

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的
福建三钢（集团）三明化工有限责任公司
部分土地使用权
评估报告

闽中兴评字（2015）第 3017 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一五年七月十日

注册资产评估师声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师和评估助理人员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；根据注册资产评估师和评估助理人员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。

三、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位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。

四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、注册资产评估师和评估人员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。

六、注册资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、注册资产评估师和评估人员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。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、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对评估对象可实现价格的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签

字注册资产评估师及所在评估机构无关。

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。



福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的 福建三钢（集团）三明化工有限责任公司 部分土地使用权 评估报告目录

评估报告摘要	5
评估报告正文	8
一、委托方、产权持有人及其他评估报告使用者	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
（一）经济行为依据	11
（二）主要法律法规依据	11
（三）评估准则和指导意见	12
（四）权属依据	12
（五）取价依据	12
（六）其他参考依据	12
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
（一）评估前提	14
（二）基本假设	14
（三）特殊假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制	16
十三、评估报告日	17
评估报告附件	18
评估报告附件清单	19

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书正文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的 福建三钢（集团）三明化工有限责任公司 部分土地使用权 评估报告摘要

闽中兴评字（2015）第 3017 号

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

委托方：福建三钢闽光股份有限公司

产权持有人：福建三钢（集团）三明化工有限责任公司

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是根据福建省冶金（控股）有限责任公司的相关批复文件为福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的福建三钢（集团）三明化工有限责任公司所属的部分土地使用权在评估基准日的市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为福建三钢（集团）三明化工有限责任公司申报的拟转让的部分土地使用权。评估范围为本次经济行为涉及的 8 宗土地使用权（面积合计 302,224.05 平方米）。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

六、主要评估方法：基准地价系数修正法、成本逼近法。

七、评估结论：经采用基准地价系数修正法和成本法分别评估，福建三钢（集团）三明化工有限责任公司申报的部分土地使用权账面价值为人民币 47,267,912.99 元，评估值

为人民币106,266,052元，增值58,998,139.01元，增值率125%，评估结果详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明：

（一）本次评估涉及的8宗土地中，有2宗地的用途、有6宗土地的使用权类型、有3宗地的终止日期、7宗地的土地使用权人名称在评估基准日后、本报告出具日之前进行了变更（有关变更情况详见“评估报告附件清单5-土地使用证变更明细表”），本报告中评估结果是根据变更后的信息进行评估的。同时，根据企业提供的相关承诺说明，申报评估的资产不存在或有负债，因此本次评估不考虑变更涉及的相关费用及可能存在的负债对评估值的影响。

（二）本次评估涉及8宗地中，有7宗地（面积299,758.98平方米）的土地使用权为授权经营用地，政策性强，向集团外转让将涉及审批等权属限制。

（三）本次土地使用权评估仅体现估价对象在评估基准日的公开市场价格，未考虑评估基准日后外部经济环境导致地价指数大幅涨跌或估价对象土地开发程度、设定用途（除本报告特别事项说明（一）外）等影响土地价值的因素发生重大变化造成的土地使用权价格变化。

（四）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行一般性复核，上述资料的真实性由委托方及被评估单位负责。

（六）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利做出独立的判断。

（七）除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

（八）本报告中的有关福建三钢（集团）三明化工有限责任公司等描述性的文字均摘自福建三钢（集团）三明化工有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

（九）本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

(十) 本次评估未考虑地上建筑物对土地价值的影响。

(十一) 期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 评估基准日后至出具评估报告日，纳入评估范围的 8 宗土地使用权，其国有土地使用证进行了变更（详见特别事项说明一）。

3. 报告提交日以后发生除上述 2 以外其他期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

4. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

4.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

4.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

4.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

本评估报告结论使用有效期为一年，即自2015年3月31日至2016年3月30日。

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

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的 福建三钢（集团）三明化工有限责任公司 部分土地使用权 评估报告正文

闽中兴评字（2015）第 3017 号

福建三钢闽光股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用选用恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份及支付现金购入福建三钢（集团）三明化工有限责任公司所属的部分土地使用权在 2015 年 3 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、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）委托方：

企业名称：福建三钢闽光股份有限公司

营业执照注册号：350000100009562

公司类型：有股份有限公司（上市）

住 所：三明市梅列区工业中路群工三路

法定代表人：黎立璋

注册资本：伍亿叁仟肆佰柒拾万圆整

成立日期：2001 年 12 月 26 日

营业期限：自 2001 年 12 月 26 日至 2051 年 12 月 26 日

经营范围：炼铁；炼钢；炼焦；黑色金属铸造；钢压延加工；铁合金冶炼；金属废料和碎屑加工处理；金属结构、氮肥制造；危险化学品生产；煤炭、金属矿石、金属材料、建材批发、零售、代购代销；再生物资回收；燃气生产和供应；危险化学品、化工产品（不含易制毒化学品）批发；对外贸易；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；钢铁技术咨询服务。（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）

（二）产权持有者：

企业名称：福建三钢（集团）三明化工有限责任公司

营业执照注册号：350000100020488

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：三明市工业中路 159 号

法定代表人：林金柱

注册资本：肆亿贰仟万圆整

实收资本：肆亿贰仟万圆整

成立日期：二〇〇〇年十一月八日

营业期限：自二〇〇〇年十一月八日至二〇五〇年十一月八日

经营范围：许可经营项目：危险化学品生产（详见安全生产许可证，编号：（闽）WH安许证字【2006】000119（换）号，有效期至 2014 年 06 月 26 日）；普通货运（有效期至 2016 年 6 月 4 日）；

一般经营项目：化肥及化工产品制造（不含化学危险品及易制毒化学品）；普通机械及钢桶加工；经营本企业自产产品及相关技术出口业务；对外贸易；汽车零部件、橡胶制品的批发、零售。

（三）委托方与产权持有者之间的关系

委托方与产权持有者受同一母公司控制。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是根据福建省冶金（控股）有限责任公司的相关批复文件为福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的福建三钢（集团）三明化工有限责任公司所属的部分土地使用权在评估基准日的市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为福建三钢（集团）三明化工有限责任公司申报的拟转让的部分土地使用权。评估范围为本次经济行为涉及的 8 宗土地使用权（面积合计 302,224.05 平方米）。

列入评估范围的 8 宗土地于评估基准日后办理了更名、土地使用权性质、终止日期、面积分割等变更手续，本次根据变更后的信息进行评估。根据产权持有者提供的 2015 年 7 月 9 日变更登记的 8 宗土地使用证记载信息显示，土地使用权人均为福建三钢（集团）三明化工有限责任公司，其他信息详见下表：

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	土地使用权终止日期	面积 (m ²)	账面价值(元)
1	明国用(2015)第03915号	三元区化机北山路24号	授权经营	工业用地	2053年6月29日	7,019.30	1,008,817.66
2	明国用(2015)第03913号	三元区化机北山路24号	授权经营	工业用地	2053年6月29日	12,054.80	1,728,372.62
3	明国用(2015)第03911号	三元区白沙北山	授权经营	工业用地	2053年6月29日	14,461.10	2,009,768.25
4	明国用(2015)第03912号	三元区白沙工业中路	授权经营	工业用地	2053年6月29日	31,473.61	5,087,535.95
5	明国用(2015)第03918号	三元区白沙工业中路	授权经营	工业用地	2053年6月30日	89,343.20	14,814,331.03
6	明国用(2015)第03914号	三元区白沙小氨有机厂区	授权经营	工业用地	2053年6月29日	114,690.87	17,255,533.85
7	明国用(2015)第03910号	三元区白沙工业中路	出让	工业用地	2049年6月29日	2,465.07	398,465.01
8	明国用(2015)第03917号	三元区白沙工业中路	授权经营	工业用地	2053年6月30日	30,716.10	4,965,088.63
小计						302,224.05	47,267,912.99

本次评估地价定义以上述信息为设定条件。

以上宗地均位于三明市三元区，北面、东面、东北面与福建省三钢（集团）有限责任公司厂区接壤，西北面为白沙村，西邻山北路，南邻三明火车站货站。涉及三明市工业一级、二级、三级用地级别，各宗地形状多数为不规则，但基本连片集中使用，经多年开发利用，地势相对平坦，基础设施达到五通一平，能满足生产布局的需要。现由福建省三钢（集团）有限责任公司租赁使用。

区域内道路通畅，便于内部人员、货物流通；区域外交通便利，鹰厦铁路三明火车站位于本区南部，205国道、212省道从境内穿过，福银高速公路（三明段）2小时内可达福州；泉三高速公路3小时可经泉州抵达厦门。随着三明机场的建成、向莆高速铁路、永宁高速公路的通车，三元的交通将更加快速、便捷，有利于工业企业的发展。

四、价值类型及其定义

（一）本次评估采用委估资产按现行用途继续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

就资产评估而言，公开市场是指一个有着众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易的市场。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市

场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，评估对象为土地使用权，选取本评估基准日与评估人员实际评估日期较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，减少和避免评估基准日后的调整事项，真实反映委评资产基准日的现时价值，为确切地反映委估对象的公允价值，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 资产评估业务约定书。
2. 福建省冶金（控股）有限责任公司相关批复文件（闽冶综[2015]148 号）。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；
5. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
7. 《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（国家土地管理局令第 8 号）
8. 《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》[国土资发（2001）44 号]；
9. 《福建省国有企业改革土地资产处置意见》[闽政（2002）33 号]；
10. 《福建省人民政府办公厅关于进一步规范省属单位土地资产处置的通知》[闽政办（2007）91 号]；

11. 本次评估中涉及的国家及地方其他相关法律、法规；
12. 其他相关资料。

（三）评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004] 20 号）。
2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号、中评协[2011]230 号）。
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）。
4. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）。
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协 [2003]18 号）。
6. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。
7. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。
8. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）。

（四）权属依据

1. 福建三钢（集团）三明化工有限责任公司营业执照。
2. 福建三钢（集团）三明化工有限责任公司国有土地使用证及其他权属证明文件等。
3. 有关权属变动及财务处理资料。
4. 委托方、被评估单位承诺函。
5. 其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 《福建省人民政府关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》闽政文 98 号。
3. 《福建省人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（闽政〔2012〕57 号）。
4. 《三明市人民政府关于公布三明市区城镇土地级别与基准地价（2011 年修编）的通知》[明政文〔2013〕44 号]；
5. 三明市国土资源局公布的《三明市征地补偿标准》（2013 年 1 月 18 日公布）；
6. 本次评估中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。
7. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
8. 市场询价资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有者提供的账册与凭证；
2. 土地使用权清查评估明细表。
3. 产权持有者提供的资产评估申报表；
4. 有关市场价格资料

七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），对于工业用地通行的估价方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、收益还原法、剩余法等。估价方法的选择应按照《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次所估宗地所在区域内类似宗地成交案例很少，未收集到可用案例，因此无法使用市场比较法进行评估；待估宗地位于三明市基准地价覆盖区域内，三明市也公布了新的征地补偿标准。因此，本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法进行评估。最后考虑两种方法的适用性及收集资料的可靠性等因素确定最终评估价格。

1. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件与基准地价的区域条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。基本公式如下：

$$P = P_{1B} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

P ——宗地地价；

P_{1B} ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值；

2. 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

待估宗地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值) * 地价修正

八、评估程序实施过程和情况

（一）核对原始资料

根据产权持有者提供的清查评估明细表，查阅企业施工总平面图等图纸资料，与相关土地使用权证进行核对、比对。了解评估对象的所在位置及四至情况，查验入账价值依据

等。

对清查评估明细表填写不符合评估要求之处与产权持有者有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正，对证载记录与实际不符的情况提请说明。

（二）现场查看

对实物状况的现场查看，按照《资产评估准则—不动产》的要求，遵循独立、客观、科学的原则，根据委托单位提供的无形资产—土地使用权清查评估明细表所列宗地的项数一一进行现场查看、拍照，记录使用现状。根据宗地图核对土地四至及使用情况，了解周边区域情况、工业聚集度、市政及公用设施配套等。

（三）市场调查

根据评估需要，评估人员通过收集企业土地变化情况资料、市场走访询问、向同行了解询问、查询土地管理部门相关网站等方式了解当地土地市场发展情况，到有关土地管理部门进行调查咨询，收集基准地价信息资料及相关政策，取得当地的现行各项费用取费费率标准和政府收费政策性文件等资料。

（四）评估说明及评估明细表提出阶段

对取得的评估资料，进行综合分析，选用适当方法对各宗土地计算，复核评估工作底稿，编写资产评估说明及评估明细表。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提

本次评估是以委估资产按评估基准日后经变更后的证载用途性质继续使用为评估假设前提。

（二）基本假设

1. 以国家宏观经济政策、产业政策、有关法律法规和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的重大不利影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

3. 以国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大变动为假设条件；

（三）特殊假设

1. 由委托方、产权持有者提供的与评估相关的产权证明文件、资产清单及关于评估对象实物状态描述资料等有关资料具有真实性、合法性和完整性。

2. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他抵押或担保事项、重大诉讼或期

后事项，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

3. 我们对评估资产进行现场查勘的时间与评估基准日不一致，设定各项资产在这些时点上的实物、权益状况一致。

4. 本次估价假设与估价宗地相似用途的房地产存在客观的市场价格；

5. 本次估价设定所估宗地的地价内涵与政府公布的基准地价内涵一致，且在合法的使用年期内能持续使用；

6. 在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和特殊假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序，经采用基准地价系数修正法和成本法分别评估，福建三钢（集团）三明化工有限责任公司申报的部分土地使用权账面价值为人民币 47,267,912.99 元，评估值为人民币 106,266,052 元，增值 58,998,139.01 元，增值率 125%。评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估涉及的 8 宗土地中，有 2 宗地的用途、有 6 宗土地的使用权类型、有 3 宗地的终止日期、7 宗地的土地使用权人名称在评估基准日后、本报告出具日之前进行了变更（有关变更情况详见“评估报告附件清单 5-土地使用证变更明细表”），本报告中评估结果是根据变更后的信息进行评估的。同时，根据企业提供的相关承诺说明，申报评估的资产不存在或有负债，因此本次评估不考虑变更涉及的相关费用及可能存在的负债对评估值的影响。

（二）本次评估涉及 8 宗地中，有 7 宗地（面积 299,758.98 平方米）的土地使用权为授权经营用地，政策性强，向集团外转让将涉及审批等权属限制。

（三）本次土地使用权评估仅体现估价对象在评估基准日的公开市场价格，未考虑评估基准日后外部经济环境导致地价指数大幅涨跌或估价对象土地开发程度、设定用途（除本报告特别事项说明（一）外）等影响土地价值的因素发生重大变化造成的土地使用权价格变化。

（四）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员

不承担相关责任。

（五）本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行一般性复核，上述资料的真实性由委托方及被评估单位负责。

（六）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利做出独立的判断。

（七）除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

（八）本报告中的有关福建三钢（集团）三明化工有限责任公司等描述性的文字均摘自福建三钢（集团）三明化工有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

（九）本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

（十）本次评估未考虑地上建筑物对土地价值的影响。

（十一）期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 评估基准日后至出具评估报告日，纳入评估范围的 8 宗土地使用权，其国有土地使用证进行了变更（详见特别事项说明一）。

3. 报告提交日以后发生除上述 2 以外其他期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

4. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

4.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

4.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

4.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 本评估报告须经过福建省国资委备案。
4. 未征得本评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。
5. 本评估报告结论的使用有效期为一年，即从 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日。
6. 本报告的评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本次评估报告出具日为 2015 年 7 月 10 日。

（本报告号为：闽中兴评字（2015）第 3017 号，福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的福建三钢（集团）三明化工有限责任公司部分土地使用权评估值为人民币 106,266,052 元（大写人民币壹亿零陆佰贰拾陆万陆仟零伍拾贰元整）。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一五年七月十日

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的
福建三钢（集团）三明化工有限责任公司
部分土地使用权
评估报告附件

闽中兴评字（2015）第 3017 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一五年七月十日

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的 福建三钢（集团）三明化工有限责任公司 部分土地使用权

评估报告附件清单

1. 经济行为批复文件
2. 资产评估业务约定书。
3. 土地使用权评估结果汇总表
4. 土地使用权评估明细表。
5. 土地使用证变更明细表。
6. 主要资产权属文件。
7. 委托方、被评估单位营业执照复印件。
8. 委托方、被评估单位承诺函复印件。
9. 注册评估师承诺函。
10. 评估机构资格证书、营业执照复印件。
11. 签字注册资产评估师资格证书复印件。