

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股权收购  
涉及的贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

银信评报字（2020）沪第 1388 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2020 年 9 月 27 日

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程 and 情况.....	24
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	29
十二、资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、资产评估报告日.....	31
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	32
附 件.....	33



## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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、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、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、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

# 湖北宜化化工股份有限公司拟股权收购 涉及的贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 1388 号

## 摘 要

一、项目名称：湖北宜化化工股份有限公司拟股权收购涉及的贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：湖北宜化化工股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- （一）被评估单位股东；
- （二）工商行政管理机关；
- （三）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：贵州省万山银河化工有限责任公司

五、评估目的：股权收购

六、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：被评估单位截至评估基准日经审计的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2020年8月31日

十、评估方法：收益法、资产基础法

十一、评估结论：在评估基准日2020年8月31日，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法确定的贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益评估价值**5,302.57**万元（大写为人民币伍仟叁佰零贰万伍柒佰元整），比审计后账面净资产3,451.30万元，评估增值1,851.27万元，增值率53.64%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对湖北宜化化工股份有限公司拟收购贵州省万山银河化工有限责任公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2020年8月31日至2021年8月30日）有效。当



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

# 湖北宜化化工股份有限公司拟股权收购 涉及的贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 1388 号

## 正文

湖北宜化化工股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、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，采用收益法和资产基础法，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收购行为涉及的贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益价值在 2020 年 8 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人

委托人名称：湖北宜化化工股份有限公司（以下简称“宜化股份”）

统一社会信用代码	91420000179120378B	名称	湖北宜化化工股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	卞平官
注册资本	89786.6712 万元人民币	成立日期	1993-09-06
住所	宜昌市猇亭区		
营业期限自	1993-09-06	营业期限至	无固定期限
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）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

#### （二）其他资产评估报告使用人：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

### (三) 被评估单位

#### 1、被评估单位概况

被评估单位名称：贵州省万山银河化工有限责任公司（以下简称“万山银河”）

统一社会信用代码	91520603750151465E	名称	贵州省万山银河化工有限责任公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	曹云超
注册资本	1,000.00 万	成立日期	2003 年 04 月 22 日
住所	贵州省铜仁市万山区张家湾工业园区		
营业期限自	2003 年 04 月 22 日	营业期限至	无固定期限
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。（生产销售氯化汞、汞触媒、朱砂、水银、氧化汞、活性炭及次氯酸钠等副产品，化工产品的销售。）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

#### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

##### (1) 初始设立

贵州省万山特区银河化工有限责任公司（简称“万山银河”）系自然人出资组建的有限责任公司，于 2003 年 4 月 22 日取得万山特区工商行政管理局核发的 5222302200025 号《企业法人营业执照》。

万山银河成立时，注册资本为人民币 50.00 万元，实收资本为人民币 50.00 万元，2007 年 5 月 8 日，万山银河申请增加注册资本 40.00 万元，变更后的注册资本为人民币 90.00 万元。

2011 年 12 月 13 日，股东变更为贵州兴化化工股份有限公司。

万山银河设立至 2012 年 6 月的股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例 (%)	实缴金额
贵州兴化化工股份有限公司	货币	90.00	100.00	90.00
合计		90.00	100.00	90.00

上述出资已经铜仁同致联合会计师事务所出具的“黔铜同致验证字(2007)第 37 号”验资报告验证。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## (2) 增加注册资本

2012年4月11日，股东变更为务川自治县银昱矿产有限公司，公司名称变更为贵州省万山银河化工有限责任公司，2012年6月2日，公司营业执照变更为522230000014575（1-1）。

2012年7月，根据万山银河股东会决议及修改后的章程规定，万山银河申请增加注册资本910.00万元，由股东务川自治县银昱矿产有限公司缴足，变更后的注册资本为1,000.00万元。

上述增资后万山银河股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例（%）	实缴金额
务川自治县银昱矿产有限公司	货币	1,000.00	100.00	1,000.00
合计		1,000.00	100.00	1,000.00

上述股东新增加的注册资本已经湖北众证会计师事务所有限责任公司出具的“鄂众证验字（2012）第040号”《验资报告》验证。

## (3) 股权变更

2012年12月，根据万山银河股东会决议及修改后的章程规定，务川自治县银昱矿产有限公司将所持有的万山银河51%、49%股权分别转让给贵州兴化化工股份有限公司、贵州白云银兴化工有限公司。

上述股权变更后万山银河股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例（%）	实缴金额
贵州兴化化工股份有限公司	货币	510.00	51.00	510.00
贵州白云银兴化工有限公司	货币	490.00	49.00	490.00
合计		1,000.000	100.00	1,000.000

## (4) 股权变更

2013年4月，根据万山银河股东会决议及修改后的章程规定，贵州白云银兴化工有限公司将所持有的万山银河49%股权转让给贵州利达丰华科技有限公司。

上述股权变更后万山银河股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例（%）	实缴金额
贵州兴化化工股份有限公司	货币	510.00	51.00	510.00
贵州利达丰华科技有限公司	货币	490.00	49.00	490.00
合计		1,000.000	100.00	1,000.000

## (5) 股权变更



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2014年5月，根据万山银河股东会决议及修改后的章程规定，贵州利达丰华科技有限公司将所持有的万山银河49%股权转让给毕节金河化工有限公司。2015年11月，根据万山银河股东会决议及修改后的章程规定，毕节金河化工有限公司将所持有的万山银河49%股权转让给贵州兴化化工股份有限公司。上述股权变更后万山银河股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例（%）	实缴金额
贵州兴化化工股份有限公司	货币	1,000.000	100.00	1,000.000
合计		1,000.000	100.00	1,000.000

2020年8月，贵州兴化化工股份有限公司将其持有的万山银河100%股权转让给湖北宜化集团有限责任公司。上述股权变更后截至评估基准日2020年8月31日万山银河股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	认缴比例（%）	实缴金额
湖北宜化集团有限责任公司	货币	1,000.00	100.00	1,000.00
合计		1,000.00	100.00	1,000.00

### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2018.12.31	2019.12.31	2020.8.31
资产合计	110,414,220.23	102,620,664.70	46,762,021.40
负债合计	89,920,375.59	76,321,326.97	12,248,985.59
所有者权益合计	20,493,844.64	26,299,337.73	34,513,035.81

被评估单位近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目\年份	2018年	2019年	2020年1-8月
一、营业收入	80,546,010.67	91,017,553.94	56,947,364.42
减：营业成本	66,108,372.45	76,062,883.03	39,803,222.13
税金及附加	848,534.26	804,587.83	354,660.37
销售费用	2,314,160.03	3,124,824.77	2,333,249.74
管理费用	1,841,695.14	2,253,908.27	1,345,034.27
研发费用	4,062,127.94	4,440,204.34	3,571,478.05
财务费用	2,022,255.68	2,481,338.51	1,309,842.85
资产减值损失	-136,347.62	427,199.07	-49,244.91
加：其他收益	1,450,000.00		217,082.82
投资收益	10,000,000.00		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目\年份	2018年	2019年	2020年1-8月
公允价值变动损益			
资产处置收益			
二、营业利润	14,935,212.79	1,422,608.12	8,496,204.74
加：营业外收入	116,762.96	3,962,003.04	14,877.12
减：营业外支出	26,069,528.60	1,371,736.26	640,074.22
三、利润总额	-11,017,552.85	4,012,874.90	7,871,007.64
减：所得税费用		-233,104.02	7,386.74
四、净利润	-11,017,552.85	4,245,978.92	7,863,620.90

上表 2018 年度、2019 年摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师鄂报字[2020]第 50004 号”标准无保留意见审计报告；评估基准日财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信专审字[2020]第 2-00501 号”标准无保留意见审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，涉及的主要税种及税率如下表所示：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15

被评估单位涉及的税收优惠政策如下：

根据国税函【2009】203 号《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》本公司经贵州省认定机构办公室于 2018 年 11 月 13 日认定为高新技术企业，证书编号为 GR201852000517，有效期三年。

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

贵州省万山银河化工有限责任公司成立于 2003 年 4 月 22 日，2011 年因贵州省万山特区撤消“特区”改为万山区，公司名称由原“贵州省万山特区银河化工有限责任公司”变更为“贵州省万山银河化工有有限责任公司”经营范围不变。2012 年公司进行异地改扩建，实施产业升级改造，厂址由原万山老山口搬迁至万山张家湾工业园区，新建年产 400 吨氯化汞、6000 吨低汞触媒生产线，目前主导产品主要有“皇通”牌氯化汞、低汞触媒，现有职工 40 人，工程技术管理人员 15 人。2019 年，实现销售收入 9,102 万元，实现净利润 425 万元。主导产品低汞触媒通过了中石化联合认证，其生产工艺处于国内



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

同类工艺先进水平，万山银河先后获得贵州省高新技术企业认定、贵州省名牌产品，贵州省著名商标，铜仁市科技进步奖、铜仁市十佳创新型企业，连续多年被评为安全先进单位、纳税先进企业、重合同、守信用单位等殊荣。

## 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人宜化股份拟收购被评估单位万山银河股权。

## 二、评估目的

湖北宜化化工股份有限公司拟股权收购，需对涉及的贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为其股权收购行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是万山银河截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是万山银河申报的截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日经审计后的全部资产和负债。

财务数据具体为：

流动资产账面金额：	25,786,972.53 元
非流动资产账面金额：	20,975,048.87 元
其中：固定资产账面金额：	13,629,964.92 元
无形资产账面金额：	7,119,381.97 元
递延所得税资产账面金额：	225,701.98 元
<b>资产合计账面金额：</b>	<b>46,762,021.40 元</b>
流动负债账面金额：	12,248,985.59 元
非流动负债账面金额：	0 元
<b>负债合计账面金额：</b>	<b>12,248,985.59 元</b>
<b>净资产账面金额：</b>	<b>34,513,035.81 元</b>

上述资产、负债摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“大信专审字[2020]第 2-00501 号”标准无保留意见审计报告。

（一）被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（1）账面记录的存货如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	项目	分布地点	现状、特点	账面价值（元）
1	原材料	原材料仓库	账实相符，正常使用	1,056,082.73
2	产成品	产成品仓库	账实相符，正常使用	531,608.48
4	在产品	生产车间	账实相符，正常使用	433,744.87
	合计			<b>2,021,436.08</b>

(2) 账面记录的房屋建筑物如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值（元）	
							原值	净值
1	未办理相关产权证明	员工宿舍	砖混	2013/2/18	m2	1,003.22	679,326.25	429,108.25
2		传达室	混凝土	2012/7/1	m2	40.50	45,000.00	27,540.00
3		办公楼及附属工程	混凝土	2012/7/1	m2	733.60	875,098.35	535,560.52
4		变电室	混凝土	2012/7/1	m2	90.00	124,470.00	76,175.64
5		化验检测中心	混凝土	2015/7/30	m2	468.00	483,657.53	365,645.10
6		备件仓库、维修室、盐酸库	钢结构	2012/9/8	m2	837.50	110,052.62	68,232.67
7		化验楼	混凝土	2012/12/1	m2	105.00	134,082.93	84,740.57
8		成品仓库	钢结构	2012/7/1	m2	720.00	651,941.44	398,987.75
9		触媒车间	钢结构	2012/7/1	m2	1,024.00	2,621,610.09	1,604,425.41
10		洗涤车间	钢结构	2012/9/8	m2	596.00	849,969.31	526,980.71
11		氯化汞车间	钢结构	2012/7/1	m2	1,152.00	1,904,745.22	1,165,704.16
12		浸泡车间	钢结构	2015/7/30	m2	552.00	1,644,587.64	1,243,308.29
13		原料仓库	钢结构	2015/7/30	m2	1,200.00	2,071,310.63	1,565,910.99
14		蒸发厂房	钢结构	2019/10/27	m2	200.00	391,115.60	375,471.00
	合计					<b>8,721.81</b>	<b>12,586,967.61</b>	<b>8,467,791.06</b>

(3) 账面记录的构筑物如下：

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值（元）	
						原值	净值
1	消防水池及泵房	混凝土	2012/7/1	m2	300.00	62,844.35	38,460.49
2	废品堆放处	彩钢棚	2012/7/1	m2	100.00	16,369.37	10,017.81
3	应急池	混凝土	2012/7/1	m2	100.00	104,172.00	4,166.88
4	1#循环水池	混凝土	2013/11/1	m2	151.00	179,000.00	121,004.00
5	事故水池	混凝土	2013/11/1	m2	490.00	388,792.33	262,823.56
6	初期雨水收集池						
7	2#循环水池	混凝土	2017/8/25	m2	120.00	203,731.65	174,394.17
8	絮凝水池	混凝土	2019/10/27	m2	70.00	645,404.28	622,191.88
9	盐酸事故收集池	混凝土	2012/9/8	m2	18.00	20,625.77	12,788.27
10	花坛	混凝土	2012/7/3	m2	20.00		
11	凉亭	混凝土	2012/7/27	m2	10.00	35,100.00	21,481.20
12	厂区道路	混凝土	2012/7/1	m2	2,500.00	482,768.00	295,454.21
13	排水沟	混凝土	2012/2/14	m	1,100.00	859,405.27	508,768.03
14	护坡网	混凝土	2013/1/1	m2	200.00	40,134.00	25,524.86
15	厂区围墙	混凝土	2012/7/1	m	500.00	154,562.14	94,591.89



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值 (元)	
						原值	净值
16	厂区大门	混凝土	2012/7/1	m	10.00	11,441.44	7,001.75
合计					<b>5,689.00</b>	<b>3,204,350.60</b>	<b>2,198,669.00</b>

(4) 账面记录的设备如下：

序号	项目	数量	分布地点	现状、特点	账面原值 (元)	账面价值 (元)
1	机器设备	149 项	制造车间	账实相符，正常使用	8,274,935.19	2,798,097.60
2	车辆	2 项	停车区	账实相符，正常使用	410,000.00	152,913.20
3	电子设备	37 项	办公区域	账实相符，正常使用	249,317.71	12,494.06
合计					<b>8,580,270.58</b>	<b>2,963,504.86</b>

(5) 账面记录的无形资产-土地使用权如下：

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地性质	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面价值 (元)
1	万山国用 (2012) 第 0083 号	铜仁市万山区张家湾工业园区	2062/12/28	出让	五通一平	21,156.00	4,445,476.50	3,719,381.97
合计							<b>21,156.00</b>	<b>4,445,476.50</b>

(6) 账面记录的无形资产-其他如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	“皇通”商标	2010/2/14	10 年	3,400,000.00	3,400,000.00
合计				<b>3,400,000.00</b>	<b>3,400,000.00</b>

(二) 被评估单位申报的账外无形资产如下：

序号	批准日期	专利名称	申请号	申请公布号	专利类型
1	2017/3/15	一种汞触媒生产尾气循环利用干燥系统及其干燥方法	CN201410379808.5	CN104197692B	发明专利
2	2016/12/28	一种盐酸回收氯化汞生产尾气的方法	CN201310164587.5	CN104138706B	发明专利
3	2016/10/5	废氯化汞触媒活化回收方法	CN201310163597.7	CN104138767B	发明专利
4	2016/6/8	一种汞触媒干燥系统风量控制装置及其控制方法	CN201410382314.2	CN104165508B	发明专利
5	2015/9/30	一种用于汞触媒生产中干燥炉的炉口密封结构	CN201520192663.8	CN204678862U	实用新型
6	2015/5/6	一种低汞触媒生产方法及生产装置	CN201410279650.4	CN104056645B	发明专利
7	2015/1/14	一种触媒浸泡集水池结构	CN201420465825.6	CN204093459U	实用新型
8	2014/12/31	一种负压桶补液装置	CN201420459395.7	CN204061351U	实用新型
9	2014/12/31	一种触媒干燥尾气排放管结构	CN201420451292.6	CN204051242U	实用新型
10	2014/12/31	一种汞触媒浸泡装置	CN201420495519.7	CN204051694U	实用新型

经核实，纳入评估范围资产均处于正常使用或受控状态，无抵押、担保、或有其他涉诉事项，被评估单位目前的办公场所及生产场所均系自有房产，在本次评估范围内。

上述列入评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》确定的范围一致，除上述资产和负债外，被评估单位未申报其他账外有形及无形资产。



#### 四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为**2020年8月31日**。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为文件

《关于研究收购贵州省万山银河化工有限责任公司股权的会议纪要》（湖北宣化化工股份有限公司**2020年7月26日**）。

##### （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**通过，现予公布，自**2016年12月1日**起施行）

2、《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议于**2008年10月28日**通过，自**2009年5月1日**起施行）

3、《国务院办公厅转财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅国办发[2001]102号）；

4、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36号文发布的）；

5、《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**2005年**第



12 号令)；

6、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部(2001)14 号令)；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号)；

9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2009]941 号)；

10、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国务院国有资产监督管理委员会文件国资发产权(2013)64 号)；

11、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令 32 号)；

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过)；

13、《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修订)

14、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

15、《企业会计准则》(2014 年 7 月 23 日根据《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修改)；

16、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号)；

17、其他有关的法律、法规和规章制度。

### (三) 评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资(2017)43 号(2017 年 8 月 29 日)；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协(2017)30 号(2017 年 9 月 13 日)；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协(2018)36 号(2018 年 10 月 30 日)；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协(2018)35 号(2018 年 10 月 30 日)；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
  - 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月30日）；
  - 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35号（2017年9月13日）；
  - 8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月30日）；
  - 9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
  - 10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；
  - 11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号（2017年9月8日）；
  - 12、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
  - 13、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
  - 14、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；
  - 15、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日）；
  - 16、其他有关的评估准则依据。

#### （四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照、国家企业信用信息公示系统；
- 2、验资报告、章程复印件；
- 3、不动产权证；
- 4、车辆行驶证；
- 5、其他有关产权证明资料。

#### （五）取价依据



- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、同花顺 iFinD 金融终端；
- 3、全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、贵州省建设工程造价信息 2020 年第 8 期；
- 5、中国土地市场网 <https://www.landchina.com/>；
- 6、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师鄂报字[2020]第 AAAA 号”标准无保留意见审计报告复印件；
- 7、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 8、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 9、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 10、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 11、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的介绍

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

**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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

**收益法：**是指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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

## （二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以使用考虑使用资产基础法进行评估”。本次评估时，由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，企业的各项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此本次评估时我们可采用资产基础法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十九条规定：“资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。被评估单位主导产品低汞触媒通过了中石化联合认证，其生产工艺处于国内同类工艺先进水平，从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权明晰，资产状况良好。被评估单位未来收益能产生充足的现金流量，保证各项资产不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使持续经营假设成为可能，故本次评估时我们亦可采用收益法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九条规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估；同时，同类型上市公司主营业务构成及规模方面差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用；因此，本次评估时我们未采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）具体评估方法的介绍



## 1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东全部权益价值的一种方法。各项资产评估方法简介：

### （1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，本次被评估单位货币资金为现金和银行存款，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单以及银行询证函核对，确定评估值。

### （2）应收款项的评估

应收款项包括应收票据及应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员对应收款项的核查实施了替代程序，查验了相关的入账凭证、销售合同、增值税发票等，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，分析应收款项的可收回性，并在此基础上确定评估值。

### （3）存货的评估

存货包括原材料、产成品、在产品，其中原材料大都为近期购置，评估基准日时点的市场价值基本稳定且波动不大，且账面值中已经包含合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用，本次评估按核实无误后的账面余额确定评估值；在产品主要为已经发生的人工、材料等成本，本次评估按核实后发生的成本确认评估值；产成品是企业经检验合格入库待发出的低汞触媒的相关成本及费用，产成品和按现行市价法确定评估价值。

### （4）固定资产-房屋建筑（构）物的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对于生产用厂房，因市场上无同类生产用厂房出售信息，故不采用市场法；厂房系自用为主，不用于出租，且市场上无同类厂房租金信息，故不采用收益法。故对房屋建筑物资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

#### 1.重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

### ①建安综合造价

建安综合造价主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。

建安综合造价通过以下方法取得：

对于工程预（结）算技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的人工、材料、机械综合价格水平，对原有定额直接费进行价格调整，得出评估基准日的直接费。按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金，计算出建安综合造价。

对工程预（结）算技术资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

本次建（构）筑物因工程预（结）算技术资料不齐全故采用类似工程参照法进行评估。

### ②前期及其它费用标准见下表：

前期及其它费用标准

序号	名称	计费基础	费率	备注
1	建设单位管理费	工程造价	1.32%	
2	勘查设计费	工程造价	4.20%	
3	工程监理费	工程造价	2.70%	
4	招投标费	工程造价	0.48%	
5	环境评价费	工程造价	0.36%	
6	可行性研究费	工程造价	0.90%	
	合计		9.96%	

### ③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日银行贷款利率计算利息。

## II.综合成新率的确定

### ①房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

用年限法计算理论成新率，公式为：

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

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 鉴定成新率 × 60%

②辅助性构筑物成新率的确定：由技术人员根据使用年限法计算并结合现场考察情况、使用及维修状况进行调整，综合评定成新率。

### III. 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### (5) 固定资产-机器设备的评估

根据本次评估目的，在持续使用原则下，评估人员根据各类设备的特点、资料收集情况等相关条件，采用成本法与市场法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

对于在二级市场可询到价的旧设备，根据评估基准日的市场价格采用市场法进行评估。

#### I. 重置全价的确定

根据本次评估设备的特点，确定重置全价的公式如下：

设备重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装费 - 可抵扣的增值税

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价 = 车辆含税购置价 + 车辆购置附加税 + 其他费用 - 可抵扣增值税

#### ① 设备购置费的确定

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备和运输车辆主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### ② 设备运杂费的确定

设备运杂费依据设备生产厂家与设备安装地的距离、以及设备运输方式进行计算，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

运杂费的计算公式：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备原价} \times \text{运杂费率}$$

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	出厂价	1	1250KM 以内	出厂价	3.3
200KM 以内	出厂价	1.2	1500KM 以内	出厂价	3.8
300KM 以内	出厂价	1.4	1750KM 以内	出厂价	4.3
400KM 以内	出厂价	1.6	2000KM 以内	出厂价	4.8
500KM 以内	出厂价	1.8	2000KM 以上每增 250KM 增加	出厂价	0.5
750KM 以内	出厂价	3			
1000KM 以内	出厂价	8	--	--	--

### ③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，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。

### ④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照如下标准：

#### 前期及其它费用标准

序号	名称	计费基础	费率	备注
1	建设单位管理费	工程造价	1.32%	
2	勘察设计费	工程造价	4.20%	
3	工程监理费	工程造价	2.70%	
4	招投标费	工程造价	0.48%	
5	环境评价费	工程造价	0.36%	
6	可行性研究费	工程造价	0.90%	
	合计		9.96%	

根据“财税〔2016〕36号”文件，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试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

### ⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用四项之和为基数确定。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$



## ⑥ 增值税抵扣

根据“财税〔2008〕170号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

## II. 综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{观测法成新率} \times 60\%$$

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程法和评估采用经济年限法两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

## III. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### (6) 无形资产-土地使用权的评估

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据《城镇土地评估规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的确定评估方法。

#### ① 土地的评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第6.5.1.3条相关规定：“基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域。”铜仁市政府已在《2019年铜仁市中心城区土地定级与基准地价更新成果》中公布基准地价，但该文件中不具有完备的基准地价修正体系，故不宜采用基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第6.1.13条相关规定：“市场比



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

较法主要用于房地产市场发达，有充足可比实例的地区。”由于铜仁市土地市场交易较活跃，同类工业用地交易案例较多，故宜选用市场比较法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第 6.4.10 条相关规定：“成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。”由于铜仁市土地市场交易较活跃，同类工业用地土地交易案例较多，在其他方法不适用的情况下，可酌情使用成本逼近法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第 6.2.10 条相关规定：“收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。”由于待估宗地为工业用地，待估宗地周边土地租赁市场并不活跃，租金水平不易调查得到，因此不宜此采用收益还原法进行估价。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第 6.4.1.8 条相关规定：“剩余法适用于现有不动产中地价的单独评估和具有投资开发或再开发潜力的土地估价。”由于待估宗地为被评估单位账面无形资产中单列的工业用地，亦不属于投资待建的工矿仓储用地范畴，故不宜选用剩余法进行评估。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的影响因素分析，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第 9.5.2.1 条相关规定：“评估工矿仓储用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。”考虑到委估宗地不位于中心城区且所在区域的征地成本统计资料较为详实，本次采用成本逼近法作为辅助方法进行评估。

综上所述，本次最终选用成本逼近法和市场比较法对委估宗地进行评估。

## ②土地评估方法的计算公式

### I.市场比较法

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的相关规定：市场比较法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，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例价格} \times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较案例交易情况指数}) \\ \times (\text{待估宗地估价期日宗地价格指数} / \text{比较案例估价期日宗地价格指数}) \times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数}) \times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较案例})$$



宗地个别因素条件指数) ×待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

## II.成本逼近法

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的相关规定：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其计算公式为：

待估宗地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益。

### (7) 无形资产-其他的评估

#### ①概况

无形资产—其他无形资产系被评估单位账内记录的1项贵州省名牌商标——“皇通”商标和10项与低汞触媒生产相关的发明及实用新型专利。

#### ②评估方法选择

对于列入本次评估范围的商标和专利，由于未来产生的收益能够合理预测，与收益风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，本次对上述无形资产采用收益法进行评估。

#### ③评估方法说明

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—待估无形资产价值；

A<sub>i</sub>—第i年无形资产纯收益；

r—折现率；

n—收益年限。

本次对商标和专利的评估，评估专业人员选用收入分成法来确定无形资产贡献进而确定评估对象的评估价值。收入分成法系基于无形资产对利润的贡献率，以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。本次评估通过对无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限；采用风险累加法进行分析确定折现率。

### (8) 递延所得税资产的评估



递延所得税资产在清查核实的基础上，根据被评估单位应收账款及其他应收款坏账和资产减值准备的计提情况，经综合分析后确定评估值。

### （9）负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估基准日被评估单位实际需要承担的债务金额进行评估。

## 2、收益法

收益现值法是指通过估算委估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定委估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- （1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- （2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法估值选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债、应付股利，得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量现值+非经营性资产价值+溢余资产-非经营性负债-有息债务

$$\text{企业自由净现金流量现值} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

F<sub>i</sub>—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

F<sub>i</sub>=税后净利润+折旧和摊销+税后利息费用-资本性净支出-营运资本净增加  
=EBIT-所得税+折旧和摊销-资本性净支出-营运资本净增加



## 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

### （六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

### （七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营



状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。



3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （四）收益法预测假设

##### 1、一般性假设

（1）被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

（2）被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

（3）被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；

（4）无其他不可抗力和不可预见因素造成的重大不利影响。

##### 2、特殊假设

（1）被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

（2）被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或对外借款解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

（3）被评估单位保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其财务收益指标保持历史年度水平；

（4）本次预测假设现金流量均为均匀发生，采用中期折现。

（5）根据国税函【2009】203号《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》本公司经贵州省认定机构办公室于2018年11月13日认定为高新技术企业，假设企业预测期可以继续享受国家高新技术企业所得税优惠。

##### 3、针对本项目的特别假设

（1）假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；

（2）本次评估中，我们以被评估单位基准日或现场勘察日已取得的各项资格证书认证期满后仍可继续获相关资质为前提。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### （五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、资产基础法评估结果

在评估基准日2020年8月31日，贵州省万山银河化工有限责任公司经审计后总资产账面值4,676.20万元，总负债账面值1,224.90万元，净资产账面值3,451.30万元。采用资产基础法评估后的总资产价值6,353.08万元，总负债1,224.90万元，净资产5,128.18万元，评估增值1,676.88万元，增值率48.59%。

### 资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	2,578.70	2,606.10	27.40	1.06
2 非流动资产	2,097.50	3,746.98	1,649.48	78.64
3 其中：固定资产	1,363.00	1,960.87	597.87	43.86
4 在建工程	-	-	-	-
5 无形资产	711.94	1,763.54	1,051.60	147.71
6 递延所得税资产	22.57	22.57	-	-
7 资产总计	4,676.20	6,353.08	1,676.88	35.86
8 流动负债	1,224.90	1,224.90	-	-
9 非流动负债	-	-	-	-
10 负债合计	1,224.90	1,224.90	-	-
11 净资产（所有者权益）	3,451.30	5,128.18	1,676.88	48.59

评估结论的详细情况见评估明细表。

#### 2、收益法评估结果

在评估基准日2020年8月31日，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法确定的贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益评估价值5,302.57万元，比审计后账



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

面净资产3,451.30万元，评估增值1,851.27万元，增值率53.64%。

### 3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为5,128.18万元，收益法的评估结果为5,302.57万元，两者相差174.39万元，差异率为3.40%。

评估人员认为，以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上出现的项目如企业的客户资源、服务能力、管理效率、产品的盈利空间等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性。而收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用、产品的盈利空间等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。根据贵州省万山银河化工有限责任公司所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果**5,302.57万元**（大写为人民币伍仟叁佰零贰万伍柒佰元整）作为贵州省万山银河化工有限责任公司股东全部权益的评估值。

#### （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

- （一）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确认；本



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(二) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(三) 纳入评估范围的房屋建（构）筑物未办理相关权证的房产，评估值中未考虑今后办证需发生的费用，其房屋建（构）筑面积以企业申报的面积为准，若日后办理产权证时面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不一致的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准，并对评估值作相应的调整，本次评估未考虑上述产权瑕疵对评估值的影响。

(四) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本次评估未考虑控股权溢价和流通性因素对评估结论的影响。

(六) 被评估单位申报的账外无形资产如下：

序号	批准日期	专利名称	申请号	申请公布号	专利类型
1	2017/3/15	一种汞触媒生产尾气循环利用干燥系统及其干燥方法	CN201410379808.5	CN104197692B	发明专利
2	2016/12/28	一种盐酸回收氯化汞生产尾气的方法	CN201310164587.5	CN104138706B	发明专利
3	2016/10/5	废氯化汞触媒活化回收方法	CN201310163597.7	CN104138767B	发明专利
4	2016/6/8	一种汞触媒干燥系统风量控制装置及其控制方法	CN201410382314.2	CN104165508B	发明专利
5	2015/9/30	一种用于汞触媒生产中干燥炉的炉口密封结构	CN201520192663.8	CN204678862U	实用新型
6	2015/5/6	一种低汞触媒生产方法及生产装置	CN201410279650.4	CN104056645B	发明专利
7	2015/1/14	一种触媒浸泡集水池结构	CN201420465825.6	CN204093459U	实用新型
8	2014/12/31	一种负压桶补液装置	CN201420459395.7	CN204061351U	实用新型
9	2014/12/31	一种触媒干燥尾气排放管结构	CN201420451292.6	CN204051242U	实用新型
10	2014/12/31	一种汞触媒浸泡装置	CN201420495519.7	CN204051694U	实用新型

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

### （二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 09 月 27 日。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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：余荣兴  
42170046

资产评估师：罗岗  
42200011

2020年09月27日