

本报告共三册

本册为第一册

宁夏英力特化工股份有限公司收购股权项目所涉及的
宁夏西部聚氯乙烯有限公司企业价值
评估报告

西正衡评报字 [2009] 051 号



西安正衡资产评估有限责任公司

XI'AN ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



cninf  中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>

二〇〇九年六月十日

宁夏英力特化工股份有限公司收购股权项目所涉及的
宁夏西部聚氯乙烯有限公司企业价值
评估报告目录

- 第一册 宁夏英力特化工股份有限公司收购股权项目所涉及的
宁夏西部聚氯乙烯有限公司企业价值评估报告
- 第二册 宁夏英力特化工股份有限公司收购股权项目所涉及的
宁夏西部聚氯乙烯有限公司企业价值评估说明
- 第三册 宁夏英力特化工股份有限公司收购股权项目所涉及的
宁夏西部聚氯乙烯有限公司评估明细表



本 册 目 录

声明	9
评估报告摘要.....	10
评估报告正文.....	17
一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者.....	17
二、评估目的.....	22
三、评估对象和评估范围.....	23
四、价值类型及其定义.....	28
五、评估基准日.....	28
六、评估依据.....	28
七、评估方法.....	33
八、评估假设.....	51
九、评估程序实施过程和情况.....	53
十、评估结论.....	58
十一、特别事项说明.....	61
十二、评估报告使用限制说明.....	64
十三、评估报告日.....	64
十四、资产评估机构.....	65

附件:

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>

- 1、宁夏英力特化工股份有限公司第四届二十七次董事会决议
- 2、西安正衡资产评估有限责任公司与英力特股份签订的《资产评估业务约定书》
- 3、宁夏西部聚氯乙烯有限公司审计后评估基准日财务报表
- 4、宁夏英力特化工股份有限公司企业法人营业执照
- 5、宁夏西部聚氯乙烯有限公司企业法人营业执照
- 6、宁夏英力特化工股份有限公司承诺函
- 7、宁夏西部聚氯乙烯有限公司承诺函
- 8、西安正衡资产评估有限责任公司和评估师承诺函
- 9、西安正衡资产评估有限责任公司资格证书
- 10、西安正衡资产评估有限责任公司营业执照
- 11、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件



评估说明目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

- 一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者
- 二、关于经济行为的说明
- 三、关于评估对象和评估范围的说明
- 四、关于评估基准日的说明
- 五、可能影响评估工作的重大事项的说明
- 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明
- 七、资料清单

第三部分 资产评估说明

- 一、评估对象与评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明

第四部分 成本法评估各类资产及负债的说明

- 一、流动资产评估说明
- 二、长期股权投资评估说明
- 三、设备类资产评估说明
- 四、房屋建筑物评估说明
- 五、工程物资和在建工程评估说明
- 六、无形资产评估说明
- 七、递延所得税资产评估说明



八、负债评估说明

第五部分 收益法评估说明

一、评估方法

二、企业基本情况说明

三、评估假设和限制条件

四、行业分析

五、评估程序实施过程和情况

六、折现率的计算

七、股权部分权益价值的计算过程和评估结果

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

二、评估结果增减变动情况及原因分析

三、特别事项说明

四、评估报告使用限制说明



评估明细表目录

表 1	资产评估汇总表
表 2	资产评估结果分类汇总表
表 3	流动资产清查评估汇总表
表 3-1-1	货币资金—现金清查评估明细表
表 3-1-2	货币资金—银行存款清查评估明细表
表 3-1-3	货币资金—其他货币资金清查评估明细表
表 3-3	应收票据清查评估明细表
表 3-6	应收帐款清查评估明细表
表 3-7	其他应收款清查评估明细表
表 3-8	预付帐款清查评估明细表
表 3-10	存货清查评估汇总表
表 3-10-1	存货—原材料清查评估明细表
表 3-10-4	存货—包装物清查评估明细表
表 3-10-6	存货—产成品（库存商品）清查评估明细表
表 3-10-7	存货—在产品（自制半成品）清查评估明细表
表 3-10-9	存货—在用低值易耗品清查评估明细表
表 4-2	长期股权投资清查评估明细表
表 6	固定资产清查评估汇总表
表 6-1-1	固定资产—房屋建筑物清查评估明细表
表 6-1-2	固定资产—构筑物及其他辅助设备清查评估明细表
表 6-1-3	固定资产—管道和沟槽清查评估明细表
表 6-2-1	固定资产—机器设备清查评估明细表
表 6-2-2	固定资产—车辆清查评估明细表
表 6-2-3	固定资产—电子设备清查评估明细表
表 6-3	工程物资清查评估汇总表
表 6-3-1	专用材料清查评估明细表
表 6-3-2	专用设备清查评估明细表
表 6-4-1	在建工程—土建清查评估明细表
表 6-4-2	在建工程—设备安装清查评估明细表
表 7-1	无形资产清查评估汇总表
表 7-1-1	无形资产—土地使用权清查评估明细表
表 7-1-2	无形资产—其他无形资产清查评估明细表



表 8-1	递延所得税资产清查评估明细表
表 10	流动负债清查评估汇总表
表 10-1	短期借款清查评估明细表
表 10-3	应付票据清查评估明细表
表 10-4	应付帐款清查评估明细表
表 10-5	预收帐款清查评估明细表
表 10-6	应付职工薪酬清查评估明细表
表 10-7	应付利润（应付股利）清查评估明细表
表 10-8	应交税费清查评估明细表
表 10-9	应付利息清查评估明细表
表 10-10	其他应付款清查评估明细表
表 10-12	一年内到期的长期负债清查评估明细表
表 11	非流动负债清查评估汇总表
表 11-1	长期借款清查评估明细表
表 11-6	其他非流动负债清查评估明细表
表 12	所有者权益清查评估明细表
表 13	资产减值准备备查付表



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由宁夏西部聚氯乙烯有限公司申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。





宁夏英力特化工股份有限公司收购股权项目所涉及的 宁夏西部聚氯乙烯有限公司企业价值 评估报告 摘 要

西正衡评报字 [2009] 051 号

宁夏英力特化工股份有限公司（以下简称“英力特股份”）拟收购国电英力特能源化工集团股份有限公司（以下简称“英力特集团”）持有宁夏西部聚氯乙烯有限公司（以下简称“西部公司”）的股权。西安正衡资产评估有限责任公司接受英力特股份的委托，对西部公司的企业价值进行评估。

本报告为英力特股份收购英力特集团持有的西部公司股权之目的，提供西部公司股东部分权益价值在评估基准日市场价值的参考意见。

本报告评估对象为英力特股份收购英力特集团持有的西部公司股东部分权益价值，评估范围为西部公司的全部资产及负债。

本报告选用价值类型为市场价值。评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。

根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，本项目评估人员对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，以持续经营和公开市场为前提，采用成本法和收益法对西部公司的企业价值进行了评估，得出评估基准日西部公司股东部分权益价值的评估结论，具体如下：

（一）成本法初步评估结果

采用成本法对西部公司的全部资产和负债进行评估，得出的评估结



论如下:

资产账面价值为 259,725.91 万元,调整后账面值 259,725.91 万元,评估值 280,327.92 万元,评估增值 20,602.01 万元,增值率 7.93%。

负债账面值为 190,162.54 万元,调整后账面值为 190,162.54 万元,评估值为 190,162.54 万元,评估增值 0.00 万元,增值率 0.00%。

净资产账面价值为 69,563.37 万元,调整后账面值为 69,563.37 万元,评估值为 90,165.38 万元,评估增值 20,602.01 万元,增值率 29.62%。

具体评估汇总情况见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2008 年 12 月 31 日

单位: 人民币万元

编号	项 目	帐面价值 A	调整后帐面 值 B	评估价值 C	增值额 D = C-B	增值率% E = D/ B ×100	备注
1	流动资产	41,796.98	41,796.98	41,698.20	-98.78	-0.24	
2	可供出售金融资产净额						
3	持有至到期投资净额						
4	长期股权投资净额	1,706.70	1,706.70	1,705.49	-1.21	-0.07	
5	长期应收款						
6	投资性房地产						
7	固定资产	205,069.55	205,069.55	208,522.91	3,453.36	1.68	
8	其中: 建筑物	77,912.36	77,912.36	79,141.60	1,229.24	1.58	
9	设 备	131,147.49	131,147.49	129,381.31	-1,766.18	-1.35	
10	工程物资	5,694.61	5,694.61	5,694.61			
11	在建工程	2,111.54	2,111.54	2,111.54			
12	固定资产清理						
13	生产性生物资产净额						
14	油气资产净额						
15	开发支出						
16	商誉						
17	无形资产净额	2,613.40	2,613.40	19,862.05	17,248.65	660.01	
18	长期待摊费用						
19	其他非流动资产						
20	递延所得税资产	733.11	733.11	733.11			
21	资产总计	259,725.91	259,725.91	280,327.92	20,602.01	7.93	
22	流动负债	140,498.16	140,498.16	140,498.16			
23	非流动负债	49,664.38	49,664.38	49,664.38			
24	其中: 递延所得税负债						



25	负债总计	190,162.54	190,162.54	190,162.54			
26	净资产	69,563.37	69,563.37	90,165.38	20,602.01	29.62	

英力特集团持有西部公司 40.76% 股权的股东部分权益价值为 36,751.41 万。

（二）收益法初步评估结果

英力特集团持有西部公司 40.76% 的股权，鉴于英力特集团在西部公司（PVC 项目）中按 35.31% 享受利润分配；在宁夏西部聚氯乙烯有限公司热电分公司（为西部公司的分公司，以下简称为“西部热电”）按 50% 享受利润分配。故本次评估分别对西部公司（PVC 项目）和西部热电采用收益法进行评估。

西部公司在在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 92,345.68 万元，其中：西部公司（PVC 项目）在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 39,258.64 万元，西部热电在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 53,087.04 万元。英力特集团享有西部公司（PVC 项目）35.31% 的权益价值为 13,862.23 万元，享有热电公司 50% 的权益价值为 26,543.52 万元，合计为 40,405.75 万元。

英力特集团在西部公司中持有 40.76% 的股权是综合了上述收益权后确定的，所以本项目评估人员认为 40.76% 的股权价值为 40,405.75 万元。

（三）评估结果的选取

在企业价值的收益法中，收入、成本、费用等指标是以审计后企业近几年的实际经营财务指标为基础，分析西部公司目前的经营现状，预测未来经济和市场的发展趋势，对未来经营期的收入、成本、费用等作出预测，计算得出收益法评估结论。收益法的评估受国家经济运行情况、政府宏观调控方向、市场供需状况及产品价格等因素影响较大。自 2006 年以



来全球经济整体向好，尤其是发达国家的经济全面复苏，致使管材，化工、医药、造纸、金属氧化物的电解、冶金等工业都加大了对 PVC、烧碱等基础化工产品的需求。2001 - 2007 年，受我国整体国民经济的持续稳定增长，氯碱产品的下游产业需求旺盛，国际、国内旺盛的市场需求推动氯碱产品的价格上升。而至 2008 年下半年，受全球经济危机的影响，氯碱市场形势急转直下，成本的上涨幅度大于售价的上涨幅度。国内传统的氯碱市场由于出口形势的变化，对氯碱产品的需求减少，导致氯碱行业的利润水平大幅下滑。随着 2009 年 1-5 月国内经济运行形势的回暖，氯碱行业的形势已比 2008 年四季度有了较大的改善，经济形势的变化将直接影响到氯碱行业的运行状况。

目前，金融危机已对全球实体经济产生了巨大的冲击，国内经济的发展也由此放缓。虽然现行的统计数据 and 多数机构、学者认为国内经济情形正在复苏，但我们也注意到这些预测的发表还是比较谨慎的。是否能够更加肯定地做出中国经济复苏的判断，还要看当前出现的积极趋势能否在今后一段时间持续下来并进一步改善。由于中国仍然在很大程度上依赖对外出口，而国际市场还在继续萎缩，因此东亚与太平洋地区要实现真正可持续的复苏，最终还取决于发达经济体的形势发展。同时我们还注意到一些经济学家所持的“宏观形势的好转，并不一定带来广大企业盈利状况的好转，可能会出现宏观迅速好转、微观经营业绩依然较为艰难的格局”的观点。据此收益法评估中对今后若干年进行的盈利预测及相关风险折现数据的选取面临较大的困难，造成收益法的评估中的不确定性因素增加。因此，就评估基准日的市场价值而言，本报告成本法的结果相对更谨慎、稳健。所以，评估师在充分考虑了各种因素后，确定本次以成本法评估结果



作为本次的评估结论。

（四）评估结论

在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，西部公司的股东全部权益价为 90,165.38 万元。英力特集团持有西部公司的股东部分权益价值 36,751.41 万元。评估结论未考虑英力特集团股权溢（折）价和股权流通性折扣的影响。

特别事项说明：

1、产权

（1）西部公司位于惠农区河滨工业园区 110 国道西的宗地（石国用（2005）第 21247 号）证载使用权面积为 439185.00 平方米，2006 年 8 月 1 日，西部公司将该宗地部分土地使用权转让给英力特股份，并于 2006 年 8 月 10 日在土地管理部门进行登记，登记内容为：“本宗地总占地面积 439185.00 平方米，现变更给宁夏英力特化工股份有限公司占地面积 126239.28 平方米，剩余面积为 312945.72 平方米”，西部公司现实际拥有该宗地的土地使用权面积为 312945.72 平方米，截至评估基准日，尚未重新办理土地使用权证。

（2）西部公司以机器设备作为抵押物在以下银行借款：

贷款单位	贷款金额	贷款期限	抵押物
中国银行惠农区支行	50,000,000.00	2008-09-10 至 2010-09-09	机器设备
交通银行银川分行	20,000,000.00	2008-08-29 至 2009-08-25	机器设备
工商银行惠农支行	30,000,000.00	2008-06-04 至 2009-06-03	机器设备
工商银行惠农支行	30,000,000.00	2008-12-01 至 2009-11-27	机器设备
合计	130,000,000.00		

2、勘查受限

（1）由于氯碱化工生产过程的连续性、封闭性及对安全标准的严格要求（氯碱化工产品腐蚀性大，部分原料和产品属有毒、有害、易燃易爆



物质), 部分设备现场无法抵近勘察, 评估师只能在规定区域进行观察。

(2) 在现场勘查中, 评估师未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, 评估师在假定资产占有方提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过实地勘察作出的判断。

(3) 在清查核实过程中, 对于敷设于地下的管道沟槽、排水沟渠和其它地下隐蔽工程, 因受其特点的限制, 无法进行直接勘察、核实, 评估师对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料, 向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。但仍然不能保证对评估结论不会产生影响。

(4) 本次评估范围内的 5#、6#热电机组原为国电石嘴山发电厂 1970 年投产设备, 2005 年西部公司收购 5#、6#机组作为热电机组使用, 委托国电石嘴山发电厂代为运行。2007 年 7 月 27 日西部公司响应国家“关于加快关停小火电机组意见的通知”精神提前关停。关停机组后, 相关发电量指标转让给国电宁夏石嘴山发电有限责任公司, 由其 4 × 330MW 机组代发。评估人员对 5#、6#热电机组目前的状况进行了现场勘察, 勘察表明该设备确实已经停产, 蒸汽口已拆除, 没有再起用可能。由于现场无电照明, 无法对照明细表一一进行现场核实, 评估人员仅能对电厂锅炉、汽轮机、发电机、变压器等机组主要设备进行核对。

(5) 产成品中的烧碱、液氯及盐酸均存放在储存罐中, 西部公司是采用雷达液位计或标尺等测量仪器显示储存罐中液面的高度, 通过计算获得储存罐中产成品的数量。

本项目是依据计算获得产成品的数量进行评估的, 不排除因测量仪器出现偏差对产成品库存数量的影响。



(6) 在燃煤、原盐及电石清查中，以企业有关技术人员进行测量和推算为主，评估师进行了监盘，我们认为由于采用的计量方法、存放时间及气候影响等原因，账面数量与经测量推算值存在一定的误差，但仍在允许范围内。本次评估中我们按照企业申报的账面数量进行评估计算。

本报告仅对本次英力特股份股权收购之目的使用有效。评估报告使用权归英力特股份所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本评估结果自评估基准日 2008 年 12 月 31 日起至经济行为实现日一年内有效。本评估报告日为 2009 年 6 月 10 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。



宁夏英力特化工股份有限公司收购股权项目所涉及的
宁夏西部聚氯乙烯有限公司企业价值
评估报告

西正衡评报字[2009]051号

宁夏英力特化工股份有限公司：

西安正衡资产评估有限责任公司接受贵公司（以下简称“英力特股份”）的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对宁夏西部聚氯乙烯有限公司（以下简称“西部公司”）企业价值进行了评估，参加本项目的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产企业价值在 2008 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者



cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>

本次评估的委托方为英力特股份，被评估企业为西部公司，其他评估报告使用者为国家有关监管部门及国电英力特能源化工集团股份有限公司（以下简称“英力特集团”）、上海凯文律师事务所、齐鲁证券有限公司。

英力特股份持有西部公司 43.71%的股权，为西部公司的第一大股东。英力特集团为英力特股份的控股股东，持有西部公司 40.76%的股权。

（一）委托方概况

名 称：宁夏英力特化工股份有限公司

住 所：宁夏石嘴山市惠农区钢电路

法 定 代 表 人：田继生

注 册 资 本：壹亿叁仟柒佰肆拾柒万肆仟肆佰元整

企 业 类 型：股份有限公司（上市、国有控股）

经 营 范 围：电石及其系列延伸产品的生产和销售；聚氯乙烯、烧碱及其系列延伸产品的生产和销售；电力、热力的生产及销售；硅系列延伸产品的生产、经营和开发；活性炭、石灰的生产及销售；机械设备制造维修；对外投资及贸易***

英力特股份是集电力、化工为一体的大型股份制企业，股票于 1996 年在深圳交易所上市，股票简称：英力特，证券代码：000635。

（二）被评估企业概况

1、基本情况

名 称：宁夏西部聚氯乙烯有限公司

住 所：宁夏石嘴山市河滨工业区钢电南路 41 号

法 定 代 表 人：田继生



注 册 资 本：人民币伍亿叁仟玖佰万元整

公 司 类 型：有限责任公司

经 营 范 围：自备电力、蒸汽生产销售，化工生产销售（凭许可证经营），化工设备制造修理，国内贸易（特许经营项目除外）；住宿、餐饮。*****

2、历史沿革和基本情况

西部公司成立于 2003 年 5 月 16 日，是由英力特股份、英力特集团（现名称已变更为“国电英力特能源化工集团股份有限公司”）、上海氯碱化工股份有限公司三个股东共同出资组建的有限责任公司。西部公司下设热电分公司、热电电石分公司和电石装置分公司三个二级独立核算单位。

西部公司本部位位于石嘴山氯碱厂老厂区西侧，新增用地面积 20 公顷，生产区包括烧碱装置、乙炔装置、聚氯乙烯装置、污水处理装置、公用工程和 110KV 变电站等，2003 年开始建设，2005 年 9 月投入运行，设计生产能力年产 14.5 万吨 PVC、11 万吨烧碱。电石装置位于石嘴山工业区河滨工业区西部，包兰铁路西侧，生产区包括 4×20000KVA 半密闭式电石炉，设计年产电石 16 万吨，建设时间与烧碱、PVC 厂区同步。5#、6#热电机组位于国电石嘴山发电厂厂址内，发电容量为 2×25MW，于 1970 年投产，按照西部公司与宁夏回族自治区政府签订的关停协议，已于 2007 年 7 月 27 日提前关停。

热电分公司位于石嘴山市河滨工业园区华谊大道北侧，设计为 4×150MW 热电机组。一期工程的 1#、2#机组分别于 2006 年 9 月、12 月投入运行。

热电电石分公司位于石嘴山市河滨工业园区北胜街南侧，收购宁夏



荣恒集团化工有限公司的 $4 \times 16500\text{KVA}$ 电石炉及其辅助设施, 该设备原建于 2003 年, 2006 年由西部公司购入继续使用。

3、股本结构

截至评估基准日, 西部公司注册资本、股东及其出资如下表所示:

2008 年 12 月 31 日股本结构

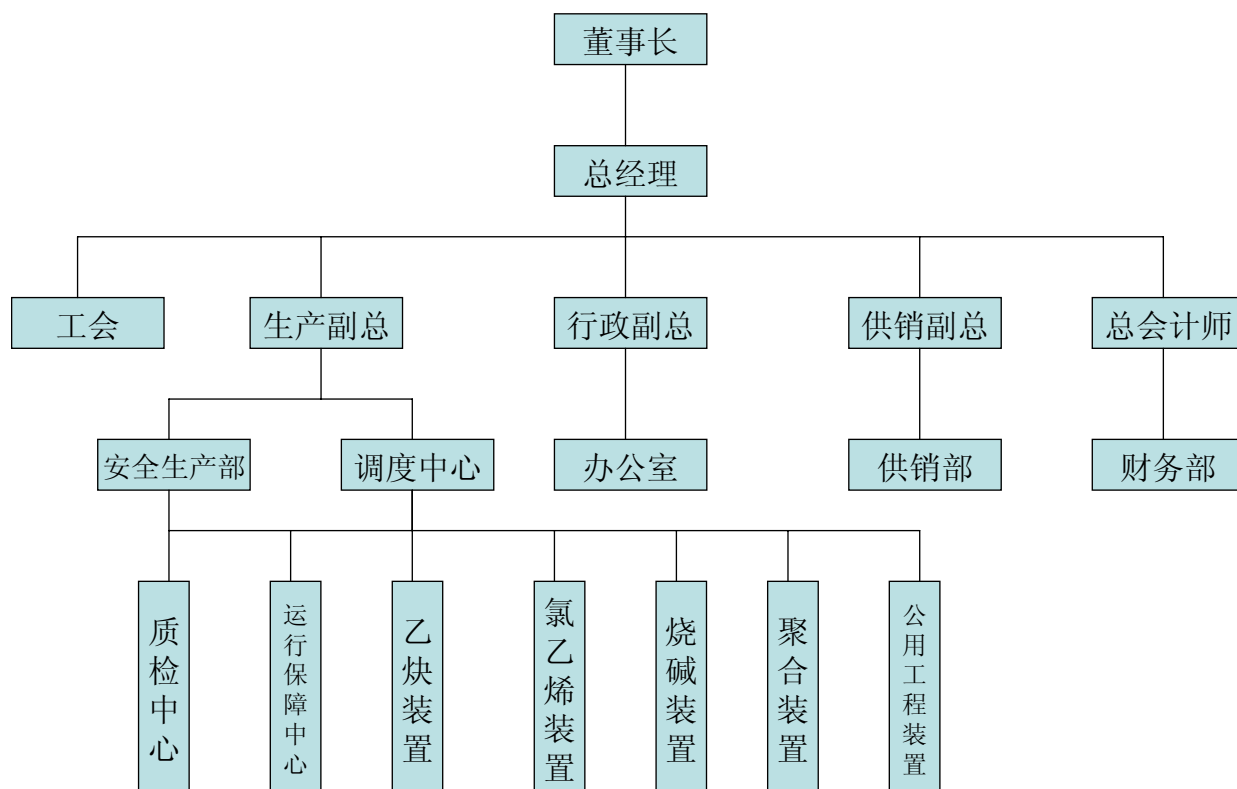
股东名称	股本类别	股本(万元)	占总股本比例(%)
宁夏英力特化工股份有限公司	法人股	23,560.00	43.71
国电英力特能源化工集团股份有限公司	法人股	21,970.00	40.76
上海氯碱化工股份有限公司	法人股	8,370.00	15.53
合计		53,900.00	100

4、组织结构及人员状况

西部公司有分公司 1 家(西部热电分公司)和非控股公司 1 家, 现有员工 1738 人, 其中中高层管理人员 47 人, 一般管理人员 145 人, 操作人员 1546 人, 大学专科及以上学历者 504 人, 占员工总数的 29%。公司下设安全生产部、调度中心、供销部、财务部、办公室和工会等部门。

西部公司机构设置图





长期投资——宁夏昊凯生物科技有限公司

住 所：宁夏石嘴山市惠农区河滨工业园区

法 定 代 表 人：戴宏毅

注 册 资 本：17067 万元人民币

实 收 资 本：17067 万元人民币

公 司 类 型：有限责任公司（中外合资）

经 营 范 围：生产、销售 L-乳酸及相关产品和服务（项目建设）。

营 业 期 限：自 2006 年 6 月 5 日至 2056 年 6 月 5 日

宁夏昊凯生物科技有限公司是经宁夏回族自治区商务厅以宁商（资）



发(2006)104号文件批准,宁夏回族自治区人民政府颁发外商资宁字(2006)0009号中华人民共和国外商投资企业批准证书设立的中外合资经营企业。由宁夏英力特电力集团股份有限公司、宁夏西部聚氯乙烯有限公司和维尔京群岛凯发高科技公司共同出资组建,于2006年6月5日成立。西部公司持有宁夏昊凯生物科技有限公司10%的股权。

5、资产、财务状况

西部公司经北京五联方圆会计师事务所有限公司审计后的评估基准日及前三年财务状况见下表(无保留审计意见):

西部公司资产、财务状况表

单位:人民币万元

项目名称	2005年	2006年	2007年	2008年
总资产	149,323.75	245,801.15	243,808.00	259,725.91
总负债	104,498.99	183,201.56	182,714.11	190,162.54
净资产	44,824.76	62,599.59	61,093.89	69,563.37
主营业务收入	16,027.53	77,850.70	138,932.32	139,590.79
营业利润	981.43	8,622.50	19,786.27	6,915.93
利润总额	919.84	8,556.70	19,647.34	7,834.47
净利润	919.84	8,556.70	19,647.34	8,002.20

6、工艺及产能简介

烧碱生产工艺简介:工业原盐进入化盐桶,经两次精制后送至离子膜工序,在复极式电槽进行直流电解反应,生成浓度为32%氢氧化钠、氢气和氯气。生产出的氢氧化钠,一部分直接作为产品销售,另一部分进入蒸发器内继续浓缩蒸发至浓度为48%的液碱;浓缩至48%的液碱一部分直接作为产品销售,另一部分继续进入升膜蒸发器进一步浓缩至浓度为72%片碱,然后送往固碱工序经熬制成浓度为99%以上,经进一步加工为固体桶碱或片状碱作为产品销售。



聚氯乙烯树脂生产工艺简介：自电槽产出的氯气和氢气经过脱水、干燥、加压等过程进行合成，一部分用于生产盐酸，另一部分送往氯乙烯工序与乙炔工序生产出的精制乙炔气进行合成反应，生成氯乙烯，再经过进一步提纯处理后形成聚乙烯单体送至聚合工序进行聚合反应，然后送至离心机进行汽提、脱水、干燥后就生成聚氯乙烯树脂产品（即 PVC）。

电石工艺简介：石灰和焦炭由加料系统投至电石炉，炉料在电石炉内靠电弧热、电阻热和一氧化碳带出的显热加热到 1900-2200 度而生成电石和一氧化碳。生成的电石自出炉口流料槽流出。

西部公司 12 万吨 PVC 工程项目为东西部合作建设的优势互补项目，建于宁夏回族自治区石嘴山市河滨工业园区中兴大道东侧，年产 12 万吨聚氯乙烯树脂，配套 10 万吨离子膜烧碱工程。于 2003 年 5 月开工建设，2005 年 9 月完工试生产，同年 9 月正式投产，达到设计生产能力。2006 年经过一年的运转和技术改造，该工程的生产能力达到 14.5 万吨聚氯乙烯树脂配套 11 万吨离子膜烧碱能力。

7、执行的主要会计政策

西部公司财务报表依据财政部 2006 年颁发的企业会计准则及应用指南和企业会计准则解释编制。

（三）其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家有关监管部门及英力特集团、上海凯文律师事务所、齐鲁证券有限公司。

二、评估目的

本项目评估为英力特股份收购英力特集团所持有的西部公司股权之



目的，提供西部公司股东部分权益在评估基准日市场价值的参考意见。

本项目经济行为的依据是：

1、《宁夏英力特化工股份有限公司第四届二十七次董事会决议》。

2、西安正衡资产评估有限责任公司与英力特股份签订的《资产评估业务约定书》。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为英力特股份收购英力特集团持有西部公司的股东部分权益价值，具体为英力特集团持有西部公司 40.76% 的股权。

评估范围为西部公司的全部资产及负债，具体包括流动资产 417,969,825.31 元；非流动资产 2,179,289,213.51 元。总资产合计 2,597,259,038.82 元；流动负债 1,404,981,627.45 元，非流动负债 496,643,757.11 元，负债合计 1,901,625,384.56 元；所有者权益为 695,633,654.26 元。具体见下表：

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	417,969,825.31
2	货币资金	84,764,148.66
3	应收票据	2,500,000.00
4	应收帐款净额	10,716,276.63
5	其他应收款净额	9,263,537.01
6	预付帐款	156,141,234.23
7	存货净额	154,584,628.78
8	二、非流动资产合计	2,179,289,213.51
9	长期股权投资净额	17,067,000.00
10	固定资产	2,050,695,513.61
11	固定资产原价(设备及建筑物类)	2,498,950,610.18
12	其中：设备类	1,624,037,990.94
13	建筑物类	874,912,619.24
14	减：累计折旧	408,352,105.47
15	固定资产净值(设备及建筑物类)	2,090,598,504.71



16	其中：设备类	1,311,474,943.09
17	建筑物类	779,123,561.62
18	减：固定资产减值准备合计	39,902,991.10
19	固定资产净额	2,050,695,513.61
20	工程物资	56,946,149.58
21	在建工程	21,115,436.56
22	无形资产净额	26,134,037.81
23	递延所得税资产	7,331,075.95
24	三、资产合计	2,597,259,038.82
25	四、流动负债合计	1,404,981,627.45
26	短期借款	461,000,000.00
27	应付票据	140,100,000.00
28	应付帐款	341,738,406.52
29	预收帐款	67,471,999.20
30	应付职工薪酬	4,600,613.36
31	应付利润（应付股利）	56,963,533.02
32	应交税费	-6,004,244.17
33	应付利息	2,547,074.50
34	其他应付款	198,564,245.02
35	一年内到期的非流动负债	138,000,000.00
36	五、非流动负债合计	496,643,757.11
37	长期借款	488,000,000.00
38	其他非流动负债	8,643,757.11
39	六、负债合计	1,901,625,384.56
40	七、净资产	695,633,654.26

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，北京五联方圆会计师事务所有限公司出具了无保留意见审计报告。

（一）纳入本次评估范围的主要资产状况

房屋建筑物类资产：

1、资产分布情况

本次评估所涉及房屋建筑物类资产主要坐落于宁夏回族自治区石嘴山市惠农区河滨工业园区（西部公司厂区），主要分布在四个不同区域，即：聚氯乙烯及烧碱生产、办公区域；电石装置生产、办公区域；热电分公司火力发电生产、办公区域；西部热热电石分公司生产、办公区域。



区域一：西部公司的聚氯乙烯及烧碱生产办公区域。位于石嘴山市惠农区河滨工业园区中兴大道东侧、恒昌街南侧、铁路线西侧、日盛公司和高压线走廊北侧，占地面积约 215,878.25 平方米。

区域二：电石装置分公司生产区域。位于石嘴山市惠农区河滨工业园区 110 国道西，东临包兰铁路、南临多晶体硅厂、西临京藏高速公路、北临宁夏西部聚氯乙烯有限公司热电分公司，占地面积约 312,945.72 平方米。

区域三：热电分公司火力发电生产生活区域。位于石嘴山市惠农区河滨工业园区华谊大道北侧，东临包兰铁路、南临西部聚氯乙烯电石装置生产区、西临英力特化工、北临昊凯生物公司。占地面积约 734,002.64 平方米。

区域四：热电电石分公司生产区域。位于石嘴山市惠农区河滨工业园区北胜街南侧，东临恒通伟业、南临已东化工、西临荣盛化工、北临北胜街，占地面积约 78,680.72 平方米。

2、资产特点

纳入本次资产评估的房屋建筑物类资产主要为西部公司进行生产、办公、运输、原材料及货物储存等用途的房屋建筑物类资产。其特点下：

①直接用于生产用途的建筑物，一般采用钢筋混凝土现浇结构形式。因生产所需的设备、设施等普遍存在规模宏伟、尺寸大的特点，相应的房屋建筑物类资产也表现出较大的跨度、高度。

②间接服务于生产用途的建筑物，该类资产因其多使用在高温、腐蚀、振动环境下，也普遍采用了钢筋混凝土现浇结构形式。

③服务于生产经营的保障性的建筑物，分布于主要生产区域附近，按照



使用要求及抗震安全需要，分别以砖混结构、钢结构、钢筋混凝土现浇结构形式建设。

④各类管道沟槽分为两类，其一为公用配套用途，如采暖、给排水、电力线缆管线，另一类为向生产流程输送压缩空气、液体、可流动原材料的管道系统。其敷设方式分为地埋、架空（混凝土支架或钢支架）、挂墙等。

⑤其他构筑物，包括为保护环境而建设的水处理、净化设施，排烟除尘设施；为保证生产安全而建设的护坡、挡土墙；以及消防系统等。

⑥土建类在建工程项目，根据实际生产、经营需要而发生的在建工程项目。

机器设备类资产：

1、西部聚氯乙烯有限公司固定资产中重要设备装置 131 台（套），属于国际国内先进的重要设备。

烧碱设备 15 台：离子膜电解槽 8 台，氯气压缩机 5 台，氢气压缩机 2 台；

公用工程 15 台：+5℃冷冻机 4 台，-35℃冷冻机 2 台，0℃冷冻机 1 台，空气压缩机 6 台，氮气压缩机 2 台；

氯乙烯 63 台：乙炔发生器 4 台，转化器 46 台，氯乙烯压缩机 5 台，氯化氢合成炉 6 台，氯气液化冷冻机 2 台；

聚合 12 台：PVC 聚合釜 6 台，离心机 2 台，包装机 2 台，鼓风机 1 台，引风机 1 台；

2、电石装置：20000KVA 电石炉 4 台，除尘机 4 台，余热锅炉 4 台。

3、电石分公司：4 台 16500 KVA 电石炉、除尘机 4 台。



4、热电分公司：2台15万千瓦发电机组。

西部公司重视设备的日常维护保养，努力提高设备的综合效率，根据主要设备的具体运行情况安排维修计划，设备运行状况和使用效率良好。

土地使用权：

西部公司共有7宗土地，其土地使用权登记状况如下表所示：

土地使用权登记状况一览表

宗地编号	土地使用权证号	土地使用权人	坐落	地号	证载面积(平方米)	地类(用途)	使用权类型	终止日期
宗地一	石国用(2005)第21251号	宁夏西部聚氯乙烯有限公司	惠农区钢电路东、恒昌街南	2-22-3981	25,253.13	工业	出让	2053年3月31日
宗地二	石国用(2005)第21252号	宁夏西部聚氯乙烯有限公司	惠农区钢电路西、恒昌街南	2-23-746	29,611.77	工业	出让	2053年3月31日
宗地三	石国用(2005)第21253号	宁夏西部聚氯乙烯有限公司	惠农区钢电路西、青年路南	2-23-745	35,412.78	工业	出让	2053年5月22日
宗地四	石国用(2005)第21247号	宁夏西部聚氯乙烯有限公司	惠农区河滨工业园区110国道西	2-28-84	439,185.00	工业	出让	2053年12月24日
宗地五	石国用(2005)第21248号	宁夏西部聚氯乙烯有限公司	惠农区河滨工业园区110国道西	2-28-83	734,002.64	工业	出让	2053年12月24日
宗地六	石国用(2006)第22508号	宁夏西部聚氯乙烯有限公司热电分公司	惠农区110国道西 北胜街南	2-28-79	78,680.00	工业	出让	2054年4月22日
宗地七	石国用(2007)第21788号	宁夏西部聚氯乙烯有限公司	惠农区钢电路东、恒昌街南	2-22-3992	161,013.35	工业	出让	2053年4月2日

宗地四证载使用权面积为439185.00平方米，2006年8月1日，西部公司将宗地四部分土地使用权转让给英力特股份，并于2006年8月10日在土地登记部门进行登记，登记内容为：“本宗地总占地面积439185.00平方米，现变更给宁夏英力特化工股份有限公司占地面积126239.28平方米，剩余面积为312945.72平方米”。西部公司现实际拥有宗地四的土地使用权面积为312945.72平方米。

(二) 账外无形资产



西部公司有未在账面记录的申报账外无形资产一项——发电量指标转让收益权。

根据《国务院批转发展改革委、能源办关于加快关停小火电机组若干意见的通知》（国发[2007]2号）文件和《关于英力特电力集团公司所属石嘴山发电厂5#、6#机组与国电石嘴山发电有限公司实施发电量指标交易的批复》（宁经发[2007]284号）文件规定，西部公司于2007年7月27日提前关停了拥有的5#、6#发电机组，并将发电权转让给国电石嘴山发电有限责任公司，2007年10月9日西部公司与国电石嘴山发电有限责任公司签署了《发电量转让协议》。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的、评估市场条件和评估对象状况，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖资产可以期望并能实现的合理交易价格。买卖双方对资产及市场，以及影响资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在没有任何外在压力、或受到胁迫的情况下，独立、自主地决定其交易行为。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2008年12月31日。

此基准日是由委托方和被评估企业结合此次的经济行为共同讨论后确定的。确定此基准日是距经济行为实现日尽可能接近，本次评估的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。



六、评估依据

在本次评估工作中，评估人员遵循的具体行为依据、法规依据、准则依据、产权依据和取价依据主要有：

（一）行为依据

- 1、《宁夏西部聚氯乙烯有限公司第一次股东会决议》。
- 2、西安正衡资产评估有限责任公司与英力特股份签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、《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修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）；
- 3、《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第12号令）；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274号）；
- 5、《国务院办公厅转发国资委关于推进国有资本调整和国有企业重组指导意见的通知》（国办发〔2006〕97号）；
- 6、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
- 7、《关于企业国有产权转让有关问题通知》（国资发产权〔2004〕268号）；
- 8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权〔2006〕306



号);

9、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

10、《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修订);

11、其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三) 资产评估准则、规范

1、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

2、《企业价值评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会[2004]134号);

3、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会[2007]189号);

4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会[2003]18号);

5、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

6、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2007]217号);

7、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

8、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

9、《企业会计准则》。

(四) 产权依据



- 1、西部公司章程;
- 2、房屋所有权证、说明、承诺函或声明;
- 3、土地使用权证及其他产权证明文件;
- 4、车辆行驶证;
- 5、长期投资协议、公司章程;
- 6、设备购置合同、发票等;
- 7、与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表、工程竣工决算报告及其它资料。

(五) 取价依据及其他参考资料

- 1、西部公司提供的《成本法-资产评估明细申报表》;
- 2、西部公司提供的《收益法-收益预测表》;
- 3、西部公司 2006 年、2007 年、2008 年的审计报告;
- 4、原国家建设环境保护部颁发的《房屋及构筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件;
- 5、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
- 6、国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号);
- 7、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 8、2001年《全国统一安装工程预算定额陕西省价目表》及配套使用的取费标准和调价文件;
- 9、宁夏回族自治区建设厅 2000 年颁布的《宁夏建筑工程预算定额》;



10、宁夏回族自治区建设厅 2000 年颁布的《全国统一安装工程预算定额宁夏单位估价表》;

11、宁夏回族自治区 2000 年颁布的《宁夏回族自治区建筑安装工程费用定额》;

12、国家经济贸易委员会(2002)第 15 号文颁发的《电力工程建设概算定额》(2001 年修订本)及中国电力企业联合会中电联技经(2002)第 48 号文颁布的《电力工程建设概算定额-第六册调试》

13、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知;

14、西部公司提供的工程予(决)算资料和工程造价指标及有关资料;

15、《中和明讯机电设备价格查询系统》中评协网站;

16、《2008 年机电产品报价手册》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、机械工业出版社;

17、《全国固定资产价值重(评)估系数标准目录》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、国家统计局城市社会经济调查总队,机械工业出版社;

18、国务院令[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

19、原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》;

20、原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;

21、《全国汽车商情》中国汽车联合销售信息中心;

22、《汽车摩托车和发动机产品技术参数及价格手册》国家机械管理



局、中国汽车工业咨询发展公司；

23、《慧聪商情》电脑市场、办公自动化市场、空调市场等；

24、《原材料及工业品价格及价格指数信息》北京国联价格信息中心；

25、评估基准日(2008年12月31日)的存贷款利率和外汇汇率；

26、WIND资讯金融终端；

27、中国氯碱网；

28、《中国统计年鉴》国家统计局；

29、国务院发展研究中心网站；

30、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；

31、本项目评估人员搜集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料；

32、其他资料。

七、评估方法

《企业价值评估指导意见(试行)》规定：“注册资产评估师执行企业价值评估业务，应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种企业价值评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估”。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。成本法，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。以持续经营为前提对



企业进行评估时，成本法一般不作为企业价值评估的唯一方法。运用成本法进行企业价值评估，应当对被评估企业所拥有的全部有形资产和无形资产，如公司的品牌、人力资源、销售渠道、客户资源等进行评估。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用成本法和收益法进行评估。

（一）成本法

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和负债的基础上确定评估对象的评估思路

评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债

在采用成本法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

1、流动资产的评估

（1）货币资金

①现金：通过对现金进行实地盘点，分币种填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以清查核实后的金额确定为评估值。

②银行存款：通过查对各开户银行对账单、银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，对未达账项，核查未达账项形成原因。对未达账项发生时间短，并且在评估现场清查核实时已实现了收付，不影响评估净资产，在评估时不予调整。对发生时间较长的未达账项，本次审计已调整到往来款项。银行存款以调整后账面值确定为评估值。

对于外币存款，以清查核实的外币金额，按基准日汇率折算为等价人民币，确定评估值。



③其他货币资金

其他货币资金主要为银行承兑保证金，评估人员查阅相关资料和凭证，核实业务发生的真实性，以清查核实后的账面值为评估值。

(2) 应收票据

应收票据为可背书转让、不带息的银行承兑汇票，在评估现场工作日内核实是否到期汇票已承兑、进账或已背书转让，评估人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收票据的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断。对变现能力强，发生坏账的可能性小，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

(3) 应收款项

应收账款主要内容为西部热电公司应收的电力结算款和西部公司本部销售货物的货款，大部分在现场核实时已经收回。其他应收款主要内容为个人借款和石嘴山市财政局批复由惠农区负责兑现而尚未收到的增值税奖励等。

对应收款项、其他应收款的评估，评估人员首先是在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，其中对企业提供有关资料证明款项收回有问题的采用个别认定法，其余的均采用账龄分析法。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，确定评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，确定评估风险损失率为 100%。对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失，具体为：



账龄 1 年以内，评估风险损失率为 0%，账龄 1-2 年，评估风险损失率为 10%；账龄 2-3 年，评估风险损失率为 25%；账龄 3-5 年，评估风险损失率为 50%；账龄 5 年以上，评估风险损失率为 95%。西部公司计提的坏账准备评估值为零。

应收款项以清查调整后账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

（4）预付账款

评估人员查阅了相关购买合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，对其中账龄在 1 年至 2 年的预付账款予以重点关注，未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务或货物等情况，以调整后账面值确定评估值。

（5）存货

存货包括原材料、包装物、产成品、在产品和在用低值易耗品。

①原材料

原材料系西部公司为生产购入的煤、盐、其他化工原料、工矿配件、劳保用品及标准件等生产所需的原材料和修理用配件。采用实际成本法进行核算。原材料调整后账面值由购买价和合理费用构成，原材料周转快，调整后账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以调整后账面单价确定评估值。

②包装物

包装物主要为片碱包装袋、编织袋及纸塑复合袋等。包装物账面值由购买价和合理费用构成，周转较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以调整后账面单价确定评估值。



③产成品

产成品主要为 PVC 树脂、32% 液碱、48% 液碱、72 片碱、99 固片碱、盐酸、液氯等。

产成品分布在西部公司的 PVC 树脂库、离子膜固碱库、离子膜片碱库、液碱储罐、盐酸储罐及液氯储罐中。

根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润,或是低于成本。对于产成品以不含税销售价格减去销售及其他费用、全部税金和适当数额的税后净利润,确定评估值。

即:评估单价=不含税出厂销售价-销售税金及附加-销售及其他费用-所得税-税后净利润 $\times r$ 。

其中 r : 畅销产品为 0, 平销产品为 50%, 勉强可销售的产品为 100%。

产品销售价格的确定主要依据西部公司基准日所签订的产品销售合同和执行的定价政策确定。

2、长期股权投资的评估

首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实,并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等,以确定长期投资的真实性和完整性。

纳入本次评估范围的长期股权投资为非控股长期投资,共一项,截至评估基准日,被投资企业尚未投入生产经营,本次评估根据被投资企业核实后的评估基准日资产负债表上净资产数额与西部公司所占的股权份额确定长期股权投资价值。在确定长期股权投资评估值时,评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

3、机器设备的评估



根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

1) 设备重置全价

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其它费用和资金成本等），综合确定：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其它费用+资金成本。其中：

①购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2009年机电产品报价目录》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

②运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离以及重量和体积的不同，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，依据《全国统一安装工程预算定额》及配套的取费标准按不同安装费率计取。

④工程建设其它费用

其主要内容包括：建设单位管理费、工程设计费、工程监理费等，按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

⑤资金成本，根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按



资金均匀投入考虑。

资金成本=总投资×现行固定资产贷款利率×建设周期×1/2

对建设安装周期较短、价值量较小的部分设备，不计资金成本。

2) 进口设备重置价值

对于进口设备通过向生产厂家询价和参照国内市场同类型设备现行市价确定购置价值，对进口设备购置费计算中，还必须包括进口环节中的各项费用。

进口设备重置价值=CIF 价（或 FOB 价+境外运输费+保险费）×现行外汇汇率+进口关税+增值税+银行财务费+外贸手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

3) 运输车辆重置全价

根据陕西省车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

另：部分车辆采用市场法进行评估。

4) 电子设备重置全价

根据陕西省市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价

另：部分电子设备采用市场法进行评估。



(2) 成新率的确定

1) 机器设备成新率

分别计算理论成新率 N1 和勘察成新率 N2, 加权平均确定其成新率 N, 即

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 0.4 + \text{现场勘察法成新率 } N2 \times 0.6$

其中:

① 理论成新率 N1:

按机器设备的已使用年限, 评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限, 计算成新率:

理论成新率: $N1 = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$ 或 $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$ (第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备, 第二个公式一般用于超期服役的设备)

② 勘察成新率 N2:

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料, 对设备各组成部分进行勘察, 确定其勘察成新率。

2) 车辆成新率

根据国经贸经[1997]456号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及2000年12月18日国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定, 按以下方法确定成新率, 即:

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

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

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



a: 车辆特殊情况调整系数。

3) 电子设备成新率

成新率： $= (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$ 或 $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$ (第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备，第二个公式一般用于超期服役的设备)

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 \times 成新率

4、房屋建筑物的评估

以被评估资产继续使用为前提，根据评估目的和企业实际资产状况，本次对房屋建筑物、构筑物等建筑工程类资产的评估采用重置成本法。

重置成本法是用评估基准日重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，减去已经发生的贬值，得到的差额作为评估对象的评估值的一种资产评估方法。

公式：评估值 = 重置价值 \times 成新率

重置价值 = 建安工程费 + 前期及其他费用 + 管理费 + 资金成本 + 利润

① 建安工程费的确定

A、利用原工程施工图预算或决算的工程量，按照资产所在地现行建筑安装工程定额、费用定额及材差文件，计算出基本直接费或引用原经审计后的工程决算，经过调整后计算出建安工程费；

B、采用单位比较法，按照同一地区相同结构类型的建筑物平均单方造价，经过条件修正后求取评估建筑物的建安工程费。

② 前期及其他费用的确定

前期费用及其它费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位



为建设工程而投入的除建筑造价以外的其它费用两个部分,其费用标准如表所示:

前期及其他费用计算明细表

序号	项目	计费基础		备注
		按投资额(%)	按建筑面积(元/m ²)	
1	勘察设计费(工业)	2.55		建设部(2002)10号
2	工程监理费	1.00(西部聚氯乙烯) 0.90(西部热电)		建设部计价字(1992)479号
3	工程质量监督费	0.20		宁价(费)发(1993)114号
4	招投标服务费	0.08		宁政发(1997)5号
5	市政占道费		0.20	宁城建字(1994)7号(物价、财政)
6	人防结建费		15	宁价(费)发(1996)77号
7	墙改费		2.9	宁价(费)发(1998)255号
8	劳动定额测定费	0.04		宁价(费)发(1998)51号
9	工程定额编制管理费	0.07		宁价(费)发(1998)51号
	合计	3.94(西部聚氯乙烯有限公司) 3.84(热力分公司)	18.10	

③ 管理费

根据投资规模的大小,按工程投资额的大小根据有关规定计取,取建安工程费、前期费用及其它费用之和的2.00%(西部聚氯乙烯有限公司)、1.90%(热力分公司)。

④ 资金成本的确定

A 根据《全国统一建筑安装工程工期定额》确定各建筑物的合理工期,对于建筑面积小、结构简易、合理工期少于三个月的建筑物,因其资金成本较小,评估时忽略不计。

B 利率采用评估基准日中国人民银行公布的贷款利率,1年期贷款利率为5.31%。



C 假设投资在建设期内为均匀投入。

⑤ 利润的确定

为该建筑物所在行业的社会平均利润,参考企业绩效评价取建安工程费、前期费用及其它费用、管理费、资金成本之和的 7.00%(热力分公司)、7.90%(西部聚氯乙烯有限公司)。

⑥ 成新率的确定

成新率按照理论成新率(年限折旧法)和鉴定成新率(现场鉴定法)分别测算,再加权求取综合成新率。

A、理论成新率:依据现场查勘结果,按建筑物已使用年限、尚可使用年限确定其成新率,其计算公式为:

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

依据原国家城乡建设环境保护部 1985 年颁布的《房屋完损等级评定标准》和国家建设部颁布的《房地产估价规范》对建筑物经济耐用年限的规定,生产用钢结构房屋经济寿命年限取定为 50 年(非生产用 55 年),生产用钢砼(框架、排架)结构的房屋经济寿命年限取定为 50 年(非生产用 60 年);生产用砖混结构的房屋经济寿命年限取定为 40 年(非生产用 50 年);对构筑物经济寿命年限取定为 30~15 年。同时按房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好和损坏程度划分为五个等级,经现场打分及质量鉴定,分不同情况确定成新率。

B、鉴定成新率:按房屋的结构、装修、设备等分部的不同部位分别打分计算成新率。

C、综合成新率:采用理论成新率与鉴定成新率按不同的权重系数进行分配后相加,求得的成新率。其中:理论成新率权重占 40%,鉴定成新



率权重占 60%，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{鉴定成新率} \times 60\%$$

5、工程物资的评估

工程物资分为专用材料和专用设备。

专用材料主要为西部热电电石 2*30000KVA 密闭电石炉项目所需的铸铁件、炉体内衬耐火材料和 110KV、35KV、10KV 电力电缆等工程材料，采样机技改项目所需的电磁阀和 12 万吨氯碱项目剩余的部分材料。

专用设备主要为西部热电电石 2*30000KVA 密闭电石炉项目所需的变压器、起重机等设备和 12 万吨氯碱项目剩余的部分设备。

评估范围内的工程物资购置时间均在一年以内，帐面价值与评估基准日市场价差距不大，在清查核实的基础上以调整后账面值确定评估值。

6、在建工程的评估

在建工程的评估采用重置成本法。房屋建筑物专业组对正在建设中的在建工程进行清查核实，对在建工程的具体内容、实际开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量；复核财务账簿及付款凭证，核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，审核有关的工程施工合同，是否按照合同规定的条款支付，有无不合理开支，注意了解评估基准日后新发生支付款项和支付人；并到工程现场进行勘察核实安装状况和工程项目的建设进度与合同规定是否相符。

按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工作量所需发生的全部费用确定评估价值。

7、无形资产

纳入本次评估范围的无形资产包括三部分：无形资产 - 土地使用权、



其他无形资产和 5#、6#发电机组的发电量指标转让的收益权。

(1) 土地使用权评估

根据中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》，结合待估宗地实际，经过比较分析，采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法进行评估。

1) 成本逼近法

① 采用成本逼近的理由

I、待估宗地所在区域有存量农村集体土地，征地资料便于收集，可以推算出征地成本；

II、征地中各种税费明确及《中华人民共和国土地管理法》中土地补偿标准明确。

② 基本思路

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利息、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土地估价方法。

③ 基本公式

成本逼近法的基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = VE + R_3$$

式中：

V—估价价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费



R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价

2) 基准地价系数修正法

① 采取基准地价系数修正法的理由

I、根据《自治区人民政府关于同意石嘴山市实施城市土地定级估价成果的批复》(宁政函〔1998〕194号),石嘴山市已于2001年5月公布了《石嘴山市城市区级别基准地价表》,待估宗地所处土地级别明确;

II、石嘴山市已有基准地价修正体系,进行基准地价修正较为便利;

III、选用基准地价系数修正法,可使宗地评估价格与石嘴山市整体地价水平保持一致。

② 基本原理

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对各城镇已公布的同类用途或同一区域土地基准地价进行修正,估算待估宗地客观价格方法。

③ 基本公式

根据《石嘴山市区宗地地价修正体系》,基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times A \times B \times C \times E \times (1 + D + F + G)$$

式中: A—土地使用年限修正系数

B—期日修正系数

C—容积率修正系数



D-区位及宗地条件修正系数

E-特殊因素修正系数

F-开发程度修正值

G-政策性因素修正系数

(2) 其他无形资产

其他无形资产共 3 项，分别为购置的工程软件、用友软件和电子档案管理软件。账面值为购置软件的摊余金额，对其他无形资产摊销情况进行了核实，账面价值能够反映其目前的价值，在清查核实的基础上以调整后账面值确定评估值。

(3) 发电量指标转让收益权。

根据《国务院批转发展改革委、能源办关于加快关停小火电机组若干意见的通知》（国发[2007]2 号）文件和《关于英力特电力集团公司所属石嘴山发电厂 5#、6#机组与国电石嘴山发电有限公司实施发电量指标交易的批复》（宁经发[2007]284 号）文件规定，西部公司于 2007 年 7 月 27 日提前关停了拥有的 5#、6#发电机组，并将发电权转让给国电石嘴山发电有限责任公司，2007 年 10 月 9 日西部公司与国电石嘴山发电有限责任公司签署了《发电量转让协议》。

本次评估将西部公司转让发电量指标获得的收益进行折现，测算 5#、6#发电机组发电量指标收益权的评估值。

8、递延所得税资产的评估

企业在取得资产、负债时，应当确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，应当按照会计准则规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。



评估范围的递延所得税资产是西部公司核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认,但按照税法规定可以确定其计税基础的项目,在后续计量过程中因企业会计准则规定,产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异,对企业未来所得税的影响。西部公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果,确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解,核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时,是否将导致产生可抵扣金额,核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在此基础上按清查核实后账面价值确定评估值。

9、负债的评估

本次评估包括流动负债和非流动负债,包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利润、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债;非流动负债为长期借款和其他非流动负债。对于负债,评估人员根据企业提供的各项目明细表,对账面值进行了核实,以经过审查核实后的负债作为评估值。

(二) 收益法

企业价值中的收益法,是指通过将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。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。

本次评估是通过将西部公司未来预期的企业自由现金流资本化,估计西部公司价值,即通过估算西部公司未来预期企业自由现金流和采用适宜的资本化率,将预期现金流折算成现时价值,得到西部公司企业价值。

1、基本模型



本次评估模型选用企业自由现金流模型。可表达为

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

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）

P：企业整体价值

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

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n：永续期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来经营期；

D：付息债务价值：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

∑Ci：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$Ci = C1 + C2$$

C1：预期收益（合并后自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C2：基准日存在的其他溢余性资产价值。

2、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R=税后净利润+折旧及摊销 + 扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动



3、预测期的确定

原则上预测到西部公司生产经营稳定的年度，本次评估预测期到2013年，以后年度的收益状况保持在2013年水平。

4、收益期的确定

(1) 聚氯乙烯行业发展周期分析

行业的生命周期指行业从出现到完全退出社会经济活动所经历的时间。行业的生命发展周期主要包括四个发展阶段：幼稚期，成长期，成熟期，衰退期。

按着以上周期分析，中国的聚氯乙烯行业目前正处于成熟期，在2003年到2005年行业获得了长足的发展，需求高速增长，技术渐趋定型，生产企业获取了高额的利润，在成长阶段，产品经过广泛宣传和消费者的试用，逐渐以其自身的特点赢得了大众的欢迎或偏好，市场需求开始上升，行业也随之繁荣起来。与市场需求变化相适应，供给方面相应地出现了一系列的变化。由于市场前景良好，投资于新行业的厂商大量增加，产品也逐步从单一、低质、高价向多样、优质和低价方向发展，因而行业出现了生产厂商和产品相互竞争的局面。这种状况的继续将导致生产厂商随着市场竞争的不断发展和产品产量的不断增加，市场的需求日趋饱和。生产厂商不能单纯地依靠扩大生产量，提高市场的份额来增加收入，而必须依靠追加生产，提高生产技术，降低成本，以及研制和开发新产品的的方法来争取竞争优势，战胜竞争对手和维持企业的生存。随着行业盈利水平的提升，也吸引了越来越多的投资者进入行业，行业也得到了迅速的发展，近几年随着行业逐渐稳定，也开始逐渐从成长期进入成熟期。目前需求增长率不高，技术上已经成熟，行业特点、行业竞争状况及用户特点较为清



楚和稳定，买方市场形成，行业盈利能力下降，新产品和产品的新用途开发更为困难，行业进入壁垒提高。随着越来越多的竞争者进入行业，行业内企业之间的竞争日趋激烈，行业内的优胜劣汰将日趋明显，行业将进入整合调整期。氯碱行业盈利能力严重依赖主要产品聚氯乙烯和烧碱价格波动，是化工行业中典型的强周期子行业。由于聚氯乙烯产品占大部分氯碱企业销售收入的比重远远超过烧碱产品，因此聚氯乙烯产品盈利能力变化是决定行业整体盈利能力的主要因素。

从 2008 年的情况来看，前三季度聚氯乙烯企业仍旧保持了较好的盈利情况，但是进入四季度以后，随着全球金融危机转变为经济危机，全球的经济遭受了巨大的打击，中国的经济发展速度也明显放缓，这就不可避免的影响到了聚氯乙烯工业，从 9 月份开始中国的聚氯乙烯生产企业全面处于亏损状态，企业处境相对比较艰难，但这并不能说明聚氯乙烯产业在中国已经进入衰退期，因为作为基础化工原料，聚氯乙烯在国民经济中具有重要的地位，发展受到经济景气周期的影响，企业盈利情况发生变化属于正常的行业整合。

（2）收益期的确定

通过对氯碱行业生命发展周期的分析，目前该行业正处于成熟期，在此前提下，无特殊情况表明西部公司难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定。

5、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$$



式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta L \times R_{Pm} + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

βL ：企业风险系数；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

八、评估假设

（一）前提性假设

1、交易假设。假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的；

3、持续经营假设：假设西部公司在预测期内能够持续经营下去；现有资产将被用来产生未来现金流并且不会被变卖；企业遵循一贯性原则每年投入一定资金用于资产更新。



（二）基本假设

- 1、西部公司所遵循的我国法律、法规、政策除已出台的政策以外，在可预见的将来，无重大变化；
- 2、西部公司所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 3、西部公司所处行业大环境、基本政策无重大变化；
- 4、西部公司的经营是有序、平稳发展的；
- 5、西部公司于基准日所执行的税率、会计政策在未来预测年度内无重大变化。
- 6、对于本评估报告中评估结论所依据而由委托方及资产占有方提供的信息资料是可信的。
- 7、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由国家各级政府部门、权威机构、社会组织等签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。
- 8、委托方和资产占有方确认本公司并不是鉴定环境危害和合规性要求对被分析资产产生影响的专家。在此，本评估报告中价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的假设前提下做出的。本公司并不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境因素，对这些现象亦不承担责任。
- 9、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方之间充分揭示的前提下做出的。

（三）具体假设

- 1、西部公司核心人员的管理水平、能力及复制、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场



中的核心竞争力，保持企业良好的经营态势；

2、西部公司预期收益的预测，以其存量资产为出发点，考虑对存量资产的合理改进乃至合理重组，不考虑新产权主体因素及任何不正常的个人因素对企业预期收益的影响；

3、国电英力特能源化工集团股份有限公司分别在西部公司（PVC项目）及西部热电中享受利润分配的比例不变；

4、西部公司提供及预测的未来年度经营数据能如期实现；

5、西部公司的生产设施、资金投入、管理水平及人力资源与预测的生产规模相配套，销售收入及盈利水平能够达到预测目标；

6、西部公司在未来的生产经营中产、销基本平衡；

7、西部公司所需生产资料的价格无重大变化，并且将不会严重短缺；

8、在预测期内，西部公司不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

9、未来西部公司保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

10、西部公司现有的负息债务（银行贷款）在到期时能按国家现有的同等利率筹集相等的资金使用；

11、西部公司目前遵循的税收制度和有关的税收优惠政策无重大改变；

12、无其他人力不可抗拒及不可预见的因素所造成的重大不利影响。

（四）限制条件

1、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，不得应用于其他用途。

2、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任



何第三方使用或依赖。

九、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，我公司评估人员与西部公司的有关人员进行了交流，首先向被评估企业了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日。接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组。在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估企业进行了交流，并向被评估企业发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）制定评估方案

根据评估目的，制定了项目资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估方案和计划，组织了房地产、财务、设备及收益法等各专业评估人员。

（三）资产核实

本次资产核实分4个小组同时进行，分别是流动资产、房地产、机器设备、收益法评估组，在企业相关人员的配合下，分别对各类资产进行了核实。核实工作结束后，各小组均提交了核实及现场勘察作业的工作底稿。资产核实的实施过程及情况具体如下：

1、资产核实过程

（1）指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“成本法—资产评估明细申报表”、“收益法—收益预测



表”、“房屋建筑物调整作业表”、“机器设备调查作业表”、“资产评估所需提供资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步审查西部公司提供的资产评估明细表。评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

(3) 现场实地勘察，依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。对机器设备，查阅了主要设备的运行日志等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了设备的历史变更及运行情况。对房屋建筑物逐一进行清查核实，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录等。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 对评估范围内的房产、土地、车辆的产权资料进行收集查验，对查验情况予以披露，但不对权属发表意见。

2、核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。



（1）固定资产的核实

对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部核实，对其他设备做重点核实。评估人员查阅和复印了设备的采购合同，同时，查阅了有关安装工程的预、决算报告及相关证明文件。

（2）流动资产、负债的核实

①实物性流动资产(主要为存货):首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认该存货的真实存在及所有权归属。其次评估人员根据企业存货状况，对存货进行了抽查盘点，抽查存货的金额占企业存货账面余额的 80%以上。

②非实物资产和负债的核实

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、审计报告等资料以及向企业业务人员进行访谈等程序对非实物性流动资产进行了核实，并对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

负债的审核：主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。



(3) 对损益类项目的核实和了解

① 对于收入的核实和了解

首先评估人员将根据企业所属行业的情况设计了历史数据及预测表。评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表以及主要销售合同进行核对,以了解各单位申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、销售的区域分布情况、主要客户变化情况、主要产品的终端市场以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

② 主营业务成本的核实和了解

将根据企业以前年度及现行的核算方法和制度设计产品成本历史数据及预测表(主要产品分别列示)。通过上述数据表及企业当年的主营业务成本、期初期末存货变动情况、外购外销商品情况对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。

③ 主营业务税金及附加的核实和了解

评估人员将通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容:企业是否是纳税主体,生产经营的产品适用的税种和税率,是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入或产量、企业历年毛利率的相关性。

④ 期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要将通过营业费用历史数据及预测表、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生



的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

⑤其他损益类项目的核实和了解

评估人员将主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支,评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况,重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

(四) 评定估算

根据现场核实情况和评估人员的询价结果,按照通用的评估方法对各项委估资产进行评定估算、汇总。

(五) 编制和提交报告

- 1、确定评估结果,编制评估报告。
- 2、内部三级审核,法定代表人签发。
- 3、出具正式报告,提交给委托方。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了必要的评估程序,分别采用成本法和收益现值法对西部公司的企业价值进行了评估,得出评估基准日 2008 年 12 月 31 日西部公司股东部分权益价值的评估结论,具体如下:

(一) 成本法初步评估结果

采用成本法对西部公司的全部资产和负债进行评估,得出的评估结论如下:



资产账面价值为 259,725.91 万元,调整后账面值 259,725.91 万元,评估值 280,327.92 万元,评估增值 20,602.01 万元,增值率 7.93%。

负债账面值为 190,162.54 万元,调整后账面值为 190,162.54 万元,评估值为 190,162.54 万元,评估增值 0.00 万元,增值率 0.00%。

净资产账面价值为 69,563.37 万元,调整后账面值为 69,563.37 万元,评估值为 90,165.38 万元,评估增值 20,602.01 万元,增值率 29.62%。

具体评估汇总情况见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2008 年 12 月 31 日

单位: 人民币万元

编号	项 目	帐面价值 A	调整后帐面 值 B	评估价值 C	增值额 D = C-B	增值率% $E = D/ B \times 100$	备注
1	流动资产	41,796.98	41,796.98	41,698.20	-98.78	-0.24	
2	可供出售金融资产净额						
3	持有至到期投资净额						
4	长期股权投资净额	1,706.70	1,706.70	1,705.49	-1.21	-0.07	
5	长期应收款						
6	投资性房地产						
7	固定资产	205,069.55	205,069.55	208,522.91	3,453.36	1.68	
8	其中: 建筑物	77,912.36	77,912.36	79,141.60	1,229.24	1.58	
9	设 备	131,147.49	131,147.49	129,381.31	-1,766.18	-1.35	
10	工程物资	5,694.61	5,694.61	5,694.61			
11	在建工程	2,111.54	2,111.54	2,111.54			
12	固定资产清理						
13	生产性生物资产净额						
14	油气资产净额						
15	开发支出						
16	商誉						
17	无形资产净额	2,613.40	2,613.40	19,862.05	17,248.65	660.01	
18	长期待摊费用						
19	其他非流动资产						
20	递延所得税资产	733.11	733.11	733.11			
21	资产总计	259,725.91	259,725.91	280,327.92	20,602.01	7.93	
22	流动负债	140,498.16	140,498.16	140,498.16			
23	非流动负债	49,664.38	49,664.38	49,664.38			
24	其中: 递延所得税负债						
25	负债总计	190,162.54	190,162.54	190,162.54			
26	净 资 产	69,563.37	69,563.37	90,165.38	20,602.01	29.62	



英力特集团持有西部公司 40.76% 股权的股东部分权益价值为 36,751.41 万。

（二）收益法初步评估结果

英力特集团持有西部公司 40.76% 的股权，鉴于英力特集团在西部公司（PVC 项目）中按 35.31% 享受利润分配；在宁夏西部聚氯乙烯有限公司热电分公司（为西部公司的分公司，以下简称为“西部热电”）按 50% 享受利润分配。故本次评估分别对西部公司（PVC 项目）和西部热电采用收益法进行评估。

西部公司在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 92,345.68 万元，其中：西部公司（PVC 项目）在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 39,258.64 万元，西部热电在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 53,087.04 万元。英力特集团享有西部公司（PVC 项目）35.31% 的权益价值为 13,862.23 万元，享有热电公司 50% 的权益价值为 26,543.52 万元，合计为 40,405.75 万元。

英力特集团在西部公司中持有 40.76% 的股权是综合了上述收益权后确定的，所以本项目评估人员认为 40.76% 的股权价值为 40,405.75 万元。

（三）评估结果的选取

在企业价值的收益法中，收入、成本、费用等指标是以审计后企业近几年的实际经营财务指标为基础，分析西部公司目前的经营现状，预测未来经济和市场的发展趋势，对未来经营期的收入、成本、费用等作出预测，计算得出收益法评估结论。收益法的评估受国家经济运行情况、政府宏观调控方向、市场供需状况及产品价格等因素影响较大。自 2006 年以来全球经济整体向好，尤其是发达国家的经济全面复苏，致使管材，化工、



医药、造纸、金属氧化物的电解、冶金等工业都加大了对 PVC、烧碱等基础化工产品的需求。2001 - 2007 年，受我国整体国民经济的持续稳定增长，氯碱产品的下游产业需求旺盛，国际、国内旺盛的市场需求推动氯碱产品的价格上升。而至 2008 年下半年，受全球经济危机的影响，氯碱市场形势急转直下，成本的上涨幅度大于售价的上涨幅度。国内传统的氯碱市场由于出口形势的变化，对氯碱产品的需求减少，导致氯碱行业的利润水平大幅下滑。随着 2009 年 1-5 月国内经济运行形势的回暖，氯碱行业的形势已比 2008 年四季度有了较大的改善，经济形势的变化将直接影响到氯碱行业的运行状况。

目前，金融危机已对全球实体经济产生了巨大的冲击，国内经济的发展也由此放缓。虽然现行的统计数据 and 多数机构、学者认为国内经济情形正在复苏，但我们也注意到这些预测的发表还是比较谨慎的。是否能够更加肯定地做出中国经济复苏的判断，还要看当前出现的积极趋势能否在今后一段时间持续下来并进一步改善。由于中国仍然在很大程度上依赖对外出口，而国际市场还在继续萎缩，因此东亚与太平洋地区要实现真正可持续的复苏，最终还取决于发达经济体的形势发展。同时我们还注意到一些经济学家所持的“宏观形势的好转，并不一定带来广大企业盈利状况的好转，可能会出现宏观迅速好转、微观经营业绩依然较为艰难的格局”的观点。据此收益法评估中对今后若干年进行的盈利预测及相关风险折现数据的选取面临较大的困难，造成收益法的评估中的不确定性因素增加。因此，就评估基准日的市场价值而言，本报告成本法的结果相对更谨慎、稳健。所以，评估师在充分考虑了各种因素后，确定本次以成本法评估结果作为本次的评估结论。



（四）评估结论

在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，西部公司的股东全部权益价为 90,165.38 万元。英力特集团持有西部公司的股东部分权益价值 36,751.41 万元。评估结论未考虑英力特集团股权溢（折）价和股权流通性折扣的影响。

十一、特别事项说明

（一）产权

1、西部公司位于惠农区河滨工业园区 110 国道西的宗地（石国用（2005）第 21247 号）证载使用权面积为 439185.00 平方米，2006 年 8 月 1 日，西部公司将该宗地部分土地使用权转让给英力特股份，并于 2006 年 8 月 10 日在土地管理部门进行登记，登记内容为：“本宗地总占地面积 439185.00 平方米，现变更给宁夏英力特化工股份有限公司占地面积 126239.28 平方米，剩余面积为 312945.72 平方米”，西部公司现实际拥有该宗地的土地使用权面积为 312945.72 平方米，截至评估基准日，尚未重新办理土地使用权证。

2、西部公司以机器设备作为抵押物在以下银行借款：

贷款单位	贷款金额	贷款期限	抵押物
中国银行惠农区支行	50,000,000.00	2008-09-10 至 2010-09-09	机器设备
交通银行银川分行	20,000,000.00	2008-08-29 至 2009-08-25	机器设备
工商银行惠农支行	30,000,000.00	2008-06-04 至 2009-06-03	机器设备
工商银行惠农支行	30,000,000.00	2008-12-01 至 2009-11-27	机器设备
合计	130,000,000.00		

（二）勘查受限

1、由于氯碱化工生产过程的连续性、封闭性及对安全标准的严格要求（氯碱化工产品腐蚀性大，部分原料和产品属有毒、有害、易燃易爆物



质), 部分设备现场无法抵近勘察, 评估师只能在规定区域进行观察。

2、在现场勘察中, 评估师未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, 评估师在假定资产占有方提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过实地勘察作出的判断。

3、在清查核实过程中, 对于敷设于地下的管道沟槽、排水沟渠和其它地下隐蔽工程, 因受其特点的限制, 无法进行直接勘察、核实, 评估师对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料, 向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。但仍然不能保证对评估结论不会产生影响。

4、本次评估范围内的 5#、6#热电机组原为国电石嘴山发电厂 1970 年投产设备, 2005 年西部公司收购 5#、6#机组作为热电机组使用, 委托国电石嘴山发电厂代为运行, 2007 年 7 月 27 日西部公司响应国家“关于加快关停小火电机组意见的通知”精神提前关停。关停机组后, 相关发电量指标转让给国电宁夏石嘴山发电有限责任公司, 由其 4 × 330MW 机组代发。评估人员对 5#、6#热电机组目前的状况进行了现场勘察, 勘察表明该设备确实已经停产, 蒸汽口已拆除, 没有再起用可能。由于现场无电照明, 无法对照明细表一一进行现场核实, 评估人员仅能对电厂锅炉、汽轮机、发电机、变压器等机组主要设备进行核对。

5、产成品中的烧碱、液氯及盐酸均存放在储存罐中, 西部公司是采用雷达液位计或标尺等测量仪器显示储存罐中液面的高度, 通过计算获得储存罐中产成品的数量。

本项目是依据计算获得产成品的数量进行评估的, 不排除因测量仪器出现偏差对产成品库存数量的影响。



6、在燃煤、原盐及电石清查中，以企业有关技术人员进行测量和推算为主，评估师进行了监盘，我们认为由于采用的计量方法、存放时间及气候影响等原因，账面数量与经测量推算值存在一定的误差，但仍在允许范围内。本次评估中我们按照企业申报的账面数量进行评估计算。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是本项目评估人员遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见。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。

（二）按现行有关规定，本评估结果自评估基准日 2008 年 12 月 31 日起一年内有效。

（三）本报告仅对本次西部公司股权转让之目的使用有效。评估报告使用权归委托方所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

（四）本报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

（五）本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，上述亦构成本报告之组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。



十三、评估报告日

本评估报告日为二〇〇九年六月十日。

十四、资产评估机构



cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>

西安正衡资产评估有限责任公司 中国注册资产评估师（签章）

李 刚

法定代表人（签章）

中国注册资产评估师（签章）

雷华锋

赫旭辉

本评估报告书由西安正衡资产评估有限责任公司出具

地址: 西安市和平路 108 号佳腾大厦 11 层

邮编: 710001

电话: 029-87515290

传真: 029-87511349

