

贵州赤天化股份有限公司计提资产减值准备

所涉及的部分资产公允价值项目

资产评估报告

中铭评报字[2017]第 10001 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一七年一月十日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
评估报告附件	24



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，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，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、负债清单由产权持有单位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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，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。

六、注册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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



贵州赤天化股份有限公司计提资产减值准备

所涉及的部分资产公允价值项目

资产评估报告摘要

中铭评报字[2017]第 10001 号

贵州赤天化股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵州赤天化股份有限公司计提资产减值准备所涉及的该公司部分资产在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：贵州赤天化股份有限公司执行《企业会计准则第 1 号——存货》、《企业会计准则第 8 号——资产减值》（以下简称资产减值准则），需要对已停产的赤水化工分公司的存货、部分固定资产、在建工程、无形资产计提资产减值准备，本次评估为贵州赤天化股份有限公司拥有的存货、固定资产、在建工程、无形资产计提存货跌价准备和资产减值准备事宜提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：为贵州赤天化股份有限公司已停产的赤水化工分公司的存货、固定资产、在建工程、无形资产，合计账面值为 200,134,014.78 元。具体如下：

资产种类	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
一、存货		59,823,188.36	59,823,188.36
其中：原材料	12785	58,148,027.33	58,148,027.33
半成品	2	1,675,161.03	1,675,161.03
二、固定资产		891,797,859.80	138,429,828.95
其中：建筑物类	172	124,026,769.32	35,561,727.05
机器设备类	2466	767,771,090.48	102,868,101.90
三、在建工程	18	1,073,387.60	1,073,387.60
四、无形资产	1	807,609.87	807,609.87
合计	15444	953,502,045.63	200,134,014.78

三、价值类型：可回收价值。

四、评估基准日：2016 年 12 月 31 日

五、评估方法：市场法。



六、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产的市场价值为6,009.75万元，资产总额评估价值较账面价值评估减值 14,003.65 万元，减值率为 69.97%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表（市场法）

产权持有单位：贵州赤天化股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	5,982.32	1,157.92	-4,824.40	-80.64
其中：存货	2	5,982.32	1,157.92	-4,824.40	-80.64
非流动资产	3	14,031.08	4,851.83	-9,179.25	-65.42
其中：固定资产	4	13,842.98	4,851.83	-8,991.15	-64.95
在建工程	5	107.34	-	-107.34	-100.00
无形资产	6	80.76	-	-80.76	-100.00
资产总计	7	20,013.40	6,009.75	-14,003.65	-69.97

评估结论详细情况详见市场法评估明细表。

七、产权瑕疵：贵州赤天化股份有限公司赤水化工分公司所占土地为赤天化集团所有，提供的 3 项房屋所有权证产权为赤天化集团，一直未办理过户手续，贵州赤天化股份有限公司承诺：上述资产产权为贵州赤天化股份有限公司所有，如果上述资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构、评估人员无关。

八、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日的期限内有效。

九、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 1 月 10 日。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



贵州赤天化股份有限公司计提资产减值准备

所涉及的部分资产公允价值项目

资产评估报告正文

中铭评报字[2017]第 10001 号

贵州赤天化股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵州赤天化股份有限公司计提资产减值准备所涉及的该公司部分资产在 2016 年 12 月 31 日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、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方和产权持有单位均为贵州赤天化股份有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为提供审计服务的会计师事务所。

（一）委托方及产权持有单位概况

1、注册登记情况

名称：贵州赤天化股份有限公司（以下简称“赤天化”）

统一社会信用代码：9152000070960790XK

法定代表人：丁林洪

注册资本：壹拾柒亿叁仟陆佰叁拾壹万玖仟零捌拾壹元整

实收资本：壹拾柒亿叁仟陆佰叁拾壹万玖仟零捌拾壹元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 8 月 28 日

经营期限：1998 年 8 月 28 日至长期

注册地址：贵州省贵阳市乌当区新添大道 310 号

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：赤天化

股票代码：600227

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（氮肥、



磷肥、复合（混）肥、合成氨、其他基础化学原料、硫磺、精细化工产品（不含化学危险品）的生产、购销、技术开发；生产工业用氮、生产工业用氧、生产工业用氢；房屋、土地租赁；化工产品及原料、建材产品、包装袋、农膜、纸浆、纸及纸产品购销；资本营运及相关投资业务。）

2、历史沿革及股本变动情况

（1）1998 年 8 月，赤天化设立

1998 年 5 月 20 日，贵州省工商局出具“黔名称预核内字[98]445 号”《企业名称预先核准通知书》，经核准的企业名称为“贵州赤天化股份有限公司”。

1998 年 6 月 10 日，上海会计师事务所出具“上会师报字（98）第 0382A 号”《资产评估报告书》，确认截至 1998 年 4 月 30 日，赤天化（筹）经评估的净资产为 148,874,743.68 元。

1998 年 7 月 20 日，贵州省国有资产管理局出具“黔国资评认发（1998）70 号”《对贵州赤天化股份有限公司（筹）资产评估结果确认报告的批复》。

1999 年 8 月 25 日，贵州省审计师事务所出具“（1998）黔审所验字第 129 号”《验资报告》，验证截至 1999 年 8 月 25 日，赤天化（筹）已收到其发起股东发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）1-1-1-49 投入的资本 15,335.08 万元，其中股本 10,000 万元，资本公积金 5,338.08 万元。

1998 年 8 月 26 日，贵州省人民政府下发“黔府函[1998]208 号”《省人民政府关于同意设立贵州赤天化股份有限公司的批复》。

1998 年 8 月 28 日，赤天化取得由贵州省工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：5200001201988）。

赤天化设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	贵州赤天化集团有限责任公司	97,081,200	97.08
2	贵州赤天化集团有限责任公司工会	2,218,800	2.22
3	贵州大隆电子有限公司	400,000	0.40
4	贵州新锦竹木制品有限公司	200,000	0.20
5	泸州赤天化天山实业有限公司	100,000	0.10
	合计	100,000,000	100

（2）2000 年 2 月，首次公开发行股票并上市



1999年12月8日,中国证监会核发“证监发行字[1999]152号”《关于核准贵州赤天化股份有限公司公开发行股票的通知》,同意赤天化向社会公开发行人民币普通股7,000万股,每股面值1元。

2000年2月21日,赤天化股票在上交所上市交易,股票简称“赤天化”,证券代码为“600227”。

首次公开发行股票后,赤天化总股本为17,000万股,股本结构如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	贵州赤天化集团有限责任公司	97,081,200	57.11
2	贵州赤天化集团有限责任公司工会	2,218,800	1.31
3	贵州大隆电子有限公司	400,000	0.24
4	贵州新锦竹木制品有限公司	200,000	0.12
5	泸州赤天化天山实业有限公司	100,000	0.06
6	其他社会公众股	70,000,000	41.18
	合计	170,000,000	100

(3) 2006年1月,股权分置改革

2006年1月11日,贵州省国有资产监督管理委员会核发“黔国资产权函[2006]4号文”《关于对贵州赤天化股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》。

发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(修订稿)1-1-1-50 2006年1月16日,赤天化召开了股权分置改革相关股东会议,审议通过了股权分置改革方案。2006年1月24日,赤天化非流通股股东持有的非流通股股份获得上市流通权。

股权分置改革完成后,赤天化股本结构如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	贵州赤天化集团有限责任公司	73,296,306	43.12
2	贵州赤天化集团有限责任公司工会	1,675,194	0.99
3	贵州大隆电子有限公司	302,000	0.18
4	贵州新锦竹木制品有限公司	151,000	0.09
5	泸州赤天化天山实业有限公司	75,500	0.04
6	其他社会公众股	94,500,000	55.58
	合计	170,000,000	100

(4) 2006年4月,股份转让

2006年4月5日,经贵州省赤水市人民法院调解,赤天化股东贵州大隆电子有

限公司和贵州新锦竹木制品有限公司同意以其持有的全部股份抵偿所欠贵州赤天化集团有限责任公司的一部分债务。

2006年4月20日，上述股份转让的过户手续在中证登上海分公司办理完成。

(5) 2007年1月，股权分置改革限售股解除限售上市流通

2007年1月24日，贵州赤天化集团有限责任公司工会、泸州赤天化天山实业有限公司持有的赤天化股份以及贵州赤天化集团有限责任公司自贵州大隆电子有限公司和贵州新锦竹木制品有限公司处受让的赤天化股份解除限售上市流通。

发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）1-1-1-51。

(6) 2008年8月，可转换公司债券转股和未分配利润、资本公积转增股本

2007年9月24日，中国证监会核发“证监发行字[2007]316号”《关于核准贵州赤天化股份有限公司公开发行可转换公司债券的通知》，批准赤天化向社会公开发行可转换公司债券45,000万元。2007年10月10日，赤天化在上交所发行可转换公司债券45,000万元。

2008年4月10日，上述可转换公司债券进入转股期，截至2008年6月30日，累计转股274,447股。

2008年4月22日，赤天化召开2007年年度股东大会，审议通过了《关于公司2007年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，同意以公司股本总额17,000万股为基数，以未分配利润按每10股送3股、资本公积按每10股转增5股的比例向全体股东转增股本，同时按每10股派发2.00元的比例向全体股东现金分红。

因赤天化可转换公司债券自进入转股期起（2008年4月10日）至停止交易起始日（2008年5月6日）止累计转股数为236,154股，该部分股份将参与2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案的实施。因此，以赤天化总股本170,236,154股计算，实际向全体股东按每股发放现金人民币0.19972元（含税），送股0.299584股，转增0.499306股；按每10股发放现金人民币1.9972元（含税），送股2.99584股，转增4.99306股。

2008年8月29日，中和正信会计师事务所有限公司贵州分公司出具“中和正信验字（2008）第4-023号”《验资报告》，验证截至2008年6月30日，赤天化已将资本公积8,500万元、未分配利润5,100万元以及可转换公司债券27.4447万元转增公司股本，公司注册资本变更为306,274,447元。

本次可转换公司债券转股和未分配利润、资本公积转增股本完成后，赤天化股



本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	贵州赤天化集团有限责任公司	132,384,660	43.22
2	其他社会公众股	173,889,787	56.78
	合计	306,274,447	100

发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）1-1-1-52。

（7）2009 年，可转换公司债券转增股本

因赤天化股票自 2009 年 3 月 23 日至 2009 年 4 月 23 日已有 20 个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的 130%，根据赤天化《可转换公司债券募集说明书》的约定，已触发可转债的赎回条款。

2009 年 4 月 23 日，赤天化第四届十二次临时董事会会议审议通过了《关于行使赤化转债“提前赎回”条款的议案》，决定行使可转债的提前赎回权，将截至“赎回登记日”（2009 年 5 月 22 日）收市后尚未转股的可转换公司债券全部赎回。截至 2009 年 5 月 22 日，赤天化可转换公司债券合计转增股本 63,095,468 股，赤天化总股本增加至 369,095,468 股。

（8）2010 年 3 月，公开发行新股

2009 年 12 月 2 日，中国证监会核发“证监许可[2009]1281 号”《关于核准贵州赤天化股份有限公司增发股票的批复》，同意赤天化自核准之日起 6 个月内增发不超过 15,000 万股新股。

2010 年 3 月，赤天化公开发行人民币普通股（A 股）106,100,795 股，赤天化总股本增至 475,196,263 股。

2010 年 3 月 8 日，天健正信会计师事务所有限公司贵州分公司出具“天健正信验（2010）综字第 080003 号”《验资报告》，验证截至 2010 年 3 月 8 日，赤天化注册资本为 475,196,263 元。

（9）2010 年 5 月，资本公积转增股本

2010 年 4 月 27 日，赤天化召开 2009 年年度股东大会，审议通过了《关于公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的方案》，同意以公告的股发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）1-1-1-53。

权登记日（2010 年 5 月 11 日）的总股本为基数，向全体股东按每 10 股发放现金人民币 0.5 元（含税），转增 10 股。本次转增后，赤天化总股本增至 950,392,526 股。



2011年7月5日，天健正信会计师事务所有限公司贵州分公司出具“天健正信验（2010）综字第080041号”《验资报告》，验证截至2010年5月12日，赤天化已将资本公积475,196,263元转增股本。

本次资本公积转增股本后，赤天化的股本结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	贵州赤天化集团有限责任公司	272,039,210	28.62
2	其他社会公众股	678,353,316	71.38
	合计	950,392,526	100

（10）截至2016年12月31日，贵州渔阳贸易有限公司、其他特定投资者进行股权收购，则公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	贵州渔阳贸易有限公司	49,091.82	28.27
2	贵州赤天化集团有限责任公司	27,203.92	15.67
3	其他特定投资者	29,500.84	16.99
4	其他社会公众股	67,835.33	39.07
	合计	173,631.91	100.00

3、主要经营情况

赤天化主要从事氮肥和甲醇的生产、销售以及医药流通业务。公司目前是贵州省最大的氮肥生产企业；近年来医药流通业务规模亦逐年增大，在贵州省医药流通领域处于领先地位，成为公司收入的重要来源。

赤天化的化工产品以尿素和甲醇产品为主，目前公司的化工业务建立了覆盖贵州及周边省市的销售网络，具有一定的区域垄断性。公司长期致力于生产尿素和甲醇等化工产品，经过多年的积累和不断的技术改造，在化工领域已拥有了较大的技术优势，具备了较为完备的技术开发和创新能力。

赤天化下属的部分子公司从事中成药、化学药制剂、抗生素等的批发，三类医疗器械、保健食品、定型包装食品的销售等，属于医药流通行业。

随着天然气产业政策和定价机制的改革，天然气价格逐年上涨且供应日趋紧张，公司气头生产装置面临严峻考验。特别是近两年来，氮肥产能仍然呈增长势头，氮肥产能过剩的形势更加凸显，导致产品价格严重下滑且持续低迷。这些因素已给公司的主营业务造成了重大影响，这也导致公司经营业绩出现亏损。2014年和2015年，公司净利润分别为-57,469.99万元和2,024.83万元，扣除非经常性损益后的净利润分别



为-64,260.75 万元、-20,082.80 万元。

面对化肥行业低迷的困境，公司 2016 年实现战略转型，注入未来盈利能力强、资产质量良好的资产，提高公司资产质量和未来盈利能力，有利于公司的未来经营发展。

4、近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

截至 2016 年 12 月 31 日，赤天化资产总额 675,102.46 万元，负债总额 86,520.66 万元，净资产 588,581.80 万元，2016 年 1-12 月实现销售收入 21,266.25 万元，利润总额-6,853.80 万元。

赤天化 2014 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 31 日的资产状况：

财务状况表

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
流动资产	176,554.50	68,183.22	190,171.29
非流动资产	245,434.97	348,469.07	484,931.17
资产总额	421,989.47	416,652.30	675,102.46
流动负债	69,038.37	48,493.70	67,320.66
非流动负债	0.00	0.00	19,200.00
负债总额	69,038.37	48,493.70	86,520.66
所有者权益	352,951.10	368,158.60	588,581.80

经营状况表

金额单位：万元人民币

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	158,737.31	38,775.59	21,266.25
减：营业成本	154,201.75	33,244.94	17,638.25
营业税金及附加	1,033.75	436.97	213.02
销售费用	11,723.91	1,040.98	512.66
管理费用	9,024.20	9,669.57	8,242.45
财务费用	4,452.29	1,801.52	1,854.92
资产减值损失	2,300.01	1,789.28	
加：投资收益	14,393.96	23,958.84	115.70
二、营业利润	-9,604.64	14,751.17	-7,079.34
加：营业外收入	42.55	1,340.20	243.05
减：营业外支出	356.50	2.37	17.51



项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
三、利润总额	-9,918.58	16,089.00	-6,853.80
减：所得税费用	247.99	1,079.94	
四、净利润	-10,166.58	15,009.06	-6,853.80

2014 年、2015 年财务状况和经营状况已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字 [2015]第 110227 号、信会师报字（2016）第 112711 号无保留意见审计报告。

（二）其他评估报告使用者概况

本次业务约定出具的评估报告仅供赤天化和为其提供审计服务的会计师事务所使用，除法律、法规另有规定外，不存在与评估目的无关的其他报告使用者。

（三）委托方和产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为同一家。

二、评估目的

贵州赤天化股份有限公司执行《企业会计准则第1号——存货》、《企业会计准则第 8 号——资产减值》（以下简称资产减值准则），需要对已停产的赤水化工分公司的存货、固定资产、在建工程、无形资产计提资产减值准备，本次评估为贵州赤天化股份有限公司拥有的存货、固定资产、在建工程、无形资产计提存货跌价准备和资产减值准备事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为贵州赤天化股份有限公司已停产的赤水化工分公司的存货、固定资产、在建工程、无形资产的公允价值。涉及的评估范围为贵州赤天化股份有限公司已停产的赤水化工分公司的存货、部分固定资产、在建工程、无形资产，合计账面值为 200,134,014.78 元。具体如下：

资产种类	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
一、存货		59,823,188.36	59,823,188.36
其中：原材料	12785	58,148,027.33	58,148,027.33
半成品	2	1,675,161.03	1,675,161.03
二、固定资产		891,797,859.80	138,429,828.95
其中：建筑物类	172	124,026,769.32	35,561,727.05
机器设备类	2466	767,771,090.48	102,868,101.90



三、在建工程	18	1,073,387.60	1,073,387.60
四、无形资产	1	807,609.87	807,609.87
合计	15444	953,502,045.63	200,134,014.78

（二）评估对象的基本情况

赤天化赤水化工分公司是上个世纪70年代引进国外成套设备建成的13家大化肥企业之一，始建于1974年10月，1978年10月建成投产，1988年晋升国家二级企业，1991年晋升国家一级企业，1994年被国务院列入全国100家建立现代企业制度试点企业。

赤水化工分公司拥有1条尿素生产线，经过技改，生产能力从设计之初的30万吨合成氨、48万吨尿素提高到现在的36.5万吨合成氨、63万吨尿素。公司主导产品“赤”牌尿素，在国内外和用户中享有较高的声誉，曾先后荣获国家优质产品金质奖、全国用户满意产品、化工部优质产品、贵州省优质产品等多项荣誉称号。历年来，产品优等品率保持在99%以上，各项质量指标在同行业评比中处于领先水平。

赤天化生产装置 2014-2015 年度停产检修，于 2014 年 12 月 25 日发布了《关于公司 2014-2015 年度生产装置检修期的公告》，因检修计划调整，原定开车时间延后。近年随着农民种植观念的改变，都开始重视农作物的高产量和高质量，因此，在推广测土配方施肥以后使用碳铵、尿素的量都有所减少，复合肥受到农民的推崇，市场对尿素化肥的需求量下降。另外赤天化公司“气头”尿素生产装置原料天然气由化肥生产计划用天然气（用量约占总用量的 88%）和增量气（用量约占总用量的 12%）两部份构成，按国家规定适用不同的价格，2015 年 11 月 1 日起，公司化肥生产计划用天然气价格上调 0.20 元/立方米。2015 年 11 月 18 日国家发展改革委出具了发改价格[2015]2688 号《关于降低非居民用天然气门站价格并进一步推进价格市场化改革的通知》，国家发改委下调非居民用天然气门站价格，仅对公司用量约占总用量 12%的增量气价格产生影响，而用量约占总用量 88%的化肥生产计划用天然气价格的上涨，导致天然气综合用气成本反而上升，再加上当前尿素市场已进入销售淡季，市场持续低迷，致使公司“气头”装置尿素产品成本倒挂。为了减少产品经营亏损，经公司研究，决定“气头”尿素生产装置自 2015 年 11 月 19 日起停止生产。因现有土地使用权为贵州赤天化集团有限责任公司所有，集团公司正在推动产业结构调整，实施转型升级为医药产业，培育新的经济增长点。在现有场地的基础上赤天化集团公司的晒醋项目正在前期筹备。

根据赤天化出具总经理办公会决议，赤水化工分公司主营业务是以天然气为原

材料生产销售合成氨、尿素，随着原材料天然气价格的上涨和尿素市场的持续低迷，以及装置不能够满负荷生产，继续生产将导致赤水化工分公司亏损超过停产的亏损额，该装置持续生产的存在不能够给公司带来净现金流入，且这种状况预计短期内不大可能改善，而装置停运行时间过长后腐蚀等因素也会造成价值损失。一年多来寻找合作、调研搬迁等方案皆不可行。因此，会议决定拟对赤水化工分公司继续停产，对主装置等待处置，并同意配合地方政府对赤水市甲子口天然气输送管线予拆除。

纳入本次评估范围的资产具体情况如下：

1、存货

至评估基准日，主要产品已全部出售完毕，只有剩余的化工原料、钢材及备品备件三大类材料及半成品，账面价值为59,823,188.36元。通过对赤水化工分公司存货进行抽查，虽然生产停产，但从库房管理制度、存货图标、物资摆放、卡片登记等各方面，体现出该公司重视物资管理，职工认真负责，物资摆放整齐，在对公司财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，对各类存货进行清查核实：评估人员首先向企业调查存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业财务人员、综合部、设备部、仓库管理人员依据库房、物资部门提供的仓库保管账目、销售记录及申报明细表进行抽盘，抽查面占总数量的60%以上，占总金额的60%以上，验证评估基准日存货实有数量。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状况、存货的残次冷背等有关情况进行观察和记录。盘点核实后结论为部分物资已存放一年多时间，化工原料及备品备件全部为生产化肥企业专用材料，马上变现不可能，存在减值。

2、固定资产

纳入评估范围的固定资产包括建筑物类和设备类二类资产，至评估基准日，固定资产账面原值 891,797,859.80 元，账面净值 138,429,828.95 元。评估范围为赤水化工分公司生产厂区内的全部设施，主要包括水气车间、合成车间、尿素车间、成品车间、塑编车间、检修车间的厂房、车间、泵房、趸船、空气压缩机、一段转化炉、管道、合成塔、汽提塔、造粒器、控制系统及仪表等。各主要车间均由仪器仪表数据控制，自动化水平高。大部分固定资产建于 2005 年左右，最早有建于 1978 年，时间较长，维护保养一般。

根据被评估企业提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构

类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

根据被评估企业提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

通过现场勘察，企业已停业一年多，各车间留有人员负责值班，2016 年设备未进行检修，部分厂房门窗破损、部分设备有腐蚀现象。

3、在建工程

根据赤天化提供的评估明细表，本次在建工程的评估范围主要包括（机动处）设备资产信息化管理系统(EAM)、技改增加碱再生控制器、造纸污泥蚯蚓生物处理工程、脱硫 DCS 升级改造及其他零星更新改造工程共计 18 项，账面价值 1,073,387.60 元。

评估人员首先了解在建工程的项目内容、预计投资额、工程项目的目的、开工日期、预计完工日期等；然后核实了在建工程账面价值的构成，并分析其合理性。经核实，所有在建工程项目因生产停产而全部停建一年多。

4、无形资产

本次委托评估的无形资产主要为生产信息管理系统 1 项。账面净值为 807,609.87 元。

经了解，与生产相关的生产信息管理系统因生产停产而停用一年多。

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用可回收价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

可回收价值根据《以财务报告为目的的评估指南（试行）》第二十五条第（一）款之规定“等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高

者。”

资产预计未来现金流量的现值根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第九条之规定“应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。”

公允价值根据《以财务报告为目的的评估指南》(试行)第二十四条之规定“在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。”

处置费用根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第六条之规定“处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。”

(三) 选择价值类型的理由

采用可回收价值类型的理由是该价值类型与其他价值类型相比，更能反映减值测试结果的可靠性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2016 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方及产权持有单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、总经理办公会决议；
- 2、赤天化与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；



- 2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
- 3、参照《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 4、参照《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 5、其他有关法律法规。

（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、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230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—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》中评协[2007]169号；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214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；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 12、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 13、《企业会计准则》（2006年财政部令第33号）；
- 14、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（2014年财政部令第76号）；
- 15、《企业会计准则第1号——存货》；
- 16、《企业会计准则第8号——资产减值》。

（四）权属依据

- 1、主要设备工程结算书、施工合同、发票，以及相关财务资料；
- 2、存货、重大设备购置发票；
- 3、房屋产权证及说明；
- 4、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、《机电产品报价手册》（2016）；

- 2、当地机电产品、电脑、电子设备市场行情；
- 3、《全国资产评估价格信息》；
- 4、《2016 年最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、阿里巴巴网站查询各类材料价格信息；
- 6、评估人员查询的当地二手市场价格信息。

(六) 其他参考依据

- 1、被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 2、委托方及产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、委托方及产权持有单位承诺函；
- 4、委托方提供的相关主要设备施工决算、合同、发票资料；
- 5、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
- 6、被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

本次评估采用市场法，原因如下：

《企业会计准则第 1 号——存货》规定：资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。企业确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

《企业会计准则第 8 号——资产减值》准则规定：“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常



应当根据资产的买方出价确定。

在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。”

2016年，尿素市场在煤炭价格的上涨、开工率回升缓慢以及需求疲软的情况下，价格普遍上涨了50-100元/吨。（尿素生产主要采用天然气和煤二种原材料），天然气价格的大幅上涨，“气头”尿素企业生产成本增加，相对“煤头”尿素而言，“气头”尿素的竞争力将大幅降低。从“气头”尿素企业公布的2016年三季度年报数据得知，由于尿素价格低迷，今年部分“气头”尿素企业基本处于亏损状态。

2016年天然气迎峰度冬工作已展开，12月初国内将会有部分气头装置被迫减产，国内“气头”尿素被迫减产。在原料成本高位局面下，装置减产或停车继续增加生产成本。西南的“气头”尿素企业以建峰化工、泸天化、川化股份、四川美丰为主，2016年“气头”尿素企业亏损大局已定。川化、赤天化等尿素厂家先后关停尿素装置，气头尿素装置去产能的信号早已开启，十三五又是尿素去产能的过程，预计气头尿素装置产能也将有所减少。

据金银岛数据监测，到2016年10月国内尿素生产企业平均开工率在54.90%，相比去年同期同比下行23.42%。四川达州玖源化工、河北沧州大化、新疆新化、山东瑞星化工、山东明水大化、内蒙古鄂尔多斯联合化工、湖南宜化化工、河南安阳化学、四川美丰、新疆阿克苏华锦、安徽三星、陕西奥维乾元、山西晋煤天源、山西天泽煤化工等前期停车企业继续停车。

2015年11月20日，根据赤天化《关于“气头”尿素生产装置暂停生产的公告》，因尿素原材料天然气用气成本的上升，再加上当前尿素市场已进入销售淡季，市场持续低迷，致使公司“气头”装置尿素产品成本倒挂。为了减少公司产品经营亏损，经公司研究，决定“气头”尿素生产装置自2015年11月19日起暂停生产。

综上所述，本次评估不采用“预计未来现金流量的现值”来作为计提减值准备的依据。

结合被评估资产的现实状况，涉及评估资产具体方法如下：

1、存货



对于原材料、备品备件评估：因该类材料为化肥生产专用材料，无法获得二手材料市场价，以评估基准日的不含税可变现材料收购单价（已扣除销售费用和相关税费后），计算原材料的市场价值。

可变现净值=可变现材料收购单价×可变现材料数量（或重量）

可变现材料收购单价按当地几家回收公司报价及阿里巴巴网上查询价格扣除相关税费等综合分析后确定。

2、固定资产—建筑物类

建筑物类固定资产主要包括水气车间、合成车间、尿素车间、成品车间、塑编车间、检修车间的厂房、车间、泵房等，针对本次评估目的，由于生产厂房等房屋建筑物类资产在使用方向上专用性很强，因此当生产装置停产后，所涉及房屋建筑物不能再利用且只能废弃，故本次确定其房屋建筑物拆除后材料回收价值扣减预计拆除费用后的净回收价值确认为评估值。

房屋建筑物评估值=Σ（可变现材料收购单价×可变现材料重量）-拆除费用

3、固定资产—机器设备类

委估机器设备主要包括合成车间、水气车间、尿素车间、成品车间、塑编车间、检修车间及电仪控制通讯中心的机器设备，主要有趸船、空气压缩机、一段转化炉、管道、合成塔、汽提塔、造粒器、控制系统及仪表等。根据国家相关政策规定或因物理性损耗、技术淘汰不能继续使用的设备，采用市场法按拆零材料价款评估；与生产相关的电子设备采用市场法进行评估。即以委估资产目前的市场可变现价值确定评估值。

机器设备评估值=设备评估值-处置费用

设备评估值=Σ（可变现材料收购单价×可变现材料重量）

可变现材料收购单价按当地几家回收公司报价及阿里巴巴网上查询价格扣除相关税费等综合分析后确定。

4、在建工程

经现场勘察收集资料，分析具体情况后，所有在建工程均与生产直接相关，在建工程项目已全部停工，且停工时间较长，在建工程评估为零。

5、无形资产

与生产相关的“生产信息管理系统”，因生产全面停产而停用，其评估值为零。

八、评估程序实施过程和情况



本项目评估于 2016 年 12 月 12 日开始,至 2017 年 1 月 10 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈,明确评估业务基本事项,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价;接受委托,签订资产评估业务约定书,明确评估目的、评估范围、评估基准日;确定项目负责人,组成评估项目组,编制评估计划;辅导产权持有单位填报资产评估申报表,准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况,按照评估程序准则和其他相关规定的要求,评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查,从各种可能的途径获取评估资料,核实评估范围,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据;根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,选择适用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果,编制相关评估说明,在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误,评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上,依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析,确定最终评估结论,撰写资产评估报告;根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度,对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核;与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通;按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素,必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断,充分支持我们所得出的评估结论。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、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。

2、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、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

5、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

6、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

7、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜引起的相关责任。

8、本次列入评估范围的资产属于停产后未使用等待处置类资产。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产的市场价值为 6,009.75 万元，资产总额评估价值较账面价值评估减值 14,003.65 万元，减值率为 69.97%。评估结论见下



表:

资产评估结果汇总表 (市场法)

产权持有单位: 贵州赤天化股份有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	5,982.32	1,157.92	-4,824.40	-80.64
其中: 存货	2	5,982.32	1,157.92	-4,824.40	-80.64
非流动资产	3	14,031.08	4,851.83	-9,179.25	-65.42
其中: 固定资产	4	13,842.98	4,851.83	-8,991.15	-64.95
在建工程	5	107.34	-	-107.34	-100.00
无形资产	6	80.76	-	-80.76	-100.00
资产总计	7	20,013.40	6,009.75	-14,003.65	-69.97

评估结论详细情况详见市场法评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵

贵州赤天化股份有限公司赤水化工分公司所占土地为赤天化集团所有, 提供的 3 项房屋所有权证产权为赤天化集团, 贵州赤天化股份有限公司承诺: 上述资产产权为贵州赤天化股份有限公司所有, 如果上述资产出现产权问题, 与承做本次资产评估的机构、评估人员无关。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据贵州赤天化股份有限公司的承诺, 确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

根据贵州赤天化股份有限公司的承诺, 确定在评估基准日期后, 评估报告出具之前, 无重大期后事项需披露。

(四) 其他需要说明的重要事项

勘察受限

(1) 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, 评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 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, 通过实地勘察作出判断。

(2) 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, 评估师在假定产权持有者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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估结论是在以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日时，对赤天化部分资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（五）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2016年12月31日起至2017年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 1 月 10 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



评估报告附件

- 附件一：总经理办公会决议；
- 附件二：委托方和产权持有单位《法人营业执照》；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料
《中华人民共和国房屋所有权证》及产权说明；
- 附件四：委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件五：签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件六：评估机构《企业法人营业执照》；
- 附件七：评估机构《评估机构资格证书》；
- 附件八：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》；
- 附件九：签字注册资产评估师资格证书；
- 附件十：参加本评估项目的人员名单；
- 附件十一：评估业务约定书。

