

湖南海利化工股份有限公司
实物资产出资评估项目
资产评估报告

中瑞评报字【2016】040731011 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一六年四月二十二日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、绪言	4
二、委托方及资产占有方和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
三、评估目的	5
四、评估对象和评估范围	5
五、价值类型及其定义	5
六、评估基准日	6
七、评估依据	7
八、评估方法及评估案例	8
九、评估程序实施过程和情况	9
十、评估假设	10
十一、评估结论	11
十二、特别事项的说明	11
十三、评估报告的使用限制说明	12
十四、评估报告日	13
资产评估报告附件	14

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关国家法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观、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、负债清单由委托方及被评估企业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、我们已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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手续以满足出具评估报告的要求。

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。

湖南海利化工股份有限公司

实物资产价值评估项目

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2016]040731011 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司接受湖南海利化工股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对湖南海利化工股份有限公司拟以实物资产增资涉及的在建工程（设备、土建）及工程物资等资产于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估目的是对湖南海利化工股份有限公司拟用于增资的实物资产于评估基准日的市场价值进行评估，为湖南海利化工股份有限公司进行实物资产增资提供价值参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估对象为湖南海利化工股份有限公司申报的拟作为出资实物资产的价值，评估范围包括在建工程（含设备、土建、安装费）及工程物资，申报账面价值 111,512,506.79 元。

三、本次评估的价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 3 月 31 日。

五、评估方法：重置成本法

六、评估结论：至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，委托评估的实物资产（在建工程及工程物资）资产评估价值为 111,512,506.79 元，无增减值。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程	103,247,491.18	103,247,491.18	-	-
工程物资	8,265,015.61	8,265,015.61	-	-
合计	111,512,506.79	111,512,506.79	-	-

七、评估报告及结论使用有效期：根据国家的有关规定，本项目评估结论的有效期限为1年，自评估基准日2016年3月31日起，至2017年3月30日止。

八、特别事项说明：本次评估以委托方申报评估资产账面值（不含增值税进项税额）为基础，没有考虑资产购建过程中可能存在的负债，也未考虑项目后续建设尚需追加的工程成本。

九、评估报告日：本报告的评估报告日为2016年4月22日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、合理理解资产评估结果，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

湖南海利化工股份有限公司 实物资产出资评估项目 资产评估报告

中瑞评报字[2016]040731011 号

一、绪言

湖南海利化工股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟用于增资的实物资产（在建工程及工程物资）于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估工作。

本公司评估人员按照法定的评估程序，对委托评估所涉及的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，并采用重置成本法对委托评估的资产在 2016 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方及资产占有方和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

1、委托方及资产占有方简介：

名称：湖南海利化工股份有限公司

地址：长沙市芙蓉中路二段 251 号

法定代表人：黄明智

注册资本：人民币叁亿贰仟柒佰叁拾壹万肆仟零玖拾捌元整

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：1994 年 04 月 15 日

经营范围： 化肥、化工产品、农药开发、生产及自产产品销售（化肥、农药生产在本企业许可证核定的产品范围和有效期限内开展）；化工产品分析、检测；化工设计、化工环保评价及监测；化工技术研究及成果转让、技术咨询、培训等服务；机械电子设备、五金、交电、百货、建筑材料及政策允许的化工原料销售；经营商品和技术的进出口业务（国家法律法规禁止和限制的除外）。

湖南海利化工股份有限公司（以下简称“海利化工”）是以湖南化工研究院为主组建的湖南省科技系统首家集科研、生产、贸易于一体的高科技股份制企业，也是湖南省在上海的第一家上市公司，是我国农药开发和生产的重要基地之一，也是国家科技部认定的国家火炬计划重点高新技术企业。

2、其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方及此次经济行为的相关当事方，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的是对湖南海利化工股份有限公司拟用于增资的实物资产于评估基准日的市场价值进行评估，为湖南海利化工股份有限公司进行实物资产增资提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为湖南海利化工股份有限公司拟申报作为出资的实物资产价值，评估范围主要为湖南海利化工股份有限公司在下属全资子公司——湖南海利常德农药化工有限公司投资建设的杂环农药及其中间体产业化基地建设项目在建工程（含设备、土建、安装）及工程物资，申报账面价值 111,512,506.79 元。其中：

杂环农药及其中间体产业化基地建设项目是海利集团“十二五”规划的重点项目，于公司第七届九、十八次董事会会议获得审议通过（详见湖南海利（证券代码：600731）2014-018、2015-022 号公告）。

项目建设地点位于湖南海利化工股份有限公司全资子公司湖南海利常德农药化工有限公司。该公司位于常德经济技术开发区，地势平坦，交通便利，已有 40 多年的农药生产和管理经验，拥有各类专业技术人才，建有万吨级氨基甲酸酯类农药生产装置、万吨级有机磷生产装置，其基础设施及辅助工程、服务性工程等配套完善，运行情况良好。为项目建设打下坚实的环境和人员基础。

五、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为“市场价值”。

（二）价值类型定义

“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。

（三）选择价值类型的理由。

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”。

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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算结果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

六、评估基准日

本次评估基准日为 2016 年 3 月 31 日，该基准日与本次《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方在充分考虑注册资产评估师的以下建议的基础上确定的：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对办理资产入账手续更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关资产情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）行为依据

委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 3、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知(财企[2004]20 号)；
- 2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号)；
- 3、中评协[2007]189 号《资产评估准则-评估报告》；
- 4、中评协[2007]189 号《资产评估准则-评估程序》；
- 5、中评协[2007]189 号《资产评估准则-业务约定书》；
- 6、中评协[2007]189 号《资产评估准则-工作底稿》；
- 7、中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 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》等。

（四）权属依据

- 1、公司营业执照、公司章程等产权证明文件；
- 2、委托方提供的工程预算资料、工程结算资料、工程图纸；
- 3、资产购建的有关合同、协议、发票及财务付款凭据等；
- 4、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1、2006年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》及省建委发布的配套文件；2005年《湖南省房屋修缮工程计价定额》；《湖南省安装工程计价办法》、《湖南省安装工程清单项设置规则》及《湖南省安装工程综合定额》及配套文件；2001年《湖南省建筑工程概算定额》及定额站发布的配套文件；

2、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；

3、《长沙市定额与造价》2016年第1期；

4、湖南省物价局、财政厅[1997]湘价费字第96号《关于调整消防设施建设费收费标准的通知》；湖南省物价局、财政厅[1997]湘价房字第53号《关于进一步规范和加强对建设项目收费管理的通知》；湖南省人民政府文件湘政发[1999]21号《关于取消规范一批收费项目的通知》；湘价费字[2007]51号文件；湘价费（2008）122号文件等等；

5、原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]第678号；

6、委托方提供的工程预算资料、工程结算资料、工程图纸；

7、机械工业信息研究院《2016年机电产品价格信息查询系统》；

8、评估人员现场勘查所掌握的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括重置成本法、收益法和市场法。

由于委估资产为在建工程及工程物资，尚未完工交付使用，不宜采用收益法；而二手市场也难以获取与评估对象相似的可比交易案例，不适宜采用市场法；因此，根据本次评估目的，以重置价格为依据，结合委估资产的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

（二）评估方法介绍

1、在建工程

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的国内市场价格进行了调查。同时，我们查阅了在建工程项目可行性

研究报告专家评审意见、建设项目用地的预审意见、项目选址规划审核意见、项目开展前期工作的批复等行政批复文件。经核实，我们认为在建工程项目账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额确认为评估值。

2、工程物资

评估人员对评估范围内工程物资在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据企业提供的清单，抽查核实了有关的购置、销售发票和会计凭证，在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存工程物资数量，查看其品质状态，并查看了有关出库和入库单，了解工程物资保管及出入库内控制度等仓储情况。通过市场调查获取工程物资基准日市场价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，中瑞国际资产评估（北京）有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，以及市场调查等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

（1）中瑞国际资产评估（北京）有限公司于2016年4月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，即与委托方就本次评估目的、评估范围、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了商讨。

（2）评估方案的设计：

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（3）评估资料的准备：

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2、现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据提供的评估申报明细，评估人员重点调查了相关资产的状态，至评估基准日，设备产权明晰，保管正常。

(2) 价值构成

委托评估资产价值由不含税购置价、安装费用、工程费用及其他费构成。评估人员通过查阅相关合同、发票、出入库单，核实了其价值的真实性、准确性、完整性和合规性。

3、评定估算及综合处理阶段

(1) 评估结果的确定

依据评估人员在评估现场勘察的情况以及通过必要的市场调查，确定委托评估资产的重置成本法评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照中瑞国际资产评估（北京）有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

十、评估假设

由于所处市场环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

1. 资产原地使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用规模等情况原地使用，相应确定评估方法、参数和依据。
2. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。
3. 公开市场假设：假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资

产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

本次评估过程中，评估人员根据资产评估的要求，部分使用的是现行的政策条款，部分是评估人员在评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，委估实物资产评估价值为 111,512,506.79 元，无增减值。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程	103,247,491.18	103,247,491.18	-	-
工程物资	8,265,015.61	8,265,015.61	-	-
合计	111,512,506.79	111,512,506.79	-	-

十二、特别事项的说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、本报告提出的评估结果是在委托方及被评估企业提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和被评估企业提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本评估报告假定被评估企业提供的所有资料客观、真实、准确、合法。因资料不真实而造成评估结果误差，本公司不承担任何责任。

2、本评估结果是对 2016 年 3 月 31 日这一评估基准日委估资产价值（不含增值税）的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的委估资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资

产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

3、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的评估对象的市场价值（已扣除增值税进项税），未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、本次评估以委托方申报评估资产账面值为基础，没有考虑资产购建过程中可能存在的负债，也未考虑项目后续建设尚需追加的工程成本。

5、本次评估结果基于本报告所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

6、本报告含有若干备查文件，备查文件系构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十三、评估报告的使用限制说明

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、未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从2016年3月31日起至2017年3月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况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重新进行评估。

十四、评估报告日

本报告提交日期为 2016 年 4 月 22 日。

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

中国、北京

二〇一六年四月二十二日

评估机构法定代表人：

杨文化

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



湖南海利化工股份有限公司 实物资产价值评估项目 资产评估报告附件

- 1、委估在建项目权属资料
- 2、委托方的营业执照复印件
- 3、委托方及资产占有方的承诺函
- 4、评估机构及签字注册资产评估师承诺函
- 5、评估机构及签字注册资产评估师资质资格证明文件

在建工程评估汇总表

评估基准日：2016年3月31日

表4-7

被评估单位（或者产权持有单位）：湖南海利化工股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-7-1	在建工程—土建工程	10,267,341.90	10,267,341.90	-	-
4-7-2	在建工程—设备安装工程	92,980,149.28	92,980,149.28	-	-
	在建工程合计	103,247,491.18	103,247,491.18	-	-
	减：在建工程减值准备				
	在建工程合计	103,247,491.18	103,247,491.18	-	-

评估人员：唐靓、彭灿、杨书怡



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: 11110016



姓名: 肖石

性别: 女

身份证号: 430121197607150021

机构名称: 北京湘溪国际资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年2月24日

初次注册时间: 2011年2月29日



本人签名:

本人印鉴:

转所记录

转所机构名称: 中瑞国际资产评估(北京)有限公司
转入时间: 2013.3.6
转入人: 肖石
2013.7.10
中瑞国际资产评估(北京)有限公司

检验登记



2016年3月18日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



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: 43000007



姓名: 唐燕

性别: 女

身份证号: 430104197809171000

机构名称: 北京湘资国际资产评估有限公
司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2015年4月24日

初次注册时间: 2001年3月28日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



2016年3月15日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

转入机构名称
转入时间
经手人

中国国法资产评估(北京)有限公司
2013.3.6
唐燕

中瑞国际资产评估有限公司
2013.7.15



营业执照

(副本)(2-2)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞国际资产评估(北京)有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区黄寺大街26号院4号楼6层702-7(德胜园区)
法定代表人 杨文化
注册资本 1000万元
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
经营范围 从事各类单项资产评估、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。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年11月13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。



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 京财企许可[2010]0020号

批准机关: 北京市财政局

证书编号: 43020020

发证时间: 2010年2月11日

机构名称	中瑞国际资产评估 (北京)有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杨文化
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、企 业价值评估、其他资产评估, 以及相关 的咨询业务。	



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
中瑞国际资产评估（北京）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：财办企[2013]24号

序列号：000126

发证时间：

二〇〇九年

一月

十六日



湖南海利化工股份有限公司
实物资产出资评估项目
资产评估说明

中瑞评报字【2016】040731011号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一六年四月二十二日



资产值评估说明目录

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明	2
第二部分	关于进行资产评估有关事项的声明	3
第三部分	资产清查核实情况说明	7
第四部分	评估依据说明	8
第五部分	成本法评估技术说明	10
	在建工程类资产评估说明	10
	工程物资类资产评估说明	15
第六部分	评估结论及其分析	16

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一六年四月二十二日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的声明

一、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者

(一) 委托方及资产占有方

湖南海利化工股份有限公司

名称：湖南海利化工股份有限公司

地址：长沙市芙蓉中路二段 251 号

法定代表人：黄明智

注册资本：人民币叁亿贰仟柒佰叁拾壹万肆仟零玖拾捌元整

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：1994 年 04 月 15 日

经营范围：化肥、化工产品、农药开发、生产及自产产品销售（化肥、农药生产在本企业许可证核定的产品范围和有效期限内开展）；化工产品分析、检测；化工设计、化工环保评价及监测；化工技术研究及成果转让、技术咨询、培训等服务；机械电子设备、五金、交电、百货、建筑材料及政策允许的化工原料销售；经营商品和技术的进出口业务（国家法律法规禁止和限制的除外）。

湖南海利化工股份有限公司（以下简称“海利化工”）是以湖南化工研究院为主组建的湖南省科技系统首家集科研、生产、贸易于一体的高科技股份制企业，也是湖南省在上海的第一家上市公司，是我国农药开发和生产的重要基地之一，也是国家科技部认定的国家火炬计划重点高新技术企业。

(二) 其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方及此次经济行为的相关当事方，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于评估目的的说明

本次评估目的是对湖南海利化工股份有限公司拟用于增资的实物资产于评估基准日的市场价值进行评估，为湖南海利化工股份有限公司进行实物资产增资提供价值参考依据。

三、关于评估对象与范围的说明

本次评估对象为湖南海利化工股份有限公司拟申报作为出资的实物资产价值，评估范围主要为湖南海利化工股份有限公司在下属全资子公司——湖南海利常德农药化工有限公司投资建设的杂环农药及其中间体产业化基地建设项目在建工程（含设备、土建、安装）及

工程物资，申报账面价值 111,512,506.79 元。

杂环农药及其中间体产业化基地建设项目是海利集团“十二五”规划的重点项目，于公司第七届九、十八次董事会会议获得审议通过（详见湖南海利（证券代码：600731）2014-018、2015-022 号公告）。

项目建设地点位于湖南海利化工股份有限公司全资子公司湖南海利常德农药化工有限公司。该公司位于常德经济技术开发区，地势平坦，交通便利，已有 40 多年的农药生产和管理经验，拥有各类专业技术人才，建有万吨级氨基甲酸酯类农药生产装置、万吨级有机磷生产装置，其基础设施及辅助工程、服务性工程等配套完善，运行情况良好。为项目建设打下坚实的环境和人员基础。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日：2016 年 3 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

委托方在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，利于评估结论有效服务评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无

六、资产及负债清查情况说明

为保证资产评估工作的顺利进行，我公司于 2016 年 4 月 11 日起组织财务人员、档案保管人员等以 2016 年 3 月 31 日为基准日对评估范围内的设备进行了自我清查，清查于 2016

年4月15日结束。本次清查工作严格按照资产评估布置的程序逐步进行，具体清查过程中，财务人员先进行内部清产核资，并按评估所需清单收集并提供资料，清查工作基本做到了不重不漏，翔实可靠，在此基础上形成了评估所需资料及表格。与此同时，清查人员收集整理了有关合同文件等与资产评估有关的资料。

七、资料清单

在本次资产评估过程中，我们详尽提供了所需的资产评估资料，并保证所提供的资料真实、完整、可靠。

- 1、各资产评估、清查登记表；
- 2、设备购置发票
- 3、企业法人营业执照、税务登记证等；
- 4、承诺函；
- 5、评估师需要的其它资料。

(此页无正文，为签字页)

委托方及资产占有方：湖南海利化工股份有限公司

法定代表人：

二零一六年四月十八日

第三部分 资产清查核实情况说明

我公司受湖南海利化工股份有限公司的委托，对纳入此次评估范围的湖南海利化工股份有限公司申报出资的实物资产(在建工程及工程物资)进行了清查核实，现将清查核实的有关情况说明如下：

一、资产清查核实的内容

评估人员进场后，对委托方委托评估的资产进行了清查核实。纳入本次评估范围内的湖南海利化工股份有限公司申报的实物资产，包括在建工程（含设备、土建）及工程物资，申报账面价值111,512,506.79元。

二、实物资产的分布情况特点

委估资产为在建工程（含设备、土建）及为该项目购买的尚未领用的工程物资，安装、存放于湖南省常德经济技术开发区湖南海利常德农药化工有限公司厂区内，至评估基准日止，项目尚在建设中。

三、资产清查的过程与方法

根据本次资产评估所涉及资产类型和资产的特点，中瑞国际资产评估（北京）有限公司制定了相应的资产评估操作方案，评估人员根据湖南海利化工股份有限公司填报的资产评估申报表深入现场，对在建工程、工程物资进行详细核查。

对委托评估的建（构）筑物进行了细致的现场勘察，除了核对其数量是否与申报表相符外，还查看了建筑物的基础、结构现状，以及装修完好程度；对重点、大型设备到现场察看设备外观，核实资产数量、型号、规格及使用状况，核实资产的产权证明文件，包括合同和发票等资料；对金额较小、数量较多的管阀、材料等工程物资以及相关前期费用等主要核对财务明细账、购置合同，以抽查的方式对实物进行清查核实。

四、资产清查结论

评估人员对评估范围内的实物资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为被评估单位在财务管理、资产管理方面比较规范，未发现调整事项，清查结果与企业申报评估资产一致。

第四部分 评估依据说明

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）行为依据

委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 3、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知(财企[2004]20 号)；
- 2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号)；
- 3、中评协[2011]227 号《资产评估准则-企业价值》；
- 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-不动产》；
- 9、中评协[2007]189 号《资产评估准则-机器设备》
- 10、中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》等。

（四）权属依据

- 1、公司营业执照、公司章程等产权证明文件；
- 2、委托方提供的工程预算资料、工程结算资料、工程图纸；
- 3、委托方提供的有关合同、协议、文件等；
- 4、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、2006 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》及省建委发布的配套文件；2005 年《湖南省房屋修缮工程计价定额》；《湖南省安装工程计价办法》、《湖南省安装工程清单项目设置规则》及《湖南省安装工程综合定额》及配套文件；2001 年《湖南省建筑工程概算定额》

及定额站发布的配套文件；

2、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；

3、《长沙市定额与造价》2016年第1期；

4、湖南省物价局、财政厅[1997]湘价费字第96号《关于调整消防设施建设费收费标准的通知》；湖南省物价局、财政厅[1997]湘价房字第53号《关于进一步规范和加强对建设项目收费管理的通知》；湖南省人民政府文件湘政发[1999]21号《关于取消规范一批收费项目的通知》；湘价费字[2007]51号文件；湘价费（2008）122号文件等等；

5、原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]第678号；

6、委托方提供的工程预算资料、工程结算资料、工程图纸；

7、机械工业信息研究院《2016年机电产品价格信息查询系统》；

8、评估人员现场勘查所掌握的资料等。

（六）参考资料及其他

1、被评估单位提供的资产评估申报表；

2、被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料；

3、市场调查和现场勘察询价取得的资料、价格信息及评估所需其他资料；

4、委托方、资产占有方提供的关于进行资产评估事项的说明；

5、评估人员调查收集的其他评估资料。

第五部分 成本法评估技术说明

在建工程类资产评估说明

一、在建工程——土建部分

（一）评估范围

根据资产占有方湖南海利化工股份有限公司所提供的相关资料，本次委托评估的对象为该公司拥有 22 项在建土建，账面价值为 10,267,341.90 元。

（二）评估对象概况

委估的在建工程（土建工程）共计 22 项，其中构筑物 15 项，包括土方工程、循环水池工程、给排水工程、缓冲收集池工程、储钢棚工程等，前期费用 7 项，包括设计费、勘察费、可研究费、水土保持方案编制费、节能评估服务费等。在建工程（土建工程部分）整体属于“杂环农药及其中间体产业化基地建设项目”。

本次评估的在建工程均位于湖南海利常德农药化工有限公司（该公司系湖南海利化工股份有限公司全资子公司）土地（2 宗土地）红线图范围之内。宗地 1：土地使用证号为常德国用（2015）第 21 号，土地使用权人：湖南海利常德农药化工有限公司，座落：常德经开区海利化工以南、政德路以北，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，终止日期：2065 年 10 月 20 日，使用权面积：100514.10m²，发证机关：常德市人民政府；发证日期：2015 年 12 月 16 日。宗地 2：土地使用证号为常德国用（2006）第 01 号，土地使用权人：湖南海利常德农药化工有限公司，座落：德山民建村、七星庵村，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，终止日期：2052 年 8 月 2 日，使用权面积：53270.83m²，发证机关：常德市人民政府；发证日期：2006 年 3 月 10 日。

本次评估的在建工程已经办理了建设用地规划许可证。宗地 1：证号：[2015]0002 号，用地单位：湖南海利常德农药化工有限公司，用地项目名称：杂环农药及其中间体产业化基地建设，用地位置：海利化工以南、政德路以北，用地性质：工业用地，用地面积：100500 m²，发证机关：常德市规划局德山分局；发证日期：2012 年 12 月 7 日。宗地 2：证号：2001100049，用地单位：湖南海利常德农药化工有限公司，用地项目名称：新征用地，用地位置：原常德农药厂以东，用地面积：约 80 亩，发证机关：常德市规划局二分分局；发证日期：2001 年 10 月 26 日。

（三）建筑物勘察核实情况

评估组对委托评估的建（构）筑物进行了细致的现场勘察，除了核对其数量是否与申报表相符外，还查看了建筑物的基础、结构现状，以及装修完好程度，水、电、暖设施完好程

度，并逐项记录登记。现场勘察情况如下：

- 1、基础承载能力好。各类房屋基础均未发生由于基础沉陷而出现不均匀沉降。
- 2、主体结构较好，各类房屋、构筑物整体功能较好。
- 3、各类房屋的装修维护情况较好。
- 4、屋面防水好，基本上没有渗漏现象。
- 5、安装工程—水、电、暖能正常使用，基本上没有渗漏现象。

（四）产权界定

本次评估的在建工程均位于湖南海利常德农药化工有限公司（该公司系湖南海利化工股份有限公司全资子公司）土地（2宗土地）红线图范围之内。未办理房屋产权证的房屋建筑面积根据企业相关人员现场测量、施工承包合同及工程结算审计报告相结合确定。

（五）评估依据

1、2006年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》及省建委发布的配套文件；2005年《湖南省房屋修缮工程计价定额》；《湖南省安装工程计价办法》、《湖南省安装工程清单项目设置规则》及《湖南省安装工程综合定额》及配套文件；2001年《湖南省建筑工程概算定额》及定额站发布的配套文件；

2、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；

3、《长沙市定额与造价》2016年第1期；

4、湖南省物价局、财政厅[1997]湘价费字第96号《关于调整消防设施建设费收费标准的通知》；湖南省物价局、财政厅[1997]湘价房字第53号《关于进一步规范和加强对建设项目收费管理的通知》；湖南省人民政府文件湘政发[1999]21号《关于取消规范一批收费项目的通知》；湘价费字[2007]51号文件；湘价费（2008）122号文件等等；

5、原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]第678号；

6、委托方提供的工程预算资料、工程结算资料、工程图纸；

7、评估人员现场勘查所掌握的资料。

（六）评估方法

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的国内市场价格进行了调查。同时，我们核实了在建工程项目可行性研究报告专家评审意见、建设项目用地的预审意见、项目选址规划审核意见、项目开展前期工作的批复等行政批复文件。经核实，我们认为在建工程项目账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额确认为评估值。

（七）案例说明—项目设计费设计费（在建工程评估明细表第 22 项）

项目设计费设计费，账面价值为 4,622,641.52 元。合同签订金额为 5,900,000.00 元，截止评估基准日，经评估人员查询财务凭证、设计合同等核实已经支付 4,622,641.52 元，本次评估按 4,622,641.52 元确认为评估价值。

（八）评估结果及评估增减原因分析

经实施上述评定估算程序，在建工程——土建工程部分于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估结果如下：在建工程—土建工程，账面价值 10,267,341.90 元，评估价值为 10,267,341.90 元，评估无增减值。

二、设备及安装部分

（一）评估范围

本次委估的在建工程——设备及安装部分资产共计 25 项，账面价值合计 92,980,149.28 元。

（二）设备概况

委估资产主要包括生产用装置及辅助设施设备共计 15 项，包括 4000t/a 生产装置 1、1000t/a 生产装置、生化、废水、仓储、废气焚化炉等；前期费用 10 项，包括考察费、监理费、设计费等，目前安装在湖南省常德经济技术开发区湖南海利常德农药化工有限公司厂区内。

在建工程整体属于“杂环农药及其中间体产业化基地建设项目”，至评估基准日，部分子项目仍在建设安装中，尚未达到生产线整体竣工验收、联合试运行的要求。

（三）评估过程

1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，做到不重不漏。对重点、大型设备到现场察看设备外观，对金额较小、数量较多的管阀、材料等以及相关前期费用等主要核对财务明细账、购置合同，以抽查的方式对实物进行清查核实。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到表实相符。

（4）关注本次评估范围内资产的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同相关资产明细账及财务凭证，了解账面原值构成情况。

2、评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

(1) 根据本次评估目的，评估采用重置成本法。

(2) 由评估机构组织专家组对评估明细表进行审查和修改，然后加以初步汇总。

3、评估汇总

经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

把本次评估所用的基础资料(如企业提供的有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表、询价记录等编辑汇总成附件存档。

4、撰写评估技术说明

按中评协颁发的《企业国有资产评估报告指南》及相关技术规范，编制《设备评估技术说明》。

(四) 评估依据

- 1、企业提供的设备清查评估明细表；
- 2、机械工业出版社《2016 中国机电产品价格查询系统》、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 4、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- 5、评估人员收集的其他资料。

(五) 评估方法

评估人员通过现场勘查，了解相关在建工程的形象进度，收集了相关设备、材料、管阀配件等的购置合同，抽查了相关支付凭证，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的国内市场价格进行了调查。

经核实，我们认为在建工程项目账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额确认为评估值。

(六) 评估假设前提

- 1、委估设备仍在原地按当前的使用方法和目的继续使用；
- 2、委估资产被看作是一个整体，每一台设备是整体资产的组成部分，不可拆零使用；
- 3、资产作价符合替代性原则和公开市场原则。

(七) 评估案例

案例：生产装置 1 (4-7-2 在建(设备)第 1 项)

4000t/a 生产装置 1，账面价值 46,356,021.24，其中设备费 43,356,021.24，安装费 3,000,000.00。截止评估基准日，经评估人员查询财务凭证、相关科目明细账等核实已经支付 46,356,021.24 元，因设备购入及安装时间与评估基准日相距较近，市场价格变化不大，本次评估按核实后账面值 46,356,021.24 元作为评估值。

（八）评估结果及评估增减原因分析

经实施上述评定估算程序，在建工程——设备及安装工程部分于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估结果如下：在建工程—设备及安装工程，账面价值 92,980,149.28 元，评估价值为 92,980,149.28 元，评估无增减值。

三、评估结果及增值原因分析

经评估，海利化工列入本次评估范围的在建工程评估值为103,247,491.18元，无增减值。

工程物资类资产评估说明

一、评估范围

列入本次评估范围内的工程物质主要为杂环农药及其中间体建设项目购置的、尚未领用的设备、管阀、材料等，账面价值 8,265,015.61 元。

二、评估程序及方法

在评估过程中，评估人员对评估范围内工程物资在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据企业提供的清单，抽查核实了有关的购置、销售发票和会计凭证，在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存工程物资数量，查看其品质状态，并查看了有关出库和入库单，了解工程物资保管及出入库内控制度等仓储情况。

由于库存实物品种及数量繁多，存放地点分散，评估人员对工程物资进行了适当的鉴别和归类，分类的标准主要是数量和金额，将金额大并且具有盘点可操作性的存货归为一类，对其进行重点核实，逐项核对；对于数量较多金额较小的存货归为一类，以企业提供的清单为基础，对部分存货进行抽查，并编制抽查盘点表，以增强评估结果的可靠性。

评估中人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。经核查，工程物资的账面成本与市场购置成本相差不大，在核实工程物质账实一致的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

三、评估结果及增值原因分析

经评估，湖南海利化工股份有限公司列入本次评估范围的工程物资评估值为8,265,015.61元，无增减值。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对湖南海利化工股份有限公司委估资产于评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

经采用重置成本法评估，截止评估基准日 2016 年 3 月 31 日，湖南海利化工股份有限公司委估资产账面价值为 111,512,506.79 元；重置成本法评估后的资产为 111,512,506.79 元，无增减值。评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程	103,247,491.18	103,247,491.18	-	-
工程物资	8,265,015.61	8,265,015.61	-	-
合计	111,512,506.79	111,512,506.79	-	-

评估结论：截至评估基准日 2015 年 12 月 1 日，湖南海利化工股份有限公司委估资产的评估值为 **111,512,506.79 元**（已扣减资产购建中的增值税进项税额）。

二、评估结论成立的条件

1、被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估资产于评估基准日的市场价值（扣除增值税后）的参考意见，该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据本报告书载明的评估假设条件下确定的市场价值，没有考虑现在承担的抵押、担保事宜，将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价值等对评估价值的影响，同时，报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4、评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

5、评估报告使用者需充分关注评估报告中披露的重要事项说明对评估结论产生的影响。

三、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

评估基准日后未发生重大事项。

评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请资产评估机构重新确定评估价值。

四、评估结论的效力、使用范围、有效期

- 1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。
- 2、根据国家现行规定，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日2016年3月31日计算起，至2017年3月29日止。当评估目的在有效期内实现时，该评估结果可为作价提供参考。
- 3、本项目评估结论仅供委托方为评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。

中瑞国际资产评估(北京)有限公司

二〇一六年四月二十二日

