

**湖北兴发化工集团股份有限公司**  
**拟购买资产涉及的宜昌兴和化工有限责任公司**  
**部分资产评估项目**

京亚评报字[2015]第 020 号

亚洲(北京)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,依据独立、客观、公正、科学的原则,采用公认的评估方法,对因委托方拟购买资产事宜而涉及的宜昌兴和化工有限责任公司的部分资产于评估基准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、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者**

**(一) 委托方概况**

公司名称:湖北兴发化工集团股份有限公司

公司上市证券交易所:上海证券交易所

证券简称:兴发集团

证券代码:600141

成立日期:1994 年 8 月 17 日

注册资本:伍亿叁仟零柒拾叁万肆仟叁佰贰拾贰圆整

法定代表人:李国璋

住 所:兴山县古夫镇高阳大道 58 号

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(含复合肥)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 2018 年 12 月 31 日)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)

兴发集团前身系湖北兴发化工股份有限公司。经湖北省体改委鄂体改[1996]443 号文批准,1996 年 12 月 31 日由原“湖北兴发化工股份有限公司”更名为“湖北兴发化工集团股份有限公司”。1994 年 6 月 8 日经湖北省体改委鄂改生[1994]95 号文批准,由湖北省兴山县化工总厂、兴山县天星水电集团水电专业公司(现兴山县水

电专业公司)、湖北三环化工集团公司三家作为发起人以定向募集方式设立的股份有限公司。1999年5月10日经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]48号文批准,公司向社会公开发行人民币普通股4000万股(每股面值1元)。1999年6月16日经上海证券交易所上证上字[1999]34号文批准,公司社会公众股在上海证券交易所挂牌交易,股票简称“兴发集团”,股票代码:“600141”。

## (二) 产权持有单位概况

企业名称:宜昌兴和化工有限责任公司(以下简称“兴和化工”)

住所:宜昌市猇亭区猇亭大道81号

法定代表人:谈贤标

注册资本:壹亿元整

实收资本:壹亿元整

公司类型:有限责任公司(法人独资)(为宜昌兴发集团有限责任公司的全资子公司)

经营范围:农药销售(不含危险化学品及国家限制经营的商品,有效期至2016年5月);危险化学品(限许可证核定的类别经营,有效期至2016年6月20日)、化工原料(不含危险化学原料)、钢材、建材(不含木材)销售;货物进出口(国家限制经营的除外);煤炭批发经营;物业管理(经营范围中涉及许可项目的须办理许可手续后经营)。

## (三) 委托方和产权持有单位关系

湖北兴发化工集团股份有限公司与宜昌兴和化工有限责任公司同受宜昌兴发集团有限责任公司控制,双方为关联方。

## (四) 其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外,业务约定书中未约定有其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

对因委托方购买资产事宜涉及的宜昌兴和化工有限责任公司的部分资产进行评估,为其资产购买行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为宜昌兴和化工有限责任公司的部分资产，评估范围为产权持有单位申报的部分资产，包括房屋建筑物、电子设备、无形资产，具体如下：

（一）房屋建筑物：包括办公楼、二手住房、经济适用住房，评估基准日账面原值 44,757,801.71 元，净值 39,697,867.83 元。

（二）电子设备：包括空调、热水器、监控系统等。评估基准日账面原值 967,274.78 元，净值 463,220.87 元。

（三）无形资产：为 2 宗土地使用权，评估基准日账面价值 608,742.91 元。

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，上述账面值未经过中介机构审计。

#### 四、价值类型及其定义

本报告采用的评估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

（一）本项目资产评估基准日是 2015 年 1 月 31 日。

（二）评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致，是委托方根据本次评估目的确定的，选取评估基准日时重点考虑的因素是与即将发生的经济行为在时间上接近。

（三）执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估业务约定书。

（二）法律依据

1、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院[1991]91 号）；

2、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号文）；

3、国务院办公厅转发财政部《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》（国办发[2001]102号）；

4、财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知（财企[2002]801号）；

5、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企[2002]802号）；

6、中华人民共和国财政部令（第14号）《国有资产评估管理若干问题的规定》；

7、《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2005年8月25日[第12号令]）；

8、《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）；

9、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（建设部GB/T50291-1999）。

10、《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）；

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）（中华人民共和国主席令72号 2007年8月30日）；

12、《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）；

13、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第256号 1999年1月1日）

### （三）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、资产评估准则—程序性具体准则；

4、资产评估准则—实体性具体准则；

5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

6、《资产评估价值类型指导意见》；

7、《企业国有资产评估报告指南》。

8、《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；

### （四）权属依据

- 1、产权持有单位填列的资产评估申报明细表；
- 2、产权持有单位提供的相关产权证明文件；
- 3、产权持有单位营业执照复印件。

#### （五）取价依据

- 1、评估人员市场调查取得的价格资料；
- 2、《资产评估常用数据及参数手册》；
- 3、评估人员现场勘察记录资料；
- 4、评估人员网上查询的其他评估有关资料。

### 七、评估方法

根据资产评估管理办法及其实施细则的有关规定，我国资产评估机构进行资产评估时采取的方法主要有重置成本法、收益现值法、现行市价法和清算价格法。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。

各类资产评估方法如下：

#### （一）固定资产-房屋建筑物的评估方法

- 1、对于办公服务等非经营性用房，采用重置成本法进行评估。基本计算公式为：  
评估值=重置成本×成新率

①重置全价的确定：建筑物、构筑物及其他辅助设施的重置全价系由建安工程费、建设工程前期费用及其它费用、资金成本三部分组成。

重置全价=建筑安装工程费+前期费用及其他税费+资金成本

a 建安工程费：即建筑安装工程费用，它包括土建工程费，水卫安装工程费，电气安装工程费，暖通安装工程费，装潢工程费等。

b 建设工程前期费用和其他费用：建设工程前期费用和其他费用是根据国家及地方现行有关规定计算，主要考虑勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、建设单位管理费等。

c 资金成本：根据建筑工期定额计算建设期，按评估基准日的中国人民银行贷款利率计算资金成本率，并按资金均匀投入计算。

d 重置成本：重置成本=重置单价×建筑面积

#### ②成新率的确定

成新率是指评估基准日房屋建筑物的完好状况与全新建筑物的比率。根据评估

人员现场调查，对房屋主体结构、内外装修以及安装工程的完好程度进行鉴定，采用完好分值率法和年限成新率法，确定综合成新率。

完好分值率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗、天棚等建筑部分，以及水、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评估建筑物的完好分值，根据此分值确定整个建筑物的鉴定成新率。即：鉴定成新率(%)=完好分值/标准分值×100%

年限成新率是根据建筑物的已使用年限和耐用年限确定的，计算公式为：

年限成新率(%)=预计尚可使用年限/(已使用年限+预计尚可使用年限)×100%

综合成新率=鉴定成新率×50%+年限成新率×50%

### ③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2、对于 39 套二手住房，估价对象所处区域内的可比实例较为充分，资料较易收集，根据《房地产估价规范》，采用市场比较法进行估价，求取委估对象房地合一的现行市场参考价格。

①市场比较法是将估价对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较、对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产的价格。

### ②市场比较法估价公式：

$$\text{比准单价} = \text{可比实例单价} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{交易日期修正}}{100} \times \frac{\text{区域因素修正}}{100} \times \frac{\text{个别因素修正}}{100}$$

### ③委估房地产市场价格的确定

委估房地产现行市场参考价格=比准单价×建筑面积

## 3、118 套自建经济适用住房评估方法

兴和化工 2012 年在猓亭大道 197 号建成 26,696.63 平方米经济适用住房，共 303 套，截止本次评估基准日，已出售给宜昌兴发集团有限责任公司职工 185 套 16406.80 平方米，销售均价为 2826 元/平方米。由于济适用住房属于政策性保障住房，销售价格具有特殊性，本次委估的 118 套经济适用住房的评估价值以已出售的销售价值

作为基准，考虑房屋装修的因素，估算出 118 套经济适用住房的评估值。

## （二）固定资产-电子设备的评估方法

评估值计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

### ①重置全价

重置全价=设备购置价×（1+运输安装调试综合费率）+资金成本

设备购置价：我们通过互联网询价及向生产厂家询价、索取评估基准日的价格目录，查阅《2014 年机电产品报价手册》相结合确定设备现行市场购置价（不含增值税金）；对于零星购置的小型设备，其运杂费、安装费、其他费用和资金成本视具体情况而定，一般运杂费和安装费包含在设备费中，其他费用和资金成本忽略不计。

### ②成新率

年限成新率=(经济寿命年限-已经使用年限)/经济寿命年限×100%

对电子设备，主要通过对设备使用状况的现场考察，根据各类设备的经济寿命年限和已使用年限等因素，确定其年限成新率。

③评估价值=重置价值×成新率

## （三）无形资产的评估方法

兴和化工的无形资产为土地使用权，根据《城镇土地价格规程》，土地使用权通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象所在区域土地市场近期类似的成交案例较少，故不适合采用市场比较法评估；估价对象土地用途为工业用地，剩余法适用于待开发的商业和住宅用地，故待估宗地不适宜采用剩余法；待估宗地作为工业用地，工业用地收益难以确定，故不适用采用收益还原法进行评估；估价对象位于宜昌市猇亭工业区，处于宜昌市五级工业用地的范围内，可用基准地价系数修正法评估；经过估价人员现场调查，调查其周围用地现状多为耕地，并且该区域土地征用成本资料详实，可选择成本逼近法进行评估。综上所述，本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估，根据两种方法测算的结果，结合待估宗地实际情况经综合分析后确定最终地价。

①基准地价系数修正法是指利用基准地价和宗地地价修正系数成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件比较，并对照宗

地因素修正系数表所对应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得待估宗地在估价基准日价格的方法。

通常基准地价的定义是：宗地外围五通（供水、排水、通电、通路、通讯）和宗地内场地平整的条件下，各网格单元、各路线价区段、各应用评价单元和各级别中，国有土地使用权出让状态下，按商业、厂房、工业、综合等用途区分，在法定最高出让年限时的平均价格。其计算公式如下：

基准地价系数修正法评估的宗地地价=基准地价\*K1\*…\*\*(1+ΣK)\*K2

式中：K1——期日修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——土地使用年期修正系数

## ②成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项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估价方法。其计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

本公司在了解委估资产的构成、产权状况、评估范围、评估基准日、评估目的等有关情况后与委托方签订资产评估业务约定书，正式受理该项资产评估业务。

### （二）编制评估计划

依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### （三）现场调查

评估人员听取有关人员介绍委估资产的历史及现状，对委估资产进行现场勘查核实，获取相关评估所需的资料。

### （四）收集评估资料

进行价格查询和市场询价，收集价格资料；相关数据进行收集、筛选，作为相关参数选取的依据；收集政府部门的有关规定、相关专业机构的分析报告及文件等，作为评估作价的依据。

### （五）评定估算



选择合适的测算方法，估算资产的评估值。

#### （六）编制和提交评估报告

撰写资产评估报告书初稿，向委托方征询意见，在与委托方充分商讨和必要修改后，按规定程序进行内部复核，然后向委托方提供正式的评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）基本假设

##### 1、交易假设。

交易假设是资产评估最基本的前提假设，它是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

##### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场上进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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，而非强制的条件下进行的。

#### （二）具体假设：

1、房屋建筑物、土地使用权和设备的在用续用假设。在用续用是指处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；

2、假设委托方提供的评估申报资料和其他各项基础资料均真实可靠；

3、经济行为方具备实施经济行为的能力条件，且本次经济行为对被评估资产的经济活动不会产生不利影响；

4、当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本资产评估报告书一般会失效。

### 十、评估结论及说明

### （一）评估结论

截止评估基准日，湖北兴发化工集团股份有限公司委托评估的宜昌兴和化工有限责任公司部分资产评估价值为 5,753.74 万元(大写人民币伍仟柒佰伍拾叁万柒仟肆佰元整)。详细情况见下表。

### 资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2015 年 1 月 31 日

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/A100%
房屋建筑物	1	3,969.79	5,560.39	1,590.60	40.07%
电子设备	2	46.32	46.76	0.44	0.95%
无形资产	3	60.87	146.59	85.72	140.82%
<b>资产总计</b>	<b>4</b>	<b>4,076.98</b>	<b>5,753.74</b>	<b>1,676.76</b>	<b>41.13%</b>

### （二）评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本次资产评估价值比账面价值增加 1,676.76 万元，增值率为 41.13%。其中：房屋建筑物评估增值 1,590.60 万元，电子设备评估增值 0.44 万元，无形资产评估增值 85.72 万元。房屋建筑物评估增值的主要原因是房屋的账面价值为房屋建造或购买成本，本次评估价值按照市场销售价格确定，近几年来，房屋市场价格上涨幅度较大，导致房屋评估增值。无形资产增值的原因是购置成本较低，土地价格上涨所致。

以上评估值增减值变化因素在各项资产评估中已具体反映，综合来看，资产评估值变化的因素是客观存在的，价值调整是合理的。

## 十一、特别事项说明

1、截止报告出具日，纳入本次评估范围内的 118 套经济适用住房所对应的国有土地使用权证（使用权类型：划拨）正在办理分割过程中。

2、纳入本次评估范围内的 118 套经济适用住房属于保障性质的政策性住房，交易行为应符合《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]258 号）和《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保[2010]59 号）的相关规定。

3、纳入本次评估范围内的 118 套经济适用住房及 39 套二手住房的评估价值为房地合一价值。

4、本报告未考虑本次申报评估资产交易尚应承担的费用和税项等可能影响其

价值的因素,也未对资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

5、评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、除上述情况以外,评估人员未发现其他国家财经政策、产业政策等对评估结果可能产生影响的重大事项。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估报告的使用有效期限为一年。评估结论在评估基准日成立,市场环境未发生较大变化时,在基准日后一年内有效。若市场条件或资产状况发生重大变化时,评估结论失效。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 3 月 1 日。

(此页无正文)

法定代表人:

梁建华

注册资产评估师:



注册资产评估师:



亚洲(北京)资产评估有限公司

二〇一五年三月一日

