



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

能特科技有限公司拟出售资产涉及的  
能特科技有限公司部分资产市场价值评估项目

# 资产评估报告

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4242020018201900113

资产评估报告名称： 能特科技有限公司拟出售资产涉及的能特科技有  
限公司部分资产市场价值评估项目

资产评估报告文号： 众联评报字[2019]第1262号

资产评估机构名称： 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 尚赤(资产评估师)、成传泉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



**众联资产评估有限公司**

ZHONG LIAN  
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

能特科技有限公司拟出售资产涉及的  
能特科技有限公司部分资产市场价值评估项目

# 资产评估报告

众联评报字(2019)第 1262 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2019 年 8 月 20 日

## 目 录

第一部分、声明.....	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	7
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人.....	8
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	24
第四部分、资产评估报告附件.....	26

## 第一部分、声明

## 声 明

能特科技有限公司：

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，其他任何机构和個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清单由委托人（产权持有单位）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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产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资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 第二部分、资产评估报告摘要

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受能特科技有限公司的委托，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，分别采用成本法和市场法等评估方法，按照必要的评估程序，对能特科技有限公司拟出售资产涉及的其位于荆州市开发区深圳大道西侧 108 号厂区内部分资产在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为能特科技有限公司拟出售资产涉及的其位于荆州市开发区深圳大道西侧 108 号厂区内部分资产在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象和评估范围为能特科技有限公司拟出售资产涉及的其位于荆州开发区深圳大道西侧一宗土地使用权及地上房屋建筑物、构筑物和部分设备。具体范围为能特科技有限公司申报的“各类资产评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 7 月 31 日。

五、评估方法：根据资产类别，分别采用成本法和市场法等评估方法。

六、评估结论：能特科技有限公司申报的评估明细表列示的部分资产经评估，具体评估结论如下：

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，能特科技有限公司评估基准日拟出售的资产的账面值为 7,618.00 万元，评估后的总资产 7,631.34 万元，增值 13.34 万元，增值率 0.18%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 能特科技有限公司房屋建筑物评估结果中不包含土地之价值。
2. 能特科技有限公司土地使用权评估结果中不包含土地交易办证需要缴纳的契税。
3. 本次委估资产中评估价值均为不含税价。
4. 产权持有单位对其提供的会计资料的完整性、真实性和合法性负责，若或存在故意隐瞒评估人员根据已有资料尚无法掌握的企业其他情况，导致存在账外资产及或有事项而又未能提供相关资料，由此造成对本评估结论的影响，本评估机构不承担相关法律责任。
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. 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、白蚁蚁害监测、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。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

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。

## 第三部分、资产评估报告正文

# 能特科技有限公司拟出售资产涉及的 能特科技有限公司部分资产市场价值评估项目

## 资产评估报告正文

众联评报字(2019)第 1262 号

能特科技有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受能特科技有限公司的委托，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，采用成本法、市场法等评估方法，按照必要的评估程序，对能特科技有限公司拟出售资产涉及的其位于荆州市开发区深圳大道西侧 108 号厂区内部分资产在 2019 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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况

#### (一) 委托人概况

名称：能特科技有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：荆州开发区东方大道

法定代表：张光忠

成立日期：2010 年 05 月 31 日

注册资本：贰亿贰仟万圆整

统一社会信用代码：914210005539473922

经营范围：非国家禁止类、限制类新型医药中间技术产品的研发、生产、销售，相关技术服务与技术转让；食品添加剂、饲料添加剂的生产、销售；工程塑料、塑料合金的生产、加工、销售；非国家禁止无污染的其它化工产品研发、生产、销售；

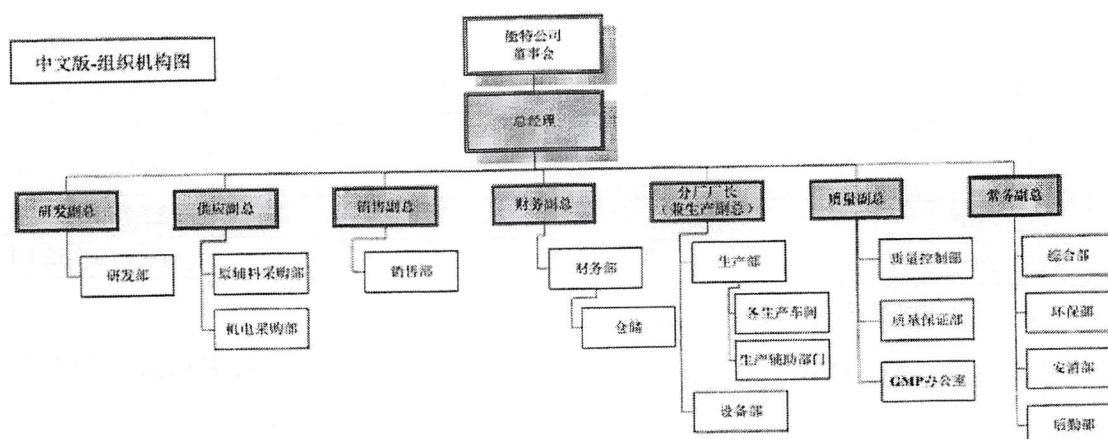
进出口业务经营（国家限制的商品和技术除外）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

## 1. 历史沿革

能特科技有限公司，是于二〇一〇年五月由陈烈权等6位自然人发起设立的有限责任公司，主要从事非国家禁止类、限制类新型医药中间体、化学原料药、饲料添加剂产品的研发、生产、销售，相关技术服务与技术转让；非国家禁止无污染的其它化工产品研发、生产与销售。公司注册地址：中国湖北省荆州市荆州经济技术开发区东方大道197号，占地600余亩，分新老两个生产厂区；注册资本2.2亿人民币。

二〇一〇年七月公司通过吸收合并方式重组美中能特医药化学科技（荆州）有限公司，并以其原有生产、经营、研发业务为基础，扩大经营范围。2014年底与深圳创业板上市公司冠福控股股份有限公司进行了重大资产重组，公司成为冠福股份的全资子公司。

## 2. 组织结构



根据公司章程，公司设董事会，其成员为五人，由非职工代表担任，经股东委派产生。董事会设董事长一人，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，可连选连任。公司设经理，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责。公司不设监事会，设监事一人，由非职工代表担任，经股东委派产生，监事任期每届三年，监事任期届满，可连选连任。公司的法定代表人由董事长担任。

能特科技有限公司执行《企业会计准则》，以1月1日至12月31日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为

计价原则。

## （二）产权持有单位概况

产权持有单位即委托人。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，能特科技有限公司拟进行资产出售事宜，湖北众联资产评估公司接受能特科技有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的能特科技有限公司位于荆州市开发区深圳大道西侧 108 号厂区内部分资产的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象和评估范围为能特科技有限公司拟出售资产涉及的能特科技有限公司位于荆州开发区深圳大道西侧一宗土地使用权及地上房屋建筑物、构筑物和部分设备，具体包括：固定资产、无形资产。

上述资产评估基准日账面金额如下：（金额单位：人民币元）

科目名称	账面价值
一.固定资产	53,994,152.34
二.无形资产	22,185,800.40
资产总计	76,179,952.74

### （一）实物资产分布情况及特点

本次能特科技有限公司申报的纳入评估的实物资产主要为房屋建筑物和设备类资产。

#### （1）房屋建筑物情况

能特科技有限公司此次申报评估的房屋建筑物类资产包括：能特科技有限公司位于荆州开发区深圳大道西侧和荆监一级公路东侧厂区内的检测实验用房、仓储用房、生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施等，主要包括质检楼、仓库、生产车间、水池、道路、管网和设备基础等。房屋建筑物主要以钢混、钢结构和砼结构为主。房屋建筑物均为企业自建，建成时间主要集中于 2014-2016 年。

此次申报评估的新区供电中心 1、新区供电中心 2、新区供电中心 3、新区 5#仓

库、新区 6#仓库、7#仓库、8#仓库、新区八车间、9#仓库、10#仓库、公用车间、新区食堂、邻甲酚车间、新区九车间和新区质检大楼已办理不动产权证，合并办理的不动产权证号为鄂（2019）荆州市不动产权第 0038421 号。截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，所有房屋建筑物均无抵押、担保等他项权利存在。

## （2）设备类资产情况

公司的设备类资产包括机器设备和电子设备等。

机器设备主要为微机控制经济器螺杆式盐水机组、蒸发冷、低压开关柜、配电柜和变压吸附式制氮机等；

电子设备主要为 LED 显示屏；

上述设备类资产位于该公司新厂区的配电车间及公用车间内。委估的设备类资产均在能特科技有限公司正常使用，能够满足企业日常的经营需要。能特科技有限公司具有较完整的财产管理和财务核算制度。对设备类资产设备采用直线法计提折旧。该公司的设备管理制度较健全，对设备类资产能做到定期维护保养。

纳入本次评估范围的机器设备不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

## （二）无形资产情况

本次拟出售的无形资产为一宗土地使用权，土地使用权具体情况如下：

宗地账面值为 26,056,769.71 元，位于荆州开发区深圳大道西侧，不动产权证号为：鄂（2019）荆州市不动产权第 0038421 号，证载土地使用权人为能特科技有限公司，证载面积为 96,661.46 平方米，证载土地用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期至 2062 年 7 月 20 日止，土地宗地代码为 421002501003GB00039，图号为 47.50-83.00。

地势平坦，形状较规则，开发程度已达到宗地红线外“六通一平”，红线内“场地平整”，地上建有房屋建筑物及构筑物，均在本次出售范围内。

截至评估基准日，上述宗地无抵押、担保等他项权利存在。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

能特科技有限公司委托的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、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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 2019 年 7 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托人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。

#### 六、评估依据

##### (一) 行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与能特科技有限公司签订的《资产评估委托合同》。

##### (二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；

2. 《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，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部和国家税务总局财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）；

6. 《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，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

7. 《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）；

8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号发布）；
9. 《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》（国务院令第 55 号发布）；
10. 《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；
11. 《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2014》；
12. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；
13. 《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）
14. 其他相关法律、法规和通知文件等。

### （三）准则依据

1. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49 号）；

### （四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 房地产权属证明；
3. 无形财产权利（权属）证明；
4. 重大机器设备的购置发票；
5. 公司章程等
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资

料。

### （五）取价依据

1. 湖北省建筑安装工程造价信息及湖北省建筑安装工程投资价格指数；
2. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》杨志明著，由机械工业出版社出版于2011-11-01；
4. 各地区关于土地征用及开发的各项政策法规；
5. 湖北省建设项目应收取各种规费标准的文件；
6. 国家有关部门公布的物价指数；
7. 湖北省建设工程估算指标；
8. 《湖北省土地管理实施办法（第二次修正）》；
9. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（省人民政府45号令）；
10. 机械工业信息研究院2019年《机电产品价格信息查询系统》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
11. 评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
12. 中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
13. 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；
14. 委托人提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
15. 产权持有单位提供的有关决算书及预（结）算书等工程建设资料；
16. 委托人提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
17. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
18. 《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》（鄂土资函（2014）242号）及《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和片区综合地价的通知》（鄂政发（2014）12号）。
19. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

### 七、评估方法

#### 1. 房屋建筑物的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物采用重置成本法评估。评估方

法简述如下：

重置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：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### (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：

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} + \text{开发者利润}$$

##### ①建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润等。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，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

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（构）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前期费用及其它费用

前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

荆州市前期费用及其它费用标准

序号	名称	计算依据	取 费		文件标准
			%	元 /m <sup>2</sup>	
1	工程勘察设计费	工程造价	3.19	-	参考国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	0.53	-	参考发改价格[2011]534号
3	工程监理费	工程造价	2.33	-	参考发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.83	-	参考鄂价工服规[2011]23号
5	建设单位管理费	工程造价	1.50	-	参考财建[2016]504号
6	环境影响评价费	工程造价	0.20	-	参考计价格[2002]125号
合 计		***	<b>8.58</b>	-	***

##### 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，按评估基准日正常利率计算利息。

#### 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：

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

$$\text{理论成新率} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年数}) \div \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

#### （3）确定评估值

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

### 2. 关于设备类固定资产评估

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市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、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。

由于委估资产主要为化工生产用的设备及其配套设施，本次评估以持续使用和公开市场为前提，委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法：对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本

法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

#### ①重置全价的确定

设备重置全价 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装材料费和工程费 + 其他费用) (不含税) + 资金成本

##### 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信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

##### 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。如供货合同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、安装材料费和工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》和《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以不含税设备购置价分别计算安装材料费和安装工程费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

##### D、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、建筑工程造价咨询费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

##### E、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) (不含税) × 合理  
建设工期 × 贷款利率 / 2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

### ②确定成新率

对于机器设备，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%，或：

成新率 = [(经济使用寿命年限 - 已使用年限) / 经济使用寿命年限] × 100%

对于采用使用年限法无法真实反映委估设备的成色时，可采用现场勘察评分法确定成新率。

对于价值量较高的设备，采用使用年限法和现场勘察评分法两种方法分别计算，再按相应的权重测算出综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

对于电子设备等一般、小型设备主要按理论成新计算其成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

### ③确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 3. 关于土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，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育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。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，确定对待估宗地根据实际情况采用成本逼近法和市场比较法测算土地价格，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) 由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益法和剩余法；
- (2) 待估宗地位于荆州开发区，待估宗地所处地段超出荆州市城区基准地价覆

盖范围且距评估基准日时间超过 5 年，故不适于使用基准地价系数修正法；

(3) 由于待估宗地当地的征地成本统计资料比较详实，故可选用成本逼近法；

(4) 由于从土地市场上可获得与待估宗地处于同一供需圈且具有可比性的类似交易实例，故适可选用市场比较法。

#### ●成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。其计算公式为：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{税费} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数} \times \text{个别因素修正}$$

#### ●市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

$$\text{土地价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{其他因素修正系数}$$

### 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

#### (一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

#### (二) 订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2019 年 8 月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

#### (三) 编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估

疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

#### （四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导准备应提供的评估资料。评估人员指导和相关人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给对“资产评估申报表”进行完善。要求对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

#### （七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。

项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

## 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.用途假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变且能持续使用。
- 2.公开市场假设：本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。
- 3.假定能特科技有限公司提供的评估申报资料和其他各项基础资料均真实合法完整。
- 4.本次评估不考虑与列入评估范围的资产有关系的其他抵押、查封、担保、或有资产等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。
- 5.本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
- 6.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 7.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 8.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 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，履行了资产评估必要的程序，采用成本法、市场法等评估方法对能特科技有限公司申报的资产进行了评估。评估结论如下：

能特科技有限公司评估基准日拟出售的资产的账面值为 7,618.00 万元，评估后

的总资产 7,631.34 万元，增值 13.34 万元，增值率 0.18%。具体评估汇总情况详见下表（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%
1	固定资产	5,399.42	5,089.14	-310.28	-5.75
2	无形资产	2,218.58	2,542.20	323.62	14.59
3	资产总计	<b>7,618.00</b>	<b>7,631.34</b>	<b>13.34</b>	<b>0.18</b>

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估涉及部分房屋建筑物未办理不动产权证，本次评估面积以产权持有单位提供的评估申报数据为准；若期后办理权属登记手续后，评估面积与权属登记面积有所差异，评估值应做相应调整。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

#### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

#### （四）重要的利用专家工作及报告情况；

无。

#### （五）重大期后事项；

无。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

(七) 其他需要说明的事项。

1. 能特科技有限公司房屋建筑物评估结果中不包含土地之价值。

2. 能特科技有限公司土地使用权评估结果中不包含土地交易办证需要缴纳的契税。

3. 本次委估资产中评估价值均为不含税价。

4. 产权持有单位对其提供的会计资料的完整性、真实性和合法性负责，若或存在故意隐瞒评估人员根据已有资料尚无法掌握的企业其他情况，导致存在账外资产及或有事项而又未能提供相关资料，由此造成对本评估结论的影响，本评估机构不承担相关法律责任。

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. 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、白蚁蚁害监测、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。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2019年7月31日至2020年7月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 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专业人员不承担责任；

(三) 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；

(四) 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。

资产评估报告使用人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、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 20 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

(此页无正文)

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2019年8月20日

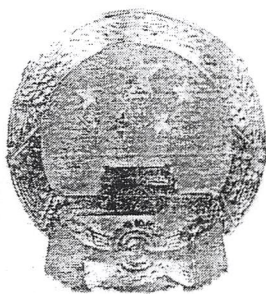


## 第四部分、资产评估报告附件

## 资产评估报告附件

- 附件一：委托人（产权持有单位）营业执照；
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件三：委托人承诺函；
- 附件四：签名资产评估师的承诺函；
- 附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件六：资产评估机构营业执照副本；
- 附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件八：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件九：资产评估汇总表或者明细表。

附件一：委托人（产权持有单位）营业执照



# 营业执照

统一社会信用代码 914210005539473922

名称	能特科技有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	荆州开发区东方大道
法定代表人	张光忠
注册资本	贰亿贰仟万圆整
成立日期	2010年05月31日
营业期限	长期
经营范围	非国家禁止类、限制类新型医药中间技术产品的研发、生产、销售，相关技术服务与技术转让；食品添加剂、饲料添加剂的生产、销售；工程塑料、塑料合金的生产、加工、销售；非国家禁止无污染的其它化工产品研发、生产、销售；进出口业务经营（国家限制的商品和技术除外）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）##



登记机关



2017年 05月 08日

## 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料



201905150081

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

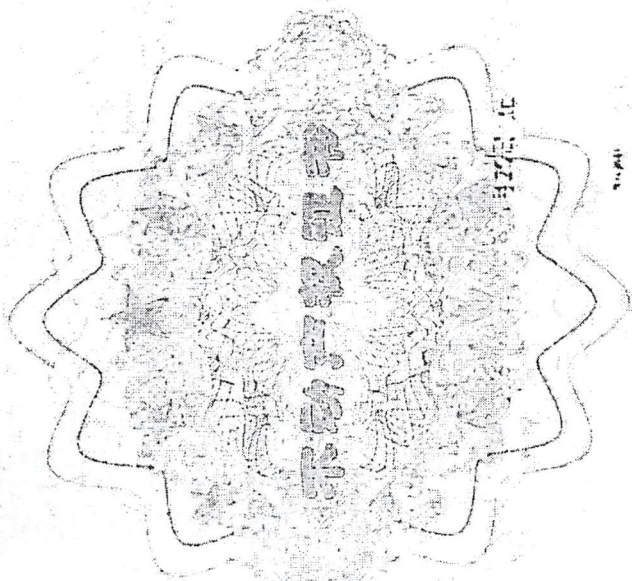


(章) 日

15

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 42414278347







房屋情况明细表

栋号	不动产单元号	结构	建筑面积 (m²)	规划用途	层数	备注
11	421002501003GB00039F00119999	混合	644.73	工业	2	
12	421002501003GB00038F00129999	混合	171.7	工业	1	
13	421002501003GB00038F00139999	混合	216.88	工业	1	
18	421002501003GB00038F00189999	钢筋混凝土	902.27	工业	1	
19	421002501003GB00038F00199999	钢	1237.38	工业	1	
20	421002501003GB00038F00209999	钢	1237.38	工业	1	
21	421002501003GB00038F00219999	钢筋混凝土	4287.27	工业	3	
22	421002501003GB00038F00229999	钢	564.98	工业	1	
23	421002501003GB00038F00239999	钢筋混凝土	340.57	工业	1	
24	421002501003GB00038F00249999	钢	1549.43	工业	1	
25	421002501003GB00038F00259999	钢筋混凝土	1651.65	工业	2	
26	421002501003GB00038F00269999	钢	1226.51	工业	1	
27	421002501003GB00038F00279999	钢	1226.51	工业	1	
合计			15257.26			

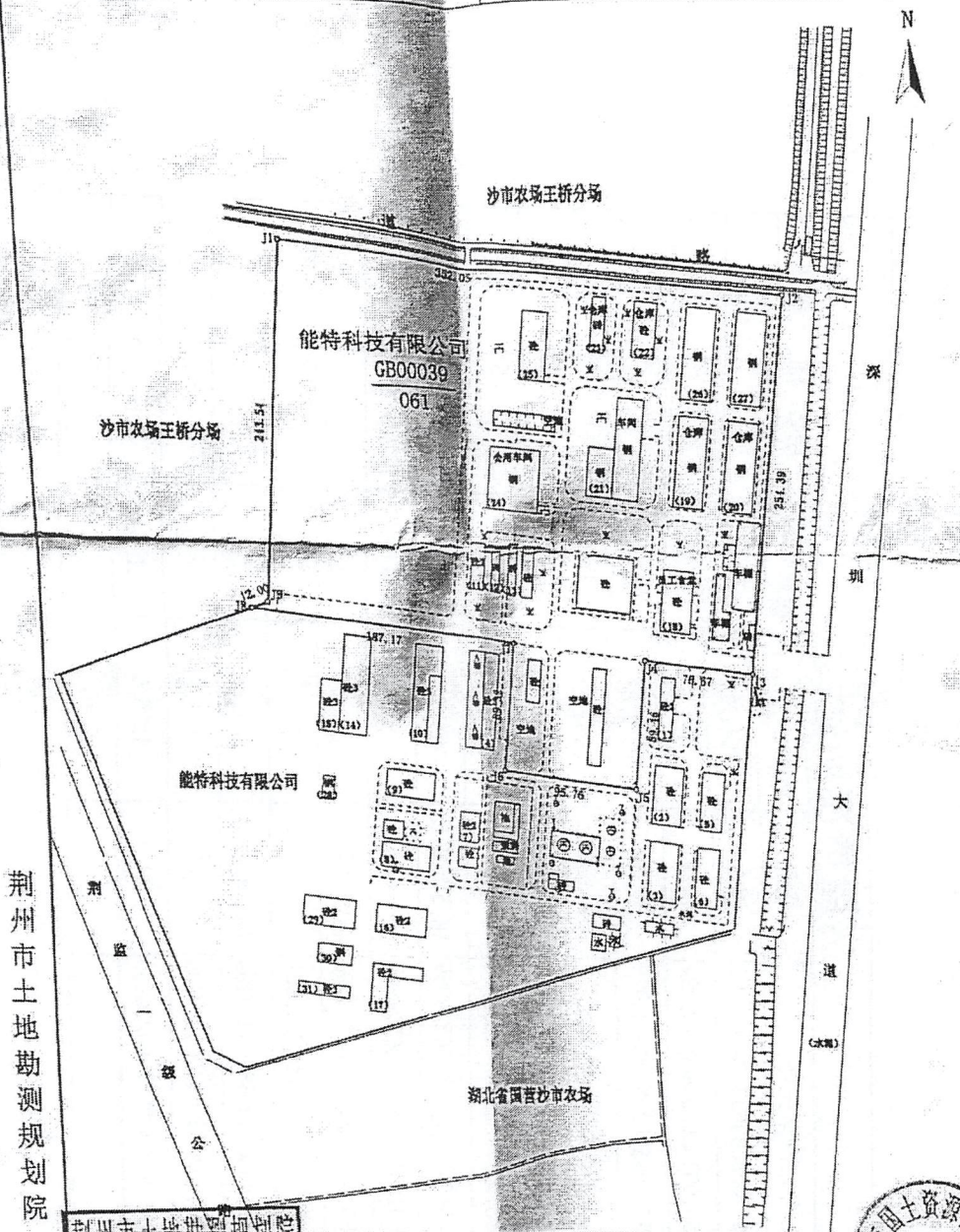
# 宗地 图

编号: 201904260094

单位: m、m<sup>2</sup>



宗地代码	421002501003GB00039	土地权利人	能特科技有限公司
土地座落	荆州开发区深圳大道西侧	用途	工业用地(061)
宗地面积	96661.46	所在图幅号	47.50-83.00
		建筑占地面积	14522.90



荆州市土地勘测规划院

荆州市土地勘测规划院  
2019年09月编制  
制图日期: 2019年03月04日  
版次日期: 2019年05月02日

1:3000

荆州市国土资源局  
经办人: 张涛  
审核员: 王学红  
核校员: 王学红



由 扫描全能王 扫描创建

### 附件三：委托人承诺函

## 委托人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

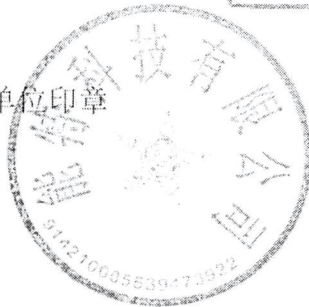
因能特科技有限公司拟实施资产出售事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的能特科技有限公司部分资产的市场价值，以2019年07月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人法定代表人签字：



委托人单位印章



2019年8月15日

## 附件四：签名资产评估师的承诺函

## 资产评估师承诺函

能特科技有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟出售资产所涉及的位于荆州市开发区深圳大道西侧 108 号厂区内部分资产，以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



2019 年 8 月 20 日

## 附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

# 武汉市财政局

## 备案公告

2018-001号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

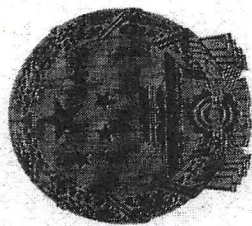
- 1、湖北众联资产评估有限公司；
- 2、湖北天枰资产评估有限公司；
- 3、亚洲(北京)资产评估有限公司湖北分公司；

以上资产评估机构的相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

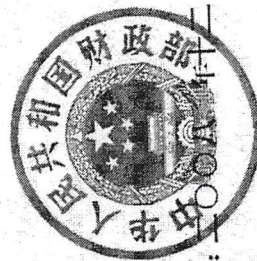
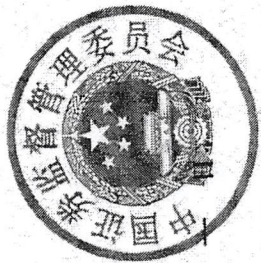
特此公告。



# 证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准湖北  
众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

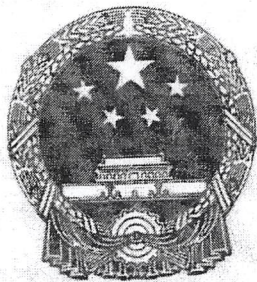


发证时间：二〇〇八年三月

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0270009002

序列号：000024

附件六：资产评估机构营业执照副本



# 营业执照

(副本)

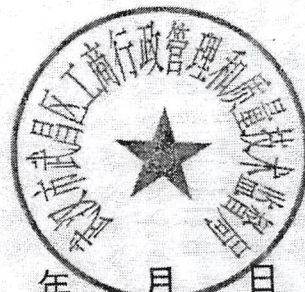
统一社会信用代码 914201061775704556

名称 湖北众联资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 武汉市武昌区东湖路169号1栋4层  
 法定代表人 胡家望  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 1991年10月10日  
 营业期限 1999年12月24日至\*\*\*\*

经营范围 证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、营  
 税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营、管  
 、与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押  
 、担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算  
 ；基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公  
 正业务。\*\*\*\*



登记机关



2016年3月31日

企业信用信息公示系统网址：

<http://xyjg.egs.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：尚赤

性别：男

登记编号：42040056

单位名称：湖北众联资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2004-07-29

年检信息：通过（2019-04-28）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师  
尚赤  
42040056



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2019-06-21



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：成传泉

性别：男

登记编号：42190026

单位名称：湖北众联资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：2019-04-28

年检信息：2019年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)



所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：成传泉

本人印鉴：

资产评估师  
成传泉  
42190026



打印日期：2019-06-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

## 附件八：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

## 资产账面价值与评估结论较大差异说明

此次评估结果与账面价值比较变动情况有：资产总额增值 13.34 万元，增值率 0.18%，主要为无形资产增值、设备类资产减值、房屋类资产减值，其中：无形资产增值 323.62 万元，增长率 14.59%；设备类资产减值 137.45 万元，减值率 37.22%；房屋类资产减值 172.83 万元，增值率 3.44%。

无形资产增值原因：自企业取得该宗地至评估基准日时，荆州市工业用地地价水平有部分增长，且在后期企业对该宗地有投入费用用于土地开发，该部分开发也使土地增值。

设备类减值原因：财务计提折旧的年限普遍与评估的经济使用年限不同。

房屋类减值原因：房屋的财务折旧年限与资产评估中的房屋建筑物参考使用年限不同，且资产评估中还需根据现场考察情况进行调整；基准日的原材料价格、人工工资、机械费比当年有不同程度的变化。

附件九：资产评估汇总表或明细表

# 资产评估结果汇总表

表1  
共9页第1页  
金额单位：人民币万元

评估基准日：2019年7月31日

被评估单位：能特科技有限公司

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%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	7,618.00	7,631.34	13.34	0.18
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	5,399.42	5,089.14	-310.28	-5.75
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	2,218.58	2,542.20	323.62	14.59
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	7,618.00	7,631.34	13.34	0.18



评估机构：湖北众联资产评估有限公司

# 固定资产评估汇总表

表4-6  
共9页第2页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2019年7月31日

被评估单位：能特科技有限公司

编号	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
	房屋建筑物类合计	60,622,260.96	50,301,640.42	59,072,236.00	48,573,329.04	-1,550,024.96	-1,728,311.38	-2.56	-3.44
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	29,415,157.43	24,847,397.24	31,838,690.00	28,014,557.51	2,423,532.57	3,167,160.27	8.24	12.75
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	31,207,103.53	25,454,243.18	27,233,546.00	20,558,771.53	-3,973,557.53	-4,895,471.65	-12.73	-19.23
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	5,844,060.88	3,692,511.92	4,228,320.00	2,318,030.00	-1,615,740.88	-1,374,481.92	-27.65	-37.22
4-6-4	固定资产-机器设备	5,755,868.65	3,647,607.44	4,134,520.00	2,273,010.00	-1,621,348.65	-1,374,597.44	-28.17	-37.68
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	88,192.23	44,904.48	93,800.00	45,020.00	5,607.77	115.52	6.36	0.26
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	66,466,321.84	53,994,152.34	63,300,556.00	50,891,359.04	-3,165,765.84	-3,102,793.30	-4.76	-5.75
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	66,466,321.84	53,994,152.34	63,300,556.00	50,891,359.04	-3,165,765.84	-3,102,793.30	-4.76	-5.75

评估人员：李金涛 阮坤

被评估单位填表人：谢国伦  
填表日期：2019年8月14日

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-6-1  
金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	位置	固定资产编号	结构	建成年月	计算单位	建筑面积	建筑容积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注	
											原值	净值	原值	净值				
1		新区供电中心1	荆州市开发区深圳大道西侧108号11栋	0100074	混合	2014/6/30	m <sup>2</sup>	644.73	1,480.00	954,200.40	708,700.63	1,114,812.00	85	947,590.20	33.71	1,729		
2		新区供电中心2	荆州市开发区深圳大道西侧108号12栋	0100075	混合	2014/6/30	m <sup>2</sup>	171.7	1,500.00	257,550.00	191,286.61	300,646.00	85	255,549.10	33.59	1,751		
3		新区供电中心3	荆州市开发区深圳大道西侧108号13栋	0100076	混合	2014/6/30	m <sup>2</sup>	216.88	1,519.51	329,552.19	244,763.96	384,696.00	85	326,991.60	33.59	1,774		
4		新区5#仓库	荆州市开发区深圳大道西侧108号26栋	0100077	钢	2014/6/30	m <sup>2</sup>	1226.51	1,168.10	1,432,685.91	1,076,522.76	1,353,120.00	88	1,190,745.60	10.61	1,103		
5		新区6#仓库	荆州市开发区深圳大道西侧108号27栋	0100078	钢	2014/6/30	m <sup>2</sup>	1226.51	563.55	691,200.00	513,365.82	1,353,120.00	88	1,190,745.60	131.95	1,103		
6	鄂(2019)	7#仓库	荆州市开发区深圳大道西侧108号19栋	0100099	钢	2015/6/30	m <sup>2</sup>	1237.38	582.72	721,050.00	581,196.18	1,368,400.00	89	1,217,876.00	109.55	1,106		
7		8#仓库	荆州市开发区深圳大道西侧108号20栋	0100100	钢	2015/6/30	m <sup>2</sup>	1237.38	582.72	721,050.00	581,196.18	1,368,400.00	89	1,217,876.00	109.55	1,106		
8	荆州市不动产权第0038421号	新区八车间	荆州市开发区深圳大道西侧108号21栋	0100106	钢筋混凝土	2016/9/30	m <sup>2</sup>	4287.27	1,927.14	8,262,167.66	7,154,748.56	8,203,600.00	86	7,055,096.00	-1.39	1,913	8#车间	
9		9#仓库	荆州市开发区深圳大道西侧108号22栋	0100107	钢	2016/9/30	m <sup>2</sup>	564.98	1,362.56	769,818.28	666,213.48	649,612.00	91	591,146.92	-11.27	1,150		
10		10#仓库	荆州市开发区深圳大道西侧108号23栋	0100108	钢筋混凝土	2016/9/30	m <sup>2</sup>	340.57	1,758.93	599,037.39	518,416.93	589,297.00	90	530,367.30	2.31	1,730		
11		公用车间	荆州市开发区深圳大道西侧108号24栋	0100109	钢	2016/9/30	m <sup>2</sup>	1549.43	1,237.03	1,916,690.43	1,658,735.83	1,736,209.00	89	1,545,226.01	-6.84	1,121		
12		新区食堂	荆州市开发区深圳大道西侧108号18栋	0100110	钢筋混凝土	2016/9/30	m <sup>2</sup>	902.27	3,108.67	2,804,864.18	2,427,376.12	2,540,750.00	90	2,286,675.00	-5.80	2,816		
13		邻甲粉车间	荆州市开发区深圳大道西侧108号41栋	0100114	钢筋混凝土	2016/9/30	m <sup>2</sup>	262.65	6,734.83	1,768,902.13	1,530,837.53	1,845,908.00	89	1,642,858.12	7.32	7,028	4#车间	
14		新区九车间	荆州市开发区深圳大道西侧108号25栋	0100117	钢筋混凝土	2016/11/30	m <sup>2</sup>	1651.65	1,891.95	3,124,843.48	2,577,374.73	3,179,787.00	90	2,861,808.30	11.04	1,925	9#车间	
15		新区质检大楼	荆州市开发区深圳大道西侧108号40栋	0100119	钢筋混凝土	2017/3/31	m <sup>2</sup>	2833.6	1,446.39	4,098,481.69	3,644,233.21	5,107,417.00	88	4,494,526.96	23.33	1,802	2#质检楼	
16		配电房		0100111	钢筋混凝土	2016/9/30	m <sup>2</sup>	284.35	2,038.60	579,675.69	501,660.99	560,004.00	90	504,003.60	0.47	1,969		
17		新区门房1		0100053	钢筋混凝土	2013/4/24	m <sup>2</sup>	51.02		383,388.00	270,767.72	103,312.00	85	87,815.20		2,025	高3.93m	
18		新区门房2		0100053	钢筋混凝土	2013/4/24	m <sup>2</sup>	39.31		383,388.00	270,767.72	79,600.00	85	67,660.00		2,025	高3.08m	
合计											29,415,157.43	24,847,397.24	31,838,690.00		28,014,557.51	12.75		

评估人员：李金焯

被评估单位填表人：谢国伦  
填表日期：2019年8月14日

# 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

共9页第4页

金额单位：人民币元

评估基准日：2019年7月31日

被评估单位：能特科技有限公司

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值		评估价值	成新率%	净值	增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值						
1	新区变压器室	钢混	2013/4/24			项	1.00	185,743.00	131,180.95	-	0	-	-100.00		已拆除
2	新厂区道路与排水系统	砼	2013/4/24			项	1.00	8,058,334.00	5,693,342.22	8,139,400.00	64	5,209,216.00	-8.50		
3	新区围墙	砖混	2013/4/24			项	1.00	541,884.60	382,706.07	466,648.00	64	298,654.72	-21.96		
4	新区摩托车棚		2015/1/31			项	1.00	168,000.00	132,090.00	153,757.00	73	112,242.61	-15.03		
5	新区汽车棚		2015/1/31			项	1.00	160,800.00	126,429.00	147,168.00	73	107,432.64	-15.03		
6	宣传栏		2015/6/30			项	1.00	106,700.00	86,004.80	109,861.00	75	82,395.75	-4.20		
7	三甲酚二期操作平台	钢	2015/12/31			项	1.00	6,163,909.08	5,114,760.25	2,026,230.00	77	1,560,197.10	-69.50		
8	D5项目配套循环水池	钢筋混凝土	2016/9/30			项	1.00	1,051,664.11	910,127.55	285,515.00	81	231,267.15	-74.59		
9	D5项目配套道路、灌区及排水	砼	2016/9/30			项	1.00	7,914,780.14	6,849,582.58	7,834,543.00	81	6,345,979.83	-7.35		
10	邻甲酚配套道路及给排水	砼	2016/9/30			项	1.00	1,788,288.63	1,547,614.87	2,069,759.00	81	1,676,504.79	8.33		
11	新区设备基础	砼	2016/11/30			项	1.00	1,579,100.60	1,379,081.08	1,827,645.00	82	1,498,668.90	8.67		
12	新区质检大楼给排水及强弱电工	砼	2017/3/31			项	1.00	696,682.88	619,467.28	801,716.00	83	665,424.28	7.42		
13	新区质检大楼新增道路、排水	砼	2017/3/31			项	1.00	772,335.14	686,734.66	888,773.00	83	737,681.59	7.42		
14	九车间钢结构设备平台	钢	2017/3/31			项	1.00	290,634.74	258,422.70	322,387.00	83	267,581.21	3.54		
15	九车间新增道路及排水	砼	2017/3/31			项	1.00	1,728,246.61	1,536,699.17	1,917,055.00	83	1,591,155.65	3.54		
16	铁皮房(门房旁)	铁	2013/4/24			m <sup>2</sup>	14.25	-	-	4,394.00	64	2,812.16	-		
17	6号仓库板房	铁	2014/6/30			m <sup>2</sup>	156.48	-	-	48,335.00	70	33,834.50	-		
18	7号仓库侧面筒房	砖1层	2015/6/30			m <sup>2</sup>	6.62	-	-	2,419.00	75	1,814.25	-		
19	7号仓库后面配电柜	铁	2015/6/30			m <sup>2</sup>	5.76	-	-	1,776.00	75	1,332.00	-		
20	7号仓库后面天然气柜	铁	2015/6/30			m <sup>2</sup>	3.93	-	-	1,212.00	75	909.00	-		
21	8号车间废水池	钢筋混凝土	2015/6/30			m <sup>2</sup>	27.82	-	-	11,756.00	75	8,817.00	-		
22	8号车间棚	钢架	2015/6/30			m <sup>2</sup>	119.59	-	-	43,705.00	75	32,778.75	-		
23	8号车间铁皮房1	铁	2015/6/30			m <sup>2</sup>	73.33	-	-	22,612.00	75	16,959.00	-		
24	8号车间铁皮房2	铁	2015/6/30			m <sup>2</sup>	19.24	-	-	5,933.00	75	4,449.75	-		
25	配电房棚1	钢架	2014/6/30			m <sup>2</sup>	198.47	-	-	72,533.00	70	50,773.10	-		
26	配电房棚2	钢架	2014/6/30			m <sup>2</sup>	77.75	-	-	28,414.00	70	19,889.80	-		
合 计								31,207,103.53	25,454,243.18	27,233,546.00		20,558,771.53	-19.23		

评估人员：李金涛

被评估单位填表人：谢国伦

填表日期：2019年8月14日

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

被评估单位：能特科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值		
1	低压开关柜	GGD	湖北荆力工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	25,607.16	11,822.06	17,400.00	5,050.00	-57.28	
2	变频控制柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	5,098.51	2,353.91	3,230.00	940.00	-60.07	
3	变频控制柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	5,098.51	2,353.91	3,230.00	940.00	-60.07	
4	电容柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	49,666.09	22,929.17	33,200.00	9,630.00	-58.00	
5	电容柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	49,666.09	22,929.17	33,200.00	9,630.00	-58.00	
6	进线柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	68,508.05	31,627.86	45,650.00	13,240.00	-58.14	
7	进线柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	68,508.04	31,627.86	45,650.00	13,240.00	-58.14	
8	联络柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	35,131.14	16,218.98	29,810.00	8,640.00	-46.73	
9	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
10	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
11	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
12	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
13	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
14	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
15	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
16	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
17	配电柜	GGD	湖北紫电电器	台	1	2013年11月	2013年11月	46,979.64	21,689.08	29,810.00	8,640.00	-60.16	
18	配电柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	28,234.98	13,035.05	18,680.00	5,420.00	-58.42	
19	配电柜		湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	28,234.98	13,035.05	18,680.00	5,420.00	-58.42	
20	变压器	S11-2000/10	湖北荆力工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	335,170.83	154,737.16	225,280.00	65,330.00	-57.78	
21	高压柜	KYN28-12	湖北荆力工程有限公司	台	1	2013年11月	2013年11月	92,800.55	42,842.99	62,230.00	18,050.00	-57.87	
22	低压柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2013年11月	2013年11月	78,523.70	36,251.73	51,910.00	15,050.00	-58.48	
23	低压柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2013年11月	2013年11月	78,523.70	36,251.73	51,910.00	15,050.00	-58.48	
24	低压柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2013年11月	2013年11月	78,523.77	36,251.73	51,910.00	15,050.00	-58.48	
25	进线柜	AA13	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	41,899.87	21,002.17	26,290.00	8,940.00	-57.43	
26	配电柜	AA03	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	49,105.28	24,614.03	30,820.00	10,480.00	-57.42	
27	配电柜	AA04	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	70,892.47	35,534.98	44,490.00	15,130.00	-57.42	
28	配电柜	AA05	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	76,759.75	38,475.91	48,180.00	16,380.00	-57.43	
29	配电柜	AA06	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	39,050.79	19,574.34	24,510.00	8,330.00	-57.44	
30	配电柜	AA07	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	42,905.32	21,506.17	26,930.00	9,160.00	-57.41	
31	配电柜	AA08	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	39,552.59	19,825.75	24,820.00	8,440.00	-57.43	
32	配电柜	AA11	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	37,876.22	18,985.54	23,780.00	8,090.00	-57.39	
33	配电柜	AA12	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2014年4月	2014年4月	42,568.93	21,337.73	26,720.00	9,080.00	-57.45	
34	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.72	22,041.19	44,960.00	15,290.00	-30.63	

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

被评估单位：能特科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		共9页第6页 增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
35	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.72	22,041.19	44,960.00	34	15,290.00	-30.63
36	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.72	22,041.19	44,960.00	34	15,290.00	-30.63
37	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.73	22,041.19	44,960.00	34	15,290.00	-30.63
38	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.73	22,041.19	44,960.00	34	15,290.00	-30.63
39	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.73	22,041.19	44,960.00	34	15,290.00	-30.63
40	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.73	22,041.19	44,960.00	34	15,290.00	-30.63
41	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.73	22,041.19	44,960.00	34	15,290.00	-30.63
42	低压开关柜	GGD	湖北泰盟电器	台	1	2014年4月	2014年4月	43,972.73	22,041.19	44,960.00	34	15,290.00	-30.63
43	电容柜	300KVA	湖北迈维鑫系统工程有限公司	台	1	2015年5月	2015年5月	19,658.12	11,876.66	21,200.00	48	10,180.00	-14.29
44	微机控制经济器螺杆式盐水机组	W-JYSLGF600III	武汉冰谷制冷科技有限公司	台	1	2016年9月	2016年9月	869,833.32	635,703.20	428,400.00	71	304,160.00	-52.15
45	蒸发冷	BG-1600	武汉冰谷制冷科技有限公司	台	1	2016年9月	2016年9月	188,877.12	138,037.60	113,000.00	71	80,230.00	-41.88
46	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月	17,397.25	12,714.43	13,450.00	64	8,610.00	-32.28
47	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月	17,397.26	12,714.44	13,450.00	64	8,610.00	-32.28
48	离心泵（变频电机）	DFGR100-16		台	1	2016年9月	2016年9月	24,853.23	18,163.59	7,390.00	64	4,730.00	-73.96
49	管道泵	ISG100-160		台	1	2016年9月	2016年9月	21,870.59	15,983.83	15,000.00	64	9,600.00	-39.94
50	冷库设备		武汉蓝星制冷设备工程有限公司	台	1	2016年9月	2016年9月	144,143.78	105,345.02	153,100.00	71	108,700.00	3.18
51	冷库设备		武汉蓝星制冷设备工程有限公司	台	1	2016年9月	2016年9月	79,487.18	59,979.81	87,450.00	71	62,090.00	3.52
52	微机控制经济器螺杆式盐水机组	W-JYSLGF600III	武汉冰谷制冷科技有限公司	台	1	2016年11月	2016年11月	1,380,489.50	1,030,765.48	428,400.00	73	312,730.00	-69.66
53	蒸发冷	BG-1600	武汉冰谷制冷科技有限公司	台	1	2016年11月	2016年11月	364,294.96	272,006.96	113,000.00	73	82,490.00	-69.67
54	制氮压缩机	EW-0.26/3-30	江西气体压缩机有限公司	台	1	2016年11月	2016年11月	302,941.05	226,196.09	312,200.00	73	227,910.00	0.76
55	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月			13,450.00	64	8,610.00	
56	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月			13,450.00	64	8,610.00	
57	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月			13,450.00	64	8,610.00	
58	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月			13,450.00	64	8,610.00	
59	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月			13,450.00	64	8,610.00	
60	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月			13,450.00	64	8,610.00	
61	离心泵	ISW100-125		台	1	2016年9月	2016年9月			13,450.00	64	8,610.00	
62	10T单梁起重机	LD10T-10.5M	河南省广山起重机械有限公司	台	1	2016年9月	2016年9月			38,500.00	71	27,340.00	
63	变压吸附式制氮机	BGPN49-300	上海瑞气气体设备有限公司	套	1	2016年9月	2016年9月			613,800.00	71	435,800.00	
65	新区食堂家具			台	1	2016年12月	2016年12月	38,146.60	19,422.91	40,590.00	48	19,480.00	0.29
	合计				64			5,755,868.65	3,647,607.44	4,134,520		2,273,010	-37.68

评估人员：阮坤

被评估单位填表人：谢国伦  
填表日期：2019年8月14日







[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号知音集团东湖办公区三  
号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：尚 赤

联系电话：(027)88236781 85834816

邮政编码：430077