

防伪条形码:



09912019020005463316

防伪编号: 09912019020005463316

报告文号: 华盛评报字[2019]第1014号

委托单位: 新疆富丽达纤维有限公司

评估机构名称: 新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

报告日期: 2019-01-30

报备时间: 2019-02-15 12:25

被评估单位所在地: 巴音郭楞蒙古自治州

签名注册评估师: 吉莉莉

陈健

巴州瑞兴化工有限公司

企业价值评估报告

评估机构名称: 新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

评估机构电话: 0991-7503887

传 真: 0991-7503890

通 讯 地 址: 乌鲁木齐市天山区新华南路8号红山新世纪写字楼13楼

电 子 邮 件: 575196395@qq.com

评估机构网址: www.hczx.com.cn

如对上述报备资料有疑问的,请与新疆资产评估协会联系。

防伪查询电话: 0991-2813910

防伪查询网址: <http://www.xjicpa.org.cn>

新疆富丽达纤维有限公司拟对巴州瑞兴化工有限公司增
资扩股涉及的其股东全部权益价值
资产评估报告

华盛评报字[2019]第 1014 号

第一册

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

评估报告日：二〇一九年一月三十日

新疆富丽达纤维有限公司拟对巴州瑞兴化工有限公司增资扩股
涉及的其股东全部权益价值

资产评估报告目录

声明..... 1

评估报告摘要..... 2

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.. 4

二、评估目的..... 6

三、评估对象和评估范围..... 6

四、价值类型及其定义..... 6

五、评估基准日..... 10

六、评估依据..... 10

七、评估方法..... 12

八、评估程序实施过程 and 情况..... 21

九、评估假设..... 22

十、评估结论..... 22

十一、特别事项说明..... 23

十二、评估报告使用限制说明..... 27

十三、评估报告日..... 27

资产评估报告备查文件..... 28

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

新疆富丽达纤维有限公司拟对巴州瑞兴化工有限公司增资扩股 涉及的其股东全部权益价值 资产评估报告摘要

华盛评报字[2019]第 1014 号

新疆富丽达纤维有限公司：

新疆华盛资产评估与不动产评估有限公司（以下简称本公司）接受贵公司委托，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、收益法两种方法，按照必要的评估程序，对新疆富丽达纤维有限公司拟对巴州瑞兴化工有限公司增资扩股涉及的其股东全部权益在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

评估目的：对巴州瑞兴化工有限公司的股东全部权益进行评估，为新疆富丽达纤维有限公司拟对其增资扩股之经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为巴州瑞兴化工有限公司股东全部权益。

评估范围为巴州瑞兴化工有限公司申报的评估基准日经审计的全部资产、相关负债及表外无形资产—土地使用权。账面资产总额13,007.76万元，包括流动资产3,393.39万元，非流动资产9,614.37万元；负债总额7,205.68万元，均为流动负债；所有者权益账面值5,802.08万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 9 月 30 日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本次评估选用资产基础法评估结果做为最终评估结论，在持续经营前提下，巴州瑞兴化工有限公司股东全部权益在评估基准日2018年9月30日的评估价值为9,467.77万元，增值额3,665.69万元，增值率63.18%。

本评估报告提出日期为2019年1月30日。

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

本报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

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。

新疆富丽达纤维有限公司拟对巴州瑞兴化工有限公司增资扩股 涉及的其股东全部权益价值

资产评估报告

华盛评报字[2019]第 1014 号

新疆富丽达纤维有限公司：

新疆华盛资产评估与不动产评估有限公司（以下简称本公司）接受贵公司委托，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、收益法两种方法，按照必要的评估程序，对新疆富丽达纤维有限公司拟对巴州瑞兴化工有限公司增资扩股涉及的其股东全部权益在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结论报告如下

一、委托人、被评估单位和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）委托人名称：新疆富丽达纤维有限公司

住所：新疆巴州库尔勒经济技术开发区218国道东侧、库塔干渠北侧

法定代表人：冯文军

注册资本：贰拾叁亿柒仟捌佰伍拾壹万柒仟玖佰玖拾陆元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：粘胶纤维、差别化纤维的生产及技术开发，配套热、电、水的技术开发，销售本公司生产产品, 货物与技术的进出口业务；机械设备、玻璃钢制品、塑料制品、通风管道的设计、制造、加工、销售、安装、修理、防腐；机械设备、房屋租赁；纺织、染整加工及销售；矿产品、建材及化工产品、机械设备、五金产品、电子产品、棉花及棉花副产品的销售(管控要素除外)；硫化氢的生产、销售；无仓储批发：氢氧化钠、次氯酸钠；技术推广服务。

（二）被评估单位：巴州瑞兴化工有限公司

住所：新疆巴州库尔勒经济技术开发区218国道东侧经十四路北侧

法定代表人：李治国

注册资本：叁仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：二硫化碳、亚硫酸钠的制造、销售，道路普通货物运输，经营性道路危险货物运输（3类）；经营本企业货物与技术的进出口业务（法律法规另有规定的进出口项

目除外)。

1. 历史沿革

巴州瑞兴化工有限公司成立于 2007 年 10 月, 由辽阳瑞兴化工集团有限公司、李刚、贾洪利、何小记、史传英、李宝铭、韩常梅、高建、郭永良、仲民、汤恩常、王臣、张革、曾昭凯、何广才、刘祖臣、兰学东、齐文臣、王克彬、梅松友共同出资 3000 万元组建, 2009 年 11 月李刚、贾洪利、何小记等 19 位自然人股东将股权转让给辽阳瑞兴化工集团有限公司。截止评估基准日巴州瑞兴化工有限公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例%
1	辽阳瑞兴化工集团有限公司	3,000.00	100
	合计	3,000.00	100

评估基准日后, 2018年12月辽阳瑞兴化工集团有限公司将其持有的巴州瑞兴化工有限公司100%股权, 转让给北京新瑞兴科贸有限公司。

2. 公司概况

巴州瑞兴化工有限公司成立于2007年, 采用辽宁瑞兴化工集团股份有限公司所拥有的高压非催化天然气法生产工艺生产二硫化碳。目前二硫化年产能9万吨。公司拥有三套3万吨二硫化碳生产装置, 其中: 一期装置2008年9月建成投产, 二期装置2010年3月建成投产, 三期装置2011年5月建成投产。公司目前在职员工180人, 其中: 普通员工176人, 一般技术人员1人, 中级技术人员3人。

3. 公司财务、经营状况

资产负债表

金额单位: 人民币万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 9 月 30 日
流动资产	3,924.99	3,393.39
非流动资产	10,424.79	9,614.37
其中: 可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期股权投资		
固定资产	10,385.28	9,572.85
在建工程	25.91	28.21
无形资产		
递延所得税资产	13.60	13.31
资产总计	14,349.78	13,007.76
流动负债	9,066.25	7,205.68
非流动负债	0.00	0.00

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 9 月 30 日
负债合计	9,066.25	7,205.68
所有者权益	5,283.53	5,802.08

利润表

金额单位：万元

项目	2017 年度	2018 年 1-9 月
一、营业收入	13,364.58	8,247.71
减：营业成本	10,077.14	6,017.77
税金及附加	127.06	110.45
销售费用	1,448.11	369.39
管理费用	1,488.12	1,087.27
财务费用	0.64	0.21
资产减值损失	8.06	-1.89
加：资产处置收益	0.69	0.51
二、营业利润	216.14	665.02
加：营业外收入	94.88	0.03
减：营业外支出	135.43	
三、利润总额	175.59	665.05
减：所得税费用	115.59	146.50
四、净利润	60.00	518.55

4. 委托人与被评估单位关系

委托人新疆富丽达纤维有限公司拟对被评估单位巴州瑞兴化工有限公司增资扩股。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

二、评估目的

对巴州瑞兴化工有限公司的股东全部权益进行评估，为新疆富丽达纤维有限公司拟对其增资扩股之经济行为提供价值参考依据。

该经济行为业经新疆中泰化学股份有限公司《2018 年第二十一一次总经理办公会议纪要》（新中化阅[2018]41 号）通过。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象：巴州瑞兴化工有限公司股东全部权益。

2. 评估范围为巴州瑞兴化工有限公司申报的评估基准日经审计的全部资产、相关负债及表外无形资产—土地使用权。账面资产总额13,007.76万元，包括流动资产3,393.39万元，非流动资产9,614.37万元；负债总额7,205.68万元，均为流动负债；所有者权益账面值5,802.08万元。评估范围具体资产类型、账面金额如下表所示：

资 产 负 债 简 表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

单位:人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	3,393.39
非流动资产	9,614.37
固定资产	9,572.85
在建工程	2.83
工程物资	25.38
无形资产	0.00
其中:土地使用权	0.00
递延所得税资产	13.31
资产总额	13,007.76
流动负债	7,205.68
非流动负债	0.00
负债总计	7,205.68
净资产	5,802.08

上表列示数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了“瑞华审字[2019]002240001号”无保留意见审计报告。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

3. 主要资产权属状况

(1) 土地权属情况

本次巴州瑞兴化工有限公司申报的无形资产-土地使用权为表外资产,已办理《国有土地使用证》,具体情况如下:

权利人	土地证编号	土地面积(M2)	坐落	权属性质	用途	终止日期
巴州瑞兴化工有限公司	巴国用(2008)第027号	188991.66	开发区218国道东侧库塔干渠南侧胜利路西侧	出让	工业	2056年6月17日

根据巴州瑞兴化工有限公司与库尔勒经济技术开发区巴州国土资源分局签订的《国有土地使用权出让合同》第七条“受让人的工业建设项目符合新政办发[2005]65号文件(《关于充分利用国有未利用土地加快推进自治区工业化建设的意见》)精神,免收土地使用权出让金”。故巴州瑞兴化工有限公司土地使用权属无偿取得土地使用权。

(2) 房产权属情况

巴州瑞兴化工有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共39项(共44栋或套),其中:位于库尔勒经济技术开发区开发大道北侧辰兴生活大师的15套住宅,总建筑面积1209.47平方米,已取得《不动产权证书》,位于库尔勒经济技术开发区绿园路396号翠湖名苑小区15套住宅,总建筑面积1336.12平方米。已取得《房屋所有权证》及《国

有土地使用证》，位于库尔勒经济技术开发区巴州瑞兴化工有限公司厂区内的 14 栋房屋建筑物，总建筑面积 11654.04 平方米，尚未取得相关房屋产权手续，其所处宗地已取得《国有土地使用证》（证号“巴国用（2008）第 027 号”），证载土地使用权人巴州瑞兴化工有限公司。

（3）车辆权属状况

纳入评估范围车辆均已取得车辆行驶证，车辆行驶证证载权利人均均为巴州瑞兴化工有限公司。

4. 主要资产物理状况

本次委估的实物资产为存货、房屋建筑物类资产、机器设备类资产、在建工程、工程物资。

（1）存货

存货包括原材料、产成品。原材料为硫磺、盐酸、波纹管闸阀、夹套球阀、手动硬密封蝶阀、炉管等，均可正常使用；产成品为二硫化碳，可正常销售。

（2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产主要为 30 套住宅（用于职工宿舍）及生产、生产辅助用房屋建筑物、构筑物、管道沟槽。房屋建筑物包括 15 套位于库尔勒经济技术开发区开发大道北侧辰兴生活大师小区的住宅，建成于 2007 年 10 月，15 套位于库尔勒经济技术开发区绿园路 396 号翠湖名苑小区的住宅，建成于 2008 年。目前上述 30 套住宅用于职工宿舍。生产及生产辅助房屋建筑类资产位于巴州瑞兴化工有限公司库尔勒经济技术开发区厂区内，主要包括熔硫及硫过滤厂房、硫磺库、办公楼、变配电室及控制室、冷冻及空压站、水泵房及脱盐水处理站等。房屋建筑物分别为钢结构、砖混结构，建成于 2008 年至 2017 年，截止评估基准日均可正常使用。构筑物主要包括厂区内的道路、水井、围墙、硫磺场地、遮阳棚、电渗析彩钢房等。建成于 2016 年至 2018 年，均可正常使用。管道沟槽为厂区排水、天然气管线等，建成于 2008 年至 2011 年，可正常使用。

（3）机器设备类资产

设备类资产包括：机器设备、车辆、电子设备。

纳入评估范围的机器设备主要为二硫化碳生产装置、二硫化碳尾气处理装置，包括加热炉、燃烧器、绝热反应器、硫化氢蒸馏塔、脱硫塔、二硫化碳气提塔、冷凝器、吸收塔、成品二硫化碳储罐等生产设备及动力配电系统、锅炉等生产辅助设备。机器设备购置于 2008 年至 2018 年，因上游企业工艺变更二硫化碳需求量下降，三期二硫化碳装

置 2016 年 10 月起停机。2017 年被评估单位改变尾气回收工艺，新上一套斯克特尾气回收装置，原来处理尾气的两套亚钠装置，一套拆除，一套根据按环保部门要求做为环保一备一用备用装置，目前处于停用状态。除上述停用设备及少量拆除拟处置的设备外其余设备正常在用。

车辆主要包括货运车辆及客运车辆，货运车辆包括危险品运输牵引车及半挂车、重型牵引车及罐式半挂车等，客运车辆包括别克商务车、大众途锐轿车、沃尔沃越野车等。车辆启用时间分别为 2008 年和 2018 年。除评估基准日后两辆重型罐式半挂车报废处置外，其余车辆截止评估基准日正常在用。

电子设备主要为电脑、打印机、空调等。电子设备启用时间为 2007 年至 2018 年，截止评估基准日委估电子设备可正常使用。

（4）在建工程

在建工程为设备安装工程，为 SIS 系统（仪表安全联锁停车系统），2018 年 5 月开工，预计 2019 年 10 月完工，截止评估基准日该设备安装工程正常在建。

（5）工程物资

工程物资包括法兰、弯头、异径管、闸阀、三通、疏水器等材料，截至评估基准日委估工程物资均可正常使用。

5. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为无形资产——土地使用权，为位于库尔勒经济技术开发区218国道东侧、库塔干渠南侧，胜利路西侧的一宗工业用地土地使用权，土地使用权面积 188,991.66 平方米。土地使用权终止日期 2056 年 6 月 17 日，使用权类型出让。因委估宗地享受新政办发[2005]65 号文件（《关于充分利用国有未利用土地加快推进自治区工业化建设的意见》）政策，取得时免收土地使用权出让金。属无偿取得土地使用权在账面未反映。

6. 引用其他机构出具的报告

本次评估报告中被评估企业基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）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

由于与本项目评估目的相关的各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目选取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

本项目资产评估基准日为 2018 年 9 月 30 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；有利于评估资料的准备和评估业务的执行。

（二）该基准日为被评估单位的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 新疆中泰化学股份有限公司《2018 年第二十一一次总经理办公会议经要》（新中化阅[2018]41 号）；

2. 新疆富丽达纤维有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 14 号令）；

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令；

5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》；

7. 《财政部 国家税务总局 关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

1. 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》、车辆行驶证；
2. 机器设备购置合同、发票等相关资料。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
3. 《新疆建筑工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价表》（2010）；
4. 《全统装饰装修工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价表》（2010）；
5. 《新疆安装工程预算定额乌鲁木齐地区单位估价表》（2010）；
6. 《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；
7. 《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》[2001]500号文件；
8. 《新疆维吾尔自治区物价局关于征地管理费及其收费标准等有关问题的补充通知》（新计价房[2002]470号）；
9. 《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》新国土资发[2011]19号；
10. 《库尔勒经济技术开发区土地定级与基准地价更新报告》（2016.12）；
11. 中国人民银行公布的存贷款利率；
12. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
13. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
14. 被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
15. 被评估单位提供的委估资产清单、前三年会计报表及评估基准日审计报告等相关

资料;

16. 近年企业资产、负债、盈利、利润分配等资产财务状况相关资料;
17. 未来年度的营业收入、营业成本、费用等的预测相关资料;
18. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。

(六) 其他参考依据

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“瑞华审字[2019]002240001号”无保留意见审计报告。

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、市场法和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。

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制,在市场上很难找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况,因此本次评估不适宜采用市场法。

本次评估以被评估企业持续经营和公开市场为前提,被评估企业仍将维持原有的生产和运营模式,在今后生产经营中仍维持其资产原有用途并继续使用和获取收益,满足收益法和资产基础法评估的条件,因此根据评估目的及实际情况,本次评估中将分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估,并对两种方法得出的结果加以分析比较,以其中一种方法的结果作为本次评估的最终评估结论。

(二) 评估方法一资产基础法简介

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。本次评估在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定股东全部权益价值,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下:

流动资产的评估方法

被评估单位委估流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、

其他流动资产。

1. 货币资金的评估

货币资金为现金、银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在开户银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响股东全部权益价值的重大因素后，以账面值确定评估值。

2. 应收款项的评估

应收款项包括应收账款、其他应收款。

评估人员通过抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方的信用状况和支付能力，对大额的款项进行了函证。同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

3. 预付账款的评估

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及申报表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

4. 存货的评估

存货包括原材料、产成品。

原材料在取得时按实际成本计价，领用和发出时按加权平均法计价。评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰，存货现状良好。其次，查阅相关账簿记录和原始

凭单，以确认存货的真实存在及所有权归属。最后，对原材料按照基准日的市场价格进行评估，以原材料的购置价格加计购置过程中的必要的费用确定评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估值。

产成品为企业生产并准备出售的二硫化碳。以基准日核实产品数量乘以基准日不含税销售单价扣减销售费用、销售税金及附加等确定其评估值。

5. 其他流动资产

为企业待抵扣增值税进项税。通过查阅会计凭证等程序进行核实，其评估值按核实后账面值确认。

非流动资产的评估

1. 房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物类资产主要为 30 套住宅（用于职工宿舍）及生产、生产辅助用房屋建筑物、构筑物、管道沟槽。

根据本次评估目的和待估建筑物的实际情况，对住宅采用市场法评估，对生产及生产辅助用房采用成本法进行评估。

（1）市场法

市场法：是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价或价值的方法。

市场法公式：

评估对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况因素修正系数

（2）成本法

根据建筑工程相关资料以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物类资产的评估值。

成本法

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价

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-可抵扣进项税

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价的确定，对于价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法，对于结构简单、数量较多的建（构）筑物采用重编预决算法。

预决算调整法：以原结算书中的工程量为基础，按现行工程价格、费率将其调整为按现行工程预算价格计算的建筑工程造价。

重编预决算法：是指按工程预算编制的方法，在计算工程量基础上，按现行工程价格、费率计算的建筑工程造价。

②前期费用及其他费用：按国家相关规定确定前期费用及其他费用的取费。

③资金成本

资金成本以建安工程造价和前期及其他费用之和为基数乘以同期贷款利率。委估房屋建筑物合理建设工期为 1 年，同期银行贷款利率为 4.35%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本。

资金成本=（建筑安装工程造价+前期费用及其他费用）×同期贷款利率×建设周期/2。

（2）成新率

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

（3）评估值

评估值=重置全价×成新率

3. 机器设备的评估

设备类资产共计 882 项，其中，机器设备 791 项、车辆 19 项、电子设备 72 项。纳入评估范围的机器设备主要为加热炉、硫冷凝器、冷却塔、压缩空气罐、余热回收器等专用设备及 DCS 系统、安全阀、仪器仪表等辅助设备。车辆主要为危险品运输半挂牵引车、危险品罐箱骨架运输半挂车、厢式货车、客车等。电子设备主要为电脑、打印机、空调等。

根据机器设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次主要采用成

本法评估。计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

①设备重置全价的确定

依据设备账面原值价值量的大小，采用物资管理的 ABC 方法，将设备分为 A、B、C 类。A 类为价值量大的专用设备，如：加热炉、硫冷凝器、冷却塔、压缩空气罐、余热回收器等；B 类为 DCS 系统、安全阀、仪器仪表等；C 类为价值量较小的市场上易被采购的通用设备，如：电脑、打印机等。

外购设备重置全价的确定

重置全价=设备购置费+运杂费+安装及基础费+前期及其他费用+资金成本
-可抵扣进项税额

购置费的确定

采用向生产厂家或经销商询价，或查阅同类设备近期的各种价格资料等。

运杂费的确定

设备运杂费包括从发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、保管及其他有关费用。

通常采用设备基价的一定比率计算，计算公式：

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率

设备安装调试费及设备基础费的确定

设备安装及基础费按设备的安装及基础费率估算，计算公式：

设备安装及基础费=设备购置费×设备安装及基础费率

B. 前期费用及其他费率的确定

按国家相关规定确定前期费用及其他费用的取费。

C. 资金成本的确定

合理工期按项目工期考虑，该项目合理工期一年，贷款利率按评估基准日同期贷款利率 4.35%计取，以设备购置费、前期费用及其他费用为基数乘以同期贷款利率，则：

资金成本=(购置费+运杂费+安装费+基础费+前期费用及其他费用)×同期贷款利率
×建设周期/2

②运输车辆重置全价的确定

车辆的购置价通过查阅市场价格行情及近期车辆市场价格资料取得。

运输车辆的重置全价，包括车辆购置价，车辆购置附加税，牌照费。

重置全价=现行购置价（不含税）+车辆购置税+牌照手续费

（2）成新率

①主要设备成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

因委估机器设备属化工设备停用的设备再次启用将对装置进行检测、维修，产生一定费用，故对停用设备综合成新率考虑上述调整因素。

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要依据《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法定成新率)+勘查调整

4. 在建工程的评估

在建工程-设备安装工程为 SIS 系统（仪表安全联锁停车系统）项目。评估人员通过现场工作了解到，评估人员在核对了明细账、凭证及相关合同，并同被评估单位的财务、管理人员进行访谈，了解到在建工程均为正常在建项目，在建工程按核实后账面值确认评估值。

5. 工程物资的评估

工程物资主要为法兰、弯头、异径管、闸阀、三通、疏水器等材料，截至评估基准日委估工程物资均可正常使用。评估人员对工程物资进行市场询价，因价格变化不大故按核实后的账面价值确认评估值。

6. 无形资产—土地使用权的评估

因委估宗地享受新政办发[2005]65号文件（《关于充分利用国有未利用土地加快推进自治区工业化建设的意见》）政策，取得时免收土地使用权出让金。属无偿取得土地使用权，根据向当地土地管理部门核实该类土地转让、抵押等相关权利受到限制，土地转让及抵押需补缴土地出让金。故：

委估宗地评估值=出让土地使用权价格-出让金

根据当地土地市场的情况及评估对象的具体特点、评估目的及评估人员所掌握的资料等，确定出让土地使用权价格采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行估价，最后将估价的结果再与当地市场上同类用地的地价水平进行分析、比较，以适当的方法求取出让土地使用权价格。

7. 递延所得税资产的评估

经核查递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。为应收帐款计提坏帐准备、其他应收款计提坏帐准备形成的可抵扣金额的暂时性差异产生的递延所得税资产。评估中按评估中确认的坏账风险损失乘企业适用的所得税税率确认递延所得税资产的评估值。

负债的评估

负债均为流动负债，包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

1. 应付款项的评估

应付款项包括应付账款、其他应付款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付账款均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

2. 应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬为计提的工资、奖金、津贴和补贴。对应付职工薪酬，评估人员将其与明细账、总账、报表数核对一致。了解该公司费用的计提比例及缴纳情况等。经核实应付职工薪酬计提情况属实，以经核实账面值确认为评估值。

3. 应交税费的评估

应交税费为应交增值税、城建税、房产税、土地使用税个人所得税、印花税等。经过核对查询，计算比例符合国家税务有关标准，情况属实，以经核实账面值确认为评估值。

（三）评估方法--收益法简介

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。根据《资

产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）对被评估单位的价值进行估算。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。

1. 适用条件

运用收益法，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对股权价值的评估，评估基础是对企业未来一定期限内收益的预测和折现率的取值，因此其适用的基本条件是企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象会计报表口径为基础估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的长期股权投资价值、其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出企业股东的全部权益资本价值。

（1）对企业收益现状进行分析判断；对企业未来可预测的若干年的预期收益进行预测；对企业未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断。选用分段收益折现模型。即：将持续经营的企业的收益分为前后两段，首先预测前段各年的预期收益额；再假设从前段的最后一年开始，以后各年预期收益额均相同。在此基础上估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

（2）对会计报表范围内，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产（负债）或非经营性资产（负债）价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

3. 评估模型

（1）本次评估的基本模型为：

$$E=P+\sum C_i-D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期企业自由现金流量；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C_1 ：评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

C_2 ：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值；

D ：评估对象的付息债务价值

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为评估对象股东权益价值的收益指标，其基本定义为：

R = 经营活动产生的现金流

式中：经营活动产生的现金流 = 经营活动产生的现金流入 - 经营活动产生的现金流出。

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的企业自由现金流量。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

采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$WACC = R_e \times \frac{E}{D + E} + R_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

式中：

R_e ：权益资本成本；

R_d ：债务资本成本；

$\left(\frac{E}{E + D} \right)$ ：投资资本中权益资本市场价值的比重；

$\left(\frac{D}{E+D}\right)$: 投资资本中债务资本市场价值的比重;
 $Re=Rf+\beta e \times (Rm-Rf)+Rs$

Re: 权益资本成本

Rf: 无风险报酬率

Rm: 市场预期报酬率

Rs: 企业特定风险调整系数

$\beta e = [1 + (1 - Tc) D/E] \beta u$

其中: βe —有财务杠杆风险系数

βu —无财务杠杆风险系数

D/E—付息债务价值/所有者权益价值

Tc—公司所得税

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号），本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

（一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托人达成的意向，经与委托人洽谈后，确定承接评估业务。然后，明确了以下事项：委托人和被评估单位、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系；评估目的；评估范围和评估对象基本情况；适用的价值类型；评估基准日；评估假设和限定条件；时间安排和工作配合。

（二）签订资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，对评估机构和委托人的权利、义务和其他重要事项进行了约定。

（三）编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理安排。同时，与委托人和被评估单位就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

（四）现场调查

根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况，资产评估专业人员按照评估程序准则和其他相关规定的要求，通过询问、访谈、核对、监盘、勘察等方式对评估对象涉及的资产及负债进行了必要的调查，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职

调查，了解了评估对象的现状，关注评估对象的法律权属。

（五）收集评估资料

评估人员听取被评估单位有关人员对企业情况以及委托评估资产的历史和现状介绍，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。从各种可能的途径充分收集、获取与评估业务相关的信息资料，开展市场调研、询价工作，收集各种市场价格信息和相关政策规定。

（六）评定估算

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（七）编制和提交评估报告

根据对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般性假设和限制条件

1. 假设被评估单位评估基准日后持续经营。

2. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或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。

3. 除在评估报告中已有揭示以外，假定被评估单位完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规。

4. 假定被评估单位负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

5. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

6. 有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化。

7. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化。

8. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

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

（二）特殊性假设和限制条件

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假定被评估单位的业务将按目前情况保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变。

3. 假定被评估单位基准日后原材料的采购模式将保持现有的采购模式。

4. 后续被评估单位投入一定的资本支出及修理费用以保证资产的正常使用；本次评估是在企业能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营下去，并保证其获利能力的基本假设下进行。

5. 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。

6. 假设被评估单位现有业务能如期实现，主营业务和成本控制等不发生重大变化。

7. 假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化。

8. 被评估单位未来经营期间资本结构为目标资本结构。

9. 未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况。

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

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法、收益法对巴州瑞兴化工有限公司股东全部权益价值进行了评估，得出巴州瑞兴化工有限公司股东全部权益价值在评估基准日2018年9月30日的评估结论。

（一）资产基础法评估结论

资产总额账面价值 13,007.76 万元，评估值 16,673.45 万元，评估增值 3,665.69 万元，增值率 28.18%。

负债总额账面价值 7,205.68 万元，评估值 7,205.68 万元。

所有者权益账面价值 5,802.08 万元，评估值 9,467.77 万元，增值额 3,665.69 万元，增值率 63.18%。

评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	3,393.39	3,390.28	-3.11	-0.09
2 非流动资产	9,614.37	13,283.17	3,668.80	38.16
3 其中：固定资产	9,572.85	11,570.59	1,997.74	20.87
4 在建工程	2.83	2.83	0.00	0.00
5 工程物资	25.38	25.38	0.00	0.00
6 无形资产	0.00	1,671.06	1,671.06	
7 递延所得税资产	13.31	13.31	0.00	0.00
8 资产总计	13,007.76	16,673.45	3,665.69	28.18
9 流动负债	7,205.68	7,205.68	0.00	0.00
10 非流动负债				
11 负债合计	7,205.68	7,205.68	0.00	0.00
12 净资产（所有者权益）	5,802.08	9,467.77	3,665.69	63.18

资产基础法评估增值63.18%的主要原因：

1. 被评估单位申报的表外无形资产—土地使用评估增值1,671.06万元，因委估宗地享受新政办发[2005]65号文件（《关于充分利用国有未利用土地加快推进自治区工业化建设的意见》）精神，免收土地使用权出让金。属无偿取得的出让用地，无账面值，属于被评估单位申报的表外无形资产，根据向当地土地管理部门核实类土地转让、抵押等相关权利受到限制，转让及抵押需补缴土地出让金。故本次评估先评估出让土地使用权价格在此基础上扣减需缴纳的土地出让金最终确定委估宗地土地使用权价格，经上述评估该宗土地评估值1,671.06万元。

2. 被评估单位房屋建筑物中30套商品房购置时间较早，近年库尔勒地区住宅价格有一定程度上涨，造成30套住宅一定幅度增值；同时被评估单位房屋建筑物类资产折旧年限20年，低于评估中采用的经济耐用年限，上述原因造成房屋建筑物类资产增值

1,415.29万元。

3. 被评估单位机器设备折旧年限10年，车辆折旧年限4年，电子设备折旧年限3年，低于评估中采用的经济耐用年限，造成机器设备类资产评估增值582.45万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益现值法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对评估对象股东全部权益价值进行评估，在评估基准日2018年9月30日，评估对象的股东全部权益价值为10,389.93万元，较其账面值5,802.08万元，增值4,587.85万元，增值率为79.07%。

（三）评估结论的选取

本次采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值9,467.77万元，与收益现值法得出的股东全部权益价值为10,389.93万元相比，低922.16万元。两种方法差异的主要原因是：资产基础法评估是以资产的成本重置为基础，随着固定资产的投资价格水平变化而变化；收益法的评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力，收益法结论更符合市场经济条件下的价值观念，但考虑到被评估单位客户过于集中，对客户依赖程度高，未来收益预测受主要客户影响较大，基于上述原因，我们选择资产基础法评估结果作为最终评估结果，巴州瑞兴化工有限公司股东全部权益价值为9,467.77万元。

十一、特别事项说明

（一）在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事方负责。

（二）本次被评估单位评估基准日会计报表业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“瑞华审字[2019]002240001号”无保留意见审计报告，本次评估的资产负债账面值取自该审计报告的审定数。

（三）本次评估巴州瑞兴化工有限公司申报的表外资产无形资产-土地使用权为位于库尔勒经济技术开发区218国道东侧、库塔干渠南侧，胜利路西侧的一宗工业用地土地使用权，土地使用权面积188,991.66平方米。土地使用权终止日期2056年6月17日，使用权类型出让。因委估宗地享受新政办发[2005]65号文件（《关于充分利用国有未利用土地加快推进自治区工业化建设的意见》）政策，取得时免收土地使用权出让金。属无偿取得土地使用权，根据向当地土地管理部门核实该类土地转让、抵押等相关权利受到限制，

该宗土地使用权评估值中扣减了土地出让金。

（四）巴州瑞兴化工有限公司纳入本次评估范围的 14 栋房屋建筑物，总建筑面积 11654.04 平方米，尚未取得相关房屋产权手续，其所处宗地已取得《国有土地使用证》

（证号“巴国用（2008）第 027 号”），证载土地使用权人巴州瑞兴化工有限公司，具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	2#硫磺库	钢结构	2017-09	2475.88
2	建筑物（1#硫磺库）	钢结构	2008-09	2729.11
3	办公楼	钢混	2008-08	1552.73
4	变配电室及控制室	钢结构	2008-08	542.32
5	冷冻及空压站	砖混	2008-08	218.69
6	水泵房及脱盐水处理站	钢混	2008-08	734.00
7	鼓风机房	钢结构	2008-08	299.10
8	熔硫及硫过滤厂房	钢混	2009-03	496.19
9	警卫室一	砖混	2008-08	26.51
10	氮气站厂房	砖混	2017-09	174.25
11	熔硫及硫过滤厂房	钢混	2008-08	273.44
12	备品备件库	砖混	2011-05	1266.24
13	危货车棚	钢结构	2008-08	448.00
14	浴室库房	砖混	2011-05	417.58
合计				11654.04

上述房屋建筑物建筑面积按《房屋面积测量报告》确定，巴州瑞兴化工有限公司已出具产权声明未办理产权手续的房产为其自建，产权归其所有，无权属争议，相关产权手续正在办理中，若是后期发生权属纠纷由其承担全部责任。

（五）评估基准日后，巴州瑞兴化工有限公司股东发生变更，2018年12月辽阳瑞兴化工集团有限公司将其持有的巴州瑞兴化工有限公司100%股权，转让给北京新瑞兴科贸有限公司。

（六）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

（七）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由巴州瑞兴化工有限公司确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

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

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

(十) 本次评估结论未考虑控股股权溢价及股权流动性对评估对象价值的影响、未考虑流动性对评估对象价值的影响。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

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

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，华盛评估公司及其资产评估师不承担责任。

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

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

(五) 本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

(六) 未征得华盛评估公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期是二〇一九年一月三十日，为评估结论形成日期。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



资产评估师



吉莉莉

资产评估师



陈健



资产评估报告备查文件

1. 新疆中泰化学股份有限公司《2018 年第二十一一次总经理办公会议经要》（新中化阅[2018]41 号）；
2. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）“瑞华审字[2019]002240001 号”审计报告复印件
3. 委托人及被评估单位法人营业执照复印件
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
5. 委托人及被评估单位承诺函
6. 签字资产评估师的承诺函
7. 评估机构资格证书复印件
8. 评估机构法人营业执照副本复印件
9. 签字资产评估师资格证书复印件
10. 评估资产评估委托合同复印件