

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏扬农化工集团有限公司

增资项目

资产评估报告

中企华评报字(2018)第 1157 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年六月 X 日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他报告使用人	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	32
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告使用限制说明	37
十三、资产评估报告日	38
资产评估报告附件	39

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

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，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏扬农化工集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏扬农化工集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为江苏扬农化工集团有限公司增资之经济行为提供价值参考依据。

评估对象：江苏扬农化工集团有限公司的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、工程物资、无形资产、长期待摊费用、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2017年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

江苏扬农化工集团有限公司评估基准日2017年6月30日总资产账面价值为468,904.21万元，评估价值为995,592.92万元，增值额为526,688.72万元，增值率为112.32%；总负债账面价值为218,386.98万元，评估价值为247,097.13万元，增值额为28,710.15万元，增值率为13.15%；净资产账面价值为250,517.23万元，净资产评估价值为748,495.79万元，增值额为497,978.57万元，增值率为198.78%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017年6月30日

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
一、流动资产	1	251,780.84	250,654.67	-1,126.17	-0.45
二、非流动资产	2	217,123.37	744,938.25	527,814.89	243.09
其中：长期股权投资	3	168,375.08	622,349.12	453,974.04	269.62
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	34,929.55	34,721.54	-208.01	-0.60
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	2,228.94	11,554.12	9,325.18	418.37
其中：土地使用权	8	2,223.33	6,908.84	4,685.51	210.74
其他非流动资产	9	11,589.80	76,313.47	64,723.68	558.45
资产总计	10	468,904.21	995,592.92	526,688.72	112.32
三、流动负债	11	210,788.54	210,788.54	-	-
四、非流动负债	12	7,598.44	36,308.59	28,710.15	377.84
负债总计	13	218,386.98	247,097.13	28,710.15	13.15
净资产	14	250,517.23	748,495.79	497,978.57	198.78

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即自2017年6月30日至2018年6月29日止。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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，应当阅读资产评估报告正文。

江苏扬农化工集团有限公司 增资项目

资产评估报告正文

江苏扬农化工集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏扬农化工集团有限公司增资事宜所涉及的其股东全部权益在 2017 年 6 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及被评估单位均为江苏扬农化工集团有限公司。

(一) 委托人及被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：江苏扬农化工集团有限公司(以下简称：“扬农集团”)

法定住所：扬州市文峰路 39 号

法定代表人：程晓曦

注册资本：16899.061402 万元人民币

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：农药、有机化学品、无机化学品、工业机械设备、蒸汽、交流电的制造、加工、销售，焊接气瓶检验(经有核准权的质量技术监督部门核准后方可经营)；自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)；本企业的进料加工和三条一补业务。

2. 公司历史沿革

江苏扬农化工集团有限公司前身为扬州农药厂，始建于 1958 年。1990 年 10 月 20 日，经扬州市工商行政管理局核准，扬州农药厂注册登记为全民所有制企业。

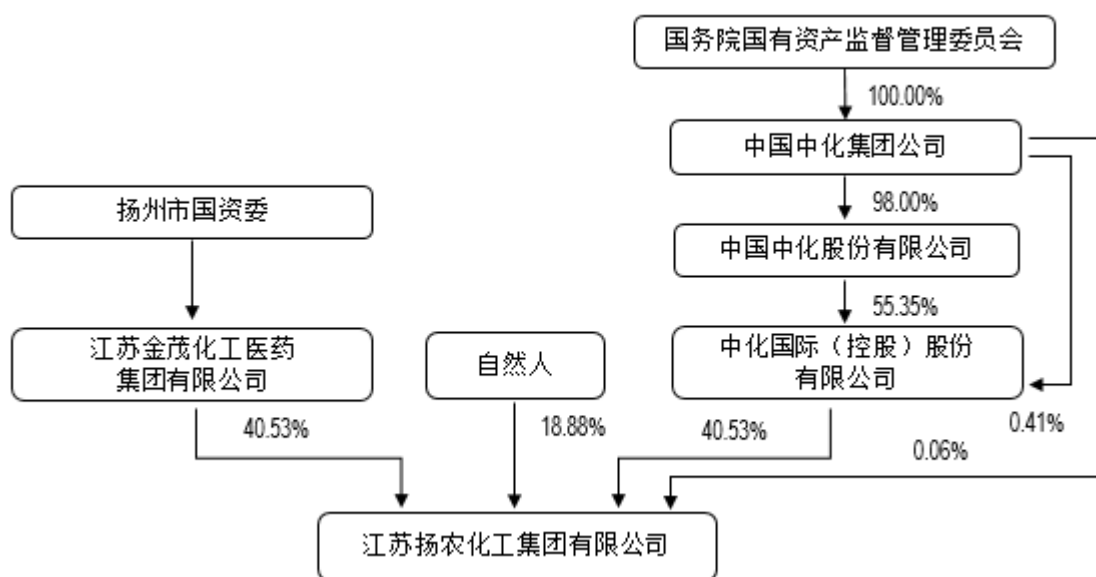
1998 年，经扬州市人民政府和江苏省现代企业制度试点工作领导小组办公室《关于同意将扬州农药厂改制为“江苏扬农化工集团有限责任公司”的批复》（扬政复[1997]41 号）批准，扬农集团由全民所有制企业改制为国有独资的有限责任公司，扬州农药厂更名为江苏扬农化工集团有限公司，公司注册资本为 5,959 万元，出资人为扬州市人民政府。扬州市工商行政管理局于 1998 年 5 月 26 日向公司核发了此次改制后的《企业法人营业执照》。

2002 年，经扬州市国有资产管理委员会《关于对扬农化工集团公司资产增值给予奖励的批复》（扬国资委发[2001]1 号）、扬州市改制脱困领导小组办公室《关于扬农化工集团有限公司改制方案的批复》（扬改办[2001]002 号）及扬州市人民政府《关于扬农化工集团公司有关企业改制问题的说明》批准，扬农集团由国有独资的有限责任公司改制为国有控股、工会、自然人参股的有限责任公司，公司注册资本由 5,959 万元增加至 12,987 万元。江苏省扬州工商行政管理局于 2002 年 1 月 12 日向公司核发了此次改制后的《企业法人营业执照》。

3. 股东及持股比例和股权变更情况

(1) 股东及持股比例

截至评估基准日，公司控股股东为中化国际（控股）股份有限公司，实际控制人为中国中化集团公司（以下简称：中化集团）。中化国际持有扬农集团 40.53% 的股权，并受托管理中化集团持有的扬农集团 0.06% 的股权。另，江苏金茂化工医药集团有限公司及自然人分别持有扬农集团 40.53% 和 18.88% 的股权。具体股权结构如下：



(2) 股权变更情况

1998年5月26日扬农集团从前身扬州农药厂改制为国有独资公司时，注册资本为5,959万元，已经扬州会计师事务所扬会内验字[1998]第18号《验资报告》验证，由扬州市人民政府持有100%股权；2001年12月20日，扬州市人民政府授权扬州市化学工业公司持有公司100%股权。

2002年1月12日扬农集团由国有独资公司改制为扬州市化学工业公司（现变更为江苏金茂化工医药集团有限公司）、江苏扬农化工集团有限公司工会、自然人参股的有限责任公司，扬农集团变更后的注册资本为12,987.74万元，已经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司扬州事务所苏亚诚（一）验字[2001]第166号《验资报告》验证，其中扬州市人民政府授权扬州市化学工业公司持有8,787.50万股，持股比例67.66%；江苏扬农化工集团有限公司工会持有2,937.83万股，持股比例22.62%；周其钧等9位自然人持有1,262.41万股，持股比例9.72%。

2003年，经扬州市人民政府《关于扬农集团公司第二步产权制度改革的批复》（扬政复[2003]1号）批准，以及扬州市产权交易中心《产（股）权转让交割确认书》（扬产交确字[2003]4号）确认，扬州市化工资产经营管理有限责任公司（原扬州市化学工业公司）将其所持有的公司19,283,583元出资转让给程晓曦等41位自然人。上述股权转让

2011 年 12 月 1 日，扬州市人民政府与扬农集团、中化国际（控股）股份有限公司签署了《三方战略合作协议》，同意中化国际（控股）股份有限公司以增资方式获得扬农集团 5% 股权。同日，江苏金茂化工医药集团有限公司、公司 45 名自然人股东、江苏扬农集团有限公司工会、中化国际（控股）股份有限公司及扬农集团共同签署了《关于江苏扬农化工集团有限公司的增资扩股协议》，约定扬农集团的注册资本由 129,877,411.07 元增加至 136,713,064.28 元。该次增资活动经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具验资报告（苏亚诚验[2011]066 号）予以验证。上述增资完成后，江苏金茂化工医药集团有限公司持有 6,859.15 万股，持股比例 50.17%；江苏扬农化工集团有限公司工会持有 2,937.83 万股，持股比例 21.49%；周其钧等 45 位自然人持有 3,190.76 万股，持股比例 23.34%，中化国际（控股）股份有限公司持有 683.56 万股，持股比例 5.00%。

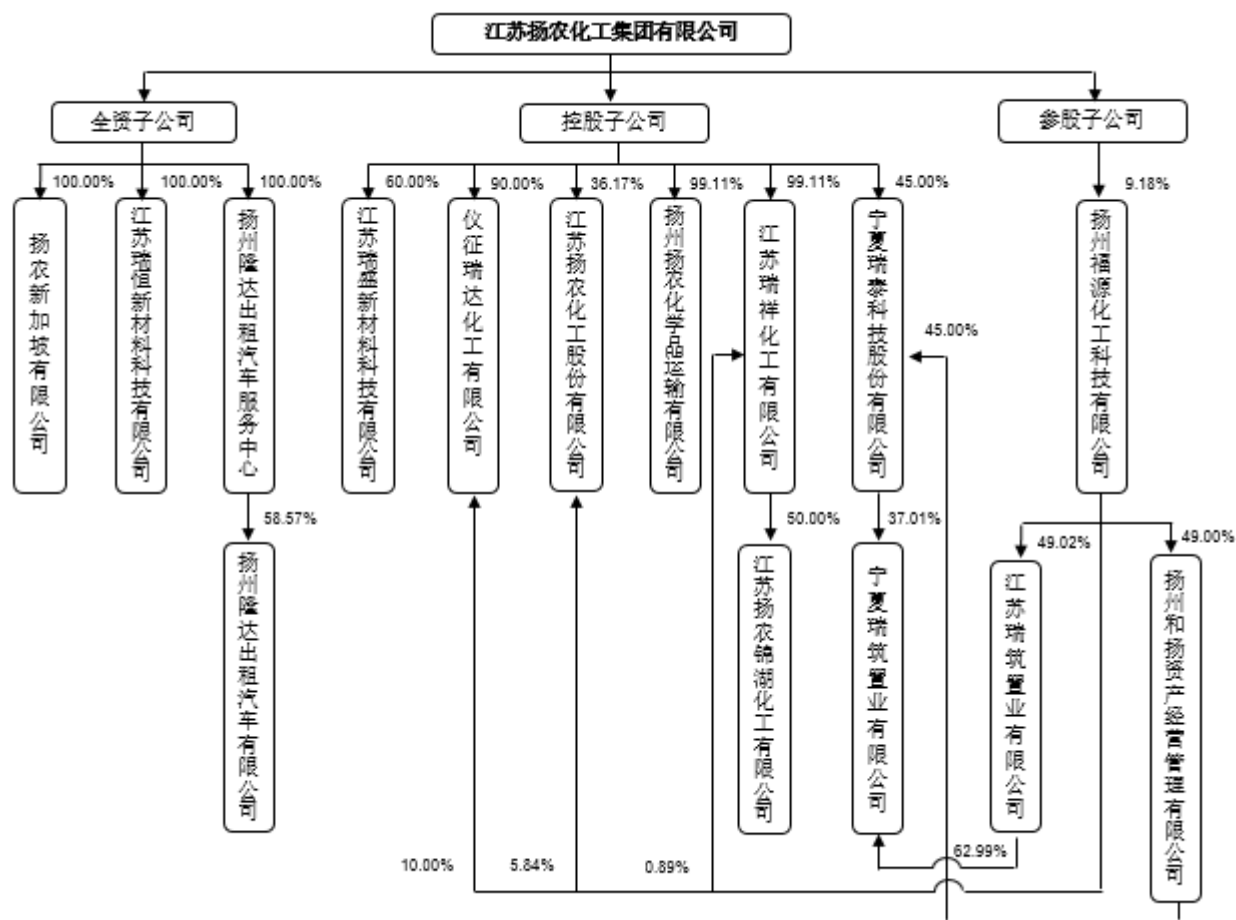
2012年4月，经扬州市国资委《关于同意扬农化工集团增资扩股的批复》（扬国资[2012]23号）批准，江苏扬农化工集团有限公司工会将所持公司股权全部转让给了中化国际，同时中化国际以现金对公司增资32,277,549.74元。根据江苏金茂化工医药集团有限公司、公司45名自然人股东、江苏扬农化工集团有限公司工会、中化国际与扬农集团签署的《关于江苏扬农化工集团有限公司的股权转受让暨增资扩股协议》，中化国际应支付给江苏扬农化工集团有限公司工会的股权转受让对价以经扬州市国资委核准的扬农集团截至基准日的净资产评估结果为依据，为778,524,165.07元。该次增资活动经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司分别出具的验资报告（苏亚诚验[2012]008号）和（苏亚诚验[2012]011号）予以验证。

2013年10月9日，江苏金茂化工医药集团有限公司与中国中化集团公司签署《股权无偿划转协议》，金茂化工将所持40.59%扬农集团股权中的0.06%（10万股）股权划转给中化集团，划转后金茂化工持有扬农集团40.53%的股权，中化集团直接持有扬农集团0.06%的股权，通过其间接控股的子公司中化国际（控股）股份有限公司间接持有扬农集团40.53%的股权，合计持有扬农集团40.59%的股权，成为扬农集团的实际控制人。2013年11月1日，扬州市人民政府国有资产监督管理委员会同意江苏金茂化工医药集团有限公司所持有的扬农集团股权中的0.06%（10万股）国有股权无偿划转至中国中化集团公司。2014年1月8日，中国中化集团公司于2013年12月30日获得国务院国有资产监督管理委员会批复（国资产权[2013]1086号），同意江苏金茂化工医药集团有限公司将所持40.59%的扬农集团股权中的0.06%（10万股）股权无偿划转给中国中化集团公司，划转后，中国中化集团公司成为扬农集团的实际控制人。

2015年12月31日，中化国际与中化集团签订了《股权托管协议》。根据协议，中化集团委托中化国际管理其持有的扬农集团0.06%的股权。在托管期限内，中化国际根据《公司法》及公司章程的规定，行使中化集团对应托管股权所享有的除收益、处分权利以外的一切股东权利，并履行中化集团对应托管股权所应承担的股东义务。托管期限自2015年12月31日起至中化集团将其持有扬农集团0.06%股权转让至中化国际。自此，中化国际合计持有和管理扬农集团40.59%的股权比例，为公司的直接控制人。中化集团持有中化国际55.35%的股权比例，为公司的实际控制人。

4.公司经营管理结构

扬农集团下属一级全资及控股子公司共有9家，参股子公司1家，具体子公司及持股比例情况如下：



5. 近三年一期的财务和经营状况

被评估单位近三年一期资产负债状况（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项 目	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.06.30
流动资产	316,571.34	225,395.14	226,843.51	251,780.84
非流动资产	235,026.23	228,694.90	228,144.24	217,123.37
资产合计	551,597.57	454,090.04	454,987.76	468,904.21
流动负债	312,265.93	222,325.85	181,630.53	210,788.54
非流动负债	9,734.20	4,437.45	25,755.54	7,598.44
负债合计	322,000.13	226,763.30	207,386.07	218,386.98
所有者权益	229,597.44	227,326.74	247,601.69	250,517.23

被评估单位近三年一期资产负债状况（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项 目	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.06.30
流动资产	589,831.89	521,853.79	584,093.93	685,047.36
非流动资产	366,959.60	446,187.42	513,945.65	443,201.84
资产合计	956,791.50	968,041.21	1,098,039.58	1,128,249.19
流动负债	390,257.58	365,129.91	419,571.62	446,558.88
非流动负债	10,409.49	5,920.90	30,707.76	13,171.15

项 目	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.06.30
负债合计	400,667.07	371,050.81	450,279.38	459,730.03
所有者权益	556,124.42	596,990.40	647,760.20	668,519.17

被评估单位近三年一期损益状况如下（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
一、营业收入	326,372.54	222,931.62	192,040.62	112,814.96
减：营业成本	286,512.22	184,328.42	155,332.29	96,328.42
税金及附加	779.80	1,276.70	1,411.09	533.82
销售费用	9,144.39	6,887.15	7,110.46	4,137.06
管理费用	19,399.01	18,228.43	16,426.48	5,333.64
财务费用	10,085.83	7,180.30	3,337.53	2,539.82
资产减值损失	-140.98	960.36	266.36	2,112.48
公允价值变动损失	-2.87	-	-	-
加：投资收益	2,199.30	2,001.93	5,331.13	5,070.67
二、营业利润	2,794.44	6,072.19	13,487.54	6,900.38
加：营业外收入	1,631.26	1,073.23	18,580.27	24,717.23
减：营业外支出	611.22	294.34	13,857.57	18,062.79
三、利润总额	3,814.48	6,851.08	18,210.24	13,554.81
减：所得税费用	344.93	1,011.40	2,011.69	1,813.05
四、净利润	3,469.54	5,839.68	16,198.55	11,741.76

被评估单位近三年一期损益状况如下（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
一、营业收入	685,562.77	595,150.42	547,731.22	359,690.97
减：营业成本	544,286.62	450,579.17	420,095.45	268,748.30
税金及附加	2,392.76	3,090.87	3,828.70	2,613.27
销售费用	16,394.39	15,358.46	14,533.63	9,007.48
管理费用	50,899.89	59,980.39	55,803.33	33,889.72
财务费用	8,337.27	5,323.02	-133.38	5,966.91
资产减值损失	7,400.44	5,076.72	2,216.32	1,779.72
公允价值变动损失	-209.63	-	-	-
加：投资收益	3,887.54	10,791.04	9,378.44	2,362.86
二、营业利润	59,948.56	66,532.84	60,765.61	40,048.44
加：营业外收入	3,849.76	2,441.56	19,700.69	25,030.93
减：营业外支出	1,747.06	901.51	14,838.03	20,201.82
三、利润总额	62,051.26	68,072.88	65,628.27	44,877.55
减：所得税费用	10,998.51	18,270.16	10,776.05	8,096.67
四、净利润	51,052.75	49,802.72	54,852.23	36,780.89

被评估单位评估基准日、2016年度、2015年度、2014年度的会计报表均经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所审计，并发表了标准无保留意见。

6. 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位前两大股东。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供江苏扬农化工集团有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

江苏扬农化工集团有限公司拟进行增资扩股，为此需要对江苏扬农化工集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，以便为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是江苏扬农化工集团有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、工程物资、无形资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 468,904.21 万元；负债均包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 218,386.98 万元；净资产账面价值为 250,517.23 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

1. 纳入评估范围的房产共 276 项，建筑面积共 133,783.66 平方米，其中已办证房产 115 项，建筑面积为 67,644.22 平方米，未办证房产 132 项，建筑物面积为 58,424.67 平方米，无需办证房产 29 项，建筑

物面积为 7,714.77 平方米。根据扬农集团宝塔湾厂区的搬迁计划，委托房产中，纳入搬迁范围的房产共 221 项，建筑面积共计 107,756.75 平方米。

2.纳入评估范围的土地使用权共 14 项，宗地面积共 356,358.35 平方米，其中 4 宗用地性质为出让，其余性质为划拨，上述宗地均已办理国有土地使用权证。根据相关搬迁计划，纳入搬迁范围的土地共 4 项，宗地面积共计 144,832.10 平方米。

3.纳入评估范围的机器设备共 7878 项，涉及搬迁设备 285 项，其中搬迁后可异地使用设备 285 项。

4.纳入评估范围的专利共 80 项，其中有 62 项专利与集团内企业共有权利，13 项与外部单位共有权利。涉及的共有产权人包括江苏瑞祥化工有限公司、宁夏瑞泰科技股份有限公司、复旦大学、北京燕山石油化工公司研究院、江苏南大戈德环保科技有限公司、南京工业大学、扬州福源化工科技有限公司等。上述专利权 45 项已经授权，并全部取得专利证书，另 35 项处于实质审查阶段。

5.纳入评估范围的商标共 10 项，均已办理商标注册证，注册人均为江苏扬农化工集团有限公司。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.中国中化集团有限公司《关于同意进一步收购扬农集团相关股

权并增资的批复》(中化创新[2018]24号)。

(二)法律法规依据

1. 《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);
2. 《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正);
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修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号);
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
12. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第19号);

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]);
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
20. 《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65号);
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
7. 《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);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
13. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

17.《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);

18.《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号)。

(四)权属依据

1.股份持有证明;

2.出资证明;

3.国有土地使用证;

4.房屋所有权证或者不动产权证书;

5.专利证书;

6.商标注册证;

7.机动车行驶证;

8.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);

3.《中华人民共和国海关进出口税则》(2017年);

4.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

5.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年版);

6.《工程勘察设计收费管理规定》(计价[2002]10号);

7.《江苏省安装工程计价定额》(2014年);

8.《江苏省市政工程计价定额》(2014年);

9.江苏省建筑工程造价估算指标(2002年);

10.江苏省住房和城乡建设厅文件颁布的《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价〔2016〕154号);

11.国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发【2009】56号);

12.扬州市国土资源局公布的土地交易成交信息;

13.扬州市房地产交易信息网;

- 14.《机电产品报价手册》(2017年);
- 15.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
- 16.企业提供的相关工程预决算资料;
- 17.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 18.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 19.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 20.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 21.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 22.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 23.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 24.《财政部关于印发<基本建设项目成本管理规定的通知>》(财建[2016]504号);
- 25.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);
- 26.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。

(一) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；
 F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；
 F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；
 r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；
 n ：预测期；
 i ：预测期第*i*年；

①企业自由现金流量

企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

②折现率

折现率采用加权平均资本成本 WACC，计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；
 K_d ：付息债务资本成本；
 E ：权益的市场价值；
 D ：付息债务的市场价值；
 t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；
 MRP ：市场风险溢价；
 β ：权益的系统风险系数；
 r_c ：企业特定风险调整系数。

③预测期

根据扬农集团整体搬迁规划，扬农集团宝塔湾厂区计划于 2019 年底完成搬迁及土地交付工作，宝塔湾厂区将不再进行任何生产经营活动，相关业务将转移至连云港等地继续开展。故本次评估将被

评估单位的收益期确定为 2.5 年，预测期截止到 2019 年底。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余现金、可供出售金融资产等。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括与主营业务无关的固定资产及土地、可供出售金融资产、应收股利、应收利息、其他应收款、应付利息、应付股利、专项应付款、递延所得税负债等项目。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作

为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)应收利息，根据相关贷款协议，在确认贷款本金、利率以及利息所属期间基础上，以核实后的账面值作为评估值。

(5)应收股利，为江苏扬农化工股份有限公司 2016 年宣告发放而尚未支付的现金股利，以核实后的预计能收回的股利额确定评估值。

(6)外购原材料、在库周转材料，根据清查核实后的数量，按基准日市场价格加计合理费用确定评估值。对市场购置价变化不大的存货，按合理的账面价值确认评估值。

(7)产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

(8)在产品，经过现场抽查盘点，按品种核实其数量和质量，在确认账面成本构成合理的基础上，按核实后的账面值确定评估值；

(9)委托加工物资，评估人员向被评估单位调查了解了委托加工的模式、供需关系等。在核实相关合同及凭证，确认款项不存在无法收回风险的基础上，以核实后账面值确定评估值。

(10)其他流动资产，评估人员抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2. 可供出售金融资产

对于可供出售金融资产的评估，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，收集投资凭证、基准日对账单等资料，核实可供出售金融资产的真实性和完整性。经核实，可供出售金融资产包括对江苏银行股份有限公司的股票投资以及对扬州福源化工科技有限公司的股权投资。

对于股票投资，按评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值乘所持有股数进行评估；对于股权投资，采用资产基础法对扬州福源化工科技有限公司股东全部权益进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定评估值。

3. 长期股权投资

对于长期股权投资，本次区分对上市公司及非上市公司股权投资分别进行评估。

(1)对上市公司的长期股权投资

对于江苏扬农化工集团有限公司所持有的上市公司扬农化工流通股，本次根据国务院国资委、中国证监会第 19 号令《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》的相关规定，按市场法进行评估。即：以江苏扬农化工集团有限公司所持的股份数量乘以扬农化工基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值确定评估值。

(2)对非上市公司的长期股权投资

对于非上市公司的全资、控股及参股长期股权投资，本次均采用企业价值评估方法对被投资单位进行整体评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

4. 房屋建（构）筑物

根据扬农集团整体搬迁计划，扬农集团计划于 2019 年底将位于文峰路 39 号厂区内的全部资产拆迁完毕，不属于搬迁范围的资产仍原地继续使用。因此，对于评估范围内的房屋建筑物按是否拆除分别进行评估。

A.非搬迁范围的房屋建筑物

非搬迁范围的房屋建筑物包括自建和外购两种取得方式，其中，对于自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估，对于外购的住宅及办公楼采用市场比较法评估。

➤成本法

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增

值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据初步设计或概算、施工图、设计变更，依据《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年版）的计算规则，计算出基本直接费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差。然后依据江苏省住房城乡建设厅颁布的《<江苏省建设工程费用定额>（2014年）营改增后调整内容》计取其他直接费、间接费、计划利润和税金。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建筑工程费。

②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

对建(构)筑物进行现场勘察，即对建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况做出判断，预计(构)筑物的尚可使用年限，计算确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) $\times 100\%$

对价值量小、结构简单的建(构)筑物直接经济寿命年限法确定成新率。

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times 100\%$ 。

(3)评估值计算

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

➤市场法

对外购商品房，且当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格 $\times$ 正常交易情况/参照物交易情况 $\times$ 待估房地产区域状况值/参照物房地产区域状况值 $\times$ 待估房地产权益状况值/参照物房地产权益状况值 $\times$ 待估房地产实物状况值/参照物房地产实物状况值 $\times$ 待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

B.搬迁范围内的房屋建筑物

搬迁范围内的房屋建筑物均为自建，本次主要采用成本法进行评估。具体公式如下：

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率-预计拆除费用+预计残值

经企业估算，搬迁范围内的全部资产预计拆除费用扣除残值后的净费用为 4000 万元，该部分费用预计由政府提供的搬迁补偿款进行支付。因此，本次评估对于各单项房屋建（筑）物及机器设备而言，不再考虑拆除费用及相应残值。净拆除费用将统一按预计负债考虑。

因此，搬迁范围内的房屋建筑物评估值计算公式可进一步简化为：

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

综合成新率=尚可使用年限/经济寿命年限 $\times 100\%$

其中，尚可使用年限最高取 2.5 年(评估基准日至截止搬迁日)。

5. 机器设备

对于评估范围内的设备类资产按是否搬迁分别进行评估。

A. 非拆迁范围内的设备类资产

根据设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估；对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

① 设备购置价

对于国产设备：通过查阅主要设备的订货合同、发票，查询《2017年机电产品报价手册》中设备价格或向设备厂家及商家电话咨询目前同型设备的市场售价后确定设备购置价。

② 运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）、设备的重量、价值（贵重、价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

③ 基础费

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用。

④ 安装工程费（或安装调试费）

对专业生产设备，按照《江苏省建设工程预算定额》（2014年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）确定；通用设备依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑设备的安装难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况综合确定。

⑤前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑥资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）
×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36 号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费-可抵扣的增值税税额

(3)电子设备重置全价的确定

对于通用电子设备、常见办公设备等，评估人员通过厂家或销售商市场询价，并结合网络询价等方式确定重置全价。对于市场交易活跃的老旧电子设备，直接按二手设备价格作价。

(4)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于车辆，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》

(2012 第 12 号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法),最后,将年限法成新率和里程法成新率两者根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整,计算公式如下:

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 $\times 100\%$

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 $\times 100\%$

③对于电子设备、空调设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times 100\%$

B. 拆迁范围内的设备类资产

对于拆迁范围内的设备类资产也包含两种情形,一种是搬迁后可异地继续使用的设备,另一种是无法搬迁的设备。

➤对于搬迁后可异地继续使用的设备,其评估值计算公式如下:

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率+设备异地续用价值

综合率成新率=尚可使用年限/经济寿命年限 $\times 100\%$

其中,尚可使用年限最高取 2.5 年(评估基准日至截止搬迁日)。

设备异地续用价值=设备购置价 $\times$ 续用成新率

续用成新率=尚可使用年限/经济寿命年限 $\times 100\%$

➤对于无法搬迁的设备,其评估值计算公式如下:

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

综合率成新率=尚可使用年限/经济寿命年限 $\times 100\%$

其中,尚可使用年限最高取 2.5 年(评估基准日至截止搬迁日)。

如相关设备超期服役,则综合率成新率按以下公式计算:

综合率成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）
×100%

6. 工程物资

工程物资系企业用于多晶硅项目以及其他零星技改项目的专用材料和专用设备。评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了部分原始发生凭证，购买合同等。因购买日期与基准日接近，价格变化不大，本次评估按照账面值确定评估值。

7. 土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地主要为工业、住宅等用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用市场比较法进行评估。

市场比较法是指将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

其中，对于划拨用地，评估价值需扣除相应的土地出让金。

8. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要包括外购软件、专利及专有技术以及商标权。对于外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于专利及专有技术以及商标权，具体评估方法如下：

(1) 专利及专有技术

纳入评估范围的专利技术共 80 项，均为发明专利；专有技术共 8 项。对专利及专有技术本次主要采用收益法进行评估，具体技术思路是对使用专利的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该专利在未来年期收益中的贡献率，计算专利的收益额，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：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：

P：专利的评估值

Rt：第 t 年使用专利产品当期年收入额

t：计算的年次

k：专利在收入中的分成率

i：折现率

n：专利经济收益期

折现率由无风险报酬率加风险报酬率的方式计算确定。其中：无风险报酬率取国债利率；风险报酬率则主要在对技术风险、市场风险、资金风险和管理风险进行分析的基础上综合确定。

(2)商标权

纳入本次评估范围的商标资产包括“扬农JUJIAN”、“扬农丰苗”、“扬农”、“华龙”等十种，包括文字及图形。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次主要采用许可费节省法进行评估。

许可费节省法，是通过估算由于拥有商标资产而节省向第三方定期支付许可使用费而节省的金额，并将商标经济寿命期内每年节省的许可费支出考虑税收影响后，通过适当的折现率折现到评估基准日时点，以此作为商标资产价值的一种方法。

许可费节省法的计算公式具体如下：

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

式中，P：商标评估值

K：商标许可费率；

Rt：第 t 年分成基数（考虑税收影响后）

t：许可期限

r：折现率

商标折现率采取在公司折现率 WACC 基础上加上一定的附加风险进行确定，折现率反映了商标资产的预期回报率水平。

9. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为被评估单位离子膜车间设备更换离子交换膜和保险费的摊销。评估人员调查了解了长期待摊费用形成的原因，对相应的合同及凭证进行了抽查。对于其中的离子膜车间设备更换的离子交换膜转入相应设备进行评估；对于保险费以基准日后尚存的权益确定评估值。

10. 负债

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其他应付款；非流动负债包括专项应付款、递延所得税负债和其他非流动负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行了核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2017 年 10 月 15 日至 2018 年 6 月 6 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017 年 10 月 15 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 10 月 20 日至 2017 年 11 月 25 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，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) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权、专利及专

有技术、商标等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 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；
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
5. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前基本一致；
3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
4. 假设扬农集团宝塔湾厂区在 2019 年底全面实现停产；截至评估基准日，剩余的搬迁补偿款预计于 2019 年全部到账，地方税收收入和产业科技支持奖励预计将自 2018 年开始的三年内分期到账。

本资产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，签名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

(一) 收益法评估结果

江苏扬农化工集团有限公司评估基准日 2017 年 6 月 30 日总资产

账面价值为 468,904.21 万元；总负债账面价值为 218,386.98 万元；净资产账面价值为 250,517.23 万元。收益法评估后的净资产价值为 748,918.30 万元，增值额为 498,401.07 万元，增值率为 198.95%。

(二) 资产基础法评估结果

江苏扬农化工集团有限公司评估基准日 2017 年 6 月 30 日总资产账面价值为 468,904.21 万元，评估价值为 995,592.92 万元，增值额为 526,688.72 万元，增值率为 112.32%；总负债账面价值为 218,386.98 万元，评估价值为 247,097.13 万元，增值额为 28,710.15 万元，增值率为 13.15%；净资产账面价值为 250,517.23 万元，净资产评估价值为 748,495.79 万元，增值额为 497,978.57 万元，增值率为 198.78%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

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
一、流动资产	1	251,780.84	250,654.67	-1,126.17	-0.45
二、非流动资产	2	217,123.37	744,938.25	527,814.89	243.09
其中：长期股权投资	3	168,375.08	622,349.12	453,974.04	269.62
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	34,929.55	34,721.54	-208.01	-0.60
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	2,228.94	11,554.12	9,325.18	418.37
其中：土地使用权	8	2,223.33	6,908.84	4,685.51	210.74
其他非流动资产	9	11,589.80	76,313.47	64,723.68	558.45
资产总计	10	468,904.21	995,592.92	526,688.72	112.32
三、流动负债	11	210,788.54	210,788.54	-	-
四、非流动负债	12	7,598.44	36,308.59	28,710.15	377.84
负债总计	13	218,386.98	247,097.13	28,710.15	13.15
净资产	14	250,517.23	748,495.79	497,978.57	198.78

(三) 评估结论

收益法评估后的净资产价值为 748,918.30 万元，资产基础法评估后的净资产价值为 748,495.79 万元，两者相差 422.51 万元，差异率为

0.06%。

差异原因主要是收益法为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。

根据扬农集团整体搬迁规划，扬农集团宝塔湾厂区计划于 2019 年底完成搬迁及土地交付工作，宝塔湾厂区将不再进行任何生产经营活动，相关业务将转移至连云港等地继续开展。未来两年，受搬迁因素的影响，扬农集团利润的可实现性存在较大不确定性。此外，承接现有主要业务的江苏瑞恒新材料科技有限公司尚处于设立初期，相关出资尚未到位，未来整体规划尚不明确，难以进行合理的盈利预测。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：江苏扬农化工集团有限公司的股东全部权益价值评估结果为 748,495.79 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据江苏省扬州市政府、中国中化集团公司及扬农集团于 2013 年 10 月签署的《三方战略合作协议》以及扬州市政府专题会议纪要，扬农集团需在 2018 年 6 月底前完成宝塔湾厂区的搬迁及土地交付工作。由于各种客观原因，原定搬迁工作预计将无法按时完成。根据扬农集团新的搬迁规划，宝塔湾厂区计划于 2019 年年底全面实现停产，该方案已获得股东各方的认可。江苏金茂及扬农集团分别在 2017 年 12 月向扬州市直工业企业“退城进园”工作领导小组办公室提交的《关于请求协调落实扬农集团二氯苯胺等项目搬迁补偿资金支付的请示》文件中对此进行了说明。

(二)根据《三方战略合作协议》及扬州市政府专题会议纪要，扬州市政府承诺给予扬农集团宝塔湾厂区搬迁补偿款人民币 8.5 亿元，款项按搬迁进度分期支付，并于 2018 年 6 月支付完毕。截至评估基准日，扬农集团已收到补偿款 3.4 亿元。本次评估假设剩余的搬迁补偿款将根据新的规划进度支付，并于 2019 年支付完毕。另，根据《三方战略合作协议》，扬州市政府承诺自 2014 年至 2018 年每年给予扬农集团地方税收收入和产业科技支持奖励 3000 万元，5 年合计 1.5 亿元。截至评估基准日，扬农集团分别于 2016 年和 2017 年各收到奖励款 3000 万元，合计 6000 万元，余下的 9000 万元预计将自 2018 年开始的三年内分期支付完毕。

对于上述尚未收取的 51,000.00 万元搬迁补偿款及 9,000.00 万元税收收入和产业科技支持奖励，本次评估按长期应收款考虑计入其他非流动资产。

(三)扬农集团对搬迁过程可能产生的费用支出进行了预计，其中：用于职工安置及员工转岗再培训费用为 20,791.00 万（2017 年下半年为 5,791.00 万元，后三年每年 5,000.00 万元）；固定资产拆除及环境修复费用分别为 4,000.00 万元和 1,600.00 万元。对于上述搬迁预计产生费用支出，本次评估按照预计负债予以考虑。

(四)截至评估基准日，扬农集团纳入评估范围的房产共 276 项，建筑面积共 133,783.66 平方米，其中已办证房产 115 项，建筑面积为 67,644.22 平方米，未办证房产 132 项，建筑物面积为 58,424.67 平方米，无需办证房产 29 项，建筑物面积为 7,714.77 平方米。

对于权属不尽完善的房产，被评估单位承诺权属归其所有且申报数据准确，不存在产权纠纷事项。

(五)纳入本次评估范围的部分房产及土地，其房屋所有权证及国有土地使用权证证载权利人与公司名称不符，具体包括：

1.房屋所有权证（编号《扬房证字第 0130163 号》、《扬房证字第 0130132 号》）证载权利人为扬州农药厂，扬州农药厂后改制为江苏扬农化工集团有限公司，房屋所有权证至今未作变更。

2.房屋所有权证（编号《扬房权证广字第 0301014658 号-8》）证

载权利人为扬州福源化工科技有限公司，经向企业核实，此房屋为江苏扬农化工集团有限公司出资建造，实际权属归扬农集团所有，房屋所有权证未作变更。

3.国有土地使用权证（编号《扬国用（96）字第 14510 号》、《扬国用（96）字第 14511 号》），证载权利人为扬州化工设计研究所，江苏扬农化工集团有限公司于上世纪 90 年代初兼并了扬州化工设计研究所作为其研究机构，土地使用权证至今未作变更。

4.国有土地使用权证（编号《扬国用（96）字第 13496 号》、《扬国用（96）字第 13297 号》、《扬国用（97）字第 14793 号》、《扬国用（97）字第 14792 号》、《扬国用（96）字第 13490 号》、《扬国用（97）字第 14795 号》），证载权利人为扬州农药厂，扬州农药厂后改制为江苏扬农化工集团有限公司，土地使用证至今未作变更。

5.念泗新村《国有土地使用权分割转让许可证》，证载权利人为中国新型建筑材料（集团）公司扬州公司，念泗新村最初由该公司开发，土地分割后，权证至今未作变更。

6.国有土地使用证（编号《扬国用（96）字第 14687 号》）证载权利人为扬州树脂厂，福明公司为其合作单位，均为江苏金茂化工医药集团有限公司的下属单位。因福明公司搬迁，江苏金茂化工医药集团有限公司将原福明公司使用的土地划转给扬农集团，权证至今未作变更。

对于上述权属不尽完善的房产及土地，被评估单位承诺权属归其所有，不存在产权纠纷事项。

(六)原国有土地使用证（编号《扬国用(97)字第 14795 号》）证载宗地面积为 139,547.80 平方米，性质为划拨。评估基准日之前，从该宗土地中分割出两宗工业出让地，分别为“扬国用(1999)字第 60528 号”（面积为 25922.10 平方米）和“扬国用(1999)字第 60519 号”（面积为 1416.10 平方米）。原扬国用(97)字第 14795 号土地证原件已上交扬州市国土资源局，分割后的剩余土地尚未办理新的国有土地使用证。

(七)截至评估基准日，被评估单位与中国建设银行扬州分行营业部签订权利质押合同，将其拥有的作价人民币肆仟叁佰贰拾壹万伍

仟零玖拾壹元捌角壹分银行承兑汇票质押给中国建设银行用以获取质押担保贷款人民币 41,000,000.00 元，担保债务期限自 2017 年 5 月 28 日起至 2018 年 5 月 26 日止。

(八)纳入评估范围的专利共 80 项，其中有 75 项专利与其他企业共同拥有，5 项专利为集团独自拥有。涉及的共有产权人包括江苏瑞祥化工有限公司、宁夏瑞泰科技股份有限公司、复旦大学、北京燕山石油化工公司研究院、江苏南大戈德环保科技有限公司、南京工业大学、扬州福源化工科技有限公司等，共有产权人之间均未签订相应的产权共享协议。本次评估未考虑产权共有情况对专利评估结果可能产生的影响。

(九)评估基准日后，扬农集团第三届董事会第三十四次会议于 2017 年 12 月 29 日做出决议，同意 2017 年利润分配方案，即以 2017 年 6 月 30 日的公司总股本 168,990,614.02 元为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.5 元（含税），总计派发现金总额 84,495,307.01 元。

(十)评估基准日后，扬农集团实际控制人中国中化集团公司于 2017 年 12 月进行了公司名称变更，公司名称由原“中国中化集团公司”变更为“中国中化集团有限公司”。

(十一)本次评估未考虑期后相关资产在权属完善过程中可能产生的税费对评估结论的影响。

资产评估报告使用人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)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 6 月 X 日。

资产评估师：王强

资产评估师：刘天飞

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年六月 X 日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、委托人和被评估单位产权登记证；

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件七、签名资产评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十二、资产评估委托合同；

附件十三、其他重要文件。