

阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司拟转让  
山西三维丰海化工有限公司100%股权项目

## 资产评估报告

大正评报字(2017)第 133D 号  
(共一册, 第一册)



北京国友大正资产评估有限公司  
二〇一七年五月二十五日

## 目 录

评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	8
一、 委托人、被评估单位和评估报告使用人	8
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型及其定义	19
五、 评估基准日	19
六、 评估依据	19
七、 评估方法	22
八、 评估程序实施过程和情况	32
九、 评估假设	34
十、 评估结论	35
十一、 特别事项说明	36
十二、 评估报告使用限制说明	41
十三、 评估报告日	42
附件	43
一、 与评估目的相对应的经济行为文件	44
二、 被评估单位专项审计报告	45
三、 委托人与被评估单位法人营业执照	46
四、 委托人与被评估单位产权登记证	47
五、 评估对象涉及的主要权属证明资料	48
六、 委托人及被评估单位承诺函	49
七、 签字评估专业人员的承诺函	50
八、 评估机构资格证书	51
九、 评估机构法人营业执照副本	52
十、 签字评估专业人员登记卡	53

## 评估报告声明

本资产评估报告，是在评估专业人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、本评估报告是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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明和使用限制。

# 阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司拟转让 山西三维丰海化工有限公司100%股权项目

## 资产评估报告摘要

大正评报字(2017)第 133D 号

### 重要提示

本摘要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解释评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司的委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，对因股权转让事宜涉及的山西三维丰海化工有限公司的模拟股东全部权益进行了评估。

1、评估目的：对山西三维丰海化工有限公司模拟股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司拟转让山西三维丰海化工有限公司股权提供价值参考。

2、评估对象及评估范围：评估对象为山西三维丰海化工有限公司模拟股东全部权益；评估范围为山西三维丰海化工有限公司模拟的全部资产及相关负债。

3、评估基准日：2016年12月31日

4、评估价值类型：市场价值

5、评估方法：本次评估采用资产基础法进行了评定估算。

6、评估结果：至评估基准日，山西三维丰海化工有限公司模拟股东全部权益的评估结果为：-994.97万元。各类资产及负债的评估结果见下表：

### 资产评估结果汇总表

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/B*100%
流动资产	1	10,095.57	10,036.59	-58.98	-0.58



非流动资产	2	81,819.03	82,595.95	776.92	0.95
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	10,093.81	-10,721.33	627.52	6.22
在建工程	8	66,744.65	61,614.65	-5,130.00	-7.69
无形资产	9	4,156.16	9,441.87	5,285.71	127.18
长期待摊费用	10	710.01	710.01	-	-
递延所得税资产	11	114.40	108.09	-6.31	-5.51
资产总计	12	91,914.60	92,632.54	717.94	0.78
流动负债	13	93,658.51	93,627.51	-31.00	-0.03
非流动负债	14	122.00	-	-122.00	-100.00
负债总计	15	93,780.51	93,627.51	-153.00	-0.16
净资产(股东全部权益)	16	-1,865.91	-994.97	870.94	46.68

评估结论根据以上评估工作得出。

#### 7、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序,根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结果的前提下,评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果,但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(1) 原阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司和新绛分公司的全部资产和负债以2016年12月31日为基准日整体转让至山西三维丰海化工有限公司名下,现营业执照、生产许可证、房产证、土地证、车辆行车证所有人等有关证件尚未变更,目前依照相关程序正在办理中。

(2) 纳入本次评估范围内的房屋建筑物,部分未办理不动产权证(房产证),建筑面积为5631.1平方米,对此被评估单位已出具专项说明,承诺委估资产权属归山西三维丰海化工有限公司所有。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的,已提请企业尽快解决以上问题。具体明细如下:

建筑物名称	结构	建成时间	单位	面积
四号库房	框架	2006-10-1	m <sup>2</sup>	1256.2
吡啶精制车间	框架	2007-4-1	m <sup>2</sup>	2292

厂西门门面房	砖混	2011-8-1	m2	151.98
车间配电室	砖混	2007-12-31	m2	112.61
循环水配电室	砖混	2007-12-31	m2	24
新建化验室	砖混	2007-12-31	m2	40.1
盐酸池配电室	砖混	2007-12-31	m2	18
综合水池配电室	砖混	2007-12-31	m2	24
电工值班室	砖混	2007-12-31	m2	16
生产区卫生间	砖混	2007-12-31	m2	33
抽滤槽暖房	砖混	2007-12-31	m2	200
生产门卫室	砖混	2007-12-31	m2	12
扩产吡啉配电室	砖混	2007-12-31	m2	17.4
污水操作室	砖混	2015-12-26	m2	41.6
仓库办公室	砖混	2007-12-31	m2	69.39
钢材库棚	钢架	2005-2-1	m2	260.1
自行车棚	钢架	2007-12-25	m2	1062.72

(3) 本次评估,山西三维丰海化工有限公司申报的下述两辆车,无牌照,且已于2014年11月停用,一直存放于公司闲置场地,未进行正常保养,现均已处报废状态,不可继续使用。

序号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数 量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	面包车(中型)	进口汽车	辆	1	2007年12月	2007年12月	25,000.00	3,820.67
2	东南得利卡7座微型车	东南汽车	辆	1	2009年12月	2009年12月	54,400.00	18,649.72

(4) 本次评估范围内的存货—发出商品—毒死蜱乳油,库存11.988吨,账面价值297,813.33元,分别于2013年1月3日出售给南昌亲兄弟5吨,安徽砀山1吨,2013年1月7日出售给郭满仓5.988吨。以上销售均无销售合同,只有提货单,该笔货款至今尚未收回;对此被评估单位已出具说明,承诺款项仍在追回过程中,本次评估是在上述款项可收回的前提下进行的评估。

(5) 纳入评估范围内的车辆,有4辆车的证载人为运城市新万通货运有限公司,因属危货车辆,手续挂靠,被评估单位出具专项说明,承诺委估车辆权属归其所有,且权属无瑕疵;有5辆车证载人为山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司,因丰喜集团公司将新绛分公司整体转让到山西三维丰海化工有



限公司后, 相关手续尚未变更, 评估人员已提请企业尽快解决以上问题。具体明细如下表:

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载权利人	计量单位	数量
1	晋 M22121	中型货车东风 EQ11080GB13	运城市新万通货运有限公司	辆	1
2	晋 M31344	中型货车东风 EQ4163W(车)	运城市新万通货运有限公司	辆	1
3	晋 M32818	大力牌重型罐式货车 DLQ5161GHY	运城市新万通货运有限公司	辆	1
4	晋 M27477	大力牌重型罐式货车 DLQ5140GHY	运城市新万通货运有限公司	辆	1
5	晋 MFX506	奥迪 FV7241FCVTG	山西丰喜肥业集团股份有限公司新绛分公司	辆	1
6	晋 MF2489	大众牌 SVW71810DJ	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司	辆	1
7	晋 MFX671	多用途乘用车北京牌 BJ6440BKV1A	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司	辆	1
8	晋 MFX681	多用途乘用车北京牌 BJ6440BKV1A	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司	辆	1
9	晋 MFX691	多用途乘用车北京牌 BJ6440BKV1A	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司	辆	1

(6) 评估范围内的无形资产—土地使用权, 其中 7 宗地证载人为山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司, 3 宗地证载人为山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司, 因丰喜集团公司将稷山分公司和新绛分公司整体转让到山西三维丰海化工有限公司后, 尚未变更相关手续, 评估人员已提请企业尽快解决以上问题。具体明细如下:

序号	土地权证编号	土地使用权人	土地位置	面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	使用权类型	用途
1	稷国用(2009)字第 62 号	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	8,820.50	2059 年 4 月 3 日	出让	工业
2	稷国用(2009)字第 63 号	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	1774.08	2059 年 4 月 3 日	出让	工业
3	稷国用(2009)字第 64 号	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	1795.40	2059 年 4 月 3 日	出让	工业
4	稷国用(2009)字第 59 号	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	7162.80	2053 年 1 月 12 日	出让	工业
5	稷国用(2009)字第 60 号	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	3595.40	2053 年 1 月 12 日	出让	工业
6	稷国用(2009)字第 61 号	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	25998.90	2059 年 4 月 3 日	出让	工业
7	稷国用(2009)	山西阳煤丰喜肥业(集团)有	稷山县康复	28,554.33	2053 年 1 月 12 日	出让	工

	字第 58 号	限责任公司稷山分公司	路 31 号				业
8	新国用（2009） 第 048 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有 限责任公司新绛分公司	新绛县三泉 镇冯古庄村	110,672.00	2053 年 3 月 1 日	出让	工 业
9	新国用（2009） 第 020 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有 限责任公司新绛分公司	新绛县三泉 镇冯古庄村	20,865.75	2059 年 6 月 2 日	出让	工 业
10	新国用（2009） 第 021 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有 限责任公司新绛分公司	新绛县三泉 镇冯古庄村	94,710.00	2059 年 6 月 2 日	出让	工 业

以上特别事项提醒评估报告使用人予以关注。

#### 8、需要提示的其他事项

委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告。评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

#### 9、评估结果有效期

本评估报告的评估结果使用有效期限自评估基准日起 12 个月，即 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止。

若评估结果在使用有效期内市场条件发生了较大变化，评估报告使用人应当关注对评估结果的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 10、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 5 月 25 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，应当认真阅读评估报告正文。



# 阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司拟转让 山西三维丰海化工有限公司100%股权项目

## 资产评估报告正文

大正评报字(2017)第 133D 号

阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司拟实施股权转让事宜涉及的模拟股东全部权益在 2016 年 12 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、被评估单位和评估报告使用人

本项目的委托人为阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司，被评估单位为山西三维丰海化工有限公司。评估报告使用人为委托人及国家法律法规规定的其他评估报告使用人。

#### （一）委托人概况

企业名称：阳煤丰喜煤业（集团）有限责任公司

统一社会信用代码：91140000701013437D

住所：山西省运城禹都经济开发区库东路 1 号

法定代表人：李广民

注册资本：陆亿陆仟玖佰万圆整

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：经营本企业自产产品的业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；煤化工及相关产业的技术转让、技术咨询、技术服务；批发零售化肥；运输货物装卸、非运输机械装卸搬运、人力装卸搬运（危险品除外）。生产销售化工机械、

建材、包装材料、农业用硝酸铵钙、硫酸铵、尿素、磺胺、复合肥、复混肥、纯碱、氯化铵、大量元素水溶肥料，中量元素水溶肥料，尿素硝酸铵溶液、土壤调理剂、聚乙二醇二甲醚、洗油、炭黑油、工业茶、湿法炭黑、含腐植酸水溶肥料、三聚氰胺、二甲基亚砷、氨基模塑料、二萘酚、己二酸、甘氨酸、硫酸钾、氯化钙、氢氧化镁、生物有机肥、复合微生物肥料、腺胺氮肥、硫酸钾镁肥、硝酸磷钾肥（危险化学品除外，限分支机构经营）；生产销售甲醇、氧气、液氧、液体二氧化碳、液氮、液氩、硝酸铵、硝酸钠、硝酸镁、农业用硝酸钾、农业用硝酸钙、亚硝酸钙、乙炔、硝酸、甲醛、轻油、葱油、粗酚、沥清、液氨、环己酮、液化天然气、过氧化氢、硝酸、乌洛托品（仅限分支机构按许可证生产经营，有效期至2018年03月29日）；供热服务。（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）

阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司创立于1998年7月，注册资本6.69亿元，是阳煤化工投资公司的全资子公司，下设临猗、平陆、闻喜复肥、运销、供应、包装分公司和泉稷、华瑞、丰荷、汉枫、三维丰海、国贸、污水处理、海铁、化机子公司。

主要产品年生产能力为：尿素180万吨、复合肥40万吨、甲醇40万吨、硝酸铵钙15万吨、碳铵15万吨、LNG6.5万吨、硝酸钙和硝酸镁各5万吨、三聚氰胺3.5万吨、硫包衣尿素5万吨、乌洛托品3万吨、三氯吡啶醇钠和毒死蜱各3500吨，塑料编织袋3800万套。

公司于2001年通过ISO9001国际质量体系认证，2004年通过ISO14001国际环境管理体系认证和GB/T28001职业健康安全管理体系认证。主导产品尿素曾先后荣获“中国首届亿万农村消费者信得过产品金奖”、“中华化肥精品”、“山西省名牌产品”、“国家免检产品”等称号。“丰喜”商标连年被山西省工商局评定为“山西省著名商标”、“山西省标志性的名牌产品”与“质量信誉等级AAA企业”。

## （二）被评估单位概况

### 1、概况

企业名称：山西三维丰海化工有限公司

统一社会信用代码：91140800751531638D



住所：运城市盐湖区运解公路二十里店村南

法定代表人：王康平

注册资本：壹亿零捌佰叁拾陆万圆整

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：化工产品生产与销售；农药生产、销售。

## 2、企业简介

山西三维丰海化工有限公司，隶属于阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司，是阳煤丰喜肥业（集团）股份有限公司的全资子公司，生产和经营为一体的精细化工企业，是山西省重点精细化工企业，国家定点农药生产企业。公司位于山西省运城市运解公路中段二十里店南，占地 100 亩，建筑面积 55000m<sup>2</sup>，注册资本 10836 万元人民币。统一社会信用代码：91140800751531638D,经营范围：许可经营项目为化工产品生产与销售（国家有专项规定的从规定，属危险化学品的凭安全生产许可证、生产许可证方可经营）。农药生产、销售（凭国家规定的登记证、许可证经营）。厂址位于运城市运解公路南侧。公司法人代表：执行董事王康平。

公司在发展中始终坚持“追求时代卓越，铸造精细品牌，服务现代农业”的宗旨，是一个集生产和经营为一体，致力于发展高效、广谱、安全、环保型绿色农药和具有高技术含量的精细化工产品生产企业。

## 3、历史沿革

三维丰海公司原系由山西康得利精细化工有限公司、山西丰喜肥业（集团）股份有限公司、山西三维华邦集团有限公司和侯新民共同出资组建的有限责任公司，原注册资本为人民币 2200 万元，其中：山西康得利精细化工有限公司出资人民币 1000 万元，占注册资本 45.45%，山西丰喜肥业（集团）股份有限公司出资人民币 400 万元，占注册资本 18.18%，山西三维华邦集团有限公司出资人民币 600 万元，占注册资本 27.27%，侯新民出资人民币 200 万元，占注册资本 9.10%。

2004 年 4 月三维丰海公司注册资本变更为 4400 万元，股东仍为山西康得利精细化工有限公司、山西丰喜肥业（集团）股份有限公司、山西三维华邦集团有限公司和侯新民，各股东的出资各增加一倍，出资比例不变，即山西康得利精细化工有限公司出资人民币 20000 万元，占注册资本 45.45%，山西丰喜肥业（集

团）股份有限公司出资人民币 800 万元，占注册资本 18.18%，山西三维华邦集团有限公司出资人民币 1200 万元，占注册资本 27.27%，侯新民出资人民币 400 万元，占注册资本 9.10%。

2006 年三维丰海公司进行了股权转让，股权转让后山西康得利精细化工有限公司出资 2068 万元，占注册资本 47%，山西丰喜肥业（集团）股份有限公司出资人民币 1760 万元，占注册资本 40.00%，运城市烟草大厦有限公司出资人民币 572 万元，占注册资本 13%，注册资本仍为 4400 万元。

2007 年 11 月三维丰海公司注册资本变更为 8000 万元，变更后山西丰喜肥业（集团）股份有限公司出资人民币 3668 万元，占注册资本 45.85%，山西康得利精细化工有限公司出资人民币 3760 万元，占注册资本 47.00%，运城市烟草大厦有限公司出资人民币 572 万元，占注册资本 7.15%。

2008 年运城市烟草大厦有限公司将其持有的 572 万元（占注册资本的 7.15%）股份全部转让给山西丰喜肥业（集团）股份有限公司，同年山西丰喜肥业（集团）股份有限公司变更为山西阳煤丰喜肥业（集团）股份有限公司；2009 年山西丰喜肥业（集团）股份有限公司名称再次变更为山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司。

2010 年山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司将其持有的 800 万元（注册资本的 10.00%）股份转让给山西海博瑞丰实业有限责任公司，同年山西海博瑞丰实业有限责任公司将其持有的 800 万元（注册资本的 10.00%）股份转让给山西翔宇化工有限公司。

2011 年 3 月根据股东会议决议和修改后的章程，三维丰海公司增加注册资本 2836 万元，增资后的注册资本为人民币 10836 万元，其中山西康得利精细化工有限公司出资人民币 5093 万元占注册资本 47.00%，山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司出资人民币 4659.50 万元占注册资本 43.00%，山西翔宇化工有限公司出资人民币 1083.50 万元占注册资本 10.00%。

2014 年 9 月，山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司收购了山西康得利精细化工有限公司的 47%、山西翔宇化工有限公司的 10% 的股份，山西三维丰海化工有限公司成为山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司全资子公司。



2016年山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司变更名称为阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司,山西三维丰海化工有限公司成为阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司全资子公司。

2016年12月,阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司和阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司并入山西三维丰海化工有限公司,现营业执照、生产许可证、房产证、土地证等有关证件尚未变更,目前依照相关程序正在办理中。阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司,前身是1976年投产的稷山县化肥厂,1998年加入丰喜集团。公司位于山西省稷山县城西康复路31号;阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司位于山西省运城市新绛县城北十公里处,新绛分公司前身为新绛化肥总厂,1975年建成投产,最初设计能力为年产合成氨3000吨,1998年加盟丰喜集团,2008年底加入阳煤集团。

至评估基准日,山西三维丰海化工有限公司股权结构如下:

股权持有者名称	出资额(万元)	出资比例
阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司	10836	100%

#### 4、近两年及评估基准日资产负债状况和经营业绩

山西三维丰海化工有限公司2014年12月31日、2015年12月31日财务报表及评估基准日模拟财务报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具了XYZH/2015TYA10014号、XYZH/2016TYA10127号、XYZH/2017TYA10158号无保留意见审计报告。概况如下:

#### 资产负债表

单位:人民币元

序号	项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
1	流动资产	100,955,726.12	55,420,706.42	49,700,537.92
2	非流动资产	818,190,277.78	95,016,432.93	94,206,730.31
3	其中:			
4	固定资产	100,938,107.42	89,552,199.68	88,542,656.34
5	在建工程	667,446,502.43	259,370.46	544,307.53
6	无形资产	41,561,586.60	4,999,946.44	5,119,766.44
7	长期待摊费用	7,100,083.67		
8	递延所得税资产	1,143,997.66	204,916.35	

序号	项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
9	资产总计	919,146,003.90	150,437,139.35	143,907,268.23
10	流动负债	936,585,094.51	93,549,321.31	88,546,473.97
11	非流动负债	1,220,000.24		
12	负债总计	937,805,094.75	93,549,321.31	88,546,473.97
13	净资产	-18,659,090.85	56,887,818.04	55,360,794.26

近三年利润表

单位：人民币元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
产品销售收入	119,072,867.24	106,030,258.19	116,895,754.36
减：产品销售成本	124,009,265.47	83,551,052.81	89,362,132.51
产品销售税金及附加	1,963,371.23	320,052.16	720,542.81
产品销售费用	6,064,143.28	3,691,094.89	3,510,965.73
产品销售利润			
加：其它业务利润	-1,913,074.00	70,137.62	156,288.30
减：管理费用	20,279,341.41	11,817,145.75	12,185,107.00
财务费用	64,215,552.39	5,328,484.37	6,832,215.89
减值损失	1,602,834.26	72.12	1,563,518.63
营业利润	-100,974,714.80	1,392,493.71	2,877,560.09
加：投资收益			
营业外收入	1,545,120.56	52,713.72	15,201.81
减：营业外支出	1,365,654.07	123,100.00	292,589.44
加：补贴收入			
利润总额	-100,795,248.31	1,322,107.43	2,600,172.46
减：所得税	14,749,466.65	-204,916.35	
净利润	-115,544,714.96	1,527,023.78	2,600,172.46

### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托方阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司持有被评估单位山西三维丰海化工有限公司 100% 股权，委托方为被评估单位的控股股东。

## 二、评估目的

为确保阳煤化工股份有限公司 2017 年扭亏为盈，阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司拟将持有山西三维丰海化工有限公司（含新绛及稷山两公司）的 100% 股

权，转让于山西阳煤化工房地产开发有限责任公司。

评估目的是对山西三维丰海化工有限公司的模拟股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司拟转让该股权提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：

- 1、《阳煤化工集团公司关于将化工股份公司持有和顺化工 86.2%股权、丰喜集团持有三维丰海公司 100%股权转让于化工房地产公司的请示(2017年3月29日)；
- 2、《阳泉煤业（集团）有限责任公司党政联席会议纪要》（阳煤会纪[2017]73号）。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为有山西三维丰海化工有限公司的模拟股东全部权益，评估范围为山西三维丰海化工有限公司模拟的全部资产及负债。审计后的账面金额如下：

资产合计：919,146,003.90 元，其中：

流动资产：	账面金额	100,955,726.12 元
非流动资产：	账面金额	818,190,277.78 元
固定资产：	账面金额	100,938,107.42 元
在建工程：	账面金额	667,446,502.43 元
无形资产：	账面金额	41,561,586.60 元
长期待摊费用：	账面金额	7,100,083.67 元
递延资产：	账面金额	1,143,997.66 元

负债合计：937,805,094.75 元，其中：

流动负债：	账面金额	936,585,094.51 元
非流动负债：	账面金额	1,220,000.24 元

以上数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具 XYZH/2017TYA10158 审计报告。

本次评估对象和评估范围与委托的评估对象和评估范围一致，且企业不存在



表外资产。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

对企业价值影响较大的单项资产为固定资产和在建工程。固定资产包括房屋建(构)物和设备, 机器设备均安置于各厂房、车间内, 有专门的设备人员负责管理和维护, 多数设备 2006~2007 年购买, 能够满足生产能力要求; 运输车辆用于日常的交通运输, 电子设备主要是日常用办公用电脑、打印机、空调等和化验设备, 存放于各办公室和化验室, 仍能继续使用。房屋建筑物分别位于山西省稷山县城西康复路 31 号的阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司稷山分公司、山西省运城市新绛县城北十公里处的阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司和运城市盐湖区运解公路二十里店村南的山西三维丰海化工有限公司本部, 主要是办公楼、餐厅、各生产车间厂房等, 大多数建成于 2005 年, 主要房屋为框架结构、砖混结构、钢结构等, 水暖电设备设施齐全, 主要装修状况为普通装修。由于产品受市场因素影响, 稷山分公司于 2014 年 7 月停产后改建硫酸钾项目, 2016 年 8 月完成试运行, 由于硫酸钾市场价格原因, 目前硫酸钾项目暂时停工, 等待时机复产开工; 新绛分公司于 2016 年 10 月停工; 企业有专门人员管理看护, 各项设备和建筑物均未发现损毁、报废、丢失等不良状况。

房屋建筑物占用的土地情况为出让。

在建工程包括在建土建工程和设备安装工程, 主要为污水处理项目工程、硫酸钾生产线、硝酸镁硝酸钙生产线、铵钙生产线、氢氧化镁副产硝酸铵项目配套的生产厂房、工艺设备及相关待摊费用支出等。

污水处理项目正常在建, 预计完工时间 2017 年 5 月 31 日。本项目总投资 645 万元, 基准日工程进度为土建工程、设备安装、配管配线已全部完工, 完工程度 100%; 自动控制程序安装调试正在进行中, 完工程度 90%;

硫酸钾项目是稷山分公司建设项目, 位于稷山县城西康复路 31 号稷山分公司内, 是稷山分公司利用部分停运装置, 进行技术改造, 转产 15 万吨/年硫酸钾产品。主要建设资产为离子交换柱, 蒸汽机械再压缩机等, 2015 年开始筹建硫酸钾项目工程, 2016 年 8 月完成试运行, 由于硫酸钾市场价格原因, 目前硫酸钾项目已停工, 等待时机复产开工。

硝酸镁、硝酸钙项目是新绛分公司利用已有生产系统硝酸铵钙的基础上深加工项目, 位于山西省运城市新绛县城北十公里处新绛分公司内, 建设 2.5 万吨/年硝酸镁、



2.5万吨/年硝酸钙项目。设计用途为农业肥料。开工时间2015年5月,预计完工时间2017年8月。项目土建、安装、防腐保温等均已完工,2016年10月,受市场影响,企业全系统停产,该项目未进行试生产。

铵钙改造工程,是新绛分公司对已有生产系统硝酸铵钙的升级改造项目,位于山西省运城市新绛县城北十公里处新绛分公司内,为15万吨/年硝酸铵钙改造项目,有利于降低成本、节能增效。开工时间2015年10月,预计完工时间2017年12月。本项目总投资6289万元,至2016年12月底所有土建、安装、防腐保温项目均已完成,2016年10月,受市场影响,企业全系统停产,该项目未进行试生产。

5万吨氢氧化镁副产13万吨硝酸铵项目,位于山西省运城市新绛县城北十公里处新绛分公司内,项目总投资约7400万元,建设周期15个月,于2015年8月阳煤丰喜总部党政联席会通过该项目并得到批复,开始准备项目前期手续,后因企业系统停产,项目未开始实施。

### (三) 企业无形资产状况

企业申报的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

#### 1、土地使用权

土地使用权为11宗出让国有土地,分别位于新绛县的新绛分公司、稷山县的稷山分公司和运城市盐湖区三维丰海公司。

##### 1) 新绛分公司土地

新绛分公司拥有三宗土地,土地使用权人为山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司,尚未变更至山西三维丰海化工有限公司。

宗地1:位于新绛县三泉镇冯古庄,土地证号:新国用(2009)字第048号,土地使用权人为山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司,地号:0305002,土地使用权面积110672.00平方米,土地登记用途为工业,使用权类型为出让,记事:2003年3月,①根据新国用(1998)字第14272604002号该宗地中有44329平方米土地使用权终止日期为2048年8月;②该宗地使用权中66343.0平方米的终止日期为2053年3月。

宗地2:位于新绛县三泉镇冯古庄村东,土地证号:新国用(2009)字第021号,土地使用权人为山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司,终止日期为:2059年6月2日,土地使用权面积94710.00平方米,土地登记用途为工业,使用权类

型为出让。

宗地 3：位于新绛县三泉镇冯古庄村东，土地证号：新国用（2009）字第 020 号，土地使用权人为山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司新绛分公司，终止日期为：2059 年 6 月 2 日，土地使用权面积 20865.75 平方米，土地登记用途为工业，使用权类型为出让。

## 2) 稷山分公司

稷山分公司拥有 7 宗土地，土地使用权人为山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司，尚未变更至山西三维丰海化工有限公司。

宗地 1：位于稷山县康复路 31 号，土地证号：稷国用（2009）字第 58 号，土地使用权人为（山西）阳煤丰喜肥业（集团）有限公司稷山分公司，终止日期为：2053 年 1 月 12 日，土地使用权面积 28554.33 平方米，土地登记用途为工业，使用权类型为出让。

宗地 2：位于稷山县康复路 31 号，土地证号：稷国用（2009）字第 59 号，土地使用权人为（山西）阳煤丰喜肥业（集团）有限公司稷山分公司，终止日期为：2053 年 1 月 12 日，土地使用权面积 7162.80 平方米，土地登记用途为工业，使用权类型为出让。

宗地 3：位于稷山县康复路 31 号，土地证号：稷国用（2009）字第 60 号，土地使用权人为（山西）阳煤丰喜肥业（集团）有限公司稷山分公司，终止日期为：2053 年 1 月 12 日，土地使用权面积 3595.40 平方米，土地登记用途为工业，使用权类型为出让。

宗地 4：位于稷山县康复路 31 号，土地证号：稷国用（2009）字第 61 号，土地使用权人为（山西）阳煤丰喜肥业（集团）有限公司稷山分公司，终止日期为：2059 年 4 月 3 日，土地使用权面积 25998.90 平方米，土地登记用途为工业，使用权类型为出让。

宗地 5：位于稷山县康复路 31 号，土地证号：稷国用（2009）字第 62 号，土地使用权人为（山西）阳煤丰喜肥业（集团）有限公司稷山分公司，终止日期为：2059 年 4 月 3 日，土地使用权面积 8820.50 平方米，土地登记用途为工业，使用权类型为出让。

宗地 6：位于稷山县康复路 31 号，土地证号：稷国用（2009）字第 63 号，土地使用权人为（山西）阳煤丰喜肥业（集团）有限公司稷山分公司，终止日期为：2059 年



4月3日,土地使用权面积1774.08平方米,土地登记用途为工业,使用权类型为出让。

宗地7:位于稷山县康复路31号,土地证号:稷国用(2009)字第64号,土地使用权人为(山西)阳煤丰喜肥业(集团)有限公司稷山分公司,终止日期为:2059年4月3日,土地使用权面积1795.40平方米,土地登记用途为工业,使用权类型为出让,。

### 3) 三维丰海

三维丰海拥有一宗土地,土地使用权人山西三维丰海化工有限公司。

宗地位于运城市盐湖区运解公路二十里店村南,土地证号:运盐国用(2009)第G011010023号,土地使用权人山西三维丰海化工有限公司,终止日期为:2057年1月25日,地号:101-031-002,图号:I-49-(42)-07,土地使用权面积65859.90平方米,土地登记用途为工业,使用权类型为出让。

## 2、其他无形资产

企业账面列示的其他无形资产为氨基模塑料技术服务费,经评估人员核实入账凭证及相关资料,该氨基模塑料技术服务费是用于氨基模塑料项目的建设安装和生产服务费,企业按10年摊销,截止2016年12月31日,已摊销金额515,000元,剩余净值85,000元。该氨基模塑料项目已于2008年竣工,根据双方合同约定内容,均已按约定完成双方的权利和义务。

### (四) 引用其他机构出具评估报告结果所涉及的资产状况

1、本次评估,委估资产、负债的账面价值引用了信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的XYZH/2017TYA10158号模拟审计报告的结论。

2、本次评估范围内的11宗土地,由委托方另行委托山西金汇丰地产评估有限公司进行评估,具体情况详见晋金(2017)(估)字第027号《阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司位于新绛县三泉镇冯古庄村东的三宗国有工业用地使用权转让价格评估》、晋金(2017)(估)字第029号《阳煤丰喜肥业(集团)有限公司稷山分公司位于稷山县康复路31号、宗地总面积为77701.41平方米的七宗国有工业用地使用权转让价格评估》和晋金(2017)(估)字第028号《山西三维丰海化工有限公司位于运城市盐湖区运解公路二十里店村南、宗地面积为65859.9平方米的一宗国有工业用地使用权转让价格评估》报告,本评估报告仅对上述无形资产—土地使用权的评估结论进行了引用并参与汇总。

#### 四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,此次评估的价值类型为市场价值,即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2016年12月31日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

- 1、《阳煤化工集团公司关于将化工股份公司持有和顺化工86.2%股权、丰喜集团持有三维丰海公司100%股权转让于化工房地产公司的请示(2017年3月29日);
- 2、《阳泉煤业(集团)有限责任公司党政联席会议纪要》(阳煤会纪[2017]73号)。

##### (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日主席令第46号);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日主席令第8号);
3. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日主席令第62号);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日主席令第5号);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日主席令第28号);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日主席令第72号);
7. 《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日主席令第15号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003年);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003年12月31日国资委、财政部令



第3号);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国资委、财政部令第32号);

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日第12号,2005年);

14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

15. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64号);

16. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》(证监会2013年2月6日发布);

17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》中评协[2012]248号;

4. 《资产评估准则—利用专家工作》中评协[2012]244号;

5. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

6. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则—业务约定书》中评协[2011]230号;

8. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

9. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

10. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);

11. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)

12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)

13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18号);

15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

16. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
17. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财政部财会[2006]3号);
18. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号);
19. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用权证;
3. 机动车行驶证;
4. 重要资产购置合同或发票;
5. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务规则》的通知(财政部[2016]81令);
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第294号,2000年10月22日);
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税(2016)36号;
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
8. 《中国人民银行贷款利率表》(2015年10月24日起执行);
9. 《2011年山西省建筑工程预算定额》(调整版);
10. 《2011年山西省安装工程预算定额》(调整版);
11. 《2011年山西省装饰工程预算定额》(调整版);
12. 《2011年山西省市政工程预算定额》(调整版);

13. 《关于建筑业“营改增”〈山西省建设工程计价依据〉调整执行规定的通知》(晋建标函[2016]383号);
14. 《关于调整建筑安装工程税金的通知》(晋建标定字(2011)7号);
15. 《山西省工程建设标准定额站关于取消2011版山西省建设工程计价依据规费中危险作业意外伤害保险费的通知》(晋建标定字(2014)1号);
16. 山西省建设厅文件《关于发布〈山西省工程建设其他费用标准〉的通知》(晋建标字[2009]第9号);
17. 《山西省住房和城乡建设厅关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》(晋建标字[2014]89号);
18. 《山西工程建设标准定额信息》(2016年第6期);
19. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4号;
20. 《资产评估常用数据与参数手册》(2011版中国经济科学出版社);
21. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料;
22. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
23. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
24. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
25. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;
26. wind资讯资本终端;
27. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料。
28. 其他参考资料。

## 七、评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法三种基本方法,评估专业人员执行资产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估三种基本方法的适用性,恰当选择评估方法。本次评估根据评估方法的适用性,采用了资产基础法进行评估。



资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值对企业整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式:

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估企业以持续经营为前提,评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别,可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估,被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债,故可以采用资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

本报告的被评估企业属于化工、农药行业,据历史年度的经营数据可知,近年来企业每年经营均处于亏损状态,其中稷山分公司于2014年7月停产后改扩建,新绛分公司于2016年10月停产,而三维丰海本部仅局部车间生产;且2016年度企业模拟报表亏损1.1亿元。据了解被评估单位投资大、生产成本偏高、财务费用也较高,且目前整个市场不景气,产品销售价格偏低,故经营与收益之间存在较不稳定的关系,且企业管理层目前仍未提出行之有效的扭亏为盈的计划或措施。故不适宜采用收益法进行评估。

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

由于被评估企业属非上市公司,而同一行业的上市公司无论在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况及企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等方面均与被评估企业相差较大,且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少,相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得,故本次评估亦不采用市场法。

## 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款及其他应收款、预付账款、存货及其它流动资产等。

(1) 货币资金:包括现金和银行存款。评估专业人员采用监盘的方式进行现

场盘点现金,并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算,经过倒推计算出评估基准日现金余额,并与现金日记账核对,以核实后的账面值作为评估值;银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况,对银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实后的账面值确认评估值。

(2) 应收票据:评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次,监盘库存票据,核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑、背书转让情况,确认票据所涉及的经济行为真实性,金额准确,因应收票据发生时间短、变现能力强,且票据开具单位信用较好,以经过核实的账面值作为评估值。

(3) 应收款项:包括应收账款、其他应收款,评估专业人员通过查阅账簿、报表,在进行经济内容和账龄分析的基础上,对大额款项进行了函证,并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况,具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断,采用个别认定与账龄分析法相结合,综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。应收款项坏账准备评估值以零列示。

评估专业人员在对上述应收款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失,对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为0;对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的,评估风险损失为100%;对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考企业会计计算坏账准备的方法,根据账龄分析估计出风险损失。

经评估专业人员向企业有关人员了解,并经对客户往年收款的情况判断,评估专业人员认为:

- 1、对关联方、集团内部的往来款项,评估风险损失为0;
- 2、对关联方为企业内部员工,账龄在5年之内的,正常在职的员工,评估风险损失为0;

3、应收款项采账龄分析法如下表:



账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	5.00%	5.00%
1-2年	10.00%	10.00%
2-3年	30.00%	30.00%
3-4年	50.00%	50.00%
4-5年	80.00%	80.00%
5年以上	100.00%	100.00%

(4) 预付账款:评估专业人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料,核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等,对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值;

评估以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

#### (5) 存货

存货包括原材料、在库周转材料、在产品及产成品(库存商品)、发出商品。

对存货的评估,首先评估专业人员对存货内控制度进行了核查,了解企业的存货进、出和保管核算制度,核对企业财务记录、统计报表和实地盘查,抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录,认为企业的存货管理现状较好,具有相应的内控制度,并查阅相关账簿记录和原始凭单,以确认存货的真实性及权属状况。

其次评估专业人员对存货的计价及核算方式进行核查,其存货按实际成本计价。

各项存货的评估方法如下:

##### 1) 原材料

经核实,评估专业人员了解到企业原材料及周转材料的周转较快,评估范围内的大部分原材料购入日期距评估基准日较接近,且其账面单价与其评估基准日市场价格基本一致,评估专业人员在确认账账、账表相符的基础上,以实际购入成本确定评估值;对在基准日市场价格波动较大的材料,按基准日市场价值确定评估值;对于有保质期要求的原材料,如药品,过期的则评估值为“0”。



## 2) 在产品

为生产三氯吡啶醇钠的中间产品,根据被评估单位提供的在产品申报明细表,通过询问在产品的核算流程,审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账,对在产品的形成和转出业务进行抽查审核,对在产品的价值构成情况进行调查,经核查,在产品成本结转及时完整,金额准确,且生产周期较短。在产品以其核实的账面价值作为评估值。

## 3) 产成品

产成品为被评估单位生产销售的各种规格型号的产品,为正常销售的产品。

对于正常销售的产品,以其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润确定评估值。销售税费包括销售费用和有关税负,销售费用按近年来平均销售费用率考虑;有关税负根据企业实际税负情况考虑,包括销售税金及附加、所得税;适当数额的税后净利润按税后利润的50%确定。

## (5) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的进项税,评估专业人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料,核实交易事项的真实性、业务内容和金额等,评估以核实后的账面值作为评估值。

## 2. 非流动资产

非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。

### (1) 固定资产评估

#### 1) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物采用重置成本法评估。

##### ① 重置成本法

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物,按房地分估的原则,采用重置成本法进行评定估算。

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

#### A. 重置全价的确定

##### a. 建筑安装成本的估测

根据评估房屋建筑物具体情况，分为3种结构，评估专业人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的预/结算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对(预)结算书中工程量套用2011年《山西省建筑工程预算定额》和《山西省安装工程预算定额》，计算出定额直接费，根据《山西省工程建设其他费用标准》计算出建安工程成本。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

##### b. 前期及其他费用

根据《山西省工程建设其他费用标准》(2009)，前期及其它费用取费标准为：

序号	项目名称	费率%	依据
1	建设单位管理费	0.80%	山西省工程建设其他费用标准
2	工程监理费	1.56%	山西省工程建设其他费用标准
3	勘察费设计费	3.42%	山西省工程建设其他费用标准
4	可行性研究报告	0.12%	山西省工程建设其他费用标准
5	招投标代理费	0.05%	山西省工程建设其他费用标准
6	环境影响评价费	0.16%	山西省工程建设其他费用标准
7	场地准备及临时设施费	0.80%	山西省工程建设其他费用标准
8	联合试运转费	0.20%	山西省工程建设其他费用标准
	合计	7.11%	

##### c. 资金成本

根据企业建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正

常建设期情况下,且建设期内资金均匀性投入,按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=(建筑安装成本+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

#### B. 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

##### a. 理论成新率的计算

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

##### b. 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

##### c. 综合成新率

理论成新率取权重0.4,勘察成新率取权重0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

#### C. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### 2) 设备类资产

设备评估方法为成本法。

根据本次评估目的,按照持续使用假设,以市场价格为依据,结合设备特点和收集资料的情况,对正常生产经营用的机器设备采用重置成本法评估;。

对于待报废的设备,按其可变现净值作为评估值。

##### (1) 成本法

评估值=重置全价×成新率

##### 1) 重置全价的确定



### ① 机器设备

重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价,同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置价+运杂费+安调费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税抵扣额

#### A. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《2016年机电产品报价手册》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格综合分析确定。

#### B. 运杂费

以购置价为基础,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。

#### C. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度,以购置价为基础,根据《2011年山西省安装工程预算定额》(调整版)相关子目及计价依据计取。。

大型设备根据行业设备安装工程定额测算。

对小型、无需安装的设备,不考虑安装调试费。

#### D. 基础费用

根据《2011年山西省建筑工程预算定额》(调整版)相关子目及计价依据计取。

#### E. 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等,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,计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

#### F. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期,按评估基准日贷款利率,资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

#### G. 增值税抵扣额

增值税抵扣额分两部分,一是以购置价计算的增值税,二是以运费计算的增值税,三是以安装费基础费计算的增值税,四是以前期费用计算的增值税。

## ② 电子设备

对于市场上有同型号设备销售,属于同城购买,商家对购买产品包运输、上门安装调试服务,通常购买价之外,没有其他费用。因此,购买价即为重置全价。

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置全价=购置价

## ③ 车辆

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定,其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税:根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计算。

其他费用:一般为验车费、牌照费、手续费等。

## 2) 成新率的确定

### ① 机器设备

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

#### a) 理论成新率

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间,实体性损耗是随时间线性递增的,设备价值的降低与其损耗的大小成正比,其计算公式为:

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

#### b) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主,根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况,依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分,确定勘察成新率。

c) 权重

对于结构复杂及大型的设备,采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率,按使用年限法权重0.4,勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备,主要根据使用时间,结合维修保养情况,以使用年限法确定成新率。

② 电子设备

根据使用时间,结合维修保养情况,以理论成新率确定成新率。

③ 车辆

车辆理论成新率的确定,主要通过对车辆的规定行驶里程、已行驶里程进行调查,根据国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定,根据车辆的已行驶里程,分别计算成新率,然后结合现场勘察情况,以二者孰低的方法确定运输车辆的成新率。

里程法成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

在确定理论成新率的基础上,结合车辆的性能、外观、维护保养等情况,对理论成新率进行修正,最终确定综合成新率。

(2) 在建工程

根据在建工程的特点,评估方法采用重置成本法。

对正常施工的在建工程(MVR扩容改造项目),企业按工程进度和合同规定支付工程款,在调查和核实工程形象进度的基础上,在确认工程预算合理性的前提下,对于已完工的土建工程,评估对该工程进行人工材料机械差价调整后确定工程造价;对于已购置到货的设备及安装工程,由于距离评估基准日较为接近,评估以核实后的账面值确定评估值;对于前期费用,评估以核实后的账面值确定评估值;对于资金成本,评估按正常建设工期重新核算。

对于工程已基本完工,或受市场影响因停产未办理竣工结算的工程项目(硫酸钾项目等),按固定资产评估方法进行评估;在建工程中列示的管理费用、工资薪酬、财务利息等待摊费用在各单项资产评估中已计取,故不单独进行估算。

对于尚未开工建设的项目(5万吨氢氧化镁副产13万吨硝酸铵),由于在建工程申报的资产是由原固定资产转入的,故评估按固定资产评估方法进行评估,列示的工资薪酬等待摊费用在各单项资产评估中已计取,故不单独进行估算。



### （3）无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

#### 1) 土地使用权

土地使用权由委托方委托山西金汇丰地产评估有限公司进行评估。按照《城镇土地估价规程》的有关要求，结合委托方提供的资料及估价对象的实际状况，采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

#### 2) 其他无形资产

企业账面列示的其他无形资产为氨基模塑料技术服务费，经评估人员核实入账凭证及相关资料，该氨基模塑料技术服务费是用于氨基模塑料项目的建设安装和生产服务费，企业按10年摊销，截止2016年12月31日，已摊销金额515,000元，剩余净值85,000元。由于该氨基模塑料项目已于2008年竣工，根据双方合同约定内容，均已完成双方的权利和义务，由于该技术服务费未摊销至原氨基模塑料项目，但该费用真实存在，故评估以核实后的账面价值列示。

#### （4）长期待摊费用

评估专业人员采用核实财务账、证，对其存在性、合法性进行了验证。在账账、账表相符的基础上，根据成本法得出评估资产重置价值，而后根据资产的剩余受益期限，以尚存的资产或权利确定评估值。

#### （5）递延所得税资产

递延所得税资产为企业对资产计提坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产，评估专业人员按照计提减值准备资产的评估值与账面余额的差异按照企业执行的所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

### 3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司的

委托，对阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司持有山西三维丰海化工有限公司的模拟股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于2016年12月31日。

整个评估过程包括明确评估业务基本事项；签订评估委托合同；编制评估计划；现场调查；收集整理评估资料；评定估算；编制、审核和提交评估报告；立卷归档等。主要评估程序实施过程如下：

#### （一） 评估前期准备工作阶段

1. 了解被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

#### （二） 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其帐帐、帐表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；
4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查工作,使其账实相符。具体为：
  - (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的核对、询问、监盘等调查工作；
  - (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。
  - (3) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询

问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证方式。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业盖章确认，包括：

(1) 企业的整体资料、经济行为文件；

(2) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、车辆行驶证、房屋所有权证或房地产证、土地使用权证、探矿许可证、建设用地许可证、出让合同、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、建设工程施工许可证、承诺函、他项权利登记证等；

(3) 收集评估技术资料，主要为存货的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产适用的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的各项资产进行评估测算，取得初步评估值。

### (三) 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行汇总，合理形成初步评估结果，并进行全面分析汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，关注资产结果形成的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

### (四) 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托人汇报和充分沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

## 九、评估假设

### (一) 公开市场假设



- (二) 资产原地续用;
- (三) 交易假设;
- (四) 企业持续经营;
- (五) 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化;
- (六) 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动;
- (七) 企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化
- (八) 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态, 没有出现重大的市场、技术突变情形;
- (九) 企业的主要经营资产能够得到有效使用, 不会发生闲置等无效利用情况;
- (十) 企业制订的经营计划和采取的措施以及扩大规模追加投资等能按预定的时间和进度如期实现, 并取得预期效益;
- (十一) 发生关联交易, 为公平的市场交易价格;
- (十二) 假设公司未来将采取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基本一致。
- (十三) 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整;
- (十四) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响;
- (十五) 假设资产权属清晰, 不会影响未来经营。

评估专业人员根据资产评估的要求, 认定这些假设前提条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时, 评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法进行了评定估算。

在持续经营前提下, 至评估基准日 2016 年 12 月 31 日山西三维丰海化工有限公司纳入评估范围内的模拟股东全部权益账面值为-1,865.91 万元, 评估值为-994.97 万元, 评估增值 870.94 万元, 增值率为 46.68 %。各类资产及负债的评估结果见下表:

### 资产评估结果汇总表

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/B*100%
流动资产	1	10,095.57	10,036.59	-58.98	-0.58
非流动资产	2	81,819.03	82,595.95	776.92	0.95
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	10,093.81	10,721.33	627.52	6.22
在建工程	8	66,744.65	61,614.65	-5,130.00	-7.69
无形资产	9	4,156.16	9,441.87	5,285.71	127.18
长期待摊费用	10	710.01	710.01	-	-
递延所得税资产	11	114.40	108.09	-6.31	-5.51
资产总计	12	91,914.60	92,632.54	717.94	0.78
流动负债	13	93,658.51	93,627.51	-31.00	-0.03
非流动负债	14	122.00	-	-122.00	-100.00
负债总计	15	93,780.51	93,627.51	-153.00	-0.16
净资产(股东全部权益)	16	-1,865.91	-994.97	870.94	46.68

评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序,根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结果的前提下,评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果,但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

### (一) 引用其他机构出具的报告结论提示性说明

1、本次评估,委估资产、负债的账面价值引用了信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的XYZH/2017TYA10158号模拟审计报告的结论。

2、本次评估范围内的11宗土地,由委托方另行委托山西金汇丰地产评估有限公司进行评估,具体情况详见晋金(2017)(估)字第027号《阳煤丰喜肥业(集团)



有限责任公司新绛分公司位于新绛县三泉镇冯古庄村东的三宗国有工业用地使用权转让价格评估》、晋金（2017）（估）字第 029 号《阳煤丰喜肥业（集团）有限公司稷山分公司位于稷山县康复路 31 号、宗地总面积为 77701.41 平方米的七宗国有工业用地使用权转让价格评估》和晋金（2017）（估）字第 028 号《山西三维丰海化工有限公司位于运城市盐湖区运解公路二十里店村南、宗地面积为 65859.9 平方米的一宗国有工业用地使用权转让价格评估》报告，本评估报告仅对上述无形资产—土地使用权的评估结论进行引用并参与汇总。

## （二）权属资料不全面的情形

1、原阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司和新绛分公司的全部资产和负债以 2016 年 12 月 31 日为基准日整体转让至山西三维丰海化工有限公司名下，现营业执照、生产许可证、房产证、土地证、车辆行车证所有人等有关证件尚未变更，目前依照相关程序正在办理中。

2、纳入本次评估范围内的房屋建筑物，部分未办理不动产权证（房产证），建筑面积为 5631.1 平方米，对此被评估单位已出具专项说明，承诺委估资产权属归山西三维丰海化工有限公司所有。本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。评估人员已提请企业尽快解决以上问题。无产权证的房屋具体见下表：

建筑物名称	结构	建成时间	单位	面积
四号库房	框架	2006-10-1	m2	1256.2
吡啶精制车间	框架	2007-4-1	m2	2292
厂西门门面房	砖混	2011-8-1	m2	151.98
车间配电室	砖混	2007-12-31	m2	112.61
循环水配电室	砖混	2007-12-31	m2	24
新建化验室	砖混	2007-12-31	m2	40.1
盐酸池配电室	砖混	2007-12-31	m2	18
综合水池配电室	砖混	2007-12-31	m2	24
电工值班室	砖混	2007-12-31	m2	16
生产区卫生间	砖混	2007-12-31	m2	33



抽滤槽暖房	砖混	2007-12-31	m2	200
生产门卫室	砖混	2007-12-31	m2	12
扩产吡啶配电室	砖混	2007-12-31	m2	17.4
污水操作室	砖混	2015-12-26	m2	41.6
仓库办公室	砖混	2007-12-31	m2	69.39
钢材库棚	钢架	2005-2-1	m2	260.1
自行车棚	钢架	2007-12-25	m2	1062.72

3、本次评估，山西三维丰海化工有限公司申报的下述两辆车，无牌照，且已于2014年11月停用，一直存放于公司闲置场地，未进行正常保养，现均已处于报废状态，不可继续使用。但其均由山西三维丰海化工有限公司购置，权属归山西三维丰海化工有限公司所有。

序号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	面包车(中型)	进口汽车	辆	1	2007年12月	2007年12月	25,000.00	3,820.67
2	东南得利卡7座微型车	东南汽车	辆	1	2009年12月	2009年12月	54,400.00	18,649.72

4、纳入评估范围内的车辆，有4辆车的证载人为运城市新万通货运有限公司，因属危货车辆，手续挂靠，被评估单位出具专项说明，承诺委估车辆权属归其所有，且权属无瑕疵；有5辆车证载人为山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司，因丰喜集团公司将新绛分公司整体转让到山西三维丰海化工有限公司后，相关手续尚未变更，评估人员已提请企业尽快解决以上问题。本次评估结论是在假定以上车辆产权完整的前提下作出的，未考虑将来办理产权变更时需要支付的费用。具体明细如下表：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载权利人	计量单位	数量
1	晋M22121	中型货车东风EQ11080GB13	运城市新万通货运有限公司	辆	1
2	晋M31344	中型货车东风EQ4163W(车)	运城市新万通货运有限公司	辆	1
3	晋M32818	大力牌重型罐式货车DLQ5161GHY	运城市新万通货运有限公司	辆	1
4	晋M27477	大力牌重型罐式货车DLQ5140GHY	运城市新万通货运有限公司	辆	1
5	晋MFX506	奥迪FV7241FCVTG	山西丰喜肥业集团股份有限公司新绛分公司	辆	1
6	晋MF2489	大众牌SVW71810DJ	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛分公司	辆	1
7	晋MFX671	多用途乘用车北京牌	山西阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司新绛	辆	1

		BJ6440BKV1A	分公司		
8	晋 MFX681	多用途乘用车北京牌 BJ6440BKV1A	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司新绛分公司	辆	1
9	晋 MFX691	多用途乘用车北京牌 BJ6440BKV1A	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司新绛分公司	辆	1

5、评估范围内的无形资产—土地使用权，其中 7 宗地证载人为山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司，3 宗地证载人为山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司新绛分公司，因丰喜集团公司将稷山分公司和新绛分公司整体转让到山西三维丰海化工有限公司后，尚未变更相关手续，评估人员已提请企业尽快解决以上问题。具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地使用权人	土地位置	面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	使用权类型	用途
1	稷国用（2009）字第 62 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	8,820.50	2059 年 4 月 3 日	出让	工业
2	稷国用（2009）字第 63 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	1774.08	2059 年 4 月 3 日	出让	工业
3	稷国用（2009）字第 64 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	1795.40	2059 年 4 月 3 日	出让	工业
4	稷国用（2009）字第 59 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	7162.80	2053 年 1 月 12 日	出让	工业
5	稷国用（2009）字第 60 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	3595.40	2053 年 1 月 12 日	出让	工业
6	稷国用（2009）字第 61 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	25998.90	2059 年 4 月 3 日	出让	工业
7	稷国用（2009）字第 58 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司稷山分公司	稷山县康复路 31 号	28,554.33	2053 年 1 月 12 日	出让	工业
8	新国用（2009）第 048 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司新绛分公司	新绛县三泉镇冯古庄村	110,672.00	2053 年 3 月 1 日	出让	工业
9	新国用（2009）第 020 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司新绛分公司	新绛县三泉镇冯古庄村	20,865.75	2059 年 6 月 2 日	出让	工业
10	新国用（2009）第 021 号	山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司新绛分公司	新绛县三泉镇冯古庄村	94,710.00	2059 年 6 月 2 日	出让	工业

6、本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、



合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围。本次根据提供的资料评估时设定完全产权,并非是对产权的确认,产权的确认应以当地相关部门确认为准。

### (三) 评估程序受到限制的情形

1. 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,而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

### (四) 评估资料不完整的情形

本次评估范围内的存货—发出商品—毒死蜱乳油,库存 11.988 吨,账面价值 297,813.33 元,分别于 2013 年 1 月 3 日出售给南昌亲兄弟 5 吨,安徽砀山 1 吨,2013 年 1 月 7 日出售给郭满仓 5.988 吨。以上销售均无销售合同,只有提货单,该笔货款至今尚未收回;被评估单位出具的说明仍将继续追缴,本次评估是在以该笔款项可收回的前提下进行评估的。

### (五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位说明在评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

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

被评估单位说明在评估基准日不存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

### (七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结果产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查,发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项如下:

1、2017 年 2 月 21 日,阳煤丰喜肥业(集团)有限责任公司党政联席会通过了《关于将新绛分公司和稷山分公司全部资产和负债注入三维丰海化工公司的议



案》。

2、截至2017年5月15日，阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司新绛分公司和稷山分公司的工商变更登记已完成，分别变更为山西三维丰海化工有限公司新绛分公司、山西三维丰海化工有限公司稷山分公司。

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（八） 本评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

（九） 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（十） 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请报告使用人注意。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一） 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字评估专业人员及其所在评估机构无关；

（二） 委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、评估专业人员不承担责任。

（三） 本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(四) 评估报告使用人应当正确理解评估结果, 评估结果不等同于评估对象可实现的价格, 评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告如果根据国家相关法律法规规定, 需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查核准或备案, 未经核准或者备案, 评估结论不得被使用;

(六) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 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;

(七) 自评估基准日起, 市场条件或资产状况未发生重大变化时, 本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起 12 个月, 即从资产评估基准日 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止; 超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结果有较大影响时, 需重新进行评估。

(八) 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

评估报告日为评估专业人员形成专业意见的日期, 本评估报告日为 2017 年 5 月 25 日。

北京国友大正资产评估有限公司

评估专业人员:

  
  
资产评估师  
杨炳照  
14080012

评估专业人员:

  
资产评估师  
马晓林  
14090095

二〇一七年五月二十五日