

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南久日新材料有限公司拟对湖南弘润化工科技
有限公司进行重组项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 352 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二一年十月二十二日

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： 3333040015202100346

资产评估报告名称： 湖南久日新材料有限公司拟对湖南弘润化工科技有限公司进行重组项目

资产评估报告文号： 浙联评报字[2021]第352号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团（浙江）有限公司

签字资产评估专业人员： 徐浩(资产评估师)、邹海城(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
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	32
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	37
十一、特别事项说明.....	39
十二、评估报告使用限制说明.....	43
十三、评估报告日.....	44
附件.....	46

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专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、资产评估师已经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；已经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。

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。

七、本资产评估机构及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。

湖南久日新材料有限公司拟对湖南弘润化工科技有 限公司进行重组项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 352 号

摘 要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受湖南久日新材料有限公司的委托，就湖南久日新材料有限公司拟对湖南弘润化工科技有限公司进行重组之经济行为，对所涉及的湖南弘润化工科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为湖南弘润化工科技有限公司的股东全部权益，评估范围是湖南弘润化工科技有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，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湖南弘润化工科技有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出湖南弘润化工科技有限公司股东全部权益在基准日的评估结论如下：

湖南弘润化工科技有限公司在评估基准日 2021 年 7 月 31 日的股东全部权益账面值为 7,624.34 万元，评估值为 16,095.67 万元，评估增值 8,471.33 万元，增值率 111.11%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 7 月 31 日至 2022 年 7 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

湖南久日新材料有限公司拟对湖南弘润化工科技有 限公司进行重组项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 352 号

湖南久日新材料有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对湖南久日新材料有限公司拟对湖南弘润化工科技有限公司进行重组之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 7 月 31 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本评估项目委托人为湖南久日新材料有限公司，被评估单位为湖南弘润化工科技有限公司。委托人拟对被评估单位进行重组。

（一）委托人概况

企业名称：湖南久日新材料有限公司

公司地址：怀化市洪江区工业园茅洲地块 99 号

法定代表人：胡祖飞

注册资本：15000 万人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：914312003293623308

成立日期：2015年1月22日

经营范围：2-羟基-2-甲基-1-苯基-1-丙酮、N，N-二甲基丙烯酰胺、1-羟基环己基苯基甲酮、2-甲基-1-(4-甲硫基苯基)-2-吗啉-1-丙酮、1-(4-吗啉基苯基)-1-丁酮、4-苯基二苯甲酮、2，4，6-三甲基苯甲酰基苯基磷酸乙酯、丙烯酰吗啉、N，N-二甲基氨基丙基丙烯酰胺、环己甲酰氯、一氯乙烷、均三甲基苯甲酰氯、2-甲基-1-苯基-1-丙酮、苯基环己基甲酮、1-(4-氯苯基)-2-甲基-1-丙酮、1-(4-氯苯基)-2-甲基-2-氯-1-丙酮、1-(4-氯苯基)-2-甲基-2-(4-吗啉基)-1-丙酮、安息香双甲醚、邻苯甲酰基苯甲酸甲酯、对二甲氨基苯甲酸乙酯、对二甲氨基苯甲酸异辛酯、2-氯-2-甲基-1-苯基-1-丙酮、1-氯环己基苯基甲酮、邻苯甲酰基苯甲酸、2，4，6-三甲基苯甲酰基二苯基氧化膦、2，4，6-三甲基苯甲醛、苯基亚膦酸二乙酯、氯化钠、氯化铝、硫酸钠、聚氯化铝、二环己基甲酮、亚磷酸、甲醇、盐酸、异丁酰氯、二异丙基甲酮，以上光引发剂系列产品的生产、加工及销售。（亚磷酸、甲醇、盐酸、异丁酰氯、二异丙基甲酮，安全生产许可证有效期至2023年09月24日）（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：湖南弘润化工科技有限公司

公司地址：岳阳市云溪区云溪工业园

法定代表人：刘长兵

注册资本：11,800.00万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：9143060005169820XE

1、公司简介

湖南弘润化工科技有限公司（原名湖南弘润化工有限公司）系由倪杰、袁跃平和曾德主于 2012 年 8 月共同出资设立，注册资本为 1,000.00 万元，第一期出资 500 万元，业经湖南金信会计师事务所有限公司于 2012 年 8 月 30 日以湘金会验字[2012]第 855 号验资报告验证。

湖南弘润化工科技有限公司成立时的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	倪杰	300.00	30.00%
2	袁跃平	400.00	40.00%
3	曾德主	300.00	30.00%
	合计	1,000.00	100.00%

经过历次股权变更，截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日，公司注册资本 11,800.00 万元，实收资本 11,800.00 万元。公司股权比例如下：

序号	股东	出资额(万元)	出资比例	实缴出资额(万元)	实缴比例
1	倪杰	960.5267	8.1401%	960.5267	8.1401%
2	万焱波	1,180.0000	10.0000%	1,180.0000	10.0000%
3	刘长兵	6,608.0000	56.0000%	6,608.0000	56.0000%
4	欧阳倩	1,180.0000	10.0000%	1,180.0000	10.0000%
5	刘国锋	185.0476	1.5682%	185.0476	1.5682%
6	岳阳三生化工有限公司	1,202.4579	10.1903%	1,202.4579	10.1903%
7	曾德成	483.9678	4.1014%	483.9678	4.1014%
	合计	11,800.00	100.00	11,800.00	100.00%

2、经营范围

化工产品（不含危险化学品）的研发，化工产品（危险化学品按《危险化学品登记证》核准的范围经营，以上品种不得自行运输和储存，有效期至 2024 年 5 月 28 日）的生产和销售，从事货物与技术的进出口业务。（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）

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日，根据财务报表，公司资产总额为 16,833.47 万元，负债总额 9,209.13 万元，净资产额为 7,624.34 万元，

2021年1-7月实现营业收入10,100.41万元，净利润511.31万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元			
项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年7月31日
总资产	14,757.76	12,446.79	16,833.47
负债	7,876.02	2,839.57	9,209.13
净资产	6,881.75	9,607.22	7,624.34
项目	2019年度	2020年度	2021年1-7月
营业收入	4,267.41	5,589.50	10,100.41
利润总额	-1,169.89	814.65	511.34
净利润	-1,169.89	720.56	511.31
项目	2019年度	2020年度	2021年1-7月
经营活动产生的现金流量净额	-1,096.29	-1,589.42	756.77
投资活动产生的现金流量净额	-361.24	-167.69	-1,817.03
筹资活动产生的现金流量净额	1,534.80	1,978.83	828.26
现金流量净额	119.82	341.55	109.55
审计机构	未经审计	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)

4、被评估单位经营情况介绍

湖南弘润化工科技有限公司是一家专业生产经营精细化工品的生产型企业，主导产品是苯甲酸及其衍生物苯甲醛、苯甲酸酯类等，具有防腐、抑菌、调香、增塑、除锈、媒染等功效，广泛运用于食品、医药、日化、树脂、涂料以及印染等行业。公司坐落于湖南省重点化工工业园岳阳市云溪文桥长炼工业园内，紧靠中石化长岭炼化装置，拥有多名高级生产管理人员和资深工程技术人员。

公司年产5万吨苯甲酸项目是一套国内领先的苯甲酸生产装置，项目分两期建成，一期工程竣工并正常生产后，立即开始二期工程，转向苯甲酸衍生物中附加值更大的产品生产。整个生产工艺是目前世界上流行国内先进的工艺，各项指标均高于行业基准值，投资回报率和盈利能

力远远高于国内化工同行业平均水平，有着同行业企业无法比拟的优势：

一、广阔的市场前景——今后相当长一个时期内，苯甲酸及其衍生产品国际市场销售量稳步增长，国内市场供不应求，产品价格稳定、附加值高。

二、生产工艺先进——了解国内外同行业其他企业成熟的技术优势，通过自主创新、精心设计，得到了一条完全成熟的单塔连续性生产工艺，走在了国内同行业的最前列。考虑了生产深度的最大化和效益的最大化，开拓了一条完整的产业链，产品附加值、利润回报远比同行业其他企业。

三、绿色环保优势明显——采用先进的生产工艺，自产蒸汽，循环利用，自产蒸汽除自用外卖给周边长岭企业；本公司尾气回收苯和兴长集团的自产蒸汽实现管道互通；节约能源，取得很好的环保效果。

四、能源利用高效——当代同行业企业的竞争，核心就是低原料价格和低能源消耗的竞争，同时兼备了这两点优势。因近邻长岭炼化动力厂，只需铺设一条管线就能将动力厂富裕的高压蒸汽引进生产装置，省去锅炉投资通过工艺创新，用较经济的蒸汽加热精馏工艺取代较高燃料费用的导热油加热精馏工艺，每年只需花费相对较少的蒸汽费用，这是目前国内同行业甲酸装置能源利用经济合理的典范。

五、配套设施完备——依托长炼工业园强大的消防力量，公司免除庞大复杂的环保工程消防水池事故处理的建设以及消防车等硬件设施的购置。不仅节省降低了环保消防运行管理成本，也为设备维护成本安全可持续性生产提供了有力的保障。

六、原料供应优势明显——选址紧靠中石化长岭炼化装置，主要原材料甲苯，仅需铺设一根管线就能直接生产装置，这是国内同行业其他

企业无可攀比的，节省了人工装卸和其他管理费用，消除了高危险化学品的运输安全隐患，槽车装卸的制约因素和污染问题。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为湖南久日新材料有限公司，被评估单位为湖南弘润化工科技有限公司。委托人拟对被评估单位进行重组。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人和相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据湖南久日新材料有限公司总经理办公会议纪要，湖南久日新材料有限公司拟对湖南弘润化工科技有限公司进行重组，需了解湖南弘润化工科技有限公司股东全部权益在 2021 年 7 月 31 日的市场价值。

本次评估目的是反映湖南弘润化工科技有限公司股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是湖南弘润化工科技有限公司的股东全部权益。评估范围为湖南弘润化工科技有限公司在基准日 2021 年 7 月 31 日的全部资产及相关负债。

根据湖南弘润化工科技有限公司评估基准日报表，公司资产总额 16,833.47 万元，负债总额 9,209.13 万元，净资产额为 7,624.34 万元。具体包括流动资产 4,384.91 万元；非流动资产 12,448.56 万元；流动负债 9,209.13 万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2021 年 7 月 31 日的湖南弘润化工科技有限公司资产负债表,本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、固定资产、无形资产等。其中存货为原材料、在产品和产成品;固定资产房屋建筑物及构筑物共 31 项;机器设备共 371 项;电子设备共 161 项;无形资产共 8 项,包括 1 项土地、1 项商标、2 项账内发明专利、2 项账外实用新型专利及 2 项外购软件。

纳入评估范围内的实物资产账面值 11,885.04 万元,占评估范围内总资产的 70.60%。包括存货及固定资产。这些资产具有以下特点:

1、存货为原材料、在产品和产成品。存货位于湖南弘润化工科技有限公司厂区内。

2、设备类资产较为集中,均分布在被评估单位厂区内。委估房屋建(构)筑物共 31 项,主要为办公楼、成品库房等生产用房;机器设备共 371 项,主要为甲苯储槽、离心式空气压缩机、溴化锂制冷机组等;电子设备共 161 项,主要为电脑、打印机和空调等办公设备。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报范围内账面记录及未记录的无形资产共 8 项,包括 1 项土地、1 项商标、2 项账内发明专利、2 项账外实用新型专利及 2 项外购软件,具体情况如下:

1、土地

序号	土地证	取得日期	用地性质	准用年限	土地面积 (m ²)
----	-----	------	------	------	------------------------

1	岳云国用(2013)第0103号	2012/10/10	工业	2062/10/9	37,713.00
---	------------------	------------	----	-----------	-----------

2、商标

序号	内容或名称	证书/申请号	取得日期	法定/预计使用年限
1	弘润商标	12677368	2014/10	10

3、专利

序号	内容或名称	证书/申请号	取得日期	法定/预计使用年限	专利权人
1	连续生产苯甲酸、副产苯甲醛的装置及方法	ZL2016100255993	2017/12	20	湖南弘润化工科技有限公司
2	生产苯甲醛的装置及方法	ZL2016100256002	2018/08	20	湖南弘润化工科技有限公司

4、外购软件

本次纳入评估范围内的外购软件为外购财务软件及自动化软件。

5、账外实用新型专利

序号	内容或名称	证书/申请号	取得日期	法定/预计使用年限	专利权人
1	一种联苯类物质中回收苯甲酸的装置	CN202120520268.3	2021/03	10	湖南弘润化工科技有限公司
2	一种苯甲酸精馏下脚料中回收钴离子的装置	CN202120453262.9	2021/03	10	湖南弘润化工科技有限公司

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日，除上述账外实用新型专利外，湖南弘润化工科技有限公司未申报其他表外资产。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2021 年 7 月 31 日的湖南弘润化工科技有限公司资产负债表,本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的,确定本次评估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

本项目评估基准日是 2021 年 7 月 31 日。

湖南久日新材料有限公司为此次重组项目拟定了时间表。为了加快这一工作的进程,同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能,委托人确定评估基准日为 2021 年 7 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等,具体如下:

(一) 经济行为依据

- 1、湖南久日新材料有限公司总经理办公会议纪要。

(二) 法律法规依据

- 1、《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第四次修正）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正自2017年11月5日起施行）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- 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，于2020年3月1日起施行）；
- 5、《上市公司收购管理办法》（证监会令第108号、2014年7月7日修订）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2014年修订）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修订）；
- 8、《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议）；
- 9、《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过修改）；
- 10、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
- 11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 12、《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，于2021年1月1日起施行）；
- 13、《中华人民共和国商标法》（中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日修正）；

14、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

- 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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- 9、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 14、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 15、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 16、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 17、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 18、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

(四) 资产权属依据

- 1、土地证；
- 2、房产证；

- 3、商标、专利权属证书；
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 6、其他参考资料。

（五）取价依据

1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、营业税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；

2、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 7 月 30 日公布的贷款市场报价利率；

3、《中华人民共和国车辆购置税法》（由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第七次会议于 2018 年 12 月 29 日通过并公布，自 2019 年 7 月 1 日起施行）；

4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

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

6、《湖南省建筑工程概算定额》（2019 版）；

7、《湖南省建设工程定额计价办法》（2020 版）；

8、《岳阳市建筑材料信息价格》（2021 年 7 月）；

9、《绿色化工产业园基准地价》（2020 年 1 月 1 日开始执行）；

10、《2021 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

11、重要业务合同、资料；

12、其他参考资料。

（六）其它参考依据

- 1、 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2021]0015927号《审计报告》;
- 2、 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
- 3、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 4、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- 5、 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 6、 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 7、 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 8、 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 9、 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 10、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 11、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 12、 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 13、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 14、 《投资估价》([美]Damodaran著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 15、 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
- 16、 wind 资讯金融终端;
- 17、 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是企业重组，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以合理地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金-银行存款

对银行存款取得所有银行存款账户的对账单，并进行了函证，以证明银行存款真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存

款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对银行存款人民币账户以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类款项

对应收类款项的评估，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，应收类款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方往来及应收备用金款项，评估风险坏账损失的可能性为0%；对外部单位发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性在30%；发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性在50%；发生时间在3年以上评估风险损失为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类款项余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）应收款项融资

应收款项主要为企业转让给银行的应收票据，清查时，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，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无应计未计利息，以核实后账面值作为评估值。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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，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等情况，以核实后的账面价值作为评估值。

(5) 存货

①原材料

原材料因耗用量大，周转速度较快，且均为基准日近期采购，账面价值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

②在产品

在产品主要为企业自制半成品，为生产过程中的中间产品，在产品按实际成本记账，主要提供企业进行内部进行使用并不对外销售。因此本次评估直接采用成本核实的方法进行评估。

③产成品

对于正常销售产品，主要采用如下评估方法：

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-税金及附加率-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)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c. 销售费用率是按销售费用与营业收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=剔除非经营损益的营业利润÷营业收入；

剔除非经营损益的营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

（6）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣税费。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）房屋建筑物（构筑物）

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

成本法：

对建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用预决算调整法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据工程的决算资料进

行调整测算，并套用《湖南省建筑工程概算定额》（2019版）、《湖南省建设工程定额计价办法》（2020版）、《岳阳市建筑材料信息价格》（2021年7月）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建筑安装工程造价（含税价）+前期及其它费用（含税价）]×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

(2) 机器设备类

根据本次评估目的，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，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

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(包括购置价、运杂费、安装调试费)，综合确定：

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装工程费（不含税）

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）规定，符合增值税抵扣条件的设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。

①机器设备重置全价

a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2021机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）文件规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额（下同）。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

②电子设备重置全价

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，参照现行市场购置的价格确定。根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件规定，符合增值税抵扣条件的电子设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费（不含税）

B.成新率的确定

③机器设备及电子设备成新率：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

C.评估值的确定

④机器设备及电子设备评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(3) 在建工程

在建工程为土建工程。

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出后作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

- i.利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；
- ii.工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；
- iii.若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

(4) 无形资产

1) 商标

①评估范围

纳入本次评估范围的商标为企业自行申请的一项“弘润商标”。

②评估方法

依据商标权形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下：

$$P=C_1+C_2$$

式中：

P：评估值

C₁：设计成本

C₂: 注册成本

2) 专利

对账面专利，因其成本不能可靠的统计，采用成本法评估不能完全体现其价值；被评估专利为自主研发的产品，市场上同类产品较少，采用市场法不合适；再者被评估专利拥有其唯一性，且已经为企业带来贡献，对企业间接的产生收入，收益法更能体现其对企业产生的价值。故采用收益法进行评估。

由于被评估单位的最终产品无法与各项专利技术等一一对应，部分产品中运用了多项无形资产，同时也存在个别无形资产可以在多个产品中使用的情况。因此，本次评估将这些专利视为对公司整体收益作出统一贡献的无形资产组合，采用收益法进行评估。

A评估模型: 本次收益现值法评估模型选用销售收入提成折现模型。

B计算公式

收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的提成率，即该无形资产在未来年期收入提成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P: 无形资产的评估价值

R_t: 第 T 年销售收入

t: 计算的年次

k: 无形资产在收益中的提成比率

i: 折现率

n: 无形资产收益期

3) 外购软件

本次纳入评估范围内的外购软件为外购财务软件及自动化软件。根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，对于外购的财务软件按无形资产的不含税市场价值确定评估值。

4) 土地

①估价方法的选择

根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

由于估价对象所在区域有近年来的土地成交比较活跃，土地成交价格比较透明，因此可以采用市场比较进行评估。

由于待估对象所在区域已颁布了基准地价，基准地价的评估基准日为2020年1月1日，与本次估价期日相差1.58年，故本次评估选用基准地价系数修正法。

综上所述，本次估价采用准地价系数修正法、市场比较法进行评估。最终以两种方法的结果综合确定土地价格。

②评估方法介绍

1)、市场比较法评估

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，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交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时日地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：

V: 待估宗地使用权价值;

VB: 比较案例价格;

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

2)、基准地价系数修正法评估

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》,其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

$$V = V_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中: V— 土地价格;

V_{ib} — 某一用途土地在某一土地级上的基准地价;

$\sum K_i$ — 宗地地价修正系数;

K_i — 估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

(5) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估,评估人员查核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、

业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核查核实后账面值确定为评估值

（6）其他非流动资产

其他非流动资产为预付的设备工程款等。评估人员在对预付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，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等情况，以核实后的账面值作为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟重组对象股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史会计报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

D: 评估对象付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资本性支出} + \text{资产更新} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

W_d : 评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e : 权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f : 无风险报酬率；

r_m : 市场预期报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_i \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2021年10月上旬, 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2021年10月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年10月13日至2021年10月17日，项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表，对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主管

业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

2021年10月17日至10月20日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素不发生重大变化，委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响；

4、本次评估基于湖南弘润化工科技有限公司未来的经营管理团队尽职，符合未来经营规模的扩大，湖南弘润化工科技有限公司的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化；

5、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展；

6、评估对象未来经营期内公司结构和业务整合符合管理层的经营规划，业务增量如期实现；

7、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

8、本次盈利预测建立在委托人及评估对象管理层对未来的开发、销售、经营规划及落实情况基础上，如企业的实际开发、销售、经营规划及落实情况发生偏差，假设委托人及评估对象管理层能采取相应补救措施弥补偏差；

9、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

10、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

11、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

12、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

13、根据《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第13号），制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2021年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除。本次评估假设该政策可以持续；

14、湖南弘润化工科技有限公司为高新技术企业，享受企业所得税“高新技术企业”的优惠政策，最新发证时间为2019年9月20日，有效期为三年，2019年-2021年适用税率为15%。假设湖南弘润化工科技有限公司在未来预测期延续高新企业税收政策不变，且在未来预测的研发投入符合高新企业的条件，故对于湖南弘润化工科技有限公司在未来预测期以现有的高新技术企业的税收优惠政策进行相关税费的预测。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖南弘润化工科技有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 16,833.47 万元，评估值 19,775.82 万元，评估增值 2,942.35 万元，增值率 17.48%。

负债账面价值 9,209.13 万元，评估值 9,209.13 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 7,624.34 万元，评估值 10,566.69 万元，评估增值 2,942.35 万元，增值率 38.59%。详见下表：

单位：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	4,384.91	4,414.46	29.55	0.67
2 非流动资产	12,448.56	15,361.36	2,912.80	23.40
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	9,584.93	9,700.58	115.65	1.21
6 在建工程	403.39	411.15	7.76	1.92
7 无形资产	855.51	3,644.89	2,789.38	326.05
8 其中：土地使用权	842.70	2,911.40	2,068.70	245.48
9 其他非流动资产	1,594.92	1,594.92	-	-
10 资产总计	16,833.47	19,775.82	2,942.35	17.48
11 流动负债	9,209.13	9,209.13	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	9,209.13	9,209.13	-	-
14 净资产（所有者权益）	7,624.34	10,566.69	2,942.35	38.59

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。湖南弘润化工科技有限公司在评估基准日 2021 年 7 月 31 日的股东全部权益账面值为 7,624.34 万元，评估值为 16,095.67 万元，评估增值 8,471.33 万元，增值率 111.11%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值 16,095.67 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 10,566.69 万元，高 5,528.98 万元，高 52.32%。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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

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；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、政府控制等多种条件的影响。

湖南弘润化工科技有限公司是一家专业生产经营精细化工品的生产型企业，主导产品是苯甲酸及其衍生物苯甲醛、苯甲酸酯类等，具有防腐、抑菌、调香、增塑、除锈、媒染等功效，广泛运用于食品、医药、

日化、树脂、涂料以及印染等行业。公司坐落于湖南省重点化工工业园岳阳市云溪文桥长炼工业园内，紧靠中石化长岭炼化装置，拥有多名高级生产管理人员和资深工程技术人员。

公司年产5万吨苯甲酸项目是一套国内领先的苯甲酸生产装置，项目分两期建成，一期工程竣工并正常生产后，立即开始二期工程，转向苯甲酸衍生物中附加值更大的产品生产。整个生产工艺是目前世界上流行国内先进的工艺，各项指标均高于行业基准值，投资回报率和盈利能力远远高于国内化工同行业平均水平，有着同行业企业无法比拟的优势。

资产基础法仅从企业购建角度反映了企业的价值，无法准确地进行量化企业以上经营优势的价值，而收益法评估中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，能够更合理反映被评估单位的企业价值。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次湖南弘润化工科技有限公司股权转让的价值参考依据。由此得到湖南弘润化工科技有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为16,095.67万元。

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

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况

截至评估基准日，湖南弘润化工科技有限公司所有已办妥产权证之房屋、部分机器设备已被用于抵押借款，具体抵押担保清单如下：

1、房产土地

抵押人	抵押银行	抵押合同号	抵押物名称	权证号	所在地	抵押金额(万元)
湖南弘润化工科技有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	华银岳阳云溪最抵字2016年第025号	房产	岳房权证云溪区字第346338号	长炼工业园	202.82
湖南弘润化工科技有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	华银岳阳云溪最抵字2016年第025号	房产	岳房权证云溪区字第346343号	长炼工业园	32.57
湖南弘润化工科技有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	华银岳阳云溪最抵字2016年第025号	房产	岳房权证云溪区字第346346号	长炼工业园	39.71
湖南弘润化工科技有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	华银岳阳云溪最抵字2016年第025号	房产	岳房权证云溪区字第346349号	长炼工业园	594.31
湖南弘润化工科技有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	华银岳阳云溪最抵字2016年第025号	房产	岳房权证云溪区字第346353号	长炼工业园	5.98
95.72湖南弘润化工科技有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	华银岳阳云溪最抵字2016年第025号	房产	岳房权证云溪区字第346356号	长炼工业园	95.72
湖南弘润化工科技有限公司	华融湘江银行股份有限公司岳阳分行	华银岳阳云溪最抵字2016年第025号	土地	岳云国用2013第0103号	长炼工业园	1,451.95

2、机器设备

抵押人	抵押银行	抵押物名称	数量	账面净值(万元)	所在地	抵押金额(万元)
湖南弘润化工科技有限公司	交通银行股份有限公司岳阳分行	机器设备	442(台、套)	3,164.82	长炼工业园	2,854.42

(四) 融资租赁事项

无。

（五）重大期后事项

2021年9月2日，湖南弘润化工科技有限公司召开股东会并通过决议，同意公司注册资本从11,800万元增加至12,600万元，增加800万元，新增注册资本由岳阳市同富企业管理咨询合伙企业（有限合伙）认缴。同日湖南弘润化工科技有限公司股东之间签订股权转让协议，万焱波将其持有的本公司460万元股权转让岳阳市同富企业管理咨询合伙企业（有限合伙）。2021年9月2日，湖南弘润化工科技有限公司办妥工商变更登记手续。上述股权变动情况如下表所示：

股东名称	变更前出资	比例	增资	股权转让	变更后出资	比例
倪杰	9,605,267.00	8.1401%			9,605,267.00	7.6232%
万焱波	11,800,000.00	10.0000%		-4,600,000.00	7,200,000.00	5.7143%
刘长兵	66,080,000.00	56.0000%			66,080,000.00	52.4444%
欧阳倩	11,800,000.00	10.0000%			11,800,000.00	9.3651%
刘国锋	1,850,476.00	1.5682%			1,850,476.00	1.4686%
岳阳三生化工有限公司	12,024,579.00	10.1903%			12,024,579.00	9.5433%
曾德成	4,839,678.00	4.1014%			4,839,678.00	3.8410%
岳阳市同富企业管理咨询合伙企业（有限合伙）			8,000,000.00	4,600,000.00	12,600,000.00	10.0000%
合计	118,000,000.00	100.00%	8,000,000.00		126,000,000.00	100.00%

（六）其他需要说明的事项

1、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。

2、企业对未来年度进行了盈利预测，被评估单位及其股东对未来预测利润进行了承诺，本次评估假设被评估单位及其股东能够确实履行其盈利承诺。

3、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机

构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

4、本次评估是建立在委托人及被评估单位对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，企业实际经营状况与经营规划发生偏差，且管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用者予以关注。

5、评估师和评估机构的法律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做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告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持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(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) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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。

(八) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年7月31日至2022年7月30日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年十月二十二日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(浙江)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二一年十月二十二日