



目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	3
三、资产评估报告书正文.....	11
1、委托方、产权持有者和评估报告使用者.....	11
2、评估目的.....	30
3、评估对象和范围.....	30
4、价值类型及其定义.....	36
5、评估基准日.....	37
6、评估依据.....	37
7、评估方法.....	41
8、评估程序实施过程和情况.....	48
9、评估假设.....	50
10、评估结论.....	51
11、特别事项说明.....	54
12、评估报告使用限制说明.....	60
13、评估报告日.....	60
四、评估结果汇总表及评估明细表（独立成册）	
五、附件	
1、委托方及产权持有人法人营业执照	
2、评估机构法人营业执照副本	
3、评估机构资格证书	
4、签字注册资产评估师资格证书	



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负债清单、历史年度经营成果由产权持有者申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，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预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和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，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

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、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、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，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。



八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆建峰化工股份有限公司拟进行重大资产重组
所涉及的置出资产及负债的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字(2017)第69号

重庆建峰化工股份有限公司:

重庆华康资产评估土地房地产估价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,采用成本法,按照必要的评估程序,对贵公司拟进行重大资产重组所涉及的置出资产及负债在2016年12月31日的市场价值进行了评估。

评估目的:重庆建峰化工股份有限公司拟进行重大资产重组,为其提供置出资产及负债在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围:评估对象和范围均为重庆建峰化工股份有限公司截至评估基准日除可供出售金融资产-广州东凌国际投资股份有限公司之外的全部资产及负债(“置出资产及负债”)。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2016年12月31日。

在本次资产评估中,我们严格遵守国家法律、法规和政策规定,遵循独立、客观、公正的工作原则,同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原



则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：成本法。

评估结论：截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，重庆建峰化工股份有限公司母公司未经审计的置出资产总额 343,199.51 万元，置出负债总额 248,773.10 万元，置出资产及负债净额 94,426.41 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆建峰化工股份有限公司置出资产及负债选用成本法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，重庆建峰化工股份有限公司置出资产及负债净额的评估值为 108,889.17 万元（大写：人民币壹拾亿捌仟捌佰捌拾玖万壹仟柒佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。



3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、其他重要事项

(1) 重庆建峰化工股份有限公司

1) 产权瑕疵

① 房屋

截至评估基准日，重庆建峰化工股份有限公司纳入评估范围房屋中有32项未办理房屋产权证，账面原值4,632.32万元，账面净值3,732.60万元，建筑面积25412.85平方米，主要为生产综合楼、中央控制室、安全维修楼及包装楼等。

② 机器设备

重庆建峰化工股份有限公司因履行了对安徽钰诚租赁有限公司与涪陵中行签订的《融资租赁项下海外直贷协议》担保协议提供反担保义务，安徽钰诚租赁有限公司已向涪陵中行以及各承租人出具《告知函》，提前终止重庆建峰化工股份有限公司与之签订的《售后回租租赁合同》，租赁物所有权转移至重庆建峰化工股份有限公司。该等机器设备目前尚待安徽钰诚租赁有限公司与涪陵中行办理抵押权解除，并完成与重庆建峰化工股份有限公司的交割。

2) 截至评估基准日，重庆建峰化工股份有限公司纳入评估范围的可供出售金融资产，其中对中农矿产资源勘探有限公司的持股比例为2%，投资成本及账面值均为4,000.00万元，根据中农矿产资源勘探有限公司提供的评估基



准日会计报表，其净资产为77,971.11万元。受其主要资产是矿权且在国外以及小股权的条件限制，本次评估，以核实后的账面值作为评估值。

3) 吸收合并八一六农资有限公司相关情况

重庆建峰化工股份有限公司于2016年10月17日召开了第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于吸收合并全资子公司八一六农资有限公司的议案》，拟吸收合并全资子公司八一六农资有限公司的全部资产、负债和权益，吸收合并完成后，八一六农资有限公司的独立法人资格将依法注销。2016年12月12日，重庆建峰化工股份有限公司2016年第四次临时股东大会审议通过了上述合并事项。截至报告出具日，重庆建峰化工股份有限公司吸收合并八一六农资有限公司已完成公司董事会和股东会审议程序，并已进行债权人公告，完成税务注销登记，并于2017年1月24日完成工商注销登记。

截至评估基准日，八一六农资有限公司将并入重庆建峰化工股份有限公司的资产负债净额暂通过其他应收款挂账。

4) 2015年8月10日，林德气体（香港）有限公司将其持有林德化医（重庆）气体有限公司5.1%的股权无偿转让给建峰（开曼）有限公司。建峰（开曼）有限公司系重庆建峰化工股份有限公司于2012年6月根据开曼群岛法律成立并续存的海外全资子公司，注册资本为200.00万美元，故重庆建峰化工股份有限公司通过建峰（开曼）有限公司间接持有林德化医（重庆）气体有限公司5.1%的股权。根据重庆建峰化工股份有限公司提供的《企业境外投资证书》（商境外投资证第5000201200019）载明，建峰（开曼）有限公司注册资本为200.00万美元，由重庆建峰化工股份有限公司持股100%，但评估人员在重庆建峰化工股份有限公司财务账中未发现该笔投资（根据开曼群岛法律，注册资本无需实际到账）。本次评估，重庆建峰化工股份有限公司仅申报了建峰（开曼）有限公司持有林德化医（重庆）气体有限公司5.1%的股权。



5) 重庆建峰化工股份有限公司目前所使用的商标均系重庆建峰工业集团有限公司无偿提供。

6) 借款抵押担保事项

① 长期借款

1989年2月22日，中国核工业建峰化工总厂（重庆建峰工业集团有限公司的前身）与中国银行成都分行签订《借款合同》（合同编号：BOCCD89007），约定由中国银行成都分行为重庆建峰化工股份有限公司转贷法国政府贷款。后中国核工业建峰化工总厂随相应资产将该借款实质转移至重庆建峰化肥有限公司，后重庆建峰化肥有限公司由重庆建峰化工股份有限公司吸收合并，故该借款转移至重庆建峰化工股份有限公司。截至评估基准日，上述借款未还款金额折合人民币为7,465.24万元，该借款由重庆建峰化工股份有限公司以房屋、土地、管道及设备设定抵押担保，同时重庆化医控股（集团）公司和中国核工业建峰化工总厂提供连带责任保证担保。

② 其他抵押担保事项

2014年9月29日，重庆建峰化工股份有限公司与中国农业发展银行涪陵分行签订了50020100-2014年涪本（抵）字0004号《最高额抵押合同》，合同约定，重庆建峰化工股份有限公司以303房地证2009T字第000001号土地使用权作为抵押物为重庆建峰化工股份有限公司2014年9月29日至2019年9月28日期间向中国农业发展银行涪陵分行最高余额为5,046.27万元的贷款提供抵押担保。

(2) 江苏八一六华泰农资有限公司

江苏八一六华泰农资有限公司与青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司签订《氯化钾购销合同》及其《补充约定》，因青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司未能履行合同，双方就上述买卖合同诉讼至江苏省南通市中级人民法院，



该法院于2014年11月26日作出判决并下达《民事判决书》（2014通中商初字第00470号），判决青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司于判决书生效日起十五日内返还江苏八一六华泰农资有限公司预付款573.90万元，并承担诉讼、保全费。截至评估基准日，青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司尚差江苏八一六华泰农资有限公司510.71万元。

青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司于2015年与青海中航资源有限公司达成跟随重组计划初步意向，根据2016年4月24日青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司关于《重组进展情况通报》（2016昆钾报第001号），青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司重组计划已于2016年3月初步完成对国内重组资产的调查。

江苏八一六华泰农资有限公司已冻结青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司采矿权（采矿权证号：6300000830030），该矿权于2012年抵押，并经甘肃鸿达资产评估事务所评估并出具《矿业权资产评估报告书》，评估值20,005.31万元。南通八一华泰农资有限公司对上述矿权申请财产保全，并收到江苏省南通市中级人民法院下发的《财产保全情况告知书》（2014通中商初字第0470号），到期后续封3年。江苏八一六华泰农资有限公司已对上述款项全额计提坏账准备。本次评估，按核实后账面值确定评估值。

（3）重庆弛源化工有限公司

1) 产权瑕疵

重庆弛源化工有限公司纳入本次评估范围的房屋共计18项、建筑面积29,021.04平方米，账面原值7,868.62万元、账面净值7,270.61万元，均未办理产权证。

2) 其他货币资金

重庆弛源化工有限公司期末其他货币资金中使用受到限制的款项共计



5,400.90 万元，其中：为银行承兑汇票提供质押的保证金 4,800.90 万元；信用证保证金 600.00 万元。

3) 重庆建峰化工股份有限公司于 2016 年 12 月 12 日召开了第六届董事会第二十四次会议，会议审议通过由重庆弛源化工有限公司为主体吸收合并重庆辰智浩元新材料有限公司。吸收合并完成后，重庆弛源化工有限公司继续存续，重庆辰智浩元新材料有限公司全部业务、资产、负债由重庆弛源化工有限公司依法承继，重庆辰智浩元新材料有限公司独立法人资格将依法注销。截至评估基准日，重庆辰智浩元新材料有限公司的全部资产及负债已经并入重庆弛源化工有限公司，但是尚未将独立法人资格取消，故将净资产 12,936.62 万元以其他应收账款形式挂账。

5、纳入本次评估范围的资产、负债数据未经审计，若委托方资产、负债数据经审计后有所调整，则本次评估也应相应调整。

6、根据 2016 年 3 月 17 日《重庆建峰化工股份有限公司关于重大事项停牌公告》，重庆建峰化工股份有限公司股票自 2016 年 3 月 18 日开市起停牌拟进行重大资产重组。本公司接受重庆建峰化工股份有限公司委托，对拟进行重大资产重组涉及的置出资产及负债进行评估。为此，本公司在 2016 年 9 月出具了以 2016 年 3 月 31 日为基准日的《资产评估报告书》（重康评报字(2016)第 125 号），评估结论为：经审计后的账面净值为 149,920.75 万元，评估结论为 148,679.21 万元；因评估结论已过有效期，重庆建峰化工股份有限公司委托本公司以 2016 年 12 月 31 日为基准日再次进行补充评估，评估结论为：未经审计的账面净值为 94,426.41 万元，评估值为 108,889.17 万元。2016 年 12 月 31 日的账面净值和评估值与 2016 年 3 月 31 日的账面净值和评估值形成了差异，差异形成的主要原因系两个基准日之间的经营亏损所致。

7、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托



方及其他报告使用人应充分关注。

**以上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解
评估结论，应当阅读评估报告正文。**



重庆建峰化工股份有限公司拟进行重大资产重组
所涉及的置出资产及负债的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2017）第 69 号

重庆建峰化工股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行重大资产重组所涉及的置出资产及负债在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和评估报告使用者

（一）委托方及产权持有者

本次资产评估项目的委托方及产权持有者均为重庆建峰化工股份有限公司。

1、基本情况



名称：重庆建峰化工股份有限公司（以下简称“建峰化工”）

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：000950.SZ

住所：重庆市涪陵区白涛街道

法定代表人：何平

注册资本：伍亿玖仟捌佰柒拾玖万玖仟贰佰叁拾伍元整

成立日期：1999年5月28日

经营期限：1999年5月28日至永久

经营范围：生产、销售化肥（含尿素、复合肥）、氮气、液氨，向境外派遣各类劳务人员（不含海员），在核定经营地域内从事码头和其它港口设施经营、货物（化肥）装卸、仓储经营。（以上经营范围按许可证核定期限从事经营）* D1第一类压力容器、D2第二类低、中压力容器设计、制造，GC2、GC3压力管道设计，GC2压力管道安装，防腐蚀施工壹级，生产、销售化工产品（不含危险化学品），利用自有资金对化肥及化工产品开发项目进行投资，化工装置维护、检修，钢结构加工及相关技术咨询服务，货物进出口。（以上经营范围法律法规禁止的不得经营，法律法规限制的取得许可后方可经营；属子公司取得的行政许可由子公司经营）*

建峰化工是重庆建峰工业集团有限公司的控股子公司，是集研发、生产、销售、服务及贸易于一体的大型化肥、化工企业。建峰化工位于重庆市涪陵区，地处乌江之畔，319国道和渝怀铁路经过厂区，有较好的水路、陆路运输条件。公司占地约54万m²，母公司总资产约40亿元，员工1800余名；建峰化工下属3个分公司（化肥分公司、三聚氰胺分公司、检修分公司）和4个子分公司（八一六农资有限公司，重庆弛源化工有限公司、重庆辰智浩元新材料有限公司、建峰（开曼）有限公司）。



建峰化工目前拥有两套化肥装置，第一套化肥装置于1993年建成投产，装置能力为年产30万合成氨/52万吨尿素；第二套化肥装置系年产45万吨合成氨/80万吨尿素项目，2010年底建成，由于天然气供应原因，2012年5月正常生产。建峰化工还拥有年产6万吨的三聚氰胺装置、年产6万吨一，四丁二醇/4.6万吨聚四氢呋喃装置、年产15万吨硝酸/20万吨硝酸铵/12万吨硝酸钠/亚硝酸钠、年产20万吨硝基复合肥等多套装置和生产线。

建峰化工主要产品“建峰牌”尿素是中国驰名商标，全国用户满意产品。主要销售地区是长江中下游地区、两湖、两广地区。建峰化工是纯气头尿素企业，年产45万吨合成氨/80万吨尿素进入重庆市产业振兴重点技改行列。“建峰牌”尿素进入重庆市重点培养壮大的品牌产品。建峰化工将“农用化工产品与农化服务、专用化学品与化工新材料、化工生产性服务”三大产业作为跨越式发展的产业基础。凭借重庆市政府的支持优势，进入化工新材料等多个领域。

2、历史沿革及股权结构

建峰化工成立时，经批准发行的普通股总数为100,000,000股，由重庆农药化工（集团）有限公司、南海市高力实业有限公司、重庆天原化工总厂（后将持有的股份全部转让给重庆合川盐化工业有限公司）、重庆嘉陵化学制品有限公司、重庆康达机械制造有限公司等五家发起人按比例足额认购，占公司发行普通股总数的100%。

建峰化工于1999年8月11日经中国证券监督管理委员会批准，首次向社会公众发行人民币普通股55,000,000股，于1999年9月16日在深圳证券交易所上市。该次发行完成后，公司股份总额为155,000,000股。

2005年10月，建峰化工第一大股东重庆农药化工（集团）有限公司将持有公司91,171,800股（占公司总股本155,000,000股的58.82%）转让给中国核



工业建峰化工总厂。

2005年12月，建峰化工进行了股权分置改革，公司非流通股股东向流通股股东支付8,250,000股股份。股权分置改革完成后，建峰化工的股本结构为：总股本155,000,000股，其中，有限售条件的流通股合计91,822,795股，占总股本的59.24%（国有法人股86,167,774股，占总股本的55.59%；社会法人股5,582,226股，占总股本的3.60%；高管股72,795股，占总股本的0.05%）；无限售条件的流通股63,250,000股，占总股本的40.76%。

2007年9月，中国证监会核准公司向中国核工业建峰化工总厂和重庆智全实业有限责任公司分别发行46,181,200股、48,105,400股，共94,286,600股人民币普通股，该94,286,600股于2007年10月18日在深圳证券交易所上市，股份性质为有限售条件流通股。本次非公开发行完成后，建峰化工总股本为249,286,600股，其中，有限售条件的流通股合计177,936,726股，占总股本的71.38%（国有法人股129,831,326股，占总股本的52.08%；社会法人股48,105,400股，占总股本的19.30%）；无限售条件的流通股71,349,874股，占总股本的28.62%。

2008年4月23日建峰化工实施了2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案。本次利润分配及资本公积金转增股本完成后，公司总股本为311,608,250股。其中，有限售条件的流通股合计222,420,907股，占总股本的71.38%；无限售条件的流通股89,187,343股，占总股本的28.62%。

2009年8月4日，中国证监会下发《关于核准重庆建峰化工股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2009]724号），核准建峰化工非公开发行不超过10,000万股。

建峰化工向重庆建峰工业集团有限公司、江阴市长江钢管有限公司、上海盛太投资管理有限公司、上海汇银投资有限公司、上海世讯会展服务有限

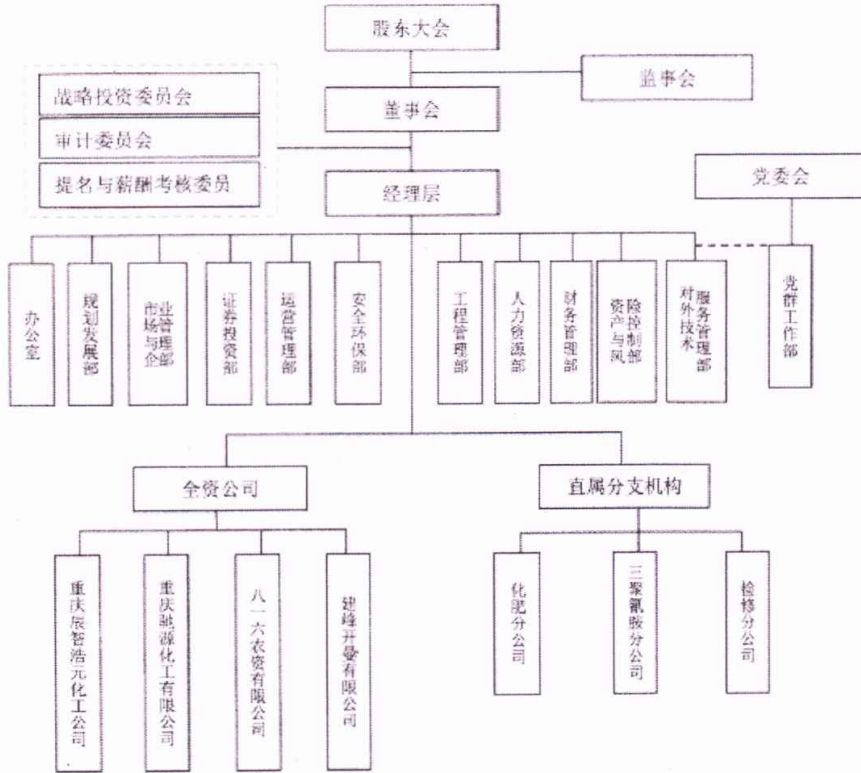


公司、斯坦福大学 (Stanford University) 等6家特定对象共发行87,591,240股人民币普通股,该87,591,240股于2009年9月9日在深圳证券交易所上市,股份性质为有限售条件流通股。本次发行完成后,公司总股本为399,199,490股,其中,有限售条件的流通股合计310,012,147股,占总股本的77.66%(国有法人股207,789,157股,占总股本的52.05%;社会法人股100,131,750股,占总股本的25.09%;境外法人持股2,091,240股,占总股本的0.52%);无限售条件的流通股89,187,343股,占总股本的22.34%。

2010年4月16日公司实施了2009年度资本公积金转增股本方案。本次资本公积金转增股本完成后,公司总股本为598,799,235股。其中,有限售条件的流通股合计308,174,235股,占总股本的51.47%;无限售条件的流通股290,625,000股,占总股本的48.53%。到2012年9月28日有限售条件的流通股全部解禁,公司总股本598,799,235股,均为无限售条件的流通股。截至评估基准日,建峰化工总股本598,799,235股。

3、治理结构

建峰化工建立了完善的法人治理结构,公司董事会为公司的决策层,监事会为监督层。董事会聘任总经理并组建经理执行层,由董事会聘任或解聘,总经理对董事会负责。同时建立了战略投资委员会、技术委员会、预算委员会、安全委员会等较为完整的决策咨询机构。治理结构如下图:



4、对外投资情况

名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本 (万元)
八一六农资有限公司	2007年	100%	5,000.00
重庆驰源化工有限公司	2012年5月	100%	79,947.65
重庆辰智浩元新材料有限公司	2015年9月	100%	18,000.00
重庆逸合峰生物科技有限公司	2015年1月	40%	200.00
中农矿产资源勘探有限公司	2010年5月	2%	4,000.00
广州东凌国际投资股份有限公司(原名:广州东凌粮油股份有限公司)	2015年9月	7068965股	7,380.00
建峰(开曼)有限公司	2015年8月	100%	0.00
合计			114,527.65



建峰化工于2016年10月17日召开了第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于吸收合并全资子公司八一六农资有限公司的议案》，拟吸收合并全资子公司八一六农资有限公司的全部资产、负债和权益，吸收合并完成后，八一六农资有限公司的独立法人资格将依法注销。2016年12月12日，建峰化工2016年第四次临时股东大会审议通过了上述合并事项。截至报告出具日，建峰化工吸收合并八一六农资有限公司已完成公司董事会和股东会议程序，并已进行债权人公告，完成税务注销登记，并于2017年1月24日完成工商注销登记。截至评估基准日，八一六农资有限公司将并入建峰化工的资产负债净额暂通过其他应收款挂账。

建峰化工于2016年12月12日召开了第六届董事会第二十四次会议，会议审议通过由重庆弛源化工有限公司为主体吸收合并重庆辰智浩元新材料有限公司。吸收合并完成后，重庆弛源化工有限公司继续存续，重庆辰智浩元新材料有限公司全部业务、资产、负债由重庆弛源化工有限公司依法承继，重庆辰智浩元新材料有限公司独立法人资格将依法注销。截至评估基准日，重庆辰智浩元新材料有限公司的全部资产及负债已经并入重庆弛源化工有限公司，但是尚未将独立法人资格取消，故将净资产12,936.62万元以其他应收账款形式挂账。

5、产权所有者业务分析

(1) “农化产品及服务产业”市场分析

1) 尿素市场分析

2015年底国内尿素总产能达8070万吨，实物产量在7000万吨左右，而国内实际需求量只有5700万吨左右，行业产能处于过剩状态。从国内尿素近一年价格走势可看出，国内尿素价格从去年6月份开始呈现单边下行走势，到今年一季度低端出厂价格跌破1250元/吨，创近10年多来的新低，价格跌



幅达 350 元/吨左右。导致价格大幅下跌的主要原因有：①国内产能过剩，市场供大于求，导致价格走低。②受去年国际原油价格大幅下跌影响，导致国际尿素价格大幅下挫，到今年 1 月份国际尿素 FOB 价格跌破 190 美元/吨，与国内市场价格严重倒挂，国际尿素价格大幅下挫是带动国内尿素价格连创新低的主要原因。③受国内经济持续低迷影响，上游原材料煤炭价格持续走低，天然气价格下调，行业生产成本下降，给了市场价格一定的下行空间。④新增产能投放，一方面加剧了市场的供应压力，另一方面由于新增产能均为大型的低成本粉煤气化装置，价格竞争优势明显，也是带动国内价格走低因素之一。目前国内尿素市场进入农用旺季价格反常低迷，其根本原因是：①受今年国际市场持续低迷影响，1-5 月份出口量同比大幅减少，在行业产能过剩状态下进一步加剧了国内供应压力。②随着现代农业的发展，农民对化肥的要求越来越高，国内化肥产品结构进一步优化，省事、高效、长效、低碳、环保的新型多元化肥料对单质尿素替代已形成趋势，减少了尿素需求。③农副产品价格过低，影响了农民种粮积极性，农业需求同比减少。受经济大环境和行业低迷影响，预计尿素市场仍将低位运行，随着行业产能结构进一步优化，低成本粉煤气化产能占比将越来越高，将导致气头尿素企业进一步丧失生存空间，如泸天化、建峰化工、四川美丰，云天化等。

2) 发展新型复合肥迎来历史机遇

新型复合肥是我国化肥发展方向。过去 10 年我国复合肥行业快速发展，营业收入占全部化肥营业收入的比例，由 2003 年的 23.6%，提高到 2013 年的 44.4%，此外我国化肥复合化率由 1990 年的 13.2% 提高到 2012 年的 34.1%。

复合肥产品结构升级是大趋势。传统复合肥竞争激烈，低成本占优。缓释肥、水溶肥等新型肥料有望成为主流复合肥产品。缓释肥具有节肥、增产、增效等特点，同时缓控释肥受相关产业政策支持，随着缓控释肥农化服务的



推广，缓控释肥将出现爆发增长。预计未来 5 年，缓控释肥的年复合增长率仍将保持在 30%-50%左右；硝基复合肥主要适用于经济作物，具有速溶、肥料利用率等优点，目前国内潜在需求量在 3000 万吨/年左右，而 2011 年全国硝基复合肥产能在 590 万吨，推广空间巨大。俄罗斯、波兰、法国、巴西、美国等硝酸铵占氮肥总产量的比例分别为 39.7%、30.9%、27.5%、16.1%和 12.6%，而我国不足 5%，硝基态氮肥比例提高空间巨大。土壤科学施肥和水肥一体化等现代农业技术有望进一步提升缓控释、水溶性肥等新型复合肥的市场需求空间。农业现代化耕种方式将派生新型复合肥广阔的需求空间。现代化农业规模种植有望带来农作物耕种方式的变化，种肥同播、水肥一体化技术的不断推广将派生出对缓控释肥、水溶性肥等新型复合肥的新需求，采用“种肥同播”、测土配方等新形势的农化服务，帮助农民节约劳动成本，提高每亩产量，实现“增产增收”，从而加速缓控释肥的推广，新型复合肥市场空间巨大。

3) 化肥市场环境正在发生剧烈的变化

农村土地流转进一步加快，以家庭农场、专业大户和经营合作社等新型农业经营主体开展农业的集约化种植，相较于传统分散种植主体，其对于增产增效的需求更为迫切，对科学施肥的农化需求以及产品的质量、功能的需求不断提高。

专业大户、经营合作社等新型农业经营主体未来在农产品供应中占有较大比重，他们的消费需求也影响未来的农资市场的供应格局，未来农资销售方式也将有望迎来巨大变革。

农业现代化规模种植将带来农作物耕种方式的变化，种肥同播、水肥一体化技术的应用将派生出对新型复合肥新的需求，将会撬动缓控释肥、水溶性肥、硝基肥等新型肥料的广阔应用空间。通过大规模集约化种植，复合肥产品对提升作物产量的效果逐渐体现，复合肥产品的差异化体现在缓释（节



肥、省工)、速效(吸收快)、水溶(节水增产),其产品差异化所带来的附加值将会得到认同。

4) 新型复合肥带来的农化产品升级将压缩单质肥直接销售的市场空间,这将给建峰化工带来巨大的挑战

农化产品升级是复合化率提升的长期驱动力。全球单位农业人口耕作面积与化肥复合化率呈现一定相关性,我国有 7.4 亿农业人口,单位农业人口耕作面积仅为日本的 7%、美国的 0.5%,复合化率仅为 32.5%,远低于全球平均水平 50%。未来城镇化将带来农业人口比例减少与劳动力成本提升,高效化、环保化、省时省力化的科学用肥成为新的用肥需求,并促进农化产品升级。

新型复合肥可能成为产业上下游整合节点。复合肥行业民营资本占有率达 80%,运行机制灵活,最有可能成为的产业整合节点。向上游,粮食结构的变化、测土配方的推广、劳动力成本的提升,将大幅增加优质复合肥的需求。向下游,复合肥“产品+服务”营销模式将逐步变革传统农资流通体系。伴随复合肥施用比例提高带来的产品和服务升级将使行业产生巨大的变革。

复合肥行业的核心竞争力是技术创新和品牌渠道双轮驱动的产品升级能力。一方面复合肥产品伴随精细化农业逐步升级,未来产品更迭将快于单质肥时代,企业必须通过技术创新开发出高性价比的新产品将为竞争对手设置高技术壁垒。另一方面,化肥占农资投入的 50%以上,农民对价格敏感,接受新产品意愿差,优秀品牌带来的信任度与渠道带来的农化服务将为新产品的升级推广保驾护航。

(2) “专用化学品与化工新材料”产业市场分析

1) 三聚氰胺市场分析

由于“十二五”期间我国三聚氰胺产能过度扩张,导致国内三聚氰胺市场处于供大于求状态。据中国三聚氰胺行业协作委员会公布的数据显示,目



前中国是全球最大的三聚氰胺生产、消费与出口国。近年来行业整体开工率维持在在 5-6 成之间，在需求淡季之时，厂家主要采取调整开工率来多维持市场供需平衡。目前国内三聚氰胺市场处于消费淡季，下游需求衔接乏力，谨慎采购，成交难有明显放量，市场缺乏重大支撑，业内对后市预期不太乐观。另外，原料尿素市场维持疲软下行态势，继续利空三聚氰胺市场。基本面利好因素缺失，预计后期国内三聚氰胺弱势运行格局难改，局部价格或将继续承压下滑。

2) BDO 市场分析

近年来国内 BDO 产能呈快速增长态势，至 2016 年国内总产能达 208.4 万吨，而市场需求量只有 80-90 万吨，下半年还有 32 万吨新增产能投产，行业处于严重过剩状态。目前行业整体开工负荷维持在 4 成左右，随着近年来行业产能严重过剩，市场竞争加剧，导致 BDO 市场价格持续走低。目前市场低端价格已跌破 7200 元/吨，行业处于全面亏损状态。受国内经济增速放缓和下游产业需求增量有限等不利因素影响，现阶段国内市场仍呈现疲软运行态势。由于目前市场销售压力大，持续成本线下继续运行令企业受压加大，近来有多套装置陆续停车，且原本重启装置均未开车，令市场存有一定利好支撑，预计 6 月份市场价格将有所企稳，维持弱势运行为主。

3) PTMEG 市场分析

目前国内 PTMEG 行业产能严重过剩，到 2015 年底，国内 PTMEG 产能达到近 90 万吨，而国内实际需求才 45 万吨左右，行业产能处于严重过剩状态，行业平均开工率只有 50% 左右。市场竞争激烈导致价格大幅下滑，市场主流价格由年初 15000 元/吨左右下滑至目前 12000 元/吨以下。由于 PTMEG 产品 80% 用于氨纶原料需求，近两年来氨纶行业受国内经济低迷影响，行业不景气，需求增量有限。随着行业新增产能的进一步释放，市场处于严重供大于求的



局面。生产企业为了争夺有限的客户需求，竞相杀价导致市场价格呈现单边大幅下行走势，行业全面亏损。从后期走势看，市场无明显利好支撑，预计国内市场将持续维持低迷走势。

6、企业发展中面临的主要问题

(1) 天然气价格改革政策的影响。近年来，随着天然气价格改革的推进，煤炭价格与天然气价格形成反差，天然气比较竞争优势削弱或丧失，对天然气化工行业形成了巨大的冲击。国产天然气产量增速放缓，在天然气需求持续上升的情况下，进口气消费占比仍将保持较快增速，在进口气价依然倒挂的情况下国内气价长期仍有上涨空间。建峰化工现有产业对资源特别是天然气过度依赖，天然气价格改革已对建峰化工的发展带来了重大深远的影响。

(2) 研发投入不足，创新能力亟待提升。企业面临产业素质不强、产品缺乏市场竞争力，高附加值的精细化工技术相对落后且缺乏支撑，缺乏创新体制和机制，技术投入和技术研发能力亟待提升，核心竞争力亟待加强。

(3) 产品结构调整任务艰巨。部分产品缺乏市场竞争力，面临产品结构调整的艰巨任务；主业之外存续企业市场竞争能力不强，缺乏核心竞争力，不足以对企业效益形成有效支撑。

(4) 成本控制压力大。受通胀影响，资源价格大幅上涨，人工成本、生产成本、物流成本大幅上升，利润空间压缩，对建峰化工效益影响较大。一是能源供应紧张，天然气价格持续走高，削弱了与煤头尿素生产成本的比较优势。二是企业劳动力成本日益提高、资源环境约束不断增强。三是企业资产质量不高，带息债务负担较重。

(5) 装置经济运行的压力。新老装置同时运行，装置隐患多。一化装置连续运行近二十年，负荷提升受限。新建成装置达产达标和优化运行需要过程，装置联运模式还需继续探索。



(6) 融资压力陡增。现有产品结构调整、技术研发平台建设、新项目建设需要投入大量资金，资金缺口大，而资产负债率又持续走高，企业经济效益持续下滑，陡增融资压力。

(7) 人才育留压力大。项目建设及结构调整使人力资源开发与配置的压力愈加突出。一是集团员工年龄趋于老化、流失严重（特别是骨干、新进大学生流失严重）、结构不合理；二是人力资源的规范要求与内部单位管理不平衡的压力；三是员工对薪酬增长的期望与企业发展实际不匹配的压力。

7、化工行业状况及发展前景

(1) 全球及国内化工行业基本情况

1) 全球化工行业概况分析

① 美国

美国化工协会(ACC)公布的数据显示,2015年美国化工行业在内需拉动下增长达到3.8%。ACC预计2016年美国化学工业将继续增长,但增速将放缓到3.1%。主要的有利因素包括消费持续增长、劳动力市场持续改善以及市场信心不断增强。美国经济复苏将促进汽车、建筑材料和商用设备等行业的需求增长。其中,基础化学品、合成橡胶和特种化学品等化学领域的增长将最为突出。

② 欧洲

中国经济放缓对一些欧洲化学品公司产生影响,如DSM、朗盛和巴斯夫。欧洲化学工业协会(CEFIC)根据欧洲宏观经济情况预测,2016年欧洲化学工业增长1.0%,较2015年的0.5%有所提高。今年来自食品、饮料和建筑领域的需求将会增长。尽管如此,欧洲石化行业远景并不乐观。因为低油价和欧元对美元汇率等有利条件不能持续太久。

③ 亚洲



过去两年，几乎亚洲所有化学公司都受到中国经济减速的影响。2015年中国经济增速不到7%，但巴斯夫亚洲负责人认为该地区最坏的情况已经过去，需求正在稳步回升。

④加拿大

根据加拿大化工协会(CIAC)数据，2015年油气价格下跌，加拿大化工销售额为203亿美元，下降10.3%，是2012年以来的最低水平。但2015年，加拿大化工行业利润仅降低2.7%，为32亿美元，仍处于较高水平。

⑤拉美

根据IMF数据，巴西2015年GDP缩减3.0%。由于政治环境恶化，投资下降以及财政紧缩等原因，IMF预计该国经济今年继续下滑1.0%。高盛认为该国还面临的其他重大问题包括高通胀、就业市场不振、高家庭负债以及商品价格疲软等。

2) 国内化工行业情况

①发展概述

2015年是我国“十二五”收官之年。全球经济继续深度调整，我国经济下行压力加大。面对复杂多变的国内外经济形势，石化化工行业按照党中央、国务院部署，坚定信心，沉着应对，克服重重困难，基本实现了行业经济的平稳运行，产品生产稳步增长，整体效益回升企稳，转型升级持续推进，结构调整逐步加快，能源效率继续提高，但是受国内经济增长放缓、国际油价断崖式下跌等因素影响，固定资产投资持续低迷，行业下行压力仍然较大。

②运行分析

A. 产量总体增长。2015年，石化行业增加值同比增长7.2%，化工行业增加值同比增长9.3%，大部分行业生产实现了不同程度的增长。合成材料总产量1.23亿吨，增长8.2%；苯产量783.1万吨，增长6.6%；乙烯产量1714.5



万吨，增长 1.6%；硫酸产量 8975.5 万吨，同比增长 4.0%；纯碱产量 2591.7 万吨，增长 3.1%；甲醇产量 4010.5 万吨，增长 8.3%；农药产量 374.1 万吨，增长 2.3%；化肥总产量 7627.3 万吨，增长 7.3%；轮胎行业受美国“双反”的影响，下降 4.0%产量为 9.25 亿条。

B. 效益整体下滑。2015 年，全行业效益总体下滑。主营业务收入 12.74 万亿元，下降 6.1%；利润总额 6265.2 亿元，下降 18.3%；上缴税金 1.03 万亿元，增长 3.7%。其中，石化行业实现主营收入 3.9 万亿元，同比下降 20.53%；利润总额 1615.6 亿元，同比下降 50.99%；上缴税金 7107.6 亿元，同比增长 1.52%。化工行业实现主营收入 8.84 万亿元，同比增长 1.9%；利润总额 4603.4 亿元，增幅 6.3%；上缴税金 2880.3 亿元，增长 5.1%。

C. 结构调整逐步加快。2015 年，合成材料、专用化学品、精细化学品等附加值较高的行业引领增长。其中，合成材料制造业增加值增幅达 11.6%，专用化学品制造增长 11.1%，涂（颜）料制造业增长 9.5%，增速明显高于其它行业。基础化学原料增速明显放缓，无机化学原料产量增幅只有 1.9%。产品生产增长结构进一步优化。天津港“8.12”事故之后，在中央专项建设基金的引导下，城镇人口密集区高风险危险化学品生产企业搬迁改造加速，化工生产企业进入化工园区的比例进一步提升。

D. 能源效率继续提高。2015 年，全行业重点产品能耗继续下降，行业能效明显提升。前三季度，我国吨原油加工量综合能耗下降 1.0%，吨乙烯产量综合能耗下降 0.1%，吨烧碱产量综合能耗下降 2.0%，电石和合成氨分别下降 1.1%和 1.0%。石油和化工行业总能耗增长 1.6%，同比回落近 5 个百分点，为三年来同期最低增幅。化学工业万元收入耗标煤同比下降 1.1%。

（2）行业存在的主要问题

1）结构性过剩严重



去产能化虽取得了一定成效，但氯碱、化肥、轮胎、基础化学原料制造等行业产能过剩问题依然十分严重。由于市场供需失衡，一些大宗化工产品价格长期低迷，价格一跌再跌。2015年，PVC通用树脂市场年均价格跌幅逾12%；尿素价格在连续两年大跌后，受成本支撑，均价仅比上年略有上升；烧碱价格降幅6%；电石价格降幅12%；甲醇价格降幅更是达到20%。相关数据和调查显示，氮肥、氯碱等出现行业性亏损；无机盐、甲醇、轮胎制造等行业利润连续两年或三年下降，企业经营普遍困难。

2) 行业要素成本上升

2015年以来，石化企业用工成本、融资成本、物流成本、环保成本、用电成本等呈上升趋势，虽然原材料等成本下降，但不足以抵消总成本上升。2015年，全行业100元主营业务收入成本为84.09元，其中，化学工业100元主营业务收入成本达87.0元，高出全国规模工业平均100元主营业务收入成本1.32元；全行业财务费用同比增长3.4%，而同期全国规模工业财务费用增幅仅为1.1%。石化化工行业的融资成本明显高于全国规模工业平均水平。

3) 行业税负加重

2015年，全行业税金总额同比增长5.0%，占全国规模工业税金总额的20.7%，与全行业收入下降6.1%、利润降幅18.2%形成明显反差。其中，化工行业税金总额同比增长约5.1%，收入增长却不足2%；而同期全国规模工业税金总额增长只有3.1%。化工行业高速增长的税负使行业的再生产能力和竞争力都受到很大影响，使相当一部分企业生产经营陷入困难。

4) 安全环保压力大

随着我国工业经济和城镇化快速发展，原有的安全和职业卫生防护距离不断缩小，另一方面，随着生活水平的提高，人民群众对环保的要求不断提高，石化行业安全环保压力随之增大，城镇化与企业发展之间矛盾逐渐凸显。



8、近年母公司资产负债、经营状况及会计政策

(1) 资产负债、经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	435,829.59	395,017.54	343,199.51
负债总额	226,987.82	220,806.82	248,773.10
净资产	208,841.77	174,210.72	94,426.41
项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
收入	248,530.17	260,521.97	207,746.17
成本	283,660.36	303,873.79	279,722.51
净利润	-34,711.24	-35,126.35	-71,735.23

注：2016 年 12 月 31 日财务数据未经审计。

(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度：企业会计准则

2) 税收政策

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	0%、6%、11%、13%、17%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收优惠政策问题的通知》（财税[2011]58号），自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。2012 年 10 月，经重庆市涪陵区国家税务局审核批准，建峰化工经营业务符合《产业结构调整目录(2011 年本)》“鼓励类”第十一条第 5 款



的规定，同意建峰化工及全资子公司八一六农资有限公司 2011 年至 2020 年按 15% 税率申报缴纳企业所得税。

3) 资产减值损失的确认

① 坏账准备的计提方法

A、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单个客户欠款余额占应收款项总额 5% 以上(含)且金额在 50 万元以上(含)的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

B、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

a、 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	不计提坏账准备

b、 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	70.00	70.00
5 年以上	100.00	100.00

C、 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合和合并范围内关联往来组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备



对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

②除坏账准备外的其他资产减值准备

A、存货跌价准备计提方法：资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

B、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

a、资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

b、对于持有至到期投资、贷款和应收款，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

c、可供出售金融资产

公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

C、对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，若可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。



③ 固定资产分类及折旧方法

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-35	3	2.77-9.70
机器设备	5-15	3	6.47-19.40
其他设备	5-10	3	9.7-19.40
运输设备	6-12	3	8.08-16.17

④ 特殊的会计政策：无。

(二) 委托方和产权持有者之间的关系

委托方与产权持有者为同一单位。

(三) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、产权持有者、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

二、评估目的

建峰化工拟进行重大资产重组，为其提供置出资产及负债在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为建峰化工截至评估基准日的除可供出售金融资产-广州东凌国际投资股份有限公司之外的全部资产及负债（“置出资产及负债”）。

本次的评估范围为建峰化工申报的全部置出资产及负债。根据建峰化工申报的未经审计的财务报表，截至2016年12月31日，建峰化工母公司置出资产总额为343,199.51万元，置出负债总额为248,773.10万元，置出资产及负债净额为94,426.41万元。



产权持有者名称: 重庆建峰化工股份有限公司

金额单位: 人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	78,891.07
货币资金	16,375.01
应收票据	1,309.02
应收账款	1,209.33
预付款项	3,367.55
应收利息	-
其他应收款	36,844.76
存货	17,582.34
其他流动资产	2,203.06
二、非流动资产合计	264,308.44
可供出售金融资产	4,000.00
长期股权投资	29,215.65
固定资产	214,231.50
在建工程	129.53
无形资产	8,548.57
长期待摊费用	8,183.19
三、资产总计	343,199.51
四、流动负债合计	135,835.26
短期借款	61,486.00
应付票据	21,416.61
应付账款	6,840.21
预收款项	14,899.14
应付职工薪酬	2,263.48
应交税费	33.70
应付利息	-
其他应付款	27,183.29
一年内到期的非流动负债	1,712.82
五、非流动负债合计	112,937.84
长期借款	5,752.41
应付债券	-
长期应付款	106,807.77
其他非流动负债	377.66
六、负债总计	248,773.11
七、净资产	94,426.41



主要资产、负债情况如下:

1、货币资金

截至评估基准日,建峰化工纳入本次评估范围的货币资金账面值 16,375.01 万元,主要为现金、银行存款、其他货币资金。其中,现金保存在财务保险柜中;银行存款存放在 20 个以建峰化工名义开立的银行账户及重庆化医控股集团财务有限公司中;其他货币资金主要为银行承兑保证金及保函保证金。

2、应收票据

截至评估基准日,建峰化工纳入本次评估范围的应收票据账面值 1,309.02 万元,全部为银行承兑汇票。

3、应收账款

截至评估基准日,建峰化工纳入本次评估范围的应收账款账面值 1,209.33 万元,主要为应收的货款。

4、预付款项

截至评估基准日,建峰化工纳入本次评估范围的预付款项账面值 3,367.55 万元,主要为预付的材料款等。

5、其他应收款

截至评估基准日,建峰化工纳入本次评估范围的其他应收款账面值 36,844.76 万元,主要为非经营性质往来款项等。

6、存货

截至评估基准日,建峰化工纳入本次评估范围的存货账面值 17,582.34 万元,主要为材料采购、原材料、在库周转材料、产成品及在产品,其中材料采购账面值 10.41 万元;原材料账面值 1,218.94 万元,主要为无缝钢管、进口不锈钢板、进口不锈钢焊接管、消泡剂等原材料;在库周转材料账面值



8,961.04 万元, 主要为转子组件、低压级 2 级叶片、叶轮、柱塞等备品备件; 产成品账面值 6,222.85 万元, 主要为尿素和常压法三聚氰胺; 在产品账面值 1,169.09 万元, 主要为化肥分公司的液氨及检修分公司的工程成本。

7、其他流动资产

截至评估基准日, 建峰化工纳入本次评估范围的其他流动资产账面值 2,203.06 万元, 主要系待抵扣的增值税款。

8、可供出售金融资产

截至评估基准日, 建峰化工纳入本次评估范围的可供出售金融资产账面值 4,000.00 万元, 系基准日持有的随时准备出售的股权投资情况。

9、长期股权投资

截至评估基准日, 建峰化工纳入本次评估范围的长期股权投资账面值 29,215.65 万元, 其中对八一六农资有限公司投资成本 5,000.00 万元, 账面价值 5,000.00 万元, 持股比例 100%; 对重庆弛源化工有限公司投资成本 79,947.65 万元, 计提长期股权投资减值准备 68,818.57 万元, 账面价值 11,129.08 万元, 持股比例 100%; 对重庆辰智浩元新材料有限公司投资成本 18,000.00 万元, 计提长期股权投资减值准备 5,063.38 万元, 账面价值 12,936.62 万元, 持股比例 100%; 对重庆逸合峰生物科技有限公司投资成本 200.00 万元, 账面价值 149.95 万元, 持股比例 40%; 持有建峰(开曼)有限公司 100% 股权, 无账面值。

10、房屋建筑物

截至评估基准日, 建峰化工纳入评估范围的房屋建筑物共计 215 项, 账面原值 67,618.47 万元、账面净值 40,256.11 万元。其中房屋 60 项, 账面原值 8,658.86 万元, 账面净值 4,313.92 万元, 建筑面积 60458.2 平方米, 主要为散装库、生产综合楼、包装楼等; 构筑物 144 项, 账面原值 52,105.54



万元，账面净值 32,815.24 万元，主要为长江跨越、厂外散运栈桥及转运站、散装库、造粒塔及袋运栈桥等；管道、沟槽 11 项，账面原值 6,854.08 万元，账面净值 3,126.95 万元，主要为地下管网、全厂工艺管道、837 工艺管道、厂区外管等。

11、设备

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的设备账面原值 403,972.06 万元、账面净值 173,975.39 万元。其中机器设备共计 6,281 台（套），账面原值 401,194.82 万元，账面净值 172,857.17 万元，主要有合成氨装置工艺管道、一段转化炉对流段蒸汽预热器、一段炉、燃气轮机组、空压机驱动燃气透平等；电子设备 585 台，账面原值 1,498.32 万元，账面净值 206.91 万元，主要包括排放系统放空消音器、开工蒸汽排放消音器、联胺注入成套包、蒸汽喷射器、尿素造粒喷头等电子设备；运输设备 4 辆（艘），账面原值 1,278.92 万元，账面净值 911.31 万元，其中有两艘船舶。本次委估设备均存放于建峰化工生产经营场所内。

12、在建工程

截至评估基准日，建峰化工纳入本次评估范围的对在建工程账面值 129.53 万元，主要为化肥分公司技改工程、化肥装置大修、设备更新等。

13、无形资产

(1) 土地

截至评估基准日，建峰化工纳入本次评估范围的无形资产土地使用权账面值 8,488.73 万元，为坐落于涪陵区白涛镇各厂区的工业用地土地使用权，土地使用权面积 540149.71 平方米。

(2) 其他无形资产

截至评估基准日，建峰化工纳入本次评估范围的其他无形资产账面值



59.84 万元，系常压法三聚氰胺生产技术摊余价值；建峰化工拥有 1 项发明专利（未授权）、8 项实用新型专利，账面未记录。

14、长期待摊费用

截至评估基准日，建峰化工纳入本次评估范围的长期待摊费用账面值 8,183.19 万元，反映建峰化工氧化锌脱硫剂、低变催化剂、脱氯剂、合成氨装置技术许可、尿素装置技术许可的摊余价值、高压法生产技术许可摊余价值及减值准备的情况。

15、短期借款

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的短期借款账面值 61,486.00 万元，主要为一年以内到期的流动资金借款。

16、应付票据

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的应付票据账面值 21,416.61 万元，主要为应付的银行承兑汇票余额。

17、应付账款

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的应付账款账面值 6,840.21 万元，主要为应付未付的材料款等。

18、预收账款

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的预收账款账面值 14,899.14 万元，主要为预收的货款。

19、应付职工薪酬

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的应付职工薪酬账面值 2,263.48 万元，主要为应付职工工资、工会经费及职工教育经费等。

20、应交税费

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的应交税费账面值 33.70 万元，



主要为应缴纳的城建税、印花税等附加税情况。

21、其他应付款

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的其他应付款账面值 27,183.29 万元，主要为应付非经营性质的往来款项等。

22、一年内到期非流动负债

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的一年内到期非流动负债账面值 1,712.82 万元，反映一年内将到期的长期借款。

23、长期借款

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的长期借款账面值 5,752.41 万元，反映一年以上的长期借款。

24、长期应付款

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的长期应付款账面值 106,807.77 万元，反映建峰化工应支付的政策性退休人员养老金等辞退福利及应付重庆化医控股(集团)公司借款情况。

25、其他非流动负债

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的其他非流动负债账面值 377.66 万元，主要为收到的废水综合治理补贴资金。

评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、



市场条件、评估对象自身条件等因素，评估建峰化工置出资产及负债价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为建峰化工拟进行重大资产重组，提供建峰化工置出资产及负债在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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，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

本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

委托方暂未提供。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；



- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》;
- 5、《中华人民共和国证券法》;
- 6、《国有资产评估管理办法》(国务院 91 号令);
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 378 号令);
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号令);
- 9、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部第 3 号令);
- 10、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 11、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》;
- 12、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》(渝国资[2007]20 号);
- 13、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》(渝国资产[2007]148 号);
- 14、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 109 号);
- 15、其它相关的法律法规文件。

(三) 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、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);



- 6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
- 9、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 12、《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);
- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 14、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四) 权属依据

- 1、建峰化工提供的章程;
- 2、建峰化工评估基准日资产负债申报明细表;
- 3、建峰化工提供的机动车行驶证;
- 4、建峰化工提供的房地产权证;
- 5、建峰化工提供的有关资产、负债等财务资料;
- 6、建峰化工提供的重要资产购置合同或发票;
- 7、建峰化工提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据

- 1、有关房屋的取价依据

(1) 2008年版《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》等工程计价定额;

(2) 2008年版《重庆市建设工程费用定额》、《混凝土及砂浆配合比表、施工机械台班定额》、《重庆市建设工程安全文明施工费计取及使用管理规定》等配套文件;



- (3) 《重庆工程造价信息》2016年第12期;
- (4) 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件;
- (5) 建峰化工提供的有关权属证明资料;
- (6) 评估人员现场查勘获得的资料;
- (7) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、有关机器设备的取价依据

- (1) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;
- (2) 中国机电工业出版社出版的《2016年机电产品价格信息查询系统》;
- (3) 评估机构收集的设备合同、技术资料等资料;
- (4) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

3、有关土地使用权的取价依据

- (1) 《重庆市征地补偿安置办法》(重庆市人民政府令第55号);
- (2) 《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》(重庆市人民政府令第54号);
- (3) 《重庆市人民政府关于颁布重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价的公告》(渝府发[2000]76号);
- (4) 重庆市人民政府关于贯彻《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》做好有关税收工作的通知(渝府发[2008]47号);
- (5) 重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价实施细则》的通知(渝国土房管发[2000]315号);
- (6) 《重庆市土地级别册》(渝国土房管发[2007]779号);
- (7) 重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有建设用地使用权供应地价评估和价款测算细则(试行)的通知》(渝国土房管发[2014]6号);
- (8) 重庆市涪陵区人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项



的通知（涪陵府发[2013]95号）；

（9）评估机构收集的与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

4、其他综合性取价依据

（1）中国人民银行公布的存贷款利率；

（2）相关税收法规及税率。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法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。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场；

（2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）具有持续的盈利能力；

（2）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（3）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

（4）评估对象预期获利年限可以预测。



3、成本法

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本（重置成本），然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (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

本次委托评估的是建峰化工拟置换出的资产和负债，评估人员无法收集到同类资产和负债的可比案例和成交案例，故无法采用市场法进行评估。

本次委托评估的是建峰化工拟置换出的资产和负债，置出资产的主营业务系生产及销售尿素和三聚氰胺，近年来传统化肥行业产能过剩以及行业内的竞争激烈，对置出资产的盈利能力产生较大冲击。且近年来建峰化工的经营业绩下降，连续亏损，难以根据目前经营情况合理预计未来的收益，因此不宜采用收益法进行评估。

建峰化工有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代。故本次适宜采用成本法进行评估。

根据本报告的评估目的，产权持有者自身的特点，分析评估方法的适用性后，评估人员对建峰化工置出资产及负债采用成本法进行评估。

成本法即分别求出各项资产评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得到净资产评估值的方法。具体模型如下：

$$\text{净资产评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不



同的评估方法，具体如下：

1、房屋建（构）筑物

建峰化工纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物系位于重庆市涪陵区白涛镇的工业厂房、办公楼、围墙、管道等，主要于1993年至2013年陆续建成投入使用。

建峰化工厂区内的生产厂房、办公用房及相应的构筑物，由于市场交易不活跃，在目前市场上难以找到可比交易案例，故评估人员无法采用市场法进行评估；因难以预测它们的预期净收益，故无法采用收益法进行评估；由于这些建（构）筑物截至评估基准日的重置价格资料较易取得，故采用重置成本法评估。

采用重置成本法进行评估过程中，对于在用的未办理房地产权证且未缴纳配套费的房屋，重置全价中未考虑城市建设配套费和白蚁防治服务费。

成本法评估是指测算建（构）筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。基本公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=重置单价×建筑面积

重置单价=（前期工程费用+其他工程费用+建安工程费用）×（1+资金成本率）

重置单价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本，其中土地使用权单独评估。

2、机器设备

评估人员根据本次评估目的，结合委评设备的实际情况，采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需



发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

设备评估值=设备重置全价×成新率

(1) 对于国产设备

机器设备重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本费用

电子办公设备重置全价=设备购置价格

车辆重置全价=车辆重置购价+购置附加税+牌照手续等其他费用

(2) 对于进口设备

进口设备重置全价=设备离岸价+海外运费+海外保险费+关税+外贸手续费+银行手续费+商检费+国内运杂费+安装调试费+设备基础费+其他费用+资金成本费用

3、土地使用权

本次估价过程中估价人员按照《城镇土地估价规程》的要求，根据现场勘查情况，以及对估价目的、估价对象所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定采用市场法和成本逼近法进行土地估价。

(1) 成本逼近法

成本逼近法指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法，其基本公式为：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

$$=PE+R3$$

式中：



P——待估宗地价格

Ea——土地取得费

Ed——土地开发费

T——税费

R1——利息

R2——利润

R3——土地增值

PE——土地成本价格

(2) 运用市场比较法求取地价

市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法，计算公式为：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P——待估宗地价格

P_B ——比较实例价格

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

4、在建工程

纳入本次评估的在建工程主要系化肥分公司的技改工程、大修及设备更新。评估人员收集有关工程建设资料，了解工程项目进度情况，检查有关的支出情况，了解了项目现状及其资产的利用情况，最终以核实后的账面值确



定评估值。

5、其他无形资产

建峰化工截至评估基准日拥有的其他无形资产主要为常压法三聚氰胺生产技术、1项发明专利（未授权）以及8项实用新型专利。

①对于常压法三聚氰胺生产技术评估人员查看了账面形成依据，对其摊销进行测算，测算价值与账面余额相当，本次评估按核实后账面值作为其评估值。

②由于建峰化工的专利适用性较弱，在产品制造和销售方面获得的收益较小，故本次评估未采用收益法及市场法进行评估；同时，由于专利权的取得成本能够较为合理确定，故本次评估采用成本法进行评估。

采用成本法评估的基本公式如下：

专利权评估值=专利重置成本

专利重置成本包括设计费、注册费等，评估人员根据法规规定及市场调查了解价格确定。

6、存货

存货为原材料、在库周转材料、产成品、在产品。评估人员针对存货的实物形态、流转程序等方面的不同特点，分别进行了评估，其评估方法如下：

(1) 原材料

评估人员检查了近期购价变动情况，对于储存期较短，周转较快，账面值接近于评估基准日的重置成本的原材料，以账面近期采购价确定为评估值。

(2) 在库周转材料

在库周转材料包含了备品备件、低值易耗品、包装物、燃料等。备品备件储存期较长，周转较慢，系为大修购置的备品备件，本次以账面值确定为评估值。



对于正常耗用的低值易耗品、包装物、燃料，由于周转较快，其账面价值接近于评估基准日的重置成本，故以账面价值确定为评估值。

(3) 产成品

对于正常销售的产成品，评估人员以产品不含税售价减去销售费用、营业税金及附加、所得税及适当利润后确定其评估值。即：

评估值=产品不含税售价-营业税金及附加-销售费用-所得税-适当净利润

(4) 在产品

建峰化工主要为在制品和工程施工。由于建峰化工基准日账面在制品完工程度较低且成本变动不大，故评估人员以清查核实后的账面价值为评估值；对于工程施工，主要为建峰化工检修分公司对建峰化工集团内部各单位的固定资产进行日常检修发生的成本和外部单位的工程成本；对于纳入本次评估范围的各单位检修成本，其价值已在相应的资产中体现，此处评估为零；对于未纳入本次评估范围的建峰化工集团内部各单位及外部单位检修成本，在核实其账面成本构成情况，证实其余额反映真实、正确后，以清查核实后的账面价值确定为评估值。

7、长期股权投资

评估人员审核投资协议、合同、账务记录及被投资单位章程、验资报告，以证实股权投资的真实性和合法性。

对于具有控制权的被投资企业，评估人员以选用的评估方法确定的被投资企业股东权益评估值乘以建峰化工持有的股权比例确定长期投资的评估值；对于不具有控制权的被投资企业，评估人员在分析了其会计报表及资产结构后以被投资企业基准日资产负债表列明的净资产乘以建峰化工的持股比例确定评估值。对于评估受限的企业，本次评估保留账面值。



8、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托方与本公司签订的资产评估业务约定书，评估人员业已实施了对建峰化工的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，评估机构即确定了有关的资产评估人员并与委托方及建峰化工相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨



论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导建峰化工进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据建峰化工提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对机器设备、房屋建筑物及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物及重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

对专利等，采用查看证书的方式清查。

3、账面价值构成的调查

根据建峰化工的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、决算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向建峰化工提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在建峰化工有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行



勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写现场鉴定作业表，与建峰化工管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对建峰化工资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由建峰化工所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、建峰化工持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大



变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

（四）其他假设

无不可抗力或其他不可预见因素对评估值的实现造成重大影响。

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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，建峰化工母公司置出未经审计的资产总额 343,199.51 万元，置出负债总额 248,773.10 万元，置出资产及负债净额 94,426.41 万元。



经本次评估, 置出资产总额 356,829.97 万元, 置出负债总额 247,940.80 万元, 置出资产及负债净额 108,889.17 万元, 评估增值 14,462.76 万元, 增值率 15.32%。

评估结果汇总如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 12 月 31 日

产权持有者: 重庆建峰化工股份有限公司

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%
1	流动资产	78,891.07	78,997.33	106.26	0.13
2	非流动资产	264,308.44	277,832.64	13,524.20	5.12
	其中: 可供出售金融资产	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00
3	长期股权投资	29,215.65	37,820.49	8,604.84	29.45
4	固定资产	214,231.50	216,451.13	2,219.63	1.04
5	在建工程	129.53	129.53	0.00	0.00
6	无形资产	8,548.57	11,248.30	2,699.73	31.58
7	长期待摊费用	8,183.19	8,183.19	0.00	0.00
8	资产总计	343,199.51	356,829.97	13,630.46	3.97
9	流动负债	135,835.26	135,380.62	-454.64	-0.33
10	非流动负债	112,937.84	112,560.18	-377.66	-0.33
11	负债合计	248,773.10	247,940.80	-832.30	-0.33
12	净资产	94,426.41	108,889.17	14,462.76	15.32

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估, 评估增值 14,462.76 万元, 增值率 15.32%。增减值的主要原因如下:

(1) 长期股权投资

建峰化工长期股权投资账面价值为 29,215.65 万元, 评估值为 37,820.49



万元，评估增值 8,604.84 万元，增值率为 29.45%。增值主要原因系建峰化工的全资子公司重庆弛源化工有限公司和无投资成本的全资子公司建峰（开曼）有限公司持有的林德化医（重庆）气体有限公司股权评估增值。

（2）设备

建峰化工机器设备账面净值 173,975.39 万元，评估值为 157,487.91 万元，评估减值 16,487.48 万元，减值率 9.48%。减值主要原因是部分委评设备基准日市场购价有所下降形成评估减值。

（3）房屋建筑物

建峰化工房屋建筑物账面净值 40,256.11 万元，评估值为 58,963.22 万元，评估增值 18,707.11 万元，增值率 46.47%。增值原因主要系建峰化工房屋建筑物主要建于 1993 年至 2012 年，建筑工程综合单价较低，近年房价及其建造成本增加较大形成评估增值。

（4）土地使用权

建峰化工土地使用权账面价值为 8,488.73 万元，评估值为 11,128.50 万元，评估增值 2,639.77 万元，增值率为 31.10%。增值原因主要是建峰化工取得的土地使用权成本较低，近几年来重庆土地受供求关系等多种因素影响，土地取得成本有所上涨而形成评估增值。

（5）应付职工薪酬

建峰化工应付职工薪酬账面价值 2,263.48 万元，评估值为 1,509.91 万元，评估减值 753.57 万元，减值率为 33.29%。减值原因系以前年度计提的职工教育经费 753.57 万元，因其无确切的支付对象，评估为零。

（6）其他非流动负债

建峰化工其他非流动负债账面价值为 377.66 万元，评估为零，评估减值 377.66 万元，减值率为 100.00%。减值主要原因系将无需支付的废水综合治



理补助资金 377.66 万元评估为零。

经评估人员综合评定估算，建峰化工置出资产及负债的净额在 2016 年 12 月 31 日的评估值为 108,889.17 万元（大写：人民币壹拾亿捌仟捌佰捌拾玖万壹仟柒佰元整）。

十一、特别事项说明

1、本次资产评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加资产评估工作的人员与委托方、产权持有者以及其他利害关系人无任何利害关系，资产评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中资产评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑现在及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告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持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

4、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未对部分资产的评估增减值



额作任何纳税考虑。

5、委托方、产权持有者和相关当事方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责任；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，关注评估对象法律权属，但不不对评估对象的法律权属提供保证。

6、其他重要事项

(1) 重庆建峰化工股份有限公司

1) 产权瑕疵

① 房屋

截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围房屋中有32项未办理房屋产权证，账面原值4,632.32万元，账面净值3,897.93万元，建筑面积25412.85平方米，主要为生产综合楼、中央控制室、安全维修楼及包装楼等。

② 机器设备

建峰化工因履行了对安徽钰诚租赁有限公司与涪陵中行签订的《融资租赁项下海外直贷协议》担保协议提供反担保义务，安徽钰诚租赁有限公司已向涪陵中行以及各承租人出具《告知函》，提前终止建峰化工与之签订的《售后回租租赁合同》，租赁物所有权转移至建峰化工。该等机器设备目前尚待安徽钰诚租赁有限公司与涪陵中行办理抵押权解除，并完成与建峰化工的交割。

2) 截至评估基准日，建峰化工纳入评估范围的可供出售金融资产，其中对中农矿产资源勘探有限公司的持股比例为2%，投资成本及账面值均为4,000.00万元，根据中农矿产资源勘探有限公司提供的评估基准日会计报表，其净资产为77,971.11万元。受其主要资产是矿权且在国外以及小股权的条件限制，本次评估，以核实后的账面值作为评估值。



3) 吸收合并八一六农资有限公司相关情况

建峰化工于2016年10月17日召开了第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于吸收合并全资子公司八一六农资有限公司的议案》，拟吸收合并全资子公司八一六农资有限公司的全部资产、负债和权益，吸收合并完成后，八一六农资有限公司的独立法人资格将依法注销。2016年12月12日，建峰化工2016年第四次临时股东大会审议通过了上述合并事项。截至报告出具日，建峰化工吸收合并八一六农资有限公司已完成公司董事会和股东会审议程序，并已进行债权人公告，完成税务注销登记，并于2017年1月24日完成工商注销登记。

截至评估基准日，八一六农资有限公司将并入建峰化工的资产负债净额暂通过其他应收款挂账。

4) 2015年8月10日，林德气体（香港）有限公司将其持有林德化医（重庆）气体有限公司5.1%的股权无偿转让给建峰（开曼）有限公司。建峰（开曼）有限公司系建峰化工于2012年6月根据开曼群岛法律成立并续存的海外全资子公司，注册资本为200.00万美元，故建峰化工通过建峰（开曼）有限公司间接持有林德化医（重庆）气体有限公司5.1%的股权。根据建峰化工提供的《企业境外投资证书》（商境外投资证第5000201200019）载明，建峰（开曼）有限公司注册资本为200.00万美元，由建峰化工持股100%，但评估人员在重庆建峰化工股份有限公司财务账中未发现该笔投资（根据开曼群岛法律，注册资本无需实际到账），评估人员未收集到建峰（开曼）有限公司的财务报表，无法了解建峰（开曼）有限公司的资产情况。本次评估，建峰化工仅申报了建峰（开曼）有限公司持有林德化医（重庆）气体有限公司5.1%的股权。

5) 建峰化工目前所使用的商标均系重庆建峰工业集团有限公司无偿提



供。

6) 借款抵押担保事项

① 长期借款

1989年2月22日，中国核工业建峰化工总厂（重庆建峰工业集团有限公司的前身）与中国银行成都分行签订《借款合同》（合同编号：BOCCD89007），约定由中国银行成都分行为重庆建峰化工股份有限公司转贷法国政府贷款。后中国核工业建峰化工总厂随相应资产将该借款实质转移至重庆建峰化肥有限公司，后重庆建峰化肥有限公司由建峰化工吸收合并，故该借款转移至建峰化工。截至评估基准日，上述借款未还款金额折合人民币为8,760.12万元，该借款由建峰化工以房屋、土地、管道及设备设定抵押担保，同时重庆化医控股（集团）公司和中国核工业建峰化工总厂提供连带责任保证担保。

② 其他抵押担保事项

2014年9月29日，建峰化工与中国农业发展银行涪陵分行签订了50020100-2014年涪本（抵）字0004号《最高额抵押合同》，合同约定，建峰化工以303房地证2009T字第000001号土地使用权作为抵押物为建峰化工2014年9月29日至2019年9月28日期间向中国农业发展银行涪陵分行最高余额为5,046.27万元的贷款提供抵押担保。

(2) 江苏八一六华泰农资有限公司诉讼事项

江苏八一六华泰农资有限公司与青海省冷湖昆湖钾肥有限责任公司（以下简称“青海昆湖公司”）签订《氯化钾购销合同》及其《补充约定》，因青海钾肥公司未能履行合同，双方就上述买卖合同诉讼至江苏省南通市中级人民法院，该法院于2014年11月26日作出判决并下达《民事判决书》（2014通中商初字第00470号），判决青海昆湖公司于判决书生效日起十五日内返还江苏八一六华泰农资有限公司预付款573.90万元，并承担诉讼、保全费。



截至评估基准日，青海昆湖公司尚差江苏八一六华泰农资有限公司 510.71 万元。

青海昆湖公司于 2015 年与青海中航资源有限公司达成跟随重组计划初步意向，根据 2016 年 4 月 24 日青海昆湖公司关于《重组进展情况通报》（2016 昆钾报第 001 号），青海昆湖公司重组计划已于 2016 年 3 月初步完成对国内重组资产的调查。

江苏八一六华泰农资有限公司已冻结青海昆湖公司采矿权（采矿权证号：6300000830030），该矿权于 2012 年抵押，并经甘肃鸿达资产评估事务所评估并出具《矿业权资产评估报告书》，评估值 20,005.31 万元。南通八一华泰农资有限公司对上述矿权申请财产保全，并收到江苏省南通市中级人民法院下发的《财产保全情况告知书》（2014 通中商初第 0470 号），到期后续封 3 年。江苏八一六华泰农资有限公司已对上述款项全额计提坏账准备。本次评估，按核实后账面值确定评估值。

（3）重庆弛源化工有限公司

1) 产权瑕疵

重庆弛源化工有限公司纳入本次评估范围的房屋共计 18 项、建筑面积 29,021.04 平方米，账面原值 7,868.62 万元、账面净值 7,270.61 万元，均未办理产权证。

2) 其他货币资金

重庆弛源化工有限公司期末其他货币资金中使用受到限制的款项共计 5,400.90 万元，其中：为银行承兑汇票提供质押的保证金 4,800.90 万元；信用证保证金 600.00 万元。

3) 建峰化工于 2016 年 12 月 12 日召开了第六届董事会第二十四次会议，会议审议通过由重庆弛源化工有限公司为主体吸收合并重庆辰智浩元新材料有限公司。吸收合并完成后，重庆弛源化工有限公司继续存续，重庆辰智浩



元新材料有限公司全部业务、资产、负债由重庆弛源化工有限公司依法承继，重庆辰智浩元新材料有限公司独立法人资格将依法注销。截至评估基准日，重庆辰智浩元新材料有限公司的全部资产及负债已经并入重庆弛源化工有限公司，但是尚未将独立法人资格取消，故将净资产 12,936.62 万元以其他应收账款形式挂账。

7、纳入本次评估范围的资产、负债数据未经审计，若委托方资产、负债数据经审计后有所调整，则本次评估也应相应调整。

8、根据 2016 年 3 月 17 日《重庆建峰化工股份有限公司关于重大事项停牌公告》，建峰化工股票自 2016 年 3 月 18 日开市起停牌拟进行重大资产重组。本公司接受建峰化工委托，对拟进行重大资产重组涉及的置出资产及负债进行评估。为此，本公司在 2016 年 9 月出具了以 2016 年 3 月 31 日为基准日的《资产评估报告书》（重康评报字（2016）第 125 号），评估结论为：经审计后的账面净值为 149,920.75 万元，评估结论为 148,679.21 万元；因评估结论已过有效期，建峰化工委托本公司以 2016 年 12 月 31 日为基准日再次进行补充评估，评估结论为：未经审计的账面净值为 94,426.41 万元，评估值为 108,889.17 万元。2016 年 12 月 31 日的账面净值和评估值与 2016 年 3 月 31 日的账面净值和评估值形成了差异，差异形成的主要原因系两个基准日之间的经营亏损所致。

9、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评



估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告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使用者使用；

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日内有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

(五) 评估报告未经有权部门核准或备案，评估结论不得被使用。

(六) 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制：无。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2017 年 4 月 10 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



中国 * 重庆

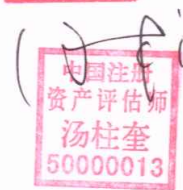
评估机构首席评估师:



资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年四月十日



营业执照

统一社会信用代码 91500000203296235J

名称 重庆建峰化工股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市公司)
 住所 重庆市涪陵区白涛街道
 法定代表人 何平
 注册资本 伍亿玖仟捌佰柒拾玖万玖仟贰佰叁拾伍元整
 成立日期 1999年05月28日
 营业期限 1999年05月28日至永久
 经营范围

生产、销售化肥(含尿素、复合肥)、氯气、液氨,向境外派遣各类劳务人员(不含海员),在核定经营地域内从事码头和其它港口设施经营、货物(化肥)装卸、仓储经营。(以上经营范围按许可证核定期限从事经营)*、D1第一类压力容器、D2第二类低、中压容器设计、制造,GC2、GC3压力管道设计,GC2压力管道安装,防腐蚀施工壹级,生产和销售化工产品(不含危险化学品),利用自有资金对化肥及化工产品开发项目进行投资,化工装置维护、检修,钢结构加工及相关技术咨询服务,货物进出口。(以上经营范围法律法规禁止的不得经营,法律法规限制的取得许可后方可经营,属子公司取得的行政许可由子公司经营)*



登记机关



2016年03月29日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示,不另行通知。

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』★★



登记机关



2016年10月13日

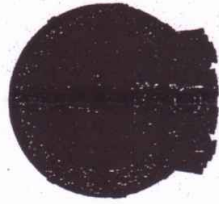
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

序列号：000091



发证时间：

二〇〇九年 八月 二十五日

变更换证时间：



中华人民共和国财政部制发
Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名： 颜莉

性别： 女

身份证号： 510229197508120026

机构名称： 重庆康华会计师事务所有限责任公司

批准机关： 中国资产评估协会

证书编号： 50700000

发证日期： 2008年5月5日

初次注册时间： 2008年5月6日

本人签名： 本人印鉴：

颜莉



转所记录

机构名称
重庆华夏资产评估有限公司

转入时间
2008.12.18

经手人
陈永刚

2009.10.13

重庆华夏资产评估有限公司

转所记录

机构名称

转入时间

经手人

2016.3.31 检验登记
年检合格章
(重庆) 本证经检验
继续有效一年

2015.3.31
年检合格章
(重庆)

2014.3.31
年检合格章
(重庆)

2013.3.31
年检合格章
(重庆)

2012.3.31
年检合格章
(重庆)

2011.3.31
年检合格章
(重庆)

2010.3.31
年检合格章
(重庆)



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 杨连强

性别: 男

身份证号: 500121710215701

机构名称: 重庆康华会计师事务所(普通合伙)

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 500121010

发证日期: 2005年9月22日

初次注册时间: 2000年3月6日

本人签名: 本人印鉴

(杨连强)



转所记录

机构名称 重庆中康资产评估有限责任公司
 转入时间 2008.7.9
 经手人 中国注册资产评估师 注册专用章(重庆)
 2009.10.17
 中国注册资产评估师 注册专用章(重庆)

转所记录

机构名称
 转入时间
 经手人

中国注册资产评估师
 2016.3.31 检验登记
 合格章
 (重庆)

本证经检验
 继续有效一年
 合格章
 (盖章)

2006年12月31日
 2017.3.31

本证经检验
 继续有效一年

中国注册资产评估师
 合格章
 2006年12月31日
 (重庆)

中国注册资产评估师
 合格章
 2011.3.31
 (重庆)

中国注册资产评估师
 合格章
 2012.3.31
 (重庆)

中国注册资产评估师
 合格章
 2013.3.31
 (重庆)

中国注册资产评估师
 合格章
 2014.3.31
 (重庆)

中国注册资产评估师
 合格章
 2014.3.31
 本证经检验
 继续有效一年

中国注册资产评估师
 合格章
 2014年3月31日
 (重庆)

本证经检验
 继续有效一年

(盖章)
 2014年3月31日
 合格章
 (重庆)