

股票代码：600229

股票简称：青岛碱业

编码：临 2009-041

# **青岛碱业股份有限公司**

## **第六届董事会第二次会议决议公告**

### **暨关于召开公司 2009 年第四次临时股东大会的通知**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

青岛碱业股份有限公司第六届董事会第二次会议于 2009 年 12 月 11 日在公司综合楼会议室召开，应到董事 11 人，实到 10 人，董事崔锡柱先生因工作原因未能出席会议，委托董事孟范礼先生代为出席并表决。会议由董事长罗方辉先生主持召开，公司监事会及部分高级管理人员列席了本次会议，符合《公司法》及《公司章程》的规定。

会议审议通过如下决议：

1、审议通过了《关于变更设立青岛天柱化肥有限责任公司的议案》；

青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司（以下简称“天柱分公司”）是青岛碱业股份有限公司 1999 年上市前，吸收合并青岛天柱化肥股份有限公司并注销其法人资格后设立的公司。

截止 2009 年 8 月 31 日，天柱分公司资产总额评估前账面价值 36624.55 万元，净资产账面价值 11129.83 万元；评估后总资产价值 31446.82 万元，净资产价值 15924.00 万元；评估结果已经青岛市国资委备案确认，备案编号：09024；员工 1256 人。

根据青岛碱业股份有限公司目前发展及防范风险的需要，为了加强对分公司生产经营类资产的经营管理，拟以天柱分公司经评估后的净资产为依据，以属于化肥生产经营类资产为主变更设立青岛天柱化肥有限责任公司（名称最终以工商局核定为准）。

该议案表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票。

董事会同意将此议案提请公司 2009 年第四次临时股东大会审议。

## 2、审议通过了《关于组建青岛天柱山大酒店有限责任公司的议案》；

青岛碱业股份有限公司的宾馆类资产是 2002 年为解决股东占用上市公司资金问题，青岛天柱化工（集团）有限公司以天柱山度假村有限公司固定资产抵偿公司欠款的产物。自过户后，由于公司缺乏酒店业务管理经验以及缺少该方面的管理人才，致使该项业务一度处于半停业状态，该经营连年亏损，拖累了上市公司的业绩。

目前，该部分资产评估前账面价值 6025.54 万元，评估价值 6259.50 万元；评估结果已经青岛市国资委备案确认，备案编号：09025。

根据青岛碱业股份有限公司目前发展及防范风险的需要，并突出主业，拟以宾馆类的资产为主组建青岛天柱山大酒店有限责任公司（名称最终以工商局核定为准）。

经重新组建后的青岛天柱山大酒店有限责任公司将具有独立的法人地位，公司将根据未来的发展需要，适时选择投资者，与其合作或转让天柱山大酒店有限公司的股权。

该议案表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票。

董事会同意将此议案提请公司 2009 年第四次临时股东大会审议。

## 3、审议通过了公司《关于收购青岛海湾进出口有限公司股权的议案》。

此项交易构成关联交易，关联董事罗方辉先生、邢建坪先生、祝正雨先生、李丰坤先生回避表决。

表决结果：有效表决票 7 票，同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。

## 4、审议通过了公司《关于转让青岛海芙特生态科技有限公司股权的议案》。

青岛海芙特生态科技有限公司（以下简称“海芙特公司”）于 2005 年成立，注册资本为人民币 300 万元，主营业务为：研发、生产、批发、销售生态保护产品，加工配合饲料，包装制品、农业机械（不含特种装备）。其股权结构为：青岛碱业股份有限公司 143.5 万元，占 47.83% 股份；青岛融通达投资公司 119 万元，占 39.67% 股份；自然人朱校斌 37.5 万元，占 12.5% 股份。截止 2009 年 9 月 30 日，海芙特公司资产总额评估前账面价值 513.89 万元，净资产评估前账面价值 392.40 万元，评估值 449.83 万元；评估结果已经青岛市国资委备案确认，备案编号：09043。员工 18 人，生产经营正常。

根据青岛市政府国资委《关于青岛市市管企业国有资本调整的实施意见》（青国资委

[2008]120号)中“整合清理权属企业、突出主业、优化国有资本配置”和“企业主业不多于三个、产权层级不超过三层”的原则,以及青岛海湾集团有限公司《关于三级及以下企业产权结构调整的实施意见》(青海湾企发[2009]22号)文件的要求,公司拟对青岛海芙特生态科技有限公司股权进行调整,计划将持有的青岛海芙特生态科技有限公司47.83%的股权全部转让。转让采取在市国资委产权交易中心挂牌转让,转让价格为不低于215万元。

该议案表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

5、审议通过了公司《关于计提资产减值准备的议案》。

该议案表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

董事会同意将此议案提请公司2009年第四次临时股东大会审议。

6、审议通过了公司《关于修改<公司章程>的议案》。

原公司章程:

“第十二条 经公司登记机关核准,公司的经营范围是:

许可经营项目:生产、销售:化肥,纯碱,化工产品(不含危险品);氮肥产品;蒸汽供应。

一般经营项目:货物和技术的进出口;海水、白泥管道运输;普通机械设备安装、维修;建筑工程;油脂化工生产、销售(不含危险品、限分支机构经营)。

(以上经营范围需经许可经营的,须凭许可证经营)”

现修改为:

“第十二条 经公司登记机关核准,公司的经营范围是:

许可经营项目:生产、销售:纯碱,化工产品(不含危险品);蒸汽供应。

一般经营项目:货物和技术的进出口;海水、白泥管道运输;普通机械设备安装、维修;建筑工程。

(以上经营范围需经许可经营的,须凭许可证经营)”

该议案表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

董事会同意将此议案提请公司2009年第四次临时股东大会审议。

7、审议通过了公司《关于召开公司2009年第四次临时股东大会的通知》

该议案表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票。

公司定于 2009 年 12 月 28 日上午 9: 30 在公司综合楼会议室召开青岛碱业股份有限公司 2009 年第四次临时股东大会。

1、会议审议内容：

- (1) 审议《关于变更设立青岛天柱化肥有限责任公司的议案》；
- (2) 审议《关于组建青岛天柱山大酒店有限责任公司的议案》；
- (3) 审议《关于计提资产减值准备的议案》；
- (4) 审议《关于修改<公司章程>的议案》。

2、会议出席对象

- (1) 本公司董事、监事及高级管理人员；
- (2) 截止 2009 年 12 月 21 日下午在上海证券交易所收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在册的本公司全体股东或其授权代表。

3、会议登记事项：

(1) 登记手续：出席会议的个人股东须持本人身份证、持股凭证办理登记，委托代理人需持本人身份证、授权委托书、授权人股东账户卡登记。法人股东持营业执照复印件、法人代表授权委托书和代理人身份证登记。异地股东可用通讯方式预约登记。

(2) 登记时间：2009 年 12 月 24 日上午 9: 00 至下午 16: 00。未登记股东仍有权参加股东大会。

(3) 登记地址：青岛市四流北路 78 号青岛碱业股份有限公司证券部

邮政编码：266043

联系电话：(0532) 84822574

传真：(0532) 84815402

联系人：宋振文、吕辉

(4) 参加会议者食宿自理。

青岛碱业股份有限公司

二 00 九年十二月十一日

出席 2009 年第四次临时股东大会授权委托书

兹全权委托            先生/女士代表我单位（个人）出席青岛碱业股份有限公司 2009 年第四次股东大会，并代为行使表决权。

委托人签名：

委托人身份证号码：

委托人持有股数：

委托人股东帐号：

受托人签名：

受托人身份证号码：

受托日期：2009 年    月    日

青岛碱业股份有限公司拟以  
青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司净资产组建公司  
所涉及的该分公司净资产价值评估项目

# **资 产 评 估 报 告 书**

青天评报字 [ 2009 ] 第 072 号

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇〇九年十一月二十一日

# 目 录

资产评估报告书声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
序言	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	21
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	25
附件	26
评估明细表（见另册）	

- 一、 资产评估结果汇总表
- 二、 资产评估结果分类汇总表
- 三、 流动资产评估汇总表
- 四、 货币资金评估汇总表
- 五、 货币资金——现金评估明细表
- 六、 货币资金——银行存款评估明细表
- 七、 应收票据评估明细表
- 八、 应收账款评估明细表
- 九、 预付账款评估明细表
- 十、 其他应收款评估明细表
- 十一、 存货汇总表
- 十二、 存货——原材料评估明细表
- 十三、 存货——产成品评估明细表
- 十四、 存货——在产品评估明细表
- 十五、 存货——在用低值易耗品评估明细表
- 十六、 其他流动资产评估明细表
- 十七、 非流动资产评估汇总表
- 十八、 固定资产评估汇总表
- 十九、 固定资产——房屋建筑物评估明细表
- 二十、 固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表
- 二十一、 固定资产——机器设备评估明细表
- 二十二、 固定资产——车辆评估明细表



- 二十三、 固定资产——电子设备评估明细表
- 二十四、 在建工程评估汇总表
- 二十五、 在建工程-设备安装工程评估明细表
- 二十六、 无形资产评估汇总表
- 二十七、 无形资产-土地使用权评估明细表
- 二十八、 长期待摊费用评估明细表
- 二十九、 流动负债评估汇总表
- 三十、 短期借款评估明细表
- 三十一、 应付票据评估明细表
- 三十二、 应付账款评估明细表
- 三十三、 预收账款评估明细表
- 三十四、 应付职工薪酬评估明细表
- 三十五、 应交税费评估明细表
- 三十六、 应付股利评估明细表
- 三十七、 其他应付款评估明细表
- 三十八、 非流动负债评估汇总表
- 三十九、 其他非流动负债评估明细表

### **评估说明（见另册）**

第一部分 关于评估说明使用范围的说明

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、 关于评估对象与评估范围的说明
- 四、 关于评估基准日的说明
- 五、 可能影响评估工作重大事项的说明
- 六、 资产及负债清查情况的说明、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、 评估对象和评估范围说明
- 二、 资产核实情况总体说明
- 三、 清查调整说明
- 四、 评估技术说明
- 五、 评估结论及分析

## 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，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估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的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及的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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足评估报告的要求。

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、特别事项说明及使用限制说明及其对评估结论的影响。

青岛碱业股份有限公司拟以  
青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司净资产组建公司  
所涉及的该分公司净资产价值评估项目  
**资 产 评 估 报 告 书 摘 要**  
青天评报字[2009]第 072 号

**重要提示：**以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

一、 评估目的：为满足青岛碱业股份有限公司拟以青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司净资产组建公司项目的需要，对青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司净资产的市场价值进行评估，为拟进行的组建公司行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围：评估对象为青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司的净资产；根据委托方提供的“关于评估范围的说明”，本次评估范围为青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司申报的全部资产及负债。

三、 价值类型：本次评估选择的价值类型为市场价值。

四、 评估基准日：2009年8月31日。

五、 评估方法：本次评估采用成本法的评估方法。

六、 评估结论：

青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司申报的资产账面价值366,245,520.94元，负债账面价值254,947,247.31元，净资产账面价值111,298,273.63元。

调整后资产账面价值 363,454,400.16 元，负债账面价值 255,228,227.44 元，净资产账面价值 108,226,172.72 元。

评估后，资产评估值 314,468,125.59 元，负债评估值 155,228,227.44 元，净资产评估值 159,239,898.15 元。

评估后净资产比调整后账面净资产增加了 51,013,725.43 元，增值率为 47.14%。

七、 本评估报告的有效使用期：本评估报告有效使用期为一年，自评估基准日 2009 年 8 月 31 日至 2010 年 8 月 30 日。

八、 特别事项说明：

1、临杭州路的硬脂酸厂房（北车间）、氢化厂房（南车间）、尿素库、电仪楼、车间办公楼、35KV 变电站均为在原有厂房拆除的基础上新建建筑物，原厂房办理了产权登记，但新建建筑物未办理规划批准手续和产权登记手续，本次评估时，设定上述建筑物为合法建筑物的基础上进行了评估，提请报告使用者注意。

2、产权占有方提供的房屋产权登记资料均为 1999 年登记，此后至评估基准日期间，原登记厂房大部分进行了更新改造，部分厂房拆除并新建，但原产权登记面积尚未变更，本次评估房屋面积为委托方申报及评估公司现场测量面积，该面积如与测绘部门测量面积有出入，请按测绘面积进行调整。

九、 评估报告日：二〇〇九年十一月二十一日。

青岛碱业股份有限公司拟以  
青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司净资产组建公司  
所涉及的该分公司净资产价值评估项目

## 资 产 评 估 报 告 书

青天评报字[2009]第 072 号

青岛碱业股份有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司的净资产在 2009 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者：

(一) 本次评估的委托方为青岛碱业股份有限公司。

企业名称：青岛碱业股份有限公司

企业法人营业执照注册号：370200018057472

注册地址：青岛市李沧区四流北路 78 号

法定代表人：罗方辉

注册资本：人民币 39578.62 万元

实收资本：人民币 39578.62 万元

公司类型：股份有限公司

经营范围：许可经营项目：生产、销售：化肥，纯碱，化工产品（不含危险品）；氮肥产品；蒸汽供应。

一般经营项目：货物和技术的进出口；海水、白泥管道运输；普通机械设备安装、维修；建筑工程；油脂化工生产、销售（不含危险品、限分支机构经营）。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）

青岛碱业股份有限公司是以生产经营纯碱为主的大型企业，年生产能力70万吨，为全国八大碱厂之一，“自力牌”纯碱为中国名牌产品。公司始建于1958年，原名青岛化肥厂，1965年纯碱生产系统竣工投产，1983年形成20万吨/年生产能力，成为山东省、青岛市支柱产业。1984年青岛化肥厂更名为青岛碱厂，1993年由国家有关部委核定为大型一档企业。1994年经青岛市体改委批准，由青岛碱厂发起，以定向募集方式改组为青岛碱业股份有限公司。1999年5月，青岛碱业股份有限公司与青岛天柱化肥股份有限公司、青岛双收农药集团股份有限公司签订吸收合并协议，并于1999年10月30日领取合并变更后的企业法人营业执照。经中国证监会证监发行字[2000]7号文件批准，公司于2000年2月17日向社会公开发行人民币普通股9000万股（A股）。公司发行的A股股票于2000年3月9日在上海证券交易所挂牌交易。经中国证监会证监许可[2009]346号文件批准，公司于2009年6月12日以非公开发行股票方式发行普通股10066万股（A股），注册资本由295126210元变更为395786210元。

（二）本次评估的被评估单位为青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司。

### 1、分公司简介

企业名称：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

营业执照注册号：370283119505264

营业场所：青岛平度市青岛路 96 号

负责人：李丰坤

经营范围：许可经营项目：液氨、甲醇、甲醛、液体二氧化碳（安全生产许可证有效期至：2011 年 3 月 7 日）。

一般经营项目：尿素、碳酸氢铵、工业硬脂酸、甘油制造。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

## 2、分公司经营简介

天柱化肥分公司的前身是平度县化肥厂，始建于 1968 年，1969 年 9 月投产。1989 年 10 月 1 日，平度县化肥厂更名为平度市化肥厂。1989 年至 1996 年，先后购置两台 6000KW 热电联产机组，自备发电能力达到 1.2 万 KW。1995 年 6 月，以平度市化肥厂为核心层企业，组建了青岛天柱化工（集团）有限公司。1995 年至 1996 年 10 月，完成尿素“四改六”扩建工程，年产合成氨 8 万吨、碳铵 8 万吨、尿素 6 万吨。1997 年 3 月 18 日成立青岛天柱化肥股份有限公司。1997 年 7 月 3 日至 1998 年 9 月 1 日，完成了尿素“六加六”扩建工程，年产尿素达 12 万吨。1999 年 5 月 29 日，经青岛市人民政府批准，与青岛碱业股份有限公司合并，设立青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司。2000 年 3 月青岛碱业股份有限公司上市，股票简称“青岛碱业”。

2000 年 5 月 16 日，分公司引进挪威海德鲁公司的大颗粒尿素生产技术，一次试车投运成功，成为全国第二家、山东省第一家大颗粒尿素生产厂家。2001 年，完成 16 万吨大颗粒尿素填平补齐、第一套吹风气回收、年产 2 万吨甲醇等技改项目建设，年产合成氨达 12 万吨、尿素 16 万吨、



碳铵 8 万吨、甲醇 2 万吨。主导产品大颗粒尿素，凭借优秀的产品质量和良好的信誉，先后出口日本、韩国、北美等国家和地区。

2005 年，开工建设了总投资 8800 万元的 4 万吨油脂水解和 16 万吨合成氨填平补齐项目，标志着公司在产品结构调整上实现了新突破，由传统的无机化工逐步扩大到有机化工和精细化工生产领域，成为全国小氮肥行业首家具有年产 4 万吨油脂水解生产能力的企业。2005 年，公司顺利通过 ISO14001 环境管理体系认证。同年，天柱化肥成为青岛市首批“清洁生产试点企业”，清洁生产符合国家二级以上标准，达到国内化肥生产的先进水平。2006 年 8 月，公司被授予“山东省危险化学品安全标准化样板企业”称号，同年 9 月，被授予“全国石油和化学工业节能先进单位”荣誉称号。

### 3、分公司执行的会计政策及财务报表

分公司为独立会计核算主体，执行的会计政策为财政部颁发的《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳各种税金，包括企业所得税、增值税、城建税、教育费附加、房产税、车船使用税、印花税等，企业所得税采用与母公司合并汇总纳税的方法。公司经营的化肥类产品适用 17%的增值税率。

截至评估基准日，分公司为本次经济行为进行专项审计后的资产账面价值为 314,383,428.84 元，负债账面价值 255,228,227.44 元，净资产账面价值 59,155,201.40 元(审计报告中将审计后分公司权益 59,155,201.40 元转入“其他应付款-青岛碱业股份有限公司”科目)。公司自 2006 年至今的财务状况及经营成果列示如下：

## 分公司三年一期的财务状况及经营成果表

单位：人民币万元

项目	2006年	2007年	2008年	2009年1~8月
一、财务状况				
总资产	50,211.23	51,008.80	48,134.05	31,438.34
总负债	33,011.30	32,678.39	31,240.19	25,522.82
净资产	17,199.93	18,330.41	16,893.86	5,915.52
二、经营成果				
主营业务收入	35,421.84	45,879.42	51,160.53	23,296.47
净利润	1,442.64	1,130.48	-1,436.55	-10,978.34

由于分公司的财务报表数据需要并入母公司的报表中一并反映，注册会计师只对母公司、分公司合并后的财务报表出具审计报告，故分公司的财务报表未有单独的审计报告。在母公司近三年的年度审计报告中，注册会计师均发表了无保留意见的审计报告。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本次拟以净资产组建公司行为相关的政府管理部门及其他有关各方。

## 二、评估目的：

根据青岛海湾集团有限公司“关于组建青岛天柱化肥有限责任公司及青岛天柱山度假村有限责任公司的批复”文件，青岛海湾集团有限公司同意青岛碱业股份有限公司将天柱化肥分公司中的化肥生产经营类资产组建设立青岛天柱化肥有限责任公司。

至本次评估基准日，分公司的资产均为化肥生产经营类资产。本次评估目的是对青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司申报的全部资产及负

债进行评估，计算得出分公司净资产的市场价值，为拟进行的组建公司行为提供价值参考。

### 三、 评估对象和评估范围：

评估对象为青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司的净资产；根据委托方提供的“关于评估范围的说明”，本次评估范围为青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司申报的全部资产及负债。

青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司申报账面资产净额 36,624.55 万元，其中：流动资产 8,328.97 万元，固定资产 27,637.40 万元，在建工程 284.66 万元，无形资产 334.97 万元，长期待摊费用 38.55 万元；负债总额 25,494.72 万元，其中流动负债 25,400.09 万元，非流动负债 94.63 万元。

（一）货币资金：主要为现金、银行存款。

（二）应收款项：包括应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款。其中：应收票据、应收账款主要为对赊销产品形成的债权资产；其他应收款主要为往来款项、代垫款项形成的债权资产及个人备用金借款；预付账款主要为预付原材料、配件、电费等的款项余额。

（三）存货：主要为原料煤、设备配件、辅助材料、产成品及在产品等。

（四）机器设备类资产：包括机器设备、车辆和电子设备。机器设备分属于供气车间、压缩车间、合成车间、化工车间、净化车间、尿素车间、热电车间和电仪车间及双氧水车间、甲醛车间等，其主要生产设备有：35t 蒸汽锅炉、 $\phi$ 2610 造气炉、氮氢气压缩机、二氧化碳压缩机、罗茨风机、氮氢气循环机、冷冻机、铜液泵、液氨泵、氨合成塔、尿素合成塔、尿素

造粒塔、汽轮发电机组、甲醇合成装置、甲醛装置、硬脂酸装置、液体二氧化碳装置等。公司主要设备中除双氧水相关设备存在需修复才能使用的情况外，其他设备现技术状况良好，能够满足企业正常生产的要求。车辆主要包括装载机、重型罐式货车、重型专项作业车及轿车等。电子设备主要包括视频监控系统、电脑、监测仪等。申报车辆与电子设备均可正常使用。

（五）房屋建筑物类资产：委估建筑物共 155 项，申报房屋总建筑面积 63958.29 平方米。委估建筑物座落于青岛平度市青岛路 96 号（主厂区）以及平度市城关街道办事处菜园村（双氧水厂区）。其中主厂区包括造气区、净化区、压缩区、合成区、硬脂酸区、尿素区、热电区、变电区和办公区等功能分区。建筑物于 1969 年至 2009 年陆续交付使用，由于受化学原料腐蚀，建筑物成新率偏低。申报评估的房屋建筑物类资产中部分房屋于 1999 年取得了《房屋所有权证》，但经拆除、新建或改扩建施工后，原房产证登记面积尚未变更；部分房屋建筑物如：临杭州路的 3.5 万伏变电站、电仪楼、尿素新办公楼、南车间（氢化厂房）、北车间（硬脂酸）于 2005 年至 2008 年交付使用，但未取得规划批准文件。主要房屋建筑物类资产状况良好，能满足企业正常生产和经营的需要。

厂区总占地面积 164314.81 平方米（246.48 亩），包括主厂区 149441.40 平方米（224.16 亩），双氧水厂区 14873.41 平方米（22.31 亩）。主厂区内除土地使用面积 41665 平方米（合 62.50 亩）的部分取得土地使用权证外，其他房屋建筑物相应的土地使用权以租赁等方式使用。

（六）在建工程：主要包括吹风气回收利用项目工程、合成无动力氨

回收装置工程、脱硫净化工程等共 11 项未完成工程项目。

(七) 无形资产：为上述位于平度市区青岛路 96 号内的合计约 62.50 亩的土地使用权的账面价值。

(八) 长期待摊费用：包括触媒及填料的摊余价值。

(九) 公司申报的表外资产类型与数量：本次评估时，公司将已计入费用、账面无余额的在用低值易耗品作为表外资产予以申报，我们将其纳入了评估范围。该部分表外资产主要包括办公桌椅、档案柜等资产。

(十) 负债：公司申报的负债包括流动负债及非流动负债两部分。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、应交税费、应付股利及其他应付款。该等负债均为公司正常生产经营形成。非流动负债系公司收到的市财政拨款形成。

(十一) 公司申报的账面资产中除 1996 年 12 月 31 日前入账的固定资产系根据青评字[1997]第 018 号资产评估报告评估值调整过账面价值外，其余固定资产均为历史成本入账核算形成，未有根据以往评估结论进行调账的事项。

(十二) 本次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，公司申报的账面值为审计前公司账面价值。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估选择的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日：

本项目资产评估基准日为 2009 年 8 月 31 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

确定评估基准日所考虑的主要因素：选取 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，是由委托方确定的，该评估基准日为会计期末，企业财务资料比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

## 六、评估依据：

### （一）行为依据

1、 青岛海湾集团有限公司“关于组建青岛天柱化肥有限责任公司及青岛天柱山度假村有限责任公司的批复”文件；

2、 资产评估业务约定书。

### （二）法律法规依据

1、 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

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

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

4、 财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

5、 财政部财企[2001]802 号文《国有资产评估项目备案管理办法》；

6、 原国家国有资产管理局国资办发 [1996] 23 号文《资产评估操作规范意见（试行）》；

7、 《中华人民共和国公司法》；

- 8、《企业会计准则》；
- 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、《中华人民共和国物权法》；
- 12、其他与本次评估有关的法规。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估程序》；
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——机器设备》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》；
- 9、《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

### （四）权属依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、土地租赁合同；

- 4、 建筑工程施工合同及发票；
- 5、 设备入账凭证及购置发票等；
- 6、 《机动车行驶证》；
- 7、 被评估单位提供的其他产权证明材料。

#### （五） 取价依据

- 1、 《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》；
- 2、 《山东省建筑工程计算规则》；
- 3、 《山东省建筑工程消耗量定额》；
- 4、 《山东省建筑工程价目表》；
- 5、 青岛材价；
- 6、 工程结算报告和审计报告；
- 7、 2009 年《机电产品价格信息查询系统》；
- 8、 机械工业出版社 2009 年《机电产品报价手册》及其电子版；
- 9、 近期《全国国产及进口汽车报价》；
- 10、 近期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 11、 互联网上获取的产品价格信息；
- 12、 企业与供货厂家签订的设备购置合同；
- 13、 相关设备安装工程决算资料；
- 14、 《资产评估常用数据与参数手册》；
- 15、 委托方及被评估单位提供的其他资料；
- 16、 本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

#### 七、 评估方法：



本次评估，我们采用了成本法的评估方法。

本次评估是以企业持续经营为前提，考虑到在产权交易市场上不易获取足够数量的股权交易可比案例及其交易信息等详细资料，因此不宜采用市场法进行评估。

公司价值评估中的收益法，是指通过将被评估公司预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。公司 2008 年亏损，2009 年 1-8 月亏损额大幅增加，未有充分的证据显示公司在未来的可预见的年度形成盈利，且公司经营不稳定，未来年度公司的现金流量难以预计，同时结合本次评估目的，我们认为收益法不适用于对该公司的企业价值的评估。

企业价值评估中的成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值的评估方法。评估人员根据了解、掌握的该公司各项资产的现行市场价格、现场查勘确定的资产成新率及公司相关财务资料等，可以合理确定企业各项资产和负债的评估值，进而得出评估对象的市场价值。成本法具有直观性，便于评估报告使用者正确理解评估结论，并且与本次评估目的相吻合。因此，本次评估选用了成本法的评估方法。具体说明如下：

### 1、流动资产

根据不同类别流动资产的特点，在核实其真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。其中，对申报评估的产成品，按评估基准日不含税售价扣减合理的费用、税金后确定评估值。

### 2、固定资产

基本公式：评估值 = 重置价值 × 成新率

#### (1)房屋建筑物类资产

① 重置价值的确定：

房屋建筑物的重置价值考虑了综合造价、前期费用、其他费用及资金成本等价值构成因素综合确定。

② 成新率的确定：

成新率的确定主要是通过经济耐用年限法和现场打分法分别计算其成新率，然后采用加权平均法计算委估建筑物的成新率。

(2)设备类资产

① 重置价值的确定：

I. 机器设备：根据委估设备的具体情况，对从定购到实际投入使用时间较长的主要专用设备，重置价值一般按扣除增值税后的设备购置价并考虑设备基础费、资金成本、运杂费、安装调试费等因素后确定；对其他通用机器设备，一般按扣除增值税后设备购置价并考虑运杂费、安装调试费后确定。

II. 车辆：对非生产用车辆，按车辆的现行市场含税购置价加购置附加税以及挂牌费等费用后确定；对生产用车辆，按车辆的现行市场不含税购置价加购置附加税以及挂牌费等费用后确定。对拖拉机、叉车等场内运输车辆按不含税购置价确定。

III. 电子设备：按设备的现行市场不含增值税的购置价并根据资产具体情况考虑合理的运费及安装调试费后确定。

② 成新率的确定：

对正常生产的机器设备，考虑实体性贬值率计算确定成新率。

成新率=1-实体性贬值率

对存在不能正常开工和停产的机器设备，计算实体性贬值率、经济性

贬值率后，确定成新率。

成新率=1-实体性贬值率-经济性贬值率

对车辆、电子设备只计算实体性贬值率，确定成新率。计算方法如下：

车辆、电子设备成新率=1-实体性贬值率

实体性贬值率根据设备的具体情况分别采用年限法、打分法和工作量法，或采用其中两种方法综合确定。

### 3、在建工程

根据委估在建工程的实际情况，对于已完工的在建工程，按实际工程成本转入固定资产进行评估；对于未完工的在建项目，在核实其账面发生额的真实性和完整性的基础上，按调整后账面值作为其评估值。

### 4、无形资产

无形资产为土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，选择成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

(1) 成本逼近法，成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。基本公式为：

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

式中：V——土地单位价格； $E_a$ ——土地取得费；

$E_d$ ——土地开发费； $T$ ——税费；

$R_1$ ——利息； $R_2$ ——利润；

$R_3$ ——土地增值收益。

(2) 基准地价系数修正法，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，就待估宗地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，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_{j1} \pm K_{j2}$$

式中：V——土地单位价格；

$V_{1b}$ ——某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

$K_{j1}$ ——基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

$K_{j2}$ ——土地开发程度修正系数。

## 5、长期待摊费用

长期待摊费用主要为可在较长时间内使用的生产用材料的摊余价值。评估时在核实其真实性、准确性的基础上，确认其在评估基准日后是否具有资产的递延效应，按账面初始发生额及评估基准日后的预计受益期限合理确定评估值。

## 6、负债

在清查核实其真实性、准确性的基础上，区别不同的负债分类，确认其是否为被评估企业截至本次评估基准日实际承担的负债，逐项确定其评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况：

评估工作自 2009 年 9 月 18 日接受委托，至 2009 年 11 月 21 日结束。

具体分以下几个阶段：

#### （一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托方及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托方等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

#### （二）签订资产评估业务约定书

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托方签订《资产评估业务约定书》，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

#### （四）评估人员现场调查

根据委估资产的特点，我们将评估人员分成财务综合、房地产、设备三个评估小组，指导被评估单位清查资产并准备评估相关资料。在此基础上，由项目负责人带领评估人员于 2009 年 9 月 25 日进入被评估单位现场，全面清查各项资产和核实各项负债。现场调查工作于 2009 年 10 月 6 日结束。

根据委估资产类别不同，采用不同的资产勘查或现场调查方式，全面、客观了解评估对象，核实被评估单位提供资料的可靠性。如：对固定资产逐项现场勘查，对存货进行抽查盘点，对银行存款核对银行对账单，对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真实性及准确性等。

#### （五）收集评估资料

通过与被评估单位进行沟通，指导其对委估资产进行资产清查等方式，对被评估单位的情况进行了解；在具体现场调查过程当中，注意从被评估单位及其他相关当事方索取与评估有关的资料，收集相关的市场信息，并确信资料来源的可靠性；同时，在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

#### （六）评定估算

评定估算是注册资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

#### （七）编制和提交评估报告

在与委托方进行必要沟通的前提下，按照《资产评估准则——评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等规范的要求，编制《资产评估报告书》、《资产评估说明》和《资产评估明细表》等，并按业务约定书规定的时间及方式向委托方提交评估报告。

#### （八）工作底稿归档

评估机构及注册资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

## 九、评估假设

本次评估结果是反映委估对象在本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的资产抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

（一）国家现行的有关法律、法规、政策、制度无重大变化；

（二）被评估单位目前所处的外部政治、经济、社会及行业环境无重大变化；

（三）无其他人为及不可抗拒、不可预见因素造成的重大不利影响。

如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

## 十、评估结论：

青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司申报的资产账面净值 366,245,520.94 元，负债账面价值 254,947,247.31 元，净资产账面价值 111,298,273.63 元。

调整后资产账面净值 363,454,400.16 元，负债账面价值 255,228,227.44 元，净资产账面价值 108,226,172.72 元。

评估后，资产评估值 314,468,125.59 元，负债评估值 155,228,227.44 元，净资产评估值 159,239,898.15 元。

评估后净资产比调整后账面净资产增加了 51,013,725.43 元，增值率为 47.14%。

评估结论详见“资产评估结果汇总简表”及《青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司资产评估明细表》：



## 资产评估结果汇总简表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	8,328.97	8,062.65	7,857.91	-204.74	-2.54
2 非流动资产	28,295.58	28,282.79	23,588.91	-4,693.88	-16.60
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 固定资产	27,637.40	27,691.58	22,284.55	-5,407.03	-19.53
9 在建工程	284.66	217.69	217.69	-	-
10 工程物资	-	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-	-
14 无形资产	334.97	334.97	1,048.12	713.15	212.90
15 开发支出	-	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-	-
17 长期待摊费用	38.55	38.55	38.55	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-	-
20 资产总计	36,624.55	36,345.44	31,446.82	-4,898.62	-13.48
21 流动负债	25,400.09	25,522.82	15,522.82	-10,000.00	-39.18
22 非流动负债	94.63	-	-	-	-
23 负债合计	25,494.72	25,522.82	15,522.82	-10,000.00	-39.18
24 净资产	11,129.83	10,822.62	15,924.00	5,101.38	47.14

本评估报告的有效使用期：本评估报告有效使用期为一年，自评估基准日 2009 年 8 月 31 日至 2010 年 8 月 30 日。

## 十一、特别事项说明：

1、临杭州路的硬脂酸厂房（北车间）、氢化厂房（南车间）、尿素库、电仪楼、车间办公楼、35KV 变电站均为在原有厂房拆除的基础上新建建筑物，原厂房办理了产权登记，但新建建筑物未办理规划批准手续和产权登记手续，本次评估时，设定上述建筑物为合法建筑物的基础上进行了评估，提请报告使用者注意。

2、产权占有方提供的房屋产权登记资料均为 1999 年登记，此后至评估基准日期间，原登记厂房大部分进行了更新改造，部分厂房拆除并新建，但原产权登记面积尚未变更，本次评估房屋面积为委托方申报及评估公司现场测量面积，该面积如与测绘部门测量面积有出入，请按测绘面积进行调整。

## 十二、评估报告使用限制说明：

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需经评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）本评估报告的有效使用期为 1 年。自 2009 年 8 月 31 日至 2010 年 8 月 30 日。在评估报告有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结果作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估。

(五) 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、估算并发表专业意见是注册评估师的责任；提供必要的资料并保证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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六) 委托方应按有关规定到国有资产管理部门办理备案手续。

### 十三、评估报告日：

本评估报告日为 2009 年 11 月 21 日。

### 十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字：

评估机构法定代表人：于强

中国注册资产评估师：凌云 刘黎清 庄严 谭森光  
孙鹏程 张成慧

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇〇九年十一月二十一日

## 备 查 文 件

- 1、 青岛海湾集团有限公司“关于组建青岛天柱化肥有限责任公司及青岛天柱山度假村有限责任公司的批复”文件；
- 2、 资产评估业务约定书；
- 3、 青岛碱业股份有限公司关于评估范围的说明；
- 4、 青岛碱业股份有限公司第五届董事会临时会议决议；
- 5、 青岛碱业股份有限公司同意增加青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司权益 10000 万元的董事会决议；
- 6、 青岛碱业股份有限公司《企业国有资产变动产权登记表》；
- 7、 资产占有方《营业执照》；
- 8、 青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司 2006-2008 年会计报表、评估基准日会计报表及本次经济行为的专项审计报告与备案表；
- 9、 资产评估委托方及占有方《承诺函》；
- 10、 《房屋所有权证》；
- 11、 《国有土地使用证》；
- 12、 《车辆行驶证》；
- 13、 评估机构《企业法人营业执照副本》；
- 14、 评估机构资格证书；
- 15、 注册资产评估师承诺函；

16、 签字注册评估师资格证书。

青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司  
2006年1月-2009年8月财务报表  
审计报告

## 审计报告

(2009)汇所审字第5-121号

青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司:

我们审计了后附的青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2006年12月31日、2007年12月31日、2008年12月31日、2009年8月31日的资产负债表,2006年度、2007年度、2008年度、2009年1-8月的利润表。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则以及《青岛市国有企业不良资产认定核销暂行规定》(青国资委[2004]43号)和《市属国有及国有企业改制审计报告核准备案管理办法》(青国资委[2006]159号)的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表

的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。现根据审计情况出具报告如下：

## 一、基本情况介绍

青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司（以下简称本公司或公司）前身为青岛天柱化肥股份有限公司,于1999年5月吸收合并为青岛碱业股份有限公司的分公司。注册地址：青岛平度市青岛路96号。法定代表人：李丰坤。

青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司的经营范围：生产、销售尿素、碳酸氢铵、工业硬酸酯、甘油、液氨、甲醇、甲醛等。（以上范围需许可经营的，需凭许可证经营）

### 审计目的和范围

#### 1、 审计目的：

根据青岛海湾集团有限公司“关于组建青岛天柱化肥有限责任公司及青岛天柱山度假村有限责任公司的批复”文件,拟将青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司与化肥生产相关的资产、负债出资设立全资子公司。

本次审计目的是核实青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司的资产、负债，为本次设立全资子公司提供价值参考。

2、 审计范围：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司的全部资产和负债。

## 二、 审计依据：

### （一） 法规依据

- 1、《中国注册会计师审计准则》；
- 2、2002年7月27日财企〔2002〕313号《关于印发〈企业公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定〉的通知》；
- 3、2003年9月3日财企〔2003〕233号《企业财产损失财务处理暂行办法》；
- 4、2003年9月13日国资评价〔2003〕72号《关于印发〈国有企业财产损失认定工作〉的通知》；



5、2003年11月30日国务院办公厅转发国务院国资委《关于规范国有企业改制工作的意见》；

6、2003年12月31日国务院国资委财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

7、2002年青政发〔2002〕78号《关于进一步推进我市产权制度改革的意见》；

8、2004年青国资委〔2004〕43号《关于印发〈青岛市国有企业不良资产认定核销暂行规定〉的通知》；

9、2008年青国资委〔2008〕120号青岛市政府国资关于青岛市市管企业国有资本调整的实施意见

10、《企业会计准则》；

11、其他有关规定。

## （二）、行为依据

1、青岛海湾集团有限公司《关于组建青岛天柱化肥有限责任公司及青岛天柱山度假村有限责任公司的批复》

2、审计业务约定书。

## 三、 审计过程及实施情况

审计工作于2009年9月20日开始，至2009年9月30日结束。具体分为以下几个阶段：

### （一） 明确审计业务基本事项

通过与委托方及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托方等共同明确审计业务基本事项，分析项目风险、专业胜任能力、参与审计人员的独立性。

### （二） 签订审计业务约定书

在明确上述审计业务基本事项的基础上，审计机构与委托方签订《审计业务约定书》，约定书包括审计目的、审计范围、审计基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

### （三） 编制审计计划

根据本审计项目的具体情况及时间要求，考虑审计目的、审计对象状况、审计业务风险、审计项目规模和复杂程度、相关资料收集状况及审计人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制审计计划。

#### （四） 收集审计资料

通过与委托方进行沟通、指导其对审计对象进行清查等方式，对审计对象或资产占有单位资料进行了解；在具体资产清查过程中，注意从资产占有方及其他相关当事方索取与审计有关的相关资料，并确信资料来源的可靠性；同时，在审计机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本审计项目有关的资料加以使用。

#### （五） 编制和提交审计报告

在与委托方进行必要沟通的前提下，按国家有关的规定和业务约定书规定的时间及方式向委托方提交审计报告。

#### （六） 工作底稿归档

审计机构及注册会计师将在审计工作中形成的、与审计业务相关的资料进行整理并装订后，及时予以归档。

### 四、 审计情况

#### （一）、资产、负债及所有者权益审计情况

##### 1、资产审计情况

截止2009年8月31日账面资产总额为366,245,520.94元，经审计调增866,403.28元，调减52,728,495.38元，调整后资产总额为314,383,428.84元。

##### 2、负债审计情况

截止2009年8月31日账面负债总额为254,947,247.31元，经审计调增60,382,481.53元，调减946,300.00元，调整后负债总额为314,383,428.84元。

##### 3、所有者权益审计情况

截止2009年8月31日账面所有者权益总额为111,298,273.63元，经审计调增946,300.00元，调减112,244,573.63元，调整后无所有者权益。

## （二）审计调整的问题

详见附表---审计调整事项说明

## 五、重大披露事项

截止2009年8月31日，公司无重大披露事项。

## 六、审计过程中发现的重大资产和财务问题及有关改进建议

在审计过程中未发现重大资产和财务问题及不规范的行为。

## 七、审计结论

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2009年8月31日的财务状况以及2006年1月至2009年8月的经营成果。

## 八、其他事项说明

（一） 本次审计是依据贵公司提供的有关会计资料并认定其真实可靠，若实际与此不符造成审计结果的偏差与执业注册会计师及所在会计师事务所无关。

（二） 本报告仅供贵公司向国有资产管理部门申请设立青岛天柱化肥有限责任公司时使用，他用无效。报告正文各部分及附表不可分割。

山东汇德会计师事务所有限公司

中国注册会计师：吕建幕

中国注册会计师：孙涌

中国青岛市

二〇〇九年十一月六日



# 资产负债表-资产方

2006年12月31日

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	期初审定数	期末未审数	审计调整		期末审定数
			借方	贷方	
<b>流动资产：</b>					
货币资金	19,785,649.86	23,755,749.02			23,755,749.02
交易性金融资产					
应收票据	9,480,879.10	8,132,972.94			8,132,972.94
应收账款	12,323,089.34	8,608,961.82			8,608,961.82
预付款项	26,337,904.36	19,906,937.33			19,906,937.33
应收股利					
应收利息					
其他应收款	12,690,137.07	10,769,598.35			10,769,598.35
存货	32,224,332.57	33,175,810.73			33,175,810.73
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计	112,841,992.30	104,350,030.19			104,350,030.19
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
投资性房地产					
长期股权投资					
长期应收款					
固定资产	315,751,977.39	300,770,344.16			300,770,344.16
在建工程	8,245,481.87	95,964,857.88			95,964,857.88
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长摊待摊费用		1,027,056.87			1,027,056.87
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	323,997,459.26	397,762,258.91			397,762,258.91
<b>资产总计</b>	<b>436,839,451.56</b>	<b>502,112,289.10</b>			<b>502,112,289.10</b>

# 资产负债表-负债及所有者权益

2006年12月31日

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	期初审定数	期末未审数	审计调整		期末审定数
			借方	贷方	
<b>流动负债：</b>					
短期借款	86,500,000.00	84,000,000.00			84,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据	13,000,000.00	16,000,000.00			16,000,000.00
应付账款	17,307,679.86	35,336,666.25			35,336,666.25
预收款项	33,465,993.71	21,529,608.91			21,529,608.91
应付职工薪酬	3,950,712.19	3,385,927.87			3,385,927.87
应交税费	-1,604,903.45	183,661.82			183,661.82
应付利息					
应付股利	407,154.45	407,154.45			407,154.45
其他应付款	283,812,814.80	321,269,269.80			321,269,269.80
一年内到期的非流动负债		3,000,000.00			3,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计	436,839,451.56	485,112,289.10			485,112,289.10
<b>非流动负债：</b>					
长期借款		17,000,000.00			17,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计	-	17,000,000.00			17,000,000.00
负债合计	436,839,451.56	502,112,289.10			502,112,289.10
<b>所有者权益：</b>					
实收资本					
资本公积					
盈余公积					
未分配利润					
所有者权益合计	-	-			-
负债和所有者权益合计	436,839,451.56	502,112,289.10			502,112,289.10

# 利 润 表

2006年度

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项 目	上期审定数	本期未审数	审计调整		本期审定数
			借方	贷方	
一、营业收入	332,461,829.58	354,218,383.34			342,679,900.89
减：营业成本	276,112,242.89	298,034,012.34			286,495,529.89
营业税金及附加	1,279,271.94	971,489.57			971,489.57
销售费用	5,351,464.00	4,683,546.40			4,683,546.40
管理费用	17,326,695.58	18,924,777.50			21,077,763.13
财务费用（收益以“—”号填列）	5,012,704.81	6,550,900.58			6,550,900.58
资产减值损失	929,116.04	2,152,985.63			
加：公允价值变动净收益（净损失以“—”号填列）					
投资收益（净损失以“—”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	26,450,334.32	22,900,671.32			22,900,671.32
加：营业外收入	4,661,704.17	12,423.00			12,423.00
减：营业外支出	921,587.76	729,529.47			729,529.47
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“—”号填列）					
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	30,190,450.73	22,183,564.85			22,183,564.85
减：所得税	10,507,491.93	7,757,184.30			7,757,184.30
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	19,682,958.80	14,426,380.55			14,426,380.55

# 资产负债表-资产方

2007年12月31日

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	期初审定数	期末未审数	审计调整		期末审定数
			借方	贷方	
<b>流动资产：</b>					
货币资金	23,755,749.02	11,220,090.23			11,220,090.23
交易性金融资产					
应收票据	8,132,972.94	14,995,672.00			14,995,672.00
应收账款	8,608,961.82	13,414,941.91			13,414,941.91
预付款项	19,906,937.33	34,865,714.74			34,865,714.74
应收股利					
应收利息					
其他应收款	10,769,598.35	2,865,207.61			2,865,207.61
存货	33,175,810.73	47,073,422.01			47,073,422.01
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计	104,350,030.19	124,435,048.50			124,435,048.50
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
投资性房地产					
长期股权投资					
长期应收款					
固定资产	300,770,344.16	385,036,637.09			385,036,637.09
在建工程	95,964,857.88	110.00			110.00
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长摊待摊费用	1,027,056.87	616,224.87			616,224.87
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	397,762,258.91	385,652,971.96			385,652,971.96
<b>资产总计</b>	<b>502,112,289.10</b>	<b>510,088,020.46</b>			<b>510,088,020.46</b>



# 资产负债表-负债及所有者权益

2007年12月31日

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	期初审定数	期末未审数	审计调整		期末审定数
			借方	贷方	
<b>流动负债：</b>					
短期借款	84,000,000.00	87,000,000.00			87,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据	16,000,000.00	16,000,000.00			16,000,000.00
应付账款	35,336,666.25	21,606,937.09			21,606,937.09
预收款项	21,529,608.91	35,203,619.56			35,203,619.56
应付职工薪酬	3,385,927.87	3,436,303.61			3,436,303.61
应交税费	183,661.82	1,324,071.44			1,324,071.44
应付利息					
应付股利	407,154.45	407,154.45			407,154.45
其他应付款	321,269,269.80	328,109,934.31			328,109,934.31
一年内到期的非流动负债	3,000,000.00	8,000,000.00			8,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计	485,112,289.10	501,088,020.46			501,088,020.46
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	17,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计	17,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00
负债合计	502,112,289.10	510,088,020.46			510,088,020.46
<b>所有者权益：</b>					
实收资本					
资本公积					
盈余公积					
未分配利润					
所有者权益合计	-	-			-
负债和所有者权益合计	502,112,289.10	510,088,020.46			510,088,020.46

# 利 润 表

2007年度

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项 目	上期审定数	本期未审数	审计调整		本期审定数
			借方	贷方	
一、营业收入	354,218,383.34	458,794,167.00			458,794,167.00
减：营业成本	298,034,012.34	410,070,136.25			410,070,136.25
营业税金及附加	971,489.57	1,385,661.52			1,385,661.52
销售费用	4,683,546.40	6,270,988.66			6,270,988.66
管理费用	18,924,777.50	19,333,692.76			19,333,692.76
财务费用（收益以“—”号填列）	6,550,900.58	6,753,390.71			6,753,390.71
资产减值损失	2,152,985.63	-1,008,493.29			-1,008,493.29
加：公允价值变动净收益（净损失以“—”号填列）					
投资收益（净损失以“—”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	22,900,671.32	15,988,790.39			15,988,790.39
加：营业外收入	12,423.00	684,358.00			684,358.00
减：营业外支出	729,529.47	199,002.59			199,002.59
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“—”号填列）					
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	22,183,564.85	16,474,145.80			16,474,145.80
减：所得税	7,757,184.30	5,169,336.18			5,169,336.18
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	14,426,380.55	11,304,809.62			11,304,809.62

# 资产负债表-资产方

2008年12月31日

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	期初审定数	期末未审数	审计调整		期末审定数
			借方	贷方	
<b>流动资产：</b>					
货币资金	11,220,090.23	22,206,392.19			22,206,392.19
交易性金融资产					
应收票据	14,995,672.00	3,480,820.00			3,480,820.00
应收账款	13,414,941.91	8,192,438.16			8,192,438.16
预付款项	34,865,714.74	28,247,322.82			28,247,322.82
应收股利					
应收利息					
其他应收款	2,865,207.61	1,476,842.65			1,476,842.65
存货	47,073,422.01	58,112,039.36			58,112,039.36
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计	124,435,048.50	121,715,855.18			121,715,855.18
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
投资性房地产					
长期股权投资					
长期应收款					
固定资产	385,036,637.09	359,291,721.74			359,291,721.74
在建工程	110.00	127,500.00			127,500.00
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长摊待摊费用	616,224.87	205,392.87			205,392.87
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	385,652,971.96	359,624,614.61			359,624,614.61
<b>资产总计</b>	<b>510,088,020.46</b>	<b>481,340,469.79</b>			<b>481,340,469.79</b>

# 资产负债表-负债及所有者权益

2008年12月31日

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	期初审定数	期末未审数	审计调整		期末审定数
			借方	贷方	
<b>流动负债：</b>					
短期借款	87,000,000.00	95,000,000.00			95,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据	16,000,000.00	34,000,000.00			34,000,000.00
应付账款	21,606,937.09	18,594,823.31			18,594,823.31
预收款项	35,203,619.56	16,437,174.78			16,437,174.78
应付职工薪酬	3,436,303.61	4,219,503.03			4,219,503.03
应交税费	1,324,071.44	-730,920.39			-730,920.39
应付利息					
应付股利	407,154.45	407,154.45			407,154.45
其他应付款	328,109,934.31	304,412,734.61			304,412,734.61
一年内到期的非流动负债	8,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计	501,088,020.46	481,340,469.79			481,340,469.79
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	9,000,000.00				
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计	9,000,000.00				
负债合计	510,088,020.46	481,340,469.79			481,340,469.79
<b>所有者权益：</b>					
实收资本					
资本公积					
盈余公积					
未分配利润					
所有者权益合计	-	-			-
负债和所有者权益合计	510,088,020.46	481,340,469.79			481,340,469.79

# 利 润 表

2008年度

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项 目	上期审定数	本期末审数	审计调整		本期审定数
			借方	贷方	
一、营业收入	458,794,167.00	511,605,316.42			511,605,316.42
减：营业成本	410,070,136.25	491,511,439.50			491,511,439.50
营业税金及附加	1,385,661.52	1,518,290.35			1,518,290.35
销售费用	6,270,988.66	6,292,180.77			6,292,180.77
管理费用	19,333,692.76	17,397,678.32			17,397,678.32
财务费用（收益以“-”号填列）	6,753,390.71	8,920,045.73			8,920,045.73
资产减值损失	-1,008,493.29	3,610,388.33			3,610,388.33
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）					
投资收益（净损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,988,790.39	-17,644,706.58			-17,644,706.58
加：营业外收入	684,358.00	10,884.63			10,884.63
减：营业外支出	199,002.59	177,394.66			177,394.66
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“-”号填列）					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,474,145.80	-17,811,216.61			-17,811,216.61
减：所得税	5,169,336.18	-3,445,718.51			-3,445,718.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,304,809.62	-14,365,498.10			-14,365,498.10

# 资产负债表-资产方

2009年8月31日

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	期初审定数	期末未审数	审计调整		期末审定数
			借方	贷方	
<b>流动资产：</b>					
货币资金	22,206,392.19	8,493,839.79			8,493,839.79
交易性金融资产					
应收票据	3,480,820.00	888,547.52			888,547.52
应收账款	8,192,438.16	6,014,101.08		1,573,095.67	4,441,005.41
预付款项	28,247,322.82	23,755,880.82	324,621.43		24,080,502.25
应收股利					
应收利息					
其他应收款	1,476,842.65	2,423,988.22		507,583.06	1,916,405.16
存货	58,112,039.36	41,088,561.44		2,414,454.60	38,674,106.84
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产		624,740.86		624,740.86	
流动资产合计	121,715,855.18	83,289,659.73	324,621.43	5,119,874.19	78,494,406.97
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
投资性房地产					
长期股权投资					
长期应收款					
固定资产	359,291,721.74	276,374,019.15	541,781.85	46,938,874.89	229,976,926.11
在建工程	127,500.00	2,846,631.30	-	669,746.30	2,176,885.00
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产		3,349,731.74			3,349,731.74
开发支出					
商誉					
长摊待摊费用	205,392.87	385,479.02			385,479.02
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	359,624,614.61	282,955,861.21	541,781.85	47,608,621.19	235,889,021.87
<b>资产总计</b>	<b>481,340,469.79</b>	<b>366,245,520.94</b>	<b>866,403.28</b>	<b>52,728,495.38</b>	<b>314,383,428.84</b>

# 资产负债表-负债及所有者权益

2009年8月31日

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	期初审定数	期末未审数	审计调整		期末审定数
			借方	贷方	
<b>流动负债：</b>					
短期借款	95,000,000.00	74,000,000.00			74,000,000.00
交易性金融负债		-			
应付票据	34,000,000.00	34,000,000.00			34,000,000.00
应付账款	18,594,823.31	21,352,472.76			21,352,472.76
预收款项	16,437,174.78	6,456,635.70			6,456,635.70
应付职工薪酬	4,219,503.03	5,839,386.16		640,671.52	6,480,057.68
应交税费	-730,920.39	219,808.10		315,123.61	534,931.71
应付利息					
应付股利	407,154.45	407,154.45			407,154.45
其他应付款	304,412,734.61	111,725,490.14		59,426,686.40	171,152,176.54
一年内到期的非流动负债	9,000,000.00				
其他流动负债					
流动负债合计	481,340,469.79	254,000,947.31	-	60,382,481.53	314,383,428.84
<b>非流动负债：</b>					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债		946,300.00	946,300.00		
非流动负债合计	-	946,300.00	946,300.00	-	-
负债合计	481,340,469.79	254,947,247.31	946,300.00	60,382,481.53	314,383,428.84
<b>所有者权益：</b>					
实收资本		52,173,913.00	52,173,913.00		-
资本公积		67,833,656.72	67,833,656.72		-
盈余公积		16,492,494.76	16,492,494.76		-
未分配利润		-25,201,790.85	-24,255,490.85	946,300.00	-
所有者权益合计	-	111,298,273.63	112,244,573.63	946,300.00	-
<b>负债和所有者权益合计</b>	481,340,469.79	366,245,520.94	113,190,873.63	61,328,781.53	314,383,428.84

# 利 润 表

2009年1-8月份

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项 目	上期审定数 (2008年1-8月份)	本期未审数	审计调整		本期审定数
			借方	贷方	
一、营业收入	374,152,627.65	232,964,658.93			232,964,658.93
减：营业成本	342,443,144.08	260,736,688.59	2,463,036.90		263,199,725.49
营业税金及附加	1,271,507.35	219,761.49			219,761.49
销售费用	4,138,302.51	3,831,246.90			3,831,246.90
管理费用	14,381,667.74	20,306,715.16	1,555,364.01		21,862,079.17
财务费用（收益以“－”号填列）	6,575,192.55	3,298,509.34			3,298,509.34
资产减值损失		-38,712.53	49,070,971.32		49,032,258.79
加：公允价值变动净收益（净损失以“－”号填列）					
投资收益（净损失以“－”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,342,813.42	-55,389,550.02	-53,089,372.23	-	-108,478,922.25
加：营业外收入	4,100.00	99,693.76		946,300.00	1,045,993.76
减：营业外支出	153,994.66	2,350,481.00			2,350,481.00
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“－”号填列）					
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,192,918.76	-57,640,337.26	-53,089,372.23	946,300.00	-109,783,409.49
减：所得税	1,298,229.71				
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,894,689.05	-57,640,337.26	-53,089,372.23	946,300.00	-109,783,409.49



## 资产负债表

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项目	2006.12.31	2007.12.31	2008.12.31	2009.8.31	项目	2006.12.31	2007.12.31	2008.12.31	2009.8.31
流动资产：					流动负债：				
货币资金	23,755,749.02	11,220,090.23	22,206,392.19	8,493,839.79	短期借款	84,000,000.00	87,000,000.00	95,000,000.00	74,000,000.00
交易性金融资产					交易性金融负债				
应收票据	8,132,972.94	14,995,672.00	3,480,820.00	888,547.52	应付票据	16,000,000.00	16,000,000.00	34,000,000.00	34,000,000.00
应收账款	8,608,961.82	13,414,941.91	8,192,438.16	4,441,005.41	应付账款	35,336,666.25	21,606,937.09	18,594,823.31	21,352,472.76
预付款项	19,906,937.33	34,865,714.74	28,247,322.82	24,080,502.25	预收款项	21,529,608.91	35,203,619.56	16,437,174.78	6,456,635.70
应收股利					应付职工薪酬	3,385,927.87	3,436,303.61	4,219,503.03	6,480,057.68
应收利息					应交税费	183,661.82	1,324,071.44	-730,920.39	534,931.71
其他应收款	10,769,598.35	2,865,207.61	1,476,842.65	1,916,405.16	应付利息				
存货	33,175,810.73	47,073,422.01	58,112,039.36	38,674,106.84	应付股利	407,154.45	407,154.45	407,154.45	407,154.45
一年内到期的非流动资产					其他应付款	321,269,269.80	328,109,934.31	304,412,734.61	171,152,176.54
其他流动资产					一年内到期的非流动负债	3,000,000.00		9,000,000.00	
流动资产合计	104,350,030.19	124,435,048.50	121,715,855.18	78,494,406.97	其他流动负债				
非流动资产：					流动负债合计	485,112,289.10	501,088,020.46	481,340,469.79	314,383,428.84
可供出售金融资产					非流动负债：				
持有至到期投资					长期借款	17,000,000.00	9,000,000.00		
投资性房地产					应付债券				
长期股权投资					长期应付款				
长期应收款					专项应付款				
固定资产	300,770,344.16	385,036,637.09	359,291,721.74	229,976,926.11	预计负债				
在建工程	95,964,857.88	110.00	127,500.00	2,176,885.00	递延所得税负债				
工程物资					其他非流动负债				
固定资产清理					非流动负债合计	17,000,000.00	9,000,000.00	-	-
生产性生物资产					负债合计	502,112,289.10	510,088,020.46	481,340,469.79	314,383,428.84
油气资产									
无形资产				3,349,731.74	所有者权益：				
开发支出					实收资本				
商誉					资本公积				
长期待摊费用	1,027,056.87	616,224.87	205,392.87	385,479.02	盈余公积				
递延所得税资产					未分配利润				
其他非流动资产					所有者权益合计	-	-	-	-
非流动资产合计	397,762,258.91	385,652,971.96	359,624,614.61	235,889,021.87					
资产总计	502,112,289.10	510,088,020.46	481,340,469.79	314,383,428.84	负债和所有者权益合计	502,112,289.10	510,088,020.46	481,340,469.79	314,383,428.84

# 利 润 表

编报单位：青岛碱业股份有限公司天柱化肥分公司

金额单位：元

项 目	2006年度	2007年度	2008年度	2009年1-8月
一、营业收入	342,679,900.89	458,794,167.00	511,605,316.42	232,964,658.93
减：营业成本	286,495,529.89	410,070,136.25	491,511,439.50	263,199,725.49
营业税金及附加	971,489.57	1,385,661.52	1,518,290.35	219,761.49
销售费用	4,683,546.40	6,270,988.66	6,292,180.77	3,831,246.90
管理费用	21,077,763.13	19,333,692.76	17,397,678.32	21,862,079.17
财务费用（收益以“—”号填列）	6,550,900.58	6,753,390.71	8,920,045.73	3,298,509.34
资产减值损失		-1,008,493.29	3,610,388.33	49,032,258.79
加：公允价值变动净收益（净损失以“—”号填列）				
投资收益（净损失以“—”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	22,900,671.32	15,988,790.39	-17,644,706.58	-108,478,922.25
加：营业外收入	12,423.00	684,358.00	10,884.63	1,045,993.76
减：营业外支出	729,529.47	199,002.59	177,394.66	2,350,481.00
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“—”号填列）				
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	22,183,564.85	16,474,145.80	-17,811,216.61	-109,783,409.49
减：所得税	7,757,184.30	5,169,336.18	-3,445,718.51	
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	14,426,380.55	11,304,809.62	-14,365,498.10	-109,783,409.49

青岛碱业股份有限公司  
拟组建青岛天柱山度假村有限责任公司  
涉及的部分资产价值评估项目

# 资 产 评 估 报 告 书

青天评报字 [2009] 第 73 号

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇〇九年十一月二十一日

# 目 录

资产评估报告书声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
序言	
一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	18
备查文件	19

## 评估明细表

- 一、 资产评估结果汇总表
- 二、 资产评估结果分类汇总表
- 三、 非流动资产评估汇总表
- 四、 固定资产评估汇总表
- 五、 固定资产——房屋建筑物评估明细表
- 六、 固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表
- 七、 固定资产——机器设备评估明细表
- 八、 固定资产——电子设备评估明细表
- 九、 无形资产评估汇总表
- 十、 无形资产——土地使用权评估明细表

## 评估说明（见另册）

- 第一部分 关于评估说明使用范围的说明
- 第二部分 企业关于进行评估有关事项的说明
- 第三部分 资产评估说明
  - 一、 评估对象和评估范围说明
  - 二、 资产核实情况总体说明
  - 三、 评估技术说明
  - 四、 评估结论与分析
- 第四部分 附件

## 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，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、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的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及的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。

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评估假设、限定条件、特别事项说明及使用限制说明及其对评估结论的影响。

## 青岛碱业股份有限公司

拟组建青岛天柱山度假村有限责任公司涉及的部分资产价值评估项目

## 资 产 评 估 报 告 书 摘 要

青天评报字 [2009] 第 73 号

**重要提示：**以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

一、 **评估目的：**为满足青岛碱业股份有限公司拟组建青岛天柱山度假村有限责任公司的需要，对青岛碱业股份有限公司评估范围内的资产价值进行评估，为本次的经济行为提供价值参考。

二、 **评估对象和评估范围：**本次资产评估的对象为青岛碱业股份有限公司拟组建青岛天柱山度假村有限责任公司涉及的部分资产价值；根据委托方提供的“关于评估范围的说明”，本次评估范围为青岛碱业股份有限公司委估评估的房屋类、设备类固定资产和土地使用权，委估资产的账面净值为 6025.54 万元，其中：固定资产 5510.24 万元，无形资产 515.30 万元。

三、 **价值类型：**本次评估选择的价值类型为市场价值。

四、 **评估基准日：**2009 年 8 月 31 日。

五、 **评估方法：**本次评估采用成本法确定评估结论。

六、 **评估结论：**

青岛碱业股份有限公司本次委托评估的资产账面净值 60,255,365.76 元，其中：固定资产 55,102,375.49 元，无形资产 5,152,990.27 元。

调整后资产账面净值 60,255,365.76 元，其中：固定资产 55,102,375.49 元，无形资产 5,152,990.27 元。

评估后资产评估值 62,594,939.00 元，其中：固定资产 48,053,656.00 元，

无形资产 14,541,283.00 元。

评估后资产评估值比调整后账面净值增加了 2,339,573.24 元，增值率为 3.88%。

七、 **本评估报告的有效使用期：**本评估报告有效使用期为一年，自评估基准日 2009 年 8 月 31 日至 2010 年 8 月 30 日。

**八、 特别事项说明：**

（一）本次评估申报的各项资产账面价值为经山东汇德会计师事务所有限公司审计后的价值。

（二）本次评估申报的固定资产主要是青岛碱业股份有限公司以抵债方式从青岛天柱（集团）有限公司取得，本次评估基准日的账面原值根据抵债时评估报告的评估净值入账，从青岛碱业股份有限公司财务账面无法核查申报资产的原始成本构成。由于资产购建方青岛天柱集团未移交且未妥善保存建筑安装工程竣工决算书、重大设备购置合同、产品技术说明书等原始成本和技术资料，也导致评估计算需用的技术参数难以取得。因上述原因将会对评估结论的准确性产生影响。

九、 **评估报告日：**2009 年 11 月 21 日。



青岛碱业股份有限公司

拟组建青岛天柱山度假村有限责任公司涉及的部分资产价值评估项目

## 资 产 评 估 报 告 书

青天评报字 [2009] 第 73 号

青岛碱业股份有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对青岛碱业股份有限公司拟组建青岛天柱山度假村有限责任公司所涉及的评估范围内资产在 2009 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、 委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者：

#### （一）委托方、产权持有单位

本次的委托方和产权持有单位均为青岛碱业股份有限公司。

#### 1、企业基本情况

企业名称：青岛碱业股份有限公司

住 所：青岛市李沧区四流北路 78 号

法定代表人姓名：罗方辉

注册资本：叁亿玖仟伍佰柒拾捌万陆仟贰佰圆整

实收资本：叁亿玖仟伍佰柒拾捌万陆仟贰佰圆整

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：许可经营项目：生产、销售：化肥，纯碱，化工产品（不

含危险品); 氮肥产品; 蒸汽供应。一般经营项目: 货物和技术的进出口; 海水、白泥管道运输; 普通机械设备安装、维修; 建筑工程; 油脂化工生产、销售(不含危险品、限分支机构经营)。(以上范围需经许可经营的, 须凭许可证经营)。

企业法人营业执照注册号:370200018507472

成立日期: 一九九四年六月十四日

历史沿革: 青岛碱业股份有限公司是以生产经营纯碱为主的大型企业, 年生产能力 70 万吨, 为全国八大碱厂之一, “自力牌”纯碱为中国名牌产品。公司始建于 1958 年, 原名青岛化肥厂, 1965 年纯碱生产系统竣工投产, 1983 年形成 20 万吨/年生产能力, 成为山东省、青岛市支柱产业。1984 年青岛化肥厂更名为青岛碱厂, 1993 年由国家有关部委核定为大型一档企业。1994 年经青岛市体改委批准, 由青岛碱厂发起, 以定向募集方式改组为青岛碱业股份有限公司。1999 年 5 月, 青岛碱业股份有限公司与青岛天柱化肥股份有限公司、青岛双收农药集团股份有限公司签订吸收合并协议, 并于 1999 年 10 月 30 日领取合并变更后的企业法人营业执照。经中国证监会证监发行字[2000]7 号文件批准, 公司于 2000 年 2 月 17 日向社会公开发行人民币普通股 9000 万股(A 股)。公司发行的 A 股股票于 2000 年 3 月 9 日在上海证券交易所挂牌交易。经中国证监会证监许可[2009]346 号文件批准, 公司于 2009 年 6 月 12 日以非公开发行股票方式发行普通股 10066 万股(A 股), 注册资本由 295126210 元变更为 395786210 元。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方——青岛碱业股份有限公司外, 本评估报告仅供委托方向国

有资产监督管理委员会办理备案手续、向工商部门办理注册登记手续及向国家证券监督管理机构提报审查使用。

## 二、 评估目的：

根据青岛海湾集团有限公司文件“青海湾企发[2009]44号”《青岛海湾集团有限公司关于组建青岛天柱化肥有限责任公司及青岛天柱山度假村有限公司的批复》、青岛碱业股份有限公司第五届董事会临时会议决议，同意青岛碱业股份有限公司将天柱化肥分公司中的宾馆酒店类资产组建青岛天柱山度假村有限责任公司（其名称最终以工商局核定为准）。

本次评估的目的是为满足青岛碱业股份有限公司拟组建青岛天柱山度假村有限责任公司的需要，对青岛碱业股份有限公司位于平度市区红旗路29号的评估范围内资产价值进行评估，为本次的经济行为提供价值参考。

## 三、 评估对象和评估范围：

本次资产评估的对象为青岛碱业股份有限公司拟组建青岛天柱山度假村有限责任公司的部分资产价值；根据委托方提供的“关于评估范围的说明”，本次评估范围为青岛碱业股份有限公司申报评估的房屋类、设备类固定资产和土地使用权无形资产。委估资产的账面净值为6025.54万元，其中：固定资产5510.24万元，无形资产515.30万元。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

委估评估范围内资产均位于青岛平度市红旗路29号，其中大部分资产是2002年青岛天柱化工（集团）有限公司（以下简称天柱化工集团）以其所属子公司平度市天柱山度假村有限公司（以下简称平度天柱山度假村）的固定资产，抵偿其所欠青岛碱业股份有限公司债务方式取得。依据青岛

海华资产评估有限责任公司出具的“青海华评字（2002）第 088 号”资产评估报告书，截止评估基准日 2002 年 10 月 31 日止，平度市天柱山度假村有限公司的固定资产评估净值为 75,622,140.00 元，其中：房屋建筑物 51,694,010.00 元，设备 23,928,130.00 元。目前该部分资产账面原值是根据上述评估报告中的评估净值作为账面原值入账（其中对装修工程评估价值计提 2,519,000.00 元减值准备）。其余部分资产是青岛碱业股份有限公司通过购买方式取得。截止本次评估基准日 2009 年 8 月 31 日，该部分资产账面价值情况如下表：

类别	海华评估报告（2002. 10. 31）		企业入账情况		账面原值构成	2009. 08. 31
	原值	净值	计提减值准备	账面原值		账面净值
建筑物	59133312.00	51694010.00	2519000.00	49175010.00	评估报告净值计提部分减值准备	42108378.93
机器设备	30412151.00	22716601.00		22716601.00	评估报告净值	12223694.82
电子设备	1972520.00	1211529.00		1211529.00	评估报告净值	428073.58
土地使用权				5945758.00	原始购置成本	5152990.27
制冷设备				409000.00	原始购置成本	340516.85
其他设备				2000.00	原值购置成本	1711.31

（一）委估建筑物类资产：座落于青岛平度市红旗路 29 号，共 4 项，其中：房屋建筑物 3 项、构筑物 1 项。房屋建筑物总建筑面积 18,839.55 平方米，已办理《房屋所有权证》，证号：房权证平房自字第 0139 号，其中混合结构宾馆 1 幢，建筑面积 18544.28 平方米；混合结构煤气房 1 幢，建筑面积 41.11 平方米；混合结构锅炉房 1 幢，建筑面积 254.16 平方米。构筑物为室外工程 1 项，为室外管道工程。上述建筑物于 1998 年建成交付使用，维护使用情况正常。建筑物类资产是 2002 年青岛天柱化工（集团）有限公司（以下简称天柱化工集团）以其所属公司平度市天柱山度假村有限公司（以下简称平度天柱山度假村）的固定资产，抵偿其所欠青岛碱业股份有限公司债务方式取得。

(二) 委估设备类资产：安装、存放于平度天柱山度假村内，共 4050 台套，其中：机器设备 3837 台套、电子设备 213 台套，设备类资产主要为中央空调设施、供配电设施、电梯、保龄球设施、桑拿设备、餐厅、厨房用设备、客房用设备等。上述设备中除制冷设备、其他设备 2 项设备是通过购买方式取得之外，其余均为上述抵债方式取得。

(三) 委估土地使用权：位于青岛平度市红旗路 29 号，已办理“平国用(2004)第 00119 号”《国有土地使用权证》，该宗地土地使用权人：青岛碱业股份有限公司，地类(用途)：商业，使用权类型：出让，使用权终止日期：2044 年 3 月 25 日，使用权面积：21479.00 平方米。目前在宗土地上已建设上述建筑物，现状容积率 0.877。该项资产通过购买方式取得。

(四) 本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估的对象和评估范围一致，评估对象的账面价值已由山东汇德会计师事务所有限公司针对本次经济行为进行了专项审计，企业申报的账面价值均为审计后账面价值。

#### 四、 价值类型及其定义

本次评估选择的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、 评估基准日：

本项目资产评估基准日为 2009 年 8 月 31 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

确定评估基准日所考虑的主要因素：选取 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，是由委托方确定的，该评估基准日为会计期末，企业财务资料比较

齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

## 六、 评估依据：

### （一）行为依据

1、 青岛海湾集团有限公司文件“青海湾企发[2009]44 号”《青岛海湾集团有限公司关于组建青岛天柱化肥有限责任公司及青岛天柱山度假村有限公司的批复》；

2、 资产评估业务约定书。

### （二）法律法规依据

- 1、 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4、 财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 5、 财政部财企[2001]802 号文《国有资产评估项目备案管理办法》；
- 6、 原国家国有资产管理局国资办发[1996] 23 号文《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 7、 《中华人民共和国公司法》；
- 8、 《中华人民共和国证券法》；
- 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、《中华人民共和国物权法》；
- 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》；
- 13、《房地产估价规范》；
- 14、《城镇土地估价规程》；
- 15、《企业会计制度》；
- 16、《企业会计准则》；
- 17、其他与本次评估有关的法规。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——业务约定书》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——评估报告》；
- 6、《资产评估准则——机器设备》；
- 7、《资产评估准则——不动产》；
- 8、《资产评估准则——工作底稿》；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 12、《专利资产评估指导意见》。

### （四）权属依据

- 1、《国有土地使用证》；

- 2、《房屋所有权证》；
- 3、建设工程规划许可证；
- 4、被评估单位（或产权持有单位）提供的其他产权证明材料。

#### （五）取价依据

- 1、《山东省建筑工程综合定额》；
- 2、《山东省安装工程综合定额》；
- 3、《山东省建筑工程综合定额青岛市价目表》；
- 4、《山东省安装工程综合定额青岛市价目表》；
- 5、《青岛市工程结算资料汇编》（2008）；
- 6、《青岛材价》；
- 7、青岛市建设行政管理部门有关建设收费规定；
- 8、机械工业出版社 2009 年《机电产品报价手册》及其电子版；
- 9、近期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 10、互联网上获取的产品价格信息；
- 11、工程结算报告和审计报告；
- 12、相关资产的竣工图纸、工程决算及其他工程技术资料；
- 13、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 14、委托方及产权持有单位提供的其他资料；
- 15、本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

#### 七、 评估方法：

本次评估考虑到在产权交易市场上不易获取足够数量的同类或类似大宗资产销售和租赁交易的可比案例及其交易信息等详细资料，因此不宜采



用市场法、收益法进行评估。

本次评估采用成本法确定评估结论。

选用理由：本次评估是以企业持续经营为前提，可在合理评估企业申报的各项资产的基础上确定评估对象的价值，具有直观性，便于评估报告使用者正确理解评估结论，并且与本次评估目的相吻合。

在青岛碱业股份有限公司对委估资产按目前经营模式持续经营的前提下，采用成本法确定评估范围内各项资产的评估值，并据此加和计算评估对象的资产价值。具体如下：

#### 1、固定资产

主要采用成本法。基本公式：评估值=重置价值×成新率

##### (1)房屋建筑物类资产

###### ① 重置价值的确定：

房屋建筑物的重置价值考虑了综合造价、前期费用、其他费用及资金成本等价值构成因素综合确定。

###### ② 成新率的确定：

分别不同情况采用打分法、年限法综合确定。

##### (2)设备类资产

###### ① 重置价值的确定：

A. 机器设备：对从购置到投入使用时间较长，与经营密切相关设备，重置价值一般按含增值税的设备购置价并考虑运杂费、安装调试费及资金成本等因素后确定；对其他机器设备，一般按含增值税的设备购置价并考虑运杂费、安装调试费后确定；

B. 电子设备：按设备的现行市场含增值税的购置价并根据资产具体情况考虑合理的运费及安装调试费后确定。

② 成新率的确定：

根据设备的具体情况分别采用年限法、打分法和工作量法，或采用其中两种方法综合确定。

## 2、无形资产

无形资产为土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，选择成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

(1) 成本逼近法，成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。基本公式为：

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

式中：V——土地单位价格； $E_a$ ——土地取得费；

$E_d$ ——土地开发费； $T$ ——税费；

$R_1$ ——利息； $R_2$ ——利润；

$R_3$ ——土地增值收益。

(2) 基准地价系数修正法，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，就待估宗地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，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基本公式为：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \pm K_k$$

式中：V——土地单位价格；

$V_{1b}$ ——某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

$K_j$ ——基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

$K_k$ ——土地开发程度修正系数。

#### 八、 评估程序实施过程和情况：

评估工作自 2009 年 9 月 20 日接受委托，至 2009 年 11 月 21 日结束。

具体分以下几个阶段：

##### （一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托方及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托方等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

##### （二）签订资产评估业务约定书

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托方签订《资产评估业务约定书》，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

##### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、

数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

#### （四）评估人员现场调查

根据委估资产的特点，我们将评估人员分成房地产、设备两个评估小组，指导产权持有单位清查资产并准备评估相关资料。在此基础上，由项目负责人带领评估人员于 2009 年 9 月 25 日进入现场，全面清查各项资产和核实各项负债。现场调查工作于 2009 年 9 月 30 日结束。

根据委估资产类别不同，采用不同的资产勘查或现场调查方式，全面、客观了解评估对象，核实产权持有单位提供资料的可靠性。

#### （五）收集评估资料

通过与委托方及产权持有单位进行沟通，指导其对评估对象进行资产清查等方式，对评估对象或产权持有单位的资料进行了解；在具体现场调查过程当中，注意从委托方、产权持有单位及其他相关当事方索取与评估有关的资料，收集相关的市场信息，并确信资料来源的可靠性；同时，在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

#### （六）评定估算

评定估算是注册资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

#### （七）编制和提交评估报告

在与委托方进行必要沟通的前提下，按照《资产评估准则——评估报告》、《企业国有资产评估报告指南》等规范的要求，编制《资产评估报告书》、《资产评估说明》和《资产评估明细表》等，并按业务约定书规定的时间及方式向委托方提交评估报告。

#### （八）工作底稿归档

评估机构及注册资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

### 九、 评估假设

本次评估结果是反映委估资产在本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的资产抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

（一）国家现行的有关法律法规及政策、国家经济形式无重大变化，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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

（二）针对评估基准日资产的实际情况，产权持有单位按目前的经营模式持续经营；

（三）委托方和产权持有单位提供的资料真实、完整、合理、可靠；

（四）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评

估结论的责任。

## 十、 评估结论：

青岛碱业股份有限公司本次委托评估的经山东汇德会计师事务所有限公司审计后的资产账面净值 60,255,365.76 元，其中：固定资产 55,102,375.49 元，无形资产 5,152,990.27 元。

调整后资产账面净值 60,255,365.76 元，其中：固定资产 55,102,375.49 元，无形资产 5,152,990.27 元。

评估后资产评估值 62,594,939.00 元，其中：固定资产 48,053,656.00 元，无形资产 14,541,283.00 元。

评估后资产评估值比调整后账面净值增加了 2,339,573.24 元，增值率为 3.88%。

## 资产评估结果汇总简表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	D=D/B×100%
流动资产					
非流动资产	6025.54	6025.54	6259.50	233.96	3.88
固定资产	5510.24	5510.24	4805.37	-704.87	-12.79
在建工程					
无形资产	515.30	515.30	1454.13	938.83	182.19
长期待摊费用					
递延所得税资产					
资产总计	6025.54	6025.54	6259.50	233.96	3.88

## 十一、 特别事项说明：

(一) 本次评估申报的各项资产账面价值为经山东汇德会计师事务所有限公司审计后的价值。

(二)本次评估申报的固定资产主要是青岛碱业股份有限公司以抵债方式从青岛天柱(集团)有限公司取得,本次评估基准日的账面原值根据抵债时评估报告的评估净值入账,从青岛碱业股份有限公司财务账面无法核查申报资产的原始成本构成。由于资产购建方青岛天柱集团未移交且未妥善保存建筑安装工程竣工决算书、重大设备购置合同、产品技术说明书等原始成本和技术资料,也导致评估计算需用的技术参数难以取得。因上述原因将会对评估结论的准确性产生影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明:

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体,需经评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四)本评估报告的有效使用期为1年。自2009年8月31日至2010年8月30日。在评估报告有效使用期内,评估目的实现时,应以评估结果作为参考依据(还需结合重大期后事项进行调整)。超过有效使用期或评估假设前提发生变化,需重新进行资产评估。

(五)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、估算并发表专业意见是注册评估师的责任;提供必要的资料并保证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。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。

(六) 委托方应按有关规定办理资产评估的备案手续。

十三、 评估报告日：

本评估报告日为 2009 年 11 月 21 日。

十四、 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章、法定代表人签字：

评估机构法定代表人：于强

中国注册资产评估师： 宋春胜 张成慧

青岛天和资产评估有限责任公司

2009 年 11 月 21 日



## 备 查 文 件

- 1、 资产评估业务约定书；
- 2、 资产评估委托方及资产占有方承诺函；
- 3、 青岛海湾集团有限公司文件“青海湾企发[2009]44 号”《青岛海湾集团有限公司关于组建青岛天柱化肥有限责任公司及青岛天柱山度假村有限公司的批复》；
- 4、 青岛碱业股份有限公司第五届董事会临时会议决议；
- 5、 青岛碱业股份有限公司《企业国有资产占有产权登记表》；
- 6、 青岛碱业股份有限公司关于评估范围的说明及申报明细；
- 7、 委托方和产权持有单位《企业法人营业执照》；
- 8、 《国有土地使用证》；
- 9、 《房屋所有权证》；
- 10、 评估机构《企业法人营业执照副本》；
- 11、 评估机构资格证书；
- 12、 注册资产评估师承诺函；
- 13、 签字评估的注册评估师资格证书。