

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及  
支付现金购买中盐吉兰泰氯碱化工有限公司  
股权所涉及的中盐吉兰泰氯碱化工有限公司  
股东全部权益项目

# 资产评估报告

中联评报字[2018]第 2016 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十一月五日

# 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 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	15
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	22
八、评估程序实施过程和情况 .....	41
九、评估假设 .....	44
十、评估结论 .....	46
十一、特别事项说明 .....	49
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	55
十三、资产评估报告日 .....	57
备查文件目录 .....	59

## 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及支付 现金购买中盐吉兰泰氯碱化工有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 2016 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和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氯碱化工有限公司 100% 股权之经济行为，对所涉及的中盐吉兰泰氯碱化工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氯碱化工有限公司全部股东权益，评估范围为中盐吉兰泰氯碱化工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氯碱化工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氯碱化工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：

中盐吉兰泰氯碱化工有限公司净资产账面价值 209,853.54 万元，评估值 307,440.71 万元，评估增值 97,587.17 万元，增值率 46.50 %。

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、被评估单位拟于2019年底完成电石厂炭材干燥装置节能改造项目。本次评估结论建立在评估对象按时按质完成工艺改进基础上，若企业未来建设状况、工艺改进与预计发生偏差，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较大变化。

## 2、未来业务风险提示：

(1) 行业周期性波动风险。PVC、烧碱类化工产品为基础化工产品，存在市场周期性波动，目前正处于市场相对景气期，未来可能

存在市场波动风险。

(2) 下游行业需求波动风险。聚氯乙烯主要应用于管材、型材等建筑材料、薄膜、电缆、人造革等方面；烧碱的下游需求主要有氧化铝、造纸、印染等。下游行业周期性的降温可能会为聚氯乙烯、烧碱生产行业带来不利影响。

(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、原盐、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。目前，被评估企业主营的烧碱等化工产品价格处于较高水平，不排除其他生产厂商通过安装符合要求的环保设备、通过环保测评，以达到增加产量的可能性。另外，如果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进一步下降风险。

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理解评估结论，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及支付 现金购买中盐吉兰泰氯碱化工有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 2016 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购买中盐吉兰泰氯碱化工有限公司股权项目之经济行为，对所涉及的中盐吉兰泰氯碱化工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氯碱化工有限公司。

### （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：中盐吉兰泰氯碱化工有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：内蒙古自治区阿拉善盟阿拉善经济开发区乌兰布和街

法定代表人：周杰

注册资本：250000.00 万

成立日期：2007 年 11 月 01 日

营业期限：自 2007 年 11 月 01 日至 2029 年 06 月 30 日

统一社会信用代码：91152991667320563Y

经营范围：许可经营项目：烧碱、盐酸、液氯、二氯乙烷、次氯酸钠、乙炔、氯化氢、硫酸、液碱、电石、氯化钡、氯乙烯生产销售；水的生产；电的自营。 一般经营项目：盐化工产品、聚氯乙烯、塑料型材、化工助剂、电石渣铁、蒸汽、电石渣、电石渣浆产品的生产

销售；运输代理、生产技术服务；纯碱、氯化钙化工产品的销售、检测及化验；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、装运和搬运；电气设备的修试；压力机作业、轻型井点降水、起重机作业、土建工程、餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 1、公司简介

中盐吉兰泰氯碱化工有限公司（以下简称“该公司”）是由中盐吉兰泰盐化集团有限公司（以下简称“吉盐化集团”）投资，经内蒙古自治区阿拉善盟工商行政管理局批准，于2007年11月1日成立的有限公司（国有独资企业）。该公司前身为吉盐化集团40万吨聚氯乙烯工程建设指挥部。该公司的母公司为中盐吉兰泰盐化集团有限公司，最终控制方为中国盐业集团有限公司。

2007年9月5日，中盐吉兰泰盐化集团有限公司签署《章程》，决定设立中盐吉兰泰氯碱化工有限公司。注册资本100000万元。

2007年10月31日，阿拉善银兴会计师事务所出具阿银所验字（2007）第140号《验资报告》确认截止2007年10月31日，中盐吉兰泰盐化集团有限公司货币出资100000万元，全部均已实缴到位。企业成立时股权结构为：

**股东名称、出资额和出资比例**

序号	股东名称	注册资金（万元）	出资比例%
1	中盐吉兰泰盐化集团有限公司	100000.00	100
	合计	100000.00	100

2014年12月3日，公司召开股东会，同意中盐吉兰泰氯碱化工

有限公司增加注册资本由 100000 万元增加至 250000 万元,货币出资。

#### 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	注册资金(万元)	出资比例%
1	中盐吉兰泰盐化集团有限公司	250000.00	100
	合计	250000.00	100

## 2、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日,中盐吉兰泰氯碱化工有限公司账面资产总额 566,750.51 万元,负债总额 356,896.97 万元,净资产为 209,853.54 万元,实现营业收入 201,260.71 万元,净利润 32,882.15 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	605,230.51	599,583.93	566,750.51
负债	482,553.30	422,612.54	356,896.97
净资产	122,677.21	176,971.39	209,853.54
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	290,687.54	372,207.01	201,260.71
利润总额	25,935.13	53,186.07	38,703.65
净利润	25,976.32	54,391.78	32,882.15

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 ZG29671 号审计报告。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

中盐吉兰泰氯碱化工有限公司是中盐吉兰泰盐化集团有限公司的控股子公司。

### (四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

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及支付现金购买中盐吉兰泰盐化集团有限公司持有的中盐吉兰泰氯碱化工有限公司 100% 股权。

本次评估目的是反映中盐吉兰泰氯碱化工有限公司股东全部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氯碱化工有限公司股东全部权益，评估范围为中盐吉兰泰氯碱化工有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 566,750.51 万元，负债总额 356,896.97 万元，净资产为 209,853.54 万元。具体包括流动资产 178,494.73 万元；非流动资产 388,255.77 万元；流动负债 236,164.60 万元；非流动负债 120,732.36 万元。

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 日的中盐吉兰泰氯碱化工有限公司资产负债表，

评估是在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。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程和无形资产等。流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、其他应收款；存货主要为原材料、在库周转材料、产成品、在产品和发出商品；委估固定资产房屋建筑物共 99 项，构筑物及其他辅助设施 253 项，管道沟槽 123 项。机器设备 8316 项；运输设备 11 项，2 项有车辆行驶证，其余均为场内行驶；电子设备 1176 项。在建工程-设备 178 项。无形资产-土地 5 宗；无形资产-其他共计 12 项，其中专利 7 项，软件 4 项，分别为安全评价软件、能源管控建设系统软件、用友财务软件 U8.61 和预算软件，水使用权 1 项。资产较集中，分布在中盐吉兰泰氯碱化工有限公司本部。

### （一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 379,718.60 万元，占评估范围内总资产的 67.00%，主要为存货、房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备、在建工程及固定资产清理。这些资产具有以下特点：

1、存货为原材料、在库周转材料、产成品、在产品和发出商品。存货分布比较集中，主要在中盐吉兰泰氯碱化工有限公司以及相关分部。

2、房产类资产分布比较集中，其中固定资产房屋建筑物共计 99 项，其中 87 项已办理房屋产权证，建筑面积合计 214,684.09 平方米；

2 项因预转固尚未办理房屋产权证，建筑面积为 2,304.35 平方米；5 项为房屋改造费用；2 项已拆除。构筑物及其他辅助设施 253 项，管道沟槽 123 项。房产类资产主要分布在中盐吉兰泰氯碱化工有限公司。

3、设备类资产较集中，其中机器设备 8316 项，车辆 11 项，电子设备 1176 项。主要分布在中盐吉兰泰氯碱化工有限公司。

4、在建工程为在建工程-设备安装工程。在建工程-设备安装 178 项，主要是设备类的安装与更新。在建工程分布比较集中，主要在中盐吉兰泰氯碱化工有限公司。

5、固定资产清理包括拟报废清理的设备等，共 44 项。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报范围内无形资产土地 5 宗，主要集中在阿拉善乌斯太经济开发区。其中 4 宗地于 2013 年 8 月通过出让的方式取得，1 宗于 2013 年 9 月通过出让取得，均已取得土地证。截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，1 宗地已设定抵押权。设定抵押权的土地情况如下：

设定抵押权的土地明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地使用权到期日	面积(m <sup>2</sup> )	抵押权人	抵押期限
1	蒙（2018）阿拉善经济开发区不动产权第 0000947 号	自备电厂土地使用权	阿拉善乌斯太经济开发区	2013/9/25	2045/8/15	606,167.60	中信银行股份有限公司呼和浩特分行	2015/6/12-2018/12/31

企业申报范围内账面记录的无形资产-其他共 12 项，其中专利 7 项，软件 4 项，分别为安全评价软件、能源管控建设系统软件、用友财务软件 U8.61 和预算软件，水使用权 1 项。

专利权共计 7 项，均为实用新型专利，项目专利权所有人均为中

盐吉兰泰氯碱化工有限公司。专利具体情况如下表：

序号	名称	专利号	类型	有效日期
1	溴化锂机组利用氯乙烯转化余热的系统	ZL201520479202.9	实用新型	2015.12.23- 2025.12.22
2	一种用于拆装聚合釜机封的吊装工具	ZL201520633763.X	实用新型	2016.1.27- 2026.1.26
3	浓缩池渣浆泵启动控制系统	ZL201520884091.X	实用新型	2016.8.3- 2026.8.2
4	一种增强锅炉炉膛布风均匀性的布风装置	ZL201520850238.3	实用新型	2016.5.11- 2026.5.10
5	一种直接空冷抽气式汽轮发电机组冷渣机冷却系统	ZL201520994049.3	实用新型	2016.6.1- 2026.5.31
6	一种电石炉电极壳	ZL201521072065.3	实用新型	2016.6.1- 2026.5.31
7	一种电石炉炉盖	ZL201521101486.4	实用新型	2016.6.1- 2026.5.31

水使用权为在内蒙古河套灌区沈乌灌域，从农业灌溉节水，转让于中盐吉兰泰氯碱化工有限公司 40 万吨 PVC、36 万吨烧碱、60 万吨电石和 2×135MW 自备电厂用于工业生产用水，转让水权量 150 万 m<sup>3</sup>。截至评估基准日，工程尚在验收阶段。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2018 年 6 月 30 日，在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）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第三次修订）；
- 2、 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46号）；
- 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、《中华人民共和国土地管理法》；

20、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

21、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

22、国务院《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》；

23、《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）；

24、《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)；

25、《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)；

26、《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第十次会议)；

27、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——无形资产》(中评协〔2017〕37)；

- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48）；
- 16、《企业会计准则》（2006）；
- 17、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 18、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

#### （四）资产权属依据

- 1、中华人民共和国房屋所有权证；
- 2、中华人民共和国国有土地使用证；
- 3、中华人民共和国机动车行驶证；
- 4、重要资产购置合同；
- 5、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 6、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、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 294 号，2000 年 10 月 22 日）；

- 4、《2018 机电产品报价手册》；
- 5、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 7、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 8、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
- 9、《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）；
- 10、阿盟左旗吉兰泰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；
- 11、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）；
- 12、《阿拉善左旗人民政府关于公布实施阿拉善经济开发区基准地价更新成果的函》（阿左政函发[2017]17 号）；
- 13、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的的通知》（内政办发〔2018〕4 号）；
- 14、重要业务合同、资料；
- 15、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、《企业会计准则》（2006）；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
- 5、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
- 6、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格〔2002〕1153号）；
- 7、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
- 8、《招标代理服务收费管理暂行办法》（发改价格〔2011〕534号）；
- 9、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；
- 10、 产权持有单位的审计报告；
- 11、 wind 资讯金融终端；
- 12、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 13、 《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）；
- 14、 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发行股份购买中盐吉兰泰氯碱化工有限公司股权，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。

被评估单位历史年度经营收益虽然波动较大，但随着目前经济形势好转，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、银行存款和其他货币资金。

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

对应收票据的评估，评估人员核查时，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，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，未计利息，以核实后账面值确定评估值。

(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，估计出评估风险损失：

采用账龄分析法计提坏账准备如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
7 至 12 个月	5.00	5.00
1 至 2 年	15.00	15.00
2 至 3 年	25.00	25.00
3 至 4 年	40.00	40.00
4 至 5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	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。坏账准备按评估有关规定评估为零。

#### (4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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，评估人员在对预付款核实无误的基础上，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，估计出评估风险损失。以预付账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

#### (5) 应收利息

对应收利息的评估，评估人员查阅了相关合同，了解了利息计算方式，应收利息计算方式准确，以核实后账面值确认为评估值。

#### (6) 存货

##### 1) 材料采购

材料采购主要为后勤食堂采购的食材等，由于上述材料为每天采

购并使用，本次评估在核实材料采购手续等相关文件，查阅材料采购清单后，按核实后账面价值确定评估值。

## 2) 原材料

对于耗用量大、周转速度较快的原材料，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值；对于价格变动较快的原材料，本次评估以基准日不含税市价乘核实后数量确定评估值；部分设备备件由于同类设备在国内已经淘汰，无法按备件价值出售，本次评估按照废旧物资收购价格确定评估价值，对于没有废品回收价值的包装物等直接评估为零。

## 3) 在库周转材料

对在库周转材料的评估，评估人员认为由于材料周转较快，且基准日的市场价格与账面价格较接近，因此按账面价值确定评估值。

## 4) 产成品

对于可销售的产成品，评估人员主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

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与销售收入的比列；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

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 为一定的率，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。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

对于不可销售的产品，本次评估为零。

#### 5) 在产品

在产品主要为企业自制半成品，为生产过程中的中间产品，在产品按实际成本记账，主要提供企业进行内部进行使用并不对外销售。因此本次评估直接采用成本核实的方法进行评估。

#### 6) 发出商品

发出商品主要为片碱、聚氯乙烯、液碱和电石铁渣等。经查企业产品均为正常销售，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，对于发出商品以其完全成本为基础，采用市场价格确定评估值。

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-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与销售收入的比例；

c. 营业利润率=营业利润 ÷ 营业收入；

d. 所得税率按企业现实执行的税率；

e.  $r$  为一定的率，由于发出商品已销售，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  $r$  为 0。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

本次委估的固定资产为房屋建(构)筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备类资产，房屋建构筑物主要为生产及办公用房屋，设备主要为生产用机器设备、办公用车辆、电脑、打印机、家具等。

#### 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 重置全价

重置全价由建安造价、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

前期及其他费用，一般包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分，

#### 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%

评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 2) 机器设备

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

评估值=重置全价 × 成新率

### (1) 重置全价的确定

#### 1) 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+其它费用+资金成本-可抵扣税费

#### ① 购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2017 机电产品价格信息查询系统》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。

#### ② 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。

#### ③ 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。

#### ④ 工程建设其它费

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。

#### ⑤ 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。

## 2) 运输车辆重置全价的确定

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税。

A. 现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B. 车辆购置税为不含税新车购价乘以购置税率，购置税率 10%；

C. 新车上户牌照手续费当地交通管理部门规定计取；

D. 可抵扣增值税参考“财税〔2018〕32号”文件《关于调整增值税税率的通知》进行计算。

注：对于厂内用车无需上牌照车辆本次评估不考虑车辆购置税及牌照手续费。

## 3) 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）

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

## （2）综合成新率的确定

### 1) 机器设备综合成新率

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：

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

### 2) 车辆综合成新率的确定

本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

$$\text{年限法成新率(无强制报废年限)} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率(有强制报废年限)} = (\text{强制报废年限} - \text{已使用年限}) / \text{强制报废年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

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

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，

则不进行调整。

### 3) 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。

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

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

评估值 = 重置全价 × 成新率

## (2) 在建工程

在建工程为设备安装工程。

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：

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：

#### ① 未完工项目

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。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平进行调整

工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中:

i.利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定;

ii.工期根据项目规模 and 实际完工率,参照建设项目工期定额合理确定;

iii.若在建工程申报价值中已含资金成本,则不再计取资金成本。

## ②已完工项目

对付清工程款项且确认无潜在负债的已完工程项目,开工日期距评估基准日1年以上的按固定资产的评估方法进行评估,其它已完工程,如账面价值中不包含资本成本,需加计资金成本。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2。

对于超付工程款本次评估按账面值确定评估值。

## (3) 固定资产清理

固定资产清理为待报废资产的可变现价值或残值,经核实,经核实,对于在评估基准日后已成功挂牌出售资产,按实际处理收入做为本次评估值,对于待出售的资产,按预计可变现残值确认评估值。

## (4) 无形资产

### 1) 无形资产-土地使用权

估价人员根据现场勘查情况,按照《城镇土地估价规程》的要求,结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状

况，本次评估主要选用以下方法：

①基准地价系数修正法：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，对估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日出让土地价格。

②成本逼近法：是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

## 2) 专利权评估

本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的专利权与被评估单位收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等专利权的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对其进行评估。

### ①收益模型的介绍：

采用利润分成法较能合理测算被评估单位专利权的价值，其基本公式为：

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

式中：

**P**：待评估专利权的评估价值；

**R<sub>i</sub>**：基准日后第 **i** 年预期专利权相关收益；

K: 专利权综合分成率;

n: 待评估专利权的未来收益期;

i: 折现期;

r: 折现率。

## ②收益年限的确定

收益预测年限取决于专利权的经济收益年限，即能为投资者带来超额收益的时间。

### 3) 外购软件评估

对于外购财务软件，评估人员核实了原始入账凭证，企业的摊销过程，相关软件的购置入账及摊销过程合理。评估人员通过市场询价调查的方法取得相应软件的市场价格，本次评估主要参考目前市场价格确定评估值。

### 4) 水使用权评估

水使用权为在内蒙古河套灌区沈乌灌域，从农业灌溉节水，转让于中盐吉兰泰氯碱化工有限公司 40 万吨 PVC、36 万吨烧碱、60 万吨电石和 2×135MW 自备电厂用于工业生产用水，转让水权量 150 万 m<sup>3</sup>。截至评估基准日，工程尚在验收阶段。

评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。由于水使用权取得日期与评估基准日接近，因此以入账价值确定评估值。

### **(5) 其他非流动资产**

其他非流动资产为企业进行融资租赁以及融资性售后租回产生的相关费用及保证金。评估人员在对其他非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。

### **(6) 长期待摊费用**

长期待摊费用主要为待摊保函开立费，评估人员在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

### **(7) 递延所得税资产**

本次委估的递延所得税资产主要为资产计提坏账准备和减值准备及预计负债形成的。

评估人员查核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核查核实后账面值确定为评估值。

## **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）估算中盐吉兰泰氯碱化工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，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：

$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本}$ （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<sub>d</sub>: 评估对象的债务比率；

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

W<sub>e</sub>: 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;

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

$\beta_i$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

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

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，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、了解最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况；
- 14、了解最近几年主营业务收入，主要产品及业务的划分、收费模式、标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况；
- 15、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；
- 16、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；
- 17、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；
- 18、了解被评估单位固定资产、无形资产、存货运行及使用状况；
- 19、了解有关对外投资情况；

20、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、评估对象将进行电石厂炭材干燥装置节能改造项目投资，预计2019年完成，2020年达产，其他在建项目预计2018年底完成。

5、评估对象2018年按现有条件享受15%高新技术企业所得税优惠，2019年以后按25%所得税率预计所得税。

6、假设评估对象以成本价销售给中盐吉兰泰高分子材料有限公司PVC单体等多种材料。

7、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、市场周期性波动等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

8、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，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。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。

9、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；

10、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；

11、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 566,750.51 万元，评估值 562,615.75 万元，评估减值 4,134.75 万元，减值率 0.73 %。

负债账面价值 356,896.97 万元，评估值 355,680.37 万元，评估减值 1,216.59 万元，减值率 0.34 %

净资产账面价值 209,853.54 万元，评估值 206,935.38 万元，评估减值 2,918.16 万元，减值率 1.39 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	178,494.73	179,237.67	742.94	0.42
2	非流动资产	388,255.77	383,378.08	-4,877.69	-1.26
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	351,905.78	328,607.32	-23,298.46	-6.62
6	在建工程	13,219.48	13,665.41	445.93	3.37
7	无形资产	8,882.54	26,858.43	17,975.89	202.37
8	其中：土地使用权	5,329.94	18,915.93	13,585.99	254.90
9	长期待摊费用	8.46	8.46	-	-
10	递延所得税资产	2,213.86	2,213.86	-	-
11	其他非流动资产	11,622.03	11,622.03	-	-
<b>12</b>	<b>资产总计</b>	<b>566,750.51</b>	<b>562,615.75</b>	<b>-4,134.75</b>	<b>-0.73</b>
13	流动负债	236,164.60	236,164.60	-	-
14	非流动负债	120,732.36	119,515.77	-1,216.59	-1.01
<b>15</b>	<b>负债总计</b>	<b>356,896.97</b>	<b>355,680.37</b>	<b>-1,216.59</b>	<b>-0.34</b>
<b>16</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>209,853.54</b>	<b>206,935.38</b>	<b>-2,918.16</b>	<b>-1.39</b>

## （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。中盐吉兰泰氯碱化工有限公司在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的净资产账面值为 209,853.54 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 307,440.71 万元，评估增值 97,587.17 万元，增值率

46.50 %。

### （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 307,440.71 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 206,935.38 万元，高 100,505.33 万元，高 48.57 %。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

中盐吉兰泰氯碱化工有限公司主要业务为化工产品的制造和销售，其未来发展受整体国民经济发展和化工行业周期性波动的影响较大，目前处于市场恢复期，资产基础法只考虑了建造成本，企业年产 40 万吨聚氯乙烯及配套生产线建成投产后恰逢烧碱行业、PVC 行业周期性调整后的回落，过去几年企业连续亏损累计 147,234.96 万元，即企业并未能取得正常投资回报，致净资产一路下滑；另外由于国家供给侧改革、环保政策趋严，对行业产生积极影响，市场开始恢复，

未来市场价格趋于稳定；同时企业未来还将投资改造工艺，其资产现状并不能完全反映其资产带来的收益，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氯碱化工有限公司股东全部权益价值参考依据。由此得到中盐吉兰泰氯碱化工有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 307,440.71 万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

1、截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，被评估单位纳入评估范围内的房屋建筑物中有 2 项未办理规划审批手续，尚未办理房屋产权证，具体明细如下：

无证房产统计表

单位：元

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
物资库房	钢结构	2017/12/20	m <sup>2</sup>	2164.35
南门门房	砖混	2017/7/31	m <sup>2</sup>	140.00

所申报的面积根据设计图纸面积确定，本次评估以企业申报面积为依据，结合相关施工资料及现场勘察经企业确认后的实际面积为准。被评估单位承诺房屋建筑物实际所有权人为其本身（中盐吉兰泰氯碱化工有限公司），不存在产权纠纷，评估未考虑产权完善费用。

2、截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，被评估单位纳入评估范

围内的车辆中有 9 辆在企业内部使用，未办理相关车辆行驶证。无证车辆明细如下：

无证车辆明细表

单位：元

序号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	账面原值	账面净值
1	农用车 7Y-1450D62	东风农用车	辆	1	12,550.00	1,392.90
2	农用车 7Y-1450D62	东风农用车	辆	1	12,550.00	1,392.90
3	消防车 CX5170GXFSG80	长春基洋消防车辆	辆	1	439,309.05	25,443.31
4	消防车 CX5210GXFSG90	长春基洋消防车辆	辆	1	811,201.96	195,758.76
5	云梯消防车 SX5250JXFYT30	沈阳捷通	辆	1	2,338,337.96	564,286.41
6	消防车 CX5210GXFSG90	长春基洋消防车辆	辆	1	811,543.00	195,841.05
7	消防车 CX5040XXFTZ15	长春基洋消防车辆	辆	1	377,624.30	91,128.19
8	泡沫消防车（二氧化碳干粉联用车）	上海金盾	辆	1	737,606.84	322,284.35
9	水灌消防车 SXF5430GXFG250	长春基洋消防车辆	辆	1	837,606.84	738,141.09

对于上述车辆，企业承诺上述车辆产权为被评估单位所有，可正常使用。评估是在此基础上进行评估的。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

2017 年 8 月 2 日，原告阿拉善宝德隆节能科技有限责任公司（简称宝德隆）向内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院诉被告中盐吉兰泰氯碱化工有限公司合同纠纷一案；经审理内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院于 2018 年 5 月 21 日下发（2017）内2921 民初 2246 号一审民事判决书：1、解除宝德隆与氯碱化工在 2013 年 3 月签订的《型煤加工合作补充协议》；2、判处氯碱化工向宝德隆给付履约应得的合同收益 1,501.95 万元。

2018 年 6 月公司向内蒙古自治区阿拉善盟中级人民法院上诉，1.请求撤销内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院（2017）内 2921 民初

2246 号民事判决，2.请求依法改判。

2018 年 11 月 2 日，公司收到内蒙古自治区阿拉善盟中级人民法院下达的民事裁定书（2018）内 29 民终 355 号。1、裁定撤销内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院（2017）内 2921 民初 2246 号民事判决；2、发回内蒙古自治区阿拉善左旗人民法院重审。

截止本报告日，该案件尚在审理中。

本次评估在核实预计负债的内容和金额基础上，以核查核实后的账面值作为评估值。

### （三）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，中盐吉兰泰氯碱化工有限公司共有 16 项抵押担保事项。抵押担保明细如下：

抵押担保明细表

单位：万元

序号	类别	抵押权人	押品/担保人	取得金额	开始日期	结束日期
1	中长期借款	建设银行阿拉善支行	盐化集团担保、股权质押（兰太 3500 万股）	10,000.00	2017/8/30	2019/8/30
2	中长期借款	建设银行阿拉善支行	盐化集团担保、股权质押（兰太 3500 万股）	15,000.00	2018/6/13	2020/6/12
3	中长期借款	中信银行呼和浩特分行	总公司担保、集团担保、电厂土地	8,000.00	2016/5/25	2018/12/26
4	中长期借款	中信银行呼和浩特分行	总公司担保、集团担保、电厂土地	8,000.00	2016/5/25	2018/11/30
5	短期借款	内蒙古银行乌海滨河支行	盐化集团担保、股权质押（兰太 500 万股）	5,000.00	2018/3/30	2019/3/29
6	质押贷款	农业银行乌斯太支行	银行承兑汇票	490.47	2018/1/5	2018/7/4
7	质押贷款	农业银行乌斯太支行	银行承兑汇票	1,442.89	2018/1/11	2018/7/10
8	质押贷款	农业银行乌斯太支行	银行承兑汇票	1,500.00	2018/2/11	2018/8/10
9	质押贷款	农业银行乌斯太支行	银行承兑汇票	900.00	2018/3/8	2018/9/7
10	质押贷款	农业银行乌斯太支行	银行承兑汇票	2,000.00	2018/4/9	2018/11/8
11	质押贷款	农业银行乌斯太支行	银行承兑汇票	1,000.00	2018/4/12	2018/11/11
12	质押贷款	方大银行乌斯太支行	银行承兑汇票	2,606.00	2018/3/23	2018/9/20
13	质押贷款	兴业银行呼和浩特分行	银行承兑汇票	3,533.00	2018/1/10	2018/7/9
14	质押贷款	兴业银行呼和浩特分行	银行承兑汇票	8,000.00	2018/3/1	2018/8/31

15	质押贷款	兴业银行呼和浩特分行	银行承兑汇票	4,900.00	2018/3/14	2018/9/13
16	质押贷款	兴业银行呼和浩特分行	银行承兑汇票	3,592.00	2018/3/29	2018/9/21

此次评估未考虑抵（质）押事项对相关资产及负债的影响。

#### （四）融资租赁事项

截至评估基准日2018年6月30日，中盐吉兰泰氯碱化工有限公司存在融资租赁事项，账面金额2,004,821,606.26元，主要是房产、设备租赁。具体明细如下：

融资租赁资产明细表

单位：元

项数	固定资产类别	账面原值	账面净值
217	房屋建（构）筑物	546,074,346.34	325,976,729.90
4001	机器设备	2,686,739,935.94	1,678,844,876.36

考虑企业未来盈利正常，可以正常归还其租金，故本次评估对融资租赁的资产按正常评估，租赁款视同借款，未考虑融资租赁对资产价值的影响。

#### （五）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。截止出报告日，被评估单位无重大期后事项发生。

#### （六）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、被评估单位拟于2019年底完成电石厂炭材干燥装置节能改造项目建设。本次评估结论建立在评估对象按时按质完成工艺改进基础上，若企业未来建设状况、工艺改进与预计发生偏差，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较大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

### 3、未来经营风险提示：

(1) 行业周期性波动风险。PVC、烧碱类化工产品为基础化工产品，存在市场周期性波动，目前正处于市场相对景气期，未来可能存在市场波动风险。

(2) 下游行业需求波动风险。聚氯乙烯主要应用于管材、型材等建筑材料、薄膜、电缆、人造革等方面；烧碱的下游需求主要有氧化铝、造纸、印染等。下游行业周期性的降温可能会为聚氯乙烯、烧碱生产行业带来不利影响，进而影响其销售。

(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、原盐、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进一步下降风险。

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。

4、目前假设被评估单位以成本价销售给中盐吉兰泰高分子材料有限公司PVC单体等多种材料，收益法是基于上述假设作出的。

5、截至评估基准日2018年6月30日，被评估单位获得了五项政府补助，款项已全部收到并且不需要进行后期偿还。评估中考虑了其未来形成收益后可承担的税负后评估为0。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。评估结论不应当被认为是对其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）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被评估单位在本次评估目的下，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）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者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。

（七）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。

（八）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十一月五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年十一月五日

## 备查文件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、企业法人营业执照（复印件）；
- 3、中盐吉兰泰氯碱化工有限公司专项审计报告（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 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）。