

本报告依据中国资产评估准则编制

青海宜化化工有限责任公司拟增资扩股涉及的
青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2025）第 483 号

（第一册，共二册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二五年九月三十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1142020031202500650
合同编号：	HBBM2025-154
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	京信评报字（2025）第483号
报告名称：	青海宜化化工有限责任公司拟增资扩股涉及的 青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论：	808,147,700.00元
评估报告日：	2025年09月30日
评估机构名称：	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员：	黄成 （资产评估师） 正式会员 编号：42200022 黄媛媛 （资产评估师） 正式会员 编号：42200042
黄成、黄媛媛已实名认可	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2025年10月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

总 目 录

第一册 资产评估报告

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	6
一、委托人暨被评估单位	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、评估价值类型及定义	14
五、评估基准日	14
第二章 评估依据	14
一、经济行为依据	14
二、法律法规依据	14
三、评估准则依据	16
四、资产权属依据	17
五、取价依据	17
六、其他依据及参考资料	17
第三章 评估方法	18
第一节 市场法	19
一、市场法的应用前提及选择理由	19
二、本次市场法评估思路	20
第二节 收益法	22
一、收益法简介	22
二、本次收益法评估思路	23
第四章 评估程序实施过程和情况	24
一、进行前期调查	24
二、编制评估计划	25
三、进行现场调查	25
四、收集整理评估资料	26
五、展开评定估算	26
六、形成评估结论	27
七、编制出具评估报告	27
第五章 评估假设	27
一、本次评估采用的假设	27
二、评估假设对评估结论的影响	28
第六章 评估结论	29
第七章 特别事项说明	30
第八章 资产评估报告的使用限制说明	33
第九章 评估报告日及其他	34
资产评估报告附件:	36

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、评估对象与评估范围说明

说明三、资产核实情况总体说明

说明四、评估技术说明

第一部分 市场法评估技术说明

第二部分 收益法评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

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；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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、负债清单由委托人暨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；资产评估师已经核对了所有资料的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致；委托人暨被评估单位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、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。

青海宜化化工有限责任公司拟增资扩股涉及的 青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2025）第 483 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

青海宜化化工有限责任公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对贵公司拟增资扩股涉及的青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值进行评估。现将资产评估报告摘要如下。

经济行为：青海宜化化工有限责任公司拟增资扩股事宜，该经济行为经宜化集团党委第 213 次（扩大）会议通过。

评估目的：青海宜化化工有限责任公司拟增资扩股。为此，青海宜化化工有限责任公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为青海宜化化工有限责任公司提供增资的价值参考依据。

评估对象：青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围：青海宜化化工有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、其他权益工具投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，负债为流动负债和非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 174,463.13 万元，负债总额为 95,195.05 万元，净资产为 79,268.08 万元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 7 月 31 日

评估方法：收益法、市场法

评估结论：经评估，本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，青海宜化化工有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2025 年 7 月 31 日所表现的市场价值为 80,814.77 万元。评估值比账面资产增值 1,546.69 万元，增值率为 1.95%。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。本评估结论并未考虑由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

以下事项提请报告使用人予以关注：

（一）本次评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证。委托人暨被评估单位承诺本次评估范围内的房屋建筑物所有权属被评估单位所有，产权无争议，如果委估房屋建筑物的权属出现法律纠纷，委托人暨被评估单位承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

（二）企业申报的纳入评估范围的表外资产主要为 16 项专利权，包括 2 项发明专利和 14 项实用新型专利，为被评估单位自主研发。具体如下：

序号	无形资产名称	类型	申请日	专利号	法定/预计使用年限	法律状态	申请人
1	一种干燥蒸汽回收利用装置	实用新型	2023/8/24	2023222838646	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
2	一种 PVC 生产输送机	实用新型	2023/8/24	2023222837910	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
3	一种清淨乙炔气设备	实用新型	2023/8/24	2023222837802	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
4	一种 PVC 生产过程中废水循环利用装置	实用新型	2023/8/7	2023220994762	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
5	一种电石炉尾气混合式净化装置	实用新型	2023/8/7	2023220994955	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
6	一种 PVC 生产聚合釜降温装置	实用新型	2023/2/16	2023202369335	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
7	一种电石炉卷扬机	实用新型	2023/2/16	2023202289171	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
8	一种柔韧性 PVC SG 软 5 型树脂结构	实用新型	2021/4/7	2021206962301	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司

序号	无形资产名称	类型	申请日	专利号	法定/ 预计 使用 年限	法律 状态	申请人
9	一种高强度的PVCSE 5型树脂	实用新型	2021/4/7	2021206962814	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
10	一种带有过滤结构的浆料输送泵	实用新型	2020/10/26	202022405223X	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
11	一种PVC高分子材料生产用冷却成型装置	实用新型	2020/10/26	2020224052189	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
12	一种PVC高分子材料生产用解析塔	实用新型	2020/10/26	2020224032490	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
13	一种PVC高分子材料生产用聚合反应釜	实用新型	2020/10/26	2020224032611	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
14	一种PVC高分子材料生产加工用离心机	实用新型	2020/10/26	202022403226X	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
15	一种PVC聚合釜故障紧急处理方法及装置	发明专利	2012/6/8	2012101880669	20	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
16	一种电石炉荒气除尘系统	发明专利	2012/2/24	2012100449098	20	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司

以上专利属青海宜化化工有限责任公司所有，权属无争议，不存在抵押他项权利。

（三）被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中已列示，账面有记录但账下无的资产为部分固定资产：房屋建筑物1项、构筑物5项已拆除，机器设备184台（套）、电子设备1台（套）无实物。

（四）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在青海宜化化工有限责任公司管理层决策，并经青海宜化化工有限责任公司确认的基础上的。青海宜化化工有限责任公司对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估专业人员结合企业历史、现状以及市场前景、竞争状况等，对其预测的合理性和可靠性进行了必要的调查和分析。在此基础上，对其预测予以认可并予采用。但是，由于未来市场可能发生变化，企业自身状况也可能出现改变，预期收益的实现仍有一定的不确定性。而受专业不同等因素的限制，目前评估人员对这种不确定性还不能作出合适的判断。故不能将在经过必要评估程序后认可的企业预测，视同为对企业所作预测可实现的保证。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二五年七月三十一日起至二〇二六年七月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

青海宜化化工有限责任公司拟增资扩股涉及的 青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2025）第 483 号

青海宜化化工有限责任公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟增资扩股涉及的青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

第一章 基本情况

一、委托人暨被评估单位

（一）委托人暨评估单位概况

名称：青海宜化化工有限责任公司

法定住所及经营场所：青海省大通县长宁镇新添堡村

法定代表人：张晶晶

注册资本：捌亿元整

成立日期：2009 年 6 月 11 日

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：许可项目：食品添加剂生产；危险化学产品生产；移动式压力容器/气瓶充装（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：食品添加剂销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非食用盐加工；非食用盐销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口，技术进出口；进出口代理，食品进出口；互联网销售（除销售需要许可的商品）；机动车充电销售；电动汽车充电基础设施运营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

1、股权结构及历史沿革

青海宜化化工有限责任公司（以下简称“青海宜化”）于 2009 年 6 月 11 日成立，由湖北宜化化工股份有限公司（以下简称“宜化股份”）与湖北宜化化工有限责任公司（以下简称“宜化化工”）共同设立，初始注册资本为 20000 万元，其中宜化股份认缴出资额 19800 万元，持股比例 99%；宜化化工认缴出资额 200 万元，持股比例 1%。

于 2009 年 10 月，原股东宜化化工退出，股东变更为湖南宜化化工有限公司（以下简称“湖南宜化”），股权结构变更为：宜化股份认缴出资额 19800 万元，持股比例 99%；湖南宜化认缴出资额 200 万元，持股比例 1%。

于 2010 年 3 月，宜化股份增资，注册资本变更为 32000 万元，其中宜化股份认缴出资额为 31800 万元，持股比例 99.38%；湖南宜化认缴出资额 200 万元，持股比例 0.62%。

于 2010 年 8 月，宜化股份与湖南宜化双方共同增资，注册资本变更为 35000 万元，其中宜化股份认缴出资额为 34650 万元，持股比例 99%；湖南宜化认缴出资额为 350 万元，持股比例 1%。

于 2010 年 11 月，宜化股份增资，注册资本变更为 45000 万元，其中湖北宜化认缴出资额为 44650 万元，持股比例 99.22%；湖南宜化认缴出资额为 350 万元，持股比例 0.78%。根据青海天城会计师事务所有限公司出具的青天诚会验字（2010）第 266 号，变更后的累计注册资本为 45000 万元，实收资本 45000 万元。

于 2011 年 1 月，宜化股份与湖南宜化双方共同增资，注册资本变更为 60000 万元，其中湖北宜化实缴出资额为 59400 万元，持股比例 99%；湖南宜化实缴出资额 600 万元，持股比例 1%。

于 2015 年，宜化股份与湖南宜化双方共同增资，注册资本变更为 80000 万元，其中湖北宜化实缴出资额为 79200 万元，持股比例 99%；湖南宜化实缴出资额 800 万元，持股比例 1%。

于 2017 年 6 月，湖南宜化将持有的青海宜化 1%即 800 万元人民币的股权转让给湖北宜化肥业有限公司（以下简称“宜化肥业”），股权结构变更为：宜化化工实缴出资额 79200 万元，持股比例 99%；宜化肥业实缴出资额 800 万元，持股比例 1%。

于 2021 年 3 月，宜化肥业将持有的青海宜化 1%即 800 万元人民币的股权转让给内蒙古宜化化工有限公司（以下简称“内蒙宜化”），股权结构变更为：宜化化工实缴出资额 79200 万元，持股比例 99%；内蒙宜化实缴出资额 800 万元，持股比例 1%。

截止评估基准日，股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	湖北宜化化工股份有限公司	79200.00	99.00	货币
2	内蒙古宜化化工有限公司	800.00	1.00	货币
合 计		80000.00	100.00	

2、主要资产

青海宜化化工有限责任公司主要资产包括流动资产、其他权益工具投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据、应收款项融资、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产，

账面价值为 30,479.15 万元；其他权益工具投资为持有湖北宜化集团财务有限责任公司 10%的股权，账面价值为 12,579.57 万元；固定资产包括房屋建筑（构）物、机器设备、车辆和电子设备，账面价值为 122,425.66 万元；在建工程为设备安装工程，账面价值为 3,767.92 万元；无形资产为土地使用权和其他无形资产，账面价值为 2,079.01 万元；递延所得税资产为计提信用减值、资产减值、确认股权激励和递延收益而产生的可抵扣所得税暂时性时间差异，账面价值为 1,337.66 万元；其他非流动资产为预付的工程款，账面价值为 1,794.16 万元。

3、主要产品及生产、销售情况

青海宜化化工有限责任公司是湖北宜化集团为积极响应国家西部大开发号召，立足宜化集团氯碱化工发展战略需要，充分借助青海资源优势，于 2009 年 6 月在青海注册的第一家大型化工企业，是青海省重点招商引资企业。公司位于青海省西宁市北郊宁张路 28 公里处，公司南距青海省省会西宁市 33km，生产厂区距西宁火车站 40 公里，拥有专备的铁路专用线，宁大公路、宁大高速临厂而过，拥有得天独厚的区位优势，交通十分便利。

青海宜化总投资 30 亿元，占地 1025 亩，年产电石 45 万吨、PVC30 万吨、烧碱 30 万吨。项目自 2010 年 3 月份开工建设，2011 年 4 月达产达标。目前公司所有装置运行正常。公司现有员工 1500 余人，2024 年实现销售收入 22.5 亿元，实现税收 2605 万元。在 2024 年青海省企业 50 强排名第 39 位。

公司电石生产采用当前国内领先成熟的大型密闭电石炉技术，电耗低、环保、节能；氯化氢合成采用国内领先节能技术，采用副产蒸汽组合高效石墨炉直接合成氯化氢并副产低压蒸汽，高效节能；聚合采用当前国内最先进的 70m³ 古德里奇技术，工艺先进，自动化程度高，消耗低；离子膜烧碱采用国内领先的氯工程大型零极距电解槽技术，电耗低、节能；除尘采用集团自主创新的干法除尘技术，安全、高效、环保；废渣采用集团自主创新的粉料成型技术，可回收粉料碳材和石灰，具有节能高效环保特点。

公司 2019 年被认定为高新技术企业，2021 年 9 月被评为安全生产标准化二级企业，2022 年被评为青海省绿色工厂、两化融合示范企业、安全生产工作优秀企业、西宁市科技型企业 and 西宁市消防工作先进单位，2023 年被评为青海省外贸出口龙头企业、西宁市企业研发中心、安全生产工作优秀企业、通过海关 AEO 高级认证、通过青海省节水型企业认定、获批国家级绿色工厂。青海宜化 PVC 分厂聚合一班被评为青海省高原“工人先锋号”、总工办被评为“劳模（创新）工作室”。2024 年氯碱化工清洁生产关键技术研究与应用示范项目获得青海省科学技术进步三等奖。

青海宜化将持之以恒坚持党的领导不动摇，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社

会主义思想和党的二十大精神，在上级党委政府的坚强领导下，继续秉承“守正创新 崇
严尚实 开放共享 绿色发展”的企业精神，充分利用当地丰富的煤、电、工业盐等资源
优势，实现资源节约型、环境友好型和谐发展目标，成为推动地方经济发展的生力军。

4、近二年一期的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
流动资产	20,274.89	30,076.74	30,479.15
非流动资产	137,057.12	143,497.99	143,983.98
资产总计	157,332.02	173,574.74	174,463.13
流动负债	71,858.58	90,600.15	82,782.72
非流动负债	1,880.96	7,353.93	12,412.33
负债总计	73,739.54	97,954.08	95,195.05
所有者权益（或股东权益）	83,592.48	75,620.66	79,268.08

利润表

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	247,986.10	225,035.49	128,772.31
营业利润	-271.85	-8,892.19	964.18
利润总额	1,005.13	-8,731.97	2,174.24
净 利 润	600.81	-8,323.96	2,663.17

被评估单位 2023 年度财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具
大信审字[2024]第 2-00704 号审计报告；2024 年度及 2025 年 7 月 31 日财务报表数据经立
信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具信会师报字[2025]第 ZE10242 号和[2025]
第 ZE10598 号审计报告。

（二）委托人与被评估单位之间的关系

委托人暨被评估单位。

（三）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

青海宜化化工有限责任公司拟增资扩股。为此，青海宜化化工有限责任公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为青海宜化化工有限责任公司提供增资的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为青海宜化化工有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、其他权益工具投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，负债为流动负债和非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 174,463.13 万元，负债总额为 95,195.05 万元，净资产为 79,268.08 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	30,479.15
非流动资产	143,983.98
其中：其他权益工具投资	12,579.57
固定资产	122,425.66
在建工程	3,767.92
无形资产	2,079.01
递延所得税资产	1,337.66
其他非流动资产	1,794.16
资产总计	174,463.13
流动负债	82,782.72
非流动负债	12,412.33
负债合计	95,195.05
净资产（所有者权益）	79,268.08

纳入评估范围的资产及负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2025]第 ZE10598 号无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要权益性资产状况

本次评估范围内的主要权益性资产为其他权益工具投资。具体投资情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持有数量	成本	账面价值
1	湖北宜化集团财务有限责任公司	其他权益工具	2024/1/1	10%	120,385,790.65	125,795,691.26

（五）主要实物资产状况

本次评估范围内的主要实物资产为存货、固定资产和在建工程。

1、存货

存货包括原材料、产成品（库存商品）和在产品（自制半成品）。其中，原材料主要为燃料煤、焦粒、石灰石、工业盐等生产所需原料及离心泵、滚筒筛网和轴承等生产经营所需备品备件材料等，均存放于厂区仓库中，共计 1119 项，均能正常使用；产成品（库存商品）主要为片碱、聚氯乙烯 PVC-SG5 等，共计 5 项，均能正常销售；在产品（自制半成品）为正在生产加工中的未完工的产品，具体为液碱 32%、盐酸和电石等，共计 7 项。

2、固定资产

固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备。

房屋建（构）筑物主要为生产经营用房，主要在 2011-2025 年建造完成，委估房屋建（构）筑物目前使用尚为合理，其功能基本能满足生产经营要求，其中矿山厂房、办公楼相关附属建筑及片碱库，共 6 项已拆除，其余均正常使用中。

机器设备均为年产 45 万吨电石、30 万吨 PVC、30 万吨烧碱的项目使用的设备，主要电解槽、燃气锅炉、电石炉和石灰窑等生产及其配套设备，其中 184 台（套）设备无实物，其余均能正常使用。

车辆主要为小型普通客车和轻型栏板货车等，维护保养良好，均处于正常行驶状态。

电子设备主要为办公用电子设备，如电脑、打印机及办公家具等，其中 1 台（套）设备无实物，其他均能正常使用。

3、在建工程

在建工程主要为设备安装工程，为青海宜化电石净化灰、除尘灰综合利用项目 GZH24017080、青海宜化电石渣筒仓储存项目 GZA23014045 以及完善工艺上的能耗、环保和安全要求而进行的技术改造等所产生的建造成本。其中 2 项工程项目已终止取消，其余正常建设中。

（六）无形资产状况

本次评估范围内的无形资产主要为土地使用权和其他无形资产。

1、无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权，待估宗地的宗地位置、土地用途、不动产权证书编号、面积、土地权属性质、使用期限、用途等详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	大国用（2009）	大通县桥头镇	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通	1,186.10

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
	第 1010 号	贺家寨村					一平	
2	大国用(2009)第 1009 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	290.00
3	大国用(2009)第 1011 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	858.80
4	大国用(2009)第 1013 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	2,290.20
5	大国用(2009)第 1012 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	1,367.30
6	大国用(2009)第 1015 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	398.00
7	大国用(2009)第 1005 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	1,011.90
8	大国用(2009)第 1016 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	397.20
9	大国用(2009)第 1017 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	2,876.06
10	大国用(2009)第 1014 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	915.93
11	大国用(2009)第 1008 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	18.42
12	大国用(2009)第 1004 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	16.15
13	大国用(2009)第 1007 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	81,749.40
14	大国用(2009)第 1006 号	大通县桥头镇贺家寨村	2009/12/11	出让	工业	2059/11/17	六通一平	63.87
15	大国用(2010)第 1003 号	大通县桥头镇贺家寨村	2010/6/23	出让	工业	2059/11/17	六通一平	233,131.26
16	大国用(2010)第 1001 号	大通县桥头镇贺家寨村	2010/2/5	出让	工业	2059/11/17	六通一平	24,177.70
17	大国用(2010)第 1002 号	桥头镇解放路	2010/9/2	出让	工业	2060/3/1	六通一平	201,919.00
	合 计							552,717.29

委估宗地均已取得不动产权证，属青海宜化化工有限责任公司所有，产权无争议，不存在抵押他项权利。

2、无形资产——其他无形资产，主要为企业外购的软件。具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称	类型	用途	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
----	--------	----	----	------	-----------	--------	------

序号	无形资产名称	类型	用途	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	工业互联网软件	软件	生产用	2025/1/31	10	3,056,426.00	2,801,724.22

根据被评估单位提供的工业互联网建设项目合同及付款凭证，以上无形资产属青海宜化化工有限责任公司所有，产权无争议，不存在抵押他项权利。

（七）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的表外资产主要为 16 项专利权，包括 2 项发明专利和 14 项实用新型专利，为被评估单位自主研发。具体如下：

序号	无形资产名称	类型	申请日	专利号	法定/预计使用年限	法律状态	申请人
1	一种干燥蒸汽回收利用装置	实用新型	2023/8/24	2023222838646	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
2	一种 PVC 生产输送机	实用新型	2023/8/24	2023222837910	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
3	一种清浄乙炔气设备	实用新型	2023/8/24	2023222837802	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
4	一种 PVC 生产过程中废水循环利用装置	实用新型	2023/8/7	2023220994762	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
5	一种电石炉尾气混合式净化装置	实用新型	2023/8/7	2023220994955	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
6	一种 PVC 生产聚合釜降温装置	实用新型	2023/2/16	2023202369335	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
7	一种电石炉卷扬机	实用新型	2023/2/16	2023202289171	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
8	一种柔韧性 PVCSCG 软 5 型树脂结构	实用新型	2021/4/7	2021206962301	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
9	一种高强度的 PVCSCG 软 5 型树脂	实用新型	2021/4/7	2021206962814	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
10	一种带有过滤结构的浆料输送泵	实用新型	2020/10/26	202022405223X	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
11	一种 PVC 高分子材料生产用冷却成型装置	实用新型	2020/10/26	2020224052189	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
12	一种 PVC 高分子材料生产用解析塔	实用新型	2020/10/26	2020224032490	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
13	一种 PVC 高分子材料生产用聚合反应釜	实用新型	2020/10/26	2020224032611	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
14	一种 PVC 高分子材料生产加工用离心机	实用新型	2020/10/26	202022403226X	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
15	一种 PVC 聚合釜故	发明	2012/6/8	2012101880669	20	专利权	青海宜化化工

序号	无形资产名称	类型	申请日	专利号	法定/预计使用年限	法律状态	申请人
	障紧急处理方法及装置	专利				维持	有限责任公司
16	一种电石炉荒气除尘系统	发明专利	2012/2/24	2012100449098	20	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司

以上专利属青海宜化化工有限责任公司所有，权属无争议，不存在抵押他项权利。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

- （一）本项目资产评估基准日为 2025 年 7 月 31 日。
- （二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

《中共湖北宜化集团有限责任公司委员会会议纪要》第二届[2025]15 号。

二、法律法规依据

- （一）《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）；
- （二）《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）；
- （三）《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；
- （四）《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于修订通过）；
- （五）《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修订通过）；

（六）《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通过）；

（七）《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）；

（八）《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）；

（九）《中华人民共和国专利法》（根据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第四次修正）；

（十）《中华人民共和国营业税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号，《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》已经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

（十一）《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日，财政部 国家税务总局令第50号公布，根据2011年10月28日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订）；

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

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

（十四）《资产评估行业财政监督管理办法》（根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改，财政部令第97号）；

（十五）《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日中华人民共和国国务院令第378号公布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

（十六）《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）；

（十七）《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，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

（十八）《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、

财政部令第 32 号)；

(十九) 《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)；

(二十) 《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)；

(二十一) 《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)；

(二十二) 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64 号)；

(二十三) 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕41 号)；

(二十四) 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42 号)。

三、评估准则依据

(一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；

(三) 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；

(四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

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

(六) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

(七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

(八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

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

(十) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

(十一) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

(十二) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；

(十三) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；

(十四) 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协〔2023〕14 号)

(十五) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；

(十六) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

- (十七) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (十八) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (十九) 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- (二十) 《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）；
- (二十一) 《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）；
- (二十二) 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- (二十三) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (二十四) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 存货-原材料和设备类资产的购置合同和发票凭证；
- (二) 不动产权证、车辆行驶证、专利证书、专利申请文件、付款缴费凭证、相关合同及协议等权属证明文件；
- (三) 对参股单位的投资协议、参股单位基准日报表、营业执照、章程等资料；
- (四) 其他有关权属证明。

五、取价依据

- (一) 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- (二) 全国银行间同业拆借中心授权公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
- (三) Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料；
- (四) 被评估单位提供的历史经营统计数据；
- (五) 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- (六) 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- (七) 与本次评估相关的其他价格资料。

六、其他依据及参考资料

- (一) 被评估单位提供的资产负债评估明细表及收益预测表；
- (二) 评估单位的营业执照、简介、验资报告等；
- (三) 被评估单位提供的基准日及近三年的财务报表、账册及凭证、审计报告等；
- (四) 财政部发布的《企业会计准则》；

（五）被评估单位提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

（六）评估人员对评估现场实地勘查记录资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则——企业价值》，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。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。被评估单位所处化工行业，所处行业市场上有较多上市公司，公开市场数据丰富且可获得性高，故适用市场法进行评估。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

企业价值评估中的成本法（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。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。由于被评估单位成立时间较长，历史年度资产效益不高，部分资产取得成本的有关数据和信息未能取得，故本次评估不采用成本法（资产基础法）。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用收益法和市场法。

第一节 市场法

一、市场法的应用前提及选择理由

（一）市场法的定义和原理

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。

运用市场法，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，评估基础是要有产权交易、证券交易市场，因此运用市场法评估整体资产必须具备以下前提条件：

- 产权交易市场、证券交易市场成熟、活跃，相关交易资料公开、完整；
- 可以找到适当数量的与评估对象在交易对象性质、处置方式、市场条件等方面相似的参照案例；
- 评估对象与参照物在资产评估的要素方面、技术方面可分解为因素差异，并且这些差异可以量化。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

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。

（二）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。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些指标如市净率（P/B）等与可比上市公司进行比较，通过对估值对象与可比上市公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率（P/B），据此计算标的公司股权价值。

对于上市公司比较法，由于所选交易案例的指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场；可比公司及其与估值标的可比较的指标、参数等资料可以充分获取。目前国内 A 股存在

一定数量的氯碱化工相关板块上市公司，信息披露充分，可以获取可比公司的经营和财务数据。

（三）交易案例比较法

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。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

采用交易案例比较法和上市公司比较法类似，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些价值比率如市净率（P/B）等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率（P/B），据此计算标的公司股权价值。

对于交易案例比较法，经调查国内氯碱化工相关行业存在同样存在一定数量的交易案例，但受信息披露不充分的影响，获取所需可比交易案例全部必要的经营和财务数据存在一定困难。

（四）本次市场法评估具体方法选择确定

经综合分析，本次评估采用市场法中的上市公司比较法。

二、本次市场法评估思路

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某项指标（即价值比率）与可比上市公司进行比较，通过对估值对象与可比上市公司各指标相关因素的比较，调整影响指标（价值比率）因素的差异，来得到估值对象的价值比率，据此计算标的公司股权价值。

具体思路如下：

（一）分析被评估企业的基本状况。主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等。

（二）确定可比上市公司。主要结合业务结构、经营模式、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等进行比较筛选。

（三）分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。主要包括业务能力和规模风险、盈利能力、偿债能力、营运能力、发展能力等。

（四）对可比企业选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，

进而估算出被评估企业的价值比率。

价值比率是指资产价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的一个比率倍数。价值比率是市场法对比分析的基础。价值比率可表示为：

价值比率=资产价值/与资产价值密切相关的指标

因此，价值比率因资产价值类型的不同而存在不同价值类型的价值比率，通常比较常用的价值类型包括市场价值类型比率和投资价值类型比率，其中市场价值类型比率最为常用。

价值比率中的分母可以是盈利类指标、收入类指标、资产类指标或其他非财务类型的指标，针对不同类型的指标可以衍生出不同类型的价值比率。

1、价值比率的主要类别

通过计算可比公司的市场价值和可比参数，可以得到其收入类比率乘数、资产类比率乘数、盈利类比率乘数和其他特定比率乘数。由于可比公司和被评估单位的资产规模、经营能力以及面临的风险和持续增长等方面存在差异，在将上述比率乘数应用到被评估单位可比参数前还需要进行必要的调整，以反映可比公司与被评估单位之间的差异。

（1）收入基础价值比率。

收入基础价值比率主要反映企业经营规模与其全投资市场价值之间的关系。

（2）资产基础价值比率。

资产基础价值比率是反映企业资产账面价值与其全投资价值之间关系的一个价值比率。

（3）盈利基础价值比率。

盈利基础价值比率是反映企业盈利能力与其全投资价值之间关系的一个价值比率。

（4）其他特定价值比率。

其他特定比率主要为资产价值与一些特定的非财务指标建立的价值比率。

2、价值比率的确定

对盈利基础价值比率，被评估单位主要从事 PVC 和烧碱等氯碱类化工产品的生产与销售等，市盈率（P/E）通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，被评估单位历史年度亏损，因此本次不适宜采用市盈率（P/E）。

对收入基础价值比率，被评估单位主要从事 PVC 和烧碱等氯碱类化工产品的生产与销售等，市销率只反映市价相对于每股销售额的比率，不能反映销售的成本，加上市场单价波动较大，因此本次不适宜采用市销率。

对资产价值比例，净资产反映一个企业的业务规模和风险承受能力，市净率作为衡量企业价值的一个重要指标，反映企业的市场价值与其账面值的关联情况，代表着企业净资产的溢价或折价程度，被评估单位属于重资产企业，市净率（P/B）可以准确反映该企业价值，因此本次可采用市净率（P/B）。

结合本次评估目的，为从多角度全面评价被评估单位的市场价值，经综合分析，本次评估选择市净率（P/B）作为价值比率。

以各可比企业的价值比率为基础，通过对可比企业财务比率指标的分析，将被评估单位相应的财务指标与可比企业逐一进行比较调整，得出以各可比企业的价值比率为基础调整后的价值比率。

（五）考虑缺乏流动性折扣

被评估单位为非上市公司，评估股东全部权益价值需考虑缺乏流动性折扣，即对考虑缺乏流动性折扣前的市净率（P/B）指标的评估结果，扣除缺乏流动性折扣。

（六）考虑控制权溢价

根据本次评估目的和问询委托人了解的信息，本次经济行为不涉及青海宜化化工有限责任公司控股权转移，即在基于上市公司证券市场股权流动基础上的评估，无需加计控制权溢价。

（七）计算确定评估值

最后对扣除缺乏流动性折扣后的市净率（P/B）指标评估结果，计算得出被评估单位股东全部权益价值在评估基准日的市场法评估值。

第二节 收益法

一、收益法简介

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

- 1、委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；
- 2、委估资产与经营收益之间存在稳定的关系；
- 3、未来的经营收益可以正确预测计量；

4、与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

收益法计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P——评估价值

n——收益期年限

R_t ——第 t 年的预期收益

r——折现率

二、本次收益法评估思路

（一）评估技术思路

本次评估对象为青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为青海宜化化工有限责任公司的全部资产负债，故本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益（ R_t ）是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资产价值、其他资产价值、溢余资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值 = 企业自由现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 其他资产价值 - 非经营性负债 - 有息债务

（二）企业自由现金流量折现值

根据公司特点，本次企业自由现金流量折现值为明确的预测期期间的自由现金流量折现值。公式如下：

自由现金流量折现值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的终值现值

1、明确的预测期

青海宜化化工有限责任公司主营业务为 PVC 及片碱的生产和销售，考虑到企业的规模和宏观经济、市场需求变化，明确的预测期取定到 2030 年。

2、收益期

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。故本评估报告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。

3、企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=税前利润×(1-所得税率)+财务费用(扣除税务影响后)+
折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(销售费用、管理费用、研发费用、财务费用)+其他收益+投资收益+营业外收入-营业外支出-所得税+折旧及摊销+税后利息费用-资本性支出-营运资金追加额

4、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \cdot \frac{E}{D+E} + K_d \cdot \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

式中: K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

E : 权益资本;

D : 债务资本;

$D+E$: 投资资本;

T : 所得税率。

(三) 有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务。

(四) 非经营性资产及其他资产

非经营性资产及其他资产是指与企业经营活动的收益无直接关系,企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。

(五) 非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债。

(六) 溢余资产

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。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后,即安排有关负责人到委托人暨被评估单位处与负责人、相关人员进行沟通,并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围,了解评估对象的基本情况纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特

点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

评估人员于二〇二五年八月十四日至八月二十七日进行现场调查。

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产的产权证明文件、购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对在建工程现场查看形象进度，了解施工质量，掌握工程款实际支付情况；对存货，检查原材料的存储情况并了解领（使）用制度，查看在产品完工程度并了解入账过程，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、对其他权益工具投资，主要通过查阅投资协议、被投资单位章程、验资报告、营业执照、财务记录等，核实投资发生的时间、原始发生额及持股比例等；

4、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地利用程度、实际用途等情况；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

5、对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

6、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

7、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、其他无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产和主要研发课题进展的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托人暨被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访相关管理部门和市场，掌握价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按收益法和市场法评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需

要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对收益法和市场法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

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、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

5、假设企业提供的收入及成本费用预算数据等具有可实现性，专利技术能够得到充分发挥；

6、假设企业可以持续获得高新技术企业认证并享受企业所得税优惠政策；

7、假设企业先款后货的销售模式持续不变；

8、本次评估假设委托人暨被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生

较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

青海宜化化工有限责任公司于评估基准日 2025 年 7 月 31 日总资产账面价值为 174,463.13 万元，总负债账面价值为 95,195.05 万元，净资产账面价值为 79,268.08 万元。

（一）市场法评估后的股东全部权益价值为 77,500.00 万元，减值额为 1,768.08 万元，减值率为 2.23%。

（二）收益法评估后的股东全部权益价值为 80,814.77 万元，增值额为 1,546.69 万元，增值率为 1.95%。

市场法及收益法评估测算详细过程分别见其测算表。

二、评估结果的分析与选择

收益法与市场法评估结果相差 3,314.77 万元，差异率为 4.28%。市场比较法是通过分析对比公司的各项指标，以对比公司股权价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并结合被评估企业相应指标，推断出被评估公司股东权益的价值。被评估单位与可比上市公司同属化工行业，虽然评估人员对被评估企业和对比公司进行了必要的分析、比较和调整，但考虑到参考指标并不能完全反映对比公司与被评估企业之间的全部差异，市场法结论无法全面、客观的反应被评估企业的权益价值。

收益法从企业的经营收益角度综合衡量企业价值，涵盖了企业的各项综合运营能力以及各项有形无形资产的价值，根据企业的发展规划，得出企业自身的价值不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用，组合在一起是否发挥了其应有的贡献，同时涵盖了企业的经营资质、管理水平、人力资源、风险控制、资产质量、营销网络、资源协同等。采用收益法对被评估单位进行价值评估，企业的价值在于未来经营现金流量的现值，估值基于被评估单位的规模、利润增长情况、权益规模，收益法评估结论更能全面、客观的反映企业的权益价值。评估师经过对委估企业财务状况的调查、历史经营业绩、未来规划的分析，结合本次评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位股东全部权益价值，因此选定收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

三、评估结论与账面价值比较变动情况及说明

（一）在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，青海宜化化工有限责任公司股东全部权益价值于评估基准日 2025 年 7 月 31 日所表现的市场价值为 80,814.77 万元。评估值比账面资产增值 1,546.69 万元，增值率为 1.95%。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将或可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。本评估结论并未考虑由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

（二）评估值比账面资产增值 1,546.69 万元，增值率为 1.95%。增值原因主要是收益法从企业的经营收益角度综合衡量企业价值，涵盖了企业的各项综合运营能力以及各项有形无形资产的价值，而账面值反映的是历史成本，因此收益法评估结果相对于账面价值增值。

第七章 特别事项说明

一、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证。委托人暨被评估单位承诺本次评估范围内的房屋建筑物所有权属被评估单位所有，产权无争议，如果委估房屋建筑物的权属出现法律纠纷，委托人暨被评估单位承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人有未提供的其他关键资料情况。

三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

四、重要的利用专家工作及相关报告情况

被评估单位 2023 年度财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2024]第 2-00704 号审计报告；2024 年度及 2025 年 7 月 31 日财务报表数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具信会师报字[2025]第 ZE10242 号和[2025]第 ZE10598 号审计报告。

五、重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结

论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

六、评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况
本评估报告无任何评估程序受限的事项。

七、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系
无。

八、其他需要说明的事项

（一）企业申报的纳入评估范围的表外资产主要为 16 项专利权，包括 2 项发明专利和 14 项实用新型专利，为被评估单位自主研发。具体如下：

序号	无形资产名称	类型	申请日	专利号	法定/ 预计 使用年限	法律 状态	申请人
1	一种干燥蒸汽回收利用装置	实用新型	2023/8/24	2023222838646	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
2	一种 PVC 生产输送机	实用新型	2023/8/24	2023222837910	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
3	一种清淨乙炔气设备	实用新型	2023/8/24	2023222837802	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
4	一种 PVC 生产过程中废水循环利用装置	实用新型	2023/8/7	2023220994762	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
5	一种电石炉尾气混合式净化装置	实用新型	2023/8/7	2023220994955	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
6	一种 PVC 生产聚合釜降温装置	实用新型	2023/2/16	2023202369335	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
7	一种电石炉卷扬机	实用新型	2023/2/16	2023202289171	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
8	一种柔韧性 PVCSG 软 5 型树脂结构	实用新型	2021/4/7	2021206962301	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
9	一种高强度的 PVCSG 软 5 型树脂	实用新型	2021/4/7	2021206962814	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
10	一种带有过滤结构的浆料输送泵	实用新型	2020/10/26	202022405223X	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
11	一种 PVC 高分子材料生产用冷却成型装置	实用新型	2020/10/26	2020224052189	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司
12	一种 PVC 高分子材料生产用解析塔	实用新型	2020/10/26	2020224032490	10	专利权 维持	青海宜化化工 有限责任公司

序号	无形资产名称	类型	申请日	专利号	法定/预计使用年限	法律状态	申请人
13	一种 PVC 高分子材料生产用聚合反应釜	实用新型	2020/10/26	2020224032611	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
14	一种 PVC 高分子材料生产加工用离心机	实用新型	2020/10/26	202022403226X	10	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
15	一种 PVC 聚合釜故障紧急处理方法及装置	发明专利	2012/6/8	2012101880669	20	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司
16	一种电石炉荒气除尘系统	发明专利	2012/2/24	2012100449098	20	专利权维持	青海宜化化工有限责任公司

以上专利属青海宜化化工有限责任公司所有，权属无争议，不存在抵押他项权利。

（二）被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中已列示，账面有记录但账下无的资产为部分固定资产：房屋建筑物 1 项、构筑物 5 项已拆除，机器设备 184 台（套）、电子设备 1 台（套）无实物。

（三）基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（四）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在青海宜化化工有限责任公司管理层决策，并经青海宜化化工有限责任公司确认的基础上的。青海宜化化工有限责任公司对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估专业人员结合企业历史、现状以及市场前景、竞争状况等，对其预测的合理性和可靠性进行了必要的调查和分析。在此基础上，对其预测予以认可并予采用。但是，由于未来市场可能发生变化，企业自身状况也可能出现改变，预期收益的实现仍有一定的不确定性。而受专业不同等因素的限制，目前评估人员对这种不确定性还不能作出合适的判断。故不能将在经过必要评估程序后认可的企业预测，视同为对企业所作预测可实现的保证。

（五）在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（六）依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），

自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,被评估单位进行资产购置、建设时,增值税可以抵扣,故本次评估值不含增值税。

(七)由青海宜化化工有限责任公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料,是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(八)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托人或被评估单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

(九)本资产评估结论由中京民信(北京)资产评估有限公司出具,受本公司评估人员的执业水平和能力的影响,资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据,也不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证,仅作为有关当事人的价值参考。

资产评估报告使用人应关注以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的,由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年,即自二〇二五年七月三十一日起至二〇二六年七月三十日止。但在此期间,若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动,本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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。

四、除委托人和法律、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。

五、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评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意,委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构(含所出资企业)核准或者备案,

评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二五年九月三十日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



法定代表人:

陈冬龙

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二五年九月三十日

