

中京民信（北京）资产评估有限公司

关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”及本次重组存在拟
置出资产情形的专项核查意见

一、拟置出资产的评估作价情况如下：

本次出售评估以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法评估结论作为评估结论。其中：

1、山西兰花沁裕煤矿有限公司 100%股权的账面净资产为 42,081.19 万元，评估值为 105,301.64 万元，评估值比账面净资产增值 63,220.45 万元，增值率 150.23%；

2、湖北双环科技股份有限公司持有的湖北宜化猗亭置业有限公司的债权账面价值为 2,288.12 万元，评估值为 2,288.12 万元，无评估增减值；

3、湖北环益化工有限公司持有的宜昌宜景房地产开发有限公司、湖北宜化置业有限责任公司的债权账面价值为 51,985.61 万元，评估值为 51,985.61 万元，无评估增减值；

4、湖北宜化置业有限责任公司 100%股权的账面净资产为-3,036.25 万元，评估值为-15,051.61 万元，评估减值 12,015.36 万元，减值率为 395.73%；

5、湖北双环科技股份有限公司持有的部分固定资产-机器设备账面价值为 56,255.44 万元，评估值为 64,681.76 万元，评估增值 8,426.32 万元，增值率为 14.98 %；

6、湖北环益化工有限公司持有的部分固定资产-机器设备账面价值为 5,922.60 万元，评估值为 6,872.39 万元，评估增值 949.79 万元，增值率为 16.04%。

具体明细情况如下：



1、山西兰花沁裕煤矿有限公司 100%股权评估结果

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	4,280.28	4,224.57	-55.71	-1.30
非流动资产	133,289.06	196,565.22	63,276.16	47.47
固定资产	13,426.52	10,060.23	-3,366.29	-25.07
在建工程	48,396.13	46,844.72	-1,551.41	-3.21
无形资产	70,704.94	138,898.80	68,193.86	96.45
长期待摊费用	761.47	761.47		
资产总计	137,569.34	200,789.78	63,220.44	45.96
流动负债	95,488.15	95,488.15		
非流动负债				
负债合计	95,488.15	95,488.15		
净资产（所有者权益）	42,081.19	105,301.64	63,220.45	150.23

2、湖北三环科技股份有限公司债权评估结果

金额单位：人民币万元

序号	欠款单位名称	业务内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	湖北宜化猓亭置业有限公司	借款	2,288.12	2,288.12	-	-
	合计		2,288.12	2,288.12	-	-

3、湖北环益化工有限公司债权评估结果

金额单位：人民币万元

序号	欠款单位名称	业务内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	宜昌宜景房地产开发有限公司	借款	28,393.88	28,393.88		
2	湖北宜化置业有限责任公司	借款	23,591.73	23,591.73	-	-
	合计		51,985.61	51,985.61	-	-

4、湖北宜化置业有限责任公司 100%股权评估结果

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	14,040.03	15,116.74	1,076.71	7.67
非流动资产	8,500.00	-4,626.70	-13,126.70	-154.43
其中：长期股权投资	8,500.00	-4,630.14	-13,130.14	-154.47
固定资产	-	3.44	3.44	-
资产总计	22,540.03	10,490.04	-12,049.99	-53.46

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%
流动负债	25,541.65	25,541.65	-	0.00
非流动负债	34.62	-	-34.62	-100.00
负债合计	25,576.27	25,541.65	-34.62	-0.14
净资产（所有者权益）	-3,036.25	-15,051.61	-12,015.36	-395.73

5、湖北三环科技股份有限公司的部分固定资产-机器设备评估结果

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%
设备类合计	56,255.44	64,681.76	8,426.32	14.98
固定资产-机器设备	56,255.44	64,681.76	8,426.32	14.98

6、湖北环益化工有限公司的部分固定资产-机器设备评估结果

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%
设备类合计	5,922.60	6,872.39	949.79	16.04
固定资产-机器设备	5,922.60	6,872.39	949.79	16.04

二、相关评估方法及其合理性

根据资产评估执业准则，资产评估常用方法有收益法、市场法和成本法。

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

成本法（资产基础法）是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。

1、对于山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值评估方法的选择，受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与被评估单位类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件，因此本次评估不适用市场法进行评估；同时企业尚处于建设阶段，未正式投入生产，未来主营业务收入和利润无法合理预测，故不适合采用收益法；企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成

的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

2、对于湖北三环科技股份有限公司、湖北环益化工有限公司持有的债权评估方法的选择，由于在二级市场上不能取得与评估对象相同或类似债权的成交价格等交易资料，不宜采用市场法；评估对象属特定债权，也不宜采用收益法；债权人提供了债务形成的历史资料，能够采用抽查会计凭证和函证等审核程序对债务的真实性、有效性进行审核，且其未来应支付的金额可以确定，符合成本法的适用条件。根据本次评估目的，本次评估宜采用成本法。

3、对于湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益价值评估方法的选择，受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与被评估单位类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件，因此本次评估不适用市场法进行评估；同时湖北宜化置业有限责任公司属于房地产开发企业，近几年未进行主营业务，目前也无尚未开发的土地使用权，故未来经营难以预测，不适合采用收益法；企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

4、对于湖北三环科技股份有限公司、湖北环益化工有限公司持有的部分固定资产-机器设备评估方法的选择，由于在二级市场上不能取得与评估对象相同或类似的机器设备交易案例，不适用市场法；同时因本次评估的设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此也无法选用收益法；被评估机器设备处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，相关费率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。

三、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设：

（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，被评估单位所处地区的政治、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；

5、债权人对债务人具有实际控制权；

- 6、债权收购方对标的公司（债务人）也具有实际控制权；
- 7、委估生产线运营方式、技术管理状况不发生重大变化；
- 8、生产线产品目标市场相关产业政策不发生重大变化。

四、评估参数预测是否合理

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息、主要资产所在区域的市场信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、委托人和相关当事方提供的资料、专业机构素资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的选择是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

五、是否符合资产实际经营情况

评估基准日，评估所获取的资料及所选取的评估方法、评估假设、评估参数等符合企业实际经营情况及未来发展规划。

六、履行必要的决策程序情况

上市公司董事会批准本次重大资产重组出售相关资产评估报告。通过关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性等议案，独立董事就上述事项已发表了同意的独立意见。

七、专项核查意见

经核查，中京民信（北京）资产评估有限公司认为，湖北三环科技股份有限公司拟重大资产出售涉及的山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值、湖北三环科技股份有限公司持有的湖北宜化猓亭置业有限公司的债权价值、湖北环益化工有限公司持有的宜昌宜景房地产开发有限公司、湖北宜化置业有限责任公司的债权价值、湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益价值、湖北三环科技股份有限公司、湖北环益化工有限公司持有的部分固定资产-机器设备价值项目的评估作价公允，相关评估方法、评估假设、评估参数预测合理，符合资产实际经营情况，相关评估工作已履行必要的决策程序。

(本页无正文，为中京民信（北京）资产评估有限公司关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”及本次重组存在拟置出资产情形的专项核查意见之签章页)

陈圣龙

资产评估机构负责人：

陈圣龙

资产评估人员：



陈坚



牛炳胜



魏星



田嫦娥



王建春



中京民信（北京）资产评估有限公司

年 月 日