

新疆天业股份有限公司  
拟收购天伟化工有限公司62.5%股权项目  
**资产评估报告书**

同致信德评报字（2015）第128号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一五年九月六日

## 新疆天业股份有限公司

## 拟收购天伟化工有限公司 62.5% 股权项目

## 资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2015）第128号

## 目 录

一、声 明 .....	7
二、资产评估报告书摘要 .....	9
三、资产评估报告书正文 .....	12
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况 .....	13
二、评估目的 .....	19
三、评估对象和评估范围 .....	19
四、价值类型及定义 .....	22
五、评估基准日 .....	22
六、评估依据 .....	22
七、评估方法 .....	24
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	33
九、评估假设 .....	34
十、评估结论 .....	35
十一、特别事项说明 .....	38
十二、评估报告使用限制说明 .....	40
十三、评估报告日 .....	40
四、资产评估报告书附件 .....	42
附件一：委托方和被评估单位法人营业执照复印件 .....	42
附件二：新疆天业股份有限公司六届四次董事会会议决议 .....	42
附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 .....	42
附件四：委托方和相关当事方的承诺函 .....	42
附件五：签字注册资产评估师的承诺函 .....	42
附件六：评估机构资格证书复印件 .....	42
附件七：评估机构法人营业执照副本复印件 .....	42
附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件 .....	42
附件九：重要取价依据（合同、协议）复印件 .....	42

---

附件十：深圳天健会计师事务所（普通合伙）出具的天健审（2015）3-349 号审计报告及深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚评字（2015A）（估）字 08WDQBT 第 0006 号土地估价报告复印件.....	42
---	----

## 评估结果明细表及汇总表 目 录

一、资产基础法评估结果汇总表（万元）、主营业务股权净现金流量预测表（万元）

二、资产评估结果分类汇总表

三、流动资产清查评估汇总表

1、银行存款清查评估明细表

2、应收帐款清查评估明细表

3、预付账款清查评估明细表

4、其他应收款清查评估明细表

5、存货清查评估汇总表

（1）存货——原材料清查评估明细表

（2）存货——产成品清查评估明细表

6、其他流动资产清查评估明细表

四、非流动资产清查评估汇总表

1、固定资产清查评估汇总表

（1）固定资产——房屋建筑物清查评估明细表

（2）固定资产——构筑物及其他辅助设施清查评估明细表

（3）固定资产——管道沟槽清查评估明细表

（4）固定资产——机器设备清查评估明细表

（5）固定资产——车辆清查评估明细表

（6）电子设备清查评估明细表

（7）在建工程清查评估汇总表

①在建工程——设备安装工程清查评估明细表

②在建工程——在建土建工程清查评估明细表

（8）工程物资清查评估明细表

2、长期待摊费用清查评估明细表

3、递延所得税资产清查评估明细表

4、无形资产清查评估汇总表

(1) 其他无形资产清查评估明细表

**五、流动负债清查评估汇总表**

- 1、应付帐款清查评估明细表
- 2、预收款项清查评估明细表
- 3、应付职工薪酬清查评估明细表
- 4、应交税费清查评估明细表
- 5、其他应付款清查评估明细表

# 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、委托方与被评估单位概况
- 二、关于经济行为的说明
- 三、评估对象与评估范围的说明
- 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 资产清查核实情况说明

- 一、评估对象与评估范围的说明
- 二、资产核实情况总体说明

### 第四部分 评估技术说明

#### 资产基础法评估技术说明

- 一、流动资产评估技术说明
- 二、非流动资产评估技术说明
  - (一) 设备类资产评估技术说明
  - (二) 房屋建筑物资产评估技术说明
  - (三) 在建工程评估技术说明
  - (四) 工程物资评估技术说明
  - (五) 长期待摊费用评估说明
  - (六) 递延所得税资产评估说明
  - (七) 无形资产-其他无形资产评估说明

#### 三、流动负债评估技术说明

#### 收益法评估说明

- (一) 评估对象
- (二) 收益法的应用前提及选择的理由和依据
- (三) 收益预测的假设条件
- (四) 宏观、区域经济因素分析
- (五) 行业现状与发展前景分析

- (六) 被评估单位业务分析
- (七) 被评估单位的资产与财务分析
- (八) 评估方法
- (九) 净现金流量预测
- (十) 权益资本价值计算

### 第五部分、评估结论及其分析

- 一、资产基础法评估结果及增减值原因分析
- 二、收益法评估结果及增减值原因分析
- 三、收益法与资产基础法差异原因分析
- 四、评估结果的确认
- 五、特别事项说明

# 一、声 明



## 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、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

## 二、资产评估报告书摘要

## 新疆天业股份有限公司

## 拟收购天伟化工有限公司 62.5% 股权项目

## 资产评估报告书

同致信德评报字（2015）第128号

## 摘 要

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：“本公司”）接受新疆天业股份有限公司的（以下简称：“新疆天业”）委托，对新疆天业股份有限公司拟收购天伟化工有限公司（以下简称：“天伟化工”）的 62.5% 股权涉及的天伟化工有限公司的股东全部权益完成必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：委托方为新疆天业股份有限公司（以下简称“新疆天业”）。其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估企业：天伟化工有限公司

三、评估目的：为新疆天业股份有限公司拟收购天伟化工有限公司 62.5% 股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为天伟化工有限公司的股东全部权益。评估范围为截止 2015 年 5 月 31 日天伟化工有限公司经审计的全部资产及负债，资产包括流动资产、固定资产及无形资产等，负债为流动负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2015 年 5 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：选择收益法评估结论，经采用收益法评估，天伟化工有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 5 月 31 日的评估结果为 251,801.37 万元（大写：人

人民币贰拾伍亿壹仟捌佰零壹万叁仟柒佰元整)。

本次评估的企业价值为全部股东权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于难以获取行业及类似相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

(此页以下无正文)

### 三、资产评估报告书正文

## 新疆天业股份有限公司

## 拟收购天伟化工有限公司 62.5% 股权项目

## 资产评估报告书

同致信德评报字（2015）第 128 号

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受新疆天业股份有限公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对拟收购涉及的天伟化工有限公司的股东全部权益进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估企业的股东全部权益价值在 2015 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

#### （一）委托方概况

委托方为新疆天业股份有限公司

#### 1、基本情况

公司名称：新疆天业股份有限公司（简称“天业股份”）

《企业法人营业执照》注册号：65000004000013

住所：新疆石河子市经济技术开发区北三东路 36 号

法定代表人姓名：吴彬

注册资本：肆亿叁仟捌佰伍拾玖万贰仟元人民币

实收资本：肆亿叁仟捌佰伍拾玖万贰仟元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：塑料制品、化工产品（含腐蚀品具体范围以许可证为准）的生产和销售，汽车运输。机电设备（小轿车及国家专项审批规定的产品除外）、建筑材料、五金交电、钢材、轻纺产品、汽车配件、畜产品、干鲜果品的销售。农业种植、畜牧养殖、农业水土开发。番茄酱、柠檬酸、电石及副产品的生产和销售（上述经营项目仅限所属分支机构经营）。废旧塑料回收、再加工、销售。货物及技术的进出口经营（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。农副产品的加工（国家有专项审批的产品除外）、保温材料生产、销售、安装；保温材料的生产、销售、安装；机械设备、房屋、车辆租

赁；货物装卸服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司基本概况：新疆天业股份有限公司位于新疆石河子市经济技术开发区，是新疆生产建设兵团下属首家大型综合类上市公司。公司员工总数为 2631 人。公司主要从事塑料制品、塑料节水器材、建筑及房地产、番茄酱、包装材料的生产和销售、公路运输。

公司控股的新疆天业节水灌溉股份有限公司（以下简称天业节水）于 2006 年 2 月 28 日在香港证券交易所创业板成功上市，是新疆生产建设兵团首家在境外上市的公司。天业节水拥有塑料节水器材的生产能力居全国第一，为国内农业节水行业的龙头企业。

目前，天业股份注册资金为 43859.2 万元，其中：新疆天业（集团）有限公司（简称天业集团）持有 18976 万元，持股比例 43.27%；社会公众持有 24883.2 万元，持股比例 56.73%。

## 2、历史沿革及股权结构

1996 年 12 月 30 日，经兵团《关于同意设立新疆天业股份有限公司的批复》（新兵函[1996]28 号），天业集团所属子公司—新疆石河子天业塑化总厂独家发起募集设立了天业股份。

1997 年 5 月 23 日，根据中国证监会《关于新疆天业股份有限公司（筹）申请公开发行股票批复》（证监发[1997]255 号），天业股份在上海证券交易所上网发行 2,700 万股 A 股股票。1997 年 6 月 9 日，天业股份正式成立，实收股本（注册资本金）为 6,300 万元。1997 年 10 月 14 日，公司以资本公积金向全体股东每 10 股转增 8 股，总股本增至 11,340 万股。

1998 年 12 月 28 日至 1999 年 1 月 12 日，根据中国证监会《关于新疆天业股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1998]142 号），天业股份按 10 配 6 的比例实施配股，总股本增至 18,144 万股。

1999 年 5 月 13 日至 14 日，天业股份实施 1998 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，每 10 股送 1.25 股，转增 1.25 股，派发现金红利 0.25 元，天业股份总股本为 22,680 万股，其中国家股占 57.14%，社会公众股占 42.86%。

2002 年 6 月 25 日，根据国家财政部《财政部关于天业股份国有股划转有关问题的批复》（财企[2002]206 号），将公司控股股东新疆石河子天业塑化总厂所持新疆天业 57.14% 国有法人股股权划转至新疆天业（集团）有限公司（以下简称“天业集团”）持有，其所持国有股份界定为国家股。

2006 年 4 月 17 日，天业股份进行股改，以下属分公司东阜城农场定向回购天业集团持有的 2,500 万股股份并注销，天业集团向流通股股东每 10 股送 1 股，向流通股股

东每 10 股定向转增 1.8 股。股改完成后，天业股份总股本增至 21,929.60 万股，其中天业集团持有 9,488 万股，持股比例 43.27%；社会公众股 12,441.60 万股，持股比例 56.73%。

2006 年 7 月 10 日—12 日，天业股份实施 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，即以股改后 21,929.60 万股为基数，每 10 股送 2 股，转增 8 股，派现金红利 0.23 元（含税），天业股份总数增至 43,859.20 万股，其中无限售条件流通股股份总数为 24,883.20 万股，占 56.73%，为社会公众持有；有限售条件的流通股股份 18,976 万股，占 43.27%，为天业集团持有。

2009 年 5 月 12 日，天业集团所持天业股份限售条件的流通股股份 18,976 万股上市流通。

目前，天业股份注册资金为 43859.2 万元，其中：天业集团持有 18976 万元，持股比例 43.27%；社会公众持有 24883.2 万元，持股比例 56.73%。

公司历年股本变化详见下表：

日期	注册资本 (万元)	变动原因
1996.12.30	3600	经兵团《关于同意设立新疆天业股份有限公司的批复》（新兵函[1996]28号）批准募集设立
1997.6.9	6300	经中国证监会《关于新疆天业股份有限公司（筹）申请公开发行股票批复》（证监发[1997]255号）批准在上交所上网发行 2,700 万股 A 股股票
1997.10.14	11340	以资本公积金向全体股东每 10 股转增 8 股
1999.1.12	18144	经中国证监会《关于新疆天业股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1998]142号）批准，按 10 配 6 的比例实施配股方案
1999.5.14	22680	实施 1998 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，每 10 股送 1.25 股，转增 1.25 股
2006.4.17	21929.6	实施“下属分公司东阜城农场定向回购天业集团持有的 2,500 万股股份并注销，天业集团向流通股股东每 10 股送 1 股，向流通股股东每 10 股定向转增 1.8 股”的股权分置改革方案
2006.7.12	43859.2	实施 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，每 10 股送 2 股，转增 8 股

## （二）被评估企业概况

### 1、基本情况

《企业法人营业执照》注册号：659001031001359

名称：天伟化工有限公司（简称“天伟化工”）

住所：新疆石河子开发区北三东路 36 号

法定代表人：吴彬

注册资本：捌亿元人民币

成立日期：2014 年 3 月 24 日

公司类型：其他有限责任公司



经营范围：化学制品（不含危险化学品）塑料制品的生产与销售，自备电力、化工产品、矿产品的销售，工业技术与研究开发，技术转让，承揽国内外展览会设计，制作施工。进出口业务，开展边境小额贸易业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、历史沿革及股权结构

### （1）公司设立

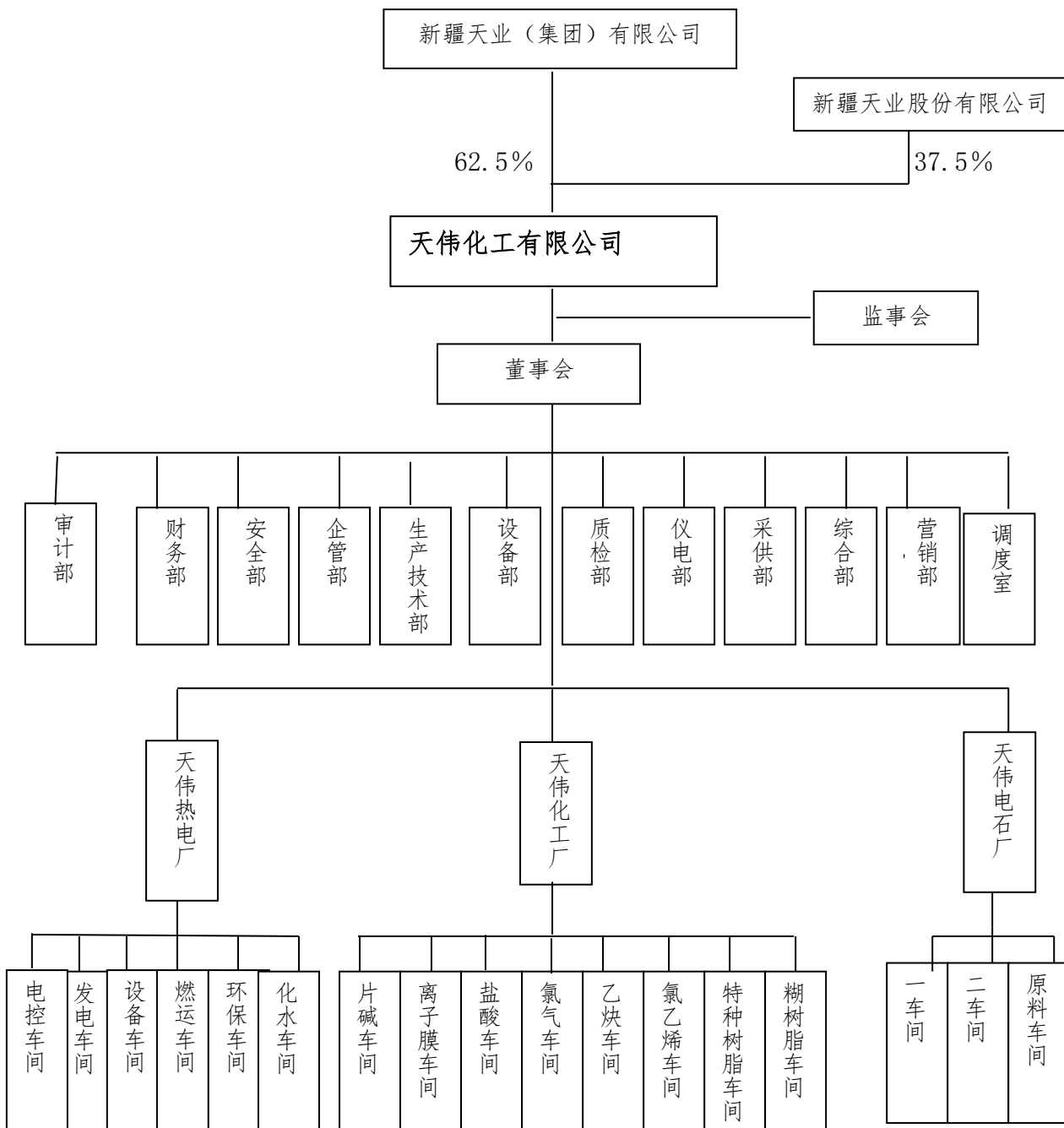
天伟化工有限公司（以下简称天伟公司）由新疆天业（集团）有限公司和新疆天业股份有限公司共同出资组建的其他有限责任公司，于2014年3月24日办理设立登记，注册资本为人民币5亿元。2014年6月30日，新疆天业股份有限公司增加注册资本人民币3亿元，变更后公司注册资本人民币8亿元，其中：新疆天业（集团）有限公司出资5亿元，占62.5%；新疆天业股份有限公司3亿元，占37.5%。已经新疆方夏有限责任会计师事务所出具的新方夏验字【2015】第009号验资报告确认。

天伟化工有限公司下设天伟热电厂、天伟电石厂、天伟化工厂三个分公司，分公司负责具体生产经营。

### （2）股权情况

时间	股东姓名	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资方式	实缴出资额 (万元)
2014年	新疆天业（集团）有限公司	50000	62.5	货币资金	50000
2014年	新疆天业股份有限公司	30000	37.5	货币资金	30000

### （3）组织结构图



### 3、主营业务、主要产品状况

天伟化工有限公司经营涉及自备电力、电石、特种聚氯乙烯树脂、糊树脂、离子膜烧碱等，形成了“煤—电—电石—聚氯乙烯”循环经济产业链，公司建设有“20万吨/年特种聚氯乙烯工程项目”、“70万吨/年电石项目”、“2×330MW 热电机组工程项目”。公司于2014年12月建成投产，试生产正常，各项目可达设计能力。

表 1-1 主要产品及装置规模

产品方案	装置规模	产品产量	产品规格
------	------	------	------

片状烧碱	15 万吨/年	14.2 万吨/年	片碱 (98.5%NaOH)
SPVC	10 万吨/年	10 万吨/年	卫生级
EPVC	10 万吨/年	10 万吨/年	手套料、壁纸料
电石	70 万吨/年	70 万吨/年	-
合成盐酸	30000 吨/年	500 吨/年	31%HCl

## 4、近一年主要财务指标及经营业绩：

天伟化工有限公司报表近一年又一期经营业绩一览表

单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 5 月 31 日
总资产	6,844,783,928.57	6,798,651,180.29
总负债	6,018,993,383.47	5,842,387,986.69
净资产	825,790,545.10	956,263,193.60
项目	2014 年度	2015 年 1-5 月
主营收入	221,498,069.04	1,192,586,943.22
利润总额	33,082,452.71	174,044,165.00
净利润	25,790,545.10	130,472,648.50

其中：会计报表业经深圳天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了天健审（2015）3-349 号审计报告。

## 5、执行的主要税收政策

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	销售货物或提供应税劳务	17
城市维护建设税	应缴流转税税额	7
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育附加	应缴流转税税额	2
房产税	从价计征的，折旧过半的，按房产原值一次减除 40% 后余值的 1.2% 计缴；折旧未过半的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.20
企业所得税	应纳税所得额	25

## (三) 委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方的参股公司。

## (四) 其他评估报告使用者

除委托方及产权持有者外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

为新疆天业股份有限公司拟收购天伟化工有限公司 62.5% 股权提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象及基本情况

评估对象为天伟化工有限公司的股东全部权益。

### （二）评估范围的资产、负债情况

评估范围为截止 2015 年 5 月 31 日天伟化工有限公司经审计的全部资产及负债，资产包括流动资产、固定资产及无形资产等，负债为流动负债。截止评估基准日 2015 年 5 月 31 日，天伟化工有限公司账面资产总额为 679,865.12 万元，负债总额为 584,238.80 万元，净资产为 95,626.32 万元。

列入本次评估范围的资产及负债于 2015 年 5 月 31 日的账面值如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	168,473.57
非流动资产	511,391.55
固定资产	507,200.44
在建工程	10.33
工程物资	3,087.71
无形资产	127.31
长期待摊费用	866.13
递延所得税资产	99.63
<b>资产总计</b>	<b>679,865.12</b>
流动负债	584,238.80
非流动负债	-
<b>负债合计</b>	<b>584,238.80</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>95,626.32</b>

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。

### （三）主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

天伟化工有限公司主要资产为存货、房屋建筑物、构筑物、机器设备、运输设备、电子设备、在建工程、工程物资、其他无形资产等。具体情况如下：

### 1、存货

存货账面价值 355,757,664.64 元，主要为原材料及产成品（库存商品）。

原材料账面价值为 49,869,308.74 元，主要为生产所需原料及备品备件，存放于电厂库房、电石厂库房及化工厂库房。

产成品（库存商品）账面价值 305,888,355.90 元，主要有电石、特种树脂、糊树脂、液碱 30%、外售乙炔气、盐酸、片碱、次钠；存放于电石厂库房、化工厂库房及相关成品罐中。

### 2、房屋建筑物及构筑物

天伟化工有限公司的房屋主要坐落于各分厂场地内，房屋建筑物类账面原值 1,407,558,234.60 元，账面净值 1,393,629,272.89 元。

天伟化工有限公司房屋建筑物账面原值 1,047,784,992.05 元，账面净值 1,037,416,286.34 元。房屋建筑物主要有天伟热电 2\*330MW 主厂房、天伟热电 2\*330MW 空冷岛、干煤棚、34 米（粉煤灰）散装库、电石炉厂房、电石炉冷却车间、片碱主厂房、离子膜电解、聚合 A、聚合 B、EPVC 干燥厂房（干燥袋滤）、南发生细破厂房、北发生细破厂房等共计 162 项，总建筑面积约为 569,153.94 平方米。干煤棚为网架结构，生产厂房大部分框架结构及钢结构，生活及办公用房为砖混结构，建成于 2013 年至 2014 年并投入使用，所有房屋建筑物竣工决算尚在进行之中，均未办理房屋产权所有权证，未设立抵押等他项权利，至评估基准日均正常使用。

构筑物账面原值 359,773,242.55 元，账面净值 356,212,986.55 元，构筑物主要有天伟热电 2\*330MW 烟囱、天伟热电 2\*330MW 卸煤沟、转运站、输煤栈桥、南地廊、北地廊、转化一组、转化二组、道路、围墙、室外排水管网等共计 70 项，建成于 2013 至 2014 年并投入使用，至评估基准日均正常使用。

管道沟槽主要有炉气输送管线、给水管线、排水管线、供暖管线、氮气管线、压缩空气管线共 6 项，主要为电石厂生产使用，建成于 2013 年 10 月并投入使用，至评估基准日均正常使用。

### 3、设备类

本次评估申报的设备类资产主要为机器设备、运输设备、电子设备等。设备类资产账面原值 3,762,763,752.92 元，账面净值 3,678,375,095.09 元。

机器设备账面原值 3,741,907,200.49 元，账面净值 3,660,448,430.46 元。机器设备主要有 330MW 空冷设备、330MW 煤粉锅炉、330MW 脱硝设备、汽轮发电机（双水内冷）、除氧器、高压加热器、330MW 汽轮机、给水泵组、凝结水泵、送引一次风机、中速磨煤

机、除尘器、捞渣机、锅炉补给水装置、变压器、开关柜、输送机、取料机、密闭电石炉成套设备、起重机、DCS 控制系统 ECS-700、除尘系统、蒸汽型吸收式水冷机组、蒸发浓缩装置、压缩机组(水环)、脱盐水系统、脱泡塔、受料槽、上袋机、熔盐加热系统、全自动清洗系统、空气分级机、聚合釜、搅拌机、干燥塔、电解槽、袋滤器、包装机、DCS 控制系统等共计 2924 项，购置于 2013 年至 2015 年，均有购置合同及发票，维护保养一般，至评估基准日均可正常使用；所有设备均使用在天伟化工有限公司内。

运输设备账面原值 13,333,088.80 元，账面净值 11,476,820.22 元。运输设备主要为各类自卸车、半挂车、牵引汽车、面包车等，大部分购置于 2013 年至 2014 年，部分为集团调拨二手车辆，其中有一辆自卸车处于报废状态，其余车辆均可正常使用。

电子设备账面原值 7,523,463.63 元，账面净值 6,449,844.41 元，电子设备主要为各类电脑、打印机、空调、监控设备及其他办公设施等共计 1590 项，多购置于 2013 年至 2015 年，状况较好，至评估基准日正常使用中。电子设备均使用在天伟化工有限公司车间及办公等场所。

以上设备均未设立他项权利登记。

#### 4、在建工程

在建工程账面值为 103,294.02 元，其中：天伟化工有限公司电石厂-土建工程账面值 50,186.79 元，为泥球房和埋线工程；天伟化工有限公司化工厂-设备安装工程账面值 53,107.23 元，为氯化氢车间、片碱车间和糊树脂车间的改造和技改费用。

#### 5、工程物资

工程物资账面值 30,877,093.04 元，为工艺生产线及机器设备的备品及配件。其中：天伟化工有限公司电厂账面值 16,850,319.97 元，天伟化工有限公司电石厂账面值 2,206,829.40 元，天伟化工有限公司化工厂账面值 11,819,943.67 元。

#### 6、无形资产-其它无形资产

其它无形资产账面价值 1,273,051.36 元。列入本次评估范围的其它无形资产有 ERP 软件、进口 VCM 汽提专利技术、非专利技术；至评估基准日正常使用中。

本次评估涉及的无形资产—土地使用权，天伟化工有限公司实际占用土地面积共 1164155.20 平方米，土地产权人为新疆天业（集团）有限公司，因评估目的、基准日等评估要素与本次评估一致，故本次企业价值收益法评估中涉及的土地使用权评估值引用深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚评字(2015A)(估)字 08WDQBT 第 0006 号土地估价报告。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估业务约定书所确定的范围一

致。

#### 四、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(三) 本评估结论的有效期为一年，即自 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日止。本次资产评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### ◇ 法律依据

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

2、国务院国资委产权(2006)274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

3、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

4、国务院令 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)；

5、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

6、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》；

7、《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》；

8、《企业会计准则》、《企业会计制度》；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

10、《中华人民共和国土地管理法》；

11、《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；

12、中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》（（2014）中国证券监督管理委员会令第 109 号）。

#### ◇ 准则依据

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

2、资产评估具体准则：《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》（中国资产评估协会中评协[2011]230 号）；《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——工作底稿》（中国资产评估协会中评协[2007]189 号）；

3、《资产评估准则——无形资产》（中国资产评估协会中评协[2008]217 号）；

4、中国资产评估协会（中评协[2011]230 号）《企业国有资产评估报告指南》；

5、中国资产评估协会中评协[2010]214 号《评估机构业务质量控制指南》；

6、中国资产评估协会中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》；

7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

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

#### ◇ 经济行为依据

1、资产评估业务约定书；

2、新疆天业股份有限公司六届四次董事会会议决议。

#### ◇ 产权证明依据

1、车辆行驶证、登记证；

2、重大设备订货合同及发票、报关单等；

3、《建设用地出让合同》；

4、建设用地规划许可证；

5、建设项目规划许可证。

#### ◇ 取价依据及参考依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

2、原建设部建标[1995]736号《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》；

3、新疆维吾尔自治区计划委员会 [1998]100号《关于下发全国统一建筑工程基础定



额和新疆建筑工程补充预算定额及全国统一安装工程预算定额》的通知；

- 4、《2008年全国统一安装工程预算定额》；
- 5、《全国统一建筑工程基础定额》；
- 6、《全国统一安装工程预算定额》；
- 7、《2010年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；
- 8、《新疆建筑工程消耗量定额石河子地区单位估价表》（2010年）；
- 9、《2004年石河子地区建筑工程单位估价表》；
- 10、《2004年乌鲁木齐地区安装工程单位估价表》；
- 11、国家及地区规定的建设项目建设前期费用取费标准；
- 12、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
- 13、企业财务会计资料；
- 14、近期发行的十年期国债利率；
- 15、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 16、市场调查及询价资料；
- 17、互联网信息资料；
- 18、现场勘察记录；
- 19、天健会计师事务所（普通合伙）出具的天健审〔2015〕3-349号审计报告；
- 20、深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚评字（2015A）（估）字08WDQBT第0006号土地估价报告。

#### ◇参考资料及其他

- 1、天伟化工有限公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料；
- 2、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
- 3、评估范围内各生产工艺流程图；
- 4、距基准日前1年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
- 5、企业未来经营计划及投资、筹资计划；
- 6、企业提供的其它法律凭证资料。

#### 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰

当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。天伟化工有限公司属化工生产行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，难以收集近期市场交易对比价格，不具备市场法评估的可比条件。

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。成本法一般不作为企业价值评估的唯一方法。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。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。因天伟化工有限公司已全面投产，被评估企业资产状况良好，新建的生产线能产生较好的经济效益，未来预期收益和经营风险可以预测。

选择收益法评估的理由：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，根据企业价值评估准则，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）评估其市场价值。

综上分析，结合本次评估目的，我们选择资产基础法、收益法作为本次评估的方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

#### （一）资产基础法

评估思路及公式如下：

- 1、 评估思路： 在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- 2、 计算公式： 全部股东权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值
- 3、 具体方法

##### （1）流动资产

①货币资金：通过协同审计发函、核查银行对帐单及余额调节表，按核实后的帐面值评估。

②债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可

能收回的金额，得出评估值。

③存货的评估：存货的评估主要采用成本法或市场法。委估企业的存货主要包括原材料、库存商品。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、库存商品等分别进行评估。

A、外购原材料的评估：由于企业原材料周转较快，对外购原材料的评估采用市场法。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后以其可变现价格为评估值。

B、库存商品（含产成品）的评估：根据库存商品的市场适销程度，将库存商品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否加上适当的利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估，公式如下：

库存商品（含产成品）单价评估值=出厂不含税销售价格-销售费用-全部税金-适当比例的税后净利润

4、其他流动资产以核实后账面值确定评估值。

（2）机器设备（含电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

●重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

①国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

## ②进口设备重置全价的确定

a、能够向设备生产国的厂家或代理商查询到现行价格的设备，经分析，选定购置价后，考虑必要的重置费用确定重置成本：

重置成本=[离岸价（FOB）+国外运杂费+国外途中保险费]×现行外汇汇率+进口关税+增值税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本

或：重置成本=到岸价（CIF）×现行外汇汇率+进口关税+增值税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本

本次评估时考虑到企业购置进口设备时免税的实际情况和企业所处的行业仍能享受国家有关进口设备免税的优惠政策，对进口设备的评估未考虑关税和增值税。

b、对国外已换代改型，难以查到现行到岸价或离岸价的设备，如可获取国外替代产品价格的采用规模效益指数法或功能价值法、比较法估测其重置成本。

c、对进口的老旧设备，采用替代原则，参考国内同类设备的价格确定重置成本。

（注：根据财政部国家税务总局财税[2008]170号文件，本次评估所取机器设备购置价为不含增值税的价格。）

## 4、运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费等；

## 5、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

### ●成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估，以年限法成新率与行驶里程成新率两者取低值或权重确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零，如电子设备等。

## (3) 房屋建筑物

根据本次评估目的及假设采用重置成本法评估。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=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

主要内容包括直接工程费、措施费、规费、企业管理费、利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料的工程量，套用相关工程费用定额的工料机消耗量，再采用建设地点的人工、材料、机械的市场单价，计算出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料的工程量，套用单位估算表并结合市场单价确定调整得出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料，进行工程造价指数调整，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法或预（结）算编制法进行测算。类似工程参照法是通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

## ② 房屋建筑物前期费用及其它费用

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，如规划咨询费，质量监督费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如建设单位管理费，设计费等。一般以工程结算造价的百分比和单位建筑面积费率向建设单位收取。

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据(文号)	备注
一	按建安工程费收取				
1	建设单位管理费	1.2%	建安工程费	财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)	
2	工程咨询费	0.3%	建安工程费	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号	
3	勘察设计费	4.1%	建安工程费	程勘察设计收费管理规定(计价格[2002]10号)	

4	标底编制费	0.5%	建安工程费	自治区城建局监管处	
5	工程监理费	1.8%	建安工程费	国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号	
6	招标代理服务费	0.5%	建安工程费	发改办价格(2003)857号	
二	按面积收取				
7	设计图审费	3.0	建筑面积	自治区物价局,财政厅新价费字[1992]120号	
8	消防图审费	0.3	建筑面积	自治区财政厅,公安厅新财文字[1999]14号文	
按建安工程费合计费率		8.40%	按建筑面积合计	3.3元/平方米	

### ③ 资金成本

资金成本为委托评估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本,本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算,利息率选择评估基准日与正常工期同期的基本建设贷款利率,本次采用一年期年贷款利率6%计算。评估时假设建设资金均匀投入,计息期取正常工期的一半,前期及其他费用视为建设初期一次性投入,计息期取正常工期。

按评估基准日中国人民银行施行的一年期贷款利率,计算公式如下:

资金成本=建筑工程总造价×[(1+贷款利率)<sup>工期/2</sup>-1]+前期及其他费用合计×[(1+贷款利率)<sup>工期</sup>-1]。

#### (2) 成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为:

首先,根据房屋建筑物的耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率;然后,评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况,根据完损等级评定标准进行鉴定评分,打出现场勘察成新率;最后,对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行加权平均,即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为:

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

#### (3) 确定评估值

评估值=重置全价×成新率

#### (4) 在建工程的评估

评估范围内的在建工程,均为改造项目,已评入相关实物中,本次在建工程评估按零值确认。

#### (5) 工程物资

工程物资采用成本法评估。因账面工程物资购入时间较短,故按照核实后的账面值

确认评估值。

#### (6) 长期待摊费用

长期待摊费用为天伟化工有限公司化工厂价值较高的大型配件摊余价值。评估时按照剩余受益年限计算确定。

#### (7) 递延所得税资产

递延所得税资产为审计调整的天伟化工有限公司化工厂的所得税费用，因审计计提应收账款坏账准备而调整，评估未考虑风险损失，故评估按零值确认。

#### (8) 无形资产的评估

企业申报的其他无形资产，为 ERP 系统软件及进口 VCM 汽提专利技术，由于购入时间较短故评估值按摊余价值确认。

#### (7) 负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### (二) 收益法

#### ◆概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对拟对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF) 是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期权益自由现金流量折算成现时价值，得到股东权益价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来权益自由现金流量的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期权益自由现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

#### ◆基本评估思路和评估模型

##### 1、评估思路

根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的会计报表口径估算其权益资本价值，基本思路是：

①对纳入报表范围的资产和主营业务，按照企业预测的经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

②对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存

在的扣除最低现金保有量后的货币资金，递延所得税资产、预付款中未购回的设备款等，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产，单独测算其价值；

③由上述各项资产加和，得出被评估企业的市场价值，经扣减付息债务价值（包括已购建固定资产尚未支付的债务）后，得出被评估企业的所有者权益价值。

## 2、评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：被评估企业的所有者权益价值；

D：被评估企业付息债务价值；

B：被评估企业的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

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

式中：

R<sub>i</sub>：未来第 i 年的自由现金流量；

R<sub>n</sub>：未来永续期的自由现金流量；

r：折现率；

n：企业的未来经营期。

∑C<sub>i</sub>：基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值。

$$C_i = C_1 + C_2$$

式中：

C<sub>1</sub>：基准日非经营性资产价值；

C<sub>2</sub>：基准日其他非经营性负债价值；

### （2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象资产收购的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金}$$



根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。加权平均资金成本指的是将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率，其具体的计算公式：

$$WACC=K_e \times E/(D+E) + K_d \times D/(D+E) \times (1-t)$$

式中：E：为权益的市场价值；

D：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；

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；

其中权益资本成本  $K_e$  的确定采用资本资产定价模型计算权益资本成本，该模型在计算权益资本成本中被广泛运用，运用资本资产定价模型计算权益资本成本的具体公式如下：

其中： $K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$

式中： $R_f$ ：目前的无风险利率；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

$R_c$ ：企业的特定的风险调整系数。

### (4) 预测期的确定

天伟化工有限公司的经营为无限期，企业未来运营会比较稳定，可保持长时间的运营，故本次评估收益期按永续确定。

根据天伟化工有限公司管理层提供的2014年及基准日2015年5月31日的资产负债表、损益表和内部管理报表，以及基准日后八年的销售收入、成本、费用、净利润、资本性支出等的预测。企业属正常运营，运营状况比较稳定，故预测期取8年，即2016年~2023年。2023年以后的收益趋于稳定，假定与2023年相同。

### (5) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次评估

的溢余资产为扣除最低现金保有量的货币资金及递延所得税资产。

#### （6）非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。本次评估的非经营性资产为未购回设备的预付账款。

### 八、评估程序实施过程和情况

公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

#### （一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

#### （二）资产清查阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

（2）与公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括公司近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

（5）根据委估企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

#### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产

及负债予以评定估算。

根据调查所了解的情况，建立收益法评估定价模型。

#### （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

#### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经公司内部三级审核，并与委托方沟通，最后提交正式评估报告书。

### 九、评估假设

#### （一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

#### （二）基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的帐外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

#### （三）具体假设

资产基础法具体假设：

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2015 年 5 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。
- 2、本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。
- 3、本次评估对实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑递延所得税费用对评估结果的影响。

收益法具体假设：

1、公司的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于公司作追加投资，保持公司现有的经营能力及经营方式不变；

2、公司按规定提取的固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新，以保持公司的经营能力维持不变；

3、不考虑通货膨胀对公司经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

4、假定公司面临的宏观环境不再有新的变化，包括公司所享受的国家各项政策保持目前水平不变；

5、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。

6、仅对公司未来 8 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测，自第 8 年后各年的上述指标均假定保持在未来第 8 年（即 2023 年）的水平；

7、按照持续经营原则，在经营者恰当的管理下，其经营可能会永远存在下去，故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

#### 1、评估结果

经采用资产基础法评估，天伟化工有限公司于评估基准日 2015 年 5 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 679,865.12 万元，评估值为 688,469.57 万元，评估增值 8,604.45 万元，增值率 1.27%；负债账面值为 584,238.80 万元，评估值为 564,734.82 万元，评估减值 19,503.98 万元，减值率 3.34%；净资产账面值为 95,626.32 万元，评估值为 123,734.75 万元（大写：人民币壹拾贰亿叁仟柒佰叁拾肆万柒仟伍佰元整），评估增值 28,108.43 万元，增值率为 29.39%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2015年5月31日					
被评估单位（或产权持有单位）：天伟化工有限公司			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	
1	流动资产	168,473.57	167,573.93	-899.64	-0.53
2	非流动资产	511,391.55	520,895.63	9,504.08	1.86
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	股权分置流通权	-	-	-	
9	固定资产	507,200.44	516,813.18	9,612.74	1.90
10	在建工程	10.33	-	-10.33	-100.00
11	工程物资	3,087.71	3,087.74	0.03	0.00
12	固定资产清理	-	-	-	
13	生产性生物资产	-	-	-	
14	油气资产	-	-	-	
15	无形资产	127.31	128.58	1.27	1.00
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	866.13	866.13	-	0.00
19	递延所得税资产	99.63	-	-99.63	-100.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	<b>资产总计</b>	<b>679,865.12</b>	<b>688,469.57</b>	<b>8,604.45</b>	<b>1.27</b>
22	流动负债	584,238.80	564,734.82	-19,503.98	-3.34
23	非流动负债	-	-	-	
24	<b>负债合计</b>	<b>584,238.80</b>	<b>564,734.82</b>	<b>-19,503.98</b>	<b>-3.34</b>
25	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>95,626.32</b>	<b>123,734.75</b>	<b>28,108.43</b>	<b>29.39</b>

## 2、评估增减值原因分析

此次评估总资产增值 8,604.45 万元，增值率 1.27%。其中流动资产减值 899.64 万元，减值率 0.53%；非流动资产增值 9,504.08 万元，增值率 1.86%。总负债评估减值 19,503.98 万元，减值率 3.34%；净资产评估增值 28,108.43 万元，增值率为 29.39%。各资产增减值原因如下：

①流动资产增值是由于存货、其他应收款及应收账款增值所致。增值的原因是财务计提的坏账准备及应收类费用性款项评估时按零值确认，存货中产成品评估增值。

②非流动资产总体表现为增值，主要为固定资产中的建筑物增值，增值原因一方面企业未进行竣工决算，建筑物财务记账为暂估入账；另一方面企业财务计提折旧与评估确认成新率差异所致，再者人材机价格变化所致。

③负债的减少是导致净资产评估值增加的主要因素。负债的减少主要是计入应付账款的融资租赁费用按照本金现值确认评估值。

## （二）收益法评估结果

### 1、评估结果

经采用收益法评估，天伟化工有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 5 月 31 日的评估结果为 251,801.37 万元（大写：人民币贰拾伍亿壹仟捌佰零壹万叁仟柒

佰元整)。

## 2、增减值原因分析

采用收益法评估后的评估对象价值为 251,801.37 万元，相对账面价值增值 156,175.05 万元，增值率 163.32%。

收益法评估结果相对资产基础法评估结果高 128,066.62 万元，差异率 103.50%。

收益法评估增值的主要原因：该企业管理者经营多年同类企业，技术力量强、管理优势突出、技术工人水平较高，在行业内享有较高的知名度和品牌优势，有利于未来市场份额的扩大，且企业目前的综合实力、产能规模、成本优势等方面均较明显，在工艺技术、生产设备、生产能力、产业链的完整程度和品牌影响力等方面居行业前列，这些基本确立了被评估单位在行业内的竞争优势地位，具备了保持持续增长的能力和条件。

## 3、收益法与成本法评估结果的比较

成本法和收益法存在差异的原因是考虑的角度不同，收益法评估是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，而成本法主要是通过重置成本法计算的存货、建构物类、机器设备类、在建工程、工程物资、其他无形资产及其他资产、负债加和后所得出的评估值，在两种不同价值标准前提下，会产生一定的差异。

## 4、评估结果的确认

本次评估，选择收益法的评估结果，原因及理由如下：

1、依据企业会计准则，对不可确指的无形资产无法在企业的资产负债表中一一列示，企业的整体资产或产权交易中往往不仅包括有形资产，还包括如品牌、技术以及企业在市场竞争中形成的各项资源优势等不可确指的无形资产；

2、天伟化工有限公司经营涉及自备电力、电石、特种聚氯乙烯树脂、糊树脂、离子膜烧碱等，形成了“煤—电—电石—聚氯乙烯”循环经济产业链，构造一体化产业联动式发展模式，使公司走上循环经济可持续发展的新型工业化道路。公司建设的“20万吨/年特种聚氯乙烯工程项目”、“70万吨/年电石项目”、“2×330MW 热电机组工程项目”。利用循环经济的理念，开发应用各种新技术、新工艺，提高资源利用效率，降低资源消耗量，最大限度利用各种废弃物和再生资源用于产业发展，使废弃物通过再利用，实现资源化。同时全面推行清洁生产，从源头减少污染物的产生，使公司电石、聚氯乙烯和烧碱能耗、资源消耗和“三废”排放的指标均达到国家清洁生产指标先进水平，使装置的科技含量、资源的使用效率和环境友好程度达到了国内领先水平，成为我国目前

最完善的聚氯乙烯联合化工配套项目、符合循环经济发展特征的煤-电-化-建材一体化电石法聚氯乙烯生产装置。该装置成功投产应用，使传统电石法聚氯乙烯生产工艺得到了根本性的改观，实现了技术先进、资源高效转化、环境友好和经济效益的和谐统一，构建了电石法清洁生产聚氯乙烯的新概念。

3、天伟化工有限公司的管理者，凭借出色的产品质量、良好的信誉、先进的质量和成本控制体系，成功地与国内外知名产品需求厂商建立了长期的合作关系，拥有自己独立的销售网络、专利技术，具有一定的品牌优势、市场优势和成本优势，其未来获利能力较强。收益法反映的是企业各项资产的综合获利能力，同时，对企业预期收益作出贡献的不仅仅包括企业和各项有形资产和无形资产，还包括其他不满足《企业会计准则》确认条件的无形资产（如管理经验、销售网络、品牌影响力等）。

4、天伟化工有限公司的管理者经过多年的同业经营积累，客户资源稳定，科研队伍雄厚，生产管理经验丰富，并在行业领域已拥有较高的知名度和市场渗透力。所有这些因素、资源在账面上均无法体现，而在未来收益预估值过程中不仅考虑了账面资产，也考虑了账面上未予入账但有益于提升企业盈利能力的其他综合资源和因素。

基于以上因素，账面净资产基本不能体现企业的真正价值，结合本次评估目的，股权受让方更关注是企业未来的资产盈利能力，因此评估人员认为采用收益法评估结果更加合理。综合以上因素，收益法评估结果较账面净资产有一定幅度增值。

## 十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（三）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

（四）在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税准备。实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价

格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(五) 本次评估中，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，评估师是在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

(六) 本次评估中，评估师未对各种房屋建筑物、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，评估师是在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下作出的判断。

(七) 天伟化工有限公司主要固定资产为暂估入账，截止评估基准日竣工决算尚在进行中。

(八) 天伟化工有限公司房屋建筑物未办理房屋所有权证，建筑面积未经测绘。本次评估建筑物的面积及结构等以被评估单位申报为基础，评估人员现场核查实物及查验相关技术资料确定。如被评估单位在评估基准日后办理权证时，经测绘面积与评估申报不一致时，则以测绘面积为准。

(九) 截止评估基准日，天伟化工占用土地的使用权为新疆天业（集团）有限公司所有，天伟化工未支付土地使用相关费用。本次在相同的基准日，新疆天业股份有限公司同时拟收购天伟化工占用的新疆天业（集团）有限公司的土地。

(十) 天伟化工有限公司使用新疆天业股份有限公司的商标未支付相关使用费。

(十一) 天伟化工有限公司电厂部分设备为融资租赁，详见评估明细表。融资租赁合同由天伟化工有限公司与上海电气租赁有限公司签署。

(十二) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(十三) 至评估基准日，被评估资产无他项权利记载，报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(十四) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(十五) 本项目的注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权



益价值与股权比例的乘积。由于难以获取行业及类似相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

（十六）本次评估申报的账面价值由深圳天健会计师事务所（普通合伙）审计，其申报的资产、负债范围及账面价值直接利用该机构的天健审（2015）3-349 号审计报告的审定结果，评估过程中同时引用了深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚评字（2015A）（估）字 08WDQBT 第 0006 号报告对基准日拟收购的天伟化工有限公司占用的土地的市场价值，在收益法评估企业价值时扣除了天伟化工有限公司占用的土地的市场价值。除此以外再无运用其他机构或专家的工作成果。

（十七）固定资产中有部分款项尚未支付，在应付账款中反映为欠付设备款和工程款及融资租赁费（设备本金），本次在收益法评估企业价值时已扣除以上款项。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

**★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

（四）本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为二〇一五年九月六日。

（本页以下无正文）

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



法定代表人:

*杨明*

中国注册资产评估师:

*李洪波*  
中国注册  
资产评估师  
65000268

中国注册资产评估师:

*付萍*  
中国注册  
资产评估师  
65120002

二〇一五年九月六日

## 四、资产评估报告书附件

- 附件一：委托方和被评估单位法人营业执照复印件
- 附件二：新疆天业股份有限公司六届四次董事会会议决议
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件四：委托方和相关当事方的承诺函
- 附件五：签字注册资产评估师的承诺函
- 附件六：评估机构资格证书复印件
- 附件七：评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件九：重要取价依据（合同、协议）复印件
- 附件十：深圳天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审(2015)3-349号审计报告及深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚评字(2015A)(估)字08WDQBT第0006号土地估价报告