

# 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： 3333020001202100003

资产评估报告名称： 浙江新安化工集团股份有限公司拟收购股权涉及的合肥星宇化学有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2020〕809号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 潘文夫(资产评估师)、潘华锋(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江新安化工集团股份有限公司拟收购股权  
涉及的合肥星宇化学有限责任公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2020〕809号

(共三册 第一册)

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年十二月三十一日

# 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	28
九、评估假设 .....	29
十、评估结论 .....	30
十一、特别事项说明 .....	32
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	36
十三、资产评估报告日 .....	36
<b>资产评估报告·备查文件</b>	
一、被评估单位基准日业经审计的财务报表 .....	38
二、委托人和被评估单位营业执照 .....	40
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	42
四、委托人和被评估单位的承诺函 .....	85
五、签名资产评估师的承诺函 .....	87
六、资产评估机构营业执照 .....	88
七、资产评估机构备案公告及资格证书 .....	89
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	91
资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....	另行装册

## 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和使用评估结论，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、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。

五、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关注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。

# 浙江新安化工集团股份有限公司拟收购股权 涉及的合肥星宇化学有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕809号

## 摘 要

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

### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江新安化工集团股份有限公司(以下简称“新安股份”),本次资产评估的被评估单位为合肥星宇化学有限责任公司(以下简称“星宇化学公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

新安股份拟收购星宇化学公司的股权,为此需要对星宇化学公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供星宇化学公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的星宇化学公司的股东全部权益价值。

评估范围为星宇化学公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年9月30日星宇化学公司全部资产及相关负债。按照星宇化学公司提供的2020年9月30日业经审计的财务报表(母公司财务报表口径)反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为318,497,019.20元、187,299,006.73元和

131,198,012.47 元。

#### **四、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **五、评估基准日**

评估基准日为 2020 年 9 月 30 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### **七、评估结论**

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为星宇化学公司股东全部权益的评估值，星宇化学公司股东全部权益的评估价值为 238,320,000.00 元(大写为人民币贰亿叁仟捌佰叁拾贰万元整)，与账面价值 131,198,012.47 元相比，评估增值 107,121,987.53 元，增值率为 81.65%。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对新安股份拟收购星宇化学公司的股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起至 2021 年 9 月 29 日止。

#### **九、对评估结论有重大影响的特别事项**

列入评估范围的合成一车间、剂型辅助车间、丙类仓库、丙类仓库四、危险品仓库等 5 项房屋(合计建筑面积 4,033.00 平方米)未取得不动产权证,星宇化学公司已提供相关原始构建资料,并通过出具情况说明对该部分房屋的权属作出承诺。对于未办证房屋以星宇化学公司提供的测量数据作为面积计算依据,若该面积如与将来的证载面积存在差异,将影响本次评估结果。本次评估未考虑上述相关权属资料瑕疵事项对评估结果可能产生的影响。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

# 浙江新安化工集团股份有限公司拟收购股权 涉及的合肥星宇化学有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕809号

浙江新安化工集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的合肥星宇化学有限责任公司股东全部权益在2020年9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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

1. 名称：浙江新安化工集团股份有限公司（以下简称“新安股份”）
2. 住所：浙江省建德市新安江镇
3. 法定代表人：吴建华
4. 注册资本：捌亿壹仟捌佰肆拾叁万贰仟叁佰捌拾陆元
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913300001429192743
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：化学试剂、磷酸、三氯化磷、三氯氧磷生产。化工原料及产品、化工机械、农药、化肥、包装物的制造和经营，危险化学品经营（范围详见《危险化学品经营许可证》），本企业自产的化工原料及化工产品、农药及其中间体的出口业务，生产科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进口业务，开展“三来一补”业务，与上述业务相关的咨询、修理服务。化工工程、压力容器、压力管道设计，化工、石油化工工程的施工；压力容器制造、安装与修

理改造，压力管道安装与修理改造，设备及机组的维修、保养、低压成套配电柜制造，发电、太阳能光伏发电，水蒸汽的生产、销售，供水（凭许可证经营）（限分支机构经营），移动式压力容器/气瓶充装（限分支机构凭许可证经营），农作物种子生产、销售（详见《农作物种子生产经营许可证》），初级食用农产品销售，食品经营（凭许可证经营），互联网信息服务，农业技术开发、技术咨询服务，土壤修复技术的技术开发、技术咨询和技术服务，企业管理咨询服务，检测技术服务（凭许可证经营）。（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）

## （二）被评估单位概况

### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：合肥星宇化学有限责任公司（以下简称“星宇化学公司”）
2. 住所：安徽省合肥市循环经济示范园内
3. 法定代表人：何普泉
4. 注册资本：4,000.00万元人民币
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91340122758500463P
7. 登记机关：肥东县市场监督管理局
8. 经营范围：农药、袋装种子、肥料、土壤调理剂、农药中间体、染料中间体、植物生长调节剂、种衣剂的销售及技术服务；农药生产；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止的除外）。（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）

### 二）企业历史沿革

#### 1. 2004年1月7日，公司设立

2003年9月23日，合肥三农农业有限公司与金濠（合肥）建设发展有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于长江西路671号北楼406的房屋。

2003年12月30日，合肥三农农业有限公司股东杨俊模、鲍恩付、李跃兵作出股东会决议，成立合肥三农农业有限公司，执行董事由李跃兵担任，监事由方江升担任，经理由鲍恩付担任；公司法定代表人由李跃兵担任；杨俊模出资159万元，鲍恩付出资72万元，李跃兵出资69万元。并约定其他事项按公司章程办理。

2004年1月5日，安徽正大会计师事务所出具《验资报告》（皖正大验字

[2004]008号)。经审验，截至2004年1月5日止，合肥三农农业有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币叁佰万元。其中以货币出资1,130,000.00元，实物出资1,870,000.00元。

公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	杨俊模	159	53	实物
2	鲍恩付	72	24	货币和实物
3	李跃兵	69	23	货币和实物
合计		300	100.00	

## 2. 2004年1月，公司名称变更并第一次增资，至注册资本500万元

2004年1月10日，合肥三农农业有限公司全体股东作出股东会决议：决议公司更名，由原“合肥三农农业有限公司”名称变更为“合肥星宇化学有限责任公司”，注册资本由原300万元增资为500万元。

2004年1月5日，安徽正大会计师事务所出具《验资报告》（皖正大验字[2003]039号）。经审验，截至2004年1月13日止，合肥星宇化学有限责任公司变更后的累计注册资本实收金额为人民币500万元。

## 3. 2008年11月，第二次增资，至注册资本1,000万元

2008年11月20日，合肥星宇化学有限责任公司全体股东作出股东会决议：

1) 决议吸收何普泉、方江升、俞远凯为公司股东；陈旭东、刘庆南因股权已全部转让，取消公司股东身份；

2) 决议增加公司注册资本为1000万元，具体股权结构为：鲍恩付376万，占比37.6%；何普泉158万，占比15.8%；方江升158万，占比15.8%；俞远凯148万，占比14.8%；李跃兵148万，占比14.8%；张习奇12万，占比1.2%。

2008年11月27日，合肥恒谊会计师事务所出具《验资报告》（合恒谊验字[2008]1651号）。经审验，截至2008年11月26日止，变更后的累计注册资本为人民币1000万元。实收资本人民币1000万元。

## 4. 2009年11月，第三次增资，至注册资本2,000万元

2009年11月4日，合肥星宇化学有限责任公司全体股东作出股东会决议：

1) 增加注册资本1000万元，变更后的累计注册资本2000万元。

2) 赵邦斌出资218万元，占股权21.8%；何普泉出资158万元，占股权15.8%；鲍恩付出资158万元，占股权15.8%；方江升出资158万元，占股权15.8%；俞元凯

出资 148 万元，占股权 14.8%；李跃兵出资 148 万元，占股权 14.8%；张习奇出资 12 万元，占股权 1.2%。

2009 年 11 月 12 日，安徽中天健会计师事务所出具《验资报告》（皖中天健验字[2009]149 号）。经审验，截至 2009 年 11 月 11 日止，变更后的累计注册资本为人民币 2000 万元。实收资本 2000 万元。

#### **5. 2010 年 6 月，第四次增资，至注册资本 2,425 万元**

2010 年 5 月 25 日，合肥星宇化学有限责任公司全体股东作出股东会决议：

1) 拟增加注册资本 425 万元，即由人民币 2000 万元增加至人民币 2425 万元，以各出资人签署《增资协议》中约定的每 1 元实收资本出资 1.03 元计，本次增资各方需投入 437.75 万元，全部以现金方式认缴并于 2010 年 6 月 9 日前到位。

2) 丁云好以现金 15.45 万元认缴增资 15 万元、陈智勇以现金 15.45 万元认缴增资 15 万元、姚海波以现金 5.15 万元认缴增资 5 万元、王龙以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、周林以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、雷世超以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、赵国霞以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、朱婷华以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元，刘兵以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、秦震霓以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、李文涛以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、汪劲松以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、周敏以现金 3.09 万元认缴增资 3 万元、程维京以现金 30.9 万元认缴增资 30 万元、王玉银以现金 72.1 万元认缴增资 70 万元、覃兆海以现金 61.8 万元认缴增资 60 万元。

3) 公司原股东赵邦斌以现金 206 万元认缴增资 200 万元。

4) 公司其他原股东何普泉、鲍恩付、方江升、刘玲、李跃兵、张习奇、马丽在增资中承诺自愿放弃《公司法》规定的优先认缴权，该承诺在增资中是无条件和不可撤销的。

2010 年 6 月 10 日，安徽中天健会计师事务所出具《验资报告》（皖中天健验字[2010]084 号）。经审验，截至 2010 年 6 月 10 日止，变更后的累计注册资本为人民币 2425 万元。实收资本 2425 万元。

#### **6. 2010 年 7 月，第五次增资，至注册资本 3,025 万元**

2010 年 7 月 6 日，合肥星宇化学有限责任公司全体股东作出股东会决议：

1) 加注册资本 600 万元，即由人民币 2425 万元增加至人民币 3025 万元，以各

出资人签署《增资协议》中约定的每1元实收资本出资1.34元计，本次增资各方需投入804万元，全部以现金方式认缴并于2010年7月10日前到位。

2) 新增股东、出资金额及其所占实收资本的份额如下：江苏久盛投资管理有限公司以现金268万元认缴增资200万元、上海和昊实业有限公司以现金40.20万元认缴增资30万元，张圣翠以现金495.80万元认缴增资370万元。

3) 其他原股东赵邦斌、何普泉、鲍恩付、方江升、刘玲、李跃兵、张习奇、马丽、丁云好、陈智勇、姚海波、王龙、周林、雷世超、赵国霞、朱婷华、刘兵、秦震霓、李文涛、汪劲松、周敏、程维京、王玉银、覃兆海在增资中承诺自愿放弃《公司法》规定的优先认缴权，该承诺在增资中是无条件和不可撤销的。

2010年7月12日，安徽中天健会计师事务所出具《验资报告》（皖中天健验字[2010]092号）。经审验，截至2010年7月9日止，变更后的累计注册资本为人民币3025万元。实收资本3025万元。

#### **7. 2010年8月，第一次股权转让**

2010年8月10日，合肥星宇化学有限责任公司全体股东作出股东会决议：

会议决定吸收束学风为公司股东，审议通过鲍恩付将其股权的5.223%转让给束学风。

#### **8. 2011年7月，第六次增资，至注册资本4,000万元**

2011年7月23日，合肥星宇化学有限责任公司全体股东作出股东会决议：

1) 拟增加注册资本975万元，即由人民币3025万元增加至人民币4000万元，以各出资人签署《增资协议》中约定的每1元实收资本出资4元计，本次增资各方需投入3900万元，全部以现金方式认缴并于2011年8月11日前到位。

2) 公司新增股东、出资金额及其所占实收资本的份额如下：安徽兴皖创业投资有限公司以现金1600万元认缴增资400万元、深圳汇金泰富投资有限公司以现金240万元认缴增资60万元、宣辉以现金800万元认缴增资200万元、北京金基石资本投资管理有限公司以现金220万元认缴增资55万元、葛基标以现金240万元认缴增资60万元、张俊以现金100万元认缴增资25万元、陈华萍以现金80万元认缴增资20万元、奚强以现金40万元认缴增资10万元、向勇以现金16万元认缴增资4万元。

3) 公司原股东赵邦斌以现金332万元认缴增资83万元、何普泉以现金148万

元认缴增资 37 万元、方江升以现金 48 万元认缴增资 12 万元、李跃兵以现金 8 万元认缴增资 2 万元、鲍恩付以现金 10 万元认缴增资 2.5 万元、丁云好以现金 10 万元认缴增资 2.5 万元、陈智勇以现金 8 万元认缴增资 2 万元。

4) 公司其他原股东刘玲、张习奇、马丽、姚海波、王龙、周林、雷世超、赵国霞、朱婷华、刘兵、秦震霓、李文涛、汪劲松、周敏、程维京、王玉银、覃兆海、张圣翠、束学风、江苏久盛投资管理有限公司、上海和昊实业有限公司在增资中承诺自愿放弃《公司法》规定的优先认缴权，该承诺在增资中是无条件和不可撤销的。

2011 年 8 月 12 日，安徽申维会计师事务所出具《验资报告》(皖申维验字[2011]第 052 号)。经审验，截至 2011 年 8 月 11 日止，变更后的累计注册资本为人民币 4000 万元。实收资本 4000 万元。

### 9. 2011 年 11 月，第二次股权转让

2011 年 11 月 25 日，合肥星宇化学有限责任公司全体股东作出股东会决议：

- 1) 覃兆海将所持公司 1.5%股权中的 0.75%转让给王传品。
- 2) 束学风将所持公司 3.95%股权中的 0.75%转让给方江升。
- 3) 除覃兆海、束学风、方江升外的其他股东自愿放弃同等条件下优先购买相关股权的权利。

历经上述增资及股权转让事项后，截至评估基准日，星宇化学公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	赵邦斌	719	17.975%
2	安徽兴皖创业投资有限公司	400	10.000%
3	张圣翠	370	9.250%
4	方江升	358	8.950%
5	何普泉	353	8.825%
6	李跃兵	298	7.450%
7	刘玲	276	6.900%
8	江苏久盛投资管理有限公司	200	5.000%
9	宣辉	200	5.000%
10	鲍恩付	160.5	4.013%
11	束学风	128	3.200%
12	王玉银	70	1.750%
13	深圳汇金泰富投资有限公司	60	1.500%
14	葛基标	60	1.500%
15	北京金基石资本投资管理有限公司	55	1.375%
16	上海和昊实业有限公司	30	0.750%
17	覃兆海	30	0.750%

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
18	王传品	30	0.750%
19	程维京	30	0.750%
20	张俊	25	0.625%
21	张习奇	24	0.600%
22	陈华萍	20	0.500%
23	马丽	20	0.500%
24	丁云好	17.5	0.438%
25	陈智勇	17	0.425%
26	奚强	10	0.250%
27	姚海波	5	0.125%
28	向勇	4	0.100%
29	王龙	3	0.075%
30	周林	3	0.075%
31	雷世超	3	0.075%
32	赵国霞	3	0.075%
33	朱婷华	3	0.075%
34	刘兵	3	0.075%
35	秦震霓	3	0.075%
36	李文涛	3	0.075%
37	汪劲松	3	0.075%
38	周敏	3	0.075%
合计		4000	100%

三) 被评估单位前三年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表:

合并财务报表口径

单位: 人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	基准日
资产	216,958,582.17	367,689,921.63	329,926,295.84	321,642,473.13
负债	134,795,469.04	273,752,736.43	213,900,753.70	176,568,527.52
股东权益	82,163,113.13	93,937,185.20	116,025,542.14	145,073,945.61
项目名称	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
营业收入	294,661,718.54	539,665,785.83	528,392,766.13	456,200,724.85
营业成本	242,737,561.66	480,350,194.33	438,872,850.03	377,224,150.95
利润总额	16,586,312.24	16,360,598.32	29,376,482.24	34,026,161.52
净利润	13,801,264.65	15,148,370.94	26,445,469.17	30,116,678.87

母公司财务报表口径

单位: 人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	基准日
资产	216,794,801.71	273,452,398.11	314,214,794.30	318,497,019.20
负债	140,033,886.01	187,230,787.37	208,328,395.47	187,299,006.73
股东权益	76,760,915.70	86,221,610.74	105,886,398.83	131,198,012.47
项目名称	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
营业收入	260,933,431.96	337,817,189.61	481,100,072.29	420,996,405.73
营业成本	229,544,412.00	294,504,379.46	414,292,015.50	360,176,588.33

利润总额	9,160,129.76	12,818,792.99	26,650,434.17	28,964,329.37
净利润	8,185,416.36	12,492,016.94	24,021,900.32	26,379,889.04

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

#### 四) 被评估单位经营情况等

星宇化学公司成立于2004年，是专注于高品质农用化学品研制与开发的高科技民营企业，是国家高新技术企业、国家知识产权试点企业、安徽省级创新型试点企业、中国农药百强企业。产品范围覆盖农药原药、制剂等化工产品，其中农药产品涵盖除草剂、杀菌剂、杀虫剂等。

星宇化学公司通过ISO9001:2008、OHSAS18000、ISO14001:2004质量、职业健康安全健康、环境三个管理体系认证。

星宇化学公司致力于农业生产的现代化、科技化，努力改善农业生产方式和生产效率。公司拥有多项制剂和原药产品登记证。公司与国内多家高等院校、科研院所建立了长期合作关系。

星宇化学公司生产基地位于合肥循环经济工业园，占地60多亩。拥有年产400吨噁草酮原药、年产300吨丙炔噁草酮原药和200吨双草醚原药生产线。公司拥有EC、SC、SL、OD、WP等剂型产品自动化加工包装车间以及标准化研发中心、质检中心、仓库、先进的三废处理等相关配套设施。

星宇化学公司营销网络遍布全国二十九个省、市、自治区，并在海外二十个国家建立了经销商系统。

#### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

#### (四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

新安股份拟收购星宇化学公司的股权，为此需要对星宇化学公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供星宇化学公司股东全部权益价值的参考依

据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的星宇化学公司的股东全部权益价值。

评估范围为星宇化学公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年9月30日星宇化学公司全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照星宇化学公司提供的2020年9月30日业经审计的财务报表(母公司财务报表口径)反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为318,497,019.20元、187,299,006.73元和131,198,012.47元。具体内容如下:

单位:元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		244,236,441.15
二、非流动资产		74,260,578.05
其中:长期股权投资		10,000,000.00
固定资产	99,779,905.24	56,638,536.57
在建工程		3,099,117.23
无形资产		3,980,435.75
其中:无形资产——土地使用权		3,943,150.95
无形资产——其他无形资产		37,284.80
递延所得税资产		206,490.35
其他非流动资产		335,998.15
<b>资产总计</b>		<b>318,497,019.20</b>
三、流动负债		181,019,006.80
四、非流动负债		6,279,999.93
其中:长期应付款		6,279,999.93
<b>负债合计</b>		<b>187,299,006.73</b>
<b>股东全部权益</b>		<b>131,198,012.47</b>

其中:

列入评估范围的存货账面价值161,771,407.78元,包括原材料、库存商品、发出商品、在库周转材料和在产品。其中原材料包括萎锈灵原药、莠去津等原料及彩箱、阻隔瓶等包材;库存商品主要包括10%唑草酮可湿粉、攻草奇等;委托代销商品主要包括利刀烯草酮、10.8%利锄精啶禾灵等;在库周转材料主要包括五金件、劳保用品等;在产品系12%氯吡.唑草酮、550g/L 莠甲等半成品。除委托代销商品外,上述存货均存放于星宇化学公司车间及仓库内。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值31,847,690.11元,账面净值18,207,730.28元,其中:房屋建筑物29项,合计建筑面积16,498.62平方米,包

括合成二车间、一号仓库、剂型车间、二号仓库、办公楼（肥东）、新办公楼（鼎鑫）、合成一车间等；构筑物及其他辅助设施包括锅炉房、闪蒸房、污水池、车棚、消防池等共 23 项，均分布于合肥市合肥循环经济示范园纬四路北侧的厂区内。

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 67,932,215.13 元，账面净值 38,430,806.29 元，共计 2,594 台(套/项/辆)，主要设备包括合成装置、三效蒸发结晶、四联袋包装机、总氮去除设备等。委估设备除主要设备外，还包括电脑、空调等办公设备及车辆，均分布于星宇化学公司生产及办公场所内。

列入评估范围的在建工程——设备安装工程账面价值 3,099,117.23 元，主要包括恶草酮达标达产项目、二车间夏季检修项目、一车间精品双草醚完善等项目，均分布于星宇化学公司生产场所内。

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 3,943,150.95 元，系 1 宗工业用地，土地使用面积 41,235.00 平方米，位于合肥市合肥循环经济示范园纬四路北侧。

列入评估范围的无形资产——其他无形资产账面价值 37,284.80 元，为外购用友软件使用权。

列入评估范围的还包括账外无形资产，具体为 60 项专利及 219 项商标。

委托评估对象和评估范围与上述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**

(一) 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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**

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2020 年 9 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经

济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

## 六、评估依据

### (一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》、《合同法》、《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规。

### (二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
13. 《知识产权资产评估指南》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
16. 《专利资产评估指导意见》；
17. 《商标资产评估指导意见》。

### (三) 权属依据

1. 星宇化学公司提供的《营业执照》、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；

3. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、机动车行驶证、发票等权属证明；

4. 专利证书、商标注册证相关权属证明；

5. 其他产权证明文件。

#### **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表；

2. 被评估单位前三年及截至评估基准日的审计报告；

3. 资产所在地的工程定额标准；

4. 合肥市工程造价信息网等网站公布的建材指导价、建材信息价、人工单价等建设工程价格参考资料；

5. 中国城市地价动态监察系统(国土资源部)；

6. 有关工程的原始资料等；

7. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；

8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；

9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；

10. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；

11. 安徽省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

12. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；

13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

15. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据。

16. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款市场报价利率；

17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

18. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

19. 其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

星宇化学公司业务模式已基本稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的星宇化学公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定采用收益法的测算结果作为评估对象的评估结论。

### (二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

## 一) 流动资产

### 1. 货币资金

对于人民币现金、存款及其他货币资金，以核实后账面值为评估值；对于外币存款及其他货币资金，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

### 2. 交易性资产

交易性金融资产以核实后的账面值为评估值。

### 3. 应收款项融资

应收款项融资以核实后的账面值为评估值。

### 4. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

#### (1) 应收账款

应收账款均为货款，均系可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

#### (2) 其他应收款

其他应收款包括保证金、备用金等。

1) 对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收关联方往来款、员工备用金、保证金等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于有充分证据表明全额损失的款项，为肥东县会计核算中心工程核算费用，系账龄较长、催收困难，企业已全额计提坏账准备，将其评估为零。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### 5. 预付款项

预付款项包括货款、设备款等，对于预付的发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其他款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

### 6. 存货

存货包括原材料、库存商品、委托代销商品、在库周转材料及在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

对于库龄较长，存在积压情况的原材料，企业预计期后不再使用，已全额计提跌价准备，该部分原材料评估为零；其余原材料以核实后的账面余额为评估值。

对于存在客户退货情况的库存商品，需考虑翻箱加工成本，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用、销售税金以及所得税，再扣除翻箱加工成本及适当的税后利润后的余额计算确定评估值；对于实为原材料的库存商品，因购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，企业实际不用于销售，以核实后的账面余额为评估值；对于存在积压情况的半成品，以核实后的账面金额为评估值，其他半成品以核实后的账面余额为评估值；其余库存商品的销售价格一般高于账面成本，毛利率较高，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。

对于仅作为原材料或样品使用的委托代销商品，以核实后的账面余额为评估值；其余商品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和全部税金，载扣除适当的税后利润作为评估值。

在库周转材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

在产品根据企业资产的实际状况，按核实后的账面值为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

## 7. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税，该税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

## 二) 非流动资产

### 1. 长期股权投资

(1) 对于投资全资子公司合肥星宇生物科技有限公司、合肥科普农化有限公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益确定对其股权投资的评估值。

(2) 投资全资子公司对于甘肃西部鑫宇化学有限公司的股权投资，由于该公司截至评估基准日尚未出资，且未经营和建账，故以核实后的账面余额(即 0.00 元)为评估值。

## 2. 建筑物类固定资产

(1) 列入本次评估范围的工业厂房建筑及附属设施，结构功能特殊，市场不活跃以及未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

### A. 重置成本的评估

重置成本一般由建安工程费用、前期费用和其他费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

### B. 成新率

房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(2) 列入本次评估范围的商业写字楼，委托人未能提供委估相关的决算资料，故无法采用成本法进行评估；由于委估商业写字楼未来租金收益以及出租率情况存在不确定性，故无法采用收益法进行评估；由于委估商业写字楼位于合肥市蜀山区内，周边相似物业交易较为活跃，故根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选用市场法进行评估（该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值）。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物(可比实例)的市场价格的基础上,以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化,然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正,确定待估建筑物评估价值的评估方法。

#### A. 可比实例的选定

一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例,再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

#### B. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同,对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正,得出比准价格。计算公式为:

待估建筑物比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数。

对于各可比实例测算所得的比准价格,在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

本次待估建筑物的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为:

委估房产评估价值=不含契税的商品房价值×(1+契税税率)

### 3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况,采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路,将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础,扣除相关贬值(包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值),以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值,计算公式为:

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值  
=重置成本×成新率-功能性贬值-经济性贬值

另外,对于二手设备,按其实际使用时间及现场勘察情况考虑其成新率;对于闲置设备,采用年限法及现场勘察情况考虑其成新率。

### (1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

### (2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

C. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

## 4. 在建工程

经核查，在建工程均系设备安装工程，主要包括恶草酮达标达产项目、二车间夏季检修项目、一车间精品双草醚完善项目等，均分布于星宇化学公司生产场所内。

评估人员核查了各项目的财务记录，核对相关领用记录及付款凭证等，在核查在建项目财务记录的基础上，对各项工程进行了实地查勘，现场勘察时各项工程已基本完工，安环部颗粒物在线安装项目、剂型车间安全环保提升项目等少量项目预计将于 2020 年 12 月完工。

由于各项目建设不久，项目周期较短，各项投入时间较短，经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

## 5. 无形资产——土地使用权

### (1) 土地使用权的价值内涵

根据被评估单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，工业用地的剩余使用年期为 38.68 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开

发程度为“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通上、下水、通路、通电、通电讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

## （2）评估方法的选择

通行的评估方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。结合评估师收集的有关资料，根据安徽合肥市的工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于合肥循环经济示范园纬四路北侧的工业用地，区域内土地市场活跃，因此，本次评估采用市场法。

## （3）选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法评估的计算公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

（A）市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

（B）期日修正，采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正，区域因素包括的内容主要有对外交通便捷度、基础设施完善度、环境因素状况、生活设施配套、工业集聚状况、规划限制状况等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正，个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有临路状况、宗地形状、宗地面积、地质条件、土地使用限制、土地开发成熟度等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正，土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×(1+契税税率)

## 6. 无形资产—其他无形资产

### (1) 概况

列入评估范围的无形资产包括用友软件使用权、60项专利权所有权及219项商标所有权。其中60项专利权所有权及219项商标所有权无账面记录。

### (2) 评估方法选择

根据现行资产评估准则及有关规定，无形资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法及其衍生方法。

对于专利、商标等无形资产，由于未来产生的收益能够合理预测，与收益风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，本次对专利权所有权及商标专用权采用收益法进行评估。

对于软件使用权，为生产经营使用的通用软件，由于该些软件市场交易活跃，故采用市场法，以现行不含税购置价作为评估值。

### (3) 评估方法说明

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，

将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估无形资产价值；

$A_i$ —第 i 年无形资产纯收益；

r—折现率；

n—收益年限。

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估专业人员选用收入分成法来确定无形资产贡献进而确定评估对象的评估价值。收入分成法系基于无形资产对利润的贡献率，以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。本次评估通过对无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限；采用风险累加法进行分析确定折现率。

#### 7. 递延所得税资产

递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

#### 8. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付工程款。因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

### 三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等流动负债，及长期应付款等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，汇兑损益实际不存在相应付款义务，评估为零，其余负债均为实际应承担的债务，人民币款项以核实后的账面值为评估值，外币款项按核实后的外币数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额为评估值。

### (二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

#### 一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

## 二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象,采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值,并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值,确定公司的整体价值,并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中: n——明确的预测年限

$CFF_t$ ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

$P_n$ ——第 n 年以后的连续价值

## 三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期,那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测,即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益,其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的情况,根据评估人员的市场调查和预测,取 2025 年作为分割点较为适宜。

## 四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流,计算公式如下:

企业自由现金流=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

息前税后利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用(除利息支出外)+其他收益+投资收益+净敞口套期收益+公允价值变动收益+信用减值损失+资产减值损失+资产处置收益+营业外收入-营业

## 外支出一所得税费用

### 五) 折现率的确定

#### 1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

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

式中：WACC——加权平均资本成本；

Ke——权益资本成本；

Kd——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——资本结构。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

式中：Ke——权益资本成本

Rf——目前的无风险利率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

Rc——企业特定风险调整系数

#### 2. 模型中有关参数的计算过程

##### (1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的。截至评估基准日，评估人员取国债市场上长期国债的到期年收益率为无风险报酬率。

##### (2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询，沪、深两市相关上市公司至评估基准日资本结构，以相关上市公司资本结构平均值作为公司目标资本结构。

##### (3) 企业风险系数Beta

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两地行业上市公司含财务杠杆的Beta系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$  (公式中，T为税率， $\beta_l$ 为含财

务杠杆的 Beta 系数,  $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数, D:E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

通过公式  $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ , 计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

#### (4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数, 评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标, 借助“同花顺 iFinD 金融数据终端”选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较, 得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势, 故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

#### (5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险, 是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比, 综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等, 分析确定企业特定风险调整系数。

### 3. 加权平均成本的计算

#### (1) 权益资本成本 $K_e$ 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

#### (2) 债务资本成本 $K_d$ 计算

债务资本成本  $K_d$  采用一年期 LPR 利率。

#### (3) 加权资本成本计算

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

## 六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产, 包括多余的现金及现金等价物, 有价证券等。

截至评估基准日, 星宇化学公司不存在溢余资产, 非经营性资产包括限制性货币资金、理财产品等。非经营性负债系应付股利。对上述非经营性资产和非经营性

负债，按资产基础法中相应资产的评估值确定其价值。

### **七) 付息债务价值**

截至评估基准日，星宇化学公司付息债务包括中国银行合肥望江西路支行、兴业银行徽州路支行等银行的借款以及应付融资租赁款。按资产基础法中相应负债的评估值确定其价值。

## **八、评估程序实施过程和情况**

本项资产评估工作于 2020 年 11 月 23 日开始，评估报告日为 2020 年 12 月 31 日。整个评估工作分五个阶段进行：

### **(一) 接受委托阶段**

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### **(二) 资产核实阶段**

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### **(三) 评定估算阶段**

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

### **(四) 结果汇总阶段**

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## **九、评估假设**

### **1. 基本假设**

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保

持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

## 2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

## 3. 特殊假设

根据安徽省科学技术厅、安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局颁发的编号为 GR201834001459 的高新技术企业证书，星宇化学公司被认定为高新技术企业，其 2018 年至 2021 年度企业所得税减按 15% 计缴。

在充分考虑星宇化学公司的产品、业务模式的基础上，结合该公司当前的研发创新能力，预计星宇化学公司在高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无重大的法律障碍，因此假设公司未来年度的所得税政策不变，即星宇化学公司高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证，继续享有 15% 的企业所得税税率。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

### 1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，星宇化学公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 318,497,019.20 元，评估价值 407,730,851.09 元，评估增值 89,233,831.89 元，增值率为 28.02%；

负债账面价值 187,299,006.73 元，评估价值 187,393,663.23 元，评估增值 94,656.50 元，增值率 0.05%；

股东全部权益账面价值 131,198,012.47 元，评估价值 220,337,187.86 元，评估增值 89,139,175.39 元，增值率为 67.94%。

资产评估结果汇总如下表：

单位：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	244,236,441.15	262,969,225.45	18,732,784.30	7.67
二、非流动资产	74,260,578.05	144,761,625.64	70,501,047.59	94.94
其中：长期股权投资	10,000,000.00	23,906,409.91	13,906,409.91	139.06
固定资产	56,638,536.57	79,009,310.00	22,370,773.43	39.50
在建工程	3,099,117.23	3,099,117.23		
无形资产	3,980,435.75	38,204,300.00	34,223,864.25	859.80
其中：无形资产—— 土地使用权	3,943,150.95	8,452,000.00	4,508,849.05	114.35
无形资产—— 其他无形资产	37,284.80	29,752,300.00	29,715,015.20	79,697.40
递延所得税资产	206,490.35	206,490.35		
其他非流动资产	335,998.15	335,998.15		
<b>资产总计</b>	<b>318,497,019.20</b>	<b>407,730,851.09</b>	<b>89,233,831.89</b>	<b>28.02</b>
三、流动负债	181,019,006.80	181,113,663.30	94,656.50	0.05
四、非流动负债	6,279,999.93	6,279,999.93		
其中：长期应付款	6,279,999.93	6,279,999.93		
<b>负债合计</b>	<b>187,299,006.73</b>	<b>187,393,663.23</b>	<b>94,656.50</b>	<b>0.05</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>131,198,012.47</b>	<b>220,337,187.86</b>	<b>89,139,175.39</b>	<b>67.94</b>

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，星宇化学公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 238,320,000.00 元。

## 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

星宇化学公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 220,337,187.86 元，采用收益法评估的结果为 238,320,000.00 元，两者相差 17,982,812.14 元，差异率 8.16%。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 238,320,000.00 元(大写为人民币贰亿叁仟捌佰叁拾贰万元整)作为星宇化学公司股东全部权益的评估价值。

## 十一、特别事项说明

1. 在对星宇化学公司股东全部权益价值评估中，评估人员对星宇化学公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是星宇化学公司的责任，评估人员的责任是对星宇化学公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和星宇化学公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

列入评估范围的合成一车间、剂型辅助车间、丙类仓库、丙类仓库四、危险品仓库等 5 项房屋(合计建筑面积 4,033.00 平方米)未取得不动产权证，星宇化学公司已提供相关原始构建资料，并通过出具情况说明对该部分房屋的权属作出承诺。对于未办证房屋以星宇化学公司提供的测量数据作为面积计算依据，若该面积如与将来的证载面积存在差异，将影响本次评估结果。本次评估未考虑上述权属瑕疵事项对评估结果可能产生的影响。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下租赁事项：

### (1) 对外出租

星宇化学公司无偿提供营业场所给全资子公司合肥科普农化有限公司、合肥星宇生物科技有限公司办公使用，截至评估基准日，相关公司未订立租赁合同，未约定租赁面积及租期。

### (2) 经营租入

序号	出租人	承租人	内容	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租期	年租金
1	合肥物联天下供应链管理有 限公司	星宇化 学公司	包公大道黑牛公司内	3,375.00	自2020年9月 15日起至2021 年9月15日止	789,600元
2	合肥市龙云货运有 限公司	星宇化 学公司	合肥市肥东县新安江路	2,700.00	自2019年1月 1日起至2021 年12月31日止	1,296,000元
3	孙敬芳	星宇化 学公司	西景苑1幢503室	111.81	2019年12月10 日起至2020年 12月9日止	28,800元

本次评估已在收益法中考虑了以上评估事项的影响。

3. 截至评估基准日，星宇化学公司及其子公司存在以下资产抵押、质押、对外担保、法律诉讼、融资租赁事项：

(1) 抵押事项

序号	抵押物名称	抵押期限	抵押权人	基准日借款余 额	备注
1	房地权证肥东字第 10025636、10025637、 10025638、10025640号； 东国用(2009)第1455号	2019/12/11-2020/12/11	中国银行合肥 望江西路支行	8,000,000.00	
2		2020/1/2-2021/1/2	中国银行合肥 望江西路支行	7,000,000.00	
3	房地权合产字 110169231、110169232、 110169234、110169235、 110169237、110169238、 110169240、110169242、 110169243、110169244 号，房地权合产字第 502228号	2019/11/21-2020/11/21	合肥市中小企 业融资担保有 限公司	15,000,000.00	为合肥市中 小企业融资 担保有限公 司提供反担 保
4	房地权证合产字第 110169222、110169223、 110169225、110169226、 110169228、110169229 号，皖(2018)合不动产 权第0013897号	2020/1/20-2021/1/20	合肥市兴泰融 资担保集团有 限公司	6,000,000.00	为合肥市兴 泰融资担保 集团有限公 司提供反担 保

(2) 质押事项

质押物名称	质押期限	质押权人	票据金额
票据保证金 8,163,880.00元	2020/7/23-2021/1/23	中国银行望江西路支行	8,163,880.00

(3) 关联方担保

担保人	被担保人	担保金额(元)	担保期限	备注
合肥星宇生物科技有限责任公司、合肥科普农化有限公司	合肥星宇化学有限责任公司	7,000,000.00	2020/5/25-2021/5/25	合肥星宇生物科技有限责任公司同时为合肥金鼎融资担保有限责任公司提供反担保
		3,000,000.00	2020/5/28-2021/5/28	
		6,630,207.54	连带责任保证,保证期间自保证合同签署之日起至租赁合同项下主债务履行期届满之日起两年	融资租赁

(4) 未决诉讼事项

黑龙江大庆市杜尔伯特县靠山种畜场刘延涛起诉星宇化学公司产品药害损失标的159.25万元,星宇化学公司已应诉,截至评估基准日尚未开庭审理。

上述资产抵押、质押、担保及未决诉讼事项,可能对相关资产产生影响,但评估时难以考虑。

(5) 融资租赁事项

项目	内容	备注
机构名称	远东国际租赁有限公司	
融资租赁类型	售后回租	融资租赁合同 IFELC19D01BLMN-L-01
租赁物	合成装置、厂部环保VOCs尾气吸附回收装置、三效蒸发结晶等11项机器设备	
租赁成本	RMB 13,000,000.00元	
截至评估基准日尚余本息和	RMB 6,279,999.93元	
手续费	RMB 36,000.00元	
服务费	RMB 354,000.00元	远东宏信(天津)融资租赁有限公司
保证金	RMB 1,000,000.00元	账列其他应收款
留购价款	RMB 1,000.00元	
保证人	合肥星宇生物科技有限责任公司、合肥科普农化有限公司、俞远凯、王传品、何普泉、陈智勇、鲍恩付	连带责任保证,保证期间自保证合同签署之日起至租赁合同项下主债务履行期届满之日起两年
租赁期间	2019年6月至2022年5月	共36期,尚余20期
租金支付	租赁期内的每月末	

本次评估以星宇化学公司按合同支付租赁款后可以获得融资租赁物完整产权为假设前提。

星宇化学公司承诺,截至评估基准日,除上述事项外,不存在其他资产抵押、

质押、对外担保、未决诉讼等或有事项。

4. 本次评估中,评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中,评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

6. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现,并已在全球多国爆发,但评估基准日时市场对该疫情尚无明确反应,可能将对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估,因此本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

7. 在资产基础法评估时,除库存商品和委托代销商品外,未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境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;本次评估对象为股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时,评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。
2. 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,资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格,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。
5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起至 2021 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 12 月 31 日。

(本页为签字盖章页，无正文)



资产评估师:

潘文夫



潘华锋



# 合并资产负债表

2020年9月30日

会合01表

编制单位：合肥星宇化学有限责任公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	32,387,594.54	30,643,996.11	短期借款	14	55,587,912.61	45,561,861.62
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	9,750,000.00	20,749,000.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	15	8,163,880.00	9,496,790.00
应收账款	3	16,958,956.96	15,558,806.65	应付账款	16	41,592,153.90	31,753,990.78
应收款项融资	4	1,420,912.00	306,282.83	预收款项			98,633,779.67
预付款项	5	20,223,489.23	26,135,484.87	合同负债	17	51,636,299.28	
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	2,127,322.54	2,688,528.95	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	18	8,707,737.41	9,961,628.33
存货	7	161,786,063.19	158,063,840.09	应交税费	19	2,446,518.40	2,416,076.95
合同资产				其他应付款	20	408,377.88	6,016,626.35
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	11,937,095.99	11,321,446.96	持有待售负债			
流动资产合计		256,591,434.45	265,467,386.46	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债	21	1,745,648.11	
				流动负债合计		170,288,527.59	203,840,753.70
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
				长期应付款	22	6,279,999.93	10,060,000.00
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		6,279,999.93	10,060,000.00
				负债合计		176,568,527.52	213,900,753.70
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
发放贷款和垫款				实收资本(或股本)	23	40,000,000.00	40,000,000.00
债权投资				其他权益工具			
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资				资本公积	24	31,417,500.00	31,417,500.00
其他权益工具投资				减：库存股			
其他非流动金融资产				其他综合收益			
投资性房地产				专项储备	25		1,068,275.40
固定资产	9	57,361,433.06	57,617,530.40	盈余公积	26	6,878,051.24	4,240,062.34
在建工程	10	3,099,117.23	1,995,628.55	一般风险准备			
生产性生物资产				未分配利润	27	66,778,394.37	39,299,704.40
油气资产				归属于母公司所有者权益合计		145,073,945.61	116,025,542.14
使用权资产				少数股东权益			
无形资产	11	3,980,435.75	4,079,500.95	所有者权益合计		145,073,945.61	116,025,542.14
开发支出							
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产	12	274,054.49	766,249.48				
其他非流动资产	13	335,998.15					
非流动资产合计		65,051,038.68	64,458,909.38				
资产总计		321,642,473.13	329,926,295.84	负债和所有者权益总计		321,642,473.13	329,926,295.84

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母 公 司 资 产 负 债 表

2020年9月30日

会企01表

编制单位：合肥星宇化学有限责任公司

单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		26,687,071.40	23,952,445.20	短期借款		46,076,736.92	36,061,861.62
交易性金融资产		9,730,000.00	12,779,000.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		8,163,880.00	9,496,790.00
应收账款		10,279,094.52	5,980,556.88	应付账款		43,837,847.53	40,746,658.02
应收款项融资		1,420,912.00	306,282.83	预收款项			97,991,290.95
预付款项		20,198,671.06	25,067,829.29	合同负债		70,797,888.14	
其他应收款		2,983,251.05	2,764,764.44	应付职工薪酬		4,679,212.62	5,184,325.59
存货		161,771,407.78	158,015,790.30	应交税费		878,467.72	2,296,670.49
合同资产				其他应付款		906,744.38	6,490,798.80
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		11,166,033.34	11,238,744.67	其他流动负债		5,678,229.49	
流动资产合计		244,236,441.15	240,105,413.61	流动负债合计		181,019,006.80	198,268,395.47
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产：				长期应付款		6,279,999.93	10,060,000.00
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债			
长期应收款				递延收益			
长期股权投资	1	10,000,000.00	10,000,000.00	递延所得税负债			
其他权益工具投资				其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计		6,279,999.93	10,060,000.00
投资性房地产				负债合计		187,299,006.73	208,328,395.47
固定资产		56,638,536.57	57,494,530.40	所有者权益(或股东权益)：			
在建工程		3,099,117.23	1,995,628.55	实收资本(或股本)		40,000,000.00	40,000,000.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中：优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产		3,980,435.75	4,079,500.95	资本公积		31,417,500.00	31,417,500.00
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			1,068,275.40
递延所得税资产		206,490.35	539,720.79	盈余公积		6,878,051.24	4,240,062.34
其他非流动资产		335,998.15		未分配利润		52,902,461.23	29,160,561.09
非流动资产合计		74,260,578.05	74,109,380.69	所有者权益合计		131,198,012.47	105,886,398.83
资产总计		318,497,019.20	314,214,794.30	负债和所有者权益总计		318,497,019.20	314,214,794.30

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 营业执照

统一社会信用代码

913300001429192743 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



(副本)

名称 浙江新安化工集团股份有限公司

注册资本 柒亿捌仟捌佰壹拾万零陆佰叁拾叁元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1993年05月12日

法定代表人 吴建华

营业期限 1993年05月12日至长期

经营范围

化学试剂、磷酸、三氯化磷、三氯氧磷生产。化工原料及产品、化工机械、农药、化肥、包装物的制造和经营，危险化学品经营（范围详见《危险化学品经营许可证》），本企业自产的化工原料及化工产品、农药及其中间体的进出口业务，生产科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进出口业务，开展“三来一补”业务，与上述业务相关的咨询、修理服务。化工工程、压力容器、压力管道设计、化工、石油化工工程的施工；压力容器制造、安装与修理改造，压力管道安装与修理改造，设备及机组的维修、保养、低压成套配电柜制造，发电、太阳能光伏发电，水蒸汽的生产、销售、供水（凭许可证经营）（限分支机构经营），移动式压力容器/气瓶充装（限分支机构凭许可证经营），农作物种子生产、销售（详见《农作物种子生产经营许可证明》），初级食用农产品销售，食品经营（凭许可证经营），互联网信息服务，农业技术开发、技术咨询服务，土壤修复技术的技术开发、技术咨询和技术服务，企业管理咨询服务，检测技术服务（凭许可证经营）。（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）

住所 浙江省建德市新安江镇

登记机关



2020年12月04日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340122758500463P(1-1)

名称 合肥星宇化学有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 安徽省合肥市循环经济示范园<sub>250146</sub>内

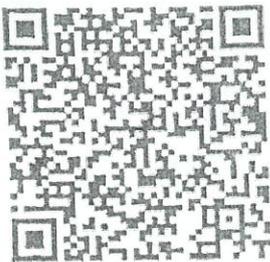
法定代表人 何普泉

注册资本 肆仟万圆整

成立日期 2004年01月07日

营业期限 2004年01月07日至2024年12月31日

经营范围 农药、袋装种子、肥料、土壤调理剂、农药中间体、染料中间体、植物生长调节剂、种衣剂的销售及技术服务；农药生产；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止的除外）。（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

2018年 07月 30日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

162-1-3-1  
1/2

房地产权证 肥东 字第 10025640 号

地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司		
有情况			
地坐落间	合肥循环经济示范园纬四路北侧2#合成装置		
记时间	2011-12-09		
屋性质			
划用途	车间		
总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
3	钢筋混凝土结构	1977.39	
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止



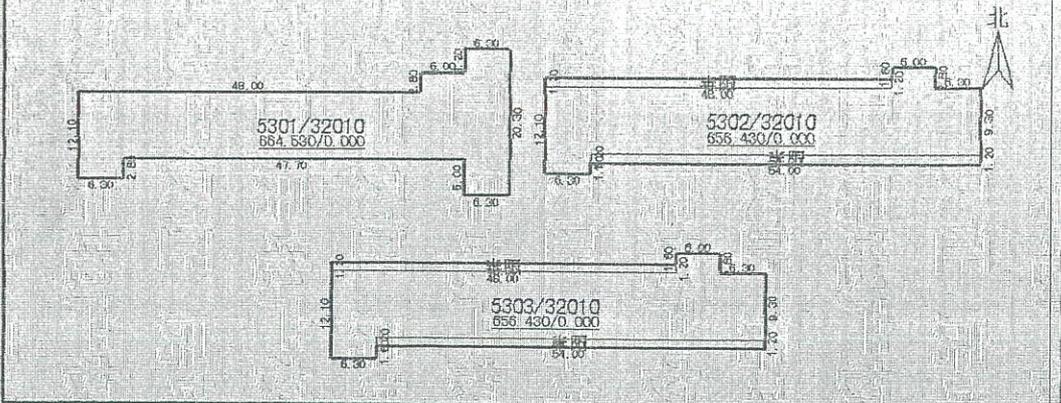
合肥星宇化学有限责任公司: 75850046-3
附 记

# 房地产平面图

图幅号:

测绘单位: 肥东县房地产产权交易监理所

坐落	合肥循环经济园纬四路北侧合成装置间			比例尺	1:900	登填	竣工日期	2010
丘号	0	层数	003	勘察人	张永良	记写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	1977.39
幢号	002	所在层次	第1层,第2层,第3	质检员	王兴荣	机栏	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.00
结构	钢混	配图日期	2011年12月9日	审核人	文宏益	关	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	1977.39



比例尺: 1:

## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房地产权利的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的, 除有证据证明房屋登记簿确有错误外, 以房屋登记簿为准。
- 四、除登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。



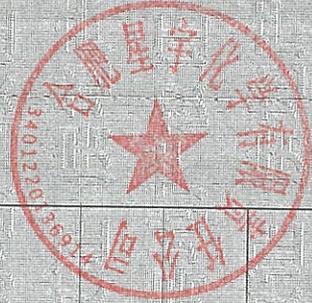
编号: 00092288

北京恒信房产公司印

1624-3-2  
1/2

房地产权证 肥东 字第 10025638 号

房地产权利人 合肥星宇化学有限责任公司		
共有情况		
房地坐落	合肥循环经济示范园纬四路北侧1#仓库	
登记时间	2011-12-09	
房屋性质		
规划用途		
房屋状况	总层数	其他
	房屋结构	房屋结构 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
土地状况	1	2164.47
	地号	土地使用年限
	土地使用权取得方式	至 止



合肥星宇化学有限责任公司: 75850043-3

附 记



162-4-3-3  
1/2

房地产权证 肥东 字第 10025639 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司		
共有情况			
房地坐落	合肥循环经济示范园纬四路北侧湿包装车间		
登记时间	2011-12-09		
房屋性质			
规划用途	车间		
总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
1	钢结构	2164.47	
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		至 止	



合肥星宇化学有限责任公司: 76850046-3	附 记
--------------------------	-----

2/2

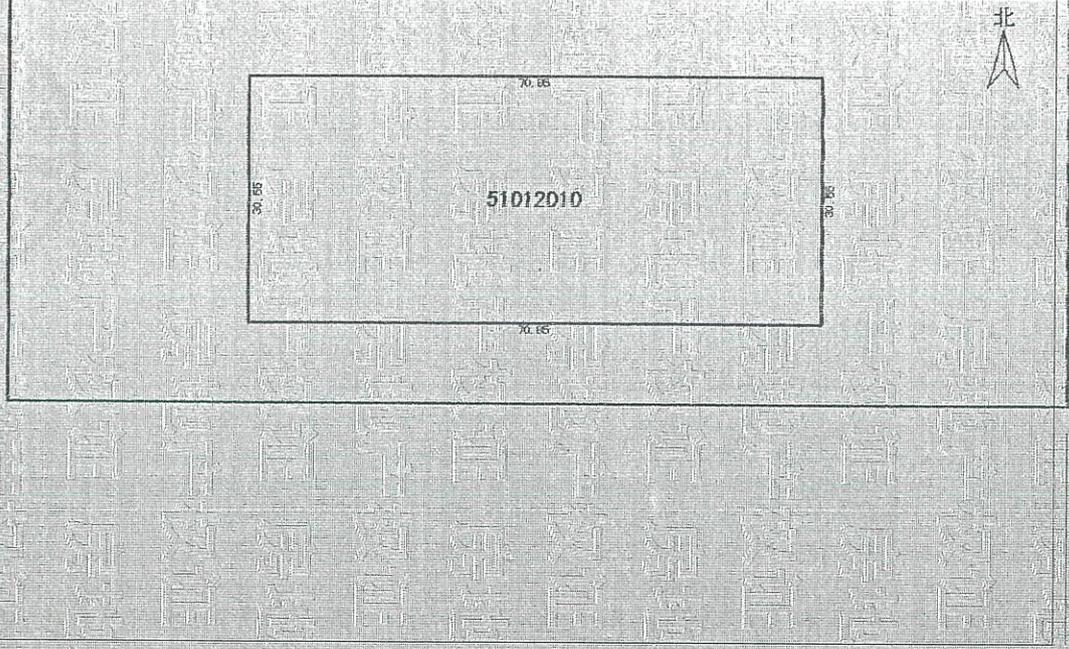
# 房地产平面图

图幅号:

## 注意事项

测绘单位: 肥东县房地产交易监理所

坐落	合肥循环经济园纬四路北侧			比例尺	1:800	登填	竣工日期	2010
丘号	0	层数	001	测绘人	测绘人	记写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	2164.47
幢号	003	所在层次	第1层	质检员	质检员	机栏	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.00
结构	钢	配图日期	2011年12月9日	审核人	审核人	关	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	2164.47



- 一、本证是权利人享有房地产权利的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除登记机构外，其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

比例尺 1:

编号: 00092287

肥峰置业有限公司

162-2-3-4  
1/2

房地产权证 肥东 字第 10025637 号

产权利人	合肥星宇化学有限责任公司		
有情况			
地坐落	合肥循环经济示范园纬四路北侧2#仓库		
记时间	2011-12-09		
屋性质			
划用途	仓库		
总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
1	钢结构	2164.47	
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止



合肥星宇化学有限责任公司: 75850046-3	附 记
--------------------------	-----

2/2

# 房地产平面图

图幅号:

## 注意事项

一、本证是权利人享有房地产权利的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到登记机构依法查询房屋登记簿。

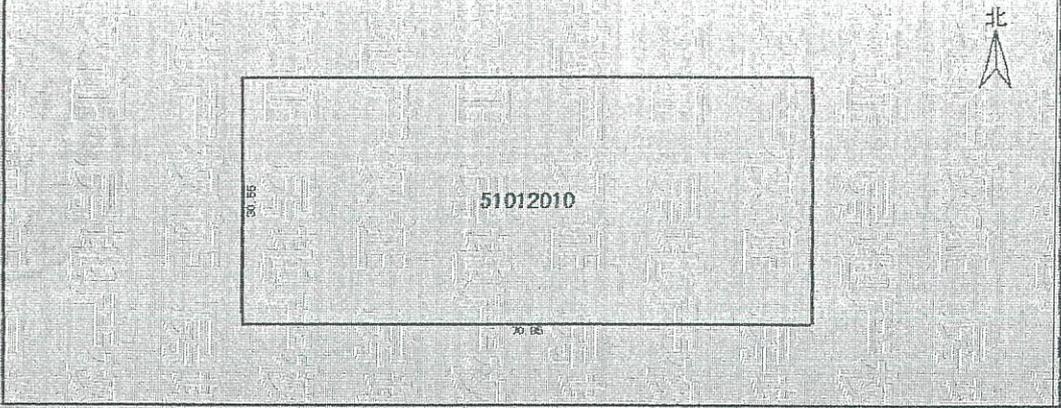
三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



测绘单位: 肥东县房地产交易监理所								
坐落	合肥循环经济园纬四路北侧			比例尺	1:800	登填	竣工日期	2010
丘号	0	层数	001	测绘人	张永良	记写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	2164.47
幢号	002	所在层次	第1层	质检员	王兴荣	机栏	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.00
结构	钢	配图日期	2011年12月9日	审核人	文宏益	关	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	2164.47



比例尺 1:

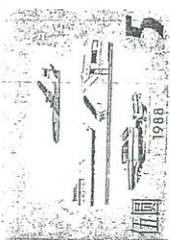
编号: 00092285

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



发证机关

# 房地产权证



登记号：2007092069

权证字号：房地权 合产 字第 502228 号

填发单位 (盖章)



填发日期：2007 年 08 月 20 日

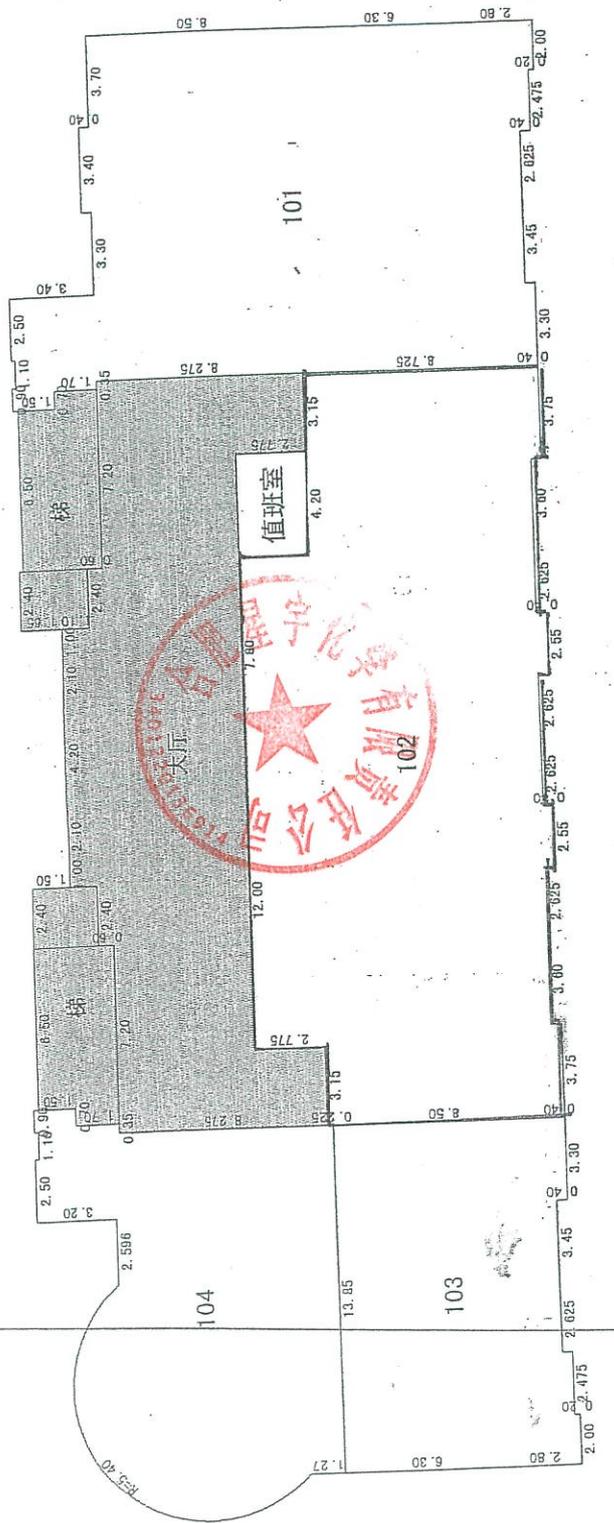
162-2-3-5  
1/3



# 房屋分户图

编号: 测字 20070005号

测绘单位(盖章):		高新开发区AR-3地块		比例尺 1:300		层数 006		登记机关 006		所在层次		室号 102	
测绘图号	23.0-17.0	结构	钢混	绘图人	周睿	填写栏	套内建筑面积(m2)	共有分摊面积(m2)	竣工日期	2007	注		
楼栋号	144	房屋编号	03030144006	丘内幢号	006	登记机关	市房地产产权监理处						
测绘日期	2007年2月15日	变更											



第1层平面

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

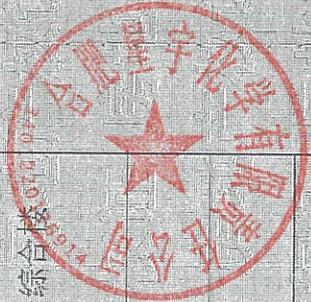


3/3

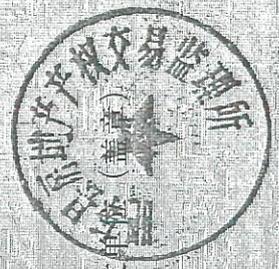
162-1-3-6  
1/2

房地产权证 肥东 字第 10025636 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司		
共有情况			
房地坐落	合肥循环经济园纬四路北侧办公综合楼		
登记时间	2011-12-09		
房屋性质			
规划用途	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	3	2338.87	
房屋状况	钢筋混凝土结构		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



合肥星宇化学有限责任公司: 75850046-3
附 记



填发



房地产权证 合产 字第110169244 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎盛大厦2518室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	28	钢筋混凝土结构	85.85	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记	



填发单位 (盖章)

162-4-3-7  
1/2

# 房地产平面图

图框号

注意事项

## 房屋分户图

测绘单位(盖章):

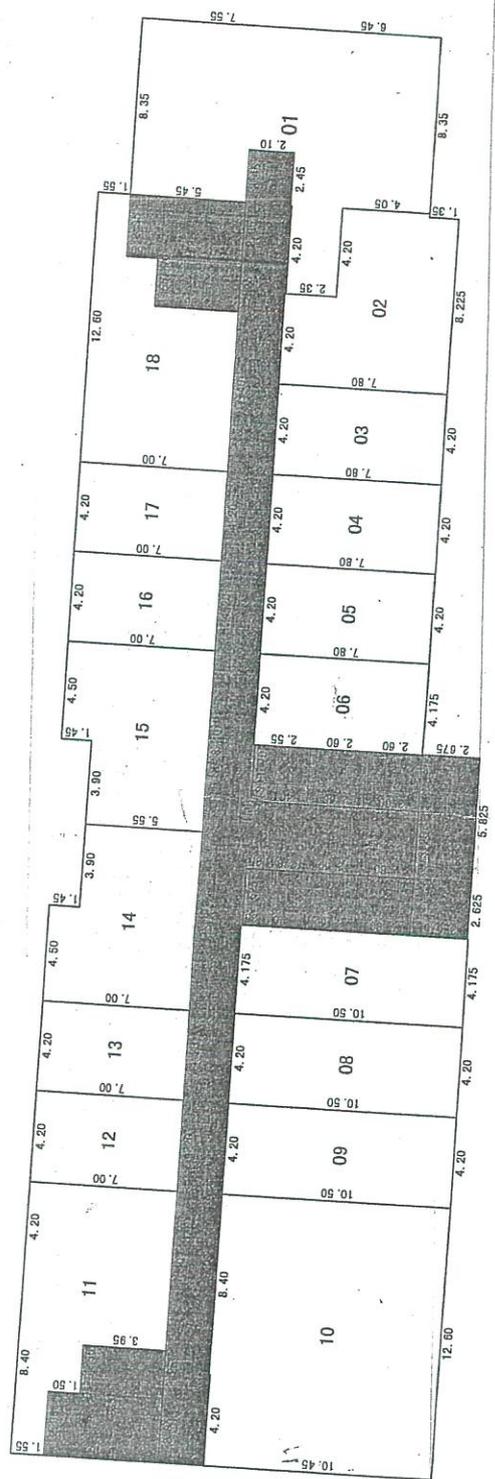
测绘单位	蜀山区长江西路
座落	25.5-20.5
图号	356
丘号	
楼房幢号	



比例尺	1:300	层数	28
绘图人	黄文滨	所在层次	
丘内幢号	001	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	
登记机关	市房地局蜀山分局	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	
登记日期	2011	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	

编号: 测字第201101015号

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)



第6-13、15-28层平面

房地产权证 合产 字第110169243 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎金大厦2807室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	39.91		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



附 记
--------



填发单位 (盖章)

162-1-3-88 1/4

房地产权证 台产 字第 110169242 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎盛大厦2516室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质	办公			
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	39.91		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至
				止

附	记
---	---



填发单位 (盖章)

1622-3-9 4/2

房地产权证 合产 字第110169241 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎金大厦2515室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	钢筋混凝土结构	72.15	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



附	记
---	---



填发单位 (盖章)

102-1-3-10

1/1

162-2-3-12

房地产权证 合产 字第10169240 号

房地产权利人合肥星宇化学有限责任公司		单独所有		其他	
房地坐落 蜀山区长江西路551号鼎金大厦2514室		2011-12-21		套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
登记时间		房屋性质		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
房屋用途		房屋结构		72.15	
规划用途		办公		钢筋混凝土结构	
房屋状况		总层数		28	
土地状况		土地使用权取得方式		土地使用权年限	
				至 止	

附 记	
-----	--



填发单位 (盖章)

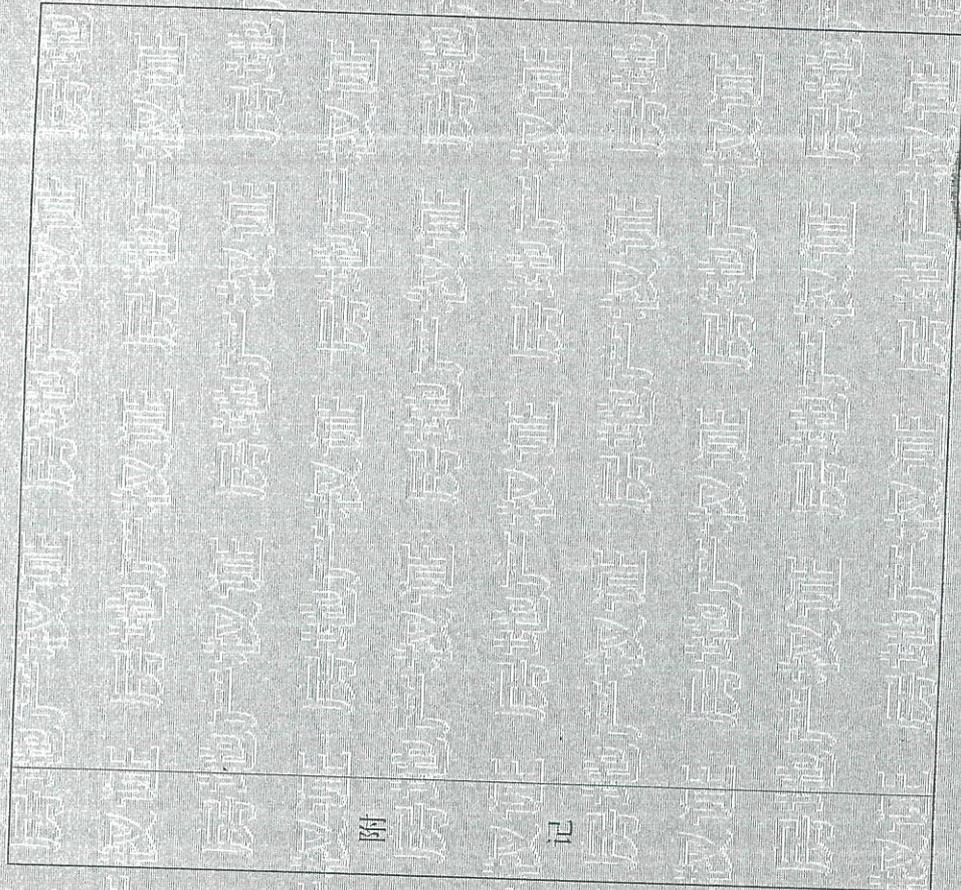
房地产权证 台产 字第110169238 号

1627-3-12



填发单位 (盖章)

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎盛大厦2513室		
登记时间	2011-12-21		
房屋性质	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	28	39.91	
土地状况	房屋结构	土地使用取得方式	土地使用年限
	钢筋混凝土结构		
	其他		至 止



附 记

房地产权证 合产 字第110169237 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎盛大厦2612室		
登记时间	2011-12-21		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	39.91	
土地状况	房屋结构	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
	钢筋混凝土结构		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止

附 记
--------



填发单位 (盖章)

162-4-3-13

房地产权证 台产 字第 110169235 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎鑫大厦2501室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质	办公			
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	85.85		
土地状况	房屋结构	土地使用取得方式	土地使用年限	
	钢筋混凝土结构			

附 记



填发单位 (盖章)

1327-3-14

房地产权证 台产 字第110169234号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎鑫大厦2510室		
登记时间	2011-12-21		
房屋性质	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	179.33	
土地状况	房屋结构	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用年限
	钢筋混凝土结构		至 止

附	记
---	---



填发单位 (盖章)

162-2-3-15

1/1

房地产权证 台产 字第10169232 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司 17993701362			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎泰大厦2509室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质	办公			
规划用途	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	59.87		
房屋状况	房屋结构	钢筋混凝土结构		
	地号	土地使用权取得方式		
土地状况	土地使用年限			至 止

附	记
---	---



填发单位 (盖章)

102-2-3-16

房地产权证 合产 字第10169231 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎盛大厦2508室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	59.87		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



附 记



填发单位 (盖章)

162-1-3-12  
1/2

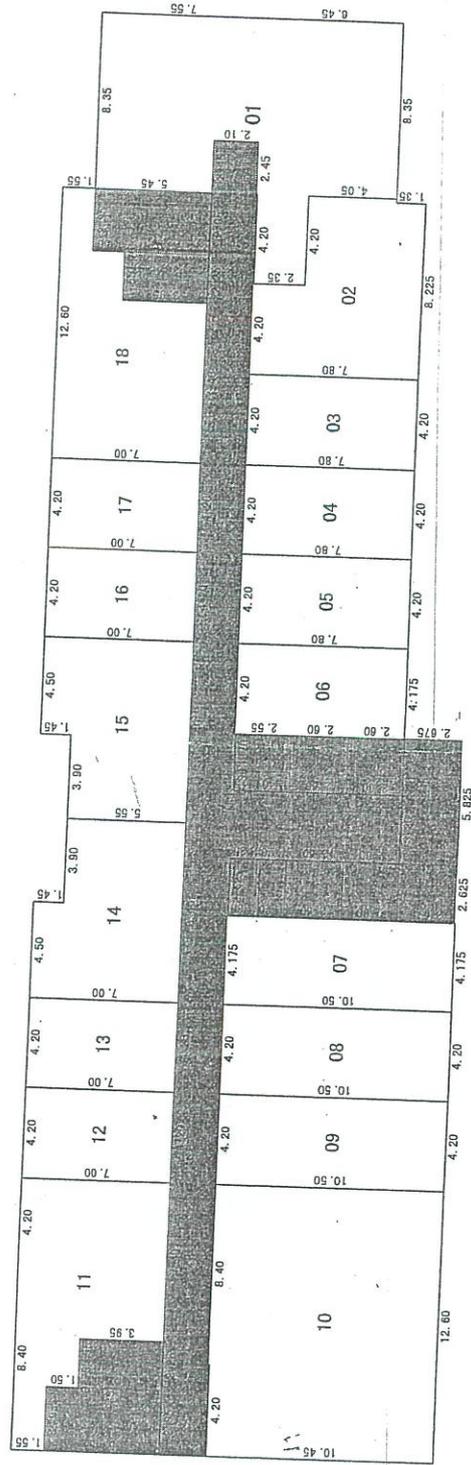
# 房地产平面图

# 房屋分户图

测绘单位(盖章):



测绘单位	填写	座落	蜀山区长江西路	比例尺	1:300	层数	28	所在层次	室号	编号: 测字第20090159号
填写	图号	25.5-20.5	结构	绘图人	黄文斌			套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期	2011
楼号	丘号	356	房屋编号	丘内幢号	001			共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注	
幢号	楼房幢号		测绘日期	登记机关	市房地局蜀山分局			总建筑面积(m <sup>2</sup> )		
			2011年09月08日 变更							



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

第6-13、15-28层平面

房地产权证 台产 字第 110169229 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎金大厦1002室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质	办公			
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	28	钢筋混凝土结构	59.52	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至	止



附	记
---	---



填发单位 (盖章)

162-3-18  
1/2

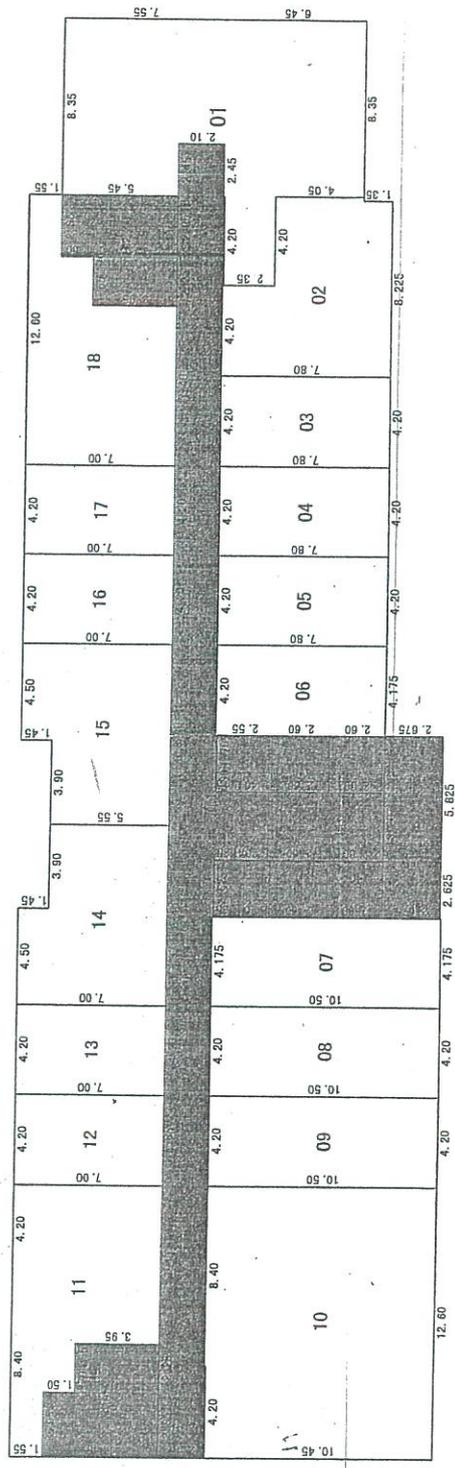
# 房地产平面图

## 房屋分户图



编号: 测字第201101019号

测绘座落	蜀山区长江西路		比例尺	1:300	层数	28	所在层次	
图号	25.5-20.5	结构	钢混	绘图人	黄文滨		套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	
丘号	356	房屋编号	03010386001	丘内幢号	001		共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	
楼幢号		测绘日期	2011年09月08日	登记机关	市房地局蜀山分局		总建筑面积(m <sup>2</sup> )	
登记日期		变更日期		填写日期			竣工日期	2011
备注								



合肥市房产管理局监制(房地产权证专用配图)

房地产权证 字第 10169228 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎鑫大厦2506室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	钢筋混凝土结构	44.43	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



附 记



填发单位 (盖章)

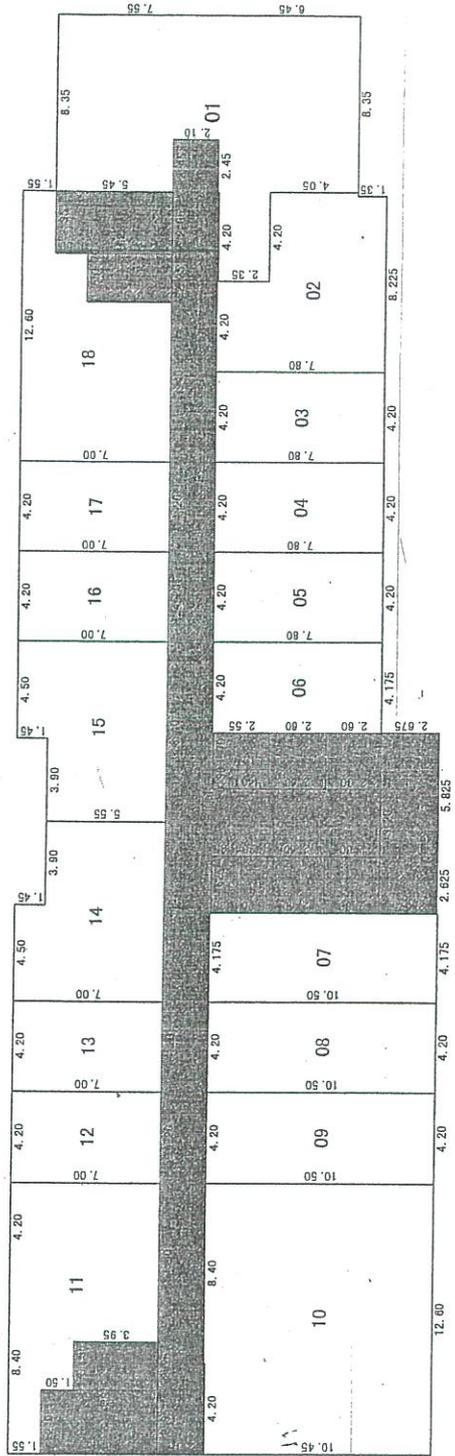
162-2-3-19  
1/2

房屋分户图



编号: 测字第20110908015号

测绘单位	蜀山区长江西路	比例尺	1:300	层数	28	登记机关	所在层次	室号	
测绘人	黄文滨	绘图人	丘内幢号	001	市房地局蜀山分局	套内建筑面积(m2)	共有分摊面积(m2)	竣工日期	2011
楼栋号	356	房屋编号	03010356001	登记日期	2011年09月08日/变更	总建筑面积(m2)		备注	



合肥市房产管理局监制(房地产权证专用配图)

房地产权证合产字第 10169226 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎盛大厦2505室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质	办公			
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	28	钢筋混凝土结构	44.48	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至	止

附	
记	



填发单位 (盖章)

162-2-3-20

1/2

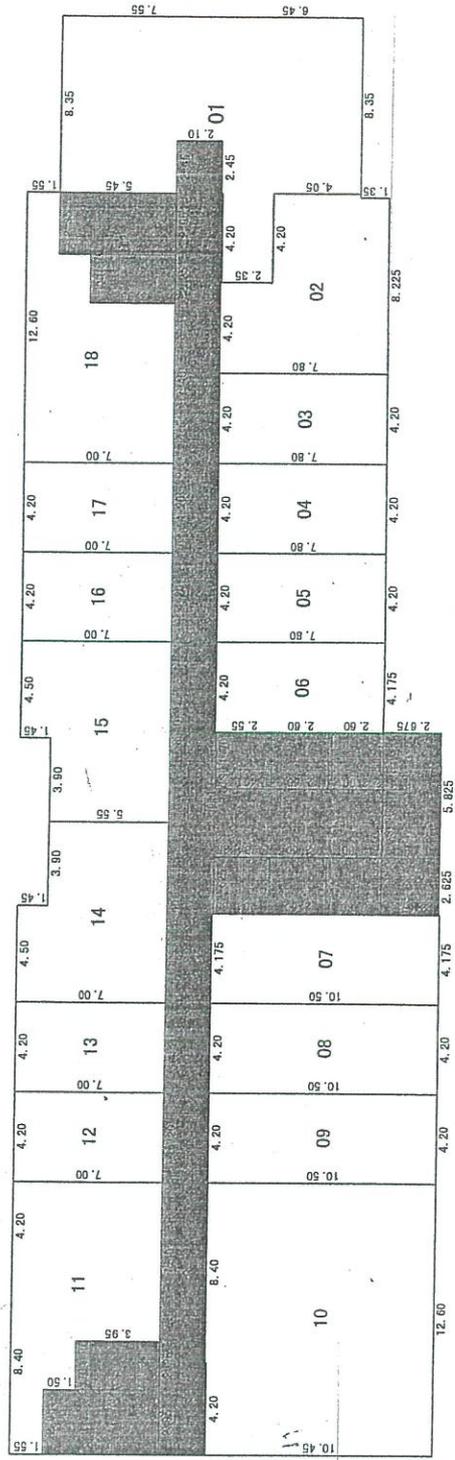
房地产权证书专用图

房屋分户图



编号: 测字第20110159号

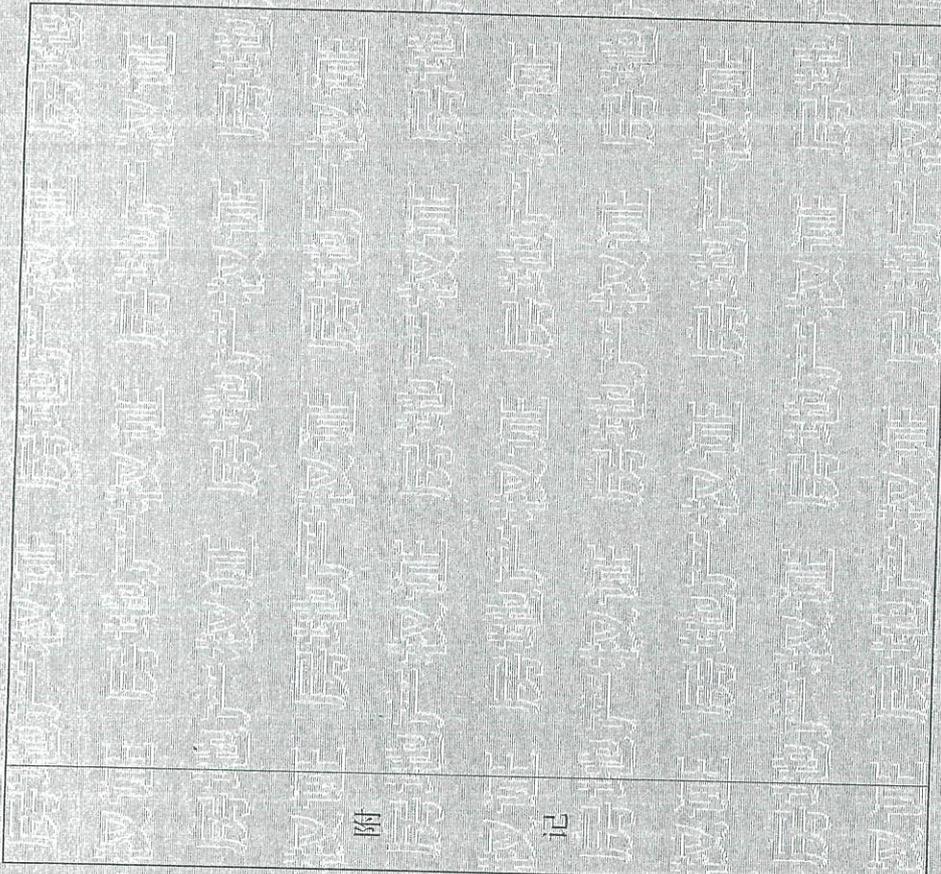
测绘单位(盖章):	蜀山区长江西路	比例尺	1:300	层数	28	登记	填写	所在层次	室号
座落	蜀山区长江西路	绘图人	黄文滨			机关	机关	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期
图号	25.5-20.5	结构	钢混					共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	2011
丘号	356	房屋编号	03010356001					总建筑面积(m <sup>2</sup> )	
楼房幢号		测绘日期	2011年09月08日	变更	市房地局蜀山分局				备注



合肥市房地产管理局监制(房地产权证书专用配图)

房地产权证 合产 字第10169225 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司 416933022107076			
共有情况	单独所有			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎盛大厦2504室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	28	钢筋混凝土结构	44.48	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至	止



附 记



填发单位 (盖章)

162-4-3-21

1/2

# 房屋分户图

测绘单位(盖章):



座落 蜀山区长江西路  
 图号 25-5-20-5  
 丘号 356  
 楼层幢号

结构 钢混  
 房屋编号 03010356001  
 测绘日期 2011年09月08日 变更

比例尺 1:300  
 绘图人 黄文滨  
 丘内幢号 001  
 登记机关 市房地局蜀山分局

层数 28

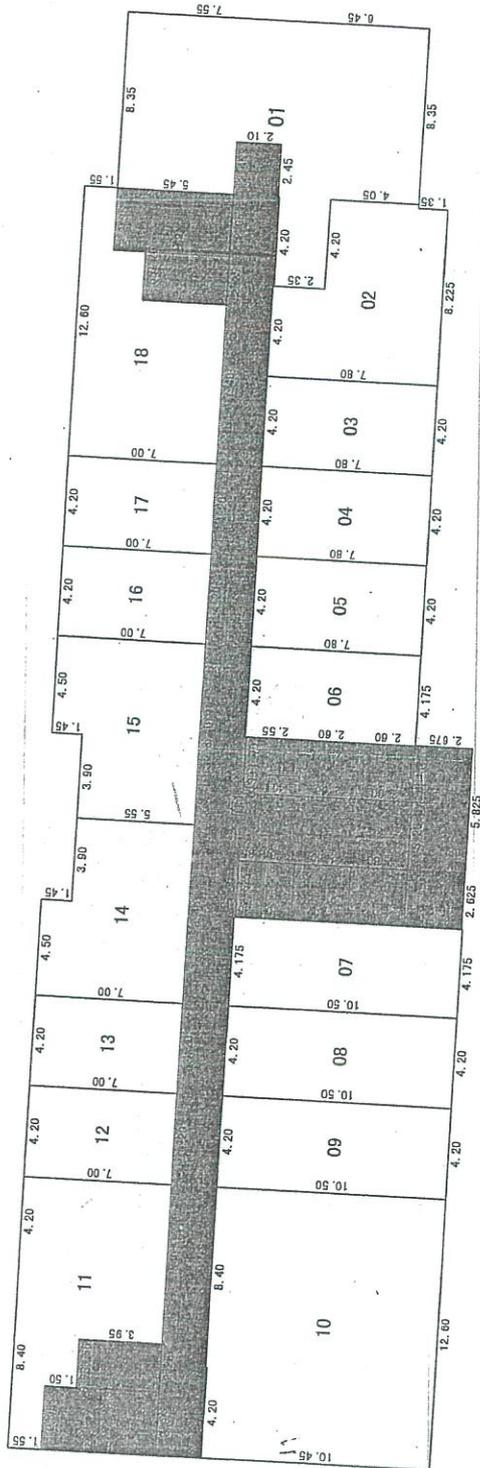
登记填写机关

所在层次  
 套内建筑面积(m<sup>2</sup>)  
 共有分摊面积(m<sup>2</sup>)  
 总建筑面积(m<sup>2</sup>)

室号  
 竣工日期 2011  
 备注

编号: 测字第20090101

北



合肥市房产管理局监制(房地产权证专用配图)

2/2

162-1-3-22

股 ( 2018 ) 合 不动产权第 0013897 号 1/2

权利人	合川恒宇化学有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区长江西路551号鼎鑫大厦2503室
不动产单元号	340104000000GB00000F00477427
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	办公用房
面积	宗地面积m <sup>2</sup> /房屋建筑面积44.48m <sup>2</sup>
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 宗地建筑面积: 32.75m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 41.72m <sup>2</sup> 房屋总层数: 30, 所在层: 25 独用土地面积: m <sup>2</sup> , 分摊土地面积: m <sup>2</sup>

2/2

房权证合产字第8110477369号  
 业务编号: 61191435  
 房屋编号: 13206200  
 土地使用权类型: 出让  
 土地用途: 商业、办公  
 土地交付日期: 2049年2月  
 土地编号: 010017-22503  
 土地面积: 1.80平方米  
 原土地编号: 青国用(2013)第蜀山157113号



127

3m

1.72m

房地产权证 合产 字第 110169223 号

房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司 110169223		
共有情况	单独所有		
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎鑫大厦2502室		
登记时间	2011-12-21		
房屋性质	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	28	74.95	
土地状况	房屋结构	其他	
	钢筋混凝土结构		
土地号		土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记	



填发单位 (盖章)

110169223  
1/2

房屋分户图

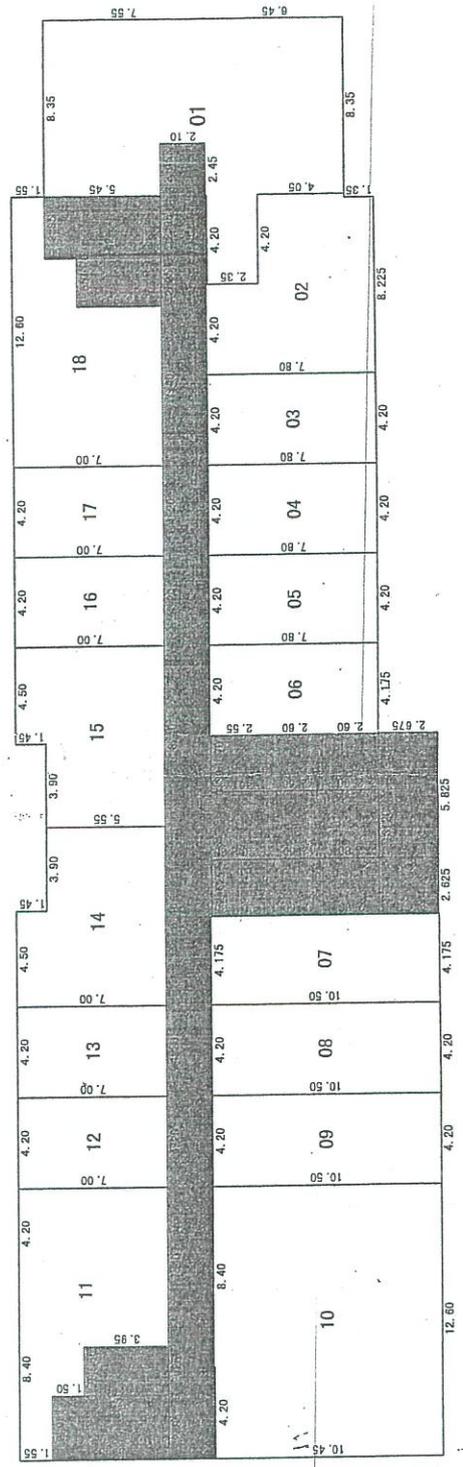
房屋分户图

编号: 测字第01022107号

测绘单位	蜀山区长江西路	比例尺	1:300	层数	28	登记机关	蜀山分局
座落	蜀山区长江西路	绘图人	黄文滨	丘内幢号	001	所在层次	
图号	25.5-20.5	结构	钢混	房屋编号	03010356001	套内建筑面积(m2)	2011
丘号	356	房屋编号	03010356001	测绘日期	2011年09月08日	共有分摊面积(m2)	
楼幢号		测绘日期	2011年09月08日	变更		总建筑面积(m2)	
填写栏		登记机关	市房地局蜀山分局	登记日期		备注	



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)



161-2-3-24  
1/2



填发单位 (盖章)

房地产权证 台产字第 110169222 号



房地产权利人	合肥星宇化学有限责任公司			
共有情况	蜀山区长江西路551号鼎金大厦2501室			
房地坐落	蜀山区长江西路551号鼎金大厦2501室			
登记时间	2011-12-21			
房屋性质	办公			
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	28	165.12		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

--

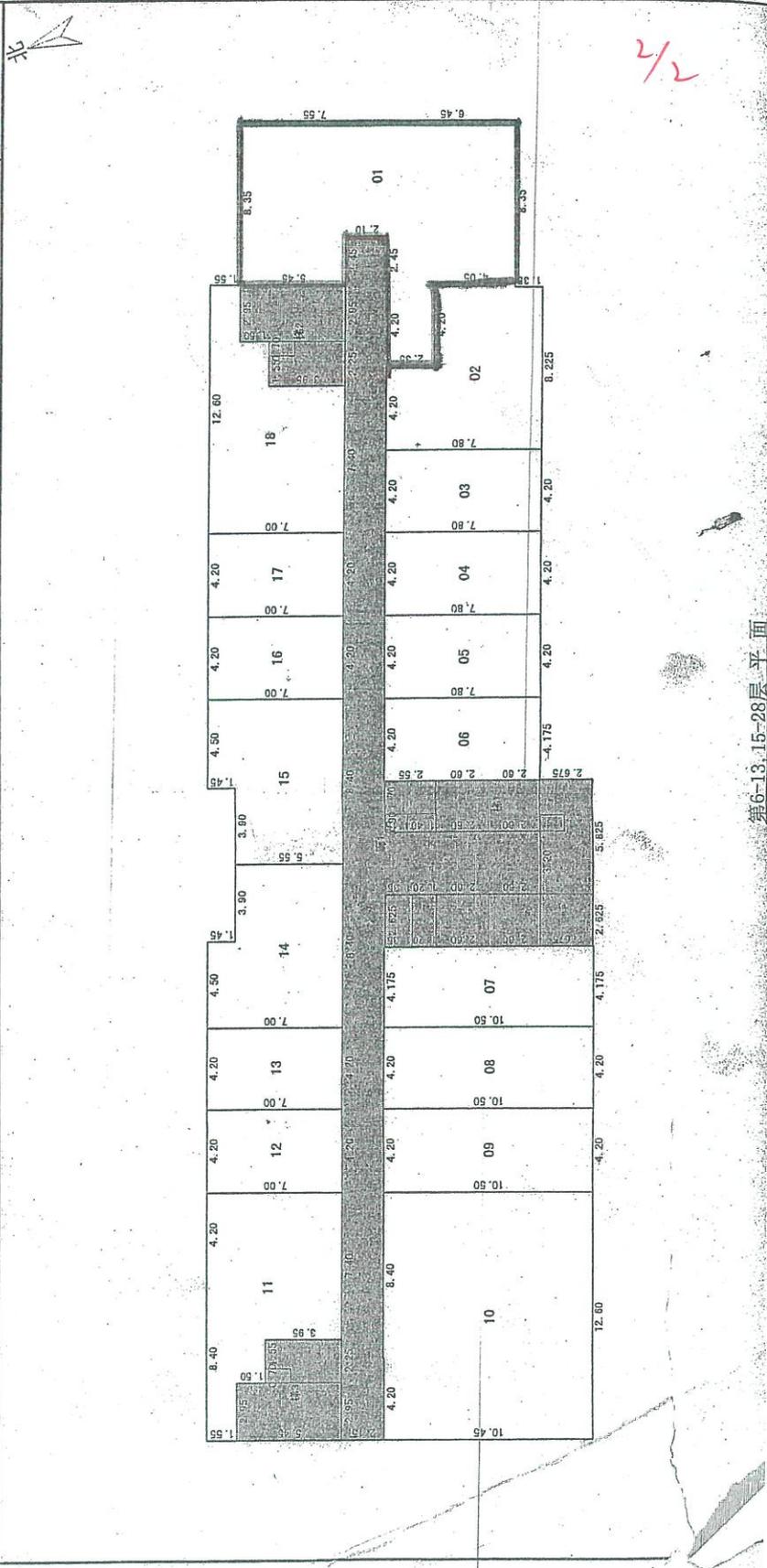
房屋产权证 房屋产权证 房屋产权证 房屋产权证 房屋产权证 房屋产权证 房屋产权证 房屋产权证 房屋产权证 房屋产权证

# 房屋分户图



编号: 测字 蜀20090109号

测绘单位(盖章): 蜀山区长江西路	比例尺: 1:300	层数: 28	登记机关	所在层次	室号
图号: 25.5-20.5	绘图人: 黄文滨		填写日期	套内建筑面积(m2)	竣工日期
丘号: 356	房屋编号: 03010356001		测量日期: 2009年09月08日	共有分摊面积(m2)	
楼号: 楼号	测量日期: 2009年09月08日			总建筑面积(m2)	备注



合肥市房地产管理局监制(房屋产权证专用配图)

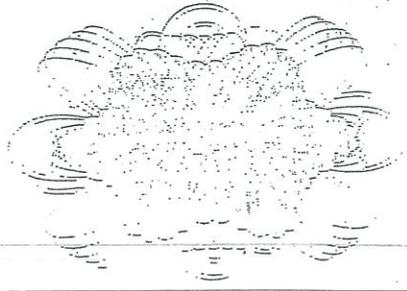
172-1-1-3-1  
1/3

东 国用 (2009) 第 1455 号

土地使用权人	合肥星宇化学有限责任公司		
座 落	合肥循环经济示范园纬四路北侧		
地 号		图 号	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2059年6月5日
使用权面积	41235.00 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	M <sup>2</sup>
		中 分摊面积	M <sup>2</sup>



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



合肥星宇化学有限公司  
2011.11.11

安徽久高农业开发有限公司



合肥市森安化工有限责任公司

安徽省银山药业有限公司



序号	X	Y	面积
J1	547830.3523	351070.0000	100.00
J2	547050.3523	351070.0000	24.00
J3	547074.9440	351100.0000	221.81
J4	547074.9441	351075.9130	184.25
J5	546850.3523	351075.9130	221.80
J6	546830.3523	351070.0000	

合肥市森安化工有限责任公司  
2011.11.11

1:1000

比例尺 1:1000  
日期 2011.11.11  
制图 李其成

51101-1111-1

记事

2009年四月取得该宗地抵押权，抵押人为交通银行股份有限公司安  
 徽省分行，抵押土地自编号为42350年结，抵押期限自抵押权设立日  
 起为2009年12月22日，他项权证号：房地他项权证0158  
 2011年6月1日，该宗地自借款已还清，同意其解除抵押，他项权证予以注销。  
 2013年3月16日，该宗地经省国土资源厅土地储备中心、抵押权人为中国农  
 业银行股份有限公司合肥城市支行，抵押期限自抵押权设立之日起为  
 房屋他项权证号：房地他项权证016299号。



登记机关



2009年7月10日

证书监制机关



No. 014015575 S

## 委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟收购合肥星宇化学有限责任公司的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对合肥星宇化学有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：浙江新安化工集团股份有限公司



企业负责人：

二〇二〇年十一月二十三日

## 被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江新安化工集团股份有限公司拟收购本公司股权，为此委托坤元资产评估有限公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 本公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：合肥星宇化学有限责任公司

企业负责人：

二〇二〇年十一月二十三日

## 资产评估师承诺函

浙江新安化工集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购股权涉及的合肥星宇化学有限责任公司的股东全部权益，以 2020 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，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、具备相应的职业资格。
- 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：

潘文夫  
资产评估师  
潘文夫  
33000005

潘华锋  
资产评估师  
潘华锋  
33050001

二〇二〇年十二月三十一日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 坤元资产评估有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2000年03月01日

法定代表人 俞华开

营业期限 2000年03月01日至长期

经营范围 资产评估及有关咨询服务。（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）

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



2019

# 杭州市财政局

---

---

杭财资备案[2018]1号

## 备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。



— 1 —

---

---



# 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

坤元资产评估有限公司

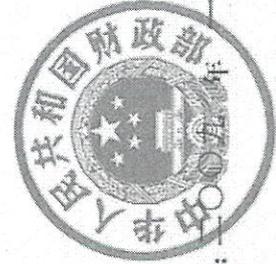
从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001

变更文号：财办企[2010]104号

序列号:000107

发证时间：二〇一〇年一月





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘文夫

性别：男



登记编号：33000005

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：1999-10-19

年检信息：通过（2020-07-06）



(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：

*潘文夫*

本人印鉴：



打印日期：2020-07-07

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：潘华锋

性别：男

登记编号：33050001

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2005-02-22

年检信息：通过（2020-07-06）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

潘华锋

本人印鉴：



打印日期：2020-07-07



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>