

声 明

一、我们在执行本次资产评估业务过程中，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，我们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及被评估单位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。

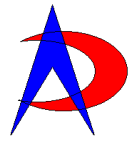
三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

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，且已提请产权持有人及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求，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。

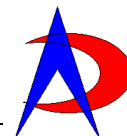
六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、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注册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转让重庆建峰化工股份有限公司

三聚氰胺分公司资产的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字（2015）第 317 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司的资产在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

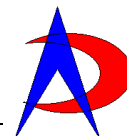
评估目的：为重庆建峰化工股份有限公司拟转让重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司资产，提供委估资产在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司申报的权属属于重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司的资产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 10 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，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，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 2015 年 10 月 31 日，重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司申报的资产总额 28,770.57 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三聚氰胺分公司申报的资产选用成本法进行评估，经分析后确定重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司资产在评估基准日 2015 年 10 月 31 日的市场价值为 28,770.57 万元（大写：人民币贰亿捌仟柒佰柒拾万伍仟柒佰元整）。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

被评估单位：重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司

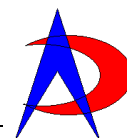
金额单位：人民币万元

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 固定资产	27,466.91	26,458.85	-1,008.06	-3.67
2 无形资产	285.63	1,255.29	969.66	339.48
3 长期待摊费用	1,018.03	1,056.43	38.40	3.77
4 合计	28,770.57	28,770.57	0.00	0.00

评估结论详细情况见评估明细表。

重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后，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。



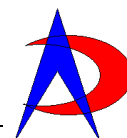
2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

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、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释评估结论，应当阅读评估报告正文。



重庆建峰化工股份有限公司拟转让重庆建峰化工股份有限公司

三聚氰胺分公司资产的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2015）第 317 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司资产在 2015 年 10 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，是注册资产评估师的责任；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。

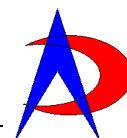
我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和被评估单位

本次资产评估项目的委托方为重庆建峰化工股份有限公司，被评估单位为重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司。

1、委托方基本情况



(1) 公司名称: 重庆建峰化工股份有限公司

(以下简称“建峰化工”)。

(2) 住 所: 重庆市涪陵区白涛街道。

(3) 法定代表人: 何平。

(4) 注册资本: 59879.9235 万元人民币。

(5) 成立日期: 1999 年 5 月 28 日。

(6) 公司类型: 股份有限公司(上市公司)。

(7) 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),在核定的经营地域内从事码头和其他港口设施经营、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从事经营;属于子公司取得的行政许可由子公司经营)

2、被评估单位基本情况

(1) 公司名称: 重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司

(以下简称“三胺分公司”)。

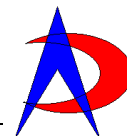
(2) 住所: 重庆市涪陵区白涛街道王家坝。

(3) 负责人: 徐晟。

(4) 成立日期: 2010 年 12 月 17 日。

(5) 营业期限: 2010年12月17日至永久。

(6) 经营范围: 生产、销售: 化肥、化工产品(不含危险化学品)**



(7) 历史沿革

三胺分公司系建峰化工下属分公司。

2005 年重庆建峰工业集团有限公司（以下简称“建峰集团”）开始建设年产 3 万吨三聚氰胺装置，并于同年引进意大利欧技公司生产技术，为适应生产需要，建峰集团于 2008 年 1 月成立了重庆建峰工业集团有限公司三聚氰胺分公司，专门从事三聚氰胺的生产和销售。

2010 年 11 月，建峰集团将重庆建峰工业集团有限公司三聚氰胺分公司协议转让给建峰化工，重庆建峰工业集团有限公司三聚氰胺分公司更名为重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司。

三胺分公司拥有两套生产装置，一期装置采用意大利欧技高压法（3 万吨三聚氰胺/年和配套的 11 万吨小尿素/年），一期工程从 2005 年 6 月开工，到 2007 年 11 月整套装置通过试运行移交生产，项目总投资 5.3 亿元。二期装置采用常压法九元工艺（3 万吨三聚氰胺/年和配套的 11 万吨碳铵/年），二期工程从 2010 年 12 月开工，至 2012 年 2 月正式投产，项目总投资 1.047 亿元。

3、委托方和被评估单位之间的关系

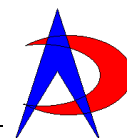
被评估单位三胺分公司是委托方建峰化工的下属分公司。

(二) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、被评估单位、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人。

二、评估目的

为建峰化工拟转让三胺分公司资产，提供委估资产在评估基准日的市场



价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象和范围为三胺分公司申报的资产。截至 2015 年 10 月 31 日，三胺分公司资产总额为 28,770.57 万元，系企业固定资产、无形资产及长期待摊费用。具体情况如下：

1、固定资产：三胺分公司固定资产原值 60,094.18 万元，账面值 27,466.91 万元，包括房屋建筑物、机器设备。具体分类如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类别	房屋建筑物	机器设备	合 计
账面台（套）	36.00	1,653.00	1,689.00
账面原值	13,550.02	46,544.16	60,094.18
账面净值	8,012.54	19,454.38	27,466.91

（1）房屋建筑物分为房屋建筑物、构筑物、管道沟槽。具体如下：

金额单位：万元

固定资产类别	房屋	构筑物	管道、沟槽	合 计
账面台（套）	15.00	10.00	11.00	36.00
账面原值	3,781.76	2,914.18	6,854.08	13,550.02
账面净值	2,504.75	1,915.76	3,592.03	8,012.54

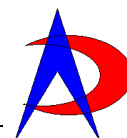
（2）机器设备，主要为三胺分公司生产设备，具体如下：

金额单位：万元

固定资产类别	机器设备	合 计
账面台（套）	1,653.00	1,653.00
账面原值	46,544.16	46,544.16
账面净值	19,454.38	19,454.38

2、三胺分公司无形资产账面价值 285.63 万元，系三胺分公司公司常压法生产技术和位于涪陵区白涛化工园区三聚氰胺装置区工业用地，土地使用权总面积 51,065.93 平方米。

3、长期待摊费用



三胺分公司长期待摊费用系企业高压法生产技术摊余价值，账面价值1,018.03 万元。

评估对象和范围与委托方委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围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，评估三胺分公司申报的资产。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转让三胺分公司资产，提供委估资产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。

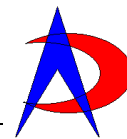
五、评估基准日

本次评估基准日为2015年10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：

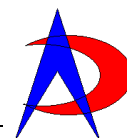
（一）行为依据

董事会决议

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 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、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第 3 号令）；
- 9、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）；
- 10、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》；
- 11、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）；
- 12、《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）；
- 13、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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 10、《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）。

（四）权属依据

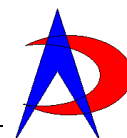
- 1、三胺分公司提供的评估基准日资产申报明细表；
- 2、三胺分公司提供的房地产权证复印件；
- 3、三胺分公司提供的有关资产财务资料；
- 4、三胺分公司提供的重要资产购置合同或发票。
- 5、三胺分公司提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

- 1、有关房屋建筑物的取价依据

（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》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市仿古建筑及园林工程计价定额》；

（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》；



(3) 重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发<重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法>的通知》;

(4) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;

(5) 国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》;

(6)《重庆工程造价信息》2015 年第 10 期;

(7) 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;

(8) 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) 中国机械工业出版社出版的《2015 年机电产品价格手册》;

(2) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;

(3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准;

(4) 评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息。

3、有关土地使用权的取价依据

(1)《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);

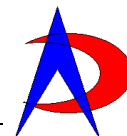
(2)《重庆市征地补偿安置办法》(重庆市人民政府令第 55 号);

(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通知》(渝府发[2000]76 号);

(4) 重庆市国土资源和房屋管理局《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);

(5) 重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区外城镇土地级别的通知(渝国土房管发[2007]779 号);

(6) 重庆市人民政府《关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》(渝府发[2008]45 号);



(7)《重庆市人民政府关于贯彻实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉的通知》(渝府发[2008]47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(涪府发[2013]95号);

(9)《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);

(10)周边类似用地成交信息;

(11)中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来平均地价信息;

(12)估价机构收集的与本次土地估价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)资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有市场法、收益法和成本法。注册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,分析市场法、收益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。

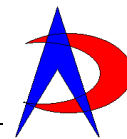
1、市场法

企业价值评估中的市场法,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。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



企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 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；
- (3) 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。

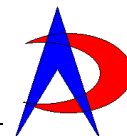
(二) 评估方法的选用

本次评估，由于在市场上不易收集到类似资产交易案例，故未采用市场法进行评估；由于委估资产不具有获取整体收益的能力，未来收入、费用无法合理预计，故本次评估不宜采用收益法进行评估；由于三胺分公司委估的资产清册较易取得，相关资产的重置价值可通过市场调查获取，适合采用成本进行评估。

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、房屋建筑物

评估人员根据委估房屋建筑物的实际用途及收集的资料，采用重置成本法进行评估。



重置成本法即测算建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

建筑物的重置单价公式如下：

重置单价=（前期工程费用+建安工程造价+其他工程费用）×（1+资金成本率）

（A）前期工程费用

主要指建设工程勘察设计费、编制工程标底费、招投标业务费等，评估人员根据房屋建筑物所在地区的实际情况予以取舍。

（B）建安工程造价

主要指房屋建筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常包括：直接费（直接工程费、措施费）、间接费（规费、企业管理费）、利润、税金，以及按规定允许按实计算的各种费用。

（C）其他工程费用

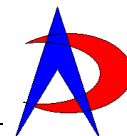
包括建设单位管理费、工程监理费、城市建设配套费、白蚂蚁防治费等，评估人员根据建筑所在地区的实际情况予以取舍。

（D）资金成本

主要指正常建设条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息。评估人员计算资金成本时，假设工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入。

成新率的选取：

对房屋评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及国家标准《工业厂房可靠性鉴定标准》（GBJ144-90），采取分部位打



分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

即：成新率=使用年限成新率×权重+鉴定成新率×权重

对于一般构筑物 and 管道，评估人员采用如下公式确定成新率：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

2、设备

设备主要为通用机器设备和电子设备。评估人员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评估对象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×综合成新率

设备重置全价的确定

（1）对于机器设备

设备重置全价=设备购价+设备运杂费+设备安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

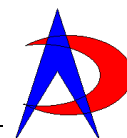
（2）对于电子办公设备

评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此设备重置全价=设备购价

综合成新率的确定

评估人员在现场对设备进行了核查，向设备管理人员了解设备的购置、使用、维护、修理、部件更换等情况，并向设备使用人员了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度综合分析确定成新率。其公式为：

综合成新率 = （1 - 实体性贬值率）×（1 - 功能性贬值率）×（1 - 经济性贬值率）



① 实体性贬值率

对于机器设备，评估人员根据其使用情况、外观成色、使用年限等情况，采用分部位打分法、年限法综合确定设备的成新率。

对电子办公设备主要考虑采用年限法确定成新率。

A、年限法成新率

查阅有关资料按设备不同类型、用途，确定设备的已使用年限、尚未可使用年限、经济寿命年限，计算年限法成新率：

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

B、现场勘察分部位打分法的确定

通过现场勘察及向有关技术人员、操作人员了解、查阅主要设备及系统的运行技术状况、主要技术经济指标、大修次数、维修保养情况及工作环境等，做出现场勘察技术状况评判，确定现场勘察调整值，确定分部位打分法的成新率。

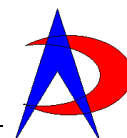
C、实体性贬值率

$$\text{综合成新率} = \text{分部位打分法} \times A1 + \text{年限法} \times A2$$

其中：A1、A2 分别为分部位打分法及年限法占设备综合成新率的权重，本次确定该设备 A1、A2 权重分别确定为 60%和 40%。

② 功能性贬值和经济性贬值

由于委估生产线设备系引进国外技术，属于行业目前较为成熟的技术，其建设的生产线、配套设施设备及管道等均处于正常维护保养状态，一期高压停产时已完成相关保养、日常维护正常，故不存在功能性贬值；由于受行业产能过剩、产品市场价格下跌影响，目前一期高压生产线部分闲置，预计未来开工率也将不能全额开工。评估人员根据行业产能情况、市场需要情况并结合行业开工率情况，确定一期委估设备的经济性贬值率为：



$$\text{经济性贬值率} = [1 - (\text{年实际产能} \div \text{设计产能})^{\text{功能价值系数}}] \times 100\%$$

3、无形资产-土地使用权

土地资产的评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法和基准地价系数修正法等五种。

评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的具体情况、估价目的以及各种评估方法的适用性和可操作性等因素后，采用成本逼近法及市场比较法对土地使用权进行评估，根据两种评估方法得出的评估结论后分析确定土地使用权价格。

(1) 成本逼近法

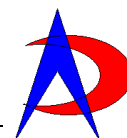
成本逼近法是指：以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法。基本原理是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益（利润）的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（其实质来源于土地增值），组成土地价格的基础部分从而求得土地价格。其基本公式为：

$$\text{地价} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值}$$

(2) 市场比较法

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评估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，求取评估对象在估价期日价格的方法，其公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例交易价格} \times \text{情况修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{区}$$



域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数

（三）评估结论确定的方法

本次评估目的系为建峰化工拟转让三胺分公司资产，提供委估资产在评估基准日的市场价值参考，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，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程 and 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，按照建峰化工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三胺分公司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，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及三胺分公司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。

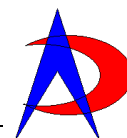
2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，根据委托评估资产特点，有针对性地指导三胺分公司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



根据三胺分公司提供的资产评估申报明细表，评估人员针对委估资产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。

对房屋建筑物、机器设备、土地等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物、土地及重点设备及项目进行逐项清查、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。

3、账面价值构成的调查

根据三胺分公司的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、结算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向三胺分公司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、评估人员在三胺分公司有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

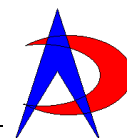
评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写现场鉴定作业表，与三胺分公司管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。

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，认为对三胺分公司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、由三胺分公司所提供的信息资料为可信的和准确的；

2、三胺分公司合法拥有、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；

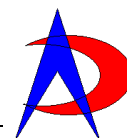
3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（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

本次评估，委估设备资产按原用途原地续用假设进行评估。

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 2015 年 10 月 31 日，三胺分公司经审计资产总额 28,770.57 万元。

根据本次评估目的，评估人员对委估资产选用成本法进行评估。经评定估算，三胺分公司经审计的资产在评估基准日 2015 年 5 月 31 日的评估值为 28,770.57 万元（大写：人民币贰亿捌仟柒佰柒拾万伍仟柒佰元整），评估无增减值。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

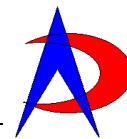
评估基准日：2015 年 10 月 31 日

被评估单位：重庆建峰化工股份有限公司三聚氰胺分公司

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 固定资产	27,466.91	26,458.85	-1,008.06	-3.67
2 无形资产	285.63	1,255.29	969.66	339.48
3 长期待摊费用	1,018.03	1,056.43	38.40	3.77
4 合计	28,770.57	28,770.57	0.00	0.00

评估结论详细情况见评估明细表。



十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托方及被评估单位无任何利害关系，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；注册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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

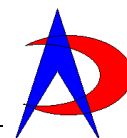
3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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，我们未考虑该等资产转让可能承担的费用和税项，也未对资产的评估增减值额作任何纳税考虑。

5、产权瑕疵

委托方、产权持有人和相关当事方对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；注册资产评估师执行资产评估业务的目的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



不对评估对象的法律权属提供保证。

三胺分公司纳入评估范围的建筑面积为 13,849.90 平方米的房屋，未办理房屋所有权证，具体清单如下：

序号	建筑物名称	面积 (平方米)	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)
1	成品库	1,151.00	107.21	91.12
2	S2 区主厂房	650.00	146.65	124.64
3	三胺维修楼	507.00	78.25	66.51
4	215 空压站	105.50	11.51	9.78
5	900 钢结构	6,572.50	1,430.09	835.26
6	837 钢结构	2,743.90	615.47	376.12
7	三胺主框架	2,120.00	478.88	407.01
8	合计	13,849.90	2,868.06	1,910.45

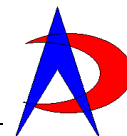
6、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、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;

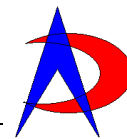
(四) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后, 自评估基准日起一年内有效, 即 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日。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。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2015 年 12 月 30 日, 即注册资产评估师专业意见形成之日。



(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

评估机构首席评估师:

注册资产评估师:

中国*重庆

注册资产评估师:

二〇一五年十二月三十日