

新疆中泰化学股份有限公司拟收购股权项目
涉及的新疆美克化工股份有限公司
股东全部权益价值评估报告

华盛评报字（2018）第 1245 号
（共 1 册，第 1 册）

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

2018 年 10 月 18 日



新疆中泰化学股份有限公司拟收购股权项目涉及的
新疆美克化工股份有限公司股东全部权益价值
评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	5
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	32
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	37
评估报告附件	39

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

四、本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆中泰化学股份有限公司拟收购股权项目涉及的 新疆美克化工股份有限公司股东全部权益价值 评估报告摘要

华盛评报字(2018)第 1245 号

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司接受新疆中泰化学股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆中泰化学股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的新疆美克化工股份有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对新疆美克化工股份有限公司的股东全部权益进行评估，为新疆中泰化学股份有限公司拟收购新疆美克化工股份有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象：为新疆美克化工股份有限公司截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日的股东全部权益。

评估范围：为新疆美克化工股份有限公司申报的经审计后的评估基准日账面列示的全部资产和负债。资产账面值 647,833.56 万元，负债账面值 376,395.30 万元，净资产账面值 271,438.26 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 7 月 31 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本次评估选取资产基础法的评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

资产账面总额 647,833.56 万元，评估价值 741,621.04 万元，评估增值 93,787.48 万元；负债账面总额 376,395.30 万元，评估价值 376,395.30 万元；股东全部权益账面总额 271,438.26 万元，评估价值 365,225.74 万元，人民币（大写）叁拾陆亿伍仟贰佰贰拾伍万柒仟肆佰元整，评估增值 93,787.48 万元，增值率 34.55%。

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

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	100,197.70	101,195.60	997.90	1.00

2	非流动资产	547,635.86	640,425.44	92,789.58	16.94
3	其中:可供出售金融资产	100.00	158.95	58.95	58.95
5	长期应收款	48,150.00	48,150.00	0.00	0.00
6	长期股权投资	95,915.81	99,637.00	3,721.19	3.88
8	固定资产	367,921.38	383,413.07	15,491.69	4.21
9	在建工程	2,866.52	2,866.52	0.00	0.00
14	无形资产	14,764.74	88,282.50	73,517.76	497.93
15	开发支出	73.86	73.86	0.00	0.00
18	递延所得税资产	16,613.27	16,613.27	0.00	0.00
19	其他非流动资产	1,230.27	1,230.27	0.00	0.00
20	资产总计	647,833.56	741,621.04	93,787.48	14.48
21	流动负债	213,488.09	213,488.09	0.00	0.00
22	非流动负债	162,907.21	162,907.21	0.00	0.00
23	负债合计	376,395.30	376,395.30		
24	净资产(所有者权益)	271,438.26	365,225.74	93,787.48	34.55

本评估结论使用有效期:自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起一年有效。

特别事项说明:

1. 委估部分房屋建筑物尚未取得《不动产权证》。评估人员已提请被评估单位尽快办理上述资产的权属登记及变更手续,以满足出具评估报告之需要。被评估单位声明对上述房产拥有完整产权,不存在任何权利受限情况。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

2. 存在的抵押担保、质押担保及其他或有负债情况

(1)2014 年 8 月新疆美克化工股份有限公司与国家开发银行新疆分行以煤基精细化工产业一体化一阶段 1,4-丁二醇及聚四亚甲基醚二醇公用工程项目的在建工程、美克国际家居用品股份有限公司保证、美克投资集团有限公司以其依法持有的 2000 万股美克国际家居股份有限公司非限售流通股股权质押,合计贷款 144,650 万元,截至 2018 年 7 月 31 日,未还清借款余额为:125,794.92 亿元。

(2)2016 年 3 月,新疆美克化工股份有限公司与国家开发银行签订《抵押合同》,以公司机器设备作为抵押担保,借款金额 3.43 亿元,用于抵押的设备原值 789,474,513.43 元,净值 510,608,125.10 元。

(3)2016 年 12 月,新疆美克化工股份有限公司与中国进出口银行新疆分行签订 2200004222016113278ZY01《质押合同》,以新疆维美化工有限责任公司 50%的股权作为质押,借款金额 2 亿元;

(4)2017 年 5 月新疆美克化工股份有限公司为美克美欧担保方在中国银行新疆维吾

尔自治区分行贷款 50,000,000 元，其中新疆美克化工股份有限公司担保金额为 25,500,000 元，巴斯夫（中国）有限公司担保金额为 24,500,000 元；

（5）2012 年由新疆美克化工股份有限公司提供担保，新疆维美化工有限责任公司向新疆建设银行股份有限公司借款，借款金额 6250 万元，截至 2018 年 7 月 31 日借款余额 875 万元。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

新疆中泰化学股份有限公司拟收购股权项目涉及的
新疆美克化工股份有限公司股东全部权益价值
评估报告

华盛评报字(2018)第 1245 号

新疆中泰化学股份有限公司:

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司(以下简称“华盛评估公司”)接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对新疆中泰化学股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的新疆美克化工股份有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人:新疆中泰化学股份有限公司

公司名称:新疆中泰化学股份有限公司

住 所:新疆乌鲁木齐市经济技术开发区阳澄湖路 39 号

统一社会信用代码:91650000731836311Q

法定代表人:王洪欣

注册资本:贰拾壹亿肆仟陆佰肆拾肆万玖仟伍佰玖拾捌元人民币

公司类型:其他股份有限公司(上市)

经营范围:食品添加剂氢氧化钠及盐酸、氢氧化钠(烧碱)、液氯、盐酸、次氯酸盐、次氯酸钠的生产、销售,1,1-二氯乙烷、碳化钙、煤焦油、硫磺、硫化钠、硝酸、氨、过氧化氢、硝酸钠、高锰酸钾、醋酸酐、三氯甲烷、乙醚、哌啶、甲苯、丙酮、甲基乙基酮、苯乙烯、乙烯、乙炔、氢、正己烷、液化石油气、石油原油、汽油、粗苯、甲醇、苯酚、丙烷、氧(压缩的或液化的)、氮(压缩的或液化的)、二氧化碳(压缩的或液化的)、氩(压缩的或液化的)、氦(压缩的或液化的)、异辛烷、石脑油、1,2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、二异丙胺、乙醇(无水)、乙醇溶液(按体积含乙醇大于24%)、正丁醇、洗油、柴油(闭环闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$)、水合肼(含肼 $\leq 64\%$)、甲醛溶液、煤焦沥青、葱油、三氯乙烯、酚油、漂白粉、氢氧化钾、亚硫酸钠、甲醇钠的销售;聚氯乙烯树脂、纳米PVC、食品容器、包装材料用聚氯乙烯树脂生产销售;塑料制品的生产和销售;化工产品、机电产品、金属材料、建筑材料的销售;仓储服务;金属制品的防腐和低压液化瓶的检验;一般货物与技术的进出口经营;货运代理;煤炭及制品的

销售；房屋租赁；软件和信息技术服务；化纤浆粕制造；人造纤维、棉纺纱、化纤布、非织造布的生产与销售；商务信息技术咨询及服务；矿产品、机械设备、五金产品、电子产品、钢材、汽车、汽车配件、食品、烟草制品、酒、农产品、化肥的销售；道路普通货物运输、国际道路普通货物运输；机械设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位：新疆美克化工股份有限公司

1. 注册情况

公司名称：新疆美克化工股份有限公司

住 所：新疆巴州库尔勒经济技术开发区南苑路1号

统一社会信用代码：91650000763775568N

法定代表人：宋志民

注册资本：柒亿叁仟陆佰伍拾伍万贰仟零贰拾玖元人民币

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

2. 经营业务范围

1,4-丁二醇、甲醇、甲醛、四氢呋喃、正丁醇的研发、生产、销售；在1,4-丁二醇生产过程中所产生的公用工程热、电、专用水和气体，乙炔气、氢气，一氧化碳，液氮，液氧，液氩；以上相关产品生产过程中的化验；计算机维修、养护；一般货物与技术的进出口业务；单位后勤管理服务；工程管理服务；化工设备维修；机械设备、五金交电、电子产品、化工产品销售；废弃资源综合利用；房屋、场地租赁；仓储；装卸搬运服务；信息技术服务，正丁醇、乙酸甲酯的批发；零售：硫酸。（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）

3. 历史沿革

新疆美克化工股份有限公司，前身系由美克投资集团有限公司和美克国际家私（天津）制造有限公司于2004年7月共同发起设立，注册资本为人民币50,000,000.00元。

2007年4月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本160,480,000.00元，由美克国际家私（天津）制造有限公司以货币资金方式认缴，变更后注册资本人民币210,480,000.00元。

2007年4月，美克国际家私（天津）制造有限公司与公司股东美克投资集团有限公司签订股权转让协议，美克国际家私（天津）制造有限公司将其所持新疆美克化工股份有限公司股权87.88%全部转让给美克投资集团有限公司。

2008年6月，根据公司股东决议和修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本人民币19,520,000.00元，由香港博伊西家具有限公司以货币资金方式认缴。变更后注册资本为人民币230,000,000.00元。

2009年，根据公司董事会决议和修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本人民币96,460,000.00元，分别由华融国际信托有限责任公司和新华信托股份有限公司以货币资金方式认缴。变更后的注册资本为人民币326,460,000.00元。

2011年6月，香港博伊西家具有限公司、华融国际信托有限责任公司、新华信托股份有限公司分别将其持有公司5.98%、14.77%、14.77%股权全部转让给美克投资集团有限公司。

根据公司2011年股东会决议、发起人协议和公司章程的规定，公司申请由有限责任公司整体变更为股份有限公司，以截止2011年8月31日经审计的净资产1,151,035,999.33元，按3.526:1的比例进行折股，其中：326,460,000.00元折合为本公司的股本，余额824,575,999.33元计入资本公积。上述出资业经五洲松德联合会计师事务所出具验资报告（五洲松德审字[2011]2-0616号）验证。公司于2011年10月12日取得由新疆维吾尔自治区工商行政管理局换发的注册号为650000410002587号企业法人营业执照。

根据公司2014年股东会决议，通过《关于公司增资的议案》，《关于修改公司章程的议案》，由建信资本管理有限责任公司（以下简称建信资本）通过设立“建信资本美克投资集团专项资产管理计划”方式进行出资10,000万元，其中人民币2,242万元计入实收资本，人民币7,758万元计入资本公积。变更后公司注册资本由人民币32,646万元增加至人民币34,888万元。并进行了工商变更登记，2015年11月6日取得由新疆维吾尔自治区工商行政管理局换发的统一社会信用代码为91650000763775568N号营业执照。

根据公司2017年股东会决议，通过《关于公司增资的议案》，《关于修改公司章程的议案》。由新疆中泰(公司)有限责任公司出资人民币200,000万元，其中人民币38,767万元计入实收资本，人民币161,233万元计入资本公积。上述出资业经新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所出具验资报告(宏昌天圆验字[2017]10003号)验资报告验证。本次注资完成后，公司注册资本由人民币34,888万元增加至人民币73,655万元。

根据公司2017年股东会决议，美克投资集团有限公司将持有公司人民币2,952万元股本转让给广西开元投资有限责任公司。

截止评估基准日新疆美克化工股份有限公司股权结构如下表：

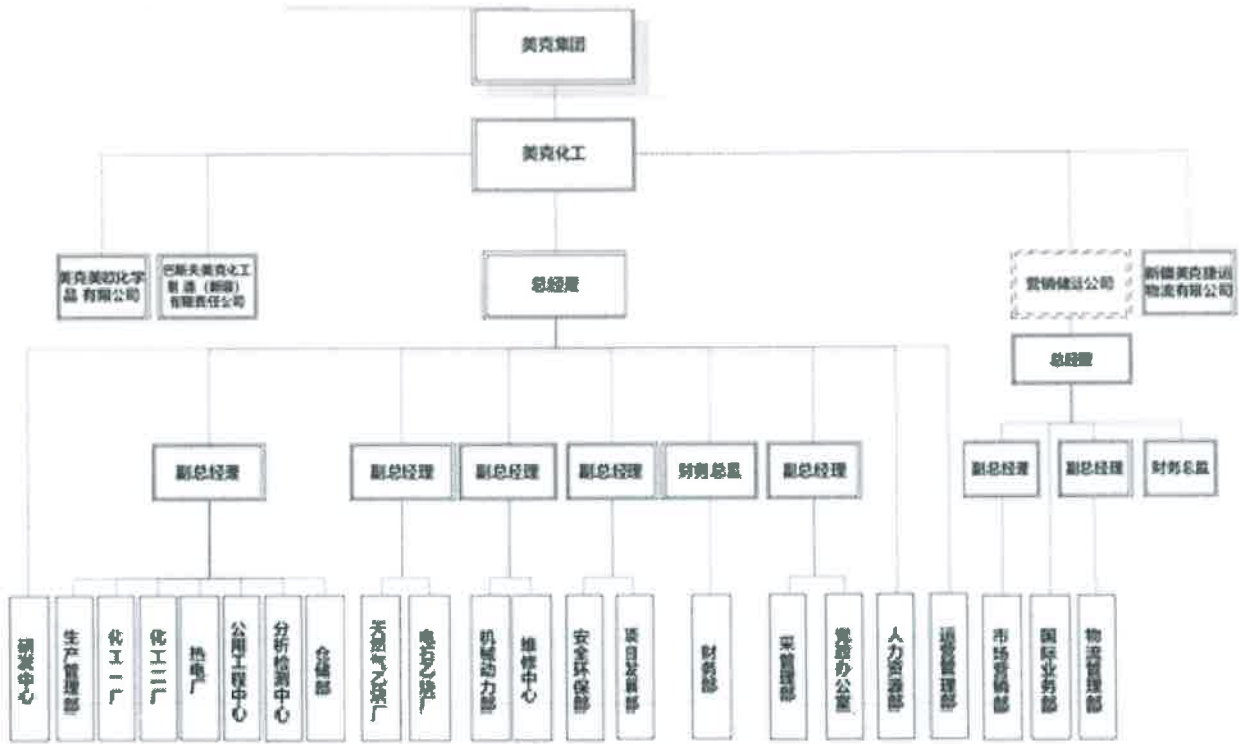
股东名称	实缴出资金额(元)	实缴出资比例(%)	备注
新疆中泰(公司)有限责任公司	387,672,029.00	52.63	
美克投资集团有限公司	247,971,600.00	33.67	
建信资本管理有限责任公司	22,420,000.00	3.04	
广西开元投资有限责任公司	78,488,400.00	10.66	
合计	736,552,029.00	100.00	

4. 公司概况

新疆美克化工股份有限公司是一家从事化工材料生产活动的企业。石油天然气是巴州最丰富的资源，美克化工充分利用原材料优势，以及政府政策支持和规划引导，建立了美克化工工业园，生产1,4-丁二醇(BDO)，新疆美克化工股份有限公司为现代化大型精细化工企业，经过三期建设所形成的固定资产主要分为动力部分和化工部分。该项目从源头做起主要包括热电装置、甲醇制氢装置、甲醛装置、BDO等装置，BDO为项目最终产品。

虽然美克化工进入精细化工中间体产业的时间并不长，但依托其自身的市场定位和服务理念，目前已占据国内1,4-丁二醇行业的较大份额，奠定了良好的客户基础和企业声誉。美克化工BDO产能27万吨（一期7万吨，二期、三期各10万吨），产能居全国第一，2017年占全国商品量市场份额的25%。此外，美克化工拥有完善的销售物流系统，面对世界市场，客户多为化工行业的巨头企业和优秀企业，市场渠道十分广阔。

公司目前分别设置职能管理部、生产管理部门、辅助部门及生产车间共计22个职能管理部门，公司目前在岗人员1300余人，其中专业技术人员866余人。新疆美克化工股份有限公司组织结构图。



新疆美克化工股份有限公司投资公司如下：

子公司名称	注册地	行业	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例(%)
新疆美克捷运物流有限公司	库尔勒市	物流	8050.00	6500.00	100	100
新疆维美化工有限责任公司	库尔勒市	化工	43063.00	43063.00	100	100
美克(上海)精细化工有限公司	上海	化工	39300.00	39300.00	12.72	12.72
美克美欧化学品(新疆)有限责任公司	库尔勒市	化工	43241.98	43241.98	51	51
巴斯夫美克化工制造(新疆)有限公司	库尔勒市	化工	26305.26	26305.26	49	49
库尔勒美盈化工有限公司	库尔勒市	化工	500.00	500.00	20	20

5. 近几年资产、财务、经营状况：

新疆美克化工股份有限公司2015年度会计报表由中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)新疆华西分所进行了审计,并出具了无保留意见的审计报告;2016年度会计报表由新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所进行审计,并出具了无保留意见的审计报告。2017年度会计报表由安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所进行审计,并出具了无保留意见的审计报告、2018年1-7月会计报表由瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年7月31日
资产总额	601,044.69	618,812.17	644,899.87	647,833.56
负债总额	488,373.19	541,663.96	363,499.03	376,395.30
净资产	112,671.50	77,148.21	281,400.85	271,438.26

历年损益状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-7月
营业收入	130,902.24	165,496.00	255,475.28	128,643.97
营业成本	133,808.00	167,910.76	218,786.45	117,971.90
利润总额	-44,377.92	-40,892.74	-66.11	-11,809.02
净利润	-37,717.10	-35,169.76	192.85	-10,186.00

6. 主要收入来源

新疆美克化工股份有限公司的主要收入来源为 BDO 产品销售收入。

7. 税收优惠政策及主要税种、税率

(1) 主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	5%、6%、10%、11%、16%、17%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

(2) 税收优惠及批文

依据国家科学技术部火炬高技术产业开发中心下发的《关于新疆维吾尔自治区 2011 年第二、第三批高新技术企业备案申请的复函》（国科火字[2011]310 号）文件，2010 年 10 月本公司被评定为高新技术企业，证书编号 GR201165000040，有效期为三年。2014 年 10 月 9 日公司通过了高新技术企业复审，证书编号 GF201465000034，有效期为三年。2017 年 11 月 7 日公司通过了高新技术企业复审，证书编号 GR201765000161，有效期为三年。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定：“国家需要重点扶

持的高新技术企业，按 15%的税率征收企业所得税”。该公司 2018 年度享受 15%的企业所得税率的优惠政策。

（三）委托人和被评估单位之间的关系。

委托人新疆中泰化学股份有限公司拟收购被评估单位新疆美克化工股份有限公司股权，委托人与被评估单位的最终控制方均为新疆中泰（集团）有限责任公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人和被评估单位以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据新疆中泰化学股份有限公司拟收购新疆美克化工股份有限公司股权这一经济行为之需要，对涉及的新疆美克化工股份有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新疆美克化工股份有限公司截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为新疆美克化工股份有限公司申报的评估基准日经审计后的账面列示的全部资产和负债。总资产账面价值 647,833.56 万元，其中：流动资产账面价值 100,197.70 万元，非流动资产 547,635.86 万元（其中：可供出售金融资产 100.00 万元；长期应收款 48,150.00 万元；长期股权投资 95,915.81 万元；固定资产净值 367,921.38 万元；在建工程 2,866.52 万元；无形资产 14,764.74 万元；开发支出 73.86 万元；递延所得税资产 16,613.27 万元；其他非流动资产 1,230.27 万元），总负债账面价值 376,395.30 万元（其中流动负债账面价值 213,488.09 万元，非流动负债账面价值 162,907.21 万元），净资产账面值 271,438.26 万元。

资产负债简表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	100,197.70
非流动资产	547,635.86

项 目	账面价值
其中：可供出售金融资产	100.00
长期应收款	48,150.00
长期股权投资	95,915.81
固定资产	367,921.38
在建工程	2,866.52
无形资产	14,764.74
开发支出	73.86
递延所得税资产	16,613.27
其他非流动资产	1,230.27
资产合计	647,833.56
流动负债	213,488.09
非流动负债	162,907.21
负债合计	376,395.30
净资产（所有者权益）	271,438.26

1. 评估范围内主要资产的情况如下：

(1) 货币资金账面值 23,582.04 万元，主要为金融机构存款、银行承兑汇票保证金。

(2) 应收账款账面值 20,673.97 万元，主要为应收美克美欧化学品（新疆）有限责任公司、晓星化工（嘉兴）有限公司、ITOCHU SHANGHAI LTD、万华化学集团股份有限公司、浙江华峰热塑性聚氨酯有限公司等公司销售货款。

(3) 存货账面价值 26,893.52 元，主要为材料采购、原材料、产成品、在产品、在库周转材料、在用周转材料。

材料采购账面价值 1,757.65 元，主要为镍催化剂、甲醇、天然气、电石等。

原材料账面价值 13,406.67 元，主要为原煤、甲醇、电石、催化剂等。至评估基准日正常在库。

产成品账面价值 9,313.99 元，为 BDO。至评估基准日正常在库。

在产品账面价值 1,651.26 元，由生产成本构成，均为未完工产品，主要为存在于各反应装置之间的在制品，包括甲醛装置及 1,4 丁二醇装置，至评估基准日在产品正常生产。

在库周转材料主要为生产产品使用的量具等小型工具；

在用周转材料为能够多次使用转移其价值的材料，主要为办公用品及生活用品。

(4) 一年内到期的非流动资产 3000.00 万元，为新疆美克化工股份有限公司向美克美欧化学品(新疆)有限责任公司及巴斯夫美克化工制造(新疆)有限责任公司提供的贷款。

(5) 长期应收款 48,150.00 万元，为新疆美克化工股份有限公司向美克美欧化学品(新

疆)有限责任公司及巴斯夫美克化工制造(新疆)有限责任公司提供的贷款。

(6) 长期股权投资账面值 95,915.81 万元, 为对新疆美克捷运物流有限公司、新疆维美化工有限责任公司、美克(上海)精细化工有限公司、美克美欧化学品(新疆)有限责任公司、巴斯夫美克化工制造(新疆)有限公司、库尔勒美盈化工有限公司的股权投资。

(7) 固定资产账面价值 367,921.38 万元, 为建筑物、设备类资产。

新疆美克化工股份有限公司为现代化大型精细化工企业, 经过三期建设所形成的固定资产主要分为动力部分和化工部分。

A. 动力厂

① 热电装置

热电装置的主要产品为电力和各种规格的蒸汽, 主要装置为锅炉及汽轮机。锅炉以原煤和富甲烷气为燃料, 富甲烷气来源于化工厂甲醇装置产生的副产品, 通过回收装置管线引至锅炉进行废料综合利用做为锅炉的燃料。天然气是在锅炉点炉起火时做为助燃使用。锅炉用水为经脱盐水处理过的脱盐水, 加热产生 9.8MPa 蒸汽, 通过减温减压至 4.0MPa 蒸汽后供到化工厂使用, 在使用过程中各装置根据各自的工艺压力需要再将 4.0MPa 蒸汽减压至相应压力等级的蒸汽, 锅炉产生的 9.8MPa 蒸汽先满足化工厂维美化工各装置使用后的余量至汽轮机做功发电。

② 脱盐水装置

脱盐水装置的主要产品为脱盐水及软化水, 主要装置为脱盐水装置及软化水装置, 软化水装置主要为天然气制乙炔装置服务。脱盐水装置以自来水为原料, 将自来水的各种杂质过滤去除后再加入酸碱等化工原料进行工艺处理, 处理合格后供锅炉、化工厂各装置使用。

③ 循环水、冷冻水装置

循环水装置分化化工循环水装置和热电循环水装置, 工艺流程相同, 化工循环水供化工厂使用, 热电循环水供锅炉使用。循环水装置通过水的循环将工厂各装置在反应过程中产生的热量带走散热以降低各装置的温度, 起冷却作用。循环水装置使用自来水循环散热, 添加适量消泡剂、液氯等化工原料以减少自来水中的杂质对装置腐蚀和结垢, 影响装置平稳运行。

冷冻水装置的作用和循环装置相同, 起散热作用, 循环水装置的水温为 33℃, 冷冻水装置的为 12℃ 和 0℃。冷冻水装置以脱盐水为原料通过冷冻机组降温至 12℃ 和 0℃ 供

化工厂和乙炔厂使用。

④空压站装置

空压站装置的产品有仪表空气和工厂空气，以空气为原料，将空气过滤、干燥后使用，工厂空气较仪表空气多一道除油除水的工艺。

B. 化工厂

①甲醇装置

甲醇装置有甲醇和制氢两套装置，是以天然气制乙炔装置供来的乙炔尾气为原料，通过加温加压及催化剂反应生成氢气及甲醇。

制氢的工艺流程为：乙炔尾气经过脱硫催化剂和加氢转化催化剂反应后一部分去制氢装置，然后和天然气通过中、低变加氢催化剂反应产生氢气。产出的氢气一部分 BDO 装置，一部分去甲醇装置；

甲醇的工艺流程为：经过处理的乙炔尾气到甲醇装置后和氢气一起通过甲醇合成催化剂反应产生粗甲醇和富甲烷气，富甲烷气综合利用至动力厂锅炉装置做燃料；粗甲醇再精馏后产生精甲醇，精甲醇经检验合格后就是成品甲醇。

②甲醛装置

甲醛的工艺流程为：甲醛装置以甲醇为原料，通过甲醛催化剂反应产生甲醛。

③BDO 装置

BDO 装置的工艺流程为：以乙炔气、甲醛、氢气为原料。将乙炔气净化后与甲醛一起送入 B3D 反应器，通过 B3D 催化剂反应产生 B3D，再将 B3D 通过脱离子装置用浓硫酸、碱液吸附 B3D 中的杂质，再送入供压加氢装置和氢气一起通过低压加氢催化剂反应后，再送入高压加氢装置和氢气一起通过高压加氢催化剂反应生产粗 B1D，粗 B1D 通过精馏后产生精 B1D。精 B1D 就是我们成品 BDO。

以上资产形成位于库尔勒经济技术开发区南苑路，生产型房屋建筑物 121 项（112 幢），建筑面积 115817.87 平方米，构筑物 145 项；形成位于库尔勒市石化大道南侧 59 号的生活型房屋建筑物 10 项，面积 100863.43 平方米。

除部分房屋办理了房屋产权证外，大部分房屋建筑物尚未办理不动产权证，但用地、工程规划、开工许可证等报建手续齐全。

以上资产形成生产设备 7634 项；电子设备 834 项；车辆 47 项。

（8）在建工程账面价值 2,866.52 万元，为新疆美克化工股份有限公司开发区纺织服装城蒸汽管网供汽项目、污水及煤厂环保等项目，包括土建工程及设备安装工程。至

评估基准日在建工程正常在建。

(9) 无形资产账面值 14,764.74 万元，为土地使用权及其他无形资产，至评估基准日正常在用。

①土地使用权为新疆美克化工股份有限公司生产厂区四宗工业用地、生活基地的三宗住宅用地。估价对象以出让方式取得，估价对象于评估基准日已取得土地使用权证及不动产权证，估价对象土地登记状况见下表：

序号	土地权证 编号	宗地 名称	土地 位置	终止 日期	用地 性质	土地 用途	开发 程度	面积 (m ²)
1	新(2017)库尔勒市不动产权第00003752号	生活区 土地	库尔勒市新城辖区石化大道114号美克佳园	2055年8月	出让	住宅 用地	七通一平	76,955.87
2	新(2017)库尔勒市不动产权第00003918号	生活区 土地	库尔勒市新城辖区石化大道114号美克佳园	2055年8月	出让	住宅 用地	七通一平	1,662.50
3	新(2017)库尔勒市不动产权第00003919号	生活区 土地	库尔勒市新城辖区石化大道114号美克佳园	2055年8月	出让	住宅 用地	七通一平	1,501.75
4	巴国用(2012)第04号	厂区一期 土地	库尔勒经济技术开发区南苑路南侧、美克路北侧、石化路东侧	2055年5月	出让	工业 用地	七通一平	698,683.00
5	巴国用(2012)第07号	厂区二期 土地	库尔勒经济技术开发区南苑路南侧、美克路北侧、石化路东侧	2062年2月	出让	工业 用地	七通一平	598,817.061
6	巴国用(2013)第16号	厂区三期 土地	库尔勒经济技术开发区南苑路南侧、美克路北侧、石化路东侧	2062年2月	出让	工业 用地	七通一平	66,043.01
7	巴国用(2013)第18号	厂区三期 土地	库尔勒经济技术开发区南苑路南侧、美克路北侧、石化路东侧	2062年2月	出让	工业 用地	七通一平	1,205,998.39

②其他无形资产包括：专有技术、网络、生产管理、办公软件等，上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

A. 专有技术

企业申报的纳入评估范围内专有技术为甲醛技术许可费、BDO 和 THF 技术许可费等，共 4 项。

B. 办公生产管理软件

企业申报的纳入评估范围内的办公生产管理软件为外购软件。其中外购软件为生产管理信息系统软件、用友 NC 系统、档案室信息管理系统软件、实验室管理信息系统软

件等，共 6 项。

2. 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，上表列示数据均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“瑞华审字[2018]02240014号”无保留意见审计报告。

3. 企业申报的账外资产的类型、数量。

新疆美克化工股份有限公司不存在未申报表外资产。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据本次评估目的以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估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 2018 年 7 月 31 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；减少和避免评估基准日后的调整事项；

（二）该基准日为委托人的会计结算日，有利于准确划定评估范围，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

六、评估依据

（一）经济行为

新疆中泰化学股份有限公司六届二十三次董事会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3. 原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

4. 国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理

方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；

5. 2005年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》；

6. 财政部2005年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

7. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170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第二次会议修订）；

10. 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（自治区九届人大常委会第十次会议于1999年7月30日修订）；

11. 《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正）；

12. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

（三）准则依据

1. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

2. 《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）；

3. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

6. 《资产评估执业准则——委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

8. 《资产评估执业准则——利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

15. 《企业会计准则》（中华人民共和国财政部令第 35 号）；
16. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18580-2014）。

（四）权属依据

1. 不动产权证、土地使用权证；
2. 机动车行驶证；
3. 设备购置合同、发票等相关资料；
4. 其他权属证明文件；
5. 有关资产权属方面的说明；
6. 新疆美克化工股份有限公司提供的验资报告、评估基准日会计报表等。

（五）取价依据

1. 《新疆建筑工程消耗量定额 2010（实体项目）》；
2. 《新疆建筑工程消耗量定额 2010（措施项目）》；
3. 《全国统一建筑装饰、装修消耗量定额 GYD-901-20》；
4. 《二〇一〇年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；
5. 《新疆维吾尔自治区绿色建筑消耗量定额》（新建标[2018]3 号文）；
6. 《2018 年机电产品报价手册》及网上价格查询资料；
7. 2018 年全国资产评估价格信息；
8. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
10. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年 5 月 1 日施行的《机动车强制报废标准规定》；
11. 中国人民银行公布的存贷款利率；
12. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
13. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
14. 被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
15. Wind 资讯终端查询的相关数据；
16. 被评估单位提供的委估资产清单、前三年及评估基准日审计报告等相关资料；
17. 近年企业资产、负债、盈利、利润分配等资产财务状况相关资料；
18. 未来五年的营业收入、营业成本、费用等的预测相关资料；
19. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

20. 其它相关资料。

（六）其他参考依据

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华审字[2018]02240014 号”无保留意见审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2017〕36号）的规定，执行企业价值评估业务，可以采用收益法、市场法和资产基础法。收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次被评估新疆美克化工股份有限公司处于正常经营状态，满足持续经营假设，未来收益可以合理预测，与未来收益风险程度相对应的期望收益率可以合理估算，能获得较为充分的收益预测资料，故适宜采用收益法。新疆美克化工股份有限公司有较为完善的财务数据资料，各项要素资产能继续使用，并为控制者带来经济利益，也适宜采用资产基础法。通过对新疆美克化工股份有限公司本身市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权交易市场虽逐步公开，但难以收集到足够数量的、在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面与新疆美克化工股份有限公司具有可比性的参照物，缺乏可比上市公司或者可比交易案例，因此新疆美克化工股份有限公司不具备采用市场法进行评估的条件。

综合所述，本次对新疆美克化工股份有限公司股东全部权益采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

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全部股东权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

1. 流动资产评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。通常按其表现形态可分成为货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货、

待摊费用、待处理流动资产等六类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评流动资产由货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货组成。

（1）货币资金的评估

货币资金为现金、银行存款及其他货币资金。

现金是指存放在公司财务部的库存现金。评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对现金进行了监盘并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在开户银行的存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响股东全部权益价值的重大因素后，以账面值确定评估值。

其他货币资金是指企业存放在银行的信用证保证金及银行承兑汇票人民币保证金，对评估基准日的银行存款账户余额进行了函证，核对相符。以账面值确定评估值。

（2）应收票据的评估

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值；对于商业承兑汇票，查询债务人的经营状况、资信状况，以该应收票据的可收回金额的估计值作为评估值。

（3）应收款项（其他应收款、预付账款）的评估

对应收账款、其他应收款，评估人员通过抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方的信用状况和支付能力，对大额的款项进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。同时坏账准备评估为零。

对预付账款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及申报表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资

产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，对大额的款项进行了函证，同时检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

（4）存货的评估

存货为材料采购、原材料、产成品、在产品、在用周转材料、在库周转材料。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。

其次，查询企业存货核算流程、内控制度、账面值构成。

再次，对主要存货进行抽盘。在抽盘过程中观察、询问存货的产品种类和品质状况等，并详细记录，和企业提供的其他资料进行相互印证。在以上工作的基础上，分存货类型，分别采取如下具体方法进行评估：

①原材料

原材料为原煤、甲醇、电石、催化剂等。主要存放于公司的露天库及综合库，原材料的成本构成为企业采购原材料发生的实际成本，评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰原材料现状良好。其次，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及所有权归属。评估人员向材料采购供应部门进行了了解，该公司多数原材料基本上是在近期内购买的，且周转速度较快，通过查询企业在基准日近期购买的原材料的凭证及价格，企业原材料账面单价多数与市场价格相符，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估值。

材料采购、在库周转材料均为外购，评估方法同原材料评估。

②产成品

产成品为 BDO。

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符。核实企业提供的入库、出库单据等资料，并根据盘点时点至评估基准日的产成品出入库记录，采用盘点日库存累加出库未计账产成品数量倒推至评估基准日的方法得出实盘数量。经核实，产成品数量属实。

根据对该公司产成品销售情况的了解，其产成品均可正常销售。

对产成品的评估，以基准日核实产品结存数量×该产成品可实现不含税销售单价×[1-销售费率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×r]

其中 r 为一定的比率，畅销产品为 0，正常销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

③在产品

在产品账面价值由生产成本构成，均为未完工产品。评估中对在产品的成本构成情况进行了审核，其成本归集合理，评估人员以核实后账面价值确定评估值。

(5) 一年内到期的非流动资产的评估

一年内到期的非流动资产是新疆美克化工股份有限公司对其下属子公司美克美欧化学品(新疆)有限责任公司、巴斯夫美克化工制造(新疆)有限责任公司的贷出款项。评估人员通过查验相关的借贷合同，询证，查阅会计凭证等程序进行核实，以核实后的账面余额确定评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产是指企业待抵扣增值税进项税。评估中在对企业其他流动资产账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的增值税纳税申报表，评估中在对企业增值税账账、账表核对一致的基础上，以核实后账面值确定评估值。

2. 可供出售金融资产

可供出售金融资产账面余额为对库尔勒美盈化工有限公司的投资。评估人员获得可供出售金融资产企业评估基准日报表，以评估基准日会计报表中所有者权益乘以投资比例确定评估值。

3. 长期应收款的评估

长期应收款为新疆美克化工股份有限公司对其下属子公司美克美欧化学品(新疆)有限责任公司、巴斯夫美克化工制造(新疆)有限责任公司的贷出款项。评估人员通过查验相关的借贷合同，询证，查阅会计凭证等程序进行核实，以核实后的账面余额确定评估值。

4. 长期股权投资的评估

新疆美克化工股份有限公司持有 5 家公司股权，对长期股权投资的评估方法，分为以下情况进行评估：

(1) 对控股的长期投资单位，根据评估规范进行整体评估，以评估后净资产乘以投资比例确定评估值。

(2) 对非控股的长期投资单位，以被投资单位评估基准日会计报表中所有者权益乘以投资比例确定评估值。

5. 房屋建（构）筑物评估

本项目中对于房地分估的房屋建筑物的评估主要采用成本法。计算公式为：

房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建（构）筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

本次评估房屋建筑物的产权以被评估单位提供的资料为依据进行评估。房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的证明材料为依据。

① 建安综合造价确定

房屋建安工程造价的计算可根据实际情况分别采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法确定。

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用预（决）算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的特点（如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等）和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

构筑物及管线及沟槽依据其原建造设计标准和施工水平，以单位面积法、单位体积法或每米单价法确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

② 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期费用、期间费用等。前期费用包括筹建费、科研费、规划费、设计费、地勘费、临时设施费等。期间费用包括监理费、建设单位管理费、城市基础设施配套费、工程定额测定费、相关验收监测费等。

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为3年，同期银行贷款利率为4.75%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{资金成本率} \times \text{合理建设工期} / 2$$

(2) 成新率的确定

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物成新率采用勘察成新率和年限成新率两种方法的加权平均值综合确定，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} \times 100\%$$

年限成新率的确定

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

建筑物的经济寿命年限，参照不同建筑物的建筑结构确定。

勘察成新率（完好分值法）

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

6. 机器设备评估

根据评估目的，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，主要采用成本法进行评估。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固

定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 号）的有关规定，从销项税额中抵扣。

A. 机器设备

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2017 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

② 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、施工监理费、可行性研究费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

B. 运输车辆

车辆的购置价通过查阅市场价格行情及《慧聪汽车商情网》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料取得。

运输车辆的重置全价，包括车辆购置价、车辆购置附加税、牌照费。对于未办理牌照的车辆重置全价为车辆购置价。

重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照手续费

=车辆购置价（不含税）+ 车辆购置价÷1.16×购置附加税率+牌照手续费

C. 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

（2）成新率的确定

成新率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。

（3）评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

7. 在建工程的评估

在建工程为土建工程及设备安装工程。

其中土建工程为开发区纺织服装城蒸汽管网供汽项目、污水及煤厂环保等项目工程进度款及待摊支出；设备安装工程为开发区纺织服装城蒸汽管网供汽项目、中泰集团美克园区天然气限供甲醇制氢应急项目、蒸汽凝液回用制脱盐水改造投资等下面设备及安装进度款。至评估基准日在建工程正常在建。评估人员在核对了相关明细账、凭证及相关合同、协议，并同被评估单位的财务、管理人员进行访谈了解在建工程的现状后，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

8. 土地使用权

本次委估土地使用权共七宗，工业用地四宗，住宅用地三宗，均为出让。

无形资产-土地使用权的评估，根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），常用的土地估价方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、假设开发法等。估价方法的选用应当按照地价评估的技术《规程》，根据当地土地市场的情况及委托评估宗地的具体特点、估价目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的估价方法。

根据此次评估目的及委估对象宗地的特点，遵循上述土地估价原则，对委托人提供的资料及评估人员实地勘察、调查收集的有关资料进行综合分析比较后，对委估用地采用基准地价修正系数法及成本逼近法进行评估。

9. 其他无形资产

其他无形资产为购入专有技术、网络、生产管理、办公软件等，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。了解了其他无形资产的形成，入账依据的真实性、合理性等及经济权利至评估基准日是否依然完整存在且能够正常使用并受益，摊销是否正常合规，账面余额计算是否正确。对于外购软件，考虑到软件购买后会进行定期的升级与维护等售后服务，与市场上所售同类同品牌产品的性能同步，因其升级与维护成本已计入当期损益，故评估中按评估基准日同类同品牌产品的市场价格确定评估值。对不定期升级的按现行市价扣减升级费确定评估值。对于甲醛技术许可费、BDO 和 THF 技术许可费，为 BDO、甲醛等产品的生产装置的必要软件，一次性支付使用费，只针对许可单位授权设计制造的装置使用，不得对外转让或授权。因此本次评估按核实后账面摊余价值确认评估值。

10. 开发支出的评估

开发支出为高压加氢催化剂国产化研发支出，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。了解了开发支出的形成，入账依据的真实性、合理性等。本次评估以核实后账面值确认评估值。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产为坏账准备及未弥补亏损产生的递延所得税资产，评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证和账簿，核实有无异常事项，核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定等，以核实账面值确定评估值

12. 其他非流动资产

其他非流动资产为预付中国成达工程公司、霍尼韦尔(天津)有限公司工程款。评估中首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，综合分析判断，为避免资产重复计价，结合本次预付账款特点，针对各项预付账款的具体情况，以该预付账款已形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

10. 负债的评估

负债为流动负债和非流动负债，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、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债为长期借款、长期应付款。

（1）短期借款

短期借款为银行机构人民币借款，评估人员清查核对了借款合同、保证合同、借款金额、到期日和借款利率等。并向银行询证，各项借款属实，按核实后借款额确定评估值。

（2）应付票据的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，核查应付票据原始记帐凭证、与其他货币资金保证金户进行核对验证、查验采购合同、查验期后付款等程序。应付票据账实相符。评估值按核实后账面值确认。

（3）应付款项的评估

应付款项为应付账款及其他应付款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，对大额的款项进行了函证，评估人员核对了应付款项的明细账与总账，抽查了部分凭证、发票、协议，对债务的真实性进行了验证，应付账款均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

（4）预收账款

预收账款为预收货款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，对大额的款项进行了函证，评估人员核对了应付款项的明细账与总账，抽查了部分凭证、发票、协议，对债务的真实性进行了验证，预收账款均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

（5）应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬为计提的职工工资、辞退福利及工会经费。经过核对，计提情况属实，以经核实账面值确认为评估值。

（6）应交税费的评估

应交税费主要是应交增值税、教育费附加、城市维护建设税房产税、土地使用税、个人所得税、印花税等，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，应交税费均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

（7）应付利息的评估

应付利息为企业根据借款合同计提的银行借款利息，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及借款合同材料等相关资料，应付利息为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

（8）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债为应付一年内到期的银行借款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及借款合同等相关资料，一年内到期的非流动负债为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

（9）长期借款

长期借款为银行人民币借款，评估人员清查核对了借款合同、保证合同、借款金额、到期日和借款利率等。并向银行询证，各项借款属实，按核实后借款额确定评估值。

（10）长期应付款的评估

长期应付款为美克(上海)精细化工有限公司向新疆美克化工股份有限公司提供的贷款，用于煤基精细化工产业一体化项目一阶段，贷款利率 1.2%，评估人员清查核对了借款合同、借款金额、到期日和借款利率等，评估以核实后账面值确定评估值。

（三）收益法简介

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流量折现模型和股权自由现金流量折现模型。本次评估中，资产评估师根据新疆美克化工股份有限公司所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，选择了企业自由现金流量折现模型。

1. 企业自由现金流折现模型应用条件

企业自由现金流量是可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，企业自由现金流折现模型应用条件包括：

- （1）能够对企业未来收益期的企业自由现金流做出预测。
- （2）能够合理计算加权平均资本成本。

2. 基本评估思路

在本次评估中，按照如下基本评估思路进行：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益(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现金及现金等价物以及与正常生产经营无关的资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值；

（3）将上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

对上述非经营性资产和负债，按资产基础法中相应的评估价值确定其价值。

对上述溢余资产，按列入评估范围的货币资金扣除正常经营需要的最低现金保有量后的金额确认为溢余资产的价值。

3. 计算公式

本次评估以企业自由现金流量为收益额，选用分段收益折现模型。即：将持续经营的企业的收益分为前后两段，首先预测前段各年的预期收益额；再假设从前段的最后一年开始，以后各年预期收益额均相同。最后，将企业未来预期收益进行折现求和，即得到企业整体资产的收益现值。其计算公式为：

本次评估以企业自由现金流量为收益额，选用分段收益折现模型。即：将持续经营的企业的收益分为前后两段，首先预测前段各年的预期收益额；再假设从前段的最后一年开始，以后各年预期收益额均相同。最后，将企业未来预期收益进行折现求和，即得到企业整体资产的收益现值。其计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F}{r(1+r)^n} + B - D$$

式中：P—评估对象的股东全部权益价值；

r—折现率；

n—收益年限（收益期）；

F_i—未来第 i 个收益期的非等额预期收益额；

F—等额预期收益额；

B—评估对象的非经营性资产及溢余资产价值；

D—评估对象的付息债务价值。

（1）收益指标

以净利润为基础进行计算，即

企业自由现金流量 = 净利润 + 财务费用 × (1 - 所得税税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加

（2）预测期及收益期

根据新疆美克化工股份有限公司目前的经营情况、未来的发展计划及化工行业的发展情况，明确的预测期为 2018 年 8 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，2023 年以后各年均维持在 2022 年的收益水平。

（3）折现率

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净现金流量，本

次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r 。

$$\text{公式: } r = R_e \times E / (D + E) + R_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中: R_e 为权益资本成本;

R_d 为债务资本成本;

D : 债务资本的市场价值

E : 权益资本的市场价值

其中的权益资本成本 R_e 按资本资产定价模型(CAPM)确定。计算公式为:

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

式中: R_f —无风险报酬率;

β —企业风险系数, 指相对于市场收益的敏感度;

R_m —市场的预期报酬率;

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价;

R_s —企业特有风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

根据《资产评估执业准则--资产评估程序》(中评协(2017)31号)的相关规定, 本次评估我们实施了如下必要的评估程序:

(一) 明确评估业务基本事项

华盛评估公司经与委托人洽谈后, 在承接评估业务前, 明确了以下事项: 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人; 评估目的; 评估对象和评估范围; 价值类型; 评估基准日; 资产评估报告使用范围; 资产评估报告提交期限及方式; 评估服务费及支付方式; 委托人、其他相关当事人与华盛评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

(二) 订立资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上, 双方签订资产评估委托合同, 约定了华盛评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

(三) 编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划, 并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等对评估对象进行现场调查，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行检查、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和华盛评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由华盛评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，评估公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

6. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改变。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

4. 假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（三）预测假设

1. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

2. 假设企业在持续经营期内的产销均衡。

3. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进企业的发展计划，努力保持良好的经营态势；未考虑企业经营管理层的某些个人的行为给企业经营带来的负面影响。

4. 在收益期内有关产品价格、成本费用、税率及利率等因素在正常范围内变动。

5. 企业会计政策与核算方法无重大变化。

6. 在收益期内有关产品价格、成本费用、税率及利率等因素在正常范围内变动。

7. 以设定的生产能力、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平为基准

8. 预期收益的测算是以企业评估基准日的资产正常经营管理为前提，基本不考虑追加投资或资产减少等意外因素造成权益变化的影响。

9. 企业计提的固定资产折旧，假定全部用于现有固定资产的维护保养，保持现在固定资产的功能、技术参数等状况，而不作为更新固定资产的资金使用。

10. 假使折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题，应收账款回收时间和回收方式将不会变动

评估人员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，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

十、评估结论

在实施了上述程序和采用不同的资产评估方法评估后，委托人所委估的应用于本次评估目的所涉及的新疆美克化工股份有限公司股东全部权益，在 2018 年 7 月 31 日所表现的市场价值如下：

（一）资产基础法评估结果

资产账面总额 647,833.56 万元，评估价值 741,621.04 万元，评估增值 93,787.48 万元；负债账面总额 376,395.30 万元，评估价值 376,395.30 万元；股东全部权益账面总额 271,438.26 万元，评估价值 365,225.74 万元，人民币（大写）叁拾陆亿伍仟贰佰贰拾伍万柒仟肆佰元整，评估增值 93,787.48 万元，增值率 34.55%。

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

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	100,197.70	101,195.60	997.90	1.00
2 非流动资产	547,635.86	640,425.44	92,789.58	16.94
3 其中：可供出售金融资产	100.00	158.95	58.95	58.95
5 长期应收款	48,150.00	48,150.00	0.00	0.00
6 长期股权投资	95,915.81	99,637.00	3,721.19	3.88
8 固定资产	367,921.38	383,413.07	15,491.69	4.21
9 在建工程	2,866.52	2,866.52	0.00	0.00
14 无形资产	14,764.74	88,282.50	73,517.76	497.93
15 开发支出	73.86	73.86	0.00	0.00
18 递延所得税资产	16,613.27	16,613.27	0.00	0.00

19	其他非流动资产	1,230.27	1,230.27	0.00	0.00
20	资产总计	647,833.56	741,621.04	93,787.48	14.48
21	流动负债	213,488.09	213,488.09	0.00	0.00
22	非流动负债	162,907.21	162,907.21	0.00	0.00
23	负债合计	376,395.30	376,395.30		
24	净资产（所有者权益）	271,438.26	365,225.74	93,787.48	34.55

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对评估对象股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2018 年 7 月 31 日，资产账面总额 647,833.56 万元，负债账面总额 376,395.30 万元，股东全部权益账面总额 271,438.26 万元，采用收益法评估后股东全部权益的评估值 370,011.43 万元，评估增值 98,573.17 万元，增值率 36.32%。

（三）评估结论

本次采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值 365,225.74 万元与采用收益法得出的股东全部权益价值 370,011.43 万元相比，相差 4,785.69 万元，相差比例为 1.31%。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动；收益法的评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力；但考虑到被评估单位其获利能力受宏观经济、国家政策影响较大，同时由于两种评估方法差异不大，且资产基础法的可验证性较高，我们选择资产基础法评估结果作为最终评估结果。

综上所述，结合本次评估情况，本次评估结论选用资产基础法评估结果，即：新疆美克化工股份有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2018 年 7 月 31 日评估价值 365,225.74 万元，人民币（大写）叁拾陆亿伍仟贰佰贰拾伍万柒仟肆佰元整。

十一、特别事项说明

（一）本次评估中，本公司引用了经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“瑞华审字[2018]02240014 号”无保留意见审计报告结论。纳入本次评估范围的全部资产及负债账面值取自该审计报告的审定数。华盛评估公司及资产评估师已了解了该报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

（二）纳入本次评估范围的资产，在评估基准日存在权属资料不全或产权瑕疵的情形如下：

1. 委估部分房屋建筑物尚未取得《不动产权证》。评估人员已提请被评估单位尽快办理上述资产的权属登记及变更手续，以满足出具评估报告之需要。被评估单位声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利受限情况。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

2. 本次评估中，对被评估单位未提供不动产权证的房屋建筑物，其建筑面积以申报面积及测绘报告数据为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。

3. 新疆美克化工股份有限公司纳入评估范围的固定资产 10 万吨电石制乙炔项目至评估基准日 2018 年 7 月 31 日尚未结算，本次评估未考虑上述资产对应相关负债对评估值影响。

（三）存在的抵押担保、质押担保及其他或有负债情况

1. 2014 年 8 月新疆美克化工股份有限公司与国家开发银行新疆分行以煤基精细化工产业一体化一阶段 1,4-丁二醇及聚四亚甲基醚二醇公用工程项目的在建工程、美克国际家居用品股份有限公司保证、美克投资集团有限公司以其依法持有的 2000 万股美克国际家居股份有限公司非限售流通股股权质押，合计贷款 144,650 万元，截至 2018 年 7 月 31 日，未还清借款余额为：125,794.92 亿元。

2. 2016 年 3 月，新疆美克化工股份有限公司与国家开发银行签订《抵押合同》，以公司机器设备作为抵押担保，借款金额 3.43 亿元，用于抵押的设备原值 789,474,513.43 元，净值 510,608,125.10 元。

3. 2016 年 12 月，新疆美克化工股份有限公司与中国进出口银行新疆分行签订 2200004222016113278ZY01《质押合同》，以新疆维美化工有限责任公司 50%的股权作为质押，借款金额 2 亿元；

4. 2017 年 5 月新疆美克化工股份有限公司为美克美欧担保方在中国银行新疆维吾尔自治区分行贷款 50,000,000 元，其中新疆美克化工股份有限公司担保金额为 25,500,000 元，巴斯夫（中国）有限公司担保金额为 24,500,000 元；

5. 2012 年由新疆美克化工股份有限公司提供担保，新疆维美化工有限责任公司向新疆建设银行股份有限公司借款，借款金额 6250 万元，截至 2018 年 7 月 31 日借款余额 875 万元。

（四）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本

次评估资产的范围，由新疆美克化工股份有限公司确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（五）本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

（六）对委托人和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（八）本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

（九）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，华盛评估公司及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

（六）未征得华盛评估公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、

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

本项目资产评估报告日是 2018 年 10 月 16 日，为资产评估结论形成的日期。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



中国·新疆

资产评估师



资产评估师



评估报告附件

- (一) 资产评估结果汇总表；
- (二) 新疆中泰化学股份有限公司六届二十三次董事会决议；
- (三) 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华审字[2018]02240014 号”审计报告；
- (四) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (六) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (七) 签名资产评估师的承诺函；
- (八) 华盛评估公司资格证书；
- (九) 华盛评估公司法人营业执照副本；
- (十) 资产评估师资格证书；
- (十一) 新疆中泰化学股份有限公司与新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司签订的《资产评估委托合同》。