

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆中泰化学股份有限公司拟股权收购涉及的新疆新冶
能源股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中盛华评报字（2020）第 1188 号
（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司

2020 年 7 月 20 日

**新疆中泰化学股份有限公司拟股权收购涉及的新疆新冶
能源股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告目录**

声 明.....	1
评估报告摘要.....	2
评 估 报 告.....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设.....	29
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、评估报告日.....	33
评估报告附件.....	34

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、本资产评估机构及其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、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、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。

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、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。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、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。

新疆中泰化学股份有限公司拟股权收购涉及的新疆新冶 能源股份有限公司股东全部权益价值 评估报告摘要

中盛华评报字(2020)第 1188 号

中盛华资产评估有限公司接受新疆中泰化学股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆中泰化学股份有限公司拟股权收购涉及的新疆新冶能源化工股份有限公司股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：根据“中共新疆中泰化学股份有限公司委员会《股份公司2020年第八次党委会议纪要》新中化党阅[2020]8号”，新疆中泰化学股份有限公司拟实施股权收购，需对新疆中泰化学股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的新疆新冶能源化工股份有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：新疆新冶能源化工股份有限公司股东全部权益。

评估范围：新疆新冶能源化工股份有限公司申报的经审计后的评估基准日账面列示的全部资产及负债。资产账面价值 116,857.41 万元，负债账面价值 83,660.97 万元，净资产账面价值 33,196.44 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：资产总额账面价值 116,857.41 万元，评估值 121,096.94 万元，评估增值 4,239.53 万元，增值率 3.63%。

负债总额账面价值 83,660.97 万元，评估值 81,029.53 万元，评估减值 2,631.44 万元，减值率 3.15%。

所有者权益账面价值 33,196.44 万元，评估值 40,067.41 万元，人民币（大写）肆亿零陆拾柒万肆仟壹佰元整，评估增值 6,870.97 万元，增值率 20.70%。

评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	4,564.45	4,552.53	-11.92	-0.26

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
非流动资产	112,292.96	116,544.41	4,251.45	3.79
其中：长期应收款	309.28	309.28	0.00	0.00
长期股权投资	1,000.00	6,809.96	5,809.96	581.00
投资性房地产	56,559.18	54,370.41	-2,188.77	-3.87
固定资产	49,469.27	50,099.52	630.25	1.27
在建工程	4,790.47	4,790.47	0.00	0.00
无形资产	42.49	42.49	0.00	0.00
其他非流动资产	122.28	122.28	0.00	0.00
资产总计	116,857.41	121,096.94	4,239.53	3.63
流动负债	77,242.54	77,242.54	0.00	0.00
非流动负债	6,418.43	3,786.99	-2,631.44	-41.00
负债总计	83,660.97	81,029.53	-2,631.44	-3.15
净资产(所有者权益)	33,196.44	40,067.41	6,870.97	20.70

本评估结论使用有效期：自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起一年有效。

本评估结论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，对评估对象价值的影响。

特别事项说明：

（一）本次评估中，中盛华评估公司引用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“信会师报字[2020]第 ZG211731 号”无保留意见审计报告结论，纳入本次评估范围的全部资产及负债账面值取自该审计报告的审定数。中盛华评估公司及资产评估师已了解了该等报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

（二）本次评估的新疆新冶能源化工股份有限公司及其子公司托克逊县新业矿业有限责任公司申报纳入评估范围的房屋建筑物截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日均未取得《不动产权证书》，上述各公司已提供书面权属声明，尚未取得权证的房屋建筑物产权归其所有，不存在任何权属争议及权利受限情况；

（三）本次评估新疆新冶能源化工股份有限公司及其子公司托克逊县新业矿业有限责任公司房屋建筑物均未取得相关房屋产权手续。建筑面积由被评估单位依据有关房屋测绘报告、施工图纸及结算资料的面积申报确定，评估人员现场进行了核实，若日后与取得的《不动产权证书》证载面积存在差异，以证载面积为准做相应调整。

（四）新疆新冶能源化工股份有限公司的房屋建筑物、构筑物、土地使用权、机器设备等整体出租给新疆中泰化学托克逊能化有限公司，租赁期限为两年，从 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。至评估基准日上述资产正常出租。

（五）新疆新冶能源化工股份有限公司 110KV 变电站房屋建筑物、构筑物及线路资产为新疆经研电力设计院有限公司（原昌吉电力设计院）EPC 总包，账面价值依据资

产发票入账，至评估基准日，新疆经研电力设计院有限公司（原昌吉电力设计院）未提供资产结算资料，本次评估根据企业提供的资料进行核查，由于图纸不全，无结算书，对于隐蔽工程无法核实资产明细，本次评估按企业账面价值（扣除前期费用）考虑评估基准日的合理前期费进行评估。

（六）新疆新冶能源化工股份有限公司的子公司托克逊县新业矿业有限责任公司采矿权证证号：C6500002016057110142063；开采矿种：水泥用石灰岩；开采方式：露天开采；生产规模：600万吨/年；矿区面积：4.1689km²；有效期：伍年，自2016年5月3日至2021年5月3日；开采深度：1914米至1615米。该采矿权由中盛华资产评估公司单独出具了“《新疆新冶能源化工股份有限公司新疆托克逊县阔什铁热克石灰岩矿采矿权评估报告》中盛华矿评字[2020]第1-010号”评估报告。

由于此采矿权为探矿权转采矿权，未缴纳矿业权出让收益，因此，在本次评估基准日时点，以探矿权采矿权出让收益市场基准价为基准，对该采矿权未来需补缴的矿业权出让收益涉及的负债或或有负债进行合理预估，如采矿权证到期办理延续时，与后期补缴矿业权出让收益时可能会有差异，对评估值产生影响。

谨提请本报告的使用者，关注该上述事项对评估结果可能产生的影响。

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，应当阅读评估报告正文。

新疆中泰化学股份有限公司拟股权收购涉及的新疆新冶 能源股份有限公司股东全部权益价值 评估报告

中盛华评报字(2020)第 1188 号

新疆中泰化学股份有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆中泰化学股份有限公司拟股权收购涉及的新疆新冶能源化工股份有限公司股东全部权益在 2019 年 12 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：新疆中泰化学股份有限公司

统一社会信用代码：91650000731836311Q

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 39 号

法定代表人：冯斌

注册资本：贰拾壹亿肆仟陆佰肆拾肆万玖仟伍佰玖拾捌元人民币

成立日期：2001 年 12 月 18 日

营业期限：长期

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：食品添加剂氢氧化钠及盐酸、氢氧化钠(烧碱)、液氯、盐酸、次氯酸盐、次氯酸钠的生产、销售，1,1-二氯乙烷、碳化钙、煤焦油、硫磺、硫化钠、硝酸、氨、过氧化氢、硝酸钠、高锰酸钾、醋酸酐、三氯甲烷、乙醚、哌啶、甲苯、丙酮、甲基乙基酮、苯乙烯、乙烯、乙炔、氢、正己烷、液化石油气、石油原油、汽油、粗苯、甲醇、苯酚、丙烷、氧（压缩的或液化的）、氮（压缩的或液化的）、二氧化碳（压缩的或液化的）、氩（压缩的或液化的）、氦（压缩的或液化的）、异辛烷、石脑油、1,2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、二异丙胺、乙醇（无水）、乙醇溶液（按体积含乙醇大于 24%）、正丁醇、洗油、柴油（闭环闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$ ）、水合肼（含肼 $\leq 64\%$ ）、甲醛溶液、煤焦沥青、蒽油、三氯乙烯、酚油、漂白粉、氢氧化钾、亚硫酸钠、甲醇钠的销售；聚氯乙烯树脂、纳米 PVC、食品容器、包装材料用聚氯乙烯树脂生产销售；塑料制品的

生产和销售；化工产品、机电产品、金属材料、建筑材料的销售；仓储服务；金属制品的防腐和低压液化瓶的检验；一般货物与技术的进出口经营；货运代理；煤炭及制品的销售；房屋租赁；软件和信息技术服务；化纤浆粕制造；人造纤维、棉纺纱、化纤布、非织造布的生产与销售；商务信息技术咨询及服务；矿产品、机械设备、五金产品、电子产品、钢材、汽车、汽车配件、食品、烟草制品、酒、农产品、化肥的销售；道路普通货物运输、国际道路普通货物运输；机械设备租赁；棉花的收购、销售；工业盐的销售；消毒剂的销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

公司名称：新疆新冶能源化工股份有限公司

统一社会信用代码：916500006934069267

类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

住所：新疆吐鲁番地区托克逊县能源重化工工业园区内

法定代表人：王利国

注册资本：伍亿伍仟万元人民币

成立日期：2009年08月21日

营业期限：长期

经营范围：化工产品、机电产品、金属材料、建筑材料的销售；仓储服务；房屋租赁。碳化钙（电石）的生产及销售（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）。

2. 历史沿革

（1）新疆新冶能源化工股份有限公司成立于2009年8月21日，由新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司、托克逊县中泰化学盐化有限责任公司、托克逊县龙源投资建设有限公司、宁夏太泽实业有限公司和新疆同享矿业有限公司出资29,000万元（大写贰亿玖仟万元人民币设立），分两期出资。法定代表人为万征，截止2009年8月8日止，新疆新冶能源化工股份有限公司（筹）已收到其股东缴纳的第一期出资合计人民币23,893.49万元（大写：贰亿叁仟捌佰玖拾叁万肆仟玖佰元整）其中：新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司以货币出资17,000.00万元人民币、托克逊县中泰化学盐化有限责任公司以货币和实物出资4,893.49万元（货币152.75万元人民币和实物4,740.74万元人民币）、托克逊县龙源投资建设有限公司以货币出资1,600.00万元人民币、宁夏太泽实业有限公司以货币出资200.00万元人民币、新疆同享矿业有限公司以货币出资200.00

万元人民币。由中天运会计师事务所有限责任公司新疆分所验证核实，并出具了中天运新会验字（2009）040号验资报告。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司	17,000.00	71.15
2	托克逊县中泰化学盐化有限责任公司	4,893.49	20.48
3	托克逊县龙源投资建设有限公司	1,600.00	6.70
4	宁夏太泽实业有限公司	200.00	0.84
5	新疆同享矿业有限公司	200.00	0.84
	合 计	23,893.49	100.00

（2）2009年10月14日新疆新冶能源化工股份有限公司收到其股东托克逊县中泰化学盐化有限责任公司缴纳的第二期出资，合计人民币5,106.51万元（大写：伍仟壹佰零陆万伍仟壹佰元整），其中实物出资4,099.52万元（大写：肆仟零玖拾玖万伍仟贰佰元整），项目土地使用权出资1,066.99万元（大写：壹仟零陆拾陆万玖仟玖佰元整），已由西安正衡资产评估有限责任公司出具西正衡评报字[2009]077号评估报告确认。由中天运会计师事务所有限责任公司新疆分所验证核实，并出具了中天运新会验字（2009）045号验资报告。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司	17,000.00	58.62
2	托克逊县中泰化学盐化有限责任公司	10,000.00	34.48
3	托克逊县龙源投资建设有限公司	1,600.00	5.52
4	宁夏太泽实业有限公司	200.00	0.69
5	新疆同享矿业有限公司	200.00	0.69
	合 计	29,000.00	100.00

（3）2009年12月5日，股东托克逊县中泰化学盐化有限责任公司将所持全部股权转让给其母公司新疆中泰化学股份有限公司。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司	17,000.00	58.62
2	新疆中泰化学股份有限公司	10,000.00	34.48
3	托克逊县龙源投资建设有限公司	1,600.00	5.52
4	宁夏太泽实业有限公司	200.00	0.69
5	新疆同享矿业有限公司	200.00	0.69
	合 计	29,000.00	100.00

（4）2010年1月11日公司注册资本由29,000.00万元人民币（大写：贰亿玖仟万元整）

增至41,000.00(大写:肆亿壹仟万元整),共增加注册资本12,000.00万元(大写:壹亿贰仟万元整)。其中,由新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限公司以货币增资5,000.00万元人民币(大写:伍仟万元整)、新疆中泰化学股份有限公司以货币增资7,000.00万元(大写:柒仟万元整)。由中审亚太会计师事务所有限公司验证核实,并出具了中审亚太验字[2009]第010655号验资报告。股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司	22,000.00	53.66
2	新疆中泰化学股份有限公司	17,000.00	41.46
3	托克逊县龙源投资建设有限公司	1,600.00	3.90
4	宁夏太泽实业有限公司	200.00	0.49
5	新疆同享矿业有限公司	200.00	0.49
	合 计	41,000.00	100.00

(5) 2010年6月25日公司注册资本由41,000.00(大写:肆亿壹仟万元整)万元人民币增至55,000.00万元人民币(大写:伍亿伍仟万元整),共增加注册资本14,000.00万元(大写:壹亿肆仟万元整)。其中,由新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限公司以货币增资14,000.00万元人民币(大写:壹亿肆仟万元整)。由中天运会计师事务所有限责任公司新疆分所验证核实,并出具了中天运新会验字(2010)026号验资报告。

股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司	36,000.00	65.45
2	新疆中泰化学股份有限公司	17,000.00	30.91
3	托克逊县龙源投资建设有限公司	1,600.00	2.91
4	宁夏太泽实业有限公司	200.00	0.36
5	新疆同享矿业有限公司	200.00	0.36
	合 计	55,000.00	100.00

(6) 2010年9月8日,公司股东新疆中泰化学股份有限公司更名为新疆中泰化学(集团)股份有限公司。

(7) 2010年10月31日,宁夏太泽实业有限公司将其持有的0.36%股权共200.00万元(大写:贰佰万元整),转让给新疆新业能源有限责任公司。股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
----	------	-----	-------

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司	23,893.49	43.44
2	新疆中泰化学（集团）股份有限公司	29,106.51	52.92
3	托克逊县龙源投资建设有限公司	1,600.00	2.91
4	新疆新业能源有限责任公司	200.00	0.36
5	新疆同享矿业有限公司	200.00	0.36
	合 计	55,000.00	100.00

（8）2011年7月6日，公司名称由新疆新冶能源化工股份有限公司变更为新疆新业化工股份有限公司。

（9）2012年3月1日，股东托克逊龙源投资建设有限公司将其持有的2.91%股权共1,600.00万元（大写：壹仟陆佰万元整），转让给公司股东新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司。新疆新业能源有限责任公司将其持有的0.36%股权共200.00万元（大写：贰佰万元整），转让给公司股东新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司。新疆通亨矿业有限公司将其持有的0.36%股权共200.00万元（大写：贰佰万元整）转让给公司股东新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司	38,000.00	69.09
2	新疆中泰化学股份有限公司	17,000.00	30.91
	合 计	55,000.00	100.00

（10）2012年6月21日，公司股东新疆中泰化学（集团）股份有限公司更名为新疆中泰化学股份有限公司

（11）2012年7月12日，公司名称由新疆新业化工股份有限公司变更为新疆新冶能源化工股份有限公司。

（12）2013年6月9日，公司发起人名称由新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司变更为新疆新业国有资产经营（集团）有限责任公司。新疆新冶能源化工股份有限公司将住所托克逊县能源重化工工业园区内规范为新疆吐鲁番地区托克逊县能源重化工工业园。

（13）2013年11月4日，新疆新业国有资产经营（集团）有限责任公司将其持有的69.09%的股权转让给新疆中泰（集团）有限责任公司。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
----	------	-----	-------

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆中泰（集团）有限责任公司	38,000.00	69.09
2	新疆中泰化学股份有限公司	17,000.00	30.91
	合 计	55,000.00	100.00

截止评估基准日2019年12月31日，新疆新冶能源化工股份有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	新疆中泰（集团）有限责任公司	38,000.00	69.09
2	新疆中泰化学股份有限公司	17,000.00	30.91
	合 计	55,000.00	100.00

3.公司概况

新疆新冶能源化工股份有限公司位于自治区级化工园区托克逊县能源重化工工业园区,于2009年8月成立,注册资本5.5亿元人民币,是根据新疆维吾尔自治区优势资源转换战略和自治区国资委“鼓励和支持新疆能源化工产业发展,打造百亿企业”的指示精神,为实现自治区国资委提出的依托大企业大集团促进地方国有企业发展“双轮驱动”的目标成立,新疆新冶能源化工股份有限公司主要经营化工产品、机电产品、金属材料、建筑材料的销售；仓储服务；房屋租赁。碳化钙(电石)的生产及销售。评估基准日经营业务为资产租赁。

新疆新冶能源化工股份有限公司有一家控股公司如下：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	托克逊县新业矿业有限责任公司	托克逊县	采矿业	1,000.00	100.00	100.00

公司名称：托克逊县新业矿业有限责任公司

住 所：新疆吐鲁番地区托克逊县能源重化工工业园区内第三辅道东侧(新冶能源化工股份分公司内)

统一社会信用代码：9165042255648459XX

法定代表人：李红权

注册资本：壹仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营业务范围：矿业机械设备、石油机械机电设备、办公自动化设备、计算机硬件、家用电器、建筑材料、钢材、化工产品（危险化学品除外）的销售，应用软件开发，项目投资及咨询服务*。（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）4.

财务经营情况

4.公司财务、经营状况

近三年财务、经营状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	129,140.52	124,622.72	116,857.41
总负债	103,371.15	97,622.12	83,660.97
净资产	25,769.37	27,000.60	33,196.54
项目	2017年度	2018年度	2019年度
营业总收入	39,595.73	15,891.61	18,041.34
营业总成本	38,639.43	14,708.26	11,855.19
利润总额	815.12	1,231.23	6,195.84
净利润	815.12	1,231.23	6,195.84

新疆新冶能源化工股份有限公司2017年年度会计报表业经安华永明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。2018年年度会计报表业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具无保留意见审计报告。评估基准日2019年12月31日财务数据业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“信会师报字[2020]第ZG211731号”无保留意见审计报告。

5.主要收入来源及运营模式

新疆新冶能源化工股份有限公司2009年成立，2010年10月投产至2017年4月主营业务为电石生产及销售，2017年4月整体资产出租至评估基准日主营业务收入为资产整体租赁收入，租赁期至2020年12月31日。

6.税收优惠政策及主要税种、税率

税 种	计税依据	具体税率情况
增值税	按照应税收入计算销项税，扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	5%、13.00%、9.00%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税。	5.00%
教育费附加	按实际缴纳的流转税。	3.00%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税。	2.00%
企业所得税	按应纳税所得额计缴。	25.00%

说明：企业发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16.00%/13.00%税率。根据财政部发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自2019年4月1日起，适用税率调整为13.00%/9.00%。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人新疆中泰化学股份有限公司系被评估单位新疆新冶能源化工股份有限公司

的非控股股东，持有新疆新冶能源化工股份有限公司 30.91%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人和被评估单位以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据“中共新疆中泰化学股份有限公司委员会《股份公司2020年第八次党委会议纪要》新中化党阅[2020]8号”，新疆中泰化学股份有限公司拟实施股权收购，需对新疆中泰化学股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的新疆新冶能源化工股份有限公司股东全部权益进行评估，为该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

评估对象为新疆新冶能源化工股份有限公司截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为新疆新冶能源化工股份有限公司截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日申报的账面列示的全部资产及负债。账面资产总额 116,857.41 万元，包括流动资产 4,564.45 万元，非流动资产 112,292.96 万元；负债总额 83,660.97 万元，包括流动负债 77,242.54 万元，非流动负债 6,418.43 万元；所有者权益账面值 33,196.44 万元。

资产负债简表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	4,564.45
非流动资产	112,292.96
其中：长期应收款	309.2700
长期股权投资	1,000.0000
投资性房地产	56,559.1800
固定资产	49,469.2700
在建工程	4,790.4700
无形资产	42.4900
其他非流动资产	122.2800
资产总额	116,857.41
流动负债	77,242.54
非流动负债	6,418.43
负债总计	83,660.97
净资产	33,196.44

评估范围内主要资产及权属情况如下：

1.货币资金

货币资金 405.34 万元，主要为新疆中泰化学股份有限公司在中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐西大桥支行、中国农业银行股份有限公司托克逊县支行、交通银行股份有限公司乌鲁木齐红旗路支行、库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行的人民币存款。

2.应收票据

应收股利账面价值 240.00 万元，主要为应收上海鸿斌供应链管理有限公司、上海严颐商贸有限公司、新疆久立建设工程有限公司、大同励凡商贸有限公司、新疆久筑汇泰建材有限公司票据款。

3.其他应收款

其他应收款账面价值 1,293.74 万元，主要为应收吐鲁番丝绸之路旅游有限公司、托克逊县新业矿业有限责任公司、新疆新业国有资产经营（集团）有限责任公司往来款等。

4.其他流动资产

其他流动资产账面价值 2,578.56 万元，为留抵的增资税进项税、预缴的房产税。

5.长期应收款

长期应收款账面价值 309.28 万元，为应收远东国际租赁有限公司融资租赁保证金。

6.长期股权投资

长期股权投资账面价值 1,000.00 万元，为对 1 家公司的股权投资，具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资时间	持股比例%	投资成本	账面价值
1	托克逊县新业矿业有限责任公司	2010-08	100	1,000.00	1,000.00
合 计				1,000.00	1,000.00

7.投资性房地产

投资性房地产账面价值 56,559.18 万元，为投资性房地产-房屋建筑物、构筑物，投资性房地产-土地使用权。

投资性房地产-房屋建筑物、构筑物账面价值 48,234.96 万元，房屋建筑物为 1#主厂房、2#主厂房、3#主厂房、4#主厂房、5#主厂房、1#配料站、2#配料站、3#配料站、4#配料站、5#配料站、兰炭烘干中间计量仓、湿兰炭仓、石灰窑转运站、1#公寓楼、2#公寓楼、3#公寓楼、4#公寓楼、食堂、办公楼等，建筑结构为框架、钢混、砖混、彩钢等，建成于 2009-2019 年；构筑物为 1#冷却车间、2#冷却车间、3#冷却车间、4#冷却车间、

5#冷却车间、4#栈桥、一车间6#栈桥、5#栈桥、二车间6#栈桥、四车间6#栈桥、地下管网、污水处理系统事故池、锅炉房煤场、兰炭烘干地坪及挡土墙、兰炭烘干管网、燃煤受料坑、围墙、全厂道路等，建筑结构为钢结构、彩钢、砼、沥青等，建成于2010-2019年；除部分构筑物拆除，其他房屋建筑物、构筑物至评估基准日正常出租在用。

投资性房地产-土地使用权账面价值859.71万元，国有土地使用证号：托克逊县国用（城镇）第090910125号，证载土地使用权人新疆新冶能源股份有限公司，位于托克逊县工业园区内，用途工业用地，使用权类型出让，土地使用权面积700,000.00平方米，土地使用权终止日期2056年12月11日。剩余使用年限36.97年。该宗地属于托克逊县三级工业用地，宗地东至：新疆中泰化学托克逊能化有限公司，南至：空地，西至：空地，北至：汇川路。

宗地开发程度为宗地红线外“六通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖），宗地红线内场地平整，现状容积率小于1。待估宗地在评估基准日四至界线清晰。宗地上房屋建筑物及构筑物为新疆新冶能源股份有限公司办公楼、食堂、主厂房、配料站、湿兰炭仓等。

至评估基准日土地使用权正常出租在用。

8. 固定资产

固定资产账面价值 49,469.27 万元，为机器设备类资产。

机器设备类资产为机器设备、车辆和电子设备及其他设备，共 3299 项。其中：机器设备 1142 项、车辆 58 项、电子设备 321 项、其他设备 1778 项。

机器设备主要为密闭电石炉、电石炉净化除尘装置、电石炉无功补偿装置、电石炉变压器、新烘干窑设备、套筒窑本体燃烧系统设、1#石灰窑等，启用时间为 2009 年至 2019 年，除部分设备待报废，其他设备正常出租在用；

车辆主要为吸引压送车 WSH5310GXY、柳工牌装载机 CLG856、中通客车 LCK6125H-2、金旅大巴车 XML6126J13、丰田汉兰达轿车、商务别克车等，车辆启用时间为 2009 年至 2019 年，除部分车辆待报废，其他设备正常出租在用；

电子设备及其他设备主要为电脑、打印机、摄影仪、照相机等，电子设备启用时间为 2009 年至 2018 年，除部分设备待报废，其他电子设备正常出租在用；

其他设备主要为空调、办公桌、冰箱、电石锅、雷达料位计等，其他设备启用时间为 2009 年至 2019 年，除部分设备待报废，其他电子设备正常出租在用；

设备类资产整体使用情况良好，维护管理较好，部分电子设备购置时间较早，技术程度相对落后，使用状况一般，除部分资产待报废，其他设备均正常出租在用。

(10) 在建工程账面价值 4,790.47 万元，为设备安装工程。

设备安装工程主要为电石炉低压补偿改造项目、地网管线改造项目、气力输灰专用空压机项目、新增电石炉净化灰气力输送及焚烧系统装置项目、新增流量计项目。

评估基准日除地网管线改造项目暂停，其他项目正常在建。

9.委托评估资产权属状况

根据新疆新冶能源化工股份有限公司提供的产权证明资料及其他相关资料，其声明本次申报的纳入资产评估范围的资产均为其所属资产。截止评估基准日新疆中泰化学股份有限公司持有新疆新冶能源化工股份有限公司 30.91% 股权，新疆中泰（集团）有限责任公司持有新疆新冶能源化工股份有限公司 69.09% 股权。

新疆新冶能源化工股份有限公司的房屋建筑物、构筑物、土地使用权、机器设备等整体出租给新疆中泰化学托克逊能化有限公司，租赁期限为两年，从 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。至评估基准日上述资产除部分拆除、停用、待报废，其他资产正常出租在用。

针对本次评估目的，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对新疆新冶能源化工股份有限公司 2019 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“信会师报字[2020]第 ZG211731 号”无保留意见审计报告。

以上纳入评估范围的具体资产及负债，以新疆新冶能源化工股份有限公司提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准，是在审计报告确认的会计报表基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与资产评估委托合同中确定的范围一致。

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。

本次评估范围为新疆中泰化学股份有限公司申报的评估基准日 2019 年 12 月 31 日经审计后的资产负债表列示的全部资产及负债，未申报表外资产、负债。

四、价值类型

根据本次评估目以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估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

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

(一) 该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；减少和

避免评估基准日后的调整事项；

（二）该基准日为委托人的会计结算日，有利于准确划定评估范围，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

六、评估依据

（一）经济行为依据

中共新疆中泰化学股份有限公司委员会《股份公司 2020 年第八次党委会议纪要》新中化党阅[2020]8 号。

（二）法律法规依据

1.《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正）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

3.《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）；

4.《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主席令第五号）；

5.《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号）；

6.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

7.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 年第 14 号）；

8.《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 2005 年第 12 号令；

9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权〔2006〕274 号）；

10.《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）；

11.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）。

（三）准则依据

1.《资产评估准则——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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

- 7.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 8.《资产评估执业准则--资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估执业准则--企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 12.《资产评估准则--不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 13.《资产评估执业准则--无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 14.《资产评估执业准则--机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 15.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（四）权属依据

- 1.《土地使用权证》；
- 2.有关资产权属方面的说明；
- 3.房屋建筑物合同、结算书、发票；
- 4.机器设备购置合同、发票等相关资料；
- 5.车辆登记证、行驶证；
- 6.与评估有关的重大合同、协议等；
- 7.其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1.《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
- 2.建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 3.新疆建筑工程消耗量定额吐鲁番地区单位估价表（2011）；
- 4.新疆安装工程预算定额吐鲁番地区单位估价（2011）；
- 4.《全统装饰装修工程消耗量定额吐鲁番地区单位估价表》（2011）；
- 5.《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税〔2013〕第37号）；
- 6.《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.财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 8.商务部、发改委、公安部、环境保护部令2013年5月1日施行的《机动车强制报废标准规定》；
- 9.中国人民银行公布的存贷款利率；
- 10.评估人员收集的当前市场价格信息资料；

- 11.评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 12.近年企业资产、负债、盈利、利润分配等资产财务状况相关资料；
- 13.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产评估申报表；
- 2.委托人和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3.被评估单位提供的委估资产清单、前三年会计报表及评估基准日审计报告等相关资料；
- 4.立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2020]第 ZG211731 号”无保留意见审计报告；
- 5.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号）的规定，执行企业价值评估业务，可以采用收益法、市场法和资产基础法。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。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。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。

通过对新疆新冶能源化工股份有限公司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交易市场虽逐步公开，但难以收集到足够数量的、在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面与新疆新冶能源化工股份有限公司具有可比性的参照物，缺乏可比上市公司或者可比交易案例，因此新疆新冶能源化工股份有限公司不具备采用市场法进行评估的条件。

新疆新冶能源化工股份有限公司 2009 年成立，2010 年 10 月投产至 2017 年 4 月主营业务为电石生产及销售，连续亏损；2017 年 4 月整体资产出租至评估基准日主营业务收入为资产整体租赁收入，租赁期至 2020 年 12 月 31 日。承租方为其非控股股东新疆中泰化学股份有限公司的全资子公司新疆中泰化学托克逊能化有限公司，为关联方租赁，市场上无法找到同规模、同类型资产租金案例；经与企业管理人员进行访谈，资产租赁合同到期后，停止出租，改为自营，由于三年未生产，未来收益无法准确预测；综

上，委估企业不适宜采用收益法。

根据本次评估目的，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，因此本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

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股东全部权益价值的评估思路，即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股东权益价值的方法。

1. 流动资产评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。通常按其表现形态可分成为货币资金、应收票据、应收款项、存货、其他流动资产等五类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评估单位流动资产由货币资金、预付账款、应收股利、其他应收款、其他流动资产组成。

（1）货币资金的评估

货币资金为银行存款。

银行存款是指企业存在开户银行的存款。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，不存在未达账项，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。由于立信会计师事务所（特殊普通合伙）于评估基准日对银行账户进行了函证，评估人员取得了该银行询证函复印件，在对审计的函证过程进行复核后，认为复核函证程序到位，且函证金额与对账单金额一致。经上述程序，人民币存款以经核实的账面金额作为评估值。

（2）应收票据的评估

评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额和付款人、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值作为评估值。

（3）其他应收款的评估

评估人员通过向被评估单位调查了解并抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方客户的信用状况和支付能力。由于立信会计师事务所（特殊普通合伙）于评估基准日对部分应收款项进行了函证，评估人员取得了该往来函证复印件，在对审计的函证过程进行复核后，认为复核函证程序到位，且函证金额与账面金额一致。通过个别认定法及账龄

分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额及预计未来可收回金额的风险损失确定应收款项的评估值。根据企业提供的相关资料进行账龄分析，按企业提取坏账准备的原则，评估人员与审计人员以及企业有关人员就提取方法、依据进行了充分讨论和分析，对应收款项中关联方往来、本单位职工往来款项及政府部门欠款等无法收回可能性很小的款项坏账损失确认为 0，其余往来款项通过综合分析应收账款的预计可收回金额确定应收账款的评估值。本次评估对 1 年以内的应收款项，坏账风险损失确认为 5%，1-2 年的应收款项，坏账风险损失确认为 10%，账龄 2-3 年的应收款项，坏账风险损失确认为 20%，账龄 3-4 年的应收款项，坏账风险损失确认为 50%，账龄 4-5 年的应收款项，坏账风险损失确认为 80%，账龄 5 年以上的应收款项，坏账风险损失确认为 100%。按以上标准，以应收账款账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。

（4）存货的评估

存货为原材料。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。

其次，查询企业存货核算流程、内控制度、账面值构成。

再次，对存货进行 100%抽盘。在抽盘过程中观察、询问存货的产品种类和品质状况等，并详细记录，和企业提供的其他资料进行相互印证。采取如下具体方法进行评估：

原材料核算内容为库存的各种备品备件。主要原材料有氮气报警仪、漆包线、气体放电灯镇流器、防爆型温度传感器、电阻箱等。评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒扎，评估倒扎结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算，包括购置价、相关税费、运输费、装卸费及其他合理费用。对于原材料的评估，经过评估人员调查了解，委估单位的存货库龄 5 年以上，本次评估按市场价值进行评估。

（5）其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣增值税进项税、预缴房产税。通过查阅、纳税申报表、会计凭证等程序进行核实，其评估值按核实后账面值确认。

2.非流动资产的评估

（1）长期应收款的评估

长期应收款为应收融资租赁保证金，通过查验合同、原始记账凭证进行核实，以核实后账面值确认评估值。

（2）长期股权投资的评估

纳入评估范围的长期股权投资为对托克逊县新业矿业有限责任公司的股权投资。

评估人员收集了被投资单位的营业执照、章程、验资报告、审计报告、财务报表等资料，对长期股权投资进行评估。采用对被投资单位进行整体评估后的净资产额乘以享有的投资比例计算评估，评估公式：

长期投资—股权投资评估值=经核实的股权投资比例×评估基准日被投资单位评估净资产

对于托克逊县新业矿业有限责任公司，该公司主营业务为石灰石开采及销售，近三年连续亏损，在可预见的未来收益不能合理预测，采用资产基础法进行评估。

（3）投资性房地产

投资性房地产为委估单位整体出租的房屋建筑物、构筑物、无形资产-土地使用权。

A.本项目中对于房地分估的房屋建筑物的评估主要采用成本法。计算公式为：

房屋建（构）筑物评估值=重置全价（不含税）×成新率

I.重置全价的确定

房屋建（构）筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

本次评估房屋建筑物的产权以被评估单位提供的资料为依据进行评估。房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的证明材料为依据。

①建安综合造价确定

房屋建安工程造价的计算可根据实际情况分别采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法确定。

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。

构筑物、管线及沟槽依据其原建造设计标准和施工水平，以单位面积法、单位体积法或每米单价法确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

② 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期费用、期间费用等。前期费用包括筹建费、科研费、规划费、设计费、地勘费、临时设施费等。期间费用包括监理费、建设单位管理费、城市基础设施配套费、工程定额测定费、相关验收监测费等。

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。

③ 资金成本确定

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 3 年，同期银行贷款利率为 4.75%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本。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

II. 成新率的确定

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物成新率采用勘察成新率和年限成新率两种方法的加权平均值综合确定，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

成新率=年限成新率×100%

年限成新率的确定

年限成新率=（经济寿命年限—已使用年限）/经济寿命年限×100%

建筑物的经济寿命年限，参照不同建筑物的建筑结构确定。

勘察成新率（完好分值法）

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

III. 评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

B.对于房地合估的房地产采用市场法进行评估。

市场法介绍：市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格。

市场法评估计算公式如下

$$\text{评估对象价值} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100}$$

C.无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），常用的土地评估方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等。评估方法的选用应当按照地价评估的技术《规程》，根据当地土地市场的情况及评估对象的具体特点、评估目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的评估方法。

I.不适宜使用的评估方法

①收益还原法：评估对象所在地同类用地租赁情况较少，且委估宗地及地上建筑物未来收益难于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不采用收益还原法。

②剩余法：新疆新冶能源化工股份有限公司主要房屋为企业自建，市场缺乏工业房地产市场交易价格，且剩余法相关参数因缺少市场数据较难量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不采用剩余法。

③基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是根据替代原理，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格。因委估对象在位于托克逊县重

化工工业园，属托克逊县三级工业用地，因无针对工业园专门的基准地价，且该工业园区执行《关于减免土地出让金和新增建设用地土地有偿使用费有关问题的通知》（新政办发〔2011〕115号）相关规定，故本次评估未采用基准地价系数修正法。

II. 适宜使用的评估方法

市场法：由于评估对象类似土地市场交易较活跃，收集到足够的交易案例，故适宜采用市场比较法。

基本公式： $P_0 = P \times A \times B \times D \times E$

式中： P_0 —待估宗地使用权价格

P —比较案例宗地使用权价格

$A = \text{待估宗地情况指数} / \text{比较案例宗地情况指数} = \text{正常情况指数} / \text{比较案例宗地情况指数}$

$B = \text{待估宗地估价期日地价指数} / \text{比较案例宗地交易日期地价指数}$

$D = \text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较案例宗地区域因素条件指数}$

$E = \text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较案例宗地个别因素条件指数}$

III. 评估方法的确定

综上所述，评估人员通过实地勘察、认真分析调查收集到的资料，根据评估目的，结合评估对象的具体情况，确定本次评估采用市场比较法进行评估，最后将评估的结果再与当地市场上同类用地的地价水平进行分析、比较，确定最终评估结果。

（4）设备类资产的评估

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。计算公式为：

评估值 = 重置全价（不含税）× 综合成新率

I. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。

A. 机器设备

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵

扣增值税

① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2019 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

② 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、建设前期工作咨询费、勘察设计费、施工监理费、可行性研究费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

B. 运输车辆

车辆的购置价通过查阅市场价格行情及《汽车之家网》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料取得。

运输车辆的重置全价，包括车辆购置价、车辆购置附加税、牌照费。对于未办理牌照的车辆重置全价为车辆购置价。

重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照手续费

=车辆购置价（不含税）+ 车辆购置价 ÷ 1.13 × 购置附加税率+牌照手续费

C. 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

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其重置全价。

II.成新率的确定

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

III.评估值的确定

设备评估值=设备重置全价（不含税）×综合成新率

（5）在建工程的评估

在建工程为设备安装工程。

经对在建工程查验合同、原始记账凭证，在建工程开工时间距评估基准日时间较短，以核实后账面值确认评估值。

（6）其他无形资产

其他无形资产为购入的QHSE管理支撑系统，截至评估基准日正常在用。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。了解了其他无形资产的形成，入账依据的真实性、合理性等及经济权利至评估基准日是否依然完整存在且能够正常使用并受益，摊销是否正常合规，账面余额计算是否正确。

对于外购软件，考虑到软件购买后会进行定期的升级与维护等售后服务，与市场上所售同类同品牌产品的性能同步，因其升级与维护成本已计入当期损益，故评估中按评估基准日同类同品牌产品的市场价格确定评估值。对不定期升级的按现行市价扣减升级费确定评估值。由于被评估单位无形资产购置时间不长，以账面值确认评估值。

（7）其他非流动资产的评估

评估人员通过向被评估单位调查了解并抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间进行了核实，以核实后账面值确认评估值。

3.负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债为流动负债及非流动负债。

流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、其他流动负债；非流动负债包括长期应付款、递延收益。

（1）应付款项的评估

应付款项为应付账款及其他应付款，评估人员核对了各公司的明细账与总账，抽查了部分凭证、发票、协议，对债务的真实性进行了验证，由于立信会计师事务所（特殊

普通合伙)于评估基准日对部分应付款项进行了函证,评估人员取得了该往来函证复印件,在对审计的函证过程进行复核后,认为复核函证程序到位,且函证金额与账面金额一致。根据凭证抽查情况、函证和电询回复情况,各项应付款项是供货单位提供原材料、设备或劳务后未能立即支付而形成的债务或是相互往来的应付款项,债务账面数属实,均为今后实际应承担和支付的债务,应付款项的评估值按清查核实后账面值确定。

(2) 预收账款

预收账款为预收货款、租金,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,由于大华会计师事务所(特殊普通合伙)于评估基准日对部分预收款项进行了函证,评估人员取得了该往来函证复印件,在对审计的函证过程进行复核,评估人员核对了预收款项的明细账与总账,抽查了部分凭证、发票、协议,对债务的真实性进行了验证,预收账款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。

(3) 应交税费的评估

应交税费主要是应交国家税务总局托克逊县税务局的印花税,评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料,应交税金均为评估基准日需实际承担的债务,评估以账面值确定评估值。

(4) 其他流动负债

其他流动负债为新疆中泰(集团)有限责任公司的短期借款,评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,审核了账务资料及清查核对了借款合同、到期日和借款利率等。其他流动负债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。

(5) 长期应付款的评估

长期应付款为应付远东国际租赁有限公司融资租赁款,评估人员清查核对了融资租赁合同、到期日和借款利率等。按核实后的账面值确定评估值。

(6) 递延收益的评估

递延收益为托克逊县财政局污染物减排专项资金、尾气净化和气烧石灰窑节能技术改造、碳材烘干节能技术改造款、未实现售后回租损益。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,上述项目均已完工,为评估基准日不需实际承担的债务,由于委估企业未分配利润为负数,递延收益评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

根据《资产评估执业准则--资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)的相关规定,

本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定中盛华评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点以及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等对评估对象进行现场调查，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结

论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，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。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般假设

1.企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2.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。

3.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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1.假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3.假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5.假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6.假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7.假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8.资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9.假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

11.不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

当上述假设条件发生变化时，本评估结论一般会失效。报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

（一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对新疆新冶能源化工股份有限公司股东全部权益价值进行了评估，得出新疆新冶能源化工股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产总额账面价值 116,857.41 万元，评估值 121,096.94 万元，评估增值 4,239.53 万元，增值率 3.63%。

负债总额账面价值 83,660.97 万元，评估值 81,029.53 万元，评估减值 2,631.44 万元，减值率 3.15%。

所有者权益账面价值 33,196.44 万元，评估值 40,067.41 万元，人民币（大写）肆亿零陆拾柒万肆仟壹佰元整，评估增值 6,870.97 万元，增值率 20.70%。

评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	4,564.45	4,552.53	-11.92	-0.26
非流动资产	112,292.96	116,544.41	4,251.45	3.79
其中：长期应收款	309.28	309.28	0.00	0.00
长期股权投资	1,000.00	6,809.96	5,809.96	581.00
投资性房地产	56,559.18	54,370.41	-2,188.77	-3.87
固定资产	49,469.27	50,099.52	630.25	1.27
在建工程	4,790.47	4,790.47	0.00	0.00
无形资产	42.49	42.49	0.00	0.00

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
其他非流动资产	122.28	122.28	0.00	0.00
资产总计	116,857.41	121,096.94	4,239.53	3.63
流动负债	77,242.54	77,242.54	0.00	0.00
非流动负债	6,418.43	3,786.99	-2,631.44	-41.00
负债总计	83,660.97	81,029.53	-2,631.44	-3.15
净资产(所有者权益)	33,196.44	40,067.41	6,870.97	20.70

评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论使用有效期：自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起一年有效。

本评估结论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，对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估中, 中盛华评估公司引用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“信会师报字[2020]第 ZG211731 号”无保留意见审计报告结论, 纳入本次评估范围的全部资产及负债账面值取自该审计报告的审定数。中盛华评估公司及资产评估师已了解了该等报告结论的取得过程, 承担引用报告结论的相关责任。

(二) 本次评估的新疆新冶能源化工股份有限公司及其子公司托克逊县新业矿业有限责任公司申报纳入评估范围的房屋建筑物截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日均未取得《不动产权证书》, 上述各公司已提供书面权属声明, 尚未取得权证的房屋建筑物产权归其所有, 不存在任何权属争议及权利受限情况;

(三) 本次评估新疆新冶能源化工股份有限公司及其子公司托克逊县新业矿业有限责任公司房屋建筑物均未取得相关房屋产权手续。建筑面积由被评估单位依据有关房屋测绘报告、施工图纸及结算资料的面积申报确定, 评估人员现场进行了核实, 若日后与取得的《不动产权证书》证载面积存在差异, 以证载面积为准做相应调整。

(四) 新疆新冶能源化工股份有限公司的房屋建筑物、构筑物、土地使用权、机器设备等整体出租给新疆中泰化学托克逊能化有限公司, 租赁期限为两年, 从 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。至评估基准日上述资产正常出租。

(五) 新疆新冶能源化工股份有限公司 110KV 变电站房屋建筑物、构筑物及线路资产为新疆经研电力设计院有限公司(原昌吉电力设计院)EPC 总包, 账面价值依据资产发票入账, 至评估基准日, 新疆经研电力设计院有限公司(原昌吉电力设计院)未提供资产结算资料, 本次评估根据企业提供的资料进行核查, 由于图纸不全, 无结算书, 对于隐蔽工程无法核实资产明细, 本次评估按企业账面价值(扣除前期费用)考虑评估基准日的合理前期费进行评估。

（六）新疆新冶能源化工股份有限公司的子公司托克逊县新业矿业有限责任公司采矿权证证号：C6500002016057110142063；开采矿种：水泥用石灰岩；开采方式：露天开采；生产规模：600万吨/年；矿区面积：4.1689km²；有效期：伍年，自2016年5月3日至2021年5月3日；开采深度：1914米至1615米。该采矿权由中盛华资产评估公司单独出具了“《新疆新冶能源化工股份有限公司新疆托克逊县阔什铁热克石灰岩矿采矿权评估报告》中盛华矿评字[2020]第1-010号”评估报告。

由于此采矿权为探矿权转采矿权，未缴纳矿业权出让收益，因此，在本次评估基准日时点，以探矿权采矿权出让收益市场基准价为基准，对该采矿权未来需补缴的矿业权出让收益涉及的负债或或有负债进行合理预估，如采矿权证到期办理延续时，与后期补缴矿业权出让收益时可能会有差异，对评估值产生影响。

（七）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由委托人及被评估单位确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（八）本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。中盛华评估公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

（九）对委托人和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十）本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（十一）本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

（十二）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不同于本次评估结论的责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

新疆中泰化学股份有限公司拟股权收购涉及的新疆新冶能源化工股份有限公司股东全部权益价值评估报告

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

(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，中盛华评估公司及其资产评估师不承担责任。

(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本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) 本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

(六) 未征得中盛华评估公司书面同意，本评估报告的全部或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。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 7 月 20 日，为评估结论形成的日期。



资产评估师



鲍玺

资产评估师



李翠萍

评估报告附件

- （一）资产评估明细表；
- （二）评估结果与账面价值比较变动情况及原因；
- （三）中共新疆中泰化学股份有限公司委员会《股份公司 2020 年第八次党委会议纪要》新中化党阅[2020]8 号；
- （四）评估基准日被评估单位审计报告；
- （五）委托人和被评估单位法人营业执照；
- （六）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （七）委托人和其他相关当事人的承诺函；
- （八）签名资产评估师的承诺函；
- （九）中盛华评估公司法人营业执照副本；
- （十）资产评估师资格证书。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表1

金额单位：人民币万元

被评估单位：新疆新冶能源化工股份有限公司

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 % D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产	4,564.45	4,552.53	-11.92	-0.26
4 持有至到期投资	112,292.96	116,544.41	4,251.45	3.79
5 长期应收款	309.28			
6 长期股权投资	1,000.00	6,809.96	5,809.96	581.00
7 投资性房地产	56,559.18	54,370.41	-2,188.77	-3.87
8 固定资产	49,469.27	50,099.52	630.25	1.27
9 在建工程	4,790.47			
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	42.49	42.49	0.00	0.00
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	122.28	122.28	0.00	0.00
20 资产总计	116,857.41	121,096.94	4,239.53	3.63
21 流动负债	77,242.54	77,242.54	0.00	0.00
22 非流动负债	6,418.43	3,786.99	-2,631.44	-41.00
23 负债合计	83,660.97	81,029.53	-2,631.44	-3.15
24 净资产（所有者权益）	33,196.44	40,067.41	6,870.97	20.70

评估机构：中盛华资产评估有限公司

评估结果与账面价值比较变动情况及原因

经采用资产基础法评估，委估净资产账面价值 33,196.44 万元，评估值 40,067.41 万元，评估增值 6,870.97 万元，增值率 20.70%。现就评估增减值原因分别说明如下：

1.长期股权投资账面值 1,000 万元，评估值 6,809.96 万元，评估增值 5,809.96 万元，增值率 581.00%。主要因长期股权投资账面价值为原始投资成本，本次评估长期股权投资单位采矿权评估增值较大所致，长投单位新业矿业公司采矿权为探矿权转采矿权，账面成本为探矿权摊余成本，账面价值 368.46 万元，评估值 8,521.97 万元，评估增值 8,153.51 万元，增值原因为企业采矿权账面价值为探矿权摊余成本，本次评估按市场价值进行评估，致评估增值。

2.投资性房地产-土地使用权账面价值 859.71 万元，评估值 2,870.00 万元，评估增值 2,010.29 万元，增值率 233.83%。因委估土地位于托克逊县重化工工业园区，为 2009 年取得，取得时间较早，周边环境、配套设施较差，地价较低，同时企业享受了一定地价优惠政策，经过近几年开发建设周边区域配套环境均有很大改善，故土地市场交易价格有一定的增长。

3.投资性房地产-房屋建筑物、构筑物资产账面净值 55,699.47 万元，评估净值 51,500.41 万元，评估减值 4,199.06 万元，减值率 7.54%。评估减值原因为由于企业账面反映的是房屋建筑物的含税建造成本及建设期间的相关待摊支出及资金成本等费用，本次评估考虑的是项目不含税建造成本，故增值税减值；企业账面前期费用较高，本次评估按建安投资测算前期费，前期费有一定减值，导致评估减值。

4.非流动负债账面价值 6,418.43 万元，评估值 3,786.99 万元，评估减值 2,631.44 万元，减值率 41%。减值原因为递延收益评估为零，递延收益为托克逊县财政局污染物减排专项资金、尾气净化和气烧石灰窑节能技术改造、碳材烘干节能技术改造款、未实现售后回租损益。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，上述项目均已完工，为评估基准日不需实际承担的债务，由于企业未分配利润为负数，递延收益评估为零。

以上增减值相抵，致评估净资产增值。