

## 湖北兴发化工集团股份有限公司 七届二次董事会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要提示

**1、发行对象：**本次非公开发行对象为包括本公司控股股东宜昌兴发集团有限责任公司(以下简称“宜昌兴发”)在内的不超过10名的特定投资者，其中宜昌兴发承诺以与其他认购对象相同的认购价格认购不低于本次非公开发行股票实际募集资金总额的5%。除宜昌兴发外的其他发行对象范围为：符合法律法规规定的境内产业投资者、证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他合法机构投资者以及自然人投资者等。

**2、认购方式：**所有发行对象均以人民币现金方式认购本次非公开发行股票。关联董事李国璋、舒龙、孙卫东、易行国对本次非公开发行股票事宜回避表决。

**3、募集资金投资项目：**本次非公开发行募集资金总额预计不超过 13.50 亿元，扣除发行费用后用于以下项目：

序号	项目	预计投资总额 (万元)	募集资金拟投资额 (万元)
1	向兴山水电收购宜都兴发 49%股权	26,870.00	26,870.00
2	增资宜都兴发并新建 10 万吨/年湿法磷酸精制项目	62,828.36	57,801.36
3	增资宜都兴发并新建 200 万吨/年选矿项目	37,722.49	23,407.64
4	补充营运资金	26,921.00	26,921.00
合计		154,341.85	135,000.00

若本次非公开发行股票扣除发行费用后的实际募集资金低于上

述项目的实际资金需求量，不足部分由公司自筹解决。鉴于本次股票发行募集资金到位时间的不确定性，为及时把握市场机遇，尽早使投资项目发挥经济效益，在募集资金到位前公司将根据实际情况需要以自筹资金先行投入，在募集资金到位后再行置换。

湖北兴发化工集团股份有限公司于2012年5月18日以通讯方式召开了七届二次董事会会议。会议应收到表决票13张，实际收到表决票13张，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经与会董事认真审议，形成如下决议：

一、审议通过了关于非公开发行股票预案（修订稿）的议案  
详细内容见上海证券交易所网站：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

二、审议通过了关于本次非公开发行股票募集资金使用的可行性研究报告（修订稿）的议案

1、关于向兴山县水电专业公司收购宜都兴发化工有限公司49%股权的可行性分析

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

2、关于增资宜都兴发化工有限公司并新建10万吨/年湿法磷酸精制项目的可行性分析

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

3、关于增资宜都兴发化工有限公司并新建200万吨/年选矿工程项目的可行性分析

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

4、关于补充营运资金的可行性分析

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

三、审议通过了关于同意公司与兴山县水电专业公司签订宜都兴发化工有限公司49%产权转让合同及补充合同的议案

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

四、审议通过了关于本次募集资金拟收购宜都兴发化工有限公司49%股权相关审计、资产评估的议案

表决结果：9票同意、0票反对、0票弃权。

五、审议通过了关于前次募集资金使用情况报告的议案

前次募集资金使用情况报告全文详见上海证券交易所网站：

[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

表决结果：13票同意，0票反对，0票弃权。

六、审议通过了关于参与竞买湖北宜昌磷化工业集团有限公司企业国有股权的议案

宜昌兴发集团有限责任公司已于2012年5月11日在宜昌市产权交易中心挂牌交易其所持的湖北宜昌磷化工业集团有限公司全部股权，股权转让底价为33198万元，报名时间为2012年5月11日-2012年6月7日17时止。为进一步增加磷矿资源储量，解决控股股东宜昌兴发集团有限责任公司与公司的同业竞争问题，董事会同意公司参与竞买湖北宜昌磷化工业集团有限公司企业国有股权，授权经营层全权办理本次受让的具体事宜。

公司独立董事对该事项发表了独立意见，认为公司参与竞买湖北宜昌磷化工业集团有限公司企业国有股权符合国家有关法律法规和本公司章程的相关规定，一旦竞买成功有利于解决控股股东宜昌兴发集团有限责任公司与公司的同业竞争问题，大股东严格履行了资产注入的承诺；同时增加了公司磷矿资源储量，增强了公司核心竞争力，符合公司以及全体股东的利益。

公司将密切关注本次竞买股权的后续进展情况，并根据相关规定及时履行信息披露义务。

表决结果：9票同意、0票反对、0票弃权。

七、审议通过了关于部分修改《公司章程》的议案

表决结果：13票同意，0票反对，0票弃权。

公司章程修改的详细内容见附件

八、审议通过了关于召开 2012 年第二次临时股东大会的议案  
详细内容见关于召开 2012 年第二次临时股东大会的通知，公告  
编号：临 2012-29。

表决结果：13 票同意，0 票反对，0 票弃权。

湖北兴发化工集团股份有限公司

董 事 会

二 0 一 二 年 五 月 十 八 日

**附件：公司章程修改的具体内容**

一、将第一百五十一条“公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司可以进行中期现金分红。最近三年以现金方式累计分配的利

润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。对于本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。公司还应披露现金分红政策在本报告期的执行情况。同时应当以列表方式明确披露公司前三年现金分红的数额、与净利润的比率。公司最近三年未进行现金利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。”

**修改为：**

第一百五十一条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

二、将第一百五十四条“公司可以采取现金或者股票方式分配股利。”

**修改为：**第一百五十四条 公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

公司采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配股利，在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。

在公司当年盈利且满足正常生产经营资金需求的情况下，公司应当采取现金方式分配股利，每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。满足正常生产经营资金需求是指公司最近一年经审计的经营活动产生的现金流量净额与净利润之比不低于 10%、未发生重大投资计划或重大现金支出等。

公司董事会未按照既定利润分配政策向股东大会提交利润分配方案的，应当在定期报告中说明原因及留存资金的具体用途，独立董事应当对此发表独立意见。公司还应披露现金分红政策在本报告期的执行情况。同时应当以列表方式明确披露公司前三年现金分红的数额、与净利润的比率。公司最近三年未进行现金利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。

公司在制定现金分红具体方案时，在经公司二分之一以上独立董事同意后，方能提交公司董事会审议，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和比例，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，确需调整利润分配政策的，须经董事会详细论证，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

# 关于湖北兴发化工集团股份有限公司非公开发行股票募 集资金使用的可行性研究报告（修订稿）

本次非公开发行募集资金总额预计不超过 135,000 万元,扣除发行费用后用于以下项目:

序号	项目	预计投资总额(万元)	募集资金拟投资额(万元)
1	向兴山水电收购宜都兴发 49%股权	26,870.00	26,870.00
2	增资宜都兴发并新建 10 万吨/年湿法磷酸精制项目	62,828.36	57,801.36
3	增资宜都兴发并新建 200 万吨/年选矿项目	37,722.49	23,407.64
4	补充营运资金	26,921.00	26,921.00
合计		154,341.85	135,000.00

若本次非公开发行股票扣除发行费用后的实际募集资金低于上述项目的实际资金需求量,不足部分由公司自筹解决。鉴于本次股票发行募集资金到位时间的不确定性,为及时把握市场机遇,尽早使投资项目发挥经济效益,在募集资金到位前公司将根据实际情况需要以自筹资金先行投入,在募集资金到位后再行置换。

## 一、本次募集资金投资项目基本情况、项目发展前景及必要性分析

### (一) 收购宜都兴发 49%股权

#### 1、宜都兴发的基本情况

公司名称: 宜都兴发化工有限公司

注册资本: 500,000,000 元

法定代表人: 包良云

成立日期: 2009 年 2 月 24 日

住所: 宜都市枝城镇三板湖村

公司类型：有限责任公司

经营范围：有毒品（液氨）、腐蚀品（盐酸、硫酸、磷酸、烧碱）、易燃液体（甲醇、乙醇）、易燃固体、自燃物品和遇湿易燃物品（硫磺、电石）批发（有效期至2013年7月4日）；化肥、磷酸及其他精细化工产品、氟盐产品、饲料钙产品生产、采购、销售；硫矿、磷矿、铁矿产品、水泥制品、金属材料采购、销售；农产品、农膜采购、销售；机械设备、机电设备、塑料制品采购、销售及安装（涉及国家专项规定的从其规定）

## 2、宜都兴发股权及控制关系

### （1）股权结构

截至2012年3月31日，宜都兴发的股权结构为：

股东名称	认缴出资金额（万元）	股权比例	实缴出资金额（万元）
兴发集团	25,500	51%	25,500
兴山水电	24,500	49%	24,500

（2）股权出资协议及该公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容  
股权出资协议及该公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

### （3）人员安排变动

股权转让完成后，宜都兴发董事会将全部由上市公司选任。

## 3、最近一年及一期的财务数据摘要及本次交易评估值

### （1）最近一年一期经审计的财务数据

中勤万信会计师事务所有限公司对宜都兴发2011年度、2012年1-3月的财务报告进行了审计，出具了勤信审字[2012]1100号审计报告，认为公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量。

宜都兴发最近一年及一期的财务数据摘要如下：



## 资产负债情况表

单位：万元

项目	2012年3月31日	2011年12月31日
资产总额	200,699.76	171,168.57
负债总额	149,919.50	121,417.65
股东权益	50,780.26	49,750.92
资产负债率 (%)	74.70	70.93

## 经营情况表

单位：万元

项目	2012年1-3月	2011年度
营业收入	11,895.90	14,447.52
营业利润	31.35	-51.93
利润总额	65.40	114.48
净利润	29.34	67.05
经营活动产生的现金净流量	-3,738.87	93.77
投资活动产生的现金净流量	-11,066.02	-116,357.33
筹资活动产生的现金净流量	19,190.37	119,906.52

### (2) 宜都兴发 49%股权的评估情况

根据湖北万信资产评估有限公司出具的《兴山县水电专业公司拟转让所持有宜都兴发化工有限公司股权项目资产评估报告书》(鄂万信评报字(2012)第004号),截至2011年12月31日,宜都兴发的净资产评估值为54,835.08万元,照此计算宜都兴发49%股权的交易价格为26,869.19万元。

湖北万信资产评估有限公司分别采用成本法和收益法对宜都兴发截至2011年12月31日的所有股东权益价值进行了评估,成本法和收益法评估结果及差异如下:

评估方法	账面净值 (万元)	评估值 (万元)	增减额 (万元)	增减率 (%)
成本法	50,140.66	54,835.08	4,694.42	9.36
收益法	50,140.66	66,090.79	15,950.13	31.81
差异	-	-11,255.71	-11,255.71	-20.53

收益法评估结果相对成本法评估结果高 11,255.71 万元，差异率为 20.53%，其差异在合理范围内。由于宜都兴发未来收益受企业投资计划、经营发展计划影响较大，投资计划、销售计划的不确定性会对其年度现金流及计算的折现值产生很大的影响；本次评估对象主要资产为存货、长期股权投资、房屋建筑物、土地使用权等，通过成本法所得出的评估值能够更加真实反映评估对象的价值。湖北万信资产评估有限公司确定以成本法评估结果作为股权价值 2011 年 12 月 31 日的评估价值。

本保荐机构通过阅读评估报告、访谈相关人员、咨询相关中介机构等方式对该评估报告进行了核查，本次拟收购的宜都兴发股权价值按照成本法评估增减值情况如下：

项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	47,634.41	47,755.73	121.32	0.25
非流动资产	123,753.46	120,677.45	-3,076.01	-2.49
其中：无形资产	23,594.86	21,538.19	-2,056.67	-8.72
长期股权投资	772.78	381.93	-390.85	-50.58
固定资产及在建工程	99,325.78	98,697.29	-628.49	-0.63
资产合计	171,387.87	168,433.18	-2,954.69	-1.72
流动负债	11,868.69	11,868.69	-	-
非流动负债	109,378.52	101,729.41	-7,649.11	-6.99
负债合计	121,247.21	113,598.10	-7,649.11	-6.31
所有者权益	50,140.66	54,835.08	4,694.42	9.36

本次评估净资产评估增值 4,694.42 万元，增值率为 9.36%，主要增值原因如下：

1) 无形资产评估减值 2,056.67 万元，减值率 8.72%，主要是因为企业取得土地使用权为毛地，花费了大量的三通一平的费用，导致土地使用权账面价值偏高，本次按市场公允价值进行评估，导致评估减值。

2) 长期股权投资评估减值 390.85 万元，减值率 50.58%，其减值原因是企业长期股权账面价值远远高于被投资企业账面净资产所致。

3) 固定资产及在建工程评估减值 628.49 万元，减值率 0.63%，主要为房屋构筑物评估减值，机器设备评估减值，主要是因为企业将大量的项目建设前期费用和贷款利息分摊到房屋、构筑物和机器设备账面价值中，本次资产评估，按规范合理分摊项目建设前期费用和资金成本。

4) 其他非流动负债评估减值 7,649.11 万元，减值率 6.59%，为宜都市财政局拨付被评估单位的兴发工业园区基础建设配套补助款 7,649.11 万元，被评估单位将上述款项用于工业园区的三通一平，不需要偿还，导致评估减值。

### (3) 交易作价情况

根据宜昌市国资产权（2012）11 号《宜昌市国资委关于兴山县水电专业公司转让所持宜都兴发化工有限公司股权的批复》和兴国资发（2012）82 号《兴山县国有资产监督管理局关于同意转让宜都兴发化工有限公司股权的批复》，兴山水电采取了进场招拍挂的方式转让其所持有的宜都兴发 49%的股权，挂牌价格在《兴山县水电专业公司拟转让所持有宜都兴发化工有限公司股权项目资产评估报告书》（鄂万信评报字（2012）第 004 号）评估结果 26,869.19 万元的基础上确定为 26,870 万元，并于 2012 年 4 月 16 日起至 2012 年 5 月 14 日止进行了挂牌公告。公告期满后，公司成为了本次交易的唯一受让方。2012 年 5 月 17 日，公司与兴山水电签订《宜都兴发化工有限公司 49%股权转让合同》及其补充合同，约定以挂牌价 26,870 万元受让兴山水电持有的宜都

兴发 49%的股权。兴发集团已经向宜昌市公共资源交易中心（宜昌市产权交易中心）交纳了 4,000 万元的交易保证金，在产权转让合同及补充合同签订后，该保证金直接转为产权转让的价款，由交易中心支付给兴山水电。

## （二）增资宜都兴发并新建 10 万吨/年湿法磷酸精制项目

公司拟对宜都兴发增资以新建 10 万吨/年湿法磷酸精制项目，项目建成投产后将降低公司磷化工产能对黄磷生产的依赖程度，显著降低磷化工产能整体能耗，有利于消化上游磷矿石产能并提高磷酸精制水平，为拓展下游精细化工产品提供了较大空间，实现了公司生产工艺的重大变革和创新。

### （1）项目组织及实施方式

该项目以公司控股子公司宜都兴发化工有限公司为实施主体。公司计划在募集资金到位并完成宜都兴发 49%的股权收购后，对宜都兴发进行增资以实施本项目。

### （2）本次项目实施的前景与可行性

#### ① 项目背景

磷酸是磷化工产品的基础原料，是磷化工的核心。传统的精细磷化工产品所用的磷酸都是通过热法制得，但热法磷酸存在高能耗、高污染等问题。与热法磷酸相比，湿法磷酸具有能耗低、污染小、成本低、受能源价格波动小等优点。

随着国内湿法磷酸精制技术实现工业化生产，以及国内政策的鼓励与倡导，湿法磷酸精制技术研究成为当前磷化工行业的热点。现在国内湿法磷酸精制的关键技术和设备已取得重大突破，精制磷酸的产品质量可与热法磷酸媲美。公司现有工业级、食品级、医药级磷酸盐产品都是以热法磷酸为原料生产，不仅能耗较大，上游磷矿石产能综合利用率也不高，公司资源优势未得到充分体现。开发湿法磷酸精制技术生产湿法精制磷酸取代热法磷酸，实现结构转型对公司今后的发展具有十分重要的意义。

## ② 湿法磷酸技术应用的国内外市场前景现状

目前我国磷酸盐工业仍以高能耗、高污染的黄磷工业占主导。据统计，我国黄磷的产能约占世界黄磷产能的 85%，2011 年实际总产量约 69 万吨。我国生产热法磷酸的厂家有 100 多家，总生产能力约 200 万吨/年，大部分用于生产磷酸盐。湿法精制磷酸产品较少，一般为企业自用。

湿法精制磷酸可以从生产成本和质量上同热法磷酸竞争，同时受到国家产业政策鼓励，也是企业实施差异化竞争的重要举措。欧美国家早已大量采用多聚磷酸（PPA）替代黄磷下游产品，其替代率达到了 90%，俄罗斯早已于 2003 年宣布不再生产黄磷。虽然我国湿法磷酸精制研究起步较晚，但在国家政策的鼓励下以及国家大力倡导下，湿法磷酸精制已成为当前行业内的一个热门话题，中国磷化工传统的发展模式逐渐开始改变，湿法精制磷酸市场前景看好。

## ③ 项目投资的必要性及经济效益

### A. 节能降耗和防治污染

传统的热法磷酸生产存在高能、高污染等问题。与热法磷酸对比，精制湿法磷酸具有能耗低、污染小的优点。近年来，国家相继出台了一系列节能降耗和针对高能耗行业的限制性政策，国民经济和社会发展“十二五”规划继续提出加强资源节约管理、提高环境保护的要求。上述要求进一步限制高成本、高能耗、高污染的热法磷酸生产，对目前以热法磷酸为基础的下流产品的开发形成了一定制约。以精制湿法磷酸取代热法磷酸符合国家节能减排和环境保护的产业政策，是实现公司可持续发展的迫切需要。

### B. 磷矿资源综合利用的需要

我国磷矿具有富矿少贫矿多的特点，而热法磷酸需要使用高品位磷矿，导致国内磷矿开采大多使用采富弃贫的方式，造成了磷矿资源的浪费。随着磷矿资源越来越少，贫矿的利用越来越受到重视，国土资源部就将磷矿列为 2010 年后不能满足我国国民经济发展需求的 20 个矿种之一。依托大型选矿项目回

收利用低品位磷矿，然后通过湿法磷酸、湿法磷酸精制项目生产工业、食品级磷酸及磷酸盐，同时用湿法磷酸精制后的残液生产化肥，不仅实现了湿法磷酸分级利用，提高了产品的附加值，还有效避免热法工艺造成的能源浪费及环境污染，增加了企业的经济效益。湿法磷酸精制能够实现对资源的梯级利用，发挥资源的最大效益，符合循环经济和科学发展观要求，符合国家现有产业发展政策。

#### C. 公司调整产品结构的需要

公司目前所有精细磷酸盐产品都是以热法磷酸为原料。伴随着国家磷矿资源减少、电价上涨、环境保护力度加强，开发湿法磷酸精制技术、改变单一的磷酸生产方式、走盐肥结合之路，成为兴发集团调整精细磷酸盐产品结构的关键转折点，是公司可持续发展的有力保障，也是公司顺应行业发展的必然趋势。

#### D. 符合国家相关产业政策

湿法磷酸精制项目符合国家工信部发布的《产业结构调整指导目录（2011年本）》第一类“鼓励类”第十一条“石化化工”第5款“优质磷复肥、钾肥及各种专用复合肥生产”的规定；湿法磷酸精制项目符合我国国民经济和社会发展“十二五”规划倡导的资源节约型、环境友好型要求；重点开发和推广中低品位磷矿制酸及磷酸精制技术是国家化肥工业“十二五”规划的重要任务。

#### ④ 公司实施该项目的优势和可行性

一是地理优势，宜都兴发园区地处工业重镇枝城，是我国九大水铁联运基地之一，交通物流发达，区位优势十分明显；二是原料优势，园区拟建成三套30万吨湿法磷酸装置，原料供应充沛，同时湿法磷酸精制项目可共用园区其他项目的贮运、公用设施；三是生产技术、经验、营销优势，公司多年来积累下雄厚的技术、生产经验、营销网络力量。

本项目建设方案以园区现有装置的湿法磷酸为原料，采用溶剂萃取法生产10万吨/年精制湿法磷酸，萃余酸返回肥料装置可供生产肥料，实现湿法磷酸

的分级合理利用,最大程度地提高产品附加值。项目不仅对调整公司产品结构,提高企业自身经济效益意义重大,其示范效应对发展我国磷化工工业和精细磷化工产品也具有十分重要的意义。

### (3) 项目投资概算及资金投入来源

该项目总投资为 62,828.36 万元,其中建设投资 61,230.09 万元,流动资金 1,598.27 万元,其中 57,801.36 万元以本次募集资金增资宜都兴发解决,其余资金由宜都兴发通过自筹解决。

### (4) 项目备案、环评及选址情况

该项目已于 2012 年 3 月 2 日经宜昌市发展和改革委员会登记备案,登记备案项目编码 2012058126110024,并于 2012 年 5 月 14 日获得湖北省环境保护局鄂环函(2012)352 号环保批文。项目实施地点位于宜都兴发工业园区内已获得出让的工业用地。

### (5) 项目生产工艺、技术情况

#### ① 工艺流程

本项目采取贵州瓮福集团拥有自主知识产权的“溶剂萃取法净化技术”。该工艺以宜都兴发自产的湿法磷酸为原料,由湿法磷酸预处理、净化、浓缩三道工序组成,产品达到工业级磷酸标准。工业级磷酸经脱砷等工序后得到食品级磷酸。

#### ② 项目的技术来源及实施方式

宜都兴发与瓮福集团于 2012 年 3 月 22 日签订了《技术许可合同》,对本项目中技术许可实施方式、实施范围、技术授权费的金额和支付方式、双方的权利义务、违约责任等内容进行了约定。瓮福集团是一家集磷矿采选、磷复肥、磷硫煤化工、氟碘化工生产、科研、国际国内贸易、行业技术与营运服务、国际工程总承包于一体的国有大型企业。

根据《技术许可合同》,瓮福集团同意将其掌握和形成了具有自主知识产

权的 10 万吨/年湿法磷酸净化制取工业级、食品级磷酸成套技术的实施许可转让给宜都兴发。第一套 10 万吨/年湿法磷酸净化制取工业级、食品级磷酸技术实施许可使用费为人民币 2,200 万元整，若宜都兴发扩展生产能力，建设第二套、第三套 10 万吨/年湿法磷酸净化装置，应经瓮福集团书面同意并支付额外许可实施使用费。瓮福集团承诺在湖北省境内及安徽省境内对上述成套技术除甲方外不得再转让或授权给任意一家单位或个人。

为了有利于本项目机械及性能担保，缩短工期，提高效率，宜都兴发同时与瓮福集团签订了《建设工程设计合同》，委托瓮福集团承担宜都兴发年产 10 万吨/年湿法磷酸净化制取工业级、食品级磷酸成套装置工程设计，工程地点为湖北省宜都市宜都工业园区内。合同的总价为人民币 2,500 万元(不含施工图预算、竣工图编制等费用)。

#### (6) 项目产品情况

项目生产规模为年产 10 万吨(100%P2O5)精制磷酸，其中工业级磷酸(85%) 8.1 万吨，食品级磷酸(85%) 8.1 万吨，副产萃取酸 9.6 万吨。

#### (7) 项目实施进展情况

截至 2012 年 2 月 29 日，该项目已投资金额 69 万元。

#### (8) 产品营销措施

本项目的产品为工业级磷酸和食品级磷酸，公司将在园区内配套相关设备，将其加工为磷酸盐产品；在生产过程中，萃取分离产生的副产品萃余酸返回肥料系统生产肥料级磷铵产品。前述产品将通过公司自身及经销商的销售渠道对外销售。

#### (9) 项目效益

该项目建设期为 1.5 年，生产期 14.5 年。项目投资内部收益率(税后)为 13.16%，投资回收期 7.95 年。

### (三) 增资宜都兴发并新建 200 万吨/年选矿工程项目



公司拟对宜都兴发增资以新建 200 万吨/年选矿工程项目，项目建成投产后将大幅提升公司对中低品位磷矿石的利用能力，有效增强公司的磷矿资源集约利用水平。

#### (1) 项目组织及实施方式

该项目以公司控股子公司宜都兴发化工有限公司为实施主体。公司计划在募集资金到位并完成宜都兴发 49%的股权收购后，对宜都兴发进行增资以实施本项目。

#### (2) 本次项目实施的前景与可行性

宜都兴发作为发行人的控股子公司，规划以湿法磷酸分级利用为核心，按照“精细磷酸盐为主导、饲料钙相配套，大磷肥作基础”的思路，主要经营化肥、饲钙、磷酸及其他精细化工产品生产及销售，以及磷矿石采购和销售。

选矿工程项目能够为宜都兴发的主要生产项目提供所需的磷精矿，公司现有磷矿资源开采出的中低品位磷矿石的利用比例和可利用量将显著增加，最大限度地满足磷肥、湿法磷酸精制等项目的磷矿石需求。

##### ① 选矿项目有利于充分利用公司中低品位磷矿，提升公司效益

公司对低品位磷矿石采用双反浮选法后，将生产出较高品位的磷精矿并可直接用于湿法磷酸的生产，从而为宜都兴发园区的磷肥以及磷酸精制提供高品质原料，有利于公司提升对中低品位磷矿的利用率和利用水平，进一步提升公司经济效益。

##### ② 选矿项目磷肥产品市场现状分析

美国是世界上最大的磷矿消费国，其磷矿多用于湿法工艺生产磷酸后制取磷肥。磷肥是三大基础化学肥料之一，我国磷肥生产所消耗的磷矿石约占总消费量的 80%。我国是农业大国，农业是国民经济的基础。但我国农业资源禀赋条件差，人多地少。受工业经济发展和城市化步伐加快的影响，耕地逐年减少，而人口数量还在不断增加。在耕地减少和人口增加的双重压力下，农业的种植

强度必须提高。因此，化肥对农业生产及提高农作物产量具有非常重要的作用，化肥的需求将长期呈现增长的趋势。

### (3) 项目投资概算及资金投入来源

该项目总投资为 37,722.49 万元，其中建设投资 36,665.82 万元，流动资金 1,056.67 万元，其中 23,407.64 万元以本次募集资金增资宜都兴发解决，其余资金由宜都兴发自筹解决。

### (4) 项目备案、环评及选址情况

该项目已于 2010 年 10 月 21 日经宜昌市发展和改革委员会登记备案，登记备案项目编码 2010058126220102，并于 2011 年 9 月 30 日获得湖北省环境保护厅鄂环函[2011]785 号环保批文。项目实施地点位于宜都兴发工业园区内已获得出让的工业用地。

### (5) 项目生产工艺情况

项目设计流程为双反浮选回水流程，用磷酸作抑制剂，PA-64 作为镁捕收剂，FD-01、FD-02、FD-03 作为硅捕收剂。选硅槽内产品作为磷精矿；镁再选槽内产品返回选镁，硅再选槽内产品返回选硅；镁再选和硅再选的泡沫产品作为尾矿。

精矿进入精矿浓密机，浓密后的精矿送到精矿储槽内，作为磷酸的原料供应。

### (6) 项目产品情况

项目生产规模为年产精矿约 110 万吨/年，参照选矿工艺，原矿确定为 200 万吨/年。磷精矿产品质量定为  $P_{2O_5} \geq 30.5\%$ ， $MgO < 1.0\%$ 。

### (7) 项目实施进展情况

经公司六届董事会第十九次董事会审议通过，宜都兴发已开始 200 万吨/年选矿工程项目的施工建设工作。截至 2012 年 2 月 29 日，该项目已经完成土地购置、基建工程以及设备采购等投资合计 11,314.85 万元。

#### (8) 产品营销措施

项目选矿产出的磷精矿将作为公司生产湿法磷酸的原料。

#### (9) 项目效益

该项目建设期为1年，投产第1年即达产。项目投资内部收益率（税后）为10.98%，投资回收期9.1年。

#### (四) 补充营运资金

公司生产经营需要大量的资金投入，公司日常经营过程中的资金需求主要通过银行贷款等方式解决，导致公司资产负债率偏高。2011年末及2012年3月31日公司合并报表资产负债率分别为69.58%和73.98%，较高的资产负债率制约了公司通过银行信贷和其他债务融资工具获取资金发展的能力，也提高了债务融资的成本。因此，在公司资产负债水平较高、资金相对紧张的情形下，利用本次非公开发行股票所募集的部分资金补充公司营运资金有利于部分缓解公司的资金紧张情况，改善公司的财务状况，增强公司的抗风险能力。

如上述项目顺利完成，公司的磷矿资源利用水平将得到显著提升，进一步增强公司的竞争优势；同时本次非公开发行将增加公司资本规模，优化资产结构，降低财务风险，增强盈利能力，为公司股东带来持续、良好的投资回报，提升公司的市场形象。

## 二、《宜都兴发化工有限公司49%产权转让合同》及其补充合同之摘要

### (一) 协议主体、签订时间

转让方（以下简称甲方）：兴山县水电专业公司

受让方（以下简称乙方）：湖北兴发化工集团股份有限公司

协议签署时间：2012年5月17日

### (二) 交易标的及其价格或定价依据

本次转让的股权为兴山水电依法持有的宜都兴发49%股权。

根据公开挂牌结果（或公开竞价结果、协议转让之批准文件），甲方将本

合同项下转让标的以人民币（大写） 贰亿陆仟捌佰柒拾万元（即人民币（小写） 26,870 万元）转让给乙方。乙方按照甲方和产权交易机构的要求支付的保证金，折抵为转让价款的一部分。

### （三）交易价款的支付方式

1、乙方已经向宜昌市公共资源交易中心（宜昌市产权交易中心）交纳了 4,000 万元的交易保证金，在产权转让合同及补充合同签订后，该保证金直接转为产权转让的价款，由交易中心支付给甲方。如股权转让合同及补充合同未生效，甲方应退还该价款，利息所得归乙方所有。

2、除 4,000 万元保证金以外的产权转让价款，乙方在产权转让合同及补充合同生效后五个工作日内，一次性支付给甲方。

### （四）协议的成立及生效

本合同自各方签字、盖章之日起成立，在满足下列全部条件时生效：

1、本次产权转让在宜昌市公共资源交易中心（宜昌市产权交易中心）完成全部挂牌交易程序，并取得产权交易中心出具的产权交易证明；

2、宜都兴发化工有限公司股东会批准本次产权转让；

3、乙方董事会和股东大会批准其 2012 年度非公开发行股票方案及本次产权转让；

4、中国证监会核准乙方 2012 年度非公开发行股票的申请；

5、乙方 2012 年度非公开发行股票募集资金到位。

### （五）职工安置

本次产权转让不涉及职工安置，宜都兴发的全体职工仍留在宜都兴发工作，宜都兴发与职工签订的劳动合同继续有效。

### （六）过渡期损益

从审计、评估基准日至实际交割日之间的过渡期损益归属于乙方，但因审计、评估基准日前发生的事项产生的或有负债造成宜都兴发履行对外赔偿责任

的由甲方按照在本次交易前持有的宜都兴发的股权比例承担,在宜都兴发履行赔偿责任后五日内由甲方向宜都兴发支付。

### **三、本次募集资金投资项目涉及的报批事项**

目前新建 200 万吨/年选矿工程项目和新建 10 万吨/年湿法磷酸精制项目涉及的立项、土地及环保报批手续已经完成。收购宜都兴发 49%股权项目以及补充营运资金项目不涉及立项、土地、环保等报批事项。

兴山县水电专业公司拟转让所持有  
宜都兴发化工有限公司股权项目  
资 产 评 估 报 告 书

鄂万信评报字（2012）第004号



HUBEI WANXIN CERTIFICATE CERTIFIED PUBLIC VALUER CO., LTD.

湖北万信资产评估有限公司

二〇一二年三月二十九日

湖北兴发化工集团股份有限公司拟收购  
宜都兴发化工有限公司股权项目  
资 产 评 估 报 告 书

鄂万信评报字（2012）第004号

目 录

声 明 .....	4
资产评估报告书摘要 .....	6
资产评估报告书正文 .....	9
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况 .....	10
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型及定义 .....	17
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	27
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	29
十一、特别事项说明 .....	31
十二、评估报告使用限制说明 .....	32
十三、评估报告日 .....	33

## 评估结果明细表及汇总表

### 目 录

- 一、资产基础法评估结果汇总表（万元）
- 二、资产评估结果分类汇总表
- 三、流动资产清查评估汇总表
  - 1、现金清查评估明细表
  - 2、银行存款清查评估明细表
  - 3、应收票据清查评估明细表
  - 4、预付账款清查评估明细表
  - 5、其他应收款清查评估明细表
  - 6、存货清查评估汇总表
    - （1）存货—原材料清查评估明细表
    - （2）存货—在库周转材料清查评估明细表
    - （3）存货—产成品（库存商品）清查评估明细表
- 四、非流动资产清查评估汇总表
  - 1、长期投资清查评估汇总表
    - （1）长期股权投资清查评估明细表
  - 2、固定资产清查评估分类汇总表
    - （1）固定资产—房屋建筑物清查评估明细表
    - （2）固定资产—构筑物及其辅助设施清查评估明细表
    - （3）固定资产—机器设备清查评估明细表
    - （4）固定资产—车辆清查评估明细表
    - （5）固定资产—电子设备清查评估明细表
  - 3、在建工程清查评估汇总表
    - （1）在建工程—土建工程清查评估明细表
    - （2）在建工程—在建设备清查评估明细表
  - 4、工程物资清查评估明细表



5、无形资产清查评估汇总表

(1) 土地使用权清查评估明细表

6、递延所得税资产清查评估明细表

**五、流动负债清查评估分类汇总表**

1、应付票据清查评估明细表

2、应付账款清查评估明细表

3、预收账款清查评估明细表

4、应付职工薪酬清查评估明细表

5、应交税费清查评估明细表

6、应付利息清查评估明细表

7、其他应付款清查评估明细表

8、一年内到期的非流动负债清查评估明细表

**六、非流动负债清查评估分类汇总表**

1、长期借款清查评估明细表

2、其他非流动负债清查评估明细表

**七、子公司评估明细表**

1、宜昌禾友化工有限责任公司评估明细表

# 声 明

## 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；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

## 资产评估报告书摘要

兴山县水电专业公司拟转让所持有  
宜都兴发化工有限公司股权项目  
资产评估报告书

鄂万信评报字（2012）第004号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估股权项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

湖北万信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受湖北兴发化工集团股份有限公司的委托，完成必要的评估程序，按照资产评估业务约定书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方：湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“兴发集团”）；其他评估报告使用者：国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估企业：宜都兴发化工有限公司。

三、评估目的：本次评估目的是为兴山县水电专业公司拟转让所持有宜都兴发化工有限公司 49%的股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为宜都兴发化工有限公司的股东全部权益价值。评估范围是宜都兴发化工有限公司截止 2011 年 12 月 31 日经审计的全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估报告使用有效期：评估基准日为 2011 年 12 月 31 日，评估报告使用有效期为一年，即自 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：选择资产基础法评估结论，宜都兴发化工有限公司于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 171,387.87

万元，评估值为 168,433.18 万元，评估减值 2,954.69 万元，减值率为 1.72 %。负债账面值为 121,247.21 万元，评估值为 113,598.10 万元，评估减值 7,649.11 万元，减值率为 6.31%。股东全部权益账面值为 50,140.66 万元，评估值为 54,835.08 万元，评估增值 4,694.42 万元，增值率为 9.36 %。宜都兴发化工有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的评估值为 54,835.08 万元，大写（人民币）：伍亿肆仟捌佰叁拾伍万零捌佰元整。各项资产和负债评估结果详见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年12月31日

被评估单位（或产权持有单位）：宜都兴发化工有限公司

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	C	D=C-B	E=D/B×100%
<b>1 流动资产</b>	<b>47,634.41</b>	<b>47,755.73</b>	<b>121.32</b>	<b>0.25</b>
<b>2 非流动资产</b>	<b>123,753.46</b>	<b>120,677.45</b>	<b>-3,076.01</b>	<b>-2.49</b>
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	772.78	381.93	-390.85	<b>-50.58</b>
7 投资性房地产	-	-	-	
8 股权分置流通权	-	-	-	
9 固定资产	8,134.78	7,842.82	-291.96	<b>-3.59</b>
10 在建工程	91,191.00	90,854.47	-336.53	<b>-0.37</b>
11 工程物资	40.11	40.11	-	<b>0.00</b>
12 固定资产清理	-	-	-	
13 生产性生物资产	-	-	-	
14 油气资产	-	-	-	
15 无形资产	23,594.86	21,538.19	-2,056.67	<b>-8.72</b>
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	19.93	19.93	-	<b>0.00</b>
20 其他非流动资产	-	-	-	
<b>21 资产总计</b>	<b>171,387.87</b>	<b>168,433.18</b>	<b>-2,954.69</b>	<b>-1.72</b>
22 流动负债	11,868.69	11,868.69	-	<b>0.00</b>
23 非流动负债	109,378.52	101,729.41	-7,649.11	<b>-6.99</b>
<b>24 负债合计</b>	<b>121,247.21</b>	<b>113,598.10</b>	<b>-7,649.11</b>	<b>-6.31</b>
<b>25 净资产（所有者权益）</b>	<b>50,140.66</b>	<b>54,835.08</b>	<b>4,694.42</b>	<b>9.36</b>

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，使用权归委托方所有。未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

## 资产评估报告书正文

# 湖北兴发化工集团股份有限公司拟收购 宜都兴发化工有限公司股权项目 资产评估报告书

鄂万信评报字（2012）第004号

湖北兴发化工集团股份有限公司：

湖北万信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“兴发集团”）的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对因兴发集团拟进行股权收购所涉及的宜都兴发化工有限公司（以下简称“宜都兴发”）的股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对兴发集团拟进行股权收购所涉及的宜都兴发的股东全部权益在 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。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（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

### （一）委托方概况

#### 1、公司概况

名称及简称：湖北兴发化工集团股份有限公司（简称“兴发集团”）

住 所：兴山县古夫镇高阳大道 58 号

法定代表人：李国璋

注册资本：人民币叁亿陆仟伍佰肆拾捌万零贰拾柒圆整

注册号：420000000007536

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：磷化工系列产品、化工原料及化工产品生产、销售、进出口；磷矿石的开采、销售；化学肥料（含复混肥料）的生产、销售；承办中外合资经营合作生产及“三来一补”业务；水力发电、供电；汽车货运、汽车配件销售；机电设备安装；房屋租赁；物业管理服务；技术咨询服务；食品添加剂及饲料添加剂生产及销售



售。(经营范围中有涉及国家专项规定的,未取得许可不得经营)。

湖北兴发化工集团股份有限公司是 1994 年 6 月 8 日经湖北省体改委鄂改生[1994]95 号文批准,由湖北省兴山县化工总厂、兴山县天星水电集团水电专业公司(现兴山县水电专业公司)、湖北三环化工集团公司三家作为发起人以定向募集方式设立的股份有限公司。1999 年 5 月 10 日经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]48 号文批准,公司向社会公开发行人民币普通股 4000 万股(每股面值 1 元)。1999 年 6 月 16 日经上海证券交易所上证上字[1999]34 号文批准,公司社会公众股在上海证券交易所挂牌交易,股票简称“兴发集团”,股票代码:“600141”。

## (二) 被评估企业概况

### 1、公司概况

名称: 宜都兴发化工有限公司(以下简称“宜都兴发”)

住所: 宜都市枝城镇三板湖村

法定代表人: 包良云

注册资本: 伍亿圆整

实收资本: 伍亿圆整

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 有毒品(液氨)、腐蚀品(盐酸、硫酸、磷酸、烧碱)、易燃液体(甲醇、乙醇)、易燃固体、自燃物品和遇湿易燃品(硫磺、电石)批发(有效期至 2013 年 7 月 4 日); 化肥、磷酸及其他精细化工产品、氟盐产品、饲钙产品生产、采购、销售; 硫矿、磷矿、铁矿产品、水泥制品、金属材料采购、销售; 农产品、农膜采购、销售; 机械设备、机电设备、塑料制品采购、销售及安装(涉及国家专项规定的从其规定)。

园区规划分期建设,总投资超过 50 亿元,力争在 2020 年前将宜都兴发工业园打造成以磷化工产业为主导、综合利用产业为辅助、新能源和新材料并举发展的国内一流、国际知名的现代化化工类生态工业园。

园区首期投资约 20 亿元,建设项目包括 10 万吨/年湿法酸精制、60 万吨/年磷铵、80 万吨/年硫酸、30 万吨/年磷酸、200 万吨/年选矿及配套的公用工程。

### 2、历史沿革及股权结构变更情况

宜都兴发是经宜都市工商行政管理局批准于 2009 年 2 月 24 日成立,注册资本

为人民币壹亿元，由全体股东分两期于 2010 年 12 月 31 日之前缴足。根据股东会决议和修改后的章程的规定，公司申请增加注册资本人民币壹亿元，截止 2011 年 6 月 23 日止，变更后的累计注册资本人民币贰亿元，实收资本贰亿元，其中：湖北兴发化工集团股份有限公司出资壹亿肆仟万元，占注册资本的 70%；兴山县水电专业公司出资陆仟万元，占注册资本的 30%。2011 年 12 月注册资本增加叁亿元人民币，湖北兴发化工集团股份有限公司出资壹万壹仟伍佰万元；兴山县水电专业公司出资壹万捌仟伍佰万元。累计注册资本伍亿元人民币，其中湖北兴发化工集团股份有限公司出资贰亿伍仟伍佰万元，占全部注册资本的 51%；兴山县水电专业公司出资贰亿肆仟伍佰万元，占全部注册资本的 49%。

#### 6、近三年主要财务指标及经营业绩

近三年经营业绩一览表

金额单位：人民币元

项 目	2009 年	2010 年	2011 年
总资产	50,881,384.83	397,613,877.23	1,713,878,654.63
总负债	14,647,598.13	296,509,579.93	1,212,472,096.23
净资产	36,233,786.70	101,104,297.30	501,406,558.40
主营业务收入		2,529,914.80	62,412,113.79
营业利润	-233,013.30	-115,853.41	146,311.51
净利润	-232,813.30	-129,489.40	302,261.10

2009 年度和 2010 年度数据摘自中勤万信会计师事务所有限公司所出具的勤信审字[2010]1062 号和[2011]1032 号《审计报告》；2011 年度数据摘自中勤万信会计师事务所有限公司出具的勤信审字（2012）号 1018《审计报告》。

#### （三）其他评估报告使用者概况

国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据兴山县人民政府国有资产监督管理局文件《县国有资产监督管理局关于同意转让宜都兴发化工有限公司股权的批复》（兴国资发[2012]82 号），本次评估目的是为兴山县水电专业公司拟转让所持有宜都兴发化工有限公司 49%的股权提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 本次资产评估对象及基本情况

本次资产评估的目的是为兴发集团拟收购宜都兴发化工有限公司股权提供价值参考依据，故本次资产评估的对象为湖北兴发化工集团股份有限公司股权收购所涉及的宜都兴发化工有限公司的股东全部权益价值。

#### (二) 纳入评估范围的资产、负债情况

##### 1、评估范围

纳入本次评估范围的资产及负债系截止 2011 年 12 月 31 日宜都兴发化工有限公司经审计的全部资产和负债。具体情况如下：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>476,344,075.41</b>
2	货币资金	46,294,365.67
3	应收票据	2,100,000.00
4	预付款项	98,400.68
5	其他应收款	414,470,441.86
6	存货	13,380,867.20
<b>7</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,237,534,579.22</b>
8	长期股权投资	7,727,825.37
9	固定资产	81,347,827.40
10	在建工程	911,909,978.43
11	工程物资	401,053.86
12	长期待摊费用	
13	无形资产	235,948,588.81
14	递延所得税资产	199,305.35
<b>15</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>1,713,878,654.63</b>
<b>16</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>118,686,855.08</b>
17	应付票据	5,000,000.00
18	应付账款	28,816,447.55
19	预收账款	3,125,117.04
20	应付职工薪酬	1,294,473.03
21	应交税费	-12,539,135.36
22	其他应付款	25,555,952.82
23	其他流动负债	67,434,000.00
<b>24</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>1,093,785,241.15</b>
25	长期借款	1,017,294,085.45
26	其他非流动负债	76,491,155.70

27	六、负债总计	1,212,472,096.23
28	七、净资产	501,406,558.40

(三) 主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下:

1、房屋构筑物类资产

本次评估范围为宜都兴发化工有限公司位于宜都市枝城镇三板湖村宜都兴发工业园内普钙厂区的 8 幢厂房, 另有 1 幢综合楼和 1 幢食堂, 共计 10 幢建筑物, 总建筑面积 24708 平方米, 至评估基准日, 评估对象未办理《房屋所有权证》。

2010 年 11 月 11 日, 被评估单位取得了宜都市规划局颁发的《建设用地规划许可证》(地字第枝 2010-060 号), 建设单位为宜都兴发化工有限公司, 用地项目名称为宜都兴发工业园, 用地位置位于枝城镇三板湖村, 用地性质为工业用地, 用地面积为 530318.25 平方米。

被评估单位分别于 2010 年 11 月 11 日、2010 年 12 月 24 日取得了宜都市规划局颁发的《建设工程规划许可证》, 证号分别为建字第枝 2010-058 号和建字第枝 2010-056 号, 建设单位均为宜都兴发化工有限公司, 建设项目分别为宜昌禾友化工有限公司搬迁并治理污水处理项目和 60 万吨/年粉状磷酸一铵, 建设位置均为宜都市枝城镇三板湖村, 建设规模分别为 13919 平方米和 144916 平方米。其中证号建字第枝 2010-056 号中, 纳入本次评估的仅有综合楼和食堂 2 幢建筑物, 其建筑总面积为 10789 平方米。

被评估单位分别于 2011 年 1 月 7 日、2011 年 3 月 18 日取得了宜都市住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》, 编号分别为 422722201101070101 和 422722201103180101, 建设单位均为宜都兴发化工工程有限公司, 工程名称分别为 60 万吨/年粉状磷酸一铵和宜昌禾友化工有限公司搬迁并治理污水处理项目, 建设地址均为宜都市枝城镇三板湖村, 建设规模分别为 144916 平方米和 13919 平方米, 合同价格分别为 15000 万元和 5500 万元, 设计单位分别为北京中寰工程项目管理有限公司和南京求是化工工程有限公司, 施工单位分别为北京中寰工程项目管理有限公司和浙江鼎天建筑工程有限公司, 监理单位分别为天津辰达工程监理有限公司和湖北大靖建设项目管理有限公司, 合同开工日期分别为 2010 年 10 月 25 日和 2010 年 4 月 11 日, 合同竣工日期分别为 2011 年 6 月 1 日和 2010 年 7 月 30 日。

纳入本次评估范围内房屋建筑物, 其名称、建筑结构和建筑面积等具体情况详

见下表:

序号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	建成年月	使用或闲置状况
1	普钙主厂房	1343.00	框架结构	2011.07 月	使用
2	车间办公楼	1190.00	框架结构	2011.07 月	使用
3	污水处理石灰库	149.00	框架结构	2011.07 月	使用
4	湿磨厂房	670.00	框架结构	2011.07 月	使用
5	磷矿库	324.00	钢结构	2011.07 月	使用
6	熟化厂房	9990.00	框架结构	2011.07 月	使用
7	原料转运亭 1	41.00	框架结构	2011.07 月	使用
8	原料转运亭 2	212.00	框架结构	2011.07 月	使用
9	综合楼	9215.00	钢混结构	2011.9 月	使用
10	食堂	1574.00	钢混结构	2011.9 月	使用
合计		24708.00			

## 2、在建工程

在建工程账面值 911,909,978.43 元, 其中土建 322,062,173.18 元, 设备安装工程 589,847,805.25 元。

本次在建工程包括以下几个项目:

(1) 60 万吨/年粉状磷酸一铵项目一账面价值: 802,845,666.23 元, 其中土建 269,141,967.08 元, 设备 533,703,699.15 元。被评估单位于 2010 年 10 月 9 日取得了湖北省发展和改革委员会颁发的《湖北省企业投资项目备案证》, 证号为 2010058126220095, 项目名称: 60 万吨/年粉状磷酸一铵, 建设地点: 宜都市枝城镇三板湖村宜都兴发工业园, 计划开工时间: 2010 年 10 月, 项目法人: 宜都兴发化工有限公司, 项目总投资: 98347.4 万元, 该项目主要包括 2×40 万吨/年硫酸 (包括硫磺仓库、硫酸装置、成品罐区、发电、脱盐水、循环水站、开工锅炉); 30 万吨/年磷酸 (包括磷矿场、磨矿及矿浆输送、反应、过滤、罐区、循环水站、磷石膏渣场); 4×15 万吨/年磷铵装置 (包括中和浓缩、喷雾干燥厂房、氨站、成品包装、成品仓库、循环水站)。主要产品为粉状磷酸一铵, 年产量 60 万吨, 日产 2000 吨, 产品规格: 11-44-0; 中间产品为 1° 硫酸 (浓度 98%), 81.632 万吨/年, 日产 2473 吨 (98% $H_2SO_4$  计); 2° 磷酸 (21% $P_2O_5$ ): 30 万吨/年, 日产 1000 吨 (按 100% $P_2O_5$

计)。整个 60 万吨/年粉状磷酸一铵土建到目前为止大部分设施已基本完工,设备正在安装。

(2)200 万吨/年选矿项目一账面价值: 59,347,985.96 元。其中土建 6,819,178.86 元,设备 52,528,807.10 元,被评估单位于 2010 年 10 月 21 日取得了湖北省发展和改革委员会颁发的《湖北省企业投资项目备案证》,证号为 2010058126220102,项目名称:宜都兴发化工有限公司 200 万吨/年选矿工程,建设地点:宜都市枝城镇三板湖村,计划开工时间:2011 年 1 月,项目法人:宜都兴发化工有限公司,项目总投资:37722 万元,选矿项目土建工程基础施工已完成,共完成工程总量的 85%,项目已开始进行设备安装。根据化工园区一期工程对磷精矿的需求,精矿产量约为 110 万 t/a,参照选矿工艺,原矿确定为 200 万 t/a,根据化工装置对来料的要求和浮选工艺水平,磷精矿产品质量定为  $P_2O_5 \geq 30.5\%$ ,  $MgO < 1.0\%$ 。

(3)禾友搬迁项目一账面价值为 3,615,299.00 元。主要为自动包装线改造,该项目已基本完工,尚未办理竣工决算。

(4)50 万吨饲料钙项目一账面价值: 880,000.00 元。主要支出为前期费用。

(5)其他项目一账面价值: 45,221,027.24 元。其他项目包括公租房项目、湿法酸精制等前期费用。

### 3、设备类资产

设备类账面原值: 19,942,541.39 元,账面净值: 19,035,250.33 元,经过盘点核实均为企业资产。该生产线的设备分布在磷矿石破碎、球磨制浆工段、混合化成工段、鲜肥熟化工段、包装工段和配电房等。主要设备有破碎机振动筛、球磨机、胶带运输机、混合机、回转化成机、板框压滤机、吸收塔、循环槽、包装机、变位槽、合成槽、离心机、硫酸储罐等,与其配套的设备有空压机、桥式起重机、变压器、高压配电柜、低压配电柜、动力柜等。

宜都兴发的电子设备主要有电脑、打印机、复印机、照相机、投影仪、空调等办公设备,车辆有一辆商务车和两辆轿车。

宜都兴发的生产设备投产时间仅半年多,设备管理较好,技术状况良好

### 4、无形资产

本次申报评估的无形资产—土地使用权,账面价值为 235,948,588.81 元,其中 5 宗地土地使用权账面价值 79,498,029.18 元,已办理了相关权证,已办证土地的税

费 31,499,178.87 元，另预缴后期土地款及相关税费 124,951,380.76 元。其中五宗土地使用权均于 2010 年 11 月 18 日取得了《国有土地使用证》，土地使用权人均为宜都市兴发化工有限公司，宗地位置都位于宜都市枝城镇三板湖村，地类（用途）均为工业用地，土地使用权类型均为国有出让，土地终止日期均为 2060 年 9 月 9 日，至评估时点，评估对象剩余使用年期为 48.78 年，土地使用权总面积为 528833.7 平方米，其土地证号、土地使用权面积、地号等具体信息详见下表：

序号	土地证号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	地号	图号
1	都市国用 (2010) 第 090183 号	83912.2	09-16-00-0450	无
2	都市国用 (2010) 第 090184 号	103248.7	09-16-00-0542	无
3	都市国用 (2010) 第 090185 号	114534.6	09-16-00-0453	无
4	都市国用 (2010) 第 090186 号	127875.5	09-16-00-0455	无
5	都市国用 (2010) 第 090187 号	99262.7	09-16-00-0454	无
合计		528833.7		

至评估基准日，评估对象中证号为都市国用 (2010) 第 090186 号的宗地，于 2011 年 6 月 9 日设定了抵押他项权利，《土地他项权证》证号为都市他项 (2011) 第 0051 号，土地他项权利人为中国农业银行股份有限公司宜都市支行，义务人为宜都兴发化工有限公司，抵押面积为 127875.5 平方米，土地抵押贷款金额为 2000.00 万元。

另外，评估对象中证号为都市国用 (2010) 第 090187 号和都市国用 (2010) 第 090184 号的两宗地，于 2011 年 1 月 11 日设定了抵押他项权利，《土地他项权证》证号为都市他项 (2011) 第 0001 号，土地他项权利人为中国银行股份有限公司三峡分行，义务人为宜都兴发化工有限公司，抵押面积为 202511.4 平方米，土地抵押贷款金额为 3031.0 万元。

另预缴后期土地款及相关税费 124,951,380.76 元，尚未办理国有土地使用权证，除上述无形资产外，不存在其他无形资产。

以上评估范围与经济行为涉及的范围一致。

#### 四、价值类型及定义

(一) 本资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义表述：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性未受任何强

迫的情况下，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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(三) 本评估报告的使用有效期为一年，即自 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 30 日止。本次资产评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理实施条例》；
- 7、《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》；
- 8、《湖北省土地管理法实施办法》；
- 9、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
- 10、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府45号令)；

### (二) 经济行为依据

- 1、兴山县人民政府国有资产监督管理局文件《县国有资产监督管理局关于同



意转让宜都兴发化工有限公司股权的批复》(兴国资发[2012]81号);

2、资产评估业务约定书。

### (三) 评估准则依据

1、财政部财企[2004]20号《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》;

2、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《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——不动产》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》;

3、中国资产评估协会[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》、中国资产评估协会[2004]134号《企业价值评估指导意见(试行)》。

4、资产评估准则——无形资产(中评协[2008]217号)。

5、《企业国有资产评估报告指南》。

### (四) 权属依据

1、企业法人营业执照;

2、土地使用权证;

3、车辆行驶证;

4、重大设备订货合同及发票等。

5、在建工程规划许可证、施工许可证等

### (五) 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

2、《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》;

3、《湖北省安装工程消耗量定额及单位估价表》;

4、《湖北省建筑安装工程费用定额》(2008年湖北省建设工程造价管理总站编印);

5、湖北省建设工程造价管理站发布《湖北省2011年第四季度城市住宅建筑工程造价指数》;

6、湖北省建设工程造价管理站发布的市场价格信息;

7、湖北省物价局,财政厅和地方政府联合发布的有关建设工程收费文件;

- 8、2003《化工建设概算定额》;
- 9、湖北省人民政府及相关市县人民政府颁布的有关政策、规定实施办法、通知等法规性文件;
- 10、《机电产品报价手册》2011年版;
- 11、《汽车价格商情报价》12期;
- 12、《办公设备及家用电器报价》12期;
- 13、关于实施《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》有关问题的通知公交管[2001]2号;
- 14、基准日银行存贷款利率;
- 15、市场调查及询价资料;
- 16、互联网信息资料;
- 17、现场勘察记录;
- 18、宜都兴发原材料采购和生产产品销售合同;
- 19、可行性研究报告;
- 20、其他相关资料。

#### (六) 其他参考依据

- 1、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》;
- 2、委托评估的《资产评估申报明细表》及其他资料;
- 3、评估人员现场勘察纪录、市场调查询价资料;
- 4、企业评估基准日财务会计报表;
- 5、中勤万信会计师事务所有限公司勤信审字[2012]1018号《审计报告》;
- 6、被评估单位提供的设备、材料的协议;
- 7、企业提供的其它法律凭证资料。

#### 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。宜都兴发属化工行业,本次评估对象为兴发集团股权收购所涉及的宜都兴发的股东全部权

益价值，由于在国内流通市场上难于找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故不具备市场法评估条件。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。

成本法也称资产基础法，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。

因为本次评估的目的是为兴发集团拟收购宜都兴发股权提供价值参考依据，考虑各类具体资产的价值特征和影响其价值的相关因素，并结合收集掌握的评估资料，本次评估采用资产基础法进行评估；同时我们也采用了收益法进行评估。

### （一）资产基础法

- 1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定评估对象评估价值。
- 2、计算公式：评估对象评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和
- 3、具体方法

#### （1）流动资产

①货币资金：通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表并发函询证，按核实后的账面值确定评估值。

②债权类资产（应收票据、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则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。

③存货的评估：委估企业的存货主要为原材料、库存周转材料及产成品。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的存货进行评估。

存货的评估采用市场法。按该原材料、库存周转材料及产成品在评估基准日的市场价确定其评估价值。

#### （2）长期投资

本次评估的长期投资为长期股权投资。

本次纳入评估的子公司为公司的全资子公司，故以权益法进行评估，在对子公

司的全部资产及负债进行清查核实的基础上，对子公司的全部资产及负债进行了评估，以评估后的净资产及股权比例确定评估值。

依据资产持续经营的基本假设和本次资产评估的目的，本次整体资产的评估采用资产基础法。

### (3) 机器设备（含机器设备、电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。

由于本次评估范围内的设备无法单独计量其收益且容易取得重置全价，不能采用收益法，故选用重置成本法进行评估。重置成本系指购置全新同类设备所必须付出的成本，包括购置价、各种税费等，购置价以现行市价为基础。根据本次评估资产的特点，设定被评估的设备类资产按照现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响和经济性贬值的影响。

重置成本法的基本计算公式为：评估值=重置全价×成新率。重置全价和成新率的确定方法如下：

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

机器设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）确定；运输车辆重置全价根据现行购置价，再考虑车辆购置税、牌照费、检测费等确定；电子设备按现行市价确定。

难以查询到现行市价的老旧设备，依据替代原则采用功能价值法和比较法确定重置成本，或根据合理的账面原值，参照国家有关部门公布的物价指数和有关信息资料，调整测算重置成本。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素

的影响。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估。将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

#### (4) 房屋建筑物

对于宜都兴发房屋建筑物的评估采用重置成本法。重置成本法计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

##### A、重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{房屋建筑重置全价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

##### ①房屋建筑重置全价的确定

对于宜都市兴发化工有限公司的房屋建筑物，由于全部是被评估单位自用，至评估基准日，评估对象中普钙厂区土建部分已办理工程结算，且经过集团公司审计部审计，有较完整的工程造价结算资料，因此本次评估建安工程费用采用其工程结算金额确定。

评估对象中综合楼和食堂尚未办理竣工决算和竣工验收，不能提供相应建安造价资料，而湖北省建设工程造价站公布的工程造价指数，本次评估其建安工程费用采用其公布的重置价，并对其进行层高等因素修正。

②前期及其他费用按当地有关规定计取。

##### ③建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率，计算公式如下：

$$\text{建设期利息} = (\text{房屋建筑重置全价} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times 1/2 \text{ 正常工程建设期}$$

##### B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

年限法仅考虑建（构）筑物的“规定使用年限”和“已使用年限”，对于建（构）筑物的具体现状未考虑，故此法计算出的成新率亦称“理论成新率”；完损等级打分法则结合建（构）筑物的具体情况，对建（构）筑物进行实地考察，分别打分，尽管在打分上有规定的标准，但评估人员往往难以准确的把握。综上所述，按平均综合法确定成新率。现分别说明如下：

①年限法得出理论成新率，公式为：

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

②打分法

主要包括：标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分，按完损等级以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

③综合成新率

综合成新率为将年限法和打分法两种结果综合起来计算求平均值，即：

$$\text{综合成新率} = (\text{理论成新率} + \text{实际完好率}) / 2$$

C、计算评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(5) 无形资产的评估

本次评估的无形资产为土地使用权。

对于土地使用权，经过评估人员实地勘察、分析论证，待估宗地位于宜都市工业园区，工业用地较多，且为成片开发用地，成本资料详实，故选用成本逼近法；同时，宜都市已制定出基准地价，并实施，且待估宗地在基准地价覆盖区内，故可采用基准地价系数修正法。

成本逼近法定义

成本逼近法：以取得和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所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路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的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家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的收益，从而求得土地价格。其计算公式为：

$$\text{土地使用权出让价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

基准地价系数修正法定义

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对同一级别土地基准地价进行修正，估算待估宗地地价。其基本公式如下：

$$V = Vlb \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中： V 一待估宗地地价

Vlb 一某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$  一宗地地价修正系数

Kj 一估价基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

#### (6) 在建工程的评估

在建工程的评估，根据评估人员会同企业相关人员核实有关的合同、购置发票和会计凭证，对在建工程的工程进度进行了核实，按核实后的账面价值确定其评估值。

#### (7) 负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。

### (二) 收益法

结合本次评估目的及评估对象的实际情况，本次采用收益现值法对宜都兴发的整体资产价值进行评估，其中的未来收益采用企业净现金流量指标。

收益现值法是通过将评估对象未来收益期内的预期收益按适当的折现率折为评估基准日的现值，以确定评估对象评估值的一种评估方法。具体来说，本次评估的现金流将采用权益资本自由现金流，即通过测算出权益资本自由现金流价值，得出资产组合价值。

#### 1、计算公式

(1) 评估对象评估值 = 权益自由现金流评估值 + 非经营性资产及负债的评估值 + 溢余资产评估值

注：非经营性资产、溢余资产是指对上述经营业务没有直接“贡献”的资产。

(2) 业务收入 - 业务成本 - 营业税金及附加 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用 = 税前利润

(3) 税前利润 - 所得税 = 税后利润 (净收益)

(4) 税后利润 + 折旧和摊销 = 经营现金流

(5) 经营现金流 - 营运资本追加额 - 资本性支出 - 偿还本金 + 新增债务 = 权益

资本自由现金流

(6) 权益资本自由现金流 + 利息费用 × (1 - 所得税率) + 偿还本金 - 新增债务 = 公司自由现金流

企业正常经营活动中产生的营业现金流，可以通过对企业未来经营活动的盈利预测来计算。

经营业务现金流折现值的测算如下：

本次采用分段法对公司的收益进行预测。即将企业未来收益分为明确的预期期间的收益和明确的预测期之后的收益。企业经营现金流评估值为：

$$\text{基本公式： } Q = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + \frac{A}{r} (1+r)^{-n}$$

式中：Q—相关资产在未来收益期内各期的净现金流量现值之和

$R_i$ —为第  $i$  年的现金流；

$r$ —为折现率；

A—稳定年度的净现金流量；

$n$ —为预测期

## 2、收益法中其他主要参数的确定

### (1) 收益预测期及收益期的确定

宜都兴发属化工行业，无固定资产经营期限，也不存在未来停止经营的任何因素，因此本次评估确定收益预测期为永续年。

### (2) 折现率

本次评估以股权回报率作为折现率。股权回报率采用资本定价模型 (CAPM) 选取，CAPM 可用下述公式表示

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$$

式中： $R_e$ —股权回报率

$R_f$ —无风险回报率

$\beta$ —Beta 风险系数

$R_m - R_f$ —股市风险超额回报率

$R_m$ —市场收益率 (股市平均收益率)

### (3) 溢余资产价值



溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次评估无溢余资产。

#### （4）非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

#### （一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

#### （二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导资产占有方填报有关资产评估申报明细表。为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

#### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅资产占有方填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

#### （四）评估汇总阶段

对各类资产的初步评估结果进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏事项，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

#### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，经本公司内部三级审核，并与委托方就评估有关内容进行沟通，最后提交正式评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

### （二）基本假设

1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。  
2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

### （三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2011 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

2、公司基本建设和个别产品生产所需要存货的供应及价格无重大变化，公司试生产产品价格无不可预见的重大变化；

3、未来企业保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

4、本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素。

5、该公司属于化工企业，已经取得环保和三废处理方面的有关批文和采取了相应措施。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条

件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### (一) 两种评估方法评估结果比较分析

#### 1、资产基础法

经采用资产基础法进行评估，宜都兴发化工有限公司于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 171,387.87 万元，评估值为 168,433.18 万元，评估减值 2,954.69 万元，减值率为 1.72 %。负债账面值为 121,247.21 万元，评估值为 113,598.10 万元，评估减值 7,649.11 万元，减值率为 6.31%。股东全部权益账面值为 50,140.66 万元，评估值为 54,835.08 万元，评估增值 4,694.42 万元，增值率为 9.36 %。宜都兴发化工有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的评估值为 54,835.08 万元，大写（人民币）：伍亿肆仟捌佰叁拾伍万零捌佰元整。各项资产和负债评估结果详见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年12月31日

被评估单位（或产权持有单位）：宜都兴发化工有限公司

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	C	D=C-B	E=D/B×100%
<b>1 流动资产</b>	<b>47,634.41</b>	<b>47,755.73</b>	<b>121.32</b>	<b>0.25</b>
<b>2 非流动资产</b>	<b>123,753.46</b>	<b>120,677.45</b>	<b>-3,076.01</b>	<b>-2.49</b>
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	772.78	381.93	-390.85	-50.58
7 投资性房地产	-	-	-	
8 股权分置流通权	-	-	-	
9 固定资产	8,134.78	7,842.82	-291.96	-3.59
10 在建工程	91,191.00	90,854.47	-336.53	-0.37
11 工程物资	40.11	40.11	-	0.00
12 固定资产清理	-	-	-	
13 生产性生物资产	-	-	-	
14 油气资产	-	-	-	
15 无形资产	23,594.86	21,538.19	-2,056.67	-8.72
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	19.93	19.93	-	0.00
20 其他非流动资产	-	-	-	
<b>21 资产总计</b>	<b>171,387.87</b>	<b>168,433.18</b>	<b>-2,954.69</b>	<b>-1.72</b>
22 流动负债	11,868.69	11,868.69	-	0.00
23 非流动负债	109,378.52	101,729.41	-7,649.11	-6.99
<b>24 负债合计</b>	<b>121,247.21</b>	<b>113,598.10</b>	<b>-7,649.11</b>	<b>-6.31</b>
<b>25 净资产（所有者权益）</b>	<b>50,140.66</b>	<b>54,835.08</b>	<b>4,694.42</b>	<b>9.36</b>

此评估结论根据以上评估工作得出。

## (二) 评估增减值原因分析

本次评估净资产评估增值 4,694.42 万元，增值率为 9.36%，主要增值原因如下：

(1) 主要系无形资产评估减值 2,056.67 万元，减值率 8.72%，主要是因为企业取得土地使用权为毛地，花费了大量的三通一平的费用，导致土地使用权账面价值偏高，本次按市场公允价值进行评估，导致评估减值。

(2) 长期股权投资评估减值 390.85 万元，减值率 50.58%，其减值原因是企业长期股权账面价值远远高于被投资企业账面净资产所致。

(3) 固定资产评估减值 291.96 万元，减值率 3.59%，主要为房屋构筑物评估减值，机器设备评估增值，其原因是：企业将大量的项目建设前期费用和贷款利息分摊到房屋、构筑物和机器设备账面价值中，本次资产评估，按规范合理分摊项目建设前期费用和资金成本。

(4) 在建工程评估减值 336.53 万元，减值率 0.37%，主要为在建工程中的综合楼电梯和空调调入设备中评估。

(5) 其他非流动负债评估减值 7,649.11 万元，减值率 6.59%，为宜都市财政局拨付被评估单位的兴发工业园区基础设施建设配套补助款 7,649.11 万元，被评估单位将上述款项用于工业园区的三通一平，不需要偿还，本次评估为 0，导致评估减值。

## 2、收益法评估结果

经采用收益法评估，宜都兴发资产负债表所列示的资产负债在评估基准日的评估结果为 66,090.79 万元（大写：陆亿陆仟零玖拾万零柒仟玖佰元整）。

采用收益评估后的评估对象价值为 66,090.79 万元，增值 15,950.13 万元，增值率为 31.81%。

收益法评估结果相对资产基础法评估结果高 11,255.71 万元，差异率为 20.53%，其差异在合理范围内。

鉴于以下原因，本次选用资产基础法评估结果作为评估结论。

(1) 宜都兴发作为化工行业，其未来收益的预测受企业投资计划、经营发展计划的实施影响较大，投资计划、销售计划的不确定性会对其年度现金流及计算的折现值产生很大的影响；

(2) 由于本次宜都兴发的主要资产为存货、长期股权投资、房屋建筑物、土地

使用权等，通过重置成本法计算的存货、长期股权投资、房屋建筑物、土地使用权和其他资产加和后所得出的评估值能够真实反映被评估对象的价值。

## 十一、特别事项说明

(一) 可能影响资产评估值的瑕疵事项:

1、至评估基准日，评估对象房屋建筑物，均未办理房屋产权证，其建筑面积依据《建筑工程规划许可证》和被评估单位申报建筑面积确定，若与产权部门核准后不符，应按产权证建筑面积为准，其评估结果应作相应调整。

2、本次评估中普钙主厂区建安工程费，根据被评估单位提供工程结算审计数据测算，工程未办理竣工决算审计，如竣工决算有调整，其评估结果应作相应调整。

3、根据被评估单位提供的借款合同，其合同约定，待厂区房屋建筑物建成完工后，需办理抵押他项权利。

4、宜都兴发目前已征用土地 528,833.70 平方米，并支付了相关耕地占用税及契税，836 项目另有一块土地目前支付了部分土地费用，但未办理国有土地使用权证。

5、至评估基准日，评估对象中证号为都市国用（2010）第 090186 号的宗地，于 2011 年 6 月 9 日设定了抵押他项权利，《土地他项权证》证号为都市他项（2011）第 0051 号，土地他项权利人为中国农业银行股份有限公司宜都市支行，义务人为宜都兴发化工有限公司，抵押面积为 127875.5 平方米，土地抵押贷款金额为 2000.00 万元。

另外，评估对象中证号为都市国用（2010）第 090187 号和都市国用（2010）第 090184 号的两宗地，于 2011 年 1 月 11 日设定了抵押他项权利，《土地他项权证》证号为都市他项（2011）第 0001 号，土地他项权利人为中国银行股份有限公司三峡分行，义务人为宜都兴发化工有限公司，抵押面积为 202511.4 平方米，土地抵押贷款金额为 3031.0 万元。

6、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(二) 本次评估范围内的资产及负债已经中勤万信会计师事务所有限公司专项审计, 评估时的账面值以中勤万信会计师事务所有限公司勤信审字[2012] 1018 号《审计报告》为准。

(三) 除非特别说明, 本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务, 我们假设资产受让方与该等负债无关。

(四) 在评估房屋、机器设备等固定资产时, 我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制, 我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备调整。

(五) 报告使用者不应该依赖于本报告对是否存在抵押担保等事宜的描述作出决策, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(六) 评估报告基准日期后重大事项: 评估基准日期后, 当出现下列情况时, 不能直接使用评估结论。

1、若是资产数量发生变化, 应根据原评估方法对评估值进行相应调整;

2、若是资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值;

3、若资产价格的调整方法简单、易于操作时, 也可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

(七) 本项目签字评估师知晓股东权益价值并不一定等于被评估单位净资产与所持股权比例的乘积, 但评估师难以收集类似企业股权的交易案例, 故在评估股权时未考虑控股权或少数股权产生的溢(折)价对交易价值的影响。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

**★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定, 本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四)本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有,除按规定报送有关政府管理部门审查使用外,未征得出具评估报告的评估机构同意,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。

### 十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2012 年 3 月 29 日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

湖北万信资产评估有限公司

法定代表人:

中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:

二〇一二年三月二十九日