

中威正信（北京）资产评估有限公司

Zhong WeiZhengXin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd

广西田东锦亿科技有限公司拟购买资产评估项目

资产评估报告

中威正信评报字（2020）第 10001 号

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： 1111020007202000006

资产评估报告名称： 广西田东锦亿科技有限公司拟购买资产评估项目

资产评估报告文号： 中威正信评报字（2020）第10001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： 娄宝(资产评估师)、宋聚猛(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、产权持有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	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
附件目录	15

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清单由委托人、产权持有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。

广西田东锦亿科技有限公司

拟购买资产评估项目

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2020）第 10001 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受广西田东锦亿科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对广西田东锦亿科技有限公司拟购买的资产在 2019 年 11 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：广西田东锦亿科技有限公司（以下简称：锦亿科技）。
- 二、产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司（以下简称：锦盛化工）。
- 三、评估目的：锦亿科技拟向锦盛化工购买部分资产。

本次评估目的是通过对锦亿科技拟购买的资产进行评估，为锦亿科技拟购买资产的经济行为提供价值参考依据。

- 四、评估对象：本次评估对象为锦亿科技拟购买之资产。

五、评估范围：本次评估范围是锦亿科技拟购买之资产即锦盛化工拟转让的资产，具体包括：土地使用权一宗，面积 84,550.23 平方米，账面原值 1,791.81 万元，账面净值 1,459.40 万元；房屋建筑物 15 项，包括聚合 A1-A3、聚合 B1-B5、液氯包装车间、PVC 包装仓库、PVC 包装仓库雨蓬、乙炔发生车间、变电室等，总建筑面积 27,026.44 平方米，账面原值 11,005.96 万元，账面净值 6,260.65 万元；构筑物共 15 项，包括液氯冰机基础、液氯罐设备基础、循环水 b 水泵主体工程、循环水 b 冷却塔、道路等，账面原值 1,727.82 万元，账面净值 1,080.50 万元；机器设备共 17 项，包括液氯储罐、循环水泵、起重机等，账面原值 852.02 万元，账面净值 126.92 万元。

六、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。

- 七、评估基准日：2019 年 11 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

- 八、评估方法：成本法。

九、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，本次评估采用重置成本法，并履行了必要的评估程序，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估，评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 11 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%
1	固定资产	7,468.07	4,092.21	-3,375.85	-45.20
2	无形资产	1,459.40	1,589.54	130.14	8.92
3	资产总计	8,927.47	5,681.75	-3,245.71	-36.36

十、特别事项说明

1、本次委估资产中有部分房屋建筑物未办理不动产权证，评估中未考虑将来办理不动产权证所需要的费用。

2、本次委估资产的评估价值中均包括增值税。

十一、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 11 月 30 日至 2020 年 11 月 29 日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2020 年 2 月 10 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。

广西田东锦亿科技有限公司 拟购买资产评估项目 资产评估报告

中威正信评报字（2020）第 10001 号

广西田东锦亿科技有限公司：

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，按照必要的评估程序，对广西田东锦亿科技有限公司拟购买的资产在 2019 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、产权持有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：广西田东锦亿科技有限公司（以下简称：锦亿科技）

1、企业概况

统一社会信用代码：914510223101357018

住所：田东县石化工业园区

法定代表人：陈彦

注册资本：人民币壹亿零肆佰零玖万元整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2014 年 06 月 24 日

经营期限：2014 年 06 月 24 日至

2、经营范围

化工产品（危险化学品除外）销售、研发、投资开发；一氯甲烷、二氯甲烷、三氯甲烷、盐酸、硫酸、氯化氢、稀释剂、清洗剂、氯化钙、硫酸钙、硫酸镁的生产；货物进出口业务。

（二）产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司（以下简称：锦盛化工）

1、企业概况

统一社会信用代码：9145102266482968XX

住所：田东县平马镇百林村

法定代表人：童建中

注册资本：人民币伍亿叁仟捌佰肆拾壹万捌仟肆佰叁拾壹元整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2007 年 08 月 17 日

经营期限：2007 年 08 月 17 日至

2、经营范围

烧碱、聚氯乙烯、液氯、盐酸、硫酸、氢气、氯气、芒硝、次氯酸钠、氯化氢、电石、石灰、食品添加剂盐酸、食品添加剂氢氧化钠、无水氯化钙、三氯乙烯、氯化石蜡、氯化聚乙烯（CPE）、氯化橡胶、食品添加剂活性白土、活性白土、环氧氯丙烷（ECH）、锰硅合金、锰铁合金、工业用水、热力生产和供应、纯水、石膏、飞灰、炉底渣、钠基膨润土及衍生产品加工、生产、销售、经营与开发；氧化铝产品贸易；供电、发电；污水处理；液氯钢瓶检验检测；货物进出口业务（法律、行政法规禁止经营的项目除外）。（凡是涉及许可证的项目，凭许可证在有效期限内开展经营活动。）

（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：国家法律、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

锦亿科技拟向锦盛化工购买部分资产。

本次评估目的是通过对锦亿科技拟购买的资产进行评估，为锦亿科技拟购买资产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：本次评估对象为锦亿科技拟购买的土地使用权、房屋建筑物、构筑物及机器设备资产，与本次委托人委托评估对象一致。

（二）评估范围：

本次评估范围是锦亿科技拟购买之资产即锦盛化工拟转让的资产，具体包括：

1、房屋建筑物共 15 项，包括聚合 A1-A3、聚合 B1-B5、液氯包装车间、PVC 包装仓库、PVC 包装仓库雨蓬、乙炔发生车间、变电室等，总建筑面积 27,026.44 平方米，账面原值 11,005.96 万元，账面净值 6,260.65 万元；构筑物共 15 项，包括液氯冰机基础、液氯罐设备基础、循环水 b 水泵主体工程、循环水 b 冷却塔、道路等，账面原值 1,727.82 万元，账面净值 1,080.50 万元。

2、机器设备共 17 项，包括液氯储罐、电动单梁起重机、循环水泵等，账面原值 852.02 万元，账面净值 126.92 万元。

3、土地使用权一宗，位于田东县石化工业园区西面（锦江大道东侧），土地用途为工业用地，土地面积 84,550.23 平方米，土地使用权账面原值 1,791.81 万元，账面净值 1,459.40 万元。

委估房屋建筑物、构筑物均座落于委估土地上。

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 11 月 30 日；
- 2、评估基准日是锦亿科技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

锦亿科技与中威正信评估公司签订的资产评估委托合同。

（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、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

- 3、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 4、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布（新准则））；
- 5、《企业财务通则》（财政部令第41号）；
- 6、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (6)《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、锦盛化工提供的不动产权证；
- 2、锦盛化工提供的工程施工合同、设备购置合同、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、锦盛化工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、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》（2013 年）；
- 8、《广西壮族自治区安装工程费用定额》桂建标〔2015〕18 号；
- 9、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》的通知(桂建标〔2015〕17 号)；
- 10、广西壮族自治区绿色建筑工程消耗量定额(建筑装饰工程部分)的通知(桂建标〔2017〕36 号)；
- 11、《广西壮族自治区建设工程费用定额》(桂建标[2016]16 号)；
- 12、产权持有单位提供的预决算等资料及工程造价信息；
- 13、《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 14、国家及地区规定的建设项目建设前后费用取费标准；
- 15、田东县人民政府 2017 年 12 月 28 日发布的田东县城城区及各乡镇土地级别及基准地价更新成果文件；
- 16、委托人及产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 17、委托人及产权持有单位提供的委估资产清单等相关资料；
- 18、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 19、其它相关资料。

七、评估方法

本次委估资产包括固定资产及无形资产，具体评估方法叙述如下：

（一）固定资产-房屋建筑物类资产的评估

本次采用重置成本法对委估房屋建筑物类资产进行评估。

即：评估值=重置价值×成新率

1、重置价值的确定

根据本次评估目的，重置价值中均包括增值税。

重置价值=工程造价+前期及其他费用+资金成本

工程造价的确定：本次根据企业提供资料情况，主要采用预决算调整法及类比法：

预决算调整法是以建筑图纸及原决算书中的工程量为基础，按现行工程造价水平、费率将其调整为按现行工程预算价格计算的工程造价。

类比法是采用与该建筑物结构特征、装修标准等基本相同的典型工程人工、材料、机械用量，按基准日价格水平求得工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

前期及其他费用=工程造价×前期及其他费率

资金成本=（工程造价+前期及其他费）×1/2×合理建设工期×评估基准日现行贷款利率

2、成新率的确定

采用年限法和打分法相结合综合确定成新率，即对两种方法确定的成新率分别赋予不同的权重，以加权平均值确定综合成新率。

①. 年限法

根据房屋建筑物的耐用年限、已使用年限及尚可使用年限计算确定成新率。

成新率=（1-房屋建筑物已使用年限/房屋建筑物耐用年限）×100%

②. 打分法

首先，将影响房屋建筑物的主要因素按主体结构、装修装饰和设备设施分成三项，根据各项的工程造价占房屋总造价的比重，确定计算成新率时的权重。

参照建设部《房屋新旧程度鉴定标准》，根据对房屋整体及各部分进行现场勘察中发现的实际情况，评估出各项相对于完好状态的分值，再进行加权平均，计算成新率。

成新率=主体结构部分合计得分×主体结构权重+装修装饰部分合计得分×装修装饰权重+设备设施部分合计得分×设备设施权重

（二）固定资产-机器设备的评估

根据本次评估目的，结合委估设备类资产的状况，本次设备评估主要采用重置成本法。

即：评估值=重置价值×成新率。

1、重置价值的确定

根据本次评估目的，重置价值中均包括增值税。

重置价值的计算公式为：重置价值=购置成本+运杂费+安装调试费+其他费用

评估中，对于能够收集到设备现行购置价格的设备，根据相同或相近规格型号的设备的市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用等合理费用确定委估设备的重置成本。对于生产时间较长，无法取得设备现行市价，也无法取得同类设备购置成本的，采用价格指数法调整后估算重置成本。

对于运杂费或安装调试费由厂家负责的设备，评估中不考虑运杂费或安装调试费。

2、成新率的确定

对于设备，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）无形资产-土地使用权的评估

根据评估目的，结合取得的土地信息资料，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

采用基准地价系数修正法计算宗地地价的基本公式为：

宗地地价=待估宗地所在区域基准地价 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ （1+ Σ 各区域因素和个别因素修正系数）

八、评估程序实施过程和情况

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、与锦亿科技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，对各类资产进行评定估算；

- 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、假设委估资产原地、按现用途持续使用。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本次评估采用成本法，并履行了必要的评估程序，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估，评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年11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%
1 固定资产	7,468.07	4,092.21	-3,375.85	-45.20
2 无形资产	1,459.40	1,589.54	130.14	8.92
3 资产总计	8,927.47	5,681.75	-3,245.71	-36.36

委估资产账面值为8,927.47万元，评估值总计5,681.75万元，评估减值3,245.71万元，减值率36.36%。主要是房屋建筑类资产减值。

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）锦盛化工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、评估人员由于条件限制，未能采用技术检测手段对设备的技术参数和性能做技术检测，而是通过实地勘察并收集有关资料，做出分析、判断。因此评估时以运行的设备能达到其基本使用功能作为假设前提。

2、本次委估资产中有部分房屋建筑物未办理不动产权证，评估中未考虑将来办理不动产权证所需要的费用。

3、本次委估资产的评估价值中均包括增值税。

（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，评估人员未发现有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，不得使用本评估报告。

（六）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、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，在假设委估资产按现有用途继续使用的前提下，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使用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 11 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 2020 年 2 月 10 日。

(本页无正文)

资产评估师：



姜宝

资产评估师：



宋聚猛

中威正信(北京)资产评估有限公司



附件目录

- 1、委托人与产权持有单位法人营业执照
- 2、主要权属证明资料
- 3、委托人和产权持有单位承诺函
- 4、签名资产评估师的承诺函
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、评估机构法人营业执照副本复印件
- 7、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 8、评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年11月30日

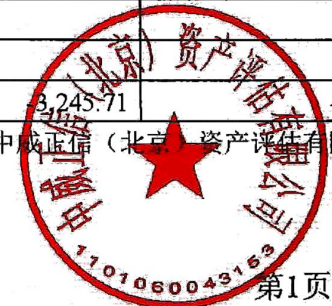
表1

金额单位：人民币万元

产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司

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				
2	非流动资产	8,927.47	5,681.75	-3,245.71	-36.36
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				
7	投资性房地产				
8	固定资产	7,468.07	4,092.21	-3,375.85	-45.20
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	1,459.40	1,589.54	130.14	8.92
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	8,927.47	5,681.75	-3,245.71	-36.36

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年11月30日

表4-6

产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	127,337,769.55	73,411,511.19	57,276,500.00	39,264,934.00	-70,061,269.55	-34,146,577.19	-55.02	-46.51
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	110,059,569.98	62,606,517.12	43,586,200.00	32,016,512.00	-66,473,369.98	-30,590,005.12	-60.40	-48.86
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	17,278,199.57	10,804,994.07	13,690,300.00	7,248,422.00	-3,587,899.57	-3,556,572.07	-20.77	-32.92
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	8,520,248.44	1,269,162.00	7,047,800.00	1,657,208.00	-1,472,448.44	388,046.00	-17.28	30.57
4-6-4	固定资产-机器设备	8,520,248.44	1,269,162.00	7,047,800.00	1,657,208.00	-1,472,448.44	388,046.00	-17.28	30.57
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
	固定资产合计	135,858,017.99	74,680,673.19	64,324,300.00	40,922,142.00	-71,533,717.99	-33,758,531.19	-52.65	-45.20
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	135,858,017.99	74,680,673.19	64,324,300.00	40,922,142.00	-71,533,717.99	-33,758,531.19	-52.65	-45.20

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：杨西

评估人员：娄宝

填表日期：2020年1月9日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年11月30日

表4-6-1

产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单 位	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
1	桂（2019）田东县不动产权第0000034号	聚合A1	钢混	2009年2月	m2	487.68	3,963.15	1,932,750.81	1,035,559.11	8,065,900.00	74	5,968,766.00	-4,579,633.31	-43.42	1,623.70	3层
2	桂（2019）田东县不动产权第0000035号	聚合A2	钢混	2009年2月	m2	2,391.20	3,963.15	9,476,693.18	5,077,569.12							4层
3	桂（2019）田东县不动产权第0000028号	聚合A3	钢混	2009年2月	m2	2,088.72	3,963.15	8,277,918.45	4,435,271.08							4层
4	桂（2019）田东县不动产权第0000025号	聚合B1	钢混	2009年2月	m2	487.68	4,225.95	2,060,909.18	1,104,225.78	12,201,600.00	74	9,029,184.00	-7,985,851.05	-46.93	1,623.70	3层
5	桂（2019）田东县不动产权第0000036号	聚合B2	钢混	2009年2月	m2	2,391.20	4,225.95	10,105,081.29	5,414,256.62							4层
6	桂（2019）田东县不动产权第0000026号	聚合B3	钢混	2009年2月	m2	2,088.72	4,225.95	8,826,817.24	4,729,368.57							4层
7	桂（2019）田东县不动产权第0000027号	聚合B4	钢混	2009年2月	m2	313.62	4,225.95	1,325,341.08	710,111.71							2层
8	桂（2019）田东县不动产权第0000031号	聚合B5	钢混	2009年2月	m2	2,233.45	4,225.95	9,438,438.36	5,057,072.37							5层
9	桂（2019）田东县不动产权第0000029号	液氯包装车间	混合	2009年2月	m2	2,185.13	3,078.15	6,726,162.82	3,603,847.48	4,463,000.00	79	3,525,770.00	-78,077.48	-2.17	2,042.44	1层
10	无	PVC包装仓库	钢结构	2009年2月	m2	5,992.87	3,992.39	23,925,887.08	12,819,381.54	10,674,100.00	76	8,112,316.00	-4,707,065.54	-36.72	1,781.13	1层
11	无	PVC包装仓库雨篷	钢结构	2009年2月	m2	1,068.48	5,195.14	5,550,904.72	3,892,992.44	1,177,000.00	50	588,500.00	-3,304,492.44	-84.88	1,101.56	1层
12	无	乙炔发生车间	混合	2009年2月	m2	3,131.05	5,244.73	16,421,506.07	11,516,825.15	4,139,200.00	65	2,690,480.00	-8,826,345.15	-76.64	1,321.98	5层
13	无	变电所	混合	2009年2月	m2	1,106.18	2,096.80	2,319,435.74	1,242,743.11	1,117,700.00	77	860,629.00	-382,114.11	-30.75	1,010.41	2层
14	无	电石破碎转运站1#、2#	混合	2009年2月	m2	882.80	3,381.76	2,985,419.16	1,599,574.05	1,421,000.00	71	1,008,910.00	-590,664.05	-36.93	1,609.65	5层
15	无	电石破碎筛分操作间1#、2#	混合	2009年2月	m2	177.66	3,863.02	686,304.80	367,718.99	326,700.00	71	231,957.00	-135,761.99	-36.92	1,838.91	1层
合 计						27,026.44		110,059,569.98	62,606,517.12	43,586,200.00		32,016,512.00	-30,590,005.12	-48.86		
减：房屋建筑物减值准备																
合 计						27,026.44		110,059,569.98	62,606,517.12	43,586,200.00		32,016,512.00	-30,590,005.12	-48.86		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：杨西

评估人员：娄宝

填表日期：2020年1月9日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2019年11月30日

表4-6-2

产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	计量 单位	面积体积 m²或m³	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价 (元/m²)	备注
									原值	净值	原值	成新 率%	净值				
1	包装罐地坑	混合	2009年2月	7.60	4.00	2.00	m3	60.8	62,694.00	33,139.96	65,900.00	62	40,858.00	7,718.04	23.29	1,083.88	
2	碱液池	混合	2009年2月	2.70	2.70	4.00	m3	29.16	67,873.03	44,545.50	47,400.00	46	21,804.00	-22,741.50	-51.05	1,625.51	
3	液氯冰机基础	混合	2009年2月	2.67	2.04	3.00	m3	16.34	74,060.64	39,681.35	21,300.00	62	13,206.00	-26,475.35	-66.72	1,303.55	
4	液氯冰机基础	混合	2009年2月	2.67	2.04	3.00	m3	16.34	74,060.64	39,681.35	21,300.00	62	13,206.00	-26,475.35	-66.72	1,303.55	
5	氯气分配台基础	混合	2009年2月	3.00	2.00	3.00	m3	18	148,121.28	79,362.70	23,400.00	62	14,508.00	-64,854.70	-81.72	1,300.00	
6	液氯罐设备基础	混合	2009年2月	5.00	2.00	3.00	m3	30	148,121.28	79,362.70	39,000.00	62	24,180.00	-55,182.70	-69.53	1,300.00	
7	液氯罐设备基础	混合	2009年2月	5.00	2.00	3.00	m3	30	148,121.28	79,362.70	39,000.00	62	24,180.00	-55,182.70	-69.53	1,300.00	
8	液氯罐设备基础	混合	2009年2月	5.00	2.00	3.00	m3	30	148,121.28	79,362.70	39,000.00	62	24,180.00	-55,182.70	-69.53	1,300.00	
9	液氯罐设备基础	混合	2009年2月	5.00	2.00	3.00	m3	30	148,121.28	79,362.70	39,000.00	62	24,180.00	-55,182.70	-69.53	1,300.00	
10	液氯罐操作平台	钢结构	2009年2月	24.00	2.00	3.00	m2	48	148,121.28	79,362.70	57,200.00	62	35,464.00	-43,898.70	-55.31	1,191.67	
11	循环水b水泵主体工程	混合	2009年6月	36.54	10.73	11.50	m2	391.88	1,585,876.42	1,038,844.12	1,847,100.00	68	1,256,028.00	217,183.88	20.91	4,713.43	
12	循环水b冷却塔	混合	2009年6月	37.79	20.51	11.50	m2	770.48	3,124,429.56	1,674,055.16	2,907,400.00	52	1,511,848.00	-162,207.16	-9.69	3,773.49	
13	道路	水泥	2009年2月				m2	16,891.92	8,654,235.00	5,989,578.18	5,856,600.00	49	2,869,734.00	-3,119,844.18	-52.09	346.71	测量
14	变压器基础	混合	2009年2月	3.00	3.00	3.00	m3	27	296,242.60	156,593.40	43,900.00	62	27,218.00	-129,375.40	-82.62	1,625.93	
15	管廊、管架	混合	2009年2月				m	354.00	2,450,000.00	1,312,698.85	2,642,800.00	51	1,347,828.00	35,129.15	2.68	7,465.54	
合 计								18743.924	17,278,199.57	10,804,994.07	13,690,300.00		7,248,422.00	-3,556,572.07	-32.92		
：构筑物及其他辅助设施减值准																	
合 计									17,278,199.57	10,804,994.07	13,690,300.00		7,248,422.00	-3,556,572.07	-32.92		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：杨西

评估人员：娄宝

填表日期：2020年1月9日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019年11月30日

表4-6-4

产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	液氯储罐	DN2600×9000	江苏民生特种设备制造有限公司	台	1	2009年2月	595,328.71	88,679.17	338,300.00	15	50,745.00	-37,934.17	-42.78	
2	液氯储罐	DN2600×9000	江苏民生特种设备制造有限公司	台	1	2009年2月	595,328.71	88,679.17	338,300.00	15	50,745.00	-37,934.17	-42.78	
3	液氯储罐	DN2600×9000	江苏民生特种设备制造有限公司	台	1	2009年2月	595,328.71	88,679.17	338,300.00	15	50,745.00	-37,934.17	-42.78	
4	液氯储罐	DN2600×9000	靖江神驹容器制造有限公司	台	1	2009年2月	339,268.86	50,536.93	225,600.00	15	33,840.00	-16,696.93	-33.04	
5	电动单梁起重机	LD-A型,起重量:3吨	河南省新乡市矿山起重机有限公司	台	1	2009年2月	78,899.73	11,752.77	54,100.00	25	13,525.00	1,772.23	15.08	
6	电动单梁起重机	LD-A型,起重量:3吨	浙江浙起机械有限公司	台	1	2009年2月	71,009.77	10,577.49	54,100.00	25	13,525.00	2,947.51	27.87	
7	聚合循环水泵	600S75A Q=2774-3248m3/h H=62-67M	四川新达泵业有限责任公司	台	3	2009年2月	1,159,826.13	172,765.77	785,800.00	15	117,870.00	-54,895.77	-31.77	
8	公用循环水泵	500S59T Q=2270-2728m3/h H=56-52M	四川新达泵业有限责任公司	台	2	2009年2月	631,197.89	94,022.19	427,600.00	15	64,140.00	-29,882.19	-31.78	
9	电动单梁悬挂起重机	LX10-9A3 定额起重量10T 跨度9M	河南省矿山起重机有限公司	台	1	2009年2月	40,238.86	5,993.91	57,300.00	25	14,325.00	8,331.09	138.99	
10	冷却塔	Q=4500m3/h △T=10℃ 风量:2730000m3/h P=200KW/380V 风机直径	上虞市金泰冷却塔有限公司	台	2	2009年2月	1,420,195.26	211,549.93	1,186,800.00	15	178,020.00	-33,529.93	-15.85	
11	消防水管网	D315*12: 447.5米; D160*9.5: 366米; D225*10.5: 187.5米; D110*8: 104米; D90*7.5: 52	自建	米	1157	2009年2月	360,501.82	53,699.75	3,241,600.00	33	1,069,728.00	623,802.50	139.89	
12	循环水管网	D1020*12: 202米; D720*8: 453米; D630*8: 119米; D529*8: 132米; D426*8: 100	自建	米	1664	2009年2月	1,598,242.96	238,071.60						
13	雨排水管网	DN700: 47米; DN600: 221米; DN500: 164.5米; DN400: 379米; DN300: 448	自建	米	1260	2009年2月	1,034,881.04	154,154.15						
合 计					4095		8,520,248.44	1,269,162.00	7,047,800.00		1,657,208.00	388,046.00	30.57	
减：机器设备减值准备														
合 计							8,520,248.44	1,269,162.00	7,047,800.00		1,657,208.00	388,046.00	30.57	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：杨西

评估人员：刘金

填表日期：2020年1月9日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2019年11月30日

表4-12

产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	14,593,999.17	15,895,400.00	1,301,400.83	8.92
合 计		14,593,999.17	15,895,400.00	1,301,400.83	8.92
减：无形资产减值准备					
合 计		14,593,999.17	15,895,400.00	1,301,400.83	8.92

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：杨西

评估人员：娄宝

填表日期：2020年1月9日

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2019年11月30日

表4-12-1

产权持有单位：广西田东锦盛化工有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	桂（2018）田东县不动产权第0003841号	厂区用地	田东县石化工业园区	2008年3月	出让	工业	50	五通一平	84,550.23	17,918,082.67	14,593,999.17	15,895,400.00	1,301,400.83	8.92	2058/3/7
合 计									84,550.23	17,918,082.67	14,593,999.17	15,895,400.00	1,301,400.83	8.92	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：杨西

评估人员： 娄宝

填表日期：2020年1月9日