

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**湖北宜化集团有限责任公司拟增资所涉及的
湖北宜化磷化工有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

银信评报字（2025）第 B00312 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2025 年 09 月 30 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3131020026202501895
合同编号：	HT2025-B00305
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	银信评报字（2025）第B00312号
报告名称：	湖北宜化集团有限责任公司拟增资所涉及的湖北宜化磷化工有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	1,387,240,000.00元
评估报告日：	2025年09月30日
评估机构名称：	银信资产评估有限公司
签名人员：	李银松（资产评估师） 正式会员 编号：42000454 吴明霞（资产评估师） 正式会员 编号：42200051
李银松、吴明霞已实名认证	
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年10月15日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 2 -
正 文	- 5 -
一、委托人暨被评估单位和资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 8 -
三、评估对象和评估范围	- 8 -
四、价值类型	- 11 -
五、评估基准日	- 11 -
六、评估依据	- 11 -
七、评估方法	- 14 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 25 -
九、评估假设	- 26 -
十、评估结论	- 28 -
十一、特别事项说明	- 31 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 34 -
十三、资产评估报告日	- 34 -
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	- 35 -
附 件	- 36 -



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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、盈利预测数据由委托人暨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：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

湖北宜化集团有限责任公司拟增资所涉及的

湖北宜化磷化工有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00312 号

摘 要

一、项目名称：湖北宜化集团有限责任公司拟增资所涉及的湖北宜化磷化工有限公司股东全部权益价值资产评估项目

二、委托人：湖北宜化磷化工有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）委托人及符合相关法律法规规定的委托人授权使用的其他方；

（2）国有资产监督管理部门；

（3）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：湖北宜化磷化工有限公司

五、评估目的：增资

六、经济行为：湖北宜化集团有限责任公司拟增资，为此需对湖北宜化磷化工有限公司股东全部权益价值进行评估，为湖北宜化集团有限责任公司相关决策价值参考依据。

七、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。

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的经审计的全部资产和负债，其中资产合计账面值 4,054,148,108.69 元，负债合计账面值 3,106,153,951.77 元，所有者权益合计账面值 947,994,156.92 元。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2025 年 7 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对湖北宜化磷化工有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2025 年 7 月 31 日，湖北宜化磷化工有限公司的股东全部权益价值为 138,724.00 万元（大写：人民币壹拾叁亿捌仟柒佰贰拾肆万元整），较被评估单



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

位评估基准日所有者权益账面值 94,799.42 万元增值 43,924.58 万元，增值率 46.33%。

十三、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门（含所出资企业）备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对湖北宜化集团有限责任公司拟增资湖北宜化磷化工有限公司之经济行为有效，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 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 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，资产评估报告使用者应重新委托评估。

十四、对评估结论产生影响的特别事项：

1、截至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物中，已办理规划审批手续，并取得规划许可证、施工许可证，但房屋（详见房屋建筑物明细表备注）均未办理房屋所有权证，未办证面积合计为 147,955.34 平方米，系房屋建筑物转固时间较短，仍在准备办证资料，产证暂未完成办理，被评估单位承诺上述无证房产确为其所有，不存在产权纠纷；同时，被评估单位承诺，若因房屋产权问题出现诉讼等问题，其愿承担全部的法律及经济责任。

此次评估中，评估人员对上述事项进行了必要的调查核实，无证房产的建筑面积主要依据被评估单位提供的现场测量数据确定，若日后办理不动产证时证载面积与之出现差异，应以不动产证为依据对评估结果进行相应调整；另外，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用对评估结论的影响。提请评估报告使用人予以关注。

2、湖北宜化磷化工有限公司与兴业银行股份有限公司宜昌分行作为牵头行的银团于 2024 年 7 月 9 日签订的《固定资产银团贷款合同》（合同编号兴银鄂（银团）字 2406 第 YC002 号），该借款合同相关的抵押、保证合同如下：

（1）根据湖北宜化磷化工有限公司与兴业银行股份有限公司宜昌分行作为代理行的银团签订的《银团贷款抵押合同》（合同编号：兴银鄂（银团抵押）字 2406 第 YC002 号），湖北宜化磷化工有限公司以其拥有的位于宜昌市姚家港化工园“20 万吨/年精制磷酸、65 万吨/年磷铵搬迁及配套装置升级改造项目”项目土地使用权提供借款抵押担保，抵押期限为 2024 年 07 月 09 日至 2033 年 07 月 09 日。截止评估基准日，上述抵押资产尚未解押，抵押资产明细如下：

序号	所有人	权证编号	抵押物名称	位置	种类
1	湖北宜化磷化工有限公司	鄂（2022）宜昌市不动产权第 0089787 号	“20 万吨/年精制磷酸、65 万吨/年磷铵搬迁及配套装置升级改造项目”项目土地使用权	宜昌姚家港化工园	工业用地

鄂（2022）宜昌市不动产权第 0089787 号证下的土地使用权面积为 71,9328.85 平方米，



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

宜昌市高新区管委会自然资源和规划建设局于2024年6月14日，收回其中的25,484.47平方米，2024年11月11日收回其中的48,790.47平方米，两次收回后，剩余土地使用权面积为645,053.91平方米，2024年12月13日通过变更登记办理新不动产权鄂（2024）宜昌市不动产权第0087379号（宗地面积613,843.07平方米）和鄂（2024）宜昌市不动产权第0087338号（宗地面积31,210.84平方米）。

（2）根据湖北宜化化工股份有限公司与兴业银行股份有限公司宜昌分行作为代理行的银团签订的《银团贷款保证合同》（合同编号：兴银鄂（银团保证）字2406第YC002号），湖北宜化化工股份有限公司作为保证人为《银团贷款抵押合同》（合同编号：兴银鄂（银团抵押）字2406第YC002号）提供保证，保证期间为自合同生效之日起至融资文件项下任何及/或全部债务履行期限届满之日起三年。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响，提请评估报告使用人予以关注。

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。

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，应当阅读纸质版资产评估报告正文，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：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

湖北宜化集团有限责任公司拟进行增资
所涉及的湖北宜化磷化工有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00312 号

正 文

湖北宜化磷化工有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北宜化集团有限责任公司拟进行增资所涉及的湖北宜化磷化工有限公司股东全部权益价值在 2025 年 7 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、委托人暨被评估单位和资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨被评估单位

委托人名称：湖北宜化磷化工有限公司（简称“宜化磷化工”）

统一社会信用 代码	91420500MAC0MDM635	名称	湖北宜化磷化工有限公司
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	郑春来
注册资本	86,000 万元人民币	成立日期	2022-09-29
住所	湖北省宜昌高新区姚家港化工园田家河大道东侧		
营业期限自	2022-09-29	营业期限至	无限期
经营范围	许可项目：肥料生产，移动式压力容器/气瓶充装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：化工产品生产（不含许可类化工产品），化工产品销售（不含许可类化工产品），化肥销售，肥料销售，合成材料制造（不含危险化学品），合成材料销售,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，非金属矿物制品制造,固体废物治理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）		

（二）被评估单位

1、被评估单位股权结构及历史沿革

湖北宜化磷化工有限公司成立于 2022 年 09 月 29 日，同日取得宜昌市市场监督管理局核发企业法人营业执照，统一社会信用代码 91420500MAC0MDM635，注册资本 86,000.00 万元，实缴资本 86,000.00 万元，由湖北宜化化工股份有限公司（以下简称：湖北宜化）以货币出资。

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

宣化磷化工成立时股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	应缴金额	应缴比例%	实缴金额	实缴比例%
湖北宣化化工股份有限公司	86,000.00	100.00	86,000.00	100.00
合计	86,000.00	100.00	86,000.00	100.00

公司自 2022 年底开始基建，自 2025 年 4 月开始试车生产，至 2025 年 6 月开始正式生产。

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，湖北宣化磷化工有限公司股权结构无变化。上述注册资本已经被评估单位最新章程验证。

2、被评估单位历史财务资料

被评估单位历史及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	145,757,723.82	518,698,605.29	2,790,620,579.54	4,054,148,108.69
负债	115,757,723.82	418,910,326.84	2,145,196,378.57	3,106,153,951.77
净资产	30,000,000.00	99,788,278.45	645,424,200.97	947,994,156.92

被评估单位历史及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月
一、营业收入		2,569,724.77	253,325.68	985,140,336.61
减：营业成本		2,564,724.77		827,384,011.83
税金及附加		797.27	447.75	1,713,362.02
销售费用				1,652,428.55
管理费用		47,169.81	14,555,127.88	23,438,358.69
研发费用		181,014.17	7,118,286.17	2,340,627.14
财务费用				6,552,118.45
加：其他收益		12,716.82	44,612.64	667,746.87
投资收益			373,467.63	-476,027.22
信用减值损失		609.50	-1,090.50	-1,284,589.07
资产减值损失				-112,102.99
资产处置收益			4,872,494.80	
二、营业利润		-211,873.93	-16,131,051.55	120,854,457.52
加：营业外收入			91,538.94	11,884.61
减：营业外支出				
三、利润总额		-211, 873.93	-16,039,512.61	120,866,342.13



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-7 月
减：所得税费用		-152.38	-335,145.28	27,563,809.83
四、净利润		-211,721.55	-15,704,367.33	93,302,532.30

上表 2022 年-2023 年财务数据分别大信会计师事务所大信审字[2023]第 2-00743 号、大信审字[2024]第 2-00714 号号标准无保留审计报告，

2024 年至评估基准日财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2025]第ZE10264 号、信会师报字[2025]第ZE10599 号，

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
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
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%、9%、6%

3、被评估单位简介

湖北宜化磷化工有限公司成立于 2022 年 09 月 29 日，注册地位于湖北省宜昌高新区田家河化工园区。湖北宜化磷化工有限公司是湖北宜化化工股份有限公司全资子公司，是湖北宜化为推进磷化工产业转型升级，促进磷矿资源梯级利用，在充分利用磷铵原有产能指标基础上，实现传统磷铵产品向高端化、精细化、高附加值方向延伸，有助于扩大磷化工产品规模，调整磷化工产品结构，完善磷化工产业布局，进一步提升公司盈利水平与市场竞争力的产业布局。

目前湖北宜化磷化工有限公司已建成 220 万吨/年磷矿选矿装置、2×60 万吨/年硫磺制酸装置、40 万吨/年湿法磷酸装置、30 万吨/年磷酸二铵装置、30 万吨/年粉状磷酸一铵装置、10 万吨/年氨酸复合肥装置、20 万吨/年硫基复合肥装置、10 万吨/年高档阻燃剂装置及相关配套设施，至 2025 年 6 月磷酸二铵、粉状磷酸一铵、粒装磷酸一铵、高档阻燃剂（磷酸一铵 73 %）等产品已满负荷生产。

评估基准日被评估单位在建工程主要为精制磷酸工段-20万吨/年、6万吨/年液体二氧化硫项GYBX24001072、湿法磷酸（稀磷酸）萃取脱除金属阳离子技术装备开发（LHG-03）、5万吨/年磷酸二氢钾项YGYBX25001024、6MW余热发电凝汽机组GYBX240021076万吨/年等项目。自2025年开工建设，预计2026年底完工。

（三）委托人与被评估单位的关系



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

委托人与被评估单位为同一公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

- 1、委托人及符合相关法律法规规定的委托人授权使用的其他方；
- 2、国有资产监督管理部门；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

湖北宜化集团有限责任公司拟对被评估单位进行增资，需对该经济行为涉及的湖北宜化磷化工有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

上述经济行为已经《中共湖北宜化集团有限责任公司委员会会议纪要（第二届[2025]15号）》文件批准同意。

三、评估对象和评估范围

评估对象为截至评估基准日湖北宜化磷化工有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截至评估基准日湖北宜化磷化工有限公司经审计的全部资产和负债。

财务数据具体为：

金额单位：人民币元

流动资产账面金额：	1,220,387,719.56
其中：存货	563,288,975.76
非流动资产账面金额：	2,833,760,389.13
其中：固定资产	2,575,088,833.41
在建工程	80,887,914.56
无形资产	114,401,254.77
资产合计账面金额：	4,054,148,108.69
流动负债账面金额：	1,308,439,111.73
非流动负债账面金额：	1,797,714,840.04
负债合计账面金额：	3,106,153,951.77
净资产账面金额：	947,994,156.92

上表财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2025]第ZE10599号”标准无保留审计报告。

(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：

序号	项目	现状、特点	账面原值（元）	账面价值（元）
1	材料采购（在途物资）	账实相符，正常使用	31,603,872.65	31,603,872.65



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	项目	现状、特点	账面原值（元）	账面价值（元）
2	原材料	账实相符，正常使用	258,707,485.07	258,707,485.07
3	产成品（库存商品）	账实相符，正常使用	215,079,075.18	214,966,972.19
4	在产品（自制半成品）	账实相符，正常使用	58,010,645.85	58,010,645.85
	合计		563,401,078.75	563,288,975.76

2、账面记录的固定资产如下：

序号	项目	现状、特点	账面原值（元）	账面净值（元）
1	房屋建筑物	账实相符，正常使用	494,374,355.25	492,163,937.28
2	构筑物	账实相符，正常使用	359,918,033.01	358,308,756.71
3	机器设备	账实相符，正常使用	1,726,871,691.38	1,719,066,377.60
4	车辆	账实相符，正常使用	2,960,884.96	2,870,807.07
5	电子设备	账实相符，正常使用	3,078,235.82	2,678,954.75
	合计		2,587,203,200.42	2,575,088,833.41

3、账面记录的在建工程如下：

序号	项目	开工日期	预计完工日期	土建工程	设备安装工程	待摊费用	合计
1	精制磷酸工段-20万吨/年	2025年4月	2026年5月	20,230,108.70	12,113,638.70	3,986,004.12	36,329,751.52
2	6万吨/年液体二氧化硫项 GYBX24001072	2024年10月	2025年10月	16,912,440.50	11,113,280.75	974,222.33	28,999,943.58
3	湿法磷酸（稀磷酸）萃取脱除 金属阳离子技术装备开发 （LHG-03）	2025年3月	2026年3月		2,548,672.58		2,548,672.58
4	5万吨/年磷酸二氢钾项 YGYBX25001024	2025年9月	2026年10月			357,389.94	357,389.94
5	6MW余热发电凝汽机组 GYBX24002107	2025年4月	2025年9月	5,011,766.05	7,337,079.65	303,311.24	12,652,156.94
	合计			42,154,315.25	33,112,671.68	5,620,927.63	80,887,914.56

4、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	取得日期	土地性质	土地用途	权利终止日期	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值（元）
1	鄂(2024)宜昌市不动产权第0087379号	宜昌姚家港化工园（白洋马家铺路南侧、田家河大道东侧）	2022/6/23	出让	工业用地	2072/6/22	613,843.07	94,694,244.86	93,367,530.38
2	鄂(2024)宜昌市不动产权第0087338号	宜昌姚家港化工园（白洋马家铺路南侧、田家河大道东侧）	2022/6/23	出让	工业用地	2072/6/22	31210.84	4,814,727.20	4,747,270.40

5、账面记录的无形资产-其他如下：

序号	项目	取得日期	法定/预计使用年限（月）	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	40万吨/年湿法磷酸项目大型磷酸装置	2023年3月	118.00	3,000,000.00	2,262,711.83



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	项目	取得日期	法定/预计使用年限（月）	原始入账价值（元）	账面价值（元）
	二级浓缩技术				
2	乳化萃取净化湿法磷酸技术（专用设备）	2023 年 7 月	120.00	1,415,094.30	1,132,075.50
3	一种用于溶剂萃取法生产磷酸二氢钾的萃取剂及其制备方法和应用专利权及磷酸二氢钾专有生产技术	2025 年 6 月	240.00	13,000,000.00	12,891,666.66
	合计			17,415,094.30	16,286,453.99

（二）被评估单位申报的账外无形资产如下：

序号	专利名称	专利类型	申请号	公开（公告）号	申请日	公开（公告）日
1	一种硫酸主风机冷却水系统	实用新型	CN202421045815.7	CN222504563U	2024.05.14	2025.02.18
2	一种用于化工生产的防堵检测装置	实用新型	CN202421421763.9	CN222761700U	2024.06.20	2025.04.15
3	一种萃取酸高效脱硫净化装置	实用新型	CN202420535536.2	CN221905914U	2024.03.19	2024.10.29
4	一种磷酸三丁酯萃取剂的高效再生装置	实用新型	CN202420535537.7	CN222510747U	2024.03.19	2025.02.21
5	一种用于磷铵渣浆的闪蒸干燥器	实用新型	CN202322605373.9	CN220959212U	2023.09.25	2024.05.14
6	一种磷矿石存储用气膜仓	实用新型	CN202323221058.2	CN221026533U	2023.11.28	2024.05.28
7	一种滤布更换装置	实用新型	CN202422357799.1	CN223096304U	2024.09.26	2025.07.15
8	一种用于磷酸一铵晶体的滚筒干燥机	实用新型	CN202322605372.4	CN221527146U	2023.09.25	2024.08.13
9	一种用于磷铵料浆浓缩的加热器	实用新型	CN202421059173.6	CN222505078U	2024.05.15	2025.02.18
10	一种用于硫磺制酸吸收塔内的分酸装置	实用新型	CN202421429892.2	CN222871765U	2024.06.21	2025.05.16
11	一种高效利用臭氧对净化磷酸进行脱色的装置	实用新型	CN202420197170.2	CN221816088U	2024.01.26	2024.10.11
12	硫酸循环酸槽加水混合器	实用新型	CN202322936915.0	CN220940054U	2023.10.31	2024.05.14
13	一种硫酸转化工艺中烟气均匀换热装置	实用新型	CN202420197171.7	CN221825919U	2024.01.26	2024.10.11
14	一种用磷铵渣浆净化萃取酸的装置	实用新型	CN202421008805.6	CN222267101U	2024.05.10	2024.12.31
15	一种用于反萃酸中溶剂回收的装置	实用新型	CN202421008804.1	CN222304838U	2024.05.10	2025.01.07
16	一种用于磷铵尾气洗涤的洗涤喷头	实用新型	CN202420995990.6	CN222325446U	2024.05.09	2025.01.10
17	一种装有新型吸排气罩的过滤机	实用新型	CN202322532408.0	CN220942478U	2023.09.18	2024.05.14
18	一种新型磷酸反应槽	实用新型	CN202322532407.6	CN221027710U	2023.09.18	2024.05.28
19	一种用于磷酸或磷酸氨化料浆的杂质分离沉降槽	实用新型	CN202420569747.8	CN222075952U	2024.03.22	2024.11.29

经核实，纳入评估范围资产均处于正常使用或受控状态，部分资产存在抵押、担保事项，



无其他涉诉事项。被评估单位的办公、生产场所系自有，已纳入本次评估范围内。

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。

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。

选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估的目的是为湖北宜化磷化工公司拟增资提供价值参考意见，该交易行为是一个市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看，随着资本市场的进一步发展，按照市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受。

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 2025 年 7 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）行为依据

《中共湖北宜化集团有限责任公司委员会会议纪要（第二届〔2025〕15 号）》。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议 2016 年 7 月 2 日通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常



务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；

5、《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》（2001 年 12 月 31 日国办发〔2001〕102 号）；

6、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

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第 12 号）；

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2002 年财政部第 14 号令发布）；

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2019 年 3 月 2 日第二次修订）；

10、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委财政部令第 32 号）；

11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013 年 5 月 10 日国资发产权〔2013〕64 号）；

12、《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）；

13、《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产权〔2009〕941 号）；

14、《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）；

15、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

16、《资产评估机构审批和监督管理办法》（2011 年 9 月 1 日中华人民共和国财政部令第 64 号）；

17、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；

18、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 29 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29日)；

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29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《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号(2017年9月13日)；

9、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)；

10、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)；

11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号(2019年12月4日)。

12、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)；

13、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)；

14、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)；

15、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)；

16、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号(2017年10月1日)；

17、中国资产评估协会关于印发修订《专利资产评估指导意见》的通知(中评协〔2017〕49号)；

18、其他有关的评估准则依据。

(四) 产权依据

1、鄂(2024)宜昌市不动产权第0087379号产权证、鄂(2024)宜昌市不动产权第0087338号产权证；

2、建设工程规划许可证、施工许可证、专利证、机动车行驶证等证书



3、其他有关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字（2025）第 ZE10599 号”标准无保留意见审计报告。
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 3、同花顺 iFinD 金融终端；
- 4、全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 5、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 7、被评估单位提供的工程施工合同及相应决算文件；
- 8、宜昌市基准地价文件；
- 9、被评估单位提供的盈利预测申报表；
- 10、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 11、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）评估方法的简介

根据《资产评估基本准则》、《资产评估准则——企业价值》中关于评估方法的规定，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，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具体方法。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具体方法。

（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”。被评估单位主要从事化肥制品制造及销售业务，根据我们实地勘察以及对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，同时对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为被评估单位在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，被评估单位管理层可以对未来的经营状况及盈利水平进行可靠合理的计量，具备采用收益法评估的条件，故本次评估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”。被评估单位成立时间尚短，无法与同行业的上市公司进行各项指标的比较，故本次评估时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银行存款，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核对，确定评估值。

（2）应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（3）存货的评估

纳入本次评估范围内的存货包括原材料和库存商品。

被评估单位在途物资、原材料为近期购置，评估基准日时点的市场价值基本稳定且波动不大，故本次原材料评估按核实无误后的账面价值确定评估值。

被评估单位库存商品核算的是企业根据销售合同生产完成的、并经检验合格入库待发出的产成品的生产制造成本及费用。产成品按照下列程序和方法确定评估价值。计算方式如下：

产成品评估值=Σ[某产成品数量×该产成品可实现不含税销售单价×（1-销售费率-税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率）×适当利润扣减率）]

（4）固定资产的评估

I、固定资产—房屋建（构）筑物的评估

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物位于枝江市的办公场所和生产用房，目前用于企业生产及企业自用。

1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，并参考《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》，房地产估价通常包括：市场法、收益法、成本法和假设开发法。

评估对象房地产系完工房地产，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的估价，故不适宜采用假设开发法进行评估。由于大部分位于宜昌市的工业房产系自用为主，且市场上无同类房产租金信息，不宜采用收益法。房屋建筑物所在区域不存在活跃的房地产交易市场，不能在交易市场上取得同类或类似房地产交易的市场价格及其他相关信息，故本次该房地产评估不宜采用市场法进行评估。同时当地已发布建筑工程造价指数及各类建筑安装工程消耗量定额及统一基价表，故选择重置成本法测算房屋建（构）筑物价值。

2) 评估方法的介绍

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产主要为工业厂房及附属建筑，有较强的特殊性，本次评估选用重置成本法。

重置成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估值的评估方法。本次评估

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$
A. 重置成本的评估

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同，略有取舍。

(A) 建安工程费用**a. 建筑工程费用**

被评估单位能提供完整的竣工决算资料的，采用定额系数调整法确定建筑工程费用，即以工程竣工决算中的工程直接费为基础，根据有关部门颁发的《建筑工程预算定额》、《单位评估表》和有关的调价文件、取费标准、市场建材信息价格测定综合调价系数，进行调整评估。

b. 安装工程费用

按建筑工程费用和安装工程费用占建筑工程费用的比例计算确定，即：

$$\text{安装工程费用} = \text{建筑工程费用} \times \text{安装工程费用占建筑工程费用的比例}$$

前期费用和其他费用、建筑规费、应计利息和开发利润等结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况计取。具体标准如下：

前期费用及其他费用表

序号	费用名称	费用标准	文号
1	勘察设计费	4.00%	国家计委、建设部计价格[2002]10号
2	安全监督管理费	0.08%	鄂价房地字[1997]153号
3	建筑工程监理费	2.00%	鄂价费[1996]166号
	合计	6.08%×工程造价	
5	白蚁防治费	2元/平方米	鄂价房服字[2009]8号
6	人防易地建设费	1200元/平方米(建筑面积的4%)	鄂价费[2004]206号；湖北省物价局省财政厅省人防办关于印发湖北省防空地下室易地建设费收费标准及有关问题的通知
7	城市建设配套费	70元/平方米	湖北省物价局、湖北省财政厅关于宜昌市城市基础设施配套收费标准的批复(鄂价房服[2013]195号)

管理费用为组织和管理房地产开发经营活所必须的费用，包括开办费、管理人员工资及福利费等，按开发成本的比例估算。

建设期利息（资金成本）按工程合理建设期，评估时假定建设资金以均匀方式投入计算。贷款利率按评估基准日适用的中国人民银行一年贷款利率计算。

B. 成新率



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a.年限法

年限法的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

建筑物类别	非生产用	生产用
钢混结构	60 年	50 年
砖混结构	50 年	40 年
砖木结构	30 年	25 年
简易房	10 年	
构筑物	15~30 年	

b.完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

$$\text{成新率}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c.成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估鉴于所有资产为新投入使用，A1、A2 分别取 0.4、0.6。

其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

II、固定资产—设备的评估

按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对机器设备、车辆和电子设备采用重置成本法和市场法进行评估。

机器设备及电子设备

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



A. 重置全价的确定

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用（不含税）

a. 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《机电产品价格查询系统》等资料及网上询价来确定其购置价。

b. 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

c. 安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，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。

d. 其他费用的确定

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，不考虑、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本。

对生产年代久远或无法取得现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后确定重置全价或参照近期二手市场行情确定评估值。

B. 成新率的确定

a. 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率 = 勘察成新率 × 0.6 + 理论成新率 × 0.4

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%



b.对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

1) 车辆

(1) 重置成本法

A、重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）规定计入车辆购置税、牌照及杂费，确定其重置全价。

运输车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税

B、成新率的确定

主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、经济使用年限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。

$$\text{行驶里程成新率} = \frac{(\text{规定使用里程} - \text{已使用里程})}{\text{规定使用里程}} \times 100\%$$

$$\text{使用年限成新率} = \frac{(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限})}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

运输车辆的成新率=使用年限成新率+a

a：车辆特殊情况调整系数

C、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 市场法

将被评估的车辆和二手市场近期已销售的相同或相类似的车辆相比较，找出评估对象与每个参照物之间的车辆价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车辆的评估值。

应用市场法中的交易实例主要通过下列途径获得：

- ①查阅网上各种相同或相近车辆的出售及交易资料；
- ②与出售的经办人员洽谈；



③从二手车交易中心获取资料；

对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况(车辆的外观、内饰、发动机运行状况、行驶里程、保养状况等)，然后对交易实例进行交易情况、交易日期、交易时的车辆状况综合得出评估基准日评估对象的评估值。

计算公式为：

委估车辆评估值 = $\sum (\text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{个别因素修正}) / n$
n—为比较案例车辆采样数量

(5) 在建工程的评估

根据在建工程的特点、评估价值类型等相关条件，通过查阅相关的合同、原始凭证和账簿等资料，对在建工程的相关款项进行核实，相关款项为正常款项，无其他不合理费用，故本次评估按核实无误后的账面价值确认设备安装工程账面值确认评估值。

(6) 无形资产的评估

本次评估中，无形资产主要为无形资产—土地和其他，纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产为被评估单位外购的技术所有权和账外的专利权等。

I、无形资产-土地

根据企业提供的评估申报表，评估人员通过实地勘察，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》（GB/T18508-2014）以及委估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，确定对估价对象采用市场比较法测算土地公允价值。方法选择的主要依据如下：

根据《城镇土地估价规程》第 7.2.2 条相关规定：“利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。”由于评估对象位于宜昌市，宜昌市自然资源和规划局已于 2024 年 5 月 8 日发布《市人民政府关于公布执行宜昌市城区公示地价和园地林地草地定级与基准地价的通知》（宜府发〔2024〕1 号），该基准地价成果以 2023 年 6 月 30 日为基准日，故本次评估适宜采用基准地价系数修正法进行评估。其计算公式为：

$$P = P_{1b}(1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P——宗地价格；

P_{1b}——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；



$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

根据《城镇土地估价规程》第 5.2.12 条相关规定：“市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。市场比较法除可直接用于评估土地的价格或价值外，还可用于其他估价方法中有关参数的求取。”由于宜昌市土地市场交易较活跃，同类工业用地土地交易案例较多，故宜选用市场比较法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》第 5.3.10 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。”由于宜昌市土地市场交易较活跃，同类工业用地土地交易案例较多，而成本逼近法计算出的土地价格不能反映当地土地价值，故不宜选用成本逼近法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》第 5.1.10 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或不动产估价。”由于委估宗地为工业用地，收益状况不明显，故不宜选用收益还原法估价；

根据《城镇土地估价规程》第 5.4.9 条相关规定：“剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。”虽然委估宗地是现有房地产中地价的单独评估，但委估宗地上的房屋建筑物已完工且采用重置成本法的进行评估，委估宗地不符合上述评估的三个条件，故不宜选用剩余法进行评估。

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》附录第 B1 条相关规定：市场比较法的基本原理是将估价对象与在估价期日近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象宗地的客观合理价格或价值。其计算公式为：

待估宗地价格 = 比较实例价格 × (待估宗地交易情况指数 / 比较案例交易情况指数) × (待估宗地估价期日宗地价格指数 / 比较案例估价期日宗地价格指数) × (待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例区域因素条件指数) × (待估宗地个别因素条件指数 / 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、无形资产—其他



无形资产-其他无形资产包含账内无形资产及账外无形资产，账内无形资产主要为外购的专利技术，账外无形资产为 19 项实用新型

评估人员通过对无形资产进行查验、测试，查看发生额及原始凭证，对账面价值构成、会计核算方法、摊销期的确定和现场勘查状况进行了取证核实，确定无形资产账面价值的真实性、完整性。

无形资产的评估方法包括市场法、收益法、成本法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估技术方法，是根据替代原则采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。市场法的前提条件是要有一个活跃的公开市场且公开市场上要有可比的资产及交易活动。由于技术类无形资产具有专有性、独占性的特征，企业不会轻易转让其拥有的技术类无形资产，因此交易市场不够活跃，本次评估无法找到可对比的交易案例，故本次评估不适宜采用市场法。

成本法是指将创造该资产所消耗的物化劳动和活劳动费用加和求得重置成本的一种方法。一般认为无形资产的价值用重置成本很难反映其价值，因此本次评估未采用成本法。

本次对委估无形资产采用收益法（收益提成法）评估，收益提成法的技术思路是对使用无形资产生产的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收益中的贡献率，计算专有技术的收益额，用适当的折现率折现、加和即为评估值。

其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Rt}{(1+r)^t}$$

其中：

P：委估无形资产的评估值

Rt：第 t 年无形资产产品当期年收益额

t：计算的年次

r：折现率

n：无形资产产品经济收益期。

（7）递延所得税资产的评估

为资产减值准备、信用减值产生的递延所得税资产，本次按核实后的账面值确定评估值。

（8）其他非流动资产的评估

其他非流动资产采用检查相关资料和账面记录，并按财务会计制度核实，以评估基准日



被评估单位实际存在对应的价值或权利金额进行评估。

（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，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

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

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

Fi=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，



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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解释资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（九）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

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、被评估单位所在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）国家现行的经济政策方针无重大变化；
 - （2）在预测年份内央行公布的 LPR 保持近十年来的波动水平，税率假设按目前已公布的税收政策保持不变；
 - （3）被评估单位所在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；
 - （5）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；
 - （6）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；
 - （7）被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；
 - （8）委托人暨被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 无其他不可抗力及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）被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实的资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；
- （3）被评估单位现有业务保持现有的良性发展态势，国家宏观货币政策在长期来看处于均衡状态；
- （4）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；
- （5）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；

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(6) 本次预测假设现金流量均为均匀发生，采用中期折现。

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得相关资质为前提。

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。

(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) 收益法评估结论**

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对湖北宜化磷化工有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2025 年 7 月 31 日，湖北宜化磷化工有限公司的股东全部权益价值为 138,724.00 万元（大写：人民币壹拾叁亿捌仟柒佰贰拾肆万元整），较被评估单位评估基准日所有者权益账面值 94,799.42 万元增值 43,924.58 万元，增值率 46.33%。

(二) 资产基础法结论

在评估基准日 2025 年 7 月 31 日，湖北宜化磷化工有限公司经审计后总资产账面值 405,414.81 万元，总负债账面值 310,615.39 万元，净资产账面值 94,799.42 万元。采用资产基础法评估后的总资产评估值 428,261.10 万元，总负债评估值 302,602.68 万元，净资产评估值 125,658.42 万元，评估增值 30,859.00 万元，增值率 32.55%。

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%

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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	122,038.77	125,530.44	3,491.67	2.86
非流动资产	283,376.04	302,730.66	19,354.62	6.83
长期股权投资				
固定资产	257,508.88	257,522.68	13.80	0.01
在建工程	8,088.79	8,088.79	-	-
无形资产	11,440.13	30,783.75	19,343.62	169.09
递延所得税资产	112.20	109.40	-2.80	-2.50
其他非流动资产	6,226.04	6,226.04	-	-
资产总计	405,414.81	428,261.10	22,846.29	5.64
流动负债	130,843.91	130,843.91	-	-
非流动负债	179,771.48	171,758.77	-8,012.71	-4.46
负债合计	310,615.39	302,602.68	-8,012.71	-2.58
净资产（所有者权益）	94,799.42	125,658.42	30,859.00	32.55

评估结论的详细情况见评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因分析：

1、流动资产账面值为 122,038.77 万元，评估值为 125,530.44 万元，评估增值 3,491.67 万元，增值率 2.86%。评估增值主要原因为：流动资产-存货-产成品账面价值为生产成本，而评估价值中包含了未实现的销售利润。

2、固定资产账面值为 257,508.88 万元，评估值为 257,522.68 万元，评估增值 13.80 万元，增值率 0.01%。评估增值主要原因为：固定资产于的经济寿命大于会计折旧年限。

3、无形资产账面值为 11,440.13 万元，评估值为 30,783.75 万元，评估增值 19,343.62 万元，增值率 169.09%。评估增值主要原因为：被评估单位土地取得成本较低以及存在较多账外无形资产。

4、递延所得税资产账面值为 112.20 万元，评估值为 109.40 万元，评估减值 2.80 万元，减值率 2.50%。评估减值主要原因为：因存货评估值高于账面原值，存货跌价损失预计不会产生，存货跌价准备计提的递延所得税资产 28,025.75 元应评估为 0，导致评估减值。

5、递延收益账面值 10,683.62 万元，评估值为 2,670.91 万元，评估减值 8,012.71 万元，减值率 75%。评估减值原因为主要为部分政府补助项目已完成，不再有返还义务，仅保留未来纳税义务，导致评估减值。

（三）评估结论分析

收益法评估结果为 138,724.00 万元，资产基础法评估结果为 125,658.42 万元，收益法评估结果高于资产基础法评估结果 13,065.58 万元。



1、两种方法评估结果差异的主要原因是：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

2、评估结果的选择：

资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使评估报告使用人很直观地了解企业的存量资产的价值构成。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。收益法的测算结果体现了无法在资产基础法体现的企业所拥有的人力资源、客户资源、管理团队和能力的价值。收益法采用企业自由现金流量对评估对象进行价值评估时，公司的价值等于未来现金流量的现值，估值基于被评估单位的规模及利润增长情况和自由现金流金额大小，反映的是企业的内在价值。

由于资产基础法未能考虑资产运营的未来收益因素，结合本次的经济行为，从宏观环境、市场状况等方面分析不同评估方法评估结果的合理性，本次评估选择收益法评估结果作为被评估企业的股东全部权益的最终结果。即于评估基准日2025年7月31日，被评估单位股东全部权益评估价值为138,724.00万元。

（四）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、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、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；

4、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的影响；

5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、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。

（五）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。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。



十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

委托人已就本次经济行为聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位进行了审计，并出具了“信会师报字[2025]第 ZE10599 号”标准无保留意见审计报告。本次评估系基于审计工作成果基础上进行的，并利用了审计报告的相关信息和数据，提请评估报告使用人关注该审计报告的编制基础。本公司承担正确引用审计数据的法律责任，但不承担审计的法律责任。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

纳入本次评估范围内的房屋建筑物中，已办理规划审批手续，并取得规划许可证、施工许可证，但房屋（详见房屋建筑物明细表备注）均尚未办理房屋所有权证，未办证面积合计为 147,955.34 平方米，系房屋建筑物转固时间较短，仍在准备办证资料，产证暂未完成办理，被评估单位承诺上述无证房产确为其所有，不存在产权纠纷；同时，被评估单位承诺，若因房屋产权问题出现诉讼等问题，其愿承担全部的法律及经济责任。

此次评估中，评估人员对上述事项进行了必要的调查核实，无证房产的建筑面积主要依据被评估单位提供的现场测量数据确定，若日后办理不动产证时证载面积与之出现差异，应以不动产证为依据对评估结果进行相应调整；另外，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用对评估结论的影响。提请评估报告使用人予以关注。

（三）评估程序受到限制的情形；

无

（四）评估资料不完整的情形；

无

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

湖北宜化磷化工有限公司与兴业银行股份有限公司宜昌分行作为牵头行的银团于 2024 年 7 月 9 日签订的《固定资产银团贷款合同》（合同编号兴银鄂（银团）字 2406 第 YC002 号），该借款合同相关的抵押、保证合同如下：

1、根据湖北宜化磷化工有限公司与兴业银行股份有限公司宜昌分行作为代理行的银团签订的《银团贷款抵押合同》（合同编号：兴银鄂（银团抵押）字 2406 第 YC002 号），湖北宜化磷化工有限公司以其拥有的位于宜昌市姚家港化工园“20 万吨/年精制磷酸、65 万吨/年



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

磷铵搬迁及配套装置升级改造项目”项目土地使用权提供借款抵押担保，抵押期限为 2024 年 07 月 09 日至 2033 年 07 月 09 日。截止评估基准日，上述抵押资产尚未解押，抵押资产明细如下：

序号	所有人	权证编号	抵押物名称	位置	种类
1	湖北宜化磷化工有限公司	鄂(2022)宜昌市不动产权第 0089787 号	“20 万吨/年精制磷酸、65 万吨/年磷铵搬迁及配套装置升级改造项目”项目土地使用权	宜昌姚家港化工园	工业用地

鄂（2022）宜昌市不动产权第 0089787 号证下的土地使用权面积为 719,328.85 平方米，宜昌市高新区管委会自然资源和规划建设局于 2024 年 6 月 14 日，收回其中的 25,484.47 平方米，2024 年 11 月 11 日收回其中的 48,790.47 平方米，两次收回后，剩余土地使用权面积为 645,053.91 平方米，2024 年 12 月 13 日通过变更登记办理新不动产权鄂（2024）宜昌市不动产权第 0087379 号（宗地面积 613,843.07 平方米）和鄂（2024）宜昌市不动产权第 0087338 号（宗地面积 31,210.84 平方米）。

2、根据湖北宜化化工股份有限公司与兴业银行股份有限公司宜昌分行作为代理行的银团签订的《银团贷款保证合同》（合同编号：兴银鄂（银团保证）字2406第YC002号），湖北宜化化工股份有限公司作为保证人为《银团贷款抵押合同》（合同编号：兴银鄂（银团抵押）字2406第YC002号）提供保证，保证期间为自合同生效之日起至融资文件项下任何及/或全部债务履行期限届满之日起三年。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响，提请评估报告使用人予以关注。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无

（九）其他需要说明的事项。

1、本次评估结论假定被评估单位能够准确判断未来宏观经济及行业发展趋势，并有效执行其经营规划。评估已综合考虑了被评估单位所在行业的情况及其在行业中的地位。若未来经济环境或行业发展出现变化，且被评估单位未能采取有效措施调整其规划以适应经营需求，盈利预测可能会有较大波动，导致评估结论与企业实际情况出现较大偏差。在这种情况下，委托人应根据实际情况重新委托评估。提请委托人及评估报告使用人予以关注。

2、评估机构采用的盈利预测数据是本报告收益法评估的基础。评估师已对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，并与管理层讨论后，被评估单位对盈利预测



进行了修正和完善。需要强调的是，评估机构对盈利预测的使用并不代表对其未来盈利能力的保证。若盈利预测未能实现，且管理层未能及时采取措施进行调整，评估结果可能会发生变化。

3、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测由被评估单位申报并经其确认。本评估报告基于被评估单位提供的资料具备真实性、合法性和完整性展开评估。评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

5、对于可能影响价值评估的瑕疵事项，若委托人及被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据专业经验无法获悉，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、评估师执行资产评估业务的目的是估算评估对象的价值并提供专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被视为对评估对象可实现价格的保证。

7、本次评估结果未考虑流动性对评估对象价值的影响，亦未考虑控股权溢价或缺乏控股权折价对评估结论的影响。

8、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，评估结果未考虑与企业价值评估增值相关的潜在税赋。

9、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

10、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性由委托方及被评估单位负责。

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；若报告纸质版和电子版内容存在差异



时,以纸质版为准。

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或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

经国有资产监督管理部门（含所出资企业）备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对湖北宜化集团有限责任公司拟增资湖北宜化磷化工有限公司之经济行为有效，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2025年7月31日至2026年7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，资产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2025年09月30日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（此页无正文）

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：李银松



资产评估师：吴明霞



2025 年 09 月 30 日