

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北方华锦化学工业集团有限公司拟股权转让涉及的阿克苏华锦化肥有限责任  
公司股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

*REPORT OF ASSETS APPRAISAL*

中天和[2019]评字第 90027 号

(共1册, 第1册)



**北京中天和资产评估有限公司**

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

报告日期: 2019年07月31日

# 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
1.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 .....	7
2.评估目的 .....	11
3.评估对象和评估范围 .....	12
4.价值类型和定义 .....	13
5.评估基准日 .....	13
6.评估依据 .....	13
7.评估方法 .....	16
8.评估程序实施过程和情况 .....	28
9.评估假设 .....	30
10.评估结论 .....	31
11.特别事项说明 .....	34
12.评估报告使用限制说明 .....	35
13.评估报告日 .....	36
附件.....	38



# 北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

## 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。

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

四、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，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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  
评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼B幢



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。

七、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。

八、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。

九、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。



# 北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

北方华锦化学工业集团有限公司拟股权转让涉及的阿克苏华锦化肥有限责任公司股东全部权益价值  
评估项目

## 资产评估报告(摘要)

中天和[2019]评字第 90027 号

北京中天和资产评估有限公司接受北方华锦化学工业集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法(成本法)和收益法，按照必要的评估程序，对北方华锦化学工业集团有限公司拟股权转让涉及的阿克苏华锦化肥有限责任公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日(评估基准日)的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

### 一、评估目的：

本次评估为北方华锦化学工业集团有限公司拟股权转让涉及的阿克苏华锦化肥有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据，本经济行为已经北方华锦化学工业集团有限公司董事会临时会议决议(2019 年第 7 期)通过。

### 二、评估对象和评估范围：

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的，委托人确定评估对象是阿克苏华锦化肥有限责任公司的股东全部权益即净资产，其中资产账面价值合计 182,541.76 万元，负债账面价值合计 175,757.14 万元。

### 三、价值类型:

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态,本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

### 四、评估基准日: 2018 年 12 月 31 日。

### 五、评估方法: 资产基础法(成本法)和收益法。

### 六、评估结论:

本次评估,我们分别采用收益法和资产基础法两种方法,通过不同途径对委估对象进行评估,资产基础法初步评估结论为净资产评估价值 14,311.01 万元,收益法初步评估结论为净资产评估价值为 15,845.91 万元,两者相差 1,534.90 万元,差异率为 10.73%。

综合考虑评估目的、评估的价值类型以及评估对象的资产特性等情况,收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分,我们认为本次评估的收益法结果更能体现被评估企业的市场价值。故本次评估采用收益法结论作为最终评估结论,即:阿克苏华锦化肥有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 15,845.91 万元。

七、评估有效期:本评估结论的有效使用期限为一年,即评估目的在评估基准日后的一年内(即从 2018 年 12 月 31 日开始生效至 2019 年 12 月 30 日失效)实现时,并无重大期后事项的,可以使用评估结论。超过一年,需重新进行资产评估。

### 八、特别事项:

(一)本评估结论中,评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,在假定被评估单位提供的有关技术资料是真实有效的前提下,通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结

评估机构:北京中天和资产评估有限公司

地址:北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B 幢

构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(二)被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

(三)截至评估报告出具日，纳入本次评估范围的房屋建筑物中有 15 项未办理不动产权证，此部分房屋建筑物建在阿克苏华锦化肥有限责任公司持有使用权证对应的土地上，阿克苏华锦化肥有限责任公司承诺，此部分房屋建筑物产权为其所有。无证房屋建筑物的面积我们以企业申报的面积为准，如果办证后有较大差异，应适当调整评估结果。

本次评估，未考虑上述房屋建筑物权属瑕疵对评估结论的影响。

(四)被评估单位一期建设中有 1.27 亿元资产是 2002 年 10 月通过与“阿克苏地区国兴资产经营有限责任公司”签订租赁合同而取得，租期 20 年，每年需向出租方缴纳当年税后利润 6% 的租金，直至期满。期满后出租方对所出租的设备不再享有所有权。企业在过去三年因连续亏损，一直未缴纳租金。未来预测年度在 2022 年才能弥补完以前年度亏损。在亏损弥补以前无税后利润，不需缴纳租金，因此本次评估只在 2022 年考虑与此相关的租金成本。

(五)对于本次评估涉及的铁路专用线，被评估单位未提供其与乌鲁木齐铁路局签订的相关合同，未提供其与中石化塔河分公司关于共同承建铁路

---

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B 幢



专用线方面的相关合同。本次评估的铁路专用线以《建设工程决算审计报告》（新诺华字[2007]第 031 号）为基础进行测算，按照华锦化肥公司厂区内铁路线的长度进行评估，未考虑如有各方约定对于铁路线权益分配情况对评估结论的影响。被评估单位承诺合法拥有铁路专用线的相关权益。评估人员不对其权属发表意见。

(六)本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七)评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

九、评估报告日：2019 年 07 月 31 日。

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。





# 北京中天和资产评估有限公司

BEIJINGZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

北方华锦化学工业集团有限公司拟股权转让涉及的阿克苏华锦化肥有限责任公司股东全部权益价值  
评估项目

## 资产评估报告

中天和[2019]评字第 90027 号

北方华锦化学工业集团有限公司：

北京中天和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（成本法）和收益法，按照必要的评估程序，对北方华锦化学工业集团有限公司（评估基准日）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）委托人概况

委托人名称：北方华锦化学工业集团有限公司（以下简称“华锦集团”）

法定住所：盘锦市双台子区红旗大街

经营场所：盘锦市双台子区红旗大街

法定代表人：任勇强



注册资本：人民币贰拾玖亿捌仟柒佰叁拾叁万元整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2002年08月02日

统一社会信用代码：91211100719643728N

经营范围：氨、化学肥料生产及销售、场地租赁。（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)被评估单位概况

### 1. 基本情况

#### (1)基本信息

被评估单位名称：阿克苏华锦化肥有限责任公司（以下简称“华锦化肥公司”）

法定住所：新疆阿克苏地区库车县东城天山路

经营场所：新疆阿克苏地区库车县东城天山路

法定代表人：张世强

注册资本：人民币叁亿贰仟肆佰万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2002年7月1日

统一社会信用代码：916529237383900258

经营范围：氨、化学肥料生产及销售、场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

#### (2)公司股东及持股比例

股东名称	出资额（万元）	出资比例
------	---------	------

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼B幢



北方华锦化学工业集团有限公司	32400	100%
合 计	32400	100%

### (3)历史情况及股权变更情况

阿克苏华锦化肥有限责任公司，由辽宁华锦化工（集团）有限责任公司出资，于2002年7月注册成立，公司初始注册资本为人民币100万元。

2003年9月，根据公司股东会决议和章程规定，增加注册资本9900万元，由辽宁华锦化工（集团）有限责任公司于2003年9月9日缴足，变更后的注册资本为人民币10000万元。

本次变更后的股本情况如下表所示：

单位金额：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%
1	辽宁华锦化工（集团）有限责任公司	10000.00	100
2	合计	<b>10000.00</b>	<b>100</b>

以上数据经库车申信有限责任会计师事务所审验，并出具库申所变验字(2003)第79号验资报告。

2004年，辽宁华锦通达化工股份有限公司委托北京龙源智博资产评估有限责任公司和辽宁国地资产评估有限公司对辽宁华锦通达化工股份有限公司拟收购股权项目涉及到的阿克苏华锦化肥有限责任公司的资产和负债进行了评估。经过本次评估后，辽宁华锦通达化工股份有限公司成功收购了辽宁华锦化工（集团）有限责任公司持有的阿克苏华锦化肥有限责任公司全部股权。

本次变更后的股本情况如下表所示：

单位金额：万元



序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%
1	辽宁华锦通达化工股份有限公司	10000.00	100
2	合计	<b>10000.00</b>	<b>100</b>

2007年4月根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司增加注册资本人民币22400万元，由辽宁华锦通达化工股份有限公司于2007年4月5日前一次缴足。

至此阿克苏华锦化肥有限责任公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%
1	辽宁华锦通达化工股份有限公司	32400	100
2	合计	<b>32400</b>	<b>100</b>

以上数据经阿克苏华兴有限责任会计师事务所审验，并出具阿华会验字(2007)第008号验资报告。

2015年，北方华锦化学工业集团有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对阿克苏华锦化肥有限责任公司的资产和负债进行了评估。经过本次评估后，北方华锦化学工业集团有限公司收购了北方华锦化学工业股份有限公司(原公司名称：辽宁华锦通达化工股份有限公司)持有的华锦化肥公司全部股权。

同年，华锦集团计划将华锦化肥公司整体移交给新疆建设兵团。此时兵器集团在清产核资，于是将该项长期股权投资做为清产核资的一个项目进行了账务处理。但后续未能移交。截止评估时点，在华锦集团的账内无该项长期股权投资。

## 2. 近三年资产、财务、经营状况

被评估单位近三年资产、财务、经营状况表

(万元)



项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
总资产	202,262.73	189,193.07	178,076.51	182,541.76
净资产	18,287.44	-3,803.87	-9,381.30	6,784.63
营业收入	91,520.52	48,178.85	61,668.24	95,920.87
本年利润总额	-22,173.32	-22,122.75	-5,505.40	16,168.01
本年净利润	-23,306.38	-22,119.40	-5,502.79	16,165.92

上表中列示的财务数据，其中 2015 年数据业经阿克苏华兴有限责任公司会计师事务所审计并出具阿华会审字（2016）223 号标准无保留意见审计报告；2016 年数据业经阿克苏华兴有限责任公司会计师事务所审计并出具阿华会审字（2017）278 号标准无保留意见审计报告；2017 年数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所审计并出具瑞华审字（2018）14010173 号标准无保留意见审计报告；2018 年数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字【2019】14010019 号标准无保留意见审计报告。

### 3. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位之间系母子公司关系，持股比例 100%。

#### (三)未纳入评估范围的事项

无未纳入评估范围的事项。

#### (四)其他评估报告使用者

根据委托人和评估机构在资产评估委托合同中的约定，除委托人外本次评估报告的其他使用者为国有资产管理部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据本次评估所涉及的经济行为，本次评估目的是为北方华锦化学工业集团有限公司拟股权转让涉及的阿克苏华锦化肥有限责任公司股东全部



权益提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一)评估对象:

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的，委托人确定评估对象是阿克苏华锦化肥有限责任公司股东全部权益。

#### (二)评估范围:

纳入本次评估范围的资产和负债为被评估单位的全部资产和负债。

评估范围所包括的具体账面价值如下表：（金额单位人民币万元）

项目	序号	账面价值
流动资产	1.	23,708.33
非流动资产	2.	158,833.44
长期应收款	3.	
长期股权投资	4.	
投资性房地产	5.	
固定资产	6.	155,424.83
在建工程	7.	
固定资产清理	8.	
无形资产	9.	2,883.60
商誉	10.	

项目	序号	账面价值
长期待摊费用	11.	519.36
递延所得税资产	12.	5.66
其他非流动资产	13.	
资产总计	14.	182,541.76
流动负债	15.	172,626.29
非流动负债	16.	3,130.85
负债合计	17.	175,757.14
净资产	18.	6,784.62

具体评估对象和评估范围详见委托人填写的评估明细表。

经评估人员核对，委托人填写的评估明细表内容与审后资产负债表内容相一致，委托人已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四)引用其他机构出具的报告

无。

#### 四、价值类型和定义

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

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)本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日，系由委托方确定的。

(二)该基准日是会计期末。

(三)评估中所采用的价格标准是评估基准日 2018 年 12 月 31 日当地货币购买力的标准。

#### 六、评估依据

(一)经济行为依据

北方华锦化学工业集团有限公司董事会临时会议决议(2019 年第 7 期)。

(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 日全国人大常委会通

过)；

2.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日全国人大常委会通过)

3.《中华人民共和国物权法》(自2007年10月1日起施行)

4.《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日修订)；

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正)；

6.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订)；

7.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)；

8.国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

9.中华人民共和国财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

10.国资委产权[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》；

11.原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

12.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行)；

13.国土资源部办公厅文件《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发[2014]20号)；

14.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号)；

15.其他与资产评估有关的法律、法规等。



### (三)评估准则依据

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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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. 被评估单位提供的土地证、房屋所有权证；
2. 被评估单位提供的机动车行驶证；
3. 主要设备购置合同、发票等产权证明文件；
4. 被评估单位提供的其他有关权属方面的说明。

### (五)取价依据

1. 《WIND 资讯》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
3. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2017 年）；

- 4.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 5.参考原国家计委、建设部及当地有关部门公布制定的收费标准；
- 6.原建设部颁布的《房屋完损等级评定标准（试行）》；
- 7.被评估单位提供的会计原始凭证和资料；
- 8.被评估单位提供的相关合同或协议文本以及竣工决算资料；
- 9.《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
- 10.《新疆建筑工程消耗定额阿克苏地区单位估价》【2011】；
- 11.《新疆安装工程预算定额阿克苏地区单位估价》【2011】；
- 12.《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》【2018】；
- 13.新疆阿克苏工程造价信息(2018 年第 12 期)；
- 14.企业提供的工程预决算资料；
- 15.企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
- 16.企业提供的 2019 年财务预算；
- 17.企业提供的可行性研究报告、初步设计等资料；
- 18.企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 19.企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 20.评估人员网上询价、现场勘察、核实及市场调查资料。

#### (六)其它参考依据

- 1.《2018 全国机电产品报价手册》；
- 2.2018 汽贸信息（中国汽车贸易信息网）；
- 3.《最新资产评估数据与参数手册》；
- 4.评估人员向厂家询价及掌握的其他市场调查资料。

### 七、评估方法

#### (一)评估方法的选择

企业价值评估的主要评估方法有三种，即收益法、市场法、成本法。收益法是通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定被评估单位价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；成本法是在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定被评估单位价值的评估思路。

本项目评估方法的选择，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足成本法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用成本法；

从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于难以收集与评估对象可靠的可比市场交易案例或市场参数，因此不具备使用市场法的必要前提，故无法采用市场法进行评估。

结合本次评估目的及资产特点，本次评估分别采用成本法和收益法对被评估企业的股东全部权益(净资产)价值进行评估，并在分析两种评估结果合理性、准确性的基础上确定最终评估结果。

## (二)成本法评估思路

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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评估思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价值进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产价值。其基本计算公式为如下：

净资产价值=各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

评估人员对各资产和负债采用的具体评估方法如下:

### 1.货币资金

对现金进行库存盘点,根据盘点结果和现金出入库记录,推断确认基准日账面值的准确性,以经核实后的数额确认评估值。

对银行存款在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上,以经核实后的数额确认评估值。

### 2.应收票据

应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票,纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据,评估人员核对了账面记录,查阅了应收票据登记簿,并对票据进行了盘点核对。经核实确认无误的情况下,以核实后的账面值确认评估值。

### 3.预付账款和其他应收款

评估人员会同该企业有关人员就预付账款和其他应收款发生的时间、业务内容、账面金额及形成原因进行了核查,通过个别认定法、账龄分析法结合函证回函情况,对所能形成相应资产的权益及回收的可行性进行分析判断,综合分析确定预付账款和其他应收款的可收回金额及预计可收回金额的风险损失。核实后预付账款和其他应收款按审定后的账面值确认评估值。

### 4.存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售,或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。

原材料:对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货,以核实后的账面价值确定评估值;对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

在产品：对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

## 5. 固定资产房屋建筑物类

### (1) 评估方法：

鉴于本次评估范围内的大部分建（构）筑物不含其所占用的土地，根据评估目的及评估对象的特点，采用重置成本法对评估范围内的房屋建筑物进行评估。

重置成本法系求取估价对象在估价时点的重置价格，扣除各种贬值因素，以此估算对象的客观合理价值的方法。

#### ① 重置成本法基本公式

评估价值=重置价值×成新率

#### ② 重置价值的测算方法

##### A. 房屋建筑物重置价值的测算方法

重置价值包括工程造价费、前期及其他费、资金成本。

基本公式如下：

重置价值=工程造价+前期及其他费用+资金成本

#### a.工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，按照行业定额，及目前人工、材料价格信息测算出工程的建筑安装工程费。

对于没有预决算资料的重点工程。采用重编预算法，即评估人员根据图纸和实物现状测算工程量，按照行业定额，及目前人工、材料价格信息测算出工程的建筑安装工程费。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价。根据面积、柱距、层高、跨度、装修标准、水电安装等工程造价的差异进行修正后得出待估建筑的建筑安装工程费。

#### b.工程建设前期费用的确定

前期及其它费用=工程造价费×前期及其它费率

#### c.资金成本的确定

根据被评估单位建设项目的合理建设工期，以工程造价费、前期及其他费用之和为基数，取同期利率计算资金成本。

### ③成新率的测算

#### A.房屋建筑物成新率的确定

分别采用理论成新率和勘察成新率两种方法确定最后的成新率。

#### a.理论成新率的确定

评估人员参照《最新资产评估常用数据与参数手册》确定经济寿命年限，并根据委估建筑物的已使用年限，估算出委估建筑物的理论成新率，用公式表示为：

理论成新率=1-已使用年限/经济寿命年限×100%

### b. 勘察成新率的确定

根据《房屋完损等级评定标准》，以及按不同构成部分的评分标准进行对照打分，汇总得出建筑物的成新率。

用打分法估测建筑物成新率按下列数学式计算：

成新率=(结构部分合计得分×G + 装修部分合计得分×S + 设备部分合计得分×B)÷100×100%

式中：

G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

### c. 成新率的确定

成新率(%)=(使用年限法成新率×0.4 + 打分法成新率×0.6)×100%

采用上述方法综合计算成新率，既可避免以实际使用年限计算成新率与建筑物实际新旧程度差异过大，又可减少主观因素造成的影响，能够比较真实地反映建筑物的实际成新率。

对于无法进行现场勘察的例如隐蔽工程等构筑物，其成新率按使用年限法确定，公式同上。

## 6. 固定资产—设备类

### (1) 评估方法

根据评估目的，本次设备评估主要采用重置成本法，并与重置价值类型相匹配。

### (2) 计算公式：评估价值 = 重置成本×成新率

评估人员在确定评估值时还考虑了功能性贬值和经济性贬值。功能性贬值是由于设备本身的技术进步使同型设备的生产率提高或使原设备的价格降

低而造成设备的贬值。经济性贬值是由于设备外部因素使得原产品滞销、迫使企业淘汰老设备而造成的贬值。

### (3)重置成本的构成及取价依据

根据设备类别和自身特点，总体设备重置成本的构成分为三种情况。

#### ①机器设备重置成本的确定

基本公式如下：

重置成本 = 设备净价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 管理等其它费用 + 资金成本

其中：

A.国内设备净价：即不含其他费用的全新设备自身价格，且作为计算重置成本的基价，通过查阅决算资料、工程机电产品报价手册及电话咨询等途径求得。对于按上述途径难以查到报价的设备，则以同类功能、相近型号设备报价为基础，采用类比法加以调整求得。对于无法采用以上方法获得重置成本的设备，采用指数调整法确定其重置成本，评估人员在确定原始委估设备账面原值的基础上，根据委估设备的账面原值乘以物价变动指数来确定重置成本。

B.进口设备净价：评估人员核对进口设备的采购合同，了解进口设备账面购置价格包含的内容。对于可以询价的设备，向设备生产厂家或设备代理商询价确定进口设备的 CIF 价（到岸价）；对于无法询到价格且国内有替代设备的，依据替代原则，即在规格、性能、技术参数、制造质量相近的情况下，或虽然规格有差异，但在现时和未来一段时间内，符合继续使用原则，且不影响生产工艺和产品质量时，用同类型国产设备购置价格代替原进口设备的购置价格，评估方法同国产设备。

根据确定的 CIF 价采用如下计算公式计算进口设备的购置价格：

设备购置价格 = CIF 价 × 基准日外汇中间价 + 关税 + 增值税 + 外贸手续



费 + 银行财务费 + 商检费

C.运费：以被评估单位所在地的《机器设备国内运杂费参考指标》的数据为基础，以设备购置价或制作安装费用为基数计算求得。对于小型的、单价不高的设备，不计运杂费。

D.安装调试费：参照《最新资产评估常用数据与参数手册》及企业决算资料考虑被评估单位实际安装调试状况确定此费用。；不需安装的设备不取此项费用。

E.设备基础费：参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及企业决算资料考虑被评估单位实际安装调试状况确定此费用。

F.前期及其他费：本次将参考按国家各部门（行业）规定取费的基础上，考虑当地需要交纳的相关费用标准测算其前期费用及其他费用。

G.资金成本：对于建设期较长、价值量较大的设备，计取此项费用；对于购入后即可使用的设备不计此项费用。

### ②车辆重置成本的确定

A.购置价：根据网上查询的信息，查询该型或类似型号汽车报价，同时对委估轿车与现行销售轿车的功能差异、实际成交价与报价的差异进行调整后，确定委估轿车的购置价格。

B.车辆购置税的确定：对于1.6升以上的车辆为不含增值税售价的10%。

C.车辆购置其它费用：如：牌照费、验车费、交易费、过户费等，按500元计算。

重置成本 = 车辆购置价 + 购置税 + 其它费用

### ③电子设备重置成本的确定

重置成本 = 购置价

因电子设备多为就地采购，不需安装或安装由售货方负责，故购置价即作为重置成本，不计其它项费用。

#### (4)成新率的确定

在成新率评定中，主要采用如下三种方法。

##### ①使用年限法

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

式中已使用年限是指设备实际使用年限，规定使用年限采用设备的经济寿命年限。

##### ②观察法

观察法就是评估人员通过现场观察委估设备状况，查阅设备的历史资料，向操作工人和设备管理人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得的信息进行分析、归纳及综合，依据经验，判断设备的磨损程度及贬值率，以此对设备实际成新状态作出判断。

##### ③权重系数法

即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重系数} + \text{观察法成新率} \times \text{权重系数}$$

年限法权重系数一般取 40%，观察法权重系数一般取 60%。

## 7.无形资产

(1)土地使用权：根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、基准地价系数修正法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据城

市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估委估宗地主要选用了市场比较法和成本逼近法进行评估。

①市场比较法原理及计算公式：

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准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作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数 / 比较实例宗地年期修正指数  
基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日时价格的方法。

## ②成本逼近法基本原理及计算公式：

成本逼近法一般是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种估价方法。

其基本公式为：

$$P = E_i + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = PE + R_3$$

式中：P—— 土地价格

$E_i$  —— 土地取得费

$E_d$  —— 土地开发费

T —— 税费

$R_1$  —— 利息

$R_2$  —— 利润

$R_3$  —— 土地增值

PE —— 土地成本价格

## ③地价确定的方法

依据《城镇土地估价规程》的规定，对市场比较法和基准地价系数修正法评估的地价结果进行客观分析和比较，其各估价结果相差在允许范围内，根据调查及周围同一供需圈内、同一用途地价比较，经估价人员综合分析认为，认为基准地价系数修正法和成本逼近法估价结果都接近当地地价水平，故取两种方法估价结果的算术平均值确定其最终估价结论。

### 8.长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受

益期限与总摊销期限的比例确定。

### 9.递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

### 10.流动负债和非流动负债

负债包括流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、长期应付款及其他非流动负债，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

#### (三)收益法的评估思路：

企业价值评估中的收益法，是指通过被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次评估采用间接法评估企业价值，即通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值的评估思路。

#### 1.企业整体价值评估方法：

对企业整体价值的评估采用目前主流的企业价值评估方法之一的实体现金流量折现（entity DCF model）分段式评估模型。公式如下：

$$V = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \sum_{t=n+1}^{t=\infty} \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t}$$

式中：V：企业整体评估价值；

t：预测期；

FCFF<sub>t</sub>：企业自由现金流量（free cash flow to firm）；

WACC：企业加权平均资本成本；

#### (1)企业自由现金流量（FCFF）的计算方法：

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-营运资本增加值

## (2)WACC 的计算方法

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

式中：E：权益的市场价值；

D：有息债务的市场价值；

$K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：债务资本成本；

t：被评估企业的所得税率。

## 2.企业主营业务价值的确定：

企业主营业务价值=企业整体价值 - 付息债务价值

## 3.收益法评估结果的确定：

收益法评估结果=主营业务价值+溢余资产价值 - 溢余负债价值+非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

## 八、评估程序实施过程和情况

我们接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目组。项目组于2019年7月17日进入现场开始评估工作，整个评估过程包括评估前期准备、评估现场调查、收集整理评估资料和评定估算、形成并出具报告，具体过程如下：

### (一)评估前期准备工作阶段

1.明确资产评估业务基本事项，包括：评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，分析评估风险，签署资产评估委托合同；

2.确定评估重点，拟定评估计划（包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等）和基本评估思路。

### (二)评估现场调查阶段

---

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼B幢

根据国有资产评估的有关原则和规定,通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划,对企业的经营业务进行调查,并对评估范围内的资产进行了调查和查验其产权归属,具体步骤如下:

- 1.被评估单位清查资产、准备评估资料;
- 2.对有关人员进行访谈,了解企业以及评估资产历史和现状等情况;
- 3.对企业填报的资产评估申报表进行核对,并与企业有关财务记录数据进行核实,检查有无漏项,根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善;
- 4.根据资产评估申报表的内容进行实物核实,并对资产状况进行询问、勘察、核对并进行记录;通过与资产管理人员进行交谈,了解资产的经营、管理状况,收集委估资产的法律权属证明文件、工资合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料,对权属资料不完善、权属不清晰的情况,提请企业核实或说明;
- 5.请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款进行函证及提供债权债务相关资料。

### (三)收集整理评估资料和评定估算阶段

- 1.收集评估资料并进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据;
- 2.根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法;
- 3.根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果;
- 4.对形成的测算结果进行综合分析,形成初步评估结论。

### (四)形成并出具报告阶段

- 1.对初步评估结果进行汇总,确认评估工作有无重评和漏评等情况,在汇

总分析基础上，对初步评估结论进行调整、修改和完善；

- 2.编制初步资产评估报告；
- 3.评估机构内部审核；
- 4.出具并提交资产评估报告。

## 九、评估假设

### (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评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### (二)具体假设

- 1.假设纳入本次评估范围内的报废固定资产可以获得相关国资管理部门的批准，且批准的结果不会对本次评估结论产生重大影响；
- 2.假设被评估单位提供的隐蔽资产的各项数据资料准确无误，并且能够正常安全使用；



3.假设被评估单位的有效资产均按现有用途继续原地使用；

4.假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

### (三)收益法评估假设

1.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.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3.假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8.假设企业预测期产销率为 100%。

9.假设企业预测年度现金流为期末产生。

10.假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

11.假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

12.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。

13.当上述评估假设不成立时，评估结论会失效。

## 十、评估结论

**(一)资产基础法评估结论:**

北方华锦化学工业集团有限公司委托评估的阿克苏华锦化肥有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估价值为 14,311.01 万元，金额大写为壹亿肆仟叁佰壹拾壹万零壹佰元整。具体如下：

委估资产总计账面价值 182,541.76 万元，评估价值 186,948.56 万元，评估价值与账面价值比较，绝对变动额为 4,406.80 万元，相对变动率为 2.41%；委估负债总计账面价值 175,757.14 万元，评估价值 172,637.55 万元，评估价值与账面价值比较，绝对变动额为 -3,119.59 万元，相对变动率为 -1.77%；净资产账面价值 6,784.62 万元，评估价值 14,311.01 万元，评估价值与账面价值比较，绝对变动额为 7,526.39 万元，相对变动率为 110.93%。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

**资产评估结果汇总表**

评估基准日 2018 年 12 月 31 日 金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产	1	23,708.33	23,959.93	251.60	1.06
非流动资产	2	158,833.44	162,988.63	4,155.19	2.62
其中：固定资产	8	155,424.83	154,568.83	-856.00	-0.55
在建工程	9				
无形资产	14	2,883.60	7,894.79	5,011.19	173.78
资产总计	21	182,541.76	186,948.56	4,406.80	2.41
流动负债	22	172,626.29	172,626.29	0.00	0.00
非流动负债	23	3,130.85	11.26	-3,119.59	-99.64
负债合计	24	175,757.14	172,637.55	-3,119.59	-1.77
净资产（所有者权益）	25	6,784.62	14,311.01	7,526.39	110.93

**(二)收益法评估结论:**

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B 幢

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对评估对象价值进行评估，在评估基准日 2018 年 12 月 31 日评估对象权益价值评估值为 15,845.91 万元，与其账面值 6,784.62 万元比较，增值 9,061.29 万元，增值率 133.56%。

### （三）评估结论：

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行评估，资产基础法初步评估结论为净资产评估价值 14,311.01 万元，收益法初步评估结论为净资产评估价值为 15,845.91 万元，两者相差 1,534.90 万元，差异率为 10.73%。

收益法与资产基础法评估得出的评估值存在差异，原因是：资产基础法是以被评估单位资产负债表为基础，从资产重置的角度间接的评价资产的公平市场价值，收益法则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角度评价资产。两种方法评估思路不同，得到的评估结果存在差异是必然的。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、销售网络、产品获利能力等无形资产的价值。因此，不选用资产基础法评估结果。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、产品获利能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，阿克苏华锦化肥有限责任公司的产品近两年的产销量比较稳定，市场价格也处于合理范围内，竞争优势比较明显。所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。因此，选用收益法评估结果。

即截止评估基准日，华锦化肥公司股东全部权益价值为 15,845.91 万元。

根据现行有关规定，本次评估结论的有效使用期限为 1 年，即自 2018 年 12 月 31 日起，至 2019 年 12 月 30 日。当评估目的在评估基准日起 1 年内实现时，要以评估结果作为底价或依据，还需结合基准日后的期后事项的调整。超过 1 年，需要重新评估。

#### 十一、特别事项说明

(一)本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(二)被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

(三)截至评估报告出具日，纳入本次评估范围的房屋建筑物中有 15 项未办理不动产权证，此部分房屋建筑物建在阿克苏华锦化肥有限责任公司持有使用权证对应的土地上，阿克苏华锦化肥有限责任公司承诺，此部分房屋建筑物产权为其所有。无证房屋建筑物的面积我们以企业申报的面积为准，如果办证后有较大差异，应适当调整评估结果。

本次评估，未考虑上述房屋建筑物权属瑕疵对评估结论的影响。

(四)被评估单位一期建设中有 1.27 亿元资产是 2002 年 10 月通过与“阿克苏地区国兴资产经营有限责任公司”签订租赁合同而取得，租期 20 年，每年需向出租方缴纳当年税后利润 6% 的租金，直至期满。期满后出租方对所出租的设备不再享有所有权。企业在过去三年因连续亏损，一直未缴纳租金。未来预测年度在 2022 年才能弥补完以前年度亏损。在亏损弥补以前无税后利润，不需缴纳租金，因此本次评估只在 2022 年考虑与此相关的租金成本。

(五)对于本次评估涉及的铁路专用线，被评估单位未提供其与乌鲁木齐铁路局签订的相关合同，未提供其与中石化塔河分公司关于共同承建铁路专用线方面的相关合同。本次评估的铁路专用线以《建设工程决算审计报告》（新诺华字[2007]第 031 号）为基础进行测算，按照华锦化肥公司厂区内铁路线的长度进行评估，未考虑如有各方约定对于铁路线权益分配情况对评估结论的影响。被评估单位承诺合法拥有铁路专用线的相关权益。评估人员不对其权属发表意见。

(六)本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七)评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

**评估报告使用者应关注以上事项对经济行为的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告是根据所设定的评估目的而出具的，它不得应用于其他用

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，资产评估机构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)本评估报告只能由委托人和评估报告载明的其它评估报告使用者使用；

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 07 月 31 日。



(本页无正文)

资产评估师



资产评估师



北京中天和资产评估有限公司

2019年07月31日



附件：

- 一、经济行为文件；
- 二、被评估单位近三年审后报表；
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 七、资产评估机构法人营业执照副本；
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 九、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 十、资产评估说明(仅供备案)。