

**山东海化股份有限公司白炭黑厂
白炭黑资产组减值测试项目
资产评估报告**

中锋评报字（2013）第054号
（共一册 第一册）

评估机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司
报告提交日期：二〇一三年十月十二日

资产评估报告

目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 资产评估报告·声明 | 1 |
| 资产评估报告·摘要 | 2 |
| 资产评估报告·正文 | 3 |
| 一、委托方、资产使用者和其他评估报告使用者简介..... | 3 |
| 二、评估目的..... | 4 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 6 |
| 四、价值类型及其定义..... | 7 |
| 五、评估基准日..... | 7 |
| 六、评估依据..... | 8 |
| 七、评估方法..... | 9 |
| 八、评估程序的实施过程和情况..... | 11 |
| 九、评估假设..... | 13 |
| 十、评估过程..... | 14 |
| 十一、评估结论..... | 14 |
| 十二、特别事项说明..... | 16 |
| 十三、评估报告使用限制说明..... | 16 |
| 十四、评估报告日..... | 16 |

资产评估报告附件

目 录

- 1、相关经济行为文件；
- 2、委托方和产权持有者法人营业执照；
- 3、委托方和产权持有者承诺函；
- 4、签字注册资产评估师承诺函；
- 5、资产评估机构资格证书；
- 6、评估机构营业执照；
- 7、签字注册资产评估师资格证书；
- 8、评估业务约定书；
- 9、评估明细表。

**山东海化股份有限公司白炭黑厂
白炭黑资产组减值测试项目
资产评估报告·声明**

中锋评报字（2013）第 054 号

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册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评估对象可实现价格的保证。

七、评估报告使用者应当关注报告使用限制说明。

山东海化股份有限公司白炭黑厂 白炭黑资产组减值测试项目 资产评估报告·摘要

中锋评报字（2013）第 054 号

山东海化股份有限公司：

北京中锋资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》以及有关法律、法规的要求，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对山东海化股份有限公司白炭黑厂拥有的白炭黑资产组在 2013 年 8 月 31 日的可收回价值进行了评估，评估人员执行资产评估业务的目的是为山东海化股份有限公司白炭黑厂对白炭黑资产组进行减值测试提供价值参考依据。

在清查核实的基础上，根据公认的产权界定原则，我们对评估对象进行了必要的实地勘察，对贵公司提供的法律性文件、会计记录及有关资料进行了查验，对评估所涉及的各项数据实施了市场调查，并完成了我们认为必要的其他评估程序。在此基础上，根据上述特定的评估目的，我们对贵公司委托评估的白炭黑资产组于评估基准日的可收回价值提出如下评估意见：

根据《企业会计准则第8号—资产减值》和评估对象的具体状况，本次评估以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回价值。

截止于评估基准日2013年8月31日，山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑资产组经评估后的可收回价值为1,416.82万元。评估结论成立条件：评估结论是根据本报告书所述原则、依据、假设、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、假设存在的条件下，以及委托方和资产使用者提供的所有原始文件都是真实、完整与合法的条件下成立。评估结果没有考虑国家宏观经济政策、行业政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产组价格的影响。

报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

本报告书正文中的“特别事项说明”“评估设定的评估假设以及限制条件”对可能影响本评估报告结论的有关事项作出了披露，本报告的委托方、相关当事方应充分关注，并对可能存在的风险独立作出判断。

山东海化股份有限公司白炭黑厂 白炭黑资产组减值测试项目 资产评估报告·正文

中锋评报字（2013）第 054 号

山东海化股份有限公司：

北京中锋资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》以及有关法律、法规的要求，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对山东海化股份有限公司白炭黑厂拥有的白炭黑资产组在 2013 年 8 月 31 日的可收回价值进行了评估，评估人员执行资产评估业务的目的是为山东海化股份有限公司白炭黑厂对白炭黑资产组进行减值测试提供价值参考依据。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、资产使用者和其他评估报告使用者简介

（一）委托方——山东海化股份有限公司

1、注册情况

公司名称：山东海化股份有限公司

法定住所：山东潍坊滨海经济开发区

法定代表人：李云贵

注册资本：895,091,926 元

公司类型：股份有限公司

2、经营范围

许可经营项目：纯碱、工业溴及溴素、工业盐、硝基苯、苯胺、二氯甲烷、三氯甲烷、盐酸、硫酸、氯化钙、白炭黑、水玻璃系列产品、硫酸钾、氯化镁、氢氧化镁苦卤系列产品的生产、销售；卤水开采、销售。

一般经营项目：盐膜经销

(二) 资产使用者----山东海化股份有限公司白炭黑厂

1、注册情况

公司名称：山东海化股份有限公司白炭黑厂

营业场所：山东潍坊滨海经济技术开发区洗盐路北

负责人：杨玉华

2、经营范围

制造、销售白炭黑和水玻璃

3、经营管理结构

公司设有 5 个职能部门、2 个基本生产车间、1 个辅助生产车间。5 个职能部门分别为：综合部、企财部、生技部、安全部、供销部。2 个基本生产车间分别为：水玻璃车间、白炭黑车间。1 个辅助生产车间为：机电仪车间。

4、历史沿革

山东海化股份有限公司白炭黑厂（以下简称“白炭黑厂”）建于1998年8月，位于山东省潍坊市滨海经济技术开发区洗盐路北。年产工业硅酸钠（泡花碱）13万吨，沉淀水和二氧化硅（白炭黑）3万吨。2004年2月通过ISO14001:1996环境管理体系认证，2008年12月通过欧盟《关于化学品注册、评估、许可和限制法规》认证。作为山东海化股份有限公司下属分公司，依托母公司的国家级技术中心和博士工作站，白炭黑厂具有一定的产品研发能力、能根据客户的需要生产各种型号的白炭黑产品。

5、财务状况

(1) 企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 项目名称 | 2013年8月31日 | 2012年12月31日 | 2011年12月31日 | 2010年12月31日 |
|-------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 2,129.71 | 3,896.16 | 5,968.71 | 6,121.76 |
| 非流动资产 | 4,816.45 | 5,241.41 | 5,889.18 | 6,437.80 |
| 其中：可供出售金融资产 | | | | |
| 固定资产 | 4,208.56 | 4,597.56 | 5,268.42 | 5,791.66 |
| 在建工程 | | 28.29 | | 14.09 |
| 无形资产 | 466.39 | 474.05 | 485.34 | 496.62 |
| 资产总计 | 6,946.16 | 9,137.56 | 11,857.88 | 12,559.56 |

| | | | | |
|-------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 流动负债 | 8,104.12 | 9,122.82 | 11,857.88 | 12,556.34 |
| 长期负债 | | | | |
| 负债合计 | 8,104.12 | 9,122.82 | 11,857.88 | 12,556.34 |
| 净资产 | -1,157.96 | 14.75 | | 3.21 |

(2) 损益状况如下表所示:

单位: 人民币万元

| 项目 | 2013年1-8月份 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 4,378.66 | 11,769.31 | 16,670.63 | 15,798.32 |
| 减: 营业成本 | 5,616.54 | 13,046.64 | 16,879.03 | 15,812.34 |
| 营业利润 | -1,237.88 | -1,277.33 | -208.39 | -14.01 |
| 利润总额 | -1,237.88 | -1,280.11 | -208.39 | -2,149.68 |
| 减: 所得税费用 | | | | |
| 净利润 | -1,237.88 | -1,280.11 | -208.39 | -2,149.68 |

注: 表中2010年、2011年数据已经中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见审计报告, 2012年数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见审计报告, 2013年1-8月数据未经审计。

6、产销状况和产能状况

白炭黑厂主要产品有水玻璃和白炭黑; 其中: (1) 水玻璃年生产能力 13 万吨, 在国内同行业中属较大规模。2010 年生产水玻璃 95,103.70 吨, 2011 年生产水玻璃 102,740.50 吨, 2012 年生产水玻璃 67,997.83 吨, 2013 年 1-6 月份生产水玻璃 22,069.32 吨。目前水玻璃一线报废, 二线闲置, 三线、四线租赁。(2) 白炭黑年生产能力 3 万吨, 该装置目前在国内同行业中属于中小规模, 竞争力小。2010 年生产白炭黑 24,007.02 吨, 2011 年生产白炭黑 18,902.98 吨, 2012 年生产白炭黑 17,408.24 吨, 2013 年 1-6 月份生产白炭黑 6,123.90 吨。目前白炭黑一线报废, 二线、三线租赁。

7、会计及税收政策

山东海化股份有限公司白炭黑厂执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制本财务报表。会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止, 记账本位币为人民币。

企业增值税计税依据为产品销售的新增价值和商品附加值, 基本税率 17%,

营业税税率为 5%，按应缴流转税额的 7% 计缴城市维护建设税，按应缴流转税额的 3% 计缴教育费附加，按应缴流转税额的 2% 计缴地方教育费附加，按应缴流转税额的 1% 计缴水利建设基金。

（三）委托方与资产使用者的关系

资产使用者山东海化股份有限公司白炭黑厂是委托方山东海化股份有限公司的分厂。

（四）委托方以外的其他报告使用者

根据委托方和评估机构在业务约定书中的约定，除委托方外本次报告的其他使用者为国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

受国内外经济不景气的影响，国内白炭黑产能严重过剩、产品市场价格持续低迷，山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑资产组边际贡献严重下降，白炭黑资产组已出现减值迹象，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的要求，山东海化股份有限公司白炭黑厂需要对已出现减值迹象的资产组计提减值准备。本次评估目的是确定山东海化股份有限公司白炭黑厂拥有的白炭黑资产组可收回价值，为山东海化股份有限公司白炭黑厂对白炭黑资产组进行减值测试提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为减值测试之目的所涉及山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑资产组；资产评估范围为减值测试之目的所涉及山东海化股份有限公司白炭黑厂申报评估的与白炭黑资产组紧密相关的固定资产。

截止评估基准日 2013 年 8 月 31 日，山东海化股份有限公司白炭黑厂纳入评估范围内白炭黑资产组的账面价值为 3,444.35 万元，评估范围内各类资产的账面价值见下表：

单位：人民币万元

| 资产项目 | 账面价值 |
|-------------|-----------------|
| 非流动资产： | |
| 固定资产 | 3,444.35 |
| 非流动资产合计 | 3,444.35 |
| 资产总计 | 3,444.35 |

山东海化股份有限公司白炭黑厂与白炭黑资产组紧密相关的资产包括白炭黑生产设备、车辆、与之紧密相关的房屋建构筑物。

评估人员与山东海化股份有限公司白炭黑厂管理层经过多次讨论，认为委估固定资产之间相互关联、相互依存，其组合产生的主要现金流量独立于其他资产。因此，评估人员和委托方及资产使用者最终确定将委估固定资产认定为一个资产组。

四、价值类型及其定义

本次评估，我们按照《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的要求，选择资产的可收回价值作为本评估报告的价值类型。

“可收回价值”在本报告中定义为被评估资产组在资产使用者现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额两者之间较高者。

“资产组预计未来现金流量的现值”指按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

“市场价值（公允价值）”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。

“处置费用”指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

根据资产评估业务委托协议的约定和委托方会计报告的需要，本次评估的

评估基准日为2013年8月31日。本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《山东海化股份有限公司会议纪要》[2013]23号；
- 2、《山东海化股份有限公司白炭黑厂拟减值测试资产组未来规划说明》。

（二）法律依据

- 1、国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 3、其它相关的法律法规文件。

（三）准则依据

- 1、财企[2004]20号《资产评估准则—基本准则》；
- 2、财企[2004]20号《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、中评协[2007]189号《资产评估准则—评估报告》；
- 5、中评协[2007]189号《资产评估准则——评估程序》；
- 6、中评协[2007]189号《资产评估准则——业务约定书》；
- 7、中评协[2007]189号《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、中评协[2007]189号《资产评估准则——机器设备》；
- 9、中评协[2007]189号《资产评估准则——不动产》；
- 10、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中评协[2007]169号《关于印发〈以财务报告为目的的评估指南（试行）〉的通知》；
- 10、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中评协[2007]169号《关于印发〈以财务报告为目的的评估指南（试行）〉

的通知》；

- 12、财政部 财企[2006]3号《企业会计准则第8号—资产减值》；
- 13、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

(四) 权属依据

- 1、山东海化股份有限公司白炭黑厂提供的资产申报表；
- 2、山东海化股份有限公司白炭黑厂会计报表以及有关协议、合同书、原始购置发票、 记账凭证等财务资料；
- 3、土地使用权证。

(五) 取价依据

- 1、山东海化股份有限公司与山东莱州福利泡花碱有限公司签订的资产租赁协议；
- 2、企业关于资产处置方案的说明；
- 3、企业关于必要报酬率的说明；
- 4、项目人员收集、查询、整理的其他与测算有关的询价资料、参数资料；
- 5、有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等；
- 6、其他相关资料。

七、评估方法

根据本次评估对象、评估目的及《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为资产组可收回价值。“可收回价值”在本报告中定义为被评估资产组在资产使用者现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值与被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额两者之间较高者。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》相关规定，被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值评估方法具体如下：

（一）市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额

被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额的确定有三种途径：

1、根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用的金额确定；

2、不存在销售协议但存在资产组活跃市场的，应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；

3、在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

在本评估项目中，资产使用者对委估资产组没有销售意图，不存在销售协议价格，委估资产组也无活跃交易市场，同时也无法获取同行业类似资产交易案例，故本次评估无法可靠估计委估资产组的市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额。根据《企业会计准则第8号—资产减值》，无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额时，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回价值。

（二）预计未来现金流量的现值

1、计算模型

资产组预计未来现金流量的现值通常采用收益法，即按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计未来现金流量的预测是在特定资产组现有管理、运营模式前提下，以资产组当前状况为基础，一般只考虑资产组内主要资产经简单维护在剩余使用寿命内可能实现的未来现金流量，不包括主要资产在将来可能发生的、尚未作出承诺的改良、重置有关的现金流量；对资产组内次要资产则应根据资产组合需要，在主要资产剩余使用寿命内根据次要资产的剩余使用寿命考虑将来可能发生的改良、重置有关的现金流量。委估资产组预计未来现金

流量的现值计算方法如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^{t-1/2}}$$

式中： P—资产组预计未来现金流量的现值

R_t—未来第t年资产组预计现金流量

t—预测期数

n—收益期年数

r—折现率

2、模型参数的选取

(1) 现金流量的确定

预计未来现金流量=年租金-营业税金及附加-房产税-土地使用税+资产组残值

根据《企业会计准则第8号—资产减值》，预计资产组的未来现金流量不应当包括筹资活动产生的现金流入或者流出和与所得税收付有关的现金流量，故本次评估不考虑财务费用和所得税费用。

(2) 收益期限的确定

根据山东海化股份有限公司白炭黑厂未来租赁计划，本次测算以资产组中主要生产设备剩余使用寿命年限作为资产组收益年限。白炭黑资产组中主要生产设备是窑炉、喷雾干燥设备和煤炉。其中，白炭黑三号生产线建成于2008年，按其经济寿命年限12年考虑，已使用大约5年，剩余使用年限大约为7年，本次测算以主要生产设备剩余使用寿命年限作为资产组收益年限，也即考虑资产组收益年限从2013年9月到2020年8月。

(3) 折现率（r）的选取

根据企业关于必要报酬率的说明确定折现率为12%。

八、评估程序的实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程

序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托方就产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，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后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托方、产权持有者等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者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；对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。

（六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、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，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部三级审核确定资产评估报告；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托方提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

（一）特殊假设与限制条件

1、假设预测期内外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

2、假设预测期内委估资产组按现有用途、当前状况持续使用。

3、假设资产组内主要生产设备在剩余使用寿命内为持续使用作简单维护，不发生重大改良、重置。

4、根据《企业会计准则第8号—资产减值》，预计资产的未来现金流量，应当以资产的当前状况为基础，不应当包括与将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项或者与资产改良有关的预计未来现金流量，故假设预测期内不进行重大技术改造。

5、假设预测期每期现金流均匀流入、流出。

6、假设投入房屋构筑物、机器设备、车辆和土地按投入比例分享资产组未来的现金流。

7、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

（二）一般假设与限制条件

1、对于本评估报告依据的由委托方及产权持有单位提供的基础资料，评

估人员假设其为真实和可信的，仅根据执业规范要求作一般性核查和验证。

2、除在本评估报告中已有揭示外，假设山东海化股份有限公司白炭黑厂完全遵守现行的国家及地方性有关法规和产业政策。

3、评估人员对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师出具的评估报告。

4、假设资产使用者负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实施有效管理。

5、本评估报告中对前述委估资产组价值的分析只适用于评估报告中所述的特定使用方式和特定目的，并不得与其他评估报告混用。

6、本评估报告中的估算是假设所有重要的及潜在的可能影响评估价值的因素都已充分揭示的前提下作出的。

十、评估过程

1、资产组未来现金流量的预测

(1) 营业收入的预测

由于山东海化股份有限公司与山东莱州福利泡花碱有限公司于 2013 年 8 月 29 日签订了资产租赁协议，明确将白炭黑厂的 3 号、4 号水玻璃生产线，2 号、3 号白炭黑生产线，以及与上述生产装置相关的土地、厂房、仓库、公用设施及附属设施租赁给山东莱州福利泡花碱有限公司，租赁期暂定一年，自 2013 年 8 月 31 日起至 2014 年 8 月 31 日止，并且约定租赁期届满前一个月，若山东海化股份有限公司白炭黑厂不能完成资产转让的审批手续，则租期顺延，顺延期限及租金双方另行协商确定。为了能合理测算在评估基准日白炭黑资产组的可收回价值，假定山东海化股份有限公司与山东莱州福利泡花碱有限公司签订的资产租赁协议，租期届满自动顺延，并且租金为每年 360 万元直至白炭黑资产组的剩余经济寿命年限。因此，每年的营业收入也即租金收入为 360 万元。

(2) 营业成本的预测

营业成本包括营业税金及附加、房产税和土地使用税。

其中，根据山东海化股份有限公司执行的会计政策，其租金收入作为其他业务收入按 5% 的税率计算缴纳营业税，按应缴流转税额的 7% 计缴城市维护建设税，按应缴流转税额的 3% 计缴教育费附加，按应缴流转税额的 2% 计缴地方教育费附加，按应缴流转税额的 1% 计缴水利建设基金。每年的房产税按房屋建筑物类资产贡献的年租金收入的 12% 计算缴纳，每年的土地使用税按 4 元/平方米计算缴纳。

（3）资产组残值

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》，预计资产组的未来现金流量时应当考虑资产组使用寿命结束时，处置资产组中各类资产所收到或者支付的净现金流量。本次评估按照资产（建筑物类固定资产、设备类固定资产）账面原值和其于资产组寿命结束时已使用年限计算确定其可回收残值，其中建构筑物类资产依附于白炭黑生产装置，在白炭黑装置报废时，相应建筑物将无使用价值，其可回收残值为 0，设备类固定资产按账面原值的 3% 考虑其可回收残值。

（4）所得税费用

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》，预计资产组的未来现金流量与所得税收付有关的现金流量，故不考虑所得税费用。

（5）未来现金流量

未来年度现金流量=年租金收入-营业税金及附加-房产税-土地使用税+资产组残值

（6）折现率的确定

折现率反映资产组购置或者投资时所要求的必要报酬率，本次评估根据企业关于必要报酬率的说明，结合资产组特点综合确定其适用的折现率为 12%。

（7）未来现金流量的现值

在本报告设定的假设前提基础上，采用收益法测算的山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑资产组预计未来现金流量的现值为 1,416.82 万元。

十一、评估结论

经采用收益法测算，山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑资产组于 2013

年8月31日的可收回价值为1,416.82万元。

十二、特别事项说明

无。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、未征得评估机构同意，报告使用人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方或相关当事方不当引用评估结果于其他经济行为而造成的后果，评估机构及签字注册资产评估师不承担任何法律责任。

3、根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即自2014年8月31日起失效。评估基准日后、评估报告有效期内，资产状况、市场状况及评估依据的特殊假设前提与评估基准日相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十四、评估报告日

本评估报告日为2013年10月12日。

评估机构法定代表人：张焱

注册资产评估师：马新民
中国注册资产评估师
马新民
13000232
北京中烽资产评估有限责任公司
中国·北京

注册资产评估师：孙昭军
中国注册资产评估师
孙昭军
11000425
二〇一三年十月十二日

附件一、相关经济行为文件

山东海化股份有限公司

会议纪要

[2013] 23号

山东海化股份有限公司 财务部

2013年8月22日

时 间：2013年8月22日

地 点：股份公司二楼会议室

主持人：魏鲁东

参会人：付希泉、吴炳顺、魏鲁东、瞿志良、高永祥、张 明、
冯国之

记录人：张 明

议 题：部分装置固定资产减值测试

8月22日上午，股份公司在二楼会议室召开专项资产会议，公司有关领导及计划与发展部、财务部相关人员参加，专项研究股份公司部分装置状况，决定对部分装置进行减值测试。

会议决定聘请评估机构对下述装置进行减值测试：分公司白炭黑厂装置、天祥化工厂甲烷氯化物装置和乙酸乙酯装置，子公司内蒙古海化辰兴化工有限公司生产装置、山东海化华龙硝酸铵有

限公司生产装置、山东海化天际化工有限公司化工分厂装置及山东海化氯碱树脂有限公司 PVC 生产装置。

本次拟减值测试的资产组为白炭黑装置资产组。由于受国内外经济不景气的影
响，国内白炭黑产能过剩，产品市场价格持续低迷，山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑装置资产组
实际贡献严重下降，我公司于 2013 年 7 月份决定对该套装置停产，并于 2013 年 9 月份
对该厂主体装置对外租赁，租赁期暂定一年。预计该公司主要资产寿命期内，将持续对外租赁。



抄送：股份公司领导（3），存档（2）。

山东海化股份有限公司办公室

2013 年 8 月 23 日印发

山东海化股份有限公司白炭黑厂 拟减值测试资产组未来规划说明

本次拟减值测试的资产组为白炭黑装置资产组，由于受国内外经济不景气的影响，国内白炭黑产能过剩、产品市场价格持续低迷，山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑装置资产组边际贡献严重下降，我公司于 2013 年 7 月份决定对该套装置停产。并于 2013 年 9 月份对该厂主体装置对外租赁，租赁期暂定一年。预计该公司主要资产寿命期内，将持续对外租赁。

山东海化股份有限公司
2013年8月23日



附件二、委托方和资产使用者法人营业执照

附件三、委托方和相关当事方的承诺函

委托方及产权持有者承诺函

北京中锋资产评估有限责任公司：

因我公司拟对山东海化股份有限公司白炭黑厂“白炭黑”资产组进行减值测试，委托贵公司对所涉及的山东海化股份有限公司白炭黑厂“白炭黑装置”资产组进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 二、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方及产权持有者：山东海化股份有限公司

法定代表人（签章）：



2013年9月20日

附件四、签字注册资产评估师承诺函

山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑资产组减值测试项目资产评估报告·附件

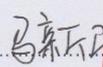
注册资产评估师承诺函

山东海化股份有限公司：

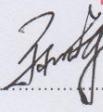
受贵公司的委托，因山东海化股份有限公司白炭黑厂拟对白炭黑生产装置及附属设施资产组进行减值测试的需要，我们对所涉及的山东海化股份有限公司白炭黑厂白炭黑生产装置及附属设施资产组在基准日 2013 年 8 月 31 日的价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：.....


中国注册
资产评估师
马新民
13000232

注册资产评估师：.....


中国注册
资产评估师
孙群
11000425

2013 年 10 月 12 日

北京中锋资产评估有限责任公司

附件五、资产评估机构资格证书

| | |
|------------------|-------------------------------------|
| 机构名称 | 北京中锋资产评估有限责任公司 |
| 办公地址 | 北京市海淀区西四环中路16号7号楼2层201 |
| 首席合伙人 (法定代表人) | 张梅 |
| 批准文号 | 京财企许可[2011]0024号 |
| 资产评估范围: | 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估 |

中华人民共和国财政部统一印制

序列号: 00006034

资产评估
资格证书
(副本)

证书编号: NO.11020074
批准机关: 北京市财政局
发证日期: 2011年3月2日



附件六、评估机构营业执照

企业法人营业执照

(副本) (1-1)
注册号 1100000004433460

名称 北京中锋资产评估有限责任公司
住所 北京市海淀区西四环中路16号7号楼2层201
法定代表人姓名 张梅
注册资本 200万元
实收资本 200万元
公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
经营范围 许可经营项目:从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其它资产评估或者项目评估;证券业务资产评估;土地价格评估;探矿权和采矿权评估。
一般经营项目:无

成立日期 1995年08月30日
营业期限 自 1999年11月25日 至 2019年11月24日
请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日,应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废,申请补领。

| | | |
|--|---|---|
|  |  |  |
|--|---|---|



2009
2010
2011
2012

中华人民共和国国家工商行政管理总局制

附件七、签字注册资产评估师资格证书



姓名：马新民
性别：男
身份证号：130324700305061
机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司
批准机关：中国资产评估协会
发证日期：2012年4月27日
初次注册时间：1999年7月21日

本人签名：马新民
本人印鉴：
中国注册资产评估师
马新民
13000232

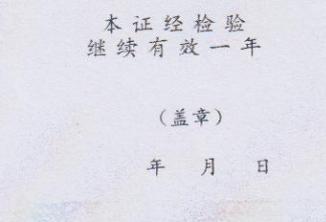
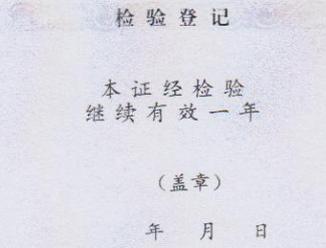
中华人民共和国财政部制发
Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China
证书编号：13000232



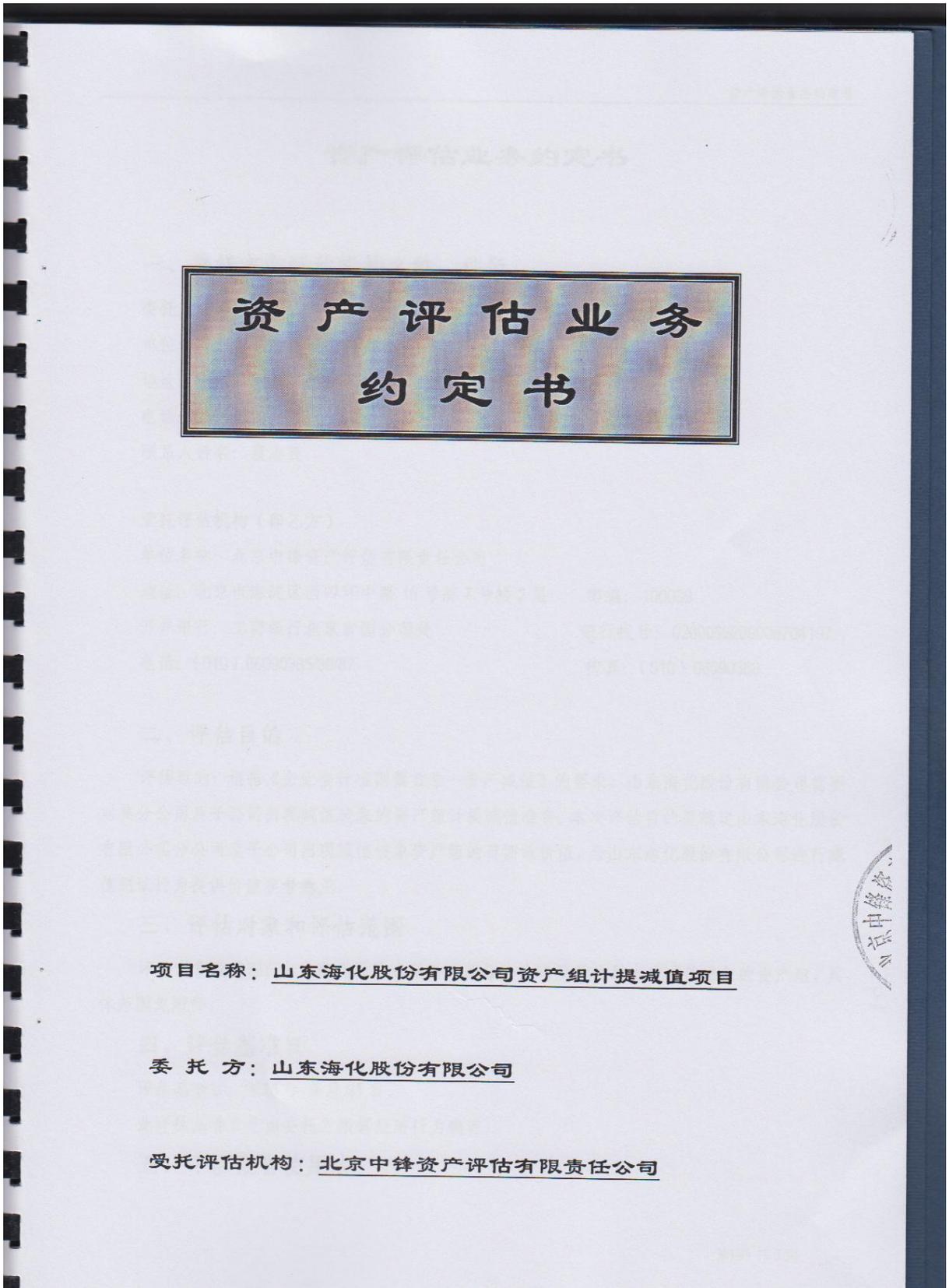
检验登记
本证经检验
继续有效一年
(盖章)
年 月 日



检验一年
本证经检验
继续有效一年
(盖章)
年 月 日



附件八、评估业务约定书



资产评估业务约定书

一、委托方和评估机构名称、住所

委托方（即甲方）

单位名称：山东海化股份有限公司

地址：山东潍坊滨海经济开发区

邮编：262737

电话：0536-5329377

传真：0536-5329214

联系人姓名：瞿志良

受托评估机构（即乙方）

单位名称：北京中锋资产评估有限责任公司

地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼2层

邮编：100039

开户银行：工商银行北京官园分理处

银行帐号：0200098209006704197

电话：(010) 66090385/86/87

传真：(010) 66090368

二、评估目的

评估目的：根据《企业会计准则第8号—资产减值》的要求，山东海化股份有限公司需要对其分公司及子公司出现减值迹象的资产组计提减值准备。本次评估目的是确定山东海化股份有限公司分公司及子公司出现减值迹象资产组的可回收价值，为山东海化股份有限公司进行减值测试行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象及范围：山东海化股份有限公司部分分公司及子公司出现减值迹象的资产组，具体范围见附件。

四、评估基准日

评估基准日：2013年8月31日。

此评估基准日是由委托方根据经济行为确定。

五、评估报告使用者

本评估报告的使用者：为委托方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者，其它单位不能因为得到本报告的部分或全部而成为本报告的使用者。

本评估报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外。评估人员和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

六、评估报告提交期限、方式

本约定生效后，乙方进场工作时间应不迟于2013年8月28日在甲方的配合下，根据资产占有方提供的资产资料进行评估工作，2013年9月30日前提交评估报告初稿，在甲方审阅该初稿并将意见反馈给乙方后十个工作日内出具符合评估备案质量要求的伍份资产评估报告。

提交方式为：当面提交或双方同意的其它方式。

七、评估服务费总额、支付时间和方式

1、资产评估收费额：

人民币陆拾柒万元（¥670,000.00）。

2、支付时间和方式：

在提交资产评估报告书后15日内一次性支付评估费用。

八、委托方的其他权利和义务

1、根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是评估人员和评估机构的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

2、委托方应当为评估人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；委托方应当根据评估业务需要，负责评估人员与相关当事方之间的协调；委托方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认，对评估基础资料的真实性负责。

3、积极配合评估工作并为资产评估人员提供必要的工作便利条件，并承担已约定应承担的评估服务费总额未包括的其他费用。

4、按本业务约定书的乙方名称和开户银行及时足额支付评估费用。

5、未征得评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，

法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

九、评估机构的其他权利和义务

1、根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是评估人员和评估机构的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

2、按约定时间完成资产评估业务，按照资产评估准则的要求出具资产评估报告。

3、对在执行业务过程中知悉的商业秘密进行保密。

4、未经委托方书面许可，注册资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

5、应保证所提供的账户名称、账号及开户信息的准确无误，若因乙方提供信息有误导致甲方无法支付评估服务费或者费用被退回，不视为甲方违约，造成损失的由乙方自行承担全部责任。

6、乙方不得将评估业务再转委托第三方处理。

十、业务约定书的变更、中止履行和解除

1、业务约定书签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2、业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

3、根据《资产评估准则——基本准则》，当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，评估机构可以解除业务约定书。业务约定书解除后，评估人员和评估机构应根据已经完成的工作量占计划完成项目需要的全部工作量的比例，确定应该收取的评估费用，剩余的部分退回委托方。

十一、违约责任

1、如甲方和相关当事方未按时提交完整的基础资料，乙方的完成时间应顺延推迟。

2、在乙方对已完成的工作有明确证据证明的情况下，因甲方原因造成评估业务中止的，

乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3、如一方无故终止本约定，终止一方需赔偿对方的经济损失。

4、签约各方因不可抗力无法履行业务约定书的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十二、争议的解决

因本约定书或执行本约定书所产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决；如协商不成，应将争议提交中华人民共和国财政部所在的北京市仲裁委员会进行仲裁，仲裁结果对双方均具有约束力。

十三、签约时间：

1、本约定书一式两份，甲乙双方各执一份，并具有同等法律效力。

2、本约定书自双方法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖公章之日起生效，并在本约定书所约定的事项全部完成之日前有效。

甲方：

乙方：北京中锋资产评估有限责任公司

法定代表人：

法定代表人：



年 月 日

年 月 日

附件:

山东海化股份有限公司对已出现减值迹象的资产组进行评估的具体范围:

- 1、山东海化股份有限公司天祥化工厂“甲烷氯化物”生产装置，“乙酸乙酯”生产装置及其辅助设施资产组，具体以提供的资产评估明细清单为准。
- 2、山东海化氯碱树脂有限公司“聚氯乙烯”生产装置及其辅助设施资产组，具体以提供的资产评估明细清单为准。
- 3、山东海化股份有限公司白炭黑厂“白炭黑”生产装置及其辅助设施资产组，具体以提供的资产评估明细清单为准。
- 4、山东海化华龙硝铵有限公司“两钠”生产装置、“合成氨”生产装置、“硝酸”生产装置、“CO₂”生产装置及辅助设施资产组，具体以提供的资产评估明细清单为准。
- 5、山东海化天际化工有限公司“三单体”生产装置“五磺酸钠”生产装置“增塑剂”生产装置及其辅助、公共设施资产组，具体以提供的资产评估明细清单为准。
- 6、内蒙古海化辰兴化工有限公司“电石”生产装置及其辅助设施资产组，具体以提供的资产评估明细清单为准。

附件九、评估明细表

白炭黑资产组可回收价值测算表

被评估单位：山东海化股份有限公司白炭黑厂
评估基准日：2013-8-31
金额单位：万元

| 项 目 | 2013年9月-2014年8月 | 2014年9月-2015年8月 | 2015年9月-2016年8月 | 2016年9月-2017年8月 | 2017年9月-2018年8月 | 2018年9月-2019年8月 | 2019年9月-2020年8月 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 白炭黑自由现金流量FCFF | | | | | | | |
| 租金 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 360.00 |
| 减：营业税金及附加（5%） | 20.34 | 20.34 | 20.34 | 20.34 | 20.34 | 20.34 | 20.34 |
| 减：房产税 | 10.50 | 10.50 | 10.50 | 10.50 | 10.50 | 10.50 | 10.50 |
| 减：土地使用税（土地面积78159平方米） | 31.26 | 31.26 | 31.26 | 31.26 | 31.26 | 31.26 | 31.26 |
| 加：固定资产减值收回 | - | - | - | - | - | - | 171.42 |
| 白炭黑自由现金流量FCFF结果 | 277.52 | 277.52 | 277.52 | 277.52 | 277.52 | 277.52 | 437.22 |
| 二 折现计算 | | | | | | | |
| 1 折现率 | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% | 12.00% |
| 2 年期 | 0.50 | 1.50 | 2.50 | 3.50 | 4.50 | 5.50 | 6.50 |
| 4 折现系数 | 0.9449 | 0.8437 | 0.7533 | 0.6726 | 0.6005 | 0.5362 | 0.4787 |
| 5 有限期折现价值 | 262.23 | 234.13 | 204.05 | 186.65 | 166.65 | 148.80 | 209.30 |
| 6 永续期折现价值 | | | | | | | |
| 7 资产组可回收价值 | 1,416.82 | | | | | | |

