

广西越洋科技股份有限公司拟股权收购事宜涉及的
四川省宇洋化工有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中铭评报字[2016]第 8012 号

（共一册 第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一六年十一月二十二日

本册目录

评估报告声明..... 1

资产评估报告摘要..... 3

资产评估报告正文..... 6

 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概况 6

 二、评估目的 9

 三、评估对象和评估范围..... 9

 四、价值类型及其定义 10

 五、评估基准日 10

 六、评估依据 11

 七、评估方法 14

 八、评估程序实施过程 and 情况..... 21

 九、评估假设 21

 十、评估结论 22

 十一、特别事项说明 23

 十二、评估报告使用限制说明 23

 十三、评估报告日 25

评估报告附件..... 26



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

三、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。

四、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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，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。

五、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的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的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。

七、我们在评估过程中没有考虑特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、我们已对估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任；但我们对估价对象的实地勘察，仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、



未暴露及难以接触到的部分，依据委托方及被评估单位提供的资料进行评估。除非另有协定，我们不承担对估价对象的建筑结构质量进行调查的责任。

十、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

广西越洋科技股份有限公司拟股权收购事宜涉及的 四川省宇洋化工有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中铭评报字[2016]第 8012 号

广西越洋科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西越洋科技股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的四川省宇洋化工有限公司股东全部权益在 2016 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：广西越洋科技股份有限公司拟对四川省宇洋化工有限公司实施股权收购事宜。

二、评估目的：确定四川省宇洋化工有限公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为广西越洋科技股份有限公司拟实施股权收购事宜提供参考意见。

三、评估对象：为四川省宇洋化工有限公司股东全部权益的市场价值。

四、评估范围：为四川省宇洋化工有限公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2016 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，四川省宇洋化工有限公司股东全部权益在持续经营、缺少流通的假设前提下的市场价值为 4,734.99 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 424.81 万元，增值率为 9.86%。评估结论见下表：



资产评估结果汇总表

被评估单位：四川省宇洋化工有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = A - B	$D = C / A \times 100\%$
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产	2	4,325.74	4,750.55	424.81	9.82
其中：固定资产	3	3,109.95	3,133.20	23.25	0.75
无形资产	4	1,159.20	1,560.76	401.56	34.64
长期待摊费用	5	56.59	56.59	0.00	0.00
资产总计	6	4,325.74	4,750.55	424.81	9.82
流动负债	7	15.56	15.56	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	9	15.56	15.56	0.00	0.00
净 资 产	10	4,310.18	4,734.99	424.81	9.86

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的 15 幢房屋建筑物中，有 4 幢房屋建筑物未办理《不动产权证书》。具体情况如下：

未办证的房屋清单

原表序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	评估原值(元)	评估净值(元)	备注
7	机修车间	框架、彩钢屋面板	2007/10/1	m ²	247.66	274,933.00	222,696.00	
11	门卫室	框架	2007/10/1	m ²	26.01	29,899.00	24,517.00	
13	平房 1	砖木	2007/10/1	m ²	281.68	228,234.00	175,740.00	
14	平房 2	砖木	2007/10/1	m ²	90.2	72,657.00	55,946.00	
	合 计				645.55	605,723.00	478,899.00	

对上述房屋建筑物，四川省宇洋化工有限公司承诺：上述资产使用正常，产权均宇洋化工所有，如果上属资产出现产权纠纷，与承做本次资产评估的机构、评估人员无关。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据四川省宇洋化工有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。



（三）重大期后事项

根据四川省宇洋化工有限公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2016年10月31日起至2017年10月30日的期限内有效。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为2016年11月22日。

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。



广西越洋科技股份有限公司拟股权收购事宜涉及的 四川省宇洋化工有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中铭评报字[2016]第 8012 号

广西越洋科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西越洋科技股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的四川省宇洋化工有限公司的股东全部权益在 2016 年 10 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概况

本次资产评估项目的委托方为广西越洋科技股份有限公司，被评估单位为四川省宇洋化工有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

企业名称：广西越洋科技股份有限公司（以下简称“越洋股份”）

住 所：港口区公车工业园沙港路东南侧

统一社会信用代码：914506006927935227

法定代表人：曾云彬

注册资本：人民币 贰亿捌仟万元

公司类型：股份有限公司(非上市)

经营范围：磷酸（有效期至 2018 年 04 月 28 日）、食品添加剂磷酸（有效期至 2018 年 2 月 15 日）、五氧化二磷（有效期至 2018 年 4 月 28 日）、磷酸盐的生产；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目，取得许可证后方可经营）。

2. 公司改制发行和历史沿革

广西越洋科技股份有限公司是由广西越洋化工实业集团有限公司和李占于 2009



年 9 月共同投资设立的有限责任公司，原名防城港博森化工有限公司，注册资本为 500 万元，广西越洋化工实业集团有限公司和李占持分别出资 400 万元和 100 万元，2012 年 8 月由广西越洋化工实业集团有限公司以货币 357 万元和实物 2000 万元增资，实收资本变更为 2857 万元。变更后广西越洋化工实业集团有限公司和李占持分别持股 96.5%和 3.5%。2012 年 10 月李占持股权转让给林明。2015 年 2 月由曾云彬增资 40 万元，实收资本变更为 2897 万元。变更后广西越洋化工实业集团有限公司、林明和曾云彬的持股比例分别为 95.17%、3.45%和 1.38%。2015 年 4 月本公司整体由有限公司变更为防城港博森化工科技股份有限公司，以截止 2015 年 2 月 28 日审计的净资产 32,983,816.08 元，以 1:0.9095 的比例折股投入，其中：以人民币 30,000,000.00 元折合为股份公司股本，划分为等额股份共 30,000,000.00 股，每股面值人民币 1 元，上述净资产扣除折合股本后的余额 2,983,816.08 元（大写贰佰玖拾捌万叁仟捌佰壹拾陆元零捌分）计入资本公积。变更后广西越洋化工实业集团有限公司、林明和曾云彬的持股比例分别为 95.17%、3.45%和 1.38%。2015 年 9 月本公司拟定向发行人民币普通股 250,000,000.00 股(每股面值 1 元)，增加注册资本人民币 250,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 280,000,000.00 元，实收股本为人民币 280,000,000.00 元。2016 年 2 月本公司名字变更为广西越洋科技股份有限公司。本公司统一社会信用代码为 914506006927935227，注册地址为防城港港口区公车工业园沙港路东南侧，法定代表人曾云彬。

3. 主营业务范围

广西越洋科技股份有限公司主营业务为磷化工系列产品的研发、生产和销售，受托加工磷酸产品。公司产品包括多聚磷酸、五氧化二磷和多聚磷酸盐。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：四川省宇洋化工有限公司（以下简称“宇洋化工”）

统一社会信用代码：91510183MA61XY4G8R

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：邛崃市羊安镇新邛大道 19 号

法定代表人：胡稀

注册资本：人民币 肆仟玖佰玖拾贰万元

成立日期：2016 年 10 月 11 日



经营期限：2016 年 10 月 11 日至永久

经营范围：生产、销售：磷酸一铵、磷酸二铵、工业磷铵及磷铵副产品、磷酸。

（以上经营项目属于危险化学品的，按许可证核定项目和时限经营）。

2. 历史沿革

宇洋化工是由四川省高宇化工有限公司于 2016 年 10 月以实物出资设立，设立时注册资本 4,992.00 万元。股权结构如下：

股东姓名或名称	认缴出资(万元)	出资方式	出资比例 (%)
四川省高宇化工有限公司	4992	实物	100

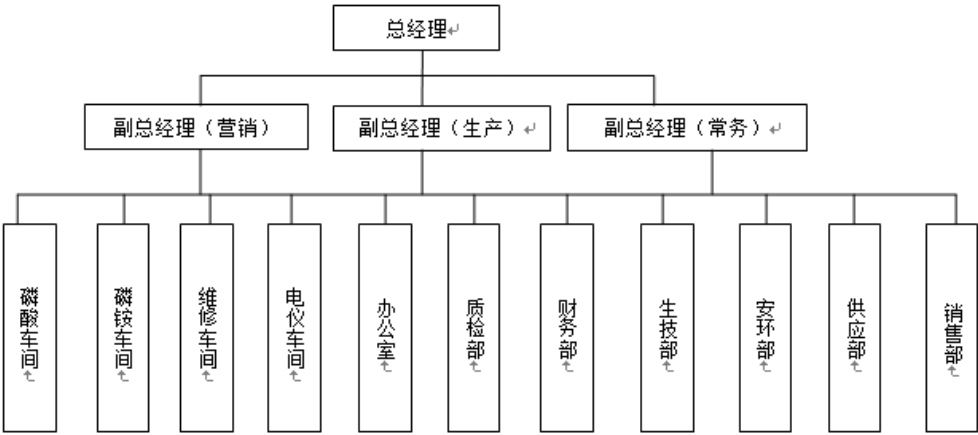
3. 公司产权和经营管理结构

(1) 公司产权结构

宇洋化工产权关系比较单一，无长期投资单位。

(2) 组织架构

宇洋化工已按《公司法》及有关法规的要求建立了董事会、监事会以及在董事会领导下的经营管理层，且形成了由生产部及相关管理部门组成的完整、有效的经营管理框架，促进了公司的规范运作及健康发展。



4. 经营业务范围

宇洋化工主要从事生产、销售：磷酸一铵、磷酸二铵、工业磷铵及磷铵副产品、磷酸。

5. 企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

截至 2016 年 10 月 31 日，宇洋化工资产总额 4,325.74 万元，负债总额 15.56 万元，净资产 4,310.18 万元，2016 年 1-10 月实现销售收入 0.00 万元，利润总额-739.15 万元。



2016年10月31日财务状况和经营状况已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计。

6. 执行的主要会计政策

宇洋化工执行财政部颁布的《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规定。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方广西越洋科技股份有限公司拟收购四川省高宇化工有限公司持有被评估单位四川省宇洋化工有限公司全部股权。

二、评估目的

确定宇洋化工股东全部权益评估基准日的市场价值，为广西越洋科技股份有限公司拟实施股权收购事宜提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为宇洋化工的股东全部权益的市场价值，涉及的评估范围为宇洋化工申报的于评估基准日的经专项审计后的全部资产和负债，总资产账面价值4,325.74万元，总负债账面价值15.56万元，净资产账面价值4,310.18万元。具体的资产、负债项目内容以宇洋化工根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过宇洋化工确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面价值	占总资产比例%	负债种类	账面价值	占负债比例%
其他应收款	0.00	0.00	其他应付款	155,610.00	100
流动资产合计	0.00	0.00	流动负债合计	155,610.00	100
固定资产	31,099,534.00	71.9	长期应付款	0.00	0.00
无形资产	11,592,000.00	26.79	非流动负债合计	0.00	0.00
长期待摊费用	565,904.00	1.31			
非流动资产合计	43,257,438.00	100	负债合计	155,610.00	100
资产总计	43,257,438.00	100	净资产	43,101,828.00	

上述资产与负债数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大信审字[2016]第29-00039号专项审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基

础上进行的。

（二）企业申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

截止基准日 2016 年 10 月 31 日，宇洋化工无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2016 年 10 月 31 日，宇洋化工纳入本次评估范围资产无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。未发现宇洋化工拥有账面未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营、缺少流通前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

缺少流通是指被评估股权不可以在中国证券交易市场（既上交所和深交所）竞价交易。但可以依法采用其他方式转让、交易，即被评估股权不是国内上市公司的流通股。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2016 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：



1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	1 年以内（含 1 年）	4.35%/年
	1-5 年期（含 5 年）	4.75%/年
	5 年以上	4.90%/年

六、评估依据

（一）行为依据

1. 越洋股份与本公司签订的《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》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《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 29 号）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）；
5. 参考《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
6. 参考《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
7. 参考《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）；
8. 参考《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
9. 参考《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令）；
11. 参考《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
12. 参考《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



会令第 12 号)；

13. 参考《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第 5 号)；

14. 其他有关法律法规。

(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. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号)；

4. 《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；

5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；

6. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218 号)；

7. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号)；

8. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189 号)；

9. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号)；

10. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号)；

11. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号)；

12. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号)；

13. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号)；

14. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号)；

15. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号)；

16. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999)；

17. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014)；

18. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等(财政部 2006 年颁布)。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》及房屋权属说明；

2. 《中华人民共和国机动车行驶证》；

3. 重大设备订购合同和购置发票；

4. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 《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)；



2. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
3. 评估基准日国家外汇管理局公布的人民币对主要国家外币的外汇牌价中间价；
4. 《建筑工程工程量清单计价规范 GB-50500-2008》；
5. 2000 年《全国统一建筑安装工程工期定额》（中华人民共和国建设部）；
6. 2015 年《四川省建筑工程工程量清单计价定额》（四川省住房和城乡建设厅）；
7. 2000 年《四川省建设工程费用定额》（四川省住房和城乡建设厅）
8. 四川省住房和城乡建设厅关于印发《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知(川建造价发〔2016〕349 号)；
9. 《成都工程造价信息》公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定；
10. 《全国统一建筑工程工期定额》（建设部建标[2000]38 号）；
11. 《房屋完损等级评定标准》（城住安(1984)第 678 号）；
12. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]第 10 号）；
13. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号；
14. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
15. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）；
16. 《邛崃市人民政府关于印发邛崃市征地补偿安置实施办法的通知》邛府发（2016）5 号；
17. 《四川省国土资源厅关于公布执行征地统一年产值标准的函》川国土资函（2014）1170 号；
18. 《成都市人民政府关于调整我市耕地占用税税额标准的通知》成府发（2009）16 号）；
19. 《关于印发固定资产投资项 目概算编制若干规定的通知》；
20. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
21. 《2015 机电产品报价手册》机械工业出版社；
22. 《全国资产评估价格信息》（2014）；
23. 《2015 最新年资产评估常用数据与参数手册》；
24. 被评估单位当地机电产品、电脑市场行情；
25. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

（六）其他参考依据



1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2016]第 29-00039 号专项审计报告；
3. 被评估单位提供的 2016 年 10 月财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托方及被评估单位承诺函；
6. 委托方提供的相关主要建筑物的工程图纸资料；
7. 特殊设备的安检报告；
8. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；。
9. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

市场法的适用性分析：运用市场法评估时，需要获得合适的市场交易参照物，在市场价格波动较大的时候需要关注该方法的适用性或对有关数据进行必要调整。目前对于非上市公司的企业股权交易市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的与被评估企业相类似的交易案例，无法通过市场法对其价值进行比较和调整修正得出被评估企业的价值，因此不宜采用市场法。

收益法的适用性分析：使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。由于被评估单位尚未正式生产经营，根据目前资料难以准确预测企业未来财务数据，故不宜采用收益法进行评估。

资产基础法的适用性分析：本次评估目的为股权收购行为，企业各项资产及负债的成本易于确定，故适宜采用资产基础法进行评估。

因此本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法介绍



1. 资产基础法

基本公式如下：

净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

（1）非流动资产评估方法

纳入评估范围的非流动资产主要包括固定资产、无形资产、长期待摊费用。

1) 房屋类资产评估方法

根据委估资产的具体情况，房屋建筑物采用成本法进行评估（不含土地使用权价值），即在原地持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下。

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 建安工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本

A. 重置成本

a. 建安工程造价的确定

（a）决算调整法

有决算资料的建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告材料等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

（b）类比推算法

无决算资料的建安工程造价采用类比推算法。将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

（c）单方造价法

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政



府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如委托代理招标费，质量监督费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员工资等支出。

该评估项目所在地现行前期及其他费用标准如下：

序号	项目名称	计费基础	规定费率	收费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.30%	财建[2002]394号
2	勘察设计的费	工程造价	3.44%	计价格[2002]10号
3	前期工作咨询费	工程造价	0.89%	计价格[1999]1283号
4	工程建设监理费	工程造价	2.59%	发改价格[2007]670号
5	工程招标代理费	工程造价	0.43%	计价格（2002）1980号
6	环境影响咨询费	工程造价	0.33%	计价格[2002]125号
7	新型墙体材料专项基金	建筑面积	8元/平方米	川财综[2012]48号
8	散装水泥专项基金	建筑面积	1元/平方米	邛府办发（2012）6号
9	新建房屋白蚁防治费	建筑面积	1.5元/平方米	成府发（2014）23号

对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设 单位管理费。

c. 资金成本的确定

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，分别按评估基准日中国人民银行公布的1年及以下、1-5年（含5年）、5年以上期的贷款利率分别为：4.35%，4.75%，4.90%计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。。

d. 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

重置单价＝重置价值÷建筑面积

B. 成新率的确定

采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为40%和60%。

a. 理论成新率的确定理

理论成新率＝（1－已使用年限÷耐用年限）×100%

或理论成新率＝尚可使用年限÷（尚可使用年限＋已使用年限）×100%

b. 现场勘察成新率的确定

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分 12 类。其中：结构部分五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分五类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分分两类：电照明、水卫。通过建筑物造价中上述 12 类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据现场勘察的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

c. 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

C. 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

2) 设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=设备重置成本×综合成新率

或评估值=重置价值－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

A. 重置价值的确定

根据财税[2008]170 号财政部、国家税务总局联合发布《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》第 1 条之规定的“自 2009 年 1 月 1 日起，增值税为一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。宇洋化工为增值税一般纳税人，根据合理性原则本次评估设备的重置价值中已扣减进项税。

A) 不需要安装的机器设备

重置价值=设备购置现价－设备购置现价可抵扣的进项税－设备运费可抵扣进项税

B) 需要安装的机器设备

重置成本=（设备购置现价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本）－设备购置价可抵扣的进项税－设备运费可抵扣进项税。

a. 设备购置价的确定

设备购置现价的确定主要依据查询北京中和明讯数据咨询有限责任公司的《机



电设备价格查询系统》、通过电话生产厂家和经销商进行询价，或从网上报价资料中查找设备购置现价，对于没有查询到设备出厂价的设备参考最近购置的同类设备合同价格确定。

b. 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

c. 基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

d. 其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

c. 资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

C) 非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值。

D) 自制设备

自制设备依据企业原设备的设计、加工资料计算所需主要材料实耗量，查近期的材料市场价，采用采用《非标设备的综合估算办法》估算非标设备的重置成本。

E) 市场寻不到参照物的设备

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，采取物价指数法调整得到重置成本。

F) 车辆

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本；或二手车市场价格确定重置成本。

重置价值=购置价+车辆购置税+牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）。

C. 综合成新率的确定

a. 对对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%



b. 对大型设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

c. 车辆的成新率

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部等四部委 2012 年第 12 号令）规定的车辆行驶里程、使用年限和现场的勘查情况确定相应的成新率，再根据孰低原则，选择车辆的成新率。其中：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

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

$$\text{观察法成新率} = \text{评估分} / \text{标准分} \times 100\%$$

d. 对于超期服役且能基本正常使用的设备，根据评估师现场勘察情况，确定成新率。

D. 评估值确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}。$$

3) 土地使用权评估方法

根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，分别采用市场比较法成本逼近法进行评估。

A. 成本逼近法

成本逼近法，是以开发土地所耗费的各种费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的一种方法。计算公式：

$$\text{无限年期土地使用价格} = \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$

$$\text{待估宗地土地使用权价格} = \text{无限年期土地使用价格} \times \text{年期修正系数} \times \text{区位修正系数}$$

B. 市场比较法

市场比较法是根据替代原则，选取与委估地产条件相似，基本处于同一供给圈内、可比性强的交易实例作为委估地产的比较实例，将委估地产与比较实例在交易情况、期日、区域因素和个别因素等方面进行对照比较，修正得出委估地产地价。

市场比较法基本公式：



$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

VB：比较实例价格

A：委估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B：委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：委估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件宗地情况指数

通过对以上两种评估方法结果的分析，按加权平均数确定宗地的评估单价，再乘以宗地面积计算得出宗地的评估结果。

4) 其他无形资产评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于评估基准日已淘汰不用的软件，评估值为零。对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估价值。对于存在权利期限的软件以现行重置成本乘以尚可使用年限/权利期限确定评估值。

5) 长期待摊费用评估方法

纳入评估范围内长期待摊费用实为租赁磷石膏堆场的租金，被评估单位已经一次性缴纳租赁期间的全部租金，该土地可以作为堆场直接出租或建造仓库后再出租获取收益，区域有类似土地租金的市场交易案例，可测算估价对象的客观年收益。本次根据土地使用权的价值采用收益还原法进行评估。

收益还原法是在估算待估土地在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和（土地价格）的一种方法。计算公式： $V=a \div r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$

其中：V——土地收益价格

a——土地纯收益

r——土地还原率

n——待估宗地剩余使用年期

(2) 流动负债具体评估方法

纳入评估范围内的流动负债为其他应付款。对经核实确属基准日实际承担的债



务，按核实后的账面值确定评估值；对经核实并非基准日实际承担的债务项目，评估值按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2016 年 10 月 27 日开始，至 2016 年 11 月 22 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：



（一）一般假设

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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 经济环境稳定假设：是假定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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

4. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

5. 无通胀影响假设：是假定本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

6. 方向一致假设：是假定梧州索保在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

7. 假设企业持续经营期间能顺利通过环评，并取得生产许可证。



8. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，四川省宇洋化工有限公司股东全部权益在持续经营、缺少流通的假设前提下的市场价值为 4,734.99 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 424.81 万元，增值率为 9.86%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：四川省宇洋化工有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产	2	4,325.74	4,750.55	424.81	9.82
其中：固定资产	3	3,109.95	3,133.20	23.25	0.75
无形资产	4	1,159.20	1,560.76	401.56	34.64
长期待摊费用	5	56.59	56.59	0.00	0.00
资产总计	6	4,325.74	4,750.55	424.81	9.82
流动负债	7	15.56	15.56	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	9	15.56	15.56	0.00	0.00
净 资 产	10	4,310.18	4,734.99	424.81	9.86

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的 15 幢房屋建筑物中，有 4 幢房屋建筑物未办理《不动产权证书》。具体情况如下：

未办证的房屋清单

原表序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	评估原值(元)	评估净值(元)	备注
7	机修车间	框架、彩钢屋面板	2007/10/1	m ²	247.66	274,933.00	222,696.00	
11	门卫室	框架	2007/10/1	m ²	26.01	29,899.00	24,517.00	
13	平房 1	砖木	2007/10/1	m ²	281.68	228,234.00	175,740.00	



原表序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	评估原值 (元)	评估净值 (元)	备注
14	平房 2	砖木	2007/10/1	m ²	90.2	72,657.00	55,946.00	
	合 计				645.55	605,723.00	478,899.00	

对上述房屋建筑物，四川省宇洋化工有限公司承诺：上述资产使用正常，产权均宇洋化工所有，如果上属资产出现产权纠纷，与承做本次资产评估的机构、评估人员无关。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据宇洋化工的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据宇洋化工的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，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）本评估结论是在以 2016 年 10 月 31 日为评估基准日时，对宇洋化工股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使



用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从2016年10月31日起至2017年10月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 11 月 22 日。

资产评估机构: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

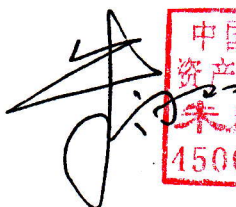


法定代表人: 

注册资产评估师:




注册资产评估师:




评估报告附件

附件一：资产评估结果汇总及明细表。

附件二：被评估单位评估基准日专项审计报告；

附件三：委托方和被评估单位《营业执照》；

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料；

1. 《中华人民共和国不动产权证书》及房屋权属说明；
2. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
3. 重大设备订购合同和购置发票；
4. 其他权属证明文件等。

附件五：委托方和被评估单位的承诺函；

附件六：签字注册资产评估师的承诺函；

附件七：评估机构《企业法人营业执照》；

附件八：评估机构《评估机构资格证书》；

附件九：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》；

附件十：签字注册资产评估师资格证书；

附件十一：参加本评估项目的人员名单；

附件十二：评估业务约定书。

