

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北宜化化工股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
新疆宜化化工有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2018）第 124 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一八年三月三十一日

# 总目录

## 第一册 资产评估报告

声 明.....	1
摘 要.....	2
第一章 基本情况.....	5
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、评估价值类型及定义.....	13
五、评估基准日.....	14
第二章 评估依据.....	14
一、经济行为依据.....	14
二、法律法规依据.....	14
三、评估准则依据.....	15
四、资产权属依据.....	15
五、取价依据.....	15
六、其他依据及参考资料.....	16
第三章 评估方法.....	16
一、流动资产.....	17
二、可供出售金融资产.....	18
三、长期股权投资.....	18
四、房屋建（构）筑物.....	19
五、设备.....	21
六、在建工程.....	25
七、工程物资.....	26
八、无形资产——土地使用权.....	26
九、递延所得税资产.....	27
十、其他非流动资产.....	27
十一、负债.....	27
第四章 评估程序实施过程和情况.....	28
一、进行前期调查.....	28
二、编制评估计划.....	28
三、进行现场调查.....	28
四、收集整理评估资料.....	29
五、展开评定估算.....	29
六、形成评估结论.....	30
七、编制出具评估报告.....	30
八、整理归集评估档案.....	30
第五章 评估假设.....	30
第六章 评估结论.....	32
第七章 特别事项说明.....	32
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	34

第九章 评估报告日及其他.....	34
资产评估报告附件: .....	36

## 第二册 资产评估明细表

## 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、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（以下简称其他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。

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；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

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、被评估单位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。

湖北宜化化工股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
新疆宜化化工有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2018）第 124 号

摘 要

重要提示

以下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，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北宜化化工股份有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对湖北宜化化工股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的新疆宜化化工有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为新疆宜化化工有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对新疆宜化化工有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，新疆宜化化工有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日总资产账面价值 1,154,291.03 万元，评估值 1,134,853.76 万元，评估减值 19,437.27 万元，减值率 1.68%；总负债账面价值 1,005,016.78 万元，评估值 1,005,016.78 万元，无评估增减值；股东全部权益（净资产）账面价值为 149,274.25 万元，评估值 129,836.97 万元，评估减值 19,437.27 万元，减值率 13.02%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	173,501.41	173,865.80	364.39	0.21
非流动资产	980,789.62	960,987.96	-19,801.66	-2.02
其中：可供出售金融资产	1,352.00	1,060.67	-291.33	-21.55
长期股权投资	45,998.50	16,961.68	-29,036.83	-63.13
固定资产	830,488.18	836,910.49	6,422.31	0.77
在建工程	63,072.72	63,059.02	-13.71	-0.02
工程物资	601.28	1,754.95	1,153.66	191.87
无形资产	2,290.40	4,254.63	1,964.23	85.76
递延所得税资产	336.53	336.53		-
其他非流动资产	36,650.00	36,650.00		-
<b>资产总计</b>	<b>1,154,291.03</b>	<b>1,134,853.76</b>	<b>-19,437.27</b>	<b>-1.68</b>
流动负债	834,099.71	834,099.71		-
非流动负债	170,917.07	170,917.07		-
<b>负债合计</b>	<b>1,005,016.78</b>	<b>1,005,016.78</b>		-
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>149,274.25</b>	<b>129,836.97</b>	<b>-19,437.27</b>	<b>-13.02</b>

本资产评估报告仅用于上述评估目的，由委托人及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一七年十二月三十一日起至二〇一八年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估报告即失效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，新疆宜化化工有限公司评估范围内部分机器设备系采用融资租赁取得，融资租赁合同反映租赁成本金额为 365,000.00 万元，2017 年 12 月 31 日未支付融资租赁费 212,732.92 万元，其中长期应付款账面价值 163,132.07 万元，一年内到期非流动负债账面价值 49,600.85 万元。上述融资租赁设备为新疆宜化化工有限公司在 2012 年至 2017 年间与恒立金通融资租赁有限公司、广东嘉银融资租赁有限公司、信达金融租赁有限公司、农银金融租赁有限公司、兴业金融租赁有限责任公司、江西金融租赁股份有限公司和北银金融租赁有限公司等公司签订融资租赁合同获得。

融资租赁设备产权在租赁期归租赁公司所有，租赁合同执行完毕，按约定产权归新疆宜化所有。评估时未考虑租赁合同尚未执行完毕对资产权属的影响。

纳入本次评估范围内的房屋未办理房屋所有权证，此次评估的面积是按被评估单位提供的数据以及评估人员现场勘察的结果，若面积发生变化则评估结果应作相应的调整，此次评估亦未考虑将来办理房屋所有权证对评估结果的影响。评估是在假定房屋建筑物属被评估单位所有，不存在权属问题前提下进行的。

纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权：新（2017）准东经济开发区吉木萨尔片区不动产权第 0000012 号、新（2017）准东经济开发区吉木萨尔片区不动产权第 0000013 号、新（2017）准东经济开发区吉木萨尔片区不动产权第 0000014 号、新（2017）准东经济开发区吉木萨尔片区不动产权第 0000015 号共四宗地已设定抵押，抵押给中国农业银行股份有限公司吉木萨尔县支行，抵押期限自 2017 年 8 月 8 日至 2020 年 8 月 7 日。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

# 湖北宜化化工股份有限公司拟进行股权转让涉及的 新疆宜化化工有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2018）第 124 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北宜化化工股份有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对湖北宜化化工股份有限公司拟进行股权转让事宜涉及的新疆宜化化工有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 第一章 基本情况

### 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

名称：湖北宜化化工股份有限公司

经营场所：宜昌市猇亭区

法定代表人：张忠华

公司类型：股份有限公司(上市)

注册资本：89786.67 万

成立日期：1993 年 09 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：化肥生产销售；液氨、甲醇、甲醛、氢氧化钠、氢、硫磺、一氧化碳与氢气混合物、甲酸、乙醛、盐酸、氯（液氯）、保险粉、二氧化硫生产（有效期至 2020 年 9 月 3 日）；其他化工产品（不含化学危险品及国家限制的化学品）生产销售；化工技术咨询；设备制造与安装粉煤调剂串换；日用百货建筑材料销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械制造、零配件、原辅材料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；港口经营（在港区内从事货物装卸。驳运、仓储经营）、柴油零售经营（闪点 60℃ 以上）（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

#### （二）被评估单位概况



企业名称：新疆宜化化工有限公司

经营场所：新疆昌吉州准东经济技术开发区新疆宜化低碳循环经济产业园

法定代表人：黄万铭

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：350000 万元

成立日期：2010 年 03 月 11 日

营业期限：2010 年 03 月 11 日至 2030 年 3 月 10 日

经营范围：对电石、烧碱、PVC、氧气行业的投资；水泥制造、销售；尿素、化工产品的生产和销售（危险化学品除外），销售：化肥、机械设备，化工技术咨询，货物与技术进出口业务，销售化工设备，水泥制品的制造和销售；道路货物运输；技术服务，其他技术开发、咨询、交流转让、推广服务；工业盐的销售（不含危险品及一类易毒化学品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*\*\*

#### 1、股权结构和历史沿革

新疆宜化化工有限公司，于 2010 年 3 月 11 日成立，公司由湖北宜化化工股份有限公司投资设立的有限责任公司，取得 652300050003298 号企业法人营业执照。

2012 年 5 月，湖北宜化化工股份有限公司共出资 200,000.00 万元，取得 100% 的股权。

2013 年 6 月，湖北宜化化工股份有限公司增资 150,000.00 万元，截止 2013 年 12 月 31 日，湖北宜化化工股份有限公司共出资 350,000.00 万元，取得 100% 的股权。

截止至评估基准日新疆宜化化工有限公司股权如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
湖北宜化化工股份有限公司	货币	350,000.00	100
合计		350,000.00	100

#### 2、主要资产

新疆宜化化工有限公司主要资产包括：流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产等。

流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。其中：应收票据和应收账款主要是因销售产品而形成的债权，预付账款主要是预先支付的货款等，其他应收款主要是个人报销款等。存货主要为企业的原材料、产成品、在产品。

可供出售金融资产为新疆宜化化工有限公司对新疆宜化矿业有限公司的股权投资，持股比例为 12.58%。长期股权投资为新疆宜化化工有限公司对 5 家全资子公司的投资。

固定资产为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备。其中房屋建（构）筑物为位于吉木萨尔县准东五彩湾工业园区生产厂区内的全部房屋建（构）筑物；机器设备主要为生产、检测和管理专用设备；车辆为商、乘、客车等；电子设备主要公共生活设备、办公设施等。

工程物资主要为隔膜计量泵、计量泵、电机等共计 155 项。

在建工程为土建工程、设备安装工程。

无形资产为土地使用权。

### 3、评估基准日资产、负债及经营状况

#### 合并口径资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	304,088,570.53	523,206,480.28
应收票据	10,250,000.00	42,233,663.28
应收账款	30,038,409.78	296,248,917.75
预付款项	275,402,487.87	481,586,532.77
其他应收款	49,159,274.99	36,320,236.95
存货	173,481,812.31	413,026,901.59
其他流动资产	370,410,485.01	293,192,698.19
流动资产合计	1,212,831,040.49	2,085,815,430.81
非流动资产：		
可供出售金融资产	13,520,000.00	13,520,000.00
长期股权投资	4,144,561.88	4,000,000.00
固定资产	9,306,661,209.13	11,373,731,483.18
在建工程	683,837,196.79	494,904,515.33
工程物资	6,012,810.93	
无形资产	55,485,533.25	56,417,987.08
递延所得税资产	3,680,236.69	12,691,165.61
其他非流动资产	366,500,000.00	366,500,000.00
非流动资产合计	10,439,841,548.67	12,321,765,151.20
资产总计	11,652,672,589.15	14,407,580,582.01
项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	1,247,080,000.00	1,307,953,230.48
应付票据	688,051,001.00	993,610,000.00

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日
应付账款	1,171,556,233.54	1,399,944,360.86
预收款项	45,400,238.87	82,635,018.81
应付职工薪酬	44,445,021.24	4,141,170.71
应交税费	11,425,812.19	10,239,999.10
应付利息	2,947,441.62	
其他应付款	4,488,759,201.17	2,775,628,279.22
一年内到期的非流动负债	862,208,492.06	598,050,000.00
流动负债合计	8,561,873,441.69	7,172,202,059.18
非流动负债：		
长期借款	303,000,000.00	902,900,000.00
长期应付款	1,631,320,686.90	2,456,237,187.73
专项应付款		
预计负债		
递延收益	13,350,000.00	13,750,000.00
非流动负债合计	1,947,670,686.90	3,372,887,187.73
负债合计	10,509,544,128.59	10,545,089,246.91
实收资本（或股本）	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	231,072,463.62	
专项储备	-	496,751.95
盈余公积	90,266,843.50	90,266,843.50
未分配利润	-2,678,210,846.56	271,727,739.65
归属于母公司所有者权益合计	1,143,128,460.56	3,862,491,335.10
所有者权益（或股东权益）合计	1,143,128,460.56	3,862,491,335.10

## 母公司资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：		
货币资金	302,451,594.61	487,186,224.01
应收票据	3,550,000.00	24,292,863.28
应收账款	249,070,300.35	459,786,281.24
预付款项	773,688,880.32	1,129,842,308.01
其他应收款	41,232,786.28	28,081,211.07
存货	82,830,479.04	253,522,985.99
其他流动资产	282,190,056.00	216,042,535.41
流动资产合计	1,735,014,096.60	2,598,754,409.01
非流动资产：		
可供出售金融资产	13,520,000.00	13,520,000.00
长期股权投资	459,985,015.86	489,985,015.86

项 目	2017年12月31日	2016年12月31日
固定资产	8,304,881,781.04	9,976,872,358.56
在建工程	630,727,248.15	494,904,515.33
工程物资	6,012,810.93	
无形资产	22,904,035.43	23,182,983.26
递延所得税资产	3,365,322.57	7,263,487.49
其他非流动资产	366,500,000.00	366,500,000.00
非流动资产合计	9,807,896,213.98	11,372,228,360.50
资产总计	11,542,910,310.57	13,970,982,769.51
项 目	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：		
短期借款	1,247,080,000.00	1,307,953,230.48
应付票据	684,601,001.00	993,610,000.00
应付账款	1,018,893,254.21	1,188,738,698.07
预收款项	32,455,614.54	107,677,778.26
应付职工薪酬	42,277,944.00	1,973,861.32
应交税费	10,875,156.91	4,013,245.52
应付利息	2,947,441.62	
其他应付款	4,439,658,237.56	2,739,710,333.23
一年内到期的非流动负债	862,208,492.06	598,050,000.00
流动负债合计	8,340,997,141.90	6,941,727,146.88
非流动负债：		
长期借款	64,500,000.00	634,900,000.00
长期应付款	1,631,320,686.90	2,456,237,187.73
递延收益	13,350,000.00	13,450,000.00
非流动负债合计	1,709,170,686.90	3,104,587,187.73
负债合计	10,050,167,828.80	10,046,314,334.61
实收资本（或股本）	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	231,072,463.62	
盈余公积	90,266,843.50	90,266,843.50
未分配利润	-2,328,596,825.35	334,401,591.40
所有者权益（或股东权益）合计	1,492,742,481.77	3,924,668,434.90

## 合并口径利润表

金额单位：人民币元

项 目	2017年度	2016年度
一、营业收入	687,557,925.83	3,026,981,638.18
减：营业成本	664,003,213.77	2,059,779,588.59
税金及附加	11,380,789.59	8,573,763.53

项 目	2017 年度	2016 年度
销售费用	201,814,538.10	434,418,450.74
管理费用	950,937,194.07	136,230,602.85
财务费用	365,258,508.17	222,032,590.12
资产减值损失	1,409,198,236.19	62,005,635.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	82,582.89	28,260.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	144,561.88	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	12,146,343.00	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-2,902,805,628.17	103,969,268.29
加：营业外收入	9,803,273.14	21,474,896.01
减：营业外支出	48,060,450.28	9,762,465.92
三、利润总额（亏损以“-”填列）	-2,941,062,805.31	115,681,698.38
减：所得税费用	8,875,780.90	38,399,477.76
四、净利润（净亏损以“-”填列）	-2,949,938,586.21	77,282,220.62

## 母公司利润表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	647,942,646.39	3,006,902,832.28
减：营业成本	633,444,160.22	2,046,866,900.52
税金及附加	9,831,691.69	5,878,672.59
销售费用	191,991,168.76	416,810,912.50
管理费用	788,422,174.31	124,559,858.63
财务费用	350,735,155.14	204,141,758.85
资产减值损失	1,326,338,210.42	38,984,659.72
投资收益（损失以“-”号填列）	20,501,162.98	30,028,260.95
其他收益	11,846,343.00	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-2,620,472,408.17	199,688,330.42
加：营业外收入	9,391,846.54	20,841,268.41
减：营业外支出	48,019,690.20	6,971,500.02
三、利润总额（亏损以“-”填列）	-2,659,100,251.83	213,558,098.81
减：所得税费用	3,898,164.92	33,622,110.19
四、净利润（净亏损以“-”填列）	-2,662,998,416.75	179,935,988.62

列入评估范围的资产及负债经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2018]第 2-00941 号无保留意见审计报告。

## （三）其他评估报告使用人

## 1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

## 2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

## 二、评估目的

湖北宜化化工股份有限公司拟进行股权转让事宜。为此，新疆宜化化工有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对新疆宜化化工有限公司股东全部权益价值进行评估，为新疆宜化化工有限公司提供相应的价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为新疆宜化化工有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为新疆宜化化工有限公司的全部资产及负债。包括流动资产（货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产，负债为流动负债（短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债）；非流动负债（长期借款、长期应付款、递延收益）。截至评估基准日，账面资产总额为 1,154,291.03 万元，负债总额为 1,005,016.78 万元，净资产为 149,274.25 万元。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	173,501.41
非流动资产	980,789.62
其中：可供出售金融资产	1,352.00
长期股权投资	45,998.50
固定资产	830,488.18
在建工程	63,072.72
工程物资	601.28
无形资产	2,290.40
递延所得税资产	336.53
其他非流动资产	36,650.00
<b>资产总计</b>	<b>1,154,291.03</b>
流动负债	834,099.71
非流动负债	170,917.07

项 目	账面价值
负债合计	1,005,016.78
净资产（所有者权益）	149,274.25

列入评估范围的资产及负债经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2018]第 2-00941 号无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要实物资产状况

评估范围内的实物资产账面反映为存货、固定资产、在建工程、工程物资。

（1）存货

存货包括原材料、产成品、在产品。其中原材料计 3733 项，账面金额 84,546,327.22 元；产成品计 3 项，账面金额 177,344.87 元。在产品计 1 项，账面金额 164,584.52 元。原材料主要为外购电机、减速机、截止阀、闸阀等；产成品包括存放在库房的 PVC 颗粒、片碱、液氯等；在产品主要为尚未加工完成的石灰等。

（2）固定资产

固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备。

1、房屋建（构）筑物

纳入本次评估的房屋建（构）筑物位于吉木萨尔县准东五彩湾工业园区生产厂区内，根据被评估单位申报实物明细表内容共计 490 项，其中：房屋建筑物 207 项，房屋建筑面积 414,756.15 平方米；构筑物及附属设施 283 项，账面原值 2,642,300,432.31 元，账面净值 2,220,374,524.27 元。

2、机器设备、车辆、电子设备

机器设备主要为生产、检测和管理设备。主要设备包括：球磨机、单螺杆造粒机组、涡轮式粉碎机等；车辆为乘用车等；电子设备主要为电脑、打印机和空调等。其中机器设备 6,135 项、车辆 63 辆、电子设备 420 项，账面原值 8,384,840,450.38 元，账面净值 6,272,129,872.46 元。

3、在建工程

纳入本次评估的在建工程为土建工程和设备安装工程，其中土建工程 25 项，主要包括 G013010114 新增变换煤气换热器 II 技改项目、G013003012 新增尿素蒸发冷式氨冷

器等，设备安装工程共 209 项，主要为板式换热器板片、降膜浓缩器浓缩管、反渗透膜元件等安装工程。账面值 630,727,248.15 元。

#### 4、工程物资

纳入本次评估的工程物资主要为隔膜计量泵、计量泵、电机等共计 155 项，账面值 6,012,810.93 元。

实物资产存在以下特点：

存货有 25 项盘盈，除上述情况外所有存货维护保养情况良好，可以正常使用和销售。

房屋建筑物均为办理房产证。

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，新疆宜化化工有限公司评估范围内部分机器设备系采用融资租赁取得，融资租赁合同反映租赁成本金额为 365,000.00 万元，2017 年 12 月 31 日未支付融资租赁费 212,732.92 万元，其中长期应付款账面价值 163,132.07 万元，一年内到期非流动负债账面价值 49,600.85 万元。上述融资租赁设备为新疆宜化化工有限公司在 2012 年至 2017 年间与恒立金通融资租赁有限公司、广东嘉银融资租赁有限公司、信达金融租赁有限公司、农银金融租赁有限公司、兴业金融租赁有限责任公司、江西金融租赁股份有限公司和北银金融租赁有限公司等公司签订融资租赁合同获得。

车辆维护保养情况良好，均可正常使用。

电子设备维护保养情况良好均可正常使用。

上述存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备等固定资产以及在建工程、工程物资等，维护保养相对完好，可以正常使用。

#### （五）无形资产状况

评估范围内的无形资产为土地使用权，共 10 宗土地总面积 1,873,460.93 m<sup>2</sup>。

#### （六）列入评估范围的账面无记录资产状况。

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产

### 四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。



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

- (一) 本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。
- (三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 第二章 评估依据

### 一、经济行为依据

湖北宜化化工股份有限公司专题会议纪要【2018】2 号。

### 二、法律法规依据

(一) 《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）；

(二) 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；

(三) 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

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

(五) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

(六) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)

(七) 《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）；

(八) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；

(九) 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

(十) 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）；

(十一) 《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）；

(十二) 《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)；

(十三) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

(十四) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

(十五) 《关于印发〈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)。

### 三、评估准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- (三) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号)；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号)；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号)；
- (七) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (八) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (九) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十一) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕49号)；
- (十二) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

### 四、资产权属依据

- (一) 设备、存货的购买发票或合同、车辆行驶证、施工合同、竣工决算等；
- (二) 国有土地使用证、宗地图等；
- (三) 验资报告、章程及营业执照；

### 五、取价依据

- (一) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；

(二) 被评估单位提供的工程规划、建设资料、相关凭证、施工合同及估价人员实地查勘的情况。

(三) 评估基准日近期的《阿里巴巴》、《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业设备交易价格信息网站；

(四) 评估人员收集的购置发票、合同等资料以及其他相关资料。

## 六、其他依据及参考资料

(一) 被评估单位提供的资产评估申报表；

(二) 被评估单位提供的基准日审计报告、账册及凭证；

## 第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，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。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但由于新疆宜化化工有限公司自 2017 年初以来一直处于停产状态，以后何时恢复生产及开展正常的经营活动客观上无法判断，持续经营、未来收益情况无法确定，故不满足收益法评估的前提假设条件，此次评估不采用收益法。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继

续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法），最后以成本法（资产基础法）的评估结果作为评估结论。

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债，评估方法主要采用重置成本法。各类资产的具体评估方法如下：

### 一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

#### （一）货币资金

现金：进行现场盘点，核查其账面值，对人民币，以核实后的金额确定评估值。

银行存款和其他货币资金：对银行存款余额调节表和其他货币资金进行试算平衡，对主要存款账户进行发函询证，对于人民币存款以核实后的金额确定评估值，对于外币存款，以核实后外币金额乘以评估基准日外汇汇率确定评估值。

（二）应收票据：为银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况下，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后帐面值确定评估值。

（三）应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，采用个别认定和百分比的方式判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

（四）预付账款：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

### （五）存货

此次评估的存货为原材料、产成品（库存商品）、在产品。

#### 1、原材料

原材料为企业用于生产 PVC 颗粒、片碱等产品所需的主、辅材料。对原材料，材料由供应商常年供应，为保证供货及时和材料价格的相对稳定，公司与供应商签有常年供货合同。经调查了解发现，原材料市场价格部分有较大变化，部分价格未发生明显变化。对于价格有变化的本次评估以现行市场购买价乘以实际数量确定其评估值；对于市场价格未发生明显变化的则以确认后的帐面单价乘以实际数量确定其评估值。

#### 2、产成品（库存商品）

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：

评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

#### 3、在产品

对在产品（自制半成品），由于生产过程中存在诸多不确定性因素，评估人员难以用约当产量法将在产品折算为一定数量的产成品，故在核实帐面值无误后，以帐面值作为评估值。

### （六）其他流动资产

此次评估的其他流动资产为增值税待抵扣税额、预缴企业所得税等款项。经过核实纳税申报及缴纳情况，核实无误后，以账面值作为评估值。

## 二、可供出售金融资产

列入本次评估范围内的可供出售金融资产为企业持有的新疆宜化矿业有限公司股权，投资比例 12.85%，投资日期为 2006 年 9 月 15 日。对于没有控制权的股权投资，以被投资单位评估基准日报表净资产乘以持股比例确定可供出售金融资产的评估值。

## 三、长期股权投资

被评估单位的长期股权投资为 5 项对子公司的股权投资，包括新疆宜化塑业有限公司、新疆万富通贸易有限公司、新疆宜新化工有限公司、新疆嘉成化工有限公司、新疆嘉宜实业有限公司，均为全资子公司。

评估人员对长期股权投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和准确性。

对于具有控制权的股权投资，采用成本法（资产基础法）对被投资单位的股东全部权益价值进行评估（评估原则、依据以及评估程序、过程与对投资方的评估基本相同），以被投资单位评估基准日股东全部权益评估值作为长期股权投资的评估值。

#### 四、房屋建（构）筑物

##### （一）评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于难以收集到交易案例，因此无法选用比较法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次委估的生产用房屋建(构)筑物为自用，并不能单独产生收益不适宜运用收益法进行评估

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，本次采用重置成本法进行评估。

##### （二）评估方法

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各类贬值，以此估算建（构）筑物客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建

筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建（构）筑物具有同等功能效用的全新状态的建（构）筑物的正常价值。

重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率

### 1、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

#### （1）建安工程造价

对于被评估单位能够提供完整工程决算资料的房屋建（构）筑物，即以其工程结算价格为基础，运用新疆维吾尔自治区固定资产投资价格指数中的建安工程价格指数调整修正至评估基准日的价格水平确定建安工程造价。

#### （2）前期费用及其他费用。

工程前期费用和其他费用的计取按照国家规划建设部门和当地规划建设行政主管部门的相关规定。包括工程招标代理服务费、工程勘察设计费、工程建设监理费、施工图设计审查费等。

#### （3）资金成本

本次评估资金成本按建筑工程合理工期计算。即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行公布的银行现行贷款利率进行计算。

### 2、成新率的确定

房屋建（构）筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。

#### （1）打分法：

依据房屋建（构）筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

## （2）年限法：

根据房屋建(构)筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建(构)筑物的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})$$

## 五、设备

评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为：

$$\text{设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

### （一）重置成本的确定

#### 1、机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

#### （1）设备购置价的确定



### ①国产设备

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2017年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定购置价；对于目前市场已经不再出售或无法查询到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

### ②进口设备

对于进口设备，如存在国内同类型可替代设备，按符合技术及工艺参数要求的国内同型设备价格确定购置价；如该类设备国内无可替代设备，则通过向进口设备代理商询价等方式确定设备的离岸价（FOB价）或到岸价（CIF价），然后考虑进口设备的银行财务费、外贸手续费、基准日汇率、关税、增值税，以确定设备的购置价。其公式如下：

进口设备购置价=CIF价（按基准日汇率换算为人民币）+关税+增值税+外贸手续费+银行账务手续费

到岸价（CIF价）=离岸价（FOB价）+国外运杂费+保险费

如进口设备制造厂家在中国有分销点，其分销点所报的设备价格中已含有进口的各种税费的，不另加进口税费。若资产所在单位享受进口减、免税待遇，且至基准日仍然有效，则按批文规定不计关税和增值税。

#### （2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

运杂费=设备购置价×运杂费率

#### （3）安装调试费的确定

参照《化工建设设计概算编制办法》中石化协发（2009）193号，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

#### （4）基础费的确定

参照《化工建设设计概算编制办法》中石化协发（2009）193号，选用适宜的费率计取。

基础费=设备购置价×基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

#### (5) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、环境评价费、可行性研究费等，按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。计算公式如下：

$$\text{前期及其他费用} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费}) \times \text{费率}$$

#### (6) 资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，前期及其他费用、设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等为均匀投入。计算公式如下：

资金成本 = 设备建造费用总和 × 资金投入方式系数 × 整体建造合理工期 × 基准日银行贷款基准利率

#### (7) 可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人企业，根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税进项税额} = & \text{设备购置价} / 1.17 \times 17\% + (\text{运费} + \text{基础费} + \text{安装调试费}) \\ & / 1.11 \times 11\% + (\text{建设期其他综合费} + \text{进口环节其他费}) / 1.06 \times 6\% \end{aligned}$$

进口机器设备可抵扣增值税进项税额计算公式参考上述公式确定。

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

#### 2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

#### 3、车辆重置成本的确定

凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，均按照评估基准日该车辆基本配置的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。重

置成本基本计算公式为：

重置成本=车辆含税购置价+车辆购置税+车辆的其他费用-可抵扣增值税进项税额

## （二）成新率的确定

### 1、机器设备成新率的确定

（1）对于重要的机器设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法确定成新率权重为40%，观察法确定的成新率权重为60%。其中年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

$$\text{或年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

（2）对于一般的机器设备和价值量较小的机器设备，以年限法为主确定设备的成新率。计算公式同上。

### 2、车辆成新率的确定

车辆成新率采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率=理论成新率×调整系数

#### （1）理论成新率

根据车辆行驶里程、使用年限分别计算里程法成新率、年限法成新率。然后按照孰低法原则”确定理论成新率；对于《机动车强制报废标准规定》中规定的小、微型非营运载客汽车等无使用年限限制的车辆，直接按里程法成新率确定为理论成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

#### （2）调整系数

对调整系数采用勘察鉴定的方法确定。

### 3、电子设备成新率的确定

对于大中型且价值量较大的电子设备，参照机器设备综合成新率的计算方法确定综合成新率；对于价值量较小的电子设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

## 六、在建工程

在建工程包括土建工程、设备安装工程。

评估人员到工程现场进行查勘，了解工程的形象进度；查阅工程合同，了解合同约定条款和工程费额；对账面记录进行核实，了解已支付工程款的明细构成，分析工程款项的支出是否正常，了解是否存在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况；查阅项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件，了解工程项目的审批情况。

### 1、在建工程-土建工程

在建工程账面价值中包含暂估工程款、待摊费用等，经评估人员现场调查了解，形象进度和付款进度均一致。采用查阅相关合同、核实付款凭证，查阅核实在建工程账面价值的真实性、准确性后，按核实后的账面价值确定评估值。

### 2、在建工程-设备安装工程

该公司所申报的在建工程-设备安装工程项目，经评估人员现场核查，设备安装工程为未完工项目。评估方法参照机器设备的评估方法。具体计算公式为：

$$\text{设备安装工程评估值} = \text{设备购置价} + \text{安装调试费及其他} + \text{资金成本}$$

设备购置价和安装调试费及其他的评估：由于设备购置日期距评估基准日较近，国内此类机电设备市场价格变化不大，评估时采用核实合同价格内容与账面价值，保留项目合理的费用，以核实后的合理支出实际发生额确认为评估值。

资金成本的评估：按照核实后的土建工程费用和设备安装工程总费用之和为基数、以正常的建设工期、资金投入方式（为均匀投入）和资金利息率（按中国人民银行公布的银行现行贷款利率）进行计算作为评估值。具体计算公式为：

$$\text{资金成本评估值} = (\text{土建工程费用} + \text{设备安装工程总费用}) \times \text{合理建设周期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

## 七、工程物资

工程物资包括隔膜计量泵、计量泵、电机及烧碱装置等，对于隔膜计量泵、计量泵、电机等五金配件，参照原材料评估方法进行测算；对于烧碱装置，参照机器设备评估方法进行测算。

## 八、无形资产——土地使用权

### （一）评估方法选用

待估宗地为出让土地，规定用途为工业用地。根据《资产评估执业准则-不动产》、《城镇土地估价规程》，结合本次评估目的和待估宗地的具体情况，对土地使用权采用市场比较法进行评估，以市场比较法的评估结果作为评估值。

### （二）不适用的评估方法

#### 1、基准地价系数修正法

根据评估人员所掌握的资料，委托评估的土地使用权为工业用途，评估人员无法收集到相关基准地价文件，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

#### 2、收益法

由于无法取得该宗地的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场、房地产租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，且通过经营收益剥离出土地的收益存在持续性、客观性、有效性的差异，故不宜采用收益还原法评估。

#### 3、成本逼近法

评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但无法获得该区域客观的征收集体土地所涉及统计数据资料，故无法求取区域客观的征地费用，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

### （三）选用的评估方法内涵及公式

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

## 九、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备及存货跌价准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备、存货跌价准备按零值处理；再将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

## 十、其他非流动资产

其他非流动资产账面价值主要为北银金融租赁有限公司、广东嘉银融资租赁有限公司、江西金融租赁股份有限公司、农银金融租赁有限公司、信达金融租赁有限公司、兴业金融租赁有限责任公司的租赁保证金。评估人员对其他非流动负债进行了核对和查证。经审核，其他非流动资产帐务真实合理，按核实后的帐面值确定评估值。

## 十一、负债

负债为流动负债和非流动负债，流动资产包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期非流动负债；非流动负债包括长期借款、长期应付款、递延收益。评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

## 第四章 评估程序实施过程和情况

### 一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

### 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段做出相应的时间安排。

### 三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、入账凭证、近年审计报告等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人和操作使用人员进行交谈，查阅设备运行日志和大中修记录；对在建工程现场查看形象进度，了解施工质量，掌握工程款实际支付情况；对存货，检

查原材料、产成品、在产品等的存储情况并了解领（使）用制度，查看在产品完工程度并了解入账过程，了解产成品销售情况和销售成本构成。

3、对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

4、查阅长期投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期投资的投资日期、原始投资额及持股比例；对具有控制权的长期投资，到被投资企业实施与投资方相同的资产评估程序，以评估出被投资企业在评估基准日的净资产价值；

5、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

6、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、在建工程、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况。

#### 四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、负债等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。



## 六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。最后以成本法（资产基础法）评估结果作为评估结论。

## 七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

## 八、整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理归集，形成资产评估档案。

## 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

### 一、本次评估采用的假设

#### （一）基本假设

##### 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估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

## （二）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处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；
- 3、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；
- 4、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
- 5、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；
- 6、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## （三）具体假设

- 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基本一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；
- 4、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。
- 5、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

## 二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在约定的评估目的下，在持续经营等假设条件下，新疆宜化化工有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日总资产账面价值 1,154,291.03 万元，评估值 1,134,853.76 万元，评估减值 19,437.27 万元，减值率 1.68 %；总负债账面价值 1,005,016.78 万元，评估值 1,005,016.78 万元，无评估增减值；股东全部权益(净资产)账面价值为 149,274.25 万元，评估值 129,836.97 万元，评估减值 19,437.27 万元，减值率 13.02%。

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	173,501.41	173,865.80	364.39	0.21
非流动资产	980,789.62	960,987.96	-19,801.66	-2.02
其中：可供出售金融资产	1,352.00	1,060.67	-291.33	-21.55
长期股权投资	45,998.50	16,961.68	-29,036.83	-63.13
固定资产	830,488.18	836,910.49	6,422.31	0.77
在建工程	63,072.72	63,059.02	-13.71	-0.02
工程物资	601.28	1,754.95	1,153.66	191.87
无形资产	2,290.40	4,254.63	1,964.23	85.76
递延所得税资产	336.53	336.53		-
其他非流动资产	36,650.00	36,650.00		-
<b>资产总计</b>	<b>1,154,291.03</b>	<b>1,134,853.76</b>	<b>-19,437.27</b>	<b>-1.68</b>
流动负债	834,099.71	834,099.71		-
非流动负债	170,917.07	170,917.07		-
<b>负债合计</b>	<b>1,005,016.78</b>	<b>1,005,016.78</b>		<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>149,274.25</b>	<b>129,836.97</b>	<b>-19,437.27</b>	<b>-13.02</b>

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表

## 第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑资产承担的抵押、可能承担的担保、诉讼事项、或有负债及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，新疆宜化化工有限公司评估范围内部分机器设备系采用融资租赁取得，融资租赁合同反映租赁成本金额为 365,000.00 万元，2017 年 12 月 31 日未支付融资租赁费 212,732.92 万元，其中长期应付款账面价值

163,132.07 万元，一年内到期非流动负债账面价值 49,600.85 万元。上述融资租赁设备为新疆宜化化工有限公司在 2012 年至 2017 年间与恒立金通融资租赁有限公司、广东嘉银融资租赁有限公司、信达金融租赁有限公司、农银金融租赁有限公司、兴业金融租赁有限责任公司、江西金融租赁股份有限公司和北银金融租赁有限公司等公司签订融资租赁合同获得。

融资租赁设备产权在租赁期归租赁公司所有，租赁合同执行完毕，按约定产权归新疆宜化所有。评估时未考虑租赁合同尚未执行完毕对资产权属的影响。

三、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，在评估其固定资产重置成本时，已扣取增值税。故房屋建（构）筑物和机器、电子设备及车辆的评估值均不含增值税。

四、受湖北宜化化工股份有限公司的委托，本次评估范围以新疆宜化化工有限公司申报评估的资产及负债为限。

五、纳入本次评估范围内的房屋未办理房屋所有权证，此次评估的面积是按被评估单位提供的数据以及评估人员现场勘察的结果，若面积发生变化则评估结果应作相应的调整，此次评估亦未考虑将来办理房屋所有权证对评估结果的影响。评估是在假定房屋建筑物属被评估单位所有，不存在权属问题前提下进行的。

六、纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权：新（2017）准东经济开发区吉木萨尔片区不动产权第 0000012 号、新（2017）准东经济开发区吉木萨尔片区不动产权第 0000013 号、新（2017）准东经济开发区吉木萨尔片区不动产权第 0000014 号、新（2017）准东经济开发区吉木萨尔片区不动产权第 0000015 号共四宗地已设定抵押，抵押给中国农业银行股份有限公司吉木萨尔县支行，抵押期限自 2017 年 8 月 8 日至 2020 年 8 月 7 日。

提请报告使用人对上述事项予以充分关注。

## 第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇一七年十二月三十一日起至二〇一八年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、除委托人和法律、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇一八年三月三十一日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: \_\_\_\_\_

资产评估师: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一八年三月三十一日

**资产评估报告附件：**

- 一、 委托人与被评估单位企业法人营业执照；
- 二、 权属证明资料、审计报告；
- 三、 委托人与被评估单位的承诺函；
- 四、 签字资产评估师的承诺函；
- 五、 资产评估机构资格证书；
- 六、 资产评估机构法人营业执照；
- 七、 签字资产评估师资格登记卡。