

湖北兴发化工集团股份有限公司

子公司资产收购公告

一、交易概述

湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“公司”）五届十五次董事会于 2007 年 12 月 16 日在宜昌国宾花园酒店召开，会议审议通过了关于保康楚烽化工有限责任公司（以下简称“楚烽化工”）收购王道新持有的保康庄园肥业有限责任公司（以下简称“庄园肥业”）70%股权的议案。2007 年 12 月 11 日公司与王道新签定了《股权转让合同》和《增资合同》，确定本次收购价格为 910 万元，收购后对庄园肥业增资 1190 万元。根据《公司章程》的规定，本次收购不需提交股东大会审议。王道新与公司不存在关联关系，本次收购不构成关联交易。

二、交易标的基本情况

保康庄园肥业有限责任公司住所：保康县城关镇清溪路 176 号；注册资本：人民币壹仟叁佰万圆（人民币 1300 万元）；法定代表人：王道新；企业类型：有限责任公司(自然人独资)；经营范围：过磷酸钙、复合肥、复混肥、磷矿粉生产销售；硫酸生产；硫铁矿开采、销售；化肥零售。该公司硫铁矿生产能力为 5 万吨，硫酸 2 万吨，过磷酸钙 5 万吨，复混肥 2 万吨，硫酸副产铁沙 1.5 万吨。

截止 2007 年 11 月 30 日，庄园肥业账面资产总计 2806.20 万元，负债总计 1994.99 万元，所有者权益合计 811.20 万元。

三、资产评估情况

湖北民信资产评估有限公司出具了《资产评估报告书》(鄂信评报字【2007】第 016 号), 评估基准日 2007 年 11 月 30 日, 庄园肥业经评估后的净资产为 1358.22 万元。经过楚烽化工与庄园肥业股东协商, 同意以 1300 万元作为本次交易的定价依据。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2007年11月30日

表1

共1页第1页

资产占有单位名称: 保康庄园肥业有限责任公司

金额单位: 人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增 减 值	增 值 率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	1,674.05	1,740.91	1,773.61	32.70	1.88
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	3	203.45	164.60	295.15	130.55	79.31
其中: 在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建 筑 物	5	68.32	68.32	160.66	92.34	135.16
设 备	6	135.13	96.28	134.49	38.21	39.69
无形资产	7	863.05	863.05	1,285.66	422.61	48.97
其中: 土地使用权	8	863.05	863.05	1,285.66	422.61	48.97
其它资产	9	65.65	65.65	65.65	0.00	-0.01
资产总计	10	2,806.20	2,834.21	3,420.07	585.86	20.67
流动负债	11	1,994.99	2,061.85	2,061.85	0.00	0.00
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	13	1,994.99	2,061.85	2,061.85	0.00	0.00
净 资 产	14	811.20	772.35	1,358.22	585.87	75.85

评估机构: 湖北民信资产评估有限公司

复核注册资产评估师:

法定代表人: 周国章

经办注册资产评估师:

备注: 庄园肥业原为国有企业, 在 2000 年国企改制时由王道新个人竞标买断, 其取得土地成本较低, 本次转让按当地市价评估, 因此, 土地使用权有一定幅度增值。

五、交易合同的主要内容

1、合同双方: 王道新 (以下简称甲方), 保康楚烽化工有限责任公司 (以下简称乙方)。

2、交易标的: 甲方持有的庄园肥业 100% 股权中 70% 的股权

3、定价依据: 湖北民信资产评估有限公司对目标公司的资产出具的鄂信评报字 (2007) 第 016 号资产评估报告 (以下简称“资产评估报告”), 公司的净资产评估价值为人民币 1358.22 万元, 双方根据实际情况, 协商

确认目标公司净资产的价值为人民币 1300 万元。。

4、转让价款：本次股权转让价格=1300 万元×甲方持有的股权比例 70%=910 万元。

5、支付方式：

(1) 自合同签署之日起 5 个工作日内，乙方向甲方支付股权转让款人民币 200 万元。

(2) 庄园肥业董事会改选且股东会通过公司章程修改案（增加乙方为股东）后 5 个工作日内，乙方向甲方支付股权转让款人民币 510 万元。

(3) 庄园肥业办理完工商变更登记（增加乙方为股东）、领取新的企业法人营业执照之日起 5 个工作日内，乙方向甲方支付剩余股权转让款人民币 200 万元。

6、生效条件

合同经甲乙双方签字盖章并经乙方控股股东湖北兴发化工集团股份有限公司董事会审议通过后生效。

六、收购后的增资计划

根据双方协定，在本次股权转让完成后，各方按出资比例对庄园肥业进行增资，增资方案如下：

1、注册资本。将公司注册资本由人民币 1300 万元增加至人民币 3000 万元，新增注册资本人民币 1700 万元。

2、王道新以货币资金 510 万元投资入股庄园肥业，认购出资额 510 万元，增资后，王道新占庄园肥业注册资本的 30%。

3、楚烽化工以货币资金 1190 万元投资入股庄园肥业，认购出资额 1190

万元，增资后，楚烽化工占庄园肥业注册资本的 70%。

4、增资后，庄园肥业股权结构如下表所示：

股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
楚烽化工	2100	70
王道新	900	30
合 计	3000	100

七、收购的目的及对公司的影响

通过本次收购，对公司发展产生了深远影响。一是通过发展磷肥产业，为实现“磷化工”和“磷肥”两条腿走路奠定基础；二是提高了磷矿资源综合利用和深加工水平，解决了保康楚烽公司磷矿粉就地转化问题；三是充分利用保康丰富的硫铁矿资源，探索出了一条磷硫联姻、湿热并举、肥化结合的发展之路。

八、备查文件

- 1、公司五届十五次董事会决议。
- 2、楚烽化工与王道新签定的《股权转让合同》及《增资合同》。
- 3、湖北民信资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（鄂信评报字（2007）第 016 号）。

湖北兴发化工集团股份有限公司

董 事 会

二 00 七年十二月十七日

保康庄园肥业有限责任公司增资扩股项目

资产评估报告书

鄂信评报字（2007）第 016 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

请关注资产评估报告书所列示的特别事项以及评估结论成立的前提条件。

湖北民信资产评估有限公司接受保康楚烽化工有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、专业的原则，按照公认的资产评估方法，为保康楚烽化工有限责任公司拟投资保康庄园肥业有限责任公司事宜，而对保康庄园肥业有限责任公司的全部资产和负债进行了评估，以对其整体资产在评估基准日所表现的价值作出公允反映，为委托方提供投资的价值参考依据。

此次资产评估采用资产基础法（因保康庄园肥业有限责任公司的经营由于多种原因，公司一直亏损。因此未来收益难以合理预测，不适宜采用收益法；另因缺乏可比较的交易案例，也不适宜采用市场法）。在评估过程中，我们对评估范围内的资产和负债进行了必要的勘察核实，对委托方和资产占有方提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证审核，实施了必要的资产评估程序。经评估，我们确认此次纳入评估范围的保康庄园肥业有限责任公司的整体资产在持续经营前提下，于评估基准日 2007 年 11 月 30 日所表现的公允价值为**错误！链接无效。**万元人民币。

评估结果计算过程表如下（单位：万元）：

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增 减 值	增 值 率%
		A	B	C	D=C-B	E= (C-B) /B*100%
流动资产	1	1,674.05	1,740.91	1,773.61	32.70	1.88
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	3	203.45	164.60	295.15	130.55	79.31
其中：在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑物	5	68.32	68.32	160.66	92.34	135.16
设 备	6	135.13	96.28	134.49	38.21	39.69
无形资产	7	863.05	863.05	1,285.66	422.61	48.97
其中：土地使用权	8	863.05	863.05	1,285.66	422.61	48.97
其它资产	9	65.65	65.65	65.65	0.00	-0.01
资产总计	10	2,806.20	2,834.21	3,420.07	585.86	20.67
流动负债	11	1,994.99	2,061.85	2,061.85	0.00	0.00
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	13	1,994.99	2,061.85	2,061.85	0.00	0.00
净 资 产	14	811.20	772.35	1,358.22	585.87	75.85

据国家现行规定，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日 2007 年 11 月 30 日起至 2008 年 11 月 29 日止。

本报告书仅供委托方为此次评估目的使用，评估报告书的使用权归委托方所有。未经委托方许可，评估机构不得向他人提供或公开；未经评估机构同意，委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的后果，本公司不承担任何法律责任。

(此页无正文)

评估机构法定代表人（签字）： _____

复核注册资产评估师（签字盖章）： _____

经办注册资产评估师（签字盖章）： _____

经办注册资产评估师（签字盖章）： _____

湖北民信资产评估有限公司

2007年12月7日

保康庄园肥业有限责任公司增资扩股项目

资产评估报告书

鄂信评报字（2007）第 016 号

湖北民信资产评估有限公司接受保康楚烽化工有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、专业的原则，按照公认的资产评估方法，为保康楚烽化工有限责任公司拟投资保康庄园肥业有限责任公司事宜，而对保康庄园肥业有限责任公司的全部资产和负债进行了评估，以对其整体资产在评估基准日所表现的价值作出公允反映，为委托方提供投资的价值参考依据。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方及资产占有方

（一）委托方

名称：保康楚烽化工有限责任公司

住所：保康县城关镇河西北路

注册资本：人民币壹亿陆仟伍佰万圆整

法定代表人：李胜佳

企业类型：有限责任公司

经营范围：黄磷及其他磷化工产品(不含危险化学品)生产;经营本企业自产产品、基础的出口业务,企业所需原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营合国家禁止进出口的商品合技术除外);进料加工和”三来一补”业务。

（二）资产占有方

名称：保康庄园肥业有限责任公司

住所：保康县城关镇清溪路 176 号

注册资本：人民币壹仟叁佰万圆整

法定代表人：王道新

企业类型：有限责任公司

经营范围：过磷酸钙、复合肥、复混肥、磷矿份生产、销售；硫酸生产；硫铁矿开采、销售；化肥零售。

保康庄园肥业有限责任公司由原保康县磷肥厂改制而形成的有限责任公司，是以磷肥、复合肥、硫酸、磷矿份为主的化工生产企业。公司占地面积为：1、城关厂区实际占地面积 35,833.51 平方米（工业）；2、河西路综合用地面积 13,584.64 平方米（住宅），性质为出让土地。公司现有生产能力为：年产 10 万吨硫铁矿（由于多种原因采矿权证、土地使用权证尚未过户到公司名下）、2 万吨硫酸（过磷酸钙生产用原材料）、3 万吨磷矿粉（过磷酸钙生产用原材料）、过磷酸钙 5 万吨、复混肥 2 万吨。

保康庄园肥业有限责任公司经营状况（2005—2007年11月）

单位：元

	2005年	2006年	2007年1—11月
一、主营业务收入	19,679,596.20	22,435,686.56	13,472,634.48
减：主营业务成本	16,694,136.87	20,671,814.10	12,376,086.81
主营业务税金及附加	19,679.61	22,435.68	13,472.63
二、主营业务利润	1,802,816.18	298,086.78	419,270.38
加：其他业务利润	911,492.23	643,303.01	1,268,587.44
减：营业费用	1,162,963.54	1,443,350.00	663,805.38
管理费用	2,155,092.31	2,404,574.66	1,493,176.38
财务费用	128,359.80	281,103.88	183,036.90
三、营业利润	436,850.30	-1,744,288.69	11,644.32
营业外收入	-663,504.56	549,281.23	5,847.50
减：营业外支出	59,800.31	75,922.00	14,130.00
四、利润总额	-292,448.63	-1,270,929.52	1,140,544.76
五、净利润	-292,448.63	-1,270,929.52	742,014.79

二、评估目的

保康楚烽化工有限责任公司拟投资保康庄园肥业有限责任公司。为此，保康楚烽化工有限责任公司委托湖北民信资产评估有限公司对保康庄园肥业有限责任公司进行整体资产进行评估，为保康楚烽化工有限责任公司提供投资的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为永康庄园肥业有限责任公司的整体资产。截止 2007 年 11 月 30 日，该公司的资产账面值为错误！链接无效。万元，负债账面值为错误！链接无效。万元。评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产—土地使用权、流动负债等。见下表（单位：万元）：

项 目		帐面价值	项 目		帐面价值
		A			A
流动资产	1	1,674.05	其中：土地使用权	8	863.05
长期投资	2	0.00	其它资产	9	65.65
固定资产	3	203.45	资产总计	10	2,806.20
其中：在建工程	4	0.00	流动负债	11	1,994.99
建 筑 物	5	68.32	长期负债	12	0.00
设 备	6	135.13	负债总计	13	1,994.99
无形资产	7	863.05	净 资 产	14	811.20

纳入评估范围的资产及负债与委托评估时所确定的资产及负债范围一致。

四、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2007 年 11 月 30 日。
2. 上述评估基准日是委托方为保证资产评估的及时性和合理性，同时也是为了本次经济行为需要所选取。
3. 本项目取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

第二章 评估原则和依据

一、评估原则

我们在对永康庄园肥业有限责任公司的整体资产进行评估的过程中，依据国家关于资产评估的法律法规及规范化要求，在评估程序、取价标准、资产状态确认时遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，客观公正地进行评估。评估中未应用特殊原则。

二、评估依据

本次资产评估的法律法规依据以及其他依据主要有：

（一）行为依据

- 1、永康楚烽化工有限责任公司与永康庄园肥业有限责任公司投资（控股）

意向书；

2、保康楚烽化工有限责任公司委托湖北民信资产评估有限公司进行资产评估的业务约定书。

(二) 法律法规依据及评估准则

- 1、国务院[1991]91 号令：《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、国务院办公厅国办发[2001]102 号文件《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》；
- 4、国家财政部财评字[1999]91 号文件《关于印发“资产评估报告基本内容与格式的暂行规定”的通知》；
- 5、中国资产评估协会公布的《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会公布的《关于规范国有整体资产转让工作的意见》；
- 7、中国注册会计师协会公布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 8、财政部公布的《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》；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 10、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》；
- 12、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；
- 13、其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 产权依据

- 1、资产占有方提供的房屋所有权证、国有土地使用权证、机动车行驶证；
- 2、资产占有方提供的会计报表以及有关协议、合同书、原始购置发票、记帐凭证等财务资料。

第三章 评估方法

根据国家国有资产管理与评估的有关法规以及《资产评估准则—基本准则》，遵循评估的工作原则及经济原则，本次资产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（成本法），但因保康庄园肥业有限责任公司的经营由于多种原因，公司一直亏损。因此未来收益难以合理预测，不适宜采用收益法；另因缺乏可比较的交易案例，也不适宜采用市场法。

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各种评估技术方法的总称。本次评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产及流动负债和长期负债，评估方法主要采用重置成本法。各类资产具体的评估方法如下：

一、流动资产

委估流动资产包括货币资金、应收票据、应收帐款、其他应收款、存货等。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

（1）现金：进行现场盘点，核查其帐面值和评估基准日到盘点日的现金出入数额，倒轧出评估基准日的现金数以确定评估值。

（2）银行存款：将对帐单、余额调节表及询证获得的数据与其帐面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）债权类流动资产

债权类流动资产包括应收帐款、预付帐款、其他应收款。

（1）应收账款：评估人员查阅合同及凭证，确定应收账款的真实性；同时调查了解各款项的业务内容、帐龄、历次催款收款情况、对方单位信用度等，分析账款回收的可能程度，并根据可收回金额确定评估值；

（2）其他应收款：评估人员对其他应收款各款项逐一进行核实，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，分析账款回收的可能程度，并根据可收回金额确定评估值。

（三）存货

存货包括原材料、辅助材料（在库低值易耗品、包装物）和产成品等。

1、原材料

原材料和辅助材料，主要为生产和日常设备维护之用。根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价（不含增值税），再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出评估值。

2、产成品

产成品为目前正常生产销售的产成品，评估按以下方法进行：

评估值=库存数量×（不含税出厂单价—销售税金及附加—销售费用—适当利润）

二、房屋建（构）筑物

由于委估房屋建（构）筑物大多数为生产用途，不具有独立获利的能力，且评估人员未在同类地区搜集到同类房屋的市场交易实例，因此房屋建（构）筑物评估采用重置成本法评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

（一）、房屋建（构）筑物重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本由综合造价、前期费用及其他费用和资金成本构成。构筑物重置成本由综合造价，适当的资金成本构成。

1、综合造价的确定

因委估房屋建（构）筑物建造年代较早，无法收集有关详细工程资料，根据我们对委估房屋建（构）筑物的结构特征实地勘察，重置成本的测算采用与评估项目结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的典型工程的近期结算造价进行类比调整差异因素求取。

2、前期费用及其他费用

以建安工程造价为基价，求取工程前期费用及其他费用，主要包括按建安工程造价的一定比例收取的勘察设计费、城市工程建设招（议）标服务费、建设单位管理费和按建筑面积收取的防洪保安资金、抗震设防要求确认费、工程质量监督管理费、白蚁防治费、散装水泥专项基金。

3、资金成本

即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综

合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行 2006 年 8 月 19 日公布的银行现行贷款利率进行计算。

（二）、成新率的确定

评估房屋成新率的确定是根据打分法和年限法两种方法进行测定，然后取两种方法的加权算术平均值作为建筑物的综合成新率。

（1）打分法：

打分法的测定是依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的成新率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

（2）年限法：

年限法是根据房屋建筑物的设计使用年限和尚可使用年限来确定房屋建（构）筑物的成新率，其计算公式如下：

成新率=1－（1－残值率）×（已使用年限/耐用年限）
构筑物成新率按年限法确定。

三、设备

本次对机器（电子）设备及车辆，采用重置成本法进行估算。其基本公式为：

评估价值=重置完全价值×成新率

（一）重置成本的确定

1、机器（电子）设备重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费和其他间接费等部分构成。

（1）设备购置费

A. 主要设备及关键设备的价格，通过向制造厂家询价，或参照近期同类

设备订货采购合同，综合考虑取定；

B. 一般设备的价格，根据近期同类设备订货价，或参考机械工业部科技信息研究院机电产品价格信息中心编制的《2007 年机电产品报价手册》等价格手册确定；必要时对部份设备向厂家进行询价确定；

C. 价值较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备是易被采购的通用设备，通过市场调研询价确定，或参考机械工业部科技信息研究院机电产品价格信息中心编制的《2007 年机电产品报价手册》等价格手册确定。

(2) 运杂费

以机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》为测算运杂费率的基本依据，结合资产占有单位所处地区运杂费率确定。运杂费包括了设备从生产厂或发货地到工程现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置价格×运杂费率

(3) 安装调试费

根据机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

设备安装调试费=设备购置价格×设备安装调试费率

(4) 其他间接费

根据机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》予以确定，其他间接费用为合理资金成本等。

2、电子设备重置成本直接以设备购置价确定，不考虑运杂费、安装调试费和其他间接费。

3、车辆重置成本的确定

根据全国汽车市场价格资料及《机电产品报价手册》等价格手册，加上国家统一规定的车辆购置税及有关费用等项目确定重置成本。即：

重置成本=车辆含税购买价+车辆购置税

(二) 成新率的确定

1、机器（电子）设备成新率的确定

(1)、一般设备成新率的确定采用使用年限法。

(2)、对于大型、精密、高价的设备采用使用年限法和现场观察分析两种

方法，再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

采用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护保养情况、大修和技术改造情况、工作环境条件及设备精度等多种因素，并考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，综合确定。其基本计算公式为：

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

采用观察分析法是根据对设备的现场技术检测和观察，结合设备的使用时间、实际技术状况，负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测机器设备的贬值率或成新率的方法。

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限成新率} \times \text{权数} + \text{观察鉴定成新率} \times \text{权数}$$

2、运输设备成新率

运输设备成新率采用年限法或里程法计算理论成新率，并结合被评估车辆的鉴定情况，确定其综合成新率，其基本公式如下：

$$\text{理论成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或} = (\text{规定行驶公里数} - \text{已行驶公里数}) / \text{规定行驶公里数} \times 100\%$$

在确定理论成新率时，取以上两者最低值。

鉴定成新率是由评估人员通过对车辆的各个组成部分进行现场鉴定，了解和调查其性能、外观、大修、及维护保养等情况，经打分而确定。

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

四、土地使用权

评估人员认真分析所掌握的资料，评估对象为工业用地，结合评估对象特点及本次评估目的，拟采用基准地价修正法进行评估。

基准地价修正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，按照替代原则，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出让价格的方法。其计算公式为：

土地出让价格 = 待估宗地所处地的基准地价 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 其他因素修正系数 × 年期修正系数。

五、其他长期资产（递延资产）

确定其他长期资产（递延资产）的真实性；同时了解尚存的权利或价值，按尚存的权利或价值确定评估值。

六、负债

本次申报的负债包括短期借款、应付帐款、其他应付款、应付工资、应付福利费、应交税金、应付利润（应付股利）、预提费用。对上述负债在清查核实的基础上，以资产占有单位需要承担的负债项目及金额确定相关负债的评估值。

第四章 评估过程

我公司接受委托后，随即选派资产评估先遣人员进入保康庄园肥业有限责任公司，配合企业进行资产评估前期准备工作。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于二〇〇七年十一月二十六日开始，于十二月七日提交资产评估报告书。整个评估工作分四个阶段进行：

（一）前期工作阶段

本阶段的主要工作是：根据资产评估工作的需要，向保康庄园肥业有限责任公司布置资产评估清查明细表和资料清单，协助企业进行资产申报工作；收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划等。

（二）现场评估阶段

- 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、对企业填报的资产及负债清查评估明细表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对；
- 3、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；
- 4、根据资产评估清查明细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；并与管理人员进行交谈，了解企业的经营、管理状况；
- 5、收集委估资产的产权证明文件，查阅设备购置合同以及有关往来帐目、发票等财会资料；

- 6、到工程现场进行查勘，并了解工程进度情况。查询工程的建设计划；
- 7、开展市场调研、询价工作，走访有关设计、施工、制造、管理单位；
- 8、各专业组根据收集的资料初步测算评估值。

（三）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，起草资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，与委托方充分交换意见，并进行必要的修改。经过我公司内部三级审核后，向委托方提交正式资产评估报告书。

第五章 评估结论

一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：

保康庄园肥业有限责任公司的整体资产在委托方给定的评估目的下，在持续经营前提下，于评估基准日 2007 年 11 月 30 日所表现的公允价值为**错误！链接无效**。万元。具体如下：

资产

账面值**错误！链接无效**。万元；

调整后账面值**错误！链接无效**。万元；

评估价值**错误！链接无效**。万元；

评估增值**错误！链接无效**。万元；

增幅**错误！链接无效**。%。

负债

账面值**错误！链接无效**。万元；

调整后账面值**错误！链接无效**。万元；

评估价值**错误！链接无效**。万元；

评估增值错误！链接无效。万元；

增幅错误！链接无效。%

净资产

账面值错误！链接无效。万元；

调整后账面值错误！链接无效。万元；

评估价值错误！链接无效。万元；

评估增值错误！链接无效。万元；

增幅错误！链接无效。%。

二、评估结果汇总表（见下表）

单位：万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增 减 值	增 值 率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	1,674.05	1,740.91	1,773.61	32.70	1.88
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	3	203.45	164.60	295.15	130.55	79.31
其中：在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑物	5	68.32	68.32	160.66	92.34	135.16
设 备	6	135.13	96.28	134.49	38.21	39.69
无形资产	7	863.05	863.05	1,285.66	422.61	48.97
其中：土地使用权	8	863.05	863.05	1,285.66	422.61	48.97
其它资产	9	65.65	65.65	65.65	0.00	-0.01
资产总计	10	2,806.20	2,834.21	3,420.07	585.86	20.67
流动负债	11	1,994.99	2,061.85	2,061.85	0.00	0.00
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	13	1,994.99	2,061.85	2,061.85	0.00	0.00
净 资 产	14	811.20	772.35	1,358.22	585.87	75.85

三、各类资产评估结论之详细情况见评估明细表（另册）。

第六章 事项说明

一、特别事项说明

（一）受保康楚烽化工有限责任公司委托，本次评估范围以保康庄园肥业有限责任公司申报的资产及负债为限，并以其提供评估的资产及负债清查评估明细表为准。

(二) 对于未办理所有权证的房屋建筑物，评估是在假定其产权归属资产占有方前提下而进行的，评估值中未考虑今后办证需发生的费用。房屋建筑结构以实地勘查为准，房屋建筑面积以企业申报面积为准，评估人员进行了核实。在报告有效期内办理产权证后应以产权证核载面积对评估值进行相应调整。

(三) 本报告中涉及的相关法律文件及资料由委托方和资产占有方负责提供，委托方和资产占有方对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

(四) 本评估报告书结论仅为委托方对保康庄园肥业有限责任公司进行投资提供价值参考，本公司不对委托方的决策负责。本结论因委托方不恰当的使用而引起的任何后果与本公司无关。

(五) 本项评估是在独立、客观、科学、专业的原则下公正地作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委估资产相关各方之间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。

(六) 在评估委估范围内的资产时，我们未考虑该等资产用于增资扩股可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未发现也未考虑固定资产所欠付的抵押、担保诉讼事项等可能影响其价值的任何限制。

(七) 委托方和资产占有方对所提供的委估资产权属资料的真实性、合法性和完整性负责。注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行评估，并发表专业意见；对委估资产的法律权属状况给予必要的关注，并对查验状况予以披露；但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证委估资产法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(八) 本报告书之评估结论是对 2007 年 11 月 30 日这一基准日委托评估资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后委估资产价值发生的变化不负任何责任。

(九) 本报告书含有若干附件，附件构成本报告书的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

二、评估基准日期后事项

(一) 评估基准日后有效期以内，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。

(二) 评估基准日后有效期以内，当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值。

(三) 评估基准日后有效期以内，由于资产数量、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。

三、评估报告法律效力

(一) 评估结论有效的其他条件

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，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的影响。同时，本报告书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各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 评估结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日 2007 年 11 月 30 日起至 2008 年 11 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

(三) 资产评估报告书的使用范围

本报告书是应委托方要求，为本报告书所列明的目的而作，并专为委托方为评估目的使用。未经委托方许可，本报告书不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。但按照国家有关规定必须披露的情况除外。

五、评估报告书提出日期

本评估报告书提出日期为 2007 年 12 月 7 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人 (签字): _____

复核注册资产评估师 (签字盖章): _____

经办注册资产评估师 (签字盖章): _____

经办注册资产评估师 (签字盖章): _____

湖北民信资产评估有限公司

2007 年 12 月 7 日