

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司关于 重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组的专项说明

中国证券监督管理委员会：

2016 年 6 月 24 日，贵会出具的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“问答”）。重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司（以下简称“华康评估公司”）作为重庆建峰化工股份有限公司（以下简称“建峰化工”）本次重大资产重组项目的评估机构，对《问答》进行了认真研究和核查，并按照《问答》的要求对所涉及的事项发表了明确的核查意见，现提交贵会，请予审核。

4、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

（1）、拟置出资产的评估（估值）作价情况

华康评估公司以 2016 年 3 月 31 日作为基准日对拟置出建峰化工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进行了评估，并出具了重康评报字(2016)第 125 号评估报告。根据该评估报告，拟置出资产的评估结果如下：

评估范围	评估方法	净资产账面值 (万元)	评估结果 (万元)	增值额(万 元)	增值率%
建峰化工除可供出售金 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	成本法	149,920.75	148,679.21	-1,241.54	-0.83

(2) 评估方法选择

资产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。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。

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。

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) 资产拥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。

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。

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。

本次委托评估的是建峰化工拟置出的资产和负债，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和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。

(3) 评估假设

评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

(4) 关于评估参数预测选取及是否符合资产实际经营情况

本报告未使用收益法进行评估，成本法评估过程中各单项资产也未采用收益法，不涉及评估参数预测选取是否符合资产实际经营情况事宜。

(5) 关于是否履行必要的决策程序

2016年9月9日，建峰化工召开第六届董事会第二十次会议，审议通过了重组预案；

重庆市国有资产监督管理委员会于2016年10月24日核发《国有资产评估项目备案表》（渝评备2016【55号】），对本次交易的资产评估报告予以备案；

2016年11月23日，建峰化工召开第六届董事会第二十三次会议，审议通过了重组报告书（草案），审议通过《关于批准本次交易相关的审计报告、审阅报告、资产评估报告的议案》，以及《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性以及评估定价的公允性的议案》。

(6) 核查意见

经核查，华康评估公司认为，评估师在评估中履行了必要的评估程序，评估方法选择适当、评估依据充分、评估假设及评估参数的设定合理，评估报告经过了必要的审核程序，并按规定出具了资产评估报告。

(本页无正文,为《重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司关于重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组的专项说明》之签章页)

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

2016年11月23日

