

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙化工新材料
有限公司股权涉及宜昌市欣龙化工新材料有限公司

股东全部权益市场价值

资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 5011 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2019 年 1 月 15 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4611020007461201201900001

资产评估报告名称： 欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙化工新材料有限公司股权涉及宜昌市欣龙化工新材料有限公司 股东全部权益市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中威正信评报字(2019)第5011号

资产评估机构名称： 中威正信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 劳锡辉(资产评估师)、黄音舒(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	26
附件	28

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、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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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。

五、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。

六、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签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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，评估报告使用人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。

欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙化工新材料有限公司
有限公司股权涉及宜昌市欣龙化工新材料有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要

中威正信评报字(2019)第 5011 号

中威正信(北京)资产评估有限公司接受欣龙控股(集团)股份有限公司的委托,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,对欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙化工新材料有限公司股权涉及宜昌市欣龙化工新材料有限公司股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下:

一、委托人:欣龙控股(集团)股份有限公司。

二、被评估单位:宜昌市欣龙化工新材料有限公司。

三、经济行为:欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙化工新材料有限公司股权。

四、评估目的:确定宜昌市欣龙化工新材料有限公司的股东全部权益市场价值,为欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让宜昌市欣龙化工新材料有限公司股权提供参考依据。

五、评估对象:本次评估对象为宜昌市欣龙化工新材料有限公司的股东全部权益市场价值。

六、评估范围:本次评估范围是宜昌市欣龙化工新材料有限公司截止 2018 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债,即总资产 2,507.37 万元,总负债 931.75 万元,净资产 1,575.62 万元。

七、价值类型及其定义:本次资产评估确定的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。

八、评估基准日:2018 年 9 月 30 日,一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法:资产基础法。

十、评估结论:

根据对宜昌市欣龙化工新材料有限公司的基本情况进行分析,本次评估采用资产基础法进行评估,评估结论根据以上评估工作得出。经评估,宜昌市欣龙化工新材料有限公司股东全部权益市场价值在评估假设前提下于评估基准日 2018 年 9 月 30 日所表现的市场价

值如下：

宜昌市欣龙化工新材料有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

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%
流动资产	430.30	420.17	-10.13	-2.35
非流动资产	2,077.06	3,811.49	1,734.42	83.50
其中：长期股权投资	51.00	22.32	-28.68	-56.23
固定资产	1,211.16	1,467.56	256.40	21.17
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	814.91	2,321.60	1,506.70	184.89
资产总计	2,507.37	4,231.66	1,724.29	68.77
流动负债	931.75	931.75	0.00	0.00
负债合计	931.75	931.75	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,575.62	3,299.90	1,724.29	109.44

十一、特别事项说明

（一）宜昌市欣龙化工新材料有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（二）根据宜昌市化工产业专项整治及转型升级工作领导小组办公室发布的《关于开展化工企业专项整治及转型升级工作进度落实情况督导检查的通知》，宜昌市欣龙化工新材料有限公司已被划定为“就地转型升级企业”，及《关于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟转型涉及固定资产处置情况说明》，本次评估根据上述事项，被评估单位拟进行转型清算，终止其现有经营业务，并对现有业务涉及的相关资产及负债进行有序清算，宜昌市欣龙化工新材料有限公司持有的部分房屋建筑物及土地使用权原地续用，其他实物资产在保持正常用途的前提下异地续用或拆除的前提下进行有序清算。

（三）纳入评估范围内的秀水苑住宅楼并未办理相应的分割产权证，仅办理了整栋9号楼的大证，建筑面积为1512.96平方米，整栋9号楼共24间，本次评估对象为9间，根据现场勘察情况，每间大小基本相同，本次评估按每间同等面积进行评估。若将来与相关部门办理分割产权证存在差异，应根据实际情况对评估结论进行调整。

(四) 由于生产线大部分设备为订制设备, 并非厂标设备, 无法准确计算其设备重量。本次评估根据生产线组成的设备清单, 按一般正常规格设备重量进行计算评估。若与实际处置重量存在差异, 应以实际过磅重量为准, 并根据实际情况对评估结论进行调整。

(五) 根据宜昌市欣龙化工新材料有限公司 2018 年 9 月 30 日股东会决议, 欣龙控股(集团)股份有限公司将其在宜昌市欣龙化工新材料有限公司中部分债权 7,260.00 万元转增为 7,260.00 万元股权, 注册资本由 18,500.00 万元增资至 25,760.00 万元, 变更后持股比例为欣龙控股(集团)股份有限公司出资 25,160.00 万元, 持股 97.67%, 海南欣龙熔纺新材料有限公司出资 600.00 万元, 持股比例 2.33%。截止评估基准日, 尚未办理工商变更。

(六) 根据宜昌市欣龙化工新材料有限公司提供的《房屋转移协议》, 该住宅楼共 24 套住宅, 按照 2018 年 9 月 30 日账面划转其中 15 套给宜昌市欣龙卫生材料有限公司, 截止评估基准日剩余 9 套, 剩余建筑面积约为 567.36 平方米, 尚未办理产权过户手续。

(七) 根据现场勘察情况, 在建工程—磷酸二氢钾精制装置无实物, 本次评估为零。

十二、评估结论使用有效期: 本次评估结论使用的有效期限为一年, 有效期从评估基准日开始计算。即从 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日, 该评估结论有效。

十三、评估报告日: 本评估项目的报告日为 2019 年 1 月 15 日。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文, 并关注特别事项说明。

欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙化工新材料有限公司股权涉及宜昌市欣龙化工新材料有限公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 5011 号

欣龙控股(集团)股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙化工新材料有限公司股权涉及宜昌市欣龙化工新材料有限公司股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：欣龙控股(集团)股份有限公司

股票代码：000955；

统一社会信用代码：914600006200019600；

类型：股份有限公司(上市、国有控股)；

住所：澄迈县老城工业开发区；

法定代表人：郭开铸；

注册资本：伍亿叁仟捌佰叁拾玖万伍仟元人民币；

成立日期：1993 年 07 月 16 日；

营业期限：1993 年 07 月 16 日至 2023 年 07 月 16 日；

经营范围：研制和销售各种非织造材料及其深加工产品；道地中药材的规模化养殖和维护、中药饮片和中成药中间体的提取加工、中成药的研发和生产经营；功能性保健品的研发和生产经营；医药产品和医疗器械产品的批发、零售；医疗机构的经营管理；健康养生养老房地产开发；生物技术产品的研发和生产经营；精细磷化工产品及其高端全养份全水溶肥料的研制和生产经营；进出口业务；技术咨询服务；热带高效农业开发；建筑材料、通讯器材、有色金属、黑色金属、文化用品、纸张、化工原料、农资产品、装饰材料、机电设备及配件的批发业务；健康、医疗、文化项目的开发投资；对外投资业务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）。

(二) 被评估单位：宜昌市欣龙化工新材料有限公司

(1) 概况

统一社会信用代码：914205817534014743；

类型：其他有限责任公司；

住所：宜都市枝城镇欣龙化工区；

法定代表人：郭开同；

注册资本：18500 万元人民币；

成立日期：2003 年 07 月 11 日；

营业期限：2003 年 07 月 11 日至 2023 年 07 月 10 日。

(2) 经营范围：化肥、饲料级磷酸氢钙、各类无机、有机、精细化工产品(不含危险化学品及爆炸物品)及化工新材料的开发、生产与销售;各类化工产品(不含危险化学品及爆炸物品)销售;化工技术和设备的研究、开发咨询与转让;工业三废治理;畜禽饲料、饲料添加剂、粮食收购及销售;粮食制品(玉米酒精糟、葵花籽粕、甜菜粕)销售;进出口贸易及加工作业(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)。

(3) 历史沿革

宜昌市欣龙化工新材料有限公司成立于 2005 年 7 月 11 日。根据宜昌新达联合会计师事务所 2003 年 12 月 25 日出具的《验资报告》(宜新验字[2003]30 号), 出资额为 3,000.00 万元, 由海南欣龙无纺股份有限公司出资 1,650.00 万元, 持股比例 55%, 绵阳市勤生技术开发有限公司出资 750.00 万元, 持股比例 25%, 海南欣业投资有限公司出资 600.00 万元, 持股比例 20%。

根据 2004 年股东大会决议和修改后的章程规定, 申请增加注册资本人民币 2,500.00 万元, 全部由海南欣龙无纺股份有限公司增资, 根据宜昌新达联合会计师事务所 2004 年 6 月 10 日出具的《验资报告》(宜新验字[2004]10 号), 增资后持股比例为:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	海南欣龙无纺股份有限公司	4,150.00	75.45
2	绵阳市勤生技术开发有限公司	750.00	13.64
3	海南欣业投资有限公司	600.00	10.91
合计		5,500.00	100

2007 年 1 月 5 日, 海南欣龙无纺股份有限公司将其持有的股权转让给欣龙控股(集团)股份有限公司, 转让后持股比例为:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	欣龙控股(集团)股份有限公司	4,150.00	75.45
2	绵阳市勤生技术开发有限公司	750.00	13.64

3	海南欣业投资有限公司	600.00	10.91
合计		5,500.00	100

2011年1月13日,绵阳市勤生技术开发有限公司将其持有的股权转让给四川晶萃化工科技有限公司,转让后持股比例为:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	欣龙控股(集团)股份有限公司	4,150.00	75.45
2	四川晶萃化工科技有限公司	750.00	13.64
3	海南欣业投资有限公司	600.00	10.91
合计		5,500.00	100

2011年2月11日,海南欣业投资有限公司将其持有的股权转让给海南欣龙熔纺新材料有限公司,转让后持股比例为:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	欣龙控股(集团)股份有限公司	4,150.00	75.45
2	四川晶萃化工科技有限公司	750.00	13.64
3	海南欣龙熔纺新材料有限公司	600.00	10.91
合计		5,500.00	100

2012年5月9日,四川晶萃化工科技有限公司将其持有的股权转让给欣龙控股(集团)股份有限公司,转让后持股比例为:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	欣龙控股(集团)股份有限公司	4,900.00	89.09
2	海南欣龙熔纺新材料有限公司	600.00	10.91
合计		5,500.00	100

2012年8月13日,根据宜昌市欣龙化工新材料有限公司公司章程修正案,注册资本由5,500.00万元增资至15,000.00万元,增资后持股比例为:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	欣龙控股(集团)股份有限公司	14,400.00	96
2	海南欣龙熔纺新材料有限公司	600.00	4
合计		15,000.00	100

2018年7月27日,根据宜昌市欣龙化工新材料有限公司股东会决议,欣龙控股(集团)股份有限公司将其在宜昌市欣龙化工新材料有限公司中部分债权3,500.00万元转增为3,500.00万元股权,变更后持股比例为:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	欣龙控股(集团)股份有限公司	17,900.00	96.76
2	海南欣龙熔纺新材料有限公司	600.00	3.24
合计		18,500.00	100

2018年9月30日,根据宜昌市欣龙化工新材料有限公司股东会决议,欣龙控股(集团)股份有限公司将其在宜昌市欣龙化工新材料有限公司中部分债权7,260.00万元转增为7,260.00万元股权,变更后持股比例为:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	欣龙控股(集团)股份有限公司	25,160.00	97.67
2	海南欣龙熔纺新材料有限公司	600.00	2.33
合计		25,760.00	100

(4) 近年资产、财务状况

根据本次评估目的需要,宜昌市欣龙化工新材料有限公司已委托大华会计师事务所(特殊普通合伙)对宜昌市欣龙化工新材料有限公司2018年9月的会计报表进行了审计,并出具了“大华审字[2018]0010183号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后报表的基础上进行的。2015年度(仅审计报表)、2016年度(仅审计报表)、2017年度(仅审计报表)及2018年9月的宜昌市欣龙化工新材料有限公司近年财务状况如下表:

历年资产状况简表

金额单位:万元

项目名称	2015年末	2016年末	2017年末	2018年9月30日
资产总额	10,320.38	12,241.36	9,040.95	2,507.37
负债总额	2,700.00	4,164.57	11,619.56	931.75
净资产	-505.23	-714.70	-2,578.60	1,575.62

历年损益状况简表

金额单位:万元

项目名称	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-9月
营业收入	1,353.70	857.46	574.99	726.53
营业总成本	2,813.22	1,977.12	1,490.83	1,284.83
资产减值损失	784.48	1,293.97	654.14	6,060.39
营业外收入	14.18	3.58	7.23	0.87
营业外支出	19.01	8.26	4.49	13.78
利润总额	-2,248.84	-2,418.31	-1,567.25	-6,605.78
净利润	-2,248.84	-2,418.31	-1,567.25	-6,605.78

(5) 公司经营状况

宜昌市欣龙化工新材料有限公司近年连续亏损,一直处于半停业状态。

(6) 对外投资情况

宜昌市欣龙化工新材料有限公司持有 1 家长期股权投资单位：新疆欣龙财源贸易股份有限公司（持股比例 51%）。登记情况如下：

名称：新疆欣龙财源贸易股份有限公司；

统一社会信用代码：91650100MA776HR4XB；

类型：其他股份有限公司（非上市）；

住所：新疆乌鲁木齐市新市区北京南路 895 号豪威大厦 10 层 05 号；

法定代表人：郭开同；

注册资本：1000 万元人民币；

成立日期：2016 年 07 月 14 日；

营业期限：2016 年 07 月 14 日至长期；

经营范围：农业投资;农业技术研发、转让、推广服务;货物与技术的进出口业务;销售:非织造产品、农畜产品、棉花、棉短绒;农畜产品的收购。

（7）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物，提供加工、修理修配劳务	10%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育附加	应缴纳流转税额	1.5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	按照房产原值的 70%为纳税基准	1.2%
土地使用税	按照土地面积为纳税基准	5 元/平方米/年

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

中威正信（北京）资产评估有限公司接受欣龙控股(集团)股份有限公司的委托，对欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙化工新材料有限公司股权涉及宜昌市欣龙化工新材料有限公司的股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日所表现的市场价值发表专业意见，为欣龙控股(集团)股份有限公司该经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：宜昌市欣龙化工新材料有限公司截止 2018 年 9 月 30 日股东全部权益市场价值。

(二) 评估范围：宜昌市欣龙化工新材料有限公司截止 2018 年 9 月 30 日经审计资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 2,507.37 万元，总负债 931.75 万元，净资产 1,575.62 万元。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对宜昌市欣龙化工新材料有限公司 2018 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：大华审字[2018]0010183 号）。本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的。

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	430.30
非流动资产	2,077.06
其中：长期股权投资	51.00
固定资产	1,211.16
在建工程	0.00
无形资产	814.91
资产合计	2,507.37
流动负债	931.75
负债合计	931.75
净资产（所有者权益）	1,575.62

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、价值类型及其定义

本次资产评估确定的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

1、本项目资产评估基准日是 2018 年 9 月 30 日；

2、评估基准日是欣龙控股(集团)股份有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；

4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 10、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 11、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 12、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 13、《中华人民共和国土地管理法》；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 15、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（二）准则依据

- 1、基本准则和职业道德准则
 - (1)《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
 - (2)《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）。
- 2、资产评估执业准则

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (3)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5)《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (6)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (7)《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

3、资产评估指南

- (1)《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (3)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (4)《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

(三)权属依据

- 1、宜昌市欣龙化工新材料有限公司提供的机器设备购置合同、发票等相关资料；
- 2、房屋所有权证（宜都房权证字第 00020407 号、宜都房权证字第 00020429 号、宜都房权证字第 00020430 号、宜都房权证字第 00020431 号、宜都房权证字第 00020432 号、宜都房权证字第 00020433 号、宜都房权证字第 00020434 号、宜都房权证字第 00020974 号）；
- 3、国有土地使用权证（都市国用（2004）第 1053 号、都市国用（2005）第 100393 号）。

(四)取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、相关工程定额及人、材、机工程资料；
- 4、《关于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟转型涉及固定资产处置情况说明》；
- 5、宜昌市欣龙化工新材料有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 6、评估人员收集的当前市场价格信息资料；

7、评估人员现场勘察及市场调查情况；

8、宜昌市欣龙化工新材料有限公司提供的委估资产清单、近年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；

9、其它相关资料。

(五) 其他参考依据

1、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具“大华审字[2018]0010183 号”的审计报告；

2、宜昌市欣龙化工新材料有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

3、评估申报表。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中,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、市场法和成本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。

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。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益,并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值,然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

(二) 评估方法选取

经过对宜昌市欣龙化工新材料有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析,我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开,但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和宜昌市欣龙化工新材料有限公司接近的基本没有,难于选取具有可比性的参照物,无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例,因此宜昌市欣龙化工新材料有限公司的股东全部权益不具备采用市场法进行评估的条件。

宜昌市欣龙化工新材料有限公司近年连续亏损,一直处于半停业状态,没有充足稳定的历史收益数据,无法合理预测未来的收益,且被评估单位拟进行转型改造,无法对未来情况进行预测,因此宜昌市欣龙化工新材料有限公司的股东全部权益不具备采用收益法进行评估的条件。

由于被评估单位全部资产及负债的资料清晰,并且资产和负债的价值均可单独选用适当的方法进行评估,具备进行资产基础法评估的条件,因此,本次评估选用资产基础法对股东全部权益价值进行评估。

※ 资产基础法

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评估思路。评估中在假设宜昌市欣龙化工新材料有限公司本次评估假设的前提下,采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对宜昌市欣龙化工新材料有限公司的各项资产及负债进行评估,以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

根据宜昌市化工产业专项整治及转型升级工作领导小组办公室发布的《关于开展化工企业专项整治及转型升级工作进度落实情况督导检查的通知》,宜昌市欣龙化工新材料有限公司已被划定为“就地转型升级企业”,及《关于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟转型涉及固定资产处置情况说明》,本次评估根据上述事项,被评估单位拟进行转型清算,终止其现有经营业务,并对现有业务涉及的相关资产及负债进行有序清算。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下:

1、流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

宜昌市欣龙化工新材料有限公司的货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放于财务部的库存现金。评估中,在核对账账、账表、账实一致的基础上,对现金进行了盘点并倒推至评估基准日,确认账实相符后,以账面价值确定评估值。

银行存款共2个账户,都为人民币账户,为宜昌市欣龙化工新材料有限公司基本账户和一般账户。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上,我们审核了企业提供的银行对账单,核对审计机构银行账户函证。经上述核实,银行存款以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项的评估:

应收款项为应收账款、预付账款和其他应收款,由于应收款项存在一定的收回风险,因此在对该类债权资产评定估算时,从以下几方面进行:

一是清查核实应收款项审定后账面余额:评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性;其次,对金额较大的往来核实原始凭证及有关资料,并对部分大额往来进行函证,以确定其真实性;再次,对应收款项进行了账龄分析及个别认定;最后,对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代,分析核实后,根据应收款项

可能收回的数额确定评估值。

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据审计机构提供的计提坏账的明细表，对各笔款项采用账龄分析法和个别认定法进行分析核实。核对各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的坏账损失金额。账龄分析计提坏账准备的比例：1年以内计提1%；1-2年计提2%；2-3年计提8%；3-4年计提30%；4-5年计提30%；5年以上计提30%。

坏账准备为企业采用备抵法计提的其他应收款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

（3）存货的评估

存货包括原材料、产成品及在产品。

1）原材料包括助剂、包装材料、化工原料、燃料及备品备件，全部存放于仓库中，购置时间较长，大部分原材料存在污染变质的情况。

对于助剂、备品备件及部分化工原料，购置时间较长，大部分存在污染变质的情况，本次评估按核实后账面价值的50%作为评估值；对于包装材料，为专为宜昌市欣龙化工新材料有限公司订做，由于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟终止其现有经营业务，本次评估按废品进行处置；对于部分不可销售的化工原料及燃料，本次评估为零。

2）产成品包括农业级磷酸二氢钾及大量元素水溶肥料，大量元素水溶肥料属于积压产品，部分库存生产期已达2-3年，品质下降。

评估中，对于可销售的产品，评估中根据产品的现行市场不含税销售价格，减去销售费用、税金及附加、企业所得税和适当的销售利润计算确定评估单价，再乘以实际数量后确定评估值。

评估值=（不含税销售价格-销售费用-税金及附加-企业所得税-销售利润折减额）×实际数量

3）在产品为大量元素水溶肥半成品25kg（12:6:32），由于未能及时加工，存在自溶解现象。由于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟终止其现有经营业务，在产品无法直接销售，本次在产品评估为零。

2、长期股权投资

根据委估资产清单，宜昌市欣龙化工新材料有限公司持有的一家长期股权投资，为新疆欣龙财源贸易股份有限公司（持股比例51%）。

根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，对长期股权投资的评估，首先了解被评

估单位的具体投资形式、收益获取方式和占被投资企业所有者权益的比重，根据是否控股的不同情况采取不同方法分别进行同一评估基准日的整体资产评估。

对纳入本次评估范围的长期股权投资为控股子公司的，对纳入评估范围的被投资单位进行同一评估基准日采用资产基础法进行整体资产评估，评估中以对被投资企业整体评估后所确定的净资产价值乘以持股比例确定评估值。公式如下：

被投资单位评估值=被投资单位评估后的净资产价值×持股比例

3、固定资产的评估

委估的固定资产包括建筑类和机器设备类固定资产。分别说明如下：

(1) 建筑类的评估

根据宜昌市化工产业专项整治及转型升级工作领导小组办公室发布的《关于开展化工企业专项整治及转型升级工作进度落实情况督导检查的通知》，宜昌市欣龙化工新材料有限公司已被划定为“就地转型升级企业”，及《关于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟转型涉及固定资产处置情况说明》。宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟进行转型，对涉及原经营业务的建筑物类资产，进行拆除清算，非特定原经营业务的建筑物类资产按原用途原地续用。

非特定原经营业务的建筑物类资产：对于办公大楼与倒班宿舍采用成本法进行评估（采用以上方法评估的建筑物为本身价值，不包含土地使用权价值）；秀水苑商品住宅采用市场法评估商品房的市场价值。

涉及原经营业务的建筑物类资产：对仓库、生产车间及配套用房等涉及原经营业务的房屋建筑物，采用市场法评估其回收价值；对厂区内附属的构筑物，土石方工程及挡土墙工程经核实后是土地平整中的费用，并入土地使用权中评估，因企业拟进行转型，原厂区遗留的构筑物需拆除重建，本次按零值计算。

1) 成本法表达式为：

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

重置成本=建安造价+前期及其他费用+资金成本

A、建安造价的确定

由于本次评估对象的结构简单，且未搜集到工程结算资料，故采用概算法通过现场勘查所获取的主要工程量数据，套用现行清单工程造价，计算得出该项目的工程造价。

B、前期费用及其他费用的确定

a、前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用，本次评估按整体建设项目作为基数，考虑勘察设计费、建设单位管理费及监理费，计算标准参见下表：

序号	名称	计算基础	收费费率	计费依据
1	项目建设管理费	整体建设项目建安工程费	2.00%	财建[2016]504号
2	监理费	整体建设项目建安工程费	3.11%	国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号
3	勘察设计费	整体建设项目建安工程费	3.99%	计价格〔2002〕10号

b、城市基础设施配套费

根据《关于宜昌市建制镇城市基础设施配套费征收标准的批复》，确定宜昌市城市基础设施配套费为 30.00 元/平方米，按建筑面积征收。

C、资金成本的确定

根据委估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=（含税工程造价+含税前期费用及其他费用）×1/2×贷款利率×合理工期

按照整体建设项目考虑，建设工期为 2 年。根据中国人民银行发布的现行固定资产贷款利率，截止评估基准日，1-3 年的贷款利率为 4.75%。

②成新率的确定

被评估房屋（建）构筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算。

成新率结合使用年限法和打分法的结果，综合（加权）判定。

成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

A、年限法成新率

以房屋（建）构筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋（建）构筑物的使用年限成新率，用公式表示即为：

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于正常维护保养的房屋（建）构筑物，评估人员根据国家规定的房屋（建）构筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋（建）构筑物结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

B、打分法成新率

依据房屋（建）构筑物成新率的评分标准，对被评估房屋（建）构筑物的不同构成部

分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的打分法成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

a、结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响：承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

b、装饰部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

c、设备部分：

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，是否符合绝缘要求，设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G：结构部分的权重；

S：装修部分的权重；

B：设备部分的权重；

2) 市场法的表达式为：

计算公式：
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

Xi--第 i 个可比实例的价格

ai、bi、ci--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

3) 建筑物拆除回收价值

通过市场调查及向专门回收机构咨询，根据资产情况，确定其可回收单价，乘以实际

数量，得出评估值。

评估值=回收单价×数量

(2) 机器设备的评估

根据宜昌市化工产业专项整治及转型升级工作领导小组办公室公布的《关于开展化工产业专项整治及转型升级工作进度落实情况督导检查的通知》，宜昌市欣龙化工新材料有限公司列为就地转型升级企业，本次评估根据上述事项，对可保持正常用途的实物资产异地需用，采用重置成本法进行评估；对涉及现有经营业务的实物资产进行拆除清算，采用市场询价确定可回收价值。

重置成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

电子设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、安装调试费）综合确定。

计算公式如下：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费

①电子设备重置全价的确定

电子设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、安装调试费）综合确定。

A、电子设备购置价

根据当地市场信息近期市场价格资料及了解电子设备供应商价格，确定评估基准日的电子设备购置价格，凡能咨询到基准日市场价格的设备，以市场询价为准，凡无法询价的设备，用类比法参照类似设备的市场价格确定购置价。

B、运杂费

运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。对于运杂费由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费。

C、安装调试费

需安装的设备进行安装、调试所需的费用，主要为进行安装、调试、必要的设备油漆的费用。对于安装调试费由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑安装调试费。

②车辆重置全价的确定

车辆重置全价由车辆购置价、购置税、牌照费三部分构成。

重置全价=车辆购置成本+购置税+牌照费

A、车辆购置成本

车辆所在地市场价格，易车网、汽车之家等网站及各地 4S 店皆可询价，凡能询到基准日市场价格的车辆，以市场询价为准；无法询价的车辆，用类比法参照类似设备的市场价格确定购置价。

B、购置税

购置税=购置成本÷(1+16%)×10%。

C、牌照费

牌照费包括验车费、手续费等。

2) 成新率的确定：

①对于设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，采用年限法确定其成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②对于车辆等，使用年限法结合现场勘察情况加以修正，确定其综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷经济寿命年限×100%

现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，根据勘察结果，在年限法成新率的基础上进行调整，确定综合成新率。

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

对于逾龄设备，按二手市场购置价确定；对于无法使用设备，按废品回收价确定。

4、无形资产的评估

(1) 无形资产—土地使用权

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，本次对无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者的成交价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式如下：

$$P=A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4$$

其中：P—待估宗地价格；

A—比较实例宗地价格；

a₁—交易日期修正系数；

a₂—交易情况修正系数；

a₃—区域因素修正系数；

a₄—个别因素修正系数。

（2）无形资产—其他无形资产

根据委估资产清单，委托评估其他无形资产为一种磷酸二氢钾、硫基复合肥和聚合氯化铝的联产方法专利及商标权。

一种磷酸二氢钾、硫基复合肥和聚合氯化铝的联产方法专利，申请公告号为CN100999312，申请人为黄尚勋、黄明科，发明人为黄尚勋、黄明科，于2010年10月取得，2010年11月变更至宜昌市欣龙化工新材料有限公司名下。

由于该专利并非自主研发，无法获取专利成本明细，故无法采用成本法进行评估；从取得专利至评估基准日，该专利并未产生收益，故无法采用收益法进行评估；由于相关专利交易市场并不活跃，难以找寻与其相似案例，故无法采用市场法进行评估。由于获取相关资料、信息等受限，本次评估按账面净值保留列示。

商标权共有2个，属于宜昌市欣龙化工新材料有限公司化工产品商标，由于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟进行转型清算，终止其现有经营业务，故评估值为零。

5、负债的评估

（1）应付款项的评估

应付款项为应付账款、预收账款及其他应付款。

各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面价值确定评估值。

（2）应付职工薪酬的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬的计提、使用等进行了审核，账面余额为企业按规定提取的工资、奖金、津贴和补贴。经核实，以上款项确为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面价值确定评估值。

（3）应交税费的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相

关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与欣龙控股(集团)股份有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1、本评估报告成立的前提条件是针对的经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为合法性做出任何判断。

2、评估工作在很大程度上依赖于委托方和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，资产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、根据宜昌市化工产业专项整治及转型升级工作领导小组办公室公布的《关于开展化工产业专项整治及转型升级工作进度落实情况督导检查的通知》，宜昌市欣龙化工新材

料有限公司列为就地转型升级企业，及《关于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟转型涉及固定资产处置情况说明》，本次评估根据上述事项，假设被评估单位拟进行转型清算，终止其现有经营业务，并对现有业务涉及的相关资产及负债进行有序清算。

5、假设宜昌市欣龙化工新材料有限公司持有的部分房屋建筑物及土地使用权原地续用，其他实物资产在保持正常用途的前提下异地续用或拆除的前提下进行有序清算。

6、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

7、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

8、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，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

根据对宜昌市欣龙化工新材料有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。经评估，宜昌市欣龙化工新材料有限公司股东全部权益市场价值在评估假设前提下于评估基准日 2018 年 9 月 30 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 2,507.37 万元，评估值 4,231.66 万元，评估增值 1,724.29 万元，增值率 68.77%。评估增值的原因是：固定资产及无形资产评估增值。

委估负债账面价值为 931.75 万元，评估值为 931.75 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 1,575.62 万元，评估值为 3,299.90 万元，评估增值 1,724.29 万元，增值率 109.44%。

宜昌市欣龙化工新材料有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

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%
流动资产	430.30	420.17	-10.13	-2.35
非流动资产	2,077.06	3,811.49	1,734.42	83.50
其中：长期股权投资	51.00	22.32	-28.68	-56.23
固定资产	1,211.16	1,467.56	256.40	21.17

在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	814.91	2,321.60	1,506.70	184.89
资产总计	2,507.37	4,231.66	1,724.29	68.77
流动负债	931.75	931.75	0.00	0.00
负债合计	931.75	931.75	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,575.62	3,299.90	1,724.29	109.44

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）宜昌市欣龙化工新材料有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）根据宜昌市化工产业专项整治及转型升级工作领导小组办公室发布的《关于开展化工企业专项整治及转型升级工作进度落实情况督导检查的通知》，宜昌市欣龙化工新材料有限公司已被划定为“就地转型升级企业”，及《关于宜昌市欣龙化工新材料有限公司拟转型涉及固定资产处置情况说明》，本次评估根据上述事项，被评估单位拟进行转型清算，终止其现有经营业务，并对现有业务涉及的相关资产及负债进行有序清算，宜昌市欣龙化工新材料有限公司持有的部分房屋建筑物及土地使用权原地续用，其他实物资产在保持正常用途的前提下异地续用或拆除的前提下进行有序清算。

（五）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用

评估结论:

1、纳入评估范围内的秀水苑住宅楼并未办理相应的分割产权证,仅办理了整栋9号楼的大证,建筑面积为1512.96平方米,整栋9号楼共24间,本次评估对象为9间,根据现场勘察情况,每间大小基本相同,本次评估按每间同等面积进行评估。若将来与相关部门办理分割产权证存在差异,应根据实际情况对评估结论进行调整。

2、由于生产线大部分设备为订制设备,并非厂标设备,无法准确计算其设备重量。本次评估根据生产线组成的设备清单,按一般正常规格设备重量进行计算评估。若与实际处置重量存在差异,应以实际过磅重量为准,并根据实际情况对评估结论进行调整。

3、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出,由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终结论的准确性。

(六)根据宜昌市欣龙化工新材料有限公司2018年9月30日股东会决议,欣龙控股(集团)股份有限公司将其在宜昌市欣龙化工新材料有限公司中部分债权7,260.00万元转增为7,260.00万元股权,注册资本由18,500.00万元增资至25,760.00万元,变更后持股比例为欣龙控股(集团)股份有限公司出资25,160.00万元,持股97.67%,海南欣龙熔纺新材料有限公司出资600.00万元,持股比例2.33%。截止评估基准日,尚未办理工商变更。

(七)根据宜昌市欣龙化工新材料有限公司提供的《房屋转移协议》,该住宅楼共24套住宅,按照2018年9月30日账面划转其中15套给宜昌市欣龙卫生材料有限公司,截止评估基准日剩余9套,剩余建筑面积约为567.36平方米,尚未办理产权过户手续。

(八)根据现场勘察情况,在建工程—磷酸二氢钾精制装置无实物,本次评估为零。

(九)无形资产—其他无形资产中的一种磷酸二氢钾、硫基复合肥和聚合氯化铝的联产方法专利,由于该专利并非自主研发,无法获取专利成本明细,故无法采用成本法进行评估;从取得专利至评估基准日,该专利并未产生收益,故无法采用收益法进行评估;由于相关专利交易市场并不活跃,难以找寻与其相似案例,故无法采用市场法进行评估。由于获取相关资料、信息等受限,本次评估按账面净值保留列示。

(十)重大期后事项

1、报告有效期内,在评估报告日后资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价格已产生了严重影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估人员未发现有其他影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(十一) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、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。

4、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在本次评估假设前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的假设条件及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5、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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2018 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

7、本报告的全部或部分内容由中威正信(北京)资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2019 年 1 月 15 日。

(本页无正文)

资产评估师:

资产评估师
黄晋舒
46100002

资产评估师:

资产评估师
李锡辉
46170013

中威正信(北京)资产评估有限公司

2019年1月15日



附件

- 1、委托人和被评估单位承诺函
- 2、被评估单位评估基准日会计报表
- 3、委托人与被评估单位法人营业执照
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、签名资产评估师的承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、评估机构法人营业执照副本复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件