

湖南柳化桂成化工有限公司资产转让项目  
湖南柳化桂成化工有限公司部分固定资产价值  
资产评估报告

京信评报字（2015）第 357 号

中京民信北京资产评估有限公司

二〇一五年十月十日

# 总 目 录

## 第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明 .....	1
第一章 基本情况.....	4
一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
二、评估目的.....	6
三、评估基准日.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、评估价值类型及定义.....	7
第二章 评估依据.....	7
一、经济行为依据.....	7
二、法律法规依据.....	7
三、评估准则依据.....	8
四、资产权属依据.....	8
五、取价依据.....	8
六、其他依据及参考资料.....	8
第三章 评估方法.....	9
一、构筑物.....	9
二、设备.....	10
第四章 评估程序及实施过程.....	12
一、进行前期调查.....	12
二、编制评估计划.....	12
三、开展现场工作.....	12
四、整理评估资料.....	13
五、进行评定估算.....	13
六、进行汇总分析.....	13
七、提交评估报告.....	13
第五章 评估假设.....	14
一、本次评估采用的假设.....	14
二、评估假设对评估结论的影响.....	14
第六章 评估结论.....	14
第七章 特别事项说明.....	15
第八章 评估报告的使用限制说明.....	15
第九章 评估报告日及其他.....	15
资产评估报告附件： .....	

## 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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，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的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

# 湖南柳化桂成化工有限公司资产转让项目

## 湖南柳化桂成化工有限公司部分固定资产价值

### 资产评估报告

京信评报字（2015）第 357 号

#### 摘 要

#### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信北京资产评估有限公司接受湖南柳化桂成化工有限公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，为湖南柳化桂成化工有限公司拟转让部分资产事宜，而对所涉及的公司部分固定资产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为湖南柳化桂成化工有限公司部分固定资产价值，评估范围为构筑物及设备。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对湖南柳化桂成化工有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，湖南柳化桂成化工有限公司部分固定资产价值于评估基准日 2015 年 6 月 30 日所表现的公允市场价值为 7,345.35 万元，评估值比账面值增值 285.88 万元，增值率 4.05%。评估汇总表如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
构筑物及其他辅助设施	1,295.15	1,034.13	2,555.86	1,265.48	1,260.71	231.34	97.34	22.37
机器设备	8,190.23	6,025.33	12,256.37	6,079.87	4,066.14	54.54	49.65	0.91
合计	9,485.38	7,059.46	14,812.23	7,345.35	5,326.85	285.88	56.16	4.05

以下事项提请报告使用者关注：

在清查核实过程中，对于敷设于地下的管道沟槽、电力电缆、部分设备基础和其它地下隐蔽工程，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实。评估师对这部分资产尽

最大可能收集、查阅有关图纸、资料，并向有关技术人员了解和核实资产的实际状况和技术性能。但我们仍然不能保证其对评估结果不会产生影响。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方使用，有效期自 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

**湖南柳化桂成化工有限公司资产转让项目**  
**湖南柳化桂成化工有限公司部分固定资产价值**  
**资产评估报告**

京信评报字（2015）第 357 号

中京民信北京资产评估有限公司接受湖南柳化桂成化工有限公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，为湖南柳化桂成化工有限公司拟转让部分资产事宜，而对所涉及的其部分固定资产在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

**第一章 基本情况**

**一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托方暨被评估单位概况**

名称：湖南柳化桂成化工有限公司

住所：湖南省株洲市石峰区建设北路 1493 号

法定代表人：覃永强

注册资本：人民币伍亿元整

实收资本：人民币伍亿元整

企业性质：有限责任公司

经营范围：化工产品（需专项审批的除外）生产、销售；蒸汽生产、销售；危险化学品无机产品（I）类、液体无水氨、氰氨化钙、（有效期至 2018 年 1 月 9 日）生产、销售；化肥销售。

**1、历史沿革及股权结构**

湖南柳化桂成化工有限公司系由广东中成化工股份有限公司、广西锦业房地产开发集团有限公司、湖南智成化工有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2011 年 9 月 27 日取得株洲市工商行政管理局核发的 430200000091945 号《企业法人营业执照》。公司法定代表人为廖能成，公司住址：湖南省株洲市石峰区建设北路 1493 号，成立时注册资本 30000 万元。

2011年11月4日，原股东湖南智成化工有限公司将持有的公司全部股权转让给广东中成化工股份有限公司。经变更后，股东为广东中成化工股份有限公司及广西锦业房地产开发集团有限公司。其中广东中成化工股份有限公司出资20000万元，占注册资本的比例为66.67%，广西锦业房地产开发集团有限公司出资10000万元，占注册资本的比例为33.33%。2011年11月14日，公司根据股东会决议增加注册资本10000万元，注册资本变更为40000万元，其中广东中成化工股份有限公司出资30000万元，占注册资本的75%，广西锦业房地产开发集团有限公司出资10000万元，占注册资本的比例为25%。2011年11月21日，公司根据股东会决议增加注册资本10000万元，注册资本变更为50000万元，其中广东中成化工股份有限公司出资40000万元，占注册资本的80%，广西锦业房地产开发集团有限公司出资10000万元，占注册资本的比例为20%。

2012年7月31日，根据股东会决议，同意广西锦业房地产开发集团有限公司将其持有的20%的公司股权以10000万元的价格转让给新增股东广西柳州化工控股有限公司。2012年8月28日完成了股权变更转让手续，变更后注册资本仍为50000万元，其中广东中成化工股份有限公司出资40000万元，占注册资本的80%，广西柳州化工控股有限公司出资10000万元，占注册资本的比例为20%。

截至2013年8月31日，公司股权结构如下：

投资者名称	出资额（万元）	出资比例（%）
广东中成化工股份有限公司	40000	80
广西柳州化工控股有限公司	10000	20
合 计	50,000.00	100.00

## 2、主要资产状况

公司占地面积70万平方米（1100亩），主要资产为实物资产，实物资产账面反映为存货类、构筑物类及设备类（含机器设备及电子设备）、在建工程。

## 3、主要产品及生产、销售情况

公司主要用户有：国内造纸、印染，日化、玻璃，复合肥生产企业

公司主要致力于双氧水（过氧化氢）、纯碱等化工产品及相关农资产品尿素、氯化铵的生产和销售。湖南基地双氧水年生产能力为15.7万吨（按100%计），居亚洲第一位。

公司主要产品有：（1）纯碱：主要用于日化产品和玻璃制品，是重要的原料；（2）

甲酸钠：主要用于保险粉的生产，是主要的原料；（3）尿素：主要用于农用施肥、化工脱硝、制胶，是复合肥的重要原料；（4）氯化铵：主要用于农用施肥，也是复合肥的重要原料；

## （二）约定的其他评估报告使用者概况

资产评估约定书中未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

湖南柳化桂成化工有限公司拟转让部分资产。为此，湖南柳化桂成化工有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对列入转让范围的部分固定资产进行评估，为湖南柳化桂成化工有限公司提供转让资产的价值参考依据。

## 三、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。
- （二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 四、评估对象和评估范围

- （一）评估对象为湖南柳化桂成化工有限公司部分资产价值。
- （二）评估范围为湖南柳化桂成化工有限公司部分固定资产。包括为固定资产-构筑物及设备。截至 2015 年 6 月 30 日，列入评估范围的资产账面值见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
构筑物及其他辅助设施	1,295.15	1,034.13
机器设备	8,190.23	6,025.33
合计	9,485.38	7,059.46

- （三）委托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。
- （四）实物资产构成

### 1、构筑物

构筑物共计 47 项，主要是为合成分厂、原料分厂、热电分厂、净化分厂和废水处理站所使用的凉水塔、冷却塔沟、烟囱、运输栈桥、各类功能硷池、沟等构筑物设施。

### 2、设备

机器设备 424 项，主要为水煤气生产用的皮带运输机、烘干塔、制棒机、水煤气炉

以及配套的发电锅炉、变配电系统等。

（五）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

（六）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

（七）列入评估范围的资产的其他事项

未发现评估范围内的资产存在抵押、担保、诉讼或者其他事项。

## 五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

## 第二章 评估依据

### 一、经济行为依据

湖南柳化桂成化工有限公司关于出售部分资产的办公会决议。

### 二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国物权法》；

（二）中华人民共和国国务院令 第 91 号（1991 年）《国有资产评估管理办法》；

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

（四）国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令（2005 年）《企业国有资产评估管理暂行办法》；

（五）国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

（六）其他与本项评估有关的法律法规。

### 三、评估准则依据

(一) 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》;

(二) 中注协 2005 年 1 月 14 日发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

(三) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》;

(四) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》;

(五) 中评协 2008 年 11 月 28 日发布的《企业国有资产评估报告指南》;

(六) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

### 四、资产权属依据

(一) 会计账簿、凭证、重大工程合同;

(二) 其他权属证明文件等。

### 五、取价依据

(一) 《资产评估常用数据与参数手册 (2013)》(中国经济科学出版社编制出版);

(二) 《机电产品报价手册》2015 版;

(三) 机械工业部发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械

计 (1995) 1041 号文);

(四) 评估机构收集的与本次资产评估有关的询价资料、参数资料, 评估人员现场查勘记录及搜集到的有关资料;

(五) 企业提供的财务会计、经营方面的资料。

### 六、其他依据及参考资料

(一) 被评估单位提供的评估基准日会计报表、资产评估申报明细表;

(二) 被评估单位提供的有关说明、有关财务凭证等资料;

(三) 评估人员收集的其他评估资料。

### 第三章 评估方法

根据本次评估的评估目的和资产类型,考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件,此次评估我们采用成本法。

#### 一、构筑物

评估的构筑物包括凉水塔、冷却塔沟、烟囱、运输栈桥、各类功能硷池、沟等构筑物设施等构筑物设施。为自建自用的生产经营性资产,采用重置成本法评估。

计算公式为:评估值=重置成本×成新率

##### (一) 重置成本的确定

构筑物的重置成本构成包括三部分:综合造价、工程前期费用及其他费用、资金成本。

##### 1、综合造价

综合造价的确定主要采用重编工程结算调整法。

即以待估构筑物的工程竣工资料、图纸、工程决算资料为基础,以《湖南省建筑装饰工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》(2006)、《湖南省建筑工程概算定额》(2006)及计费规则为计价依据,对原工程结算价格进行调整。即在原工程结算直接费的基础之上,按照当地现行的建筑材料、人工、机械单价调整价差再进行综合取费测算至评估基准日价格水平来确定委估对象的综合造价。

##### 2、前期费用及其他费用

工程前期费用和其他费用按照国家规划建设部门和当地规划建设行政主管部门的相关规定计取,包括工程勘察设计费、工程建设监理费、招投标代理服务费、环境评价咨询费、编制可研报告咨询费、施工图设计审查费、建设单位管理费用。

##### 3、资金成本

即构筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本,以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数,假定构筑物重新建造时其资金投入为均匀投入,资金利息率按中国人民银行 2015 年 6 月 30 日银行现行贷款利率进行计算。

##### (二) 成新率的确定

本次评估范围内的构筑物均为结构简单、施工工期短、工程造价较低的一般性构筑物设施。其成新率的确定直接采用年限法估算。

年限法是根据构筑物的设计使用年限和尚可使用年限来确定构筑物的成新率。

其计算公式如下：成新率=1-（已使用年限/耐用年限）×100%

## 二、设备

本次评估的设备为机器设备。本次评估采用重置成本法进行评估。

其基本公式为：评估值=重置全价×成新率

### （一）重置全价的确定

计算公式如下：

重置全价=设备购置价格（不含增值税价）+运杂费+安装调试费+设备基础费+联合试车费+前期费及其他费用+资金成本

若在询价或查阅方式得到价格信息中包含由供货商负责的费用，则重置全价中不考虑相关费用。

对无法查询价格的设备，利用查询相同或者类似的设备作为参照物，用功能价值类比法的方法确定委估设备价格。

### 1、设备购置价

1) 一般设备的价格，根据近期同类设备订货价，或参考中国机械工业信息研究中心编制的“2015年中国机电产品报价手册”等价格手册确定；

2) 主要设备及关键设备的价格，通过采用向原制造厂家、类似设备制造厂家询价，查阅近期各种机电产品报价，参照近期同类设备订货采购合同，分析比较、综合考虑确定；

3) 价值较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备是易被采购的通用设备，通过机电产品市场调研询价、同类设备网上报价确定。

4) 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）及《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第50号）的规定，本次评估设备购置价不含增值税。

### 2、运杂费

考虑到目前国内一般购置价都为到场价格，这里运杂费计为0。

### 3、安装调试费

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

对于安装调试费率，依据《轻工业工程设计概算编制运杂费办法》(QBJS10-2005)和设备采购合同中约定内容综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

#### 4、设备基础费

一般设备基础费计算公式如下：

设备基础费=设备购置价×基础费率

本次评估设备基础费已经含在土建工程中，在设备评估中不与考虑。

#### 5、联合试车费

对于设备的基础费率，依据《轻工业工程设计概算编制办法》(QBJS10-2005)并参考《资产评估常用数据与参数手册》和设备采购合同中约定内容综合确定。

根据原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，具体考虑委估设备联合试车情况，并参考企业同类设备联合试车费用综合确定。

#### 6、前期费及其他费用

根据财建[2002]394号、计价格[2002]10号等文件取前期费用。前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标管理费、环境评价费。

#### 7、资金成本

对于合理工期在6个月以上的设备工程，计算其资金成本。资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、联合试车费和前期费及其他费用，根据资金投入的合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

假设资金投入是在合理的建设期内均匀投入的，则

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+联合试车费+前期费及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

#### (二)成新率的确定

采用使用年限法和现场观察分析两种方法，分别确定年限法成新率和观察法成新率，再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

采用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护保养情况、大修和技术改造情况、工作环境条件及设备精度等多种因素，并考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，综合确定。其基本计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

采用观察分析法是根据对设备的现场技术检测和观察，结合设备的使用时间、实际技术状况，负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测机器设备的贬值率或成新率的方法。

综合成新率=使用年限成新率×权数+观察鉴定成新率×权数

清查核实中如果发现计算的综合成新率不符合实际使用状况，以勘查成新率为准。

## 第四章 评估程序及实施过程

### 一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方暨被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

### 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

### 三、开展现场工作

(一) 向企业布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。

(二) 提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、近几年审计报告、投资或技改项目可行性论证等。

(三) 根据评估准则要求进行资产清查核实：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产的重点项目，

将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈了解情况；

3、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人員对企业、重点资产、了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，走访建设管理部门和房地产市场，掌握房地产等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的设备等的价格信息。

#### **四、整理评估资料**

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、负债等类别，将评估资料进行归纳整理。

#### **五、进行评定估算**

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

#### **六、进行汇总分析**

对初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下，进行汇总。

#### **七、提交评估报告**

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告书初稿。就报告书初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告书的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

## 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

### 一、本次评估采用的假设

- (一) 评估范围内资产不改变用途，持续使用；
- (二) 评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- (三) 委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- (四) 评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

### 二、评估假设对评估结论的影响

若评估范围内资产将改变用途，不能持续使用，会造成评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，以及委托方提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告书和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告书和评估结论不能成立。

## 第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在约定的评估目的下，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，湖南柳化桂成化工有限公司部分固定资产于评估基准日 2015 年 6 月 30 日所表现的公允价值为 7,345.35 万元，评估值比账面值增值 285.88 万元，增值率 4.05%。评估汇总表如下：

(金额单位：人民币万元)

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
构筑物及其他辅助设施	1,295.15	1,034.13	2,555.86	1,265.48	1,260.71	231.34	97.34	22.37
机器设备	8,190.23	6,025.33	12,256.37	6,079.87	4,066.14	54.54	49.65	0.91
合计	9,485.38	7,059.46	14,812.23	7,345.35	5,326.85	285.88	56.16	4.05

评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项，未考虑资产可能存在的未付款项，亦未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项可能追加付出的价格等等影响其价值的任何限制。

二、根据国家关于生产性设备进项税可以抵扣的政策规定，评估时设备购置费按扣除增值税确定。因此设备的评估值不含增值税。

三、在清查核实过程中，对于敷设于地下的管道沟槽、电力电缆、部分设备基础和其它地下隐蔽工程，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实。评估师对这部分资产尽最大可能收集、查阅有关图纸、资料，并向有关技术人员了解和核实资产的实际状况和技术性能。但我们仍然不能保证其对评估结果不会产生影响。

以上事项提请报告使用者予以关注。

## 第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化和市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一五年十月十日。

二、本报告书含有若干附件（见附件目录），附件是本报告书的重要组成部分。

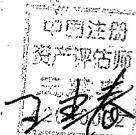
湖南柳化桂成化工有限公司资产转让项目资产评估报告

(本页无正文)

经办注册资产评估师:



经办注册资产评估师:



法定代表人:

周国章

中京民信北京资产评估有限公司

