

杭州市工业资产经营投资集团有限公司
拟股权转让涉及的杭州庆丰农化有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2012〕265 号

坤元资产评估有限公司

二〇一二年七月二十七日

目 录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	10
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	10
二、 评估目的	14
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型及其定义	16
五、 评估基准日	17
六、 评估假设	17
七、 评估依据	18
八、 评估方法	20
九、 评估过程	32
十、 评估结论	35
十一、 特别事项说明	36
十二、 评估报告使用限制说明	40
资产评估报告·附件	
一、附件目录	42
二、经济行为文件	43
三、被评估单位专项审计报告	45
四、委托方和被评估单位法人营业执照	73
五、委托方和被评估单位法人国有资产产权登记证	75
六、评估对象涉及的主要权属证明资料	87
七、委托方和被评估单位的承诺函	228
八、签字注册评估师承诺函	230
九、评估机构资格证书	231
十、评估机构法人营业执照	232
十一、签字注册评估师资格证书	233
十二、资产评估业务约定书	237

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、负债清单等由委托方、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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

杭州市工业资产经营投资集团有限公司 拟股权转让涉及的杭州庆丰农化有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕265号

摘 要

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,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州市工业资产经营投资集团有限公司(以下简称“工投集团”),本次资产评估的被评估单位为杭州庆丰农化有限公司(以下简称“庆丰农化”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据杭州庆丰农化有限公司股东会2012年5月20日《关于股权转让进行审计、评估的决定》及杭州市工业资产经营投资集团有限公司董事会杭工投司董[2012]17号《关于对庆丰农化进行资产评估和审计的决议》,“工投集团”拟转让“庆丰农化”的股权,为此需要对“庆丰农化”的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供“庆丰农化”股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为上述经济行为涉及的“庆丰农化”的股东全部权益。

评估范围为“庆丰农化”的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债及长期负债。按照“庆丰农化”提供的经中汇会计师事务所有限公司专项审计后的2012年3月31日会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为526,234,040.41元,661,493,669.89元和-135,259,629.48元。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

五、评估基准日

评估基准日为 2012 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，“庆丰农化”的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 526,234,040.41 元，评估价值 597,139,086.69 元，评估增值 70,905,046.28 元，增值率为 13.47%；

负债账面价值 661,493,669.89 元，评估价值 501,154,616.43 元，评估减值 160,339,053.46 元，减值率为 24.24%；

股东全部权益账面价值-135,259,629.48 元，评估价值 95,984,470.26 元，评估增值 231,244,099.74 元。

评估结论详细情况见评估明细表。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2012 年 3 月 31 日起至 2013 年 3 月 30 日止。

九、重要事项说明

1、在对“庆丰农化”股东全部权益价值评估中，本公司对“庆丰农化”提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从“庆丰农化”提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，除下属事项外，未发现其他评估对

象及其所涉及的资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是“庆丰农化”的责任，我们的责任是对“庆丰农化”提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若“庆丰农化”不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和“庆丰农化”股东全部权益价值评估结果会受到影响。

(1) 列入评估范围的资产中，有 9 项建筑物，建筑面积 2,922.33 平方米，截止评估基准日尚未取得相关的房屋所有权证。

(2) 列入评估范围的位于江干区机场路 106 号有部分建筑物位于宗地红线范围外。

(3) 列入评估范围的位于大观园小区 1-5-1 层 B 号的房屋建筑物（建筑面积 185.27 平方米），根据哈尔滨市道外区人民法院 2010 年 6 月 10 日【2010】外民一初字第 450 号民事判决书“被告哈尔滨市科润生物化工有限责任公司于判决生效之日起 10 日内将该房屋交付给原告使用”，截止评估基准日该房屋尚未交付给“庆丰农化”。

(4) 列入本次评估范围中的 1 辆车牌号为黑 B/A8999 的日本丰田佳美轿车，行驶证上的车主为鲁延春，是企业通过抵债取得，但尚未办理过户手续。

2、列入评估范围的位于萧山临江工业园的 22 项房屋建筑物（建筑面积 42,449.15 平方米）及坐落土地使用权（建筑面积 233,333.00 平方米）已设置抵押权，为“庆丰农化”向萧山农村合作银行南阳支行借款提供担保，抵押金额为 13,000 万元，抵押期限截至 2015 年 3 月 25 日止，截止评估基准日贷款余额为 9,717.50 万元；位于江干区机场路 106 号的 7 项房屋建筑物（建筑面积 9,839.61 平方米）及坐落土地使用权（建筑面积 6,324.00 平方米）已设置抵押权，为“庆丰农化”向上海浦东发展银行股份有限公司杭州建国路支行贷款提供抵押担保，抵押金额为 2,810 万元，抵押期限截至 2012 年 12 月 31 日止，截止评估基准日贷款余额为 2,000 万元。

列入评估范围机器设备中有 638 项设备，在评估基准日已设定抵押权，为被评估单位向上海浦东发展银行股份有限公司杭州建国支行贷款提供担保，抵押借款担保金额最高不超过人民币壹仟壹佰万元，截止评估基准日抵押借款的余额为人民币

1000 万元，抵押期限为 2011 年 10 月 18 日至 2014 年 10 月 18 日。

“庆丰农化”承诺，除上述事项外不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3、对上述尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在被评估单位申报数据的基础上经评估人员核实相关资料和现场勘察确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

4、关于企业搬迁后续资金及退役场地治理费有如下事项：

(1)根据杭州市人民政府公文处理简复单“府办简复第 B20062013 号”：“……由于目前城区工业搬迁补偿资金额的确定在该企业腾出土地出让之前，搬迁补偿金额可能高于或低于腾出土地出让收入的 65%，鉴于此，根据市政府《关于企业改制工作的专题会议纪要（府办纪要[2000]74 号）》、《关于杭州农药总厂改制为有限责任公司的批复》（杭政发[2000]201 号）和《市委办公厅市政府办公厅关于进一步做好城区部分工业企业搬迁工作的若干意见》（市委办[2006]14 号）精神，对企业搬迁补偿资金额高于腾出土地出让金 65%的，级差地租已包含在搬迁补偿资金额中，不再予以返还；对企业搬迁补偿资金额低于腾出土地出让收入 65%的，同意由市财政局将企业搬迁补偿资金额补足到腾出土地出让收入的 65%。”

(2)杭州庆丰农化有限公司、杭州市工业项目推进领导小组办公室、杭州市土地储备中心、杭州市工业企业投资发展有限公司 2007 年 6 月签订的《关于杭州庆丰农化有限公司搬迁及补偿有关事宜的协议书》（2007 年 6 月）中有如下摘要：

“……根据府办简复第 B20062013 号文，如果 32,128.21 万元搬迁补偿资金低于腾出土地出让收入 65%的在扣除地块整理成本后的剩余部分，乙方可就级差地租返还事宜再同市财政结算。”

另据杭州市工业资产经营投资集团有限公司与杭州庆丰农化有限公司 2011 年 12 月 31 日协定协议，“庆丰农化”搬迁退役地块移交由“工投集团”负责后继处置，搬迁退役地块的污染治理成本和及责任由“工投集团”承担，“庆丰农化”搬迁补偿返还的后续政策权益由“工投集团”承接享受。

5、列入本次评估范围的位于萧山临江工业园（土地使用权编号为杭萧国用（2007）第 3700018 号宗地（土地面积 233,333.00 平方米）），该宗地尚未经地籍测量。

另外,根据杭府纪要[2006]138号及与杭州萧山临江工业园区管委会签订的投资合作协议,杭州庆丰农化公司受让临江工业园区350亩(土地面积233,333.00平方米)土地使用权,转让价格为16.5万元/亩。截至2012年3月31日共支付土地出让金57,750,000元,并取得杭萧国用(2007)第3700018号土地使用权证。根据萧土合字[2007]350号土地使用权出让合同,该土地转让价格为每平方米315.61元,总额为73,641,771.76元。但截至2012年3月31日,差额部分未收到相关部门的补缴通知,本次评估也未相应补提。

评估中未考虑上述事项可能对评估结果产生的影响。

6、杭州庆丰农化有限公司资本公积-其他资本公积中2003年取得的新产品新技术研发项目财政资助资金100,000.00元和改制前工资结余1,500,000.00元属于国家独享。在企业股权转让时需从股东全部权益价值中扣除。

7、杭州危险品转运站系由杭州农药总厂于1999年11月出资设立的全民所有制企业,根据杭政发[2000]201号文,杭州农药总厂整体改制组建为有限责任公司,改制后更名为杭州庆丰农化有限公司,杭州危险品转运站列入改制范围。截止评估基准日杭州危险品转运站企业性质仍为全民所有制,尚未进行工商变更登记。

8、根据杭州市人民政府公文处理简复单府办简复第B20061284号“关于杭州庆丰农化有限公司企业搬迁补偿等相关事宜的请示”,同意对“庆丰农化”搬迁资金32,128.21万元予以确认。上述搬迁资金中包括63项房产,涉及市定支付金额9,300.79万元,扣除“庆丰农化”应付的回购款996.87万元,计8,303.92万元作为搬迁后国有独享资本。对上述国有独享资本账列专项应付款,本次按账面值评估。

“庆丰农化”搬迁重置支出记入其他非流动负债,其他非流动负债余额为160,339,053.46元,该款项为递延收益,期后均不需支付,本次评估为零。

9、本次列入评估范围的账外可辨认无形资产有“庆丰庄克”等18项商标,其中“庆丰牌”、“草杀特”及“草杀安”等3项为企业改制前取得,本次评估值为5,400.00元。

10、截止评估基准日,“庆丰农化”的控股子公司绩溪县庆丰天鹰生化有限公司提供的国用(2003)字第038号国有土地使用权证,证载权利人为安徽绩溪奥绿生物工程有限公司(绩溪县庆丰天鹰生化有限公司前身),尚未办理过户手续。此外,

绩溪县庆丰天鹰生化有限公司纳入本次评估范围中的 11 项房屋建筑物,建筑面积共计 485.93 平方米,尚未取得房产权证,企业已声明其产权归属公司所有。本次评估未考虑相关过户手续或办理相关权证需发生的费用对评估结果的影响。

11、截止评估基准日,“庆丰农化”的全资子公司杭州危险品转运站位于杭州市拱墅区拱康区 76 号,权证号为杭拱国用(2007)第 000188 号土地,面积为 24,223.00 平方米,使用权类型为划拨。本次以土地使用权市场价值扣除出让金后的金额确定划拨土地使用权价值。

12、截止评估报告日杭州庆丰农化有限公司已处于季节性停产状态。

杭州市工业资产经营投资集团有限公司 拟股权转让涉及的杭州庆丰农化有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕265号

杭州市工业资产经营投资集团有限公司：

坤元资产评估有限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，对贵公司股权转让涉及的杭州庆丰农化有限公司股东全部权益在2012年3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、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

- 1、名称：杭州市工业资产经营投资集团有限公司（以下简称“工投集团”）
- 2、住所：杭州市西湖区宝俣路宝石山下四弄13号
- 3、法定代表人：傅力群
- 4、注册资本：叁拾亿元
- 5、实收资本：壹拾亿元
- 6、公司类型：有限责任公司（国有独资）
- 7、企业法人营业执照注册号：330100000031027
- 8、发照机关：杭州市工商行政管理局
- 9、经营范围：以授权经营的国有资产通过控股、参股、投资、购并、转让、租赁形式从事资本经营业务；房屋租赁，物业管理的服务；百货，普通机械，建筑材料，五金交电，家用电器，化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品），金属材料的批发、零售；货物进出品（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

- 1、名称：杭州庆丰农化有限公司（以下简称“庆丰农化”）

2、住所：萧山区临江工业园区

3、法定代表人：徐洪炳

4、注册资本：伍仟肆佰陆拾捌万元

5、公司类型：有限责任公司

6、企业法人营业执照注册号：330100000016546

7、发照机关：杭州市工商行政管理局萧山分局

8、经营业务范围：许可经营项目：甲草胺、乙草胺、丙草胺、丁草胺、异丙甲草胺、异丙草胺、杀菌剂咪鲜胺原药（凭有效许可证经营）的生产。一般经营项目：中间体表面活性剂（除化学危险品及易制毒化学品）、包装材料钙塑箱板、PE 包装瓶、复配和包装产品的生产。

9、历史沿革：杭州庆丰农化有限公司系由杭州市工业资产经营投资集团有限公司（以下简称工投公司）、杭州庆丰农化有限公司职工持股会、杭州长河化工有限公司和自然人股东苏乔等六人共同投资组建的有限责任公司，于 2000 年 11 月 13 日在杭州市工商行政管理局登记注册。公司注册资本 4468 万元，其中：杭州市工业资产经营投资集团有限公司出资人民币 800 万元，占注册资本的 17.91%；杭州庆丰农化有限公司职工持股会出资人民币 2728 万元，占注册资本 61.06%；杭州长河化工有限公司出资人民币 300 万元，占注册资本的 6.71%；自然人苏乔出资人民币 100 万元，占注册资本的 2.24%；自然人丁树出资人民币 50 万元，占注册资本的 1.12%；自然人高冠华出资人民币 30 万元，占注册资本的 0.67%；自然人赵建龙出资人民币 50 万元，占注册资本的 1.12%；自然人戴旭昶出资人民币 30 万元，占注册资本的 0.67%；自然人钱金根出资人民币 380 万元，占注册资本的 8.5%。

根据 2005 年 7 月 20 日股东大会决议，自然人股东苏乔将其拥有的 100 万元股权中的 50 万元转让给丁树人，30 万元转让给赵建龙，20 万元转让给高冠华；自然人股东戴旭昶将其拥有的 30 万元股权转让给吴明荣；法人股东杭州长河化工有限公司将其拥有的 300 万元股权中的 200 万元转让给杭州市工业资产经营投资集团有限公司，70 万元转让给丁树人，30 万元转让给王建民；股东杭州庆丰农化有限公司职工持股会将其拥有的 825.612 万元股权转让给杭州市工业资产经营投资集团有限公司。

2005 年 8 月 16 日杭州市工业资产经营投资集团有限公司对公司进行增资，共出资 1,300 万元，其中增加注册资本 1,000 万元，资本溢价 300 万元。增资后，公司注册资本变更为 5468 万元。

根据 2005 年 10 月 20 日股东大会决议，自然人股东赵建龙将其拥有的 80 万元股权中的 30 万元转让给孙修先；自然人股东丁树人将拥有的 170 万元股权的 70 万元转让给陈建忠。

根据 2007 年 9 月 29 日股东大会决议，自然人股东丁树人、高冠华、赵建龙、吴明荣、陈建忠、孙修先、王建民将各自持有的股权共计 360 万元全部转让给杭州市工业资产经营投资集团有限公司。

根据 2011 年 4 月 25 日股东会决议，杭州庆丰农化有限公司职工持股会将其拥有的公司 34.79% 计 1,902.388 万元股权转让给上海森化投资管理有限公司。

根据 2012 年 3 月 15 日股东会决议，上海森化投资管理有限公司将其持有公司 34.79% 的股权（1,902.388 万股）转让给杭州市手工业合作社联合社。

上述增资及股权转让后，截至评估基准日“庆丰农化”的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
杭州市工业资产经营投资集团有限公司	3,185.612	58.26%
杭州市手工业合作社联合社	1,902.388	34.79%
钱金根	380	6.95%
合计	5,468	100%

二) 公司近3年及基准日的资产、负债状况及经营业绩

金额单位：人民币元

项目名称	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 3 月 31 日
总资产	375,579,780.45	501,973,492.96	520,580,263.10	526,234,040.41
总负债	399,248,696.23	571,085,439.54	641,130,755.47	661,493,669.89
净资产	-23,668,915.78	-69,111,946.58	-120,550,492.37	-135,259,629.48
项目名称	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年 1-3 月
营业收入	130,329,140.59	161,175,066.07	236,040,943.04	98,230,491.09
营业成本	121,915,157.35	215,856,008.17	298,305,699.42	98,382,340.74
利润总额	-11,784,005.66	-45,072,000.90	-51,438,545.79	-14,734,960.21
净利润	-11,784,005.66	-45,072,000.90	-51,438,545.79	-14,734,960.21

上述年度及基准日财务报表均已经注册会计师审计，前三年均出具了无保留意见的审计报告，基准日出具了专项审计报告。

三) 公司概况、主要产品及经营概况简介

杭州庆丰农化有限公司（原杭州农药总厂）始建于1956年，是一家以生产化学农药产品为主的国家大型二级企业、浙江省规模最大的农药生产企业和浙江省“五个一批”企业。公司占地面积23万平方米，拥有固定资产1亿多元，年产农药超万吨，年产值达7亿多元。现有员工800多人，其中各类专业技术人员近200人。

公司生产“庆丰”牌系列杀虫剂、除草剂、杀菌剂等农药。主要产品有氯乐果、氰戊菊酯、螨死净、丁草胺、乙草胺、异丙甲草胺、丙草胺、解草啞、咪鲜安、二氯丙烯胺等农药原药和复配产品。

四) 对外投资及分支机构情况

杭州庆丰农化有限公司截止评估基准日共有三家长期股权投资, 包括 1 家全资控股企业和 2 家控股子公司, 另有分支机构一家。具体情况如下:

1、对外资情况:

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值
1	杭州危险品转运站	100%	100,000.00
2	绩溪县庆丰天鹰生化有限公司	72.50%	36,251,580.00
3	杭州庆丰进出口有限公司	67%	3,350,000.00
长期股权投资合计			39,701,580.00

(1) 对杭州危险品转运站的长期股权投资账面余额为 100,000.00 元, 投资比例为 100.00%。企业成立于 1999 年 11 月 18 日, 取得注册号为 330100000036791 号的《企业法人营业执照》, 注册地址为杭州市拱墅区拱康路, 注册资本为壹拾万元人民币, 经济性质为国有企业, 法定代表人为沈勇杰, 经营范围为: 危险化学品储存、铁路货物装卸。

根据该公司经专项审计后的 2012 年 3 月 31 日的会计报表, 其资产、负债及股东权益分别为 5,537,295.81 元、5,183,929.80 元和 353,366.01 元; 2012 年 1-3 月的营业收入 783,497.52 元, 利润总额 -5,885.34 元。

(2) 对绩溪县庆丰天鹰生化有限公司的长期股权投资账面余额为 36,251,580.00 元, 投资比例为 72.50%。公司成立于 2000 年 4 月 25 日, 按注册号为 342531000003491 号的《企业法人营业执照》记载, 注册地址为绩溪县华红路 1 号, 注册资本为人民币伍仟万元, 法定代表人金士庆, 经营范围为: 农药、生物肥料及生物工程相关产品、化工产品的研制、生产和经营(国家法律、行政法规有规定的从其规定); 化工技术咨询。

根据该公司经专项审计后的 2012 年 3 月 31 日的会计报表, 其资产、负债及股东权益分别为 93,596,180.64 元、50,493,149.69 元和 43,103,030.95 元; 2012 年度 1-3 月的营业收入为 17,770,142.49 元, 利润总额为 -2,436,756.41 元。

(3) 对杭州庆丰进出口有限公司的长期股权投资账面余额为 3,350,000.00 元, 投资比例为 67.00%。公司成立于 2010 年 1 月 22 日, 取得注册号为 330104000098741 号的《企业法人营业执照》, 注册地址为杭州市江干区机场路 106 号三楼, 注册资本为伍佰万元人民币, 公司类型为有限责任公司, 法定代表人吴国庭, 经营范围为: 批发危险化学品, 货物(技术)进出口, 批发零售非危险类化工原料。

根据该公司经专项审计后的 2012 年 3 月 31 日的会计报表, 其资产、负债及股东权益分别为 28,545,153.79 元、23,247,697.63 元和 5,297,456.16 元。2012 年 1-3 月的营业收入为 34,527,495.76 元, 利润总额为-6,697.41 元。

2、分支机构情况:

杭州庆丰农化有限公司杭州农药总厂系“庆丰农化”分支机构, 成立于 2000 年 11 月 24 日, 在杭州市工商行政管理局登记注册, 注册号为 330100000076119, 住所为杭州市江干区机场路 106 号。杭州庆丰农化有限公司杭州农药总厂的设立及存在是为防止他人注册使用“杭州农药总厂”名称, 该分支机构并不从事实际的生产经营活动。

(三)委托方与被评估单位的关系

委托方系被评估单位控股股东。

(四)其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》, 本评估报告其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据杭州庆丰农化有限公司股东会 2012 年 5 月 20 日《关于股权转让进行审计、评估的决定》及杭州市工业资产经营投资集团有限公司董事会杭工投司董[2012]17 号《关于对庆丰农化进行资产评估和审计的决议》, “工投集团”拟转让“庆丰农化”的股权, 为此需要对“庆丰农化”的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供“庆丰农化”股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为上述经济行为涉及的“庆丰农化”的股东全部权益。

评估范围为“庆丰农化”的全部资产及相关负债, 包括流动资产、非流动资产、

流动负债及长期负债。按照“庆丰农化”提供的经中汇会计师事务所有限公司专项审计后的 2012 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 526,234,040.41 元，661,493,669.89 元和 -135,259,629.48 元。

金额单位：人民币元

资产类型	账面原值	账面净值
流动资产		228,564,101.05
非流动资产		297,669,939.36
其中：长期股权投资		39,701,580.00
固定资产	230,391,115.99	198,400,066.25
在建工程		806,344.58
无形资产		58,761,948.53
资产总计		526,234,040.41
流动负债		396,383,506.77
长期负债		265,110,163.12
负债总计		661,493,669.89
净资产		-135,259,629.48

公司主要资产为存货、长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、土地使用权和其他无形资产。

1、存货

列入评估范围的存货包括原材料、库存商品、委托加工物资和在产品。原材料主要包括氯乙酰氯、钨碳催化剂、甲叉法乙草胺、95%乙醇、94%乙草胺原油等材料等，存放于公司材料仓库；库存商品主要包括丙草胺原油、氧乐果乳油、乙草胺乳油等产品；委托加工物资为委托外单位加工的主要包括乳化剂、解草酮、折百氧乐果原油及包装物等材料成本和加工费。在产品系在生产车间中生产的丙草胺、异丙甲草胺、丁草胺等。

2、长期股权投资

列入评估范围的长期股权投资包括 1 家全资子公司和 2 家控股子公司，基准日长期股权 39,701,580.00 元，占公司总资产的 7.55%。

3、建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物共 43 项，主要为除草剂车间一、除草剂车间二、咪鲜胺车间、办公楼、职工公寓及附属用房，建于 1960-2012 年，主要结构为钢混结构和混合结构，建筑面积合计 55,396.36 平方米。构筑物共 33 项，主要为污水池、初期雨水收集池、污水管网工程等，建于 2000-2012 年。上述建（构）筑物位于杭州市萧山临江工业园、杭州市江干区机场路 106 号和哈尔滨市松北区万宝镇化家村等处。

4、设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 3,884 台（套、辆），主要生产设备为反应锅、溶解锅、中和釜、混配釜、水洗釜、萃取釜、加成锅、蒸发釜、薄膜蒸发器、固定床、分离器、冷凝器、换热器、二合一过滤器、微孔过滤器、贮槽、泵、工艺管道等化工生产设备，电力变压器、高低压配电柜、电力电缆等供配电设施，氨螺杆制冷压缩机、蒸发式冷凝器、单螺旋蒸发排管等制冷设备，活性炭吸附装置、脱溶废气回收装置等废气处理设备，导热油加热炉，气体压缩机组，罗茨真空泵机组，污水处理工程，工业监控系统、安防监控系统，电梯等配套生产设备，气相和液相色谱仪等检测仪器以及电脑、空调等办公设备和轿车、客车等车辆组成。资产分布于被评估单位各生产、办公等场地内。

5、无形资产——土地使用权

列入评估范围的土地 3 宗，账面价值 58,586,716.43 元，土地面积 246,579.40 平方米，分别位于杭州市萧山临江工业园、杭州市江干区机场路 106 号和哈尔滨市松北区万宝镇化家村。

6、无形资产——其他无形资产

列入评估范围的其他无形资产，主要为公司申报的账外可辨认无形资产，即公司注册拥有的“庆丰庄克”等 18 项商标和 960 克/升异丙甲草胺乳油等产品生产的专有技术。上述商标中有 3 项为企业改制前取得，960 克/升异丙甲草胺乳油等产品生产技术为企业改制后产品升级转型中形成。

除上述账外无形资产外，其他未发现账面未记录的账外资产和可辨认无形资产。委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告书所称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

本项目评估基准日为 2012 年 3 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2012 年 3 月 31 日。

六、评估假设

（一）前提

1、本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2、本次评估以公开市场交易为假设前提；

3、本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4、本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

（二）基本假设

1、宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

2、经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

七、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、杭州庆丰农化有限公司股东会 2012 年 5 月 20 日《关于股权转让进行审计、评估的决定》；
- 2、杭州市工业资产经营投资集团有限公司董事会杭工投司董[2012]17 号《关于对庆丰农化进行资产评估和审计的决议》。

（二）法律法规依据

- 1、国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 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、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[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、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、财政部（2001）第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 6、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7、《公司法》、《合同法》等；
- 8、《中华人民共和国专利法》及其实施细则；
- 9、《中华人民共和国商标法》及其实施细则。

（三）评估准则依据

1. 财政部以财企[2004]20 号发布的《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》；
2. 中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
3. 中国资产评估协会以中评协[2004]134 号文发布的《企业价值评估指导意见》；
4. 中国资产评估协会以中评协[2007]189 号文发布的《资产评估准则—评估程序》、《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》和《资产评估价值类型指导意见》；
5. 中国资产评估协会以中评协[2011]230 号文发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》、《企业国有资产评估报告指南》；

6. 中国资产评估协会以中评协[2008]217 号文发布的《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》;

7. 中国资产评估协会以中评协[2010]214 号文发布的《评估机构业务质量控制指南》;

8. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999

9. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001

(四) 权属依据

1. “庆丰农化”提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告;

2. 被投资单位提供的企业法人营业执照、公司章程、验资报告和基准日专项审计报告;

3. “工投集团”和“庆丰农化”提供的企业国有资产产权登记证;

4. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;

5. 国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证及发票等权属证明;

6. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《2011 年机电产品报价手册》、2012 年 3 月《全国办公设备及家用电器报价》(月刊);

2. 有关设备的近期检测、维修、保养报告;向生产厂家或其代理商的询价记录;

3. 杭州市房屋重置价格标准、浙江省杭州市 2012 年 3 月建材市场价格信息;

4. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;

5. 机械工业出版社出版的《2011 年机电产品报价手册》、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站、“汽车之家”等国内知名汽车报价网站;

6. 财政部财税[2008]170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》;财政部、国家税务总局令 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》;其他税收相关法规;

7. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文

件；

8. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
9. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
10. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
11. 其他资料。

八、评估方法

(一)评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，故本次评估不宜用市场法。“庆丰农化”2010年搬迁新厂区后，产品向高效、低毒、低残留、与环境友好型的酰胺类除草剂系列产品的转型，同时由于2007年至2009年间的停产搬迁，企业销售网络和渠道受到较大影响，逐步恢复还需要一定过程，因此未来年度收入的预测存在较大的不确定性；另外由于企业属于农药行业，产品成本受原材料石油化工产品影响很大，而石油化工产品的价格波动大，因此企业未来收益较难准确预计，故本次评估不宜用收益法，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的“庆丰农化”的股东全部权益价值进行评估。

(二)资产基础法简介

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方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1、货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金，评估人员通过对库存现金进行盘点和查阅银行对账单、调节表及对部分银行存款余额进行函证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。对于外币银行存款，按核实后的外币余额和基准日中国人

民银行公布的外汇汇率折合人民币确定评估值；对于人民币现金和其他存款以核实后的账面值确认为评估值。

2、应收票据

应收票据为客户出具的银行承兑汇票，评估人员检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，对经济内容、形成原因及结算单位信用状况等进行分析和了解，同时对是否存在利息进行核实。按财务会计制度核实，未发现不符情况，以核实后的账面值为评估价值。

3、应收利息

应收利息系应收定期存款利息。评估人员核对了银行存款的相关原始凭证，根据本金和利率对截至评估基准日的应收利息进行复核，银行最后一次结息日至评估基准日应计未收的利息已足额计入应收利息，按财务会计制度核实，未发现不符情况。以核实后的账面值为评估值。

4、应收账款、预付账款、其他应收款和相应坏账准备

对有关明细账和总账进行了核对，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，并进行了函证，对款项或货物收回的可能性进行分析，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

应收账款均为货款。评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。经核实，未发现款项存在无法收回形成坏账的情形，故以核实后的账面余额确认评估值。

预付账款为预付的货款等。评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料。各款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后账面值确认为评估值。

其他应收款主要为往来款、拆迁补偿款等等。评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。评估方法同应收账款。

企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

5、存货

存货包括包括原材料、库存商品、委托加工物资和在产品。

(1) 原材料

原材料主要包括氯乙酰氯、钯碳催化剂、甲叉法乙草胺、95%乙醇、94%乙草胺

原油等材料，采用实际成本法核算。

对积压变质材料按可变现价值确认评估值，其他原材料按目前市场价格和数量确定评估值。

（2）库存商品

库存商品为丙草胺原油、氧乐果乳油、乙草胺乳油等产品，采用实际成本法核算，发出时采用加权平均法核算。

库存商品采用逆减法评估，即对合格产品按出厂销售价格（不含增值税）减去销售费用、销售税金以及所得税作为评估值。计算公式为：

库存商品评估值=库存商品数量×不含增值税售价×（1-销售费用率-销售税金以及所得税的比率）

此外对需返工产品在以上方法基础上考虑适当的加工成本确认评估值，积压的零星滞销变质的产品评估为零。

企业按财务制度规定计提的存货跌价准备评估为零。

（3）委托加工物资

委托加工物资系被评估单位委托外单位加工的乳化剂、解草酮、折百氧乐果原油及包装物等的材料成本和加工费。

经核实，材料和加工费的市场价格变化不大。对于三年以上未回收并已计提跌价准备的委托加工物资，评估为零，其他部分以核实后的账面余额为评估值。

企业按财务制度规定计提的存货跌价准备评估为零。

（4）在产品

在产品系在生产车间中的丙草胺、异丙甲草胺、丁草胺等。

在产品账面余额为已投入的材料成本。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以目前材料市场价格和数量确定评估值。

二）非流动资产

1、长期股权投资

（1）概况

列入评估范围的三家长期股权投资包括 1 家全资企业和 2 家控股子公司。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值
1	杭州危险品转运站	100%	100,000.00
2	绩溪县庆丰天鹰生化有限公司	72.50%	36,251,580.00
3	杭州庆丰进出口有限公司	67%	3,350,000.00
长期股权投资合计			39,701,580.00

评估人员查阅了上述股权投资的协议、合同、章程、验资报告、企业法人营业执照等相关公司设立文件，了解了被投资单位的经营情况，获取了被投资单位专项审计后的 2012 年 3 月 31 日会计报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

（2）具体评估方法

对于被投资单位，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估（详见本评估说明附件一至附件三），以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例。

本次评估未考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价对长期股权投资评估价值的影响，亦未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

2、建筑物类固定资产

（1）概况

列入评估范围的建（构）筑物共计 76 项，合计账面原值 132,346,120.42 元，账面净值 120,694,985.54 元。

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核对了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。

根据公司提供的《房屋建筑物评估明细表》、《构筑物及其他辅助设施评估明细表》，建（构）筑物在评估基准日的账面情况如下表：

序号	项目	数量（栋、项）	账面原值（元）	账面净值（元）
1	房屋建筑物	43	84,589,491.49	75,713,739.69
2	构筑物及辅助设施	33	47,756,628.93	44,981,245.85
合 计		76	132,346,120.42	120,694,985.54

1) 建（构）筑物的类型及分布情况

列入评估范围的房屋建筑物共 43 项，主要为除草剂车间一、除草剂车间二、咪鲜胺车间、办公楼、职工公寓及附属用房，建于 1960-2012 年，主要结构为钢混结构

和混合结构，建筑面积合计 55,396.36 平方米。构筑物共 33 项，主要为污水池、初期雨水收集池、污水管网工程等，建于 2000-2012 年。上述建（构）筑物位于杭州市萧山临江工业园、杭州市江干区机场路 106 号和哈尔滨市松北区万宝镇化家村等处。

2) 权属情况

评估人员通过对上述房屋建筑物的原始建设记录及其他资料进行核对，发现存在以下权属资料瑕疵事项：

A、列入评估范围的 9 项建筑物（建筑面积 2,922.33 平方米）截止评估基准日尚未取得相关的房屋所有权证；

B、列入评估范围的位于江干区机场路 106 号有部分建筑物位于宗地红线范围外。

3) 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的建（构）筑物进行了现场勘察。在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建（构）筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

(2)、具体评估方法

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业生产厂房、市区内的商业用房等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，本次采用不同的评估方法。

1)、工业生产厂房的评估方法

列入评估范围的工业生产及附属建筑，结合评估目的，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建（构）筑物已经发生的各项贬值。基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

A、重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、资金成本和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B、成新率的确定

本次评估分别按年限法、完损等级打分法确定建（构）筑物的成新率，经加权平均，确定综合成新率。基本公式为：

$$\text{综合成新率} K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中 A_1 、 A_2 分别为加权系数， K_1 为年限法成新率， K_2 为完损等级评定成新率。

a. 年限法

依据待估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} (K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

类别	非生产用	生产用
钢混结构	60 年	50 年
钢结构	60 年	35—50 年
混合结构	50 年	40 年
构筑物	10-30 年	

b. 完损等级打分法

即将建（构）筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级评定成新率} (K_2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

对于其他建（构）筑物成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

2) 商业用房的评估方法

列入评估范围的商业用房，市场交易案例较容易取得，结合评估目的，确定采用市场法评估。

市场法是指将待估房地产与类似房地产的近期交易价格进行比较，通过交易情

况、交易日期、不动产状况等因素进行修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

基本公式为：

待估物业比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数
× 不动产状况修正系数

评估值 = 建筑面积 × 比准价格

3、设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 3,884 台（套、辆），合计账面原值 98,044,995.57 元，账面净值 77,705,080.71 元。

列入本次评估范围的主要生产设备为反应锅、溶解锅、中和釜、混配釜、水洗釜、萃取釜、加成锅、蒸发釜、薄膜蒸发器、固定床、分离器、冷凝器、换热器、二合一过滤器、微孔过滤器、贮槽、泵、工艺管道等化工生产设备，电力变压器、高低压配电柜、电力电缆等供配电设施，氨螺杆制冷压缩机、蒸发式冷凝器、单螺旋蒸发排管等制冷设备，活性炭吸附装置、脱溶废气回收装置等废气处理设备，导热油加热炉，气体压缩机组，罗茨真空泵机组，污水处理工程，工业监控系统、安防监控系统，电梯等配套生产设备，气相和液相色谱仪等检测仪器以及电脑、空调等办公设备和轿车、客车等车辆组成。资产分布于被评估单位各生产、办公等场地内。

对核实过程中发现的情况作进一步的现场调查、取证，向设备管理、技术和维修等相关人员了解设备的运行、负荷、维护和保养等情况，补充了设备的有关基础信息和资料。经核实：部分异丙甲草胺管道、部分丙草胺管道在前期异丙甲草胺和丙草胺管道技术改造时拆除。另有 37 台设备因前期技术改造等原因，已从生产现场拆除，堆放于厂区废旧设备的堆场中，合计账面原值 568,132.37 元、净值 445,129.43 元；另有 1 套临时水电管道，账面原值 100,000.00 元、净值 82,583.30 元处于闲置状态。其他生产设备因经济或其他原因现场勘察时基本未开工生产，但设备状况正常。

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估单位资产价值的方法。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费以及其他费用等组成。

2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 机器设备的成新率的确定

按照设备技术状态，环境条件、负荷大小、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平以及运行状况等因素加以分析研究，采用年限法确定其成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度、维护保养水平以及实际使用状况综合分析确定。

设备的经济使用年限参照《最新资产评估常用数据与参数手册》的有关数据确定。

B. 车辆的成新率的确定

首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

a、年限法成新率 $B1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

b、行驶里程成新率 $B2 = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

c、勘察法成新率 $B3$

d、综合成新率 $= \min \{B1, B2, B3\}$

4、在建工程

在建工程为企业原厂区搬入的旧设备，共有 46 台，主要有多功能过滤器、反应釜、减速机、储槽、泵等组成。

评估人员在核查财务记录的基础上，对相关资产进行了现场核实，除减速机存放于五金仓库外，其它设备均存放于厂区废旧设备的堆场中，设备锈蚀明显且有残缺现象。

在建工程按前述机器设备类固定资产的评估方法进行评估。

5、无形资产-其他无形资产

列入本次评估范围的其他无形资产主要系公司注册拥有的“庆丰庄克”等18项

商标、960克/升异丙甲草胺乳油等产品生产的专有技术及2项管理软件。

(1) 评估对象

因上述各项专有技术均与公司生产的产品相关，协同对公司作出贡献，故本次将上述专有技术作为专有技术组合进行评估。

本次评估对象为商标的专有权和专利技术组合的所有权。

(2) 评估特殊假设

- 1) 假设专利技术组合和商标的使用范围、使用对象与商品生产情况一致；
 - 2) 假设专利技术组合和商标对应产品的收入、成本等在年度内均匀稳定发生；
 - 3) 本次评估预测是基于专利技术组合和商标正常使用基础上的生产产品的市场占有率、盈利情况、竞争地位等不存在重大变化基础上的；
 - 4) 假设专利技术组合和商标的权利人和使用人是负责的，有能力担当其职务，并有足够的能力合理使用和保护专有技术；
 - 5) 假设专利技术组合和商标对应的主要经营业务保持相对稳定不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；
 - 6) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

(3) 评估方法

1) 专有技术组合评估方法

由于目前国内外与评估对象相似的技术转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。

由于专有技术组合的投入、产出存在弱对应性，即很难通过投入的成本来反应资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估。

根据本次评估可以收集到资料的情况确定对专利技术组合的评估采用收益法，即预测利用被评估资产制造的产品的销售情况，计算未来可能取得的收益，通过一定的分成率确定评估对象能够为企业带来的利益，即评估对象在未来收益中应占的份额，折现后加和得出该评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

式中： P ——评估价值

r ——折现率

A_i ——第 i 年无形资产纯收益

R_t ——第 t 年的营业收入

K ——收入分成率

n ——经济寿命年限

t ——未来的第 t 年

2) 商标评估方法

公司现有的注册商标对公司的贡献比较小，故采用成本法进行评估，计算公式为：

商标重置价=受理商标注册费+商标设计费+商标代理费

3) 管理软件的评估方法

对 2 项管理软件以现行市场购置价分析后确定评估值。

6、无形资产—土地使用权

(1) 概况

列入评估范围的土地 3 宗，账面价值 58,586,716.43 元，土地面积 246,579.40 平方米，分别位于杭州市萧山临江工业园、杭州市江干区机场路 106 号和哈尔滨市松北区万宝镇化家村。

评估人员通过对上述土地的《国有土地使用证》、《国有土地出让合同》及其他资料进行核对，未发现待估宗地权属资料瑕疵情况。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘察。在现场勘察过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

序号	土地证号	土地位置	取得方式	终止日期	开发程度	面积（㎡）	备注
1	杭萧国用(2007) 第 3700018 号	萧山临江工业园	工业出 让	2057 年 6 月	五通一平	233,333.00	抵押

2	哈国用（2008） 第 30759 号	哈尔滨市松北区 万宝镇化家村	工业出 让	2049 年 7 月	五通一平	6,922.40	
3	杭江国用（2004） 字第 000289 号	江干区机场路 106 号	工业出 让	2051 年 7 月	五通一平	6,324.00	抵押

地面附着物概况表

宗地 编号	宗地名称	建筑物项数	建筑面积（平方米）	土地实际开发程 度	备注
1	萧山临江工业园	27	42,449.15	五通一平	抵押
2	哈尔滨市松北区万宝 镇化家村	8	2,766.33	五通一平	
3	江干区机场路 106 号	8	9,995.61	五通一平	抵押

另据了解，截至评估基准日土地使用权编号为杭萧国用(2007)第 3700018 号宗地（土地面积 233,333.00 平方米）已设置抵押权，为“庆丰农化”向萧山农村合作银行南阳支行借款提供担保；土地使用权编号为杭江国用（2004）字第 000289 号宗地（土地面积 6,324.00 平方米）已设置抵押权，为“庆丰农化”向上海浦东发展银行股份有限公司杭州建国路支行借款提供担保。

（2）评估方法

1）土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格是宗地外部条件为“五通”（即通路、通排水、通供水、通电、通讯）土地开发程度条件下，设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整）的工业用途土地在剩余土地使用年限内的国有土地使用权价格。

2）评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

由于类似土地的市场交易案例、收益情况均较难取得，故无法采用市场法和收益法进行评估；由于企业土地系工业用地非房地产开发项目，故无法采用假设开发法进行评估。

经分析，因待估宗地系工业用地，易于获取土地取得费、土地开发费等资料，因而选用成本法进行评估；因待估宗地位于当地基准地价覆盖区域，故可选用基准地价系数修正法评估。

根据以上分析，确定分别采用成本法和基准地价系数修正法进行评估，经综合分析后，最终确定待估宗地价值。

A. 成本法

成本法是一种以获取土地和开发土地所需耗费的各项费用之和为主要依据，并考虑一定的投资利息和利润，得到成本地价，再在成本价格的基础上加上土地所有权收益，并经土地使用年限修正和区位、个别因素修正得到待估宗地价格的一种方法。其基本公式为：

成本地价 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

评估地价 $V_1 = (\text{成本地价} + \text{土地增值收益}) \times \text{区位、个别修正系数} \times \text{使用年期修正系数}$

B. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。

在采用基准地价系数修正法时，首先按宗地所对应的容积率和土地级别确定其相应的基准地价标准，其次根据待估宗地的实际情况选择其地价影响因素，然后确定其各自地价影响因素的修正值，最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。基本公式为：

评估地价 $V_2 = \text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times T \times R_n$

式中： K ——区域因素、个别因素修正系数

T ——估价期日修正

R_n ——年限修正

C. 地价确定的方法

成本法各费用均采用待估宗地所在区域地方政府近期颁布的收费标准测算，反映了当地的土地取得成本，故评估结果是可靠的。基准地价反应了政府的地价政策和当地的市场行情，再则其修正体系也比较客观合理，估价结果同样也是可靠的。成本法与基准地价系数修正法评估结果可靠程度相当，故取平均值为宗地单位地价。

土地单价 = (评估地价 V_1 + 评估地价 V_2) $\div 2$

本次土地使用权的评估价值按成本法和基准地价系数修正法得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定，计算公式为：

土地评估值=土地单价×土地面积×（1+契税税率）

三）负债

负债为流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其他应付款等流动负债及长期应付款、专项应付款和其他非流动负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，其他非流动负债为递延收益，期后不需支付，评估为零。其他各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面值确认为评估值。

九、评估过程

本项资产评估工作于 2012年5月21日开始，2012年7月27日出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

2012年5月21日，“工投集团”股权转让项目启动，由“工投集团”正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

2012年5月22日至24日，评估人员进入“庆丰农化”开展现场调查、前期调研工作，并与审计等机构协调，为减轻企业的工作负担，制作统一的现场调查表格和统一的调查所需资料清单。

1. 准备培训材料及拟定评估方案

针对本项目独立核算单位多、地域分布广、涉及的评估人员多的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事大型企业评估工作的经验，评估工作人员听取了各方面的意见，并结合评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了“资产评估企业培训资料”和“资产评估工作方案”。

2. 组建评估队伍及工作组织方案

本次评估按照统一责任主体、统一方法标准、统一工作方案、统一项目管理、统一质量控制的实施原则，以顺利完成项目为最高目标，在统一协调指挥下，各评估小

组分级、全方位开展评估工作。

设立中心组，指导控制整个评估工作。以子公司等二级单位为评估单元，设立评估项目组。共设立3个评估小组，配备注册资产评估师4人，注册会计师及设备、房地产等各专业人员3人，评估队伍总人数为10人。

(1) 评估项目组在中心组的统一指导下，执行统一的方法标准和统一的时间进度安排；

(2) 中心组对评估项目组在工作中的问题进行协调、沟通并予以适时解决。

项目总负责人统一指挥调度，以中心组为枢纽全面负责项目的整体推进。中心组设技术支持小组、方法标准组和质量控制组，以此组成中心组决策支持系统。方法标准组将评估技术标准提供中心组，由中心组下达到各现场作业小组；评估项目组将执行评估技术标准时遇到的问题反馈到中心组，由技术支持小组负责研究和解答；质量控制组通过对各评估项目组的工作程序、工作底稿、工作方法、技术参数等方面执行技术标准的情况进行跟踪检查，及时纠正偏差，指导解决带有普遍性和疑难的问题，以确保项目质量，从而达到在过程中控制质量，将差错减少到最低点的目标。

各项目组根据被评估企业的资产结构、规模，配备房地产、机器设备、流动资产及负债等专业人员，按房地产、机器设备和其他资产进行分组，全面开展评估工作。

3. 项目培训

(1) 对企业人员的培训

主要分为两个层次：一是对各子公司分管领导及相关部门负责人员，采取集中动员方式培训，主要内容为资产评估总体要求及工作重点、职责任务、填表及提供资料的总体要求以及现场勘察时企业需配合的工作、配合的人员等。二是对具体配合工作的人员包括子公司、分公司及下属各基本核算单位具体填表人员配合填报工作的其他相关人员进行培训，主要内容是对资产评估申报表、资产评估调查表、需提供的评估资料进行具体地讲解和答疑，具体包括填报内容、填报规范、逐级汇总检核、时间要求等。

(2) 对项目评估人员的培训

也分为两个层次：一是为了保证评估技术方案的贯彻落实，对各评估组组长和组内各专业评估负责人员进行培训；二是全部人员抵达企业后，由组长负责对全部现场评估人员依据本公司资产评估操作规范和本方案，针对各企业具体情况，进行

全面实战培训。

通过上述对委托方与被评估单位配合评估人员和评估机构专业人员全面培训，保证所有参与评估工作的人员密切协作、步调一致，统一操作规范，统一工作程序，统一评估作价，从而保证评估结论的一致性和统一性，保证项目的评估质量。

(三) 资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2012年5月24日至5月30日。

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报明细表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

(2) 认真核对审查和完善各单位提供的评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围具体对象的详细状况。然后，仔细审查各类资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确等问题，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估申报明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”“实”相符，并对修改完善部分与企业相关人员沟通达成一致意见并由企业确认后作为评估作价的依据。

(5) 查验产权证明文件

对评估范围的机器设备、房屋建筑物的产权资料进行查验，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具说明。

(6) 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作,协助对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

(四) 评定估算、汇总阶段

2012年6月1日至6月10日,基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作方案,结合委估企业情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,各评估项目组汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明,同时,各评估项目组完成初稿数据与其他中介进行初步数据对接,以确保评估起点数据一致,需对接的资产项目一致,土地、房产数量和帐面值一致等。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报, 出具报告阶段

完成评估初步结果后,内部专家审核小组分别对各评估小组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核,同时将初步评估结果报给各被评估单位进行审核。完成公司专业审核的修改完善工作后,再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行审核,并将评估结果向委托方进行了沟通和汇报。

2012年7月25日,在审计提交最终审计数据后,各评估项目小组与审计进行最后的数据核对,于7月27日,完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上,“庆丰农化”的资产、负债及股东全部权益的评估结果为:

资产账面价值 526,234,040.41 元,评估价值 597,139,086.69 元,评估增值 70,905,046.28 元,增值率为 13.47%;

负债账面价值 661,493,669.89 元,评估价值 501,154,616.43 元,评估减值 160,339,053.46 元,减值率为 24.24%;

股东全部权益账面价值-135,259,629.48 元,评估价值 95,984,470.26 元,评估增值 231,244,099.74 元。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A*100
一、流动资产	228,564,101.05	220,785,032.95	-7,779,068.10	-3.40
二、非流动资产	297,669,939.36	376,354,053.74	78,684,114.38	26.43
其中：长期股权投资	39,701,580.00	60,717,031.74	21,015,451.74	52.93
固定资产	198,400,066.25	202,701,534.00	4,301,467.75	2.17
在建工程	806,344.58	127,088.00	-679,256.58	-84.24
无形资产	58,761,948.53	112,808,400.00	54,046,451.47	91.98
资产总计	526,234,040.41	597,139,086.69	70,905,046.28	13.47
三、流动负债	396,383,506.77	396,383,506.77		
四、非流动负债	265,110,163.12	104,771,109.66	-160,339,053.46	-60.48
负债合计	661,493,669.89	501,154,616.43	-160,339,053.46	-24.24
股东权益合计	-135,259,629.48	95,984,470.26	231,244,099.74	170.96

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、在对“庆丰农化”股东全部权益价值评估中，本公司对“庆丰农化”提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从“庆丰农化”提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，除下属事项外，未发现其他评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是“庆丰农化”的责任，我们的责任是对“庆丰农化”提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若“庆丰农化”不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和“庆丰农化”股东全部权益价值评估结果会受到影响。

(1) 列入评估范围的资产中，有 9 项建筑物，建筑面积 2,922.33 平方米，截止评估基准日尚未取得相关的房屋所有权证。

(2) 列入评估范围的位于江干区机场路 106 号有部分建筑物位于宗地红线范围外。

(3) 列入评估范围的位于大观园小区 1-5-1 层 B 号的房屋建筑物（建筑面积 185.27 平方米），根据哈尔滨市道外区人民法院 2010 年 6 月 10 日【2010】外民一初

字第 450 号民事判决书“被告哈尔滨市科润生物化工有限责任公司于判决生效之日起 10 日内将该房屋交付给原告使用”，截止评估基准日该房屋尚未交付给“庆丰农化”。

(4) 列入本次评估范围中的 1 辆车牌号为黑 B/A8999 的日本丰田佳美轿车，行驶证上的车主为鲁延春，是企业通过抵债取得，但尚未办理过户手续。

2、列入评估范围的位于萧山临江工业园的 22 项房屋建筑物(建筑面积 42,449.15 平方米)及坐落土地使用权(建筑面积 233,333.00 平方米)已设置抵押权，为“庆丰农化”向萧山农村合作银行南阳支行借款提供担保，抵押金额为 13,000 万元，抵押期限截至 2015 年 3 月 25 日止，截止评估基准日贷款余额为 9,717.50 万元；位于江干区机场路 106 号的 7 项房屋建筑物(建筑面积 9,839.61 平方米)及坐落土地使用权(建筑面积 6,324.00 平方米)已设置抵押权，为“庆丰农化”向上海浦东发展银行股份有限公司杭州建国路支行贷款提供抵押担保，抵押金额为 2,810 万元，抵押期限截至 2012 年 12 月 31 日止，截止评估基准日贷款余额为 2,000 万元。

列入评估范围机器设备中有 638 项设备，在评估基准日已设定抵押权，为被评估单位向上海浦东发展银行股份有限公司杭州建国支行贷款提供担保，抵押借款担保金额最高不超过人民币壹仟壹佰万元，截止评估基准日抵押借款的余额为人民币 1000 万元，抵押期限为 2011 年 10 月 18 日至 2014 年 10 月 18 日。

“庆丰农化”承诺，除上述事项外不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3、对上述尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在被评估单位申报数据的基础上经评估人员核实相关资料和现场勘察确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

4、关于企业搬迁后续资金及退役场地治理费有如下事项：

(1)根据杭州市人民政府公文处理简复单“府办简复第 B 20062013 号”：“……由于目前城区工业搬迁补偿资金额的确定在该企业腾出土地出让之前，搬迁补偿金额可能高于或低于腾出土地出让收入的 65%，鉴于此，根据市政府《关于企业改制工作的专题会议纪要（府办纪要[2000]74 号）》、《关于杭州农药总厂改制为有限责任公司的批复》（杭政发[2000]201 号）和《市委办公厅市政府办公厅关于进一步做好城区部分工业企业搬迁工作的若干意见》（市委办[2006]14 号）精神，对企业搬迁补偿资金

额高于腾出土地出让金 65%的,级差地租已包含在搬迁补偿资金额中,不再予以返还;对企业搬迁补偿资金额低于腾出土地出让收入 65%的,同意由市财政局将企业搬迁补偿资金额补足到腾出土地出让收入的 65%。”

(2)杭州庆丰农化有限公司、杭州市工业项目推进领导小组办公室、杭州市土地储备中心、杭州市工业企业投资发展有限公司 2007 年 6 月签订的《关于杭州庆丰农化有限公司搬迁及补偿有关事宜的协议书》(2007 年 6 月)中有如下摘要:

“……根据府办简复第 B20062013 号文,如果 32,128.21 万元搬迁补偿资金低于腾出土地出让收入 65%的在扣除地块整理成本后的剩余部分,乙方可就级差地租返还事宜再同市财政结算。”

另据杭州市工业资产经营投资集团有限公司与杭州庆丰农化有限公司 2011 年 12 月 31 日协定协议,“庆丰农化”搬迁退役地块移交由“工投集团”负责后继处置,搬迁退役地块的污染治理成本和及责任由“工投集团”承担,“庆丰农化”搬迁补偿返还的后续政策权益由“工投集团”承接享受。

5、列入本次评估范围的位于萧山临江工业园(土地使用权编号为杭萧国用(2007)第 3700018 号宗地(土地面积 233,333.00 平方米)),该宗地尚未经地籍测量。

另外,根据杭府纪要[2006]138 号及与杭州萧山临江工业园区管委会签订的投资合作协议,杭州庆丰农化公司受让临江工业园区 350 亩(土地面积 233,333.00 平方米)土地使用权,转让价格为 16.5 万元/亩。截至 2012 年 3 月 31 日共支付土地出让金 57,750,000 元,并取得杭萧国用(2007)第 3700018 号土地使用权证。根据萧土合字[2007]350 号土地使用权出让合同,该土地转让价格为每平方米 315.61 元,总额为 73,641,771.76 元。但截至 2012 年 3 月 31 日,差额部分未收到相关部门的补缴通知,本次评估也未相应补提。

评估中未考虑上述事项可能对评估结果产生的影响。

6、杭州庆丰农化有限公司资本公积-其他资本公积中 2003 年取得的新产品新技术研发项目财政资助资金 100,000.00 元和改制前工资结余 1,500,000.00 元属于国家独享。在企业股权转让时需从股东全部权益价值中扣除。

7、杭州危险品转运站系由杭州农药总厂于 1999 年 11 月出资设立的全民所有制企业,根据杭政发[2000]201 号文,杭州农药总厂整体改制组建为有限责任公司,改制后更名为杭州庆丰农化有限公司,杭州危险品转运站列入改制范围。截止评估基准

日杭州危险品转运站企业性质仍为全民所有制，尚未进行工商变更登记。

8、根据杭州市人民政府公文处理简复单府办简复第 B20061284 号“关于杭州庆丰农化有限公司企业搬迁补偿等相关事宜的请示”，同意对“庆丰农化”搬迁资金 32,128.21 万元予以确认。上述搬迁资金中包括 63 项房产，涉及市定支付金额 9,300.79 万元，扣除“庆丰农化”应付的回购款 996.87 万元，计 8,303.92 万元作为搬迁后国有独享资本。对上述国有独享资本账列专项应付款，本次按账面值评估。

“庆丰农化”搬迁重置支出记入其他非流动负债，其他非流动负债余额为 160,339,053.46 元，该款项为递延收益，期后均不需支付，本次评估为零。

9、本次列入评估范围的账外可辨认无形资产有“庆丰庄克”等 18 项商标，其中“庆丰牌”、“草杀特”及“草杀安”等 3 项为企业改制前取得，本次评估值为 5,400.00 元。

10、截止评估基准日，“庆丰农化”的控股子公司绩溪县庆丰天鹰生化有限公司提供的国用（2003）字第 038 号国有土地使用权证，证载权利人为安徽绩溪奥绿生物工程有限公司（绩溪县庆丰天鹰生化有限公司前身），尚未办理过户手续。此外，绩溪县庆丰天鹰生化有限公司纳入本次评估范围中的 11 项房屋建筑物，建筑面积共计 485.93 平方米，尚未取得房产权证，企业已声明其产权归属公司所有。本次评估未考虑相关过户手续或办理相关权证需发生的费用对评估结果的影响。

11、截止评估基准日，“庆丰农化”的全资子公司杭州危险品转运站位于杭州市拱墅区拱康区 76 号，权证号为杭拱国用（2007）第 000188 号土地，面积为 24,223.00 平方米，使用权类型为划拨。本次以土地使用权市场价值扣除出让金后的金额确定划拨土地使用权价值。

12、截止评估报告日杭州庆丰农化有限公司已处于季节性停产状态。

13、在资产基础法评估时，除存货外，未对其他各项资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

14、本次评估中，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，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

15、本次评估中，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,且在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出判断。

16、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境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;本次评估对象为企业股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控股权溢价或少数股权折价。本次评估亦未考虑流动性折扣因素对评估对象价值的影响。

17、本次股东全部权益价值评估时,我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

18、本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

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. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体,需本评估公司审阅相关内容,但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日2012年3月31日起至2013年3月30日止。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



法定代表人:

(或授权人)

注册资产评估师:

王立波

徐晓钧

叶铭闽



报告日期: 二〇一二年七月二十七日