法（资产基础法）评估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，是从资产的再取得途径考虑的，受

企业资产重置成本、成新状况、资产负债程度影响较大，而收益法评估主要是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

收益法评估中对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、管理层的战略调整措施、发展规划、经营能力等多种因素。成本法评估是从资产的成本和再取得途径考虑角度出发，受企业资产重置成本、成新状况、资产负债程度影响较大，对评估范围内的单项资产及负债，用市场价值代替历史成本，通过分别估测的所有可确指的资产加和而成的。成本法很难把握各个单项资产对整体资产效益的贡献，也难于评估各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产出的整合效应，即不可确指的无形资产。而收益法重点关注的是委估资产整体的盈利能力，既包括各项单项资产带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。上述原因导致收益法评估与成本法评估结果差异较大。

考虑到在理性投资者眼中的股权价值是基于未来给投资者的预期现金流回报来估算的。收益法中对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对历史、现状及未来进行了合理分析，预测符合市场规律。因此收益法评估结果能够较好地反映企业的预期盈利能力，体现出企业的股东权益价值。

综上，鉴于本次评估的目的，投资者更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，结合目前企业经营状况，故选用收益法评估结果更为合理。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，新疆天运化工有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 11 月 30 日所表现的市场价值为 7,698.01 万元，增值额为 2,434.46 万元，增值率为 46.25%。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自

2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产的评估值不含增值税。

三、受湖北宜化集团有限责任公司委托，本次评估范围以新疆天运化工有限公司申报评估的资产及负债为限。

四、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所的审计结果。

五、评估程序受到限制的情形

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，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，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。

六、房屋建筑物 29 栋（项），构筑物 9 项，均建造于厂区内，除办公楼已办理房屋所有权证外（房屋所有权证号：轮房权证字第 20150053 号），其余房屋建筑物均未办理房屋所有权证。

七、其他非流动资产为预付的融资租赁设备保证金，融资租赁设备为与江南金融租赁有限公司签订售后回租赁协议后，由对方提供的售后回租赁设备。

八、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

未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能影响评估结论的事项。

九、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。

未发现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事项。

以上有关事项提请报告使用者特别关注。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇一九年十一月三十日起至二〇二〇年十一月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，

本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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师不承担责任；

四、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

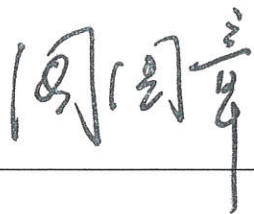
一、本评估报告日为二〇一九年十二月十二日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  郑婷婷
39130026

资产评估师:  牛炳胜
42070031

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司



2019年12月12日