

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北宜化化工股份有限公司拟转让资产涉及的
湖北宜化化工股份有限公司部分不动产价值
资产评估报告

京信评报字（2019）第 438 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年九月十八日



总 目 录

第一册 资产评估报告

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人概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、评估价值类型及定义.....	5
五、评估基准日.....	5
第二章 评估依据	6
一、行为依据.....	6
二、法律法规依据.....	6
三、评估准则依据.....	7
四、资产权属依据.....	7
五、取价依据.....	7
第三章 评估方法	7
第四章 评估程序实施过程和情况	9
一、进行前期调查.....	9
二、编制评估计划.....	9
三、进行现场调查.....	10
四、收集整理评估资料.....	10
五、展开评定估算.....	10
六、形成评估结论.....	10
七、编制出具评估报告.....	10
第五章 评估假设	11
一、本次评估采用的假设.....	11
二、评估假设对评估结论的影响.....	12
第六章 评估结论	12
第七章 特别事项说明	12
第八章 评估报告的使用限制说明	13
第九章 评估报告日及其他	13
资产评估报告附件:	15

第二册 资产评估明细表

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和使用评估结论,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、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。

湖北宜化化工股份有限公司拟转让资产涉及的 湖北宜化化工股份有限公司部分不动产价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 438 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和正确理解评估结论，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宜化化工股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，分别采用收益法及市场法等评估方法，为湖北宜化化工股份有限公司拟转让资产事宜，而对其所拥有的部分不动产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为湖北宜化化工股份有限公司部分不动产价值。评估范围为该公司所拥有的位于湖北省宜昌市沿江大道 52 号的三峡国际金融中心，共 30 层，其中地下 2 层，地上 28 层，总建筑面积 42163.40 平方米，钢混结构，房屋用途为金融办公、停车等。

申报账面原值 185,013,643.76 元，账面净值 66,107,771.00 元。

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，我们对湖北宜化化工股份有限公司提供的法律性文件等相关资料进行了验证审核，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，湖北宜化化工股份有限公司委托评估的资产，于评估基准日 2019 年 9 月 16 日所表现的市场价值为 426,284,122 元。评估值较账面值增值 360,176,351 元，增值率 544.83%。

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者使用，评估结论有效期一年，即自二〇一九年九月十六日起至二〇二〇年九月十五日止。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。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

湖北宜化化工股份有限公司拟转让资产涉及的 湖北宜化化工股份有限公司部分不动产价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 438 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北宜化化工股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，分别采用收益法及市场法等评估方法，为湖北宜化化工股份有限公司拟转让资产事宜，而对其拥有的部分不动产价值进行评估。

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人

（一）委托人暨被评估单位概况

委托人暨被评估单位：湖北宜化化工股份有限公司

法定住所及经营场所：宜昌市猇亭区

法定代表人：卞平官

注册资本：89,786.6712 万元

企业性质：股份有限公司(上市)

经营范围：化肥生产销售；液氨、甲醇、甲醛、氢氧化钠、氢、硫磺、一氧化碳与氢气混合物、甲酸、乙醛、盐酸、氯（液氯）、保险粉、二氧化硫生产（有效期至 2020 年 9 月 3 日）；其他化工产品（不含化学危险品及国家限制的化学品）生产销售；化工技术咨询；设备制造与安装粉煤调剂串换；日用百货建筑材料销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械制造、零配件、原辅材料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；港口经营（在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营）、柴油零售经营（闪点 60℃以上）、食品添加剂生产销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）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

湖北宜化化工股份有限公司拟转让资产。为此，湖北宜化化工股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对其部分不动产价值进行评估，为其提供转让资产的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

- （一）评估对象为湖北宜化化工股份有限公司部分不动产价值。
- （二）评估范围为位于湖北省宜昌市沿江大道 52 号的三峡国际金融中心。
- （三）委托评估对象和评估范围涉及的评估对象和评估范围一致。
- （四）资产状况如下：

位于湖北省宜昌市沿江大道 52 号的三峡国际金融中心。不动产权证号：鄂（2019）宜昌市不动产权第 0065248 号，权利人：湖北宜化化工股份有限公司，共 30 层，其中地下 2 层（设备层），地上 28 层，总建筑面积 42163.40 平方米，地下一层（地下停车场），建筑面积 2117.64 平方米，钢混结构，房屋用途：金融办公、停车、设备；土地使用权面积 3225.34 平方米，土地使用期限：2064 年 8 月 30 日，土地用途：商务金融用地。

停车场用地国有土地使用证号：宜市国用（2004）第 080405057 号，权利人：湖北宜化化工股份有限公司，土地位置：宜昌市北门外正街，土地用途：住宅，性质：出让，使用期限至 2054 年 9 月 23 日，用地面积 2785.74 平方米。

申报账面原值 185,013,643.76 元，账面净值 66,107,771.00 元。

- （五）列入评估范围的不动产日常维护得当，能正常使用。

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 2019 年 9 月 16 日。
- （二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

第二章 评估依据

一、行为依据

湖北宜化化工股份有限公司与中京民信（北京）资产评估有限公司签订的资产评估委托合同。

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）《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）；

（三）《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）；

（四）《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）；

（五）《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）；

（六）《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）；

（七）《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）；

（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）；

（十一）《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）；

（十二）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）；

（十三）《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）；

（十四）《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）；

（十五）《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）；

（十六）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

（十七）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〔2018〕36号）；

（四）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（五）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（六）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（七）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（八）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

（九）《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

（十）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

（十一）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（十二）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

（十三）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（十四）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

不动产权证、国有土地使用证。

五、取价依据

（一）、《资产评估常用数据与参数手册》（2006版）；

（二）、评估人员市场询价获取的当地商品房销售价格及车位租赁资料；

（三）、评估人员市场询价获取的当地商品房租赁价格资料；

（四）、评估人员实地勘察及搜集整理的资料。

第三章 评估方法

评估范围内不动产包括地上办公楼及地下车库等。根据评估准则要求，结合评估对象的特点和实施评估时的条件许可，对各类不动产分别采用不同的评估方法。

评估此类资产一般可采取市场法、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。

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。成本法适用的对象为市场交易量少或者很少用于出租的房屋建筑物，而本次的评估对象为写字楼等市场交易量大或者用于出租的不动产，因此不适合选用成本法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。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。评估对象涉及的地下车库资产，由于市场上写字楼车位出售案例非常少，一般为租赁方式运营，因此，能获得客观租金收益，且能反映委估不动产的正常价格水平，故对地下停车层采用收益法评估。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：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、参数等资料是可以搜集并量化的。委估写字楼类似交易案例多，交易案例容易收集，能够满足市场法条件，因此对地上部分及相关的地下设备层选用市场法评估。

一、收益法

收益法是通过预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值。

收益法评估的基本公式为：

$$V = \frac{a}{r} \times [1 - (1+r)^{-n}]$$

式中：V——房地产评估值；

a——未来第 i 年的净收益；

n——未来可获收益的年限；

r——资本化率。

房地产年度净收益的确定：年度净收益＝年度收入－年度费用－年度缴纳税费；

年度收入的确定：以房地产符合市场租金水平的年度租金收入或房地产在公开市场条件下能实现的年度租金收入或出租人签订的租赁合同金额确定。

年度费用的确定：以在租金收入对应条件下，应由房地产所有人承担的年度费用确定，主要包括房屋建筑物的维护费用、管理费用等。

年度缴纳税费的确定：以在出租经营下，每年应由房地产所有人缴纳的税费确定，主要包括房产税、增值税及其附加。

收益年限的确定：以房地产未来可实现收入的年限确定，主要考虑房屋建筑物实体尚可使用年限和所占用土地的剩余使用年限因素，并以两者孰低年限予以确定。

资本化率：在综合考虑土地还原利率、当地不同用途房屋出租市场的收益、风险程度等因素的基础上予以确定。

二、市场法

市场法评估的基本原理如下：

市场法即根据替代原理，选取与待估不动产相同或类似地区的已交易的且用途相同的不动产与待估不动产进行比较，对差异因素进行修正，求取待估不动产价格的方法。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{比准单价} = & \text{可比实例交易价格} \times (\text{估价对象交易情况分值} / \text{可比实例交易情况分值}) \\ & \times (\text{估价对象市场状况调整分值} / \text{可比实例市场状况调整分值}) \times (\text{估价对象区位状况} \\ & \text{分值} / \text{可比实例区位状况分值}) \times (\text{估价对象实物状况分值} / \text{可比实例实物状况分值}) \times \\ & (\text{估价对象权益状况分值} / \text{可比实例权益状况分值}) \end{aligned}$$
$$\text{不动产评估值} = \text{比准单价} \times \text{不动产之房屋建筑面积}$$

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暨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以及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, 包括产权证明文件、发展规划等。

(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评估明细表有无错项、漏项、重复; 对照资产清查评估明细表, 逐类与不动产权证进行比对; 做到证、表一致;

2、对评估明细表所列资产, 到现场勘察, 对照有关资料, 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、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询和鉴别, 查明不动产的产权状况; 并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 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, 了解国家相关的产业政策、金融政策、主管部门发展规划和统计数据。

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, 从委托人、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, 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, 采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对评估中采用的各项参数和评定估算过程进行复查和分析, 必要时对估算过程和估算结果进行适当的修改, 在确认各项参数选择合适、评定估算过程基本合规合理的情况下, 得出评估结论。

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。

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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照原来的用途、使用方式持续使用下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、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。

（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基本一致；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、假设评估范围内的不动产均产权清晰，不存在任何权属方面的问题；
- 5、被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整，资产权属清晰；
- 6、依据宜昌市自然资源和规划局、委托人出具的《关于宜昌市北门外正街土地规划条件的说明》，假设宜市国用（2004）第 080405057 号住宅用途土地，无规划条件，不能进行开发修建永久性建筑。

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，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，湖北宜化化工股份有限公司委托评估的资产于评估基准日 2019 年 9 月 16 日所表现的市场价值为 426,284,122 元。评估值较账面值增值 360,176,351 元，增值率 544.83%。

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交易转让时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；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项、或有负债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、上述不动产中，评估值为房地合一价值。

三、委估停车场用地证载用途为住宅用地，但委托人已提出书面申请，且宜昌市自然资源和规划局已确定该地块只可作为三峡国际金融中心停车场永久使用，因此不具备单独评估的条件，该土地使用权价值包含在最终评估结论中。如将来该地块实际用途改变，则应相应调整评估值。

以上事项提请报告使用者予以关注。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告书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、本资产评估报告有效期自二〇一九年九月十六日起至二〇二〇年九月十五日止。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，本报告即失效。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

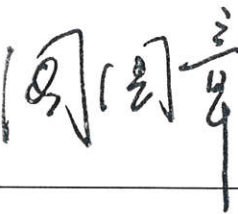
一、本评估报告日为二〇一九年九月十八日，评估报告日是评估结论形成的日期。

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: 

中京民信(北京)资产评估有限公司
二〇一九年九月十八日



资产评估报告附件：

- 一、 委托人暨被评估单位法人营业执照；
- 二、 委托人暨被评估单位的承诺函；
- 三、 权属证明文件；
- 四、 签字资产评估师的承诺函；
- 五、 资产评估机构备案公告；
- 六、 资产评估机构法人营业执照；
- 七、 签字资产评估师资格证书登记卡。

统一社会信用代码

91420000179120378B

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



(副本)

1-1

名称 湖北宜化化工股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 卡平官

经营范围

化肥生产销售；液氨、甲醇、甲醛、氢氧化钠、氧化
碳与氢气混合物、甲酸、乙酸、盐酸、氯(液)、氨、氧化
化硫生产(有效期至2020年9月3日)；其他化工产品、
危险品及国家限制的化学品)生产销售；化工技术咨询、设备销售与
安装粉煤调剂串换；日用百货建筑材料销售；经营本企业自产产品
的出口业务和本企业所需的机械制造、零配件、原辅材料的进口业
务，(在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营)、柴油零售经营
(闪点60℃以上)、食品添加剂生产销售。(涉及许可经营项目，
应取得相关部门许可后方可经营)

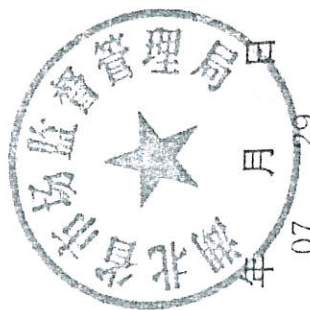
注册资本 捌亿玖仟柒佰捌拾陆万陆仟柒佰叁拾贰圆整

成立日期 1993年09月06日

营业期限 长期

住所 宜昌市猇亭区

登记机关



2019 07 29

委托人暨被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

湖北宜化化工股份有限公司拟核实部分不动产价值。为此，委托贵公司对该行为所涉及的湖北省宜昌市内部分房屋建筑物于2019年9月16日这一时点的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整。委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；
- 4、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。

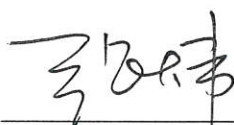
(此页无正文)

委托人暨被评估单位：湖北宜化化工股份有限公司



(盖章)

代 表 人：



日 期：2019 年 9 月 16 日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ D 42339939142

不动产权证书

1、本不动产于 2019-09-11 通过[换证登记]颁发不动产权证,原湖北宜化化工股份有限公司房屋不动产权证[鄂(2019)宜昌市不动产权第0065091号]注销。

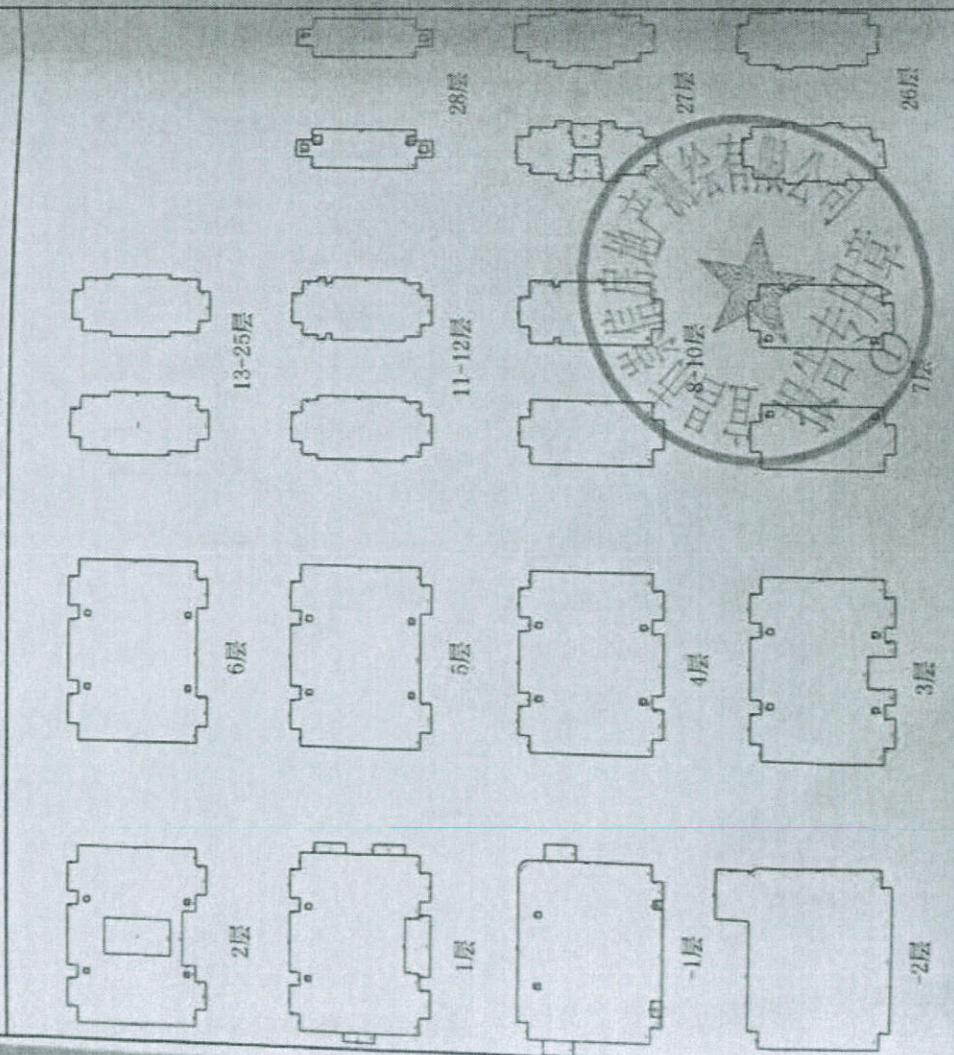
权利人	湖北宜化化工股份有限公司		
共有情况			
坐落	沿江大道52号		
不动产单元号	420502 011012 GB00043	F00020001	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	出让 / 其它		
用途	商务金融用地 / 金融办公、停车、设备		
面积	土地使用权面积:3225.34m ² / 房屋建筑面积:42163.40m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2064年08月30日 止		
权利其他状况	房屋结构:钢混 房屋总层数:30层,所在层数:-2-28层		

宜昌市不动产分幢分宗平面图

产籍号: 01-0123-0002 不动产单元号: 420502011012GB00043F0002

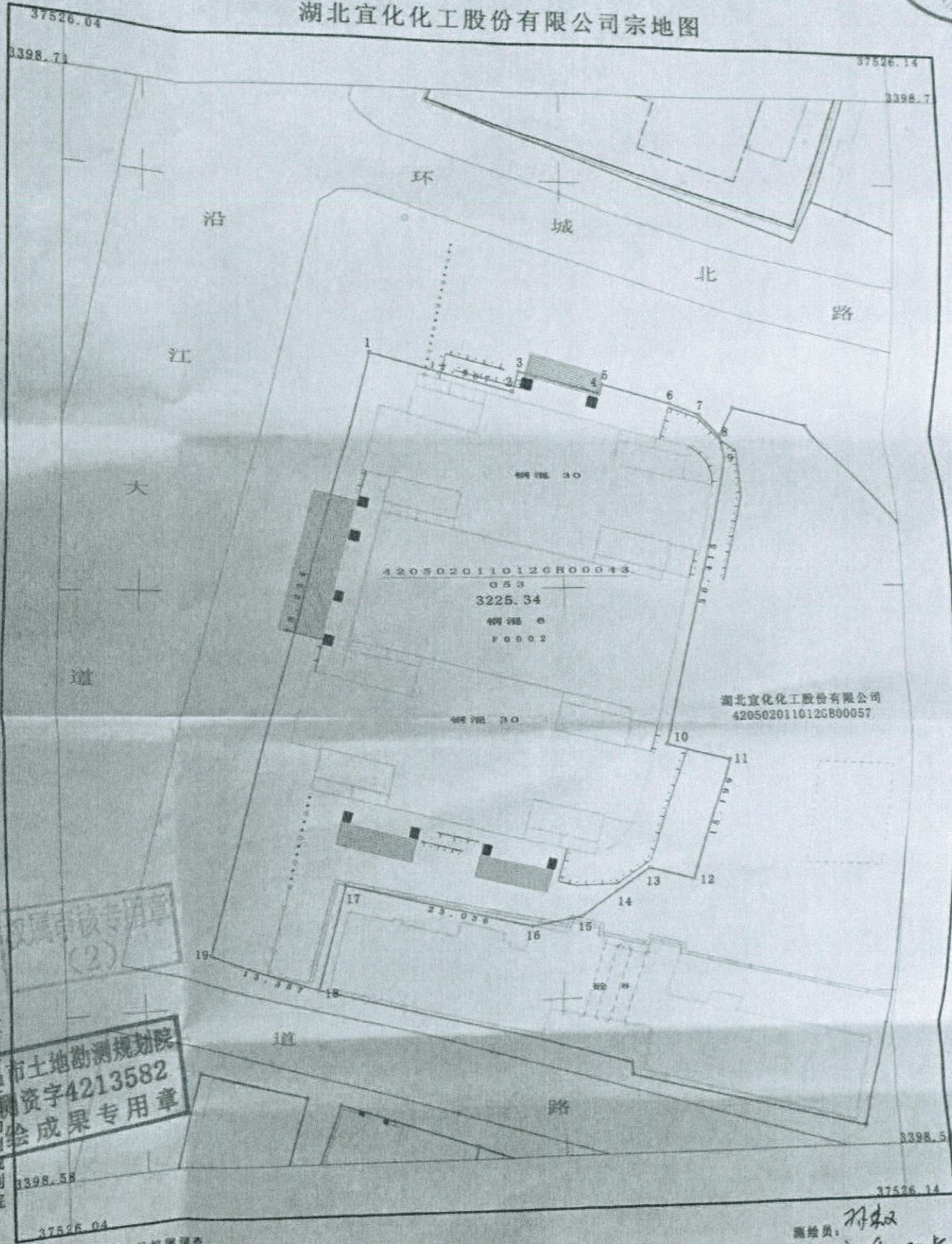
房屋坐落	沿江大道52号		
建筑面积	42163.40 m ²	年代	2007
分摊面积	m ²	结构/用途	钢混 / 金融办公, 停车, 设备
套内面积	m ²	层次	-2-28 / 30

房屋分幢平面图





湖北宜化化工股份有限公司宗地图



湖北宜化化工股份有限公司
420502011012GB00057

宜昌市土地勘测规划院
审核专用章
(2)

宜昌市土地勘测规划院
资质字4213582
测绘成果专用章

2019年09月权属调查
2000国家大地坐标系
2007年版图式

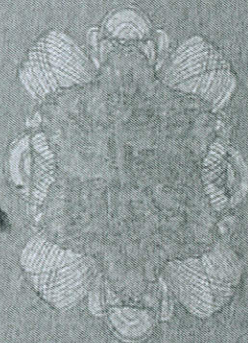
1:500

测绘员: 孙叔
审核员: 祝唯 张青

宣市国用(2004)第080405057号

土地使用权人	湖北宣化化工股份有限公司				
座落	宜昌市北门外正街				
地号	08-04-05-0057	图号	3398		00
地类(用途)	住宅	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2054年	23日	
使用权面积	2785.74 M ²	其中	独用面积	2785.74	M ²
			分摊面积	/	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



宜昌市人民政府(章)

2004年09月07日

湖北宣化化工股份

沿江大道

134.73

26.00

13

图 格 线

记事

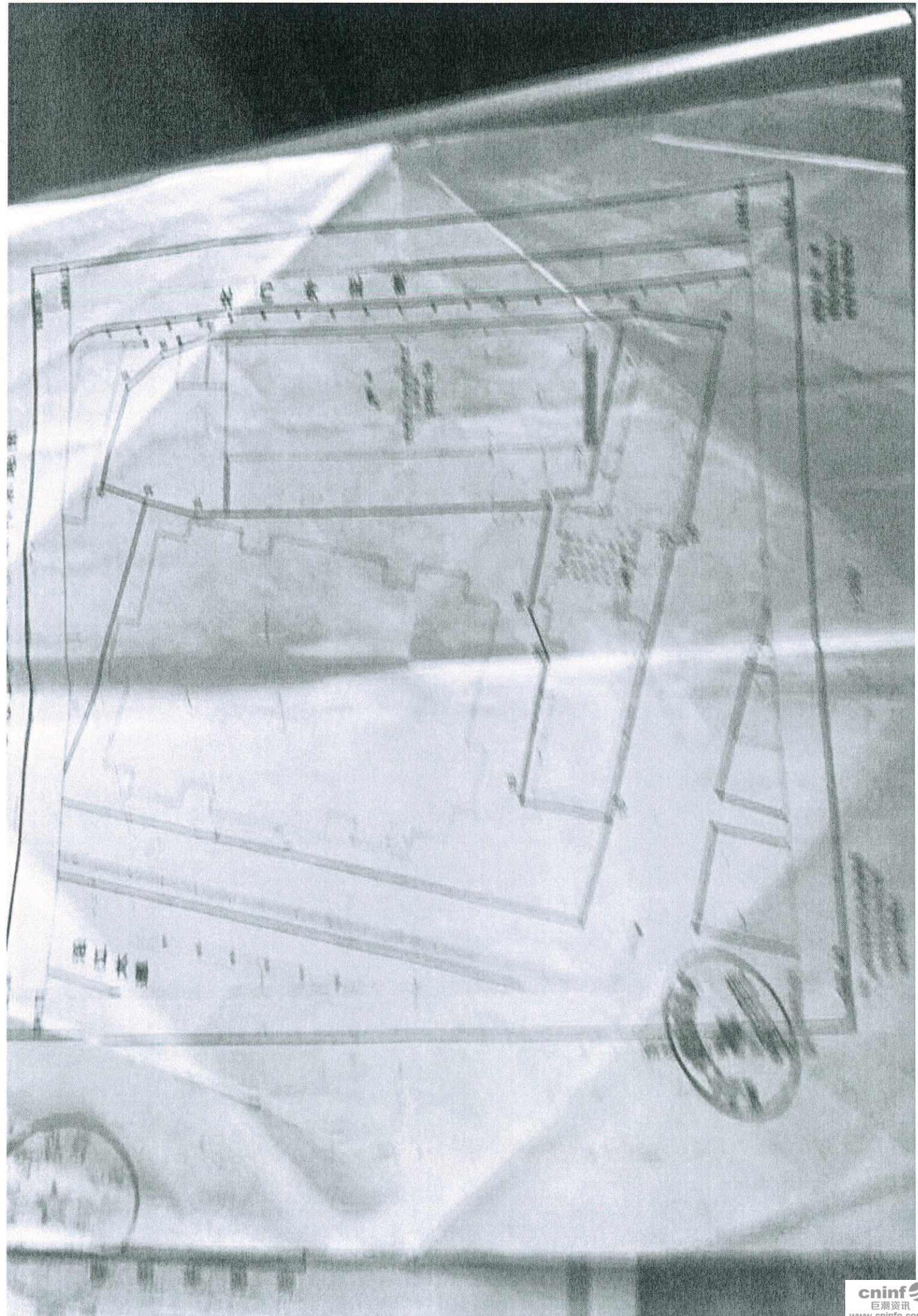
证书监制机关



登记机关



土地证书



评估机构及资产评估师承诺函

湖北宜化化工股份有限公司：

受贵单位委托，我们根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对贵公司拟转让部分资产事宜，对所涉及的湖北宜化化工股份有限公司所拥有的部分不动产在2019年9月16日的市场价值进行了评估。我们对贵单位委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值基本合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估机构（盖章）：



资产评估师（签字盖章）：



资产评估师（签字盖章）：



日 期： 2019 年 9 月 18 日

北京市财政局

2018-0021 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信（北京）资产评估有限公司
- 6 北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）

7、北京市廉明资产评估有限公司

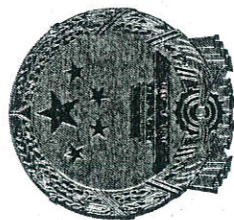
8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司

9、北京友源资产评估事务所有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。



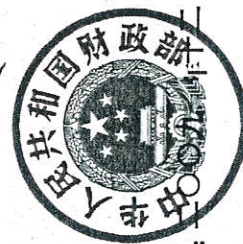


证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中京民信（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0270037003
变更文号：财办企[2009]131号
序列号：000093



发证时间：二〇〇九年一月



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108735198206U

名 称 中京民信(北京)资产评估有限公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所 北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室
法定代表人 周国章
注 册 资 本 200万元
成 立 日 期 2000年10月16日
营 业 期 限 2000年10月16日 至 2030年10月15日
经 营 范 围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;房地产价格评估;经济贸易咨询;土地调查评估服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)



在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统

2018 年 12 月 19 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王建春

性别：男

登记编号：42040032



单位名称：中京民信(北京)资产评估有
限公司湖北分公司



初次执业登记日期：2004-01-14

年检信息：通过(2019-04-29)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-02

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：魏星

性别：男

登记编号：42190021



单位名称：中京民信(北京)资产评估有
限公司湖北分公司



初次执业登记日期：2019-04-28

年检信息：2019年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-02

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

湖北宜化化工股份有限公司拟转让部分资产涉及的
湖北宜化化工股份有限公司不动产价值
资产评估明细表

京信评报字（2019）第 438 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年九月十八日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年9月16日

表1

被评估单位：湖北宜化化工股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
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				
7 投资性房地产				
8 固定资产	6,610.78	42,628.41	36,017.64	544.83
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
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 资产总计				
21 流动负债				
22 非流动负债				
23 负债合计				
24 净资产（所有者权益）	6,610.78	42,628.41	36,017.64	544.83

评估机构：北京民信（北京）资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年9月16日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位：湖北宜化化工股份有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	185,013,643.76	66,107,771.00	426,284,122.00	426,284,122.00	241,270,478.24	360,176,351.00	130.41	544.83
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	185,013,643.76	66,107,771.00	426,284,122.00	426,284,122.00	241,270,478.24	360,176,351.00	130.41	544.83
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	185,013,643.76	66,107,771.00	426,284,122.00	426,284,122.00	241,270,478.24	360,176,351.00	130.41	544.83
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	185,013,643.76	66,107,771.00	426,284,122.00	426,284,122.00	241,270,478.24	360,176,351.00	130.41	544.83

被评估单位填表人：

填表日期：2019年9月16日

评估人员：高锋

