

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆中泰化学托克逊能化有限公司拟增资扩股
涉及的股东全部权益价值
评估报告

中盛华评报字（2022）第 1362 号
（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司

2022 年 11 月 22 日

目 录

声 明	2
评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	15
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	36
十二、 资产评估报告使用限制说明	38
十三、 评估报告日	39
评估报告附件	40

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，资产评估机构及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、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。

七、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

八、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。

九、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。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

新疆中泰化学托克逊能化有限公司拟增资扩股 涉及的股东全部权益价值 评估报告摘要

中盛华评报字（2022）第 1362 号

中盛华资产评估有限公司接受新疆中泰化学托克逊能化有限公司的委托，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，对新疆中泰化学托克逊能化有限公司拟实施增资扩股行为涉及的股东全部权益在 2021 年 12 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：对新疆中泰化学托克逊能化有限公司的股东全部权益价值进行评估，为新疆中泰化学托克逊能化有限公司拟增资扩股行为提供价值参考依据。

评估对象：新疆中泰化学托克逊能化有限公司股东全部权益。

评估范围：新疆中泰化学托克逊能化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及表外资产。资产总额账面价值 1,090,653.20 万元，负债总额账面价值 487,050.89 万元，股东全部权益账面价值 603,602.31 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 12 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：
资产总额账面价值 1,090,653.20 万元，评估值 1,130,225.47 万元，评估增值 39,572.26 万元，增值率 3.63%。

负债总额账面价值 487,050.89 万元，评估值 487,050.89 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益账面价值 603,602.31 万元，评估值 643,174.58 万元，评估增值 39,572.26 万元，增值率 6.56%。

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
-----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	294,017.84	294,568.15	550.31	0.19
非流动资产	796,635.36	835,657.32	39,021.95	4.90
长期应收款	12,400.00	12,400.00	0.00	0.00
固定资产	760,181.39	784,378.66	24,197.27	3.18
在建工程	17,557.75	18,121.56	563.82	3.21
无形资产	4,654.24	18,915.11	14,260.87	306.41
递延所得税资产	5.36	5.36	0.00	0.00
其他非流动资产	1,836.63	1,836.63	0.00	0.00
资产总计	1,090,653.20	1,130,225.47	39,572.26	3.63
流动负债	376,036.52	376,036.52	0.00	0.00
非流动负债	111,014.37	111,014.37	0.00	0.00
负债总计	487,050.89	487,050.89	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	603,602.31	643,174.58	39,572.26	6.56

本评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，对评估对象价值的影响。

评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年内有效，即自 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。

特别事项说明：

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物除滨河小区201套住宅外，其它房产尚未办理产权证，新疆中泰化学托克逊能化有限公司已书面声明房屋产权归其所有，不存在亦不会发生权属纠纷。

2. 本次评估中，对新疆中泰化学托克逊能化有限公司未提供产权证的房屋建筑物的建筑面积以委托方填报的施工图面积为准，构筑物的面积暂以实际测量面积为准，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. 受客观条件的限制，本次评估无法对管道沟槽等隐蔽工程进行全面实地勘查，仅依据被评估单位提供的资料进行评估，资料的真实性和准确性对评估结果有一定的影响，由此引起的相关责任，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本次委估的部分机器设备已办理融资租赁，至评估基准日项目仍在执行中。

5. 本次评估中，信永中和会计师事务所对新疆中泰化学托克逊能化有限公司进行了审计，并出具“XYZH/2022URAA10078号”审计报告。本次评估的资产负债账面值取自该

审计报告的审定数。中盛华资产评估有限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。

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。

新疆中泰化学托克逊能化有限公司拟增资扩股 涉及的股东全部权益价值 资产评估报告

中盛华评报字（2022）第 1362 号

新疆中泰化学托克逊能化有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）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，对新疆中泰化学托克逊能化有限公司拟实施增资扩股行为涉及的股东全部权益在 2021 年 12 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）委托人及被评估单位概况：

名称：新疆中泰化学托克逊能化有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：新疆吐鲁番市托克逊县工业园第三辅道南侧

法定代表人：王利国

注册资本：440,169.9018 万元人民币

成立日期：2012 年 10 月 19 日

营业期限：2012 年 10 月 10 日至 2032 年 10 月 18 日

统一社会信用代码：91650422053185037B

经营范围：化工产品（危化品除外）、机电产品、金属材料、建筑材料的销售；电石生产和销售；电力生产和销售；热力生产和销售；水泥生产和销售；房屋租赁；高性能树脂（危化品除外）的生产和销售；氢氧化钠的生产和销售；1,1-二氯乙烷的生产和销售；盐酸的生产和销售；次氯化钠溶液（含有效氯>5%）的生产和销售；熟石灰的生产和销售；元明粉的生产和销售。（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. 历史沿革

新疆中泰化学托克逊能化有限公司成立于 2012 年 10 月 19 日，由新疆中泰化学股份有限公司(以下简称中泰化学)出资，初始注册资本为 5,000.00 万元。

2014 年 10 月 17 日，中泰化学对公司增资 120,000.00 万元，增资后公司注册资本为 125,000.00 万元。

2016 年 11 月 24 日，国开发展基金有限公司(以下简称国开发展基金)以现金形式向公司增资 15,000.00 万元，增资后公司的注册资本为 140,000.00 万元，其中:中泰化学出资额 125,000.00 万元，持股比例为 89.29%，国开发展基金出资额 15,000.00 万元，持股比例为 10.71%。

2019 年 8 月 23 日，中泰化学按协议计划回购国开发展基金股权 2,250.00 万元，回购后中泰化学出资额 127,250.00 万元，持股比例为 90.89%；国开发展基金出资额 12,750.00 万元，持股比例为 9.11%。

2021 年 9 月 2 日，中泰化学对公司增资 300,169.90 万元，增资后本公司的注册资本为 440,169.90 万元，其中:中泰化学出资额 427,419.90 万元，持股比例为 97.10%，国开发展基金出资额 12,750.00 万元，持股比例为 2.90%。同日，中泰化学按协议计划回购国开发展基金股权 3,000.00 万元，回购后中泰化学出资额 430,419.90 万元，持股比例为 97.78%；国开发展基金出资额 9,750.00 万元，持股比例为 2.22%。

2. 公司概况

新疆中泰化学托克逊能化有限公司是新疆中泰化学股份有限公司控股子公司，公司依托托克逊当地丰富的石灰石、煤炭、原盐等自然资源，新建 60 万吨电石及配套 2*30 万千瓦动力站项目。2017 年为进一步完善产业结构，投资建设了 30 万吨高性能树脂项目、配套 22 万吨烧碱装置，同步规划建设电石渣制水泥技术改造项目。现已形成年产 110 万吨电石、30 万吨特种 PVC 树脂、22 万吨烧碱，33 万吨水泥、60 万千瓦热电生产能力。园区整体占地约 4300 亩，员工 4000 余名。

3. 近期资产、财务状况

历年资产状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	878,116.46	998,683.32	1,090,653.20
负债总额	729,872.37	838,342.01	487,050.89
净资产	148,244.09	160,341.31	603,602.31

历年损益状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	317,657.44	288,372.24	514,080.07
营业成本	308,282.56	275,532.79	435,159.00
净利润	5,095.07	12,651.90	68,170.30

上述数据分别取自立信会计师事务所出具的“信会师报字[2020]第 ZG211457 号”审计报告、信永中和会计师事务所出具的“XYZH/2021BJAA150871 号”审计报告、信永中和会计师事务所出具的“XYZH/2022URAA10078 号”审计报告。

4. 主要收入来源

新疆中泰化学托克逊能化有限公司的主要收入来源为电石和高性能树脂、水泥销售收入、自备电上网收入等。

5. 税收优惠政策及主要税种、税率

(1) 企业所得税

新疆中泰化学托克逊能化有限公司于 2020 年 12 月 1 日取得高新技术企业证书，有效期 3 年，新疆中泰化学托克逊能化有限公司减按 15%税率缴纳企业所得税。

(2) 增值税

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%

6. 委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位为同一公司。

(二) 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、被评估单位、新疆中泰化学股份有限公司以及法律、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的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《托克逊能化 2022 年第 2 次党委会议记要》（新中化能党阅[2022]26 号），新疆中泰化学托克逊能化有限公司拟与农银金融资产投资有限公司合作，农银金融资产投资有限公司拟以增资扩股的方式向托克逊能化公司投资。

本次评估目的是对新疆中泰化学托克逊能化有限公司的股东全部权益价值进行评估，为新疆中泰化学托克逊能化有限公司拟增资扩股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

评估对象为新疆中泰化学托克逊能化有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为新疆中泰化学托克逊能化有限公司申报的经审计后的评估基准日公司账面列示的全部资产和负债及表外资产。资产账面价值 1,090,653.20 万元，负债账面价值 487,050.89 万元，股东全部权益账面总额 603,602.31 万元。表外资产为该公司拥有的专利权。

资产负债表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	294,017.84	四、流动负债合计	376,036.52
货币资金	10,227.42	短期借款	31,045.99
应收票据	150,117.05	应付票据	50.00
应收账款	70,408.18	应付账款	121,941.13
应收款项融资	832.55	合同负债	260.20
预付款项	33,322.12	应付职工薪酬	6,513.55
其他应收款	1.50	应交税费	22,126.24
存货	29,109.02	其他应付款	3,871.73
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	46,190.67
		其他流动负债	144,037.01
二、非流动资产合计	796,635.36	五、非流动负债合计	111,014.37
长期应收款	12,400.00	长期借款	
固定资产	760,181.39	长期应付款	71,593.67
在建工程	16,530.32	其他非流动负债	39,294.62
工程物资	1,027.42	递延收益	126.08
无形资产	4,654.24		
递延所得税资产	5.36	六、负债总计	487,050.89
其他非流动资产	1,836.63		

三、资产总计	1,090,653.20	七、净资产	603,602.31
--------	--------------	-------	------------

1. 评估范围内主要资产的情况如下：

纳入评估范围内的主要资产为存货、固定资产、在建工程、无形资产等，资产的分布情况及特点如下：

(1) 存货

存货账面价值 29,109.02 万元，包括原材料、库存商品和在产品。

①原材料共计 6282 项，主要为化学试剂、设备备品备件、包装物等，主要存放于原材料库房内。

②库存商品共计 30 项，主要为普通硅酸盐水泥、聚氯乙烯树脂、烧碱、电石等，至评估基准日能够正常使用，分别存放于被评估单位的成品库内。

③在产品共计 9 项，主要为熟料、电石渣、氯乙烯单体、高纯酸等，至评估基准日能够正常使用，分别存放于被评估单位的周转库内。

存货品种较多、数量较大，分别有专人管理，出入库记录详细。

(2) 固定资产

固定资产账面价值 760,181.39 万元，主要包括房屋建筑物和设备类资产，其中：

①房屋建筑物共 450 项，主要是热电厂、电石厂、高性能树脂厂、水泥厂的各类生产车间及办公辅助用房等，主要结构为钢混结构、钢结构、抗爆剪力墙结构、砖混结构等，修建于 2015—2021 年，总建筑面积 386,315.32 平方米。除滨河小区 201 套住宅外，其它房产尚未办理产权证；截止评估基准日均能正常使用。除滨河小区 201 套住宅位于托克逊县城外，其它房屋均位于托克逊能化公司厂区内。

构筑物共 185 项，主要是厂区道路及路灯、围墙、地下管网、原料仓、皮带廊、输煤栈桥等，主要结构为钢混结构、钢结构、砼结构等，修建于 2015—2021 年，截止评估基准日均能正常使用，上述构筑物均位于托克逊能化公司厂区内。

②设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备，其具体情况如下：

机器设备共计 8708 项，主要为热电厂、电石厂、高性能树脂厂、水泥厂的各类生产设备和辅助生产生活设备等，购置于 2013—2021 年，至评估基准日设备使用正常，维修保养情况良好。

运输设备共计 237 项，主要为生产、办公用的客车、轿车、生产上使用的装载机、载重卡车，厂区内通行的电动二轮车和三轮车等，购置于 2013-2021 年，截止评估基准日能正常使用，车辆状况一般。

电子设备共计 3995 项，主要是用于生活用电视、空调，办公用电脑、打印机、检测仪器等，购置于 2013—2021 年，截止评估基准日电子设备能正常使用，整体状况一般。

(3) 在建工程

在建工程账面价值 16,530.32 万元，共 29 项，主要为 200 万吨动力站项目、60 万吨/年电石分项工程、高性能树脂产业园及配套基础设施建设项目、绿色建材厂技术改造等建设项目。委估在建工程项目尚未完工，处于建设期。

(4) 无形资产

无形资产账面价值 4,654.24 万元，包括土地使用权和其它无形资产。

①无形资产-土地使用权，纳入本次评估范围共四宗地。

四宗地均位于托克逊县工业园，证号分别为：托克逊县国用（城镇）第 131212054 号（电石厂）、托克逊县国用（城镇）第 150211005 号（动力站）、新（2017）托克逊县不动产权第 0002357 号（树脂厂）、新（2018）托克逊县不动产权第 0001586 号（绿色建材厂），证载土地使用权人均为新疆中泰化学托克逊能化有限公司，用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用权面积分别为 734,437.67 平方米、261,850.00 平方米、950,690.8 平方米、233,383.4 平方米，合计土地面积为 2,180,361.90 平方米，使用权终止日期分别为 2056 年 12 月 29 日、2065 年 1 月 22 日、2067 年 5 月 16 日、2062 年 7 月 25 日。剩余使用年限分别为 35.02 年、43.09 年、45.40 年、40.59 年。四宗地属托克逊县市三级工业用地。宗地东至空地，南至园区第五辅道，西至园区九龙路，北至园区第三辅道。宗地开发程度为宗地红线外“四通”（即通电、通上水、通路、通讯），宗地红线内场地平整，现状容积率小于 1.0。

②无形资产-其他无形资产，共 3 项，包括广联达计价软件（2 项）和 QHSE 管理支撑系统，除 2013 年购置的一项广联达计价软件已停用，其它软件使用正常。

2. 企业申报的账外、表外资产的类型、数量

截止评估基准日，申报的表外资产为无形资产-专利权，共 57 项，取得日期为 2019—2021 年，见下表。

序号	名称	类型	专利号	权利人	公告日
1	一种本体法氯乙烯聚合种子制备方法及其装置	发明	CN202011047431.5	新疆中泰化学托克逊能化有限公司, 新疆中泰化学股份有限公司	2020-9
2	一种本体法氯乙烯聚合的转	发明	CN202110982253.3	新疆中泰化学托	2021-8

	化率预测方法及控制方法			克逊能化有限公司	
3	焊接装置	实用新型	CN201921680367.7	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2019-10
4	便捷式液压拉马支架	实用新型	CN201921680361.X	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2019-10
5	一种变径短节及其组成的烟气净化装置	实用新型	CN202020629788.3	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-4
6	一种电石炉净化系统	实用新型	CN202020631914.9	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-4
7	一种移动式打堆机	实用新型	CN202020642821.6	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-4
8	带有绝缘板的电石炉下料装置	实用新型	CN201922063310.9	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2019-11
9	分体式风帽	实用新型	CN201922063295.8	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2019-11
10	一种粗乙炔气发生渣浆分离器	实用新型	CN202020948536.7	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
11	一种抗氧化剂熔融罐及抗自聚定量添加装置	实用新型	CN202020947052.0	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
12	一种悬挂式称重装置	实用新型	CN202020725140.6	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
13	一种用于烟道的自动点火装置	实用新型	CN202020622632.2	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-4
14	一种电石炉烟气处理系统	实用新型	CN202020624321.X	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-4
15	一种树脂塔节水清洗装置	实用新型	CN202020946388.5	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
16	一种氯乙烯转化器	实用新型	CN202020948205.3	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
17	一种密闭式氯乙烯取样装置	实用新型	CN202020960270.8	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
18	一种流体泄漏检测装置、循环水系统及电石炉	实用新型	CN202020950244.7	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
19	一种电石下料结构及电石下料装置	实用新型	CN202020946133.9	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
20	一种本体法氯乙烯聚合种子制备装置	实用新型	CN202022181716.X	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-9
21	一种盐泥或芒硝的输送装置	实用新型	CN202021256001.X	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-6
22	一种防止壁流结晶结构及闪蒸分离罐	实用新型	CN202020965931.6	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-6
23	一种流体泄漏检测报警装置、循环水系统及电石炉	实用新型	CN202020946374.3	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5

24	电石炉烟道翻板自动控制装置	实用新型	CN202020959467.X	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2020-5
25	本体聚合釜的氟络塞尔旋塞阀事故水阀气路及系统	实用新型	CN202120360471.9	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-2
26	一种摆动轴承铰点结构及制动器	实用新型	CN202120361815.8	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-2
27	一种含焦油的烟道粉尘在线测量装置	实用新型	CN202120360473.8	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-2
28	一种过滤器	实用新型	CN202120345943.3	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-2
29	一种电石炉尾气净化系统	实用新型	CN202120631293.9	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
30	一种炭材低温烘干的烘干系统	实用新型	CN202120633492.3	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
31	一种电石锅	实用新型	CN202120635081.8	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
32	一种含焦油高温烟气粉尘测量装置	实用新型	CN202120346072.7	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-2
33	一种输灰喷射器	实用新型	CN202120345959.4	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-2
34	一种电石余热回收装置	实用新型	CN202120635616.1	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
35	一种自动测量料位的装置	实用新型	CN202120649861.8	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
36	一种电石炉出炉卷扬机防事故系统	实用新型	CN202120631277.X	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
37	一种高温输送皮带的降温装置	实用新型	CN202120633474.5	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
38	一种高温炉气沉降除尘装置	实用新型	CN202120633489.1	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
39	一种本体法氯乙烯单体回收装置	实用新型	CN202120629434.3	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
40	一种电石转运系统	实用新型	CN202120629449.X	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
41	一种打样装置	实用新型	CN202120631269.5	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
42	一种本体法聚氯乙烯生产系统	实用新型	CN202120633270.1	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
43	一种碳粉与净化灰混合燃烧热风炉	实用新型	CN202120632632.5	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
44	一种氯乙烯回收单体除水装置	实用新型	CN202121174335.7	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-5
45	一种送灰装置	实用新型	CN202120658047.2	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3

46	一种聚合釜用清洗装置	实用新型	CN202120650014.3	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
47	一种聚氯乙烯粒料连续化生产系统	实用新型	CN202120629440.9	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
48	一种本体法PVC生产冲釜料收集系统	实用新型	CN202120631218.2	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-3
49	一种防爆型分析仪柜氮气正压保护装置	实用新型	CN202121172339.1	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-5
50	一种引发剂自动加料系统	实用新型	CN202121174367.7	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-5
51	一种温度计在线比对检定装置	实用新型	CN202121172355.0	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-5
52	一种暗杆插板阀	实用新型	CN202121174370.9	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-5
53	一种下料管下料物料检测装置	实用新型	CN202121172352.7	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-5
54	一种氯乙烯聚合回收单体水洗装置	实用新型	CN202121442802.X	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-6
55	一种烘干窑出风调节装置	实用新型	CN202121442790.0	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-6
56	一种干式煤气柜活塞泄漏报警器对比检定装置	实用新型	CN202121174369.6	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-5
57	一种电石炉出炉卷扬机牵引地轮	实用新型	CN202121174399.7	新疆中泰化学托克逊能化有限公司	2021-5

2.被评估单位 2021 年 12 月 31 日会计报表经信永中和会计师事务所审计，出具了“XYZH/2022URAA10078 号”无保留意见审计报告。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所审计的2021年12月31日的新疆中泰化学托克逊能化有限公司财务报表，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。

本次评估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2021年12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：

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）经济行为依据

《托克逊能化 2022 年第 2 次党委会议记要》（新中化能党阅[2022]26 号）。

（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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（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第二次修正）；

7. 《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）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令第 91 号发布，2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 732 号修订）；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36 号）；

11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

13. 《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)；

14. 《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)；

15. 《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的意见》(国办发〔2001〕102号)；

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

17. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号)；

18. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；

19. 《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》(财政部令第76号)；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号)；

21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)；

22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；

23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订)。

24. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号)；

25. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第73号)。

26. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修订)；

27. 《中华人民共和国专利法实施细则》(2010年1月9日中华人民共和国国务院令第569号)。

(三) 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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36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〔2018〕37号)；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
16. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
17. 《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
18. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
19. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕82号）；
20. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
21. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
22. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
23. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
24. 《城市地价动态监测技术规范》国家标准（TD/T1009-2007）；
25. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
26. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(原国家城乡建设环境保护部颁布城住字(1984)第 678 号)。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证、不动产权证；
2. 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证复印件；
3. 施工合同、工程结算报告复印件；
4. 重大设备购买合同及发票；
5. 其他有关产权证明文件；
6. 与评估有关的重大合同、协议等；

7. 专利证书。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；
3. 《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504 号）；
4. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；
5. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）；
6. 《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，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；
7. 《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020 版）；
8. 《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额》（2020 版）；
9. 《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》（2020 版）；
10. 《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额（2020 版）》；
11. 吐鲁番地区 2021 年 12 月建设工程综合价格信息；
12. 《2021 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；
13. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）；
14. 托克逊县自然资源局公布《托克逊县城区土地定级与基准地价更新成果报告》；
15. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
16. Wind 资讯查询的相关数据；
17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
18. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；
2. 委托人和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 被评估单位提供的评估基准日会计报表；

4. 信永中和会计师事务所出具的“XYZH/2022URAA10078号”无保留意见审计报告。
5. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、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。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业取自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。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、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。

（二）评估方法选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）的规定，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，选择评估方法。

新疆中泰化学托克逊能化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，能获取较为充分的收益预测资料，故适宜采用收益法。

新疆中泰化学托克逊能化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。

通过对新疆中泰化学托克逊能化有限公司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、增长能力等方面与被评估单位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，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

由于资产基础法评估结果更具有确定性和审慎性，基本反映了企业资产的现行市场价值，具有较高的可靠性，本次评估最终以资产基础法的评估结果作为评估结论。

（三）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。被评估单位流动资产由货币资金、应收票据、应收款项、应收款项融资、预付账款、存货、其他应收款组成。

（1）货币资金的评估

本次评估的货币资金为银行存款。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，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，并取得了银行询证函，以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收票据（应收款项融资-应收票据）

评估人员核对明细账与总账、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，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

（3）应收款项（其他应收款）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。评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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。在上述清查核实基础上，对应收账款采用账龄分析法和个别认定法确定评估风险损失。以应收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

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

(5) 存货的评估

存货包括原材料、产成品（库存商品）、在产品等。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销合同，收、发货记录，生产日报表，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；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。存货的具体评估方法及过程如下：

①原材料

对外购的原材料根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价再加上运杂费等合理费用，分别计算各项存货的评估值。原材料评估公式如下：

原材料评估单价 = 某材料正常不含增值税购进单价 × (1 + 合理费率)；

原材料评估值 = Σ (原材料评估单价 × 核实数量)

②产成品（库存商品）

产成品主要为聚氯乙烯树脂、水泥和电石等，均为正常销售产品。主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对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风险后确定评估值。

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交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比平均计算；

d. 营业利润率 = 营业利润 ÷ 营业收入；

营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的折减率，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%。

③在产品

在产品主要为氯乙烯单体、石灰-自产、熟料、电石渣、高纯酸等。评估人员核实了在产品的生产成本核算资料，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的于评估基准日的实际成本，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，在账面成本的基础上考虑一定的利润率确认评估值，计算公式如下：

在产品评估值=在产品账面成本×(1+成本净利率/2)

成本净利率=(营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用)×(1-所得税率)/主营业务成本

2. 长期应收款

评估人员核对了长期应收款项形成的原因，对长期应收款进行了询证并取得回函，同时对应收单位经营情况进行了了解，结合账龄进行分析，判断应收类账款的可收回性。以账面值减去评估风险损失作为评估值，相应的坏账准备评估为零。

3. 房屋建（构）筑物评估

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物包括企业办公、生产用的建筑物和用做企业宿舍的住宅一批。其中：对于企业在用的办公、生产用的房屋建（构）筑物的评估采用成本法进行评估，对于住宅采用市场法进行评估。

(1) 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（不含税）×综合成新率

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（不含税）=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。

A. 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预决算调整法、类比系数调整法确定。

房屋、构筑物综合工程造价的计算根据实际情况采用预决算调整法确定。根据委托方提供的工程结算报告，套用评估基准日现行建筑安装工程预算定额，并依据现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出定额造价调整指数，然后根据工程结算价格乘以定额调整指数计算出综合工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括项目建设管理费、建设前期工作咨询费、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。

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。

C. 资金成本确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)确定，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。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} / 2$$

D. 可抵扣增值税

根据《营业税改征增值税试点实施办法》(财税〔2016〕36号)文件，对于符合增值税抵扣条件的房屋建(构)筑物类资产，计算出可抵扣的增值税。

②综合成新率的确定

采用年限法成新率和观察打分法成新率相结合的方法综合确定成新率。采用观察打分法成新率确定成新率时，根据房屋建(构)筑物承重结构、围护结构及装修的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出观察打分法成新率。采用年限法确定成新率则按建筑物已使用年限和耐用年限进行计算。最终成新率取年限法成新率的40%与观察打分法成新率的60%之和确定。

③评估值的确定

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

(2) 对于住宅选用市场法的理由：区域内近期市场上与委估房地产类似的交易案例较多，且交易活跃，具有可比性，故可采用市场法评估。

市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

市场法公式为： $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：P：待估房产评估价值；P_b：可比交易实例价格；

A：交易情况修正系数；B：交易日期修正系数；

C：区域因素修正系数；D：个别因素修正系数；

E：权益状况因素修正系数。

4. 机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单进行账表核对，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘查和核实。

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：

评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

（1）重置全价的确定

A. 机器设备

设备的重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费和资金成本等部分构成。

①设备购置费、运杂费、安装调试费的确定

托克逊能化公司是一家专业生产电石及高性能树脂的化工企业，其所用设备均为专用设备，涉及范围广，技术水平高、自动化程度高，系由专业设计院所根据企业需求采用EPC模式设计、采购、安装并调试，一般均为交钥匙工程。公司所用设备很少在市场上单独销售，故不宜采用市场询价确定重置成本。

经评估人员对企业固定资产账面价值分析，其账面价值构成先由公司技术部门专业人员根据不同系统将设备购置款、辅助材料款、安装费用等进行归集并合理分配，再由公司财务部门将各项前期费用、管理费用进行分摊，该公司日常管理严格，技术人员水平较高，财务制度规范，资产的账面价值中各项费用记录清晰，归集合理，评估人员认为账面价值中的设备购置款、辅助材料款、安装费用等归集、分配合理，历史成本是真实有效的，故可以使用价格指数调整法确定评估基准日的设备价值。

② 前期及其他费用

前期及其他费用由前期投入和建设单位管理费两部分组成。前期投入包括设计费、

监理费、招投标费、设备监造费、各项检测费等。建设单位管理费是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，包括管理人员工资、差旅费等。一般以工程结算造价的百分比计算。

③ 资金成本

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授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，以设备购置价、安装费、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

⑥设备购置价中可抵扣增值税

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年12月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

B 运输车辆

车辆的购置价通过向当地4S店询价或查阅《爱卡汽车》等近期车辆市场价格资料取得，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税〔2016〕36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

C 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易不含税价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

(2) 综合成新率的确定

A. 主要设备成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+观察打分法成新率×60%

年限法成新率=(设备耐用年限-已使用年限)/设备耐用年限×100%

观察法打分法成新率=∑设备技术观察分析实评分值×各构成单元的价值权重×100%

B. 一般或低值设备成新率的确定

年限法成新率=(设备耐用年限-已使用年限)/设备耐用年限×100%

对于已超过耐用年限但目前仍在继续使用的设备，根据有关规定及现场勘察结果，其成新率的取值不低于15%。

C. 车辆成新率的确定

依据《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），根据车辆的类型，运用年限法计算其成新率，其公式为：

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

同时评估人员会同有关人员现场对车辆进行勘察，并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况，以此确定观察法成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察打分法成新率} \times 60\%$$

（3）评估值的确定

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

5. 在建工程的评估

评估人员通过查询相关资料了解到，在建工程账面价值为被评估单位的权益价值。评估人员在核对了明细账、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，对开工日期在半年内的以核实后的账面值作为评估值，对开工日期较早的，以核实后的帐面价值加相应资金成本后确定评估值。

6. 工程物资的评估

评估人员对工程物资内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，收发货记录，生产日报表，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解收发和保管核算制度，对工程物资实施抽查盘点；查验工程物资有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集工程物资市场参考价格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。

7. 无形资产的评估

A. 土地使用权

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、基准地价系数修正法、剩余法等。估价方法的选用应当按照土地估价技术《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。

本次评估根据评估目的、估价对象的特点，遵循上述土地估价原则，对委托方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，对宗地选用市场比较法和成本逼近法进行评估。

①市场比较法是指在求取待估宗地土地价格时，根据替代原则，根据待估宗地与发

生的土地交易实例加以比较，并根据后者已知的价格，参照该交易实例的宗地情况、交易日期、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正待估宗地土地价格的一种方法。

公式： $P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$ 式中：

P—待估宗地价格

PB—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

②估价对象为工业用地，成本逼近法是评估工业用地较为适宜的评估方法之一，成本逼近法中土地使用权价格主要构成为取得成本和开发成本，该区域内近期有征地案例，构成土地成本的费用较易取得，因此可选择成本逼近法评估。

成本法的基本公式

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

式中：

P—土地价格 Ea—土地取得费

Ed—土地开发费 T—税费

R1—利息 R2—利润

R3—土地增值

B. 其他无形资产

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。对于软件了解被评估单位是否定期升级，对于定期升级且持续使用的软件按现行市价扣除增值税进项税额确定评估值。

对于表外资产—专利权评估采用收益分成率法估算，即首先确定与该专利有关的产品未来预期收益，按专利权所占的分成率确定该专利权未来预期收益，再按一定的折现率折算出专利权现值。

8. 递延所得税资产的评估

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。了解递延所得税资产的形成，入账依据的真实性、合理性，账面余额计算是否正确等。对于应收款项计提坏账准备所产生的递延所得税，本次评估按应收款项预计风险损失乘以企业所得税税率确定其评估值。

9. 其他非流动资产的评估

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。了解其他非流动资产的形成，入账依据的真实性、合理性，账面余额计算是否正确等。

通过查阅企业的业务合同和记账凭证，其账表相符，资产真实，计量确切，以账面价值确认为评估值。

10. 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

新疆中泰化学托克逊能化有限公司负债主要为流动负债及非流动负债。

流动负债主要为短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其它应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。

非流动负债主要为长期借款、长期应付款、其他非流动负债。

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）收益法简介

1. 概述

根据国家管理部门的有关规定，国际和国内类似交易评估惯例，确定在资产基础法评估的同时，按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算新疆中泰化学托克逊能化有限公司的权益资本价值。

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

根据本次评估情况以及企业的资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产),即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF),估算企业的经营性资产的价值,再加上其基准日的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值,来得到企业的价值,并由企业价值经扣减付息债务价值后,得出企业的股东全部权益(净资产)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货币资金,与正常生产经营无关的应收应付款项,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) 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,得到评估对象的股东全部权益(净资产)价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D$$

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;

$$B = P + I + \sum C_i$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

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

式中:

R_i: 评估对象未来第i年的预期收益(自由现金流量);

R_n: 评估对象永续期的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期。

I: 长期股权投资价值

ΣC_i : 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

式中:

C1: 基准日的现金类资产(负债)价值;

C2: 其他非经营性或溢余性资产的价值;

D: 评估对象付息债务价值;

$$D = \sum_{i=1}^n \frac{(d_i + D_i)}{(1 + r_d)^i}$$

式中:

d_i : 未来第*i*年长期债权人的净收益(扣税后利息);

r_d : 所得税后的付息债务利率;

$$r_d = r_o \times (1 - t)$$

r_o : 所得税前的付息债务利率;

t : 适用所得税税率;

D_i : 未来第*i*年偿还的付息债务本金。

(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投资性资产的收益指标,其基本定义为:

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

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,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 :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

w_d : 评估对象的长期债务比率;

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

w_e : 评估对象的权益资本比率;

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

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;

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

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

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

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

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

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4. 收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限虽为有限年期, 但由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。

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〔2018〕36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

中盛华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、被评估单位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、其他相关当事人与中盛华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，约定了中盛华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）现场调查和勘查核实资产

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，对资产状况进行查看、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、资产评估准则和中盛华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，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次

评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2. 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；

3. 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；

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5. 本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估范围以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

（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；未考虑企取自营管理层的某些个人的行为给企取自营带来的负面影响；

3. 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；

4. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业生产能力以评估基准日状况进行估算；

5. 企业会计政策与核算方法无重大变化；

6. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

7. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

8. 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；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

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中泰化学托克逊能化有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

（一）资产基础法评估结论

于评估基准日 2021 年 12 月 31 日采用资产基础法对新疆中泰化学托克逊能化有限公司股东全部权益进行评估得出的评估结论如下：

资产总额账面价值 1,090,653.20 万元，评估值 1,130,225.47 万元，评估增值 39,572.26 万元，增值率 3.63%。

负债总额账面价值 487,050.89 万元，评估值 487,050.89 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益账面价值 603,602.31 万元，评估值 643,174.58 万元，评估增值 39,572.26 万元，增值率 6.56%。

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
-----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	294,017.84	294,568.15	550.31	0.19
非流动资产	796,635.36	835,657.32	39,021.95	4.90
长期应收款	12,400.00	12,400.00	0.00	0.00
固定资产	760,181.39	784,378.66	24,197.27	3.18
在建工程	17,557.75	18,121.56	563.82	3.21
无形资产	4,654.24	18,915.11	14,260.87	306.41
递延所得税资产	5.36	5.36	0.00	0.00
其他非流动资产	1,836.63	1,836.63	0.00	0.00
资产总计	1,090,653.20	1,130,225.47	39,572.26	3.63
流动负债	376,036.52	376,036.52	0.00	0.00
非流动负债	111,014.37	111,014.37	0.00	0.00
负债总计	487,050.89	487,050.89	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	603,602.31	643,174.58	39,572.26	6.56

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经按照收益途径，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 2021 年 12 月 31 日评估对象的股东全部权益价值为 659,503.83 万元，较账面值增值 55,901.52 万元，增值率为 9.26 %。

（三）评估结果的差异分析

通过不同方法评估后，采用收益法评估的股东全部权益价值比采用资产基础法评估的价值高 16,329.25 万元，差异的比例为 2.54%。差异产生的主要原因是：

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差异。

（四）评估结果的选取

考虑到在对新疆中泰化学托克逊能化有限公司采用收益法评估时，尽管企业所处的行业较好，但由于受市场环境及政府政策的影响较大，加之系统性与非系统性风险的存

在，将来是否存在市场环境发生变化，收入、成本费用预测等是否有重大变化，都具有不确定性，未来收益预测虽遵循了较稳健的原则，但收益的不确定性影响因素较多，对其未来收益的预测难度较大。而资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性。基于谨慎性的考虑，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，本次评估结论选用资产基础法评估结果，即：新疆中泰化学托克逊能化有限公司股东全部权益于评估基准日 2021 年 12 月 31 日评估值为 **643,174.58 万元**，人民币大写：**陆拾肆亿叁仟壹佰柒拾肆万伍仟捌佰元整**。

本评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，中盛华评估公司引用了信永中和会计师事务所进行审计并出具的“XYZH/2022URAA10078 号”审计报告。本次评估的资产负债账面值取自该审计报告的审定数。中盛华评估公司及资产评估师已了解了该等报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全或权属瑕疵事项

纳入本次评估范围的房屋建筑物除滨河小区 201 套住宅外，其它房产尚未办理产权证，新疆中泰化学托克逊能化有限公司已书面声明房屋产权归其所有，不存在亦不会发生权属纠纷，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

受客观条件的限制，本次评估无法对管道沟槽等隐蔽工程进行全面实地勘查，仅依据被评估单位提供的资料进行评估，资料的真实性和准确性对评估结果有一定的影响，由此引起的相关责任，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

不存在法律、经济等未决事项。

(五) 担保、租赁及或有负债（资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系
本次委估的部分机器设备已办理融资租赁，至评估基准日项目仍在执行中。

(六) 重大期后事项

2022年10月19日新疆中泰化学股份有限公司增资2,400.00万元，其中：实收资本1,751.82万元。增资后托克逊能化公司注册资本为441,921.72万元，持股比例如下：

股东名称	出资金额	持股比例
新疆中泰化学股份有限公司	432,171.72	97.79%
国开发展基金有限公司	9,750.00	2.21%
合计	441,921.72	100%

(七) 本次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情形无。

(八) 其他需要说明的事项

1. 依据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》国家税务总局公告2017年第24号文件：企业获得高新技术企业资格后，自高新技术企业证书注明的发证时间所在年度起申报享受税收优惠，并按规定向主管税务机关办理备案手续。被评估单位自2020年起至2022年按照15%所得税税率征收企业所得税。

2. 依据《财政部、国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知》（财税〔2015〕78号）及其附件《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》2.2“废渣”的规定，被评估单位生产销售水泥产品享受增值税即征即退政策，退税比例为70%。

3. 新疆中泰化学托克逊能化有限公司为一般纳税企业，本次评估存货及固定资产均为不含税价值。

4. 至评估基准日，公司有表外资产——57项专利权纳入本次评估范围。

5. 资产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经济行为文件，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。

6. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建（构）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。

7. 资产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评估对象可实现价格的保证。

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、价格标准的变化，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. 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位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。

12. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估申报表为准，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。

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, 中盛华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) 未征得中盛华评估公司书面同意, 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、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2022 年 11 月 22 日, 为评估结论形成日期。



资产评估师



资产评估师



评估报告附件

- (一) 资产评估明细表
- (二) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (三) 委托方及被评估单位法人营业执照；
- (四) 被评估单位涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和被评估单位的承诺函；
- (六) 签名资产评估师的承诺函；
- (七) 评估机构备案通知书
- (八) 中盛华资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
- (九) 中盛华资产评估有限公司企业法人营业执照
- (十) 签字资产评估师资格证书