

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆中泰（集团）有限责任公司拟转让
新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 40%股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字【2021】第 1324 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年五月七日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程 and 情况.....	38
九、评估假设.....	40
十、评估结论.....	41
十一、特别事项说明.....	44
十二、评估报告使用限制说明.....	48
十三、评估报告日.....	49
附 件.....	51

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，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资产评估报告的使用人。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、资产评估师已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

新疆中泰（集团）有限责任公司拟转让
新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 40%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2021】第 1324 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受新疆中泰（集团）有限责任公司委托，就新疆中泰（集团）有限责任公司拟转让新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 40%股权之经济行为，对所涉及的新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。评估对象为新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司股东全部权益，评估范围是新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司的全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产及负债。

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提，结合本次评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论：

资产账面值 143,761.27 万元，评估值 149,313.50 万元，评估增值

5,552.23 万元，增值率 3.86 %。

负债账面值 122,643.82 万元，评估值 122,487.51 万元，评估增值 -156.31 万元，增值率-0.13 %。

净资产账面值 21,117.45 万元，评估值 26,825.99 万元，评估增值 5,708.54 万元，增值率 27.03%。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日使用有效。

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进一步理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

新疆中泰（集团）有限责任公司拟转让
新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 40%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2021】第 1324 号

新疆中泰（集团）有限责任公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆中泰（集团）有限责任公司拟转让新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 40%股权之经济行为，对所涉及的新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

名称：新疆中泰（集团）有限责任公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区维泰南路 1 号 1503 室

法定代表人：王洪欣

注册资本：194437.1992 万元人民币

成立日期：2012 年 07 月 06 日

营业期限：2012 年 07 月 06 日至无固定期限

统一社会信用代码：916501005991597627

经营范围：对化工产业、纺织产业、现代物流业、现代服务业、农副产业和畜牧业投资，货物与技术的进出口业务；资产管理服务；新能源技术开发和推广服务；电力设备及器材的销售、租赁；新能源行业投资；电能服务；输变电工程；农业种植养殖、农副产品及食品的加工、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）

（二）委托人二及被评估单位概况

名称：新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：新疆昌吉州阜康市准噶尔路 3188 号

法定代表人：赵永禄

注册资本：贰亿零柒佰零玖万柒仟捌佰元整人民币

成立日期：2016 年 07 月 26 日

营业期限：2016 年 07 月 26 日至长期

统一社会信用代码：91652300MA776KNA1B

经营范围：过氧化氢（双氧水）、异丁基乙烯基醚、二氯苯、盐酸、氯化氢、合成材料制造、销售；硅化物、硅酸盐制造、销售；化学试剂和助剂制造、销售；日用化学产品制造；日用化学产品销售；货物进出口；技术进出口；研究和试验发展；技术转让；科技推广和应用服务业；贸易经纪与代理；矿产品、机械设备、建材、金属材料、五金产品、电子产品的销售；化工生产专用设备制造、销售；环境污染防治专用设备制造、销售；橡胶和塑料制品业；非金属矿物制品业；仓储服务；质检技术服务；废弃资源综合利用；其他化工产品制造、销售（危险化学品除外）；道路货物运输。（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）。

（1）公司概况与历史沿革

新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司由新疆中泰（集团）有限责任公司（以下简称“中泰集团”）发起，于 2016 年 07 月 26 日出资成立，公司成立初期注册资本为人民币 13,300.00 万元，股权结构见下表：

股东	出资方式	注册资本（万元）	持股比例%	实收资本（万元）
新疆中泰（集团）有限责任公司	货币	4,516.00	33.95	4,516.00
乌鲁木齐市睿新源投资有限合伙企业	货币	1,500.00	11.28	1,500.00
阜康市众致合商业管理中心（有限合伙）	货币	2,000.00	15.04	2,000.00
阜康市阳光商业管理中心（有限合伙）企业	货币	338.00	2.54	338.00
四川中瑞信源环保科技有限公司	货币	1,000.00	7.52	1,000.00
四川纽湃斯新材料有限公司	货币	1,000.00	7.52	1,000.00
曹祥民等 16 名自然人	货币	2,946.00	22.15	2,946.00
合计		13,300.00	100.00	13,300.00

2018 年 8 月新疆中泰化学阜康能源有限公司以土地作价出资新鑫科技 3,641.8687 万元，同时中泰集团增加对新鑫科技投资，增资后新鑫科技注册资本为人民币 20,709.7812 万元，股权结构见下表：

股东	出资方式	注册资本（万元）	持股比例%	实收资本（万元）
新疆中泰（集团）有限责任公司	货币	8,283.91	40.00	8,283.91
新疆中泰化学阜康能源有限公司	实物	3,641.87	17.59	3,641.87
乌鲁木齐市睿新源投资有限合伙企业	货币	1,500.00	7.24	1,500.00
阜康市众致合商业管理中心（有限合伙）	货币	2,000.00	9.66	2,000.00
阜康市阳光商业管理中心（有限合伙）企业	货币	338.00	1.63	338.00
四川中瑞信源环保科技有限公司	货币	1,000.00	4.83	1,000.00
四川纽湃斯新材料有限公司	货币	1,000.00	4.83	1,000.00
曹祥民等 16 名自然人	货币	2,946.00	14.22	2,946.00
合计		20,709.78	100.00	20,709.78

主要从事化工新材料及专用化学品的开发、生产、销售；化工技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广、人员培训；科技项目的开发、培育、投资、管理、转化；自营和代理各类商品及技术的进出口等业务。新鑫化工科技根据中泰集团发展需要，投资建设化工新材料、专用化学品等产业，以高科技为引领，积极开拓下游制品，提高主产品的附加值，延长产业链，打造新的经济增长点。目前有

年生产为 1 万吨聚苯硫醚(PPS)装置, 1 万吨氯醚树脂装置, 2 万吨高耐热性树脂装置, 3 万吨 CPVC 专用 PVC 特种树脂装置, 5 万吨双氧水装置, 2.5 万吨二氯苯装置, 占地约 1000 亩。依托中泰集团氯碱和热电板块, 将富裕的 VCM、氢气、氯气资源, 通过结构调整, 产业升级, 结合国际先进的生产工艺, 生产高附加值产品, 增强市场竞争力。

(2) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日, 新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司账面资产总额 143,761.27 万元, 负债 122,643.82 万元, 净资产 21,117.45 万元。具体包括流动资产 17,385.89 万元, 非流动资产 126,375.38 万元, 流动负债 50,349.92 万元, 非流动负债 72,293.90 万元。近 3 年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	94,349.95	127,293.01	143,761.27
负 债	72,996.79	105,673.03	122,643.82
净资产	21,353.16	21,619.98	21,117.45
年度	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	4,480.48	7,647.79	12,250.76
利润总额	213.78	49.10	-364.26
净利润	217.00	44.65	-360.96
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人新疆中泰(集团)有限责任公司为被评估单位新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司的股东。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据中泰集团 2021 年第十次党委会议纪要，新疆中泰（集团）有限责任公司拟转让持有的新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 40%股权。

本次资产评估的目的是反映新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司的股东全部权益。评估范围为新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司在基准日的全部资产及负债。账面资产总额 143,761.27 万元，负债 122,643.82 万元，净资产 21,117.45 万元。具体包括流动资产 17,385.89 万元；非流动资产 126,375.38 万元；流动负债 50,349.92 万元，非流动负债 72,293.90 万元。

上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字【2021】009589 号无保留意见的审计报告，评估是在企业经过审计后报表的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资和无形资产，详细情况如下：

1、长期投资单位概况

截至评估基准日，被评估单位下辖 1 个长期股权投资单位，为其全资子公司，具体如下表：

评估基准日长期投资明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	注册资本	实缴资本
1	新疆中泰鑫科化工材料有限公司	2017 年 3 月	100%	80,000,000.00	8,991,132.92
合 计				80,000,000.00	8,991,132.92

被投资单位基本情况介绍：

（1）新疆中泰鑫科化工材料有限公司

1）基本情况

名称：新疆中泰鑫科化工材料有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆昌吉州阜康市与米泉行政界以东，500 水库以南(新疆中泰化学阜康能源有限公司办公楼三楼)

法定代表人：赵永禄

注册资本：捌仟万元人民币

成立日期：2017 年 03 月 27 日

营业期限：2017 年 03 月 27 日至 2037 年 03 月 26 日

统一社会信用代码：91652302MA77BWL9D

经营范围：白炭黑的研发、生产、销售；废弃矿渣综合利用和开发。

（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）股本结构

新疆中泰鑫科化工材料有限公司是由新疆中泰新鑫化工科技股份

有限公司作为法人股东，现金投资成立的独立法人实体。货币出资 8000 万元，占公司注册资本 100%。

3) 资产、财务及经营状况

新疆中泰鑫科化工材料有限公司近两年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	1,094.40	894.75
负 债	198.00	2.00
净资产	896.40	892.75
年 度	2019 年度	2020 年
营业收入		18.87
利润总额	-2.26	-3.65
净利润	-2.26	-3.65
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)

2、实物资产

纳入评估范围内的实物资产账面值 123,002.62 万元，占评估范围内总资产的 85.56 %。主要为存货类资产、房屋建（构）筑物类资产、设备类资产、在建工程和工程物资。这些资产具有以下特点：

（1）存货类资产

存货类资产主要为原材料、产成品和在产品，其中原材料为生产用辅助材料，保存良好；产成品主要为氯醚树脂+MP45、双氧水+27.5%溶液、专用树脂+PVC-B7、清洁氧颗粒等；在产品为自制乙烯基异丁醚+。近期购置，保管完善，均能正常使用。

（2）房屋建（构）筑物类资产

房屋建（构）筑物类资产共 30 项。其中房屋建筑物共 22 项，建于 2018 年至 2020 年之间，主要为变电站、罐区厂房、聚合车间等生产厂

房，主要房屋建筑物的建筑结构为钢结构及框架结构。构筑物 8 项，主要为道路、地下管网、双氧水管网、供热管网等。建于 2018 年至 2020 年之间。截至评估基准日所有房屋均未办理房屋所有权证，所有房屋建（构）筑物类资产均可正常使用。

（3）设备类资产

设备类资产包括机器设备、运输设备及电子设备。

1) 机器设备共计 877 项，主要设备为精馏塔及塔顶冷凝器、天然气制氢装置、氯醚树脂干燥成套设备及氯醚树脂装置 DCS 控制系统等生产设备，购建于 2018 年至 2020 年间，权属均为新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司所有，至评估基准日，设备维护、保养正常，均使用正常。

2) 运输设备共有 3 项，主要为轻型自卸货车，购置于 2018 年至 2020 年间，至评估基准日车辆均能正常使用。

3) 电子设备共有 225 项，购置于 2018 年至 2020 年间，主要为电脑、打印机、空调等办公设备，分布于各部门，权属为新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司所有，至评估基准日均能正常使用。

（4）在建工程

在建工程-土建工程主要为新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 1 万吨/年聚苯硫醚装置区、2.5 万吨/年二氯苯装置项目、2 万吨/年高耐热性树脂装置项目、聚苯硫醚改性研发等项目的在建厂房、管网、办公楼、辅助设施等在建工程。截至评估基准日委估在建工程-土建的房屋建筑物基本达到可使用状态。

在建工程-在建设设备安装工程主要包括新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 1 万吨/年聚苯硫醚装置区、2.5 万吨/年二氯苯装置项目、2 万吨/年高耐热性树脂装置项目、聚苯硫醚改性研发等项目的所有设备安

装工程及建设单位管理费等，截至评估基准日委估在建工程-在建安装正常进行中。

（5）工程物资

工程物资共 1383 项，主要为不锈钢滤网、不锈钢弯头、无缝管大小头不锈钢带颈平焊法兰等在建工程所需材料类工程物资。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业申报的账面记录的无形资产为 1 项土地使用权和 3 项实用新型专利。详细情况见下表：

表一：土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积（m ² ）
1	新（2018）阜康市不动产权第 0002428 号	阜康市产业园阜西区阜康市与米泉行政界线以东，500 水库以南汽车以南汽车卸煤沟室	2063/1/14	出让	工业用地	七通一平	632,802.00
合 计							632,802.00

表二：专利明细表

序号	专利权名称	专利号	类型	申请日期	专利权人
1	氯醚浆料离心分离装置	ZL 2017 2 05002809.3	实用新型	2017/5/8	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
2	防堵型离心机母液槽	ZL 2017 2 1894516.0	实用新型	2017/12/29	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
3	用于母液水的过滤装置	ZL 2017 2 1298307.X	实用新型	2017/10/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司

2、账面未记录的无形资产为其他无形资产——专利权，共 38 项，其中实用新型 29 项，发明专利 9 项，明细如下：

序号	专利权名称	专利号	类型	申请日期	专利权人
1	分体式氯化聚氯乙烯配置釜	ZL 2014 1 0019708.1	实用新型	2017/5/8	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
2	用于双氧水氢气体体系的安全水封排空装置	ZL 2014 1 0019714.7	实用新型	2017/5/8	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
3	用于双氧水氢气体体系的全自动排空装置	ZL 2015 1 0384105.6	实用新型	2017/5/8	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
4	葱醌法制双氧水生产工艺的	ZL 2015 1 0384103.7	实用新型	2017/12/29	新疆中泰新鑫化

新疆中泰（集团）有限责任公司拟转让
新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司 40%股权项目·资产评估报告

序号	专利权名称	专利号	类型	申请日期	专利权人
	白土床外循环过滤装置				工科技股份有限公司
5	合成炉喷嘴和三氯氢硅合成炉	ZL 2015 1 0384096.0	实用新型	2017/12/29	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
6	高盐废水低温蒸发装置	ZL 2012 2 0739579.X	实用新型	2018/7/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
7	混合气体中单组份气体定性定量检测装置	ZL 2013 2 0009440.4	实用新型	2018/7/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
8	氯乙烯转化混合气中乙炔气体与氯化氢气体检测装置	ZL201720502808.9	实用新型	2018/7/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
9	微波工业炉窑供电装置	ZL201720501942.7	实用新型	2018/7/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
10	乙炔气体中氯乙烯分离脱除装置	ZL201720502807.4	实用新型	2018/10/15	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
11	氯醚废水处理装置	ZL201721893412.8	实用新型	2019/11/13	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
12	污水处理中污泥回流控制装置	ZL201721897674.1	实用新型	2019/11/13	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
13	双氧水过滤装置	ZL201821089245.6	实用新型	2019/11/13	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
14	氯化聚氯乙烯生产过程中氯化氢吸收装置	ZL201821088577.2	实用新型	2019/7/26	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
15	聚氯乙烯树脂本体法聚合生产中防粘釜剂自动化加料装置	ZL201821088381.9	实用新型	2019/12/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
16	将钢瓶里液氯汽化的装置	ZL201821088580.4	实用新型	2019/9/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
17	氯化聚氯乙烯生产中中和釜搅拌安全启动装置	ZL201821668155.2	实用新型	2019/9/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
18	浆料浓度在线检测装置	ZL201921957664.1	实用新型	2019/9/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
19	移动式氯气吸收装置	ZL201921956384.9	实用新型	2019/7/26	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
20	氯苯废水处理装置	ZL201921957665.6	实用新型	2019/11/13	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
21	长距离液氯输送管线装置	ZL201921185616.5	实用新型	2019/7/26	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
22	游离氯在线检测装置	ZL201922198832.X	实用新型	2018/10/15	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司

序号	专利权名称	专利号	类型	申请日期	专利权人
23	简易快速密闭取样装置	ZL201921502123.X	实用新型	2019/11/13	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
24	混料槽至离心机异常时自动冲水装置	ZL201921500933.1	实用新型	2019/9/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
25	次钠中游离碱在线检测装置	ZL201921502150.7	实用新型	2018/10/15	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
26	多级冷凝及加热分离装置	ZL201921185632.4	实用新型	2019/11/13	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
27	粉体物料输送装置	ZL201921956389.1	实用新型	2019/9/10	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
28	氯化聚氯乙烯生产中中和釜滤酸装置	ZL201921185631.X	实用新型	2019/11/13	新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司
29	pps 副产氯化钠中 NMP 回收方法	ZL201711474815.3	发明专利	2017-12-29	未授权
30	氯化聚氯乙烯水洗装置及其方法	ZL201710318000.x	发明专利	2017/5/8	未授权
31	除雾器滤芯及除雾器	ZL201710318881.5	发明专利	2017/5/8	未授权
32	氯化聚氯乙烯的制备方法、制得的氯化聚氯乙烯及其应用	ZL201710431135.7	发明专利	2017/6/9	未授权
33	从含催化剂氯化锂的釜残浆液中回收氯化锂的方法	ZL201711140409.3	发明专利	2017/11/16	未授权
34	含苯类氯化氢气体的净化回用方法	ZL201711140408.9	发明专利	2017/11/16	未授权
35	齐聚物中氯化锂的回收方法	ZL201711139349.3	发明专利	2017/11/16	未授权
36	氯醚树脂生产中连续破乳方法	ZL201810474720.X	发明专利	2018/5/17	未授权
37	游离氯在线检测装置及其使用方法	ZL201811199077.0	发明专利	2018/10/15	未授权
38	喷射式蒸汽加热消音器	ZL201922198802.9	实用新型	2019/12/10	未授权

截至基准日 2020 年 12 月 31 日，除上述外新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司无其他账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

截至基准日 2020 年 12 月 31 日，被评估单位申报评估的范围内的表外资产为其他无形资产，系 29 项实用新型、9 项发明专利。除此外无其他类型的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的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华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字【2021】009589号无保留意见审计报告的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《中泰集团 2021 年第十次党委会议纪要》

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日颁布实施）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国

人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日起实施）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；

7、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；

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令 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

9、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，1991 年）；

10、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号）；

12、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102 号）；

13、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号）；

14、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号）；

15、《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）；

16、《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；

17、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 7 月 1 日）。

（三）评估准则依据

- 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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 10、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 11、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）资产权属依据

- 1、中华人民共和国机动车行驶证；
- 2、不动产权证；
- 3、重要资产购置合同及凭证；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号）；
- 2、《新疆建筑工程消耗量定额 2010（实体项目）》；
- 3、《新疆建筑工程消耗量定额 2010（措施项目）》；
- 4、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额 GYD-901-2002》；
- 5、《2010 年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；
- 6、《2010 年建筑工程消耗量定额昌吉地区单位估价表》；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税法》（2019 年 7 月 1 日起实行）；
- 8、《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）；
- 9、昌吉地区 2020 年 12 月建设工程综合价格信息文件；
- 10、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 12 月 21 日公布的贷款市场报价利率；
- 11、《2020 机电产品查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 12、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）；
- 2、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18 号）；
- 3、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；
- 5、《基本建设财务管理规定》（财政部财建〔2016〕504 号）；
- 6、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）；
- 7、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字【2021】009589 号审计报告；

8、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法。

被评估单位拥有 6 套生产装置，目前三项产品已正式投产，尚有三个项目虽在在建，但其中两项已试生产。企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，故本次选用收益法进行评估。

市场法评估需选择三个以上可参考案例，在被评估企业所在地区，该类型企业整体交易实例较为匮乏，未发现有足够的同类规模参考案例可用，故本次评估不宜选取市场法进行评估。

综上所述，被评估单位适用资产基础法及收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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

价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

1）银行存款

审计机构已对部分相关银行账户进行了独立函证，在评估过程中，评估人员验证了审计函证的程序，基本可以满足评估程序要求；同时检查有无未入账的银行存款，检查银行存款余额调节表中未达账项的真实性，以及评估基准日后的进出账情况以盘点核实后账面值确定评估值。

2）其他货币资金

评估人员核实其他货币资金的形成依据，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录，并向银行进行函证，了解其他货币资金的真实性、完整性。评估人员在核实无误的基础上，按核实后的账面价值确定评估值。

3）应收票据

清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表金额是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性。经核实，应收票据记载真实，账、表、单金额相符，无未计利息。评估人员在核实无误的基础上，以核实后的账面价值确定评估值。

4）应收类账款

对应收账款和其他应收款的评估，评估人员在对应收类账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评

估。

对关联方、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 6 个月以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0%；发生时间 6 个月到 1 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 1%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

5) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，评估人员查阅了相关合同及供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用和经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

6) 存货

存货为原材料、产成品和在产品。

①原材料

原材料主要为企业生产所需的备品备件和生产原料。评估人员核对报表余额、明细账及评估明细表，现场抽查盘点相关实物资产，了解原材料的现状并核实申报数量与实际数量。原材料均为近期购买，账面价值接近基准日市价，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

②产成品

首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

I.不含税售价:不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

II.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

III.销售费用率是按各项销售与销售收入的比例平均计算;

IV.营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

V.所得税率按企业现实执行的税率;

VI.r为一定的率,由于产成品未来的销售存在一定的市场风险,具有一定的不确定性,根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0,一般销售产品为50%,勉强可销售的产品为100%。

③在产品

在产品为生产过程中形成的不能单独销售的自制半成品,主要用于形成产成品对外正常销售。对正在生产加工中的未完工产品及生产成本,其账面价值基本反映了该资产的现实成本,故在产品按核实后的账面值确认评估值。

7) 其他流动资产

其他流动资产为留抵增值税,评估人员核实其他流动资产的形成依

据，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录，了解其他流动资产的真实性和完整性。评估人员在核实无误的基础上，按核实后的账面价值确定评估值。

2、非流动资产

非流动资产包括长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资和无形资产。

（1）长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

截至评估基准日新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司长期股权投资共有 1 项，为全资子公司。

对全资子公司评估基准日的整体资产进行了评估，经过对被投资单位现场勘察、核实及估算，对该被投资单位整体评估后的净资产价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值：

长期投资评估值=被投资单位评估后净资产价值×持股比例

（2）固定资产

1) 房屋建（构）筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待估建筑物的特点，本次按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质主要采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和施工图纸资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘查的情况综合确定

成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价(不含税)×成新率

A. 重置全价

重置全价由建筑安装工程造价(不含税)、前期及其他费用(不含税)、资金成本三部分组成。

a. 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价。对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以取得的待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，评估人员套用《新疆建筑工程消耗量定额2010（实体项目）》、《新疆建筑工程消耗量定额2010（措施项目）》、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额GYD-901-2002》、《2010年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》、《2010年建筑工程消耗量定额昌吉地区单位估价表》，材差执行昌吉地区2020年12月建设工程综合价格信息文件。

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。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

b. 前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用包括国家有关部门、资产所在地政府、专业行业部门规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。工程建设前期及其它费用根据委估企业

的投资规模，参考相关规定及有关取费文件和当地实际情况综合确定，取费内容及费率见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	含税费率	不含税费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	0.89%	0.89%	工程费用	财政部 财建[2016]504 号
二	勘察设计费	3.60%	3.40%	工程费用	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	1.90%	1.79%	工程费用	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.11%	0.10%	工程费用	计价格[2002]1980 号
五	基础设施配套费	3.00%	3.00%	工程费用	新政办发〔2015〕147 号
六	可行性研究费	0.40%	0.38%	工程费用	计价格[1999]1283 号
七	环境影响评价费	0.08%	0.08%	工程费用	计价格[2002]125 号
合计		9.98%	9.64%		

c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年12月21日公布的贷款市场报价利率计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{利率} \div 2$$

B. 成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的经济使用寿命、现场勘查情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价（不含税）×成新率

①机器设备的评估

A. 重置全价的确定

机器设备的重置全价，是在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定。由于被评估单位是增值税一般纳税人。依据财政部、国家税务总局的有关法规及规章的规定，因购置设备及设备运杂费产生的增值税进项税可从销项税额中抵扣。因此，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置及设备运输所发生的增值税进项税额。购置设备可抵扣的增值税率为13%；设备运杂费可抵扣的增值税率为9%。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置价（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装调试费（不含税）+ 设备基础费（不含税）+ 前期费用及其他费用（不含税）+ 资金成本

a. 购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2020年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料（主材）造价（以元/吨计），再乘以设备的总重量确定。

b. 运杂费的确定

运杂费 = 设备购置价（含税）×运杂费率

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，以含税设备购置价为基础，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

c. 安装调试费的确定

安装调试费 = 设备购置价（含税）×安装调试费率

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。如供货条件约定由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计安装费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 设备基础费

设备基础费 = 设备购置价（含税）×设备基础费费率

设备基础费费率参考《资产评估常用数据与参数手册》中相类似设备基础费率估算；较大的设备基础费用根据设备基础工程竣工决算资料中实际工程量乘以相关工程定额指标计算；无需设备基础的，不计算设备基础费用；如果已并入建（构）物建筑工程的设备基础，不再重复计算。

e. 前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用 = [设备购置价（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税）+设备基础费（含税）]×前期及其他费用率

其他费用包括建设单位管理费、勘查设计费、工程监理费、招投标及管理费等，是依据被评估单位所在行业、所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	含稅費率	不含稅費率	取費基數	取費依據
一	建设单位管理费	0.89%	0.89%	工程費用	財政部 財建[2016]504 号
二	勘察設計費	3.60%	3.40%	工程費用	計價格[2002]10 号
三	工程監理費	1.90%	1.79%	工程費用	發改價格[2007]670 号
四	工程招投標代理服務費	0.11%	0.10%	工程費用	計價格[2002]1980 号
六	可行性研究費	0.40%	0.38%	工程費用	計價格[1999]1283 号
七	環境影響評價費	0.08%	0.08%	工程費用	計價格[2002]125 号
合計		6.98%	6.64%		

f. 资金成本的确定

根据合理建设工期，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年12月21日公布的贷款市场报价利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=[购置价（含税价）+运杂费（含税价）+安装调试费（含税）+前期及其他费用（含税价）]×合理工期×贷款利率÷2

B. 机器设备成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘查情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价（不含税）×成新率

②车辆的评估

A. 重置全价的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定车辆的现行购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税。

a.车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

b.车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2019年7月1日起实行）车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”，自2019年4月1日起，增值税税率调整为13%。故：车辆购置税=购置价÷（1+13%）×10%。

c.新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

B.成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = 尚可使用年限 / （尚可使用年限 + 已使用年限）
×100%

行驶里程成新率 = （1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程） × 100%

成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率) + a

式中：a 为车辆特殊情况调整系数

对待估车辆进行必要的勘查鉴定，若勘查鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价（不含税）×成新率

③电子设备的评估

A.重置全价的确定

根据当地市场信息及爱采购网站等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置全价。

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。

对于超期服役的电子设备，参考目前二手市场上的同类电子设备交易价格确定评估值。

B.成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价（不含税）×成新率

（3）在建工程

1）在建工程-土建工程的评估方法

在建工程-土建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，查阅在建工程明细账，在确认入账价值合理性的前提下，由于其账面值构成合理、包含建设期资金成本，基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值作为评估值。

2）在建工程-设备安装工程的评估方法

在建工程-设备安装工程采用成本法评估。在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认入账价值合理性的前提下，由于其账面值构成合理且基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值作为评估值。

（4）工程物资

工程物资账为材料类工程物资。主要为不锈钢滤网、不锈钢弯头、无缝管大小头、不锈钢带颈平焊法兰等工程消耗材料及备品备件。

评估人员首先对工程物资进行了抽查盘点，核对了账实是否相符；其次，根据工程物资的实有量及其实际状态进行评估：对于基准日附近购买的工程物资，因账面值与市价接近，直接用账面值乘以实际数量确定评估值；对于基准日附近购进且市价变化大的工程物资，按市价乘以实际数量确定评估值。

（5）无形资产

纳入此次评估范围的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

1) 土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产为 1 宗土地使用权，所有权人为新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司。根据此次评估目的及待估对象的用地特点和实际状况，遵循土地估价原则，对委托人提供资料及评估人员实地勘查、调查收集的有关资料综合分析比较后，收益法中工业用地的租金、剩余法中工业用地地上建筑物的售价、成本法中土地取得费、开发费等相关参数难以直接从市场中调查取得，待估宗地属于阜康市基准地价级外地，距离末级地较远，与末级地区域因素、个别因素指标条件有较大差异，故难以采用收益还原法、剩余法、成本法、基准地价系数修正法评估工业用地土地使用权价格；由于待估宗地为工业用地，近期该区域类似土地交易较活跃，故本次评估可采用适用市场比较法，并将评

估的结果同当地市场上同类用地的地价水平进行分析、比较，确定最终的地价测算结果。

市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

市场法测算地价的公式如下：

$$Pd = Pb \times A \times B \times C \times D$$

式中：Pd——待估宗地价格

Pb——比较案例宗地价格

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

=正常交易情况指数/比较案例宗地交易指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C=待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D=待估宗地区个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

2) 其他无形资产-专利

依据无形资产评估的操作规范，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

收益法以被评估专利技术未来所能创造的收益现值来确定评估价值，对专利技术等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过有偿许可使用或附加于产品上带来收益。本次评估，考虑到专有技术对应的工艺是较为成熟技术。目前专利与企业产品的影响是细节方面的，无法进行经济化考量，这些专利对工艺过程也未带来革命性的变革，在市场上同类生产企业中有很多类似的专有技术在应用，这些专利既不能形成行业垄断，也不具有明显的先进性，故本次未采用收益法。

我国目前尚缺乏完善的无形资产交易市场体系，缺少参照物及必要数据，无形资产具有非标准性和唯一性特征限制了市场法的使用。

成本法通过分析开发出被评估专利技术所需花费的物化劳动来确定评估价值。企业合法取得专利技术过程中需支出的费用一般包括人工费用、调研咨询费、资产购置费、实验测试费、期间费用等，专利技术赋予企业的真实价值，与企业实际所支出费用之间通常对应关系较弱，故成本法评估通常适用于经营与收益之间不存在较稳定的对应关系，相应产品或服务价格市场性较弱的专利技术评估。被评估单位研发部门有较完备的财务资料可以利用，故此次评估采用成本法进行评估。

具体公式为：

$$P=B \times (1-Q)$$

P：无形资产评估值

B：重置成本

Q：技术的贬值率

其中，

$B = \text{研发（设计）成本} + \text{资金成本} + \text{其他费用} + \text{投资收益}$

$Q = \text{技术已使用年限} / (\text{技术已使用年限} + \text{预计尚可使用时间})$

（6）长期待摊费用

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

（7）递延所得税资产

评估人员查阅凭证及相关文件，核对款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

（8）其他非流动资产

评估人员采用查阅相关工程合同及采购合同、记账凭证等文件资料方式，了解评估基准日至评估现场勘查期间已接受的服务情况。以核实后账面值确定评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法介绍

1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金、应付股利等现金类资产和负债以及未计收益的其他资产，定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值，得出评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

D: 评估对象付息债务价值。

2、收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d: 评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e: 评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d: 所得税后的付息债务利率；

r_e: 权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本

成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2021年3月下旬, 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本

次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。清查开始前，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年4月1日至4月19日。主要工作如下：

- 1、听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。
- 2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
- 3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产及存货进行了抽样清查核实。
- 4、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
- 6、主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。
- 7、对企业提供的权属资料进行查验。
- 8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

项目组评估汇总阶段，对各类资产评估及负债审核的初步结果进行

分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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评估。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。

3、企业持续经营假设

它是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不会发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并保证被评估单位持续经营。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、被评估单位高耐热树脂项目、聚苯硫醚项目、二氯苯项目基准日完工率均达到95%以上，预计上述项目2021年试生产，年底正式投入运营；

7、以设定的生产方式、生产规模、产品结构、开发技术水平以及市场供需水平为基准，持续合法经营；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，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，对新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的价值进行了评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

资产账面值 143,761.27 万元，评估值 149,313.50 万元，评估增值 5,552.23 万元，增值率 3.86 %。

负债账面值 122,643.82 万元，评估值 122,487.51 万元，评估增值 -156.31 万元，增值率 -0.13 %。

净资产账面值 21,117.45 万元，评估值 26,825.99 万元，评估增值 5,708.54 万元，增值率 27.03 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司

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 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	17,385.89	17,820.51	434.62	2.50
2 非流动资产	126,375.38	131,492.99	5,117.61	4.05
3 其中：长期股权投资	899.11	893.53	-5.58	-0.62
4 固定资产	48,233.83	49,551.44	1,317.61	2.73
5 在建工程	72,074.00	71,653.01	-420.99	-0.58
6 无形资产	4,050.36	8,276.93	4,226.57	104.35
7 其中：土地使用权	3,637.07	5,968.96	2,331.89	64.11
8 长期待摊费用	84.69	84.69	-	-
9 递延所得税资产	4.44	4.44	-	-
10 资产总计	143,761.27	149,313.50	5,552.23	3.86
11 流动负债	50,349.92	50,349.92	-	-
12 非流动负债	72,293.90	72,137.59	-156.31	-0.22
13 负债总计	122,643.82	122,487.51	-156.31	-0.13
14 净资产（所有者权益）	21,117.45	26,825.99	5,708.54	27.03

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程

序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的净资产账面值为 21,117.45 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 29,345.53 万元，评估增值 8,228.08 万元，增值率 38.96%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 29,345.53 万元，资产基础法测算得出的股东全部权益价值 26,825.99 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高 2,519.54 万元，高 9.39%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小及潜在无账面价值的商誉价值，而企业的获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司是一家树脂化工企业，其收入主要是其产品的销售收入。资产基础法通过对企业账面资产和负债的逐项评估，体现了在现行市场条件下各项资产在评估基准日的公允价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济等多种客观因素影响。被评估单位目前三项产品已正式投产，尚有三个项目仍处在建，

本次收益法评估的基础主要基于部分历史数据和现场被评估企业相关管理人员的判断，对于未投产的项目，收入成本的预测是基于被评估单位对未来市场行情预测的，目前国家宏观政策的变化，将影响被评估单位产品的价格，被评估单位未来的经营活动存在较多的不确定性，因此收益法评估结论相比资产基础法评估结论的主观性更强。

资产基础法从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，资产基础法更为稳健和客观。

通过以上分析，本次评估取资产基础法评估结果做为最终评估结果，即新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司股东全部权益在评估基准日的价值为 26,825.99 万元。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见，审计报告编号：大华审字【2021】009589 号。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、申报房屋建筑物中 22 项房屋均未取得房屋产权证，面积计 22,223.42 m²，经被评估单位介绍，相关产权证明手续正在办理之中，企业承诺产权无异议。无证房屋明细如下表所示

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积
1	35KV 变电站	框架	2018/3/1	m ²	2,016.68
2	变配电控制室	框架	2018/3/1	m ²	3,023.00
3	换热站	钢结构	2018/3/1	m ²	1,262.10
4	冷冻站	钢结构	2018/3/1	m ²	

5	循环水站	钢结构	2018/3/1	m ²	
6	巡检楼	框架	2018/3/1	m ²	1,150.12
7	稀品浓品厂房	框架	2018/3/1	m ²	2,173.05
8	配制污水厂房	框架	2018/3/1	m ²	641.52
9	氢压站厂房	轻钢	2018/3/1	m ²	245.70
10	综合间	框剪	2018/3/1	m ²	429.44
11	中间罐区厂房	钢结构	2018/3/1	m ²	473.60
12	产品罐区厂房	钢结构	2018/3/1	m ²	1,266.90
13	库房一	轻钢	2018/3/1	m ²	671.74
14	库房二	轻钢	2018/3/1	m ²	197.16
15	天然气制氢装置厂房	钢结构	2019/6/30	m ²	184.60
16	醚化车间 201	框架	2019/10/31	m ²	361.30
17	氯醚聚合车间 202	框架	2019/10/31	m ²	848.60
18	氯醚干燥车间 203	框架	2019/10/31	m ²	3,662.50
19	氯醚生化车间 204	框架	2019/10/31	m ²	368.76
20	本体聚合车间	框架	2020/11/30	m ²	1,991.70
21	本体均化车间	框架	2020/11/30	m ²	1,134.70
22	本体单体泵房	框架	2020/11/30	m ²	120.25
合计					22,223.42

对于未办房产证房屋，建筑面积是以企业申报面积经现场核实后确定，评估人员经核实后以企业申报面积进行评估，如房产办理相关产权证书后证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。

（三）评估程序受到限制的情形；

无。

（四）评估资料不完整的情形；

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

1、无锡智能自控工程股份有限公司设备买卖合同纠纷案

无锡智能自控工程股份有限公司（被告）与新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司（原告）于 2018 年 7 月 7 日签订设备《买卖合同》，后因设备实际情况无法达到技术协议要求的能力和质量要求，双方产生纠纷。一审尚未起诉，其请求方向如下：请求判令解除双方签订的买卖合同

同并退货、要求被告返还原告已支付的货款、且要求被告赔偿原告经济损失费并承担本案诉讼涉及的相关费用。该案件现处于双方协调阶段。

2、天津普莱化工技术有限公司设备买卖合同纠纷案

天津普莱化工技术有限公司（被告）与新疆中泰新鑫化工科技股份有限公司（原告）于 2017 年 8 月 12 日签订设备《买卖合同》，后因设备实际情况无法达到技术协议要求的能力和质量要求，双方产生纠纷。一审尚未起诉，其请求方向如下：请求判令解除双方签订的买卖合同并退货、要求被告返还原告已支付的货款、且要求被告赔偿原告经济损失费并承担本案诉讼涉及的相关费用。该案件现处于双方协调阶段。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2020 年 12 月 28 日，被评估单位与新疆中泰融资租赁有限公司签订了编号为 3270GL2012-033 的融资租赁合同，租赁期为自 2020 年 12 月 30 日起至届满 36 个月，租赁物共 417 项，出租人支付租赁物购买价款共计 12,000.00 万元，利息按年利率 5%确定，承租人每三个月支付一次租金；自合同签订日起，6%租赁手续费 720 万元，分三年支付给出租人。本次融资租赁已按照《中国人民银行征信中心融资租赁登记规则》进行登记。

（七）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；

无。

（八）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；

无。

（九）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

3、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘查时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关管理人员、操作使用人员的询问情况等判断设备、工程物资状况。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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，评估结论一般会失效。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

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

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

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

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者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。

（六）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年五月七日。

（此页无正文，仅为评估机构签字盖章页）



资产评估师：

资产评估师
刘凤彬
1201005

资产评估师：

资产评估师
王志刚
65000104

二〇二一年五月七日