

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所持有的
新疆华泰重化工有限责任公司 1.67%股权项目

资产评估报告

中联评报字【2021】第 1325 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
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.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	28
五、评估基准日.....	28
六、评估依据.....	29
七、评估方法.....	32
八、评估程序实施过程 and 情况.....	52
九、评估假设.....	54
十、评估结论.....	55
十一、特别事项说明.....	58
十二、评估报告使用限制说明.....	67
十三、评估报告日.....	68
附件.....	错误！未定义书签。

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。

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。

三、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。

四、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。

五、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。

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

七、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所持有的 新疆华泰重化工有限责任公司 1.67%股权项目 资产评估报告

中联评报字【2021】第 1325 号

摘 要

新疆中泰（集团）有限责任公司、新疆华泰重化工有限责任公司：

中联资产评估集团有限公司接受新疆中泰（集团）有限责任公司及新疆华泰重化工有限责任公司的委托，就新疆中泰（集团）有限责任公司拟转让新疆华泰重化工有限责任公司股权之经济行为，对所涉及的新疆华泰重化工有限责任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。

评估对象为新疆华泰重化工有限责任公司股东全部权益，评估范围是新疆华泰重化工有限责任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，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，本次分别采用资产基础法和收益法两种方法对新疆华泰重化工有限责任公司进行整体资产评估。然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

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，得出新疆华泰重化工有限责任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 1,369,131.25 万元，评估值 1,525,543.40 万元，评估增值 156,412.15 万元，增值率 11.42%。

负债账面值 548,855.08 万元，评估值 545,121.51 万元，评估增值 -3,733.57 万元，增值率-0.68%。

净资产账面值 820,276.17 万元，评估值 980,421.89 万元，评估增值 160,145.72 万元，增值率 19.52%。

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所持有的 新疆华泰重化工有限责任公司 1.67%股权项目 资产评估报告

中联评报字【2021】第 1325 号

新疆中泰（集团）有限责任公司、新疆华泰重化工有限责任公司：

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华泰重化工有限责任公司股权之经济行为，对所涉及的新疆华泰重化工有限责任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）委托人概况

1、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

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：新疆华泰重化工有限责任公司

类型：其他有限责任公司

住所：新疆乌鲁木齐市米东区益民西街 1868 号

法定代表人：冯斌

注册资本：558821.1918 万元人民币

成立日期：2004-01-16

营业期限：2004-01-16 至 2024-01-15

统一社会信用代码：91650000757660799G

经营范围：氢氧化钠：工业用氢氧化钠、高纯氢氧化钠、化纤用氢氧化钠的生产和销售；盐酸：工业用合成盐酸、高纯盐酸的生产和销售；液氯：工业用液氯的生产和销售；次氯酸盐：次氯酸钠溶液的生产和销售；食品添加剂：盐酸、氢氧化钠（固体、液体）的生产和销售；第一类压力容器、第二类低、中压容器的制造聚氯乙烯树脂、化工产品、装饰材料、塑料制品的生产和销售；机电产品、金属材料、建筑材料的销售；氯化聚乙烯、氯化钙、压缩氢、氯化石蜡、纳米 PVC、硬化油、亚磷酸二正丁脂的生产和销售；塑料制品制作及安装；金属制品的防腐；一般货物和技术的进出口经营；仓储服务；化工石油设备管道的安装；蒸汽的生产和销售；机器设备、阀门钢瓶检验检测；食品容器、包装材料用聚氯乙烯树脂的生产和销售；发电；房屋租赁；机械设备租赁；化学试剂氢氧化钠、化学试剂盐酸的生产；承装（修、试）电力设施；元明粉的生产与销售；1,1-二氯乙烷产品的生产、销售；熟石灰的生产与销售；销售：工业盐、稀硫酸。（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）

准后方可开展经营活动)

1、公司概况与历史沿革

新疆华泰重化工有限责任公司由新疆中泰化学股份有限公司（以下简称“中泰化学”）、新疆三联工程建设有限责任公司、乌鲁木齐环鹏有限公司、阜康市博达焦化有限责任公司和陈家钧共同出资组建，于2004年1月16日取得新疆维吾尔自治区工商行政管理局核发的6500001001815号《企业法人营业执照》。

公司设立时注册资本为45,000,00.00元。其中新疆中泰化学股份有限公司出资20,000,000.00元，占注册资本的44.45%；新疆三联工程建设有限责任公司出资10,000,000.00元，占注册资本的22.22%；乌鲁木齐环鹏有限公司出资5,000,000.00元，占注册资本的11.11%；阜康市博达焦化有限责任公司出资5,000,000.00元，占注册资本的11.11%；陈家钧出资5,000,000.00元，占注册资本的11.11%。首次出资已经由上海立信长江会计师事务所有限公司新疆分所审验并出具信长会师信验字【2004】第001号验资报告。

2004年9月16日，经过股东会决议通过，乌鲁木齐环鹏有限公司将原持有的11.11%股权转让至上海贸博国际贸易有限公司。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资20,000,000.00元，占注册资本的44.45%；新疆三联工程建设有限责任公司出资10,000,000.00元，占注册资本的22.22%；上海贸博国际贸易有限公司出资5,000,000.00元，占注册资本的11.11%；阜康市博达焦化有限责任公司出资5,000,000.00元，占注册资本的11.11%；陈家钧出资5,000,000.00元，占注册资本的11.11%。

2004年10月29日，经公司股东会决议通过，修正原股东认缴出资额并吸收新股东，于2004年11月9日前进行第二期出资，此次出资按公司新增实收资本55,000,000.00元，注册资本100,000,000.00元全部实

收到位。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 70,000,000.00 元，占注册资本的 70.00%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 10.00%；上海贸博国际贸易有限公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 5.00%；阜康市博达焦化有限责任公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 5.00%；陈家钧出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 5.00%；乌鲁木齐市建工（集团）有限公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 5.00%。本次出资已经由上海立信长江会计师事务所有限公司新疆分所审验并出具信长会师信验字（2004]第 012 号验资报告。

2005 年 4 月 15 日，经公司股东会决议通过，新疆华泰重化工有限责任公司注册资本金由 100,000,000.00 元增至 180,000,000.00 元，注册资金全部到位，新增股东宁夏大地冶金化工有限公司。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 130,000,000.00 元，占注册资本的 72.22%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 5.56%；上海贸博国际贸易有限公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 2.78%；阜康市博达焦化有限责任公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 2.78%；陈家钧出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 2.78%；乌鲁木齐市建工（集团）有限公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 2.78%；宁夏大地冶金化工有限公司出资 20,000,000.00 元，占注册资本的 11.11%。本次出资已经由上海立信长江会计师事务所有限公司新疆分所审验并出具信长会师信验字[2005]第 003 号验资报告。

2005 年 9 月 19 日及 2005 年 10 月 28 日，经股东会决议通过，公司增资扩股，注册资本金由 180,000,000.00 元增至 300,000,000.00 元。2005 年 12 月 26 日及 2006 年 6 月 8 日经公司股东会决议通过，修正原股东认缴出资额，阜康市博达焦化有限责任公司、乌鲁木齐市建工集团有限

公司和陈家钧退股。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 265,000,000.00 元，占注册资本的 88.34%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 3.34%；上海贸博国际贸易有限公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 1.66%；宁夏大地冶金化工有限公司出资 20,000,000.00 元，占注册资本的 6.66%。本次出资已经由上海立信长江会计师事务所有限公司新疆分所审验并出具信长会师信验字[2006]第 003 号验资报告。

2006 年 12 月 14 日，经股东会决议通过，增加注册资本 600,000,000.00 元，新疆中泰化学股份有限公司已出资认缴。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 865,000,000.00 元，占注册资本的 96.11%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 1.11%；上海贸博国际贸易有限公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.56%；宁夏大地冶金化工有限公司出资 20,000,000.00 元，占注册资本的 2.22%。本次出资已经由上海立信长江会计师事务所有限公司新疆分所审验并出具信长会师信验字[2006]第 006 号验资报告。

2007 年 2 月 13 日，经股东会决议通过，变更原股东并修正原股东认缴出资额。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 880,000,000.00 元，占注册资本的 97.77%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 1.11%；上海贸博国际贸易有限公司出资 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.56%；乌鲁木齐国经信用保证有限责任公司 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.56%。

2007 年 4 月 13 日，经股东会决议通过，上海贸博国际贸易有限公司将股权转让至新疆中泰化学股份有限公司，变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 885,000,000.00 元，占注册资本的 98.33%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 1.11%；乌鲁

木齐国经信用保证有限责任公司 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.56%。

2008 年 1 月 14 日，经股东会决议通过，决定增资扩股，原注册资本 900,000,000.00 元变更为 1,676,971,688.00 元。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 1,661,971.688.00 元，占注册资本的 99.10%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 0.60%；乌鲁木齐国经信用保证有限责任公司 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.30%。本次出资已经由上海立信长江会计师事务所有限公司新疆分所审验并出具信长会师信验字[2008]第 002 号验资报告。

2010 年 5 月 4 日，经股东会决议通过，决定增资扩股，原注册资本 1,676,971,688.00 元变更为 4,296,436,392.00 元。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 4,281,436,392.00 元，占注册资本的 99.65%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 0.23%；乌鲁木齐国经信用保证有限责任公司 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.12%。本次出资已经由中审亚太会计师事务所有限公司审验并出具中审亚太验字[2010]第 010330 号验资报告。

2010 年 9 月 21 日，经股东会决议通过，新疆中泰化学股份有限公司将股份转让至新疆中泰化学（集团）股份有限公司。变更后：新疆中泰化学（集团）股份有限公司出资 4,281,436,392.00 元，占注册资本的 99.65%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 0.23%；乌鲁木齐国经信用保证有限责任公司（名称变更为“乌鲁木齐国经融资担保有限责任公司”）5,000,000.00 元，占注册资本的 0.12%。

2011 年 10 月 26 日，经股东会决议通过，增资扩股并吸收新股东国开创新资本投资有限责任公司，新疆中泰化学（集团）股份有限公司将股份转让至新疆中泰化学股份有限公司，原注册资本 4,296,436,392.00

元变更为 4,646,816,392.00 元。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 4,281,436,392.00 元，占注册资本的 92.13%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 0.22%；乌鲁木齐国经融资担保有限责任公司 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.11%；国开创新资本投资有限责任公司 350,380,00.00 元，占注册资本的 7.54%。本次出资已经由中审亚太会计师事务所有限公司审验并出具中审亚太验字 [2011]第 010713 号验资报告。

2012 年 11 月 12 日，经股东会决议通过，国开创新资本投资有限责任公司将股权转让至新疆中泰化学股份有限公司。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 4,631,816,392.00 元，占注册资本的 99.68%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 0.23%；乌鲁木齐国经融资担保有限责任公司 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.12%。

2013 年 2 月 19 日，经股东会决议通过，增资扩股并吸收新股东新疆维吾尔自治区人民政府国有资产监督管理委员会，原注册资本 4,646,816,392.00 变更为 4,740,341,572.00 元。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 4,631,816,392.00 元，占注册资本的 97.71%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 0.21%；乌鲁木齐国经融资担保有限责任公司 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.11%；新疆维吾尔自治区人民政府国有资产监督管理委员会 93,525,180.00 元，占注册资本的 1.97%。本次出资已经由中审亚太会计师事务所有限公司审验并出具中审亚太验字（2013）第 010109 号验资报告。

2013 年 3 月 19 日，经股东会决议通过，新疆维吾尔自治区人民政府国有资产监督管理委员会将股权转让至新疆中泰化学（集团）股份有

限公司。变更后：新疆中泰化学股份有限公司出资 4,281,436,392.00 元，占注册资本的 97.71%；新疆三联工程建设有限责任公司出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 0.21%；乌鲁木齐国经融资担保有限责任公司 5,000,000.00 元，占注册资本的 0.11%；新疆中泰化学（集团）股份有限公司 93,525,180.00 元，占注册资本的 1.97%。

根据中泰化学、中泰集团、新疆三联工程建设有限责任公司、乌鲁木齐国经融资担保有限责任公司、陕西金融资产管理股份有限公司、农银金融资产投资有限公司、农银金融资产投资有限公司（华泰重化工债转股投资计划）七方于 2019 年 12 月签订的《新疆华泰重化工有限责任公司之增资协议》。陕西金融资产管理股份有限公司出资货币资金 5 亿元整，其中：计入实收资本 353,279,311.00 元，持股比例 6.32%，计入资本公积 146,720,689.00 元；农银金融资产投资有限公司出资货币资金 5 亿元整，其中：计入实收资本 353,279,311.00 元，持股比例 6.32%，计入资本公积 146,720,689.00 元；农银金融资产投资有限公司（华泰重化工债转股投资计划）出资货币资金 2 亿元整，其中：计入实收资本 141,311,724.00 元，持股比例 2.53%，计入资本公积 58,688,276.00 元。增资后，新疆华泰重化工有限责任公司注册资本变更为 5,588,211,917.86 元。

2、公司的股权结构

单位：元

序号	股东姓名	注册资本	实收资本	出资比例
1	新疆中泰化学股份有限公司	4,631,816,392.00	4,631,816,392.00	82.89
2	新疆中泰（集团）有限责任公司	93,525,179.86	93,525,179.86	1.67
3	新疆三联工程建设有限责任公司	10,000,000.00	10,000,000.00	0.18
4	乌鲁木齐国经融资担保有限责任公司	5,000,000.00	5,000,000.00	0.09
5	陕西金融资产管理股份有限公司	353,279,311.00	353,279,311.00	6.32
6	农银金融资产投资有限公司	353,279,311.00	353,279,311.00	6.32
7	农银金融资产投资有限公司	141,311,724.00	141,311,724.00	2.53

序号	股东姓名	注册资本	实收资本	出资比例
	合计	5,588,211,917.86	5,588,211,917.86	100.00

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，新疆华泰重化工有限责任公司资产总额 1,369,131.25 万元、负债 548,855.08 万元，净资产 820,276.17 万元。近 3 年的资产、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	1,297,362.80	1,282,222.92	1,369,131.25
负债	549,645.08	462,142.97	548,855.08
净资产	747,717.72	820,079.95	820,276.17
年度	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	570,037.65	533,183.86	479,106.13
利润总额	110,977.40	49,456.35	30,304.81
净利润	99,767.86	42,453.00	27,064.46
经营活动产生的现金流量净额	-39,371.00	121,564.49	31,733.26
投资活动产生的现金流量净额	71,770.80	-74,225.17	41,720.04
筹资活动产生的现金流量净额	-33,145.67	-46,808.99	-73,354.93
现金及现金等价物净增加额	-745.87	530.33	98.37
期末现金及现金等价物余额	1,220.22	1,750.55	1,848.92
审计机构	瑞华会计师事务所 (特殊合伙人)	立信会计师事务所 (特殊合伙人)	信永中和会计师事务所

(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一为新疆中泰化学（集团）有限责任公司，委托人二及被评估单位均为新疆华泰重化工有限公司，委托人一是被评估单位的股东。

(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、经济行为相关的当事方以及按照国

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 10 次党委会议纪要》（新中泰党阅[2021]10 号），新疆中泰（集团）有限责任公司拟向新疆中泰化学股份有限公司转让新疆华泰重化工有限责任公司 1.67% 股权，为此需对所涉及新疆华泰重化工有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是新疆华泰重化工有限责任公司的股东全部权益。评估范围为新疆华泰重化工有限责任公司在基准日的全部资产及负债，账面资产总额 1,369,131.25 万元、负债 548,855.08 万元、净资产 820,276.17 万元。具体包括流动资产 657,572.55 万元，非流动资产 711,558.70 万元，流动负债 316,054.58 万元，非流动负债 232,800.50 万元。

上述资产与负债数据摘自信永中和会计师事务所出具的 XYZH/2021BJAA150916 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。

此次评估范围内的表外资产—技术型无形资产，共 135 项，委托人对此已进行申报并盖章确认。

委托人及被评估单位承诺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长期股权投资、其他权益工具投资和

实物资产，详细情况如下：

1、长期股权投资

截至评估基准日，被评估单位下辖 2 个长期股权投资单位，具体如下表：

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	原始投资额	账面价值
1	新疆中泰化学阜康能源有限公司	2009/8/5	40.73%	1,178,500,000.00	1,178,500,000.00
2	乌鲁木齐市华泰隆化学助剂有限公司	2009/11/17	20%	2,400,000.00	5,159,849.31
合计				1,180,900,000.00	1,183,659,849.31

被投资单位基本情况介绍：

（1）新疆中泰化学阜康能源有限公司

1) 基本情况

名称：新疆中泰化学阜康能源有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：新疆昌吉州阜康市准噶尔路 3188 号

法定代表人：唐湘军

注册资本：289367 万人民币

成立日期：2009-08-05

营业期限：2009-08-05 至无固定期限

统一社会信用代码：91650000689594039B

经营范围：聚氯乙烯树脂、化工产品、装饰材料、塑料制品的生产和销售；机电产品、金属材料、建筑材料的销售；仓储服务；食品容器、包装材料用聚氯乙烯树脂的生产和销售；发电；氢氧化钠、硫酸、盐酸、次氯酸钠、液氯的生产和销售；压缩空气、蒸汽、氯气、乙炔气、氢气、氮气的生产和销售；一般货物与技术的进出口经营；水管道运输服务；企业自有房屋、场地租赁服务；机械设备租赁；机械修理；自来水的供

应，食品添加剂的生产与销售；称重服务、检测服务；氯碱行业相关新技术、新产品、新工艺的技术转让、技术咨询。（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

新疆中泰化学阜康能源有限公司的股东为新疆华泰重化工有限责任公司，认缴出资额 1,178,500,000.00 元，实缴 1,178,500,000.00 元，出资比例 40.73%；新疆中泰化学股份有限公司，认缴出资额 1,036,550,000.00 元，实缴 1,036,550,000.00 元，出资比例 35.82%；农银金融资产投资有限公司，认缴出资 650,670,000.00 元，实缴 650,670,000.00 元，出资比例 22.49%；国开发展基金有限公司，认缴出资额 27,950,000.00 元，实缴 27,950,000.00 元，出资比例 0.97%。

3) 资产、财务及经营状况

阜康能源公司近三年及评估基准日资产、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	934,101.12	914,367.12	1,052,161.92
负债	587,824.49	436,510.14	585,786.13
净资产	346,275.62	477,856.98	466,375.79
年度	2018 年度	2019 年度	2020 年
营业收入	674,009.33	614,460.97	563,922.45
利润总额	102,038.64	43,969.17	21,997.28
净利润	86,880.53	37,430.64	18,536.84
审计机构	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务 (特殊普通合伙)

(2) 乌鲁木齐市华泰隆化学助剂有限公司

1) 基本情况

名称：乌鲁木齐市华泰隆化学助剂有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：新疆乌鲁木齐市米东区化工工业园（石化中路横支二巷 165

号)

法定代表人：刘惠

注册资本：1200 万人民币

成立日期：2009-11-17

营业期限：2009-11-17 至无固定期限

统一社会信用代码：91650109697801405U

经营范围：过氧化二碳酸二-(2-乙基己基)酯【溶液中，含量≤77%】。终止剂、消泡剂、防粘釜剂、腐植酸钾、化学助剂的生产与销售；货物和技术的进出口业务；汽车配件装潢；劳务分包；销售：计算机及耗材、打印机、五金交电、服装鞋帽、办公用品、文化用品、农畜产品、电线电缆、机电产品、建筑材料、针纺织品、日用百货、水暖器材、家用电器、化工产品。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2) 股本结构

华泰隆化学助剂公司股东为新疆华泰重化工有限责任公司，认缴出资 2,400,000.00 元，实缴出资额 2,400,000.00 元，出资比例 20%；新疆隆成实业集团有限公司，认缴出资 9,600,000.0000 元，实缴出资额 9,600,000.0000 元，出资比例 80%。

3) 资产、财务及经营状况

华泰隆化学助剂公司近三年资产、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	9,523.21	11,318.00	13,580.70
负债	1,452.17	1,770.03	10,548.34
净资产	8,071.05	9,547.97	3032.36
年度	2018 年度	2019 年度	2020 年
营业收入	7,668.04	10,021.52	11,195.30
利润总额	1,087.80	1,703.72	1,683.01

净利润	962.49	1,475.37	1,484.39
审计机构	新疆华光有限责任会计师事务所	北京永恩力合会计师事务所有限公司	未审计

2、其他权益工具投资

截至评估基准日，被评估单位下辖有 2 项其他权益工具投资，具体如下表：

其他权益工具投资明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	原始投资额	账面价值
1	新疆华康包装有限公司	2009/10/21	14.55%	3,200,000.00	21,168.60
2	新疆米东天山水泥有限责任公司	2007/4/24	16.07%	45,311,858.92	47,749,629.98
合计				48,511,858.92	47,770,798.58

被投资单位基本情况介绍：

（1）新疆华康包装有限公司

1) 基本情况

名称：新疆华康包装有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：新疆昌吉州阜康产业园阜西区（天山水泥北侧）

法定代表人：邵增广

注册资本：2200 万人民币

成立日期：2009-10-21

营业期限：2009-10-21 至无固定期限

统一社会信用代码：9165230269343250X5

经营范围：塑料包装袋及其他塑料制品、纸制品、化工原料的生产销售；塑料编织袋批发零售；食品用塑料包装袋生产与销售；废旧塑料回收（不含危险废物）；货物与技术进出口；包装装潢印刷品印刷。

2) 股本结构

新疆华康包装有限公司的股东为邵增广，认缴出资额 10,000,000.00

元，实缴出资额 10,000,000.00 元，出资比例 45.45%；吴光取，认缴出资额 8,800,000.00 元，实缴出资额 8,800,000.00 元，出资比例 40.00%；新疆华泰重化工有限责任公司，认缴出资额 3,200,000.00 元，实缴出资额 3,200,000.00 元，出资比例 14.55%。

3) 资产、财务及经营状况

华康包装公司近三年及评估基准日资产、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	13767.83	12,251.00	11,695.69
负债	15983.28	12,440.98	11,681.15
净资产	-610.45	-189.98	14.55
年度	2018 年度	2019 年度	2020 年
营业收入	16709.70	16,795.30	16,810.09
利润总额	-66.90	404.55	253.91
净利润	-66.90	404.55	253.91
审计机构	未审计	未审计	未审计

(2) 新疆米东天山水泥有限责任公司

1) 基本情况

名称：新疆米东天山水泥有限责任公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：新疆乌鲁木齐市米东区华泰街 586 号

法定代表人：张成旺

注册资本：25648.08 万人民币

成立日期：2007-04-24

营业期限：2007-04-24 至 2027-04-23

统一社会信用代码：916501096606170305

经营范围：水泥及相关产品的开发、生产、销售和技术服务；房屋、设备、土地租赁；财务咨询；技术咨询；装卸、搬运服务；仓储服务。

（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）

2) 股本结构

新疆米东天山水泥有限责任公司股东为新疆天山水泥股份有限公司，认缴出资额 165,582,800.00 元，出资比例 64.56%；新疆屯河水泥有限责任公司，认缴出资额 49,675,900.00 元，出资比例 19.37%；新疆华泰重化工有限责任公司，认缴出资额 45,311,858.92 元，出资比例 16.07%。

3) 资产、财务及经营状况

米东天山水泥公司近三年资产、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	82,865.08	77,088.50	67,082.93
负债	56,587.06	48,111.71	37,945.09
净资产	26,278.02	28,976.79	29,137.84
年度	2018 年度	2019 年度	2020 年
营业收入	36,931.58	37,343.95	34,298.74
利润总额	3,544.88	2,703.95	-706.31
净利润	3,355.98	2,703.95	161.05
审计机构	天职国际会计师事务所 （特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所 （特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所 （特殊普通合伙）

3、实物资产

纳入评估范围内的实物资产账面值 328,550.66 万元，占评估范围内总资产的 24.00%。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。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、在库周转材料、产成品和在产品，其中原材料为电石、原盐、原煤 410 吨煤粉、固碱锅+等生产用辅助材料，至于评估基准日保存良好，可正常使用；在库周转材料为粒碱包装膜，

至于评估基准日保存良好，可正常使用；产成品主要为不同浓度的液体烧碱、片状烧碱、粒状烧碱、固碱+食品添加剂、工业合成盐酸+31%、次氯酸钠 10%及不同规格的聚氯乙烯树脂+SG5；至于评估基准日可正常销售；在产品为氯乙烯单体、液体烧碱、片状烧碱+98%、高纯酸、工业合成盐酸+31%、次氯酸钠等半成品，至于评估基准日保存良好，可正常使用。

（2）房屋建（构）筑物类资产

房屋建（构）筑物类资产共 422 项。其中房屋建筑物共 268 项，主要为主厂房、二次盐水及电解厂房、电石破碎厂房、渣浆处理厂房等生产用房及生产办公楼和员工宿舍。至评估基准日共有 129 项房屋已办理房屋所有权证，证载权利人均为新疆华泰重化工有限责任公司；构筑物 154 项，主要为 2#吸收塔、浓缩池（渣浆）、全厂道路、1#冷却塔、全厂外网管线、2#冷却塔、氨区操作间及围墙、汽车卸煤沟以及浓缩池等。

委估房屋建（构）筑物中有 12 套位于乌鲁木齐市米东区鹭园小区的住宅，购置时间为 2007 年 11 月；1 套位于北京市朝阳区林萃东路 2 号院的住宅，购置时间为 2009 年 4 月；其余房屋建（构）筑物坐落于乌鲁木齐米东区中泰化学工业园区内，于 2006 年 4 月及以后陆续建成并投入使用。房屋总建筑面积 460593.86 m²，截至评估基准日，各房屋建（构）筑物维护良好，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 13529 项，主要设备为抽凝式汽轮机、煤粉锅炉、变压器、脱硫吸收塔、电解槽等化工设备及辅助设备，构建于 2006 年至 2020 年间。至评估基准日的维护、保养良好，正常使用。

2) 运输设备共有 68 项，购置于 2006 年至 2020 年间，主要为中通客车、别克商务车、江铃全顺小型客车、帕萨特小型轿车等客车以及消

防车、自卸车、电动摩托车等厂区专用车辆，除厂内专用车未办理行驶证其余车辆均办理车辆行驶证，证载机动车所有人为新疆华泰重化工有限责任公司，至评估基准日均能正常使用。

3) 电子设备共有 2005 项，购置于 2006 年至 2020 年间，主要为电脑、打印机、空调等办公设备，分布于厂区内各部门。至评估基准日的维护、保养良好，正常使用。

(4) 在建工程

在建工程主要为土建工程、设备安装工程、工程物资。

1) 在建土建工程共 1 项，主要为 2019 年华泰氯碱厂技术处全厂苯板更换工程，至评估基准日已完工。

2) 在建工程为设备安装工程共 66 项，主要为 2019 年华泰氯碱厂电仪车间电力系统优化改造、2019 年华泰氯碱厂电解、聚合、氯乙烯 SIS 安全仪表控制系统、2019 年华泰氯碱厂氯乙烯车间新增一套常规解析、2019 年华泰氯碱厂乙炔车间集中破碎以及 2020 年华泰热电厂发电部#3 锅炉双效节能改造项目。

3) 工程物资共 114 项，系为华泰生产类技措项目、华泰环保类技措项目、华泰安全类技措项目、华泰氯碱工艺装备类创新研发项目等项目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、企业账面记录的无形资产

1) 无形资产—土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产土地使用权共 4 项，其中乌国用（2005）01700 号和乌国用（2005）01719 号 2 宗土地使用权抵押给由国家开发银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行牵头的银团（包括国家开发银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行、中国农业银行股份有

限公司新疆维吾尔自治区分行、中国农业银行股份有限公司新疆生产建设兵团分行、交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行及华夏银行股份有限公司乌鲁木齐分行），合同编号为：6500261742011540031 的《新疆华泰阜康工业园一期工程年产 40 万吨聚氯乙烯树脂、30 万吨离子膜烧碱循环经济项目人民币资金银团贷款合同》，被担保最高债权额为 20 亿元，土地使用权证已在国土资源局办理抵押登记，抵押权人为国家开发银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，抵押期限为 2011 年 7 月 6 日至 2027 年 7 月 5 日，截至评估基准日，尚未解押。具体如下：

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	乌国用（2005）001699 号	东山区石化路	2055/4/14	出让	工业用地	七通一平	865.92
2	乌国用（2005）001700 号	东山区石化路	2055/4/14	出让	工业用地	七通一平	577,599.53
3	乌国用（2005）0016719 号	东山区石化路	2055/4/14	出让	工业用地	七通一平	550,657.46
4	米国用（2010）第 10400 号	金河路西	2060/7/1	出让	工业用地	七通一平	190,742.50
合 计							1,319,865.41

2) 无形资产—软件

纳入本次评估范围的无形资产—软件共 17 项，主要为 ERP 软件、OA 软件、造价广联达软件、PI 实时数据库（5 万点）软件、MES 数据采集软件、QHSE 质量安全健康环境体系软件等，截止评估基准日均在使用，定期升级，更新维护正常。

2、企业账面未记录的无形资产

纳入本次评估范围的账外无形资产为技术型无形资产，共 135 项，主要为发明专利和实用新型专利，其中 102 项已取得专利权证、17 项处于实质审查阶段、14 项处于公开阶段、2 项被驳回，专利权人为新疆华

泰重化工有限责任公司，部分为新疆华泰重化工有限责任公司和新疆中泰化学股份有限公司共有，对于共有部分，经核实新疆华泰重化工有限责任公司享有 100%权益。

该 135 项技术型无形资产由新疆华泰重化工有限责任公司技术部研发，于 2011 年至 2020 年陆续形成，主要应用于产品生产各个环节，从而提高生产控制水平、资源利用水平、安全防护水平等。具体如下：

技术型无形资产明细表

序号	专利名称	专利类型	申请日期	授权公告号
1	一种升降配液台的手推车	实用新型	2020-08-18	CN212890459U
2	一种多路快熔检测装置	实用新型	2020-06-05	CN212905295U
3	一种非接触式穿透测量液位装置	实用新型	2020-08-18	CN212903449U
4	一种仪表伴热装置	实用新型	2020-08-18	CN212903605U
5	一种次氯酸钠提纯乙炔气的废液处理系统	实用新型	2020-06-05	CN212894204U
6	一种含汞废水除汞的同时提高乙炔气纯度的装置及方法	发明授权	2018-03-15	CN108439559B
7	一种内锁紧螺母拆装工具	实用新型	2020-06-05	CN212887335U
8	一种 IPM 驱动装置	实用新型	2020-06-05	CN212909334U
9	一种具有自动清洗功能的气体警报仪	发明公布	2020-11-12	CN112540155A
10	一种用于在线气体多点取样检测设备	发明公布	2020-11-12	CN112539976A
11	一种 PVC 测试管卡槽组件	实用新型	2020-06-05	CN212396782U
12	一种新型手推车	实用新型	2020-04-07	CN212401262U
13	一种氯气透平机的供油系统及其氯气透平机	实用新型	2020-06-05	CN212406819U
14	一种聚氯乙烯聚合釜搅拌轴冲水结构	实用新型	2020-04-07	CN212396698U
15	一种盐水预处理器	实用新型	2020-04-07	CN212403594U
16	一种杠杆百分表测量装置	实用新型	2020-06-05	CN212409541U
17	一种氢气纯度分析装置	实用新型	2020-04-07	CN212410361U
18	一种滚动轴承拆卸工具	实用新型	2020-04-07	CN212399438U
19	一种可挂式钢瓶专用排空装置	实用新型	2020-04-07	CN212409248U
20	气管摆放固定支架	实用新型	2019-12-25	CN211988715U
21	一种滚动轴承游隙检测装置	实用新型	2020-04-07	CN212007029U
22	一种减少水雾的机械通风冷却塔	实用新型	2019-11-06	CN212006798U
23	一种化工混流泵	实用新型	2019-05-29	CN211648487U
24	一种热电厂给水泵密封水回水结构	实用新型	2019-12-25	CN211648499U
25	整流主柜高纯水板式换热器冷却装置	实用新型	2019-08-06	CN210773589U
26	一种电石渣提纯氢氧化钠溶液的装置及工艺	发明授权	2018-06-28	CN108675321B

27	一种湿法脱硫装置供浆系统	实用新型	2019-08-06	CN210752014U
28	一种氯乙烯合成气处理二氧化碳装置	实用新型	2019-08-06	CN210729087U
29	一种易更换截留树脂的废水处理装置	实用新型	2019-05-29	CN210559749U
30	一种安装有下列接近开关的盘式输送机	实用新型	2019-05-29	CN210365655U
31	一种热电联产机组减温器供水系统	实用新型	2019-08-06	CN210373400U
32	一种按钮锁具	实用新型	2019-05-29	CN210378817U
33	一种电石法生产氯乙烯的尾气处理设备	实用新型	2019-05-29	CN210356656U
34	一种便携注油装置	实用新型	2019-05-29	CN210378700U
35	一种电石法生产氯乙烯的生产设备	实用新型	2019-05-29	CN210367489U
36	一种地下井阀门引出装置	实用新型	2019-05-29	CN210372252U
37	一种用于熔盐制碱低氮燃烧的燃烧装置	实用新型	2019-05-29	CN210374598U
38	一种装卸树脂的装置	实用新型	2019-05-29	CN210365153U
39	一种氯碱行业中废碱水中和回收利用系统	实用新型	2019-05-29	CN210367112U
40	离子膜法烧碱生产氢气热交换装置及其方法	发明授权	2016-12-30	CN106757133B
41	一种聚合釜搅拌轴冲洗装置	实用新型	2018-11-20	CN210009950U
42	一种连接旋风干燥器与螺旋输料器的连接管碎料结构	实用新型	2018-11-20	CN209887946U
43	一种 DCS 多回路供电系统	实用新型	2019-05-29	CN209823502U
44	一种硫酸透明度测试仪	实用新型	2018-11-20	CN209821078U
45	高压配电系统冷却系统	实用新型	2019-05-29	CN209823236U
46	一种电动机接线盒端盖	实用新型	2019-05-29	CN209823574U
47	一种降低氯碱生产中自用高纯盐酸的装置	实用新型	2018-11-20	CN209816294U
48	一种含氯硫酸的脱氯装置	实用新型	2019-03-12	CN209809877U
49	防腐内衬构件及带有防腐内衬构件的真空脱氯系统	实用新型	2018-11-21	CN209636015U
50	一种氯碱生产中副产硫酸装车废气治理装置	实用新型	2018-11-20	CN209630916U
51	一种聚合釜的试漏方法	发明公布	2019-08-06	CN110440995A
52	一种过滤器膜清洗结构	实用新型	2018-11-20	CN209530560U
53	一种聚氯乙烯树脂生产中含 VCM 废水深度解析装置	实用新型	2018-11-20	CN209537144U
54	一种用于氯碱生产中含氯尾气处理装置	实用新型	2018-11-20	CN209530474U
55	一种石墨降膜吸收装置分布器	实用新型	2018-11-20	CN209411773U
56	一种皮带输送分料装置	实用新型	2018-11-20	CN209410975U
57	一种新型管束堵漏的装置	实用新型	2018-11-20	CN209414863U
58	一种按钮锁具	发明公布	2019-05-29	CN110197775A
59	一种高效拆装 108 方聚合釜机械密封总成的装置	实用新型	2018-11-20	CN209335511U
60	一种光脉冲整流控制器	实用新型	2018-11-20	CN209345021U
61	一种氯化氢合成炉石墨换热块做泄漏试验的卡具	实用新型	2018-11-21	CN209198015U
62	一种停送电辅助系统和方法	发明公布	2018-11-20	CN109685446A

63	一种电石渣与含汞废盐酸生产氯化钙的装置	实用新型	2018-06-28	CN208776329U
64	机封水循环利用装置	实用新型	2018-07-10	CN208764665U
65	一种去除电石渣废水异味的方法	发明公布	2018-11-20	CN109626474A
66	一种新型管束堵漏的装置	发明公布	2018-11-20	CN109506068A
67	一种反吹式变压器风冷散热器	实用新型	2018-06-28	CN208507393U
68	一种油泵接线端漏油封堵装置	实用新型	2018-06-28	CN208503003U
69	不间断供电的电源控制电路	实用新型	2018-07-10	CN208508609U
70	变压吸附制氢的逆放气回收装置	实用新型	2018-07-10	CN208500349U
71	一种盐水输送用耐磨泵壳	实用新型	2018-06-28	CN208503035U
72	一种玻璃钢衬里技术用于一次盐水盐水储罐的制作方法及其产品	发明公布	2018-06-28	CN109266074A
73	一种氯乙炔热水槽蒸汽余热分级回用系统	实用新型	2018-04-16	CN208340691U
74	一种提高列管换热器运行周期的方法	发明公布	2018-06-28	CN109084602A
75	一种光纤传输 PWM 脉冲的高频开关电源控制器	实用新型	2018-06-28	CN208285215U
76	一种聚氯乙烯生产过程中汽提废水的回用系统	实用新型	2018-04-16	CN208279426U
77	一种脱硫废水处理与氯碱化工工艺联动处理系统	实用新型	2018-04-16	CN208279427U
78	一种制碱盐水脱硝副产物生产元明粉的工艺流程及设备	发明公布	2018-06-28	CN108928838A
79	氯碱生产中原盐钙镁比例均衡的处理系统	实用新型	2018-04-16	CN208166588U
80	实验监测数据信息化管理系统及使用方法	发明公布	2018-07-10	CN108920679A
81	一种变压器冷却装置	实用新型	2018-03-15	CN208173379U
82	一种用于试料中杂质点数的测定盒及含有其的测定装置	实用新型	2018-04-16	CN208171880U
83	一种聚氯乙烯干燥尾气的除尘装置	实用新型	2018-03-15	CN208161287U
84	一种用于烟感探测器的测试和拆装装置	实用新型	2018-04-16	CN208172956U
85	一种设备零部件安装拆卸装置	实用新型	2018-03-15	CN208163481U
86	变压吸附制氢的逆放气回收装置及其使用方法	发明公布	2018-07-10	CN108773832A
87	一种电石渣提纯氢氧化钠溶液的装置及工艺	发明公布	2018-06-28	CN108675321A
88	一种输送粘性物料的皮带机清泥装置	实用新型	2018-01-30	CN207903400U
89	一种 110m 聚合釜生产 SG-5 型聚氯乙烯的方法	发明公布	2018-03-15	CN108530569A
90	一种含汞废盐酸除汞的装置和方法	发明公布	2018-03-15	CN108503073A
91	一种聚氯乙烯干燥尾气的除尘装置及除尘方法	发明公布	2018-03-15	CN108499285A
92	一种用于控制 110m 聚氯乙烯聚合釜釜顶冷凝器的装置和方法	发明公布	2018-03-15	CN108467446A
93	一种含汞废水除汞的同时提高乙炔气纯度的装置及方法	发明公布	2018-03-15	CN108439559A
94	一种聚氯乙烯生产过程中汽提废水的回用系统	发明公布	2018-04-16	CN108439643A

95	一种脱硫废水处理与氯碱化工工艺联动处理系统	发明公布	2018-04-16	CN108439644A
96	氢型螯合树脂及其制备方法和再生方法	发明授权	2015-12-24	CN105482018B
97	一种负压抽取包装袋内树脂颗粒物的采样装置	实用新型	2017-10-17	CN207351736U
98	一种烧碱生产用电解槽温度控制装置	实用新型	2017-10-17	CN207347670U
99	一种片碱包装线称重装置	实用新型	2017-06-23	CN207346136U
100	盐水中槽曝气装置	实用新型	2017-10-17	CN207342637U
101	一种用于板框压滤机的板片	实用新型	2017-06-23	CN207137451U
102	电石法乙炔发生器氮气及乙炔气回收装置	实用新型	2017-06-23	CN207108927U
103	一种负压抽取包装袋内树脂颗粒物的采样装置	发明公布	2017-10-17	CN107677508A
104	一种防断错电把手	实用新型	2017-06-23	CN206962333U
105	天然气制氢变压吸附尾气与废碱液回收利用装置	实用新型	2016-12-30	CN206566702U
106	一种防断错电把手	发明公布	2017-06-23	CN107275968A
107	热水管线及防挂冰柱的机械通风式冷却塔	实用新型	2016-12-30	CN206504659U
108	皮带机防止物料堆积装置	实用新型	2016-12-30	CN206502376U
109	聚氯乙烯生产中的乙炔与氯化氢混合气脱水节能装置	实用新型	2016-12-30	CN206500010U
110	碱碱换热器	实用新型	2016-12-30	CN206504643U
111	一种氯碱生产中控制次氯酸钠反应速度的系统	发明公布	2017-06-23	CN107166171A
112	立式树脂捕集装置	实用新型	2016-12-30	CN206428038U
113	电石法乙炔清净废次钠除盐装置	实用新型	2016-12-30	CN206428109U
114	含氨脱硫废水除氨装置	实用新型	2016-12-30	CN206384976U
115	螯合树脂塔酸性废水再利用装置	实用新型	2016-12-30	CN206384911U
116	离子膜法烧碱生产氢气热交换装置及其方法	发明公布	2016-12-30	CN106757133A
117	电石法聚氯乙烯生产中高氯根废水回用装置及其使用方法	发明授权	2014-11-20	CN104445724B
118	聚合釜入料装置及其使用方法	发明授权	2014-05-28	CN104028173B
119	氢型螯合树脂及其制备方法和再生方法	发明公布	2015-12-24	CN105482018A
120	电石法聚氯乙烯生产中含汞废水处理方法	发明授权	2014-09-14	CN104230085B
121	电石法聚氯乙烯生产中高氯根废水回用装置	实用新型	2014-11-20	CN204224367U
122	电石法聚氯乙烯生产中高氯根废水回用装置及其使用方法	发明公布	2014-11-20	CN104445724A
123	碱液除氧装置和碱液连续除氧装置	实用新型	2014-11-20	CN204224718U
124	氯乙烯低沸塔进料装置	实用新型	2014-09-12	CN204159315U
125	一次盐水碳酸钠自动投加装置	实用新型	2014-09-12	CN204161999U
126	凯膜过滤器酸洗装置	实用新型	2014-09-12	CN204159230U
127	用于盐水罐的进料短节	实用新型	2014-09-14	CN204161882U
128	改进型湿法乙炔生产装置	实用新型	2014-05-28	CN204162662U

129	电石法聚氯乙烯生产中含汞废水处理方法	发明公布	2014-09-14	CN104230085A
130	聚合釜入料装置	实用新型	2014-05-28	CN203955191U
131	乙炔发生器用耙臂装置	实用新型	2014-05-28	CN203866256U
132	聚合釜入料装置及其使用方法	发明公布	2014-05-28	CN104028173A
133	触媒真空抽翻装置	实用新型	2013-08-01	CN203389493U
134	一种膜法脱硝工艺的加酸装置	实用新型	2011-12-02	CN202369652U
135	电石法乙炔发生器机械排渣机	实用新型	2011-10-09	CN202246587U

截止基准日 2020 年 12 月 31 日，除上述外新疆华泰重化工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。

截止基准日 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 135 项技术型无形资产。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信永中和会计师事务所出具的 XYZH/2021BJAA150916 号无保留意见的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 10 次党委会议纪要》（新中泰党阅[2021]10 号）。

（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、《中华人民共和国专利法》（2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 9、《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（2005 年 8 月 25 日）；

10、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年）；

11、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

12、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；

13、《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》（财政部令第 14 号）；

15、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；

16、《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）；

17、《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）；

18、《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）；

19、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；

20、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）

（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）；
- 15、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；

（四）资产权属依据

- 1、中华人民共和国房屋所有权证；
- 2、中华人民共和国机动车行驶证；
- 3、国有土地使用证；
- 4、重要资产购置合同及凭证；
- 5、有关资产权属方面的：“说明”“承诺函”；
- 6、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、《中华人民共和国车辆购置税法》（2019 年 7 月 1 日起实行）；
- 7、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环

环境保护部令 2012 年第 12 号）；

8、乌鲁木齐市 2020 年 12 月建设工程综合价格信息文件；

9、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率；

10、《2020 机电产品查询系统》（机械工业信息研究院）；

11、《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；

12、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；

13、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

14、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、信永中和会计师事务所出具的 XYZH/2021BJAA150916 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。

本次评估采用了资产基础法和收益法进行评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

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。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。因此本次评估选择收益法进行评估。

（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：主要包括银行存款和其他货币资金。

对于银行存款，评估人员根据银行存款申报明细表与会计报表、银行存款日记账和总账进行核对。复核了审计人员对银行存款账户进行的

函证，并取得银行对账单，同时检查有无未入账的银行存款，以及评估基准日后的进账情况。经核对无误后，对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值。

对其他货币资金，主要是存放各银行的协定存款和保证金户，审计机构已对其进行了函证，并取得存款银行的对账单，以证明其的真实存在。其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

（2）应收票据

应收票据为销售货款收到的银行承兑汇票和商业承兑汇票。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，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，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

（3）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。应收类账款采用信用风险特征组合和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。对于没有单独测算的应收账款发生时间在一年内的风险坏账损失的可能性为 0.451%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 26.697%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 50.204%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风

险坏账损失的可能性为 65.769%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 93.225%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性为 100%。

对于期末单项金额重大的其他应收款项单独进行评估风险坏账损失的测算；对于企业内部员工借款及关联方之间的款项不计提风险损失；对于没有单独测算的其他应收账款发生时间在一年内的风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 50%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 80%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性为 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。

（4）应收款项融资

应收款项融资均为 6+9 银行承兑汇票，企业持有票据具有收取现金流量和出售的双重目的，票据既有背书、贴现，又可能持有至到期。核查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，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，核实结果账、表、单金额相符。经核实，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

（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，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，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、在库周转材料、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。考虑其周转速度快，库存时间短，市场价格变化不大特点，以核实后的数量乘以基准日市场单价确定评估值。

2) 在库周转材料

在库周转材料为被评估单位生产中正常使用的包装物，对于近期购进、周转正常的在库周转材料，由于其账面值与基准日市场价格基本一致，以账面值确定评估值。

3) 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）

①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；

②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；

③销售费用率是按各项销售与销售收入的平均比例计算；

④营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

⑤所得税率按企业现实执行的税率；

⑥r 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%。

4) 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计算评估值。

(7) 其他流动资产

评估人员根据被评估单位提供的其他流动资产评估明细表，审查其他流动资产的总账、明细账、借款合同及记账凭证，对其他流动资产账面值构成进行调查，经核查，其他流动资产账实相符，金额准确，以其核实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、其他权益工具投资、固定资产、在建工程 and 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。

截止评估基准日新疆华泰重化工有限公司长期股权投资共有 2 项。

1) 对于控股的长期股权投资采用整体评估。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) 持股比例较小或因对被投资单位经营无管控力且不合并报表的长期股权投资，被评估企业只能提供被投资单位的财务报表，不具备对被投资单位整体资产进行评估条件。

长期股权投资评估值=被投资单位经审计或未经审计的账面净资产×持股比例。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(2) 其他权益工具投资

评估人员首先对其他权益工具投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程、审计报告和有关会计记录等，以确定其他权益工具投资的真实性和完整性，并在此基础上进行评估。本次评估按照被投资单位评估基准日会计报表净资产乘以持股比例确定其评估值。

其他权益工具投资评估值=其他权益工具投资单位经审计或未经审计的账面净资产×持股比例。

(3) 固定资产

1) 房屋建（构）筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，对于企业自建的建筑物主要采用重置成本法进行评估；对于外购的住宅（位于乌鲁木齐市米东区鹭园小区的 12 套住宅楼及位于北京朝阳区林萃东路 2 号院的 1 套住宅）

所在区域房屋交易市场十分活跃，采用市场比较法进行评估。

I、重置成本法

评估值=重置全价×成新率

对于被评估企业通过资产移交或自建方式取得的用于生产经营的工业厂房采用重置成本法进行估算。对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

①重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安综合造价的确定

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

B、前期费用及其他费用的确定

按照建设部门的有关标准和当地相关行政事业性收费规定确定。

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率 (含税)	费率 (不含税)	取费基数	参考依据
一	建设单位管理费	0.48%	0.48%	工程费用	财政部财建[2016]504号

二	勘察设计费	2.80%	2.64%	工程费用	参照计价格[2002]10 号
三	工程监理费	1.30%	1.23%	工程费用	参照发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.02%	0.02%	工程费用	参照计价格[2002]1980 号
五	城市基础设施费	3.00%	3.00%	工程费用	参照新政办发[2006]88 号
六	可行性研究费	0.07%	0.07%	工程费用	参照计价格[1999]1283 号
七	环境影响评价费	0.02%	0.02%	工程费用	参照计价格[2002]125 号
	合计	7.69%	7.45%		

C、资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，利率以评估基准日时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为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安工程造价 + 工程建设前期及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

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

③评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

II、市场法

对于外购住宅参照《资产评估准则—不动产》的相关要求，评估方

法有市场比较法、收益还原法、成本法等。评估方法的选择应参照《准则》的要求，根据当地房地产市场情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。此次评估采用了市场法，主要出于以下考虑：

评估对象所在区域房地产市场交易较为活跃，可比案例较多，符合市场法的应用条件；

①评估方法的定义

市场法是将被评估的房地产和市场近期已销售的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。

应用市场法中的交易实例主要通过下列途径获得：

- A、查阅政府有关部门关于房地产交易的资料；
- B、查阅各种报刊上有关房地产出售、出租的广告；
- C、查阅网上各种相同或相近房地产的出售出租及交易资料；
- D、与出售出租、地产的经办人员洽谈；
- E、从房地产交易中心获取资料；
- F、向购房方了解报价与实际成交价的折扣率。

对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况（商品房的坐落位置、用途、土地状况、建筑物状况、环境条件、交易时的情况等），然后对交易实例进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，综合得出评估基准日评估对象的评估值。

②计算公式为

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×

待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

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

I、机器设备的评估

①重置全价的确定

机器设备的重置全价，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、设备基础费、工程建设其他费用和资金成本等），综合确定。

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）+其他费用（不含税）+资金成本

评估范围内价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）及运输费用较低的设备，参照现行市场购置的价格确定。

A、设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2020年机电产品查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。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确定购置价。

B、运杂费的确定

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，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

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。

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

前期及其他费用包括国家物价局、国家能源局、建设部等部门的有关规定收取的各类建设取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，费用测算见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率 (含税)	费率 (不含税)	取费基数	参考依据
一	建设单位管理费	0.48%	0.48%	工程费用	财政部财建[2016]504 号
二	勘察设计费	2.80%	2.64%	工程费用	参照计价格[2002]10 号
三	工程监理费	1.30%	1.23%	工程费用	参照发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.02%	0.02%	工程费用	参照计价格[2002]1980 号
五	可行性研究费	0.07%	0.07%	工程费用	参照计价格[1999]1283 号
六	环境影响评价费	0.02%	0.02%	工程费用	参照计价格[2002]125 号
	合计	4.69%	4.45%		

F、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：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+其他费用）×合理建设工期×贷款利率÷2

②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%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

II、车辆的评估

①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=现行购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

A、现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；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；

B、车辆购置税按《中华人民共和国车辆购置税法》的相关规定计取；

C、新车上户牌照手续费等根据车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

②成新率的确定

根据《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）的有关规定，逐一查看车辆使用状况、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= $[\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})]\times 100\%$

行驶里程成新率= $(1-\text{已行驶里程}/\text{规定行驶里程})\times 100\%$

成新率= $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})+a$

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。

③评估值的确定

评估值=重置全价（不含税） $\times$ 成新率

III、电子设备的评估

①重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。即：重置全价=购置价（不含税）。

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，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

②成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

③评估值的确定

评估值=重置全价（不含税） $\times$ 成新率

(4) 在建工程

在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，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再考虑合理的资金成本作为评估值。

对于开工时间较长的在建工程，按评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用，确定重置价格。当明显存在较为严重的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值时，还需要扣除各项贬值额。

对于工程物资，由于周转快，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以核实后账面值确定评估值。

（5）无形资产

纳入此次评估范围的无形资产为土地使用权、软件和权利权。

1) 土地使用权

现行国内通用的土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在选择评估方法时，应按照规定，根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体用途特点、评估目的以及掌握的资料情况等，确定适当的评估方法。

根据此次评估目的及待估对象的用地特点和实际状况，遵循上述土地评估原则，对委托人提供资料及评估人员实地勘察、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，近期该区域类似土地交易不活跃，缺乏可比较交易案

例，故此次评估不选用收益法、市场法、剩余法和成本法。评估对象位于中泰化学工业园区，属乌鲁木齐市基准地价覆盖区，可以参考工业用地进行评估，乌鲁木齐市政府批准《乌鲁木齐市城区土地级别基准地价更新成果》于 2020 年 10 月 15 日起施行，基准地价系数修正是地价确定的方法之一，通过一系列的修正后的价格符合现实地价水平，则本次评估选用基准地价修正法。

基准地价系数修正法系数修正法是利用基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就影响委估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，再对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响因素的修正值，据此对基准地价进行修正，得到评估对象土地价格的一种方法。

基准地价系数修正法系数修正法的公式：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：

V：土地价格

V_{1b}：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

2) 无形资产—软件

对于外购财务软件，评估人员核对了原始入账凭证，企业的摊销过程，相关软件的购置入账及摊销过程合理。评估人员通过市场询价调查的方法取得相应软件的市场价格，本次评估主要参考目前市场价格确定评估值。

3) 技术型无形资产

评估技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本

法。

由于我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性；同时，由于被评估单位的经营收益与其所拥有的技术力量关联性较为紧密，因而应用成本法对技术型无形资产进行评估的适用性较差。

本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的技术型无形资产与被评估单位收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等技术型无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对其进行评估。评估模型与基本公式如下：

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

其中：P——待估技术型无形资产的评估价值；

R_i——基准日后第 i 年预期技术型无形资产相关收入；

K——技术型无形资产收入分成率；

n——专有技术类无形资产的未来收益期；

i——折现期；

r——折现率。

（6）长期待摊费用

评估人员查阅采购合同、发票及相关记账凭证等有关资料，经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确。按照实物资产的方法采用重置成本法进行评估，确认评估值。

（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和完整性。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借款协议或合同、付款记录以及记账凭证等文件资料方式，核实了借款期限、借款利率等相关内容，确认以上借款是真实。以核实后账面值确定评估值。

3、负债

本次纳入评估的负债为流动负债及非流动，流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债为长期借款、递延收益和递延所得税负债。评估时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）收益法简介

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）对拟转让对象的价值进行估算。

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、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）对纳入报表范围的资产和主营业务，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，应收、应付款项等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；房产等以及未计收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（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后，得出评估对象的净资产价值。

3、评估模型

（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：

Wd：评估对象的长期债务比率；

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

We：评估对象的权益资本比率；

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

rd：所得税后的付息债务利率；

re：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 re；

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

式中：

rf：无风险报酬率；

rm：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

βe：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

βu：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

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

βt：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；

βx：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

Di、Ei：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

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20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全面清查核实。
- 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、本次评估假设企业高新技术企业认证到期后能够延续，在未来预测期高新企业税收政策不变，且被评估单位在未来预测的研发投入符合高新企业的条件，未来预测期以现有的高新技术企业的税收优惠政策进行相关税费的预测。

7、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆华泰重化工有限责任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。

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论：

资产账面值 1,369,131.25 万元，评估值 1,525,543.40 万元，评估增值 156,412.15 万元，增值率 11.42%。

负债账面值 548,855.08 万元，评估值 545,121.51 万元，评估增值

-3,733.57 万元，增值率-0.68%。

净资产账面值 820,276.17 万元，评估值 980,421.89 万元，评估增值 160,145.72 万元，增值率 19.52%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：新疆华泰重化工有限责任公司单位：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	657,572.55	658,803.82	1,231.27	0.19
2	非流动资产	711,558.70	866,739.58	155,180.88	21.81
3	其中：长期股权投资	118,365.98	214,311.76	95,945.78	81.06
	其他权益工具	4,777.08	4,685.21	-91.87	-1.92
4	固定资产	303,142.34	333,569.54	30,427.20	10.04
5	在建工程	8,321.75	8,438.64	116.89	1.40
6	无形资产	5,449.50	34,107.94	28,658.44	525.89
7	其中：土地使用权	5,330.89	26,206.65	20,875.76	391.60
8	长期待摊费用	3,750.62	3,875.08	124.46	3.32
9	递延所得税资产	751.41	751.41	-	-
	其他非流动资产	267,000.00	267,000.00	-	-
10	资产总计	1,369,131.25	1,525,543.40	156,412.15	11.42
11	流动负债	316,054.58	316,054.58	-	-
12	非流动负债	232,800.50	229,066.93	-3,733.57	-1.60
13	负债总计	548,855.08	545,121.51	-3,733.57	-0.68
14	净资产 (所有者权益)	820,276.17	980,421.89	160,145.72	19.52

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

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，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。新疆华泰重化工有限责任公司在评估基准日2020年12月31日的净资产账面值为820,276.17万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为933,793.22万元，评估增值113,517.06万元，增值率13.84%。

二、评估结果的差异分析及最终结果的选取

（一）评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值 980,421.89 万元，收益法得出的股东全部权益价值为 933,793.22 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值高 46,628.67 万元。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。

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。

收益法的基本方法—现金流折现法（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。

被评估企业预测收益来源于其主营业务，目前 PVC 价格波动较大，未来价格变动具有不确定性，本次评估对收益的预测按照谨慎原则预测，固导致收益法评估值低于资产基础法评估值。

（二）评估结果的选取

由于新疆地区未来补贴及优惠政策具有不确定性，另外受全球疫情冲击，世界经济严重衰退，产业链供应链循环受阻，国际贸易投资萎缩，

大宗商品市场动荡。中美经贸关系仍存变数，逆全球化之风渐浓，中美贸易战和新冠疫情对经济影响持续性的不确定，说明本次评估采用收益法的结果，具有诸多不确定性和局限性，虽然资产基础法也未能全面反映出企业的完整价值，但从基准日这一时点考虑，资产基础法将企业拥有的、可以计量和控制的资产均进行了评估，更具有可辩护性。相对于企业整体收益而言，其真实性更为可靠，能更客观地反映企业净资产的市场价值。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次新疆华泰重化工有限责任公司净资产价值参考依据。由此得到该公司股东全部权益在基准日时点的价值为 980,421.89 万元。

在确定新疆华泰重化工有限责任公司股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

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

截止评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所审计，并发表了无保留意见，审计报告编号：XYZH/2021BJAA150916 号。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

经清查，被评估单位存在下列事项：

1、房屋建筑物中有 149 项未办理房屋产权所有证，新疆华泰重化工有限责任公司承诺产权无异议。详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积/容积	账面价值	
						原值	净值

1	探伤室	砖混	2007年12月	m ²	140.1	369,628.36	214,396.09
2	东西门卫	框架	2007年12月	m ²	12.65	15,349.63	8,562.33
3	泵房	砖混	2006年4月	m ²	62.5	553,954.69	281,964.89
4	150吨地磅房	砖混	2007年12月	m ²	13	248,213.26	143,971.53
5	库房及防雨棚	砖混	2007年12月	m ²	720	1,385,212.86	807,755.86
6	换热站厂房	砖混	2007年12月	m ²	103.9	280,446.34	162,667.71
7	厕所	砖混	2007年12月	m ²	52.17	211,098.42	117,755.45
8	厕所	砖混	2007年12月	m ²	32.13	164,992.31	95,700.74
9	1#职工公寓	框架	2008年6月	m ²	3684.84	8,801,534.55	5,693,751.12
10	2#职工公寓	框架	2008年6月	m ²	3684.84	8,801,534.54	5,693,751.12
11	氯气压缩机厂房	排架	2007年12月	m ²	779.52	95,229.45	55,236.06
12	氯氢泵彩板房	彩板	2007年12月	m ²	78.74	5,821.13	3,376.42
13	盐酸配电室	框架	2007年12月	m ²	221.5	17,113.01	9,546.00
14	烧碱变电所	框架	2007年12月	m ²	25	27,463.20	15,319.58
15	烧碱循环水厂房	框架	2007年12月	m ²	586.47	1,544,428.50	861,516.89
16	液氯工序	框架	2006年4月	m ²	1325.6	817,778.54	416,752.87
17	彩板房	彩板	2007年12月	m ²	32.26	34,005.71	19,724.40
18	盐库彩板房	彩板	2007年12月	m ²	128.52	83,195.32	48,255.87
19	维修车间彩板房	彩板	2007年12月	m ²	25	34,664.32	20,106.38
20	凯膜母液水厂房	三层框架	2007年12月	m ²	856.98	1,842,323.00	1,027,689.18
21	聚合溶剂厂房	钢结构+框架	2007年12月	m ²	3249	11,083,042.55	6,253,404.66
22	预分离池彩钢房	彩钢板结构	2007年12月	m ²	224.5	14,067.61	8,159.64
23	包装库发货室	砖混	2007年12月	m ²	43.36	28,493.19	16,526.97
24	100吨地磅房	砖混	2007年12月	m ²	31	277,538.40	160,981.08
25	离心母液水厂房	框架	2007年12月	m ²	1260	8,883,159.29	5,152,512.88
26	单体储存泵房	框架	2006年4月	m ²	284.708	690,014.05	351,219.43
27	VCM转化	框架	2006年4月	m ²	4215	10,501,171.09	5,356,571.22
28	PVC循环水厂房	框架	2007年12月	m ²	68.79	287,078.22	159,179.07
29	氯乙烯压缩厂房	单层钢架	2007年12月	m ²	298	702,051.51	391,620.12
30	气柜警卫室	砖混	2007年12月	m ²	48	29,332.27	17,013.68
31	溴化锂厂房	框架	2007年12月	m ²	557.4	1,350,953.56	783,595.77
32	片碱发货库	钢结构	2007年12月	m ²	33.12	21,167.20	12,307.78
33	污水站地下泵	框架	2007年12月	m ²	701.09	45,133.65	26,178.97

	房						
34	污水处理站厂房	钢筋混凝土	2007年12月	m ²	2134	20,694,504.19	12,369,449.42
35	乙炔彩板房	彩板	2007年12月	m ²	50	92,217.62	53,489.12
36	浓缩池楼梯间	框架	2007年12月	m ²	600	5,465,418.05	3,048,732.86
37	彩板房	彩板	2007年12月	m ²	408	264,663.44	153,513.15
38	点火油泵房	砖混单层	2007年12月	m ²	162	188,325.28	111,719.51
39	彩钢房	轻钢	2009年6月	m ²	485	51,272.37	30,690.08
40	锅炉主厂房	框架五层	2009年6月	m ²	13608	35,295,795.30	22,753,539.85
41	升压站厂房	三层框架	2009年6月	m ²	2086	2,941,703.84	1,763,279.33
42	球罐彩板房值班室	彩板	2010年12月	m ²	40.8	9,862.78	6,950.59
43	片碱库彩板房	彩板	2010年12月	m ²	52.35	15,638.08	11,020.62
44	彩板房	彩板	2010年12月	m ²	106	77,000.00	54,264.21
45	彩板房	彩板	2010年12月	m ²	60	9,873.08	6,957.88
46	彩板房	彩板	2010年12月	m ²	31.5	23,000.00	16,208.78
47	北大门	砖混	2010年11月	m ²	27.84	123,636.88	86,691.33
48	厕所	砖混	2010年11月	m ²	138	883,960.47	619,812.83
49	东总降二	框架	2010年11月	m ²	1113.45	4,165,419.15	2,950,934.94
50	烧碱总降压变电所	框架	2010年11月	m ²	1503	5,357,931.26	3,775,228.19
51	乙炔变配电所	框架	2010年11月	m ²	2506.4	4,534,008.00	3,179,142.58
52	生产生活消防水泵房	框架	2010年11月	m ²	1730.52	9,887,125.53	6,977,419.83
53	离心生化母液（污水）	框架	2010年11月	m ²	1929.63	10,114,525.56	7,105,806.14
54	VCM 化验楼	框架	2010年11月	m ²	210	1,703,772.75	1,119,300.31
55	触媒库	框架	2010年11月	m ²	428.75	1,504,380.43	1,070,431.68
56	配餐室	框架	2010年11月	m ²	200	344,873.47	241,817.39
57	旁滤间（蒸发循环水泵房）	框架	2010年11月	m ²	540	539,642.24	378,384.78
58	泵房及配电室（渣浆）	框架	2010年11月	m ²	128.44	1,820,118.68	1,322,886.80
59	地中衡（地磅房）	砖混	2010年11月	m ²	537.6	1,830,770.82	1,304,588.57
60	PVC 冷库	砖混	2010年11月	m ²	381.25	675,283.83	473,493.57
61	原料及成品罐区	轻钢	2010年11月	m ²	2760.28	4,649,589.93	3,331,358.96
62	PVC 分馏尾气治理	砖混	2010年11月	m ²	1500	551,546.76	386,731.95
63	厂前区换热站	砖混	2010年11月	m ²	1595.83	3,900,263.37	2,750,434.25
64	氯碱冷冻站	排架	2010年11月	m ²	904	3,878,856.23	2,730,422.16

65	烧碱循环水站	框架	2010年11月	m ²	1759.6	12,684,410.83	9,068,113.75
66	空压及制氮	排架	2010年11月	m ²	1345	3,197,040.01	2,242,918.94
67	单体回收	排架+ 框架	2010年11月	m ²	636.48	3,949,146.10	2,787,616.85
68	VCM 压缩	框架	2010年11月	m ²	1380	5,211,208.71	3,672,055.44
69	蒸发循环水站	框架	2010年11月	m ²	821	3,656,178.98	2,563,628.99
70	助剂配置	框架	2010年11月	m ²	1567.8	5,653,191.77	3,984,761.54
71	烧碱主控楼	框架	2010年11月	m ²	1800	5,571,753.52	3,911,426.98
72	PVC 主控楼	框架	2010年11月	m ²	2390.33	5,435,181.94	3,824,931.92
73	蒸发 A	框架	2010年11月	m ²	2809.56	25,993,805.60	18,505,239.91
74	循环水及溴化 锂	框架	2010年11月	m ²	1103.09	8,731,692.40	6,133,063.48
75	VCM 循环水 站	框架	2010年11月	m ²	1277.41	9,618,955.73	6,776,565.89
76	PVC 冷冻站	框架	2010年11月	m ²	2078	8,705,989.16	6,104,440.32
77	出料、气提	框架	2010年11月	m ²	1794	6,966,183.95	4,925,224.88
78	VCM 精馏	框架	2010年11月	m ²	3460	9,633,175.38	6,754,562.02
79	清淨配制	框架	2010年11月	m ²	2822.2	11,085,135.83	7,772,643.47
80	离心、干燥	框架	2010年11月	m ²	2822.8	9,424,751.64	6,692,731.40
81	氯化氢合成及 高纯盐酸	框架	2010年11月	m ²	5767	14,905,148.62	10,451,915.50
82	包装	框架	2010年11月	m ²	2238.5	22,129,966.15	15,714,455.76
83	聚合工序	框架	2010年11月	m ²	3948	25,623,831.46	18,201,451.04
84	乙炔发生	框架	2010年11月	m ²	4874	23,234,885.35	16,310,290.06
85	氯氢处理	框架	2010年11月	m ²	9028	21,375,375.78	14,987,924.12
86	渣浆处理	框架	2010年11月	m ²	10180.53	40,826,384.76	28,726,122.91
87	固碱 B 工程	框架	2010年11月	m ²	9199.34	20,777,124.15	14,662,428.74
88	电石破碎	排架+ 框架	2010年11月	m ²	10079	45,603,778.40	32,259,681.72
89	固碱 C 工程	框架	2010年11月	m ²	11195	18,950,025.81	13,297,289.66
90	一次盐水及原 盐储运	框架	2010年11月	m ²	7800	32,375,284.01	22,941,606.75
91	VCM 转化	框架	2010年11月	m ²	7742	32,431,340.00	22,740,113.14
92	二次盐水及电 解	排架+ 框架	2010年11月	m ²	10470	46,177,540.37	32,419,004.75
93	循环水加药间	框架	2010年11月	m ²	483.85	871,503.60	636,964.95
94	氧化风机房	轻钢	2010年11月	m ²	213.2	1,739,885.27	1,233,935.46
95	循环水旁滤处 理间	框架	2010年11月	m ²	495	2,257,849.38	1,607,639.38
96	35KV 及网络 继电器室	框架	2010年11月	m ²	717.83	868,935.07	609,277.36
97	空压机及除尘 脱硫配电综合 楼	框架	2010年11月	m ²	1188	1,270,250.12	891,305.33
98	GIS 配电装置	框架	2010年11月	m ²	558.9	720,184.51	504,976.90

99	脱硫工艺楼	框架	2010年11月	m ²	1986	2,528,634.09	1,790,501.54
100	循环水泵房	框架	2010年11月	m ²	615	7,466,641.34	5,300,422.50
101	灰库	框架	2010年11月	m ²	1144	6,409,182.27	4,534,231.61
102	1#、2#、3#电除尘	框架	2010年11月	m ²	1485	2,872,774.78	2,014,323.89
103	主厂房	框架	2010年11月	m ²	30271.44	95,654,976.31	67,122,796.23
104	材料库及检修工房	框架	2010年11月	m ²	882	2,393,261.78	1,693,352.95
105	泡沫混合器室	框架	2010年11月	m ²	32.4	71,206.59	49,928.42
106	工业废水泵房	框架	2010年11月	m ²	54	125,214.60	87,797.60
107	入厂煤采样间	轻钢	2010年11月	m ²	153	494,709.26	350,685.80
108	污水处理站	框架	2010年11月	m ²	235.75	1,701,811.19	1,201,805.40
109	除灰车库	框架	2010年11月	m ²	300	1,190,994.19	857,829.74
110	推煤机库	框架	2010年11月	m ²	270	1,431,314.38	1,026,821.27
111	综合水泵房	框架	2010年11月	m ²	265.3	1,422,505.39	1,007,394.35
112	喷洒水泵房	框架	2010年11月	m ²	54	411,270.40	288,373.41
113	点火油泵房	砖混	2010年11月	m ²	648	1,672,758.29	1,193,693.54
114	空压机房	框架	2010年11月	m ²	283	879,178.38	616,459.75
115	化学水箱基础及小室	框架	2010年11月	m ²	288	1,512,812.39	1,077,825.98
116	循环链码校验及垂拉装置室	框架	2010年11月	m ²	405	895,471.83	627,884.33
117	轻重车衡室	框架	2010年11月	m ²	293	1,582,187.34	1,126,175.93
118	煤泥沉淀池房	框架	2010年11月	m ²	162	877,190.54	615,065.93
119	输煤综合楼	砖混	2010年11月	m ²	724.38	1,545,046.64	1,093,845.26
120	碎煤机楼	钢结构	2010年11月	m ²	598	1,094,818.03	767,661.34
121	化水实验楼	框架	2010年11月	m ²	1025.12	1,844,868.91	1,293,579.86
122	中和水泵房	框架	2010年11月	m ²	537.5	3,011,788.17	2,135,139.35
123	斗轮机基础及驱动小室	框架	2010年11月	m ²	1013.6	2,986,909.55	2,094,352.58
124	化学水处理室	钢结构	2010年11月	m ²	1234	7,348,060.92	5,192,220.52
125	干燥棚	框架	2010年11月	m ²	15680	37,711,951.55	26,902,713.18
126	备用上煤装置厂房	框架	2010年12月	m ²	450	950,669.07	669,964.76
127	灰场管理站	砖混	2010年11月	m ²	1248	1,677,095.90	1,175,941.27
128	生产办公楼	砖混	2010年11月	m ²	4489.64	21,940,012.28	15,548,675.08
129	1、2期包装车间大棚	轻钢	2011年12月	m ²	715.0325	1,766,927.84	1,320,778.54
130	彩钢棚	彩钢板结构	2011年12月	m ²	215	36,010.03	26,917.47
131	充电室	砖混	2011年12月	m ²	200	213,229.87	159,389.34
132	绿化水泵房	砖混	2011年12月	m ²	90	367,650.26	274,818.57

133	中水回收厂房	框架	2011 年 12 月	m ²	260	1,490,940.40	1,114,477.94
134	叉车充电房	砖混	2012 年 4 月	m ²	460	492,257.93	375,007.77
135	一次盐水及原盐储运	框架	2012 年 4 月	m ²	6700	466,503.26	327,101.41
136	二次盐水及电解	框架	2012 年 4 月	m ²	5367	516,687.97	362,289.76
137	PVC 新建发货彩板房	彩板	2012 年 12 月	m ²	6	38,965.97	30,803.12
138	片碱新建发货彩板房	彩板	2012 年 12 月	m ²	6	43,878.89	34,686.84
139	南门地磅新增彩板房	彩板	2013 年 3 月	m ²	147	75,824.43	60,046.15
140	危废厂房	砖混	2013 年 3 月	m ²	60	216,547.01	169,452.19
141	特种车辆检修厂房及油品、液化气库房	框架	2013 年 3 月	m ²	1441.02	1,823,061.34	1,443,701.40
142	3#装置新增片碱库	钢结构	2013 年 3 月	m ²	3640	4,728,862.34	3,796,019.57
143	乙炔 3#装置除尘器雨棚（套）	钢结构	2013 年 3 月	m ²	233.84	1,219,529.21	971,658.15
144	4800 方消防水池	钢结构	2013 年 3 月	m ³	4800	3,541,810.07	2,804,796.48
145	干燥室外风机隔音房	砖混	2013 年 3 月	m ²	135	666,122.31	532,839.41
146	空压机房	框架	2015 年 12 月	m ²	571.8012	1,170,000.00	689,003.20
147	电石渣预处理厂房	轻钢结构	2015 年 12 月	m ²	434.5	188,520.80	166,133.95
148	渣场	砼	2020 年 4 月	m ²	10439	1,722,194.50	1,664,281.93
149	中水回收厂房	框架	2020 年 4 月	m ²	198	1,490,940.41	1,114,477.93
合计					290,530.07	902,481,044.68	625,384,227.22

对于未办房产证房屋，建筑面积是以企业申报的面积经现场测量后确定，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。

2、构筑物中 2 项截止至评估基准日企业已经拆除，具体情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量	账面价值	
						原值	净值
1	水井		2006 年 4 月	口	1	281,376.93	143,221.95
2	水渠	钢筋混凝土	2007 年 12 月	项	1	19,786.30	11,476.66
合计						301,163.23	154,698.61

（三）评估程序受到限制的情形；

纳入本次评估范围的部分管网为隐蔽工程，因埋地等客观条件，评估人员未能直接清查核实资产，评估程序受到限制。评估人员仅以新疆中泰纺织集团提供的申报资料为基础，通过向相关技术人员调查、了解，以收集、核实相关图纸、竣工报告等资料作为确定评估值的基础。

（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；

无。

（三）抵押、质押、担保事项

2011 年 4 月，被评估单位与国家开发银行股份有限公司牵头的银团（包括国家开发银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行、中国农业银行股份有限公司新疆生产建设兵团分行、交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行及华夏银行股份有限公司乌鲁木齐分行）签订《新疆华泰阜康工业园一期工程年产 40 万吨聚氯乙烯树脂、30 万吨离子膜烧碱循环经济项目人民币资金银团贷款合同》，被担保最高债权额为 20 亿元。被评估单位将所持有的新疆华泰米东工业园一期 PVC 项目、一期技改项目房屋建筑物及土地使用权提供抵押担保。

2013 年 1 月，被评估单位与国家开发银行股份有限公司牵头的银团（包括国家开发银行股份有限公司、中国进出口银行、中国银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行、中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行、交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行、昆仑银行股份有限公司库尔勒分行）签订《中泰化学阜康工业园 120 万吨/年聚氯乙烯、100 万吨/年烧碱循环经济一期工程项目人民币资金银团贷款合

同》，被担保最高债权额为 23 亿元。被评估单位将所持有的米东二期项目形成的固定资产提供抵押担保。

综上所述，被评估单位共有 5237 项机器设备、88 项房屋建筑物及乌国用（2005）01700 号和乌国用（2005）01719 号土地使用权抵押给银团，截至评估基准日，尚未解押。

（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；

1、纳入本次评估的长期股权投资中对乌鲁木齐市华泰隆化学助剂有限公司的投资，具体如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	原始投资额	账面价值
1	乌鲁木齐市华泰隆化学助剂有限公司	2009/11/17	20%	2,400,000.00	5,159,849.31

该长期股权投资已与 2021 年 4 月在新疆产权交易所进行产权转让，被评估单位将所持有的乌鲁木齐市华泰隆化学助剂有限公司 20%的股权转让给新疆隆成实业集团有限公司，双方签订《产权交易合同》，转让价格为 633.232 万元，截止评估报告日股权尚未完成交割。

2、纳入本次评估范围的车牌为新 AA2900 的江铃全顺小型客车已于 2021 年 3 月处置，处置价为 8.30 万元。

（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。对异地产成品，评估人员对企业异地库存进行了独立函证，核实企业的收发存记录和异地库的月结存报表，以经核查后数据确认。

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、被评估单位目前因原料供应导致开工率不足，委估资产可能存在经济性贬值。经了解，后期存在独山子石化扩产，原料供应量增加的可能，但原材料供应不足情况何时扭转，未来开工率无法准确预计，故此次评估未考虑委估资产的经济性贬值。

7、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对其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
刘国彬
12030005

资产评估师：

资产评估师
刘国彬
65000104

二〇二一年五月七日