

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股权涉及的  
贵州宜化化工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（2020）第 053 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年二月二日

# 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使用人.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、评估价值类型及定义.....	9
五、评估基准日.....	9
第二章 评估依据.....	9
一、评估行为依据.....	9
二、法律法规依据.....	9
三、评估准则依据.....	11
四、资产权属依据.....	12
五、取价依据.....	12
六、其他依据及参考资料.....	13
第三章 评估方法.....	13
一、流动资产.....	14
二、可供出售金融资产.....	15
三、长期股权投资.....	16
四、设备.....	16
五、房屋建（构）筑物.....	20
六、在建工程.....	23
七、无形资产——土地使用权.....	23
八、无形资产——其他无形资产.....	24
九、负债.....	24
第四章 评估程序实施过程和情况.....	25
一、进行前期调查.....	25
二、编制评估计划.....	25
三、进行现场调查.....	25
四、收集整理评估资料.....	26
五、展开评定估算.....	27
六、形成评估结论.....	27
七、编制出具评估报告.....	27
第五章 评估假设.....	27
一、本次评估采用的假设.....	27
二、评估假设对评估结论的影响.....	28
第六章 评估结论.....	29
第七章 特别事项说明.....	29
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	31
第九章 评估报告日及其他.....	31

资产评估报告附件： .....33

## 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、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。

# 湖北宜化化工股份有限公司拟转让股权涉及的 贵州宜化化工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（2020）第 053 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，对湖北宜化化工股份有限公司拟实施股权转让所涉及的贵州宜化化工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贵州宜化化工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，我们对贵州宜化化工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，贵州宜化化工有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 7,483.24 万元，评估值比账面净资产增值 15,946.75 万元，增值率为 188.42 %。即：

总资产账面价值 67,253.21 万元，评估价值为 82,434.96 万元，增值额为 15,181.75 万元，增值率为 22.57 %；总负债账面价值为 75,716.72 万元，评估价值为 74,951.72 万元，减值额 765.00 万元，减值率为错误！链接无效。%；净资产账面价值为 -8,463.51 万元，评估价值为 7,483.24 万元，增值额为 15,946.75 万元，增值率为 188.42 %。

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	11,855.06	11,898.44	43.38	0.37
非流动资产	55,398.15	70,536.52	15,138.37	27.33
其中：可供出售金融资产	5,000.00	6,324.11	1,324.11	26.48
长期股权投资	-	-	-	
固定资产	49,320.70	54,665.80	5,345.10	10.84
在建工程	1,077.45	1,077.45	-	-
无形资产	-	8,469.16	8,469.16	
<b>资产总计</b>	<b>67,253.21</b>	<b>82,434.96</b>	<b>15,181.75</b>	<b>22.57</b>
流动负债	74,696.72	74,696.72	-	-
非流动负债	1,020.00	255.00	-765.00	-75.00
<b>负债合计</b>	<b>75,716.72</b>	<b>74,951.72</b>	<b>-765.00</b>	<b>-1.01</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-8,463.51</b>	<b>7,483.24</b>	<b>15,946.75</b>	<b>-188.42</b>

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、贵州宜化化工有限责任公司的房屋建筑物及占用的土地使用权已抵押给中国农业银行股份有限公司黔西南分行。

二、子公司习水县富星煤矿由胡晓钟于 2008 年 3 月 24 日设立， 2019 年 7 月贵州宜化化工有限责任公司通过股权转让协议，取得习水县富星煤矿 100% 股权，但截止评估基准日尚未办理相关工商变更登记。

三、子公司习水县富星煤矿无形资产—矿业权经北京中同华矿业咨询有限公司评估并出具《中同华矿评报字[2020]006 号矿业权评估报告》。本次评估引用该报告的评估结论作为矿业权评估值。

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人使用，评估结论有效期一年，即自二〇一九年十二月三十一日起至二〇二〇年十二月三十日止。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。

# 湖北宜化化工股份有限公司拟股权转让涉及的 贵州宜化化工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（2020）第 053 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，对湖北宜化化工股份有限公司拟实施股权转让涉及的贵州宜化化工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：89786.671200 万

企业性质：股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 09 月 06 日

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) 被评估单位概况

名称：贵州宜化化工有限责任公司

法定住所及经营场所：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市马岭镇光明村

法定代表人：王勇

注册资本：40000.000000 万

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2005 年 03 月 16 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（氨、硫磺、化肥、化工产品生产与销售；进出口贸易及信息服务业务。）

1、股权结构和历史沿革

贵州宜化化工有限责任公司，于 2005 年 3 月 16 日成立，截止至 2019 年 12 月 31 日贵州宜化化工有限责任公司股权结构如下：

股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资比例（%）
湖北宜化化工股份有限公司	40,000.00	40,000.00	100.00
合计	40,000.00	40,000.00	100.00

2、主要资产

贵州宜化化工有限责任公司主要资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产。

3、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	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	48,031.85	49,056.11	11,855.06
非流动资产	101,204.90	91,403.38	55,398.15
可供出售金融资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00
长期股权投资	24,000.00	24,000.00	-
固定资产	68,973.06	61,613.94	49,320.70



项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
在建工程	2,856.42	505.80	1,077.45
无形资产	-	-	-
递延所得税资产	375.43	283.64	-
<b>资产合计</b>	<b>149,236.75</b>	<b>140,459.49</b>	<b>67,253.21</b>
流动负债	139,421.44	148,494.37	74,696.72
非流动负债	1,020.00	1,020.00	1,020.00
<b>负债合计</b>	<b>140,441.44</b>	<b>149,514.37</b>	<b>75,716.72</b>
<b>净资产</b>	<b>8,795.31</b>	<b>-9,054.88</b>	<b>-8,463.51</b>

### 利润表

金额单位：人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	22,671.59	21,788.08	26,899.31
营业利润	-24,995.01	-17,801.56	-49,286.95
利润总额	-25,219.29	-17,977.81	-49,140.56
净利润	-25,044.84	-17,954.73	-49,427.52

被评估单位 2019 年财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具 [2020] 审字第 2-00011 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

湖北宜化化工股份有限公司拟转让所持贵州宜化化工有限责任公司股权。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贵州宜化化工有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为湖北宜化化工股份有限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) 评估对象为贵州宜化化工有限责任公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为贵州宜化化工有限责任公司的全部资产及负债。包括包括流动资产、固定资产、递延所得税资产，流动负债、非流动负债。截至 2019 年 12 月 31 日，账面资产总额为 67,253.21 万元，总负债账面价值为 75,716.72 万元，净资产账面价值为 -8,463.51 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	11,855.06
非流动资产	55,398.15
其中：可供出售金融资产	5,000.00
长期股权投资	-
固定资产	49,320.70
在建工程	1,077.45
无形资产	-
<b>资产总计</b>	<b>67,253.21</b>
流动负债	74,696.72
非流动负债	1,020.00
<b>负债合计</b>	<b>75,716.72</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-8,463.51</b>

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 [2020] 第 2-00011 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) 主要资产主要实物资产状况

被评估单位的主要实物资产为房屋建筑（构）物、机器设备、车辆、电子设备，在建工程，存货。

房屋建筑物主要为合成氨厂房、综合办公楼（主厂房）、2030 仓库、热电操作室等，房屋构筑物主要为脱盐水系统、煤棚、编织袋流水线、合成氨尿素系统综合优化改造项目-管道等。

设备类资产主要为机器设备、车辆、电子设备。机器设备主要包括氨法脱硫生产线、

造气炉、脱盐水装置、汽提塔、CO<sub>2</sub> 压缩机、提氢和锅炉等；车辆为乘用小轿车和运输卡车等；电子设备主要为电脑、打印机、空调和投影仪等。其中机器设备 1684 台（套）、车辆 7 辆、电子设备 26 台，共计 1717 台/套（辆）无实物。账面原值 66,336,112.52 元，账面净值 18,171,263.89 元。

在建工程—设备安装工程 14 项，是为完善工艺上的能耗、环保和安全要求而进行的技术改造所产生的建造成本。

存货类实物资产为原材料和产成品。原材料主要为本地煤、低压机曲轴部件、轴承等经营生产所需的主、辅原材料及设备维护维修的备品备件。产成品为液氨。

上述机器设备、车辆、电子设备等固定资产，存货，维护保养较好，可以正常使用。以上资产均存放于贵州宜化化工有限责任公司办公生产经营场所内。

#### （五）无形资产状况

无形资产为土地使用权及其他无形资产专利权。

无形资产—土地使用权，账面价值在房屋构筑物中体现，其土地具体情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积（m <sup>2</sup> ）
1	黔（2018）兴义市不动产权第 0001616 号	土地	贵州省兴义市马岭镇光明村	2005.05.08	出让	工业	2055/5/28	186,194.40
2	兴市国用（籍）第 20050156 号	地坪	贵州省兴义市马岭镇光明村	2005.05.08	出让	工业	2055/5/28	9,767.60

无形资产—其他无形资产为企业账外申请的 3 项专利权，具体情况如下表：

序号	无形资产类型及证书编号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限
1	发明专利 2017106420185	一种节能环保合成氨装置	2017/7/31	20 年
2	发明专利 2017106429832	一种降低能耗的氨气生产装置	2017/7/31	20 年
3	发明专利 2017106439622	一种尿素生产系统的尾气冷却装置	2017/7/31	20 年

#### （六）列入评估范围的账面无记录资产状况

被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中已列示，但账面无记录的资产为 3 项专利权。

#### （七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

#### （八）由其他机构评估的单项资产

子公司习水县富星煤矿无形资产—矿业权经北京中同华矿业咨询有限公司评估并出具《中同华矿评报字[2020]006号矿业权评估报告》。本次评估引用该报告的评估结论作为矿业权评估值。

#### 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 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、评估行为依据

中京民信（北京）资产评估有限公司与湖北宜化化工股份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) 《中华人民共和国证券法》（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）；

(四) 《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）；

(五)《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(六)《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于通过);

(七)《中华人民共和国矿产资源法》(1986年3月19日第六届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过,自1986年10月1日起施行);

(八)《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);

(九)《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);

(十)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86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)《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;

(十四)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

(十五)《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

(十六)《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);

(十七)《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);

(十八)《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);

(十九)《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);

- (二十)《矿产资源开采登记管理办法》(国务院 1998 年第 241 号令);
- (二十一)《探矿权采矿权出让转让管理暂行办法》(国务院 1998 年第 242 号令);
- (二十二)《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资源部国土资[2000]309 号文);
- (二十三)《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);
- (二十四)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——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35 号);
- (十五)《矿业权评估管理办法(试行)》(国土资源部国土资发[2008]174 号文);
- (十六)《中国矿业权评估准则》、《中国矿业权评估准则(二)》;
- (十七)《矿业权评估指南》(2004 年修订版);
- (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

- (一)营业执照及章程;

- (二) 房屋所有权证;
- (三) 国有土地使用证;
- (四) 专利证书;
- (五) 车辆登记证;
- (六) 采矿许可证 (证号: C5200002009111120046188);
- (七) 采购合同、发票等;
- (八) 其他相关权属资料等。

## 五、取价依据

- (一) 《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007 基价);
- (二) 《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》(2007 基价);
- (三) 《煤炭建设井巷工程消耗量定额》(2007 基价);
- (四) “关于发布《煤炭建设工程费用定额》和《煤炭建设其他费用规定》(修订)的通知”(中煤建协字 [2011] 72 号);
- (五) 《关于调整煤炭建设工程定额人工单价的通知》(中煤建协字[2012]54 号);
- (六) 原贵州省国土资源厅以黔国土资储备字 (2007) 336号出具的《关于〈贵州省习水县富星煤矿资源/储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》;
- (七) 贵州省国土资源勘测规划院以黔国土规划院储审字[2007]439号出具的《〈贵州省习水县富星煤矿资源/储量核实报告〉矿产资源储量评审意见书》;
- (八) 重庆煤田地质研究所2007年8月编制的《贵州省习水县富星煤矿资源/储量核实报告》;
- (九) 《富星煤矿生产地质报告》评审意见书 (2008-9-20);
- (十) 遵义黔地源矿产勘查有限责任公司2019年1月编制的《贵州新宜矿业(集团)有限公司习水县马临工业经济区富星煤矿2018年度矿山储量年报》;
- (十一) 重庆华地工程勘察设计院2008年9月编写的《习水县富星煤矿(技改)开采方案设计》及贵州省煤炭管理局以黔煤规字[2008]1213号文批复文件;
- (十二) 《化工建设设计概算编制办法》中石化协发 (2009) 193 号;
- (十三) 2019 年版《机电产品价格信息查询系统》;

(十四)《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

(十五)当地车辆市场信息和《中国汽车网》、《汽车之家》等专业汽车价格信息网站;

(十六)评估基准日近期的《京东》等专业设备交易价格信息网站;

(十七)《资产评估常用数据与参数手册》;

(十八)评估人员收集的其他价格资料。

## 六、其他依据及参考资料

(一)贵州宜化化工有限责任公司提供的基准日资产评估明细表;

(二)贵州宜化化工有限责任公司审计报告;

(三)贵州宜化化工有限责任公司提供的评估基准日及前两年的财务报表;

(四)评估人员收集的市场数据、价格资料等其他相关资料;

(五)企业提供的有关财务凭证等资料;

(六)评估人员对评估现场实地勘查记录资料;

(七)评估人员收集的其他有关资料。

## 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，被评估单位 2016 年至 2019 年均处于亏损状态，目前只生产销售液氨，生产成本较大，现金流量为负数，无法对企业何时能够扭转亏损局面做出判断，鉴于企业未来收益的不确定性很大，不适合采用收益法评估。

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）评估结果作为评估结论。

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、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产及流动负债、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、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

### （一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。

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。

银行存款与其他货币资金：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

应收款项包括应收票据、应收帐款、预付帐款、其他应收款。

应收票据：为银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况的基础上，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后帐面值确定评估值。

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

此次评估的存货为原材料、产成品（库存商品）。

对原材料，以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格得出评估值。

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值：

评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

### （四）其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产为待抵扣增值税等，评估人员核查了其他流动资产的形成原因、记账原则等情况，已核实后的账面值确定评估值。

## 二、可供出售金融资产

可供出售金融资产为可对外出售的股权，包括 1 家被投资单位，持股比例较小，没有控制权。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，本次评估以被投资单位 2019 年 12 月 31 日的账面净资产乘以持股比例确定评估值。

### 三、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

### 四、设备

#### （一）评估方法选取

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，选取适当的方法。

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。本评估项目的车辆和电子设备难以收集市场交易案例，不适用市场法。

收益法，是指通过将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。本评估项目的机器设备和电子设备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。

#### （二）评估方法说明

本次评估对机器设备、车辆、电子设备均采用重置成本法进行评估。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。

成本法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

### （三）重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用和可抵扣增值税进项税额等。

#### 1、机器设备重置成本的确定

机器设备的重置成本由设备购置价和运杂费、基础费、安装调试费、联合试车费、建设期其他费用、资金成本，减去可抵扣的增值税进项税组成。

##### （1）设备购置价的确定

主要设备及关键设备的购置价从市场或生产厂家询价经比较后确定，在无法从市场或生产厂家获取价格时，通过查阅《2019年中国机电产品报价手册》确定；一般设备的购置价通过查阅《2019年中国机电产品报价手册》等价格资料确定；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。

##### （2）运输杂项费

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

##### （3）设备基础费

根据《化工建设设计概算编制办法》中石化协发（2009）193号，并具体考虑委估设备安装对基础的要求和设备安装地点的地质情况，参考企业近期同类型设备实际基础结算费用调整后确定。具体计算公式为：

$$\text{设备基础费} = \text{设备购置价格} \times \text{基础费率}$$

不需设备基础的设备，评估时不考虑此项成本费用。

##### （4）安装调试费

根据《化工建设设计概算编制办法》中石化协发（2009）193号，并综合考虑委估设备安装难易程度及单独设备试车及整套生产线联合试车工艺要求，参考企业近期同类

型设备实际结算费用或技改项目的初步设计概算资料测算调整后确定。具体计算公式为：

$$\text{设备安装调试费} = \text{设备购置价格} \times \text{安装调试费率}$$

不需安装调试的设备，评估时不考虑此项成本费用。

#### （5）联合试车费

根据《化工建设设计概算编制办法》中石化协发（2009）193号为测算联合试车费的基本依据，选用适宜的费率计取。

$$\text{联合试车费} = \text{设备购置价} \times \text{联合试车费率}$$

#### （6）建设前期及建设期其他费用的确定

建设前期及建设期其他费用按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。

建设前期及建设期其他费用 = （设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费） × 建设前期及建设期其他费用率

#### （7）资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，前期及其他费用、设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、联合试车费等为均匀投入。计算公式如下：

资金成本 = 设备建造费用总和 × 资金投入方式系数 × 整体建造合理工期 × 基准日银行贷款基准利率

建设周期较短，资金使用较少，评估时不考虑此项费用。

#### （8）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，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，确定可抵扣的增值税额。

对于部分反应在机器设备明细表里的车间改造、其它构筑物等项目，由于该部分已包含在房屋建（构）筑物里评估，本次在设备里不再重复计算评估值。

### 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电商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：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

### 3、车辆重置成本的确定

凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，均按照评估基准日该车辆基本配置的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{车辆含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{车辆的其他费用} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

#### (四) 成新率的确定

1、对于重要的机器设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

其中年限法成新率计算公式如下：

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

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

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、对于一般的机器设备和电子设备，以年限法为主确定设备的成新率。计算公式同上。

3、对于具有公安交通管理部门发放的《机动车行驶证》的车辆，参照《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法，根据“孰低法原则”确定理论成新率；对于无使用年限限制的车辆，以里程法成新率确定理论成新率，然后结合现场勘查情况对理论成新率进行调整，确定综合成新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数

理论成新率计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

理论成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

调整系数：调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和事故情况等统计资料，结合评估人员了解的车辆管理人员和使用人员的意见，经综合分析确定的。没有较大车辆事故记录，车辆正常行驶的，最高调整系数为 1.0。

## 五、房屋建（构）筑物

### （一）评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：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、参数等资料是可以收集并量化的。因本次评估难以收集到与委估建筑物类似的交易案例，因此不适宜选用市场比较法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。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。因本次评估的建筑物为企业自建用房，且市场上无类似的房屋租赁案例，因此不适宜选用收益法。

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。对于工业型房产，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，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，对纳入资产评估范围的房屋建筑物采用成本法进行评估。

## （二）评估方法

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各类贬值，以此估算建筑物客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

计算公式为：建（构）筑物评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

### 1、重置成本的确定

重置成本 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

#### （1）建安工程造价

本次建（构）筑物的综合造价主要选用重编工程预算法，即以待估建筑物的工程合同、工程实物、工程预算资料为基础，以《贵州省建筑装饰工程综合定额》（2016版）、《贵州省安装工程综合定额》（2016版）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）等为计价依据，按照当地现行的建筑材料、人工、机械单价重新编制工程量清单，再按照计费规则进行综合取费，按评估基准日价格水平测算出委估对象的综合造价。

#### （2）前期工程费和工程其他费用

前期工程费和工程其他费用依据贵州省及当地规划建设行政主管部门的相关规定计取。

前期工程费和工程其他费用包括如下项目：勘察设计费、工程建设监理费、编制可研报告咨询费、环境评价咨询费、招标代理服务收费、工程标底编制、合同签证、合同预算审查费、联合试运转费、建设单位管理费。

#### （3）资金成本



即房屋建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以前期费用及其他费用、建安工程造价、管理费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行公布的现行银行贷款利率。

#### （4）可抵扣增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、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）等的有关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

### 2、成新率的确定

对房屋建筑物，采用现场勘察法和年限法两种方法分别进行成新率测定，然后取权重计算综合成新率。

#### （1）现场勘察法

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

#### （2）年限法

根据房屋建筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建筑物的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率} = 1 - (\text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

#### （3）综合成新率

$$\text{综合成新率} = 0.4 \times \text{年限法成新率} + 0.6 \times \text{现场勘察法成新率}$$

对于构筑物采用年限法进行成新率测定。

## 六、在建工程

评估方法采用资产核实方法，评估时注意设备购置合同总价及申报的实际付款比例，按照设备安装工程实际完工情况确定评估值。

该公司所申报的在建工程-设备安装工程项目，经评估人员现场核查，设备安装工程为未完工项目。由于设备购置日期距评估基准日较近，国内此类机电设备市场价格变化不大，评估时采用核实合同价格内容，核实申报价值与合同价格的差异的原因，保留在建工程申报项目合理支出的设备购置费等费用，以核实后的合理支出实际发生额确认为评估值。

## 七、无形资产——土地使用权

### （一）评估方法选用

待估宗地为出让土地，规定用途为工业用地。根据《城镇土地估价规程》，结合本次评估目的和待估宗地的具体情况，对土地使用权采用成本法进行评估。

#### 1、市场比较法

近年来，委估宗地所在区域周边可供出让的同类工业用途的土地较多，评估人员可以在公开市场上收集到与评估对象相似的近期的交易案例，因此适宜采用市场比较法评估。

#### 2、基准地价系数修正法

兴义市未公布基准地价的技术报告，基准地价的内涵及相关修正体系不明确，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

#### 3、假设开发法

根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，且适用于对待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估，因委估宗地不能用于房地产开发，故无法采用假设开发法评估。

#### 4、收益法

由于无法取得该宗地的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场、房地产租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，且通过经营收益剥离出土地的收益存在持续性、客观性、有效性的差异，故不宜采用收益还原法评估。

#### 5、成本逼近法

评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但

无法获得该区域客观的征收集体土地所涉及统计数据资料，故无法求取区域客观的征地费用，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

综上，因此，根据委估方提供的资料，结合待估宗地实际状况，对土地使用权采用市场比较法进行评估。

## （二）选用的评估方法内涵及公式

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

## 八、无形资产——其他无形资产

待估其他无形资产为专利权。专利权为发明专利，系被评估单位自主研发申报取得。由于公司目前盈利能力较弱，无形资产未给企业带来超额收益，本次评估采用成本法评估，主要包括人工费、专利申请费、实质审查费、公布印刷费、印花税。

## 九、负债

负债为流动负债及非流动负债，包括短期借款、应付票据、应付帐款、预收帐款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、递延收益。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，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及近年审计报告等。

（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清查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、对资产清查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，对房屋、重点构筑物和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，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对在建工程现场查看形象进度，了解施工质量，掌握工程款实际支付情况；对存货，检查原材料等的存储情况并了解领（使）用制度，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、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；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

4、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；

5、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；

#### 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，即流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、负债评估等类别，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

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，贵州宜化化工有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2019

年 12 月 31 日所表现的市场价值为 7,483.24 万元，评估值比账面净资产增值 15,946.75 万元，增值率为 188.42 %。即：

总资产账面价值 67,253.21 万元，评估价值为 82,434.96 万元，增值额为 15,181.75 万元，增值率为 22.57 %；总负债账面价值为 75,716.72 万元，评估价值为 74,951.72 万元，减值额 765.00 万元，减值率为错误！链接无效。%；净资产账面价值为 -8,463.51 万元，评估价值为 7,483.24 万元，增值额为 15,946.75 万元，增值率为 188.42 %。

评估结果汇总表：

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	11,855.06	11,898.44	43.38	0.37
非流动资产	55,398.15	70,536.52	15,138.37	27.33
其中：可供出售金融资产	5,000.00	6,324.11	1,324.11	26.48
长期股权投资	-	-	-	
固定资产	49,320.70	54,665.80	5,345.10	10.84
在建工程	1,077.45	1,077.45	-	-
无形资产	-	8,469.16	8,469.16	
<b>资产总计</b>	<b>67,253.21</b>	<b>82,434.96</b>	<b>15,181.75</b>	<b>22.57</b>
流动负债	74,696.72	74,696.72	-	-
非流动负债	1,020.00	255.00	-765.00	-75.00
<b>负债合计</b>	<b>75,716.72</b>	<b>74,951.72</b>	<b>-765.00</b>	<b>-1.01</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-8,463.51</b>	<b>7,483.24</b>	<b>15,946.75</b>	<b>-188.42</b>

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，故本次房屋建（构）筑物、



固定资产、设备和车辆的评估值不含增值税。

三、2017年5月，中央环保督察领导小组办公室转办群众污染投诉信访件：“黔西南州兴义市马岭镇宜化化肥厂氨水废气污染和粉尘污染”。兴义市人民政府就如何解决贵州宜化化工有限责任公司污染投诉问题进行了研究讨论，形成专题会议纪要（兴府专议〔2017〕91号）：贵州宜化化工有限责任公司的尿素生产线全部停产停车；贵州宜化化工有限责任公司的合成氨只能按原产能的70%运行（年生产不超过14万吨），实行减量化，低负荷运行。贵州宜化化工有限责任公司按照会议纪要要求，已全部停产停车尿素生产线，合成氨年生产不超过14万吨。

四、评估范围内的房屋建筑物及占用的土地使用权已抵押给中国农业银行股份有限公司黔西南分行。

五、对于子公司习水县富星煤矿申报的井巷明细，评估人员首先查阅了地质报告、矿井设计资料，了解井下各类巷道所处位置的层位、岩石性质、支护方式，以及地质构造和回采对巷道的影响；对巷道的支护状况和维修情况进行核实；被评估单位对井巷工程申报明细表的真实性、准确性负全部责任。

六、子公司习水县富星煤矿由胡晓钟于2008年3月24日设立，2019年7月30日贵州宜化化工有限责任公司通过股权转让合同，从贵州新宜矿业（集团）有限公司手中以919.10万元货币资金取得习水县富星煤矿100%的股权，但截止评估基准日尚未办理相关工商变更登记。

七、2019年7月30日，贵州宜化化工有限责任公司通过股权转让合同，从贵州新宜矿业（集团）有限公司手中以919.10万元货币资金取得习水县富星煤矿100%的股权，至评估基准日采矿权人为贵州新宜矿业（集团）有限公司，产权人名称尚未变更，采矿权证到期日为2019年12月。

八、子公司习水县富星煤矿无形资产—矿业权经北京中同华矿业咨询有限公司评估，并出具《中同华矿评报字[2020]006号矿业权评估报告》。本次评估引用该报告的评估结论作为矿业权评估值。

以上事项提请报告使用者予以关注。

## 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、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，即自二〇一九年十二月三十一日起至二〇二〇年十二月三十日止。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、本评估报告日为二〇二〇年二月二日，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

二〇二〇年二月二日

**资产评估报告附件：**

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位专项审计报告；
- 三、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构备案公告；
- 八、 资产评估机构法人营业执照；
- 九、 签字资产评估师资格证书登记卡；
- 十、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

贵州宜化化工有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 7,483.24 万元，增值额为 15,946.75 万元，增值率为 188.42 %。其增值原因主要为：

（一）固定资产增 5,345.10 万元，主要是房屋建（构）筑物与机器设备增值。

1、房屋建（构）筑物增值 1,520.95 万元，主要原因一是建筑材料价格上涨；二是会计计提折旧的年限短于评估所使用的经济耐用年限。

2、设备增值 894.20 万元，（1）机器设备评估的结果增值的原因是企业的账面原值主要为 2006 年形成，重置成本增加造成评估原值、净值增值。

（2）车辆设备原值减值的原因是车辆购置价格下降所致，净值增加是会计折旧年限与评估采用经济寿命年限不一致所致。

（3）电子设备原值、净值减值的原因是委估范围内的电子设备市场价格一般呈下降趋势引起的，尤其是办公用电脑设备的市场价格下降较快，致使电子设备评估原值减值。评估净值减值是企业财务采用的电子设备折旧年限与评估采用经济寿命年限不一致所致。

（二）无形资产增值 8,469.16 万元，其中无形资产-土地使用权增值 8,432.99 万元，主要原因为无形资产-土地使用权的账面价值在房屋构筑物中体现，其增值额即为评估值；无形资产-其他无形资产增值 36.17 万元，主要原因为其他无形资产为企业账外的专利权，评估时无账面价值。