

中威正信（北京）资产评估有限公司

Zhong WeiZhengXin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd

山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权所涉及的 山东祥海钛资源科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 10013 号



资产评估报告编号： 中威正信评报字（2019）第10013号

资产评估报告名称： 山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权所涉及的
山东祥海钛资源科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

资产评估报告文号： 中威正信评报字（2019）第10013号

资产评估机构名称： 中威正信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 宋道江（资产评估师）、 姜安（资产评估师）

说明：本报告仅供委托方用于报告载明的评估目的，不得用于其他目的。未经委托方书面许可，本报告不得被公开、复制或用于其他用途。

中国. 北京

BEIJING CHINA

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020007201900113

资产评估报告名称: 山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权所涉及的
山东祥海钛资源科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

资产评估报告文号: 中威正信评报字(2019)第10013号

资产评估机构名称: 中威正信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 宋道江(资产评估师)、姜宝(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	17
附件目录	19

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在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。

六、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签章确认；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。

七、我们与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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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。

山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权所涉及的 山东祥海钛资源科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2019）第 10013 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受山东鲁北化工股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权行为涉及的山东祥海钛资源科技有限公司股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：山东鲁北化工股份有限公司（以下简称：鲁北化工）。

二、被评估单位：山东祥海钛资源科技有限公司（以下简称：祥海钛业）。

三、经济行为：根据鲁北化工第八届董事会第五次会议决议，鲁北化工拟收购祥海钛业 100% 股权。

四、评估目的：确定祥海钛业的股东全部权益价值，为鲁北化工拟收购股权的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为祥海钛业的股东全部权益价值。

六、评估范围：本次评估范围是祥海钛业截止 2019 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 3,451.11 万元、总负债 2,120.91 万元，净资产 1,330.20 万元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定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。

八、评估基准日：2019 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

根据对祥海钛业的基本情况进行分析，本次对祥海钛业整体资产评估采用资产基础法进行评估，以资产基础法的评估结果作为本次资产评估的评估结论，评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 9 月 30 日

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	634.05	634.20	0.15	0.02
非流动资产	2,817.06	2,824.39	7.33	0.26
其中：固定资产	3.52	3.07	-0.45	-12.74
在建工程	1,098.21	1,098.21	0.00	0.00
无形资产	1,713.39	1,721.17	7.78	0.45
其他非流动资产	1.94	1.94	0.00	0.00
资产总计	3,451.11	3,458.59	7.48	0.22
流动负债	2,120.91	2,120.91	0.00	0.00
负债合计	2,120.91	2,120.91	0.00	0.00
所有者权益	1,330.20	1,337.68	7.48	0.56

十一、特别事项说明：

1、祥海钛业年产 6 万吨氯化法钛白粉项目已取得山东省建设项目登记备案证明，登记备案号：1316000026，登记机关为滨州市发展和改革委员会。

2、根据滨州市安全生产监督管理局于 2018 年 12 月 14 日出具的危险化学品建设项目安全许可意见书（滨安监危化项目（条件）审字【2018】13 号），祥海钛业年产 6 万吨氯化法钛白粉建设项目通过安全条件审查。

3、祥海钛业年产 6 万吨氯化法钛白粉项目已取得建筑工程施工许可证，编号为：371623201907300101，发证机关为无棣县行政审批服务局，发证日期为 2019 年 7 月 30 日。该项目的承包单位为中铁一局集团天津建设工程有限公司，已签订工程承包合同，截至评估基准日，该项目氧化车间、后处理车间和四氯化钛中间罐区的桩基工程已基本完成，成品库和综合仓库正在施工中，其他主要配套设施尚处于建设中，同时，根据工程承包合同约定，该工程无预付款，单体工程竣工验收并办理完结算手续后支付工程款，由于相关工程未竣工验收，因此企业尚未支付中铁一局集团天津建设工程有限公司工程款。后续，该项目将开展土建主体工程施工、设备购置及安装、调试及试运行等阶段的工作。如该项目建设进展顺利，预计将于 2021 年底建成投产。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2019 年 12 月 25 日。

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权所涉及的 山东祥海钛资源科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 10013 号

山东鲁北化工股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东鲁北化工股份有限公司拟收购股权行为涉及的山东祥海钛资源科技有限公司股东全部权益在 2019 年 9 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评估报告使用人概况

（一）委托人：山东鲁北化工股份有限公司（以下简称：鲁北化工）

1、概况

统一社会信用代码：913700007254238017

住所：无棣县埕口镇

法定代表人：陈树常

公司类型：股份有限公司(上市)

注册资本：人民币叁亿伍仟零玖拾捌万陆仟陆佰零柒元整

成立日期：1996 年 06 月 19 日

营业期限：长期

2、经营范围：许可证批准范围内的氢氧化钠、磷酸、磷酸二铵（57%）、硫酸（93%）、工业溴、液氯、盐酸、次氯酸钠溶液、氢气，水泥生产、销售；工业盐的生产销售；海水养殖；（以上项目有效期限以许可证为准）；复混肥料、掺混肥料、复合肥料、生物有机肥料、控释肥料的生产销售；废酸处理。（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）

山东鲁北化工股份有限公司于 1996 年 7 月在上海证券交易所上市，股票简称：鲁北化工，股票代码：600727。

（二）被评估单位：山东祥海钛资源科技有限公司（以下简称：祥海钛业）

1、概况

统一社会信用代码：91371623080869506X

住所：滨州市无棣县埕口镇东侧

法定代表人：陈金国

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：人民币 2,000.00 万元整

成立日期：2013 年 10 月 16 日

营业期限：2013 年 10 月 16 日至

2、经营范围：钛白粉、钛钨粉、硫酸亚铁、纯水（不含化学危险品）生产销售（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）。

3、历史沿革

祥海钛业于 2013 年 10 月 16 日在无棣县工商行政管理局注册成立，成立时注册资本为人民币 2000 万元，由山东鲁北企业集团总公司全部认缴，实缴资本 2000 万元。

至评估基准日祥海钛业股权结构如下表：

股东	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例%
山东鲁北企业集团总公司	2,000.00	2,000.00	100.00
合计	2,000.00	2,000.00	100.00

4、近三年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，鲁北化工已委托利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对祥海钛业 2017 年度、2018 年度及 2019 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了“利安达审字（2019）第 2458 号”无保留意见的审计报告。经审计后祥海钛业近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2017 年末	2018 年末	2019 年 9 月末
资产总额	2,093.80	3,729.66	3,451.11
负债总额	218.02	2,130.89	2,120.91
净资产	1,875.78	1,598.76	1,330.20

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00

利润总额	-90.37	-277.02	-268.56
净利润	-90.37	-277.02	-268.56

5、公司经营状况

公司主营业务为钛白粉，截止评估基准日，年产 6 万吨氯化法钛白粉项目正处于建设中，无实质性生产经营。

6、对外投资情况

无

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门和有关法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据山东鲁北化工股份有限公司第八届董事会第五次会议决议，鲁北化工拟收购祥海钛业 100% 股权。

本次评估目的是通过对祥海钛业的股东全部权益价值进行评估，为鲁北化工拟收购股权的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：本次评估对象为祥海钛业的股东全部权益价值，与本次委托人委托评估对象一致。

（二）评估范围：

本次评估范围是祥海钛业截止 2019 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 3,451.11 万元、总负债 2,120.91 万元，净资产 1,330.20 万元，与本次委托人委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，鲁北化工已委托利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对 2019 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了“利安达审字（2019）第 2458 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的祥海钛业提供的委估资产清单，其中：流动资产账面值为 634.05

万元；非流动资产账面净值为 2,817.06 万元；流动负债账面值 2,120.91 万元；具体如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	634.05
2	非流动资产	2,817.06
3	其中：固定资产	3.52
4	在建工程	1,098.21
5	无形资产	1,713.39
6	其他非流动资产	1.94
7	资产总计	3,451.11
8	流动负债	2,120.91
9	负债合计	2,120.91
10	净资产	1,330.20

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、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2019 年 9 月 30 日；
- 2、评估基准日是鲁北化工根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、2019 年 11 月 15 日通过的鲁北化工第八届董事会第五次会议决议。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；

- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 6、《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）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 8、《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）；
- 9、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 10、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 11、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 12、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 13、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定；
- 14、国资发产权[2013]64 号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；
- 15、国资委、财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 16、《中华人民共和国土地管理法》；
- 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (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）。

2、资产评估执业准则

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- (3)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- (4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- (5)《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- (6)《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 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）。

3、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《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、祥海钛业提供的不动产权证等；
- 2、祥海钛业提供的合同、发票等相关资料。

(五) 取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 4、祥海钛业有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 6、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 7、评估人员掌握的无棣县土地市场信息资料；
- 8、评估人员掌握的无棣县土地交易相关税费标准；
- 9、鲁北化工及祥海钛业撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 10、鲁北化工及祥海钛业提供的委估资产清单、前二年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 11、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 12、其它相关资料。

(六) 其他参考依据

- 1、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具“利安达审字（2019）第 2458 号”的审计报告。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估

基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，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。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

（二）评估方法的选取

经过对祥海钛业企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和祥海钛业接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此祥海钛业不具备采用市场法进行评估的条件。

祥海钛业目前尚未建设完成，无实质性生产经营，未来收益无法合理确定，不满足选用收益法进行评估的条件。

根据对祥海钛业的基本情况进行分析，祥海钛业历年财务资料能够取得，本次对祥海钛业整体资产评估采用资产基础法进行评估。

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。评估中在假设祥海钛业持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对祥海钛业的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

祥海钛业的货币资金为银行存款。

银行存款是指企业存在山东无棣农村商业银行埕口支行、中国农业银行滨州鲁北支行等金融机构的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的

原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2、债权性资产及坏账准备的评估

祥海钛业的债权性资产包括预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收款项的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

3、存货的评估

祥海钛业的存货包括在用周转材料。

对于在用周转材料，经评估人员进行了解、核实，主要包括办公桌椅、沙发等办公用品，使用在办公场所内。评估时，对正常使用的周转材料采用重置成本法评估，评估公式为：评估值=重置价值×成新率

① 重置价值的确定：由于周转材料价值较小，重置价值即为购置成本。

评估中根据相同或相近规格型号的周转材料的现行市场价格，扣除可抵扣增值税进项税额确定委估周转材料的购置成本。

② 成新率的确定：由于周转材料价值较小，按年限法计算确定成新率。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣的进项税额。评估中，核实了相关财务凭证及形成过程，由于其进项税额可在以后期间进行抵扣，因此评估中以核实后的账面值确定评估值。

（二）固定资产的评估

委估的固定资产为电子设备，主要包括电脑、打印机、空调等办公用品。

本次评估根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

对于电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格扣除可抵扣增值税进项税额确定购置成本，重置价值不另行考虑运杂费及安装调试费。

（2）成新率的确定

对于电子设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和分部件打分法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率 $\times$ 0.4+分部件打分法计算的成新率 $\times$ 0.6。

（三）在建工程的评估

在建工程为祥海钛业正在建设的 6 万吨氯化法钛白粉项目，主要账面价值组成为设计费、技术咨询费、技术服务费及项目基础建设费用，评估中检查了相关合同、凭证、发票等，由于在建工程支出发生时间较短，评估中以经核实的实际支出确定评估值。

（四）无形资产-土地使用权的评估

本次委估土地使用权为二宗厂区用地，具体情况为：

宗地一：不动产权证号为鲁（2019）无棣县不动产权第 0005222 号，位于滨州市无棣县新马颊河以南、黄瓜岭村以西，宗地面积为 20,002 平方米，用途为工业用地，取得日期为 2019 年 05 月，权利性质为出让，准用年限为 50 年，土地使用权终止日期为 2069 年 5 月 31 日，截止至本次评估基准日，剩余使用年期为 49.67 年。

宗地二：不动产权证号为鲁（2019）无棣县不动产权第 0004304 号，位于滨州市无棣县新马颊河以南、黄瓜岭村以西，宗地面积为 39,783 平方米，用途为工业用地，取得日期为 2018 年 11 月，权利性质为出让，准用年限为 50 年，土地使用权终止日期为 2068 年 11 月 11 日，截止至本次评估基准日，剩余使用年期为 49.17 年。

根据本次评估目的及取得的资料，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值相同或相似的若干土地交易实例，对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与委估宗地具体条件相比较进行修正，从而确定委估宗地地价的评估方法。计算公式为：

委估宗地比准地价=交易地价 $\times$ 交易日期修正系数 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 区域因素修正系数 $\times$ 个别因素修正系数

（五）其他非流动资产

其他非流动资产为已支付的专利服务费，截止评估基准日，尚未取得专利权，评估中检查了相关凭证，以核实后的账面价值确定为评估值。

（六）流动负债的评估

流动负债包括应付账款、应付职工薪酬及其他应付款。

1、应付账款的评估

应付账款主要为应付无棣恒玖运输有限公司的运费、山东正元建设工程有限责任公司的地质勘察费用等。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

2、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬主要为应付职工工资、各项社会保险、工会经费。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬科目的计提、使用等进行了审核，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

3、其他应付款的评估

其他应付款主要为应付股东山东鲁北企业集团总公司的往来款；淄博市博山万通机械厂、江苏焱鑫科技股份有限公司等公司的保证金及代扣个人社保。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，并对大额往来进行了函证，经核实均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与鲁北化工签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；

- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、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。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、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。

8、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。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

根据对祥海钛业的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。祥海钛业经评估在评估假设前提下于评估基准日 2019 年 9 月 30 日所表现的市场价值如下：

祥海钛业资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 9 月 30 日

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	634.05	634.20	0.15	0.02
非流动资产	2,817.06	2,824.39	7.33	0.26

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%
其中：固定资产	3.52	3.07	-0.45	-12.74
在建工程	1,098.21	1,098.21	0.00	0.00
无形资产	1,713.39	1,721.17	7.78	0.45
其他非流动资产	1.94	1.94	0.00	0.00
资产总计	3,451.11	3,458.59	7.48	0.22
流动负债	2,120.91	2,120.91	0.00	0.00
负债合计	2,120.91	2,120.91	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,330.20	1,337.68	7.48	0.56

委估资产账面价值为 3,451.11 万元，评估值 3,458.59 万元，评估增值 7.48 万元，增值率 0.22 %。评估增值的原因是：无形资产评估增值。

委估负债账面值为 2,120.91 万元，评估值为 2,120.91 万元，无增减值变化。

净资产账面值为 1,330.20 万元，评估值为 1,337.68 万元，评估增值 7.48 万元，增值率 0.56%。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）祥海钛业应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估

结论:

1、祥海钛业年产 6 万吨氯化法钛白粉项目已取得山东省建设项目登记备案证明, 登记备案号: 1316000026, 登记机关为滨州市发展和改革委员会。

2、根据滨州市安全生产监督管理局于 2018 年 12 月 14 日出具的危险化学品建设项目安全许可意见书(滨安监危化项目(条件)审字【2018】13 号), 祥海钛业年产 6 万吨氯化法钛白粉建设项目通过安全条件审查。

3、祥海钛业年产 6 万吨氯化法钛白粉项目已取得建筑工程施工许可证, 编号为: 371623201907300101, 发证机关为无棣县行政审批服务局, 发证日期为 2019 年 7 月 30 日。该项目的承包单位为中铁一局集团天津建设工程有限公司, 已签订工程承包合同, 截至评估基准日, 该项目氧化车间、后处理车间和四氯化钛中间罐区的桩基工程已基本完成, 成品库和综合仓库正在施工中, 其他主要配套设施尚处于建设中, 同时, 根据工程承包合同约定, 该工程无预付款, 单体工程竣工验收并办理完结算手续后支付工程款, 由于相关工程未竣工验收, 因此企业尚未支付中铁一局集团天津建设工程有限公司工程款。后续, 该项目将开展土建主体工程施工、设备购置及安装、调试及试运行等阶段的工作。如该项目建设进展顺利, 预计将于 2021 年底建成投产。

(五) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后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、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价格已产生了严重影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中, 自评估基准日至评估报告日, 依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况, 评估人员未发现影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项, 不得直接使用本评估报告。

(六) 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(七) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化, 也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

(八) 根据资产评估的要求, 评估测算中所依据的, 部分是现行的政策条款, 部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项, 提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、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。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5、评估结论的使用有效期。

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2019 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6、本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

7、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2019 年 12 月 25 日。

(本页无正文)

资产评估师:

宋道江
11001674

资产评估师:

姜宝
11140079

中威正信(北京)资产评估有限公司

2019年12月25日

附件目录

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、委托人与被评估单位法人营业执照
- 3、主要权属资料
- 4、委托人和被评估单位的承诺函
- 5、签名资产评估师的承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、评估机构法人营业执照副本复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 9、资产评估委托合同