

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟发行股份
及支付现金收购新疆玉象胡杨化工有限公司股权
所涉及的新疆玉象胡杨化工有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2022)第 1083 号
(共三册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年五月十三日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	8
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	8
二、 评估目的	18
三、 评估对象和评估范围	19
四、 价值类型及其定义	21
五、 评估基准日	21
六、 评估依据	21
七、 评估方法	26
八、 评估程序实施过程 and 情况	40
九、 评估假设	41
十、 评估结论	43
十一、 特别事项说明	45
十二、 评估报告使用限制说明	50
十三、 评估报告日	51
资产评估报告附件	53

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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

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。

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟发行股份
及支付现金收购新疆玉象胡杨化工有限公司股权
所涉及的新疆玉象胡杨化工有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受新疆雪峰科技（集团）股份有限公司的委托，对新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《新疆雪峰科技（集团）股份有限公司第三届董事会第三十五次会议决议》，新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买新疆玉象胡杨化工有限公司股权，此项经济行为已获得新疆雪峰科技（集团）股份有限公司的董事会批准。本次评估目的是对新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购新疆玉象胡杨化工有限公司股权所涉及新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益价值；评估范围为新疆玉象胡杨化工有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 252,401.14 万元，其中：流动资产 113,248.09 万元，非流动资产 139,153.06 万元；账面负债总计 89,680.49 万元，其中流动负债 77,908.58 万元，非流动负债 11,771.91 万元；账面净资产 162,720.65 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：账面资产总计252,401.14万元，评估价值298,106.93万元，评估增值45,705.79万元，增

值率18.11%；账面负债总计89,680.49万元，评估价值87,474.23万元，评估减值2,206.26万元，减值率2.46%；账面净资产162,720.65万元，评估价值210,632.70万元，评估增值47,912.05万元，增值率29.44%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

对评估结论产生重大影响的特别事项：

（一）权属瑕疵

1、纳入评估范围的部分房屋尚未取得不动产权证，被评估单位出具了相关产权承诺函，承诺未取得权证房屋归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

截至本次评估基准日未办理房屋产权证明文件的房屋建筑物共计 40 项，未办理房屋产权证明文件的房屋建筑物存在两种情况：

1、尿素远控室、冷却房内阀门检修房、二期污水站外排在线检测取样房等 10 项房产经被评估单位向沙雅县房产局、土地局咨询核实，述 10 项房屋建筑物不需要办理房屋产权证。具体详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	单位	账面原值	账面净值
1	尿素远控室	彩钢	2012 年 5 月	20.40	m ²	2.59	1.41
2	仪表值班室	彩钢	2012 年 5 月	50.00	m ²	6.61	3.60
3	三胺配电柜彩钢房	彩钢	2012 年 5 月	165.00	m ²	1.24	0.85
4	煤场彩钢房	彩钢	2012 年 5 月	20.16	m ²	1.30	0.89
5	复合肥 A、B 塔新建彩钢房	彩钢	2012 年 5 月	31.68	m ²	1.32	0.91
6	冷却房内阀门检修房	彩钢	2012 年 5 月	45.00	m ²	3.87	2.65
7	复肥冷却房操作室、配电室	彩钢	2017 年 12 月	40.80	m ²	2.74	2.22
8	二期化尿池内质检分析室	彩钢	2020 年 2 月	51.24	m ²	4.56	4.30

9	二期污水站外排在线检测 取样房	彩钢	2021 年 1 月	72.00	m ²	1.02	0.98
10	洗车房	彩钢	2019 年 12 月	88.66	m ²	7.86	7.12
	合计			584.94		33.11	24.93

2、合成氨维修车间、三胺远控室和三胺维修车间等 30 项房产被评估单位正在办理房屋产权证。具体详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面 积	单位	账面原值	账面净值
1	合成氨维修车间	混合	2012 年 5 月	202.50	m ²	22.63	12.33
2	三胺远控室	混合	2012 年 5 月	52.88	m ²	2.79	1.52
3	三胺维修车间	混合	2012 年 5 月	202.50	m ²	36.12	19.68
4	110KV 变电站	框架	2012 年 5 月	462.50	m ²	170.94	93.12
5	南、北警卫室	混合	2012 年 5 月	54.20	m ²	4.60	2.50
6	配电室	混合	2014 年 2 月	110.38	m ²	22.96	14.41
7	远程机房	混合	2014 年 2 月	45.11	m ²	6.83	4.29
8	煤锅炉休息室	混合	2015 年 5 月	16.38	m ²	0.81	0.55
9	车库	彩钢	2011 年 4 月	396.86	m ²	34.34	16.89
10	复肥除尘房	钢构	2016 年 5 月	287.25	m ²	26.49	18.92
11	新增包装楼	钢构	2016 年 5 月	610.17	m ²	109.23	79.38
12	低压配电室	框架	2016 年 12 月	174.00	m ²	80.64	61.41
13	（厂前区大门）门卫室	混合	2016 年 12 月	47.00	m ²	18.26	13.90
14	小区警卫室	混合	2016 年 12 月	12.80	m ²	6.85	5.22
15	高浓度复合肥原料库	钢构	2017 年 5 月	482.56	m ²	20.17	15.78
16	废旧编织袋堆放库	钢构	2017 年 12 月	360.00	m ²	9.40	7.62
17	综保服务站（物流门旁）	框架	2018 年 10 月	427.65	m ²	136.87	123.14
18	危废库	彩钢	2021 年 4 月	288.00	m ²	20.78	20.12
19	润滑油库	彩钢	2021 年 4 月	288.00	m ²	21.13	20.46
20	留观室	彩钢	2021 年 1 月	12.25	m ²	0.89	0.85
21	尿素无尘冷却厂房	钢构	2021 年 3 月	956.34	m ²	209.49	202.02
22	尿素堆场厕所	混合	2021 年 5 月	33.75	m ²	12.52	12.17
23	清真食堂	框架	2021 年 5 月	138.75	m ²	22.67	22.04
24	新中控室（抗爆）	钢结构	2021 年 9 月	1,336.05	m ²	1,016.05	1,003.99

25	三胺远程控制室（抗爆）	钢结构	2021 年 11 月	84.87	m²	59.63	59.40
26	一期尿素远程控制室（抗爆）	钢结构	2021 年 11 月	73.01	m²	54.13	53.91
27	二期合成氨远程控制室（抗爆）	钢结构	2021 年 11 月	95.74	m²	64.22	63.97
28	终端污水（包含北端厂房、南端厂房、配电室）		2021 年 6 月	559.71	m²	736.94	719.44
29	正大门北侧门卫室	混合	2021 年 11 月	47.43	m²	23.85	23.76
30	第二套预混装置		2016 年 5 月	387.88	m²	211.83	151.25
	合计			8,246.52		3,164.06	2,844.04

建筑面积主要依据企业管理人员与评估人员现场共同测量确认，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

2、纳入本次评估范围合同编号“2020-G-024号”的宗地，新疆玉象胡杨化工有限公司于2021年4月取得，面积为513,328.00m²，该宗地截至评估基准日尚未办理不动产权证，截至报告出具日仍为空地，未开发利用。根据国有建设用地使用权出让合同显示：该宗地2021年4月1日前开工，在2023年4月1日前竣工，由宗地受让人新疆玉象胡杨化工有限公司造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人沙雅县自然资源局有权无偿收回国有建设用地使用权。提请委托人在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

（二）长期股权投资单位的特别事项说明

1、新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司

（1）经评估人员现场了解，新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司房屋建筑物中的“主控楼”属于“新疆金象”的“三年提升计划中重大隐患整改项目”，新抗暴中控室建成后，目前该主控楼已停止使用，目前处于闲置状态。

（2）经评估人员现场了解，复肥塔（其中一座）自建成结构框架后便长期闲置，可计划利用于扩充产能或生产尿基复合肥，但目前属于“非经营性资产”。

（3）根据《阜康市打赢蓝天保卫战三年攻坚计划（2018-2020年）》以及《昌

吉州环委办发【2021】6号》—关于印发《昌吉州“乌昌石”区域燃煤锅炉整治专项行动方案》。新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司机器设备中的两台“30T燃煤开工锅炉”已于评估报告日前拆除。

2、新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司

被评估单位的长投新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司自成立以来常期亏损，生产许可未完成办理，企业对该项投资全额计提坏账准备。本次采用资产基础法对新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司的股权评估时未能考虑生产许可未完成办理对评估结果造成的影响。

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，应当阅读资产评估报告正文。

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟发行股份
及支付现金收购新疆玉象胡杨化工有限公司股权
所涉及的新疆玉象胡杨化工有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告正文

卓信大华评报字(2022)第 1083 号

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司：

北京卓信大华资产评估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、收益法，按照必要的评估程序，对新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购股权行为涉及的新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益在 2021 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

本次评估的委托人为新疆雪峰科技（集团）股份有限公司，被评估单位为新疆玉象胡杨化工有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

企业名称：新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

法定住所：新疆乌鲁木齐经济开发区（头屯河区）阿里山街 500 号

法定代表人：康健

注册资本：人民币柒亿贰仟肆佰伍拾柒万元

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

主要经营范围：一般项目：民用爆破器材生产、销售；地爆器材回收利用。化工生产设备制造，仪器仪表、五金交电、机电产品销售，停车场；房屋租赁；装卸；劳务管理；货物与技术的进出口；计算机系统服务和软件开发。（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）

（二）被评估单位

1、基本情况

企业名称：新疆玉象胡杨化工有限公司

法定住所：新疆阿克苏地区沙雅县沙雅镇团结南路 171 号

法定代表人：田勇

注册资本：人民币捌万玖仟伍佰陆拾叁万柒仟陆佰元

企业类型：其他有限责任公司

新疆玉象胡杨化工有限公司于 2009 年 9 月 17 日成立，取得沙雅县市场监督管理局核发的统一社会信用代码 91652924693419305D 号的企业法人营业执照，公司初始注册资本 25,000.00 万元，由四川金圣赛瑞化工股份有限公司、新疆阿克苏国兴资产经营投资有限责任公司、阿克苏鑫发矿业有限责任公司、新疆沙雅城市建设投资有限公司以货币形式共同投资成立，营业期限至 2039 年 9 月 17 日。

股权变更情况：2011 年 7 月 20 日，阿克苏鑫发矿业有限责任公司将其所认购 3%股权转让给绍兴市三叶外贸有限公司；2011 年 9 月 10 日，新疆阿克苏国兴资产经营投资有限责任公司将其所认购 2%股权转让给新疆金鼎重工股份有限公司；2015 年 6 月 12 日四川金圣赛瑞化工股份有限公司更名为“四川金象赛瑞化工股份有限公司”；2017 年 5 月 24 日，原玉象胡杨化工有限公司吸收合并新疆金圣胡杨化工有限公司后四川金象赛瑞化工股份有限公司出资共计 34,482.0476 万元，占注册资本的 75.49%。阿克苏鑫发矿业有限责任公司、阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司和自然人匡向东、韩国凤、朱学前、丁玲等人以实物资产出资，出资共计 7,443.0267 万元，公司注册资本由 25,000.00 万元增至 45,675.0743 万元；2018

年 4 月 3 日，个人股东匡向东将所持出资 1,516.1722 万元即持股比例 3.32% 的股权转给眉山市金烨企业管理策划中心（有限合伙）；将所持出资 137.8338 万元即持股比例 0.3% 的股权转给个人股东周骏，个人股东韩国凤将所持出资 1,860.7568 万元即持股比例 4.07% 的股权转给沙雅瑞杨投资有限合伙企业，将所持出资 413.5014 万元即持股比例 0.91% 的股权转给个人股东丁玲，将所持有出资 206.7507 万元，即持股比例 0.45% 的股权转给个人股东任虎；2018 年 11 月 9 日，新疆雪峰投资控股有限责任公司（“新疆雪峰投资控股有限责任公司”于 2021 年 8 月 26 日更名为“新疆农牧业投资（集团）有限责任公司”）注资 35,377.6857 万元，占股 39.50%、合肥五丰投资有限公司注资 8,511.00 万元，占股 9.5%，公司将注册资本由 45,675.0743 万元增至 89,563.76 万元；2019 年 1 月 16 日，四川金象赛瑞化工股份有限公司将所持 4,565.00 万出资即持股比例 5.1% 的股权转给成都国衡壹号投资合伙企业（有限合伙）；2019 年 9 月 24 日新疆阿克苏国兴资产经营投资有限责任公司更名为“阿克苏文化旅游发展集团有限公司”；2020 年 11 月 27 日，阿克苏文化旅游发展集团有限公司将持有 2,000.00 万元出资即持股比例为 2.23% 的股权无偿划转给阿克苏鹏达投资有限责任公司。

经过上述股权变更后，截至本次评估基准日，新疆玉象胡杨化工有限公司的股权结构为：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额		实缴出资额	
		金额	比例	金额	比例
1	新疆沙雅城市建设投资有限公司	500.00	0.56%	500.00	0.56%
2	四川金象赛瑞化工股份有限公司	29,917.0476	33.40%	29,917.0476	33.40%
3	阿克苏鹏达投资有限责任公司	2,000.00	2.23%	2,000.00	2.23%
4	绍兴市三叶外贸有限公司	750.00	0.84%	750.00	0.84%
5	新疆金鼎重工股份有限公司	500.00	0.56%	500.00	0.56%
6	朱学前	206.7507	0.23%	206.7507	0.23%
7	丁玲	620.2521	0.69%	620.2521	0.69%
8	阿克苏鑫发矿业有限责任公司	1,447.2552	1.62%	1,447.2552	1.62%
9	阿拉尔统众国有资产经营有限公司	1,447.2552	1.62%	1,447.2552	1.62%

序号	股东名称	认缴出资额		实缴出资额	
		金额	比例	金额	比例
10	任虎	206.7507	0.23%	206.7507	0.23%
11	周骏	137.8338	0.15%	137.8338	0.15%
12	眉山市金辉企业管理策划中心（有限合伙）	1,516.1722	1.69%	1,516.1722	1.69%
13	沙雅瑞杨投资有限合伙企业	1,860.7568	2.08%	1,860.7568	2.08%
14	新疆农牧业投资（集团）有限责任公司	35,377.6857	39.50%	35,377.6857	39.50%
15	合肥五丰投资有限公司	8,511.00	9.50%	8,511.00	9.50%
16	成都国衡壹号投资合伙企业（有限合伙）	4,565.00	5.1%	4,565.00	5.10%
合计		89,563.76	100.00%	89,563.76	100.00%

2、经营管理情况

主要经营范围：新疆玉象胡杨化工有限公司于 2017 年 5 月 24 日吸收合并新疆金圣胡杨化工有限公司而成立。公司依托沙雅县丰富的天然气、石油资源及股东四川金象赛瑞化工股份有限公司独有的“硝酸制造工艺、硝铵生产工艺、高塔造粒生产复合肥工艺”三大较为领先的生产技术及自主知识产权和较为先进的三聚氰胺生产工艺，建成了南疆最大的硝基复合肥生产基地及西北最大的三聚氰胺生产基地。投产运营以来已形成年产 40 万吨合成氨、37 万吨硝酸、46 万吨硝酸铵、20 万吨 UAN 液体肥、60 万吨尿素及硝基复合肥、11 万吨三聚氰胺产能。

目前公司现有职工 1800 余人，其中少数民族 420 人左右。新疆玉象胡杨化工有限公司秉承集团公司“敬德修业，以诚相系，创造社会、客户、股东共赢”的企业宗旨，本着“脚踏实地、科学高效”的工作作风，遵循“以诚相系，薪火相传，报效祖国”的使命，为实现“为人类美好生活提供更好的‘象’牌产品和服务”的企业愿景不断追求。

主要产品和服务：

公司以生产销售化肥、化工原料为主营业务，其中销售化肥主要为尿素、复合肥、液态氮肥等，化工原料主要为硝铵、硝酸 100%、液氨、三聚氰胺等。

3、长期股权投资情况

纳入评估范围的长期股权投资共计 5 家。情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	投资比例	账面价值
1	沙雅丰合能源有限公司	2018 年 7 月	7,680.00	32%	8,488.05
2	新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司	2020 年 12 月	30,274.79	51%	30,274.79
3	眉山玉象胡杨企业管理有限公司	2021 年 12 月	200.00	100%	200.00
4	喀什中泰纺织服装有限公司	2020 年 11 月	2,100.00	7.78%	2,095.81
5	新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司	2020 年 6 月	700.00	70%	0.00
	合计				41,058.65

(1)沙雅丰合能源有限公司成立于 2018 年 5 月 25 日,初始注册资本 8,000.00 万元,2019 年 7 月 9 日,增加注册资本 4,000.00 万元,截止评估基准日实缴 12,000.00 万元,在沙雅县市场监督管理局注册登记,并取得《企业法人营业执照》,营业期限自 2018 年 5 月 25 日至 2048 年 5 月 24 日。2021 年 4 月 20 日,增加注册资本 11,382.15 万元,变更后注册资本为 23,382.15 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日,“沙雅丰合能源有限公司”的注册资本为 23,382.15 万元,由沙雅县振兴国有资产投资有限责任公司、新疆玉象胡杨化工有限公司、新疆雪峰科技（集团）股份有限公司和四川金象赛瑞化工股份有限公司共同出资。

主要经营范围：安装燃气供应设施服务、燃气生产和供应相关的技术咨询、燃气生产和供应相关的设备维修、天然气的经营与销售、天然气管道运输。（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）

沙雅丰合能源有限公司近年报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	2,882.00	10,230.78	12,014.91
非流动资产	19,004.04	23,259.69	47,716.73
资产总计	21,886.04	33,490.47	59,731.64
流动负债	4,870.11	14,942.91	11,835.87
非流动负债	7,066.00	6,132.00	21,964.00
负债总计	11,936.11	21,074.91	33,799.87
净资产	9,949.93	12,415.56	25,931.77

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	1,956.47	2,136.19	7,403.90
营业成本	1,627.01	1,793.12	4,794.32
利润总额	319.29	314.98	1,719.14
净利润	258.57	245.19	1,435.95

沙雅丰合能源有限公司2019年度数据摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运〔2020〕审字90613号无保留意见审计报告；2020年度数据摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运〔2021〕审字90055号无保留意见审计报告；本次评估基准日2021年12月31日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〔2022〕0010523号无保留意见审计报告。

（2）新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司成立于2012年5月7日，初始注册资本为1,000.00万元人民币。新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司先后经历了5次增资、1次减资、1次股权变更，截至评估基准日注册资本为66,274.79万元，全部实缴到位。于2012年5月7日在阜康市市场监督管理局注册登记，并取得《企业法人营业执照》，营业期限至2042年5月6日。截至2021年12月31日新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司的注册资本为66,274.79万元，由新疆玉象胡杨化工有限公司和四川金象赛瑞化工股份有限公司共同出资成立。

主要经营范围：化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；危险化学品生产；肥料生产；肥料销售；民用爆炸物品销售；货物进出口；普通机械设备安装服务；通用设备制造（不含特种设备制造）；通用设备修理；塑料制品制造；塑料制品销售；消毒剂生产（不含危险化学品）；工程管理服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；移动式压力容器/气瓶充装（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）

新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司近年报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	12,764.79	18,889.26	40,687.55
非流动资产	130,902.76	129,431.41	119,796.84

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总计	143,667.55	148,320.68	160,484.38
流动负债	112,053.63	114,736.93	80,946.26
非流动负债	-	-	3,402.66
负债总计	112,053.63	114,736.93	84,348.91
净资产	31,613.92	33,583.74	76,135.47
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	58,230.29	49,841.20	122,908.12
营业成本	59,580.84	61,801.10	93,761.25
利润总额	-9,793.53	-13,773.90	24,722.70
净利润	-8,819.45	-13,773.90	20,968.66

新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司2019年度数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字[2020]120015号无保留意见审计报告；2020年度数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字[2021]1200035号无保留意见审计报告；本次评估基准日2021年12月31日数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的审定报表。

（3）眉山玉象胡杨企业管理有限公司，成立于2021年11月26日，初始注册资本200.00万元。2021年11月26日，在四川省眉山市市场监督管理局注册登记，并取得《企业法人营业执照》。

截至2021年12月31日，眉山玉象胡杨企业管理有限公司的注册资本为200.00万元，由新疆玉象胡杨化工有限公司出资成立。

主要经营范围：一般项目：企业管理；园林绿化工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询。

眉山玉象胡杨企业管理有限公司企业近年的财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日
流动资产	206.40
非流动资产	0.00
资产总计	206.40
流动负债	7.05
非流动负债	0.00

项目	2021 年 12 月 31 日
负债总计	7.05
净资产	199.35
项目	2021 年度
营业收入	102.49
营业成本	103.14
利润总额	-0.65
净利润	-0.65

眉山玉象胡杨企业管理有限公司的财务数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的审定报表。

（4）喀什中泰纺织服装有限公司成立于2020年8月16日，初始注册资本30,000.00万元，在莎车县市场监督管理局注册登记，并取得《企业法人营业执照》，营业无固定期限。

截至2021年12月31日，“喀什中泰纺织服装有限公司”的注册资本为30,000.00万元，由库尔勒中泰纺织科技有限公司、莎车县工业园区投资开发有限公司、新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司、新疆新投经贸发展有限公司、新疆新业国有资产经营（集团）有限责任公司、新疆有色金属工业（集团）有限责任公司、新疆交通建设投资控股有限公司、新疆玉象胡杨化工有限公司、新疆新能源（集团）有限责任公司共同出资。

主要经营范围：家用纺织制成品制造；产业用纺织制成品生产；面料纺织加工；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；纺织专用设备销售；产业用纺织制成品销售；劳动保护用品销售；日用杂品销售；棉花加工；纺织专用设备制造；纺织专用测试仪器销售；服装制造；服装服饰出租；服装、服饰检验、整理服务；劳动保护用品生产；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；服装辅料销售；服装服饰零售；服装服饰批发；服饰制造；羽毛（绒）及制品制造；缝制机械制造；日用杂品制造；羽毛（绒）及制品销售；服饰研发；缝制机械销售；货物进出口；皮革制品制造；箱包制造；鞋制造；鞋帽零售；箱包销售（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）

喀什中泰纺织服装有限公司近年报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	16,168.67	16,731.12
非流动资产	45,066.28	52,466.79
资产总计	61,234.95	69,197.92
流动负债	40,584.95	42,251.72
非流动负债	0.00	0.00
负债总计	40,584.95	42,251.72
净资产	20,650.00	26,946.20
项目	2020 年度	2021 年度
营业收入	0.00	6,794.56
营业成本	0.00	6,848.36
利润总额	0.00	-53.80
净利润	0.00	-53.80

喀什中泰纺织服装有限公司 2020 年度和 2021 年度数据摘自企业财务报表。

（5）新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司成立于2020年5月15日，初始注册资本1,000.00万元，在于田县市场监督管理局注册登记，并取得《企业法人营业执照》，营业无固定期限。

截至2021年12月31日，“雪峰维鸿”的注册资本为1,000.00万元，由新疆玉象胡杨化工有限公司、东莞维鸿塑胶有限公司共同出资成立。

主要经营范围：生产和销售蜜胺制品、尿素制品、秸秆制品及玩具；从事蜜胺制品的批发及进出口业务，并提供相关配套服务。（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）

新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司近年报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	197.33	163.99
非流动资产	528.79	382.13
资产总计	726.12	546.12
流动负债	136.54	230.76
非流动负债	41.05	36.55

负债总计	177.59	267.32
净资产	548.52	278.80
项目	2020 年度	2021 年度
营业收入	18.85	180.54
营业成本	21.06	355.96
利润总额	-252.66	-469.72
净利润	-252.66	-469.72

新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司2020年度数据摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具的中天运（新）[2021] 审字第00012号标准无保留意见审计报告；本次评估基准日2021年12月31日数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的审定报表。

4、公司近年财务状况

被评估单位近年单体报表情况如下：

金额单位：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	2021 年 12 月 31 日
流动资产	73,539.65	109,656.87	115,453.59	113,248.09
非流动资产	117,534.08	114,588.53	138,285.30	139,153.06
资产总计	191,073.73	224,245.40	253,738.88	252,401.14
流动负债	43,504.45	48,427.28	82,100.55	77,908.58
非流动负债	5,604.63	3,949.90	4,010.99	11,771.91
负债总计	49,109.08	52,377.17	86,111.54	89,680.49
净资产	141,964.65	171,868.23	167,627.34	162,720.65
项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	115,282.80	117,356.11	130,302.30	206,481.39
营业成本	96,986.77	100,849.12	104,837.97	113,908.70
利润总额	18,995.27	17,957.07	9,643.53	75,352.42
净利润	16,145.98	13,174.24	8,132.02	64,338.77

被评估单位近年合并报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	136,156.99	154,306.02
非流动资产	242,697.40	233,798.33
资产总计	378,854.39	388,104.35

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动负债	168,836.36	159,092.65
非流动负债	12,755.14	15,966.98
负债总计	181,591.49	175,059.63
净资产	197,262.90	213,044.72
项目	2020 年度	2021 年度
营业收入	130,316.83	329,278.71
营业成本	104,861.67	199,360.54
利润总额	9,599.39	99,948.16
净利润	8,087.88	85,130.96

新疆玉象胡杨化工有限公司 2018 年度数据摘自新疆新新华通有限责任会计师事务所出具的新新华通审字[2019]092 号无保留意见审计报告；2019 年度数据摘自新疆新新华通有限责任会计师事务所出具的新新华通审字[2020]012 号无保留意见审计报告；2020 年度以及本次评估基准日 2021 年 12 月 31 日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[2022]0014570 号无保留意见审计报告。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为新疆雪峰科技（集团）股份有限公司，被评估单位为新疆玉象胡杨化工有限公司，委托人为本次评估的拟收购方。

二、评估目的

根据《新疆雪峰科技（集团）股份有限公司第三届董事会第三十五次会议决议》，新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买新疆玉象胡杨化工有限公司股权。本次评估目的是对新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购新疆玉象胡杨化工有限公司股权之行为所涉及新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为新疆玉象胡杨化工有限公司经审计后的全部资产和负债以及企业申报的表外资产（包括 27 项实用新型专利和 12 项商标使用权）。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	113,248.09	流动负债合计	77,908.58
货币资金	45,367.23	短期借款	10,008.25
应收票据	25,154.43	应付票据	2,233.99
应收账款	7,874.56	应付账款	11,355.99
应收款项融资	4,226.48	预收款项	8,241.41
预付账款	5,853.43	合同负债	5,950.21
其他应收款	1,247.77	应付职工薪酬	3,229.53
存货	23,524.19	应交税费	3,935.47
		一年内到期的非流动负债	2,614.78
		其他应付款	22,418.37
		其他流动负债	7,920.59
非流动资产合计	139,153.06	非流动负债合计	11,771.91
其他权益工具投资	2,311.49	长期借款	7,800.00
长期股权投资	41,058.65	递延所得税负债	1,376.31
固定资产	90,158.29	递延收益	2,595.60
使用权资产	24.87		
无形资产	3,083.35		
递延所得税资产	2,516.42		
		负债合计	89,680.49
资产总计	252,401.14	所有者权益合计	162,720.65

本次评估对象和评估范围与委托人拟发行股份及支付现金收购新疆玉象胡杨化工有限公司股权涉及的评估对象和评估范围一致。

新疆玉象胡杨化工有限公司在评估基准日财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大华审字[2022] 0014570 号”无保留意见审计

报告。

企业申报的表外资产的类型、数量：企业账面未记录的无形资产-其他无形资产共计 39 项，其中 27 项实用新型专利，12 项商标使用权。

实用新型专利包括：复合混料制浆装置、一种锅炉排污水闪蒸汽冷凝回收系统、用于双加压稀硝酸生产的点火装置及反应炉、复肥生产线、一种液压拉马等。截至评估基准日均可正常使用，账面未记录的专利明细如下表所示：

序号	技术专利名称	专利证书编号	授权公告日
1	复合混料制浆装置	zl 2017 2 1550008.0	2018-06-15
2	筛分冷却一体机	zl 2017 2 1016267.5	2018-03-16
3	闪蒸汽回收系统	zl 2019 2 1370292.2	2020-05-12
4	一种锅炉排污水闪蒸汽冷凝回收系统	zl 2019 2 1370710.8	2020-05-12
5	板式换热器酸洗系统	zl 2019 2 1326322.x	2020-05-12
6	脱氧槽乏汽回收装置	zl 2019 2 1325639.1	2020-05-12
7	往复式多级空压机用余隙缸	zl 2019 2 0946348.8	2020-04-14
8	合成氨弛放气中氢气的回收装置	zl 2017 2 1016271.1	2018-03-16
9	合成氨分子筛热利用系统	zl 2017 2 1550145.4	2018-06-15
10	安蒸发器冲洗用管路	zl 2019 2 1215599.5	2020-05-12
11	尿素蒸发器冲水循环系统	zl 2019 2 1214705.8	2020-05-12
12	加压中和回收含氨弛放气设备	zl 2017 2 1550202.9	2018-06-15
13	点火臂及点火装置	zl 2019 2 1214726.x	2020-05-12
14	液体硝酸铵泵进口导淋装置	zl 2019 2 1326321.5	2020-05-12
15	用于双加压稀硝酸生产的点火装置及反应炉	zl 2019 2 1214704.3	2020-05-05
16	改进型点火装置	201921214670.8	2020-07-24
17	复肥生产线	201922438056.6	2020-10-30
18	废锅系统节能装置	zl 2021 2 0641278.2	2021-11-19
19	复肥码垛机优化控制装置	zl 2021 2 0642739.8	2021-11-19
20	高压柱塞泵填料装置	zl 2021 2 0644410.5	2021-11-19
21	化工快速灭火蒸汽手推车	zl 2021 2 0640967.1	2021-11-19
22	用于货车装卸的安全装置	zl 2021 2 0644402.0	2021-11-19
23	一种尿素粉体冷却系统	zl 2021 2 0644986.1	2021-11-19
24	适用于往复式压缩机的过滤装置	zl 2021 2 0640951.0	2021-11-19
25	硝酸铵废水治理装置	zl 2021 2 0641304.1	2021-11-19
26	一种液压拉马	zl 2021 2 0642788.1	2021-11-19
27	应急防护用品柜	zl 2021 3 0176014.X	2021-11-19

商标使用权包括：图形商标 4 项，玉象胡杨、玉胡杨、玉胡杨 YXHY、YXHY、川胡杨、塞外胡杨、神杨和圣杨 CJ 等 8 项文字商标。截至评估基准日均可正常使用，账面未记录的商标使用权明细如下表所示：

序号	商标名称	商标编号	申请日
1	图形	42467738	2019-11-20
2	图形	42461706	2019-11-20
3	图形	39534269	2019-07-09
4	图形	39525766	2019-07-09
5	玉象胡杨	38479121	2019-05-27
6	玉胡杨	38461493	2019-05-27
7	玉胡杨 YXHY	38459461	2019-05-27
8	YXHY	38453253	2019-05-27
9	川胡杨	19405932	2016-03-24
10	塞外胡杨	19405931	2016-03-24
11	神杨	19228129	2016-03-07
12	圣杨 CJ	15209352	2014-08-22

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象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

本项目评估基准日是 2021 年 12 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率和汇率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、《新疆雪峰科技（集团）股份有限公司第三届董事会第三十五次会议决议》。

（二）主要法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《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第五次会议通过）；

3、《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第四次修正）；

4、《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订）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

8、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；

9、《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正，自2021年6月1日起施行）；

10、《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；

11、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年修改)；

12、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

13、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

14、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

15、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

16、财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》；

17、财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

18、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》；

19、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；

20、其他相关的法律法规。

(三) 准则依据

1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；

2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；

3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则——资产评估方法》；

4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则——资产评估报告》；

5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则——资产评估程序》；

6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则——资产评估档案》；

7、中评协【2018】38号《资产评估执业准则——企业价值》；

8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

- 9、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 10、中评协【2017】37号《资产评估执业准则--无形资产》；
- 11、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 12、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 13、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、中评协【2017】44号《知识产权资产评估指南》；
- 15、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 16、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 17、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 18、中评协【2017】49号《专利资产评估指导意见》；
- 19、中评协【2017】51号《商标资产评估指导意见》。

（四）权属依据

- 1、出资证明；
- 2、不动产权登记证（“新（2017）沙雅县不动产权证 0000835 号”、“新（2021）沙雅县不动产权证 0000975 号”）；
- 3、专利证（实用新型专利证书）；
- 4、商标注册证；
- 5、机动车行驶证、登记证；
- 6、被评估单位提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、新疆玉象胡杨化工股份有限公司及部分子公司提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 3、全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR）；

- 4、评估基准日的外汇汇率；
- 5、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 6、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 7、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 8、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》；
- 9、财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 10、商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 11、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 12、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 13、评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 14、中国土地市场网相关资料；
- 15、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 16、企业提供的项目投资概算资料；
- 17、企业提供的目前及未来预计市场销售价格；
- 18、部分产品购销合同；
- 19、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、财会【2006】3 号《企业会计准则第 1 号--存货》等具体准则；
- 2、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 3、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 4、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、与本次评估相关的审计报告；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 8、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

9、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

10、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

（二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑新疆玉象胡杨化工股份有限公司自成立至评估基准日已持续经营数年，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置

成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

（三）收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

（四）收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限至 2039

年；本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测，假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流} = & \text{净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率}) - \text{资本性支出} \\ & - \text{营运资金净增加} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{预测期净利润} = & \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业税金及附加} - \text{营业费用} - \text{管理费用} \\ & - \text{财务费用} - \text{所得税} \end{aligned}$$

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型（WACC）。

$$R(WACC) = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$$

式中：

R_e ：权益资本成本

R_d ：债务资本成本

W_e ：权益资本结构比例

W_d ：付息债务资本结构比例

T ：适用所得税税率

上述资本结构（ W_d/W_e ）数据，评估人员在分析被评估企业与可比公司在融资能力、融资成本等方面差异的基础上，结合被评估企业未来年度的融资情况，

采用可比公司的平均资本结构做为目标资本结构；确定资本结构时，已考虑与债权期望报酬率的匹配性以及计算模型中应用的一致性；

本次评估在考虑被评估企业的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素后， R_d 以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整得出。

其中，权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算

计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

R_f ：无风险收益率，通过查询 WIND 金融终端，选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率做为无风险收益率；

$MRP (R_m - R_f)$ ：市场平均风险溢价，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定；

R_m ：市场预期收益率，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，按收益率的几何平均值确定；

β ：预期市场风险系数，通过查询 WIND 金融终端，在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上，选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据；

R_c ：企业特定风险调整系数，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定；

4、非经营性资产（负债）、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产（负债）；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估采用成本法确定。

5、长期股权投资评估价值的确定

根据长期股权投资单位的具体情况分别采用资产基础法、收益法计算确定股东全部权益评估价值，按照投资比例确定长期股权投资评估价值。

6、付息负债评估价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

7、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

(五) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(六) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货。

(1) 货币资金

包括：现金、银行存款、其他货币资金。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。其中对外币存款按照基准日汇率进行折算，各币种均以折算后的人民币金额确定评估价值。

（2）应收票据

应收票据主要为银行承兑汇票，票据为无息票据，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

（3）应收款项融资

应收款项融资通过查验相关资料，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

（4）应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

（5）存货

包括：原材料、产成品、发出商品、包装物、合同履约成本。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。均以不含税价确定评估价值。数量以评估基准日实际数量为准。

A、原材料、包装物

本次评估采用成本法，对于近期购入、周转较快、未产生毁损、积压现象、账面单价接近基准日市场价格的，以核实后的账面单价，乘以实际数量，确定评估价值。

B、产成品、发出商品

a、对于产成品，以不含税的市场销售价扣除其中不属于被评估单位在该产成品上实际可以获得的经济利益如销售税费、所得税等金额，并适当考虑实现资产评估目的前后被评估单位在实现该产成品销售所能获得的利润中的贡献与风险综合确定。

评估值=产品数量×不含税销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]

b、发出商品，以不含税的销售价扣除相关的税费，乘以实际数量，确定评估。

评估值=发出商品数量×不含税销售单价×[1-销售税金及附加-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)]

上述相关数据依据企业近期及评估基准日的企业财务会计报表数据、行业评价指标参数确定。

C、合同履约成本

对于正常的合同履约成本，以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：其他权益工具投资、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产。

(1) 其他权益工具投资

其他权益工具投资为2017年9月22日新疆玉象胡杨化工有限公司吸收合并新疆金圣胡杨化工有限公司后所占新疆沙雅农村商业银行股份有限公司较小的股权投资。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业资料，本次其他权益工具投资评估值按被投资单位评估基准日财务报表（未经审计）列示的净资产乘以投资比例确定。

(2) 长期股权投资

对于单独撰写资产评估说明的子公司，评估过程见《新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购新疆玉象胡杨化工有限公司股权所涉及新疆玉象胡杨化工有限公司股东全部权益价值评估项目中长期股权投资单位新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司股东全部权益价值资产评估说明》。

本次对控股的长期股权投资的评估，评估值按被投资单位在基准日的评估后

股东全部权益价值与投资比例确定。

长期股权投资评估值 = 被投资单位评估基准日评估后股东全部权益价值 × 投资比例

对于非控股非合并范围长期股权投资，评估公式为：

长期股权投资评估值 = (评估基准日被投资公司净资产价值 + 应缴未缴出资额) × 被评估单位认缴出资比例 - 被评估单位应缴未缴出资额

(3) 固定资产-建筑物类

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估，以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

固定资产-房屋建筑物类

A、重置成本的确定

对大型、价值高、重要的建（构）筑物，重置成本的计算主要采用“重编预算法”、“决算调整法”或“类比法”。“重编预算法”、“决算调整法”是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，计算各项取费，材料差价，确定工程造价。“类比法”是通过调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用“类比法”或“单方造价法”确定委估建筑的建安工程造价。

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。

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。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

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

可抵扣增值税是根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

B、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a、年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

b、勘察法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘察法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

c、综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找

到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

标准成套的机器设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，根据国家相关税费政策，确定重置成本。

自制及非定型设备则通过成本途径，在核实设备材质与用量的前提下，调查目前各类非标设备不含税造价，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，确定重置成本。

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

国产设备重置成本=购置价×（1+运杂费率+安装调试费率+基础费率）×（1+前期及其他费率）×（1+资金成本率）-进项税

进口设备重置成本= CIF 价×汇率×（1+关税税率+消费税税率+增值税税率+外贸手续费率+国内运杂费率+安装调试费率+前期及其他费率+资金成本率）+FOB 价×汇率×（商检费率+银行手续费率）-进项税

重置成本=购置价-进项税

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

B、成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；
已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

勘查法成新率=Σ技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

车辆成新率的确定：

根据《机动车强制报废标准规定》，参照《中华人民共和国国家标准二手车鉴定评估技术规范》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定理论成新率，然后将理论成新率与勘查法成新率加权平均，确定综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率（有强制报废年限）=（强制报废年限-已使用年限）/强制报废年限×100%

年限法成新率（无强制报废年限）=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程法成新率=（引导报废里程-已行驶里程）/引导报废里程×100%

理论成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

勘查法成新率=Σ技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=理论成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值设备成新率的确定：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子、其他设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

（4）使用权资产

纳入评估范围的使用权的资产为一辆广汽传祺商务车。评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的租赁合同、原始凭证，对租赁费用的形成过程进行了合理分析。经分析，使用权资产发生额及摊销额无

误，以核实后账面值确认评估价值。

（5）无形资产

包括：土地使用权三宗地，面积 1,456,343.63 平方米；使用权资产 6 项；财务、管理等软件 5；实用新型专利、商标权及商标注册申请费用 39 项。

A、 土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选用市场比较法及成本逼近法评估。

a、市场比较法评估：

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V—估价宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

b、成本逼近法：

成本逼近法是以开发土地耗费的各项费用之和为主要依据，再加上客观的利

润、利息和缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

此为无限年期地价，需修正到有限年期，年期修正系数公式为：

$$k=1-\frac{1}{(1+r)^m}$$

式中：k—年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—土地剩余使用年期；

评估价值的确定：

经评估，两种评估方法的评估结果存在差异较大。本次评估中成本逼近法计算中的各项参数的计算均为理论结果，市场比较法中的案例选取中国土地市场网基准日附近当地正常交易的土地案例，评估结论更能够客观的完全反应目前土地状况所对应的市场公允价值，故本次评估对委估宗地的价值最终取市场法所得到的评估价值。

B、技术秘密使用权

根据协议约定，被评估单位只在现有工艺装置及寿命期内对该批技术秘密拥有使用权，无所有权或授权他人使用的权利，且委估的其他无形资产—技术秘密由许多工艺设备承载，根据以上特点，该批其他无形资产不宜采用收益法进行评估；同时因其具有专业性，不存在活跃的交易市场，因此该其他无形资产也不宜采用市场法进行评估；针对本次其他无形资产的评估，评估人员将其转入工艺装置设备类资产中采用重置成本法评估。

因这部分其他无形资产所有权为股东四川金象赛瑞化工股份有限公司独有，其授权属于非公开市场行为，我们通过向股东四川金象赛瑞化工股份有限公司了解该部分其他无形资产于评估基准日近期的授权使用价款并分析确认后，考虑其他无形资产使用权完全与对应工艺装置设备类资产相关，并作为工艺装置启动生产不可或缺的一部分，因此将其转入机器设备中单独评估。

C、财务、管理等软件

经评估人员通过抽查凭证对企业其他无形资产的原始账面发生额形成的真实性进行确认。由于该类为办公软件，购买时由新疆农牧业投资（集团）有限责任公司以团购价购入，价格较为优惠，本次评估通过向软件开发商询价，以现行市场价格扣除增值税后的不含税价确定评估值。

D、商标、实用新型专利

商标以及实用新型专利的特殊性一般不存在类似资产的交易案例，同时个体差异一般涉及核心的技术，因此调整口径也不易进行统计，故不宜采用市场法进行评估；企业在用商标以及实用新型专利在未来年度内的带来的预期超额收益不明显，与折现相关的风险也难以预计，故不宜采用收益法进行评估；最终对商标、实用新型专利情况进行了解、核实，以注册费确定商标以及实用新型专利的评估值。

（6）递延所得税资产

为计提的应收账款、其他应收款坏账准备、政府补助等形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项依据账面价值确定评估价值，对坏账准备按零值评估，对其他应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估价值。

（7）负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延收益、递延所得税负债。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

（七）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、资产基础法评估，最终通过对两种评

估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）委托人为实现收购股权之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

（二）按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（三）按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

（四）评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

（一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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作出理智的判断。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划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。

（二）特殊假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、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。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时

所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平, 经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的, 且公司管理层有能力担当其职务。

8、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。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出。

10、依据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58号)、《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)中的企业所得税政策规定, 并经新疆维吾尔自治区经济和信息化委员会2013年4月16日以《关于确认新疆玉象胡杨化工有限公主营业务符合国家鼓励类目录的函》(新经信产业函【2013】211号)确认, 新疆玉象胡杨化工有限公司生产合成氨、尿素、三聚氰胺产销及节能型生产技术应用业务符合国家发展和改革委员会9号令《产业结构调整目录(2011年本)修正》鼓励类第三十八条“环境保护与资源节约综合利用”第23款“节能、节水、节材环保及资源综合利用等技术开发、应用及设备制造”的内容, 经沙雅县国家税务局2013年4月23日审核确认, 本公司自2012年起享受西部大开发所得税优惠政策, 按照15%的税率计缴企业所得税。假设被评估单位未来运营期内持续享受西部大开发的税收优惠政策。

11、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

12、假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件, 于评估基准日时均在有效期内正常合规使用, 且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施股权收购之目的所涉及新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，新疆玉象胡杨化工有限公司公司账面资产总计 252,401.14 万元，评估价值 298,106.93 万元，评估增值 45,705.79 万元，增值率 18.11%；账面负债总计 89,680.49 万元，评估价值 87,474.23 万元，评估减值 2,206.26 万元，减值率 2.46%；账面净资产 162,720.65 万元，评估价值 210,632.70 万元，评估增值 47,912.05 万元，增值率 29.44%。

资产基础法评估结果表

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	113,248.09	119,994.72	6,746.63	5.96
非流动资产	139,153.06	178,112.21	38,959.16	28.00
其中：长期股权投资	41,058.65	48,186.31	7,127.66	17.36
其他权益工具投资	2,311.49	2,311.49	-	-
固定资产	90,158.29	112,661.12	22,502.83	24.96
无形资产	3,083.35	12,412.01	9,328.67	302.55
递延所得税资产	2,516.42	2,516.42	-	-
使用权资产	24.87	24.87	-	-
资产总计	252,401.14	298,106.93	45,705.79	18.11
流动负债	77,908.58	77,908.58	-	-
非流动负债	11,771.91	9,565.65	-2,206.26	-18.74
负债总计	89,680.49	87,474.23	-2,206.26	-2.46
净资产	162,720.65	210,632.70	47,912.05	29.44

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，新疆玉象胡杨化工有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值162,720.65万元，评估价值221,590.00万元，评估增值58,869.35万元，增值率36.18%。

（三）评估方法结果的分析选取

新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果210,632.70万元，采用收益法评估结果221,590.00万元，两种评估方法确定的评估结果差异10,957.30万元，差异率为5.20%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

近年来我国三聚氰胺市场受原材料价格、开工率、环保督察、市场需求、出口等多方面因素的综合影响，产品价格呈现剧烈波动的态势，未来的价格走势难以准确预测；此外原材料与产品价格波动的不同步性也导致企业的收益呈现剧烈波动，对应的风险也无法准确计量。基于以上原因，采用收益法对三聚氰胺生产企业评估时建立的收益预测模型拟合度较差，评估结果精度较低。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

新疆玉象胡杨化工有限公司的股东全部权益评估价值为210,632.70万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

1、本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字〔2022〕0014570号无保留意见审计报告。

2、本次被评估单位的长期股权投资单位中沙雅丰合能源有限公司的财务数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）所出具得大华审字〔2022〕0010523号的标准无保留意见审计报告中的审定财务报表；新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司和眉山玉象胡杨企业管理有限公司的财务数据摘经审计后的审定报表；喀什中泰纺织服装有限公司的财务报表未经审计。

（二）权属瑕疵事项

1、纳入评估范围的部分房屋尚未取得不动产权证，被评估单位出具了相关产权承诺函，承诺未取得权证房屋归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

截至本次评估基准日未办理房屋产权证明文件的房屋建筑物共计40项，未办理房屋产权证明文件的房屋建筑物存在两种情况：

（1）尿素远控室、冷却房内阀门检修房、二期污水站外排在线检测取样房等10项房产经被评估单位向沙雅县房产局、土地局咨询核实，上述10项房屋建筑物不需要办理房屋产权证。具体详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	单位	账面原值	账面净值
1	尿素远控室	彩钢	2012年5月	20.40	m ²	2.59	1.41
2	仪表值班室	彩钢	2012年5月	50.00	m ²	6.61	3.60
3	三胺配电柜彩钢房	彩钢	2012年5月	165.00	m ²	1.24	0.85

4	煤场彩钢房	彩钢	2012 年 5 月	20.16	m ²	1.30	0.89
5	复合肥 A、B 塔新建彩钢房	彩钢	2012 年 5 月	31.68	m ²	1.32	0.91
6	冷却房内阀门检修房	彩钢	2012 年 5 月	45.00	m ²	3.87	2.65
7	复肥冷却房操作室、配电室	彩钢	2017 年 12 月	40.80	m ²	2.74	2.22
8	二期化尿池内质检分析室	彩钢	2020 年 2 月	51.24	m ²	4.56	4.30
9	二期污水站外排在线检测 取样房	彩钢	2021 年 1 月	72.00	m ²	1.02	0.98
10	洗车房	彩钢	2019 年 12 月	88.66	m ²	7.86	7.12
	合计			584.94		33.11	24.93

(2) 合成氨维修车间、三胺远控室和三胺维修车间等 30 项房产被评估单位正在办理房屋产权证。具体详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面 积	单位	账面原值	账面净值
1	合成氨维修车间	混合	2012 年 5 月	202.50	m ²	22.63	12.33
2	三胺远控室	混合	2012 年 5 月	52.88	m ²	2.79	1.52
3	三胺维修车间	混合	2012 年 5 月	202.50	m ²	36.12	19.68
4	110KV 变电站	框架	2012 年 5 月	462.50	m ²	170.94	93.12
5	南、北警卫室	混合	2012 年 5 月	54.20	m ²	4.60	2.50
6	配电室	混合	2014 年 2 月	110.38	m ²	22.96	14.41
7	远程机房	混合	2014 年 2 月	45.11	m ²	6.83	4.29
8	煤锅炉休息室	混合	2015 年 5 月	16.38	m ²	0.81	0.55
9	车库	彩钢	2011 年 4 月	396.86	m ²	34.34	16.89
10	复肥除尘房	钢构	2016 年 5 月	287.25	m ²	26.49	18.92
11	新增包装楼	钢构	2016 年 5 月	610.17	m ²	109.23	79.38
12	低压配电室	框架	2016 年 12 月	174.00	m ²	80.64	61.41
13	（厂前区大门）门卫室	混合	2016 年 12 月	47.00	m ²	18.26	13.90
14	小区警卫室	混合	2016 年 12 月	12.80	m ²	6.85	5.22
15	高浓度复合肥原料库	钢构	2017 年 5 月	482.56	m ²	20.17	15.78
16	废旧编织袋堆放库	钢构	2017 年 12 月	360.00	m ²	9.40	7.62
17	综保服务站（物流门旁）	框架	2018 年 10 月	427.65	m ²	136.87	123.14
18	危废库	彩钢	2021 年 4 月	288.00	m ²	20.78	20.12
19	润滑油库	彩钢	2021 年 4 月	288.00	m ²	21.13	20.46

20	留观室	彩钢	2021 年 1 月	12.25	m ²	0.89	0.85
21	尿素无尘冷却厂房	钢构	2021 年 3 月	956.34	m ²	209.49	202.02
22	尿素堆场厕所	混合	2021 年 5 月	33.75	m ²	12.52	12.17
23	清真食堂	框架	2021 年 5 月	138.75	m ²	22.67	22.04
24	新中控室（抗爆）	钢结构	2021 年 9 月	1,336.05	m ²	1,016.05	1,003.99
25	三胺远程控制室（抗爆）	钢结构	2021 年 11 月	84.87	m ²	59.63	59.40
26	一期尿素远程控制室（抗爆）	钢结构	2021 年 11 月	73.01	m ²	54.13	53.91
27	二期合成氨远程控制室（抗爆）	钢结构	2021 年 11 月	95.74	m ²	64.22	63.97
28	终端污水（包含北端厂房、南端厂房、配电室）		2021 年 6 月	559.71	m ²	736.94	719.44
29	正大门北侧门卫室	混合	2021 年 11 月	47.43	m ²	23.85	23.76
30	第二套预混装置		2016 年 5 月	387.88	m ²	211.83	151.25
	合计			8,246.52		3,164.06	2,844.04

建筑面积主要依据企业管理人员与评估人员现场共同测量确认，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

2、纳入本次评估范围合同编号“2020-G-024 号”的宗地，新疆玉象胡杨化工有限公司于 2021 年 4 月取得，面积为 513,328.00 m²，该宗地截至评估基准日尚未办理不动产权证，截至报告出具日仍为空地，未开发利用。根据国有建设用地使用权出让合同显示：“该宗地 2021 年 4 月 1 日前开工，在 2023 年 4 月 1 日前竣工，由宗地受让人“新疆玉象胡杨化工有限公司”造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人“沙雅县自然资源局”有权无偿收回国有建设用地使用权。”提请委托人在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

（三）评估程序受到限制情况说明

1、纳入评估范围的存货--包装物中吨桶、塑料桶由于对外借出，无法实施现场勘查。因此我们采用了收集资产借出相关证明并签字确认的替代评估程序确定该等资产的真实存在性。

2、纳入评估范围的发出商品均为出口货物，由于国外疫情严重，海关安检把控严格，同时截止盘点日发出商品具体存放位置始终处于变动状态，故无法对发出商品进行函证，评估人员根据资产评估准则规定实施相关替代程序后，通过与企业相关人员访谈，收集资产采购合同、出入库单据等方式，对相关资产进行了核实。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

截至本次评估基准日，被评估单位及其子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁，评估人员也未发现存在开庭公告信息和公示的裁判文书。

（五）被评估单位担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

1、资产抵押情况

截止本次评估基准日，被评估单位机器设备使用权抵押情况如下：

根据 2021 年 7 月 9 日订立的合同号为 CHET92000001620210700000007 的机器设备抵押借款合同显示，被评估单位将所属名下部分机器设备（共计 7703 项）抵押给中国进出口银行喀什分行，作为签订为期 1 年的抵押资产，贷款金额合计为 1 亿元人民币。

2、借款担保情况

根据借款合同 2201015022020115861 显示，新疆农牧业投资（集团）有限责任公司担保被评估单位与中国进出口银行喀什分行签订为期 5 年的借款合同，于 2020 年 12 月 24 日订立借款金额合计为 1.3 亿元人民币，期限至 2025 年 12 月 21 日。

3、期后重大事项

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（六）由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对

评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

（七）对委托人和被评估单位可能存在的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，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（八）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（九）本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（十）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

（十一）长期股权投资单位的特别事项说明

1、新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司

（1）经评估人员现场了解，新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司房屋建筑物中的“主控楼”属于“新疆金象”的“三年提升计划中重大隐患整改项目”，新抗暴中控室建成后，目前该主控楼已停止使用，目前处于闲置状态。

（2）经评估人员现场了解，复肥塔（其中一座）自建成结构框架后便长期

闲置，可计划利用于扩充产能或生产尿基复合肥，但目前属于“非经营性资产”。

（3）根据《阜康市打赢蓝天保卫战三年攻坚计划（2018-2020年）》以及《昌吉州环委办发【2021】6号》—关于印发《昌吉州“乌昌石”区域燃煤锅炉整治专项行动方案》。新疆金象赛瑞煤化工科技有限公司机器设备中的两台“30T燃煤开工锅炉”已于评估报告日前拆除。

2、新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司

被评估单位的长投新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司自成立以来常期亏损，生产许可未完成办理，企业对该项投资全额计提坏账准备。本次采用资产基础法对新疆雪峰维鸿蜜胺制品有限公司的股权评估时未能考虑生产许可未完成办理对评估结果造成的影响。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二）资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。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。

（三）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。

（四）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 5 月 13 日。

（本页无正文）

资产评估师：李法强（李法强）

资产评估师
李法强
11180095

资产评估师：刘昊宇（刘昊宇）

资产评估师
刘昊宇
15000131



（本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效）

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格证书复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。