

本报告依据中国资产评估准则编制

南京红太阳股份有限公司商誉减值测试涉及的
南京红太阳生物化学有限责任公司
商誉资产组可收回金额项目

资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0516 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年四月二十八日

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： 3211020141321101202000077

资产评估报告名称： 南京红太阳股份有限公司商誉减值测试涉及的南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组可收回金额项目

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第0516号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 田瀚(资产评估师)、吴杰(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。

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20

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组内资产明细清单由委托人、产权持有人申报，资产组未来现金流量预测表或与该现金流量预测相关的财务预算、预测数据由委托人、产权持有人提供，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。

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。

南京红太阳股份有限公司商誉减值测试涉及的
南京红太阳生物化学有限责任公司
商誉资产组可收回金额项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第 0516 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受南京红太阳股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法，按照必要的评估程序，对南京红太阳股份有限公司商誉减值测试涉及的南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组在 2019 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：南京红太阳股份有限公司因实施对南京红太阳生物化学有限责任公司股权收购形成了合并商誉，根据《企业会计准则第 8 号--资产减值》相关规定，南京红太阳股份有限公司需在年度末对该合并商誉进行减值测试，为此，需要对南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组可收回金额进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组可收回金额。

三、评估范围：南京红太阳生物化学有限责任公司与合并商誉相关的非流动资产（包括固定资产、无形资产）及商誉。

四、价值类型：可收回金额。

五、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法：收益法。

七、评估结论：

经收益法评估，南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组于 2019 年 12 月 31 日的可收回金额为 85,700.00 万元。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	合并报表账面价值	个别报表账面值	评估值
营运资金			
其中：流动资产			
流动负债			
长期资产			
其中：固定资产	36,476.00	36,694.39	
在建工程			
无形资产	8,343.07	6,383.27	
商誉	19,794.93		
资产组资产总计	64,614.00	43,077.66	85,700.00

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估报告结论仅在评估基准日成立，且只能用于财务报告目的。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

南京红太阳股份有限公司商誉减值测试涉及的
南京红太阳生物化学有限责任公司
商誉资产组可收回金额项目
资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0516 号

南京红太阳股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用收益法，按照必要的评估程序，对南京红太阳股份有限公司商誉减值测试涉及的南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组于 2019 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：南京红太阳股份有限公司（以下简称“红太股份阳”）

住 所：南京市高淳区桤溪镇东风路 8 号

法定代表人：杨寿海

注册资本：58077.2873 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1991 年 06 月 13 日

经营范围：农药生产（按《农药生产许可证》和《安全生产许可证》所列项目经营）、农药产品包装物的生产、销售（按《危险化学品包装物、容器生产企业定点证书》核定的定点生产范围经营）；三药中间体及精细化工产品的生产、销售、技术咨询和服务；化肥经营；投资管理及咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。消毒剂销售（不含危险化学品）（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）

北京天健兴业资产评估有限公司

（二）产权持有人概况

1. 基本信息

企业名称：南京红太阳生物化学有限责任公司（以下简称“南京生化”）

住所：南京市江北新区长芦街道芳烃南路 168 号

法定代表人：杜翔

注册资本：68000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2002 年 11 月 27 日

统一社会信用代码：913201937453514038

经营范围：农药生产（按许可证经营）。化工机械、包装材料技术开发、技术咨询、技术服务、生产、销售；仓储；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。消毒剂生产；（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. 历史沿革

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，南京生化股权结构如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称或姓名	出资额	实缴额	出资比例（%）
1	南京红太阳股份有限公司	68,000.00	38,100.00	100.00%
	合计	68,000.00	38,100.00	100.00%

3. 资产组及其涉及业务概况

南京生化主要从事农化产品生产和销售，主要产品为农药除草剂百草枯及敌草快。

资产组主要由固定资产、无形资产和商誉组成。其中各资产主要情况如下：

固定资产：主要为南京生化、南京华洲药业有限公司（以下简称：华洲药业）生产用吡啶车间、联吡啶车间、百草枯车间、敌草快车间及其配套的动力车间、公用车间、检测设备、废水车间、办公用房、厂车等。

无形资产：为南京生化及华洲药业的土地使用权及吡啶反应技术。

商誉：商誉系由红太阳股份对南京生化实施并购行为产生的，2011年9月30日，红太阳股份以998,137,249.45元对价收购南京生化100%股权，该并购事项形成合并商誉197,949,330.23元，截至评估基准日，该合并商誉账面价值为197,949,330.23元。

4. 资产组涉及业务历史经营成果

历史经营成果

单位：万元

项目名称	2017年	2018年	2019年
一、营业收入	109,757.75	144,721.21	95,063.46
减：营业成本	78,040.77	101,871.37	76,917.76
税金及附加	288.47	390.86	340.30
销售费用	2,739.50	2,911.20	2,615.01
管理费用	7,538.00	8,477.70	8,024.19
财务费用	2,120.41	3,162.70	4,729.60
加：其他收益	3,281.18	1,958.62	329.27
投资收益（损失用“-”号填列）	173.33	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”填列）			
信用减值损失（损失以“-”填列）			
资产减值损失（损失以“-”填列）	146.20	-1,196.67	257.71
资产处置收益（损失用“-”号填列）	-19.58	-31.35	-664.02
二、营业利润	22,611.72	28,637.98	2,359.55
加：营业外收入	15.56	15.61	4.32
减：营业外支出	313.32	100.01	8.97
三、利润总额	22,313.96	28,553.57	2,354.90

上表中列示的财务数据，由委托人及产权持有人提供。

（三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他报告使用人。

（四）委托人和产权持有人的关系

产权持有人为委托人全资子公司，持股比例为 100%。

二、评估目的

南京红太阳股份有限公司因实施对南京红太阳生物化学有限责任公司股权收购形成了合并商誉，根据《企业会计准则第 8 号--资产减值》相关规定，南京红太阳股份有限公司需在年度末对该合并商誉进行减值测试，为此，需要对南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组可收回金额进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

南京红太阳生物化学有限责任公司与合并商誉相关的资产组可收回金额。

（二）评估范围

评估范围为南京红太阳生物化学有限责任公司与合并商誉相关的资产，具体包括固定资产、无形资产和商誉。各类资产的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	合并报表账面价值	个别报表账面值
营运资金		
其中：流动资产		
流动负债		
长期资产		
其中：固定资产	36,476.00	36,694.39
在建工程		
无形资产	8,343.07	6,383.27
商誉	19,794.93	
资产组资产总计	64,614.00	43,077.66

其中“合并报表账面价值”为委托人合并报表中委估资产组账面价值，“个别报表账面值”为南京生化各单体报表账面价值合计。

南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组由委托人划分，资产组内资产明细清单由委托人和产权持有人提供，委托人及产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与商誉减值测试所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

本次评估是为南京红太阳生物化学有限责任公司实施商誉减值测试提供价值参考依据，属于以财务报告为目的的评估业务，根据《资产评估执业准则——以财务报告为目的的评估指南》第十八条相关规定，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。根据《企业会计准则第8号——资产减值》及《资产评估执业准则——以财务报告为目的的评估指南》的相关要求，本次评估选择的评估价值类型为可收回金额。

可收回金额是根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，是指按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的总和金额。

基于企业对资产组预计的使用安排、经营规划及盈利预测，由于企业暂无处置计划，且不存在快速变现的预期，本次评估可收回金额依据资产组预计未来现金流量的现值确定。

五、评估基准日

评估基准日是2019年12月31日。

评估基准日是由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

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。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
9. 其它相关的法律法规文件。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《企业会计准则第8号——资产减值》及其应用指南；
3. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；

3. 其他权属文件。

（四）评估取价依据

1. 委托人或产权持有人提供的商誉资产组明细清单；
2. 委托人及产权持有人提供的资产组财务预算、预测数据；
3. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
4. 同花顺 iFind 资讯平台；
5. 企业与相关单位签订的购销合同、订单；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 行业分析资料；
8. 上市公司公开信息资料；
9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》，资产存在减值迹象或存在合并商誉时应当估计其可收回金额。可收回金额是根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

基于此，商誉减值测试评估需要分别确定商誉相关资产组在持续使用前提下的未来现金流量现值，以及商誉相关资产组在公开处置时的公允价值扣除相关处置费用后的净额。

资产组预计未来现金流量的现值，是指按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的总和金额。

资产组公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

资产组的公允价值按下列途径确定：

1.根据公平交易中销售协议价格确定。

2.不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

3.在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值，该价值可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。也就是说，在信息可获取情况下，可以利用市场比较法确定资产组公允价值。

（二）评估方法的选择

资产组预计未来现金流量的现值属于评估基本方法中收益法的应用。委托人及产权持有人管理层能够提供本次评估的与商誉相关资产组未来现金流量预测相关的财务预算、预测数据资料，并可以据此编制未来现金流量预测表，且与该现金流量实现相关的风险能够合理估计，具备收益法评估的基本条件，可以采用收益法进行评估。

本次评估的资产组是包含商誉在内的资产组，委托人无处置该资产组意向，因此不存在公平交易中的销售协议价格；该资产组或与该资产组类似资产组不存在活跃的交易市场，无法直接获取或通过估值技术（市场法）获取该资产组的公允价值。因此，评估师无法通过市场途径或估值技术确定委估资产组的公允价值。

由于无法估计委估资产组公允价值，并据此计算委估资产组公允价值减去处置费用后的净额，根据《企业会计准则第8号—资产减值》相关规定，在无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后净额的情况下，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

因此，本次评估采用收益法即预计未来现金流量的现值作为委估资产组可收回金额。

（三）具体评估方法介绍

本次采用的评估方法为收益法，与商誉资产组对应的收益口径为资产组预计未来现金流（税前现金流）。

1. 计算模型

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的资产组预计现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期资产组现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将资产组预计现金流量作为资产组预期收益的量化指标。其计算公式为：

资产组预计未来现金流量 = 息税前利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

本次评估资产组包含合并商誉，不考虑将来可能会发生的、尚未作出承诺的重组事项，其收益期限主要取决于产权持有人的经营期限，根据产权持有人生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，本次对委估资产组的收益期限按无限期考虑。其中，第一阶段为 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估资产组相关业务运营情况，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续期，在此阶段被评估资产组将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为资产组税前现金流量，则折现率按同口径选择税前折现率。

本次评估，资产组税前折现率，参照企业价值评估中折现率计算方法，先选取税后加权平均资本成本（WACC）测算现金流现值，再进行迭代转换成税前口

径折现率。

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

式中：

$WACC$ ：加权平均资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：债务的市场价值；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税税率。

加权平均资本成本 $WACC$ 计算公式中，权益资本成本 K_e 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

K_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：权益系统风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数；

T ：所得税税率。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对资产组内相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交

易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 2 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表的提供及收益预测的准备工作，并设计资产组内主要资产调查表、资产组相关业务盈利情况调查表等。

(3) 评估方案的设计

依据了解的资产组内资产构成特点及资产组涉及业务经营情况，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

根据委托人及产权持有人提供的资产申报明细，评估人员针对资产特点采用不同的核查方式进行清查。

(1) 对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查主要机器设备、重要电子设备等资产，收集相关权属证明文件。对重要资产进行了现场盘点和核对。

(2) 对无形资产，重点调查其构成项目、取得方式及其权利状况，并收集相关权属证明文件

(3) 对商誉，重点调查商誉的形成过程，分析影响商誉价值的因素，包括合并日至基准日的历史经营情况、与资产组相关业务经营许可情况、与资产组相关业务市场竞争状况等。

(4) 资产组相关业务收入、成本等生产经营情况的调查

收集产权持有人以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过问询调查资产组涉及各项业务的实际运行情况；收入、成本、费用的构成情况；未来发展趋势；收集经委托人或产权持有人管理层批准的最近财务预算或者预测数据资料，为编制资产组未来预计现金流作准备。

通过收集相关信息，对资产组涉及的各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况，确定作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产组的收益现值法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿

的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 资产组持续经营假设：是将企业资产组作为一个整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即资产组所属企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设商誉资产组能够持续经营。

3. 假设产权持有人的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设产权持有人完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设产权持有人未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为均匀发生。

评估人员根据运用收益法对商誉资产组进行评估的要求，认定这些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，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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

经收益法评估，南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组于 2019 年 12 月 31 日的可收回金额为 85,700.00 万元。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	合并报表账面价值	个别报表账面值	评估值
营运资金			
其中：流动资产			
流动负债			
长期资产			
其中：固定资产	36,476.00	36,694.39	
在建工程			
无形资产	8,343.07	6,383.27	
商誉	19,794.93		
资产组资产总计	64,614.00	43,077.66	85,700.00

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）在资产评估结论有效使用期内，如果资产组划分原则发生变化导致资产组内资产构成情况变动影响资产组预计未来现金流量时，应当进行调整，而不能直接使用评估结论。

（三）本报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的价值，评估

结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）2020年1月我国发生了新型冠状病毒（2019-nCov）疫情，其在一定程度上影响了企业的正常生产经营，本次评估根据委托人及产权持有人提供的收益预测数据仅考虑了该事项对2020年度商誉资产组经营产生的相关影响。

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评估报告载明的评估目的和用途；

（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师不承担责任；

（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和使用结论。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评估对象可实现价格的保证。

（五）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除外；

（六）本评估报告结论仅在评估基准日成立，且只能用于财务报告目的。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2020年4月28日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

田瀚



资产评估师：

吴杰



二〇二〇年四月二十八日

资产评估报告附件

- 一、委托人和产权持有人营业执照（复印件）
- 二、委托人和产权持有人承诺函
- 三、签字资产评估师承诺函
- 四、资产评估机构备案文件（复印件）
- 五、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 六、签名资产评估师职业资格证明文件（复印件）
- 七、主要资产权属证明材料

编号 320100000201606270519

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320100134900928L (1/2)

名称 南京红太阳股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 南京市高淳区桤溪镇东风路8号
法定代表人 杨寿海
注册资本 58077.2873万元整
成立日期 1991年06月13日
营业期限 1991年06月13日至2046年10月11日
经营范围 农药生产(按《农药生产许可证》和《安全生产许可证》所列项目经营)、农药产品包装物的生产、销售(按《危险化学品包装物、容器生产企业定点证书》核定的定点生产范围经营);三药中间体及精细化工产品生产、销售、技术咨询和服务;化肥经营;投资管理及咨询;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)



登记机关

2016 年 06 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码

913201937453514038

编号 32019166620202140010

扫描二维码
登录“国家企业信用信息公示系统”
或“江苏政务服务网”
获取“江苏政务服务网”
各业务、许可、监管信息。



名称 南京红太阳生物化学有限责任公司

类型 有限责任公司（法人独资）

法定代表人 杜翔

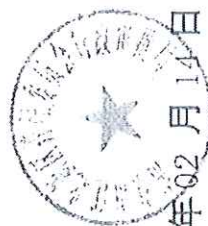
经营范围 农药生产（按许可证经营）。化工机械、包装材料技术开发、技术咨询、技术服务、生产、销售、仓储；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。消毒产品生产；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 68000万元整

成立日期 2002年11月27日

营业期限 2002年11月27日至2022年02月22日

住所 南京市江北新区长江街道芳炆南路168



登记机关

2020年02月14日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

委托人承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司商誉减值测试的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组可收回金额进行评估。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. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：南京红太阳股份有限公司

法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日

产权持有人承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因南京红太阳股份有限公司商誉减值测试的需要，南京红太阳股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的南京红太阳生物化学有限责任公司合并商誉资产组可收回金额进行评估。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. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有人：南京红太阳生物化学有限责任公司

法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日



资产评估师承诺函

南京红太阳股份有限公司：

受贵公司委托，就贵公司收购南京红太阳生物化学有限责任公司股权形成的合并商誉进行减值测试需要，对该经济行为所涉及的南京红太阳生物化学有限责任公司商誉资产组可收回金额进行了评估，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：

1. 具备相应的职业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估准则选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

田瀚



资产评估师：

吴杰



2020 年 4 月 28 日

北京市财政局

2017-0085 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过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，批准北京
天健兴业资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100014005

序列号：000030

发证时间：





营业执照

(3-2)

(副 本)

统一社会信用代码 91110102722611233N

名 称 北京天健兴业资产评估有限公司
 类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住 所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室
 法定代表人 孙建民
 注 册 资 本 1000万元
 成 立 日 期 2000年07月19日
 营 业 期 限 2000年07月19日 至 2049年07月18日
 经 营 范 围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;证券、期货相关评估业务;信息咨询;人员培训;探矿权和采矿权评估;财务顾问;投资管理。
 (“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



2017 年 10 月 18 日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：田瀚

性别：男

登记编号：32190061



单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司江苏分公司



初次执业登记日期：2019-04-15

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：

田瀚

本人印鉴：



打印日期：2019-04-17

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：吴杰

性别：男

登记编号：32140008



单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司江苏分公司



初次执业登记日期：2014-06-16

年检信息：通过 (2019-04-19)

(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：

本人印鉴：



打印日期：2019-04-19

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>



不动产登记证明(电子)

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，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发

此证明。



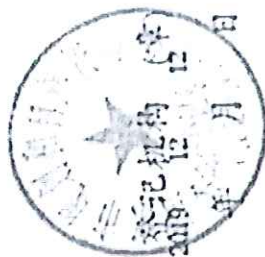
2020年2月24日

苏(2020)宁六 不动产证明第 0002430 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国建设银行股份有限公司南京新街口支行
义务人	南京红太阳生物化学有限责任公司
坐落	江北新区芳炆南路168号
不动产单元号	320116 005004GB00018 F99990001
其他	产权证号: 苏(2019)宁六不动产第0039232号 抵押方式: 最高额抵押 最高债权数额: 6747万元 债权确定期间: 2016年09月20日起至2021年12月31日止 抵押建筑面积: 11314.02平方米 共1个不动产单元联合抵押, 具体抵押金额详见抵押合同
附记	

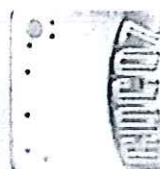


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32011546774



权利人					
共有情况					
坐落	江北新区芳炆南路168号				
不动产单元号	320116005004GB00018F9990001				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权				
权利性质	出让/其它 工业用地/工业				
用途	宗地面积: 128531.86平方米/建筑面积: 11314.02平方米				
面积					
使用期限	2006年12月26日起2056年12月25日止				
权利其他状况	房屋结构: 混合结构/钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构 房屋总层数: 1层/2层/1层/7层/2层/1层/5层/1层/2层/1层 所在层数: 1层/1-2/1层/1-7/1-2/1层/1-5/1层/1-2/1层 丘权号: 07535050-1 来源: 自建				

附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。凭此不动产权登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议,或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。





房产平面图

图幅号: 07535

坐落: 南京市江北区芳炆南路168号

丘权号: 050-0001

房
屋
建
筑
图
章

南京天衡房产测绘有限公司

六合区房产测绘有限公司
图章专用章(一)

- | | | |
|-----|-------|-----------------------|
| (1) | 建筑面积: | 310.82m ² |
| (2) | 建筑面积: | 685.40m ² |
| (3) | 建筑面积: | 2542.67m ² |
| (4) | 建筑面积: | 1204.03m ² |
| (5) | 建筑面积: | 123.32m ² |

535050

1:2000

2019年11月11日

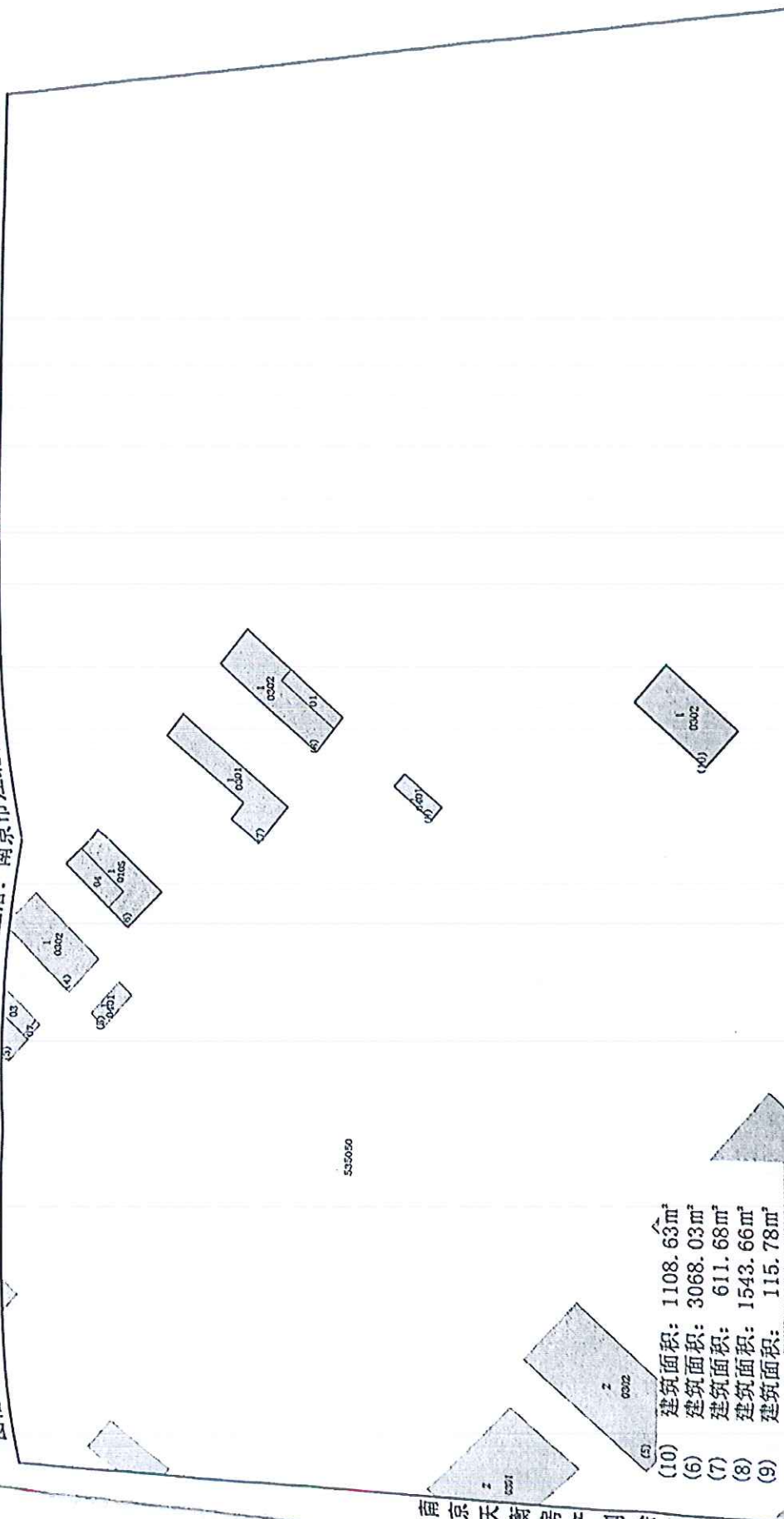


房产平面图

图幅号: 07535

坐落: 南京市江北新区芳烃南路168号

丘权号: 050-0001



1:2000

2019年11月11日

- (10) 建筑面积: 1108.63m²
- (6) 建筑面积: 3068.03m²
- (7) 建筑面积: 611.68m²
- (8) 建筑面积: 1543.66m²
- (9) 建筑面积: 115.78m²

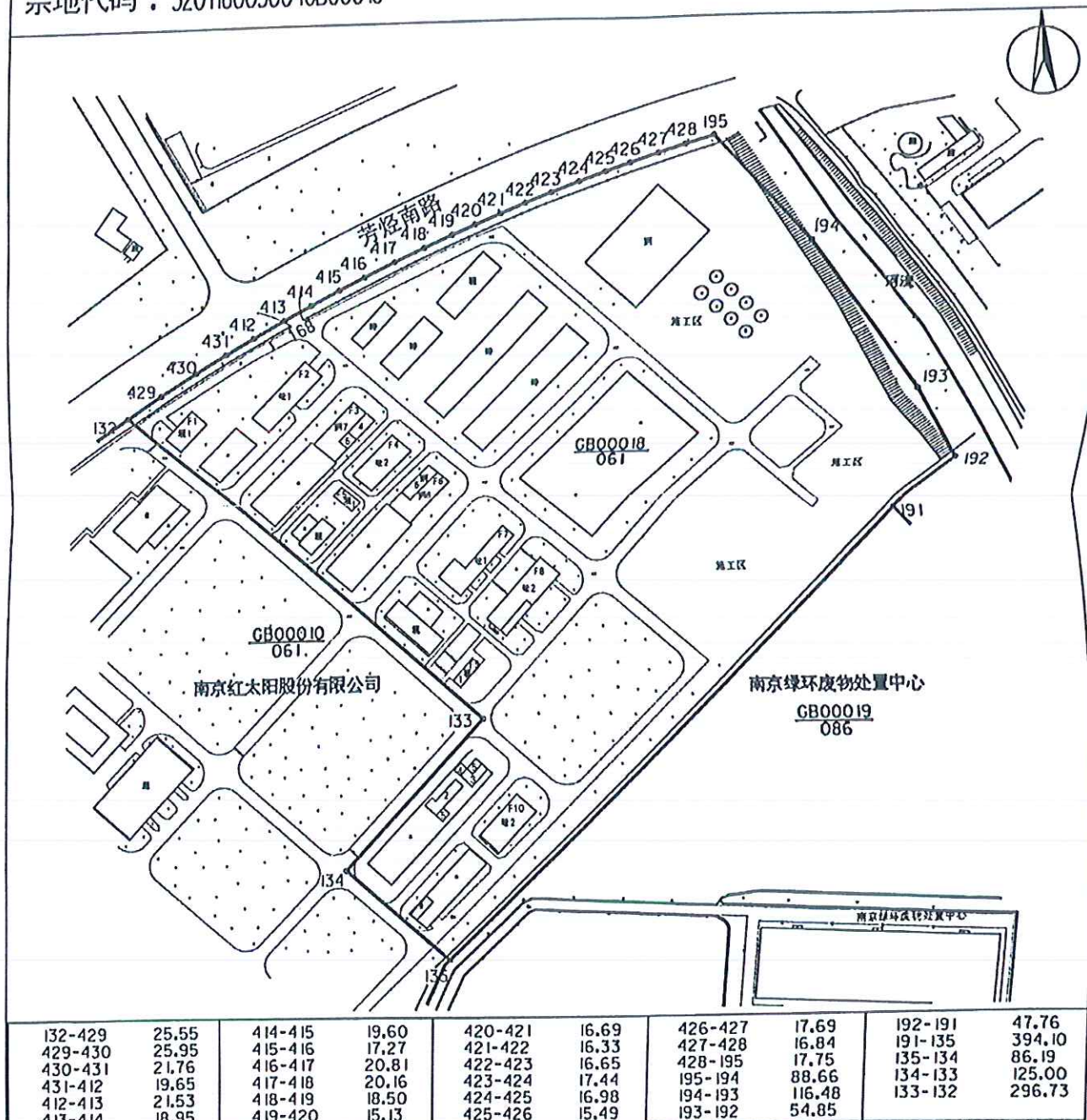
南京天宸房产测绘有限公司

宗地图

单位：米

土地权利人：南京红太阳生物化学有限责任公司
宗地代码：320116005004GB00018

宗地面积：128531.86平方米
所在图幅号：72.75-97.50



132-429	25.55	414-415	19.60	420-421	16.69	426-427	17.69	192-191	47.76
429-430	25.95	415-416	17.27	421-422	16.33	427-428	16.84	191-135	394.10
430-431	21.76	416-417	20.81	422-423	16.65	428-195	17.75	135-134	86.19
431-412	19.65	417-418	20.16	423-424	17.44	195-194	88.66	134-133	125.00
412-413	21.53	418-419	18.50	424-425	16.98	194-193	116.48	133-132	296.73
413-414	18.95	419-420	15.13	425-426	15.49	193-192	54.85		

2019年11月解析法测绘界址点
制图日期:2019年11月29日
审核日期:2019年11月29日

1:3500

制图者:周玉龙
审核者:李志军



扫描全能王 创建