

四川省资产评估协会

评估报告防伪报备回执单



防伪编号： 800282016100003379547

出具报告的机构名称： 四川天健华衡资产评估有限公司

出具报告的机构代码： 51020001

报告名称： 通威股份有限公司拟处置成都通威实业有限公司股权项目

报告文号： 川华衡评报（2016）204号

签字评估师： 唐国丹
唐高英

说明：*1、二维码相关信息应与<http://www.sczcp.org.cn>对应核实为准；

- 2、本回执单仅证明评估报告已在四川省资产评估协会的防伪报备系统进行了报备，不能作为资产评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据；
- 3、在出具正式报告时，本防伪报备回执单应列装在报告的扉页位置。

通威股份有限公司拟处置
成都通威实业有限公司股权项目
评估报告

川华衡评报〔2016〕204号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一六年十月二十六日



目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估假设	9
七、评估依据	10
八、评估方法	12
九、评估程序实施过程和情况	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
评估报告附件	19

资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，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、负债清单由被评估单位成都通威实业有限公司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。

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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、我们执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

八、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2016〕204号评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

评估目的：通威股份有限公司拟处置成都通威实业有限公司股权。

评估对象：成都通威实业有限公司股东全部权益。

评估范围：成都通威实业有限公司的资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016年9月30日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在满足评估假设条件下，成都通威实业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值为人民币110,512.04万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

被评估单位：成都通威实业有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	1,562.51	1,596.54	34.03	2.18
2 非流动资产	38,785.63	120,994.59	82,208.96	211.96
3 固定资产	1,956.98	340.16	-1,616.82	-82.62
4 无形资产	36,121.47	119,947.25	83,825.78	232.07
5 递延所得税资产	707.18	707.18	-	-
6 资产总计	40,348.14	122,591.13	82,242.99	203.83
7 流动负债	12,064.06	12,064.06	-	-
8 非流动负债	60.11	15.03	-45.08	-75.00
9 负债合计	12,124.17	12,079.09	-45.08	-0.37
10 股东权益	28,223.97	110,512.04	82,288.07	291.55

评估结论使用有效期：本评估报告使用有效期一年，自评估基准日2016年9月30日起，至2017年9月29日止。

特别事项说明：

1、影响土地使用权评估相关事项

(1)根据成都市国土资源局与成都通威实业有限公司于2015年7月3日签订的《成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号<国有土地使用证>项下国有建设

用地使用权土地使用条件变更协议(一)》(以下简称“此协议”):因规划红线调整,成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号《国有土地使用证》项下土地并宗,并宗后土地面积由319,469.23 m²调整为127,408.11 m²,面积减少192,061.12 m²;土地用途由出让养殖业用地、划拨住宅用地调整为出让住宅用地、出让商业用地(其中住宅用地114,667.30 m²,商业用地12,740.81 m²);成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号《国有土地使用证》项下土地划拨转出让及改变土地使用条件按照双评估价差30%计取土地出让收入264,154,663.66元。

截至评估基准日,成都通威实业有限公司已全额补交土地出让金264,154,663.66元,已将成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号《国有土地使用证》原件交至成都市国土资源局换证,但截至本次评估报告日,通威实业尚未取得换发《国有土地使用证》。

本次评估假设《国有土地使用证》变更登记不存在任何障碍,即:换发的《土地使用证》登记用途、终止日期、土地使用权面积等证载内容与“此协议”约定一致,土地规划条件与成都市规划管理局2015年1月12日核发的《规划条件通知书》一致。若期后办理的《国有土地使用证》证载内容与“此协议”不一致,规划条件与2015年1月12日《规划条件通知书》不一致,本评估结论无效,应重新委托评估。

(2)根据成都市国土资源局与成都通威实业有限公司于2015年7月3日签订的《成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号<国有土地使用证>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议(一)》:成都通威实业有限公司同意在2015年12月30日之前开工建设,在2017年12月30日前完成项目施工建设,并申请竣工验收。截至评估报告日,该宗地上房屋建筑物尚未拆除,尚未开工建设。本次评估未考虑通威实业未按协议按时开工建设可能存在违约对评估结论的影响。

通威股份有限公司拟处置 成都通威实业有限公司股权项目 评估报告

川华衡评报〔2016〕204号

通威股份有限公司：

贵公司拟处置成都通威实业有限公司股权，四川天健华衡资产评估有限公司（以下称：四川华衡）接受委托，根据有关法律、法规和评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对该经济行为涉及的成都通威实业有限公司的股东全部权益在2016年9月30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

法定中文名称：通威股份有限公司

（简称：通威股份，股票代码：600438.SH）

住所：成都市高新区二环路南四段11号

法定代表人：刘汉元

类型：股份有限公司（上市）

注册资本：贰拾肆亿陆千壹佰叁拾叁万壹仟柒佰贰拾壹元人民币

成立日期：一九九五年十二月八日

营业期限：一九九五年十二月八日至长期

通威股份领取统一社会信用代码号 91510000207305821R 的《营业执照》。主要经营范围：（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）饲料加工；水产品加工；屠宰及肉类加工；食品制造业；兽用药品制造；农林牧渔专用机械制造；化学原料和化学制品制造业；光伏设备及元器件制造；电池制造；燃气、太阳能及类似能源家用器具制造；计算机制造；非金属矿物制品业；（以上经营项目仅限分支机构经营）渔业、畜牧业；畜牧服务业、渔业服务业；兽药经营；太阳能发电；电力供应；电气安装；科技推广和应用服务业；废弃资源综合利用业；环境治理业；商品批发和零售；租赁业和商务服务业；进出口业；互联网信息服务。

(二)被评估单位

1、注册登记情况

法定中文名称：成都通威实业有限公司

(简称：通威实业)

住所：成都外北将军碑白莲池

法定代表人：何东键

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：(人民币)叁亿叁仟万元

成立日期：一九八零年九月十一日

营业期限：二零零三年四月二十八日至二零五三年四月二十七日

通威实业领取统一社会信用代码号 9151010020191137XK 的《营业执照》。主要经营范围：淡水动物养殖及经营；淡水动物及所需物资的研发、农业及相关技术咨询、培训、服务；绿色环保农业项目开发及经营。收购农副产品(不粮、棉、油和国家限制项目)。销售农副产品、矿产品(不含煤碳或国家限制品)；销售饲料、饲料添加剂及饲料原料；销售化工产品及其化工原料；销售电子产品及电子元器件；销售机械设备及零部件；货物进出口；技术进出口；电力工程、电力系统安装工程设计及施工；销售光伏设备并提供技术咨询。(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)。

2、股东及股权结构

通威实业成立于 2003 年 4 月，系由成都市渔场(以下简称渔场)根据成体改(2002)120 号文件“关于同意成都市渔场改制方案的批复”的意见，由渔场全体职工邀约通威集团共同出资一次性购买渔场的全部产权改制而来。改制后通威实业注册资本 3000 万元，其中通威集团出资 2,668.51 万元，持股 88.95%；向义昭等 10 位自然人出资 331.49 万元，持股 11.05%。

经过多次股权变动，截至评估基准日，通威实业注册资本 33,000.00 万元，为通威实业(西藏)有限公司的全资子公司。

3、组织架构及资产结构

通威实业建立了股东会、执行董事、监事和经理层的法人治理结构，设置有财务部、园区管理部、绿化组、机电组等职能部门。

4、主要产品(或服务)

通威实业原主要为通威股份下属的各分子公司提供部分原料的采购以及为海外公司采购饲料机械设备等。由于通威实业的土地用途由出让养殖业用地、划拨住宅用地调整为出让住宅用地、出让商业用地，原有业务将终止。

5、财务及经营状况

人民币万元

项目	2013A	2014A	2015A	2016(1-9)A
资产合计	15,676.44	21,285.48	45,257.53	40,348.14
负债合计	6,222.61	10,820.95	16,570.70	12,124.17
股东权益	9,453.83	10,464.53	28,686.83	28,223.97
营业收入	108,547.93	117,478.55	121,924.61	65,505.42
净利润	-223.25	889.49	-1,762.89	-462.86
经营现金流量净额	3,429.20	-7,570.29	3,332.71	3,736.97

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

6、会计政策及税项

(1)通威实业执行财政部《企业会计准则》。

(2)税项。主要适用税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售收入	17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	房产价值*(1-30%)	1.2%
房产税	出租房产：出租收入	12%
土地使用税	土地面积	6 元/㎡

根据成都市成华区国税局第三税务分局财税字【2001】第 121 号《财政部、国家税务总局关于饲料产品免征增值税的通知》，对通威实业 2016 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日之间所销售的鱼粉(包括进口及国产)及磷酸二氢钙产品实行免征增值税政策。

(三)委托方和被评估单位之间的关系

通威股份持有通威实业(西藏)有限公司 100%股权，通威实业(西藏)有限公司持有通威实业 100%股权。

(四)关联交易情形

关联方名称	与关联方关系	主要交易事项	定价原则
广东通威饲料有限公司	母公司之母公司之子公司	原材料采购	市场定价
成都通威自动化设备有限公司	母公司之母公司之子公司	设备采购	市场定价
南通巴大饲料有限公司等 60 家公司	母公司之母公司之子公司	饲料原料销售	市场定价

(五)其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括国家法律、法规明确的评估报告使用

者。除此之外,任何未经四川华衡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、评估目的

根据2016年10月10日《通威股份有限公司总经办关于对成都通威实业有限公司开展审计、评估工作专题会议会议纪要》文件,通威股份拟处置通威实业股权,为此,需对通威实业的股东全部权益的价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为通威实业的股东全部权益,涉及的评估范围为通威实业拥有的资产及负债。

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,账面价值经四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计并出具了川华信审(2016)302号《审计报告》。

(一)表内资产、负债

人民币万元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	1,562.51
2	非流动资产	38,785.63
3	固定资产	1,956.98
4	无形资产	36,121.47
5	递延所得税资产	707.18
6	资产总计	40,348.14
7	流动负债	12,064.06
8	非流动负债	60.11
9	负债合计	12,124.17
10	股东权益	28,223.97

(二)表外资产、负债

经通威实业申报并经资产评估师核实,通威实业不存在账面未记录的资产或负债。

(三)主要资产

1、存货

存货包括库存商品、发出商品和周转材料-在用低耗品。库存商品主要为进口鱼粉,存放在不同港口或货运代理仓库;发出商品为发给通威股份各分子公司的进口鱼粉和饲料机械设备;在用低值易耗品主要为冷风机(窗式空调)、电话机

等办公用品，存放在各办公室。

2、不动产

不动产包括房屋建筑物和土地使用权，位于成都市成华区外北熊猫大道将军碑、白莲池村的“通威水产科技园”。

(1)房屋建筑物

房屋建筑物包括房屋、构筑物两类(其中：房屋 12 项、建筑面积 12,252.83 m²，构筑物 9 项)，为服务于“通威水产科技园”生产经营需要的办公楼、生产用房、循环养鱼池等。

(2)土地使用权

①来源

房屋建筑物所在宗地原为出让养殖业用地、划拨住宅用地，为“通威水产科技园”基地用地，系2003年4月成都市渔场改制成立通威实业时取得，原用地面积 319,469.23 m²。

②现状

根据成都市国土资源局与通威实业于2015年7月3日签订的《成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号<国有土地使用证>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议(一)》(以下简称“此协议”)：因规划红线调整，成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号《国有土地使用证》项下土地并宗，并宗后土地面积由319,469.23 m²调整为127,408.11 m²，面积减少192,061.12 m²；土地用途由出让养殖业用地、划拨住宅用地调整为出让住宅用地、出让商业用地(其中住宅用地 114,667.30 m²，商业用地12,740.81 m²)；成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号《国有土地使用证》项下土地划拨转出让及改变土地使用条件按照双评估价差30%计取土地出让收入264,154,663.66元。

截至评估基准日，通威实业已全额补交土地出让金 264,154,663.66 元，已将成国用(2003)第 866 号、成国用(2003)第 867 号《国有土地使用证》原件交至成都市国土资源局换证，但截至本次评估报告日，通威实业尚未取得换发《国有土地使用证》。

3、机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、电子设备、车辆等，共计 133 台(套、辆)，其中：

机器设备共计16台(套)，主要是循环水养鱼水处理设备、变配电设备等，机器设备购置于2005年至2014年，主要分布于成都市成华区熊猫大道通威实业公司内，目前均能正常使用。

电子设备共计115台，主要是办公设备。包括电脑、空调、打印机等，电子

设备购置于2005年至2016年，部分办公设备分布在成都市成华区熊猫大道通威实业公司内，其余办公设备分布在成都市高新区通威公司内，大部分电子设备能正常使用。

车辆2辆，包括宝马BMW535Li、丰田凯美瑞轿车。于2010年及2014年购置，目前均能正常使用。

四、价值类型及其定义

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2016年9月30日，评估基准日是由委托方依据股权转让工作进度确定的。

六、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)前提假设

1、由于通威实业的土地用途由出让养殖业用地、划拨住宅用地调整为出让住宅用地、出让商业用地，原有业务将终止，未来经营业务尚未确定，本次评估我们假设通威实业改变经营业务可持续经营。

(二)特殊性假设

2、本次评估假设《国有土地使用证》变更登记不存在任何障碍，即：土地使用证登记用途、终止日期、土地使用权面积等证载内容与成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号《国有土地使用证》项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议(一)》(以下简称“此协议”)约定完全一致，土地规划条件与成都市规划管理局2015年1月12日核发的《规划条件通知书》完全一致。若期后换发的《国有土地使用证》证载内容与“此协议”不一致，规划条件与2015年1月12日《规划条件通知书》不一致，本评估结论无效，应重新委托评估。

3、本次评估的房屋建筑物所在宗地按照新规划用途评估，地上现有办公楼、生产用房、循环养鱼池等房屋建筑物因与新规划用途不匹配，无法继续使用，将

全部拆除。对于可移地不改变用途继续使用的养殖配套专业类设备、绿化园林本次评估假设其在公开市场条件下有序出让变现。

4、假设通威实业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。

5、除非另有说明，假设通威实业完全遵守所有有关的法律法规，并假定通威实业管理层(或未来管理层)负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

(三)一般性假设

6、假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

7、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

8、我们充分了解现阶段的宏观经济形势，人民币利率和汇率处于波动中，但限于职业水平和能力，无法预测其未来走势，因此我们假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

9、对于评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，我们假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但我们对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

10、对于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、私人组织或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假定已经或可以随时获得更新。

七、评估依据

(一)经济行为依据

1. 2016年10月10日《通威股份有限公司总经办关于对成都通威实业有限公司开展审计、评估工作专题会议的会议纪要》；

(二)法律法规依据

2. 财政部《企业会计准则》；

3. 主席令第8号《中华人民共和国公司法》(2013修正)；

4. 主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》(2004修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012修正)、国务院令(1990)第55号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)、GB/T21010-2007《土地利用现状分类》；

5. 主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订)、主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

6. 主席令第 63 号《中华人民共和国企业所得税法》；

7. 国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

8. 国务院《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2000.10)；

(三)评估准则依据

9. 中国资产评估协会《中国资产评估准则》；

10. 国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

11. 国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(四)权属依据

12. 重大存货、材料购置合同、发票复印件；

13. 成国用(2003)第 866 号、成国用(2003)第 867 号《国有土地使用证》复印件；

14. 车辆行驶证复印件和重要购置合同、发票；

(五)取价依据

15. 成都市规划管理局 2015 年 1 月 12 日核发的《规划条件通知书》；

16. 成国用(2003)第 866 号、成国用(2003)第 867 号《国有土地使用证》项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议(一)；

17. 成都市招拍挂出让国有土地使用权成交结果公告；

18. 待估宗地所在区域房地产市场价格信息；

19. 机械工业出版社《2016 机电产品报价手册》、《计算机世界》等价格信息刊物；

20. 2013 年 1 月 14 日商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》；

21. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料；

(六)其他参考依据

22. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

23. 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计并出具了川华信审(2016)302 号《审计报告》。

八、评估方法

(一)评估方法选择

以持续经营为前提，采用资产基础法对通威实业的股权价值进行评估。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业；且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

基于以下理由，不采用收益法评估：由于通威实业的土地用途由出让养殖业用地、划拨住宅用地调整为出让住宅用地、出让商业用地，原有业务将终止，未来经营尚未确定，未来收益难以合理预测，无法采用收益法评估。

(二)资产基础法具体运用

资产基础法，是指以被评估单位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，确定股权价值的评估方法。基本公式：

$$\text{股权价值} = \sum \text{资产价值} - \sum \text{负债价值}$$

1、货币资金

本币银行存款，以核实后的账面值作为评估值。

2、应收及预付款项

应收账款和其他应收款：以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值，账面计提的坏账准备按 0 值评估。

3、存货

(1)库存商品：库存商品的账面价值主要由支付的材料价款、港杂费等构成，评估人员通过对评估基准日前后购置发票、购置合同以及其他价格信息资料的查询表明，原材料的账面成本与市场价格接近，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(2)发出商品：发出商品为企业未满足收入确认条件但已发出的鱼粉等商品，该等发出商品为正常销售的产品。发出商品实质上已形成应收账款，在考虑收款风险的基础上，按以下公式进行评估：评估值=合同价格×(1-销售费用占比-销售税金占比-所得税占比-净利润占比×净利润扣除比例)×(1-风险损失率)

(3)周转材料：采用成本法进行评估，以同种周转材料的现行购置或制造价格加上合理的其它费用得出重量成本，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得到评估值。

4、固定资产——房屋建筑物

本次评估的房屋建筑物主要包括服务于“通威水产科技园”生产经营需要的

办公楼、生产用房、循环养鱼池等房屋建筑物及绿化园林，由于所在宗地按照新规划用途(二类住宅兼容商业≤10%)评估，地上现有的服务于“通威水产科技园”生产经营需要的办公楼、生产用房、循环养鱼池等房屋建筑物因与新规划用途不匹配，将全部拆除，本次评估按零值处理；可移地不改变用途继续使用的绿化园林，本次评估假设其在公开市场条件下有序出让，按其现行市场价格扣除相关税费后确定评估值。

5、固定资产——机器设备

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，对于因土地使用权变更用途而无法在原地继续使用的养殖配套专业类机器设备，本次评估以在公开市场条件下有序出让变现为前提，变现后机器设备将移地不改变用途继续使用，按其重置成本扣除相关税费后确定评估值；对于通用性较强电子设备及车辆，本次评估采用成本法和市场法评估。

6、无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)和《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择市场法和假设开发法分别对待估宗地进行评估。

(1)市场法的概念及基本公式

市场法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其基本公式为：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—待估宗地价格

P_B —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

(2)假设开发法的概念及基本公式

假设开发法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及其有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待

估宗地价格的方法。其基本公式为：

$$P=A-B-C$$

式中：

P—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

7、递延所得税资产

在企业持续经营前提下，本次评估以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值。

8、负债

以评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

九、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2016 年 10 月 12 日接受评估委托，成立项目团队，拟定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导，对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债、损益、现金流量等进行现场调查，获取评估所需的基础资料，并与注册会计师等专业人士沟通。

(四)评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算依据。分析各种评估方法的适用性，选择资产基础法评估企业价值，形成初步评估结论，对初步评估结论进行综合分析。

(五)内部审核和与委托方进行沟通

撰写评估报告初稿，进行内部审核，出具评估报告征求意见稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，就评估报告有关内容与委托方进行必要沟通，并引导委托方合理理解评估结论。

(六)出具评估报告

2016年10月26日,出具正式评估报告。

十、评估结论

在满足评估假设条件下,通威实业资产账面值 40,348.14 万元、评估值 122,591.13 万元、增值率 203.83%,负债账面值 12,124.17 万元、评估值 12,079.09 万元、减值率 0.37%,股东全部权益账面值 28,223.97 万元、评估值 110,512.04 万元、增值率 291.55%。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2016年9月30日

被评估单位:成都通威实业有限公司

人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	1,562.51	1,596.54	34.03	2.18
2	非流动资产	38,785.63	120,994.59	82,208.96	211.96
3	固定资产	1,956.98	340.16	-1,616.82	-82.62
4	无形资产	36,121.47	119,947.25	83,825.78	232.07
5	递延所得税资产	707.18	707.18	-	-
6	资产总计	40,348.14	122,591.13	82,242.99	203.83
7	流动负债	12,064.06	12,064.06	-	-
8	非流动负债	60.11	15.03	-45.08	-75.00
9	负债合计	12,124.17	12,079.09	-45.08	-0.37
10	股东权益	28,223.97	110,512.04	82,288.07	291.55

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项,评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)影响土地使用权评估的相关事项

1、根据成都市国土资源局与通威实业于2015年7月3日签订的《成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号<国有土地使用证>项下国有建设用地使用权土地条件变更协议(一)》(以下简称“此协议”):因规划红线调整,成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号《国有土地使用证》项下土地并宗,并宗后土地面积由319,469.23 m²调整为127,408.11 m²,面积减少192,061.12 m²;土地用途由出让养殖业用地、划拨住宅用地调整为出让住宅用地、出让商业用地(其中住宅用地114,667.30 m²,商业用地12,740.81 m²);成国用(2003)第866号、成国用(2003)第

867号《国有土地使用证》项下土地划拨转出让及改变土地使用条件按照双评估价差30%计取土地出让收入264,154,663.66元。

截至评估基准日，通威实业已全额补交土地出让金 264,154,663.66 元，已将成国用(2003)第 866 号、成国用(2003)第 867 号《国有土地使用证》原件交至成都市国土资源局换证，但截至本次评估报告日，通威实业尚未取得换发《国有土地使用证》。

本次评估假设《国有土地使用证》变更登记不存在任何障碍，即：换发的《土地使用证》登记用途、终止日期、土地使用权面积等证载内容与“此协议”约定一致，土地规划条件与成都市规划管理局 2015 年 1 月 12 日核发的《规划条件通知书》一致。若期后办理的《国有土地使用证》证载内容与“此协议”不一致，规划条件与 2015 年 1 月 12 日《规划条件通知书》不一致，本评估结论无效，应重新委托评估。

2、根据成都市国土资源局与通威实业于2015年7月3日签订的《成国用(2003)第866号、成国用(2003)第867号<国有土地使用证>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议(一)》：通威实业同意在2015年12月30日之前开工建设，在2017年12月30日前完成项目施工建设，并申请竣工验收。截至评估报告日，该宗地上房屋建筑物尚未拆除，尚未开工建设。本次评估未考虑通威实业未按协议按时开工建设可能存在违约对评估结论的影响。

(二)评估程序受到限制的情形

本次评估中，我们未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，我们在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(三)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(四)股权流动性及溢(折)价考虑

评估结论没有考虑评估对象缺少流动性的影响。

评估对象为具有控制权的控股股权，评估结论未考虑该事项的影响，评估报告使用者在确定交易对价时，建议考虑该股权存在的控制权溢价。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本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，需四川华衡审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 年 9 月 29 日止。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为二〇一六年十月二十六日。

(此页无正文)

资产评估机构：：四川天健华衡资产评估有限公司

法定代表人
或授权负责人

:



资产评估师：：唐高英

唐高英



资产评估师：：唐国丹

唐国丹



评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方和相关当事方法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方及相关当事方承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字资产评估师资格证书
- 十、业务约定书
- 十一、评估明细表