

天茂实业集团股份有限公司拟转让股权价值咨询报告

鄂金恒评咨字[2018]010 号

湖北大信金恒资产评估有限公司

二〇一八年二月九日



天茂实业集团股份有限公司拟转让股权价值咨询报告

目 录

目 录.....	2
声 明	3
摘 要.....	4
报 告.....	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其它评估报告使用者	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
（一）行为依据.....	6
（二）法规依据.....	6
（三）准则依据.....	6
（四）权属依据.....	7
（五）取价依据.....	7
（六）其他依据.....	7
七、评估方法.....	7
（一）评估方法的选择.....	7
（二）评估方法简介.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	8
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	9
十二、评估报告使用限制说明.....	9
十三、评估报告日.....	10
附 件:	10

声 明

天茂实业集团股份有限公司：

湖北大信金恒资产评估有限公司接受委托，对贵公司于评估基准日 2018 年 1 月 31 日的拟转让股权所涉及的全部资产与负债进行了评估，并作如下声明：

（一）我们在执行本资产评估业务中遵循有关法律、法规和评估准则，恪守独立、客观和公正原则。根据我们在执业过程中掌握的实际情况，本报告陈述的事项是客观、真实的，我们的分析、判断和推论以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范。

（二）评估机构和资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有任何利害关系。

（三）资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查，资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行分析估算并发表专业性意见，我们虽然对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对评估对象的法律权属资料进行了必要的查验，但无法对评估对象的法律权属的真实性做任何形式的保证。

（四）本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。

（五）本报告中的分析、判断和结论受报告中的假设和限定条件的限制，请报告使用者应当充分关注本报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

（六）我们是对评估对象价值进行估算并发表专业性意见，仅供本次经济行为的实现提供参考。我们出具的报告及其所披露的评估结论仅限于本报告所载明评估目的和规定的有效期内使用，若因使用不当所造成的一切后果，本评估机构和签字的资产评估师不承担任何法律责任。

天茂实业集团股份有限公司拟转让股权价值咨询报告

摘 要

鄂金恒评咨字[2018]010 号

天茂实业集团股份有限公司：

湖北大信金恒资产评估有限公司接受委托，对天茂实业集团股份有限公司的拟转让股权所涉及的全部资产与负债进行了评估，本次的评估目的是为贵公司拟转让股权价值咨询提供参考。评估基准日为 2018 年 1 月 31 日。根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查及评定估算。

经分析估算委托评估的资产为 509,301,435.06 元，负债为 175,049,796.75 元，净资产为 334,251,638.31 元。

其中：荆门和程贸易有限公司资产为 291,871,601.38 元，负债为 9,630,485.13 元，净资产为 282,241,116.25 元；荆门天励投资有限公司资产为 115,698,539.87 元，负债为 88,656,680.67 元，净资产为 27,041,859.20 元；荆门天睿投资有限公司资产为 101,731,293.81 元，负债为 76,762,630.95 元，净资产为 24,968,662.86 元。

本评估结论系对评估基准日委估资产市场价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和资产占有方所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。本次评估未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本评估结论的有效使用期限自评估基准日起 1 年(自 2018 年 1 月 31 日至 2019 年 1 月 30 日)。本报告仅供委托方为委托目的使用，不得用于其它目的。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

天茂实业集团股份有限公司拟转让股权价值咨询报告

鄂金恒评咨字[2018]010 号

天茂实业集团股份有限公司：

湖北大信金恒资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对天茂实业集团股份有限公司拟转让股权所涉及的全部资产与负债资产进行了评估，本次的评估目的是为贵公司拟转让股权价值咨询提供参考。本所评估人员按照必要的评估程序和方法对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查及评定估算，对委估资产在 2018 年 1 月 31 日所表现的市场价值作出了合理的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其它评估报告使用者简介

1、本次评估的委托方天茂实业集团股份有限公司，天茂实业集团股份有限公司成立于 1993 年 11 月 18 日；住所：湖北省荆门市杨湾路 132 号；法定代表人：刘益谦；类型：股份有限公司；注册资本：4,940,629,165 元整；统一社会信用代码 914200002717500148；经营范围：化工产品（不含危险化学品、需经审批的项目持有效许可证经营）的生产、销售；甲醇、二甲醚、丙烷、丙烯、异丁基苯、石油醚、异丁烷、甲基叔丁基醚、混合芳烃、工业用液化石油气（票面）批发（有效期至 2018 年 6 月 3 日）；五金交电、建筑材料销售；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和一来一补业务。

2. 产权持有者 1：荆门和程贸易有限公司，荆门和程贸易有限公司成立于 2007 年 12 月 18 日；住所：湖北省荆门市杨湾路 132 号；法定代表人：刘斌；类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；注册资本：5000 万元整；统一社会信用代码 914208006676975202；经营范围：化工产品（不含危险品和国家专项规定项目）。五金交电\建筑材料销售;装饰工程(持有效资质证经营)。（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）

产权持有者 2：荆门天励投资有限公司，荆门天励投资有限公司成立于 2014 年 3 月 28 日；住所：湖北省荆门市杨湾路 132 号；法定代表人：刘斌；类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；注册资本：1000 万元整；统一社会信用代码 91420800095865700G；经营范围：实业投资，投资咨询（以上不含金融、证券、投融资咨询及其它专项规定），化工产品（不含危险品及其它许可经营项目）销售。（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）

产权所有者 3: 荆门天睿投资有限公司, 荆门天睿投资有限公司成立于 2013 年 10 月 21 日; 住所: 湖北省荆门市杨湾路 132 号; 法定代表人: 刘斌; 类型: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资); 注册资本: 1000 万元整; 统一社会信用代码 9142080008092048X0; 经营范围: 投资管理, 投资咨询服务 (不含金融、证券、投融资咨询及其它专项规定), 化工产品 (不含危险品及其它许可项目) 销售。(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)

3. 其他评估报告使用者: 除委托方、产权所有者外, 国家法律、法规规定为实现本次目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

本次评估的目的是为天茂实业集团股份有限公司拟转让股权价值咨询提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为荆门和程贸易有限公司、荆门天励投资有限公司、荆门天睿投资有限公司的全部资产与负债。评估对象和评估范围详见评估明细表。

四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型, 具体定义如下:

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。

持续经营在本报告中是指被评估企业的生产经营活动会按其现状持续下去, 并在可预见的未来, 不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定, 本次评估的评估基准日为 2018 年 1 月 31 日。本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

天茂实业集团股份有限公司与我公司签订的《资产评估委托合同》;

(二) 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》;
2. 《中华人民共和国资产评估法》;

其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》;
2. 《资产评估基本准则》;
3. 《资产评估职业道德准则》;
4. 《资产评估执业准则-资产评估程序》;
5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》;
6. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
7. 《资产评估价值类型指导意见》;
8. 《资产评估执业准则-不动产》;

(四) 权属依据

委托方提供的土地使用权复印件。

(五) 取价依据

1. 《2016~2017 最新资产评估常用数据与参数手册》;
2. 荆门城区基准地价文件;
3. 2013 年《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》;
4. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他依据

1. 被评估企业提供的《资产清查评估申报明细表》;
2. 被评估企业相关人员访谈记录;
3. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是资产的预期盈利能力。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,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。成本法是根据现时条件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,扣减被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,估算资产价值;也可根据委估资产的成新率,确定其评估值。

因本次评估的虽是企业的整体资产,但市场上类似企业的交易信息获取途径有限,选取同类型市场参照物的难度极大,故本次估值未采用市场法。

根据委评企业现状，目前均未经营不具有获利能力，也无法采用收益法。

综合上述原因，结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用成本法进行评估。

（二）评估方法简介

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估起止时间：2018 年 2 月 4 日至 2018 年 2 月 9 日。

评估主要步骤：

- （一）接受委托，明确评估目的、评估范围和对象、商定评估基准日；
- （二）评估人员拟定评估方案，提出需要提供有关资料的清单；
- （三）在有关人员配合下，评估人员现场勘查，验证资料；
- （四）评估人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；
- （五）汇总评估结果，分析确定评估结论，撰写报告书，内部三级复核。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的数量是以于评估基准日的实存数量为前提估算的，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
4. 本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产按现有用途不变并继续使用；
5. 委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整，委评资产并拥有完全产权；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑委评资产可能已经承担的抵押、质押、诉讼、担保等事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经分析估算委托评估的资产为 509,301,435.06 元，负债为 175,049,796.75 元，净资产为

334,251,638.31 元。

其中：荆门和程贸易有限公司资产为 291,871,601.38 元，负债为 9,630,485.13 元，净资产为 282,241,116.25 元；荆门天励投资有限公司资产为 115,698,539.87 元，负债为 88,656,680.67 元，净资产为 27,041,859.20 元；荆门天睿投资有限公司资产为 101,731,293.81 元，负债为 76,762,630.95 元，净资产为 24,968,662.86 元。

本评估价值系对评估基准日资产市场价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本机构及参与本项目的评估人员和技术人员与委托方或者其他当事人无任何利害关系。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（二）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；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、估算并发表参考意见。

（三）本评估结论仅供参考，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，报告使用者应当不依赖本评估结论对资产的现状作出独立的判断，估值是否合理、委评资产的产权是否存在瑕疵由报告使用者确定。

（四）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（五）委托方对所提供的评估对象的法律权属承担责任；资产评估师仅对评估对象的存在性进行必要的查验，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（六）本结论未考虑委评资产在购置时可能存在的负债，对资产占有方可能存在影响资产价值评估的瑕疵事项，在委托方未作特别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应责任。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明

的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。根据我们与贵公司签订的协议，本评估报告使用者为天茂实业集团股份有限公司。

(二) 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年(自 2018 年 1 月 31 日至 2019 年 1 月 30 日)。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2018 年 2 月 9 日。



评估机构：湖北大信金恒资产评估有限公司

法定代表人：



资产评估师



资产评估师



地 址：荆门市长宁大道 68 号

(金地广场 B1 座)

二〇一八年二月九日

附 件：

1. 资产评估明细表；
2. 资产评估委托合同；
3. 委托方提供的营业执照及土地使用权证复印件；
4. 资产评估委托方承诺函；
5. 评估机构营业执照复印件；
6. 资产评估资格证复印件；
7. 资产评估师资格证书复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年1月31日

表1

金额单位：人民币万元

单位名称：天茂实业集团股份有限公司

项 目		帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	68,255.06	68,255.06	-	0.00%
2	非流动资产	323,096,856.28	509,233,180.00	186,136,323.72	57.61%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有到期投资（贷款）	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	944,524.67	1,245,700.00	301,175.33	31.89%
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	场区绿化	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	322,152,331.61	507,987,480.00	185,835,148.39	57.69%
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产合计	323,165,111.34	509,301,435.06	186,136,323.72	57.60%
21	流动负债	175,049,796.75	175,049,796.75	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	175,049,796.75	175,049,796.75	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	148,115,314.59	334,251,638.31	186,136,323.72	125.67%

评估机构：湖北大信金恒资产评估有限公司

评估人员：龙永芳 李定鑫

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年1月31日

单位名称：荆门天睿投资有限公司

表1

金额单位：人民币万元

项 目		帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	27,633.81	27,633.81	-	0.00%
2	非流动资产	81,015,827.36	101,703,660.00	20,687,832.64	25.54%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有到期投资（贷款）	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	场区绿化	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	81,015,827.36	101,703,660.00	20,687,832.64	25.54%
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产合计	81,043,461.17	101,731,293.81	20,687,832.64	25.53%
21	流动负债	76,762,630.95	76,762,630.95	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	76,762,630.95	76,762,630.95	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	4,280,830.22	24,968,662.86	20,687,832.64	483.27%

评估机构：湖北大信金恒资产评估有限公司

评估人员：龙永芳 李定鑫

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年1月31日

表1

金额单位：人民币万元

单位名称：荆门和程贸易有限公司

项 目		帐面值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	30,661.38	30,661.38	-	0.00%
2	非流动资产	149,564,222.87	291,840,940.00	142,276,717.13	95.13%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有到期投资（贷款）	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	944,524.67	1,245,700.00	301,175.33	31.89%
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	场区绿化	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	148,619,698.20	290,595,240.00	141,975,541.80	95.53%
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产合计	149,594,884.25	291,871,601.38	142,276,717.13	95.11%
21	流动负债	9,630,485.13	9,630,485.13	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	9,630,485.13	9,630,485.13	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	139,964,399.12	282,241,116.25	142,276,717.13	101.65%

评估机构：湖北大信金恒资产评估有限公司

评估人员：龙永芳 李定鑫

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年1月31日

表1

金额单位：人民币万元

单位名称：荆门天励投资有限公司

项 目		帐面值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	9,959.87	9,959.87	-	0.00%
2	非流动资产	92,516,806.05	115,688,580.00	23,171,773.95	25.05%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有到期投资（贷款）	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	场区绿化	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	92,516,806.05	115,688,580.00	23,171,773.95	25.05%
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产合计	92,526,765.92	115,698,539.87	23,171,773.95	25.04%
21	流动负债	88,656,680.67	88,656,680.67	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	88,656,680.67	88,656,680.67	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	3,870,085.25	27,041,859.20	23,171,773.95	598.74%

评估机构：湖北大信金恒资产评估有限公司

评估人员：龙永芳 李定鑫