

泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的 福建三农化学农药有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2017）第 3014 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年五月十日

资产评估师声明

一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、资产评估师和评估助理人员在执行本次资产评估业务中，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。根据资产评估师和评估助理人员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。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

四、资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益。同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、资产评估师和评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查。对所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对法律权属资料进行了查验。但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估人员对评估对象的调查和了解，并不能减轻或者完全替代委托方和相关当事方如实提供评估相关证据资料的责任。

七、资产评估师和评估人员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。

八、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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程除按规定使用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具的瑞华珠海审字[2017]40070143 号审计报告审定数作为评估前账面值以外没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、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，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评估对象可实现价格的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得评估机构同意，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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的 福建三农化学农药有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告目录

评估报告摘要.....	4
评估报告	8
一、委托方暨被评估单位和评估报告使用者	8
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制	27
十三、评估报告日	27
评估报告附件.....	28

以下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，应认真阅读评估报告正文。本摘要需与评估师声明及评估报告配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的 福建三农化学农药有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字（2017）第 3014 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：泰禾集团股份有限公司

被评估单位：福建三农化学农药有限责任公司（以下简称“公司”、“被评估单位”）

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为泰禾集团股份有限公司拟股权转让涉及的福建三农化学农药有限责任公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建三农化学农药有限责任公司申报的股东全部权益价值。评估范围为截止 2016 年 12 月 31 日福建三农化学农药有限责任公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计后的资产和负债。

四、价值类型及其定义：本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法。

七、评估结论：福建三农化学农药有限责任公司在评估基准日经审计后的股东全部权益账面价值为人民币 46,163.61 万元。本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，在满足报告中所述的全部假设和前提条件下经评估后股东全部权益的评估值为人民币 46,471.30 万元（大写人民币肆亿陆仟肆佰柒拾壹万叁仟元整）。

资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建三农化学农药有限责任公司股东全部权益价值评估报告

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	81,734.01	82,102.31	368.30	0.45
非流动资产	2	91,765.26	90,968.84	-796.42	-0.87
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	762.41	762.41	-	0.00
固定资产	7	83,817.67	82,477.70	-1,339.97	-1.60
在建工程	8	-	-	-	
无形资产	9	6,313.61	6,882.39	568.78	9.01
其他非流动资产	10	-	-	-	
资产总计	11	173,499.27	173,071.15	-428.12	-0.25
流动负债	12	106,233.48	106,233.48	-	0.00
非流动负债	13	21,102.18	20,366.37	-735.81	-3.49
负债总计	14	127,335.66	126,599.85	-735.81	-0.58
股东权益(净资产)	15	46,163.61	46,471.30	307.69	0.67

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项,在其委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 评估人员已对委托方及被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、合同单据、帐簿记录、历史经营资料、权属证明、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行一般性审查,由委托方及被评估单位对上述资料的真实性负责。

(三) 本报告中的有关福建三农化学农药有限责任公司等描述性的文字均摘自福建三农化学农药有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料,报告阅读者应将此视同一般性的文字说明,而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道,本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

(四) 本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营,于评估基准日及现有外部经济环境前提下,为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

(五) 除非特别说明,本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础,未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设上述资产与该等负债无关。

(六) 截至评估基准日纳入本次评估范围的厂区内房屋建筑尚未取得《房屋所有权证》,本次评估过程中,评估人员对房屋建筑面积按资产占有方根据房产部门的测绘结果

进行申报的数据为准，评估人员现场进行了适当调查，未见异常；本次报告中亦未考虑上述资产未来办理产权证时交纳的相关税金，未来产权确权、面积核定均应以产权证为准。

（七）本次评估未对被评估建筑物的结构进行检测，评估人员假设被评估房屋、构筑物均符合国家有关安全标准及正常损耗，评估对象在其经济寿命期内能正常使用。同时，限于客观条件，由于无法查看到有关的隐蔽工程，本次评估也无法考虑其影响。对隐蔽工程的工程量亦以资产占有方提供和申报数据为准。

（八）本次评估范围中厂区外的办公用房及地下车位的评估价值中均包含其应分摊的土地使用权价值；厂区内的房屋建筑评估结果均不包含所占用土地使用权的价值

（九）本次评估中限于客观条件未对设备进行开机测试，评估人员假设被评估设备结构、质量、技术指标均符合原设计标准和国家行业规范要求，并可以在剩余评估耐用年限内正常使用。

（十）本次评估中评估师注意到，福建三农化学农药有限责任公司以三明市三元区黄砂渡头坪化工园的土地使用权（土地使用权证：明元国用（2012）第 024 号）作抵押；以福州泰禾持有的台江区茶亭街道浦尾巷 66 号广达温泉公寓 1#2 层 01 店面作土地使用权（土地使用权证：榕台国用（2010）第 00253700566 号）及房屋（房屋所有权证：榕房权证字第 0855761 号）作抵押；同时以三明市梅列区乾隆新村 17 幢八层（国有土地使用权证号：明国用（2015）第 03041 号、房产证号：明房权证梅列字第 15002012 号，面积 1141.33 平方米）、九层（国有土地使用权证号：明国用（2015）第 03042 号；房产证号：明房权证梅列字第 15002011 号，面积 1141.33 平方米）房地产及土地使用权作抵押，向金融机构融资，截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 89,992,800.00 元。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（十一）评估师注意到，基准日审计报告中披露所有权或使用权受限制的资产如下：

项目	期末账面价值	受限制的原因
货币资金	1,357,845.96	保证金
投资性房地产	7,624,100.00	借款抵押
固定资产	833,541,234.30	借款抵押
无形资产	58,509,148.67	借款抵押

本次评估未考虑这些限制因素对评估结果的影响。

（十二）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在担保和抵/质押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

(十三) 福建三农化学农药有限责任公司向衢州市鼎盛化工科技有限公司购买有机氟产品专有技术, 协议转让价格为 800 万。考虑公司在评估基准日处于试生产阶段, 2017 年初才正式投产, 公司对未来年度的收益预测尚不够明确, 我们也无法根据其历史业绩合理预测未来收益, 因此亦无法从收益角度测算该专有技术的价值, 本次评估按审计摊余价值进行列示。

(十四) 除本报告已披露事项外, 评估人员没有发现其他可能影响评估结论, 且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容做作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。

(十五) 至评估基准日福建三农化学农药有限责任公司部分工程尚未完成最终结算, 账面固定资产的结转以及相关的应付款项均为预计入账, 若最终结算与此不一致, 评估结果应进行相应调整。

(十六) 本次评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十七) 期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日, 被评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时, 不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后, 有效期以内, 如果资产数量及价格标准发生变化时, 应按如下原则处理:

(1) 资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

(2) 资产价格标准发生变化, 对资产评估价产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

(3) 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, 进行相应调整。

(十八) 本次评估仅对委托方和资产占有方申报的并经会计师审计确认的基准日账面资产、负债进行评估。凡未列入申报范围及账面未记录资产, 均不在本次评估范围内。评估机构和评估人员不对评估范围负责。

本评估报告结论的使用有效期为一年, 即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的 福建三农化学农药有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2017）第 3014 号

泰禾集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对福建三农化学农药有限责任公司的股东全部权益在 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、委托方、被评估单位和评估报告使用者

（一）委托方：泰禾集团股份有限公司

名称：泰禾集团股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：福建省三明市梅列区徐碧

法定代表人：黄其森

注册资本：壹拾贰亿肆仟肆佰肆拾伍万零柒佰贰拾圆整

成立日期：1992 年 12 月 29 日

营业期限：1992 年 12 月 29 日至长期

经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（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）

（二）被评估单位

1. 公司基本情况

名称：福建三农化学农药有限责任公司

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

统一社会信用代码：9135040056539000XC

类 型：有限责任公司

住 所：三明市三元区莘口黄沙村渡头坪 21 号

法定代表人：林文德

注册资本：肆亿捌仟陆佰贰拾万圆整

成立日期：2010 年 12 月 09 日

营业期限：自 2010 年 12 月 09 日至 2030 年 12 月 08 日

经营范围：有机化学原料制造；合成材料制造；专业化学产品制造；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营的商品和技术除外；销售矿产品、建材和化工产品。（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. 公司情况简介

（1）设立

福建三农化学农药有限责任公司（以下简称“三农公司”）于 2010 年 12 月 9 日经三明市工商行政管理局注册成立，并领取注册号为 350400100031891 的《企业法人营业执照》。注册资本为 5,000 万元，为泰禾集团股份有限公司全额出资，股权比例 100%。

（2）变更

①2012 年 3 月 13 日，三农公司实收资本变更为 10,000 万元，由泰禾集团股份有限公司全额增资 5000 万元，增资后股权比例为 100%。

②2012 年 6 月 6 日，三农公司实收资本变更为 20,000 万元，由泰禾集团股份有限公司全额增资 10,000 万元，增资后股权比例为 100%。

③2012 年 6 月 27 日，三农公司实收资本变更为 40,000 万元，由泰禾集团股份有限公司全额增资 20,000 万元，增资后股权比例为 100%

④2016 年 2 月 5 日，三农公司实收资本变更为 48,620 万元。上述实收资本变更经股东会决议通过，同意公司注册资本由 40,000 万元增加至 48,620 万元，新增的注册资本 8,620 万元全部由国开发展基金有限公司认缴。本次变更完成后，公司的股权结构如下：

投资者名称	实缴出资额（万元）	占注册资本的比例
泰禾集团股份有限公司	40,000	82.27%
国开发展基金有限公司	8,620	17.73%
合计	48,620	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日三农公司注册资本及实收资本均为人民币 48,620 万元，股

权结构没再变动。

3. 近期资产、财务、经营状况

单位：人民币元

项 目	行次	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31
流动资产	1	453,521,027.93	240,391,423.02	817,340,057.79
非流动资产	2	743,985,739.63	871,038,513.96	917,652,594.96
资产总计	3	1,197,506,767.56	1,111,429,936.98	1,734,992,652.75
流动负债	4	281,183,282.62	531,912,905.92	1,062,334,754.29
非流动负债	5	526,490,837.53	200,857,027.20	211,021,775.83
负债合计	6	807,674,120.15	732,769,933.12	1,273,356,530.12
股东权益合计	7	389,832,647.41	378,660,003.86	461,636,122.63
	行次			
主营业务收入	1	245,343.59	90,842,187.14	5,901,242.75
利润总额	2	-8,502,377.13	-14,853,800.10	-2,599,935.88
净利润	3	-6,382,077.15	-11,172,643.55	-2,023,881.23

备注：上述表中的数据由福建三农化学农药有限责任公司提供，数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

4. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

（三）委托方及被评估单位以外的其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为需要而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建三农化学农药有限责任公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为福建三农化学农药有限责任公司申报的股东全部权益价值。评估范围为截止 2016 年 12 月 31 日经审计后的股东全部权益价值，相关资产、负债与股东权益情况如下表：

单位：人民币元

流动资产：	金额	流动负债：	金额
货币资金	29,766,816.14	短期借款	400,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	48,433,340.49	应付票据	4,526,153.20
应收账款	14,956,513.41	应付账款	68,248,011.28
预付款项	5,456,125.52	预收款项	2,365,602.90
应收利息		应付职工薪酬	3,421,020.24
应收股利		应交税费	68,095.42

泰禾集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建三农化学农药有限责任公司股东全部权益价值评估报告

其他应收款	657,955,720.83	应付利息	9,058,722.33
存货	23,896,025.49	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	514,654,348.92
其他流动资产	36,875,515.91	一年内到期的非流动负债	59,992,800.00
流动资产合计	817,340,057.79	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	1,062,334,754.29
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	200,000,000.00
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	1,105,277.77
投资性房地产	7,624,100.00	专项应付款	
固定资产	838,176,660.18	预计负债	
在建工程		递延收益	
工程物资		递延所得税负债	1,086,498.06
固定资产清理		其他非流动负债	8,830,000.00
生产性生物资产		非流动负债合计	211,021,775.83
油气资产		负债合计	1,273,356,530.12
无形资产	63,136,077.71	股东权益：	
开发支出		实收资本	486,200,000.00
商誉		资本公积	-1,200,000.00
长期待摊费用		减：库存股	
递延所得税资产	8,715,757.07	盈余公积	
其他非流动资产		未分配利润	-23,363,877.37
非流动资产合计	917,652,594.96	股东权益合计	461,636,122.63
资产总计	1,734,992,652.75	负债和股东权益	1,734,992,652.75

备注：上述表中的数据由福建三农化学农药有限责任公司提供，经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具瑞华珠海审字[2017]40070143号审计报告，审计意见为标准无保留意见。

（一）委托评估的主要资产情况

纳入本次评估范围的主要资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产等。

应收票据：主要是应收三明市海斯福化工有限责任公司、中化蓝天氟材料有限公司、临海利民化工有限公司、浙江格尔泰斯环保特材科技股份有限公司、扬中市裕泰氟塑有限公司、上海韵扬信息科技有限公司等单位的银行承兑汇票。

应收账款：主要是应收浙江格尔泰斯环保特材科技股份有限公司、安徽元琛环保科技有限公司、湖北聚氟化工科技有限公司、浙江蓝天环保氟材料有限公司等单位的销货款。

预付账款：主要包括预付给各单位的原材料款，预付给中铁信托有限责任公司、华澳国际信托有限公司的利息。

其他应收款：包括代付应收款项、支付的押金和关联单位往来款。

存货：主要包括原材料、包装物及低值易耗品、库存商品、发出商品。

原材料主要包括氯仿、无水氟化氢、碳酸钠(纯碱)、碳酸铵(ar)、丁二酸(AR)、乳化剂 1309 等；包装物及低值易耗品主要包括 PE 塑料袋、各种钢管、丝网填料、防爆电磁阀、球阀、活性氧化铝、电机、断路器、双电源箱、称重仪表、调节阀、叶轮、空压机控制面板、法兰、过滤器等。

库存商品及发出商品：主要包括六氟丙烯优等品及外购品、聚四乙烯分期树脂、聚四乙烯悬浮树脂、聚四氟乙烯浓缩分散液、聚合氯化铝(固体/液体)、氢氟酸、硫酸、盐酸、乳化剂废液等。

其他流动资产：系待抵扣税费及预缴的税费。

投资性房地产：指三明市梅列区乾隆新村 17 幢八层办公房地产。

固定资产：包括房屋建筑物类及设备类。

房屋建筑物类资产主要包括：科研楼、办公楼(工商联 9 楼)、办公楼(厂区办公楼)、中控楼、装置区、1#分变电所、110KV 变电站、TFE 中间体(R22)车间、四氟乙烯厂房、聚四氟乙烯厂房、六氟丙烯装置、冷冻厂房、PAC 主厂方及干燥车间、空压制氮厂房、循环水站、净水站、焚烧装置、锅炉房、各种仓库、各种设备基础、道路、挡墙、污水处理站和各种池、塔、围墙、烟囱、室外管网、电缆沟等。

设备类资产主要包括：蒸汽过热炉、卧式釜、KF-5300LA 立式釜、分散树脂干燥箱、负 35℃主机撬块、负 15℃主机撬块、隔膜压缩机、全自动普通锅炉、专用锅炉、外循环流化床锅炉、电子二级超纯水处理系统、GIS 组合电气、KD-5300L 捣碎桶、PTFE 分散树脂干燥箱、分散液收集槽、变压器、热风循环烘箱、无水氟化氢储罐、焚烧炉、六氟丙烯储罐、一体化水处理设备、除尘器输灰系统、成品贮罐(玻璃钢)、盐酸贮罐、柴油发电机组、110KV 变电站微机保护及自动化控制系统、石墨冷凝器、F22 精馏塔、HCL 精馏塔、急冷塔、喷淋塔、程控隔膜压滤机等。

无形资产：包括厂区的土地使用权及购入的有机氟产品专有技术和办公软件。

递延所得税资产：由资产减值准备、可抵扣未弥补亏损相关的可抵扣暂时性差异产生。

(二) 企业申报的账外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，与经济行为涉及的评估对象和范围一致，未申报账外资产。

(三) 除按规定以上述瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所出具的瑞华珠海审字[2017]40070143 号审计报告审定数作为评估前账面值外，未引用其他机构出具的报告和结论。

四、价值类型及其定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：所谓市场价值，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) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 此评估基准日由委托方确定。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，主席令第 42 号)。

2. 《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过修改，主席令第 12 号)。

3. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，主席令第 62 号)。

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，主席令第 46 号)。

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，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 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正，主席令第 72 号)。

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号)。

8. 《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》。

《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

次会议通过修订)

9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)。

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第 538 号 (2016年1月13日国务院第119次常务会议修订)。

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号)。

12. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

14. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则—基本准则》及《资产评估职业道德准则—基本准则》(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—不动产》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号、中评协[2011]230号)。

3. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)。

4. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号)。

5. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。

6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

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

8. 《投资性房地产评估指导意见》

(四) 权属依据

1. 被评估单位营业执照、公司章程和财务报表。

2. 被评估单位国有土地使用证、房屋所有权产证、机动车行驶证/登记证、其他权属证明文件等。

3. 重要资产购置合同及相关凭证。

4. 被评估单位承诺函。

5. 其他相关评估资料。

(五) 取价依据

1. 《福建省建筑工程预算定额》(2002年)及(2005)《福建省建筑工程综合单价表》、《福建省建筑装饰工程预算定额》(2002年)、《全国统一安装工程预算定额福建省综合单价表》(2002年)、《福建省市政工程综合单价表》(2005年)、《福建省建筑工程消耗量定

额》(FJYD-101-2005;

2. 《福建省物价局、福建省发展计划委员会转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(闽价(2000)房字 422 号);

3. 《工程勘察设计收费管理规定》的通知”(计价格(2002)10 号);

4. 《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. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

6. 《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》(闽价(2002)房 457 号);

7. 《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857 号);

8. 委托方及被评估单位提供的有关产权资料、工程预决算相关资料和其他图纸资料

9. 《三明市人民政府关于公布三明市区城镇土地级别与基准地价(2015 年修编)的通知》[明政地(2016)5 号];

10. 三明市国土资源局公布的《三明市征地补偿标准》(2013 年 1 月 18 日公布)

11. 《机电产品价格信息查询系统》——机械工业信息研究院编(2016 年版)。

12. 《资产评估常用方法与参数手册》(2011)。

13. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001 年国务院第 294 号令)。

14. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)

15. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。

16. 我司掌握的有关资料及评估人员现场调查所掌握的情况资料。

17. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、验资报告、账册与凭证。

2. 被评估单位提供的资产评估申报表。

3. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所出具的瑞华珠海审字[2017]40070143 号审计报告。

七、评估方法

(一) 资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法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。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量。
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态。
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

由于难以收集到市场上符合条件的可比交易案例，本次评估无法选用市场法进行评估；同时由于福建三农化学农药有限责任公司在评估基准日处于试生产阶段，2017 年初正式投产，企业对未来年度的收益预测尚不够明确，我们也无法根据其历史业绩合理预测未来收益，因此不宜选用收益法评估；考虑其资产的重置成本在市场上较易取得，故此次评估选用资产基础法进行评估，确定评估结论。

(三) 资产基础法简介

评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况选用适当的评估方法进行评估，具体如下：

1. 货币资金的评估：

货币资金系现金和银行存款。

(1) 现金存放在出纳处。本次评估，由公司评估专业人员会同出纳实地盘点检查日库存现金，并倒推清查基准日库存现金是否与账面数相符。即以盘点日的库存现金账面余额加盘点日至评估基准日的库存现金账面减少数，减去盘点日至评估基准日的库存现金账面增加额，得出评估基准日的库存现金账面应有数。

(2) 银行存款在核实银行对账单，在审核函证无误基础上以评估基准日瑞华会计师

事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计报告的审定数为评估值。

2. 应收款项（应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款）的评估：

应收款项在查阅会计凭证，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于账龄较长、有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目，评估为 0；对于无证据证明收回存在困难的按账面应收额确定评估值；同时将已计提坏账准备评估为 0。

3. 存货的评估：存货包括原材料、包装物及低值易耗品、库存商品、发出商品。我们根据企业提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，按操作规范的要求现场调查了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度，并对存货进行了抽查盘点，盘点结果与账面存货基本相符。

存货评估价值以经核实后的数量并参考近期市场价值进行计算。对原材料、包装物及低值易耗品，其账面值由买价及合理费用组成，且企业基本为根据订单生产并采购原材料，主要原材料周转较快，本次以核实后的账面价值确认评估值；对库存商品、发出商品，根据被评估单位提供的销售合同，相关说明，参考历史情况确定评估值。

4. 其他流动资产的评估

其他流动资产系待抵扣税费及预缴的税费。在了解被评估单位税费政策及核算情况的基础上以审计确认后的账面值为评估值。

5. 投资性房地产的评估：投资性房地产为出租用办公用房，本次采用收益法进行评估。

6. 固定资产的评估：

固定资产的评估：房屋建筑物类和设备类根据不同资产的特点分别采用市场法、收益法、成本法评估。

6.1 房屋建筑物类的评估

根据委托方提供的建筑物明细清单，厂区内的房屋建构物属于化工企业专有建筑物，周边既无类似可比交易案例也无稳定的出租性收入，故市场法、收益法难以使用，本次评估采用成本法进行。厂区外的房地产为收益性的办公房地产及地下车位，本次评估根据评估人员收集的资料情况，决定办公用房采用收益法测算，地下车位采用市场比较法测算。

① 成本法

所谓成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率。

②收益法

所谓收益法：是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

其中：V—估价对象在评估基准日的收益价值；

A_i —估价对象未来各年的净运营收益，简称净收益；

Y_i —估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率；

t—估价对象的收益期。

③市场比较法

所谓市场比较法：根据市场法的原理，搜集与评估对象同一供需圈内规模、档次、区位相似的近期房地产商品楼盘销售交易实例，对其交易情况、市场状况及房地产状况进行比较修正或调整求取比准价格，最后以其比准价格算术平均值作为评估对象的比较价格。

市场比较法的计算公式如下：

评估对象房地产价格=可比实例统一比较基础后的成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

6.2 设备类固定资产的评估

根据本次评估的目的，按照使用原则，对主要生产设备，以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，结合所估值的设备的特点，主要采用成本法进行评估。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

6.2.1 机器设备的评估

重置成本的确定：

需要安装的重置成本构成一般包括如下内容：设备购置价、运杂费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费和资金成本等；不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

因此，设备的重置成本计算公式为：

对于需要安装的设备:

其重置成本=设备购置价(不含增值税价格)+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本

对于不需要安装的一般设备:

其重置成本=设备购置价(不含增值税价格)+运杂费

A 设备购置价的确定

通过向生产厂家询问评估基准日市场价格,或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定其到岸价(或离岸价)并根据有关概算指标结合设备的实际情况确定从属费用。

B 设备运杂费的确定

参考企业提供的委估设备购置合同及《资产评估常用方法与参数手册》并结合设备的运距、重量、体积(能否集装箱、散装)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C 安装工程费的确定

根据委托方提供的氟化工项目建安工程预算,套用 2016 年三明地区安装费定额并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装工程费。

D 前期费及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等,根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

E 建设单位管理费

建设单位管理费的确定根据财建[2002]394 号确定,费率为 3.00%。

F 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期,按照评估基准日贷款利率,以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费五项之和为基数定期确定。以平均投入、复利计算。

G 增值税抵扣

根据财税[2008]170 号可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号)的有关规定,对于符合增值税抵扣条件的,按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵

扣。

H 成新率的确定

对于机器设备，通过对设备使用状况的现场调查，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、操作维护人员核实该设备的技术状况，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，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

6.2.2 电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：设备的评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

电子设备的重置成本以市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

(2) 成新率的确定

办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

6.2.3 车辆的评估

(1) 重置成本的确定

成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本，乘以成新率，其乘积即作为评估值。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2016〕36号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

②车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价

格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

(2) 成新率的确定：车辆的成新率以里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

7. 无形资产的评估

7.1 土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，对于工业用地通行的估价方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、收益还原法、剩余法等。估价方法的选择应按照地价评估的《技术规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次评估范围内的宗地为企业自用为主的工矿仓储用地，待估宗所在区域内类似宗地成交案例很少，本次未收集到可用案例，因此无法使用市场比较法进行评估；待估宗地位于三明市基准地价覆盖区域内，三明市也公布了新的征地补偿标准。因此，本次采用基准地价系统修正法和成本逼近法两种方法进行评估。最后考虑两种方法的适用性及收集资料的可靠性等因素确定最终评估价格；

7.2 按评估有关事项说明所述，其他无形资产为外购的有机氟产品专有技术和办公软件，参考摊余价值确定评估值。

8. 递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估范围的递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上按清查核实后账面价值确定评估值。

9. 负债的评估：

负债评估值根据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认。对于负债中无需支付项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托

方签订的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估现场工作开始于 2017 年 4 月 25 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求福建三农化学农药有限责任公司首先进行全面清查，并由评估人员同时收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以公司能够实现下列相关假设条件并按现状发展、趋势持续经营为评估假设前提。

（二）评估假设：

1. 被评估单位所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策不发生重大变化；
2. 被评估单位主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境未来无重大变化；
3. 被评估单位不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

评估结论是依据上述评估前提、评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估

结论一般会自行失效。

十、评估结论

(一) 评估结果

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对福建三农化学农药有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。

福建三农化学农药有限责任公司在评估基准日经审计后的股东全部权益账面价值为人民币 46,163.61 万元。本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，在满足报告中所述的全部假设和前提条件下经评估后股东全部权益的评估值为人民币 46,471.30 万元（大写人民币肆亿陆仟肆佰柒拾壹万叁仟元整）。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	81,734.01	82,102.31	368.30	0.45
非流动资产	2	91,765.26	90,968.84	-796.42	-0.87
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	762.41	762.41	-	0.00
固定资产	7	83,817.67	82,477.70	-1,339.97	-1.60
在建工程	8	-	-	-	
无形资产	9	6,313.61	6,882.39	568.78	9.01
其他非流动资产	10	-	-	-	
资产总计	11	173,499.27	173,071.15	-428.12	-0.25
流动负债	12	106,233.48	106,233.48	-	0.00
非流动负债	13	21,102.18	20,366.37	-735.81	-3.49
负债总计	14	127,335.66	126,599.85	-735.81	-0.58
股东权益（净资产）	15	46,163.61	46,471.30	307.69	0.67

评估结论详细情况见评估明细表

(二) 评估增值原因分析

1. 应收账款评估增值 803,845.35 元，系将坏账准备 803,845.35 评估为 0 形成。
2. 其他应收款评估增值 205,392.33 元，系将坏账准备 205,392.33 评估为 0 形成。
3. 存货评估增值 2,673,840.49 元，系对库存商品及发出商品考虑了预计可以实现的利润形成的增值。

4. 房屋建筑物类固定资产评估减值 28,058,692.03 元。原因分析：

(1) 房屋建设成本中的材料费，特别是评估基准日的钢材价格较基建期间的价格有

较大幅度的下跌，而人工、机械台班费又有一定幅度的上涨，由于材料费占比较大，相互对抵后仍有一定幅度的下跌。

(2)原入账成本中资本化利息占比较大，而评估基准日利率低于账面历史利率水平，重置成本中的利息较企业账面实际资本化利息低，造成评估减值。

5. 设备类固定资产评估增值 14,658,986.21 元，原因分析：

(1)机器设备类固定资产的材料、人工价格上涨导致设备购置价和安装费上涨形成评估增值 13,243,470.13 元。

(2)电子及车辆固定资产的重置价格下降以及评估经济耐用年限长于会计折旧年限共同作用形成增值 1,415,516.08 元。

6. 无形资产评估增值 5,687,853.33 元，系土地使用权评估增值。原因分析：

(1)评估基准日的土地市场价格相对于土地使用权原始取得时有一定上涨。

(2)评估基准日的基础配套设施相对于土地使用权取得时更完善。

(3)根据会计制度进行的土地价值分摊速度比土地评估中的年期修正幅度大

7. 递延所得税资产评估减值 252,309.42 元，系应收款项减值准备调整为0影响所致。

8. 其他流动负债--递延收益评估减值 7,358,030.00 元。递延收益系政府补助的技改专项资金，未来不需要偿还，但需缴纳企业所得税。本次评估保留应缴所得税金额，其余按0值确认。

十一、特别事项说明

(一)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在其委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二)评估人员已对委托方及被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、合同单据、帐簿记录、历史经营资料、权属证明、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行一般性审查，由委托方及被评估单位对上述资料的真实性负责。

(三)本报告中的有关福建三农化学农药有限责任公司等描述性的文字均摘自福建三农化学农药有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

(四)本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

(五)除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合

法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

（六）截至评估基准日纳入本次评估范围的厂区内房屋建筑尚未取得《房屋所有权证》，本次评估过程中，评估人员对房屋建筑面积按资产占有方根据房产部门的测绘结果进行申报的数据为准，评估人员现场进行了适当调查，未见异常；本次报告中亦未考虑上述资产未来办理产权证时交纳的相关税金，未来产权确权、面积核定均应以产权证为准。

（七）本次评估未对被评估建筑物的结构进行检测，评估人员假设被评估房屋、构筑物均符合国家有关安全标准及正常损耗，评估对象在其经济寿命期内能正常使用。同时，限于客观条件，由于无法查看到有关的隐蔽工程，本次评估也无法考虑其影响。对隐蔽工程的工程量亦以资产占有方提供和申报数据为准。

（八）本次评估范围中厂区外的办公用房及地下车位的评估价值中均包含其应分摊的土地使用权价值；厂区内的房屋建筑评估结果均不包含所占土地使用权的价值

（九）本次评估中限于客观条件未对设备进行开机测试，评估人员假设被评估设备结构、质量、技术指标均符合原设计标准和国家行业规范要求，并可以在剩余评估耐用年限内正常使用。

（十）本次评估中评估师注意到，福建三农化学农药有限责任公司以三明市三元区黄砂渡头坪化工园的土地使用权（土地使用权证：明元国用（2012）第 024 号）作抵押；以福州泰禾持有的台江区茶亭街道浦尾巷 66 号广达温泉公寓 1#2 层 01 店面作土地使用权（土地使用权证：榕台国用（2010）第 00253700566 号）及房屋（房屋所有权证：榕房权证字第 0855761 号）作抵押；同时以三明市梅列区乾隆新村 17 幢八层（国有土地使用权证号：明国用（2015）第 03041 号、房产证号：明房权证梅列字第 15002012 号，面积 1141.33 平方米）、九层（国有土地使用权证号：明国用（2015）第 03042 号；房产证号：明房权证梅列字第 15002011 号，面积 1141.33 平方米）房地产及土地使用权作抵押，向金融机构融资，截止 2016 年 12 月 31 日，融资余额为 89,992,800.00 元。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（十一）评估师注意到，基准日审计报告中披露所有权或使用权受限制的资产如下：

项目	期末账面价值	受限制的原因
货币资金	1,357,845.96	保证金
投资性房地产	7,624,100.00	借款抵押
固定资产	833,541,234.30	借款抵押
无形资产	58,509,148.67	借款抵押

本次评估未考虑这些限制因素对评估结果的影响。

(十二) 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在担保和抵/质押事宜,但是,本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

(十三) 福建三农化学农药有限责任公司向衢州市鼎盛化工科技有限公司购买有机氟产品专有技术,协议转让价格为 800 万。考虑公司在评估基准日处于试生产阶段,2017 年初才正式投产,公司对未来年度的收益预测尚不够明确,我们也无法根据其历史业绩合理预测未来收益,因此亦无法从收益角度测算该专有技术的价值,本次评估按审计摊余价值进行列示。

(十四) 除本报告已披露事项外,评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容做作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

(十五) 至评估基准日福建三农化学农药有限责任公司部分工程尚未完成最终结算,账面固定资产的结转以及相关的应付款项均为预计入账,若最终结算与此不一致,评估结果应进行相应调整。

(十六) 本次评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十七) 期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日,被评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时,不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

(1) 资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

(2) 资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

(3) 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,进行相应调整。

(十八) 本次评估仅对委托方和资产占有方申报的并经会计师审计确认的基准日账面资产、负债进行评估。凡未列入申报范围及账面未记录资产,均不在本次评估范围内。评估机构和评估人员不对评估范围负责。

上述事项,提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

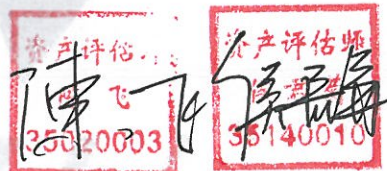
1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估报告结论使用有效期为一年，即从 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。
5. 本资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。
6. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2017 年 5 月 10 日。

（本评估报告文号：闽中兴评字（2017）第 3014 号，人民币 46,471.30 万元（大写人民币肆亿陆仟肆佰柒拾壹万叁仟元整）。

资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一七年五月十日

