本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北双环科技股份有限公司拟股权转让涉及的湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2021）第 243 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年五月六日

总　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 4
二、评估目的 6
三、评估对象和评估范围 6
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
六、其他依据及参考资料 11
第三章　评估方法 11
一、流动资产 12
二、长期股权投资 13
三、设备 13
四、负债 15
第四章　评估程序实施过程和情况 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 17
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
第五章　评估假设 17
一、本次评估采用的假设 18
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 20
第八章　资产评估报告的使用限制说明 20
第九章　评估报告日及其他 21

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对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、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。

湖北双环科技股份有限公司拟股权转让涉及的湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

京信评报字（2021）第243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双环科技股份有限公司的委托，根据法律、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，对湖北双环科技股份有限公司拟实施股权转让涉及的湖北宜化置业有限责任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置业有限责任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，我们对湖北宜化置业有限责任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，湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益于评估基准日2020年12月31日所表现的市场价值为 -15,051.61 万元。

即：总资产账面价值 22,540.03 万元，评估价值为 10,490.04 万元，减值额为 12,049.99 元，减值率 53.46 %；总负债账面价值为 25,576.27 万元，评估价值为 25,541.65 万元，减值 34.62 万元，减值率 0.14%；净资产账面价值为 -3,036.25 万元，净资产评估价值为 -15,051.61 万元，减值额为 12,015.36 万元，减值率为

395.73 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%
流动资产	14,040.03	15,116.74	1,076.71	7.67
非流动资产	8,500.00	-4,626.70	-13,126.70	-154.43
其中：长期股权投资	8,500.00	-4,630.14	-13,130.14	-154.47
固定资产	-	3.44	3.44	-
资产总计	**22,540.03**	**10,490.04**	**-12,049.99**	**-53.46**
流动负债	25,541.65	25,541.65	-	0.00
非流动负债	34.62	-	-34.62	-100.00
负债合计	**25,576.27**	**25,541.65**	**-34.62**	**-0.14**
净资产（所有者权益）	**-3,036.25**	**-15,051.61**	**-12,015.36**	**-395.73**

本摘要仅用于上述评估目的，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，评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。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。

湖北双环科技股份有限公司拟股权转让涉及的湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

京信评报字（2021）第243号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北双环科技股份有限公司的委托，根据法律、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，对湖北双环科技股份有限公司拟实施股权转让涉及的湖北宜化置业有限责任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

（一）委托人概况

名称：湖北双环科技股份有限公司

类型：股份有限公司（上市公司）

住所：孝感市应城市求实路2号

法定代表人：汪万新

注册资本：肆亿陆仟肆佰壹拾肆万伍仟捌佰元人民币

成立日期：1993年12月27日

经营范围：包括氨、液氯、硫磺、氧（液化的）、氧（压缩的）、氨溶液的生产销售（危化品许可有效期至2022年5月19日）；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；氯化钙、硫酸铵、化肥生产、销售；煤炭销售。（涉及许可经营项目，

应取得相关部门许可后方可经营）（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）被评估单位概况

名称：湖北宜化置业有限责任公司

注册资本：伍仟万园整

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2010 年 03 月 11 日

法定代表人：姚健

住所：宜昌市伍家岗区中南路 32 号 10 栋 1 单元 115 号

经营范围：房地产开发、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）

1、历史沿革及股权结构

湖北宜化置业有限责任公司成立于 2010 年 3 月 11 日，设立时注册资本 5,000 万元，实收资本 5,000 万元，由湖北双环科技股份有限公司投资 5,000 万元，出资比例 100%。

2、主要资产

湖北宜化置业有限责任公司的主要资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、固定资产。实物资产账面反映为存货、设备（包括机器设备和电子设备）。

4、主要产品及生产、销售情况

湖北宜化置业有限责任公司开发产品主要为宜化山语城一期及二期。一期位于伍家岗区城东大道 118 号，二期位于伍家岗区中南路 32 号。一期项目于 2013 年竣工，二期项目于 2018 年竣工。截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，还剩宜化山语城一期 24 个车位、4367.87 平方米的储藏室及二期 573 个车位未售。

5、近三年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	253,469,714.54	158,365,354.05	140,400,254.48
长期股权投资	145,000,000.00	85,000,000.00	85,000,000.00
固定资产	2,684,036.34	0.00	0.00
递延所得税资产	1,494,785.41	0.00	0.00
资产总计	402,648,536.29	243,365,354.05	225,400,254.48

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债	462,758,956.06	279,108,577.21	255,416,468.80
非流动负债	1,922,883.25	346,247.00	346,247.00
负债合计	464,681,839.31	279,454,824.21	255,762,715.80
股东全部权益	-62,033,303.02	-36,089,470.16	-30,362,461.32

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
主营业务收入	78,138,393.41	67,487,686.03	9,455,088.15
营业利润	-20,619,208.92	26,172,414.50	5,850,460.61
利润总额	-19,465,445.67	29,597,683.39	5,727,008.84
净利润	-19,718,589.71	27,563,131.70	5,727,008.84

被评估单位以上数据 2018 年财务报表数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2019]第 2-00774 号审计报告；2019 年财务报表数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 2-01128 号审计报告；2020 年财务报表数据经审计并出具大信审字[2021]第 2-10057 号审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

（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

湖北双环科技股份有限公司拟转让所持湖北宜化置业有限责任公司股权。为此，湖北双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置业有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为湖北双环科技股份有限公司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置业有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围为湖北宜化置业有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、流动负债及非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 22,540.03 万元，负债总额为 25,576.27 万元，净资产为 -3,036.25 万元。列入评估范围

的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	14,040.03
非流动资产	8,500.00
其中：长期股权投资	8,500.00
固定资产	0.00
资产总计	**22,540.03**
流动负债	**25,541.65**
非流动负债	**34.62**
负债合计	**25,576.27**
净资产（所有者权益）	**-3,036.25**

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［2021］第 2-10057 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）主要实物资产状况

评估范围内的实物资产账面反映为存货、固定资产。

存货为产成品，账面值为 69,332,865.99 元，存货跌价准备 12,905,089.47 元，其存货净额为 56,427,776.52 元。开发产品主要为宜化山语城一期及二期剩余未售尾盘。各项目开发产品明细如下表所示：

序号	项目名称	层数	用途	单位	账面价值		
					数量	单价	金额
1	宜化山语城一期	-1	车位	个	24	69,929.39	1,678,305.26
2	宜化山语城一期	-1	储藏室	㎡	4367	811.55	3,544,750.04
3	宜化山语城二期	-1	车位	个	573	111,884.49	64,109,810.69
	合　　计						69,332,865.99

2、固定资产

固定资产为机器设备和电子设备，账面原值 368,481.00 元，账面净值 0.00 元，共计 58 台（套），其中机器设备为 8 台（套），电子设备为 50 台（套）。

机器设备为发电机、垃圾中转箱和监控系统工程等；电子设备主要为电脑、打印机、空调、摄像机、冷柜等。

（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2020年12月31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

湖北双环科技股份有限公司第九届董事会第三十二次会议决议公告。

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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

（四）《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；

（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）关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

（八）《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）；

（九）《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；

（十）《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

（十一）《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）《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会〔2018〕36 号）

（十六）《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于修订通过)；

（十七）《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 166 号）；

（十八）《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》（2018 年修订）；

（十九）《会计监管风险提示第 5 号--上市公司股权交易资产评估》(证监办〔2013〕6 号)；

（二十）《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（中国证监会 2021. 1. 22 发布）；

（二十一）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；

（二十二）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过）；

（二十三）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过）；

（二十四）《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019 年 3 月 2 日国务院《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订通过）；

（二十五）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——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

（八）《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38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）《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

（十二）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）

（十三）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）

（十四）《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)

（十五）《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）

（十六）《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协〔2012〕246号)；

（十七）《房地产估价规范》(国家标准GB/T50291-2015)；

（十八）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

1、机动车行驶证；

2、其他权属证明文件等。

五、取价依据

（一）《2020机电产品价格信息查询系统》；

（二）《资产评估常用数据与参数手册》；

（三）评估基准日近期《京东商城》、《中国汽车网》、《ZOL中关村IT产品报价》、《IT168-IT主流资讯平台》等专业设备交易价格信息网站；

（四）被评估单位提供的合同、发票及凭证等；

（五）评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

（六）与本次评估相关的其他价格资料。

六、其他依据及参考资料

（一）被评估单位提供的资产评估明细表；

（二）被评估单位的审计报告、章程及营业执照；

（三）被评估单位提供的基准日审计报告、账册及凭证。

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，由于湖北宜化置业有限责任公司属于房地产开发企业，近几年未进行主营业务，目前也无尚未开发的土地使用权，故未来经营难以预测，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。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（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、长期股权投资、固定资产、流动负债及非流动负债，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、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

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

应收款项包括应收帐款、预付帐款、其他应收款。

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：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

此次评估的存货为产成品（开发产品），具体为前期开发剩余未售的车位、不可售的储藏室。

对车位采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-销售利润×（1-25%）×

×利润调整系数

对于不可售的储藏室，本次评估采取账面值列示。

二、长期股权投资

长期股权投资为具有控制权的股权投资。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，对于具有控制权的股权投资，采用成本法（资产基础法）对被投资单位的股东全部权益价值进行评估（评估原则、依据以及评估程序、过程与对投资方的评估基本相同），以被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估企业持股比例而确定长期股权投资的评估值。

三、设备

评估范围内的设备包括机器设备和电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。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，选用适当的方法。

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。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

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。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

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。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，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，因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为：

设备评估值＝重置成本×成新率

（一） 重置成本的确定

1、机器设备重置成本的确定

评估范围内机器设备主要为价值相对较低且市场上常见的设备，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

（1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2020 年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定购置价；对于目前市场已经不再出售或无法查询到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

（2）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税企业，根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的相关规定，计算公式如下：

可抵扣增值税进项税额＝设备购置价/1.13×13%

2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《京东商城》、《ZOL 中关村 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

（二）成新率的确定

1、机器设备成新率的确定

对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。

年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率}=\frac{\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}}\times 100\%$$

或：年限法成新率= $\frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限}}\times 100\%$

式中"尚可使用年限"是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，"尚可使用年限"取值为正数。

2、电子设备成新率的确定

对于价值量较小的电子设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

成新率= $\frac{\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}}\times 100\%$

四、负债

负债为流动负债及非流动负债，包括应付帐款、预收款项、应交税费、合同负债、其他应付款、其他流动负债、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处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，包括流动资产、固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告等。

（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；对照资产及负债清查评估明细表，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，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点设备进行现场查勘，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；对存货，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、查阅长期投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期投资的投资日期、原始投资额及持股比例；对具有控制权的长期投资，到被投资企业实施与投资方相同的资产评估程序，以评估出被投资企业在评估基准日的净资产价值；

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；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明流动资产、固定资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，包括查询市场资讯，了解企业产品的销售

情况、价格趋势、市场占有情况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；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册等的价格信息。

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、长期股权投资、固定资产和负债等类别评估，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。

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、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；

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、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，湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 -15,051.61 万元，评估值比账面净资产减值 12,015.36 万元，减值率 395.73 %。

即：湖北宜化置业有限责任公司总资产账面价值 22,540.03 万元，评估价值为 10,490.04 万元，减值额为 12,049.99 元，减值率为 53.46 %；总负债账面价值为 25,576.27 万元，评估价值为 25,541.65 万元，减值 34.62 万元，减值率为 0.14%；净资产账面价值为 -3,036.25 万元，净资产评估价值为 -15,051.61 万元，减值额为 12,015.36 万元，减值率为 395.73%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%
流动资产	14,040.03	15,116.74	1,076.71	7.67
非流动资产	8,500.00	-4,626.70	-13,126.70	-154.43
其中：长期股权投资	8,500.00	-4,630.14	-13,130.14	-154.47
固定资产	-	3.44	3.44	-
资产总计	**22,540.03**	**10,490.04**	**-12,049.99**	**-53.46**
流动负债	25,541.65	25,541.65	-	0.00
非流动负债	34.62	-	-34.62	-100.00
负债合计	**25,576.27**	**25,541.65**	**-34.62**	**-0.14**
净资产（所有者权益）	**-3,036.25**	**-15,051.61**	**-12,015.36**	**-395.73**

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

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，未对部分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，故本次固定资产的评估值不含增值税。

三、对存货（开发产品）中不可售的储藏室，本次评估采取账面值列示。

提请报告使用人对上述事项予以高度关注。

第八章　资产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、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。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。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、约定的其他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对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、本评估报告日为二〇二一年五月六日，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

二〇二一年五月六日