

安徽华星化工股份有限公司拟转让
安徽华星建设投资有限公司部分股权项目
评估报告

致远评报字[2009]第92号

评估机构名称：安徽致远资产评估有限公司

评估报告日：二零零九年十一月三日

安徽致远资产评估有限公司

中国安徽省合肥市荣事达大道100号振信大厦6层

6F Zhenxin Bld 100 Rongshida Rd. HeFei AnHui PRC 230001

网 址(http): www.htgcpa.com.cn

电 话(Tel):(0551)2646135

电子信箱(E-mail): ah@htgcpa.com.cn

传 真(Fax):(0551)2652879

致远评报字[2009]第92号

总 目 录

第一册 安徽华星化工股份有限公司拟转让安徽华星建设投资有限公司部分股权项目资产评估报告(含附件)

第二册 安徽华星化工股份有限公司拟转让安徽华星建设投资有限公司部分股权项目资产评估说明

第三册 安徽华星化工股份有限公司拟转让安徽华星建设投资有限公司部分股权项目资产评估明细表

本 册 目 录

第一部分评估报告声明	3
第二部分评估报告摘要	4
第三部分评估报告正文	6
一、委托方和被评估企业	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、评估价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	1 1
八、评估程序实施过程和情况	1 2
九、评估假设	1 2
十、评估结论	1 3
十一、特别事项说明	1 3
十二、评估报告使用限制说明	1 5
十三、评估报告日	1 5
第四部分附件目录	1 6

评估报告声明

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

（二）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认。

（三）本公司及注册资产评估师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）注册资产评估师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；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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属做任何形式的保证。

（五）本公司及注册资产评估师具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

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

（七）我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是为实现评估报告中所述的经济行为提供参考。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

**安徽华星化工股份有限公司拟转让
安徽华星建设投资有限公司部分股权项目
评估报告摘要**

致远评报字[2009]第92号

安徽致远资产评估有限公司接受安徽华星化工股份有限公司（以下简称“华星化工”）的委托，根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，对华星化工转让安徽华星建设投资有限公司（以下简称“华星建设”）部分股权所涉及的股东全部权益进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2009 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估报告书主要内容摘要如下：

评估目的：为安徽华星化工股份有限公司拟转让安徽华星建设投资有限公司部分股权提供价值参考。

评估基准日：2009 年 10 月 31 日。

评估对象和评估范围：评估对象为华星建设的股东全部权益，评估范围主要包括流动资产（含土地使用权）、固定资产（电子设备）、以及相关的流动负债等。

价值类型：市场价值。

评估方法：采用资产基础法。

在实施了上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，得出以下评估结论：

截至 2009 年 10 月 31 日，华星建设账面资产总额为 4,845.78 万元，负债总额为 230.40 万元，净资产总额为 4,615.38 万元；评估后的资产总额为 11,102.57 万元，负债总额为 230.40 万元，净资产总额为 10,872.17 万元，净资产增值 6,256.79 万元，增值率 135.56%。

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	C	D = C-B	E=D/B * 100%
流动资产	1	4,845.28	11,102.07	6,256.79	129.13
固定资产	3	0.5	0.5	-	-
其中: 设备	6	0.5	0.5	-	-
资产总计	9	4,845.78	11,102.57	6,256.79	129.12
流动负债	10	230.40	230.40		
非流动负债	11	-	-	-	-
负债总计	12	230.40	230.40	-	-
净资产	13	4,615.38	10,872.17	6,256.79	135.56

重要提示:

1、流动资产——存货——开发成本中土地使用权的评估由委托方另行聘请的安徽城致不动产评估咨询有限公司进行评估,其评估结论根据“城致地评(2009)(估)字第1001号”土地估价报告的评估结果引入本评估结论中,但是该土地估价报告未考虑土地增值税对评估结果的影响。为合理反映华星建设股东全部权益价值,本评估报告考虑了土地增值税对评估结果的影响。

2、本报告的阅读者应结合评估机构出具的相关评估报告以及本报告书正文中“评估假设”、“特别事项说明”的有关内容,注意有关事项对上述评估结论的影响。

本报告使用的有效期为一年,即自2009年10月31日至2010年10月30日有效。

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。



**安徽华星化工股份有限公司拟转让
安徽华星建设投资有限公司部分股权项目
评估报告正文**

致远评报字[2009]第92号

安徽华星化工股份有限公司：

安徽致远资产评估有限公司接受安徽华星化工股份有限公司（以下简称“华星化工”）的委托，根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，对华星化工拟转让安徽华星建设投资有限公司（以下简称“华星建设”）部分股权所涉及的股东全部权益进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2009 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和被评估企业

（一）委托方简介

名称：安徽华星化工股份有限公司

住所：安徽省巢湖市和县乌江镇

法定代表人：谢平

注册资本：（人民币）贰亿肆仟肆佰捌拾捌万壹仟圆整

公司类型：股份有限公司（上市公司）

所处行业：化工

经营范围：许可经营项目：农药生产、销售。一般经营项目：化工产品（不含危险品）生产、销售，本企业自产产品及相关技术出口，本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术进口。

历史沿革:

华星化工系经安徽省人民政府皖府股字[1998]第 1 号文批准,由和县农药厂及其内部职工庆祖森等 263 名自然人共同发起设立,并于 1998 年 2 月 13 日在安徽省工商行政管理局办理了注册登记,股本为 1,008 万元。根据第六、七次股东大会决议,本公司于 2001 年 5 月、9 月先后办理了股权变更手续,变更后的股东由庆祖森等 17 名自然人组成。2001 年 12 月 31 日,根据第八次股东大会决议,经安徽省人民政府皖政股字[2001]第 16 号文批准,公司在安徽省工商行政管理局办理了增资扩股的变更登记,变更后的股东由庆祖森等 17 名自然人、安徽省科技产业投资有限公司和江苏省高科技产业投资有限公司组成,变更后注册资本为 4,500 万元。2004 年 6 月 10 日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]93 号文批准,公司向社会公开发行社会公众股 2,000 万股,并于 2004 年 7 月 13 日在深圳证券交易所挂牌交易。2005 年 10 月 28 日完成股权分置改革,有限售条件的流通股 3,700 万元,无限售条件的流通股 2,800 万元。2006 年 4 月根据公司 2005 年度股东大会决议,用资本公积转增股本,变更后的公司股本为 7,800 万元。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]174 号文核准,公司 2007 年 1 月向 10 名特定投资者非公开发行了人民币普通股(A 股)1,860 万股,2007 年 4 月,根据公司 2006 年度股东大会决议,用资本公积转增股本,变更后的公司股本为 12,558 万元。2008 年 3 月,根据公司 2007 年度股东大会决议,用资本公积转增股本,变更后的公司股本为 16,325.40 万元。2009 年 4 月,根据公司 2008 年度股东大会决议,用资本公积转增股本,变更后的公司股本为 24,488.10 万元。

(二) 被评估企业简介

名称:安徽华星建设投资有限公司

住所:安徽省巢湖市和县乌江镇石跋河

法定代表人:谢平

注册资本:(人民币)肆仟陆佰贰拾万圆整

公司类型:有限责任公司(法人独资)

经营范围:许可经营项目:房地产开发、销售。一般经营项目:物业管理(凭资质经营),房屋中介。

历史沿革:华星建设的前身系和县华星房地产开发有限公司,由华星化工独资设立,于 2009 年 6 月 9 日取得和县工商行政管理局核发的 341424000010824 号

《企业法人营业执照》，注册资本为 2050 万元。2009 年 10 月 16 日，经股东会决定增加注册资本至 4620 万元，公司名称变更为安徽华星建设投资有限公司。

组织结构：建立中。

近年财务状况：尚未经营，财务状况见委估资产及负债。

与委托方的关系：委托方与被评估企业为母子公司关系。

二、评估目的

评估目的是反映华星建设股东全部权益于评估基准日的市场价值，为华星化工拟转让华星建设部分股权提供价值参考意见。

上述经济行为已经 2009 年 10 月 28 日华星化工总经理办公会会议纪要批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象华星建设的股东全部权益。

本次评估范围包括流动资产、固定资产(电子设备)及流动负债。

各类委估资产、负债的账面价值如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	48,452,772.31
2	货币资金	66,132.31
3	存货	48,386,640.00
4	二、非流动资产合计	4,968.00
5	固定资产	4,968.00
6	固定资产原价	4,968.00
7	其中：设备类	4,968.00
8	减：累计折旧	
9	固定资产净额	4,968.00
10	其中：设备类	4,968.00
11	三、资产总计	48,457,740.31
12	四、流动负债合计	2,304,000.00

13	其他应付款	2,304,000.00
14	五、非流动负债合计	
15	六、负债合计	2,304,000.00
16	七、净资产	46,153,740.31

纳入评估范围的资产、负债与经济行为所涉及的评估范围以及资产评估业务约定书所约定的评估范围一致。

四、评估价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估所选用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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为 2009 年 10 月 31 日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日和完成评估工作的实际可能，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，并与财务报表的时间一致，为利用会计信息提供方便，委托方商评估机构，确定评估基准日为 2009 年 10 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 2009 年 10 月 28 日华星化工总经理办公会会议纪要；
2. 华星化工与安徽致远资产评估有限公司签订的《资产评估业务协议书》。

(二) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》；
5. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》；
6. 巢湖市人民政府、和县国土资源局及相关部门颁布的有关政策规划、法规等文件；

7. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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. 《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——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

3. 《资产评估操作规范意见(试行)》（国资办发〔1996〕23号）；

4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会2003）；

5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

6. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）。

(三) 产权证明文件

1. 国有土地使用证；

2. 资产购置凭证、和国让合字（2009）第20号、和国让合字（2009）第21号。

(四) 取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；

2. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数；

3. 国家发展改革委、建设部关于印发“建设工程监理及相关服务收费管理规定”的通知（发改价格〔2007〕670号）；

4. 国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件《工程勘察设计收费标准》；

5. 全国统一建筑安装工程安徽省工期定额(2000年)；

6. 全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表（2000版）；

7. 安徽省装饰工程综合估价表（1999年版）；

8. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

(五) 其他依据

1. 委托评估的资产评估申报明细表；

2. 被评估企业关于“进行资产评估有关事项的说明”；
3. 其他与评估相关资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法，但本次评估，市场法由于缺乏可比较的交易案例而难以采用，同时，由于企业尚未经营，难以预测未来经营情况，因此无法采用收益法进行评估。考虑到与委估企业相同或类似的企业一般可通过自行购建全新资产获得，故本次评估采用资产基础法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。即以企业的资产负债表作为导向，在确定的价值标准下，选择各单项资产适用的评估方法，合理评估企业各项资产价值，将各项资产价值加总扣除负债，从而计算出企业价值的一种方法。根据各类资产的特点和类别，具体评估方法为：

1. 流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用成本法。

(1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核查后的账面值确认评估值；对银行存款核对银行对账单，有未达帐项的，编制余额调节表，核对无误后，以经核查后的账面价值确认评估价值。

(2) 存货——开发成本

开发成本包括土地成本和设计费。土地成本的评估根据本次评估目的、收集的资料以及地价影响因素，采用市场比较法、假设开发法，由委托方另行聘请的安徽城致不动产评估咨询有限公司进行评估，其评估结论根据城致地评（2009）（估）字第 1001 号土地估价报告的评估结果确定。由于该土地估价报告未考虑土地增值税对评估结果的影响，为合理反映华星建设开发成本价值，本评估报告另行考虑了土地增值税对评估结果的影响。

设计费按账面值确定评估值。

2. 固定资产(电子设备)的评估

电子设备系笔记本电脑，2009 年 10 月购置，按账面值确定评估值。

3. 负债的评估

检验核查各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的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 and 情况

按照委托单位的要求，我公司组织评估人员(包括工程技术人员、财务会计人员等)组成评估小组,在委托方和被评估单位的财务会计人员、工程技术人员和其他有关人员配合下,进行了资产评估工作。评估过程简述如下:

1. 接受委托:听取委托方和被评估单位有关领导和管理人员介绍情况,同时商定评估基准日为 2009 年 10 月 31 日,明确评估目的、评估对象和范围,接受委托,签订业务约定书。根据评估工作量和被评估单位的实际情况,与委托方共同确定评估方案,向被评估单位提供评估前资产清查明细表格。

2. 资产清查:指导被评估单位财务、工程部门人员配合进行资产清查,填写我公司提供的资产清查明细表格,按我公司提供的资料清单准备评估所需资料,协助我公司评估人员到相关部门取得评估资料。

3. 评定估算:根据对委估资产的了解,制定评估工作计划,组成现场评估工作组,同时根据实际工作进展情况修改评估计划。

评估人员向财务、工程管理部门了解资产的具体情况,被评估单位指定了专人配合我公司评估人员进行现场勘察,核查数量,填写现场勘察记录,了解市场信息,计算、确定各类资产的评估价值。

4. 评估汇总:对评估结果进行整体分析,撰写评估报告,审核工作底稿,并对评估报告进行三级复核。

5. 形成并提交资产评估报告。

九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的:

(一) 一般假设

1. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是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

公开市场假设，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。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 公司未来的经营管理班子尽职。

4. 假设持续经营过程中经营者可以获取必要的信贷或其他资金支持，满足基本需要。

5. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

十、评估结论

经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用资产基础法，得出评估结论如下：

截至 2009 年 10 月 31 日，华星建设账面资产总额为 4,845.78 万元，负债总额为 230.40 万元，净资产总额为 4,615.38 万元；评估后的资产总额为 11,102.57 万元，负债总额为 230.40 万元，净资产总额为 10,872.17 万元，净资产增值 6,256.79 万元，增值率 135.56%。

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	C	D = C-B	E=D/B * 100%
流动资产	1	4,845.28	11,102.07	6,256.79	129.13
固定资产	3	0.5	0.5	-	-
其中:设备	6	0.5	0.5	-	-
资产总计	9	4,845.78	11,102.57	6,256.79	129.12
流动负债	10	230.40	230.40		
非流动负债	11	-	-	-	-
负债总计	12	230.40	230.40	-	-
净资产	13	4,615.38	10,872.17	6,256.79	135.56

十一、特别事项说明

以下情况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. 本次评估结果是依据本次评估目的,以持续使用和公开市场为前提确定的现行市场价值,没有考虑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格等对其评估价值的影响,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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

2. 华星建设提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础,华星建设应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

3. 华星建设应当提供评估对象法律权属资料,并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师对华星建设提供的评估对象法律权属资料复印件和资料来源进行了必要的查验,并对查验情况予以披露,但不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

本报告的合法使用者在借助本报告的评估结论做出交易决策时,须自行核查或提请有关部门确认相关资产的产权归属。

4. 本次评估中所采用的财务数据及未来预测数据均依据被评估企业提供的数据为基础,评估师在尽职调查的基础上做出的专业判断,评估师及评估机构所做的专



业判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

5. 本次评估未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

6. 对华星建设存在可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在华星建设未作特别说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知情况下, 评估机构及人员不承担相关责任。

7. 在评估基准日后、有效期以内, 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, 对资产评估价值产生明显影响时, 委托方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, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告所揭示的评估结论仅供委托方为实现本评估报告所载明的目的和用途;

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

3. 本报告资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以评估结论作为交易价值参考, 超过一年, 需重新评估;

4. 本评估报告在评估机构及注册资产评估师签字盖章后, 依据法律法规的有关规定发生法律效力;

5. 本评估报告的使用权归委托方所有。报告的结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用, 以及送交审查使用。未经委托方许可, 不向他人提供或公开。

十三、评估报告日

本评估报告提交委托方日期为: 2009 年 11 月 3 日。

安徽致远资产评估有限公司

中国·合肥

法 定 代 表 人：张旭军

注册资产评估师：张旭军

注册资产评估师：翟大发

二零零九年十一月三日

附 件 目 录

- (一) 2009 年 10 月 28 日华星化工总经理办公会会议纪要；
- (二) 委托方和被评估企业法人营业执照；
- (三) 被评估企业财务报表；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (六) 签字注册资产评估师的承诺函；
- (七) 评估机构资格证书；
- (八) 评估机构法人营业执照副本；
- (九) 签字注册资产评估师资格证书；
- (十) 评估业务约定书。
- (十一) 城致地评（2009）（估）字第 1001 号” 土地估价报告