

本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收购股权
所涉及的应城宏宜化工科技有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

鄂永资评报字[2024]第 WH0221 号

(共一册第一册)

永业行土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年九月六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4242210011202400345
合同编号:	B 鄂 【202407】DK第价值评估00668-1号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鄂永资评报字[2024]第WH0221号
报告名称:	湖北双环科技股份有限公司拟收购股权所涉及的应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,177,208,346.43元
评估报告日:	2024年09月06日
评估机构名称:	永业行土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	杨启帆 (资产评估师) 会员编号: 42190009 李鸾飘 (资产评估师) 会员编号: 42200126
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年09月12日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	34
九、评估假设	37
十、评估结论	40
十一、特别事项说明	42
十二、资产评估报告使用限制说明	45
十三、资产评估报告日	46
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	47
附件	48

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

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。

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其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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。

五、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

六、我们已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；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，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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收购股权 所涉及的应城宏宜化工科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告 摘要

鄂永资评报字[2024]第 WH0221 号

永业行土地房地产资产评估有限公司接受湖北三环科技股份有限公司、湖北宜化集团有限责任公司、湖北长江产业现代化工有限公司、湖北高诚浓锋创业投资有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法就湖北三环科技股份有限公司拟收购股权之经济行为，对所涉及的应城宏宜化工科技有限公司于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估目的：根据《中共湖北三环科技股份有限公司委员会会议纪要》（〔2023〕23 号），湖北三环科技股份有限公司拟通过定向增发收购应城宏宜化工科技有限公司的股权，永业行土地房地产资产评估有限公司接受委托，于 2024 年 1 月 10 日出具了鄂永资评报字[2023]第 WH0309 号《湖北三环科技股份有限公司拟收购股权所涉及的应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，鉴于该评估报告的评估结论有效期止于 2024 年 9 月 30 日，委托方再次共同委托我公司以 2024 年 6 月 30 日为基准日，对应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益进行加期评估。本次评估目的系了解应城宏宜化工科技有限公司的股权价值变动情况，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为应城宏宜化工科技有限公司于 2024 年 6 月 30 日经审计的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日：2024年6月30日。

评估方法：资产基础法、收益法。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益进行评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：应城宏宜化工科技有限公司于评估基准日2024年6月30日申报的总资产账面价值为209,686.36万元，总负债账面价值为101,026.67万元，净资产账面价值为108,659.69万元；总资产评估价值为212,673.62万元，总负债评估价值为94,952.78万元，净资产评估价值为117,720.84万元，净资产评估价值较账面价值增值9,061.15万元，增值率为8.34%。

收益法评估结果：应城宏宜化工科技有限公司在评估基准日2024年6月30日的净资产账面价值为108,659.69万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为122,308.00万元，评估增值13,648.31万元，增值率为12.56%。

经综合分析，本次评估最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益的评估价值为**117,720.84**万元（大写为人民币**壹拾壹亿柒仟柒佰贰拾万捌仟肆佰元整**）。

评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2024年6月30日至2025年6月29日止的期间内有效。

特别事项说明：

（一）纳入本次评估范围的部分房屋建筑物未办理产权证。应城宏宜化工科技有限公司对无证房产已出具了相关产权情况说明，承诺房屋产权归其所有，不存在权属争议。评估人员现场勘查过程之后以被评估单位申报面积以及《房屋幢平面图》为依据，结合相关施工资料及现场勘察情况，确认房屋建筑物面积，与后续取得的不动产权证登记面积可能存在差异，若与相关部门认定不一致，本报

告应做相应修改。提请报告使用人注意。具体如下：

未办理不动产权证建筑物明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面 积 m ²	账面价值	
					原值	净值
1	空分装置空分压缩厂房	钢构/混	2023年5月	2,148.30	20,540,328.46	20,540,328.46
2	煤气化装置煤浆制备厂房	框架	2023年5月	6,093.48	20,203,143.69	20,203,143.69
3	煤气化装置-气化框架	框架	2023年5月	7,992.10	22,328,562.10	22,328,562.10
4	煤气化装置-闪蒸框架	框架	2023年5月	5,439.28	16,770,786.19	16,770,786.19
5	煤气化装置-过滤框架	框架	2023年5月	843.28	2,000,067.27	2,000,067.27
6	空分循环冷却水站加药间	钢混	2023年5月	212.52	562,911.01	562,911.01
7	工艺循环冷却水站加药间	钢混	2023年5月	211.14	562,911.01	562,911.01
8	合成氨循环水 10KV 变电所	钢混	2023年5月	1,052.98	4,923,892.48	4,923,892.48
9	中央控制室	钢混	2023年5月	3,654.95	13,739,329.79	13,739,329.79
10	水煤浆 1#转运站	钢混	2023年5月	416.64	2,850,778.77	2,850,778.77
合计				28,064.67	109,017,853.53	104,482,710.77

(二) 纳入本次评估范围内的部分建(构)筑物位于应城市东马坊街道办事处虎山大道以东地段, 存在跨宗情况, 部分建(构)筑物位于宗地 1 (无形资产—土地使用权评估明细表序号 1, 土地权证编号: 鄂(2023)应城市不动产权第 0006293 号), 部分建(构)筑物位于租赁土地上(使用权资产评估明细表序号 1-2, 应城国用(2003)第 142501004 号土地使用权租赁和应城国用(2005)第 142501055 号土地使用权租赁)。其中, 无形资产—土地使用权评估明细表序号 1 的土地使用权人为应城宏宜化工科技有限公司; 租赁土地的出租方为湖北双环科技股份有限公司, 承租方为应城宏宜化工科技有限公司。考虑到湖北双环科技股份有限公司为被评估单位的关联方, 本次评估未考虑后续租约到期对评估结果的影响, 特此提醒报告使用人注意。

(三) 宏宜化工科技有限公司租赁土地情况如下

经核查, 应城宏宜化工科技有限公司租赁土地情况如下:

序号	承租方	出租方	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	期限	权属证书/证明
1	应城宏宜化工科技有限公司	湖北双环科技股份有限公司	应城市东马坊办事处湖北双环化工集团有限公司机修油罐片区	约 36500	自 2023 年 1 月 1 日起, 按月支付租赁费, 租赁期为 2 年	应城国用(2003)第 142501004 号
2	应城宏宜	湖北双环	东马坊双环储灰	约 14337	自 2023 年 1 月 1	应城国用

序号	承租方	出租方	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	期限	权属证书/证明
	化工科技有限公司	科技股份有限公司	塘		日起, 按月支付租赁费, 租赁期为 2 年	(2005) 第 142501055 号

(四) 被评估单位于 2023 年 11 月 8 日取得湖北省应急管理厅颁发的《安全生产许可证》, 其中许可范围内的液氨产量为 40 万吨/年, 氨水产量为 5 万吨/年。根据被评估单位实际产品特征, 氨水浓度为 10%, 1 吨氨水折合成 0.1 吨液氨。综上所述, 被评估单位依此确定预测期合成氨的年产能为 40.5 万吨/年。本次评估不考虑评估范围以外的法律问题, 也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

湖北三环科技股份有限公司拟收购股权 所涉及的应城宏宜化工科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

鄂永资评报字[2024]第 WH0221 号

湖北三环科技股份有限公司、湖北宜化集团有限责任公司、湖北长江产业现代化
工程有限公司、湖北高诚浓锋创业投资有限公司：

永业行土地房地产资产评估有限公司接受湖北三环科技股份有限公司、湖北
宜化集团有限责任公司、湖北长江产业现代化工程有限公司、湖北高诚浓锋创业投
资有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正
的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对应城宏宜化工科技
有限公司于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目的委托人为湖北三环科技股份有限公司、湖北宜化集团有限责任公司、
湖北长江产业现代化工程有限公司、湖北高诚浓锋创业投资有限公司；被评估单位
为应城宏宜化工科技有限公司。

（一）委托人概况

委托人一

公司名称：湖北三环科技股份有限公司

注册地址：湖北省应城市东马坊团结大道 26 号

法定代表人：汪万新

成立时间：1993 年 12 月 27 日

注册资本：46,414.58 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91420000706803542C

经营范围：许可项目：危险化学品生产；肥料生产；危险化学品经营；食品添加剂生产；非煤矿山矿产资源开采；矿产资源勘查（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；工业设计服务；仪器仪表制造；非居住房地产租赁；机械设备租赁；化工产品生产（不含许可类化工产品）；轻质建筑材料制造；润滑油加工、制造（不含危险化学品）；煤制品制造；机械电气设备制造；专用化学产品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；非金属矿及制品销售；金属材料销售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电气设备销售；仪器仪表销售；轻质建筑材料销售；光电子器件销售；非食用盐销售；化肥销售；热力生产和供应；普通机械设备安装服务；非金属矿物制品制造；非食用盐加工；污水处理及其再生利用；专用设备修理；仪器仪表修理；电气设备修理；食品添加剂销售；石油制品销售（不含危险化学品）；石油制品制造（不含危险化学品）；货物进出口；石灰和石膏制造；石灰和石膏销售；橡胶制品销售；饲料原料销售；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

委托人二

公司名称：湖北宜化集团有限责任公司

注册地址：宜昌市沿江大道 52 号

法定代表人：王大真

成立时间：1995 年 04 月 16 日

注册资本：500,000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：914205001791227953

经营范围：矿产品（不含限制、禁止经营的项目）、化工产品（不含危险爆

炸化学品及国家限制经营的品种)销售;化工产品制造(不含危险爆炸化学品及国家限制经营的品种);化工技术咨询;化肥制造及销售;化工设备制造及安装(不含特种设备);火力发电;货物或技术进出口及代理(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外);再生资源回收(不含固体废物、危险废物、报废汽车等需经相关部门批准的项目);第二类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理;互联网信息服务(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)。

委托人三

公司名称:湖北长江产业现代化工有限公司

注册地址:武汉市东湖新技术开发区武汉大学科技园武大园四路3号B-1、B-2栋B-2单元3层01号

法定代表人:魏灿

营业期限:2016年12月21日至无固定期限

注册资本:150,000.00万人民币

企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码:91420100MA4KQA7733

经营范围:一般项目:化工产品销售(不含许可类化工产品);化工产品生产(不含许可类化工产品);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;以自有资金从事投资活动;企业管理咨询(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

委托人四

公司名称:湖北高诚浓锋创业投资有限公司

注册地址:孝感市崇文路7号14楼

法定代表人:刘方平

营业期限:2018年05月18日至2025年05月18日

注册资本:20,000万人民币

企业类型:其他有限责任公司

统一社会信用代码:91420900MA4945F467

经营范围：从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）。（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

公司名称：应城宏宜化工科技有限公司

注册地址：湖北省孝感市应城市东马坊工业园虎山大道6号

注册资本：88,645.97万人民币

法人代表：李元海

成立时间：2021年3月16日

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91420981MA49PMQE9Y

经营期限：2021年3月16日至无固定期限

经营范围：许可项目：危险化学品生产,危险化学品经营,食品添加剂生产。（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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：基础化学原料制造(不含危险化学品等许可类化学品的制造),化工产品生产(不含许可类化工产品),非食用盐加工,非食用盐销售,煤制品制造,煤炭及制品销售,化工产品销售(不含许可类化工产品),肥料销售,机械设备销售,机械设备租赁,食品添加剂销售。（除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

1、历史沿革

应城宏宜化工科技有限公司由湖北双环科技股份有限公司出资设立，注册资本为200.00万元。2021年3月16日，公司取得应城市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91420981MA49PMQE9Y的《营业执照》。

2021年5月19日，公司股东会决议公司注册资本由200.00万元变更7,000.00万元,公司股东由湖北双环科技股份有限公司变更为湖北双环科技股份有限公司、湖北高诚浓锋创业投资有限公司、湖北宜化集团有限责任公司、湖北省宏泰华创新兴产业投资有限公司、河南金山控股股份有限公司。股权变更完成后，股权结

构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额(元)	出资比例 (%)
1	湖北三环科技股份有限公司	货币	2,000,000.00	2.8571
2	湖北高诚灃锋创业投资有限公司	货币	15,000,000.00	21.4286
3	湖北宜化集团有限责任公司	货币	10,000,000.00	14.2857
4	湖北省宏泰华创新新兴产业投资有限公司	货币	25,000,000.00	35.7143
5	河南金山控股股份有限公司	货币	18,000,000.00	25.7143
合计			70,000,000.00	100.00

2022年6月20日，公司股东会决议公司注册资本由7,000.00万元变更84,149.97万元，公司股东变更为湖北三环科技股份有限公司、湖北高诚灃锋创业投资有限公司、湖北宜化集团有限责任公司、湖北长江产业现代化工有限公司、河南金山控股股份有限公司、湖北省新动能产业投资基金合伙企业（有限合伙）、湖北科创宏泰零度高端制造业投资基金合伙企业（有限合伙）。变更完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额(元)	出资比例 (%)
1	湖北三环科技股份有限公司	货币、实物	233,499,703.10	27.75
2	湖北高诚灃锋创业投资有限公司	货币	15,000,000.00	1.78
3	湖北宜化集团有限责任公司	货币	150,000,000.00	17.83
4	湖北长江产业现代化工有限公司	货币	210,000,000.00	24.96
5	河南金山控股股份有限公司	货币	18,000,000.00	2.14
6	湖北省新动能产业投资基金合伙企业(有限合伙)	货币	185,000,000.00	21.98
7	湖北科创宏泰零度高端制造业投资基金合伙企业(有限合伙)	货币	30,000,000.00	3.57
合计			841,499,703.10	100.00

注：“湖北省宏泰华创新新兴产业投资有限公司”名称变更为“湖北长江产业现代化工有限公司”。

2023年3月7日，公司股东会决议公司注册资本由84,149.97万元变更为88,645.97万元，公司股东变更为湖北三环科技股份有限公司、湖北高诚灃锋创业投资有限公司、湖北宜化集团有限责任公司、湖北长江产业现代化工有限公司、河南金山控股股份有限公司、湖北省新动能产业投资基金合伙企业（有限合伙）、湖北科创宏泰零度高端制造业投资基金合伙企业（有限合伙）、湖北宏泰集团有限公司。变更完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额(元)	出资比例 (%)
1	湖北三环科技股份有限公司	货币、实物	233,499,703.10	26.34
2	湖北高诚浓锋创业投资有限公司	货币	15,000,000.00	1.70
3	湖北宜化集团有限责任公司	货币	150,000,000.00	16.92
4	湖北长江产业现代化工有限公司	货币	210,000,000.00	23.69
5	河南金山控股股份有限公司	货币	18,000,000.00	2.03
6	湖北省新动能产业投资基金合伙企业(有限合伙)	货币	185,000,000.00	20.87
7	湖北科创宏泰零度高端制造业投资基金合伙企业(有限合伙)	货币	30,000,000.00	3.38
8	湖北宏泰集团有限公司	货币	44,960,000.00	5.07
合计			886,459,703.10	100.00

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

2、企业介绍

公司于 2021 年 3 月 16 日由三环科技独资设立，注册地位于湖北省孝感市应城市东马坊工业园虎山大道 6 号。2022 年 2 月，根据省属国企改革方案，为推动三环集团纾困重组和绿色发展，打造万亿现代化工和能源产业集群，长江产业集群全面承接三环集团纾困重组工作。按照三环集团纾困重组整体方案，湖北长江产业现代化工有限公司（以下简称“长江化工”）对宏宜科技增资，并负责推进合成氨技改项目建设。截至评估基准日公司在职员工为 169 人，公司主要产品为合成氨，副产品包括液氧、液氮、硫磺渣、煤渣等。

3、资产结构和经营情况

被评估单位最近两年及评估基准日经审计的资产负债情况见下表：

资产负债情况

单位：人民币万元

科目/日期	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
资产总计	143,082.21	212,788.61	209,686.36
负债合计	59,192.51	108,449.50	101,026.67
所有者权益合计	83,889.70	104,339.12	108,659.69

被评估单位最近两年及评估基准日经审计的收入成本以及利润情况见下表：

营业收入及利润情况

单位：人民币万元

科目/年度	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
一、营业收入	108.72	107,268.55	67,223.98
减：营业成本	103.37	83,109.83	60,009.91
税金及附加	91.79	195.57	128.90

销售费用			
管理费用	137.30	953.12	368.97
研发费用		852.22	200.36
财务费用	-37.11	1,682.38	1,290.14
加：其他收益	15.21	331.15	350.59
投资收益（损失以“-”号填列）	7.24		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1.03	-106.73	9.37
二、营业利润	-165.22	20,699.86	5,585.66
加：营业外收入	0.81	0.41	0.12
减：营业外支出	0.11	24.34	0.01
三、利润总额	-164.52	20,675.93	5,585.77
减：所得税费用	-79.41	5,328.15	1,570.39
四、净利润	-85.11	15,347.78	4,015.38

2022年、2023和2024年1-6月的财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）2024年8月14日出具的大信审字[2024]第2-00516号无保留意见的审计报告。

4、公司执行的会计制度

(1) 公司执行《企业会计制度》及其补充规定。

(2) 会计期间

公司的会计期间自公历每年1月1日起至12月31日止。

(3) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

公司采用权责发生制原则，以实际成本为计价基础。

(5) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人均为被评估单位股东，委托人持有被评估单位26.34%的股权。

（四）其他评估报告使用人

除委托人、被评估单位以外的其他评估报告使用人为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《中共湖北三环科技股份有限公司委员会会议纪要》（〔2023〕23号），湖北三环科技股份有限公司拟通过定向增发收购应城宏宜化工科技有限公司的股权，永业行土地房地产资产评估有限公司接受委托，于2024年1月10日出具了鄂永资评报字[2023]第WH0309号《湖北三环科技股份有限公司拟收购股权所涉及的应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》，鉴于该评估报告的评估结论有效期止于2024年9月30日，委托方再次共同委托我司以2024年6月30日为基准日，对应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益进行加期评估。本次评估目的系了解应城宏宜化工科技有限公司的股权价值变动情况，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象为应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为应城宏宜化工科技有限公司于2024年6月30日经审计的全部资产和负债，具体的资产负债情况如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	511,623,665.98
货币资金	288,694,056.20
应收账款	97,409,925.96
应收款项融资	6,121,033.53
预付账款	208,456.68
存货	45,239,744.88
其他流动资产	73,950,448.73

二、非流动资产合计	1,585,239,914.28
固定资产	1,530,869,234.05
使用权资产	276,213.78
无形资产	38,573,959.34
递延所得税资产	15,520,507.11
三、资产总计	2,096,863,580.26
四、流动负债合计	214,677,390.26
应付账款	129,876,046.80
合同负债	1,181,367.32
应付职工薪酬	1,236,748.99
应交税费	632,684.33
其他应付款	407,551.92
一年内到期的非流动负债	81,189,413.16
其他流动负债	153,577.74
五、非流动负债合计	795,589,287.08
长期借款	700,000,000.00
递延所得税负债	34,777,097.67
递延收益	60,812,189.41
六、负债总计	1,010,266,677.34
七、净资产（所有者权益）	1,086,596,902.92

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致，评估范围内的资产、负债账面价值经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了大信审字[2024]第 2-00516 号专项审计报告。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 157,610.90 万元，主要为存货、房屋建（构）筑物、生产设备、车辆、电子设备。这些资产具有以下特点：

1.实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在位于孝感市应城市东马坊工业园虎山大道 6 号的被评估单位生产厂区及办公区内。

2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

（1）存货

纳入本次评估范围内的存货为原材料和库存商品，主要存放于应城宏宜化工科技有限公司的仓库及生产区域内。存货合计 201 项原材料，1 项产成品，账面值 45,239,744.88 元。实物存货数量较多，单位价值不大，周转情况良好。

(2) 房屋建筑物类资产

纳入评估范围内的房屋建（构）筑物类资产共 189 项，其中房屋建筑物 22 项，包括空分压缩厂房、煤浆制备厂房、气化框架房、闪蒸框架房、联合压缩厂房及中央控制室等，房屋结构以钢混结构为主；构筑物共 167 项，包括设备基础、围墙、水池、管廊等。上述房屋建（构）筑物类资产分别于 2023 年和 2024 年建成并投入使用。截至评估基准日，正常使用，维护保养情况较好。

纳入本次评估范围的部分房屋建筑物未办理不动产权证书。应城宏宜化工科技有限公司对无证房产已出具了相关产权情况说明，承诺房屋产权归其所有，不存在权属争议。评估人员现场勘查过程之后以被评估单位申报面积以及《房屋幢平面图》为依据，结合相关施工资料及现场勘察情况，确认房屋建筑物面积，与后续取得的产权证登记面积可能存在差异，提请报告使用人注意。具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）	
					原值	净值
1	空分装置-空分压缩厂房	钢结构，钢混	2023 年 5 月	2,148.30	20,540,328.46	20,540,328.46
2	煤气化装置-煤浆制备厂房	框架	2023 年 5 月	6,093.48	20,203,143.69	20,203,143.69
3	煤气化装置-气化框架	框架	2023 年 5 月	7,992.10	22,328,562.10	22,328,562.10
4	煤气化装置-闪蒸框架	框架	2023 年 5 月	5,439.28	16,770,786.19	16,770,786.19
5	煤气化装置-过滤框架	框架	2023 年 5 月	843.28	2,000,067.27	2,000,067.27
6	空分循环冷却水站加药间	钢混	2023 年 5 月	212.52	562,911.01	562,911.01
7	工艺循环冷却水站加药间	钢混	2023 年 5 月	211.14	562,911.01	562,911.01
8	合成氨循环水 10KV 变电所	钢混	2023 年 5 月	1,052.98	4,923,892.48	4,923,892.48
9	中央控制室	钢混	2023 年 5 月	3,654.95	13,739,329.79	13,739,329.79
10	水煤浆 1#转运站	钢混	2023 年 5 月	416.64	2,850,778.77	2,850,778.77
合计				28,064.67	109,017,853.53	104,482,710.77

(3) 设备类资产

纳入本次评估范围内设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

被评估单位主要生产合成氨。本次纳入评估范围的机器设备共 2871 项，主要为二氧化碳压缩机、废热锅炉、氨合成塔、火炬、1 号变换炉、2 号变换炉、低压废热锅炉、1 号自热净化炉、2 号自热净化炉、废热锅炉、变换气洗涤塔、变换气冷却器、液氮洗装置、原料空气压缩机、汽轮机、增压空气压缩机、冷箱装置、1 号磨煤机、2 号磨煤机、1 号气化炉、2 号气化炉、1 号水洗塔、2 号水洗塔、110kV GIS 和 DCS 系统等机器设备，主要位于应城宏宜化工科技有限公司的新化工厂区域内，部分由三环化工投资入账的设备位于三环化工厂区内，机器设备购置日期为 2019 年 12 月至 2024 年 6 月，设备均处于正常状态，并有专人看管。

车辆为 1 辆别克 GL8 商务车，由公司日常办公使用，停放于应城宏宜化工科技有限公司办公区停车场，车辆状况良好，并年检合格，可正常使用。

电子办公设备主要为电脑、空调、打印机、办公桌椅等办公管理用设备，共 108 台(套)。设备维护保养良好，能正常使用。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业申报评估账面记录的无形资产包括国有土地使用权和排污权。

(1) 纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权共 4 宗，目前均已办理《不动产权证书》，证载土地使用权人为应城宏宜化工科技有限公司，证载土地性质为出让；评估对象土地使用权编号、宗地名称、位置、土地用途、用地性质、终止日期、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

土地使用权明细表

序号	不动产权证编号	土地位置	权属人	性质	类型	终止日期	面积 (m ²)
1	鄂(2023)应城市不动产权第 0006293 号	应城市东马坊街道办事处虎山大道以东地段	应城宏宜化工科技有限公司	工业	出让	2072/1/23	138,599.60
2	鄂(2022)应城市不动产权第 0000520 号	应城市东马坊双环厂区以南地段					11,706.30
3	鄂(2022)应城市不动产权第 0000521 号	应城市东马坊双环厂区以南地段					5,968.80
4	鄂(2023)应城市不动产权第 0001564 号	应城市东马坊街道办事处				2072/7/3	3,097.50

(2) 其他无形资产为排污权，详细情况见下表：

序号	权证编号	证载权利人	终止日期
1	91420981MA49PMQE9Y001P	应城宏宜化工科技有限公司	自 2023 年 03 月 22 日至 2028 年 03 月 21 日止

2、企业申报评估账面未记录的无形资产为 9 项实用新型，明细如下：

序号	类型	名称	取得日期	专利号/证书编号
1	实用新型	一种水煤浆提浓装置	2024 年 5 月	ZL202322951353.7
2	实用新型	一种水煤浆气动烧嘴	2024 年 5 月	ZL 202322301561.2
3	实用新型	一种多级水煤浆雾化喷嘴结构	2024 年 5 月	ZL 202322676496.1
4	实用新型	一种适用于水煤浆气化的水煤浆气化炉	2024 年 5 月	ZL 202322175211.6
5	实用新型	一种水煤浆添加剂配料装置	2024 年 5 月	ZL 202322485797.6
6	实用新型	一种水煤浆流化悬浮燃烧装置	2024 年 4 月	ZL 202322636013.5
7	实用新型	一种甲醇脱硫净化装置	2024 年 3 月	ZL 202322174006.8
8	实用新型	一种便捷式气化炉	2023 年 5 月	ZL 202222663808.0
9	实用新型	一种带有自清洁结构的洗涤塔装置	2020 年 8 月	ZL 201921750309.7

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的除上述账面未记录的 9 项专利外，无其他表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估除引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）大信审字[2024]第 2-00516 号专项审计报告的账面值外，未引用其他机构出具的报告或结论。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

选择该评估基准日的理由是：

- (一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- (二) 该基准日为应城宏宜化工科技有限公司的会计月末报表日，也是审计报告的审计基准日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

- (一) 经济行为依据
 - 1、《中共湖北双环科技股份有限公司委员会会议纪要》（〔2023〕23 号）。
- (二) 法律法规依据
 - 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；
 - 2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日，第十四届全国人大常委会第七次会议审议通过）；
 - 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
 - 4、《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第二次修订）；
 - 5、《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第 36 号)；
 - 6、《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 109 号)及关于修改《上市公司重大资产重组管理办法》的决定(中国证券监督管理委员会令第 127 号、159 号)；

- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 8、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）；
- 10、《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）；
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，2017 年 11 月 19 日修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定第二次修订）；
- 13、《中华人民共和国企业所得税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
- 14、《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）；
- 15、《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）；
- 16、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 17、《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常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 18、《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常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 19、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

- 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）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
- 15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 16、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协〔2021〕30号；
- 17、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

（四）产权证明依据

- 1、应城宏宜化工科技有限公司营业执照复印件；
- 2、委托人承诺函；
- 3、应城宏宜化工科技有限公司的被评估单位承诺函；
- 4、应城宏宜化工科技有限公司章程；
- 5、不动产权证；
- 6、主要设备购置合同及发票；
- 7、车辆行驶证；
- 8、其他产权证明资料。

（五）取价依据及参考资料

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、评估对象所涉及企业之审计报告及其他企业经营资料；
- 3、中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款利率、汇率；
- 4、关于市场平均风险溢价的研究资料；

- 5、同花顺 iFIND;
- 6、《应城市城区及乡镇公示地价体系建设成果》;
- 7、《2024 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
- 8、京东商城及中关村在线等电商销售平台;
- 9、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》;
- 10、被评估单位与相关单位签订的业务合同;
- 11、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料。

(六)其他依据

- 1、本次资产评估委托合同;
- 2、评估基准日专项审计报告;
- 3、被评估单位提供的科目余额表、序时账、会计凭证等财务资料;
- 4、被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等;
- 5、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择过程和依据

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指通过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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估”。

本次评估，由于无法取得与被评估企业类似的股权交易案例及参考企业，无法取得市场法所需的相关比较资料，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业的生产经营相对稳定，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，在采用收益法进行评估的同时，采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

（二）资产基础法评估方法说明

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，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债评估价值

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付账款、存货和其他流动资产。评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，将银行存款清查评估明细表中各银行账户金额与对账单核对，如与对账单的金额

一致，则确认该账户的银行存款数。如与对账单金额不一致，则要求企业提供银行存款余额调节表，检查未达账项的内容；如未达账项不影响企业的净资产，则确认该账户的银行存款数；如未达账项影响企业的净资产，则对银行存款账户进行调整。人民币存款以经核实的调整后账面金额作为评估值。

(2) 应收类账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄余额百分比法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。以账面值减去评估风险损失作为评估值。

(3) 应收款项融资

评估人员检查了应收款项融资所涉及票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，结果账实相符，并按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票均不计息，故以核实后的账面值作为评估值。

(4) 预付账款

评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

(5) 存货

存货为原材料和库存商品。

原材料：对于近期购买的原材料，由于周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值；对于不能正常使用的原材料，根据可回收价值进行评估。

库存商品：评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

(6) 其他流动资产

其他流动资产为待认证增值税进项税额及预缴的企业所得税。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。了解了评估基准日企业应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策和借款情况。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产-房屋建（构）筑物类资产评估

由于纳入本次评估范围的建（构）筑物类资产为工业厂房及附属建筑，市场交易不活跃，无法寻找同类建筑物市场交易价格，且无法确定收益情况，结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质及可收集的数据和信息资料，经综合考虑，本次评估按照房屋建（构）筑物用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

重置成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

1) 重置成本的评估

重置全价=不含税建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

①建安工程费用

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于大型、价值高、重要的房屋建（构）筑物，采用重编预算法计算建安工程造价。重编预算法是指以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

对于一般的房屋建（构）筑物，采用造价指数调整的方法，即：根据工程结算资料，以核实工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

②前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的一定比率计取。具体构成如下：

前期费用和其他费用明细表

序号	费用名称	计费基数	费率（含税）	费率（不含税）
1	可行性研究费	造价×费率	0.20%	0.19%
2	建设单位管理费	造价×费率	2.00%	2.00%
3	招标代理费	造价×费率	0.05%	0.05%
4	环境影响评价费	造价×费率	0.05%	0.05%
5	勘察设计费	造价×费率	3.10%	2.92%
6	工程监理费	造价×费率	1.70%	1.60%
7	造价咨询服务费	造价×费率	0.134%	0.126%
合计			7.23%	6.94%

③资金成本

对于工程造价较高的、建设期在三个月以上的房屋建筑物需要计算其资金成本，分别按评估基准日中国人民银行公布的一年贷款利率进行计算。建安综合造价在建设期内均匀投入，前期费用一次性投入。

2) 成新率

房屋建（构）筑物成新率分别按年限法、完损等级打分法确定理论成新率与勘察成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

① 年限法

年限法的计算公式为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

钢结构：生产用房 50 年，受腐蚀的生产用房 35 年，非生产用房 70 年；

钢筋混凝土结构(包括框架结构、剪力墙结构、筒体结构、框架-剪力墙结构等)：
生产用房 50 年，受腐蚀的生产用房 35 年，非生产用房 60 年；

砖混结构：生产用房 40 年，受腐蚀的生产用房 30 年，非生产用房 50 年；

砖木结构：生产用房 30 年，受腐蚀的生产用房 20 年，非生产用房 40 年；

② 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

③ 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1 取 0.4，A2 取 0.6。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(2) 固定资产-设备类资产

按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法对相关设备类资产进行评估。

1) 机器设备及电子设备

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

A. 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2024 机电产品价格信息查询系统》等资料及价格指数调整来确定其购置价。

B. 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

C. 安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D. 前期费用

前期费用主要包括：筹建费、可行性研究费、规划费、设计费、地质勘察费、场地平整费、水电气费、临时设施费等。

本次评估前期费用及期间费用的主要考虑包括可行性研究费、建设单位管理费、招标代理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费等造价咨询服务费。

E. 资金成本

对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，不考虑、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本。

F. 可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170号”及“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

②成新率的确定

A. 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

B. 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 车辆

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价主要由车辆现行市价（不含税）、车辆购置税、其他费用三部分组成。

A. 车辆现行市价：被评估单位为增值税一般纳税人，可正常抵扣进项税。根据车辆市场信息及汽车之家、太平洋汽车网等近期车辆市场价格资料确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时采取相类似、同排量车辆不含税价格作为评估车辆购置价。

B. 根据《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）规定：车辆购置税的应纳税额按照应税车辆的计税价格乘以税率计算。车辆购置税的税率为百分之十。该“纳税人购买自用应税车辆的计税价格不包括增值税税款”。

故：车辆购置税=车辆现行市价（不含税）×10%

C. 办理车牌等其他费用，根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

②综合成新率的确定

车辆综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：理论成新率在使用年限法成新率和里程成新率中按孰低原则选取。

A.理论成新率：根据车辆实际运行情况，发动机、电器线路等关键元器件可能都存在使用年期限限制，因此确定委估车辆使用年限和最大行驶里程。

年限成新率=1-(机动车实际已使用年限÷机动车总使用年限)

机动车使用年限参考《汽车报废标准》规定的各种车型的报废年限，结合经济使用寿命综合确定。

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

B.现场勘察法成新率：经评估人员现场观察得出，其具体勘察如下表：

勘察部位	检查项目	标准分值
发动机及变速器总成	发动机无异响。(油水电气)四不漏。易起动。功率足，离合器分离彻底	30
	发动机及变速箱转动平稳，操纵机构灵活，自由行程正常	
	不脱档跳档。无异响，手刹灵活有效	
前后桥总成	行驶中无摆头。直线性好，方向自动回位准确	25
	制动可靠，制动系统无泄漏，悬挂机构符合规定，减震系统工作正常，螺栓无松动	
车身总成及内部设施	密封良好，灯具、仪表齐全工作良好，座椅牢固可靠，空调、音响、通讯工具正常工作良好，电子防盗设施功能正常	35
车架总成保险装置安全设施及随车工具配件	无变形及裂纹，主要对角线偏差符合规定，车架附件齐全，螺栓无松动锈蚀，前后保险杠无变形，保险消防设施齐全有效随车工具配件齐全有效	10
合计		100

C.综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 使用权资产

评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

(4) 无形资产

1) 土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法，具体思路和过程如下：

①适宜采用的方法及理由

市场比较法：评估对象所在区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且比较实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

基准地价系数修正法：根据《应城市城区及乡镇公示地价体系建设成果》，待估宗地位于东马坊街道办事处基准地价工业用地 III 级覆盖范围内，且具有完整的修正体系，故可选用公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法进行评估。

②不适宜采用的方法及理由

A.收益法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，待估宗地所处区域的工业用地基本以自用为主，极少有出租的情况，通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

B.剩余法：待估宗地为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用剩余法（假设开发法）进行评估。

C.成本逼近法：待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估；

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

③选用的评估方法简介及参数的选取路线

A. 市场法

在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日地价的一种方法。

其计算公式为： $P=PB\times A\times B\times C\times D$

其中：P—待估宗地价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

B. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法：指在求取某待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者区域因素、个别因素等确定修正系数，修正基准地价从而得出待估宗地地价的评估方法。

基准地价系数修正法公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：P—待估宗地土地价格；

P1b—某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数；

Kj—期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

2) 其他无形资产

评估人员查阅相关的合同，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。纳入本次评估范围的未记录的无形资产为实用新型专利，咨询外部代理机构价格来确定实用新型评估价值；账面记录的其他无形资产—排污权为被评估单位外购，是公开市场可以购买的权益，对于排污权评估中以排污权各指标在评估基准日时点公开市场上的成交价格，并结合尚可使用年限，综合确定排污权评估价值，计算公式如下：

排污权价值=（排污权指标 1 基准日成交单价×数量+....+排污权指标 n 基准日成交单价×数量）×年限成新率

其中：年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

(6) 负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债；非流动负债为长期借款和递延收益。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。

在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

(三) 收益法评估方法说明

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

- 1、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
- 2、能够对企业未来收益进行合理预测。
- 3、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。企业自由现金流的计算公式如下：

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业自由现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2029 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=净利润+折旧及摊销+利息支出(税后)-营运资金增加额-资本性支出

净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用-所得税

五) 折现率的确定

1、折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = \frac{E}{(E+D)} R_e + \frac{D}{(E+D)} R_d (1-T)$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

T ——所得税率；

D/E ——资本结构。

2、债务资本成本 R_d 采用被评估单位的实际利率水平。

3、权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_s$$

式中： R_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

Beta ——权益的系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

R_s ——企业特定风险调整系数

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务主要为长期借款。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程和情况

永业行土地房地产资产评估有限公司接受湖北三环科技股份有限公司、湖北宜化集团有限责任公司、湖北长江产业现代化工有限公司、湖北高诚灃锋创业投资有限公司的共同委托，对湖北三环科技股份有限公司拟收购股权涉及的应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益价值在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了加期评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上

根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用收益法及资产基础法对应城宏宜化工科技有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人、被评估企业对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

在资产核实工作中，评估人员于2024年7月开始针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

- ① 对银行存款：核对账面值与银行对账单及余额调节表的勾稽关系。
- ② 对应收款项：通过企业余额对账单及检查原始凭证核实。
- ③ 对存货：对采购合同、出入库记录进行了核查，并进行了现场盘点以确定其真实性。
- ④ 对固定资产：核查房屋建（构）筑物产权证书和设备发票、车辆行驶证等权属证明文件；与企业有关人员座谈，了解固定资产概况；对固定资产进行现场勘察。对房屋建（构）筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等，确定房屋建（构）筑物存在的真实性和被评估单位产权的合法性；对机器设备、车辆及电子设备，收集入账凭证以及权属证明，了解其使用环境及运行状况。
- ⑤ 对土地使用权：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。
- ⑥ 对其他无形资产：核实其他无形资产取得合同及相关产权证明，并与企业相关负责人确定其他无形资产已使用时间，确定其真实性及合法性。
- ⑦ 对其他资产及负债：通过检查原始凭证等进行清查，确定其真实性、存在性及完整性。
- ⑧ 收益法业务调查：评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经

营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的各项资产的权属进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

（五）收集评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

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人获取的资料，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；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（七）内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本评估机构内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

(1) 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(2) 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(3) 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(4) 持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。

(二) 一般假设

(1) 国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化，行业不发生大规模的技术革新。

(2) 被评估单位的社会经济环境无重大变化。

(3) 行业的产业政策以及行业技术水平无重大变化。

(4) 本次评估未考虑汇率、利率重大波动，以及通货膨胀对币值变化的影响。

(5) 被评估单位所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，所提供的未来业绩预测资料合理、科学、可靠。

(6) 企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

(7) 本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

(8) 本次评估不考虑评估范围以外的法律问题,也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

(9) 被评估单位已签订合同有效且可以如期执行。

(10) 无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(三) 特殊假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的。

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责,具有足够的管理能力和良好的职业道德。

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出,均在年度内均匀发生。

(4) 被评估单位于 2023 年 11 月 8 日取得湖北省应急管理厅颁发的《安全生产许可证》,其中许可范围内的液氨产量为 40 万吨/年,氨水产量为 5 万吨/年。根据被评估单位实际产品特征,氨水浓度为 10%,1 吨氨水折合成 0.1 吨液氨。综上所述,被评估单位依此确定预测期合成氨的年产能为 40.5 万吨/年。

(5) 被评估单位在 2023 年 11 月 8 日取得的《安全生产许可证》(编号:(鄂)WH 安许证【2023】1185 号),《安全生产许可证》的有效期为 2023 年 11 月 8 日至 2026 年 11 月 7 日。本次评估假设《安全生产许可证》到期后仍能继续取得。

(6) 截至评估基准日,被评估单位租赁湖北双环科技股份有限公司的两宗土地,租赁期自 2023 年 1 月 1 日起,租赁期为 2 年。本次评估假设在土地租赁到期后被评估单位能继续租赁使用上述两宗土地。

(7) 假设被评估单位已取得的排污权到期后能继续取得。

(8) 假设研发费用加计扣除优惠政策长期实施。

(9) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(10) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素,对被评估单位造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法，对应城宏宜化工科技有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和访谈、评定估算等评估程序，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值209,686.36万元，评估价值212,673.62万元，评估增值2,987.26万元，增值率为1.42%；负债账面价值101,026.67万元，评估价值94,952.78万元，评估减值6,073.89万元，减值率为6.01%；股东全部权益账面价值108,659.69万元，评估价值117,720.84万元，评估增值9,061.15万元，增值率为8.34%。详见下表：

资产评估结果汇总

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	51,162.37	51,276.43	114.06	0.22
2 非流动资产	158,523.99	161,397.19	2,873.20	1.81
3 固定资产	153,086.92	156,940.08	3,853.16	2.52
4 使用权资产	27.62	27.62	0.00	0.00
5 无形资产	3,857.40	4,422.34	564.95	14.65
6 递延所得税资产	1,552.05	7.15	-1,544.90	-99.54
7 资产总计	209,686.36	212,673.62	2,987.26	1.42
8 流动负债	21,467.74	21,467.74	0.00	0.00
9 非流动负债	79,558.93	73,485.04	-6,073.88	-7.63
10 负债总计	101,026.67	94,952.78	-6,073.89	-6.01
11 净资产（所有者权益）	108,659.69	117,720.84	9,061.15	8.34

（二）收益法评估结论

应城宏宜化工科技有限公司在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的净资产账面值为 108,659.69 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 122,308.00 万元，评估增值 13,648.31 万元，增值率为 12.56%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 117,720.84 万元，采用收益法评估的结果为 122,308.00 万元，两者差异 4,587.16 万元，差异率 3.9%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

上述原因导致造成两种评估方法产生差异。

经分析，上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于收益预测是基于对未来宏观政策和市场的预期及判断的基础上进行的，应城宏宜化工科技有限公司成立和实际运营期限较短，公司尚处于发展阶段，且应城宏宜化工科技有限公司产品单一，客户比较集中；加之应城宏宜化工科技有限公司所处行业属于化工行业，主要产品的销售价格和销量随宏观经济发展状况、市场供需关系的变化而呈现出较大的波动。应城宏宜化工科技有限公司生产所用直接材料成本占主营业务成本比例较高，原材料的市场价格主要受市场供需变化等因素的影响，主要原材料价格波动，盈利水平也将随之波动。基于上述不确定性因素，使得未来盈利的预测存在一定的不确定性。被评估单位所属的化工行业在过去的两年处于行业周期高点，虽然收益法评估中已充分考虑未来行业周期波动性对业绩预测的影响，但短期内市场供需、行业景气度的影响较大，其周期难以准确把握。本次基于谨慎性考虑未选取收益法评估值。

资产基础法反映的是企业各项资产在企业各项资源整合情况下对企业价值的

综合长期贡献价值，更能客观反映企业稳定的长期价值。应城宏宜化工科技有限公司所在的化工行业具有资金密集、固定资产投入大等特点，关键资产价值在一定程度上反映了企业在行业中的生产能力和行业地位。因此，采用资产基础法进行评估能够合理体现企业资产价值，故选取资产基础法的评估结果 **117,720.84** 万元为应城宏宜化工科技有限公司股东全部权益的评估值。

评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日止的期间内有效。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、纳入本次评估范围的部分房屋建筑物未办理产权证。应城宏宜化工科技有限公司对无证房产已出具了相关产权情况说明，承诺房屋产权归其所有，不存在权属争议。评估人员现场勘查过程之后以被评估单位申报面积以及《房屋幢平面图》为依据，结合相关施工资料及现场勘察情况，确认房屋建筑物面积，与后续取得的产权证登记面积可能存在差异，若与相关部门认定不一致，本报告应做相应修改。提请报告使用人注意。具体如下：

未办理不动产权证建筑物明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值	
					原值	净值
1	空分装置空分压缩厂房	钢构/混	2023 年 5 月	2,148.30	20,540,328.46	20,540,328.46
2	煤气化装置煤浆制备厂房	框架	2023 年 5 月	6,093.48	20,203,143.69	20,203,143.69
3	煤气化装置-气化框架	框架	2023 年 5 月	7,992.10	22,328,562.10	22,328,562.10
4	煤气化装置-闪蒸框架	框架	2023 年 5 月	5,439.28	16,770,786.19	16,770,786.19
5	煤气化装置-过滤框架	框架	2023 年 5 月	843.28	2,000,067.27	2,000,067.27
6	空分循环冷却水站加药间	钢混	2023 年 5 月	212.52	562,911.01	562,911.01
7	工艺循环冷却水站加药间	钢混	2023 年 5 月	211.14	562,911.01	562,911.01
8	合成氨循环水 10KV 变电所	钢混	2023 年 5 月	1,052.98	4,923,892.48	4,923,892.48
9	中央控制室	钢混	2023 年 5 月	3,654.95	13,739,329.79	13,739,329.79
10	水煤浆 1#转运站	钢混	2023 年 5 月	416.64	2,850,778.77	2,850,778.77
合计				28,064.67	109,017,853.53	104,482,710.77

2、纳入本次评估范围内的建（构）筑物位于应城市东马坊街道办事处虎山大道以东地段，存在跨宗情况，部分建（构）筑物位于宗地 1（无形资产—土地使用权评估明细表序号 1，土地权证编号：鄂（2023）应城市不动产权第 0006293 号），部分建（构）筑物位于租赁土地上（使用权资产评估明细表序号 1-2，应城国用(2003)第 142501004 号土地使用权租赁和应城国用(2005)第 142501055 号土地使用权租赁）。其中，无形资产—土地使用权评估明细表序号 1 的土地使用权人为应城宏宜化工科技有限公司；租赁土地的出租方为湖北双环科技股份有限公司，承租方为应城宏宜化工科技有限公司。考虑到湖北双环科技股份有限公司为被评估单位的关联方，本次评估未考虑后续租约到期对评估结果的影响，特此提醒报告使用人注意。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素
无。

（三）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项
经核查，应城宏宜化工科技有限公司租赁土地情况如下：

序号	承租方	出租方	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	期限	权属证书/证明
1	应城宏宜化工科技有限公司	湖北双环科技股份有限公司	应城市东马坊街道办事处湖北双环化工集团有限公司机修油罐片区（双集-04）	约 36500	自 2023 年 1 月 1 日起，按月支付租赁费，租赁期为 2 年	应城国用（2003）第 142501004 号
2	应城宏宜化工科技有限公司	湖北双环科技股份有限公司	东马坊双环储灰塘	约 14337	自 2023 年 1 月 1 日起，按月支付租赁费，租赁期为 2 年	应城国用（2005）第 142501055 号

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响，特此提醒报告使用人注意。

（四）评估程序受到限制的情形
无。

（五）重大期后事项
无。

（六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估除引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2024]第 2-00516 号审计报告的账面值外，未引用其他机构出具的报告或结论。

（七）其他需要说明的事项

1、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

2、被评估单位于 2023 年 11 月 8 日取得湖北省应急管理厅颁发的《安全生产许可证》，其中许可范围内的液氨产量为 40 万吨/年，氨水产量为 5 万吨/年。根据被评估单位实际产品特征，氨水浓度为 10%，1 吨氨水折合成 0.1 吨液氨。综上所述，被评估单位依此确定合成氨的年产能的预测为 40.5 万吨/年。本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

3、被评估单位在 2023 年 11 月 8 日取得的《安全生产许可证》（编号：（鄂）WH 安许证【2023】1185 号），《安全生产许可证》的有效期为 2023 年 11 月 8 日至 2026 年 11 月 7 日。本次评估假设《安全生产许可证》到期后仍能继续取得。

4、截至评估基准日，被评估单位租赁湖北三环科技股份有限公司的两宗土地，租赁期自 2023 年 1 月 1 日起，租赁期为 2 年。本次评估假设在土地租赁到期后被评估单位能继续租赁使用上述两宗土地。

5、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估值的影响，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他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持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

6、本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

7、由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

8、遵循相关法律、法规，评估师仅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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

9、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

10、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

12、本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

- (三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- (四) 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；
- (五) 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；
- (六) 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其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2024 年 9 月 6 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：



中国·武汉

资产评估师：



武昌区福星惠誉水岸国际6号地块第1幢

二〇二四年九月六日