

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆天业股份有限公司拟收购股权涉及的  
石河子天域新实化工有限公司的  
股东全部权益价值

# 资产评估报告

同致信德评报字（2021）第030056号

共三册第一册

第一册 资产评估报告书

第二册 评估说明

第三册 资产评估明细表



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十二日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020054202100611

资产评估报告名称： 新疆天业股份有限公司拟收购股权涉及的石河子  
天域新实化工有限公司的股东全部权益价值

资产评估报告文号： 同致信德评报字（2021）第030056号

资产评估机构名称： 同致信德（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 夏军民（资产评估师）、运旭（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 第二册评估说明目录

### 第一部分 评估说明使用范围的声明

### 第二部分 资产评估说明

#### 一、评估对象与评估范围的说明

#### 二、资产核实情况总体说明

#### 三、评估技术说明

##### 资产基础法评估技术说明

##### （一）流动资产评估说明

##### （二）设备类资产评估技术说明

##### （三）房屋建筑物及构筑物评估技术说明

##### （四）在建工程评估说明

##### （五）递延所得税资产评估说明

##### （六）负债评估说明

##### 收益法评估说明

##### （一）评估对象

##### （二）收益法的应用前提及选择的理由和依据

##### （三）收益预测的假设条件

##### （四）行业及企业经营、资产、财务分析

##### （五）被评估单位资产、负债、损益的分析调整

##### （六）评估计算及分析过程

##### （七）收益法评估结果

#### 四、评估结论及其分析

##### （一）评估结论

##### （二）收益法与资产基础法差异原因分析

### 第三部分 附件

#### 企业关于进行资产评估有关事项的说明



## 第三册 评估结果明细表及汇总表目录

### 一、资产基础法评估结果汇总表（万元）

### 二、资产评估结果分类汇总表

### 三、流动资产评估汇总表

#### 1、现金评估明细表

#### 2、银行存款评估明细表

#### 3、应收票据评估明细表

#### 4、应收账款评估明细表

#### 5、预付账款评估明细表

#### 6、其他应收款评估明细表

#### 7、存货评估汇总表

##### （1）存货——原材料评估明细表

##### （2）存货——产成品评估明细表

#### 8、其他流动资产评估

### 四、非流动资产评估汇总表

#### 1、固定资产评估分类汇总表

##### （1）固定资产——房屋建筑物评估明细表

##### （2）固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表

##### （3）固定资产——机器设备评估明细表

##### （4）固定资产——车辆评估明细表

##### （5）固定资产——电子设备及其他评估明细表

##### （6）在建工程——设备安装工程评估明细表

##### （7）在建工程——在建土建工程评估明细表

#### 2、递延所得税资产评估明细表

### 五、流动负债评估汇总表

#### 1、短期借款评估明细表

#### 2、应付账款评估明细表

#### 3、预收款项评估明细表

#### 4、应付职工薪酬评估明细表

#### 5、应交税费评估明细表

#### 6、其他应付款评估明细表

#### 7、其他流动负债评估明细表



六、非流动负债评估汇总表

- 1、长期借款评估明细表
- 2、递延收益评估明细表

七、收益法评估明细表

- (一) 主营业务净现金流量汇总表

# 声 明

## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、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。

六、资产评估师已经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，对已经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。

七、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。



## 资产评估报告书摘要

新疆天业股份有限公司拟收购股权涉及的  
石河子天域新实化工有限公司的股东全部权益价值  
资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受新疆天业股份有限公司的（以下简称：新疆天业）委托，对新疆天业拟收购股权涉及的石河子天域新实化工有限公司（以下简称：石河子天域新实）的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为新疆天业。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：石河子天域新实。

三、评估目的：为新疆天业拟收购石河子天域新实股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为石河子天域新实股东全部权益价值。评估范围为截止 2021 年 6 月 30 日石河子天域新实的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本次评估结论采用资产基础法的评估结果。

采用资产基础法评估，截止评估基准日，石河子天域新实资产账面值为 75,832.92 万元，评估值为 88,127.81 万元，增值 12,294.89 万元，增值率为 16.21%；负债账面值为



48,842.88 万元，评估值为 48,818.90 万元，减值 23.98 万元，减值率为 0.05%；股东全部权益账面值为 26,990.04 万元，评估值为 **39,308.91 万元**（大写：人民币叁亿玖仟叁佰零捌万玖仟壹佰元整），增值 12,318.87 万元，增值率为 45.64%。具体结果见下表：

<b>资产评估结果汇总表</b>					
评估基准日：2021年6月30日					
被评估单位：石河子天域新实化工有限公司			金额单位：人民币万元		
项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100	
1	流动资产	20,894.84	21,204.90	310.06	1.48
2	非流动资产	54,938.08	66,922.91	11,984.83	21.82
3	固定资产	45,927.82	58,315.85	12,388.03	<b>26.97</b>
4	在建工程	9,002.74	8,599.54	-403.20	<b>-4.48</b>
5	无形资产	-	-	-	
6	递延所得税资产	7.52	7.52	-	<b>0.00</b>
7	其他非流动资产	-	-	-	
<b>8</b>	<b>资产总计</b>	<b>75,832.92</b>	<b>88,127.81</b>	<b>12,294.89</b>	<b>16.21</b>
9	流动负债	35,205.92	35,205.92	-	<b>0.00</b>
10	非流动负债	13,636.96	13,612.98	-23.98	<b>-0.18</b>
<b>11</b>	<b>负债合计</b>	<b>48,842.88</b>	<b>48,818.90</b>	<b>-23.98</b>	<b>-0.05</b>
<b>12</b>	<b>所有者权益（或股东权益）</b>	<b>26,990.04</b>	<b>39,308.91</b>	<b>12,318.87</b>	<b>45.64</b>

特别事项说明：

1. 因存放地点的限制，未能对地下管网等实物资产进行直接核实，对这类资产，主要通过对企业资产管理的调查、资产形成时的原始凭证、图纸等方面的要求以及向石河子天域新实公司固定资产管理人员调查了解来判断该类资产现状。



## 资产评估报告书正文

新疆天业股份有限公司拟收购股权涉及的  
石河子天域新实化工有限公司的股东全部权益价值  
资 产 评 估 报 告

新疆天业股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，对新疆天业股份有限公司拟收购股权涉及的石河子天域新实化工有限公司的股东全部权益在 2021 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

名称：新疆天业股份有限公司（以下简称：“新疆天业”或委托人）

统一社会信用代码：91650000228601443P

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：新疆石河子市经济技术开发区北三东路 36 号

法定代表人：周军

注册资本：141,972.7737 万元人民币

成立日期：1997 年 6 月 9 日

营业期限：长期

经营范围：

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



工(国家有专项审批的产品除外);保温材料的生产、销售、安装;机械设备、房屋、车辆租赁;货物装卸、搬运服务;纸质包装袋、复合包装袋、塑料编织袋、塑料袋的生产和销售。

## (二) 被评估单位概况

### 1、基本情况

公司名称：石河子天域新实化工有限公司（以下简称：“石河子天域新实”或被评估单位）

社会统一信用代码：91650100MA776QLR4R

住所：新疆石河子市北十五路2号

法定代表人：王明杰

注册资本：12000万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2007年04月29日

营业期限：2007年04月29日至2037年04月28日

经营范围：烧碱、聚氯乙烯、高沸物、盐酸、次氯酸钠、液氯（5000吨/年）、食品添加剂的生产与销售。消毒液、塑料制品、编织袋、绳的生产与销售。货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外），开展边境小额贸易业务；道路普通货物运输；非金属废料和碎屑加工处理、金属废料和碎屑加工处理（危险化学品及易燃易爆品除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 2、历史沿革

#### (1) 公司设立

石河子天域新实化工有限公司原名石河子开发区天业化工有限责任公司，系由新疆天业股份有限公司单独出资组建的有限责任公司，注册资本为人民币12,000.00万元，由股东分两期于2009年4月29日之前缴足。新疆天业股份有限公司第一期出资，其中以货币出资847.76万元，以实物出资1,674.24万元，已经新疆新新华通有限责任会计师事务所审验。新疆天业股份有限公司于2007年11月14日第二期货币出资9,478.00万元，已经新疆新新华通有限责任会计师事务所新新华通验字【2007】045号验资报告确认。

2014年7月，新疆天业股份有限公司将持有的石河子天域新实股权转让给新疆天业(集团)有限公司，截止评估基准日股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额	持股比例	实缴出资额
----	------	-------	------	-------

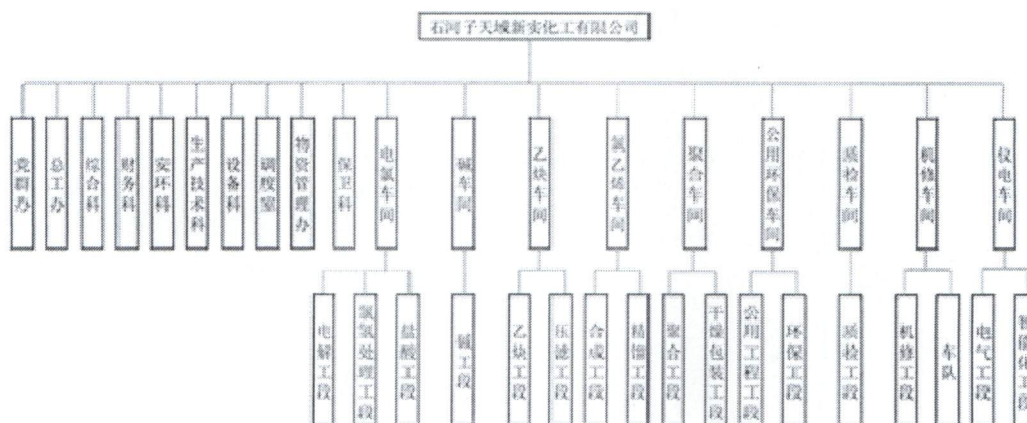


		(万元)	(%)	(万元)
1	新疆天业(集团)有限公司	12000	100	12000

### 3、组织结构。

石河子天域新实组织结构图如下：

石河子天域新实化工有限公司组织机构图



### 4、近三年又一期资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日，石河子天域新实账面资产总额 75,832.92 万元，负债总额 48,842.88 万元，所有者权益 26,990.04 万元。2021 年度 1-6 月实现主营业务收入 82,450.60 万元，利润总额 12,479.88 万元，净利润 10,945.29 万元。石河子天域新实近三年又一期资产、财务、经营状况如下表：

近三年又一期资产、财务、经营状况表

(单位：万元)

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
资产总额	58,478.66	60,579.05	67,249.69	75,832.92
负债总额	49,475.67	44,699.53	50,871.68	48,842.88
净资产	9,002.49	15,879.52	16,378.01	26,990.04
项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业总收入	150,719.14	139,741.29	131,742.30	82,450.60
利润总额	13,984.71	7,702.77	204.75	12,479.88
净利润	13,984.71	6,882.52	5.05	10,945.29

(注：上述财务报表已经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了亚会 A 审字(2020)1079 号、亚会审字(2021)第 01110516 号标准无保留意见审计报告。)

## 5、石河子天域新实的主要税种及税率和享受的税收优惠政策

### 主要税种及税率

#### (1) 明细情况

税种	计税依据	税率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	15.00

#### (2) 税收优惠政策及批文

经石河子市科技局、财政局和税务局认定，石河子天域新实为高新技术企业，并于2020年10月（高新技术企业证书颁发之日）起享受所在年度的税收优惠政策，优惠期为3年，实际执行的企业所得税率为15%。

#### (三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位石河子天域新实及委托人新疆天业为新疆天业（集团）有限公司同一控制下企业。

#### (四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据新疆天业（集团）有限公司2021年8月2日《新疆天业（集团）有限公司2021年第十八次董事会会议决议》，新疆天业股份有限公司拟收购石河子天域新实化工有限公司的股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经2021年8月2日新疆天业（集团）有限公司2021年第十八次董事会决议通过。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

本次评估对象为石河子天域新实的股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

#### 1、评估范围



本次资产评估范围为石河子天域新实申报评估的全部资产和负债，包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。截止评估基准日，账面资产类型及金额如下表：

单位：元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>208,948,429.15</b>
货币资金	2,475,345.68
应收票据	11,720,000.00
应收账款	61,488.00
预付款项	11,368,069.58
存货	47,889,309.30
其他流动资产	135,434,216.59
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>549,380,846.75</b>
固定资产	459,278,277.82
在建工程	90,027,411.15
递延所得税资产	75,157.78
<b>三、资产总计</b>	<b>758,329,275.90</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>352,059,225.61</b>
短期借款	100,000,000.00
应付账款	196,615,201.12
合同负债	931,456.67
应付职工薪酬	2,805,827.07
应交税费	12,565,531.77
其他应付款	9,141,208.98
其他流动负债	30,000,000.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>136,369,634.57</b>
长期借款	136,087,491.21
递延收益	282,143.36
<b>六、负债总计</b>	<b>488,428,860.18</b>
<b>七、所有者权益（或股东权益）</b>	<b>269,900,415.72</b>

（注：基准日账面价值经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会审字（2021）第 01110516 号无保留意见的标准《审计报告》。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

石河子天域新未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现石河子天域新评估基准日存在其他表外资产。

## 3、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。

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值利用了亚太（集团）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

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

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

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

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

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

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1、2021 年 8 月 2 日《新疆天业（集团）有限公司 2021 年第十八次董事会会议决议》；

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
7. 《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

8. 《中华人民共和国契税法》2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
9. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
10. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第二次修正);
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部令第65号, 2011年11月1日);
12. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》(国务院令第691号);
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第714号);
14. 《中华人民共和国车船税法》(主席令第6号, 2019年4月23日第一次修正);
15. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4号;
16. 《国有资产评估管理办法》(国务院令1991年第91号, 2020年11月修订);
17. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号);
18. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令2011年第588号);
19. 《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);
20. 《国有资产评估项目备案管理办法》(财企[2001]802号);
21. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令, 2019年1月财政部第97号令修改);
22. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令2001年第14号);
23. 《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);
24. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委令2016年第32号);
25. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令2005年第12号);
26. 《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);
27. 《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);



28. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
29. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令2014年第76号）；
30. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43号）；
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——利用专家工作及报告>的通知》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》（中评协〔2019〕35号）；
12. 《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；



15. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 机动车行驶证；
3. 验资报告；
4. 重大设备订货合同及发票；
5. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等在建工程报批文件；
6. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 新疆维吾尔自治区建筑安装工程消耗量定额；
3. 新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额；
4. 石河子市2021年6月工程造价信息；
5. 中国机电产品报价光盘（2021版）；
6. 互联网信息查询的国债利率和到期收益率；
7. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
8. 市场调查及询价资料；
9. 互联网信息资料；
10. 现场勘察、访谈记录；
11. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
12. 石河子天域新实未来年度投资、筹资计划；
13. 石河子天域新实的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；
14. 石河子天域新实未来经营、投资和发展规划和收益预测资料；
15. 证券市场等市场的有关资料；
16. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料；
17. 房屋及构筑物造价审核报告；
18. 石河子天域新实提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料；

19. 其他取费文件。

#### (六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 评估范围内各生产工艺流程图及主要设备说明书;
3. 以前年度股权转让协议和评估报告;
4. 资产评估委托合同;
5. 其他参考资料。

#### 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法(资产基础法)。执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法,本次评估采用资产基础法和收益法。

##### (一) 市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件:第一,有一个充分发展、活跃的资本市场。第二,在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三,能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四,可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性,且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

##### 1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

石河子天域新实属化学原料制造行业,被评估单位无自有原料电石生产;在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难,因此,本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

##### 2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比



率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

## （二）收益法

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。收益法适用于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的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

### 1、股利折现法

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。由于本次评估对象为股东全部权益价值，不是控制权的问题，因此，本次评估不采用股利折现法。

### 2、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折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流量的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于石河子天域新实已全面投产多年，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，因此，本次评估采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

#### （1）企业自由现金流模型计算公式

$$E = B - D$$



式中：

$E$ ：评估对象的股东全部权益价值；

$B$ ：评估对象的企业价值；

$D$ ：评估对象的付息债务价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

$P$ ：经营性资产折现价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

其中：经营性资产折现价值的计算公式：

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

式中： $P$ ：经营性资产折现价值

$R_i$ ：为第  $i$  年投入资本所产生的净现金流量

$r$ ：折现率

$n$ ：评估对象的未来经营预测期为 5 年，其后的预测数据与第 5 年数据相同

## (2) 参数的选择

### ① 企业自由现金流量

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息  $\times$  (1 - 企业所得税税率) - 资本性支出 - 净营运资金增加额

税后净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 营业费用 - 财务费用 + 投资收益 - 企业所得税

### ② 折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率  $r$ 。计算公式如下：

$$r = r_d(1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

$w_e$ ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

$r_d$ ——付息债务利率；

$r_e$ ——权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本；

$t$ ——所得税税率

其中：

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

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

资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本  $r_e$  公式如下：

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

式中： $r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m - r_f$ ：股市场超额风险收益率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特有风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象的权益资本的预期市场风险系数；

### ③收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够以聚氯乙烯树脂、烧碱等为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况，本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营，经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

A、第一个阶段为基准日到 2026 年。根据被评估单位的预测，从评估基准日到 2026 年，企业的经营收入逐渐稳定，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、被评估单位营业期限自 2007 年 04 月 29 日至 2037 年 04 月 28 日，鉴于到期后被评估单位再续期，第二个阶段为 2026 年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平，企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

### ④年中折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，因此现金流量折现时间均按年中折现考虑。

### ⑤溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次按成本法进行评估。

### ⑥非经营性资产、负债价值



非经营性资产是指与企业主营业务无直接关系的资产。

### (三) 资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

- (1) 评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- (2) 计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值
- (3) 各项资产的具体评估方法

#### ① 流动资产

A、货币资金：按通过核查银行对账单及余额调节表，并对银行存款进行函证，按核实后的帐面值评估。

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

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

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

C、存货的评估：委估企业的存货主要存货包括原材料、产成品。依据被评估单位提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、产成品分别进行评估。

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



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

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

#### D、其他流动资产

其他流动资产为石河子天域新实存放在母公司新疆（天业）集团有限公司结算中心存款，评估人员核对了总账、明细账及会计凭证，并对存款进行了函证，经核实款项真实有效，本次评估以核实后账面价值确定评估值。

#### ②机器设备（含电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置成本×成新率

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

#### A、重置成本的确定：

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

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

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

#### b、运输车辆重置成本的确定

运输车辆重置成本=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税；

#### c、运杂费率、安装调试费率、基础费率、资金成本、前期及其他费用的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

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

基础费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行间贷款市场报价利率(LPR)确定计算；

前期及其他费用：前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

## B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。

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。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、电子及办公设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

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

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件确定。

d、车辆：采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$



勘察成新率根据委估车辆的使用维护保养状况、现场勘察状况因素等打分确定。

将重置成本与成新率相乘，得出设备的评估值。

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

### ③房屋建筑物

对于企业所属的房屋建（构）筑物的评估采用重置成本法。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

#### A、重置成本的测算

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### a、建安工程造价的确定

(a) 对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

(b) 对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

##### b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

##### c、建设期资金成本的计取

按评估基准日银行间贷款市场报价利率(LPR)确定，计算公式如下：

建设期利息=(工程造价×1/2+前期及其他费用)×贷款利率×正常工程建设期

#### B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

##### a、年限法计算公式为：

理论成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

##### b、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率



(即成新率)。

c、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值,即:

综合成新率=理论成新率×40%+实际完好率×60%

C、计算评估值

评估值=重置成本×综合成新率

④在建工程的评估

评估范围内的在建工程,评估人员会同企业相关人员核实有关的合同、购置发票和会计凭证,对在建工程的工程进度进行了核实。由于委估在建工程尚未完工,对于开工半年以上的新建实体工程的项目,本次评估以核实后建安工程费用为基础,考虑一定的资金成本后确定评估值。对于在原有房屋设备上进行改造的项目,由于已在相关资产中进行了评估,故在建工程评估为零。

⑤递延所得税资产的评估

递延所得税资产为存货跌价准备确认的递延所得税资产,评估人员查阅了相关凭证、文件,核查了存货跌价准备及企业所得税税率后,则本次评估按核实后的账面价值确定其评估值。

⑤负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

(四)评估结论的确定的方法

经对资产基础法和收益法的评估结果进行分析,本公司及签字评估师认为资产基础法相对更加合理,因此,本次评估结论采用了资产基础法的评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后,根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定,按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一)接受委托阶段

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

## （二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

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

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料、上市公司的财务资料及其他资料；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

## （三）评定估算阶段

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

## （四）评估汇总阶段

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

## （五）提交报告阶段

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

## 九、评估假设

### （一）评估前提

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

### （二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。



3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

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

### （三）具体假设

#### 资产基础法具体假设：

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

#### 2、收益法具体假设：

1、被评估单位的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于被评估单位作追加投资，保持被评估单位现有的经营能力及经营方式不变；

2、未来经营年度内，企业为持续经营需对现有生产或经营设施、设备等生产能力进行维护和更新，为实现预计的销售规模，需按计划进行资本性支出；

3、不考虑通货膨胀对被评估单位经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

4、假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括被评估单位所享受的国家各项政策保持目前水平不变；

5、收益的计算以会计年度为准，假定收支在年度内均匀发生。

6、仅对被评估单位未来 5 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测，自第 5 年后各年的上述指标均假定保持在未来第 5 年（即 2026 年）的水平上；

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

8、本次评估假设石河子天域新实在预测期内仍然享受高新技术企业的税收优惠政策，税率按 15% 计算。

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



化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

#### 1、评估结果

经评估，石河子天域新实于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的资产账面值为 75,832.92 万元，评估值为 88,127.81 万元，增值 12,294.89 万元，增值率为 16.21%；负债账面值为 48,842.88 万元，评估值为 48,818.90 万元，减值 23.98 万元，减值率为 0.05%；股东全部权益账面值为 26,990.04 万元，评估值为 39,308.91 万元，增值 12,318.87 万元，增值率为 45.64%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2021年6月30日					
被评估单位：石河子天域新实化工有限公司		金额单位：人民币万元			
项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	20,894.84	21,204.90	310.06	1.48
2	非流动资产	54,938.08	66,922.91	11,984.83	21.82
3	固定资产	45,927.82	58,315.85	12,388.03	26.97
4	在建工程	9,002.74	8,599.54	-403.20	-4.48
5	无形资产	-	-	-	
6	递延所得税资产	7.52	7.52	-	0.00
7	其他非流动资产	-	-	-	
8	<b>资产总计</b>	<b>75,832.92</b>	<b>88,127.81</b>	<b>12,294.89</b>	<b>16.21</b>
9	流动负债	35,205.92	35,205.92	-	0.00
10	非流动负债	13,636.96	13,612.98	-23.98	-0.18
11	<b>负债合计</b>	<b>48,842.88</b>	<b>48,818.90</b>	<b>-23.98</b>	<b>-0.05</b>
12	所有者权益（或股东权益）	26,990.04	39,308.91	12,318.87	45.64

#### 2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估净资产评估变动增加额 12,318.87 万元，增值率 45.64%。主要原因如下：

(1) 流动资产评估时存货有所增值，主要是产成品评估增值。企业是按成本计价，评估按销售价扣除销售税费等计价，评估值包含一定比例的利润，所以有一定幅度的增加。

(2) 固定资产中房屋评估增加的原因主要为：折旧年限与经济寿命年限有差异，经济寿命年限大于会计折旧年限；同时建筑施工成本增加也是增值的一个原因，故房屋建筑物评估增值；

(3) 固定资产中设备类评估增值的原因主要为部分机器设备折旧已计提完毕仅余残值，经现场勘察，设备仍然正常使用，评估按尚可使用年限计算成新率确定评估值所



致。

## (二) 收益法评估结果

采用收益法评估，石河子天域新实化工有限公司股东全部权益价值在2021年6月30日的评估结果为37,942.36万元，较账面值26,990.04万元，增值10,952.32万元，增值率为40.58%。

## (三) 评估结论

### 1、两种评估结果差异分析

收益法的评估值为37,942.36万元，资产基础法的评估值为39,308.91万元，两种方法的评估结果差异1,366.55万元，差异率3.48%，差异原因为：

资产基础法和收益法存在差异的原因是考虑的角度不同，收益法评估是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，而资产基础法主要是通过重置成本法计算的存货、房屋建筑物、机器设备和其他资产及负债加和后所得出的评估值，在两种不同价值标准前提下，会产生一定的差异。

### 2、最终评估结论的选取

评估专业人员经对上述两种评估方法形成的各种测算结果进行分析，在综合考虑不同评估方法测算结果的合理性及所使用数据质量及数量的基础上，认为资产基础法的评估结果更加合理，原因及理由如下：

资产基础法是从合理评估企业各单项资产价值和负债的基础上，加总确定被评估企业的整体价值，主要是从重置成本的角度考虑企业的价值。收益法是对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。近几年随着电石产能不断被淘汰，而PVC新增产能较多，电石行业已由前期的供应过剩逐渐转为目前的供需紧平衡状态。且随着十四五碳达峰长期战略的提出，电石新产能将会进一步受限，由于石河子天域新实无自有电石产能，预计未来受到原料成本端的影响会日益凸显，在未来市场竞争愈加激烈的背景下，收益法相比资产基础法数据质量较低。

综上所述，我们认为：资产基础法的评估结果更能反映被评估单位评估基准日的市场价值，所使用的数据在质量和数量方面更加合理，因此，结合本次评估目的，本次评估结论选取资产基础法评估结果，即：石河子天域新实股东全部权益价值在2021年6月30日的评估结论为39,308.91万元(大写：人民币叁亿玖仟叁佰零捌万玖仟壹佰元整)。

评估结论根据以上评估工作得出。



## 十一、特别事项说明

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

(二) 在评估过程中, 委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础, 委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责; 资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导, 委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对本次委估资产的权属提供任何保证, 对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值利用了亚太(集团)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; 本公司承担引用不当的相关责任。

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

(六) 在评估机器设备等固定资产时, 我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制, 我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(七) 因存放地点的限制, 未能对地下管网等实物资产进行直接核实, 对这类资产, 主要通过对企业资产管理的调查、资产形成时的原始凭证、图纸等方面的要求以及向石河子天域新实公司固定资产管理人员调查了解来判断该类资产的现状。

(八) 在评估基准日后、报告有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 除了使用重置成本法评估的资产以外, 委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的



评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

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

(十) 评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(十一) 期后、担保、租赁及或有事项：

1、评估基准日后，石河子天域新实偿还了新疆天业（集团）有限公司结算中心借款 166,087,491.21 元（包括结算中心短期借款 30,000,000.00 元，结算中心长期借款 136,087,491.21 元）。2021 年 9 月 23 日偿还 100,000,000.00 元，2021 年 9 月 30 日偿还 66,087,491.21 元。

2、评估基准日后，石河子天域新实解除对新疆天业（集团）有限公司提供的 70,000.00 万元担保，明细如下：

被担保方	贷款单位	解除担保金额（万元）	解除担保日期
新疆天业（集团）有限公司	中国银行股份有限公司石河子分行	40,000.00	2021 年 10 月 11 日
新疆天业（集团）有限公司	新疆石河子农村合作银行	3,000.00	2021 年 8 月 25 日
新疆天业（集团）有限公司	新疆石河子农村合作银行	27,000.00	2021 年 11 月 4 日
合计		70,000.00	

(十二) 评估程序受到限制的情况：无；

(十三) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项：无；

(十四) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项：无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★ 报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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和使用评估结论, 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) 本评估报告未经企业国有资产监督管理机构(含所出资企业)完成备案, 评估结论不得被使用。

(六) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年, 即自 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 22 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



资产评估师:

资产评估师:

二〇二一年十一月二十二日