

安徽华信国际控股股份有限公司
资产重组涉及的安徽华建化工
有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中水致远评报字[2015]第2251号

评估机构名称：中水致远资产评估有限公司

评估报告日：二〇一五年七月二十日

目 录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、评估价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	27
附件目录	29

注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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）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我们的责任；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；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认。

（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；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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（五）我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

（六）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。

（七）我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是为实现评估报告中所述的经济行为提供参考。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

安徽华信国际控股股份有限公司资产重组涉及的 安徽华建化工有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中水致远评报字[2015]第2251号

中水致远资产评估有限公司接受安徽华信国际控股股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范，对安徽华信国际控股股份有限公司资产重组事宜而涉及的安徽华建化工有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：因安徽华信国际控股股份有限公司资产重组，需对所涉及的安徽华建化工有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为安徽华建化工有限公司股东全部权益价值，评估范围是因上述评估对象而涉及的安徽华建化工有限公司评估基准日经审计后申报的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015年5月31日。

五、评估方法：资产基础法，收益法，并采用收益法作为评估结论。

六、评估结论：

通过实施实地查勘、市场调查与询证等在内的必要的评估程序和方法，在评估前提和假设充分实现的条件下，采用资产基础法和收益法，得出如下评估结论：

在评估基准日2015年5月31日持续经营前提下，安徽华建化工有限公司经审计后的账面资产总额为5,231.45万元，负债总额为738.09万元，净资产为4,493.36万元。

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的安徽华建化工有限公司资产总额为5,168.58万元，负债总额为738.09万元，净资产为4,430.49万元，评估减值62.87万元，减值率1.40%。

资产评估结果汇总表

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	270.41	270.41	-	-
2	非流动资产	4,961.04	4,898.17	-62.87	-1.27
3	其中:固定资产	547.43	643.14	95.71	17.48
4	在建工程	2,552.07	2,552.07	-	-
5	工程物资	31.05	31.05	-	-
6	无形资产	1,438.78	1,280.20	-158.58	-11.02
7	其他非流动资产	391.71	391.71	-	-
8	资产总计	5,231.45	5,168.58	-62.87	-1.20
9	流动负债	738.09	738.09	-	-
10	非流动负债	-	-	-	-
11	负债合计	738.09	738.09	-	-
12	净资产	4,493.36	4,430.49	-62.87	-1.40

2. 收益法评估结果:

采用收益法评估,得出在评估基准日2015年5月31日安徽华建化工有限公司股东全部权益价值评估结果为6,362.93万元,较其账面净资产增值1,869.57万元,增值率41.61%。

3. 评估结果的判断和选择:

本次评估采用收益法评估与采用资产基础法评估的净资产结果相差1,932.44万元。差异原因主要是收益法是从整体角度考量,关键指标是未来收益及折现率,对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、发展规划、经营能力等多种因素;而资产基础法是立足于资产重置的角度,通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。

从评估结论看,收益法评估结果高于资产基础法评估结果。我们认为,收益法评估结论较资产基础法的评估结论更为合理,主要原因是:资产基础法是从现时成本角度出发,以被评估单位账面记录的资产、负债为出发点,将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估单位股权的评估价值。但凡是整体性资产都具有综合获利能力,安徽华建化工有限公司三氯化磷项目建设已经完成,预计在2015年7月底8月初开始投入生产三氯化磷,评估师经过调查后认为本次评估对象作为有整体收益的资产,产品的市场前景较为乐观,且具有较好的获利能力。收益法评估结果更能合理体现未来增长对企业价值的影响。

在本报告假设条件下，于评估基准日 2015 年 5 月 31 日，安徽华建化工有限公司股东全部权益的市场价值为 6,362.93 万元人民币。

本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

本报告的阅读者应结合本评估机构出具的相关评估报告以及本报告正文中“评估假设”、“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

本报告资产评估结论使用的有效期为一年，即自 2015 年 5 月 31 日起至 2016 年 5 月 30 日止有效。

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释评估结论，应当阅读评估报告正文。

安徽华信国际控股股份有限公司资产重组涉及的 安徽华建化工有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中水致远评报字[2015]第2251号

安徽华信国际控股股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受安徽华信国际控股股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对安徽华信国际控股股份有限公司资产重组事宜而涉及的安徽华建化工有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

（一）委托方

1. 注册登记情况

公司名称：安徽华信国际控股股份有限公司（以下简称“华信国际”）

公司类型：股份有限公司（上市）

证券代码：002018

公司住所：安徽省和县乌江镇

法定代表人：李勇

注册资本：壹拾壹亿玖仟捌佰捌拾伍万陆仟伍佰叁拾捌圆整

成立日期：1998年02月13日

营业执照注册号：340000000035598

经营范围：能源产业投资；自营和代理各类商品及技术进出口业务；化工产品（不含危险品）生产、销售；本企业自产产品及相关技术出口；本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术进口；项目投资；仓储服务。（以上经营范围中依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

华信国际（前身为“安徽华星化工股份有限公司”）系经安徽省人民政府皖府股字[1998]第1号文批准，由和县农药厂及其内部职工庆祖森等263名自然人共同发起设立，并于1998年2月13日在安徽省工商行政管理局办理了注册登记，股本

为 1,008 万元。根据第六、七次股东大会决议，于 2001 年 5 月、9 月先后办理了股权结构的变更手续，变更后的股东由庆祖森等 17 名自然人组成。2001 年 12 月 31 日，根据第八次股东大会决议，经安徽省人民政府皖政股字[2001]第 16 号文批准，在安徽省工商行政管理局办理了增资扩股的变更登记，变更后的股东由庆祖森等 17 名自然人、安徽省科技产业投资有限公司和江苏省高科技产业投资有限公司组成，变更后注册资本为 4,500 万元。2004 年 6 月 10 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]93 号文批准，向社会公开发行社会公众股 2,000 万股，并于 2004 年 7 月 13 日在深圳证券交易所挂牌交易，2004 年 8 月 3 日在安徽省工商行政管理局办理了变更登记，变更后的股本为 6,500 万元。2005 年 10 月 28 日完成股权分置改革，有限售条件的流通股 3,700 万元，无限售条件的流通股 2,800 万元。2006 年 4 月根据公司 2005 年度股东大会决议，用资本公积转增股本，变更后股本为 7,800 万元。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]174 号文核准，2007 年 1 月向 10 名特定投资者非公开发行了人民币普通股(A 股)1,860 万股，2007 年 4 月根据公司 2006 年度股东大会决议，用资本公积转增股本，变更后股本为 12,558 万元。2008 年 3 月根据公司 2007 年度股东大会决议，用资本公积转增股本，变更后股本为 16,325.40 万元。2009 年 4 月根据公司 2008 年度股东大会决议，用资本公积转增股本，变更后股本为 24,488.10 万元。2010 年 4 月根据公司 2009 年度股东大会决议，用资本公积转增股本，变更后股本为 29,385.72 万元。2013 年 4 月根据 2012 年度股东大会决议，用资本公积转增股本及送红股，变更后股本为 47,017.15 万元。经中国证券监督管理委员会证监许可【2013】202 号文核准，公司 2013 年 5 月 21 日向上海华信石油集团有限公司非公开发行人民币普通股(A 股)72,868.50 万股，变更后股本为 119,885.65 万元。

(二) 被评估单位

1. 企业概况

公司名称：安徽华建化工有限公司（以下简称“华建化工”）

公司类型：其他有限责任公司

公司住所：安徽省马鞍山市和县乌江镇省精细化工产业基地

法定代表人：陈斌

注册资本：伍仟万圆整

成立日期：2010 年 05 月 14 日

营业执照注册号：341424000016688

经营范围：化工产品的研发、生产和销售（危险化学品除外）。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可经营）

2. 历史沿革

华建化工系由安徽华星化工股份有限公司（现已更名为“华信国际”）、徐州市建平化工有限公司和江苏国华工贸集团有限公司共同出资设立，设立时注册资本为 3,000.00 万元，其中华信国际认缴出资 1,530.00 万元，出资比例为 51.00%，徐州市建平化工有限公司认缴出资 735.00 万元，出资比例为 24.50%，江苏国华工贸集团有限公司认缴出资 735.00 万元，出资比例为 24.50%。于 2010 年 5 月 14 日取得和县工商行政管理局核发的注册号为 341424000016688 号《企业法人营业执照》，2014 年 6 月 16 日，经股东会决议通过，江苏国华工贸集团有限公司将其持有的 24.50%股权转让给徐州市建平化工有限公司，并于 2014 年 8 月 11 日完成了工商变更登记，2014 年 9 月 18 日，在安徽省工商行政管理局办理了增资扩股的变更登记，变更后的注册资本为 5,000.00 万元，华信国际增资 1,020.00 万元，徐州市建化国际贸易有限公司出资 980.00 万元，变更后华信国际的出资比例为 51.00%，徐州市建平化工有限公司的出资比例为 29.40%，徐州市建化国际贸易有限公司的出资比例为 19.60%，2014 年 11 月，徐州市建平化工有限公司将其持有的 29.40%股权转让给徐州市建化国际贸易有限公司，并于 2014 年 12 月 5 日完成了工商变更登记，变更后华信国际的出资比例为 51.00%，徐州市建化国际贸易有限公司的出资比例为 49.00%。

截止评估基准日 2015 年 5 月 31 日，华建化工注册资本和实收资本为 5,000.00 万元，股权结构如下表：

序号	股东名称	持股金额（元）	持股比例（%）
1	安徽华信国际控股股份有限公司	25,500,000.00	51.00
2	徐州市建化国际贸易有限公司	24,500,000.00	49.00
合 计		50,000,000.00	100.00

3. 主要会计政策

- (1) 会计制度：执行《企业会计准则》。
- (2) 会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- (3) 记账本位币：以人民币为记账本位币。

(4) 应收款项：将期末余额中单项金额 300 万元以上的应收款项确定为单项金额重大的应收款项。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，以账龄作为信用风险特征组合。计提坏账准备的计提方法：账龄分析法。各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	30%
3-5 年	50%
5 年以上	100%

(5) 固定资产及折旧：固定资产包括房屋及建筑物、机器设备及其他等。固定资产以取得时的实际成本计价。

固定资产按直线法计提，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10-30	3	9.70-3.23
机器设备	10	3	9.70
其他	5	3	19.40

(6) 税项、税率：

① 增值税

华建化工执行 17% 的增值税税率。

② 企业所得税

华建化工执行 25% 的企业所得税税率。

③ 其他税项

按国家和地方有关规定计算缴纳。

4. 近年财务数据资料

近年公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 5 月 31 日
总资产	2,903.35	4,740.14	5,231.45

负债	20.80	85.18	738.09
净资产	2,882.55	4,654.96	4,493.36
项目	2013年度	2014年度	2015年1-5月
营业收入	-	-	-
利润总额	-98.61	-227.59	-161.60
净利润	-98.61	-227.59	-161.60

注：以上数据经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字[2015]2854号标准无保留意见审计报告。

5. 生产经营概况

华建化工评估基准日前属于筹建期，规划年产10万吨/年三氯化磷，首期年产5万吨/年三氯化磷项目生产线现已基本完成，预计将于2015年7月底8月初投产，二期年产5万吨产能项目目前暂无具体规划。

（三）委托方与被评估单位的关系

被评估单位为委托方子公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括本次拟实施经济行为所涉及的相关当事方及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

因华信国际资产重组，需对所涉及的华建化工股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为华建化工股东全部权益价值，评估范围是因上述评估对象而涉及的华建化工评估基准日经审计后申报的全部资产和负债，包括：流动资产、非流动资产及流动负债。具体评估范围以华建化工确认的资产评估申报表为准。上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	270.41
2	非流动资产	4,961.04
3	其中：固定资产	547.43
4	在建工程	2,552.07
5	工程物资	31.05
6	无形资产	1,438.78
7	其他非流动资产	391.71
8	资产总计	5,231.45
9	流动负债	738.09
10	非流动负债	-
11	负债合计	738.09
12	净资产（所有者权益）	4,493.36

委估资产和负债基本情况如下：

1. 货币资金账面价值 424,569.58 元，为现金、银行存款。
2. 其他流动资产账面价值 2,279,494.18 元，为待抵扣进项税。
3. 房屋建筑物类资产账面原值 6,205,048.05 元，账面净值 5,313,298.69 元。包括道路及雨水管网、供水/消防水及污水管道、厂区围墙、自备井等，建成于 2011 年 12 月，分布在安徽省马鞍山市和县乌江镇省精细化工产业基地华建化工厂区内。
4. 设备类资产账面原值合计 415,321.92 元，账面净值合计 161,036.20 元。设备类资产分为车辆及电子设备。车辆为 1 辆生产经营用汽车；办公设备如空调、电脑、打印机等。
5. 在建工程账面价值 25,520,690.94 元，包括土建工程 12,800,028.63 元和设备安装工程 12,720,662.31 元，土建工程包括办公楼及附属工程、三氯化磷车间及附属工程、配电室及控制室工程、循环水池工程等，已基本完工；设备安装工程为三氯化磷车间安装工程，主要包括洗磷塔、氯化反应釜、黄磷计量罐、三氯化磷储罐、螺杆空压机等三氯化磷生产设备，目前正在安装调试。
6. 工程物资 310,481.09 元，为螺旋焊管、蝶阀、隔离式空气呼吸器等工程用物料。
7. 无形资产为 1 宗土地使用权，原始入账价值 15,005,520.00 元，账面价值 14,387,796.96 元，具体明细如下表所示：

土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	准用年限	使用权类型	面积(m ²)
和县国用(2013)第1008号	和县乌江镇精细化工基地内	2062年1月10日	工业	50年	出让	66666.67

8. 其他非流动流产3,917,084.92元,为预付设备款、工程款、技术转让及服务费用。其中预付徐州市建平化工有限公司三氯化磷技术转让及服务费用3,773,584.92元,2014年6月16日,华建化工与徐州市建平化工有限公司签定了一份《技术转让合同》,徐州市建平化工有限公司将三氯化磷工业化生产技术转让并提供相应的技术服务。主要包括详细的三氯化磷工业化环保生产的工艺技术操作规程(即操作法),详细的三氯化磷工业化生产的安全生产操作规程,三氯化磷工业化生产的工艺流程图,设备一览表,原料及产品分析方法,协助做好工程设计、环保治理、土建等工作,现场指导设备安装调试和开机工作等。约定技术转让及服务费用为项目总投资的20%。

9. 流动负债账面价值为7,380,898.49元,具体包括短期借款应付账款、应付职工薪酬、应交税费。

上述资产和负债业经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了会审字[2015]2854号无保留意见的审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、评估价值类型及其定义

根据本次评估目的,本次评估所选用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,某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型,是遵照价值类型与评估目的相一致的原则,并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素,在本评估机构与委托方沟通后所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为2015年5月31日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,并与财务报表的时间一致,为利用会计信息提

供方便，经与各方协商，确定评估基准日为2015年5月31日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

华信国际与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]28号，2004年8月28日起实施）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）；
5. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
6. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《财政部关于印发〈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〉的通知》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
3. 《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）；
4. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
5. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
6. 中华人民共和国建设部《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
7. 城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
8. 参照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2007]189号）。

（四）产权证明文件

1. 企业法人营业执照、税务登记证等；
2. 重要资产购置发票、合同等文件；
3. 房地产权证、国有土地使用权证及机动车车辆行驶证；
4. 其他权属证明。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《2015机电产品价格信息数据库查询系统》；
2. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数；
3. 当地机电产品市场行情；
4. 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》；
5. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
7. 《安徽省建设工程工程量清单计价规范》(DBJ/T-206-2005)；
8. 《安徽省建筑、装饰装修工程计价定额综合单价》(2009)；
9. 《安徽省安装工程(常用册)计价定额综合单价》(2009)；
10. 马鞍山市2015年5月造价管理信息；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局[2009]50号)；
12. 《财政部 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》(财税[2008]170号)；
13. 财政部、国家税务总局出台《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号)；
14. 同花顺数据金融终端；
15. 华建化工提供的未来发展规划；
16. 华建化工提供的未来收益预测资料；
17. 华建化工提供的人员结构和薪金资料；
18. 本评估机构和评估人员收集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料；
19. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

(六) 其他依据

1. 华建化工提供的资产评估申报明细表；

2. 委托方暨被评估单位提供的关于《进行资产评估有关事项的说明》；
3. 华建化工提供的审计报告、账册及会计原始凭证和相关财务资料；
4. 华建化工提供的部分工程预（结）算书、厂区平面位置图等相关资料；
5. 华建化工提供的典型设备使用说明书、维护保养记录等相关资料；
6. 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2015]2854号无保留意见的审计报告；
7. 其他与评估相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

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测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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思路。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

基于我国目前资本市场发展处于起步阶段，我国资产市场交易不够活跃，具有与华建化工较高相似性和可比性的交易案例及可比因素收集极为困难，更难以对参考交易案例有相对充分、全面和具体的了解，因此本次评估不具备采用市场法进行评估条件。

收益法是指通过将华建化工预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，根据市场前景，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

根据华建化工的账面资产构成情况分析，与委估资产相同或类似资产可以通过自行购建全新资产获得，满足采用资产基础法评估的条件。同时，结合本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件进行分析，评估人员认为采用资产基础法是合理的，选择资产基础法评估与本次评估的目的相匹配。

综上，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

（二）资产基础法各类资产的具体评估方法

根据各类资产的特点和类别，具体评估方法为：

1. 流动资产的评估

纳入评估范围的流动资产包括货币资金和其他流动资产。

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核查后的账面值确认评估值；对银行存款核对银行对账单，有未达帐项的，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核查后的账面价值确认评估价值。

（2）其他流动资产：对于其他流动资产，评估人员经核查相关账簿、凭证后，按尚能受益价值确定评估值。

2. 固定资产的评估

固定资产——房屋建筑物类

根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对评估对象采用重置成本法进行评估

重置成本法是指首先估算委估资产的重置成本，然后估算委估资产已存在的各项贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的各种评估方法的总称。对于构筑物类固定资产，基本计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{成新率} \end{aligned}$$

（1）重置全价的确定

①建筑安装工程造价：

建筑安装工程造价包括土建工程造价的总价。先把本次委托评估范围内的构筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，无竣工资料的依据构筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后套用评估基准日现行建筑

安装工程预算定额。并依据当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，再套用现行费用定额计算出重置建筑工程造价。

②前期及其他费用：

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

③资金成本：

对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本=建安工程造价×贷款利率×建设工期×1/2

(2) 成新率的确定

本次评估对构筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据构筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

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

②观察法

观察法是对评估构筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估构筑物的成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

固定资产——设备类

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置价值的确定

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局[2009]50号）的相关规定，自2009年1月1日起，与生产经营相关的固定资产进项税允许抵扣，由于华建化工为增值税一般纳税人，故本次评估车辆及办公电子设备等评估采用不含税价，重置成本未包含增值税进项税额。

①车辆重置成本的确定

在公路上行驶的车辆：

重置全价=车辆现行市场价格（不含税）+车辆购置税+其他费用

②办公电子设备重置成本的确定

对于办公电子设备一般价值量小、易于移动、不需安装即可使用，重置成本一般通过市场询价直接确定。

重置价值=电子设备市场价格（不含税）

（2）成新率的评定

①在公路上行驶的车辆

按行驶时间计算成新率=（规定行驶时间-已行驶时间）÷规定行驶时间×100%

按行驶里程计算成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

本评估取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

②电子设备成新率的确定

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

3. 在建工程的评估

对于在建工程评估人员进行了现场勘察，进行账表、账账、账实核对并查阅工程施工合同、工程款支付凭证等核实账面价值。在建工程处于正常施工中，材料费、人工费等市场变化不大，故本次评估按账面价值确定评估值。

4. 工程物资的评估

由于工程物资耗用量大，周转速度较快，清查后账面值接近基准日市价，故以清查后的数量乘以清查后账面单价确定评估值。

5. 无形资产——土地使用权的评估

评估人员根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择评估方法。本次评估选用市场比较法和成本逼近法进行评估。

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值的评估方法。其计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委评土地评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数C用于调整委估土地与参照物在产业聚集程度、基础设施条件、公共配套设施条件、交通便捷度等方面的差异；

个别因素修正系数D用于调整委估土地与参照物在宗地形状、地质条件、临路状况、土地开发程度、规划限制条件、已使用年限等方面的差异。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

采用市场比较法和成本逼近法测算，按市场比较法权数取0.6，成本逼近法权数取0.4作为最终评估结果。

6. 其他非流动资产的评估

对其他非流动资产款项进行核查，并发函询证，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

7. 负债的评估



检验核查各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法评估

本次收益现值评估采用现金流量贴现法（DCF）：现金流量贴现法（DCF）是通过将企业未来以净现金流量形式所体现出来的预期收益折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期的自由现金流（企业的息前税后净现金流量），并采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：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。

1. 本次估值的具体思路是：

（1）按照审计的报表口径，对纳入报表范围的资产和业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性投资资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期经营性现金流估算中未予考虑的资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产，单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到股东全部权益价值。

2. 收益法估值模型

企业价值由正常经营活动中产生的自由现金流量折现为企业营业性资产价值和与不直接产生现金流的其他资产价值构成。

股东全部权益价值=整体资产价值-付息债务

整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

对经营性现金流采用分段法进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n R_t / (1+i)^t + P_n / (1+i)^n$$

式中：P 为经营性资产价值；

i 为折现率；

t 为预测年期;

R_t 为第 t 年自由现金流量;

P_n 为第 n 年终值;

n 为预测期限。

①自由现金流量的确定

本次评估,使用自由现金流量作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金变动额

②收益期限的确定

收益期限的确定一般按企业章程规定的为准。从企业经营的角度来讲,可以有相当长的经营时间,依据现有的相关规定,公司在经营期限届满时根据股东需要,其经营期限可以无限续展。故本次评估按惯例以经营期限为无限年处理。

③折现率的确定

对于折现率,我们采用加权平均资本成本。由于自由现金流量代表了公司的现金流量在未扣除任何有关融资的资金流前的量。加权平均资本成本是反映公司可获得的资金成本(负债和股本)以及对债权人和股东不同回报率上的杠杆影响的指标。按照收益额与折现率口径一致的原则,则折现率采用加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{即: } WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中: K_e = 权益资本成本

$$K_d \times (1 - t) = \text{税后债务成本}$$

$E / (D + E)$ = 所有者权益占总资本(付息债务与所有者权益之和)的比例

$D / (D + E)$ = 付息债务占总资本的比例(财务杠杆比率)

T 为所得税税率

权益资本成本(K_e)按国际通常使用的CAPM模型进行求取:

$$\text{公式: } K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a$$

$$= R_f + \beta \times R_{pm} + a$$

式中:

R_f : 目前的无风险利率

$E(R_m)$: 市场预期收益率

Rpm: 市场风险溢价

β : 权益的系统风险系数

a: 企业特定的风险调整系数

3. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

4. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

八、评估程序实施过程和情况

按照委托方的要求，我公司组织评估人员（包括工程技术人员、设备技术人员、财务会计人员等）组成评估小组，在被评估单位的财务会计人员、工程技术人员、资产管理和其他有关人员配合下，进行了资产评估工作。评估过程简述如下：

（一）接受委托：听取委托方有关领导和管理人员介绍情况，同时商定评估基准日，明确评估目的、评估对象和范围，接受委托，签订业务约定书。根据评估工作量和被评估单位的实际情况，与委托方共同确定评估方案，提供评估前资产清查明细表格。

（二）资产清查：指导被评估单位财务、资产管理部门人员配合进行资产清查，填写我公司提供的“资产评估申报明细表”“收益法评估申报表”，按我公司提供的资料清单准备评估所需资料，协助我公司评估人员到相关部门取得评估资料。根据对委估资产的了解，制定评估工作计划，组成现场评估工作组，同时根据实际工作进展情况修改评估计划。

评估人员按评估小组的分工分别到被评估单位的财务、基建、资产管理等部门了解资产的具体情况，被评估单位指定了专人配合我公司评估人员进行现场勘察，核对数量，填写现场勘察记录。向企业财务人员了解财务核算方法、向生产人员了解产品生产流程、向企业高管了解企业未来的发展规划情况、向物资采购部门了解主要生产原材料的供应商及采购价格情况、向市场部门了解产品市场销售情况等。

（三）评定估算：了解市场信息，计算、确定各类资产的评估价值，对评估结果进行整体分析，进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告：撰写评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对评估报告进行三级复核，在修改、校正后形成并提交资产评估报告。

九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一) 一般假设

1. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1. 华建化工所处的社会经济环境不产生大的变更，所在的行业保持自然稳定的发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2. 华建化工将保持持续性运营，并假设于 2015 年 7 月底 8 月初按期投入生产，在经营范围、方式上与规划保持一致；未来的经营管理班子尽职，并继续保持规划的经营管理模式持续经营；

3. 评估是在基于基准日现有的经营能力，以及企业目前已有的经营规划、追加投资的基础上作出的；

4. 有关汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5. 华建化工未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重

要方面基本一致；

6. 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；
7. 评估未考虑通货膨胀因素的影响，估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系；
8. 华建化工的运营完全遵守国家有关的法律和法规；
9. 假设持续经营过程中经营者可以获取必要的信贷或其他资金支持，满足基本需要并保持预定的资本结构。

十、评估结论

经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用资产基础法和收益法，得出如下评估结论：

在评估基准日2015年5月31日持续经营前提下，华建化工经审计后的账面资产总额为5,231.45万元，负债总额为738.09万元，净资产为4,493.36万元。

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的华建化工资产总额为5,168.58万元，负债总额为738.09万元，净资产为4,430.49万元，评估减值62.87万元，减值率1.40%。

资产评估结果汇总表

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	270.41	270.41	-	-
2 非流动资产	4,961.04	4,898.17	-62.87	-1.27
3 其中：固定资产	547.43	643.14	95.71	17.48
4 在建工程	2,552.07	2,552.07	-	-
5 工程物资	31.05	31.05	-	-
6 无形资产	1,438.78	1,280.20	-158.58	-11.02
7 其他非流动资产	391.71	391.71	-	-
8 资产总计	5,231.45	5,168.58	-62.87	-1.20
9 流动负债	738.09	738.09	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	738.09	738.09	-	-
12 净资产	4,493.36	4,430.49	-62.87	-1.40

本次评估增减原因分析如下：

- (1) 固定资产的评估增值是房屋构筑物及设备评估增值。

①房屋建筑评估物增值主要是：由于近期人工费、主材价格涨幅较大且会计折旧年限短于资产的经济寿命。

②设备增值主要是：企业财务折旧年限短于资产的经济耐用年限。

(2) 无形资产减值是土地使用权评估减值，原因是由于委估宗地取得成本较高所致。

2. 收益法评估结果：

采用收益法评估，得出在评估基准日 2015 年 5 月 31 日华建化工股东全部权益价值评估结果为 6,362.93 万元，较其账面净资产增值 1,869.57 万元，增值率 41.61%。

3. 评估结果的判断和选择：

本次评估采用收益法评估与采用资产基础法评估的净资产结果相差 1,932.44 万元。差异原因主要是收益法是从整体角度考量，关键指标是未来收益及折现率，对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、发展规划、经营能力等多种因素；而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。

从评估结论看，收益法评估结果高于资产基础法评估结果。我们认为，收益法评估结论较资产基础法的评估结论更为合理，主要原因是：资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估单位账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估单位股权的评估价值。但凡是整体性资产都具有综合获利能力，华建化工三氯化磷项目建设已经完成，预计在 2015 年 7 月底 8 月初开始投入生产三氯化磷，评估师经过调查后认为本次评估对象作为有整体收益的资产，产品的市场前景较为乐观，且具有较好的获利能力。收益法评估结果更能合理体现未来增长对企业价值的影响。

在本报告假设条件下，于评估基准日 2015 年 5 月 31 日，华建化工股东全部权益的市场价值为 6,362.93 万元人民币。

本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下情况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) 本次评估特定目的是华信国际资产重组，一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

(二) 本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 华建化工提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，华建化工应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。评估师对提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并对查验情况予以披露，但不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

本报告的合法使用者在借助本报告的评估结论做出交易决策时，须自行核查或提请有关部门确认相关资产的产权归属。

(四) 根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局[2009]50号）相关规定，自2009年1月1日起，与生产经营相关的固定资产进项税允许抵扣。由于华建化工为增值税一般纳税人，故本次评估中运输设备、办公电子设备等重置成本未包含增值税进项税额。

(五) 本评估结论中，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，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(六) 评估师在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和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查。

(七) 本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

(八) 本次评估仅对评估范围内的资产及负债进行评估，不对本次经济行为的合法性、合规性发表意见。

(九) 对被单位单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场

未作特别说明而评估人员已履行评估程序后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。

(十) 截止评估报告出具日，华建化工未向我们提供被评估单位评估基准日后重大事项，我们也未从其他途径发现被评估单位存在其他任何期后重大事项。如果存在评估基准日期后重大事项，报告使用者不能直接使用本评估结论。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告所揭示的评估结论仅供委托方为实现本评估报告所载明的目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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的除外。

(三) 本报告资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考，超过一年，需重新确定评估结论。

(四) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告提交委托方日期为：2015年7月20日。

附 件 目 录

- (一) 评估业务约定书（复印件）；
- (二) 被评估单位前两年及评估基准日审计报告（复印件）；
- (三) 委托方法人营业执照（复印件）；
- (四) 被评估单位法人营业执照（复印件）；
- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (六) 委托方承诺函；
- (七) 被评估单位承诺函；
- (八) 签字注册资产评估师的承诺函；
- (九) 评估机构法人营业执照（复印件）；
- (十) 评估机构资格证书（复印件）；
- (十一) 评估机构从事证券业务资产评估许可证（复印件）；
- (十二) 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。