

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北三环科技股份有限公司拟股权转让涉及的
湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 339 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年十月二十七日



目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、评估价值类型及定义	8
五、评估基准日	8
第二章 评估依据	8
一、经济行为依据	8
二、法律法规依据	8
三、评估准则依据	9
四、资产权属依据	10
五、取价依据	10
第三章 评估方法	10
一、流动资产	11
二、设备	14
三、递延所得税资产	14
四、其他非流动资产	14
五、负债	15
第四章 评估程序实施过程 and 情况	15
一、进行前期调查	15
二、编制评估计划	15
三、进行现场调查	16
四、收集整理评估资料	16
五、展开评定估算	17
六、形成评估结论	17
七、编制出具评估报告	17
八、整理归集评估档案	17
第五章 评估假设	17
一、本次评估采用的假设	17
二、评估假设对评估结论的影响	19
第六章 评估结论	19
第七章 特别事项说明	19
第八章 评估报告的使用限制说明	20
第九章 评估报告日及其他	21
资产评估报告附件:	23

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人(以下简称其他资产评估报告使用人)使用;除此之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认;委托人、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系;与相关当事人没有现存或者预期的利益关系,对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查;已经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,但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制,资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

湖北三环科技股份有限公司拟股权转让涉及的 湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2017）第 339 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北三环科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对湖北三环科技股份有限公司拟转让所持湖北宜化投资开发有限公司部分股权事宜涉及的湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对湖北宜化投资开发有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，湖北宜化投资开发有限公司于评估基准日 2017 年 9 月 30 日的评估结果如下：

总资产账面价值 122,870.18 万元，评估值 187,351.35 万元，评估值比总资产账面价值增值 64,481.17 万元，增值率 52.48 %；

总负债账面价值为 119,184.85 万元，评估价值为 119,184.85 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 3,685.33 万元, 净资产评估价值为 68,166.50 万元, 增值额为 64,481.17 万元, 增值率为 1,749.67 %。

股东全部权益价值计算过程如下表 (单位用万元):

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	117,057.31	181,539.52	64,482.21	55.09
2 非流动资产	5,812.87	5,811.83	-1.04	-0.02
8 固定资产	2.92	1.89	-1.04	-35.49
18 递延所得税资产	60.75	60.75	0.00	0.00
19 其他非流动资产	5,749.20	5,749.20	0.00	0.00
20 资产总计	122,870.18	187,351.35	64,481.17	52.48
21 流动负债	103,948.10	103,948.10	0.00	0.00
22 非流动负债	15,236.75	15,236.75	0.00	0.00
23 负债合计	119,184.85	119,184.85	0.00	0.00
24 净资产 (所有者权益)	3,685.33	68,166.50	64,481.17	1,749.67

本摘要仅用于上述评估目的, 供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用, 评估结论有效期一年, 即自二〇一七年九月三十日起至二〇一八年九月二十九日止。但在此期间, 若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动, 本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定的除外。

湖北三环科技股份有限公司拟股权转让涉及的 湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2017）第 339 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北三环科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对湖北三环科技股份有限公司拟转让所持湖北宜化投资开发有限公司部分股权事宜涉及的湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：湖北三环科技股份有限公司

法定住所及经营场所：湖北省应城市东马坊团结大道 26 号

法定代表人：李元海

注册资本：肆亿陆仟肆佰壹拾肆万伍仟捌佰圆整

成立日期：1993 年 12 月 27 日

营业期限：长期

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：氨、液氨、硫磺、氧、液氯、烧碱（氢氧化钠）、纯碱（碳酸钠）、氯化铵、小苏打（碳酸氢钠）、原盐（氯化钠）、芒硝（硫酸钠）、粉煤灰生产（法律、行政法规、国务院决定须经行政许可后经营的，需持有效许可证方可经营）；承担与盐化工行业相关的科研、设计及新产品的开发、设备制造、安装和建设工程项目；批零兼营化工机械设备、电器设备、仪器仪表、金属材料、非金属矿产品；软件开发；光电子设备、微型机电的生产与销售；经营本企业和本企业成员企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业和本企业成员企业所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；重油销售；饲料添加剂氯化钠生产、销售（有效期至 2019 年 1 月 14 日）；

氯化钙、硫酸铵、化肥生产、销售。

（二）被评估单位概况

名称：湖北宜化投资开发有限公司

法定住所及经营场所：武汉市江夏区大桥新区黄家湖大道武汉宜化塑业有限公司东四楼 406 室

法定代表人：唐化武

注册资本：伍仟万元整

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012 年 11 月 19 日

营业期限：2012 年 11 月 19 日至 2032 年 11 月 18 日

经营范围：投资与资产管理，社会经济咨询；房地产开发经营，物业管理；建筑装饰工程设计、施工；化肥、化工产品（不含危险品）、塑料制品、非金属矿产制品、金属制品销售；日用品、五金交电及电子产品的批发兼零售；贸易经纪与代理（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。

1、股权结构及历史沿革

湖北宜化投资开发有限公司由湖北三环科技股份有限公司于 2012 年 11 月投资设立，注册资本为人民币 5000 万元。2014 年 10 月 23 日公司法人代表由许本华变更为黄建桥，股东湖北三环科技股份有限公司将持有湖北宜化投资开发有限公司 100%股权转让给湖北宜化置业有限责任公司，并经武汉市工商行政管理局核准变更登记备案。2017 年 10 月 27 日，公司法人代表由黄建桥变更为唐化武，湖北宜化置业有限责任公司将持有湖北宜化投资开发有限公司 100%股权转让给湖北三环科技股份有限公司，并经武汉市工商行政管理局核准变更登记备案。

2、近三年一期的资产、负债及经营状况（如下表）

资产负债表

金额单位：人民币万元

资产	项目			
	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1—9 月
流动资产合计	53,219.46	101,342.67	95,415.45	117,057.31
非流动资产合计	2,749.23	3,753.61	5,913.90	5,812.87
固定资产	0.00	4.17	3.17	2.92
递延所得税资产	0.03	0.24	161.53	60.75
资产合计	55,968.69	105,096.28	101,329.36	122,870.18
流动负债	51,505.83	80,418.10	96,411.66	103,948.10
短期借款	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
应付账款	48.57	10.01	11,069.56	6,009.83

预收账款	0.00	44,221.91	51,129.42	74,449.08
应付职工薪酬	26.78	57.74	69.63	59.08
应交税费	25.85	20.58	1.40	6.00
其他应付款	48,404.64	33,107.87	28,141.65	17,824.10
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	3,000.00	2,600.00
流动负债合计	51,505.83	80,418.10	96,411.66	103,948.10
非流动负债	0.00	21,000.00	642.80	15,236.75
长期借款	0.00	21,000.00	0.00	15,000.00
预计负债	0.00	0.00	642.80	236.75
非流动负债合计	0.00	21,000.00	642.80	15,236.75
负债合计	51,505.83	101,418.10	97,054.46	119,184.85
股东权益合计	4,462.86	3,678.18	4,274.90	3,685.33
负债及股东权益总计	55,968.69	105,096.28	101,329.36	122,870.18

利润表

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1—9 月
一、营业收入	-	-	37,380.52	2,416.82
二、营业利润	-408.96	-784.89	1,087.37	-360.20
三、利润总额	-408.96	-784.89	435.43	-488.78
四、净利润	-408.93	-784.68	596.72	-589.56

2014-2016 年资产负债表及利润表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字〔2015〕第 2-00482 号、大信审字〔2016〕第 2-00858 号、大信审字〔2017〕第 2-01114 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托方持有被评估单位全部股权。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

湖北三环科技股份有限公司拟转让所持湖北宜化投资开发有限公司部分股权。为此，湖北三环科技股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为湖北三环科技股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为湖北宜化投资开发有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债、长期借款及预计负债。截至评估基准日，账面资产总额为 122,870.18 万元，负债总额为 119,184.85 万元，净资产为 3,685.33 万元。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A
流动资产	117,057.31
非流动资产	5,812.87
其中：固定资产	2.92
递延所得税资产	60.75
其他非流动资产	5,749.20
资产总计	122,870.18
流动负债	103,948.10
非流动负债	15,236.75
负债合计	119,184.85
净资产（所有者权益）	3,685.33

纳入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2017】第 2-01264 号无保留意见审计报告。

(三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(四) 主要资产状况

评估范围内的主要资产账面反映为存货及固定资产。其中：存货主要为土地出让金及契税、前期工程费用、建安工程款、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用。具体包括产成品和在成品，产成品为宜化星都汇项目 B 区的存量商铺和地下停车位，商铺 35 套，建筑面积 2567.41 平方米；B 区地下车位共计 761 个；在产品是指湖北宜化投资开发有限公司开发的宜化星都汇项目 A 区、C 区和 D 区，具体内容包括 A、C、D 区的土地面积 104710.77 平方米（其中：A 区土地面积 37638.58 平方米、C 区土地面积 34899.33 平方米、D 区土地面积 32172.86 平方米）以及在建的 A 区 A1-A5 栋住宅（商业）房屋、C 区 C1-C4 栋住宅（商业）房屋建筑面积共计 176,978.55 平方米（其中 A1-A5 栋总建筑面积 121718.03 平方米、C1-C4 栋总建筑面积 55260.52 平方米）。

固定资产为 1 辆看房观光电动车，现用于企业日常经营使用。

（五）无形资产状况

被评估单位账面无无形资产。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

（一）本项目资产评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

湖北三环科技股份有限公司与中京民信(北京)资产评估有限公司签订的评估委托合同。

二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（二）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）

（三）《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

（四）《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（五）《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

（六）关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)

（七）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

- (八)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
- (九)《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
- (十)《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)
- (十一)《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
- (十二)《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);
- (十三)《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
- (十四)《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);
- (十五)《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
- (十六)《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权(2013) 64 号)
- (十七)《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- (十八)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- (十九)《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- (二十)《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
- (二十一)《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
- (二十二) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
- (二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
- (三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号);
- (四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号);
- (五)《资产评估执业准则——资产评估合同》(中评协〔2017〕33 号);

- (六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
- (七)《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
- (八)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号);
- (九)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- (十)《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- (十一)《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45号)
- (十二)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)
- (十三)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)
- (十四)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕49号)
- (十五)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (十六)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (十七)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一)基准日出资证明;
- (二)国有土地使用证(或者土地使用权出让合同);
- (三)设备购买合同及发票。
- (四)评估人员搜集的其他参考资料。

五、取价依据

- (一)存货取价依据;
- (二)企业提供的评估基准日及前三年的财务报表;
- (三)被评估单位财务会计核算制度;
- (四)被评估单位提供的基准日资产明细表;
- (五)中国人民银行公布的评估基准日贷款利率;
- (六)评估人员搜集的其他参考资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按照《资产评估执业准则-企业价值》,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三

种基本方法的适用性，选择评估方法。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但是，由于被评估单位从事房地产行业时间较短，前期基本处于亏损状态，除在开发土地外，后期无其他土地资源储备且无后续购地计划；企业的未来经营收益和收益期难以确定，故不适合采用收益法。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

综上，本次对企业股东全部权益价值的评估采用成本法（资产基础法）。

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债、长期借款及预计负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金包括银行存款。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收票据、应收帐款、预付帐款、其他应收款。

应收票据：为银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况的基础上，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后帐面值确定评估值。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

预付账款、其他流动资产：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

存货包括产成品和在产品，具体评估方法如下：

1、产成品

（1）评估方法的选取

参照《资产评估准则—不动产》，不动产评估一般可采取市场比较法、收益法和成本法三种方法。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

由于本次评估对象为城市局部中心区域内的商业地产，武汉市房地产市场发达、房地产交易透明活跃，评估对象通过公开市场易于获取同类型物业市场交易的案例，因此拟采用市场比较法评估测算。

市场比较法就是遵循替代原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础并分别进行交易情况修正、市场状况修正、房地产状况修正，取得估房地产的比准价格。

依据存货科目的账务性质，本次采用市场法测算的评估值还需要扣除全部的销售税费，以扣除销售税费后的余额作为本次存货—产成品的评估价值。

（2）计算公式

存货—产成品的评估价值=单位面积比准价格—销售税费

单位面积比准价格=交易实例单位面积交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

销售税费=销售费用+增值税+增值税附加+土地增值税+企业所得税

3、在产品

依据被评估单位提供的评估明细表，评估人员收集了与工程有关的建设批文，建设工程规划许可证、规划用地许可证、国有土地使用权出让合同、《土地使用权证》、规划条件书、宗地红线图、建筑工程施工许可证、开工时间、（预计）完工时间、商品房预售许可证、建设工程规划验收合格证、商品房（预）销售合同及有关销控台帐记录、面积测绘报告、工程施工合同、工程（概）预算、评估基准日的监理月报、施工进度统计表、有关工程成本费用的明细账簿、财务凭证及票单等，从上述资料中明确项目名称、工程进度、开工完工时间、工程款实际支付情况、施工方垫付工程资金、开发总建筑面积、已售建筑面积、未售建筑面积等。并依据评估申报表，赴现场实地勘查，在清查核实申报评估对象面积、物业性质、所在位置无误，与实际情况一致的情况下，确定评估方法及估算过程如下：

由于在产品为在建房地产开发项目。根据资产的特点和评估目的，采用假设开发法

评估测算在产品的市场价值。

本次评估，采用假设开发法是以房地产按照规定设计用途、规划条件进行开发完成后预期可以获取的价值为基础，扣除续建开发成本、管理费用、投资利息、销售税费和续建投资利润。求出在建工程的市场价值。计算公式：

在产品价值=续建完成后的房地产销售价值-续建成本-管理费用-销售税费-投资利息-续建投资利润

二、其他非流动资产

其他非流动资产为被评估单位缴纳的周边土地拆迁补偿款。评估中了解其他非流动资产的内容，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映，以核实后账面值作为评估值。

三、设备

本次评估涉及的设备为一台无牌照、无行使里程记录的电动观光车，仅用于接待看房客户。根据评估目的要求，采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

该车辆设备不需支付运输和安装费用，评估以市场不含税购买价确定为重置成本。

（二）成新率的确定

采用使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护保养情况、大修和技术改造情况、工作环境条件及设备精度等多种因素，并考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，综合确定。其基本计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中：已使用年限是根据被评估设备的使用时间、负荷情况、利用率等具体情况确定的；尚可使用年限是根据设备的有形损耗、可预见的无形损耗和设备的维护保养情况，大修和技术改造情况等多种因素确定的。

四、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备及延期交房赔偿金所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进

行评估，对坏账准备及赔偿金由于时间性差异产生的影响所得税的金额按零值处理；再将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

五、负债

负债为流动负债及长期负债，包括短期借款、预收帐款、应付帐款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、长期借款及预计负债。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时, 指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单, 收集评估所需文件资料, 包括流动资产、固定资产的产权证明文件或发票以及财务报表。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查:

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复; 对照资产及负债评估明细表, 逐类与财务总账进行比对; 抽查各类资产或负债中的重点项目, 将其与财务明细账记录的数据进行核对; 做到账、表一致;

2、对资产评估明细表所列各类实物资产, 到现场进行数量核实, 并与账面记录进行核对; 同时, 对设备进行现场查勘, 形成详尽的查勘记录, 并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈。对在建工程现场查看形象进度, 了解施工质量, 掌握工程款实际支付情况; 对土地资料, 实地查看地形、地貌, 了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况。

3、对照土地资料, 实地查看地形、地貌, 了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况;

4、对大额、重点应收款项进行函证, 了解业务往来及对方单位信用情况; 查阅主要负债的相关协议、合同, 了解发生时间、形成过程, 偿债情况;

6、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别, 并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式, 听取被评估单位有关人员对企业、历史和现状的介绍, 并形成访谈记录。

(五) 开展被评估单位外部的调研活动, 包括走访市场或查询市场资讯, 了解企业产品的销售情况、价格趋势和同行业其他企业产品的相应情况, 以及市场竞争态势; 通过网站、专业刊物等媒体, 了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集, 包括直接从市场等渠道独立获取的资料, 从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料, 以及从政府部门、

各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、非流动资产、负债评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

八、整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理归集，形成资产评估档案。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

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。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、税负基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；
- 3、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，湖北宜化投资开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 9 月 30 日所表现的公允价值为 68,166.50 万元，增值额为 64,481.17 万元，增值率为 1,749.67 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	117,057.31	181,539.52	64,482.21	55.09
2 非流动资产	5,812.87	5,811.83	-1.04	-0.02
8 固定资产	2.92	1.89	-1.04	-35.49
18 递延所得税资产	60.75	60.75	0.00	0.00
19 其他非流动资产	5,749.20	5,749.20	0.00	0.00
20 资产总计	122,870.18	187,351.35	64,481.17	52.48
21 流动负债	103,948.10	103,948.10	0.00	0.00
22 非流动负债	15,236.75	15,236.75	0.00	0.00
23 负债合计	119,184.85	119,184.85	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	3,685.33	68,166.50	64,481.17	1,749.67

第七章 特别事项说明

一、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，未对资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产承担的抵押、担保、可能承担的诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次设备及存货的评估值不含增值税。

三、引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2017】第 2-01264 号无保留意见审计报告结论，并承担引用不当的相关责任；

四、截至评估基准日，委估范围中的存货抵押情况如下：

(一)湖北宜化投资开发有限公司于2017年7月5日与中国建设银行股份有限公司武汉江夏支行签订了固定资产借款合同(编号:XJX-2017-1273-0003)及抵押合同(编号:XJX-2017-1273-0004),抵押财产为湖北宜化投资开发有限公司位于江夏区大桥新区办事处渔牧村土地,土地证编号:夏国用(2016)第221号,抵押面积为34899.33平方米,最高债权额为30,000万元整,期限为2017年7月5日至2020年7月4日。

(二)湖北宜化投资开发有限公司于2014年12月25日与中国民生银行股份有限公司武汉分行签订了固定资产借款合同(编号:公借贷字ZH1400000216917),并签订了保证合同及6份抵押合同(合同编号分别为:公担抵字第DB1400000182534号、公担抵字第DB1400000182534-1号、公担抵字第DB1400000182534-2号、公担抵字第DB1400000182534-4号、公担抵字第DB1400000182540号、公担抵字第DB1400000182542号),保证合同中保证人为湖北三环科技股份有限公司,保证本金数额为45,000万元整抵押财产为“宜化·星都汇”一期部分在建工程及部分土地[土地证编号:夏国用(2013)第663号],抵押面积为112193.7平方米,最高债权额为45,000万元整,期限为2014年12月25日至2017年12月25日。

(三)湖北宜化投资开发有限公司为武汉宜富华石油化工有限公司提供保证,于2016年12月14日与汉口银行股份有限公司江夏支行签订了最高额保证合同,编号:DD000017000F,最高保证金额为5,500万元整。

(四)湖北宜化投资开发有限公司为湖北三环科技股份有限公司提供保证,于2016年8月21日与浙商银行股份有限公司武汉分行签订了最高额保证合同[编号为:(331993)浙商银高保字(2016)第00010号]及最高额抵押合同[编号为:(331993)浙商银高抵字(2017)第00100号],最高保证金额为20,000万元整,抵押财产为湖北宜化投资开发有限公司的一宗土地,编号[夏国用(2016)第222号],抵押面积为32172.86平方米,期限为2016年8月22日至2019年8月21日。

五、受湖北三环科技股份有限公司委托,本次评估范围以湖北宜化投资开发有限公司申报评估的经审计后的资产及负债为限,不包括可能存在的商誉、特许经营权及表外无形资产。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的,由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年,即自二〇一七年九月三十日起至二〇一八年九月

二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

四、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

五、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇一七年十月二十七日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



法定代表人:

周国章

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一七年十月二十七日



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位专项审计报告；
- 三、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构资格证书；
- 八、 资产评估机构法人营业执照；
- 九、 签字资产评估师资格证书；
- 十、 资产评估委托合同。