

**四川绵竹川润化工有限公司整体搬迁所涉及资
产损失的市场价值评估项目
评估报告**

中企华评报字[2013]第 3156 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年四月二十日

目 录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
评估报告正文	5
一、委托方、产权所有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	18
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
评估报告附件	22

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，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清单由委托方暨产权持有者四川绵竹川润化工有限公司申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

摘 要

重要提示

本摘要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。

北京中企华资产评估有限责任公司接受四川绵竹川润化工有限公司(以下简称：川润化工)的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对川润化工整体搬迁所涉及不可搬迁资产的损失价值和可搬迁机器设备的搬迁损失价值在评估基准日的市场公允价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：绵竹市政府因市镇建设需要，拟对城市规划区内的川润化工生产厂区进行整体搬迁，由此涉及到绵竹市政府对川润化工的搬迁补偿事宜。本次评估的目的，是通过对川润化工整体搬迁所涉及不可搬迁资产的损失和可搬迁机器设备的搬迁损失的市场公允价值进行评估，为绵竹市政府与川润化工协商确定有关搬迁补偿金额提供价值参考依据。

评估对象：为川润化工整体搬迁所涉及不可搬迁资产的损失和可搬迁机器设备的搬迁损失的市场公允价值。

评估范围是川润化工拥有、并分布于该企业现有生产厂区内不可搬迁的土地及地上房屋建筑物(包括房屋、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽和花草树木)、机器设备、在用周转材料和可搬迁机器设备。

以上评估对象及评估范围，已由绵竹市政府和川润化工共同界定和确认。有关资产的权属，川润化工已证实为其合法拥有、且无产权争议。经评估人员与川润化工有关人员就评估范围涉及的具体资产项目逐一清点、核实后，确认在本次搬迁拆除前，除个别资产处于报废状态外，其余均为正常在用的资产。

评估基准日：2012年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：主要采用成本法

经评估，得出川润化工整体搬迁所涉及资产损失的市场价值在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的损失评估值为 8,547.49 万元。评估结果分类汇总详见下表：

评估结果分类汇总表

评估基准日 2012-12-31

单位：人民币万元

序号	项 目	评估值
一	不可搬迁资产的损失	5,946.38
1	固定资产—房屋建筑物	2,029.42
2	固定资产—构筑物及其他辅助设备	587.12
3	固定资产—管道沟槽	299.34
4	固定资产—绿化花草树木	50.57
5	固定资产—拆除后无法再用的机器设备	687.11
6	在用周转材料—窑炉设备用触媒	389.45
7	固定资产—土地	1,903.38
二	可搬迁资产-机器设备的搬迁损失	2,601.11
	合计	8,547.49

●注：根据本次评估目的，上表中可搬迁续用的机器设备的评估值不包含设备的本体价。

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2012 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

四川绵竹川润化工有限公司整体搬迁所涉及 资产损失的市场价值评估项目

评估报告正文

四川绵竹川润化工有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟搬迁拆除资产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、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告使用者包括：委托方暨产权持有者四川绵竹川润化工有限公司；其他报告使用者为与本评估所涉及经济行为有关的、国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

(一)委托方暨产权持有者简介

公司名称：四川绵竹川润化工有限公司(简称：川润化工)

住 所：四川绵竹城南高尊寺

法定代表人：陈典福

注册资本：8343.50 万元(人民币)

经济类型：有限公司

经营范围：生产、销售：合成氨(安全生产许可证有效期至 2015 年 2 月 14 日)、化肥磷酸盐系列产品；化工机械制造销售；销售：化工产品(以上经营范围国家限制或禁止经营的除外，需经有关部门批准的必须取得相关批准后按照批准的事项开展生产经营活动)

川润化工是在原四川绵竹化工总厂基础上于 1997 年改制成立的有限责任公司。2002 年成为上市公司——四川宏达股份有限公司的控股子公司。截止 2012 年 12 月 31 日，川润化工的股东及其股权结构如下表。

川润化工股东及股权结构一览表

股东名称	实收资本	
	金额(万元)	出资比例%
四川宏达股份有限公司	7860.01	94.20
四川寰宇投资有限公司	429.38	5.15
四川绵竹亨通农资有限公司	10.00	0.12
张永林(托管)	44.11	0.53
合计	8343.50	100.00

(二)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

评估目的：绵竹市政府因市镇建设需要，拟对城市规划区内的川润化工生产厂区进行整体搬迁，由此涉及到绵竹市政府对川润化工的搬迁补偿事宜。本次评估的目的，是通过对川润化工此次拟搬迁所涉及土地及拟拆除的实物资产的市场公允价值进行评估，为绵竹市政府与川润化工协商确定有关搬迁补偿金额提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一)评估对象

为川润化工整体搬迁所涉及不可搬迁资产的损失和可搬迁机器设备的搬迁损失的市场公允价值。

(二)评估范围

评估范围是川润化工拥有、并分布于该企业现有生产厂区内不可搬迁的土地及地上房屋建筑物(包括房屋、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽和花草树木)、机器设备、在用周转材料和可搬迁机器设备。

以上评估对象及评估范围，已由绵竹市政府和川润化工共同界定和确认。有关资产的权属，川润化工已证实为其合法拥有、且无产权

争议。经评估人员与川润化工有关人员就评估范围涉及的具体资产项目逐一清点、核实后，确认在本次搬迁拆除前，除个别资产处于报废状态外，其余均为正常在用的资产。

据川润化工证实，在评估基准日，评估范围内的资产均未设立租赁、抵押、担保等他项权利。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《四川绵竹川润化工有限公司总经理办公会会议纪要》(2012 年 8 号);
2. 绵竹市政府与川润化工有关企业搬迁补偿的《协议书》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
- 2.《中华人民共和国土地管理法》(1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);
- 3.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);

4. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日);
5. 《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
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订);
7. 《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);
8. 《四川省城市房屋拆迁补偿评估管理办法》(2003年5月26日四川省人民政府第9次常务会议通过,2003年8月1日施行);
9. 《四川省城市房屋拆迁管理条例》(2005修订,四川省人民代表大会常务委员会公告第75号);
10. 中华人民共和国国务院令 第590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》(已经2011年1月19日国务院第141次常务会议通过,2011年1月21日起施行);
11. 《四川省人民政府办公厅关于贯彻<国有土地上房屋征收与补偿条例>有关问题的通知》(川办函[2011]103号文);
12. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 中国注册会计师协会《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);

11. 《房地产估价规范》 GB/T50291-1999。
12. 《城镇土地估价规程》; (GB/T18508-2001);
13. 《城镇土地分等定级规程》 (GB/T18507-2001)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用权证;
2. 房屋所有权证
3. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
3. 国家发展改革委、建设部关于《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);
4. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格 [2002]1980 号);
5. 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(计价格[1999]1283);
6. 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);
7. 四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知(川价发[2008]141号);
8. 评估基准日银行存贷款基准利率;
9. 2009年《四川省建设工程工程量清单计价定额》;
10. 《四川省工程造价信息》(2012年第11、12期);
11. 关于对成都市等18个市、州2009年《四川省建设工程工程量清单计价定额》人工费调整的批复(川建价发[2012]10号);
12. 《绵竹市人民政府关于公布绵竹市城镇基准地价的通知》(绵府函[2007]32号);
13. 评估人员收集的其他相关资料。

(六)其他参考依据

1. 产权持有单位川润化工提供的搬迁拆除资产的明细清单及有关资产申报明细表；
2. 评估人员作价估值的其他有关参考资料；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对拟拆除的房屋建筑物等资产采用成本法进行评估；对拟搬迁的机器设备采用成本法评估后扣除不含税价值，并考虑搬迁费用后作为评估值；对土地使用权采用基准地价法和市场比较法进行评估；对化工用触媒在市场询价的基础上按照其实际尚可使用月份确定其评估值。

(一)房屋建筑物

评估范围内的房屋建筑物包括：房屋、构筑物及其他辅助设施和管道沟槽、绿化花草树木。本次对房屋、构筑物及其他辅助设施和管道沟槽，采用成本法评估；对花草树木采用市场法评估。

其中：

◇成本法评估的基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

1. 重置全价的确定

重置全价由建安综合造价、工程建设其他费用和资金成本三部分組成。即：

重置全价=建安综合造价+工程建设其他费+资金成本

其中：

建安综合造价，根据有关建筑物的竣工结算资料、竣工图纸和现场勘察了解的工程技术状况，按四川省 2009《建设工程工程量清

单计价定额》的计价体系，结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程的其他市场价格标准，分析、测算确定。

工程建设其他费用，由建设项目所必要、正常的建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招标费、项目可研和环评费及地方行政事业性费用组成。各项费用根据现行有关法规、政策所规定的费率标准及计费方法计算确定。

资金成本，为项目建设期间所占用资金的利息。按均匀投入建设资金的计息模式，按下式计算确定：

资金成本=(建安综合造价+工程建设其他费用)×资金利率×合理工期×50%

上式中的合理工期，根据评估范围内有关资产的购建规模并考虑施工条件、工程复杂程度等因素，按目前相应投资规模的建设项目所必要的建设工期确定；贷款利率，取评估基准日中国人民银行执行的同期贷款利率。

2. 成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设施等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其勘查成新率，然后按以下公式确定其综合成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

上式中：已使用年限，根据房屋建筑物的建成时间、评估基准日期，通过计算后确定；尚可使用年限，本次参照不同结构的建筑物在不同使用环境下的耐用年限，结合土地出让剩余年限及现场勘察的完好情况综合确定。

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

◇对花草树木，本次根据其具体品种、形态、胸径、树高等主要参数，并考虑有关市场交易惯例，其评估值按式计算确定：

花草树木评估值=同品种规格的花草数木的近期市场购置单价
×核实数量

(二)机器设备

根据评估人员查询了解，评估范围内的机器设备包括：搬迁拆除后导致无法再用的机器设备和可搬迁续用的机器设备。按照绵竹市政府的有关搬迁补偿方式：对搬迁拆除后导致无法再用的机器设备原则上按设备现状的市场允价值进行补偿；对可搬迁续用的机器设备，原则上按目前有关市场价格标准，以恢复其设备至正常使用状态所需的合理成本进行补偿。鉴于以上情况，本次对机器设备均采用成本法进行评估，但根据机器设备的具体情况和有关拆迁补偿方式，则通过成本法分别按以下方式计算确定其评估值。

1. 搬迁拆除后导致无法再用的机器设备

损失评估值=重置全价×综合成新率

2. 可搬迁续用的机器设备

损失评估值=重置全价-设备购置价+设备搬迁损耗费

A. 重置全价的确定

对于成套、定型的主要设备

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

根据国家有关税收政策，从2009年1月1日起，企业购置固定资产的增值税进项税可以实行抵扣，因此，上式重置全价中的设备购置价为不含增值税

①设备购置价

设备购置价，本次主要通过向生产厂家询价、参照《2012年机电产品报价目录》、查阅有关设备近期的订购合同、网上查询同类设备近期报价资料等途径取得。

②设备运杂费

设备运杂费，根据各设备的具体情况，考虑设备供货地点等因素，按设备购置价的适当比例计算确定。

③设备基础费

设备基础费根据有关设备的具体情况，本次按照设备购置价的适当比例进行计算确定。

④安装调试费

安装调试费率参照《资产评估常用数据与参数手册》或套用现行安装工程预算定额确定。

⑤工程建设其他费用

工程建设其他费用，由购建有关设备类资产所必要的建设单位管理费、设计费、工程监理费、工程招标代理费、项目投资环境评价费等组成。各项费用根据现行有关法规规定的费率标准和计费方法，通过计算确定。

⑥资金成本

资金成本为购建有关设备类资产所需的合理资金利息。本次根据评估范围内的资产购建规模和所需的合理建设工期，以评估基准日中国人民银行执行的同期贷款利率，考虑均匀投入建设资金模式，按下式计算确定：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+工程建设其他费用)×合理工期×利率×1/2

B. 成新率的确定

对于机器设备的成新率，在理论成新率测算基础上，评估人员通过查阅检维修、技改及检测资料，与设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员座谈等方式了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，对理论成新率进行调整后确定成新率。

成新率=理论成新率+勘察调整系数

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于达到或超过设备经济寿命年限，经过正常大修或技术改造仍能正常使用的老设备，按15%的最低成新率来计算。

对一般价值量较低的设备，按使用年限结合设备的利用率、故障率和维护保养状态综合确定其成新率。

C. 设备搬迁损耗费的确定

设备搬迁损耗费包括拆卸损耗费、设备搬迁不可预见费和其他损耗费，基于此次评估目地，评估人员向设备管理人员了解设备搬迁的有关事项，同时咨询了相关设备安装搬迁公司，综合考虑后根据设备的具体情况，损耗率取 1%-2%，以设备购置价为计费基础。即：

设备搬迁损耗费=设备购置价×损耗率

(三)在用周转材料—窑炉设备用触媒

在用周转材料为窑炉设备用的触媒。该触媒在窑炉停用后一般做报废处理，本次采用成本法评估，按下式计算其评估值：

评估值=在用周转材料在评估基准日的市场购置价×尚存寿命月数/合理寿命月数

(四)土地

1.评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。工业用地估价宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法。在特殊情况下，也可采用收益还原法。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，此次选取基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，并以两种方法的算术平均数作为评估值。

绵竹是四川德阳的重要城市，基准地价体现较为完善，因此可选择基准地价系数修正法评估。

估价对象系地处绵竹市城南的工业用地，目前绵竹市该区域内同类用地交易的实例虽然较少，但其他区域的交易实例较多，故此评估可采用市场比较法

2.评估方法介绍

(1)基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，以宗地实际区域条件和个别条

件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。其基本评估公式为：

$$P_j = P \times (1+K) \times D \times R \times Y + F$$

式中：

P_j ——基准地价系数修正法评估地价

P ——待估宗地适用基准地价

K ——区位因素和个别因素修正率

D ——期日修正系数

R ——容积率修正系数

Y ——土地使用年期修正系数

F ——开发程度差异修正值

(2)市场比较法,是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较,就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正,求取估价对象在估价基准日价格的方法,其公式为:

估价对象地价=比较实例交易价格×情况修正系数×交易类型修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率系数×使用年期修正系数×他项权利修正系数

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2013年4月1日至2013年4月20日对纳入此次评估范围内的实物资产和土地使用权进行了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2013年3月28日,我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目实际情况和资产分布的情况，为了保证质量，我们制定了资产评估现场工作计划和评估方案。

2. 组建评估团队

针对本项目实际情况和资产分布的情况，我们组建了以项目经理为主的资产评估工作团队。

3. 实施项目培训

(1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于2013年4月1日至4月3日对评估对象涉及的房屋建筑物、机器设备、土地的权属、使用状况等进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的资产权属文件进行查验，对权属手续不齐、产权不清的，提请企业核实和补充、或出具相应的权属情况说明。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设被评估资产在不遇政府搬迁拆除事件发生的情况下，其自身具备持续使用的条件，并在合理的尚存使用年限内能够在企业的生产经营活动作出其相应的价值贡献；

(二)假设评估基准日后影响资产价格的国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(三)假设评估基准日后影响资产价格的有关国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三)假设评估基准日后影响资产价格的有关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

(四)假设评估基准日后无不可抗力造成影响资产价格的重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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。

十、 评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，得出川润化工整体搬迁所涉及资产损失的市场价值在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的损失评估值为 8,547.49 万元。评估结果分类汇总详见下表：

评估结果分类汇总表

评估基准日 2012-12-31

单位：人民币万元

序号	项 目	评估值
一	不可搬迁资产的损失	5,946.38
1	固定资产—房屋建筑物	2,029.42
2	固定资产—构筑物及其他辅助设备	587.12
3	固定资产—管道沟槽	299.34
4	固定资产—绿化花草树木	50.57
5	固定资产—拆除后无法再用的机器设备	687.11
6	在用周转材料—窑炉设备用触媒	389.45
7	固定资产—土地	1,903.38
二	可搬迁资产-机器设备的搬迁损失	2,601.11
	合计	8,547.49

●注：根据本次评估目的，上表中可搬迁续用的机器设备的评估值不包含设备的本体价

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)评估范围内的部分房屋尚未办理房产证，对这部分房屋的产权已由川润化工确认为其实际拥有、且无产权争议。本次对有房产证的房屋建筑面积，以其房产证登记的产权面积作为评估依据；对尚未办理房产证的房屋建筑面积，以评估人员与川润化工有关人员经现场共同核实确认的面积作为评估依；至估价时点 2012 年 12 月 31 日，企业申报房屋面积为 39466.83 平方米，其中已办理房产证的面积为 36157.53 平方米，已办证房产拆除面积为 8046.86 平

方米，企业 2000 年来陆续技改扩建新建房屋且未办理房产证的面积为 11,356.16 平方米。

(二)根据川润化工介绍与绵竹市政府就有关搬迁补偿事宜的协商情况：由于绵竹市政府在以最终协商确定的搬迁补偿金额给予川润化工一性搬迁补偿后，对于搬迁拆除的有关实物资产和土地，由绵竹市政府统一收储和处置(本次可搬迁续用的机器设备仍由川润化工持有除外)，因此，本次评估时没有考虑拟搬迁拆除资产的可变现净值对评估结论的影响；

(三)本报告评估结论，是基于拟搬迁拆除资产在不遇搬迁拆除事件发生的情况下，具有按现状持续使用为前提，以重建全新资产所需必要的正常投资成本并考虑成新后确定的资产续用价值，评估结论并非这些资产被拆零后的变现价格；

(四)本报告评估结论，没有考虑被拆人异地重建这些资产的过程中可能承担有关风险的对价和重建资产对被拆迁人造成停产等损失的对价；

(五)本报告评估结论是有关资产在现状条件下的专业性价值参考意见，而并非是实现评估目的有关交易行为的强制性定价。企业在在搬迁补偿中最终可获得的利益诉求，需根据本报告评估结论并依法与绵竹市政府充分沟通、协商后才能确定。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；

(四)本评估报告如需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，则取得备案文件并备案后方可正式使用；

(五)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2013 年 4 月 20 日。

法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：周跃龙

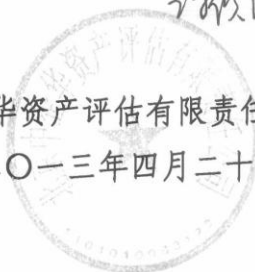


注册资产评估师：徐倾浪



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年四月二十日



评估报告附件

附件一：经济行为文件；

附件二：委托方暨被评估单位法人营业执照复印件；

附件三：委托方承诺函；

附件四：委托方暨被评估单位产权登记证复印件；

附件五：签字注册评估师和评估机构的承诺函；

附件六：北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七：北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件

附件八：北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九：北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；