

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的
贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2021]第 000326 号

（共一册，第一册）



中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年04月15日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020202100458

资产评估报告名称： 诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的
贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2021]第000326号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 李磊(资产评估师)、董道辉(资产评估师)

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

目 录

声 明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25
资产评估报告附件.....	27

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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，并且已经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、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。

诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的 贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2021]第 000326 号

诺泰尔（中国）化学有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

评估对象：贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值。

评估范围：贵州诺泰尔租赁有限公司全部资产和负债。

评估基准日：2021 年 03 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

贵州诺泰尔租赁有限公司评估基准日净资产账面价值为 13,617.36 万元，评估价值为 13,624.50 万元，增值额为 7.14 万元，增值率为 0.05%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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
流动资产	1	1,346.13	1,346.13		
非流动资产	2	12,271.23	12,278.37	7.14	0.06
其中： 固定资产	3	11,023.90	11,031.04	7.14	0.06

无形资产	4	1,247.33	1,247.33		
其中：土地使用权	5	1,247.33	1,247.33		
资产总计	6	13,617.36	13,624.50	7.14	0.05

即诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值为 13,624.50 万元。

本次评估范围涉及的固定资产及土地使用权评估结果为不含增值税价格，含税结果和税率如下：

金额单位：人民币元

项目	税率	不含税价值	含税价值
房屋建（构）筑物	9%	50,986,000.00	55,574,740.00
固定资产-设备类	13%	59,324,409.15	67,036,582.34
无形资产-土地使用权	9%	12,473,300.00	13,595,897.00
合计		122,783,709.15	136,207,219.34

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1.至评估基准日，评估范围内房屋建筑物有 9 项未取得权证，未取得权证的建筑面积为 21,725.58 平方米，被评估单位已出具瑕疵房屋权属说明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的有关测绘结果、图纸等资料，并结合评估人员现场勘查确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2.至评估基准日，被评估单位提供的不动产权证，证载权利人为诺泰尔（中国）化学有限公司，是因变更程序未完成导致，双方已出具产权声明，承诺产权归其所有，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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，应当阅读资产评估报告正文。

诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的 贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中瑞评报字[2021]第 000326 号

诺泰尔（中国）化学有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益在 2021 年 03 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为诺泰尔（中国）化学有限公司，被评估单位为贵州诺泰尔租赁有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：诺泰尔（中国）化学有限公司

统一社会信用代码：91522725094498523E

类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

住所：贵州省黔南布依族苗族自治州瓮安县工业园区

法定代表人：吴晓清

注册资本：1800 万美元

成立日期：2014-03-24

营业期限：2014-03-24 至 2024-03-24

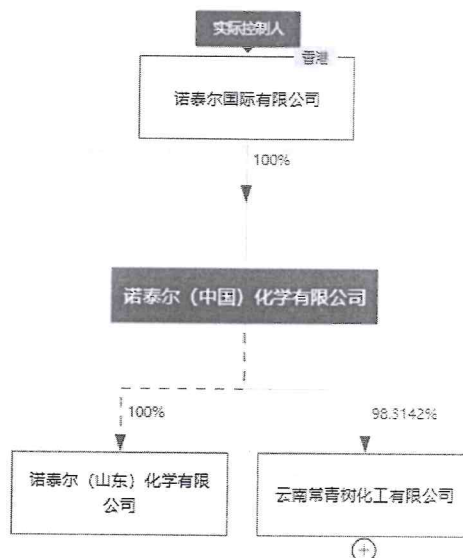
经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国

务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（复混肥料（复合肥）、缓控释肥料、有机肥料、掺混肥料、微生物肥料、水溶性肥料、其他肥料的生产销售；氟化盐、石膏纤维、模具石膏、白炭黑的生产销售。化工机械、设备、仪器仪表及其零配件的购销及进出口，专业化学产品（不含危险化学品）批发和进出口，肥料及化工领域的对外投资，肥料技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、农业装备及工程项目咨询服务，各种农用肥料、原材料及土壤调理剂的批发及零售。磷酸一铵、磷酸二铵、磷酸二氢钾、聚磷酸钙镁、农药、杀虫剂的销售。（上述外资公司经营的商品不涉及国营贸易管理商品。涉及专项、配额、许可证管理的，按国家有关规定办理。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营。）

2. 公司股东及持股比例情况

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额(万美元)
1	诺泰尔国际有限公司	100.00%	1,800.00

3. 公司产权结构



(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：贵州诺泰尔租赁有限公司

统一社会信用代码：91522725MAAKDWRB35

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：贵州省黔南州瓮安县银盏镇工业园区

法定代表人：陈佃利

注册资本：13900 万元人民币

成立日期：2021-03-29

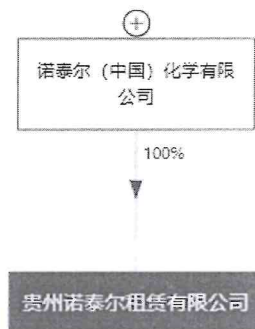
营业期限：2021-03-29 至 无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（生产资料租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动））

2. 公司股东及持股比例情况

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额(万元)
1	诺泰尔（中国）化学有限公司	100.00%	13900 实物

4. 公司产权结构



5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人诺泰尔（中国）化学有限公司持有被评估单位贵州诺泰尔租赁有限公司全部股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受诺泰尔（中国）化学有限公司的委托，对诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值进行评估，为诺泰尔（中国）化学有限公司提供价值参考。

上述经济行为，已经诺泰尔（中国）化学有限公司 2021 年 03 月 20 日《总经理办公会议纪要》文件批准。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为贵州诺泰尔租赁有限公司全部资产和负债。评估基准日，净资产账面价值为 13,617.36 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	13,461,302.89
二	非流动资产合计	122,712,299.15
1	固定资产	110,238,999.15
2	在建工程	12,473,300.00
3	无形资产	136,173,602.04
三	资产总计	13,461,302.89

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。账面价值经北京精勤会计师事务所，并出具了精勤审字【2021】第 1551 号标准无保留意见的审计报告。

（三）企业主要资产情况

1..房屋建筑物

①实物状况：共包括 20 处房屋，建筑面积为 35,343.55 平方米，于 2015 年至 2020 年建成，主要建筑物实物状况为外墙抹灰，内墙石灰墙面，水泥地面，石膏板吊顶，水、电、卫、安防、通讯、消防、卫星系统等设施齐全，防水、保温、

隔热性能较好，隔声、通风、采光、日照良好。

②维修养护情况及完损程度：经评估人员现场勘查，基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固；整体面层平整一般；屋面无渗漏；门窗灵活；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好，成新率较好。

③利用现状：现状用途为生产。

④他项权利状况

产权清晰无纠纷，无其他权利限制。

2.构筑物

包括水沟、道路、罐区基础等 9 项，均于 2015 年建成，经评估人员现场勘查，基础有足够的承载能力；承重构件完好，电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好，成新率较好。具体明细见构筑物评估明细表。

3.机器设备

包括破碎机、冷凝塔及碟式分离机等 213 项，购置于 2014 年至 2016 年，经评估人员现场勘查，目前设备维护保养状况良好。具体明细见机器设备评估明细表。

6.电子设备

包括电脑、打印机及办公家具等 31 项，购置于 2015 年至 2020 年，经评估人员现场勘查，目前设备维护保养状况良好。具体明细见电子设备评估明细表。

7.在建工程

包括已经建成使用的部分机器设备的未转费用，1 项新增设备，已达到可使用状态，经评估人员现场勘查，目前设备维护保养状况良好，账表实相符，具体明细见在建工程评估明细表。

6.无形资产-土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权共包括两宗土地，具体明细见下表：

序	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地	土地	准用年限	开发程度	面积(m ²)
---	--------	------	------	----	----	------	------	---------------------

号				性质	用途			
1	黔（2020）瓮安县不动产权第 0004865 号	瓮安县银盏镇飞练村扬子坪	2066/10/21	出让	工业	50	六通一平	21,125.00
2	黔（2020）瓮安县不动产权第 0006455 号	瓮安县银盏镇珠藏坝	2063/5/26	出让	工业	50	六通一平	26,849.07

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估引用北京精勤会计师事务所出具的精勤审字【2021】第 1551 号标准无保留意见审计报告的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的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

本项目评估基准日是 2021 年 03 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

诺泰尔（中国）化学有限公司 2021 年 03 月 20 日《总经理办公会议纪要》。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国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，中华人民共和国主席令第 15 号，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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日,中华人民共和国财政部令第86号,财政部部务会议审议通过,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）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日,中华人民共和国主席令第5号,第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日,中华人民共和国国务院令第378号,国务院第8次常务会议讨论通过）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日,国务院国有资产监督管理委员会令第12号,国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日,国资委产权[2006]274号,国务院国有资产监督管理委员会）；
8. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日,国办发[2001]102号,中华人民共和国国务院办公厅）；
9. 《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修正）；
10. 《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修正）；
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日,中华人民共和国国务院令第483号,国务院第163次常务会议通过修订）；
12. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日,中华人民共和国主席令第63号,第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
13. 《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》（2017年11月19日 中华人民共和国国务院令第691号）；
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
15. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

- 16.《企业会计准则—基本准则》(2014年7月23日,根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订);
- 17.《财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号》;
- 18.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);
- 19.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

- 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—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37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.《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》(中评协〔2018〕38号)。

(四) 权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.有关产权转让合同;
- 3.其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

- 1.评估基准日近期中国人民银行贷款市场报价利率(LPR);
- 2.同花顺金融终端;

- 3.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 4.《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字[1984]第 678 号)；
- 5.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 6.中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：国内外与贵州诺泰尔租赁有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。贵州诺泰尔租赁有限公司尚未经营且暂时未制定经营计划，无法进行未来经营情况预测，故本次评估不考虑采用收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1.其他流动资产

评估人员根据核实评估明细表，核对其他流动资产发生时间、具体内容等，向财务人员了解其他流动资产计提的根据，通过对纳税申报表等资料的核查，判断其计提的合理性。经核查，账务记录符合规定，余额正确，本次评估其他流动资产以核实后的账面价值确定评估值。

2.房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用资产基础法进行评估。

◆资产基础法

资产基础法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，参照类似工程建筑结算工程量，根据地方和行业定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用等，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

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发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，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：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率
×1/2

(2) 综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：

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

①年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②观察法成新率

评估人员实地观察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

(3) 评估值的确定

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

3. 设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置资产基础法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置资产基础法评估的设备：

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

1、重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{前期费} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

(1) 设备含税购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，

考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

（3）安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

（4）基础费

对需要设备基础的设备，在与房屋建（构）筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况参照评估参数手册计取基础费。

（5）其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费、工程保险费、联合试运转费、生产准备费及其他等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

（6）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

（7）可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）*9%/（1+9%）+其他费用可抵税金额

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

4.无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》的有关规定：房地产评估的方法主要有市场比较法、收益法、基准地价系数修正法及剩余法（假设开发法）等，评估师应当根据评估对象特点、当地地产市场发育状况、价值类型、资料收集情况等相关条件，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及评估目的等综合分析方法的适用性。

A.方法选择分析：

- a.因委估宗地无法独立产生收益，因此无法采用收益法评估；
- b.因委估宗地已开发完成的工业用地，不宜采用假设开发法评估；
- c.因近期委估宗区域同类土地交易案例充足，可以采用市场比较法评估；
- d.委估宗地有基准地价资料，当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；
- e.委估宗地理论上适用资产基础法，但由于土地的价格大部分取决于效用，而非取决于其成本，成本逼近法有时可能会与市场产生偏差，故不采用成本逼近法。评估对象周边有充足的市场案例，故优先选用市场法评估。

B.评估方法定义：

a.市场比较法定义：

市场法是根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照土地级别、开发程度修正土地交易价格，再参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正

得出评估对象在估价基准日地价的一种方法。基本公式如下：

待估宗地价格 = 比较实例宗地修正价格×交易情况修正×期日修正×区域因素修正×个别因素修正

b.基准地价修正法定义：

基准地价系数修正法的基本原理是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过对区域因素和个别因素条件分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地地价的土地评估方法。

计算公式： $P=S \times K1 \times K2 \times K3 \times (1+\sum K) \pm K4$ ，

其中：P—宗地地价；

S—基准地价；

K1—宗地期日修正系数；

K2—宗地使用年限修正系数；

K3—容积率修正系数；

K4—开发程度修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素与个别因素修正系数之和。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2021年04月01日至2021年04月15日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人員理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人員进行了资产评估资料准备工作培训，并指派專人指导

被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2021 年 04 月 01 日至 2021 年 04 月 03 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产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，从委托人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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）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，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。

2.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

3.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

4.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

6.公开市场假设：假设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。

（二）特殊假设

1.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、方式与目前方向保持一致。

2.假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3.假设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。

4.假设评估基准日后评估范围内的机器设备原地续用。

5.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产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，签名资产评估师及本资产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。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法对诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，

得出如下评估结论：

贵州诺泰尔租赁有限公司评估基准日净资产账面价值为 13,617.36 万元，评估价值为 13,624.50 万元，增值额为 7.14 万元，增值率为 0.05%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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
流动资产	1	1,346.13	1,346.13		
非流动资产	2	12,271.23	12,278.37	7.14	0.06
其中： 固定资产	3	11,023.90	11,031.04	7.14	0.06
无形资产	4	1,247.33	1,247.33		
其中： 土地使用权	5	1,247.33	1,247.33		
资产总计	6	13,617.36	13,624.50	7.14	0.05

即诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值为 13,624.50 万元。

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

本次评估范围涉及的固定资产及土地使用权评估结果为不含增值税价格，含税结果和税率如下：

金额单位：人民币元

项目	税率	不含税价值	含税价值
房屋建（构）筑物	9%	50,986,000.00	55,574,740.00
固定资产-设备类	13%	59,324,409.15	67,036,582.34
无形资产-土地使用权	9%	12,473,300.00	13,595,897.00
合计		122,783,709.15	136,207,219.34

评估增值原因为：1.房屋建筑物评估增值的主要原因为：近年材料、人工等价格上涨，重置成本上涨，导致评估增值。

2.设备类资产减值原因如下：账面价值以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日的评估价值入账，截至本次评估基准日 2021 年 3 月 31 日，年限成新率降低，导致评估减值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力

所能评定估算的有关事项：

1.至评估基准日，评估范围内房屋建筑物有 9 项未取得权证，未取得权证的建筑面积为 21,725.58 平方米，被评估单位已出具瑕疵房屋权属说明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的有关测绘结果、图纸等资料，并结合评估人员现场勘查确定，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2.至评估基准日，被评估单位提供的不动产权证，证载权利人为诺泰尔（中国）化学有限公司，是因变更程序未完成导致，双方已出具产权声明，承诺产权归其所有，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

本评估报告未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，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：诺泰尔（中国）化学有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，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，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资

产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 04 月 15 日。

十四、签名盖章

资产评估师：李 磊



资产评估师：董道辉



中瑞世联资产评估集团有限公司



2021年04月15日

资产评估报告附件

附件一、评估明细表

附件二、与评估目的相对应的经济行为文件

附件三、被评估单位审计报告

附件四、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件七、签名资产评估师的承诺函

附件八、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件九、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件十、资产评估机构营业执照副本复印件

附件十一、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表1

被评估单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产				
非流动资产				
其中：可供出售金融资产	1,346.13	1,346.13	-	-
持有至到期投资	12,271.23	12,278.37	7.14	0.06
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	11,023.90	11,031.04	7.14	0.06
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	1,247.33	1,247.33	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	13,617.36	13,624.50	7.14	0.05



评估机构：中瑞恒联资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表2

被评估单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	13,461,302.89	13,461,302.89	-	-
2	二、非流动资产合计	122,712,299.15	122,783,709.15	71,410.00	0.06
3	可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	110,238,999.15	110,310,409.15	71,410.00	0.06
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	12,473,300.00	12,473,300.00	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	三、资产总计	136,173,602.04	136,245,012.04	71,410.00	0.05

金额单位：人民币元

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表4

被评估单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	110,238,999.15	110,310,409.15	71,410.00	0.06
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	12,473,300.00	12,473,300.00	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产				
4	非流动资产余额合计	122,712,299.15	122,783,709.15	71,410.00	0.06
4	减：减值准备	-	-	-	
4	非流动资产净值合计	122,712,299.15	122,783,709.15	71,410.00	0.06

被评估单位填表人：张月月

填表日期：2021年4月2日

评估人员：尚敏捷

共 1 页 第 1 页

固定资产评估汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表4-6

被评估单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
房屋建筑物类合计					
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	49,809,100.00	50,986,000.00	1,176,900.00	2.36
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	36,916,500.00	36,809,700.00	-106,800.00	-0.29
		12,892,600.00	14,176,300.00	1,283,700.00	9.96
设备类合计					
4-6-4	固定资产-机器设备	60,429,899.15	59,324,409.15	-1,105,490.00	-1.83
4-6-5	固定资产-车辆	58,088,139.15	57,042,489.15	-1,045,650.00	-1.80
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	
		2,341,760.00	2,281,920.00	-59,840.00	-2.56
4-6	固定资产余额合计	110,238,999.15	110,310,409.15	71,410.00	0.06
	减：减值准备	-	-	-	
4-6	固定资产净值合计	110,238,999.15	110,310,409.15	71,410.00	0.06

被评估单位填表人：张月月

评估人员：尚敏捷

填表日期：2021年4月2日

共 1 页 第 1 页

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021年3月31日

表4-6-4

被评估单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	评估价值		增值率%	备注	
								原值	成新率%			
49	敌消罐	R295-2;0.5m³	台	1	2016/04	2018/07	31,700.00	28,560.00	70	19,990.00	-36.94	
79	成品液槽	φ8000×8000	台	1	2015/08	2018/07	323,140.00	175,180.00	70	122,630.00	-62.05	
80	污水池含搅拌	2000×2000×2000	台	1	2015/08	2018/07	50,810.00	62,990.00	70	44,090.00	-13.23	
134	低压配电柜	定制	台	2	2015/04	2019/04	1,831,800.00	1,520,020.00	81	1,231,220.00	-32.79	
账面余额合计				342.00			58,088,139.15	73,620,879.15		57,042,489.15	-1.80	
减：减值准备												
账面净值合计							58,088,139.15	73,620,879.15		57,042,489.15	-1.80	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021年3月31日

表4-6-6

金额单位：人民币元

被评估单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	评估价值			增值率%	备注
								原值	成新率%	净值		
1	台式电脑	扬天M4200	台	1	2015/09	2015/09	200.00	200.00		200.00	-	
2	针式打印机	爱普生LQ-635K	台	1	2015/09	2015/09	150.00	150.00		150.00	-	
3	文件柜	定制	个	1	2015/09	2015/09	90.00	260.00	31	80.00	-11.11	
4	文件柜	定制	个	1	2015/09	2015/09	90.00	260.00	31	80.00	-11.11	
5	办公桌	120*60	个	1	2015/09	2015/09	60.00	180.00	31	60.00	-	
6	办公桌	120*60	个	1	2015/09	2015/09	60.00	180.00	31	60.00	-	
7	班台	1800W*900D*760H	个	1	2015/11	2015/11	540.00	1,510.00	33	500.00	-7.41	
8	班椅	定制	个	1	2015/11	2015/11	320.00	880.00	33	290.00	-9.38	
9	班前椅	定制	个	1	2015/11	2015/11	60.00	180.00	33	60.00	-	
10	三位沙发	定制	个	1	2015/11	2015/11	610.00	1,700.00	33	560.00	-8.20	
11	茶几	1200*600*420	账	1	2015/11	2015/11	110.00	310.00	33	100.00	-9.09	
12	三门书柜	350W*400D*2000H	个	1	2015/11	2015/11	600.00	1,660.00	33	550.00	-8.33	
13	茶水柜	800*400*800	个	1	2015/11	2015/11	230.00	650.00	33	210.00	-8.70	
14	职员位	1400W*1400D*1200H	个	8	2015/11	2015/11	1,850.00	5,140.00	33	1,700.00	-8.11	
15	转椅	定制	个	8	2015/11	2015/11	260.00	710.00	33	230.00	-11.54	
16	椅子	定制	个	2	2015/11	2015/11	60.00	180.00	33	60.00	-	
17	保险柜	定制	个	1	2015/11	2015/11	530.00	1,090.00	47	510.00	-3.77	
18	联想电脑	Air Pro版	台	1	2016/12	2016/12	880.00	4,380.00	15	660.00	-25.00	
19	打印机	9020CDN	台	1	2017/05	2017/05	740.00	2,650.00	23	610.00	-17.57	
20	会议摄像头	CC3000E	台	1	2017/05	2017/05	2,340.00	4,250.00	52	2,210.00	-5.56	
21	液晶电视	LCD-60SU465A	台	1	2017/05	2017/05	1,800.00	3,270.00	52	1,700.00	-5.56	
22	DCS系统	定制	套	1	2018/04	2018/04	1,440,350.00	1,973,080.00	71	1,400,890.00	-2.74	
23	空调	3P	台	1	2018/08	2018/08	3,640.00	5,130.00	68	3,490.00	-4.12	
24	空调	3P	台	1	2018/08	2018/08	3,640.00	5,130.00	68	3,490.00	-4.12	
25	打印机	惠普427DW	台	1	2019/05	2019/05	1,770.00	2,610.00	63	1,640.00	-7.34	
26	DCS系统	定制	套	1	2020/05	2020/05	272,890.00	293,430.00	91	267,020.00	-2.15	

诺泰尔（中国）化学有限公司

2021年3月20日总经理办公会议纪要

会议时间：2021年3月20日

会议地址：总经理办公室

会议主持：张月月

出席人员：吴晓清、陈佃利、张玉才、王彦恒、邓华永、张月月

会议记录：2021年3月20日，公司召开总经理办公会，讨论贵州租赁有限公司股权转让问题，经会议研究决定，同意贵州租赁有限公司股权以评估作价的方式股权转让。后续公司将跟进评估报告，履行以股权转让的相关审批程序。

诺泰尔（中国）化学有限公司



贵州诺泰尔租赁有限公司

审计报告

精勤审字【2021】第1551号

北京精勤会计师事务所

Beijing Jingqin Certified Public Accountants

审计报告

精勤审字【2021】第 1551 号

贵州诺泰尔租赁有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了贵州诺泰尔租赁有限公司（以下简称“诺泰尔租赁”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年 1-3 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了诺泰尔租赁 2021 年 3 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于诺泰尔租赁，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

诺泰尔租赁管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括诺泰尔租赁 2021 年 1-3 月报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

诺泰尔租赁管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估诺泰尔租赁的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算诺泰尔租赁、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督诺泰尔租赁的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对诺泰尔租赁持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致诺泰尔租赁不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容 (包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

附送:

- 1、贵州诺泰尔租赁有限公司 2021 年 3 月 31 日资产负债表
- 2、贵州诺泰尔租赁有限公司 2021 年 1-3 月利润表
- 3、贵州诺泰尔租赁有限公司 2021 年 1-3 月所有者权益变动表
- 4、贵州诺泰尔租赁有限公司 2021 年 1-3 月现金流量表
- 5、贵州诺泰尔租赁有限公司 2021 年 1-3 月财务报表附注



二〇二一年四月十三日

中国注册会计师
钱耀恒
中国注册会计师
252535 师: 钱耀恒

中国注册会计师
李艳琴
中国注册会计师
840003 师: 李艳琴

附送：1

资产负债表

会企01表
金额单位：元

编制单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

2021年3月31日

资 产	注释	年末余额	年初余额	负债和所有者权益	注释	年末余额	年初余额
流动资产：		—	—	流动负债：		—	—
货币资金				短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费			
其他应收款				应付利息			
存货				应付股利			
持有待售资产				其他应付款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	七、1	13,461,302.89		一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		13,461,302.89	-	其他流动负债			
非流动资产：		—	—	流动负债合计		—	—
可供出售金融资产				非流动负债：		—	—
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产	七、2	110,238,999.15		预计负债			
在建工程	七、3			递延收益			
工程物资				递延所得税负债			
固定资产清理				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		-	-
油气资产				负债合计		-	-
无形资产	七、4	12,473,300.00		所有者权益：		—	—
开发支出				实收资本	七、5	136,173,602.04	
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用				资本公积			
递延所得税资产				减：库存股			
其他非流动资产				其他综合收益			
非流动资产合计		122,712,299.15	-	盈余公积			
				未分配利润			
				所有者权益合计		136,173,602.04	-
资产总计		136,173,602.04	-	负债和所有者权益总计		136,173,602.04	-

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附送：2

利润表

会企02表
金额单位：元

编制单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

2021年1-3月

项 目	注 释	本年金额	上年金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（损失以“-”号填列）			
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）			
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额			
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表
金额单位：元

编制单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

2021年1-3月

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		-	-
购买商品、接收劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流出小计		-	-
经营活动产生的现金流量净额		-	-
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-	-
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		-	-

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会企04表
金额单位：元

编制单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

2021年1-3月

项 目	注 释	本 年 金 额						所有者权益合计				
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		136,173,602.04										136,173,602.04
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本		136,173,602.04										136,173,602.04
1.所有者投入资本	七、5	136,173,602.04										
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
四、本年年末余额		136,173,602.04										136,173,602.04

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附送：5

财务报表附注

一、基本情况

贵州诺泰尔租赁有限公司（以下简称本公司）于2021年3月29日成立，取得贵州省黔南州瓮安县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91522725MAAKDWRB35的《营业执照》。注册资本：13900万元。地址：贵州省黔南州瓮安县银盏镇工业园区。法定代表人：陈佃利。

本公司经营范围：生产资料租赁。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、采用的主要会计政策和会计估计

1. 会计年度

本公司采用公历年度，即每年1月1日至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账原则及计价基础

本公司采用权责发生制原则记账，以历史成本为计价基础。

4. 现金及现金等价物的确认标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

5. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

本公司对于具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

6. 存货核算方法

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括原材料、库存商品、生产成本、制造费用、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法等计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，

提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

7. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- I 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- II 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中：外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(3) 固定资产后续计量及处置

I 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数

存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	20年	4%	4.80%
机器设备	10年	4%	9.60%
电子设备	3年、5年	4%	19.20%、32%
运输工具	6年	4%	16.00%
器具、工具及家具	5年	4%	19.20%

II 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

III 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(5) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

I 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

II 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

III 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

IV 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

V 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

8. 在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为

基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

I 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

II 借款费用已经发生；

III 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生

的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

10. 无形资产

本公司的无形资产是指为生产商品、提供劳务、出租给他人，或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产，包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

(1) 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、

注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产包括：

类 别	使用寿命	备 注
土地使用权	50年	—

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。使用寿命不确定的无形资产、无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

(3) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为

基础确定无形资产组的可收回金额。

(4) 划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(5) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

I 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

II 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

III 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

IV 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

V 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

11. 长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。

长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

12. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计

入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括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。资产预计未来现金流量的现值，按照资产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。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2) 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3) 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职

工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

14. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

15. 收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- I 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- II 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- I 收入的金额能够可靠地计量；
- II 相关的经济利益很可能流入企业；
- III 交易的完工进度能够可靠地确定；

IV 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

I 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

II 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(4) 附回购条件的资产转让

本公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

16. 政府补助

(1) 政府补助的类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按

照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(3) 政府补助会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

17. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

18. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

19. 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(5) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

(6) 非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有

能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(7) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(8) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(9) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(10) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期重要会计估计未发生变更。

3. 重大前期差错更正事项

本报告期未发生重大前期差错更正事项。

六、主要税项及税率

税 种	具体税率情况
增值税	按应税收入13%、9%、6%的税率计算销项税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴
教育费附加	按实际缴纳流转税额的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳流转税额的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴
其他税项	按国家的有关具体规定计缴

七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元，“期初”指2020年12月31日，“期末”指2021年3月31日，“上期”指2020年度，“本期”指2021年1-3月。

1. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待认证进项税	13,461,302.89	0
合 计	13,461,302.89	0

2. 固定资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、固定资产原值	0	110,238,999.15	0	110,238,999.15
其中：房屋建筑物	0	36,916,500.00	0	36,916,500.00
构筑物及附属设施	0	12,892,600.00	0	12,892,600.00
机器设备	0	58,088,139.15	0	58,088,139.15

电子设备	0	2,341,760.00	0	2,341,760.00
二、累计折旧	0	0	0	0
其中：房屋建筑物	0	0	0	0
构筑物及附属设施	0	0	0	0
机器设备	0	0	0	0
电子设备	0	0	0	0
三、固定资产净值	0	—	—	110,238,999.15
其中：房屋建筑物	0	—	—	36,916,500.00
构筑物及附属设施	0	—	—	12,892,600.00
机器设备	0	—	—	58,088,139.15
车辆	0	—	—	2,341,760.00
电子设备	0	—	—	110,238,999.15
四、固定资产减值准备	0	0	0	0
其中：房屋建筑物	0	0	0	0
构筑物及附属设施	0	0	0	0
机器设备	0	0	0	0
电子设备	0	0	0	0
五、固定资产净额	0	—	—	110,238,999.15
其中：房屋建筑物	0	—	—	36,916,500.00
构筑物及附属设施	0	—	—	12,892,600.00
机器设备	0	—	—	58,088,139.15
电子设备	0	—	—	2,341,760.00

3. 在建工程

项 目	期初余额	本期增加	本期转固	其他减少	期末余额
设备安装工程	0	1,309,929.15	1,309,929.15	0	0
合 计	0	1,309,929.15	1,309,929.15	0	0

4. 无形资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、无形资产原值	0	12,473,300.00	0	12,473,300.00
其中：土地使用权	0	12,473,300.00	0	12,473,300.00
二、累计摊销	0	0	0	0
其中：土地使用权	0	0	0	0
三、无形资产净值	0	—	—	12,473,300.00

其中：土地使用权	0	—	—	12,473,300.00
四、无形资产减值准备	0	0	0	0
其中：土地使用权	0	0	0	0
五、无形资产净额	0	—	—	12,473,300.00
其中：土地使用权	0	—	—	12,473,300.00

5. 实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	出资金额	出资比例			出资金额	出资比例
诺泰尔（中国）化学有限公司	0	0	136,173,602.04	0	136,173,602.04	100%
合计	0	0	136,173,602.04	0	136,173,602.04	100%

八、或有事项的说明

截至2021年3月31日，本公司无需要说明的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至2021年4月13日止，本公司无影响报告期间财务状况、经营成果和现金流量的资产负债表日后重大非调整事项。

十、关联方

1. 关联方关系

(1) 母公司：

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
诺泰尔（中国）化学有限公司	贵州省黔南州瓮安县工业园区	多种肥料生产销售	1800万美元	100%	100%

(2) 其他关联方：

其他关联方名称	与本公司的关系
诺泰尔国际有限公司	母公司之母公司
诺泰尔（山东）化学有限公司	由同一最终控制人控制
云南常青树化工有限公司	由同一最终控制人控制

2. 关联方交易

无。

3. 关联方往来

无。

十一、其他应说明事项

1. 审计范围内的实物资产本公司入账的依据为在公司登记机关备案的公司的章程、中瑞世联资产评估集团有限公司就这些实物资产出具的中瑞评报字[2021]第 000126 号评估报告以及本公司出资方诺泰尔（中国）化学有限公司（以下简称母公司）就这些实物资产开具的增值税专用发票；
2. 截至审计报告日，本公司母公司已经就用于出资的实物资产转移开具了大部分增值税专用发票给本公司，已开发票不含税金额为 113,760,039.95 元、税额为 12,297,509.27 元、价税合计为 126,057,549.22 元，待开发票价税合计金额为 10,116,052.82 元；
3. 截至审计报告日，本公司母公司用于出资的实物资产中的房屋建筑物（构筑物）已经办理部分房屋所有权证，未办房屋所有权证的房屋面积为 21,725.58 m²，本公司母公司确信这些房屋全部为其单独所有，不存在任何产权纠纷以及其他限制出资的情形；
4. 截至审计报告日，本公司母公司用于出资的实物资产中已经进行产权登记的资产（含房屋、土地）均尚未与本公司办理产权变更（即过户）手续；本公司母公司确信这些房屋、土地全部为其单独所有，不存在任何产权纠纷以及其他限制出资的情形；
5. 因为本次审计时间所限，会计师事务所未能对审计范围内的实物资产进行盘点或抽盘。根据本公司与母公司盖章确认的实物资产交接清单显示，这些资产均账实相符。

企业法定代表人：

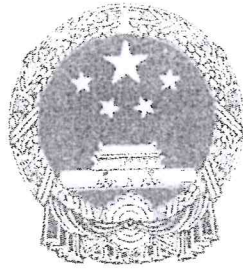
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

贵州诺泰尔租赁有限公司

2021年4月13日

编号: 1 03096441



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110105697697134T

名称 北京精勤会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区定福家园南里2号院2号楼1单元1601

执行事务合伙人 钱耀恒

成立日期 2009年12月01日

合伙期限 2009年12月01日至 2029年11月30日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本、出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(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。)

本复印件与原件核对一致
仅供以泰字印使用
再复印无效 21年4月13日



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年02月27日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019837

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 北京精勤会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 钱耀恒

办公场所: 北京市朝阳区定福家园南里2号院2号楼1单元1601

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 11010084

注册资本(出资额): 0万元

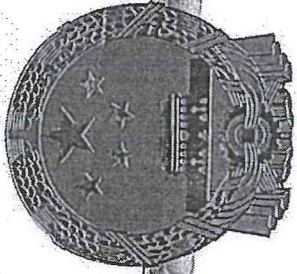
批准设立文号: 京财会许可[2009]10090号

批准设立日期: 2009-11-20



本复印件与原件核对一致
仅供年检使用
再复印无效
2009年4月13日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91522725MAAKDWRB35

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



名称 贵州诺泰尔租赁有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 陈佃利

经营范围

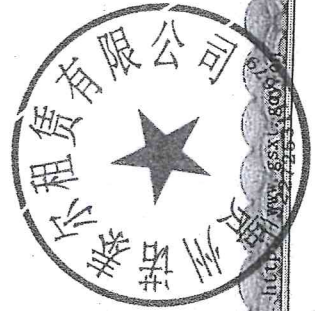
法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（生产资料租赁。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 壹亿叁仟玖佰万圆整

成立日期 2021年03月29日

营业期限 长期

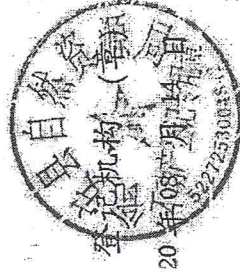
住所 贵州省黔南州瓮安县银盏镇工业园区



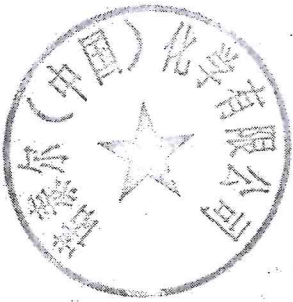
登记机关 2021年



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 5201 013058

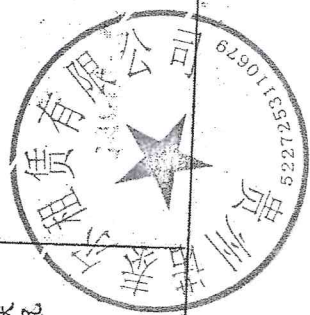


附 记

于2020年5月20日在国有出让土地上自建取得。

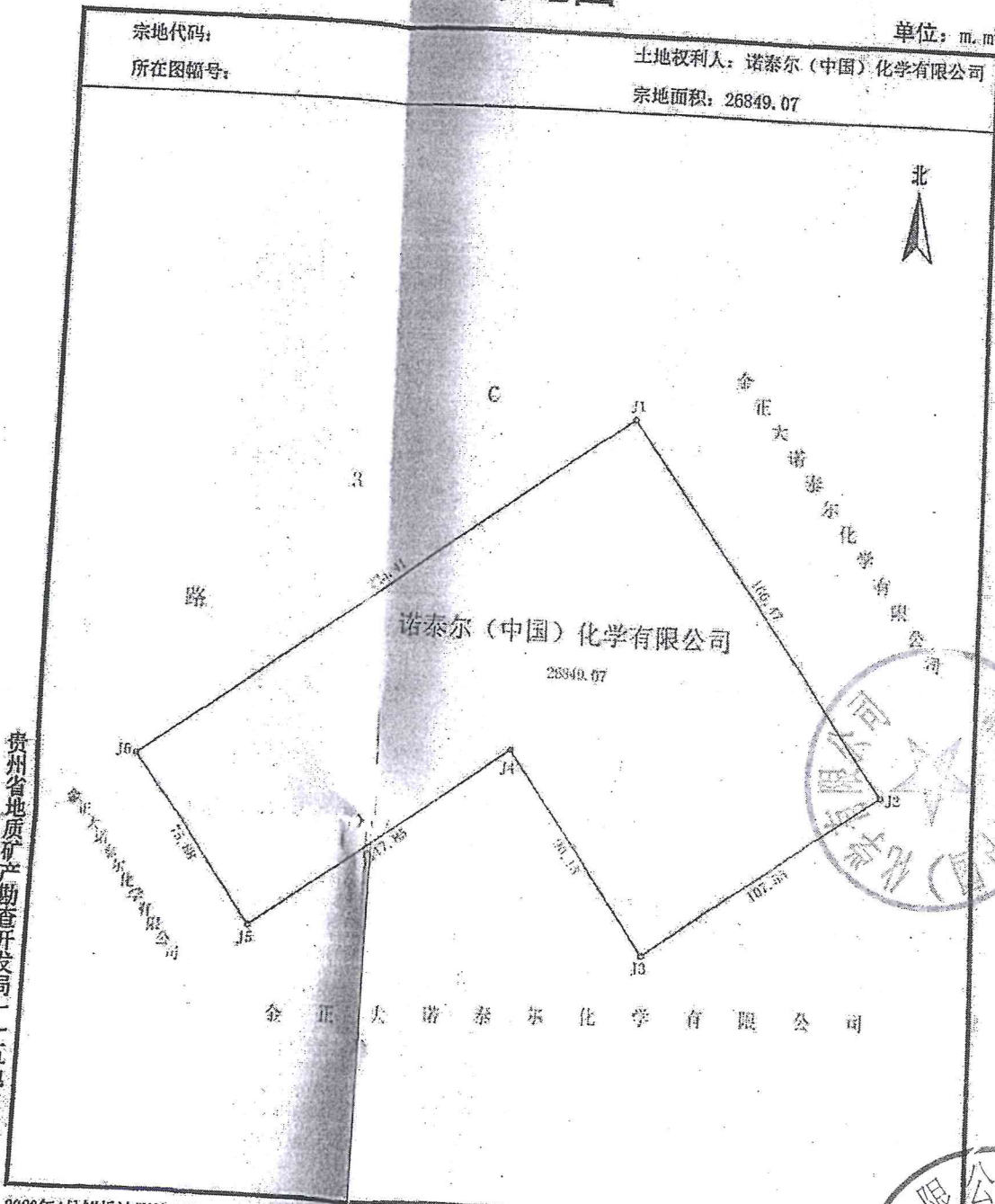


权利人	诺泰尔（中国）化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	瓮安县银盏镇工业园区诺泰尔（中国）土壤调理剂装置配 电所
不动产单元号	522725201002GB00052F00040000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积：26849.07平方米/建筑面积：267.27平方 米
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 分摊土地面积：527.06平方米 总层数：1





宗地图



贵州省地质矿产勘查开发局一五地质大队

2020年4月解析法测绘界址点,
2000国家大地坐标系。
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

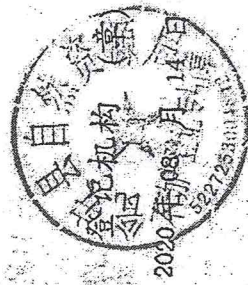
1:500

测量员: 张杨宇
绘图员: 张杨宇
检查员: 陈卓佳

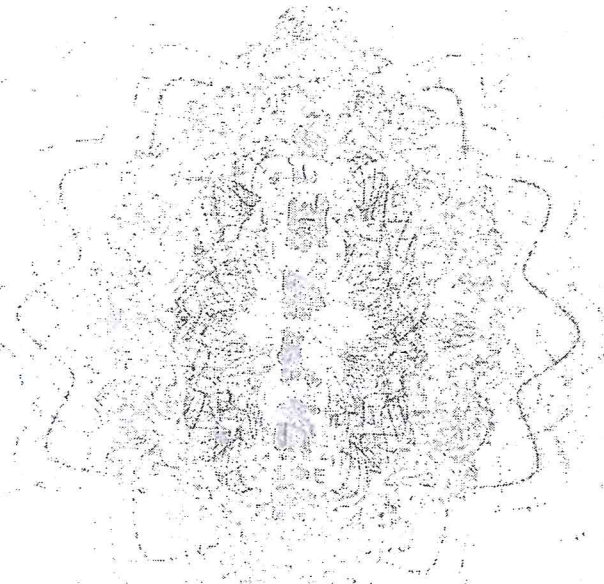




根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 52011013057



附 记

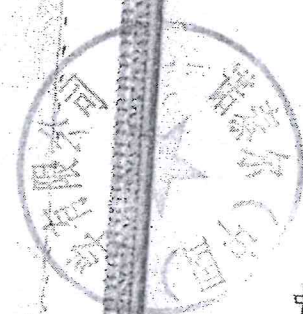
于2020年5月20日在国有出让土地上自建取得。

权利人	诺泰尔（中国）化学有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	瓮安县银盏镇工业园区诺泰尔（中国）土壤调理剂成品库房II		
不动产单元号	522725201002GB00052F00110000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	出让		
用途	工业用地/工业		
面积	共有宗地面积：26849.07平方米/建筑面积：1033.01平方米		
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止		
权利其他状况	房屋结构：钢结构 分摊土地面积：2037.1平方米 总层数：1		



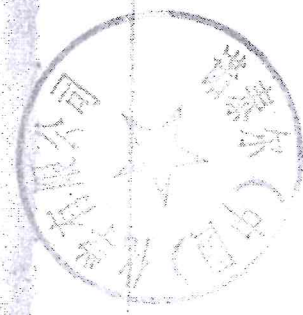
根据《中
法规，为保
不动产权利，
权利，经审查

中华人
编



权利人	福源东(中国)花季有限公司
坐落地址	贵安新区
用途	贵安新区贵安新区福源东(中国)花季有限公司花季园
不动产单元号	522725201100200000000140000
取得方式	国有建设用地使用权出让/划拨(按规划)出让
取得日期	2013
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积: 2889.01平方米/分摊面积: 152.91平方米
使用期限	2013年05月27日起至2053年05月26日止
权利其他状况	房屋抵押: 无抵押 分摊土地面积: 3009.09平方米 总层数: 1

于2020年5月20日由福源东



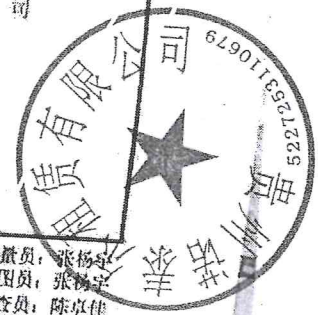
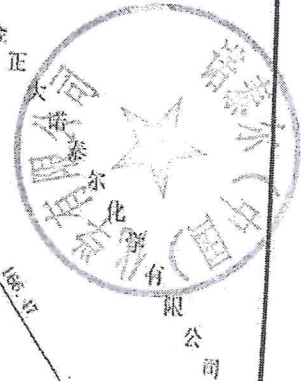
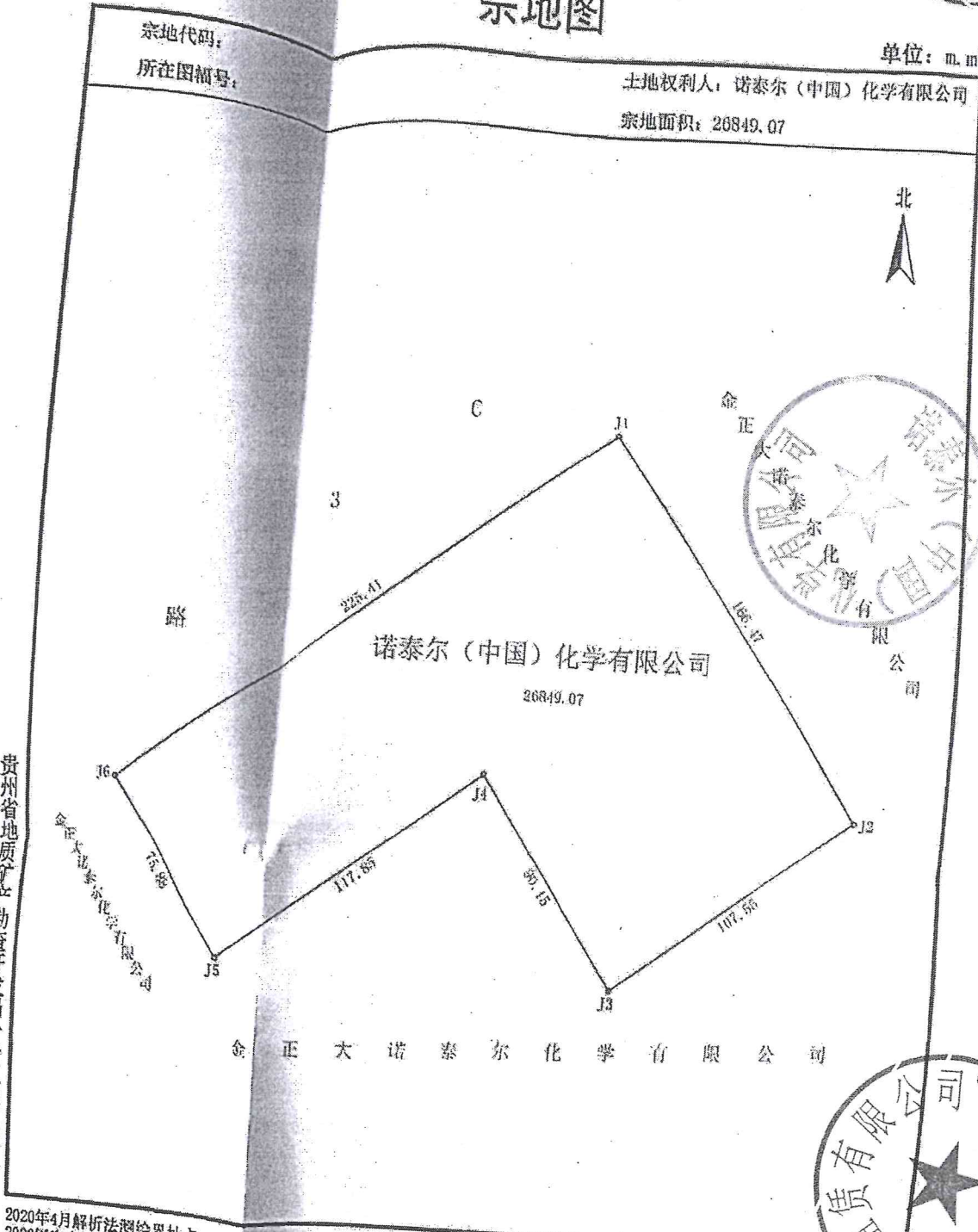


宗地图

宗地代码:
所在图幅号:

单位: m. m²

土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司
宗地面积: 26849.07

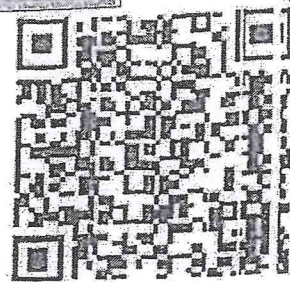


贵州省地质矿产勘查开发局一五地质大队

2020年4月解析法测绘界址点,
2000国家大地坐标系。
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

1:500

测量员: 张杨宇
绘图员: 张杨宇
检查员: 陈卓佳



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

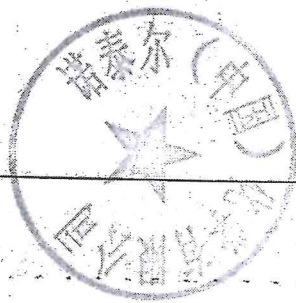
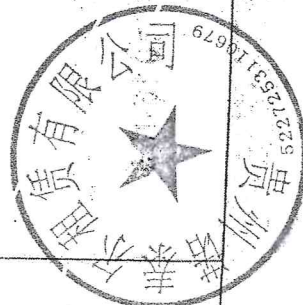


中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 52011013055



权利人	诺泰尔 (中国) 化学有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	瓮安县银盏镇诺泰尔 (中国) 土壤调理剂压滤厂房	
不动产单元号	522725201002GB000052F00130000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积: 26849.07平方米/建筑面积: 891.34平方米	
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 分摊土地面积: 1757.72平方米 总层数: 2	



于2020年5月20日在国有出让土地上自建取得。



宗地图

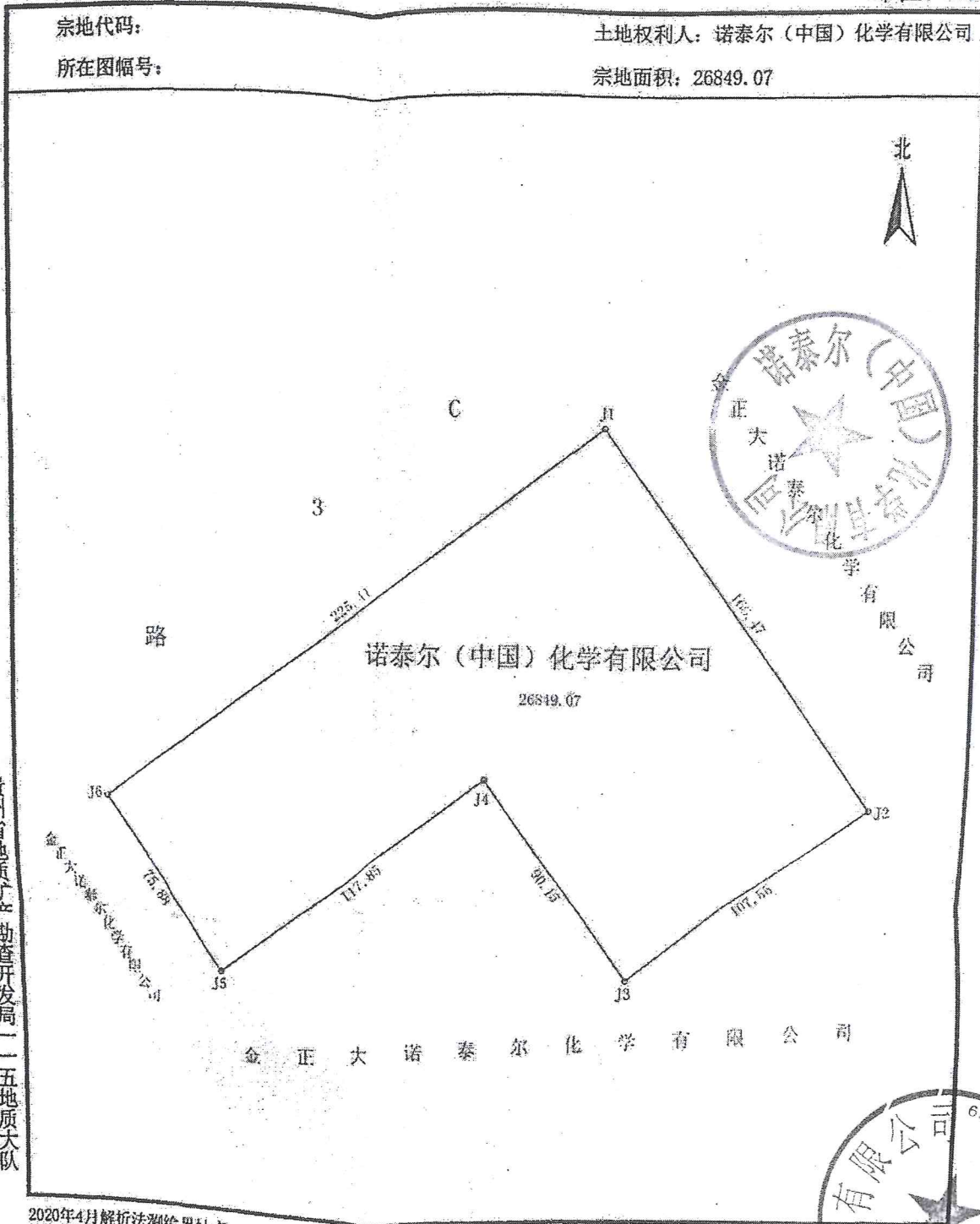
单位: m.m²

宗地代码:

土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司

所在图幅号:

宗地面积: 26849.07

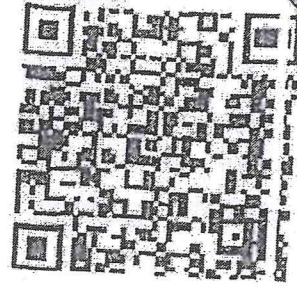


贵州省地质矿产勘查开发局一一五地质大队

2020年4月解析法测绘界址点,
2000国家大地坐标系。
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

1:500





根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
 编号NO 52011013054



黔 (2020) 瓮安县 不动产权第 0007157 号

附 记

于2020年5月20日在国有出让土地上自建取得。

权利人	诺泰尔(中国)化学有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	瓮安县银盏镇工业园区诺泰尔(中国)土壤调理剂干燥房	
不动产单元号	522725201002GB000052F00080000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积: 26849.07平方米/建筑面积: 2305.94平方米	
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 分摊土地面积: 4547.32平方米 总层数: 2	





宗地图

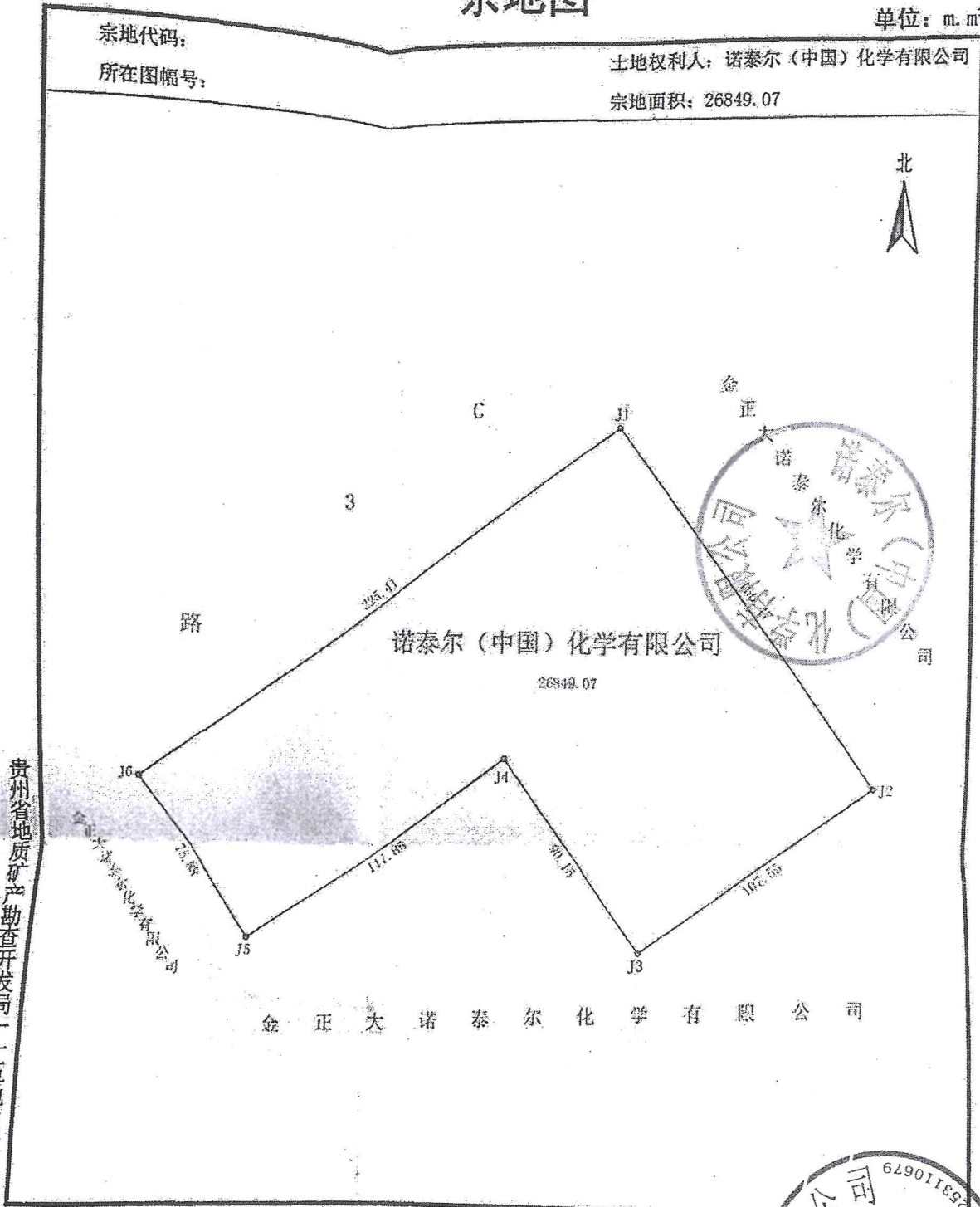
单位: m.²

宗地代码:

所在图幅号:

土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司

宗地面积: 26849.07

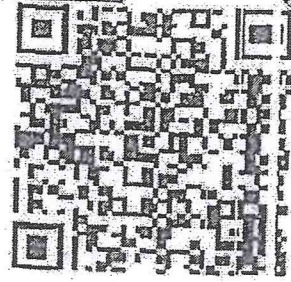


贵州省地质矿产勘查开发局二一五地质大队

2020年4月解析法测绘界址点,
2000国家大地坐标系。
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

1:500





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




2020年08月

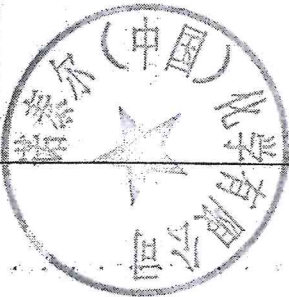


中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 52011013053

权利人	诺泰尔(中国)化学有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	瓮安县银盏镇工业园区诺泰尔(中国)土壤调理剂综合楼	
不动产单元号	522725201002GB000052F00120000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积: 26849.07平方米/建筑面积: 799.3平方米	
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 分摊土地面积: 1576.22平方米 总层数: 6层 	

于2020年5月20日在国有出让土地上自建取得。



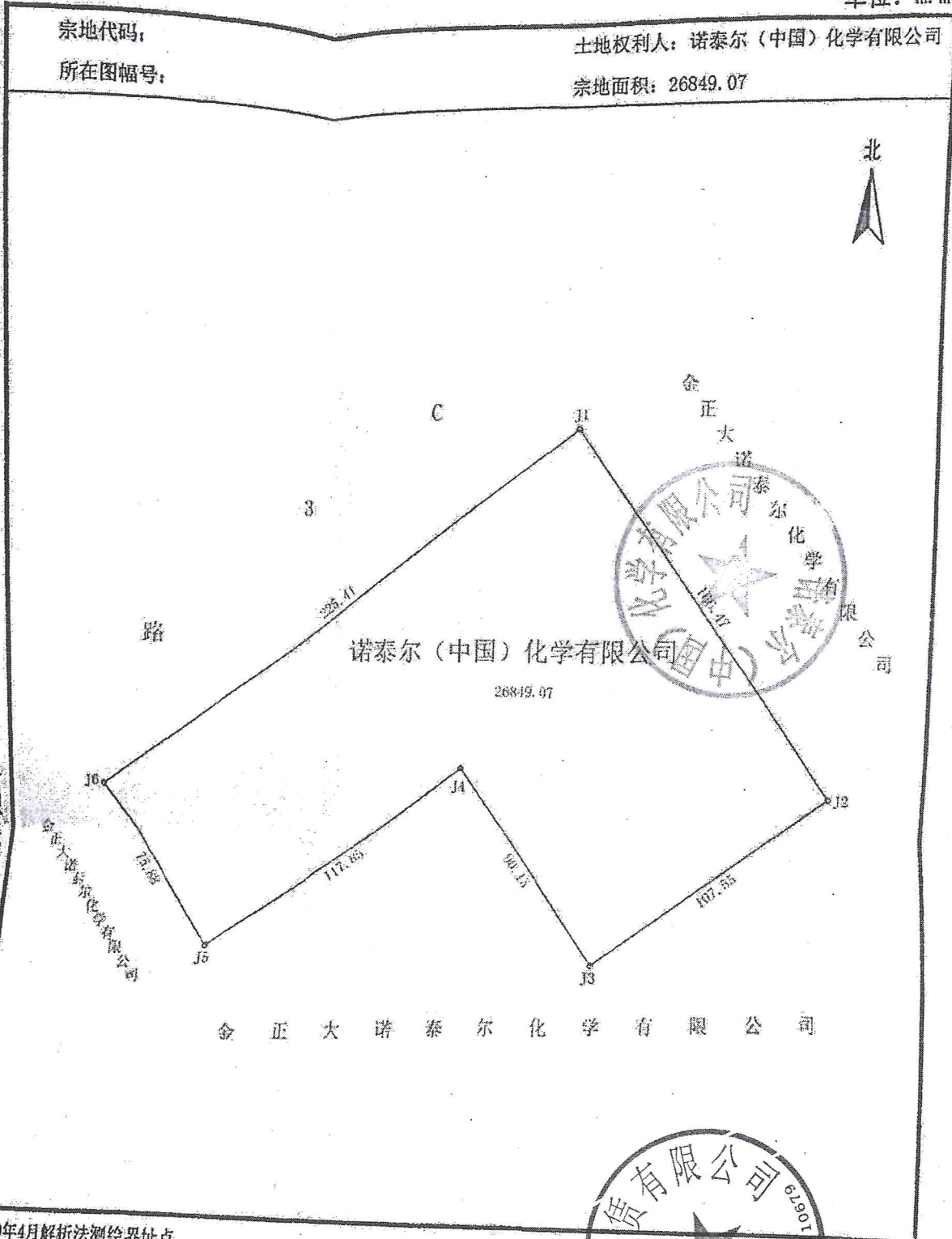


宗地图

单位: m.m²

宗地代码:
所在图幅号:

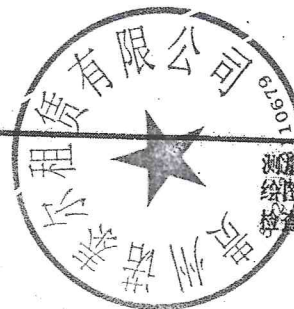
土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司
宗地面积: 26849.07



贵州省地质矿产勘查开发局一二五地质大队

2020年4月解析法测绘界址点,
2000国家大地坐标系.
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

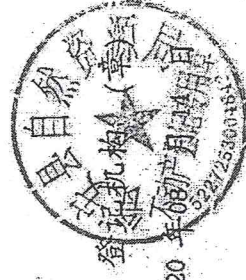
1:500



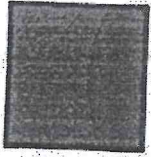
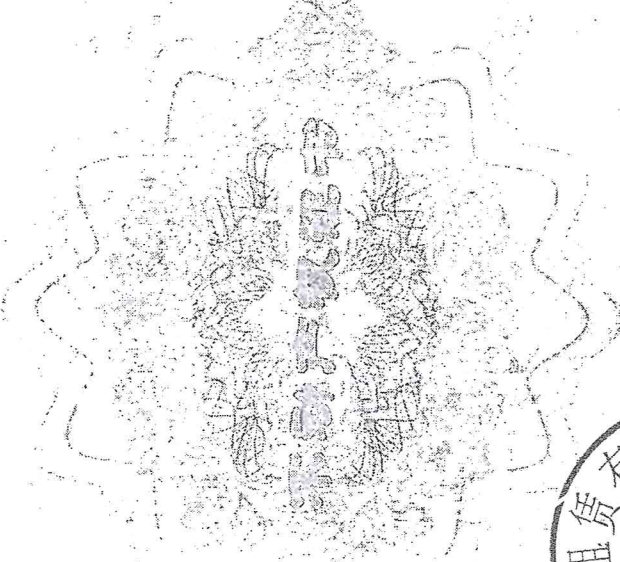
测绘员: 张杨宇
绘图员: 张杨宇
检查员: 陈卓佳



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



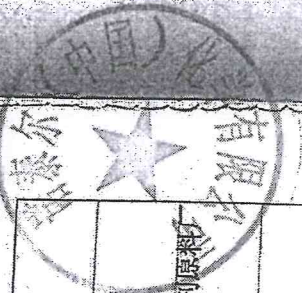
中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO. 52011015550



附 记

于2020年5月20日在国有出让土地上自建取得。

权利人	诺泰尔 (中国) 化学有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	瓮安县银盏镇工业园区诺泰尔 (中国) 土壤调理剂原料房		
不动产单元号	522725201002GB00052F00050000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权		
权利性质	出让		
用途	工业用地/工业		
面积	共有宗地面积: 26849.07平方米/建筑面积: 2366.11平方米		
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止		
其他	房屋结构: 钢结构 分摊土地面积: 4665.97平方米 总套数: 1		





宗地图

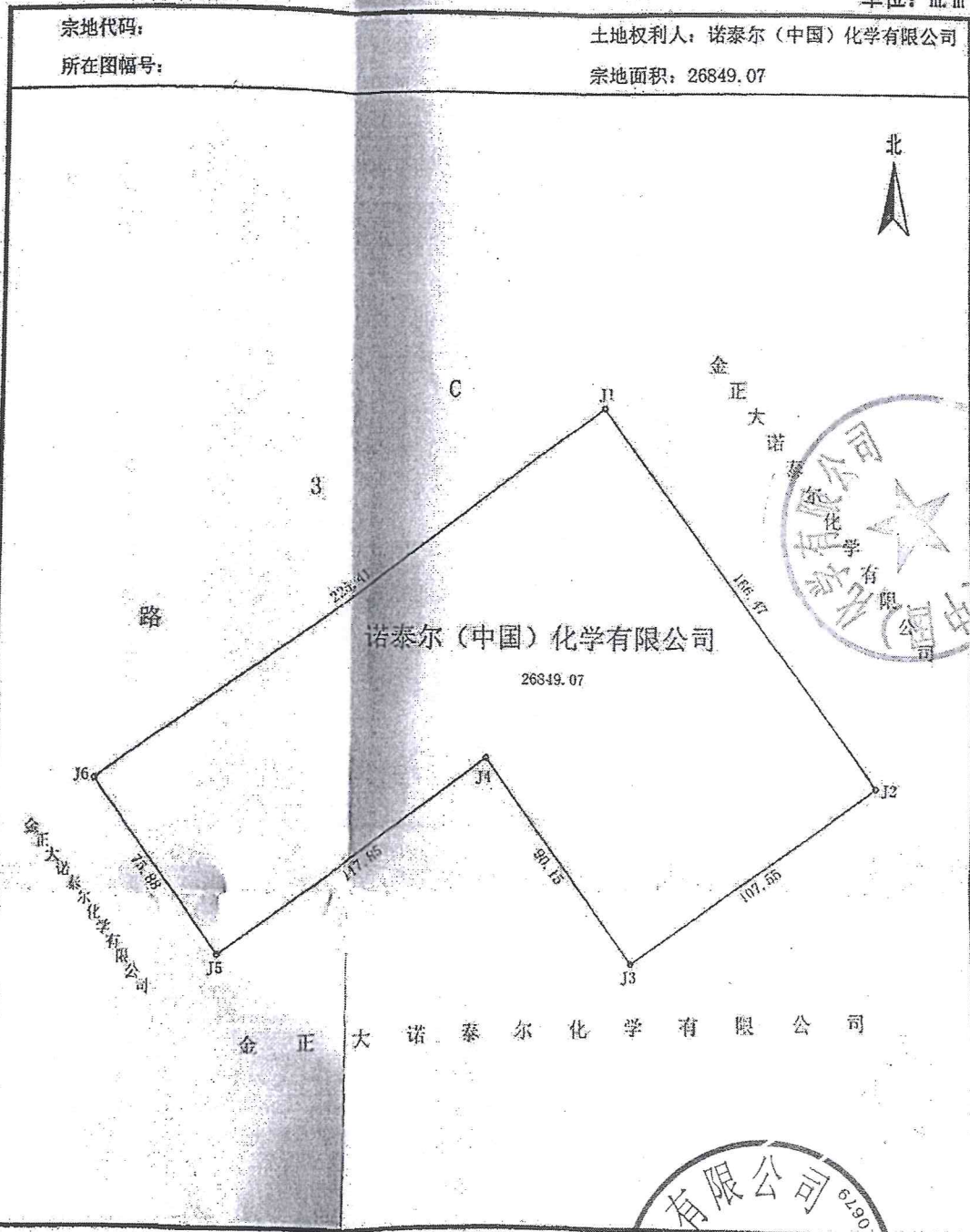
单位: m.²

宗地代码:

土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司

所在图幅号:

宗地面积: 26849.07



贵州省地质矿产勘查开发局一一五地质大队

2020年4月解析法测绘界址点,
2000国家大地坐标系。
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

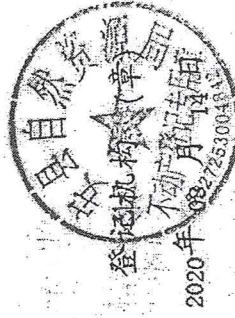
1:500

测量员: 张杨宇
绘图员: 张杨宇
检查员: 陈卓佳



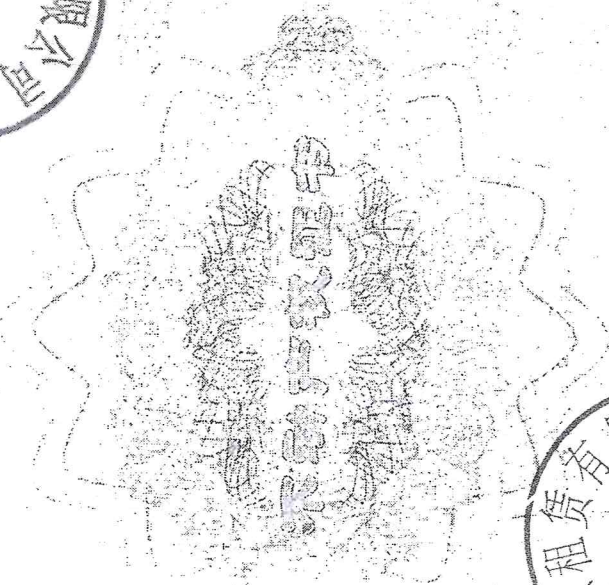
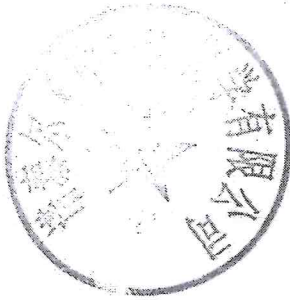


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 52011015549



第 1 页

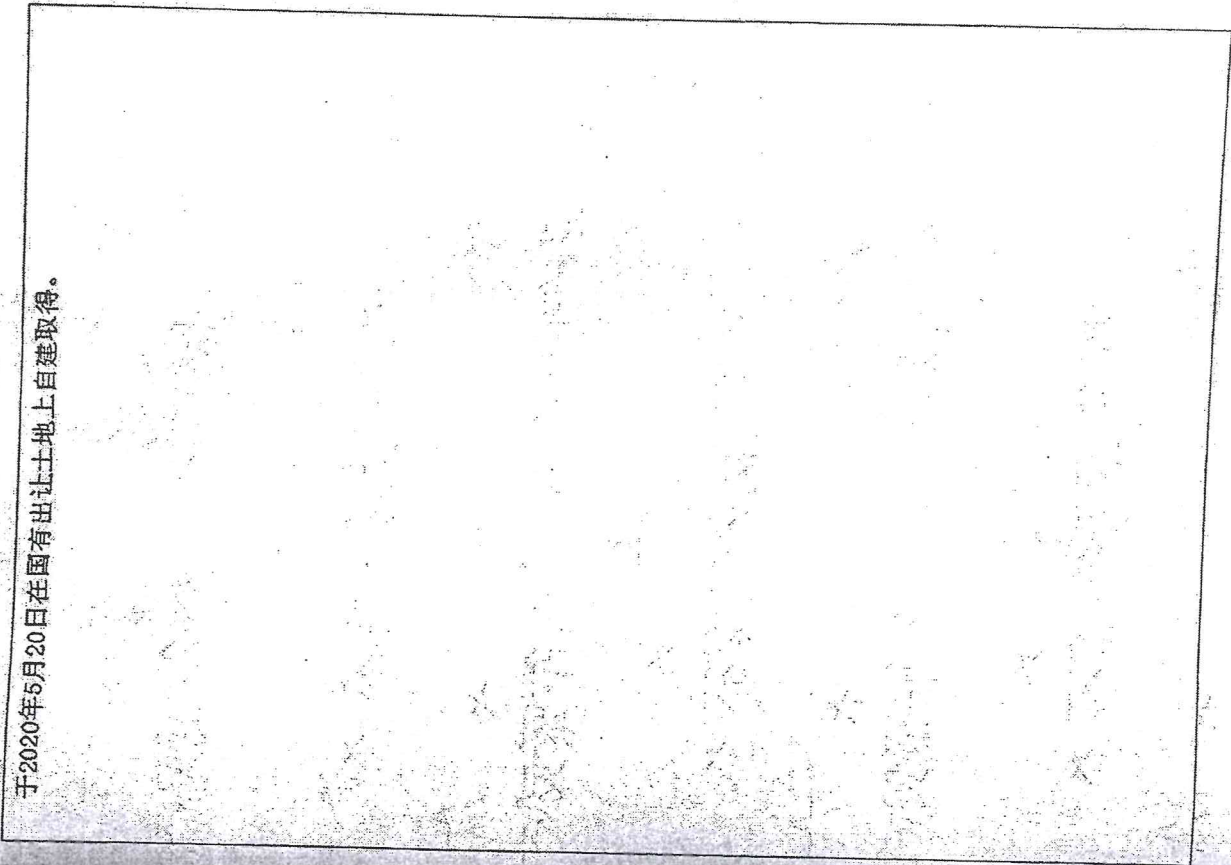
共 1 页

2020 年 08 月 27 日

权利人	诺泰尔(中国)化学有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	瓮安县银盏镇工业园区诺泰尔(中国)土壤调理剂成品库房I	
不动产单元号	522725201002GB00052F00090000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积: 26849.07平方米/建筑面积: 3653.14平方米	
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 分摊土地面积: 7203.99平方米 总层数: 2	

附 记

于2020年5月20日在国有出让土地上自建取得。





宗地图

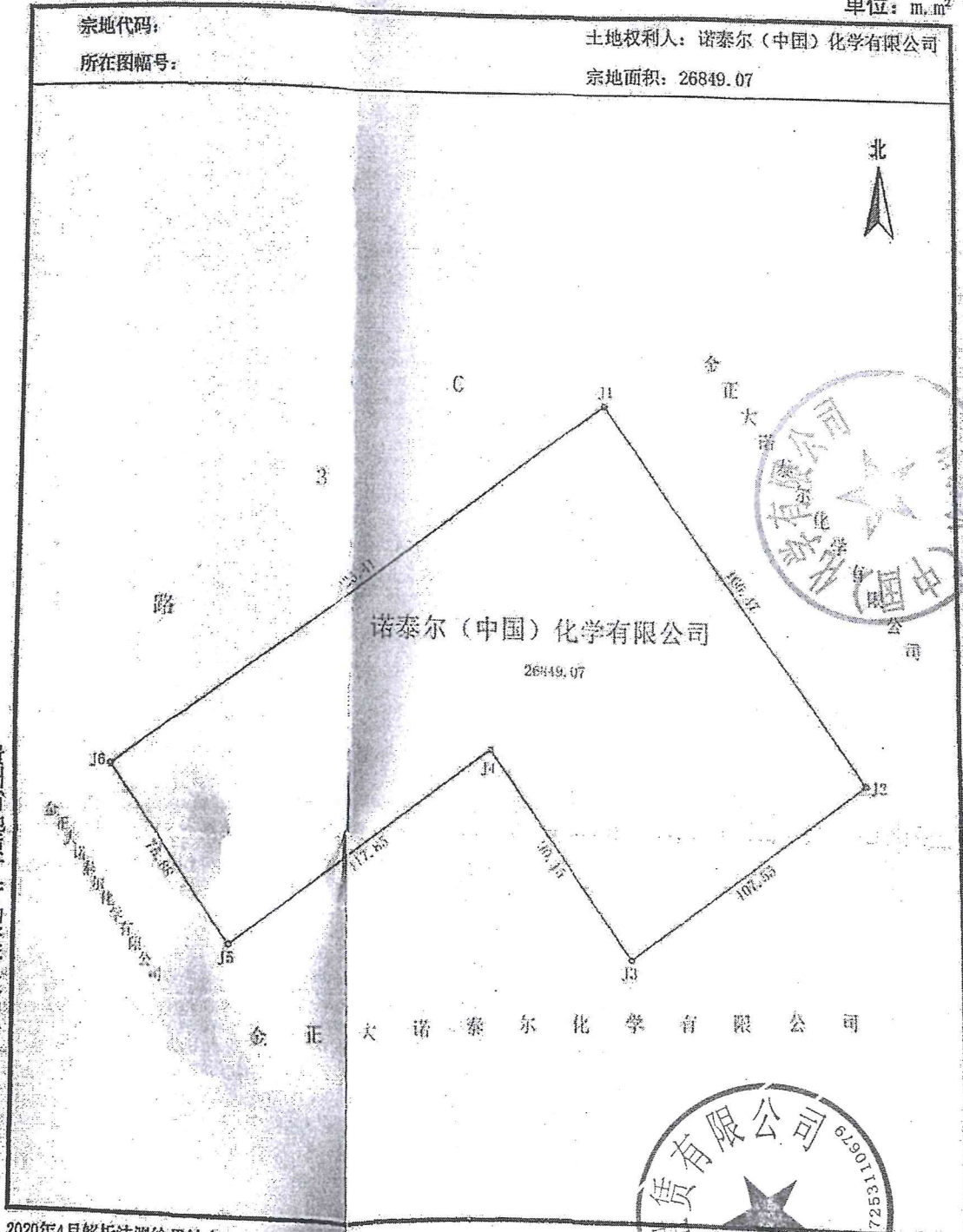
单位: m.m²

宗地代码:

土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司

所在图幅号:

宗地面积: 26849.07



贵州省地质矿产调查开发局一一五地质大队

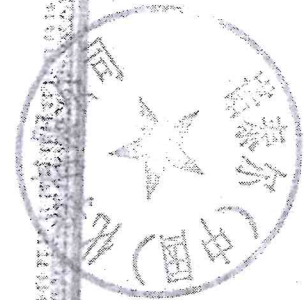
2020年4月解析法测绘界址点,
2000国家大地坐标系。
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

1:500



测量员: 张杨宇
绘图员: 张杨宇
检查员: 陈卓佳

根据《中华
法规，为保护不
不动产权利人自
权利，经审查核



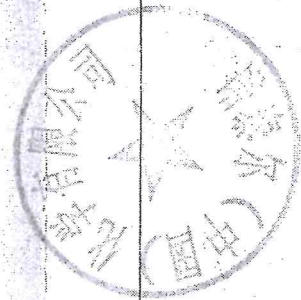
中华人民
编号1



黔 (2020) 瓮安县 不动产权第 0007161 号

权利人	诺泰尔(中国)化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	瓮安县银盏镇工业园区诺泰尔(中国)土壤调理剂煤棚、渣场
不动产单元号	522725201002GB00052F00060000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积: 26849.07平方米/建筑面积: 590.02平方米
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 分摊土地面积: 1163.52平方米 总层数: 1

于2020年5月20日在国有





宗地图

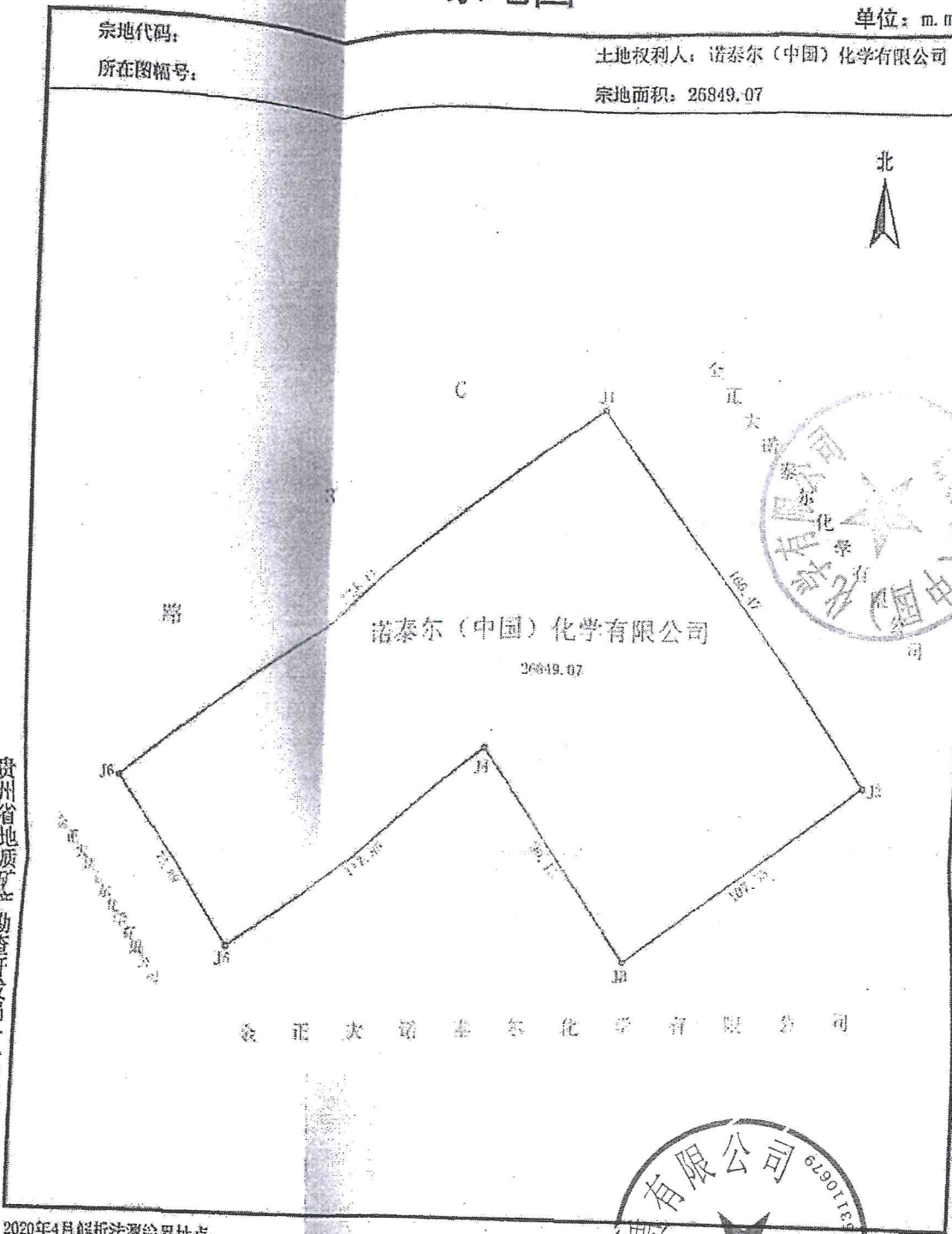
单位: m. m²

宗地代码:

所在图幅号:

土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司

宗地面积: 26849.07



贵州省地质矿产勘查开发局一一五地质大队

2020年4月解析法测给界址点,
2000国家大地坐标系.
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

1:500



测绘员: 张杨宇
绘图员: 张杨宇
检查员: 陈卓伟

根据《中
法规，为保
不动产权利
权利，经审查

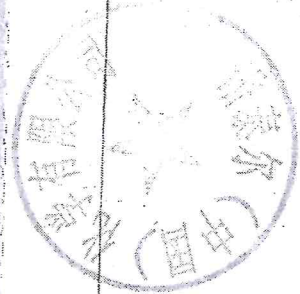
中华人
编

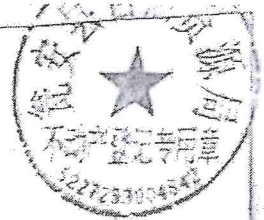


黔 (2020) 瓮安县 不动产权第 0007162 号

权利人	诺泰尔(中国)化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	瓮安县银盏镇工业园区诺泰尔(中国)4号门磅房
不动产单元号	522725201002GB00052F00020000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积: 26849.07平方米/建筑面积: 65.86平方米
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 分摊土地面积: 129.52平方米 总层数: 1

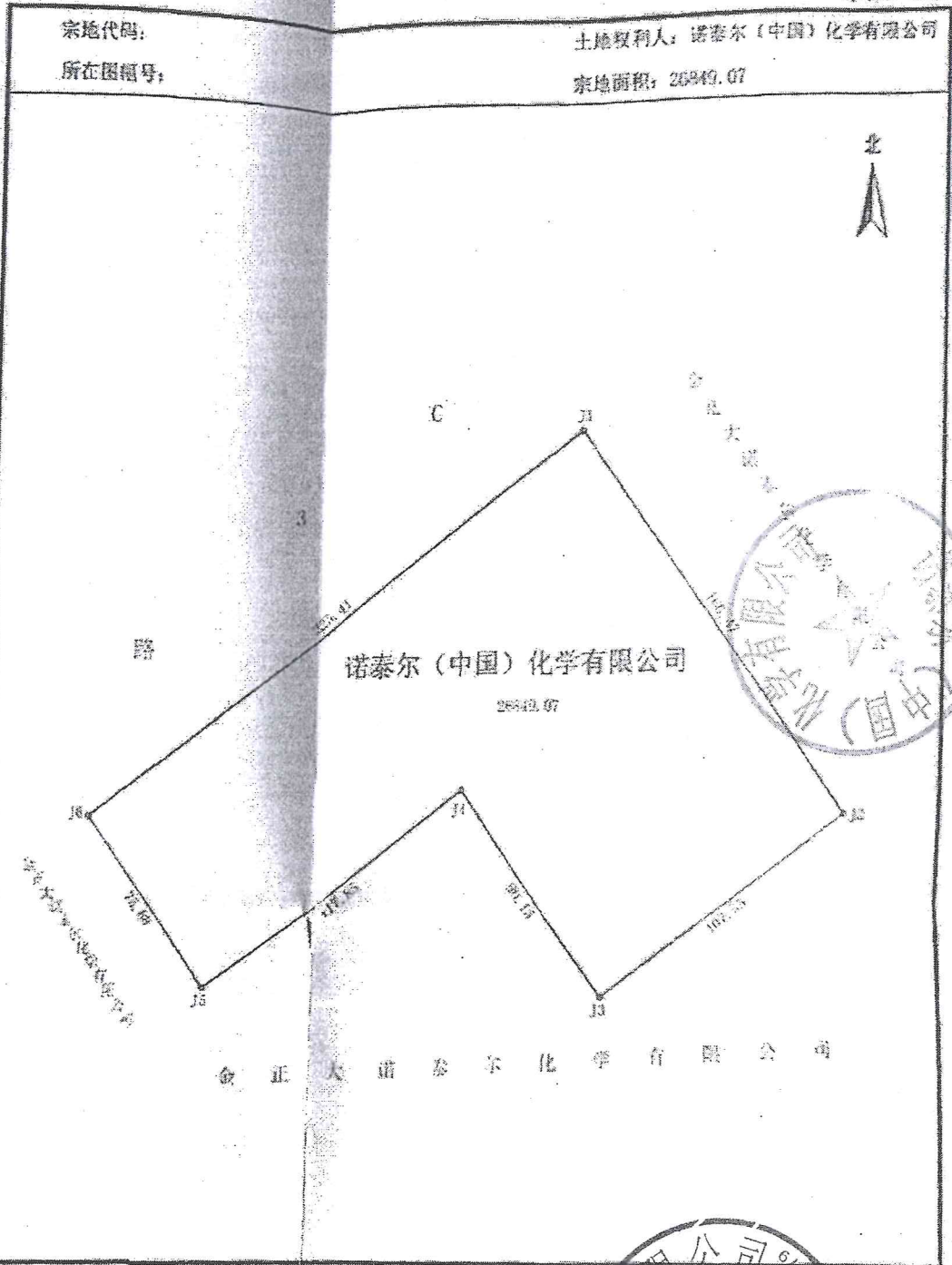
于2020年5月20日在国





宗地图

单位: ㎡



宗地代码:

所在图幅号:

土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司

宗地面积: 26849.07

贵州省地质矿产勘查开发局一二五地质大队

2020年4月解析法测绘界址点,
2000国家大地坐标系。
制图日期: 2020年4月18日
审核日期: 2020年4月18日

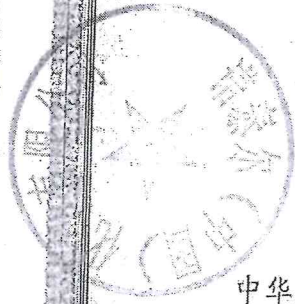
1:500

测绘员: 张杨宇
绘图员: 张杨宇
检查员: 陈卓佳



根据《中华
法规,为保护不
不动产权利人申
权利,经审查核

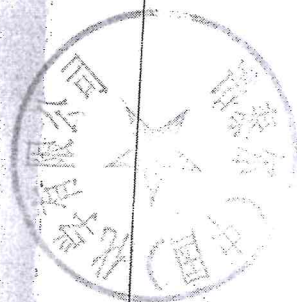
中华人民共
编号NC



黔 (2020) 瓮安县 不动产权第 0007163 号

权利人	诺泰尔(中国)化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	瓮安县银鑫镇工业园区诺泰尔(中国)4号门装卸房
不动产单元号	522725201002GB00052F00030000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积: 26849.07平方米/建筑面积: 120.07平方米
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 分摊土地面积: 236.78平方米 总层数: 1

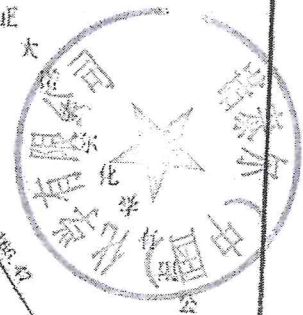
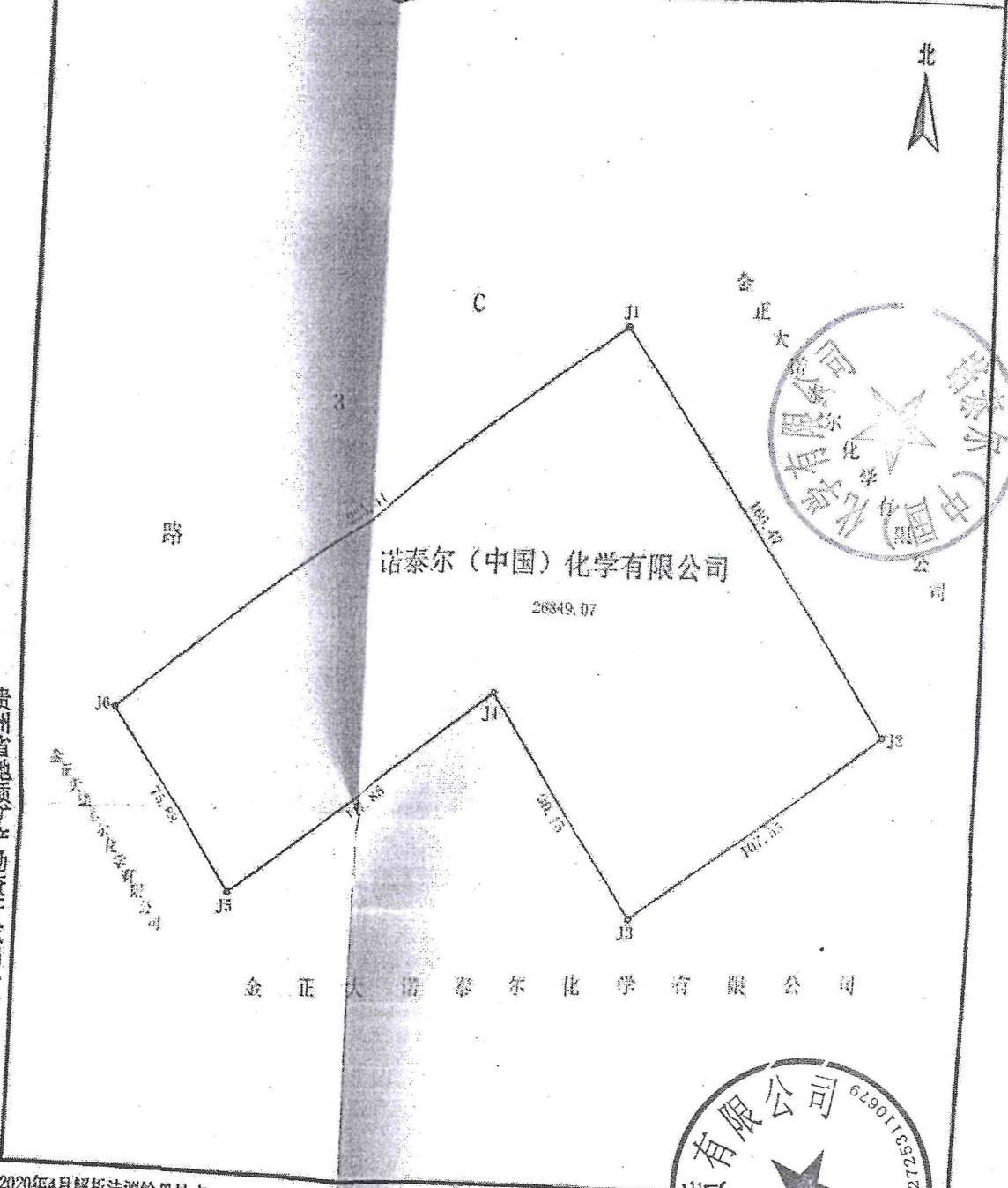
于2020年5月20日在网有1





宗地图

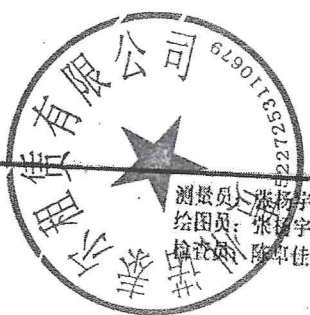
宗地代码: _____ 单位: m.²
 所在图幅号: _____ 土地权利人: 诺泰尔(中国)化学有限公司
 宗地面积: 26849.07



贵州省地质矿产勘查开发局一五地质大队

2020年4月解析法测绘界址点,
 2000国家大地坐标系。
 制图日期: 2020年4月18日
 审核日期: 2020年4月18日

1:500





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 52000827688



黔(2019) 瓮安县 不动产权第 0006455 号

权利人	诺泰尔(中国)化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	瓮安县银盏镇飞练村扬子坪
不动产单元号	522725 201002 GB00029 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	国有土地/出让
用途	工业用地
面积	21125.00m ²
使用期限	2016年10月22日 / 2066年10月21日
权利其他状况	宗地东至: 空地 宗地西至: 贵州金正大诺泰尔化学有限公司 宗地南至: 空地、贵州金正大诺泰尔化学有限公司 宗地北至: 公路 持证方式: 单独持证



附 记

权利人

不动产权证号

共有情况

诺泰尔(中国)
化学有限公司

黔(2019)瓮安县不动产权第0006455号

单独所有

土地使用期限

工业用地 2016-10-22 / 2066-10-21

其他情况说明

- 1、于二〇一六年十月二十二日经瓮安县人民政府出让土地取得;
- 2、该证有效期至二〇二〇年六月二十日止。



附图页

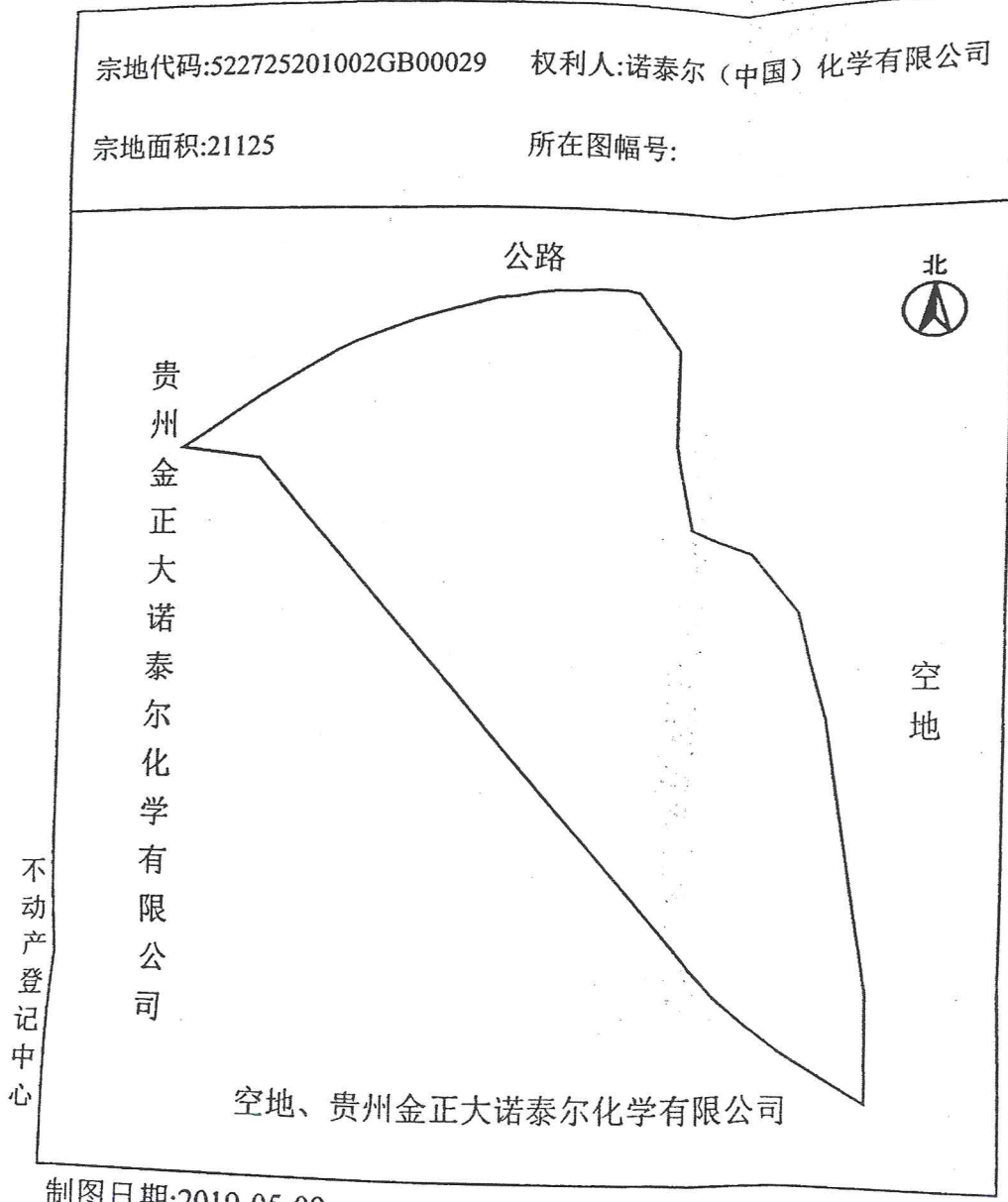
页码, 1/1

宗地图

单位: m.m2

宗地代码:522725201002GB00029 权利人:诺泰尔(中国)化学有限公司

宗地面积:21125 所在图幅号:



不动产登记中心

制图日期:2019-05-09

1:2140



中华人民共和国
不列颠百科全书

黔

(2020)

瓮安县

不动产权第

0004865

号

权利人	诺泰尔(中国)化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	瓮安县银盏镇珠藏坝
不动产单元号	522725201002GB00052W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积: 26849.07平方米
使用期限	2013年05月27日起2063年05月26日止
权利其他状况	

附 记

- 1、于2020年5月20日由金正大诺泰尔化学有限公司转让给诺泰尔（中国）化学有限公司；
- 2、已完税。

End

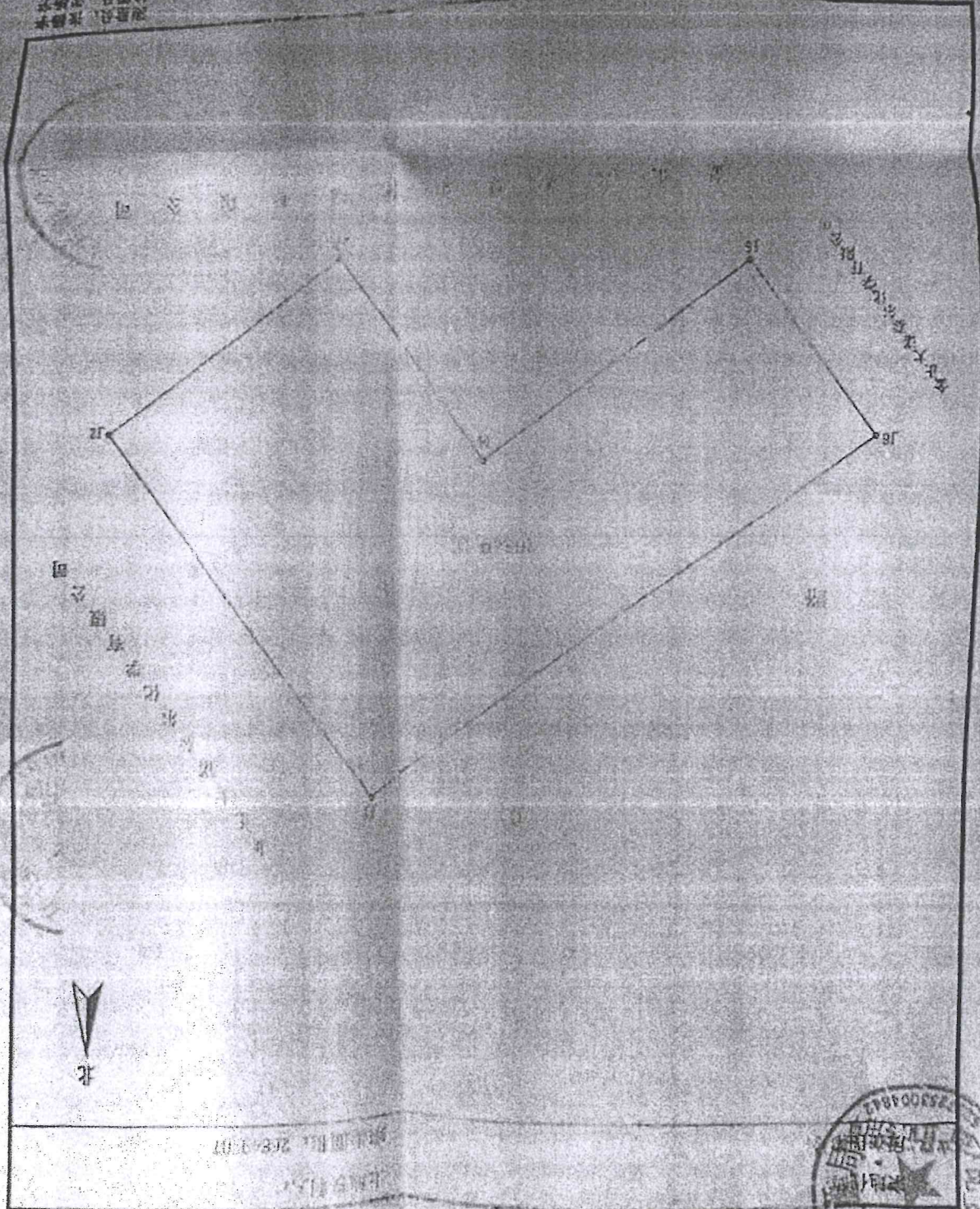
+

Enter

2019年4月新折法第... 2019年4月27日

2019年4月新折法第... 2019年4月27日

2019年4月新折法第... 2019年4月27日



单位: m²

本次转让宗地图



2019年4月27日

委托人承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因我公司拟转让股权的需要，特委托贵公司对转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入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。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：诺泰尔（中国）化学有限公司

法定代表人(签字)：



年 月 日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因诺泰尔（中国）化学有限公司拟转让股权的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2021年03月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
- 2.本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
- 3.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
- 4.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 5.纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 6.纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
- 7.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
- 8.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：贵州诺泰尔租赁有限公司

法定代表人(签字)：



资产评估师承诺函

诺泰尔（中国）化学有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让股权涉及的贵州诺泰尔租赁有限公司股东全部权益，以2021年03月31日为基准日进行了评估，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资产评估委托合同的约定一致。
- 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.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

李磊
资产评估师
李磊
37180061

资产评估师签名：

董道辉
资产评估师
董道辉
37180053

2021年04月15日

北京市财政局

京财资评备(2020)0072号

变更备案公告

中瑞世联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中瑞世联资产评估集团有限公司股东由段龙(资产评估师证书编号：43030065)、张永远(资产评估师证书编号：11050009)、李娜、贺骞、郭颀(资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(资产评估师证书编号：11130112)、梁宏磊(资产评估师证书编号：11130055)、高艳华(注册资产评估师证书编号：13000303)、王欢欢(资产评估师证书编号：11180136)、童海方(资产评估师证书编号：11001041)、刘为军(资产评估师证书编号：11001082)、李磊(资产评估师证书编号：37180061)、中瑞世联管理顾问(北京)有限公司，变更为段龙(资产评估师证书编号：43030065)、张永远(资产评估师证书编号：11050009)、李娜、贺骞、郭颀

(资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(资产评估师证书编号：11130112)、梁宏磊(资产评估师证书编号：11130055)、高艳华(注册资产评估师证书编号：13000303)、童海方(资产评估师证书编号：11001041)、刘为军(资产评估师证书编号：11001082)、李磊(资产评估师证书编号：37180061)、中瑞世联管理顾问(北京)有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中瑞世联资产评估集团有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

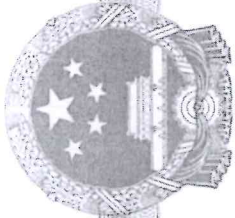
批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0731019001

变更文号：财办资[2020]2号

序列号：000169



发证时间：二〇二〇年十一月十五日



营业执照

(副本)(10-1)

统一社会信用代码

91110102678011336A

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息



名称 中瑞世联资产评估集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 何源泉

经营范围 从事证券、期货相关评估业务；探矿权和采矿权评估（采
矿业其他评估项目；企业整体资产评估；市场所需的其他资产评估；房地产业评估
或者项目评估；房地产业评估；工程造价咨询；工程造价咨询；技术咨询
咨询；土地调查项目；企业管理评估；艺术品评估。（依法须经批准的项目，事
主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，须经批准的项目，事
经相关部门批准后方可开展经营活动；依法须经批准的项目，须经批准的项目，事
国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 5000万元
成立日期 2008年07月23日
营业期限 2008年07月23日 至 2028年07月22日
住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层
1606-1



登记机关

2020年09月03日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李磊

性别：男

登记编号：37180061



单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有
限公司山东分公司



初次执业登记日期：2018-05-23

年检信息：通过(2020-06-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

李磊

本人印鉴：



打印日期：2020-12-24



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：董道辉

性别：女

登记编号：37180053

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有
限公司山东分公司

初次执业登记日期：2018-05-23

年检信息：通过 (2020-06-05)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：董道辉

本人印鉴：
资产评估师
董道辉
37180053



打印日期：2020-12-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

贵州诺泰尔租赁有限公司评估基准日净资产账面价值为 13,617.36 万元，评估价值为 13,624.50 万元，增值额为 7.14 万元，增值率为 0.05%。评估增值的主要原因如下：

1.房屋建筑物评估增值的主要原因为：近年材料、人工等价格上涨，重置成本上涨，导致评估增值。

2.设备类资产减值原因如下：账面价值以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日的评估价值入账，截至本次评估基准日 2021 年 3 月 31 日，年限成新率降低，导致评估减值。