



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

湖北兴发化工集团股份有限公司拟发行股份  
购买股权所涉及湖北泰盛化工有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

鄂众联评报字[2014]第 1015 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一四年一月二十日

## 目 录

第一部分、注册资产评估师声明 .....	1
第二部分、评估报告摘要 .....	4
第三部分、评估报告正文 .....	7
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	8
二、评估目的、 .....	14
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	21
五、评估基准日 .....	21
六、评估依据 .....	21
七、评估方法 .....	25
八、评估程序实施过程和情况 .....	32
九、评估假设 .....	35
十、评估结论 .....	35
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告使用限制说明 .....	39
十三、评估报告日 .....	40
第四部分、评估报告附件 .....	42

## **第一部分、注册资产评估师声明**

## 注册资产评估师声明

湖北兴发化工集团股份有限公司：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测数据由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与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。

4、我们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；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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方、被评估单位提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

## **第二部分、评估报告摘要**

湖北兴发化工集团股份有限公司拟发行股份  
购买股权所涉及湖北泰盛化工有限公司  
股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

鄂众联评报字[2014]第 1015 号

### 摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受湖北兴发化工集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北兴发化工集团股份有限公司拟发行股份购买股权所涉及的湖北泰盛化工有限公司股东全部权益在 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是湖北兴发化工集团股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的湖北泰盛化工有限公司股东全部权益在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为湖北泰盛化工有限公司的股东全部权益价值，评估范围是湖北泰盛化工有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

四、评估基准日：2013 年 12 月 31 日

五、评估方法：依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估分别采用资产基础法和收益法。

六、评估结论与报告使用有效期：

### 1、采用资产基础法评估的结果

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日持续经营前提下，湖北泰盛化工有限公司经中勤万信会计师事务所有限公司审计后的总资产为 105,327.49 万元，总负债为 52,324.76 万元，净资产为 53,002.73 万元；评估后的总资产为评估值 113,941.47 万元，总负债为 50,437.52 万元，净资产为 63,503.95 万元，净资产增值 10,501.22 万元，增值率 19.81%。

### 2、采用收益法的评估的结果

采用收益法对湖北泰盛化工有限公司的股东全部权益价值进行评估，得出评估基准日 2013 年 12 月 31 日的股东全部权益价值(净资产)为 238,992.94 万元，较账面净资产增值 185,990.21 万元，增值率 351%。

### 3、评估结果的分析及选择

采用资产基础法评估的结果 63,503.95 万元，增值 10,501.22 万元，增值率 19.81%。

采用收益法评估的结果 238,992.94 万元，增值 185,990.21 万元，增值率 351%。

两种评估方法的评估结果差异 175,488.99 万元，高 276%。

根据本项目的具体情况选取收益法评估结果作为本次评估的评估结论，理由是：资产基础法很难把握各个单项资产对企业的贡献，更难衡量各单项资产同技术匹配和有机组合可能产出的整合效应，即不可确指的无形资产。收益法重点关注的是企业整体的盈利能力，既包括各项单项资产带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产收益。

湖北泰盛化工有限公司经评估后的股东全部权益价值评估值为 238,992.94 万元，包含资本公积中 1380 万元经营性建设项目的投资补助。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

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。



## **第三部分、评估报告正文**

湖北兴发化工集团股份有限公司拟发行股份  
购买股权所涉及湖北泰盛化工有限公司  
股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 1015 号

湖北兴发化工集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北兴发化工集团股份有限公司拟发行股份购买股权所涉及的湖北泰盛化工有限公司股东全部权益在 2013 年 12 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

#### （一）委托方概况

##### 1、委托方概况

名称：湖北兴发化工集团股份有限公司

股票简称：兴发集团

股票代码：600141

住所：兴山县古夫镇高阳大道 58 号

法定代表人：李国璋

注册资本：人民币肆亿叁仟伍佰叁拾玖万零贰拾柒圆整

实收资本：人民币肆亿叁仟伍佰叁拾玖万零贰拾柒圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：磷化工系列产品、化工原料及化工产品生产、销售、进出口；磷矿石的开采、销售；化学肥料（含复混肥料）的生产、销售；承办中外合资经营合作生产及“三来一补”业务；水力发电、供电；汽车货运、汽车配件销售；机电设备安装；房屋租赁；物业管理服务；技术咨询服务；食品添加剂（有效期至 2016 年 5 月 5 日）

及饲料添加剂（有效期至 2013 年 7 月）生产及销售（经营范围中有涉及国家专项规定的，未取得许可不得经营）

湖北兴发化工集团股份有限公司前身为湖北省兴山县化工总厂，始建于 1984 年，主要从事黄磷及磷化工产品的制造和销售，是华中地区最大的黄磷生产、销售企业。1994 年 6 月 8 日，经湖北省体改委鄂改生（1994）95 号文批准，兴山县化工总厂作为主发起人，在其下属磷化工企业进行股份制改造的基础上，联合兴山县水电专业公司和湖北三环化工集团公司共同发起，以定向募集方式设立湖北兴发化工集团股份有限公司。公司于 1994 年 8 月 17 日在湖北省工商行政管理局登记注册，注册资本为人民币 4,500 万元。其中，兴山县化工总厂以经评估确认的下属磷化工企业经营性净资产 3,878 万元折股 3,878 万股，兴山县水电专业公司和湖北三环化工集团公司分别以 386 万元和 100 万元现金分别入股 386 万股和 100 万股，其余股份向社会法人定向募集。

经过历年的公开和非公开发行股份，目前公司总股本为 43,539.00 万元。

## （二）相关交易方概况

企业名称：浙江金帆达生化股份有限公司

注册地址：浙江省桐庐横村镇

法定代表人：孔鑫明

注册资本：9,000 万人民币

实收资本：9,000 万人民币

成立日期：1999 年 12 月 30 日

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）

经营范围：加工：草甘膦可溶粉（粒）剂、草甘膦水剂；生产：草甘膦原药、氯甲烷、甲缩醛、亚磷酸二甲酯；盐酸（副产）、硫酸（副产）（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营）；销售：本公司生产的产品。

## （三）被评估单位概况

企业名称：湖北泰盛化工有限公司

注册地址：宜昌市猇亭区猇亭大道 66-1 号

法定代表人：孔鑫明

注册资本：20,000 万人民币

实收资本：20,000 万人民币

成立日期：2005年9月12日

经营范围：生产销售三氯化磷、氯甲烷、盐酸、废硫酸、亚磷酸、甲缩醛、草甘膦制剂（安全生产许可证有效期至2015年3月29日）及相关化学产品（不含需前置许可项目）；生产销售草甘膦可溶粉（粒）剂加工、草甘膦水剂（加工）、草甘膦原药（生产）（农药生产许可证有效期至2018年10月13日）\*\*\*\*

## (1)历史沿革

### ①2005年9月12日泰盛公司成立

2005年8月28日，宜昌泰盛、楚磷化工、钜泰国际签订《湖北泰盛化工有限公司合同》，约定成立泰盛公司，合资各方出资情况如下：宜昌泰盛出资588万元，占49%；楚磷化工出资312万元，占26%；钜泰国际出资300万元，占25%。

2005年8月28日，宜昌泰盛、楚磷化工、钜泰国际签订《中外合资湖北泰盛化工有限公司章程》。

楚磷化工使用土地使用权对泰盛公司进行出资已经兴山县国资局下发《县国有资产监督管理局关于兴发集团公司以土地使用权出资的批复》（兴国资发[2005]182号）批准，土地使用权已经宜昌启明房地产评估公司出具[2005]（估）字第005号《土地估价报告》进行评估。

2005年9月8日，宜昌市商务局发布《宜昌市商务局关于湖北泰盛化工有限公司合同、章程的批复》（宜商外[2005]138号），同意宜昌泰盛、楚磷化工、钜泰国际合资经营泰盛公司，要求合资各方在领取工商营业执照后三个月内全部缴清各方出资额。

2005年9月12日，宜昌市工商局向泰盛公司核发了《企业法人营业执照》。

根据宜昌建业会计师事务所有限公司2005年9月27日出具的《验资报告》（宜建会所验字[2005]第230号），截至2005年9月25日止，泰盛公司已收到宜昌泰盛缴纳的注册资本合计人民币588万元。宜昌泰盛用于出资的实物资产已经宜昌长江会计师事务所评估并出具《评估报告》（宜长会司评报字[2005]第511-1号），评估价值为5,926,783.29元。

根据湖北隆兴会计师事务所有限责任公司宜昌分公司2005年12月27日出具的《验资报告》（鄂隆兴验字[2005]第043号），收到钜泰国际缴纳的注册资本金额1,211,385.00元，截至2005年12月26日止，泰盛公司共收到投资方缴纳的注册资本金合计7,091,385.00元。

根据湖北隆兴会计师事务所有限责任公司宜昌分公司 2006 年 1 月 18 日出具的《验资报告》（鄂隆兴验字[2006]第 001 号），本期收到钜泰国际缴纳的注册资本金 806,670.00 元，截至 2006 年 1 月 13 日止，泰盛公司共收到投资方缴纳的注册资本金合计 7,898,055.00 元。

根据湖北裕华会计师事务所有限公司 2006 年 4 月 17 日出具的《验资报告》（鄂裕师分验字[2006]第 003 号），本期收到楚磷化工、钜泰国际缴纳的注册资本合计人民币 4,101,945.00 元，截至 2006 年 3 月 29 日止，泰盛公司共收到投资方缴纳的注册资本金合计人民币 12,000,000.00 元。

泰盛公司设立后的股权情况如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	占比
宜昌泰盛	588.00	49%
楚磷化工	312.00	26%
钜泰国际	300.00	25%
合计	1,200.00	100%

## ②2006 年泰盛公司股权转让及增资

2006 年 2 月，泰盛公司召开董事会做出决议：泰盛公司各股东同比例全部以货币形式增加泰盛公司注册资本，由原来的人民币 1,200 万元增加到 5,000 万元；增资后，宜昌泰盛认缴出资额为人民币 2,450.00 万元，占注册资本 49%，宜昌楚磷化工有限公司认缴出资额为人民币 1,300.00 万元，占注册资本 26%，钜泰国际认缴出资额为人民币 1,250.00 万元等值外币，占注册资本 25%；以上所有认缴出资在泰盛公司注册资金变更登记手续办理完毕之日起的两年之内全部到位；按照本次增资的情况相应修改《湖北泰盛化工有限公司合同》及泰盛公司《公司章程》。

2006 年 4 月 17 日，宜昌市商务局出具《宜昌市商务局关于泰盛公司增加投资总额与注册资本的批复》，同意泰盛公司注册资本增加至 5,000 万元。

2006 年 12 月 16 日，宜昌楚磷化工有限公司与杭州金帆达化工有限公司签订《股权转让协议书》，约定将宜昌楚磷化工有限公司持有的泰盛公司 2%的股权转让给杭州金帆达化工有限公司。同日，宜昌泰盛与杭州金帆达化工有限公司签订《股权转让协议书》，约定将宜昌泰盛持有的泰盛公司 49%的股权转让给杭州金帆达化工有限公司。同日，钜泰国际与志弘国际签订《股权转让协议书》，约定将钜泰国际持有的泰盛公司 25%的股权转让给志弘国际。

2006年12月16日，宜昌泰盛、楚磷化工、钜泰国际、杭州金帆达化工有限公司签署《声明》，泰盛公司原有股东放弃对湖北泰盛化工有限公司股权的优先购买权。

股权转让后，杭州金帆达化工有限公司出资 2,550 万元，占注册资本的 51%；宜昌楚磷化工有限公司出资 1,200 万元，占注册资本的 24%；志弘国际出资 1,250 万元，占注册资本的 25%。并根据 2006 年 12 月 16 日泰盛公司董事会决议，修改泰盛公司《湖北泰盛化工有限公司合同》、泰盛公司《公司章程》。

2006 年 12 月 28 日，宜昌市商务局出具《宜昌市商务局关于湖北泰盛化工有限公司股权转让及变更董事会成员的批复》（宜商外[2006]243 号），同意泰盛公司股权转让。

根据宜昌建业会计师事务所有限公司 2007 年 2 月 5 日出具的《验资报告》（宜建会所验字[2007]第 018 号），截至 2007 年 2 月 2 日，泰盛公司已收到杭州金帆达化工有限公司货币出资 918 万元、楚磷化工货币出资 432 万元，泰盛公司累计注册资本实收金额为 2,550 万元。

根据宜昌大地会计师事务所有限责任公司 2007 年 8 月 28 日出具的《验资报告》（宜大地审验报字[2007]第 100 号），截至 2007 年 8 月 28 日，泰盛公司已收到浙江金帆达货币出资人民币 1,020 万元、楚磷化工货币出资人民币 480 万元、志弘国际出资 1,249,918.22 美元，合计人民币 2,450 万元，泰盛公司实收资本合计 5,000 万元。

2007 年 9 月 14 日，宜昌市工商局向泰盛公司核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让及增资完成后，泰盛公司的股权情况如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	占比
浙江金帆达	2,550.00	51%
志弘国际	1,250.00	25%
楚磷化工	1,200.00	24%
合计	5,000.00	100%

### ③2008 年 12 月泰盛公司利润分配转增注册资本

根据 2008 年 11 月 25 日泰盛公司召开的董事会决议，同意泰盛公司以 2008 年 1-10 月份所实现的利润中的人民币 15,000 万元进行分配，其中 10,000 万元用于股东的现金分配，各股东按投资比例进行分配，5,000 万元用于增加泰盛公司注册资本，按各股东的股权比例等比例增加。注册资本由 5,000 万元增加到 10,000 万元。增资后各方出资为：浙江金帆达（杭州金帆达化工有限公司更名而来）出资 5,100 万元，占注册资本 51%；志弘国际出资 2,500 万元，占注册资本 25%；宜昌楚磷化工有限公司出资 2,400 万元，

占注册资本 24%。

2008 年 12 月 12 日，宜昌市商务局出具《宜昌市商务局关于湖北泰盛化工有限公司以未分配利润增资的批复》（宜商外[2008]129 号），注册资本由 5,000 万元增加至 10,000 万元，同意泰盛公司各股东以 2008 年 1-10 月实现的未分配利润 5,000 万元增资。

根据 2008 年 12 月 16 日湖北裕华会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（鄂裕师验字[2008]第 021 号），截至 2008 年 12 月 12 日止，泰盛公司已将未分配利润 5,000 万元转增实收资本。泰盛公司本次增资连同前期出资，累计实缴注册资本 10,000 万元。

2008 年 12 月 19 日，宜昌市工商局向泰盛公司核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权增资完成后，泰盛公司的股权情况如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	占比
浙江金帆达	5,100.00	51%
志弘国际	2,500.00	25%
楚磷化工	2,400.00	24%
合计	10,000.00	100%

#### ④2012 年 9 月泰盛公司增资

根据泰盛公司 2012 年 9 月 5 日临时董事会决议，泰盛公司增加注册资本 10,000 万元，各股东以货币形式按比例出资，即浙江金帆达出资 5,100 万元，宜昌楚磷化工有限公司出资 2,400 万元，志弘国际出资 2,500 万元。本次增资完成后，泰盛公司注册资本由 10,000 万元增加至 20,000 万元，其中浙江金帆达出资 10,200 万元，占注册资本 51%；宜昌楚磷化工有限公司出资 4,800 万元，占注册资本 24%；志弘国际出资 5,000 万元，占注册资本 25%。

2012 年 9 月 11 日宜昌市商务局发布《宜昌市商务局关于湖北泰盛化工有限公司增资的批复》（宜商外[2012]98 号），同意泰盛公司注册资本的增加。

根据 2012 年 9 月 18 日湖北裕华会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（鄂裕师验字[2012]第 016 号），截至 2012 年 9 月 17 日止，泰盛公司已收到股东缴纳的新增注册资本 10,000 万元。泰盛公司本次增资连同前期出资，累计实缴注册资本 20,000 万元，占变更后登记注册资本的 100%。

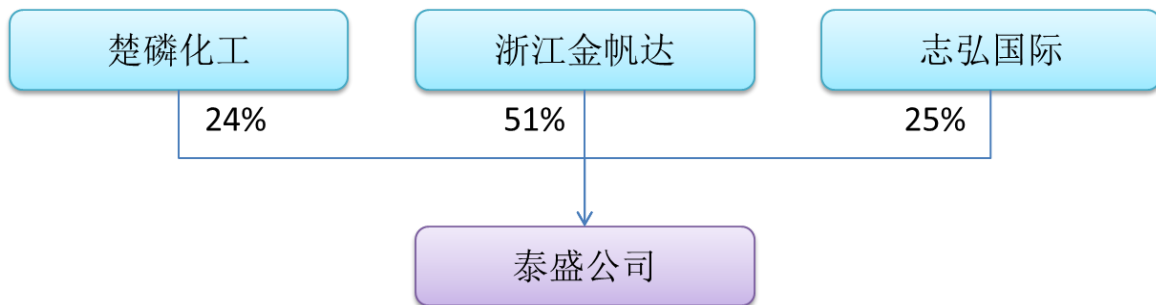
2012 年 9 月 21 日，宜昌市工商局向泰盛公司核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权增资完成后，泰盛公司的股权情况如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	占比
浙江金帆达	10,200.00	51%
志弘国际	5,000.00	25%
楚磷化工	4,800.00	24%
合计	20,000.00	100%

## (2) 股权结构

截至本报告书出具日，泰盛公司的控股股东是浙江金帆达，实际控制人为孔鑫明、张银娟和孔作帆，其中孔鑫明和张银娟是夫妻关系，孔作帆是孔鑫明和张银娟的儿子。泰盛公司的股权结构如下：



截至本报告出具日，志弘国际的执行董事王慧霞与浙江金帆达董事会秘书刘战为夫妻关系，浙江金帆达与志弘国际存在关联关系。委托方与浙江金帆达存在关联关系，楚磷化工是委托方的全资子公司。

## (3) 委托方与被评估单位的关系

被评估单位为委托方全资子公司的参股公司，截止评估基准日委托方持有被评估单位的股权比例为 24%。

### (三) 委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为被评估单位及其股东、证券监管部门、工商登记部门、国有资产管理部门。

## 二、评估目的

本次资产评估目的为湖北兴发化工集团股份有限公司拟发行股份购买股权，对所涉及的湖北泰盛化工有限公司股东全部权益在 2013 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象



评估对象是湖北泰盛化工有限公司股东全部权益价值。

### (1)企业基本情况

企业名称：湖北泰盛化工有限公司

注册地址：宜昌市猇亭区猇亭大道 66-1 号

法人代表：孔鑫明

注册资本：20,000 万人民币

实收资本：20,000 万人民币

成立日期：2005 年 9 月 12 日

经营范围：生产销售三氯化磷、氯甲烷、盐酸、废硫酸、亚磷酸、甲缩醛、草甘膦制剂（安全生产许可证有效期至2015年3月29日）及相关化学产品（不含需前置许可项目）；生产销售草甘膦可溶粉（粒）剂加工、草甘膦水剂（加工）、草甘膦原药（生产）（农药生产许可证有效期至2018年10月13日）\*\*\*\*

### (2)企业主要产品

泰盛公司的主要产品及其用途如下：

产品名称	用途
草甘膦原药 草甘膦制剂	高效、低毒的非选择性除草剂，主要用于耐草甘膦作物的除草及复杂环境的全面除草。
甲缩醛	草甘膦生产副产品，可用于生产杀虫剂、皮革上光剂、汽车上光剂、空气清新剂等
氯甲烷	草甘膦生产副产品，主要用作有机硅产品的原料，也用作溶剂、冷冻剂、香料等
亚磷酸溶液	草甘膦生产副产品，主要用作还原剂，尼龙增白剂，也用作亚磷酸盐原料，农药中间体以及有机磷水处理药剂的原料。

泰盛公司先后建成7万吨/年草甘膦、10万吨/年三氯化磷、7万吨/年亚磷酸二甲酯等项目。目前在建一条10万吨/年的草甘膦生产线，正对新获土地进行前期的勘察设计及土地平整工作。建成后，草甘膦产能将增至17万吨/年。

### (3)企业主要技术能力

泰盛公司工程技术部新产品研发、技术改造实施等研发相关工作。制定了《湖北泰盛化工有限公司科学技术创新奖励条例》、《湖北泰盛化工有限公司专业技术人员管理办法》以加强技术人员的发明创造的积极性。

2009年4月10日，泰盛公司与武汉工程大学签订了《草甘膦清洁生产工艺技术联合开发技术合作协议书》，共同合作进行草甘膦清洁生产工艺技术的研发。

2009年，泰盛公司的“双甘磷/亚磷酸二甲酯生产尾气-氯甲烷回收技术”获认定为湖北省重大科学技术成果。

2010年，泰盛公司的“亚磷酸二甲酯生产尾气中氯甲烷回收技术”获宜昌市科学技术进步奖。

2013年8月，泰盛公司获湖北省科技厅认定为湖北省绿色除草剂工程技术研究中心。

公司目前的发明和实用新型专利情况：已发证的发明专利2项，实用新型专利8项，发明专利申请已受理的16项，实用新型专利申请已受理的8项。公司从2011年开始每年投入技术的研发费用不低于3%。除此之外，泰盛公司有多项技术成果得到认定，具体如下：

序号	名称	登记号	登记机关	发证日期
1	草甘磷母液有效成分回收利用技术	EK2013D180078000655	湖北省科技厅	2013年5月14日
2	草甘磷脱溶技术研究与应用	EK2013D180084000661	湖北省科技厅	2013年5月14日
3	亚磷酸二甲酯残液回收亚磷酸技术	EK2013D180085000662	湖北省科技厅	2013年5月14日
4	一种草甘磷原药的干燥方法	EK2012E180571002009	宜昌市科技局	2012年12月28日
5	阿特拉津生产新工艺	EK2013D180303001737	宜昌市科技局	2013年12月28日
6	草甘磷铵盐可溶粒剂生产新工艺研究	EK2013D180304001738	宜昌市科技局	2013年12月28日
7	草甘磷连续化生产新工艺	EK2013D180300001734	宜昌市科技局	2013年12月28日
8	多聚甲醛生产新工艺	EK2013D180298001732	宜昌市科技局	2013年12月28日
9	甲基纤维素连续化生产新工艺	EK2013D180295001729	宜昌市科技局	2013年12月28日
10	三氯氧磷连续化生产新工艺	EK2013D180301001735	宜昌市科技局	2013年12月28日

#### (4)企业主要资产概况

企业资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债等。

流动资产账面值 485,600,254.86 元，包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

长期股权投资 52,807,930.19 元，投资对象为宜昌金信化工有限公司。

固定资产账面原值 512,257,915.15 元，账面净值 331,157,125.45 元，包括房屋建筑物、机器设备、运输车辆和电子设备等。

在建工程账面值 57,177,427.82 元，包括土建工程和设备安装工程。

工程物资账面值 1,101,758.96 元。

无形资产账面值 89,818,149.58 元，包括土地使用权和其他无形资产。

递延所得税资产账面值 4,612,231.61 元。

其他非流动资产账面值 31,000,000.00 元

流动负债账面值 501,044,787.29 元，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等。

非流动负债账面值 22,202,792.01 元，为其他非流动负债。

#### (5)企业近 2 年经营成果

湖北泰盛化工有限公司近 2 年财务状况及经营成果情况见下表：

公司 2012 年至 2013 年财务状况及经营成果见下表（单位元）：

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	1,164,853,738.82	1,053,274,878.47
负债合计	630,597,763.96	523,247,579.30
净资产	534,255,974.86	530,027,299.17
项目	2012 年	2013 年
营业收入	1,815,731,889.52	2,219,183,362.92
主营成本	1,456,547,582.92	1,503,896,351.49
净利润	167,865,332.11	469,286,358.85

上述数据摘自中勤万信会计师事务所有限公司出具的《审计报告》勤信审字[2014]第 1002 号。

#### (6)企业的主要会计政策

该公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。该公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。公司记账本位币为人民币。

## （二）评估范围

纳入评估范围的资产为湖北泰盛化工有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

包括：资产总计 1,053,274,878.47 元，其中流动资产 485,600,254.86 元、非流动资产 567,674,623.61 元；负债总计 523,247,579.30 元，其中流动负债 501,044,787.29 元、非流动负债 22,202,792.01 元；净资产 530,027,299.17 元。评估范围详见下表（金额单位：元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	485,600,254.86	<b>四、流动负债合计</b>	501,044,787.29
货币资金	33,722,525.65	短期借款	358,366,666.67
应收票据	30,510,644.00	应付账款	126,713,198.82
应收账款	140,851,765.88	预收款项	4,912,524.21
预付款项	14,471,764.24	应付职工薪酬	9,015,244.35
其他应收款	3,509,513.72	应交税费	350,314.59
存货	233,746,616.40	应付利息	505,833.33
其他流动资产	28,787,424.97	其他应付款	1,181,005.32
<b>二、非流动资产合计</b>	567,674,623.61	<b>五、非流动负债合计</b>	22,202,792.01
长期股权投资	52,807,930.19	其他非流动负债	22,202,792.01
固定资产	331,157,125.45		
在建工程	57,177,427.82		
工程物资	1,101,758.96	<b>六、负债总计</b>	523,247,579.30
无形资产	89,818,149.58		
递延所得税资产	4,612,231.61		
其他非流动资产	31,000,000.00		
<b>三、资产总计</b>	1,053,274,878.47	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	530,027,299.17

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，并经中勤万信会计师事务所有限公司审计，审计文号为：勤信审字[2014]第 1002 号；审计意见为：标准无保留意见。

### 1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

(1)存货：账面值为 233,746,616.40 元，主要为原材料、产成品、在产品、发出商品及在库周转材料。

(2)固定资产：账面净值为 331,157,125.45 元，包括房屋建（构）筑物及设备类资产。

#### (3)在建工程

在建工程申报账面值为 57,177,427.82 元，包括土建工程和设备工程。土建工程主要是 2 万吨氯化亚砷项目投入的前期勘察设计、环评等费用和 10 万吨草甘膦原药扩建项目投入的前期勘察设计、环评及场地平整费用；设备安装工程项目主要是 2013

年设备技术改造及大修项目和 10 万吨草甘膦原药扩建项目。

## 2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### ◆申报的账面记录的无形资产

#### (1) 土地使用权

无形资产—土地使用权账面净值 72,914,569.45 元，有 5 块宗地，土地证分别为国有土地使用证号为宜市国用（2009）第 190111009-2 号、宜市国用（2010）第 190111031 号、宜市国用（2011）第 190110008-1 号、宜市国用（2011）第 190110026 号、宜市国用（2013）第 190110022 号，用途均为工业，使用权类型均为出让，证载面积合计为 312,576.85 m<sup>2</sup>。至评估基准日，未发现估价对象存在抵押、租赁等他项权利。

#### (2) 其他无形资产

主要包括财务软件、工程软件、专利技术使用权——草甘膦尾气处理及联产生产方法和草甘膦生产及母液处理技术。

序号	无形资产名称和内容	取得日期	使用年限	原始入账价值	账面价值
1	财务科目转换软件	2009-3-10	5	4,000.00	133.14
2	工程软件	2009-12-7	5	8,699.00	1,594.98
3	草甘膦尾气处理及联产生产方法	2009-12-31	5	5,000,000.00	3,750,000.16
4	草甘膦结晶连续化生产方法	2013-12-29	5	13,400,000.00	13,151,851.85
	草甘膦合成液连续化生产方法	2013-12-29			
	一种草甘膦循环生产方法	2013-12-29			

### ◆账面未记录无形资产情况

#### (1) 已发证专利技术情况

序号	内容或名称	申请日期	授权公告日	证书号	专利号
1	一种草甘膦原药的干燥方法	2009-6-18	2010-12-29	证书号第 720412 号	ZL200910062740.7
2	一氯甲烷膜分离富集器	2009-11-27	2010-8-18	证书号第 1507540 号	ZL200920230357.3
3	草甘膦亚磷酸二甲酯生产排放尾气中氯甲烷的回收方法	2008-11-25	2011-10-05	证书号第 848962 号	ZL200810197843.X
4	冷冻机组信号箱	2011-05-05	2011-11-30	证书号第 2018968 号	ZL201120138377.5
5	自清洁黄磷界面液位计	2011-04-30	2011-11-30	证书号第 2015460 号	ZL201120134123.6
6	水压加磷装置	2011-12-15	2012-08-08	证书号第 2347818 号	ZL201120524024.9
7	一种草甘膦脱酸装置	2013-02-06	2013-07-17	证书号第 3043558 号	ZL201320069174.4
8	一种不锈钢精馏反应釜	2013-01-25	2013-07-03	证书号第 3011508 号	ZL201320039935.1
9	一种三氯化磷尾气回收装置	2012-10-16	2013-03-27	证书号第 2801135 号	ZL201220528399.7
10	一种甲醇回收装置	2013-02-04	2013-07-17	证书号第 3044328 号	ZL201320060548.6

(2) 未发证已受理的专利技术情况

序号	专利名称	专利申请号	专利类型	申请日
1	一种不锈钢精馏反应釜	201320039935.1	实用新型	2013.1.25
2	一种草甘膦合成液的冷凝液回收方法	201210502602.8	发明	2012.11.30
3	一种草甘膦脱酸装置	201320069174.4	实用新型	2013.2.6
4	一种甲醇回收装置	201320060548.6	实用新型	2013.2.4
5	一种氯甲烷碱洗、水洗废水处理方法	201210562014.3	发明	2012.12.23
6	一种草甘膦脱酸装置及脱酸方法	201310047626.3	发明	2013.2.6
7	一种草甘膦铵盐颗粒剂烘干过程中热量循环工艺及热量循环装置	201310344823.1	发明	2013.8.9
8	冷冻机组过载保护电路	201320578754.6	实用新型	2013.9.18
9	亚磷酸二甲酯蒸馏残液酸解法回收亚磷酸的方法	201210108552.5	发明	2012.4.15
10	一种草甘膦生产过程中三乙胺的干燥设备	201320740278.3	实用新型	2013.11.22
11	一种草甘膦生产过程中三乙胺的干燥设备及干燥方法	201310591272.9	发明	2013.11.22
12	一种草甘膦循环生产方法	201110417070.3	发明	2011.12.14
13	一种草甘膦原药干燥自动返料的回收方法	201310314684.8	发明	2013.7.25
14	一种回收草甘膦废水中的甲缩醛的方法	201310230076.9	发明	2013.6.9
15	一种草甘膦原料甲醇的回收方法及装置	201310226825.0	发明	2013.6.8
16	一种从草甘膦原料中回收三乙胺的方法	201310241148.X	发明	2013.6.18
17	一种甘氨酸法生产草甘膦原药中副产物甲缩醛的回收方法及设备	201310379698.8	发明	2013.8.28
18	一种甘氨酸法生产草甘膦原药中副产物甲缩醛的回收设备	201320527198.X	实用新型	2013.8.28
19	一种回收三氯化磷尾气并副产亚磷酸的方法及装置	201210391883.4	发明	2012.10.16
20	一种三氯化磷生产中新的压磷方法及设备	201310404292.0	发明	2013.9.9
21	一种三氯化磷自动补气的生产方法及生产设备	201310396546.9	发明	2013.9.4
22	一种三氯氧磷的生产工艺	201310166572.2	发明	2013.5.8
23	一种三氯氧磷的生产装置	201320448771.8	实用新型	2013.7.26
24	油位光电保护装置	201320486247.X	实用新型	2013.8.11

3、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

列入本次评估范围的资产及负债由中勤万信会计师事务所有限公司审计，出具勤信审字[2014]第 1002 号标准无保留意见审计报告。被评估单位引用该审计结果作为基础数据申报(账面值)。评估价值中未引用其他评估机构的结果。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估业务约定书中确定的范围一致。

#### **四、价值类型及其定义**

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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**

本项目选定的资产评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方与被评估单位共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

#### **六、评估依据**

##### **（一）行为依据**

湖北众联资产评估有限公司与湖北兴发化工集团股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

##### **（二）法律依据**

1、《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修订）；

2、《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修订）；

3、《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通过）；

- 4、《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 73 号）；
- 5、《上市公司收购管理办法》（证监会令第 77 号）；
- 6、《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》（国资发产权[2009]123 号）；
- 7、《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国资发产权[2009]124 号）；
- 8、《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（2005 年 8 月 25 日）；
- 9、《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)；
- 10、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号（2001 年 12 月 31 日）；
- 11、《企业国有产权转让管理暂行办法》国务院国资委、财政部第 3 号令（2003 年 12 月 31 日）；
- 12、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306 号；
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订）；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，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修订）；
- 15、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，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）；
- 16、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令第 256 号发布）；
- 17、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
- 18、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府 45 号令）；
- 19、《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307 号）、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号）；
- 20、《企业会计准则—基本准则》财政部令第 33 号（2006 年 2 月 15 日）。



### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2010]227号）
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 12、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2001》；
- 13、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》；
- 14、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 16、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 17、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）。

### （四）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、土地和房产权属证明文件；
- 3、车辆行驶证及相关权属证明；
- 4、无形财产权利（权属）证明；
- 5、重大机器设备的购置发票。

### （五）取价依据

- 1、2008年《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》；
- 2、2008年《湖北省安装工程消耗量定额及统一基价表》；
- 3、2008年《湖北省土石方工程消耗量定额及统一基价表》；
- 4、2000年《湖北省建筑安装工程费用定额》；

- 5、2008 年《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》；
- 6、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 8、宜昌市建设工程造价管理站公布的武汉市建筑工程造价信息与工程相关的主要建筑材料信息；
- 9、《建筑工程预算估价实用手册》（中国建材工业出版社 1998 年 8 月版）；
- 10、湖北省、宜昌市建设项目应收各种规费取费标准的文件；
- 11、湖北省及宜昌市城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件；
- 12、《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发【2009】46 号）；
- 13、关于印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知（鄂财税发[2008]8 号）；
- 14、《湖北省物价局省财政厅关于土地统征包干收取不可预见费的通知》（鄂价房地字[1996]403 号）；
- 15、《湖北省水利建设基金征收使用管理办法》（省人民政府 128 号）；
- 16、《省物价局省财政厅关于降低部分住房建设行政事业性收费标准的通知》（鄂价房服[2002]47 号文件）；
- 17、湖北省人民政府关于印发《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》的通知（鄂政发[1999]52 号）；
- 18、宜昌市政府关于土地征用及开发的各项政策法规；
- 19、国家有关部门公布的物价指数；
- 20、机械工业信息研究院 2013 年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 21、评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 22、巨灵财经网《巨灵金融服务平台》；
- 23、上海证券交易所网站公布的相关信息；
- 24、深圳证券交易所网站公布的相关信息；
- 25、巨潮资讯网公布的相关信息；
- 26、被评估单位提供的未来收益预测数据；
- 27、被评估单位提供的其他法律凭证资料；

- 28、评估机构掌握的有关地价成交信息和其它有关资料。
- 29、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 30、国务院 2000 年第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 31、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 32、财政部、国家税务总局颁布的《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)；
- 33、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- 34、企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；
- 35、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 36、被评估单位提供的工程结算造价审核报告、工程预决算资料、各种建筑施工合同；
- 37、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 38、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 39、评估人员通过现场勘察记录的工作底稿以及了解市场信息掌握的资料。

## 七、评估方法

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有收益法、市场法和资产基础法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

### 1、市场法

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。运用市场法时，要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例；要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响；能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估单位相类似的参照物及交易情况。因此我们未采用市场法进行评估。

## 2、收益法

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。收益法适用于成立时间较长、有比较完整的历史经营资料、未来收益可以较为准确地预测、且可以获取充分的评估资料的单位。

被评估单位有比较完整的历史经营资料和财务数据，产能确定，具有使用收益法的基础条件。本次评估亦选用收益法。

## 3、资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用成本法进行评估。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出被评估单位净资产（权益）的评估值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，并结合本次评估目的，亦采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估分别采用了收益法和资产基础法，以两种评估方法的评估结果进行相互对比、分析后取其中一种更为合理的方法作为最终的评估结论。

### （一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各类资产的评估方法简述如下：

#### 1、关于设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

##### (1)重置全价的确定

国产机器设备和电子设备以询市价为主，询价的主要来源：一是机械部 2013 年出版的《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

电子设备主要根据网上寻价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析、计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

对价值较高的设备，根据其合理的安装调试周期（月份），按照中国人民银行公布的贷款利息率，计入资金成本。

运用公式：

重置全价=现行市场参考单价×(1+运安调试费率)+资金成本

车辆重置全价：根据现行市场成交价格，加上购置附加税和牌照等费用计算得出。

## (2)确定成新率

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

机器设备和电子设备

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

运输车辆

商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》规定的寿命年限、行驶里程测算出成新率，取其低者确定其成新率。

年限成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

里程成新率=[尚可行驶里程/（已行驶里程+尚行驶里程）]×100%

理论成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

技术鉴定成新率通过打分法获得

## 2、关于房产类资产的评估

房产类资产的评估主要采用成本法。

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×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：

重置全价 = 建安工程造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本 + 利润

##### ①建安工程造价

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

对于工程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，套用基准日执行的现行定额，计算出定额直接费，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、依据评估基准日当地建筑材料市场价格计算出定额直接费中主要材料价差，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，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。

##### ②房屋建筑物前期费用及其它费用

根据武汉市的有关建设工程取费规定，采用其现行标准计算。

##### 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，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

##### ④开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

## (2)成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

## 3、关于土地使用权的评估

按照《城镇土地估价规程》的规定，土地使用权评估方法应根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用成本法逼近法和基准地价系数修正法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

(1)由于待估宗地当地的征地成本统计资料详实，因此可以选用成本法逼近法。

(2)由于估价对象在基准地价覆盖范围内，估价资料详实，因此可以选用基准地价法进行评估。

(3)由于估价对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益还原法和剩余法。

(4)无法从土地市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故不适于选用市场比较法。

## 4、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法或现行市价法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。

## 5、关于长期投资的评估

长期投资的评估值按投资方投资额占被投资企业实收资本的比例进行评估确定。即先确定被投资单位评估基准日的所有者权益金额，再用投资比例乘以被投资单位评估基准日的所有者权益金额得出长期投资的评估值。

## 6、关于在建工程的评估

审查评估基准日在建工程形象进度与付款进度是否相符，以核实后的被评估单位对此项资产已投入的资金加上开工日至评估基准日的资金成本作为评估值。

## 7、关于工程物资的评估

评估人员在核实企业账面数量和账面价值的基础上，参考所购工程物资的市场价格进行评估。对于库存时间较短、市场价格变化不大的工程物资，以经核实后的账面价值确认评估值；对于库存时间较长、市场价格变化较大的正常使用的工程物资，按市场价值确认评估值。

## 8、关于其他无形资产的评估

对于企业拥有的草甘膦尾气处理及联产生产方法等专利权的评估采用收益法进行。

## 9、关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产系公司因计提坏账准备、应付职工薪酬、递延收益产生的可抵扣暂时性差异，以核实后的账面价值确认评估值。

## 10、关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付土地款。评估人员是收集核查了相关明细账和成交确认书，以核实后的账面值作为评估值。

## 11、关于负债的评估

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，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### （二）收益法

企业价值评估中的收益法，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。

1、评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值



企业整体价值=企业自由现金流折现值+溢余资产价值+其他资产-非经营性负债  
付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

企业自由现金流折现值按以下公式确定：

明确的预测期期间的企业自由现金流折现值+明确的预测期之后的企业自由现金流折现值

## 2、明确的预测期

该行业处于成熟稳定的运营周期内，另根据湖北泰盛化工有限公司投入生产的计划，未来5年属于生产经营稳定期，故预测期取定到2018年。

## 3、收益期

由于公司(企业)的运行比较稳定，企业经营主要依托的主要资产和人员稳定、资产方面，通过常规的维修保养和再投入，房产设备等可保持较长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

## 4、企业自由现金流量

企业整体价值对应的现金流量为企业自由现金流量，企业自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

= (营业收入-营业成本-营业税费+其它业务利润-期间费用(管理费用、销售费用、财务费用)+投资收益+营业外收入-营业外支出) ×(1-所得税率)+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响)-资本性支出-净营运资金变动

## 5、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-t)$

式中：

E 为权益的市场价值；

D 为债务的市场价值；

$K_e$  为权益资本成本；

$K_d$  为债务资本成本；

t 为被评估企业的所得税率

D/E：目标资本结构；

其中： $Ke = Rf1 + Beta \times ERP + Rc$

式中：

Ke 为权益资本成本；

Rf1 为目前的无风险利率；

Beta 为权益的系统风险系数；

ERP 为市场风险溢价；

Rc 为企业的特定的风险调整系数。

#### 6、溢余资产价值

溢余资产指的是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需多余的资产，包括非经营性资产、无效资产等。

#### 7、其他资产价值

长期股权投资作为其他资产，采用被投资单位股东全部权益价值的收益法结果乘以持股比例作为评估值。

#### 8、非经营性负债价值

非经营性负债是指与公司收益无直接关系的，不产生效益的负债，此类负债不影响利润，会减少公司经营规模。此类负债按账面审核结果进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

#### （一）接受委托及准备阶段（2013年12月21日）

(1) 我公司于 2013 年 12 月 21 日接受湖北兴发化工集团股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、湖北泰盛化工有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2)签订“资产评估业务委托合同书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3)在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4)依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房屋建筑物及土地组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

(5)进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

## (二) 现场清查阶段 (2013年12月24日—2014年1月13日)

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货、工程物资资产真实性的查证，通过实物盘点方式确认其真实性。

对长期股权投资，评估人员了解了具体投资形式、原始投资额、至评估基准日余额、投资收益计算方法和历史收益额、长期投资占被投资企业实收资本的比例和所有者权益的比例，相关会计核算方法等。

对房屋建筑物，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，逐项进行核对，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。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对土地使用权，根据估价对象的具体情况，核实了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行

行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域经济地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。

对无形资产专利权，收集相关实用新型专利证书及发明专利独占实施许可协议，核查相关专利缴费情况。

对收益法的调查：

1) 听取湖北泰盛化工有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析湖北泰盛化工有限公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析湖北泰盛化工有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据湖北泰盛化工有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5)建立收益法评估定价模型。

### （三）评定估算及综合处理阶段（2014年1月14日—2014年1月17日）

对采用成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格确定重置成本，在清查核实及现场勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

对用收益法评估的资产，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了股东全部权益价值。

### （四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段（2014年1月17日—2014年1月20日）

根据各专业小组分别采用资产基础法和收益法对股东全部权益价值的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，

由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

### 1、一般性假设

①湖北泰盛化工有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②湖北泰盛化工有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④假设相关单位提供的资料真实；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### 2、针对性假设

①假设湖北泰盛化工有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

②湖北泰盛化工有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③湖北泰盛化工有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④湖北泰盛化工有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

⑤假设预测期的收入和支出是均匀实现的。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 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、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益现值法对湖北泰盛化工有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结果

在实施了上述资产评估程序和采用资产基础法方法评估后，对湖北泰盛化工有限公司经审计后纳入评估范围的资产及相关负债在 2013 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

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%
流动资产	1	48,560.03	49,019.10	459.07	0.95
非流动资产	2	56,767.46	64,922.38	8,154.92	14.37
其中：长期股权投资	3	5,280.79	5,325.00	44.21	0.84
固定资产	4	33,115.71	33,909.73	794.02	2.40
在建工程	5	5,717.74	5,832.60	114.86	2.01
工程物资	6	110.18	104.36	-5.81	-5.28
无形资产	7	8,981.81	16,189.46	7,207.65	80.25
递延所得税资产	8	461.22	461.22	-	-
其他非流动资产	9	3,100.00	3,100.00	-	-
<b>资产总计</b>	11	105,327.49	113,941.47	8,613.98	8.18
流动负债	12	50,104.48	50,104.48	-	-
非流动负债	13	2,220.28	333.04	-1,887.24	-85.00
<b>负债总计</b>	14	52,324.76	50,437.52	-1,887.24	-3.61
<b>净 资 产</b>	15	53,002.73	63,503.95	10,501.22	19.81

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债在 2013 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 113,941.47 万元，评估增值 8,613.98 万元，增值率 8.18%；总负债评估值 50,437.52 万元，评估减值 1,887.24，减值率 3.61%；净资产评估值 63,503.95 万元，评估增值 10,501.22 万元，增值率 19.81%。

(二) 收益法评估结果

采用收益法对湖北泰盛化工有限公司的股东全部权益价值进行评估，得出评估基准日 2013 年 12 月 31 日的股东全部权益价值(净资产)为 238,992.94 万元，较账面净资产增值 185,990.21 万元，增值率 351%。

(三) 评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 238,992.94 万元，比资产基础法测算

得出的股东全部权益价值高 175,488.99 万元，高 276%。

由于收益法与资产基础法（成本法）在评估对象、影响因素等方面存在差异，两种评估的结果亦会有所不同。资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值，收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值。资产基础法很难把握各个单项资产对企业的贡献，更难衡量企业各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产出的整合效应，即不可确指的无形资产。收益法重点关注的是企业整体的盈利能力，既包括各项单项资产的带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。

结合此次评估目的是为发行股份购买股份提供价值参考依据，而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供价值参考。资产基础法不能客观地衡量其无形资产为企业带来的利润，更无法体现湖北泰盛化工有限公司的盈利能力，所以收益法的评估结果与成本法的结果差异较大。评估师认为收益法的评估结果相对资产基础法结果的可信度更高，更能客观合理地体现泰盛公司上述技术优势、经营优势、规模优势、管理优势、成本优势等可能带来的超额收益，更能客观合理地体现基准日泰盛公司股东全部权益价值。故决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果。即：湖北泰盛化工有限公司经评估后的股东全部权益价值评估值为 238,992.94 万元，包含资本公积中 1380 万元经营性建设项目的投资补助。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

2、为了本次评估(主要在收益法上)，我们采用了一些上市公司的有关财务报告和股票交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报告和交易数据，我们假定上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务数据的事实，并不代表我们表达任何对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

3、本次评估结果是为本次评估目的服务，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。本次评估所涉及的股东全部权益价值的未来营业收入预测是建立在被评估单位制定的盈利预测基础上的。我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的

各种不可预测和不可避免的因素，则会影响上述营业收入预测的实现程度。我们在此提醒委托方和相关报告使用人，本评估机构并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

4、本次采用收益法得出的股东全部权益价值是建立在被评估单位盈利预测的基础上，其盈利预测数据由被评估单位申报，并对其提供资料和预测数据的真实性、合法性、完整性负责，本评估机构对其预测的合理性进行了必要的复核。

5、不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等，应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

6、股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价和少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

7、房屋建筑物评估价值中均不包含所占土地的使用权价值。

8、由于本次评估的部分房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，房屋建筑物的建筑面积以委托方测量提供的面积作为评估依据，如与专业测量机构测量的实际建筑面积不符，则应作相应的调整甚至重新评估。

9、截至本报告书出具日，泰盛公司已向宜昌市房产管理局提交房产证办理的相关申请文件。如泰盛公司的相关房产无法办理权属证明将导致相关资产的产权证照不全，由此对泰盛公司的生产经营造成潜在风险，本评估公司无法预计，也不承担相关法律责任。

10、被评估单位收到的 3500 吨/日废水处理项目改扩建政府拨付款 7,500,000.00 元（发改办环资[2008]2647 号文件）和草甘膦副产尾气循环利用新建项目政府拨付款 6,300,000.00 元（发改投资[2012]542 号文件、鄂发改投资[2012]246 号文件、宜发改环资[2012]78 号文件），共计 13,800,000.00 元，属于中央预算内固定资产投资。根据财政部关于印发《中央预算内固定资产投资补助资金财政财务管理暂行办法》的通知财建[2005]355 号文件，对经营性建设项目的投资补助作为资本公积管理。

11、对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂帐、呆坏帐、无须支付的负债等原因造成的资产价值变化，评估结果中做增减值处理，企业按现行规定程序报批后进行相应会计处理。



12、本次评估未考虑各项资产评估值与账面值之间的差异可能带来的递延所得税的变化。

13、企业应交税费科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。

14、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书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

15、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

16、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

17、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2013 年 12 月 31 日这一基准日被评估资产价值的客观反映。

18、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

19、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## **十二、评估报告使用限制说明**

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无

关。

(二) 未征得评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、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。

(三) 根据国家有关部门的规定, 评估报告使用有效期为一年(2013年12月31日至2014年12月30日)。超过一年, 需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时, 应关注上述报告使用限制事项。

### **十三、评估报告日**

本评估报告日为2014年1月20日, 是注册资产评估师形成最终专业意见的日期

【此页无正文】

法定代表人（签章）：

胡家望

注册资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

二〇一四年一月二十日

