

中化香港（集团）有限公司拟转让
中化香港化工国际有限公司股权评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字(2017)第 2090 号

(共 4 册 第 1 册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年十一月十五日

目 录

□声明.....	1
□资产评估报告摘要	3
□资产评估报告正文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	28
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	29
□附件	

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。

中化香港（集团）有限公司拟转让 中化香港化工国际有限公司股权评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受中国中化股份有限公司及中化香港（集团）有限公司的委托，对中化香港化工国际有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

经济行为：根据中化创新[2017]59号《关于同意化工事业部开展凯蓝项目第一阶段资产整合的批复》，中化香港（集团）有限公司拟转让中化香港化工国际有限公司股权。

评估目的：对中化香港（集团）有限公司拟转让中化香港化工国际有限公司股权，为此，需对中化香港化工国际有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为中化香港（集团）有限公司拟实施的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为中化香港化工国际有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计42,577.68万元，其中：流动资产42,173.30万元；非流动资产404.38万元；账面负债总计33,270.33万元，均为流动负债；账面净资产9,307.35万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017年7月31日。

评估方法：采用资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果为评估结论，即：评估前账面净资产9,307.35万元，股东全部权益评估价值28,170.00万元，评估增值18,862.65万元，增值率202.66%。

评估结论详细情况见评估明细表和资产评估报告。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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

中化香港（集团）有限公司拟转让 中化香港化工国际有限公司股权评估项目 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2017）第 2090 号

中国中化股份有限公司：

中化香港（集团）有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中化香港（集团）有限公司拟转让中化香港化工国际有限公司股权之经济行为涉及的中化香港化工国际有限公司股东全部权益在 2017 年 7 月 31 日所表现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

本次评估的委托人为中国中化股份有限公司及中化香港（集团）有限公司，被评估单位为中化香港化工国际有限公司，其他资产评估报告使用者为相关监管机构。

（一）委托人之一概况

企业名称：	中国中化股份有限公司
法定住所：	北京市西城区复兴门内大街28号
法定代表人：	宁高宁
注册资本：	3980000万元人民币
企业性质：	股份有限公司

中国中化股份有限公司于2009年6月1成立，在北京市工商行政管理局注册登记，统一社会信用代码为911110000717824939E。

主要经营范围：石油、天然气勘探开发的投资管理；石油炼制、加油站、仓储的投资管理；化肥、种子、农药及农资产品的研制开发和投资管理；橡胶、塑料、化工原料、氟化工、煤化工、医药的研制开发和投资管理；矿产资源、新能源的开发和投资管理；金融、信托、租赁、保险、基金、期货的投资管理；酒店、房地产开发、物业的投资管理；进出口业务；资产及资产受托管理；招标、投标业务；工程设计、咨询、服务、展览和技术交流；对外承包工程。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托方之二概况

企业名称： 中化香港（集团）有限公司
法定住所： FLAT/RM 4611 46/F OFFICE TOWER CONVENTION
 PLAZA 1 HARBOUR ROAD WANCHI HK
生效日期： 2016-12-01
届满日期： 2017-11-30
业务性质： CORP
法律地位： BODY CORPORATE

中化香港（集团）有限公司于1989年在香港注册成立，是中化集团执行海外业务战略的核心平台，也是中化集团的境外投融资和资金集中管理平台。

（三）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称： 中化香港化工国际有限公司
地址： FLAT/RM 4612 46/F OFFICE TOWER CONVENTION

PLAZA 1 HARBOUR ROAD

生效日期： 2017-3-29
届满日期： 2018-3-28
业务性质： CORPORATION
法律地位： BODY CORPORATE

中化香港化工国际有限公司于 1989 年 03 月 29 日在香港投资设立，初始注册资本为 100 万港元，注册地址为香港湾仔港湾道一号会展广场办公大楼 46 层 12 室。

公司自 1989 年成立起至 1994 年，股份 100 万股均以个人名义持有，持有人签署书面声明代中化集团公司持有。自 1994 年中化香港（集团）有限公司成立后，陆续将个人持股转让至中化香港（集团）有限公司。至 1999 年 6 月中化香港化工国际有限公司成为中化香港（集团）有限公司的全资子公司。

根据股份公司 2010 年中化股规（2010）7 号批复，同意公司采用累计未分配利润转增注册资本的方式，将注册资本增加至 2723.35 万港元。2010 年 7 月，中化香港（集团）有限公司分别增资扩股 2177 万股及 446.35 万股，增资完成后，中化香港（集团）有限公司持有股份增至 2723.35 万股，中化香港（集团）有限公司仍持有中化香港化工国际有限公司 100% 股权。

截止评估基准日，被评估单位股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	中化香港（集团）有限公司	2,387.81	100.00%
合计		2,387.81	100.00%

经营管理结构：中化香港化工国际有限公司设立董事会的法人治理结构；运营设行政部、销售部、财务部等职能部门。

2、历史年度资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
流动资产	38,506.53	28,320.58	42,173.30

非流动资产	323.80	414.30	404.38
资产总计	38,830.33	28,734.88	42,577.68
流动负债	32,314.62	22,037.46	33,270.33
非流动负债	-	-	-
负债总计	32,314.62	22,037.46	33,270.33
净资产	6,515.71	6,697.42	9,307.35
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-7 月
营业收入	288,745.68	281,796.05	192,540.84
营业成本	282,785.32	275,671.25	185,538.48
净利润	3,697.66	3,569.14	4,612.76

（四）委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位中化香港化工国际有限公司为委托人中化香港（集团）有限公司的子公司。

（五）委托人以外的其他资产评估报告使用者

本资产评估报告书仅供委托人及相关监管机构为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。资产评估报告使用者应恰当使用本资产评估报告，因不当使用资产评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

二、评估目的

根据中化创新[2017]59号《关于同意化工事业部开展凯蓝项目第一阶段资产整合的批复》，中化香港（集团）有限公司拟转让中化香港化工国际有限公司股权。为此，需对中化香港化工国际有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为中化香港（集团）有限公司拟实施的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及中化香港化工国际有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。

评估基准日被评估单位资产、负债情况如下表：

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
流动资产合计	42,173.30	流动负债合计	33,270.33
货币资金	4,038.09	应付账款	31,495.38
应收账款	31,711.08	预收款项	302.64
预付款项	0.09	应付职工薪酬	80.09
其他应收款	180.39	应交税费	1,036.67
存货	6,243.65	其他应付款	355.55
非流动资产合计	404.38	非流动负债合计	-
长期股权投资	396.51	负债合计	33,270.33
固定资产	7.87	所有者权益合计	9,307.35
资产总计	42,577.68	负债及所有者权益合计	42,577.68

本次评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期审计范围一致。

中化香港化工国际有限公司在本次评估基准日及前两年的财务报表业经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师审计，并出具了“毕马威华振审字第 1703055 号”无保留意见审计报告。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属、经济、物理状况

1、应收账款

应收账款主要包括债务人为中化塑料有限公司、浙江前浪进出口有限公司、浙江晶圆材料科技有限公司等单位，账面价值合计 31,711.08 万元，未计提坏账

准备。

2、存货

存货为库存商品，共计 12 项，主要存放于中化香港化工国际有限公司租用的各库房内或在运输途中，为正常销售的产品。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资概况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值（万元）
1	东莞中化华美塑料有限公司	2000 年	29.17%	518.08
	合计			518.08

截至评估基准日，长期股权投资单位正常经营。

长期股权投资单位概况：

企业名称：东莞中化华美塑料有限公司

法定住所：东莞市沙田镇西太隆村

法定代表人：赵国勋

注册资本：264 万美元

企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营期限：1997-07-04 至 2024-07-03

经营范围：生产和销售经染色、改性的塑胶原料（使用全新塑胶原料），从事塑胶原料、辅料的批发及进出口业务（不含国营贸易管理商品，涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按有关规定办理）。设立研发机构，研究和开发改性和染色塑胶原料。（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）

经营管理结构：华美塑料为董事会负责制的法人治理结构。下设财务部、生产部、仓储部、总务部、业务部、研发部等部门。

(2) 长期股权投资主要资产的法律权属、经济、物理状况：

A、存货

包括原材料、产成品及发出商品，分别存放于公司各库房内，销售情况一般，

未计提存货跌价准备，经查看其购置合同、入库单等，确认其权属清晰。

B、固定资产

包括房屋建筑物、车辆及电子设备。

房屋共计 3 项，包括厂房、办公楼及宿舍楼，证载权利人为东莞中化华美塑料有限公司，权属清晰，经现场勘查，房屋维护保养状况一般，处于使用中；构筑物共计 14 项，包括围墙、道路等，经现场勘查，上述构筑物保养状况一般，处于使用中。

车辆共计 2 辆，均为办公用车，证载权利人为东莞中化华美塑料有限公司，车辆权属清晰，车辆定期维护保养状况一般，处于使用中。

电子及其他设备共计 13 台（套），主要包括电脑、空调等办公设备。大部分设备购置时间较早，设备维护状况一般，处于使用中。

C、无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，共计 1 宗地，面积 33330 平方米，证载权利人为东莞中化华美塑料有限公司，权属清晰。土地为工业用地，土地出让金已缴纳完毕，该土地处于抵押状态，部分土地处于闲置状态。

4、机器设备

包括：车辆、电子及其他设备。

车辆共计 1 辆，均为日常办公非营运车辆，已取得车辆行驶证，证载权利人为中化香港化工国际有限公司，各年度年检合格，目前均正常使用。

电子及其他设备共计 45 台（套），主要为电脑、打印机、桌椅等办公设备。电子及其他设备分布于被评估单位的办公区内，均正常使用，经核查购置发票及合同，以上设备均由被评估单位购置。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估企业未申报无形资产。

（五）申报的表外资产情况

本次评估被评估单位未申报其他表外资产、负债，评估人员亦未获取表外资产、负债的迹象。

（六）引用其他机构出具报告情况

纳入评估范围的资产及负债未涉及引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，本次评估的价值类型选择市场价值。

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

根据“资产评估委托合同”的约定，本项目评估基准日为 2017 年 7 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为 2017 年 7 月 31 日。

本次评估基准日为月期的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）行为依据

中化创新[2017]59号《关于同意化工事业部开展凯蓝项目第一阶段资产整合的批复》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 8、国资委第35号令《中央企业境外投资监督管理办法》；
- 9、《境外国有资产管理暂行办法》；
- 10、财政部86号令《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 11、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 12、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 13、国资产权【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》；
- 14、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 15、国资发产权【2010】71号《中央企业资产评估项目核准工作指引》；
- 16、国资发产权【2011】68号《关于规范中央企业选聘评估机构工作的指

导意见》；

- 17、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 18、国资委、财政部【2003】第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 19、国资发产权【2006】306号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》；
- 20、国资发产权【2009】20号《企业国有产权交易操作规则》；
- 21、国资发产权【2014】95号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》；
- 22、国资发产权【2009】124号《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》；
- 23、国资发产权【2013】202号《关于推进国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见》；
- 24、财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 25、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；
- 26、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 27、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；
- 28、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；
- 29、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2017】31号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 4、中评协【2017】32号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 6、中评协【2017】34号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协（2017）35号《资产评估执业准则--利用专家工作及报告》；

- 8、中评协【2017】36号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 9、中评协（2017）37号《资产评估执业准则--无形资产》；
- 10、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 11、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 12、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 14、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 15、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 16、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；
- 17、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》。

（四）权属依据

- 1、国有建设用地使用权出让合同；
- 2、国有土地使用证；
- 3、房屋所有权证；
- 4、车辆行驶证；
- 5、固定资产购置发票；
- 6、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》GJDGZ-101-1995；
- 2、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》GYD--901-2002；
- 3、《全国统一安装工程预算工程量计算规则》GYDGZ-201-2000；
- 4、建设工程工程量清单计价规范《GB50500-2008》；
- 5、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 6、委估房屋所在区域的地理条件资料；

- 7、建设工程工程量清单计价规范《GB50500-2008》；
- 8、《东莞市工程造价信息》2017年第7期；
- 9、企业提供的部分单项工程竣工决算资料；
- 10、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》
(GB/T18507-2014)；
- 11、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；
- 12、中国土地市场网相关资料；
- 13、评估基准日近期土地市场交易案例资料；
- 14、中国城市地价动态监测网；
- 15、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 16、商务部令 2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 17、国务院【2000】第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 18、2017年《机电产品报价手册》；
- 19、2017年《全国办公设备及家用电器报价》月刊；
- 20、中关村在线 <http://www.zol.com.cn/>；
- 21、汽车之家 <http://www.autohome.com.cn/>；
- 22、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 23、wind 资讯资料；
- 24、评估基准日中国人民银行贷款利率和外汇牌价；
- 25、企业提供的市场销售价格表；
- 26、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、评估人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；

4、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“毕马威华振审字第 1703055 号”无保留意见审计报告；

5、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的适用性分析

资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、资产基础法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。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的评估。

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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，中化香港化工国际有限公司主营业务是工程塑料、汽车料等产品的采购与销售，中化香港化工国际有限公司自 1989 年成立至评估基准日已持续经营超过 27 年，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。同时考虑本次评估获取的评估资料较充分，故中化香港化工国际有限公司适宜采用收益法评估。

企业价值评估中的市场法，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。

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。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。

交易案例比较法是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。

由于被评估单位目前主营业务为工程塑料、汽车料等产品的采购与销售，该行业内与被评单位业务可比、规模可比的上市公司较少，不具备选取可比公司进行比较的条件，故本次评估项目不适宜采用上市公司比较法评估；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不适宜采用市场法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

（二）收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产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，（2）必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

基本计算模型

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

（三）收益法评定过程

1、收益范围的确定

本次评估采用母公司口径财务数据进行收益预测，并对其长期股权投资采用合理的评估结果加回评估。

2、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限至 2018 年 3 月 28 日；本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后5年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，假设进入永续期后与前一年持平。

3、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，本次评估采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流量=息税前利润×(1-税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

确定预测期息税前利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行必要的分析。

4、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R=Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中：

Re：权益资本成本；

Rd：付息负债资本成本；

We：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

Wd：付息负债价值在投资性资产中所占的比例；

T：适用所得税税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下：

$$Re=Rf+\beta \times ERP+Rc$$

Rf：无风险收益率

ERP：Rm-Rf：市场平均风险溢价

R_m : 市场预期收益率

β : 预期市场风险系数

R_c : 企业特定风险调整系数

5、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

本次评估溢余资产是评估基准日超出维持企业正常经营的溢余货币资金，本次评估无溢余资产。非经营性资产是与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产。经分析被评估单位非经营性资产为其他应收款；非经营性负债为其他应付款。本次评估采用成本法确定非经营性资产、负债、溢余资产价值。

6、付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息负债。

7、长期股权投资价值的确定

根据长期股权投资单位的具体情况分别采用资产基础法、收益法，计算确定股东全部权益评估值，按照投资比例确定长期股权投资评估值。

8、股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
-非经营性负债价值+长期股权投资-付息负债价值

(四) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

（五）资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

（1）货币资金

为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款主要为与中化塑料有限公司的业务往来款等，本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计坏账损失，确定评估值。

预付账款主要为预缴的电话费；本次评估根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

其他应收款主要为押金，本次评估索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计坏账损失，确定评估值。

（3）存货

存货为库存商品。

库存商品大部分为近期购置，库存商品主要为对外销售的产品，均为近期购入，本次评估对于库存商品采用市场法进行评估。

对于库存商品，以不含税销售价格扣减销售费用、税金和一定的产品销售利

润后确定评估值。

评估价值=不含税售价×[1-销售费用率-销售税金率-所得税率-净利润率×r]

存货跌价准备，为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

2、非流动资产

包括：长期股权投资、固定资产。

（1）长期股权投资

本次评估对其子公司的企业整体资产采用资产基础法及收益法进行评估，依据中化香港（集团）有限公司对其持股比例，确定长期股权投资的评估值。

（2）固定资产

固定资产包括车辆、电子设备及其他设备，本次评估根据设备实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法、市场法进行评估。本次评估按不含税含税价格确定重置成本。

成本法是以重新建造或购置被评估资产的成本，作为被评估资产价值，按照该重置成本扣除使用损耗等贬值因素作为该资产的评估值。

机器设备评估值计算公式：

评估值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

B、成新率的确定

电子设备及其他设备成新率的确定

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

车辆成新率

选取年限法成新率与里程法成新率较低者为该车的理论成新率，并结合现场

勘查成新率，确定车辆综合成新率。

年限法成新率=（尚可使用年限）/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

里程法成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

本次评估对已经不再出售同类型的车辆、电子设备等采用市场法确定评估值。

3、负债

为流动负债。具体包括：应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、应付职工薪酬。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

（六）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对中化香港化工国际有限公司采用收益法、资产基础法评估，最终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

1、明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

2、签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签订资产评估委托合同。

3、编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目负责人编

制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报逐级报公司审核批准。

4、现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况和业务状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

5、收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

6、评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评评估值。

7、编制和提交评估报告

对不同评估方法形成的评估结果进行分析，撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

九、 评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

4、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

5、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

8、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等不发生重大变化；

9、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

在实施了上述不同的资产评估方法和程序后，对中化香港（集团）有限公司拟转让中化香港化工国际有限公司股权之目的所涉及中化香港化工国际有限公司的股东全部权益，在 2017 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行评估，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经审计，评估前账面资产总计 42,577.68 万元，评估值 44,073.43 万元，评估增值 1,495.75 万元，增值率 3.51 %；账面负债总计 33,270.33 万元，评估值 33,270.33 万元；账面净资产 9,307.35 万元，评估值 10,803.10 万元，评估增值 1,495.75 万元，增值率 16.07%。

资产基础法评估结果表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

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%
流动资产	1	42,173.30	42,769.83	596.53	1.41
非流动资产	2	404.38	1,303.60	899.22	222.37
长期股权投资	3	396.51	1,275.69	879.18	221.73
固定资产	4	7.87	27.91	20.04	254.64
资产总计	5	42,577.68	44,073.43	1,495.75	3.51
流动负债	6	33,270.33	33,270.33	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	33,270.33	33,270.33	-	-
净资产	9	9,307.35	10,803.10	1,495.75	16.07

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

经过收益法评估，在评估假设及限定条件成立的前提下，中化香港化工国际有限公司的股东全部权益评估前账面价值 9,307.35 万元，股东全部权益评估价值 28,170.00 万元，评估增值 18,862.65 万元，增值率 202.66%。

（三）评估方法结果的分析选取

港化工的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用收益法评估结果 28,170.00 万元，采用资产基础法评估结果 10,803.10 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 17,366.90 万元。收益法评估结果比资产基础法评估结果高 160.76%。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。资产基础法评估范围仅包括了企业账面存在的各项资产，是以经审计后的资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的净资产价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，根据被评估

单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上所述，考虑到收益法和资产基础法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，在持续经营的前提下，考虑股权受让方更看重的是股权的盈利能力，收益法评估结果更有利于报告使用者对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

十一、特别事项说明

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

2、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用者不能使用本资产评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

3、被评估单位的长期股权投资东莞中化华美塑料有限公司的房屋构筑物、土地及机器设备均处于抵押状态，本次评估未考虑上述抵押事项可能对评估结论的影响，提请资产评估报告使用者关注。

4、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目资产评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

5、在评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

6、在资产评估报告日至资产评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

9、纳入评估范围的隐蔽工程，由于受客观条件限制，评估人员未能现场勘查、测量，仅依据被评估单位申报的数据为准。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

3、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

5、评估结论使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2017年7月31日起至2018年7月30日止，超过本评估结论的使用有效期不得使用资产评估报告。

6、资产评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、资产评估报告日

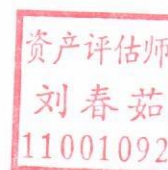
二〇一七年十一月十五日。

（本页无正文）

资产评估师：  （刘晓乐）



资产评估师：  （刘春茹）



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年十一月十五日

