

山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司  
收购山西康得利精细化工有限公司所持有的  
山西三维丰海化工有限公司的股权事宜所涉及的  
山西三维丰海化工有限公司股东全部权益  
评估报告

北京亚超评报字[2014]第01007号

共一册第一册

北京亚超资产评估有限公司

二〇一四年五月九日



山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司  
收购山西康得利精细化工有限公司所持有的  
山西三维丰海化工有限公司的股权事宜所涉及的  
山西三维丰海化工有限公司股东全部权益  
评估报告

目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 .....                | 1  |
| 评估报告书摘要 .....                  | 2  |
| 一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况 ..... | 5  |
| 二、 评估目的 .....                  | 12 |
| 三、 评估对象和范围 .....               | 13 |
| 四、 评估价值类型及定义 .....             | 14 |
| 五、 评估基准日 .....                 | 15 |
| 六、 评估依据 .....                  | 15 |
| 七、 评估方法 .....                  | 18 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....       | 25 |
| 九、 评估假设 .....                  | 26 |
| 十、 评估结论 .....                  | 28 |
| 十一、 特别事项说明 .....               | 30 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 .....           | 32 |
| 十三、 评估报告日 .....                | 33 |



## 注册资产评估师声明

一、我们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、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。

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，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。

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。



## 评估报告摘要

### 重要提示

以下内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

北京亚超资产评估有限公司接受山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司收购山西康得利精细化工有限公司所持有的山西三维丰海化工有限公司的股权事宜所涉及的山西三维丰海化工有限公司股东全部权益在2014年2月28日的市场价值进行了评估。

现将资产评估结果摘要如下。

一、委托方：山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司

被评估单位：山西三维丰海化工有限公司

二、评估目的是为反映山西三维丰海化工有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司收购山西康得利精细化工有限公司所持有的山西三维丰海化工有限公司的股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象是山西三维丰海化工有限公司股东全部权益。

四、评估范围包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

五、价值类型为持续经营假设前提下的市场价值。

六、评估基准日为2014年2月28日。

七、评估方法为资产基础法和收益法，最终以资产基础法的评估结果作为评估结论。

八、评估结论

1、采用资产基础法的评估结果



在评估基准日2014年2月28日持续经营前提下,山西三维丰海化工有限公司经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的总资产为14,790.50万元,总负债为9,292.31万元,净资产为5,498.19万元;评估后的总资产为18,315.91万元,总负债为9,292.31万元,净资产为9,023.60万元,净资产评估增值3,525.41万元,增值率64.12%。

## 2、采用收益法的评估结果

对山西三维丰海化工有限公司股东全部权益在评估基准日2014年2月28日采用收益法的评估结果为9,831.81万元,评估增值4,333.62万元,增值率78.82%。

## 3、评估结论

采用资产基础法和采用收益法两种评估方法的评估结果差异808.21万元,差异原因为两种评估方法的采用的技术路线不同,收益法是建立在未来收益达到预期目标的前提下,而资产基础法是企业资产的自身价值的反映。因评估对象存在诸如环保、产品更新换代等风险因素,从而对企业持续经营产生不确定的影响,而收益法是建立在未来收益达到预期目标的前提下,经过比较分析,我们认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映山西三维丰海化工有限公司的股东全部权益价值,因此选定以资产基础法评估结果作为山西三维丰海化工有限公司股东全部权益的最终评估结论。

经评估,山西三维丰海化工有限公司股东全部权益在评估基准日2014年2月28日的市场价值为9,023.60万元。

## 九、对评估结论产生影响的特别事项

列入本次评估范围的部分资产存在产权瑕疵、担保以及资产勘察受限等情况,本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

## 重要提示:

本报告仅供委托方为本报告所列评估目的以及报送行业或企业主管部门审查而用。评估报告使用权归委托方所有,未经委托方同意,不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2014年2月28日起计算,至2015年2月27日止。



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。



# 山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司 收购山西康得利精细化工有限公司所持有的 山西三维丰海化工有限公司的股权事宜所涉及的 山西三维丰海化工有限公司股东全部权益 评估报告

北京亚超评报字[2014]第01007号

山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司收购山西康得利精细化工有限公司所持有的山西三维丰海化工有限公司的股权事宜所涉及的山西三维丰海化工有限公司股东全部权益在2014年2月28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、被评估单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托方：山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司

委托方：山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司

### 1、基本情况

名称：山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：山西省运城禹都经济开发区库东路1号

法定代表人：闫文泉



注册资本：陆亿陆仟玖佰万元整

营业执照注册号：140000100064284 1-1

经营范围：经营本企业自产产品的出口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，但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；装卸搬运。生产销售农业用硝酸铵钙、硫酸铵、尿素、碳铵、复合肥、复混肥、原料化工产品、精细化工产品、化工机械、建材、包装材料、纯碱、氯化铵、甲醇、液氧、液体二氧化碳、液氨、液氩、硝钠、亚硝酸钠、聚乙二醇二甲醚、工业硝酸铵、氧气、乙炔、硝酸、甲醛、轻油、洗油、葱油、炭黑油、粗酚、沥青、工业萘、湿法炭黑、液氨、含腐殖酸水溶肥料、三聚氰胺、二甲基亚砷、氨基模塑料、环己酮、二萘酚、己二酸、甘氨酸（仅限分支机构按许可证生产经营）。

## 2、历史沿革

山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司是一个集化肥、化工、化机制造于一体的国家大型煤化工企业集团。综合实力在全国化工企业 500 强中名列第 62 位，在全国氮肥企业 100 强中名列第 6 位。

总部设在山西省运城经济开发区库东路 1 号，注册资本 6.69 亿元，总资产 100 亿元，年可实现销售收入 100 亿元以上，员工 11000 余人，其中大中专毕业生及各类专业技术人员占到 60% 以上。下设临猗、重装、国贸、稷山、新绛、华瑞、平陆、丰荷、晋丰、三维丰海、汉枫 11 个生产性公司和运销、供应、包装 3 个经营及辅助生产性公司，泉稷公司属新设公司，项目在建。氨醇年生产能力为 160 余万吨，化肥、化工产品实物总量 360 万吨以上。其中：尿素 200 万吨、复肥 40 万吨、甲醇 40 万吨、纯碱 20 万吨、氯化铵 20 万吨、碳铵 20 万吨、农业用硝酸钙 10 万吨、己二酸 7 万吨、环己酮 6 万吨、三聚氰胺 5.2 万吨、硝酸、硝铵、硝盐等其它产品 25 万吨，塑料编织袋 4000 万套，化工机械设备制造能力 5 万吨。

公司于 2001 年开始通过 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”、“山西省标志性名牌产品”与“质量信誉等级 AAA 企业”，2006 年被评为“中国驰名商标”。丰喜系列产品畅销国内 20 多个省(市)、自治区，并出口日本、韩国、印度、巴基斯坦、美国、意大利、尼日利亚等国家和地区，深受广大用户的青睐。

作为山西省高新技术企业之一，公司目前拥有专利 146 项，其中发明专利 12 项、实用新型 134 项，8 项技术为全国首创，水煤浆水冷壁气化炉技术达到国际先进水平，获得国家科技进步一等奖。同时，与清华大学、华东理工大学等十余所大学，山西煤化所、湖北化学研究所等十余个科研院所建立了长期合作关系。

展望未来，公司将按照“转型发展、跨越发展”的总体思路，通过持续的技术改造和新产品开发，转变发展方式，调整产品结构，打造高质量百亿丰喜，把公司建设成为中国乃至全球最具竞争力的煤化工企业集团。

### 3、股东及持股比例

山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司股东为山西阳泉煤业集团阳煤化工投资有限责任公司，出资 66900 万元，占比 100%。

共同委托方：山西康得利精细化工有限公司

#### 1、基本情况

名称：山西康得利精细化工有限公司

住所：运城市盐湖区运解公路二十里店村南

法定代表人：薛振海

注册资本：人民币贰仟万元整

实收资本：人民币贰仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

营业执照注册号：140800000008451

经营范围：许可经营项目：生产、销售：化工有机中间体产品（危险化学品除外，国家有专项规定的从规定）。

#### 2、历史沿革

山西康得利精细化工有限公司是创建于 1998 年的一座现代化工企业，位于运解路中段二十里店村南，现有职工 72 名，残疾人 30 名（占生产一线职工人数 50%），



占地面积 8.55 亩，建筑面积 2450 m<sup>2</sup>，公司注册资本为 2000 万元，现有固定资产 912 万元。

公司坚持“科技兴企、锐意进取、以人为本、开拓创新”的企业理念和“诚实守信、忠诚顾客、抢占高点、追求卓越”的经营宗旨，不断创新发展，具有年产氯乙酸 8000 吨，三氯乙酸 3000 吨，盐酸 15500 吨的生产能力，是山西省农药及中间体生产的龙头企业。

公司作为福利企业，近年来，为回报社会献爱心、扶贫助学、捐赠公益事业达 100 余万元，先后荣获“特级（AAA）信用度企业”、“诚信单位”、“山西省优秀民营科技企业”、“再就业明星”等多种奖项和殊荣。

### 3、股东及持股比例

山西康得利精细化工有限公司股东为 6 人，其中：薛振海，出资 575 万元，占比 26.75%，尹晋秀，出资 700 万元，占比 35%，运城市残联，出资 5 万元，占比 0.25%，李秀林，出资 360 元，占比 18%，薛勇，出资 180 万元，占比 9%，薛强，出资 180 万元，占比 9%。

#### （二）被评估单位：山西三维丰海化工有限公司

##### 1、基本情况

名称：山西三维丰海化工有限公司

住所：运城市盐湖区运解公路二十里店村南

法定代表人：茹国杰

注册资本：人民币壹亿零捌佰叁拾陆万元整

实收资本：人民币壹亿零捌佰叁拾陆万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

营业执照注册号：140800000001976

经营范围：许可经营项目：化工产品生产与销售；农药生产、销售。

##### 2、企业沿革

山西三维丰海化工有限公司是由山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司联合投资组建的一座集科研、开发、生产和经营为一体的精细化工企业，是山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司控股子公司，



于 2003 年 7 月 31 日取得山西省运城市工商行政管理局核发的 14080200000001976 号《企业法人营业执照》；法定代表人：茹国杰；注册资本：人民币 10836 万元；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。即盐湖区龙居镇二十里店村南盐湖区工业园区精细化工园地，占地 100 亩。

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）有限责任公司；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%。

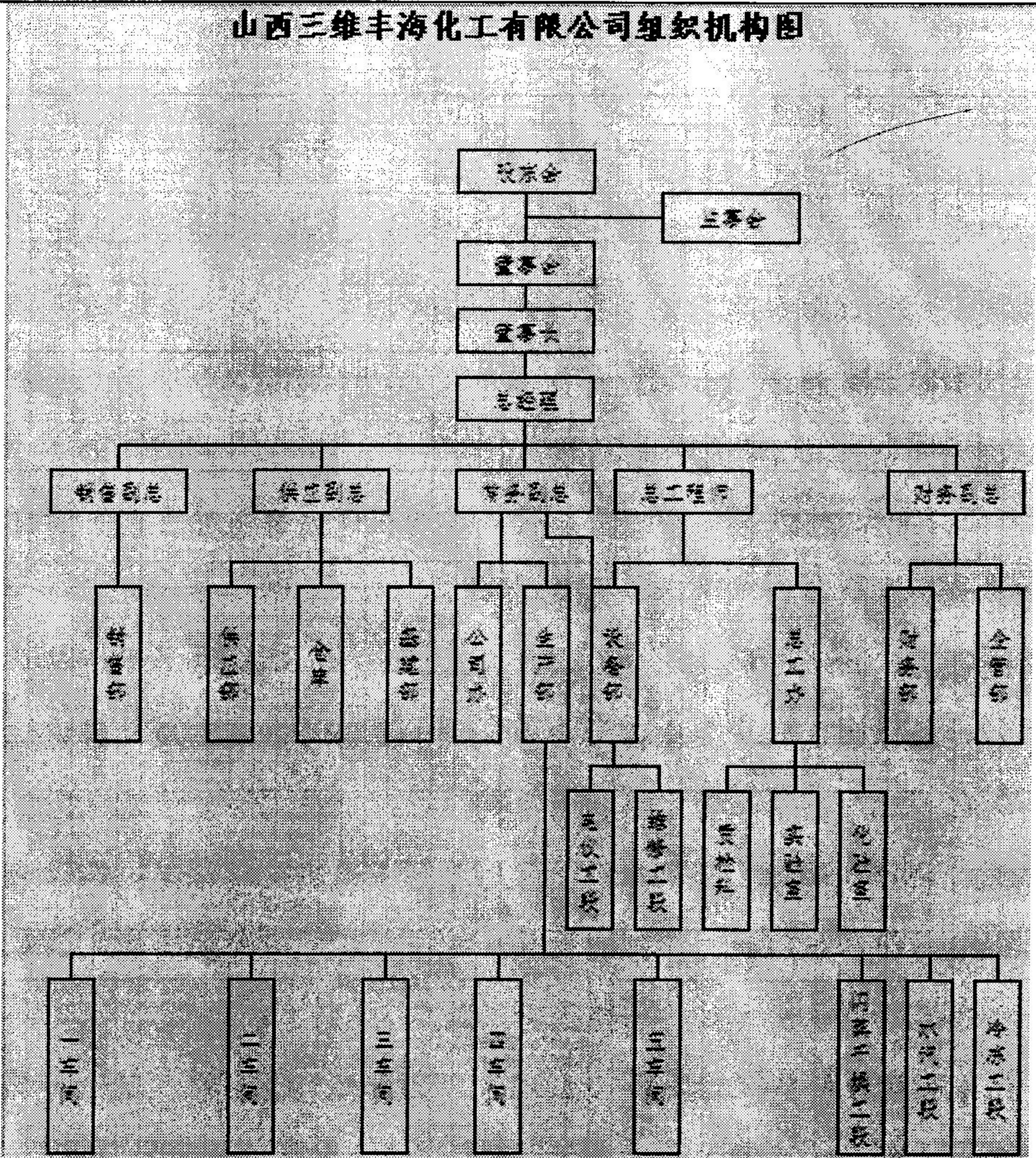
### 3、股东及持股比例

截止评估基准日，三维丰海公司注册资本为人民币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%。

### 4、组织结构

公司组织机构图如下：





5、企业主要产品或服务

公司具有年产氯乙酸 5000 吨、三氯乙酰氯 6000 吨、三氯吡啶醇钠 5000 吨、毒死蜱原药 5000 吨、制剂 1500 吨、盐酸 10000 吨的能力，其主导产品三氯吡啶醇钠和毒死蜱原药，具有自主知识产权，产品质量优良。

6、主要经营业绩

公司评估基准日前三年财务数据如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目  | 2014 年 2 月 28 日 | 2013 年 12 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|-----|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 14,790.50       | 18,187.84        | 16,748.33        | 16,088.84        |
| 净资产 | 5,498.19        | 8,228.05         | 6,604.19         | 6,581.88         |
| 年度  | 2014 年 1-2 月    | 2013 年度          | 2012 年度          | 2011 年度          |



|      |          |           |           |          |
|------|----------|-----------|-----------|----------|
| 营业收入 | 2,142.19 | 12,669.07 | 11,687.57 | 7,887.61 |
| 营业成本 | 1,569.55 | 9,142.82  | 9,932.09  | 6,442.68 |
| 营业利润 | 186.71   | 1,621.58  | 17.59     | 183.11   |
| 利润总额 | 184.38   | 1,619.58  | 15.46     | 181.66   |
| 净利润  | 184.38   | 1,619.58  | 15.46     | 181.66   |

2011 年度、2012 年度财务报表未经审计。

2013 年度财务报表经运城高新会计师事务所有限公司审计，并出具运城高新财审【2014】0019 号无保留意见的审计报告。

2014 年 1-2 月财务报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

### 7、执行的主要会计政策

公司执行财政部颁发的《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定，以人民币为记账本位币，以权责发生制为原则，以历史成本为计价基础。固定资产按照成本进行初始计量，固定资产折旧采用年限平均法分类计提。存货采用永续盘存制，低值易耗品采用一次摊销法核算。坏帐准备采用备抵法核算，提取按年末账龄分析法和个别认定法计算确定。

### 8、委托方和被评估单位的关系

被评估单位为委托方共同出资设立的联营企业。

### （三）其他报告使用者

除本次经济行为涉及的委托方、被评估单位和其他股东以外，还包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据 2013 年 11 月 6 日化工产业管理局党委会、局务会化工投资公司党政联席会议纪要，山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司拟收购山西康得利精细化工有限公司所持有的山西三维丰海化工有限公司的股权，需对该经济行为所涉及的山西三维丰海化工有限公司的股东全部权益价值进行评估。因此，本次评估目



的是反映山西三维丰海化工有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司收购山西康得利精细化工有限公司所持有的山西三维丰海化工有限公司的股权的经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和范围

1、评估对象为山西三维丰海化工有限公司股东全部权益。

2、评估范围为山西三维丰海化工有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及负债。

以山西三维丰海化工有限公司提供的经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表和评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产和负债均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。纳入评估范围的有限公司总资产为 14,790.50 万元，总负债 9,292.31 万元，所有者权益为 5,498.19 万元。

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。

具体范围以提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估明细表”为准。此评估范围已经委托方和被评估单位确认。

3、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）存货：纳入本次评估范围的存货包括原材料、产成品和在产品，均存放于公司各仓库及生产车间。

（2）房屋建筑物：纳入本次评估范围内的房屋建筑物、构筑物、管道沟槽均为生产产品提供服务，其功能划分，分为办公区用及生产区用房，办公区包含办公楼、公寓楼、餐厅会议室及附属配套设施；生产区为 5 幢车间、4 幢仓库、污水处理设施及生产所需的附属配套设施，委托评估的房屋建筑物、构筑物、管道沟槽位于山西省运城市运解公路二十里店南侧山西三维丰海化工有限公司生产厂区内，截止评估基准日委托评估的房屋建筑物、构筑物及管道沟槽均正常在用。

（3）机器设备：三维丰海共有设备类资 1149 项，其中机器设备 998 台（套），



车辆 14 辆, 电子设备 137 项, 分布于办公区及生产区。

机器设备主要是反应釜、储罐、锅炉、变配电设备等, 能够满足正常生产的需要。

车辆设备主要有轿车、货车、客车等, 均为 2007 年 12 月以后购入并使用, 使用状况良好。

电子设备主要是电脑、打印机、复印机、空调等, 能够满足正常工作的需要。

(4) 纳入评估范围的土地使用权共 1 宗, 于 2008 年 9 月 20 日以出让方式取得, 用途为工业, 土地面积 65,859.90 平方米, 土地使用权人为山西三维丰海化工有限公司。委估土地作为公司生产用房及配套设施用地, 土地开发程度为“五通一平”。

#### 4、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权 1 宗, 原始入账价值为 5,991,000.00 元, 账面价值为 5,219,277.97 元, 位于运城市盐湖区运解公路二十里店村南, 于 2008 年 9 月 20 日以出让方式取得, 用途为工业, 土地面积 65,859.90 平方米。

在评估基准日, 该宗地土地所有权属国家所有, 证载土地使用权人为山西三维丰海化工有限公司, 根据 2013 年康得利抵字第 001 号担保合同, 该宗地已设定抵押权, 为股东山西康得利精细化工有限公司在中国银行股份有限公司运城市支行借款提供抵押担保, 担保金额 850 万元, 担保期限: 2013 年 10 月 18 日至 2014 年 10 月 17 日, 无相邻关系权利的限制。

#### 5、企业申报的表外资产的类型、数量;

无。

### 四、评估价值类型及定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估山西三维丰海化工有限公司的股东全部权益的公允价值, 评估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

根据与委托方的约定，本项目资产评估的基准日确定为 2014 年 2 月 28 日。

根据公司的计划，尽量使评估基准日与评估目的所涉及的经济行为实现日接近，故选择 2014 年 2 月 28 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）评估行为依据

1、北京亚超资产评估有限公司与山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司签订的评估业务约定书；

2、2013 年 11 月 6 日化工产业管理局党委会、局务会化工投资公司党政联席会议纪要。

### （二）评估法规依据

1、中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；

2、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

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

4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管



理暂行办法》;

5、国办发[2001]102号《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》;

6、《中华人民共和国企业国有资产法》2008年10月28日;

7、《中华人民共和国公司法》(2006年度10月27日修订);

8、《中华人民共和国土地管理法》(2004年度8月28日修订);

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修订);

10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部 国家税务总局令第50号;

11、《国有资产评估管理办法》国务院1991年第91号令;

12、《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36号;

13、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 准则依据

1、财政部财企(2004)20号《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》;

2、中国资产评估协会中评协(2007)189号《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》及《资产评估价值类型指导意见》;

3、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;

4、中国资产评估协会(2008)218号《企业国有评估报告指南》、《资产评估准则——无形资产》;

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

6、中评协〔2012〕244号《资产评估准则——利用专家工作》;

7、中评协〔2012〕248号《资产评估职业道德准则——独立性》;

8、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001);

9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999)。



#### (四) 重大合同协议、产权证明文件

- 1、企业营业执照、税务登记证、组织机构代码;
- 2、委托方、被评估单位填报的《资产评估申报清单和申报明细表》;
- 3、被评估单位提供的房屋所有权证、国有土地使用权证、车辆行驶证等产权证明文件;
- 4、与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、购买原始及其它资料等产权证明文件。

#### (五) 评估取价依据

- 1、国家外汇管理局公布的 2014 年 2 月 28 日人民币基准汇价;
- 2、《中国人民银行贷款利率表》2012 年 7 月 6 日起执行;
- 3、《山西省建筑工程预算定额(2011)》、《山西省安装工程预算定额(2011)》、《山西省装饰工程预算定额(2011)》、《关于调整山西省建设工程人工单价的通知》(晋建标[2013]71 号);
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(原国家计委、建设部计价格[2002]10 号、计办价格[2002]1153 号);
- 5、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394 号);
- 6、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);
- 7、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);
- 8、国家计委、环保总局发布环境影响咨询收费有关问题通知(计价字[2002]125 号);
- 9、《山西省散装水泥专项资金管理暂行办法》晋政办发(1999)87 号;
- 10、《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》(晋政发[2003]15 号);
- 11、原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》(1984)城住字 678 号;
- 12、《2013 机电产品报价手册》机械工业出版社;
- 13、《机动车强制报废标准规定》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过,并经国家发展改革委、公安部、环境保护部同意);
- 14、《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);

- 15、中国城市土地动态监测网、中国土地市场网;
- 16、向设备制造厂家询价的有关资料;
- 17、评估人员现场勘查取得的资料和数据;
- 18、评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料;
- 19、委托方提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料;
- 20、北京亚超资产评估有限公司价格信息资料库相关资料。

#### (六) 参考资料及其他

国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料, 以及我公司评估人员收集的其他有关资料。

### 七、评估方法

根据国家国有资产管理与评估的有关法规, 遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则, 我们对山西三维丰海化工有限公司的评估范围内资产进行了必要的核查, 查阅了有关文件及技术资料, 实施了我们认为必要的程序。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行整体资产评估, 要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析资产评估基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法也称成本法, 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。



市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前在选取交易单位参照物方面具有极大难度,且由于市场公开资料较缺乏,故本次评估不采纳市场法。

由于委估企业主要从事三氯吡啶醇钠和毒死蜱原药的生产和销售,本次评估以持续使用和公开市场为前提,评估目的实现后,企业仍将维持原有的经营方式,被评估资产在今后经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益,因此评估中将分别采用资产基础法和收益法对山西三维丰海化工有限公司的股东全部权益进行评估。

### (一) 资产基础法简介如下:

资产基础法也称成本法,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。

#### 1、 流动资产的评估

流动资产的评估,主要采用重置成本法。

(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,以核实后的账面值确认评估值;对银行存款(其他货币资金)核对银行对账单,同时向银行进行函证,有未达账项的,对余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实后的账面价值确认评估值。

(2) 对于应收票据,评估人员通过查阅应收票据备查簿,核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况,确认应收票据的真实性和准确性;对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点;对期后已到期承兑的票据,检查相关原始凭证。以核实后的账面值确定评估值。

(3) 对于应收款项(包括应收账款、预付账款和其他应收款),评估人员核查账簿、原始凭证,进行应收款函证,并进行了经济内容和账龄分析。对于有充分理由相信全都能收回的,应按全部应收款额计算评估值;对于其很可能收不回款项,按会计政策规定的计算坏账准备的方法,估计出这部分可能收不回的款项,再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值,对于发生时间较长、已过诉讼时效



的评估为零。对已计提坏账准备评估为零。

#### (4) 存货

存货包括原材料、产成品和在产品。在评估时, 主要依据现行市场买价和发生的合理费用, 并分析其损毁、灭失、残次等情况, 采用重置成本法进行评估。

#### 2、设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

##### (1) 机器设备重置全价的确定

对于机器设备, 查询评估基准日期前一年内恰当的市场交易价格, 或直接向制造商、供应商询价, 同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价, 再加上运杂费、安装调试费、应分摊的合理费用与建设期合理的资金成本等确定重置全价。

对查询不到价格的国产设备, 参考近期同类设备的合同价或采用各年机器设备价格手册的价格, 综合确定重置全价。

##### (2) 电子设备重置全价的确定

本次评估范围内的电子设备是在国内采购, 其购置价包含了安装调试费、运杂费, 其重置全价等于其购置价; 对不需要安装及调试的设备(电脑、打印机等), 直接以向制造商、供应商询价或以近期同类设备的合同价等价格作为重置全价。

外购设备按下述方法确定设备价格: 对电子设备, 查询评估基准日近期的公允市场交易价格, 或直接向制造商、供应商询价, 同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价; 对无法直接询价或通过其他手段查询到价格的设备, 参考类似设备的购置价格确定现行价格。

##### (3) 成新率的确定

①对于机器设备, 通过对设备使用状况的现场考察, 查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料, 以及向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况, 并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定, 以及该设备的已使用年限等因素, 合理确定各种设备的成新率。成新率的确定采用权重法, 理论成新率权重 40%, 现场勘察成新率权重 60%。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%



勘察鉴定成新率,是由评估人员通过对设备的实地检测观察,查阅设备检修记录,技术档案及向操作人员、设备管理人员了解情况等方式对设备的实体状态作出判断,并对设备各组成部分进行鉴定打分,综合计算后确定勘察鉴定成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察鉴定成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

②对于电子设备等通用设备主要通过对设备使用状况的现场考察,并根据各类设备的经济寿命年限,综合确定其成新率。

(4) 评估值的确定:

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

### 3、车辆

(1) 车辆重置全价的确定: 车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为:

$$\text{车辆重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置附加税} + \text{牌照费用}$$

(2) 成新率的确定

对于车辆的成新率,先分别计算已行驶里程成新率和使用年限成新率,取孰低者作为理论成新率,然后由评估人员通过对车辆的整车、发动机、离合器、前桥、后桥、变速箱、传动轴、车架、制动系统及车身等部位经现场鉴定了解和调查,按车辆的实际技术状态确定是否修正其理论成新率。

(3) 评估值的确定

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

### 4、房屋建筑物的评估

本次评估中根据委估房屋建筑物的特点采用重置成本法,重置成本法主要是用于房地分估或自建的房屋的评估。

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

① 重置全价的确定

1) 对于大型、价值高、重要的建筑物

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本}$$

根据企业提供的相关工程预决算书,采用工程预决算调整法确定其建安综合



造价,即以委托评估建筑物预决算中的工程量为基础,再根据当地现行的定额标准、有关取费文件和评估基准日材料、人工等的市场价格,分别计算土建工程费用和各安装工程费用,并计算出委托评估建筑安装工程造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定,确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期,确定资金成本,最后计算出重置全价。

2) 对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。评估人员按结构类型、使用功能,对评估范围内建筑物进行系统的分类,将相同或相近的建筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价,该单方造价的确定主要参考了经类似工程预决算调整法确定其建安综合造价的房产单方造价的水平,当地各类房屋建筑物的单方造价水平及评估师掌握的价格信息资料及估值经验。评估师根据建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场勘查的情况,进行合理的调整,最终确定出实际的单方造价标准,该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上,考虑前期费用、其他费用和资金成本,计算重置单价。即:重置全价=重置单价×建筑面积。

### 3) 工程建设前期及其他费用测算

前期费用及其它费用包括勘察设计费、建设单位管理费、工程监理费等。

4) 资金成本:根据委估房屋建筑物的建筑规模,依据建筑工程工期定额确定建筑物的合理建设工期,选取相应期限贷款利率,并假设建设资金均匀投入,计算其资金成本。即:

资金成本=(工程建安造价+前期费用及其他费用)×1/2×贷款利率×合理建设期

### ②成新率的确定

通过现场勘查,了解房屋主体及结构部分(基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面)、装修部分(门窗、外墙、内墙、顶棚、其他)、设备部分(水卫、电照、暖气)及其他(如消防、空调等)等状况,结合行业经验统计数据,专家判定尚可使用年限后按年限法测算判定综合成新率。



成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 5、土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》及所掌握的资料，结合本次评估目的和委估宗地的具体情况，评估人员遵循运城市城市发展总体规划，遵循土地最高最佳使用原则，同时考虑委估宗地周边物业的使用现状，我们选用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价修正系数法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原理，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在估价基准日价格的方法。计算公式为：

宗地地价=基准地价×K<sub>1</sub>×K<sub>2</sub>×K<sub>3</sub>×K<sub>4</sub>×K<sub>5</sub>(1±ΣK)+K<sub>6</sub>

式中：K<sub>1</sub>——期日修正系数

K<sub>2</sub>——土地使用年期修正系数

K<sub>3</sub>——宗地面积修正系数

K<sub>4</sub>——宗地形状修正系数

K<sub>5</sub>——基础设施修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数

K<sub>6</sub>——容积率修正系数

## 6、负债的评估

负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和长期应付款等，评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过清查核实后的账面值作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

### (二) 收益法简介如下：

企业价值评估中的收益法，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。



本次收益法评估选用股权自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的权益自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去非经营性负债价值得出股东全部权益价值。

（1）评估模型：本次收益法评估选用股权自由现金流折现模型。

（2）计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_n / r (1+r)^{-n}$$

式中：P——经营性资产价值

$R_i$ ——企业未来预测期第*i*年权益自由现金流量

$r$ ——折现率

$i$ ——未来预测期第*i*年

$R_n$ ——未来第*n*年以后永续等额权益自由现金流量

$n$ ——预测期末年

（3）收益预测期的确定

被评估企业属于农药生产企业，无固定经营期限，也不存在未来停止经营的任何因素，因此本次评估确定收益预测期为永续。

（4）权益自由现金流量的确定

本次评估采用权益自由现金流量，权益自由现金流量的计算公式如下：

权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动-偿还债务本金+付息债务的增加或减少

（5）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为权益资本成本，权益资本成本的确定采用资本资产定价模型（CAPM）

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$



$R_f$  = 目前的无风险报酬率；

$\beta$  = 权益的系统风险系数；

$MRP$  = 市场风险溢价；

$R_c$  = 企业特定风险调整系数。

#### （6）终值的确定

终值采用永续模型。

#### （7）溢余资产价值的确定

与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，如超额持有的货币资金。

#### （8）非经营性资产价值的确定

与企业的生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司的共同委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2014年4月14日进驻现场，最终5月9日出具正式评估报告。

整个评估工作分四个阶段进行：

#### （一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司资产评估工作的需要，向山西三维丰海化工有限公司布置资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

#### （二）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界



定，具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理及维护状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，以及有关往来账目、发票等财务资料；
- 6、开展市场调研、询价工作，走访有关管理单位；
- 7、对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### （三）评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，由公司内进行三级审核后，向委托方提交评估报告书初稿，根据委托方意见，在合理的情况下进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式评估报告。

## 九、评估假设

### （一）评估特殊性假设与限制条件

- 1、基准日2014年2月28日的评估中所采用的会计政策与山西三维丰海化工有限公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境未发生重大变化；
- 3、假设企业业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营销售模



式基本保持不变，能按计划及时向市场提供满意服务；

- 4、假设企业未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 5、假设企业按照现有销售方式和回款方式进行经营；
- 6、假设企业经营所需的各项证件能如期取得；
- 7、假设企业的有息债务能按预期计划偿还。

## （二）一般性假设和限制性条件

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发（如营业执照等）；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

6、我们对价值的估算是根据2014年2月28日被评估单位所在地区货币购买力做出的；

7、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势



不会出现恶化;

10、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;

11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

12、不考虑通货膨胀因素;

13、各年收入在年内均匀实现;

14、在未来的经营期内,资产结构不发生重大变化;

15、国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

评估人员根据资产评估的要求,认定这些前提假设条件在评估基准日时成立,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、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,我们采用资产基础法和收益法对山西三维丰海化工有限公司股东全部权益进行了评估,得出如下评估结论:

### (一) 资产基础法的评估结果

采用资产基础法对山西三维丰海化工有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2014年2月28日评估结果如下:

在评估基准日2014年2月28日持续经营前提下,山西三维丰海化工有限公司经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的总资产为14,790.50万元,总负债为9,292.31万元,净资产为5,498.19万元;评估后的总资产为18,315.91万元,总负债为9,292.31万元,净资产为9,023.60万元,净资产评估增值3,525.41万元,增值率64.12%。

评估结果详见下列评估结果汇总表:



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/A×100% |
| 1  | 流动资产        | 4,674.89  | 4,665.29  | -9.60    | -0.21      |
| 2  | 非流动资产       | 10,115.61 | 13,650.62 | 3,535.01 | 34.95      |
| 3  | 其中：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        | 9,568.31  | 11,306.98 | 1,738.67 | 18.17      |
| 9  | 在建工程        | 25.37     | 25.37     | 0.00     | 0.00       |
| 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        | 521.93    | 2,318.27  | 1,796.34 | 344.17     |
| 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 | 资产总计        | 14,790.50 | 18,315.91 | 3,525.41 | 23.84      |
| 21 | 流动负债        | 8,892.31  | 8,892.31  | 0.00     | 0.00       |
| 22 | 非流动负债       | 400.00    | 400.00    | 0.00     | 0.00       |
| 23 | 负债合计        | 9,292.31  | 9,292.31  | 0.00     | 0.00       |
| 24 | 净资产（所有者权益）  | 5,498.19  | 9,023.60  | 3,525.41 | 64.12      |

（二）收益法的评估结果

对山西三维丰海化工有限公司股东全部权益在评估基准日2014年2月28日采用收益法评估的结果为9,831.81万元，评估增值4,333.62万元，增值率78.82%。

（三）评估结论

采用资产基础法和采用收益法两种评估方法的评估结果差异808.21万元，差异原因为两种评估方法的采用的技术路线不同，收益法是建立在未来收益达到预期目标的前提下，而资产基础法是企业资产的自身价值的反映。因评估对象存在诸如环保、产品更新换代等风险因素，从而对企业持续经营产生不确定的影响，而收益法是建立在未来收益达到预期目标的前提下，经过比较分析，我们认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映山西三维丰海化工有限公司的股东全



部权益价值，因此选定以资产基础法评估结果作为山西三维丰海化工有限公司股东全部权益的最终评估结论。

经评估，山西三维丰海化工有限公司股东全部权益在评估基准日2014年2月28日的市场价值为9,023.60万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）规范性说明

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、受山西阳煤丰喜肥业（集团）有限责任公司和山西康得利精细化工有限公司的共同委托，本次评估范围仅以被评估单位申报为限。

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告是在被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。被评估单位对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2014年2月28日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，该公司对这一基准日以后该资产价值发生的变化不负任何责任。

5、本报告所涉及的有关法律证明文件，由被评估单位提供，其真实性由被评估单位负责。

6、我们的评估是根据企业的资产申报表进行的，并依据了企业的财务会计政策，企业对有关资产的存在性、真实性、合法性负责，有关财务会计政策由企业提供，评估师仅对基准日资产价值的客观公允性承担评估责任。

7、本次评估以被评估单位提供的资料真实、充分为前提。评估人员受条件、时间的限制，所以评估结论受机构评估人员职业判断的影响。



8、未考虑评估对象可能存在的抵押事项和负有的其他担保责任及可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

9、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

## （二）资产勘察受限类

本评估结论中，评估师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，评估师在假定被评估单位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。

本评估结论中，评估师未对各种建、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，评估师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，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。

## （三）权属情况说明

1、列入评估范围的公司厂区内部分房屋建筑物未办理产权证，本次评估申报的房屋建筑物面积以实际测量为依据。无证房产明细如下：

|      |         |    |           |    |          |
|------|---------|----|-----------|----|----------|
| 无证   | 车间配电室   | 砖混 | 2006-4-1  | m2 | 112.61   |
| 无证   | 循环水配电室  | 砖混 | 2006-6-1  | m2 | 24.00    |
| 无证   | 新建化验室   | 砖混 | 2006-4-1  | m2 | 40.10    |
| 无证   | 盐酸池配电室  | 砖混 | 2006-6-1  | m2 | 18.00    |
| 无证   | 综合水池配电室 | 砖混 | 2006-6-1  | m2 | 24.00    |
| 无证   | 电工值班室   | 砖混 | 2006-6-1  | m2 | 16.00    |
| 无证   | 生产区卫生间  | 砖混 | 2004-10-1 | m2 | 33.00    |
| 无证   | 抽滤槽暖房   | 砖混 | 2004-4-1  | m2 | 200.00   |
| 无证   | 生产门卫室   | 砖混 | 2006-10-1 | m2 | 12.00    |
| 无证   | 扩产吡啶配电室 | 砖混 | 2006-10-1 | m2 | 17.40    |
| 无证   | 四号库房    | 框架 | 2006-10-1 | m2 | 1,256.20 |
| 无证   | 吡啶精制车间  | 框架 | 2007-4-1  | m2 | 2,292.00 |
| 无证   | 仓库办公室   | 砖混 | 2005-4-1  | m2 | 69.39    |
| 合计面积 |         |    |           |    | 4,114.70 |

## 2、证载车主非被评估单位的车辆明细情况

列入评估范围的4辆机动车（晋M31344、晋M27477、晋M32818、晋M22121）车辆行驶证证载车主为山西新万通运业有限公司，上述车辆均为公司购置和使



用，车辆产权归属于公司。

#### （四）对外担保情况

1、截至评估基准日，公司以证号为运盐国用（2009）第 G011010023 号、土地总面积为 65,859.90 平方米的出让工业用土地使用权和权证为运房权证字第 06200903 号的办公楼、宿舍楼、餐厅为抵押物，为股东山西康得利精细化工有限公司在中国银行股份有限公司运城市支行借款提供抵押担保，担保金额 850 万元，担保期限：2013 年 10 月 18 日至 2014 年 10 月 17 日。担保合同编号：2013 年康得利抵字第 001 号。

（五）本次评估未考虑资产流动性、控股权或少数股权的溢价或折价对本次评估结论的影响。

以上事项提请报告使用者注意，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件。

（二）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和处置决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。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，并进行



相应调整。

（四）本报告书评估结论使用有效期限自2014年2月28日起一年内有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以将评估结论作为实现本次评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

（五）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本报告列明的其他报告使用者为本报告书所载明的评估目的而使用，用于其它任何目的均无效；其他任何第三者不当使用或依赖本评估报告及其评估结论所产生的后果不应由评估机构及其评估师承担任何责任。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方和评估机构书面许可，任何单位和个人不得将本评估报告的全部或部分内容向他人提供或公开，但按法律和相关规定提供给评估管理机构或送交国有资产监督管理部门审查时使用的除外。未经委托方同意，我公司不会向其他任何单位和个人提供或公开。

### 十三、 评估报告日

本评估报告日为2014年5月9日。

谨此报告！



（此页无正文，为签字盖章页）

评估机构法人代表：罗林华 罗林华

注册资产评估师：刘光涛 刘光涛



注册资产评估师：李继 李继



北京亚超资产评估有限公司

二〇一四年五月九日于中国北京

