

共壹册 第壹册

利民化工股份有限公司拟收购
山东达民化工股份有限公司
股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 407 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2017 年 6 月 20 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

利民化工股份有限公司拟收购
山东达民化工股份有限公司股权项目

资产评估报告书目录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	17
资产评估报告书附件	19

利民化工股份有限公司拟收购
山东达民化工股份有限公司股权项目

资产评估师声明

利民化工股份有限公司：

受贵公司委托，我们对山东达民化工股份有限公司于评估基准日2016年12月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2.评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

3.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。

4.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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

5.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。

利民化工股份有限公司拟收购 山东达民化工股份有限公司股权项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2017）第 407 号

利民化工股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟实施的股权收购事宜涉及的山东达民化工股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为达民化工的股东全部权益价值，评估范围是达民化工申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为 2016年12月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择收益法评估结果作为山东达民化工股份有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,405.37			
非流动资产	2	2,469.08			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,338.99			
在建工程	6	7.19			
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	122.90			
资产总计	10	8,874.45			
流动负债	11	1,001.51			
非流动负债	12				
负债总计	13	1,001.51			
净资产(所有者权益)	14	7,872.94	15,350.00	7,477.06	94.97

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。评估人员进行了必要的核实和提示，达民化工承诺除申报的资产及负债外，不存在账外、表外资产。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

利民化工股份有限公司拟收购 山东达民化工股份有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 407 号

利民化工股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟实施股权收购事宜涉及的山东达民化工股份有限公司股东全部权益在2016年12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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为利民化工股份有限公司，被评估单位为山东达民化工股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：利民化工股份有限公司（以下简称“利民股份”）

统一社会信用代码：913203001371181571

住所：江苏省新沂经济开发区

法定代表人：李新生

注册资本：16470.895300 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：1996 年 12 月 17 日

经营期限：1996 年 12 月 17 日至无固定期限

经营范围：农药原药、剂型及附产品生产、销售、出口。（产品的名称及生产类型按农药生产批准证书及生产许可证所列范围经营）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

2. 公司简介

利民化工股份有限公司是国家农药制造骨干企业，公司主要产品代森锰锌、霜脲氰、乙磷铝、丙森锌、嘧霉胺、丙环唑、苯醚甲环唑、百菌清、噻虫啉、威百亩等多种农药原药和各类制剂，市场覆盖全球 70 多个国家和地区。

公司主要致力于农药杀菌剂等农药产品的研发、制造与销售。公司拥有一个博士后工作站、一个技术中心、两个生产基地和八个子公司（五个全资子公司--南京利民化工有限责任公司、江苏新能植物保护公司、新沂小蜜蜂农业开发有限公司、利民化工（柬埔寨）有限公司、苏州利民生物科技有限责任公司）一个控股子公司--坦桑尼亚利丰公司，两个参股子公司--江苏新河农用化工有限公司、新沂泰禾化工有限公司）。

（二）被评估企业概况

1. 注册登记情况

名称：山东达民化工股份有限公司（以下简称“达民化工”）

统一社会信用代码：91371600676845134L

企业类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

住所：山东省滨州市沾化区城东工业园恒业三路 219 号

法定代表人：曹振力

注册资本：1000.00 万人民币

成立日期：2008 年 07 月 04 日

营业期限：2008 年 07 月 04 日至 2023 年 07 月 03 日

经营范围：1，2--丙二胺的生产 3000 吨/年；二乙胺、正己胺的批发(有效期限以许可证为准)；3000 吨/年 2-甲基-1，5 戊二胺生产；300 吨/年正辛胺的生产；异丙醇胺、异辛胺、乙氧基乙胺的销售；备案范围内的进出口业务(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)。

2. 公司概况

达民化工于2008年07月04日注册成立，注册资本为1000万元人民币，实收资本为1000万元人民币，成立时股权结构如下。

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例
1	王书森	50.00	5.00%
2	胡江瑜	100.00	10.00%
3	吴刚	300.00	30.00%
4	陈国建	550.00	55.00%
合计		1,000.00	100.00%

截止至评估基准日，注册资本及股权结构未发生变化。

3.近年财务状况及经营成果

近一年及评估基准日企业的资产负债状况和经营业绩如下表：

资产负债简表

金额单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产合计	4,520.56	6,405.37
非流动资产合计	2,638.14	2,469.08
资产总计	7,158.70	8,874.45
流动负债合计	705.03	1,001.51
非流动负债合计		
负债合计	705.03	1,001.51
所有者权益合计	6,453.67	7,872.94

利润简表

金额单位：万元

项目	2015 年度	2016 年度
营业收入	6,034.06	8,649.84
营业成本	5,042.35	6,026.20
营业税金及附加	37.76	109.17
管理费用	289.89	282.52
销售费用	367.28	305.41
财务费用	-57.42	-64.72
资产减值损失	5.77	38.10
营业利润	348.43	1,953.15
利润总额	341.98	1,946.12
净利润	254.80	1,457.81

备注：2015 年及评估基准日财务数据由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了瑞华审字[2017]02270172 号无保留意见审计报告

4.公司税赋情况

达民化工适用企业所得税税率为 25%，增值税税率 17%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，水利建设基金 1%。

5.委托方和被评估单位之间的关系。

委托方与被评估单位为产权交易关系。

二、评估目的

本评估报告的评估目的是为利民股份拟收购达民化工股权行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为达民化工的股东全部权益价值，涉及的范围为达民化工申报的于评估基准日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	64,053,682.68
货币资金	14,405,684.10
应收票据	18,518,917.35
应收账款	18,057,770.38
预付款项	1,882,628.00
其他应收款	83,450.00
存货	11,105,232.85
二、非流动资产合计	24,690,773.43
固定资产	23,389,926.42
其中：建筑物类	9,339,950.92
设备类	14,049,975.50
在建工程	71,942.01
长期待摊费用	179,472.75
递延所得税资产	240,489.75
其他非流动资产	808,942.50
三、资产总计	88,744,456.11
四、流动负债合计	10,015,099.00
应付账款	362,689.20
预收款项	9,670.00
应交税费	9,394,579.80
其他应付款	248,160.00
六、负债合计	10,015,099.00
七、净资产(所有者权益)	78,729,357.11

1.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，具体评估范围以达民化工申报，并经委托方确认的资产评估明细表所列各项资产、负债内容为准，本次委托评估的资产、负债于评估基准日的账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2017] 02270172号标准无保留意见审计报告。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

达民化工不存在账面记录的无形资产；同时也承诺不存在账面未记录的无形资产。

3.企业申报的表外资产的类型、数量；

达民化工未申报表外资产；同时也承诺不存表外资产。

4.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）。

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

本次评估是为委托方拟进行股权收购提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2016年12月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年12月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1.中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日）；
- 2.《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）；
- 3.《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）；
- 4.第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；
- 5.建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6.第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；

7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号，2004年2月25日）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227号，2011年12月31日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；
5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协〔2012〕248号，2012年12月28日）
6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；
7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 机动车辆行驶证；
3. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 《2010版资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
2. 《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
3. 中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
4. 国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号，2002年1月7日)；
5. 中国人民银行现行贷款利率；
6. 商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部发布的《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
7. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格

[2002]1980号，2002年10月15日)；

8. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号，2007年3月30日）；

9. 委估资产的购置合同、协议；

10. 评估人员搜集的相关价格信息；

11. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 利民股份与中同华签订的《资产评估业务约定书》；

2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

3. 被评估单位提供的基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

4. 被评估单位相关人员访谈记录；

5. 被评估单位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收益法、市场法和资产基础法。收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，公开交易市场中与被评估单位相似的交易案例较难找到，不适用于市场法——可比交易案例法；虽然相关行业可比上市公司较容易获得，但与可比上市公司比较，各项差异因素难以准确、全面的进行调整，较难采用市场法——上市公司比较法进行评估。

达民化工历史经营情况较好，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，符合收

益法的适用条件，可以采用收益法进行评估。

被评估对象处于继续使用状态、具有可利用的历史资料，因此本次评估可以采用资产基础法评估。

综上所述本次主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1.收益法

企业价值评估中的收益法，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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流）

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n：预测期限

2.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业申报的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（三）评估结论确定的方法

达民化工厂区用地系租赁使用且租金水平较低，另外达民化工为丙二胺、正辛胺国内唯一一家生产企业，产品附加值较高，故资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值；收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值，涵盖了诸如客户资源、人力资源等无形资产的价值，能充分反映被评估单位股权的市场价值。因此，本次评估确定采用收益法的评估结果作为委估对象最终评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（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；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、函证、核对、监盘、勘查、检查、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

根据各评估小组对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，撰写资产评估报告书；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书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
7. 本次评估假设企业每年均匀获得现金流。

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

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对达民化工股东全部权益价值进行评估。达民化工经审计后资产账面价值为8,874.45万元，负债为1,001.51万元，净资产为7,872.94万元。

1. 收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，达民化工股东全部权益评估价值为15,350.00万元，比审计后账面净资产增值7,477.06万元，增值率为94.97%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,405.37			
非流动资产	2	2,469.08			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,338.99			
在建工程	6	7.19			
无形资产	7				

其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	122.90			
资产总计	10	8,874.45			
流动负债	11	1,001.51			
非流动负债	12				
负债总计	13	1,001.51			
净资产(所有者权益)	14	7,872.94	15,350.00	7,477.06	94.97

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

2. 资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的达民化工股东全部权益评估价值为8,908.22万元，比审计后账面净资产增值1,035.28万元，增值率为13.15%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,405.37	6,600.18	194.81	3.04
非流动资产	2	2,469.08	3,309.55	840.47	34.04
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,338.99	3,179.46	840.47	35.93
在建工程	6	7.19	7.19	-	-
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	122.90	122.90	-	-
资产总计	10	8,874.45	9,909.73	1,035.28	11.67
流动负债	11	1,001.51	1,001.51	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	1,001.51	1,001.51	-	-
净资产(所有者权益)	14	7,872.94	8,908.22	1,035.28	13.15

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

3. 评估结论

委托评估的达民化工股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

资产基础法的评估值为8,908.22万元；收益法的评估值15,350.00万元，两种方法的评估结果差异6,441.78万元，差异率72.31%。产生差异的原因为：

达民化工厂区用地系租赁使用且租金水平较低，另外达民化工为丙二胺、正辛胺国内唯一一家生产企业，产品附加值较高，故资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值；收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估单位

股权的评估价值，涵盖了诸如客户资源、人力资源等无形资产的价值，能充分反映被评估单位股权的市场价值。

根据以上分析，我们认为，本次评估采用收益法结论作为最终评估结论比较合理。即：于评估基准日2016年12月31日，在持续经营的假设条件下达民化工股东全部权益的市场价值为人民币15,350.00万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本评估结论未考虑控股权等因素产生的溢价的影响。

6. 本评估结论未考虑流动性的影响。

7. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

8. 达民化工厂区位于山东省滨州市沾化县城东工业园恒业三路219号，厂区用地系于2008年1月向沾化县工业园管委会租赁取得，厂区占地共45.12亩，依据租赁合同，达民化工支付地上附着物及青苗补偿费、部分基础设施配套费共计80万元，以后每年以500元/亩的价格支付土地租金，并享受沾化县招商引资委员会沾招商委[2007]1号文件的财政扶持政策：自盈利之日起，前两年给予实际缴纳企业所得税县留用部分全部金额的资金扶持，第三至五年给予实际缴纳企业所得税县留用部分50%的资金扶持。达民化工投产当年即盈利，但沾化县工业园管委会未按沾招商委[2007]1号文件执

行资金扶持，达民化工于 2008 年起至评估基准日未缴纳过土地租金。

根据滨州市沾化区富源街道财政所2017年2月15日出具的情况说明，达民化工租赁的厂区用地目前执行的年租金水平为700元/亩，达民化工截止评估基准日累计欠缴土地租金24.82万元，对于欠缴的土地租金在其他应付款中列示。

9. 达民化工厂区用地为租赁性质，但房屋建筑物中旧办公楼、干部食堂、传达室、灌装车间、泵房等建筑物已办理房屋所有权证，权证编号为沾化县房权证富国镇字第 09324 号，证载建筑面积 1,703.53 平方米，办证时间 2009 年 9 月。本次评估仅对房屋建筑物价值进行了评估，未考虑占用土地取得方式对其价值的影响，提前报告使用者予以关注。

10. 达民化工 2009 年以后建造的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，达民化工出具了相关情况说明，承诺该部分房屋由其出资建设，产权归达民化工所有。该部分房屋的建筑面积由达民化工测量后提供，评估人员对其提供的面积进行了核实。本次评估按照经核实后的达民化工提供的测量面积进行测算。若后期取得的房屋所有权证证载面积与达民化工提供的测量面积存在差异，应根据证载面积对估值结果进行调整。

11. 本次评估中所涉及的被评估公司的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估单位提供的基础文件数据资料和盈利预测数据的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

12. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

13. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在

很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本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。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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

本评估报告日为2017年6月20日。

[本页无正文，为资产评估报告的签字盖章页]

评估机构法定代表人：李伯阳



资产评估师：郝晓兵



资产评估师：王学良



北京中同华资产评估有限公司



二〇一七年六月二十日

利民化工股份有限公司拟收购
山东达民化工股份有限公司股权项目

资产评估报告书附件

目 录

附件一：评估基准日审计报告正文及所附财务报表复印件

附件二：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 房屋所有权证；

2. 机动车辆行驶证；

附件四：委托方、被评估单位承诺函原件

附件五：签字资产评估师承诺函原件

附件六：评估机构证券期货业资格证书

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：评估机构法人营业执照副本复印件

附件九：签字资产评估师资格证书复印件