

本报告依据中国资产评估准则编制

内蒙古兰太实业股份有限公司拟发行股份  
购买中盐吉兰泰高分子材料有限公司股权  
所涉及中盐吉兰泰高分子材料有限公司  
股东全部权益项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 2017 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十二月五日

## 目录

资产评估师声明 .....	1
摘    要 .....	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	19
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	33
九、评估假设 .....	36
十、评估结论 .....	38
十一、特别事项说明 .....	40
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	45
十三、资产评估报告日 .....	46
备查文件目录 .....	48

## 资产评估师声明

(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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

(四) 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) 资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

# 内蒙古兰太实业股份有限公司拟发行股份购买中盐吉兰泰高分子材料有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 2017 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受内蒙古兰太实业股份有限公司、中盐吉兰泰盐化集团有限公司的委托，就内蒙古兰太实业股份有限公司拟购买中盐吉兰泰高分子材料有限公司 100% 股权之经济行为，对所涉及的中盐吉兰泰高分子材料有限公司全部股东权益于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估对象为中盐吉兰泰高分子材料有限公司全部股东权益，评估范围为中盐吉兰泰高分子材料有限公司在评估基准日经审计的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对中盐吉兰泰高分子材料有限公司进行

整体评估。然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法得出中盐吉兰泰高分子材料有限公司全部股东权益于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结论如下：

中盐吉兰泰高分子材料有限公司净资产账面价值 4,789.32 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 10,796.56 万元，评估增值 6,007.24 万元，增值率 125.43 %。

本次评估结论建立在评估对象产权持有人及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有人及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

1、2017 年 9 月 29 日，吉兰泰集团与中盐华湘公司签订了《重组增资协议》，后续签订了补充协议（包括《中盐吉兰泰高分子材料有限公司重组增资补充协议》及《中盐吉兰泰高分子材料有限公司重组增资补充协议（二）》），双方就重组增资高分子公司事宜达成框架性协议。约定中盐华湘化工公司以技术及生产线设备出资，具体由中盐吉兰泰盐化集团有限公司确认。该协议明确约定的生效条件为：中盐华湘公司债权人会议通过重整计划草案或郴州市中级人民法院裁定

批准重整方案，2018年6月15日郴州市中级人民法院民事裁定书裁定批准重整方案。截至评估报告出具之日，重整具体方案尚未确定。

## 2、未来业务经营风险提示：

(1) 行业周期性波动风险。PVC糊树脂类化工产品为化工产品，存在市场周期性波动，未来可能存在市场下行风险。

(2) 下游行业需求波动风险。糊树脂的下游需求主要有地板革、人造革、壁纸、玩具、汽车装饰等。下游行业周期性的降温可能会为糊树脂生产行业带来不利影响，影响其销售。

(3) 原材料及能源价格的波动风险。被评估企业所属行业的上游为煤炭、石灰石、焦炭、电力等原材料和能源行业，上述原材料和能源是被评估企业营业成本中的重要组成部分，其价格波动及供应量变化对被评估企业的营业成本有较大影响。若上述原材料和能源的价格出现较大上升，被评估企业未能通过优化内部管理降低成本，则存在成本上升的风险。

(4) 市场竞争风险。电石、烧碱行业准入受到国家政策约束，主要涉及环境保护等方面的限制。若产业持续扩大或国家的环保监管政策发生变化，企业环境保护的压力降低，可能会导致新增产能进入市场，改变当前的供需结构和竞争格局，被评估企业的未来产品价格存在下降风险。

上述特别风险将对被评估单位业务带来重大影响，进而影响公司价值，特此提请报告使用者予以特别关注。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，评估结果使用有效期一年，自评估基准日2018年6月30日起，至2019年6月29日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 内蒙古兰太实业股份有限公司拟发行股份购买中盐吉兰泰高分子材料有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 2017 号

内蒙古兰太实业股份有限公司、中盐吉兰泰盐化集团有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就内蒙古兰太实业股份有限公司拟发行股份购买中盐吉兰泰高分子材料有限公司 100% 股权项目之经济行为，对所涉及的中盐吉兰泰高分子材料有限公司全部股东权益于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本评估项目委托人为内蒙古兰太实业股份有限公司、中盐吉兰泰盐化集团有限公司，被评估单位为中盐吉兰泰高分子材料有限公司。

### (一) 委托人一概况

企业名称：内蒙古兰太实业股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司(上市)

企业地址：内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善经济开发区( 乌斯太镇)

## 贺兰区

法定代表人：李德禄

注册资本：43,803.00 万元

成立时间：1998 年 12 月 31 日

营业期限：1998 年 12 月 31 日至长期

统一社会信用代码：91152900701463809K

经营范围：许可经营项目：压力管道安装，锅炉维修，起重机械安装、维修；生产、销售加碘食用盐、化工原料盐、农牧渔业盐产品；盐化工产品；天然胡萝卜素系列产品、盐藻粉盐田生物产品（限生物工程分公司经营）；金属钠、液氯、高纯金属钠、三氯异氰尿酸、氯酸钠、氢气（仅限分公司经营）；蒸汽；压力容器制造锅炉安装维修改造；一般经营项目：利用余热发电；污水处理、中水回用（只限工业用）；金属桶制造；轴承、齿轮、传动和驱动部件的制造；输送机械制造；水产品的生产、加工、销售（需前置审批的项目除外）；生产、销售螺旋藻产品（除专营、限生物工程分公司经营）、沐浴盐、果蔬洗涤盐；进出口经营代理；餐饮住宿；物业管理；食用盐批发。

### (二)委托人二概况

企业名称：中盐吉兰泰盐化集团有限公司

企业类别：有限责任公司（法人独资）

公司地址：内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善经济开发区（乌斯太镇）

贺兰区人民路中盐综合科技楼

法定代表人：程同海

注册资本：153,765.00 万元

成立日期：2002 年 04 月 24 日

营业期限：2002 年 04 月 24 日至 2029 年 04 月 23 日

统一社会信用代码：911529001174447212

经营范围：工业纯碱、食用碱的生产与销售；电力生产；电器维修；水电暖供应；餐饮住宿；物业管理；进出口贸易；建筑材料销售；装卸搬运和运输代理，设备租赁，科学研究和技术服务；给排水、水暖设施安装、维修；水井维护；机械设备及电仪设备安装、维修、租赁；土建工程。（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）

### **(三)被评估单位概况**

公司名称：中盐吉兰泰高分子材料有限公司

公司地址：内蒙古阿拉善盟阿拉善经济开发区乌斯太镇乌兰布和街南侧

公司类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：段三即

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：2016 年 06 月 29 日

营业期限：2016 年 06 月 29 日至长期

统一社会信用代码：91152991MA0MY8DA9B

经营范围：糊树脂、盐酸、氯乙烯生产销售、塑料型材、化工助剂产品的生产销售；机械设备安装、修理、租赁、装运和搬运。（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)

## 1、公司简介

2016年6月28日，中盐吉兰泰盐化集团有限公司签署《中盐吉兰泰高分子材料有限公司章程》，拟设立中盐吉兰泰高分子材料有限公司，吉兰泰集团认缴注册资本5,000.00万元。

2016年6月29日，阿拉善盟工商行政管理局核发统一社会信用代码91152991MAOMY8DA9B《企业法人营业执照》。住所：内蒙古阿拉善盟阿拉善经济开发区乌斯太镇乌兰布和街南侧；法定代表人：段三即；注册资本：5000万元；经营范围：糊树脂、盐酸、氯乙烯生产销售、塑料型材、化工助剂产品的生产销售；机械设备安装、修理、租赁、装运和搬运。（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。）

截至评估基准日，公司股权结构为：

股东名称	出资额	出资方式	出资比例
中盐吉兰泰盐化集团有限公司	5000万元	货币	100%
合计	5000万元		100%

## 2、资产、财务及经营状况

截至评估基准日2018年6月30日，中盐吉兰泰高分子材料有限公司账面资产总额为23,742.94万元，负债总额18,953.63万元，净资产为4,789.32万元，营业收入9,047.50万元，利润总额282.41万元，净利润192.97万元。公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表：

### 公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
总资产	6,298.20	16,799.86	23,742.94
负债	6,330.69	12,242.32	18,953.63
净资产	-32.50	4,557.53	4,789.32
项目	2016年度	2017年度	2018年1-6月
主营业务收入		5,401.80	9,047.50
利润总额	-32.50	-401.85	282.41
净利润	-32.50	-450.24	192.97

以上2016年、2017年及基准日2018年6月30日的财务数据系经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了信会师报字[2018]第ZG29670号审计报告。

#### (四)委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位中盐吉兰泰高分子材料有限公司是中盐吉兰泰盐化集团有限公司的全资子公司。

#### (五)委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据2018年6月22日中国盐业集团有限公司第一届第46次董事会决议、中国盐业股份有限公司第一届第46次董事会决议、中盐吉兰泰盐化集团有限公司第三届董事会第15次会议决议、内蒙古兰太实业股份有限公司第六届董事会第十三次、第十九次会议决议,内

蒙古兰太实业股份有限公司拟发行股份购买中盐吉兰泰高分子材料有限公司 100% 股权。

本次评估目的是反映中盐吉兰泰高分子材料有限公司全部股东权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为中盐吉兰泰高分子材料有限公司股东全部权益，评估范围为中盐吉兰泰高分子材料有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 23,742.95 万元，负债总额 18,953.63 万元，净资产为 4,789.32 万元。具体包括流动资产 9,825.40 万元；非流动资产 13,917.55 万元；流动负债 18,953.63 万元。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产和在建工程。流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。存货主要为原材料、产成品和在产品；委估固定资产房屋建筑物共 4 项，机器设备共 112 项，电子设备共 39 项。资产较集中，分布在中盐吉兰泰高分子材料有限公司。

上述资产与负债数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 年 6 月 30 日的中盐吉兰泰高分子材料有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

#### （一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 15,680.17 万元，占评估范围内总资产的 66.04 %，主要为存货、房屋建筑物、机器设备、电子设备和在建工程等。这些资产具有以下特点：

1、存货包括原材料、产成品和在产品，主要集中在中盐吉兰泰高分子材料有限公司库房内，资产状态良好。

2、固定资产房屋建筑物总共 4 项，主要包括公司的聚合厂房、干燥厂房、粉碎包装厂房及胶乳废水处理厂房。所占用土地为租赁中盐吉兰泰氯碱化工有限公司的烧碱厂土地（阿开国用（132）号）31,207.54 平方米，聚氯乙烯厂土地（阿开国用（130）号）2,056.11 平方米，2018 年 12 月高分子公司已购买取得这两块地的不动产权证书。房屋建筑面积共计 23,857.50 平方米，截至评估基准日，所有工程均已完工，企业预转固入账，尚未做工程决算。

3、设备类资产主要包括机器设备和电子设备，机器设备共计 112 项，主要为生产所需的聚合釜、各式泵体、胶乳分离罐、空气加热器、粉碎袋滤器、包装码垛设备、DCS 控制系统等；电子设备共计 39 项，主要包括电脑、复印机、空调、激光粒度仪、研磨机等日常办公设备。截至评估基准日，设备状况良好，能够满足日常经营活动所需。

4、在建工程—设备安装工程主要有 2018-GFZ-GX-001 回收系统增加缓冲罐项目、2018-GFZ-GX-002 研磨机换热器项目共计 2 项。截至评估基准日，工程尚未完工。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

经核查，被评估企业无自有商标，该公司使用的商标为中国盐业集团有限公司授权使用的商标，为无偿使用。截止基准日 2018 年 6 月 30 日，企业申报范围内无账面记录或未记录的无形资产。

### **（三）企业申报的表外资产的类型、数量**

截止基准日 2018 年 6 月 30 日，企业申报的范围内无账面未记录的表外资产。

### **（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额**

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## **四、价值类型**

依据本次评估目的，确定本次评估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**

本项目资产评估的基准日是 2018 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

- 1、 2018年6月22日中国盐业集团有限公司第一届第46次董事会决议；
- 2、 中国盐业股份有限公司第一届第46次董事会决议；
- 3、 中盐吉兰泰盐化集团有限公司第三届董事会第15次会议决议；
- 4、 内蒙古兰太实业股份有限公司第六届董事会第十三次、第十九次会议决议；

### （二）法律法规依据

- 1、 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第四十六号）；
- 2、 《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）；
- 3、 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 4、 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
- 5、 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理

局国资办发〔1992〕36号)；

6、《关于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)；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令)；

8、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部32号)；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委12号令,2005年8月25日)；

10、国资委产权〔2006〕274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号)；

12、国务院国有资产监督管理委员会(国资发产权〔2010〕71号)《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》；

13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；

14、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过)；

15、财政部、国家税务总局《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)；

16、财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题

的通知》（财税〔2009〕113号）；

17、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

18、财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

19、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

20、《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》（国资发产权〔2010〕11号）；

21、《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》（财企〔2009〕46号）；

22、《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年修订）（证监会令第127号，2016年9月8日）；

23、《中华人民共和国证券法》（2014修订）（2005年10月27日主席令第43号、2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议）；

24、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕

33号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕

34号)；

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35)；

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36)；

9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38)；

10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39)；

11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42)；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46)；

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47)；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48)；

#### (四) 资产权属依据

1、重要资产购置合同；

2、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；

3、其他参考资料。

#### (五) 取价依据

1、《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)；

2、《2018机电产品报价手册》；

3、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号)；

- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 5、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 6、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 7、《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017年）；  
《内蒙古自治区建设工程预算定额》（2017年）；《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》（2017年）；《内蒙古自治区市政工程预算定额》（2017年）；
- 8、阿盟左旗乌斯太建设工程材料基准价格信息(2018年6月)；
- 9、内蒙古自治区人民政府关于整顿规范全区城市市政公用设施建设配套费收费标准和加强征收管理工作的通知》（内政发〔1999〕12号）；
- 10、重要业务合同、资料；
- 11、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 12、其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011年版）；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
- 3、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
- 4、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；

- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》（发改价格〔2011〕534号）；
- 6、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
- 7、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；
- 8、被评估单位审计报告；
- 9、wind 资讯金融终端；
- 10、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 11、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 12、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估涉及经济行为是内蒙古兰太实业股份有限公司拟收购中盐吉兰泰高分子材料有限公司 100% 股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位已进入正常生产运行阶段，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上所述，确定本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

(1) 货币资金：包括现金和银行存款。

对于货币资金，评估人员通过现场盘点，对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于货币资金以核实后的账面值确认其评估值。

## (2) 应收票据

核查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，并结合历史资料，查看应收票据的原始凭证和相关账户的进账情况，以证实应收票据的真实性、完整性和可回收性，核实结果账、表、单金额相符，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

## (3) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，参考企业会计计算坏账的方法，采用账龄分析法，估计出评估风险损失：

账龄	计提比例(%)
6个月以内（含6个月）	
7-12个月	5.00
1至2年	15.00
2至3年	25.00
3至4年	40.00
4至5年	80.00
5年以上	100.00

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

## (4) 预付账款

评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助历史资料和现在

调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同履行义务等情况，以核实后账面值确定评估值。

#### (5) 存货

存货为原材料、产成品和在产品。

评估人员了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。

##### 1) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成。对于近期采购、其价格变化不大的原材料及周转正常的原材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以经核实后的账面值确定评估值。

##### 2) 产成品

本次评估中按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。对于残次的产成品按可变现净值作为评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算缴纳的

城市建设税与教育附加;

c. 销售费用率是按各项销售及管理费用与销售收入的比例平均计算;

d. 营业利润率=营业利润 ÷ 营业收入;

e. 所得税率按企业现实执行的税率;

f.  $r$ 为利润实现风险折扣率, 由于产成品未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

### 3) 在产品

在产品主要为正在生产加工中的未完工产品, 包含了人工、物料成本和制造费用等。在产品公司按实际成本记账, 其成本组成内容为生产领用的材料、制造费用、辅助材料和人工费用等, 评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值, 故以核实后的账面值确认评估值。

### (6) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税额。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 具体分析数额, 以核实后账面值作为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

本次委估的固定资产为房屋建筑物、机器设备和电子设备类资产。房屋建构物主要为生产及办公用房屋, 设备主要为生产用机器

设备、办公用电脑、打印机等。

### 1) 房屋建（构）筑物

本次评估对于通过自建方式取得的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。成本法是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整的建筑物，根据其建安工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，安装有关行业定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

房屋建（构）筑物评估净值=重置全价×综合成新率

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

#### A. 重置成本

重置全价由不含税建安造价、不含税前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### a. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员参照《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区建设工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区市政工程预算定额》（2017年）计算出工程的实际建安工程综合造价。主材价格信息执行阿盟左旗乌斯太建设工程材料基准价格信息(2018年6月)发布的建设工程材料价计算工程建安造

价。

#### b.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。

#### c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

#### d.可抵扣的增值税

根据“财税[2016]36号”文件、“财税[2018]32号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从建设工程中予以扣减。其计算公式如下：

建安综合造可抵扣增值税=税前建安综合造价/1.10×10%

其他费中可抵扣增值税=含税其他费中可抵扣增值税费用/1.06×6%

#### B.成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

#### C.评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

## 2) 设备类

### ① 重置全价的确定

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

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### A. 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 资金成本  
- 可抵扣税费

##### a. 购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2018 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。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确定购置价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)、《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 第 50 号)及《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号)的相关规定，以及“财税〔2016〕36 号”文件和“财税〔2018〕32 号”文件《关于调整增值税税率的通知》对于符合增值税抵扣条件的项目，计算出可抵扣的增值税。

##### b. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，根据相关文件规定抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

$$\text{运杂费（不含税）} = \text{含税运杂费} / 1.10$$

#### c. 安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

#### d. 工程建设其他费

根据国家有关政策和当地相关规定计取，主要包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响评价费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理费、联合试运转费等。

#### e. 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期（按整体工程考虑）内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

#### B. 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市

场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。

重置全价=购置价（不含税）

### ②综合成新率的确定

#### A.机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率，即：

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

#### B.电子设备成新率

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$
$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

### ③评估值的确定

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

## （2）在建工程

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

本次评估范围内的项目均为开工时间距基准日半年内的在建项

目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出后作为评估值。

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### （三）收益法介绍

##### 1、概述

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算中盐吉兰泰高分子材料有限公司的股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。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最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流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。

##### 2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入母公司报表范围的资产和主营业务，按照同行业同规模企业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) 对纳入母公司报表范围，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货币资金，应收、应付股利等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备、房产等以及未计及收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，再加上企业母公司报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

### 3、评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的所有者权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R<sub>i</sub>: 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产 (负债) 的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C<sub>1</sub>: 评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

C<sub>2</sub>: 评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

## (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经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来经营期内的自由现金流量。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

r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

$w_d$ : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

$w_e$ : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$r_e$ : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场期望报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K: 未来预期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

$\beta_x$ : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2018年7月初，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致；与委托人订立业务委托合同，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。7月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产核查评估申报明细表进行审核、鉴别，并

与相关产权资料、财务资料进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产核查评估申报明细表，对固定资产及土地使用权进行了全面核查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、了解本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；

8、了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

9、了解被评估单位最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

10、了解被评估单位执行的税率税费及纳税情况；

11、了解被评估单位的应收应付账款情况；

12、了解被评估单位的业务类型、经营模式、历史经营业绩等；

13、了解企业工程建设情况，包括投资总额、建设进度、投资与计划的差异、联合试车情况、市场销售情况等；

14、了解未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、产品开发计划、市场开发、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势

等;

15、了解主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、业务优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

16、了解预计的新增投资计划、项目的可行性研究、业务拓展情况等以及实施情况;

17、了解被评估单位固定资产、存货等运行及使用状况;

18、了解与中盐华湘化工合作情况;

19、对评估范围内的资产,在核查核实的基础上做出初步评估测算。

### (三) 评估汇总阶段

对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托人就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

### (五) 整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无

重大变化;

3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营;

4、评估对象2018年11月已与中盐氯碱化工有限公司签订土地转让协议，购买生产用土地，目前一期使用土地24916.18平方米，不含税价格255.39万元，已取得不动产权证书，土地性质为出让工业用地，使用年限至2045年8月15日。除土地外假设其余生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化;

5、假设被评估单位以成本价从中盐吉兰泰氯碱化工有限公司取得PVC单体等多种材料;

6、评估对象在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等按照其于评估基准日已确定的未来战略定位及战略规划持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益;

7、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近1年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益;

8、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

9、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，

未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

10、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

资产账面价值 23,742.94 万元，评估值 23,880.31 万元，评估增值 137.36 万元，增值率 0.58 %。

负债账面价值 18,953.63 万元，评估值 18,953.63 万元，评估无增减值变化。

净资产账面价值 4,789.32 万元，评估值 4,926.68 万元，评估增值 137.36 万元，增值率 2.87 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	9,825.40	9,879.06	53.66	0.55
2	非流动资产	13,917.55	14,001.25	83.70	0.60
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	13,913.16	13,996.87	83.71	0.60
6	在建工程	4.38	4.38	-	-
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
<b>10</b>	<b>资产总计</b>	<b>23,742.94</b>	<b>23,880.31</b>	<b>137.36</b>	<b>0.58</b>
11	流动负债	18,953.63	18,953.63	-	-
12	非流动负债	-	-	-	

13	负债总计	18,953.63	18,953.63	-	-
14	净资产（所有者权益）	4,789.32	4,926.68	137.36	2.87

## （二）收益法评估结论

经实施核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。中盐吉兰泰高分子材料有限公司在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的净资产账面值为 4,789.32 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 10,796.56 万元，评估增值 6,007.24 万元，增值率 125.43 %。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值 10,796.56 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 4,926.68 万元，高 5,869.88 万元，高 119.14 %。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生较大差异。

## 2、评估结果的选取

中盐吉兰泰高分子材料有限公司主要业务为化工产品的制造和销售，其主要材料均由中盐吉兰泰氯碱化工有限公司以成本价供应，资产基础法只考虑了建造成本，其资产现状并不能完全反映其资产带来的收益，故收益法的评估结果相对资产基础法结果来说，更为客观合理地体现了评估基准日被评估单位的股东全部权益价值。

通过以上分析，我们选用收益法结论作为本次中盐吉兰泰高分子材料有限公司全部股东权益价值参考依据。由此得到中盐吉兰泰高分子材料有限公司全部股东权益在基准日时点的价值为 10,796.56 万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

截至评估基准日，本报告未发现产权瑕疵事项。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

被评估企业于2018年12月与中盐华湘公司签订了技术转让协议，

即微悬浮法PVC糊树脂生产技术、种子乳液法糊树脂生产技术。以上技术是专有技术许可使用权，无期限限制。根据企业说明，其中目前正在使用的微悬浮法PVC糊树脂生产技术价值计1,129.80万元，故将微悬浮法PVC糊树脂生产技术价值计1,129.80万元作为资本性支出。

被评估企业与中盐吉兰泰氯碱化工有限公司于2018年11月签订了土地转让协议，拟购买生产经营所用土地使用权，根据企业说明，目前一期使用土地24916.18平方米，不含税价格255.39万元，已取得不动产权证书。本次评估目前一期所占土地使用权价款255.39万元(含税价)作为资本性支出。

除此之外，本次评估报告无其它重大期后事项。

#### **(四) 抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况**

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，被评估单位共有 3 项银行承兑汇票质押短期借款事项，质押权人均为中国邮政储蓄银行股份有限公司乌海市人民南路支行，借款金额为 5,000 万元。

#### **(五) 其他需要说明的事项**

1、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能

力的保证。

2、本次评估结论建立在评估对象产权持有人及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有人及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

3、2017年9月29日，吉兰泰集团与中盐华湘公司签订了《重组增资协议》，后续签订了补充协议（包括《中盐吉兰泰高分子材料有限公司重组增资补充协议》及《中盐吉兰泰高分子材料有限公司重组增资补充协议（二）》），双方就重组增资高分子公司事宜达成框架性协议。约定中盐华湘化工公司以技术及生产线设备出资，具体由中盐吉兰泰盐化集团有限公司确认。该协议明确约定的生效条件为：中盐华湘公司债权人会议通过重整计划草案或郴州市中级人民法院裁定批准重整方案，2018年6月15日郴州市中级人民法院民事裁定书裁定批准重整方案。截至评估报告出具之日，重整具体方案尚未确定。

4、根据中盐吉兰泰盐化集团有限公司、中盐吉兰泰高分子材料有限公司说明，本次重组范围不包括糊树脂二期项目，收益法评估是考虑一期项目相关收益基础上形成的。

5、截至评估基准日，被评估单位纳入本次评估范围的房屋建筑物有4项，2018年12月已购买取得所占土地使用权不动产权证书，内蒙古阿拉善经济开发区住房和城乡建设局出具证明：高分子公司拟办理房屋权属证书不存在障碍，房屋不存在重大违法违规行为。上述房

屋面积是根据相关测绘确定，并经企业及评估人员现场勘查确定，评估未考虑产权完善费用。

#### 6、未来业务经营风险提示：

(1) 行业周期性波动风险。PVC糊树脂类化工产品为化工产品，存在市场周期性波动，未来可能存在市场下行风险。

(2) 下游行业需求波动风险。糊树脂的下游需求主要有地板革、人造革、壁纸、玩具、汽车装饰等。下游行业周期性的降温可能会为糊树脂生产行业带来不利影响，影响其销售。

(3) 原材料及能源价格的波动风险。被评估企业所属行业的上游为煤炭、石灰石、焦炭、电力等原材料和能源行业，上述原材料和能源是被评估企业营业成本中的重要组成部分，其价格波动及供应量变化对被评估企业的营业成本有较大影响。若上述原材料和能源的价格出现较大上升，被评估企业未能通过优化内部管理降低成本，则存在成本上升的风险。

(4) 市场竞争风险。电石、烧碱行业准入受到国家政策约束，主要涉及环境保护等方面的限制。若产业持续扩大或国家的环保监管政策发生变化，企业环境保护的压力降低，可能会导致新增产能进入市场，改变当前的供需结构和竞争格局，被评估企业的未来产品价格存在下降风险。

上述特别风险将对被评估单位业务带来重大影响，进而影响公司价值，特此提请报告使用者予以特别关注。

7、目前假设被评估单位以成本价从中盐吉兰泰氯碱化工有限公司取得PVC单体等多种材料。收益法是基于上述假设作出的。

8、假设被评估单位应付中盐吉兰泰氯碱化工有限公司材料款周

转率按评估基准日状况保持不变，收益法中营运资金在此基础上预测。

9、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

10、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

11、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

12、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

13、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影

响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后资产数量的变化，有经验的委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

14、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告

使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

（五）评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一八年十二月五日。

(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年十二月五日

## 备查文件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、评估基准日专项审计报告（复印件）；
- 4、重要资产权属证明文件；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、签字资产评估师资格证书（复印件）；