

评估报告书共一册

本册为第一册

中广信评报字[2015]第 495 号

广州黄埔化工有限公司拟进行股权转让事宜而涉及的企业
股东全部权益价值

评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：北京绵世投资集团股份有限公司

被评估单位：广州黄埔化工有限公司

报告提交日期：二〇一五年十一月十九日

目录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	3
评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
三、评估目的	12
四、评估范围及对象	13
五、价值类型及其定义	17
六、评估基准日	17
七、评估依据	18
八、评估方法	22
九、评估程序实施过程和情况	25
十、评估假设	28
十一、评估结论及分析	32
十二、特别事项说明	35
十三、评估报告使用限制说明	40
十四、评估报告日	41
评估报告书备查文件目录	43

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，资产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、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测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。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。资产评估报告使用者应当充分考虑资产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。

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或

专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册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为评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，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，但不为评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自中广信评报字[2015]第 495 号评估报告书正文，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书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受北京绵世投资集团股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合评估对象的实际情况，对广州黄埔化工有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，对于其于评估基准日所表现的市场价值作出了反映。

委托方：北京绵世投资集团股份有限公司（以下简称“北京绵世投资集团公司”）

被评估单位：广州黄埔化工有限公司（以下简称“广州黄埔化工公司”）

评估目的：本次资产评估是为广州黄埔化工有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的广州黄埔化工有限公司股东全部权益价值在评估基准日时的市场价值提供参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象为广州黄埔化工有限公司股东全部权益价值；评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日广州黄埔化工有限公司的资产及相关负债。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指自愿买方和

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。

评估基准日：2015年9月30日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：广州黄埔化工有限公司于评估基准日账面净资产为人民币4,228.55万元，采用资产基础法评估的净资产为人民币77,267.90万元，评估增值人民币73,039.35万元，增幅1,727.29%。

以上评估结论与评估报告书正文具有同等法律效力。本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

特别提请报告使用者关注以下事项：

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）广州黄埔化工有限公司评估基准日会计报表未经审计，本次评估是以该公司提供的评估基准日时的财务报表数据作为基础进行的，并设定本次评估引用的数据以被评估单位提供的评估基准日时的评估资料及财务报表数据为准，其资产及负债范围明细由广州黄埔化工有限公司指定，评估结论建立在被评估单位提供的资料真实可靠基础上，特请报告使用者注意。

(二) 对于位于黄埔区黄埔东路 2009 号大院地段商务金融用地的评估, 是基于参考评估基准日时《建设用地批准书》(穗国土建用字[2013]42 号)、《国有土地使用证》(穗府国用(2013)第 06120018)等相关文件的规划指标进行测算, 如报告出具日后该指标发生变化, 则评估结论需相应进行调整。特请报告使用者注意。

(三) 本次评估已结合委托方提供的《关于广州黄埔化工有限公司历史遗留问题处置的协议》中相关约定的广州黄埔化工有限公司支付职工补偿支出和职工住房补贴等人员安置费处理方式对评估结论的影响, 若日后该费用发生变化, 则评估结论需相应进行调整, 特请报告使用者注意。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

本次评估为委托方提供基准日时资产价值参考依据。基准日后至本评估报告出具日前, 若部分资产发生变化, 本次评估结论不考虑变化因素对资产价值的影响。

根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为壹年, 自评估基准日 2015 年 09 月 30 日起计算, 至 2016 年 09 月 29 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告书, 欲了解本评估项目的全面情况, 请认真阅读评估报告书全文。

中广信评报字[2015]第 495 号

评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受北京绵世投资集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合评估对象的实际情况，对广州黄埔化工有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，将其于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：

名称：北京绵世投资集团股份有限公司（以下简称“北京绵世投资集团公司”）

住所：北京市丰台区科学城海鹰路 1 号院 6 号楼 5 层

法定代表人：郑宽

注册资本：人民币 29809.5522 万元

实收资本：人民币 29809.5522 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册号：110000005016609

成立日期：1993 年 08 月 02 日

营业期限：至 2050 年 03 月 27 日

经营范围：投资及投资管理；房地产开发；物业管理；施工总承包；销售机械电子设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、百货、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（二）被评估单位：

1、被评估单位基本情况

名称：广州黄埔化工有限公司（以下简称“广州黄埔化工公司”）

住所：广州市黄埔区黄埔东路 2009 号大院

法定代表人：李俊华

注册资本：人民币肆仟柒佰零捌万捌仟玖佰元

实收资本：人民币肆仟柒佰零捌万捌仟玖佰元

公司类型：其他有限责任公司

注册号：440101000155902

成立日期：1959 年 09 月 15 日

改制日期：2008 年 2 月 3 日

营业期限：至长期

经营范围：制造：醋酸钠、合成樟脑、合成龙脑、涤纶树脂、蒎烯。经

营本企业自产产品及相关技术的出口业务（国家组织统一联合经营的出口商品除外）；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）。制造茨烯、双戊烯、醋酸异龙脑酯、异龙脑油、白轻油、重合油、护肤液、异龙脑。承接货物装卸、搬运、产品包装。经营本企业的进料加工和“三来一补”业务。仓储服务（化学危险物品除外）。

2、被评估单位历史沿革

广州黄埔化工有限公司前身为广州市黄埔化工厂，于 1959 年 09 月 15 日成立，初始注册资本为人民币 808.1 万元，法人股东为广州化工集团有限公司。2007 年 12 月 25 日，根据《关于广州市黄埔化工厂以增资扩股形式改制组建广州黄埔化工有限公司的批复》（化集函[2007]136 号）显示，广州市黄埔化工厂变更为广州黄埔化工有限公司。根据协议、公司章程规定，经股权转让及工商变更后，公司现有的注册资本为人民币 4708.89 万元，实收资本为人民币 4708.89 万元。其中：广州化工集团有限公司持股比例 51%，拉萨晟灏投资有限公司持股比例 49%。公司法定代表人为李俊华，注册地址为广州市黄埔区黄埔东路 2009 号大院。

3、被评估单位股权及组织架构

（1）企业股权情况

①广州黄埔化工有限公司前身为广州市黄埔化工厂，于 1959 年 09 月 15 日成立。成立初期是由广州化工集团有限公司出资组建，为国有独资企业，公司初始登记注册资本为人民币 808.1 万元，是由广州化工集团有限公

司 100%持股；实收资本为 0.00 万元，初始注册号 4401011304620。

②2007 年 12 月 25 日，根据《关于广州市黄埔化工厂以增资扩股形式改制组建广州黄埔化工有限公司的批复》（化集函[2007]136 号）显示，广州市黄埔化工厂改制变更为广州黄埔化工有限公司，并经广州市工商局核准取得了《企业法人营业执照》，注册号为 440101000155902，改制后注册资本为人民币 8528.89 万元，其中：广州市化工集团有限公司出资人民币 4349.73 万元，持股比例为 51%；广州京灏投资有限公司出资人民币 4179.16 万元，持股比例 49%。实收资本为人民币 8528.89 万元。本次增资及资本变更已经广东中乾会计师事务所出具了《验资报告》（粤中乾（验）字[2008]第 0002 号、粤中乾（验）字[2008]第 0010 号）验证。

③2013 年 5 月 28 日，根据股东会决议和修改后的公司章程规定，广州黄埔化工公司申请减少注册资本，减资后注册资本为 4708.89 万元，其中广州市化工集团有限公司出资人民币 2401.53 万元，持股比例为 51%；广州京灏投资有限公司出资人民币 2307.36 万元，持股比例 49%。本次减资及资本变更已经广州建弘会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（建验字（2013）第 030 号）验证。

④2013 年 12 月 30 日，广州黄埔化工公司股东—广州京灏投资有限公司，更名为拉萨晟灏投资有限公司，出资金额及持股比例未发生变化。

截至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，广州黄埔化工公司股东及股权结构情况详见下表：

序号	姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广州市化工集团有限公司	2401.53	51
2	拉萨晟灏投资有限公司	2307.36	49
合计		4708.89	100

（2）企业组织架构



（三）经营主要税项

广州黄埔化工公司适用的税项及税率如下：

税/费种	计提税/费依据	税/费率
增值税	按销售收入	17%

营业税	按营业额	5%
城市维护建设税	按实际缴纳流转税税额计征	7%
教育费附加	按实际缴纳流转税税额计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳流转税税额计征	2%
房产税	比值部分按房屋原值的扣除 30% 后按 1.2% 的比例计征，从租部分按租金收入的 12% 计征。	1.2%、12%
企业所得税	按应纳税所得额	25%

5、企业历史财务状况

根据广州黄埔化工公司经审计的年度会计报表，企业近年来的财务状况及损益状况见下表：

项目名称	2015/9/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产	2,328,092.68	6,804,262.92	5,380,518.05	16,833,653.94
非流动资产	62,407,368.75	62,502,120.66	64,333,785.40	90,542,956.49
资产总计	64,735,461.43	69,306,383.58	69,714,303.45	107,376,610.43
流动负债	22,199,683.88	23,863,573.50	12,683,692.00	14,929,683.54
非流动负债	250,280.00	250,280.00	252,834.50	255,389.00
负债总计	22,449,963.88	24,113,853.50	12,936,526.50	15,185,072.54
净资产合计	42,285,497.55	45,192,530.08	56,777,776.95	92,191,537.89
项目名称	2015/9/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
营业收入	261,000.00	382,969.00	815,050.38	36,197,501.37
营业成本	2,820,907.03	6,725,338.93	10,075,792.57	32,602,336.77
利润总额	-2,907,032.53	-11,552,471.88	2,729,097.99	6,885,886.19
净利润	-2,907,032.53	-11,585,246.87	2,729,097.99	5,635,316.09
审计机构	——	广州健明会计师事务所有限公司		
审计报告编号	——	健审（2015）149号	健审（2014）036号	健审（2013）018号
审计意见	未审计	无保留意见	无保留意见	无保留意见

6、企业经营业务范围及主要经营情况

广州黄埔化工公司处于化工行业，主要从事制造：醋酸钠、合成樟脑、

合成龙脑、涤纶树脂、蒎烯。经营本企业自产产品及相关技术的出口业务（国家组织统一联合经营的出口商品除外）；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）。制造蒎烯、双戊烯、醋酸异龙脑酯、异龙脑油、白轻油、重合油、护肤液、异龙脑。承接货物装卸、搬运、产品包装。经营本企业的进料加工和“三来一补”业务。仓储服务（化学危险物品除外）。厂区地址位于广州市黄埔东路 2009 号大院。

由于被评估单位厂区已被政府征收，厂区已被拆除，已停止生产运作，以前年度被评估单位经营持续处于亏损状态。

（三）委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位的间接股东。

（四）委托方、被评估单位（产权持有者）以外的其他报告使用者：

委托方、被评估单位（产权持有者）以外的其他评估报告使用者包括国有资产管理部门、本次评估目的所涉及的各级国有资产管理部门、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

三、评估目的

本次资产评估是为广州黄埔化工有限公司拟进行股权转让事宜而涉及的广州黄埔化工有限公司股东全部权益价值在评估基准日时的市场价值提

供参考依据。

四、评估范围及对象

(一) 评估对象

本次评估对象为广州黄埔化工有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日广州黄埔化工有限公司的资产及相关负债，详见下表：

项目	2015/9/30	项目	2015/9/30
流动资产：		流动负债：	
货币资金	428,867.38	短期借款	
结算备付金		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
拆出资金		应付票据	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		应付账款	554,547.14
衍生金融资产		预收款项	112,716.09
应收票据		应付手续费及佣金	
应收账款	1,803,004.43	应付职工薪酬	
预付款项	51,497.23	应交税费	-123,419.83
应收保费		应付利息	
应收分保账款		应付股利	4,256,946.45
应收分保合同准备金		其他应付款	17,398,894.03
应收利息		划分为持有待售的负债	
应收股利		一年内到期的非流动负债	
其他应收款	44,723.64	其他流动负债	
买入返售金融资产		流动负债合计	22,199,683.88
存货		非流动负债：	
划分为持有待售的资产		长期借款	
一年内到期的非流动资产		应付债券	
其他流动资产		其中：优先股	
流动资产合计	2,328,092.68	永续债	

项目	2015/9/30	项目	2015/9/30
非流动资产：		长期应付款	
发放委托贷款及垫款		专项应付款	132,773.00
可供出售金融资产		预计负债	
持有至到期投资		递延收益	
长期应收款		递延所得税负债	117,507.00
长期股权投资		其他非流动负债	
投资性房地产	987,721.77	非流动负债合计	250,280.00
固定资产	449,184.63	负债合计	22,449,963.88
在建工程	843,599.00	所有者权益：	
工程物资		股本	47,088,900.00
固定资产清理		其他权益工具	
生产性生物资产		其中：优先股	
油气资产		资本公积	179,775.00
无形资产	59,487,334.37	减：库存股	
开发支出		其他综合收益	
商誉		盈余公积	1,929,702.32
长期待摊费用	64,334.00	未分配利润	-6,912,879.77
递延所得税资产	575,194.98	归属于母公司所有者权益合计	42,285,497.55
其他非流动资产		少数股东权益	
非流动资产合计	62,407,368.75	所有者权益合计	42,285,497.55
资产总计	64,735,461.43	负债和所有者权益总计	64,735,461.43

上述评估基准日财务数据有被评估单位提供，尚未进行专项审计。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

（三）对被评估单位产生重要影响的主要资产概况：

1、投资性房地产账面值 987,721.77 元，主要为一宗位于黄埔区广江路地段的仓储、港口码头用地，土地使用权面积为 1,379.64 平方米，土地使用权来源为出让，已办有《国有土地使用证》（穗府国用 2011 第 01100017 号），土地使用权人为广州黄埔化工有限公司，座落黄埔区广江路地段，地号 2：1，图号 D1701 幅 3:3，土地出让年限自 2010 年 10 月 26 日起计算，工业、

仓储及港口码头用地使用年限 50 年。根据附图显示，宗地分为两地块，一路之隔，位于南侧的为面积较小的 517.8389 平方米临江港口码头用地，位于广江路北侧的为面积较大的 861.8021 平方米仓储用地。

2、固定资产账面原值 1,639,008.00 元，账面净值 449,184.63 元，主要为车辆及电子设备。其中：车辆账面净值 374,083.75 元，主要为高登牌 GDK481A 8 座轻型客车、风神 EQ7200/III 轿车、本田雅阁小轿车 HG7201AB、别克商务车等 7 台商务用车，除高登牌 GDK481A 8 座轻型客车及风神 EQ7200/III 轿车两台汽车正在申请报废，其余均正常使用中；电子设备账面净值 75,100.88 元，主要为打印机、电脑等办公设备，共 15 项，均正常使用中。

3、无形资产—土地使用权账面净值 59,487,334.37 元，主要为黄埔区黄埔东路 2009 号大院地段 18,279 平方米商务金融用地 65,696.2 平方米住宅用地。其中：

(1) 黄埔区黄埔东路 2009 号大院地段土地使用权面积为 18,279 平方米，土地使用权来源为出让，用途为商务金融用地，已办有《国有土地使用证》（穗府国用 2013 第 06120018 号），土地使用权人为广州黄埔化工有限公司，座落黄埔区黄埔东路 2009 号大院地段，地号 24，图号 D1702 幅 12，土地使用权终止日期为商业用地至 2052 年 11 月 11 日止，其他用地至 2062 年 11 月 11 日止。

(2) 黄埔区黄埔东路 2009 号大院地段 65,696.2 平方米住宅用地现状为政府储备用地已交由政府管理，于 2012 年 11 月 8 日由广州市黄埔区土地开发中心与广州黄埔化工有限公司签订有《收回黄埔化工国有土地补偿协议》（埔土

开协[2012]52号)及《黄埔化工、东风化工项目集体土地征收框架合作协议》。协议记载位于广州市黄埔区黄埔东路2009号大院广州黄埔化工有限公司地块根据广州市“三旧”改造有关文件,规划控制为住宅的用地转由甲方纳入政府储备用地。原地块属两宗《房地产权证》用地面积合计92,497.5平方米,其中22,499平方米用于自行改造(即黄埔区黄埔东路2009号大院地段18,279平方米商务金融用地),69,998.5平方米纳入政府储备用地,属于公开出让。同时按照《关于广州市旧厂房改造土地处置实施意见》中公开出让,收益支持的方式一为补偿原则,计算对广州黄埔化工有限公司的最终收地补偿费用。规定如下:规划容积率在3.5以内(含3.5)的,按该协议项下地块产生的土地出让成交价的60%计算收地补偿款,超出规划容积率3.5的,按规划容积率3.5以内部分用地产生的土地出让成交价的60%计算补偿,超出部分产生的土地成交价不再计算补偿,另外能如期完成搬迁、拆除并移交土地,按土地出让成交价的5%增加补偿。根据《关于黄埔区黄埔化工、东风化工地块改造方案的批复》(穗旧改复[2014]46号)规定,评估对象位于黄埔东路2009号大院及龙头路西侧,可建设用地面积为65,696平方米,其余为市政道路用地、公共绿地、防护绿地及林地,容积率为2.2,用途为住宅用地。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

（五）资产负债表列示资产、负债之外，被评估单位评估基准日尚存在的资产及负债

除上述披露的资产外，被评估单位无申报其他资产负债表外资产，亦无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债等。

（六）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产
无。

五、价值类型及其定义

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

六、评估基准日

（一）评估基准日

根据委托方要求，本次评估的基准日为2015年09月30日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之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值标准。

七、评估依据

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) 行为依据

委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

(二) 法律、法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年度12月28日修订）；
- 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);

4、《国有资产评估管理办法》(国务院91号令);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(本法自1995年01月01日起施行);

6、《中华人民共和国土地管理法》(本法自2004年8月28日起施行);

7、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号);

8、《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次会议通过);

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》(2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过);

11、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

12、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财政部、国家税务总局财税[2009]113号);

13、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001年1月1日实行);

14、《中华人民共和国公司登记管理条例》国务院第156号令;

15、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据

1、基本准则

(1)《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

(2)《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

(3) 财政部令第33号《企业会计准则》(2014年7月23日修改)。

2、具体准则

(1)《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);

(2)《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

(3)《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

(4) 中评协2008年11月28日发布《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);

(5)《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

(6)《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);

(7)《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

(8)《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

(9)《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。

3、资产评估指南

(1)《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

(2)《评估机构业务质量控制指南》(中评协中评协[2010]214号)。

4、资产评估指导意见

(1)《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);

(2)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。

(四) 产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、公司章程及验资报告；
- 3、国有土地使用证、建设用地批准书、中华人民共和国机动车行驶证等相关权属资料；
- 4、重要设备或大额设备购买合同及发票；
- 5、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

- 1、广州黄埔化工有限公司提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料；
- 2、《收回黄埔化工国有土地补偿协议》（埔土开协[2012]52号）、《黄埔化工、东风化工项目集体土地征收框架合作协议》、《关于广州市旧厂房改造土地处置实施意见》、《关于广州市旧厂房改造土地处置实施意见》等资料；
- 3、《中国人民银行贷款利率表》；
- 4、广州市土地市场交易资料、房地产市场交易资料等；
- 5、《中国机电产品报价大全》（2015）；
- 6、《2015年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 7、《全国办公设备及家用电器报价》（2015）；
- 8、太平洋电脑网、太平洋汽车网等；
- 9、企业提供的主要设备的发票、技术合同等；
- 10、市场调研资料及有关厂商报价资料；

11、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；

12、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；

13、本评估机构积累的相关评估信息资料。

（五）参考资料及其它资料

1、《资产评估常用数据与参数手册》；（中国经济科学出版社）；

2、商务部、发改委、公安部、环境保护部令（2012年第12号）《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日实施）；

3、评估人员现场勘查、核实资料；

4、其他与委托评估资产有关的证明资料。

八、评估方法

（一）评估方法简述

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

收益法是指通过将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。收益法适用于企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法也称成本法，是指以被评估企业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，确定评估对象价值的评估方法。

（二）选择评估方法的理由

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本和收益，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法计算确定评估值。

资产基础法（成本法）、市场法、收益法三种评估方法的适用性分析：

1、市场法适用性分析

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。由于目前企业产权交易市场尚不完善，缺乏企业产权交易市场数据；同时我国目前的股票市场尚未完全发育成熟，上市公司股票价格与其获利能力背离较大，亦难以公司股票价格反映公司价值，故不宜采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用性分析

由于假设待估企业在持续经营前提下经营，企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，在能满足评估目的前提下，采用资产基础法（成本法）进行评估。

3、收益法适用性分析

待估企业目前处于停止生产运作阶段，主要生产经营厂区已被政府征收，根据待估企业相关负责人介绍，企业对未来未有明确的发展规划和方向，故难以进行预测，因此无法采用收益法对其未来的收益进行预测。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

（三）采用资产基础法评估企业列示各项资产、负债之市场价值

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金包括现金、银行存款。对货币资金经核对无误后，以核实后的账面价值确认评估价值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款

对于应收账款、预付账款、其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行业务内容和账龄分析的基础上，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。以扣除估计可能的坏账损失后来确定评估值。

3、投资性房地产

对于投资性房地产，评估人员通过充分调查该区域内的土地市场资料，采用收益法确认投资性房地产评估价值。

4、固定资产

对于固定资产，采用重置成本法确定评估值。

5、在建工程

经核实，在建工程为被评估单位无形资产中商业用地前期投入费用，勘

察费，设计费等。评估时已纳入无形资产内测算。

6、无形资产

对于无形资产—土地使用权，对于商务金融用地采用假设开发法；对于住宅用地市场比较法评估价值。

7、长期待摊费用、递延所得税资产

对于长期待摊费用、其他流动资产，评估人员通过核实相关原始发生凭证，评估时以核实后的账面值确定评估值。

8、负债

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）评估准备阶段

1、接受委托

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，本公司负责人或项目经理与委托方、被评估单位的有关人员就资产评估事宜进行了洽谈。经委托方提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了“评估业务约定书”。

2、签署了资产评估协议书之后，根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

3、制定评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年11月2日至2015年11月4日。主要工作如下：

1、资产核实和现场调查工作（2015年11月2日～11月4日）

在被评估单位开展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

（1）非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

（2）实物资产清查过程如下：

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“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集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。

②审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

③现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

④补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

⑤查验产权证明文件资料。

对评估范围内的设备和土地使用权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

(三) 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

1、评定估算、汇总（2015年11月5日～11月16日）

评估人员设备专业组、土地勘察专业组、流动资产及负债专业组评估结

果进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

2、内部审核和与委托方、资产占有方进行沟通（2015年11月19日）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

（四）提交报告（2015年11月19日）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质量控制部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化

时，评估结果应进行相应的调整：

- 1、本次评估中的各项资产，以委托方及被评估单位指定的范围为准，评估以此为基础进行；
- 2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；
- 3、本评估结果建立在委托方及被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。
- 4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（二）评估基本假设

- 1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
- 2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的；
- 3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于

使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。本次评估采用在用续用原则。

（三）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律、法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（四）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律、法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影

响。

4、除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

5、本次评估未考虑被评估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

6、企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，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，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

7、除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

8、尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等，未采用专业的检测及鉴定手段。

（五）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由被评估单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任，评估报告将会失效。

十一、评估结论及分析

（一）评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对广州黄埔化工公司在评估基准日2015年09月30日涉及的资产及相关负债进行了评估，评估结果如下：

通过清查及评估计算，评估基准日2015年09月30日时，广州黄埔化工公司的总资产账面值为人民币6,473.55万元，评估值为人民币79,502.94万元，评估增值人民币73,029.39万元，增幅1,128.12%；负债账面值为人民币2,245.00万元，评估值为人民币2,235.04万元，评估减值人民币9.96万元，减幅0.44%；净资产的账面值为人民币4,228.55万元，评估值为人民币77,267.90万元，评估增值人民币73,039.35万元，增幅1,727.29%。（详见资产评估结果

汇总表及评估明细表)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年09月30日

被评估单位：广州黄埔化工有限公司

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%
流动资产	1	232.81	2,020.95	1,788.14	768.07
非流动资产	2	6,240.74	77,481.99	71,241.25	1,141.55
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	98.77	222.12	123.35	124.89
固定资产	8	44.92	56.44	11.52	25.65
在建工程	9	84.36	-	-84.36	-100.00
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	5,948.73	77,139.48	71,190.75	1,196.74
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	6.43	6.43	0.00	0.00
递延所得税资产	18	57.52	57.52	0.00	0.00
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	6,473.55	79,502.94	73,029.39	1,128.12
流动负债	21	2,219.97	2,219.97	0.00	0.00
非流动负债	22	25.03	15.07	-9.96	-39.79
负债合计	23	2,245.00	2,235.04	-9.96	-0.44
净资产（所有者权益）	24	4,228.55	77,267.90	73,039.35	1,727.29

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，广州黄埔化工公司净资产于评估基准日**2015年09月30日**的市场价值为**¥77,267.90万元**（大写：人民币柒亿柒仟贰佰陆拾柒万玖仟元）。

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有

效，使用有效期为自评估基准日起一年，即在2015年09月30日至2016年09月29日内有效。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、流动资产评估值比账面值增值人民币 1,788.14 万元，变动率为 768.07%，其中：

①其他应收账款评估值比账面值增值人民币 1,788.14 万元，增值率为 768.07%。增值原因为广州黄埔化工有限公司应收广州化工集团有限公司（广州万力集团房地产有限公司）的垫付职工安置款。

2、非流动资产评估值比账面值增值人民币 71,241.25 万元，变动率为 1,141.55%，其中：

①投资性房地产评估值比账面值增值人民币 123.35 万元，增值率为 124.89%，增值原因是：该投资性房地产取得时间较早，近年来，广州市区内土地市场增长较快。

②固定资产评估值比账面值增值人民币 11.52 万元，增值率为 25.65%，增值原因：

A、因为会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同，致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备增值有差异，造成增值。

B、因为评估是按设备市场现行价值进行评估计算，会计核算是以设备购入的历史成本来计提累计折旧的，故设备市场的价格波动，会致使会计核算的历史成本与评估的重置成本有较大差异，造成增值。

③在建工程评估值比账面值减值人民币 84.36 万元，减幅 100%。减值

原因：在建工程为被评估单位无形资产中商业用地前期投入费用，勘察费，设计费等。评估时已纳入无形资产内测算，故造成减值。

④无形资产评估值比账面值增值人民币 71,190.75 万元，增长率为 1,196.74%。增值原因：主要是因为待估土地取得方式较为特殊为三旧改造项目自行改造用地，出让价格与一级市场上的挂牌、拍卖成交价格有一定差别，因此取得成本较低，而本次评估的价值是市场价值，较土地取得成本有较大增幅，从而造成增值。

3、专项应付款评估值比账面值减值人民币 13.28 万元，减幅率为 100%。减值原因：该专项应付款仅为被评估单位历年退税，确认该部分负债无需偿还。

4、递延所得税负债评估值比账面值增值人民币 3.32 万元，增长率为 28.25%。增值原因：由于被评估单位历年退税需计提的企业所得税额。

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）利用专业报告事项

广州黄埔化工有限公司评估基准日会计报表未经审计，本次评估是以该公司提供的评估基准日时的财务报表数据作为基础进行的，并设定本次评估

引用的数据以被评估单位提供的评估基准日时的评估资料及财务报表数据为准，其资产及负债范围明细由广州黄埔化工有限公司指定，评估结论建立在被评估单位提供的资料真实可靠基础上，特请报告使用者注意。

（二）期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，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额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并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评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（三）其他需要说明的事项

1、评估结论没考虑流动性因素、控股权、非控股权溢折价因素对价值的影响。

2、在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

3、评估结论系根据本评估报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，且仅在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

4、评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告

书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

5、评估结论仅为本次评估目的服务。

6、由委托方及被评估企业提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。因基础资料原因造成对价值评估结果客观性、正确性的影响，本评估公司对此无法承担任何责任。

7、评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见要求》，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

8、本公司评估师对设备类实物资产仅履行了一般性查看的现场勘查程序，仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但并未对设备进行专业方面的技术检验和测试。同时，我们也需向委托方及可能获准阅读此评估报告书的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托方认为必要，我们建议委托方聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给我们，我们将依据该结果调整我们的评估结论。特提请报告使用者注意。

9、对于政府已就位于黄埔区黄埔东路 2009 号大院地段收储用地的征地补偿价款，参考目前《回收黄埔化工国有土地补充协议》（埔土开协[2012]52 号）等相关政府文件规定确认，如日后相关指标发生变化，则评估结论需相应进行调整。特请报告使用者注意。

10、对于位于黄埔区黄埔东路 2009 号大院地段商务金融用地的评估，是基于参考目前《建设用地批准书》（穗国土建用字[2013]42 号）、《国有土地使用证》（穗府国用（2013）第 06120018）等相关文件的规划指标进行测算，如日后该指标发生变化，则评估结论需相应进行调整。特请报告使用者注意。

11、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

12、本次评估已结合委托方提供的《关于广州黄埔化工有限公司历史遗留问题处置的协议》中相关约定的广州黄埔化工有限公司支付职工补偿支出和职工住房补贴等人员安置费处理方式对评估结论的影响，若日后该费用发生变化，则评估结论需相应进行调整，特请报告使用者注意。

13、根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于企业购买设备等动产作为固定资产的，对于符合条件的设备，本次评估重置价值未考虑其增值税。

14、本评估结果是依据本次评估目的、以公开市场为前提而确定的现时市场价值，没有考虑可能承担的、特殊的交易方式可能追加付出的价格等对

其评估价值的影响，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。

15、本次对设备等实物类资产评估，仅考虑其在评估基准日时的现状进行评估，本评估结果仅反映了委托评估资产于评估基准日时持续使用情况下的评估价值，未考虑扣除将来处置该资产过程中可能发生的费用（包括应交的有关税费）；在评估定价时，我们也未考虑广州黄埔化工公司可能负有的抵押责任及可能承担的费用和税项等对资产价值及评估结论可能带来的影响。本次评估仅对纳入评估范围的委评资产和负债进行了评估，不涉及广州黄埔化工公司的或有资产与或有负债。

16、评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，本评估公司所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断或认可。

17、若发生评估基准日期后事项时，不能直接使用本评估结论。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

本次评估为委托方提供基准日时资产价值参考依据。基准日后至本评估报告出具日前，若部分资产发生变化，本次评估结论不考虑变化因素对资产价值的影响。

根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为壹年，自评估基准日 2015 年 09 月 30 日起计算，至 2016 年 09 月 29 日止。超过壹年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告者使用。

(三) 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评估决策承担任何责任；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估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 评估报告(包括评估明细表)中所列示的评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

(五) 本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的，并在评估对象所处现行生产经营条件不变的情况下有效。

(六) 本评估报告成立的假设条件是：我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为假设前提。

(七) 按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，

即评估结果使用有效期为 2015 年 09 月 30 日起至 2016 年 09 月 29 日。当本次评估目的在报告日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（八）本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

（九）本评估结论仅提供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

十四、评估报告日

本评估报告提交委托方的时间为二〇一五年十一月十九日。

(本页为签字盖章页)

评估机构法定代表人: 汤锦东

中国注册资产评估师:汤锦东

中国注册资产评估师:王东升

广东中广信资产评估有限公司

二〇一五年十一月十九日

评估报告书备查文件目录

- 一、广州黄埔化工有限公司的资产评估结果汇总表及明细表；
- 二、委托方及被评估单位企业法人营业执照（复印件）
- 三、被评估单位评估前三年审计报告、评估基准日资产负债表及利润表（复印件）
- 五、被评估资产重要产权证明文件（复印件）
- 六、委托方及被评估单位承诺函
- 七、注册资产评估师承诺函（复印件）
- 八、广东中广信资产评估有限公司营业执照（复印件）
- 九、广东中广信资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十、广东中广信资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证（复印件）
- 十一、注册资产评估师资格证书（复印件）