

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。

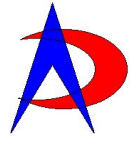
三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

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，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。

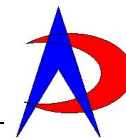
六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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。



重庆弛源化工有限公司股东拟转让股权所涉及的
重庆弛源化工有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字(2015)第 316 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,对贵公司拟转让股权所涉及的重庆弛源化工有限公司股东全部权益在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

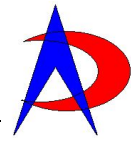
评估目的:为重庆弛源化工有限公司股东拟转让股权,提供重庆弛源化工有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围:评估对象为重庆弛源化工有限公司的股东全部权益;评估范围为重庆弛源化工有限公司申报的全部资产及负债。

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：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日 2015 年 10 月 31 日，重庆弛源化工有限公司经审计的资产总额 259,896.42 万元，负债总额 211,857.01 万元，净资产 48,039.41 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆弛源化工有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截至评估基准日 2015 年 10 月 31 日，重庆弛源化工有限公司股东全部权益的市场价值为 48,010.12 万元（大写：人民币肆亿捌仟零壹拾万壹仟贰佰元整）。

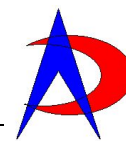
重要提示：

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

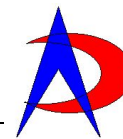
(1) 重大资产处置情况

2015年8月19日，重庆弛源化工有限公司和重庆建峰化工股份有限公司签订《资产转让协议》约定：①交易标的为2015年7月31日重庆弛源化工有限公司拥有的聚四氢呋喃生产业务相关经营性资产（含相关负债），具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	项目	金额
应收票据	617.92	短期借款	18,460.00
应收账款	2,073.00	应付票据	12,000.00
备用金	3.48	应付账款	2,427.09
存货	7,842.43	预收账款	89.42
其他流动资产	7,639.52	其他应付款	35,403.34
流动资产合计	19,101.37	流动负债	68,379.88
固定资产净额	41,938.08	非流动负债	-
无形资产净额	12,275.36	负债合计	68,379.88
非流动资产合计	54,213.44	所有者权益合计	4,934.93
资产合计	73,314.81	负债及所有者权益合计	73,314.81

②重庆建峰化工股份有限公司以支付现金和承债方式受让重庆弛源化工有限公司拥有的聚四氢呋喃生产业务相关经营性资产（含相关负债）。按2015年8月31日聚四氢呋喃生产业务相关经营性资产扣除相关负债的账面值4,934.93万元，以现金支付方式向重庆弛源化工有限公司支付转让款；双方确认并经债权人书面同意后，聚四氢呋喃生产业务相关负债68,379.88万元，



由重庆建峰化工股份有限公司承接后分别偿付于债权人。

(2) 承诺事项

截至 2015 年 10 月 31 日，重庆弛源化工有限公司开具的不能撤销的信用证如下：

信用证号	信用证开证时间	信用证到期时间	信用证开证金额	未支付信用证金额
316101LC15000001	2015-08-18	2016-02-15	\$230,700.00	\$140,200.00
316101LC15000002	2015-11-03	2015-12-31	\$151,680.00	\$151,680.00

(3) 资产抵押、质押担保情况

A、定期存单质押

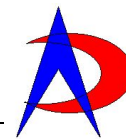
2015 年 3 月 18 日，重庆弛源化工有限公司和中国银行股份有限公司重庆涪陵分行（以下简称“贷款人”或“质权人”）签订《流动资金借款合同》（涪借字 205-002 号），双方约定，贷款人向重庆弛源化工有限公司发放流动资金贷款 9,430.00 万元，借款用途为预付蒸汽费，借款利率为固定年利率 6.00%，借款期限自实际提款日（2015 年 3 月 19 日）起 12 个月。双方同时签订《质押合同》（涪质字 2015-002 号），双方约定，重庆弛源化工有限公司将其享有合法处分权的定期存单（金额：10,000.00 万元，权利凭证号 ZCQ1159220）为质权人设立质押担保。截至评估基准日，上述借款 9,430.00 万元尚未到期偿还。

B、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 23,990.00 万元，其中：为短期借款提供质押的保证金 8,940.00 万元；信用证保证金 50.00 万元；为短期借款提供质押的定期存款 15,000.00 万元

(4) 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 23 项、建筑面积



48963.93 平方米，账面原值 8,653.13 万元、账面净值 8,406.52 万元，均未办理产权证。

对于上述未办理权属证明的房屋建筑物，评估人员是以重庆弛源化工有限公司对其拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。

本次评估，评估人员和重庆弛源化工有限公司资产管理人員到现场进行了查勘，对其建筑面积进行了现场查勘并与申报面积核对基本无差异。

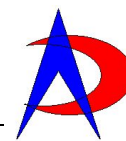
(5) 合同纠纷情况

2012 年 6 月，重庆弛源化工有限公司和中化二建集团有限公司签订《年产 4.6 万吨聚四氢呋喃项目 I/II 标段施工合同》（合同编号：CQCY-168），合同暂定总价 21,897.00 万元。截至评估基准日，评估人员了解到，因施工过程中的设计变更导致双方对工程结算金额存在重大分歧，项目已完工并投入使用，但未进行办理工程结算。截至评估基准日，重庆弛源化工有限公司对中化二建集团有限公司应付账款账面值 1,386.33 万元，本次评估对双方往来款暂以账面值确定评估值。

(6) 存货情况

重庆弛源化工有限公司的原材料账面价值为 1,133.56 万元，存货管理系统材料清单价值 1,522.05 万元（其中：重庆辰智浩元新材料有限公司原材料账面价值 229.12 万元，由于两个单位正在进行资产划分，资产不清晰，材料管理系统无法将 2 个单位原材料分开），差异 159.37 万元，评估人员对原材料进行抽查盘点，盘点过程中未发现重大差异，本次评估数量以审计核实的账面数量作为评估数量，由于近期采购价与账面价值相当，以核实后的账面单价确定其评估单价，存货管理系统材料清单与账面价值差异予以保留。

(7) 截至评估基准日，委估资产已建成投产，但截至评估基准日尚未全



部办理竣工决（结）算。本次评估，驰源化工申报了固定资产、土地使用权等资产，在评估过程中，评估人员未考虑尚未支付的工程款对评估结论可能产生的影响。

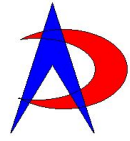
(8) 驰源化工申报评估资产所涉及的基础、管道等隐蔽工程，受条件和专业限制，评估人员未能全部对申报评估的隐蔽工程进行全面核实。评估人员仅对申报评估的隐蔽工程采用现场踏勘等方式进行了察看，并抽查了相关购建合同、工程施（竣）工图纸、工程结算书、未办理工程结算项目的报量签证资料等，并根据企业提供的相关资料最终确定评估值。

(9) 截至评估基准日，重庆驰源化工有限公司纳入评估范围厂区用地（303D房地证2013字第000301号），证载面积483428.68平方米，评估人员了解到，其已转让重庆建峰化工股份有限公司160.6055亩（107,070.87平方米），截至评估基准日，土地证未分割，本次评估扣除了已划转部分。

截至评估基准日，重庆驰源化工有限公司纳入评估范围的职工周转房用地（303D房地证2014字第000324号），面积13,550.32平方米，其中：2710.06平方米证载用途为其他商服用地，10840.26平方米证载为城镇住宅用地，重庆驰源化工有限公司原规划建设职工周转住房，因其经营情况等问题，目前处于闲置状况，本次评估保留其账面值。

(10) 截至评估基准日，重庆驰源化工有限公司纳入评估范围长期应付职工薪酬账面值为50.97万元，系重庆驰源化工有限公司未来退休人员提供一次性厂内非统筹待遇，由年功补贴、医药费构成，具体情况如下：对2007年1月1日及以后退休的原长期合同工，截止到2006年12月31日，连续工龄满12年的，支付12年的一次性补贴；连续工龄不满12年的，按实际工龄支付一次性补贴，退休后不再支付任何非统筹待遇。

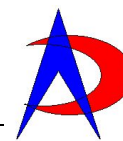
5、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特



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。

6、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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



重庆弛源化工有限公司股东拟转让股权所涉及的
重庆弛源化工有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2015）第 316 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，对重庆弛源化工有限公司股东拟转让股权所涉及的重庆弛源化工有限公司股东全部权益在 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。

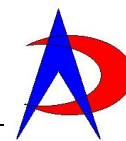
我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

（一）委托方

本次评估的委托方为重庆建峰化工股份有限公司。

- 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：伍亿玖仟捌佰柒拾玖万玖仟贰佰叁拾伍元整

5、公司类型：股份有限公司(上市公司)

6、成立日期：1999年5月28日

7、营业期限：永久

8、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）*

（二）被评估单位

本次评估的被评估单位为重庆弛源化工有限公司。

1、基本情况

(1) 公司名称：重庆弛源化工有限公司（以下简称“弛源化工”）

(2) 住所：重庆市涪陵区白涛化工园区

(3) 法定代表人姓名：史荣

(4) 注册资本：人民币伍亿元整

(5) 实收资本：人民币伍亿元整

(6) 公司类型：有限责任公司（法人独资）

(7) 经营范围：生产、销售：甲醇、甲醇（中间产品）、杂戊醇（杂醇油）、氧[压缩的]（中间产品、氮[压缩的]（中间产品）、氧[液化的]、氮[液



化的]、氯[液化的]、丁醇、乙炔（中间产品）、一氧化碳和氢气混合物（合成气、中间产品）、氢（中间产品）、甲醛（中间产品）、四氢呋喃（中间产品）[按许可证核定的期限从事经营]；生产、销售：化工产品（不含危险化学品）；货物及技术进出口。[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]**

（8）成立日期：2011年3月11日

（9）营业期限：2011年3月11日至永久

2、历史沿革

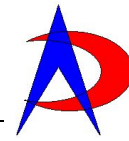
弛源化工系建峰化工的全资子公司，成立于2011年3月，注册资本为人民币50,000.00万元。

2011年3月10日，股东首次出资20,000.00万元，其中建峰化工出资10,200.00万元，重庆市涪陵区恒达交通资产经营管理有限公司出资9,800.00万元，本次出资业经立信大华会计师事务所有限公司重庆分所审验，并出具了《验资报告》（立信大华【渝】验字[2011]第0020号）。

2012年5月3日，弛源化工股东建峰化工第2次出资10,200.00万元，本次出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审验，并出具了《验资报告》（信会师渝报字[2012]第10309号）。

2012年，根据建峰化工和重庆市涪陵区恒达交通资产经营管理有限公司协议，重庆市涪陵区恒达交通资产经营管理有限公司将其持有的弛源化工24.5%的股权，以《重庆市涪陵区恒达交通资产经营管理有限公司拟转让重庆弛源化工有限公司股权的资产评估项目报告书》（重康评报字[2012]第204号）为定价依据，以9747.65万元转让给建峰化工。

2013年1月5日，弛源化工股东建峰化工第3次出资9,800.00万元，本次出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审验，并出具了《验



资报告》(信会师渝报字[2013]第 10001 号)。

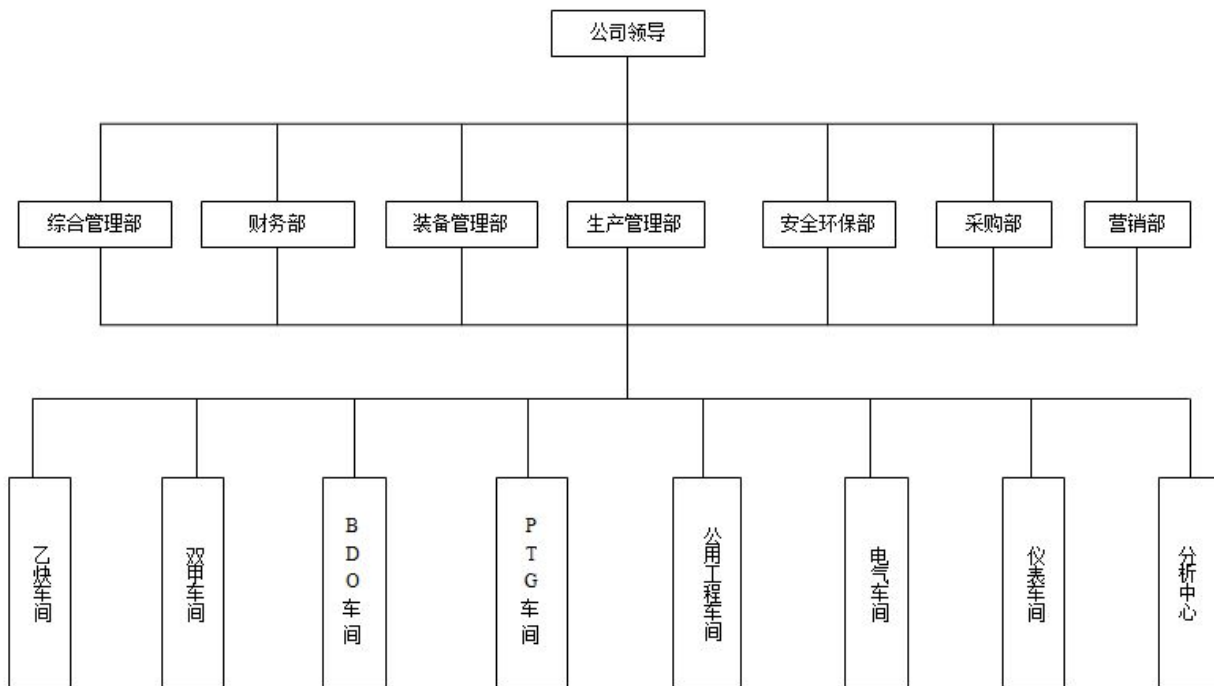
2014 年 3 月 14 日, 弛源化工和建峰化工签订《债转股协议书》, 双方约定, 建峰化工以现金出资方式向弛源化工增资 40,000.00 万元, 其中 10,000.00 万元用于增加弛源化工注册资本, 30,000.00 万元作为弛源化工资本公积。

截至评估基准日 2015 年 10 月 31 日, 弛源化工股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

出资人名称	出资额	出资比例
重庆建峰化工股份有限公司	50,000.00	100.00%
合计	50,000.00	100.00%

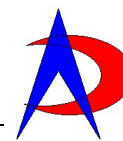
3、经营管理结构



4、被评估单位业务分析

(1) 主要产品

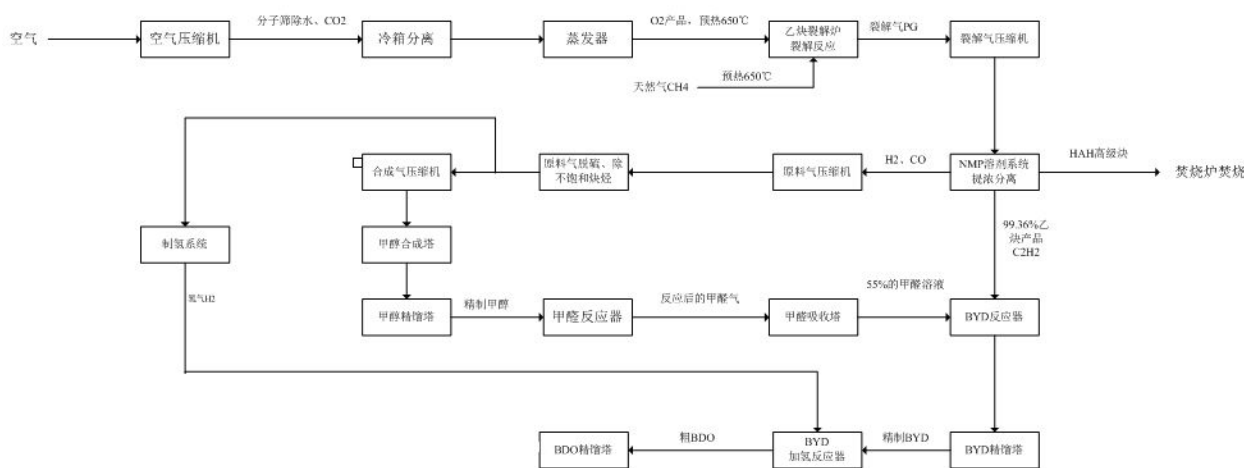
弛源化工主要产品有: 1,4-丁二醇 (BDO) 以及副产品氮气、氩气、氧气



等。1,4-丁二醇是一种重要的有机化工和精细化工原料，广泛应用于聚对苯二甲酸丁二醇酯（PBT）工程塑料，PBT 纤维、四氢呋喃、纺织、农药、医药、化妆品等领域。

(2) 生产规模及工艺流程

弛源化工位于重庆市涪陵区白涛化工园区，占地面积约 800 亩。弛源化工已具备年产 60000 吨（BDO）的生产规模主要产品的工艺流程如下图：

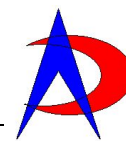


5、化工行业概况

2014 年，面对复杂多变的宏观经济形势，化工行业稳步推进转型升级，积极化解产能过剩，生产稳步增长，出口势头良好，市场供需总体稳定，节能减排取得积极进展，但行业效益大幅下滑，投资动力不足。

(1) 行业发展现状

A、生产总体增长。全年，化工行业增加值累计同比增长 10.4%，占全国工业的 6.8%。大部分行业生产实现了不同程度的增长，硫酸产量 8846.3 万吨，同比增长 6.8%；烧碱产量 3180.1 万吨，增长 7.9%；纯碱产量 2514.7 万吨，增长 3.5%；电石产量 2547.9 万吨，增长 12.9%；乙烯产量 1704.4 万吨，增长 7.6%；

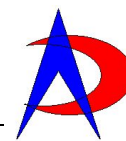


苯产量 735.5 万吨，增长 2.6%；甲醇产量 3740.7 万吨，增长 26.2%；合成材料产量 1.15 亿吨，增长 7.9%；轮胎产量 11.1 亿条，增长 6.3%；涂料产量 1648.2 万吨，增长 7.9%；农药产量 374.4 万吨，增长 1.4%；磷肥产量 1669.9 万吨，增长 2.6%；钾肥产量 610.5 万吨，增长 13.5%；氮肥产量 4651.7 万吨，下降 3.4%。

B、效益大幅下滑。全年，化工行业主营业务收入 8.8 万亿元，同比增长 8.2%，利润 4312.6 亿元，增长 0.33%，增速分别比去年下降 4.7 个和 11.9 个百分点，利润率 4.9%，比全国工业低 1 个百分点。呈现几个特征：一是前期效益较好的有机化学原料、农药和橡胶制品利润增速逐步下降，有机化工更是自 8 月份以来开始负增长，全年增速分别比去年同期下降 29.8 个、32 个和 21.7 个百分点。二是无机盐、氮肥、磷肥、合成材料利润增速已经分别连续 10 个、20 个、36 个和 12 个月负增长，1-12 月分别同比下降 8.8%、195.6%、17.9%和 22.2%。氮肥和合成纤维分别亏损 56.6 亿元和 37.4 亿元。三是涂料、染料、专用化学品利润保持较高增速，1-12 月分别增长 13%、32.5%和 13.4%，但增长势头有所放缓，分别比一季度降低 15.9 个、39 个和 8.6 个百分点。

C、出口保持良好势头。全年，化工行业进口 1864.8 亿美元，同比增长 0.6%；出口 1621 亿美元，增长 11.1%。其中，有机化工原料和合成材料分别进口 553 亿美元和 723.6 亿美元，合计占化工进口的 68.5%；橡胶制品出口 523 亿美元，增长 9.2%，占化工出口的 32.2%。化肥实物出口 2959.4 万吨，增长 52.4%；农药出口 116.1 万吨，增长 6%。

D、投资增速回落。全年，化工行业完成固定资产投资 1.56 万亿元，同比增长 10.5%，增速逐步回落，比 2012 年和 2013 年分别下降 17.4 个和 4.1 个百分点，新开工项目 10714 个，仅增长 2.5%。呈现几个特征：一是市场倒逼产能过剩行业减少投资，1-12 月无机酸、无机碱、无机盐、磷肥和轮胎行业固定资产投资分别同比下降 6.2%、4.9%、11.2%、8.2%和 1.4%。二是受前



期效益较好等因素驱动，有机化学原料、农药、林产化学品、污染治理化学品等投资保持较高增速，分别同比增长 18.4%、28.7%、21.7%和 19.3%。

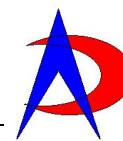
E、节能降耗取得新进展。2014 年前三季度，化工行业万元收入耗标煤 421 千克，同比下降 3.6%。其中，乙烯、烧碱、电石、黄磷综合能耗分别为 816.6 千克标煤/吨、373 千克标煤/吨、991.6 千克标煤/吨和 3047.9 千克标煤/吨，分别下降 2.2%、3.2%、4.4%和 5.5%；合成氨综合能耗 1348.7 千克标煤/吨，同比持平。

(2) 行业存在主要问题

A、产能过剩矛盾依然突出。由于前期过剩程度严重，同时传统大宗化工产品需求增速明显下降，传统化工产能结构性过剩问题仍然严峻，低水平同质化竞争激烈，装置开工率低，包括：无机化工原料、农用化学品、橡胶制品、大部分有机原料和合成材料以及部分通用型化工新材料等。

B、创新能力不强。科技资源主要集中在大专院校和科研机构及大型国企，大部分中小企业科技创新能力弱。近年来，企业用于科研投入的资金占产值的比例有所提高，但与国际先进企业仍存在较大差距，特别是企业技术集成能力较弱，科技成果转化率仅约 30%。当前，个性化、差异化、绿色低碳的高端产品需求不断增多，而国内相关行业(如信息、环境用化学品)尽管有亮点，但并未形成新的增长点，进口国外产品较多。另外，近期高附加值子行业的固定资产投资增速呈下降趋势，将影响行业未来创新能力的提升。

C、资源环境安全压力较大。全年，天然橡胶、硫磺、钾肥进口对外依存度分别超过 80%、48%、42%。化工行业的“三废”排放量较大，重大安全环保事故时有发生。进入化工园区企业的总产值不足全行业的 50%，同时化工园区存在着数量过多、分布过散、规划建设水平不高等问题。危险化学品管理制度不健全，提升安全环保水平的基础性工作亟待进一步加强。



D、运行成本上升。化工行业物流、能源、财务成本上升。全年，化工行业每100元主营业务收入成本87.48元，同比上升0.58元，比全国工业高1.84元。由于原油价格大幅下跌带来的降价预期以及下游市场需求低迷，中间商和下游用户的进货意愿不强，使得化工产成品库存同比增长12.76%，比去年同期提高4.74个百分点。由于资金的流动性降低等因素，化工行业财务费用同比增长20.9%，比去年同期提高12.83个百分点。电力、天然气价格上升，安全环保、人工成本不断提高。

E、下行压力不断加大。2014年，受下游市场需求不足、产能过剩问题、成本高位运行等因素影响，化工行业经济运行下行压力不断增大。从主营业务收入看，一季度增长10.7%，二季度10.1%，三季度9.1%，四季度只有3.9%。从利润看，一季度增长9.8%，二季度8.2%，三季度下降0.9%，四季度下降8.5%。

6、近三年资产负债、经营状况及会计政策；

(1) 资产负债、经营状况

金额单位：万元

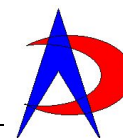
项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年10月31日
资产总额	95,315.99	254,868.70	335,653.62	259,896.42
负债总额	65,599.91	215,594.26	258,158.42	211,857.01
所有者权益	29,716.08	39,274.44	77,495.20	48,039.41
项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-10月
收入	67.31	270.23	22,702.33	33,009.43
成本	387.12	511.87	24,438.49	42,412.46
净利润	-319.81	-241.64	-1,736.16	-29,477.36

以上数据已经注册会计师审计。

(2) 主要会计政策

A、执行的会计制度：企业会计准则

B、适用税费率：营业税5%，所得税25%，增值税17%、13%，城建税7%，



教育费附加 3%，地方教育附加 2%。

C、资产减值损失的确认：

a、坏账准备的计提方法：备抵法，分为单项金额重大并单项计提、账龄组合计提、单项金额虽不重大但单项计提三类。单项金额重大的标准为 50 万元以上，按预计不能收回金额计提。账龄分析法的具体提取比例为：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1 年-2 年 (含 2 年)	10%	10%
2 年-3 年 (含 3 年)	30%	30%
3 年-4 年 (含 4 年)	50%	50%
4 年-5 年 (含 5 年)	70%	70%
5 年以上	100%	100%

b、除坏账准备外的其他资产减值准备

存货跌价准备的计提方法：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。

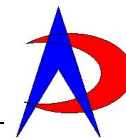
固定资产减值准备计提方法：资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

c、固定资产折旧政策

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-20	3.00	4.85-9.70
机器设备	5-10	5.00	9.50
运输工具	10	5.00	9.50

D、采用公允价值计量的资产有： 无。

E、特殊的会计政策： 无。



(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方持有被评估单位 100% 股权。

(四) 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者。

二、评估目的

为弛源化工股东拟转让股权, 提供弛源化工股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

(行为依据) 委托方暂未提供。

三、评估对象和范围

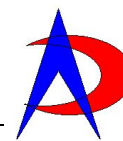
本次评估对象为弛源化工的股东全部权益价值。

本次的评估范围为弛源化工申报的权属弛源化工的全部资产和负债。根据弛源化工经注册会计师审计后的财务报表, 截至 2015 年 10 月 31 日, 弛源化工资产总额为 259,896.42 万元, 负债总额为 211,857.01 万元, 所有者权益为 48,039.41 万元。2015 年 1-10 月主营业务收入为 33,009.43 万元, 净利润为 -29,477.36 万元。

被评估单位名称: 重庆弛源化工有限公司

金额单位: 人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	74,932.95
货币资金	24,321.44
应收票据	213.98
应收账款	7,884.16
预付款项	194.31
应收利息	889.06
其他应收款	25,797.54



存货	1,904.17
其他流动资产	13,728.30
二、非流动资产合计	184,963.47
固定资产	160,997.59
无形资产	22,483.84
其他非流动资产	1,482.04
三、资产总计	259,896.42
四、流动负债合计	88,741.92
短期借款	41,530.00
应付账款	24,613.44
预收款项	13.94
应付职工薪酬	227.07
应交税费	0.59
应付利息	686.56
其他应付款	2,376.32
一年内到期的非流动负债	19,294.00
五、非流动负债合计	123,115.09
长期借款	113,760.00
长期应付款	50.97
其他非流动负债	9,304.13
六、负债总计	211,857.01
七、净资产（所有者权益）	48,039.41

主要资产、负债情况如下：

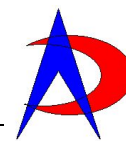
1、货币资金

截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的货币资金账面值 24,321.44 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 8 个以弛源化工名义开立的银行账户中，其他货币资金主要为承兑汇票保证金和定期存款。

2、应收票据

截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的应收票据账面值 213.98 万元，全部为银行承兑汇票。

3、应收账款



截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的应收账款账面 7,884.16 万元，主要为应收的货款。

4、预付款项

截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的预付款项账面值 194.31 万元，主要为预付的工程款。

5、应收利息

截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的应收利息项账面值 889.06 万元，主要为定期存款利息。

6、其他应收款

截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的其他应收款账面值 25,797.54 万元，主要为非经营性质往来款项。

7、存货

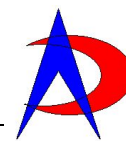
截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的存货账面值 1,904.17 万元，主要为原材料、自制半成品。其中，原材料账面值 1,133.56 万元，主要为生产用的生产用材料、备品备件等；自制半成品账面值 770.61 万元，主要为未完工入库的材料和甲醇、BDO 等。

8、其他流动资产

截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的其他流动资产账面值 13,728.30 万元，主要为增值税留抵税。

9、房屋建筑物

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围房屋建筑物共计 83 项，账面原值 42,470.76 万元、账面净值 41,310.93 万元。其中房屋 23 项，账面原值 8,653.13 万元，账面净值 8,406.52 万元，建筑面积 48963.93 平方米，主要为综合办公楼、中央化验室、综合控制楼、备品备件库及综合维修厂房等；



构筑物 60 项，账面原值 33,817.63 万元，账面净值 32,904.42 万元，主要为 BDO 装置 BYD 框架、乙炔装置提浓框架、冷却塔、厂区管廊基础、道路、污水处理站、围墙及边坡等。

10、设备

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的设备账面原值 127,590.27 万元、账面净值 119,686.66 万元。其中机器设备共计 1880 台（套），账面原值 127,239.11 万元，账面净值 119,414.39 万元，弛源化工主要有天然气制乙炔装置即乙炔车间，丁二醇装置即 BDO 车间，甲醇装置、甲醛装置、制氢装置即双甲车间，空分装置等公用工程，中央化验室分析中心，安全环保、综合管理等部门；电子设备 490 台，账面原值 224.35 万元，账面净值 155.81 万元，主要包括空调电脑等办公用电子设备；车辆 4 辆，账面原值 126.81 万元，账面净值 116.46 万元，其中两辆消防用车已经移交，本次评估因未见实物，未收集相关资料。本次委估设备均存放于弛源化工生产经营场所内。

11、无形资产

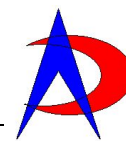
(1) 土地

截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的无形资产土地使用权账面值 8,107.85 万元，为坐落于涪陵区白涛街道新立一、二组工业用地土地使用权，土地使用权面积 376357.81 平方米；涪陵区白涛镇麦子坪村七社土地，面积 13,550.32 平方米，其中：2710.06 平方米证载用途为其他商服用地，10840.26 平方米证载为城镇住宅用地。

(2) 其他无形资产

截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的其他无形资产账面值 14,375.99 万元，为丁二醇技术、乙炔项目技术及甲醛装置技术三项技术许可。

12、其他非流动资产



截至评估基准日，弛源化工纳入本次评估范围的其他非流动资产账面值 1,482.04 万元，主要为土地预付款。

13、短期借款

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的短期借款账面值 41,530.00 万元，主要为一年以内到期的流动资金借款。

14、应付账款

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的应付账款账面值 24,613.44 万元，主要为应付未付的工程款、设备款、器材款、保证金及暂估应付基建款项等。

15、应付职工薪酬

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的应付职工薪酬账面值 227.07 万元，主要为应付工资、工会经费、教育经费等。

16、应付利息

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的应付利息账面值 686.56 万元，主要为应付借款利息。

17、其他应付款

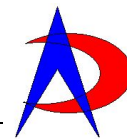
截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的其他应付款账面值 2,376.32 万元，主要为应付非经营性质的往来款项等。

18、长期借款

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的长期借款账面值 113,760.00 万元，主要为向银行借入的期限在一年以上借款。

19、一年内到期非流动负债

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的一年内到期非流动负债账面值 19,294.00 万元，主要为一年内到期的长期借款。



20、其他非流动负债

截至评估基准日，弛源化工纳入评估范围的其他非流动负债账面值9,304.13万元，主要为财政补贴款项。

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。

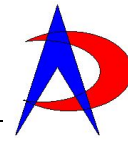
资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估弛源化工股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为弛源化工股东拟转让股权，提供弛源化工股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

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

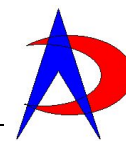
本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（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、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 7、《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）；
- 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);

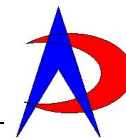
13、其它相关的法律法规文件。

(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、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 11、《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 13、《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、弛源化工提供的章程和验资报告;
- 2、弛源化工评估基准日资产负债申报明细表;
- 3、弛源化工提供的机动车行驶证;
- 4、弛源化工提供的土地权证;
- 5、弛源化工提供的有关资产、负债财务资料及审计报告;
- 6、弛源化工提供的重要资产购置合同或发票;



7、弛源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》;

(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) 《重庆工程造价信息》2015年第10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) 评估人员现场查勘获得的资料;

(6) 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《2015年机电产品价格信息查询系统》;

(3) 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

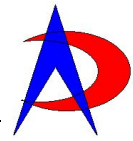
(1) 《重庆市征地补偿安置办法》(重庆市人民政府令第55号);

(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通告》(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、市场法和资产基础法。注册资产评估师执行企业价值评估业务，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、市场法和资产基础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

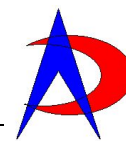
企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

（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，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、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (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

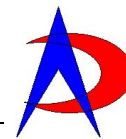
本次委评的是弛源化工股东全部权益，弛源化工目前主要产品为 BDO，评估人员无法收集与弛源化工经营规模、业务种类相类似企业的股权交易案例，故无法采用市场法进行评估。

弛源化工近 3 年持续亏损，其未来收益无法预测，故未采用收益法进行评估。

由于弛源化工委估资产的明细清册较易取得，单项资产的现价均可通过市场调查等方式获取，故可以采用资产基础法进行评估。

根据本报告的评估目的，被评估单位自身的特点，分析评估方法的适用性后，评估人员对弛源化工股东全部权益采用资产基础法进行评估。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。



具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 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

弛源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 \times 成新率

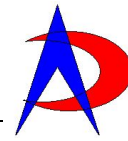
重置全价 = 重置单价 \times 建筑面积

重置单价 = (前期工程费用 + 其他工程费用 + 建安工程费用)
 \times (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

弛源化工的机器设备主要天然气制乙炔装置即乙炔车间，丁二醇装置即BDO车间，甲醇装置、甲醛装置、制氢装置即双甲车间，空分装置等生产设



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。

设备评估值=设备重置全价×成新率

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

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

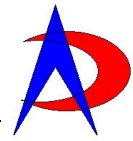
成新率的确定：评估人员在现场对设备进行现场勘查，向设备管理人员了解设备的购置、使用、维护、修理、部件更换等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

3、存货

存货为原材料及在产品。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，以账面价值确定为评估值。



(2) 在产品

对于关联企业销售的自制半成品，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

对于自用半成品，由于主营产品毛利为亏损，评估人员以销售半成品不含税收入占成本比例确认为评估值。

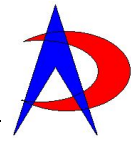
4、土地使用权

中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》规定，我国目前对土地资产的估价方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和公示地价系数修正法等五种，选择具体的方法时应充分考虑估价对象的具体情况、估价目的以及各种估价方法的适用性和可操作性等因素。

估价人员通过现场查勘，对估价对象的特点、估价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，并结合估价对象的实际情况，对弛源化工厂区用地采用市场法及成本逼近法进行评估，再依据评估对象的具体情况对以上两种方法得到的结果取其中一种方法的结果作为待估宗地的最终地价。职工周转房用地法定用途为住宅用地，弛源化工原规划建设职工周转住房，因弛源化工经营情况等问题，目前处于闲置状况，本次评估保留其账面值。

(1) 市场比较法

市场比较法根据替代原则，将待估土地与在较近时期内相同区域发生的类似土地交易实例进行对照比较，并依据交易实例已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时点地价的方法。计算公式为：



$$Pd = Pb \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：Pd—待估宗地价格

Pb—交易实例宗地价格

A—待估宗地情况指数/交易实例情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/交易实例估价期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/交易实例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/交易实例个别因素条件指数

E—使用年期修正

(2) 成本逼近法

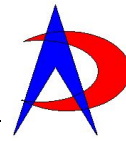
成本逼近法是指以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的估价方法。基本原理是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”,运用经济学等量资金应获取等量收益(利润)的投资原理,加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息,同时根据国家对所有权的经济上得到实现的需要,加上土地所有权应得收益(其实质来源于土地增值),组成土地价格的基础部分从而求得土地价格。其基本公式为:

$$\text{地价} = [(\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{年限修正系数} K1] \times (1 + \text{宗地条件修正系数}) + \text{土地增值收益} \times \text{年限修正系数} K2$$

5、其他无形资产

因弛源化工连续亏损,预期收益情况不明确,评估人员无法合理预测其专有技术许可为弛源化工带来的收益;专有技术为近期买入,其购入时经过一定的报价与审核程序,其账面价值有一定的合理性,本次评估暂按核实后的摊余价值确定评估值。

6、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

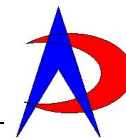
评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定评估报告的评估结论。

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弛源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弛源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，有针对性地指导弛源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

根据弛源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。

3、账面价值构成的调查

根据弛源化工的资产特点，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

向弛源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、评估人员在弛源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，与弛源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，认为对弛源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、由弛源化工所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、弛源化工持续经营，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

1、在未来可预见的时间内，弛源化工经营政策不作重大调整；

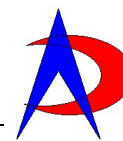
2、在未来可预见的时间内，弛源化工经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产。

3、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 2015 年 10 月 31 日，弛源化工经审计后的资产总额 259,896.42 万元，负债总额 211,857.01 万元，净资产 48,039.41 万元。



经本次评估，资产总额 250,390.02 万元，负债总额 202,379.90 万元，净资产 48,010.12 万元，评估减值 29.29 万元，减值率 0.06%。

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：重庆弛源化工有限公司

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	74,932.95	74,913.72	-19.23	-0.03
2 非流动资产	184,963.47	175,476.30	-9,487.17	-5.13
3 其中：固定资产	160,997.59	149,940.54	-11,057.05	-6.87
4 无形资产	22,483.84	24,053.72	1,569.88	6.98
5 其他非流动资产	1,482.04	1,482.04	0.00	0.00
6 资产总计	259,896.42	250,390.02	-9,506.40	-3.66
7 流动负债	88,741.92	88,568.93	-172.99	-0.19
8 非流动负债	123,115.09	113,810.97	-9,304.12	-7.56
9 负债合计	211,857.01	202,379.90	-9,477.11	-4.47
10 净资产（所有者权益）	48,039.41	48,010.12	-29.29	-0.06

评估结论详细情况见评估明细表。

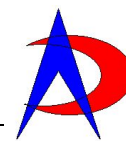
本次评估，评估减值 29.29 万元，减值率为 0.06%。减值的主要原因如下：

(1) 土地使用权

弛源化工土地使用权账面价值为 8,107.85 万元，评估值为 9,677.73 万元，评估增值 1,569.88 万元，增值率为 19.36%。增值原因主要是弛源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。

(2) 设备

弛源化工机器设备账面原值 127,590.27 万元，账面净值 119,686.66 万元，评估值为 111,653.83 万元，评估减值 8,032.82 万元。减值主要原因：一是弛源



化工账面记录的待摊费用高于测算待摊费用金额；二是评估人员按交工验收时间 2015 年 7 月开始计算成新率，企业按预转固时间 2015 年 1 月开始折旧，故存在半年的折旧时间差。

(3) 房屋建筑物

弛源化工房屋建筑物账面原值 42,470.76 万元，账面净值 41,310.93 万元，评估值为 38,286.71 万元，评估减值 3,024.22 万元。减值主要原因：一是自纳入评估范围的房屋建筑物交工验收至基准日期间，建筑材料价格出现较大幅度的下跌；二是评估人员按交工验收时间 2015 年 7 月开始计算成新率，企业按预转固时间 2015 年 1 月开始折旧，故存在半年的折旧时间差。

(4) 其他非流动负债

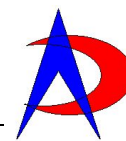
弛源化工其他非流动负债账面值 9,304.13 万元，为自 2012 年起财政部门划拨的振兴及技术改造资金，该款项无需退还，本次评估将其评估为零，因此最终形成净资产评估增值 9,304.13 万元。

经评估人员综合评定估算，弛源化工股东全部权益在 2015 年 10 月 31 日的评估值为 48,010.12 万元（大写：人民币肆亿捌仟零壹拾万壹仟贰佰元整）。

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、产权持有人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；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。

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而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、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。

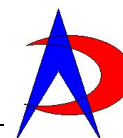
5、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

6、委托方、被评估单位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；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，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

7、其他重要事项

(1) 重大资产处置情况

2015年8月19日，重庆弛源化工有限公司和重庆建峰化工股份有限公司签



订《资产转让协议》约定：①交易标的为2015年7月31日重庆弛源化工有限公司拥有的聚四氢呋喃生产业务相关经营性资产（含相关负债），具体明细如下：

金额单位：人民币万元

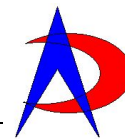
项目	金额	项目	金额
应收票据	617.92	短期借款	18,460.00
应收账款	2,073.00	应付票据	12,000.00
备用金	3.48	应付账款	2,427.09
存货	7,842.43	预收账款	89.42
其他流动资产	7,639.52	其他应付款	35,403.34
流动资产合计	19,101.37	流动负债	68,379.88
固定资产净额	41,938.08	非流动负债	-
无形资产净额	12,275.36	负债合计	68,379.88
非流动资产合计	54,213.44	所有者权益合计	4,934.93
资产合计	73,314.81	负债及所有者权益合计	73,314.81

②重庆建峰化工股份有限公司以支付现金和承债方式受让重庆弛源化工有限公司拥有的聚四氢呋喃生产业务相关经营性资产（含相关负债）。按2015年8月31日聚四氢呋喃生产业务相关经营性资产扣除相关负债的账面值4,934.93万元，以现金支付方式向重庆弛源化工有限公司支付转让款；双方确认并经债权人书面同意后，聚四氢呋喃生产业务相关负债68,379.88万元，由重庆建峰化工股份有限公司承接后分别偿付于债权人。

(2) 承诺事项

截至2015年10月31日，重庆弛源化工有限公司开具的不能撤销的信用证如下：

信用证号	信用证开证时间	信用证到期时间	信用证开证金额	未支付信用证金额
316101LC15000001	2015-08-18	2016-02-15	\$230,700.00	\$140,200.00
316101LC15000002	2015-11-03	2015-12-31	\$151,680.00	\$151,680.00



(3) 资产抵押、质押担保情况

A、定期存单质押

2015年3月18日,重庆弛源化工有限公司和中国银行股份有限公司重庆涪陵分行(以下简称“贷款人”或“质权人”)签订《流动资金借款合同》(涪借字205-002号),双方约定,贷款人向重庆弛源化工有限公司发放流动资金贷款9,430.00万元,借款用途为预付蒸汽费,借款利率为固定年利率6.00%,借款期限自实际提款日(2015年3月19日)起12个月。双方同时签订《质押合同》(涪质字2015-002号),双方约定,重庆弛源化工有限公司将其享有合法处分权的定期存单(金额:10,000.00万元,权利凭证号ZCQ1159220)为质权人设立质押担保。截至评估基准日,上述借款9,430.00万元尚未到期偿还。

B、其他货币资金

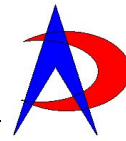
重庆弛源化工有限公司期末其他货币资金中使用受到限制的款项共计23,990.00万元,其中:为短期借款提供质押的保证金8,940.00万元;信用证保证金50.00万元;为短期借款提供质押的定期存款15,000.00万元

(4) 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23项、建筑面积48963.93平方米,账面原值8,653.13万元、账面净值8,406.52万元,均未办理产权证。

对于上述未办理权属证明的房屋建筑物,评估人员是以重庆弛源化工有限公司对其拥有产权为假设前提,未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。

本次评估,评估人员和重庆弛源化工有限公司资产管理人員到现场进行了查勘,对其建筑面积进行了现场查勘并与申报面积核对基本无差异。



(5) 合同纠纷情况

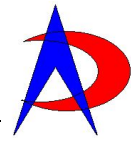
2012年6月，重庆弛源化工有限公司和中化二建集团有限公司签订《年产4.6万吨聚四氢呋喃项目I/II标段施工合同》（合同编号：CQCY-168），合同暂定总价21,897.00万元。截至评估基准日，评估人员了解到，因施工过程中的设计变更导致双方对工程结算金额存在重大分歧，项目已完工并投入使用，但未进行办理工程结算。截至评估基准日，重庆弛源化工有限公司对中化二建集团有限公司应付账款账面值1,386.33万元，本次评估对双方往来款暂以账面值确定评估值。

(6) 存货情况

重庆弛源化工有限公司的原材料账面价值为1,133.56万元，存货管理系统材料清单价值1,522.05万元（其中：重庆辰智浩元新材料有限公司原材料账面价值229.12万元，由于两个单位正在进行资产划分，资产不清晰，材料管理系统无法将2个单位原材料分开），差异159.37万元，评估人员对原材料进行抽查盘点，盘点过程中未发现重大差异，本次评估数量以审计核实的账面数量作为评估数量，由于近期采购价与账面价值相当，以核实后的账面价值单价确定其评估单价，存货管理系统材料清单与账面价值差异予以保留。

(7) 截至评估基准日，委估资产已建成投产，但截至评估基准日尚未全部办理竣工决（结）算。本次评估，弛源化工申报了固定资产、土地使用权等资产，在评估过程中，评估人员未考虑尚未支付的工程款对评估结论可能产生的影响。

(8) 弛源化工申报评估资产所涉及的基础、管道等隐蔽工程，受条件和专业限制，评估人员未能全部对申报评估的隐蔽工程进行全面核实。评估人员仅对申报评估的隐蔽工程采用现场踏勘等方式进行了察看，并抽查了相关购建合同、工程施（竣）工图纸、工程结算书、未办理工程结算项目的报量



签证资料等，并根据企业提供的相关资料最终确定评估值。

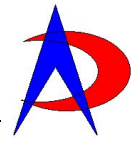
(9) 截至评估基准日，重庆弛源化工有限公司纳入评估范围厂区用地(303D房地证2013字第000301号)，证载面积483428.68平方米，评估人员了解到，其已转让重庆建峰化工股份有限公司160.6055亩(107,070.87平方米)，截至评估基准日，土地证未分割，本次评估扣除了已划转部分。

截至评估基准日，重庆弛源化工有限公司纳入评估范围的职工周转房地(303D房地证2014字第000324号)，面积13,550.32平方米，其中:2710.06平方米证载用途为其他商服用地，10840.26平方米证载为城镇住宅用地，重庆弛源化工有限公司原规划建设职工周转住房，因其经营情况等问题，目前处于闲置状况，本次评估保留其账面值。

(10) 截至评估基准日，重庆弛源化工有限公司纳入评估范围长期应付职工薪酬账面值为50.97万元，系重庆弛源化工有限公司未来退休人员提供一次性厂内非统筹待遇，由年功补贴、医药费构成，具体情况如下：对2007年1月1日及以后退休的原长期合同工，截止到2006年12月31日，连续工龄满12年的，支付12年的一次性补贴；连续工龄不满12年的，按实际工龄支付一次性补贴，退休后不再支付任何非统筹待遇。

8、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。

9、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

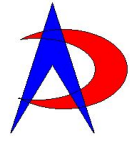
本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案后，自评估基准日起一年内有效，即2015年10月31日至2016年10月30日内有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

(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 2015 年 12 月 30 日。



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 12 月 30 日