

中国中化股份有限公司拟转让
中化江苏有限公司股权评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字(2017)第 2086 号

(共 5 册 第 1 册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年十一月十五日

目 录

□声明.....	1
□资产评估报告摘要	3
□资产评估报告正文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	28
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	30
□附件	

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、行政法规规定和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、负债清单由委托人、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、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中国中化股份有限公司拟转让 中化江苏有限公司股权评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受中国中化股份有限公司的委托，对中化江苏有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为：根据中化创新[2017]59号《关于同意化工事业部开展凯蓝项目第一阶段资产整合的批复》，中国中化股份有限公司拟转让中化江苏有限公司股权。

评估目的：中国中化股份有限公司拟转让中化江苏有限公司股权，为此，需对中化江苏有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为中国中化股份有限公司拟实施的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为中化江苏有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计49,214.55万元，其中：流动资产47,165.06万元；非流动资产2,049.49万元；账面负债总计30,858.71万元，全部为流动负债6,929.61万元；账面净资产18,355.84万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017年7月31日。

评估方法：收益法、资产基础法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果为评估结论，即：评估前账面净资产18,355.84万元，评估后股东全部权益价值为24,600.00万元，评估增值6,244.16万元，增值率34.02%。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年

有效。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上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解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国中化股份有限公司拟转让 中化江苏有限公司股权评估项目 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2017）第 2086 号

中国中化股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对中国中化股份有限公司拟转让中化江苏有限公司股权之经济行为涉及的中化江苏有限公司的股东全部权益在 2017 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中国中化股份有限公司，被评估单位为中化江苏有限公司，其他资产评估报告使用者为相关监管机构。

（一）委托人概况

企业名称：中国中化股份有限公司
法定住所：北京市西城区复兴门内大街28号
法定代表人：宁高宁
注册资本：3980000万元人民币
企业性质：股份有限公司

中国中化股份有限公司于2009年6月1成立，在北京市工商行政管理局注册登记，统一社会信用代码为91110000717824939E。

主要经营范围：石油、天然气勘探开发的投资管理；石油炼制、加油站、仓储的投资管理；化肥、种子、农药及农资产品的研制开发和投资管理；橡胶、江苏、化工原料、氟化工、煤化工、医药的研制开发和投资管理；矿产资源、新能源的开发和投资管理；金融、信托、租赁、保险、基金、期货的投资管理；酒店、房地产开发、物业的投资管理；进出口业务；资产及资产受托管理；招标、投标业务；工程设计、咨询、服务、展览和技术交流；对外承包工程。（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。）

（二）被评估单位概况

企业名称： 中化江苏有限公司
法定住所： 南京市白下区龙蟠中路 216 号金城大厦第 21-22 层
法定代表人： 董建华
注册资本： 16247.857686 万人民币
企业性质： 有限责任公司(法人独资)

中化江苏有限公司（以下简称“中化江苏”）于1973年12月设立，设立的名称为江苏省五化机进出口公司，由江苏省经贸委出资设立，1986年并入中化，成为中国化工进出口公司江苏省分公司。中化江苏在江苏省工商行政管理局登记注册，并取得《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为913200001347623777，营业期限自1992年10月10日至无固定期限。

截至评估基准日，被评估单位股权结构如下表所示：

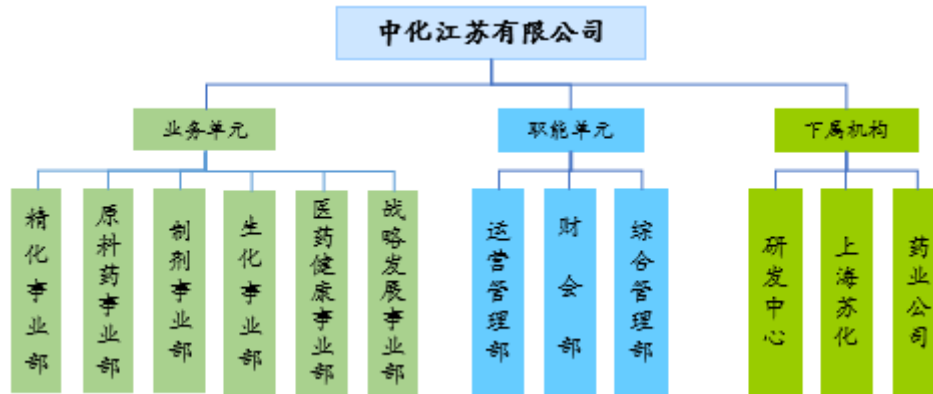
金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	中国中化股份有限公司	16247.857686	16247.857686	100.00%
合计		16247.857686	16247.857686	100.00%

经营范围：危险化学品的批发（按照危险化学品经营许可证经营），三类医疗器械的批发（除体外诊断试剂），自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国内贸易，化工医药技术开发、转让及咨询；分析测量仪器的进出口业务及国内

贸易。（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）

企业经营管理结构：



截至评估基准日，中化江苏下设二级全资子公司 2 家，二级参股子公司 2 家
历史年度资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
流动资产	34,535.27	40,457.60	47,165.06
非流动资产	2,212.99	2,310.30	2,049.49
资产总计	36,748.26	42,767.90	49,214.55
流动负债	19,548.86	25,713.76	30,858.71
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	19,548.86	25,713.76	30,858.71
净资产	17,199.39	17,054.15	18,355.84
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-7 月
营业收入	90,453.85	105,121.96	75,614.98
利润总额	870.77	622.00	1,769.33
净利润	558.15	527.81	1,301.69

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人中国中化股份有限公司为被评估单位中化江苏全资股东。

（四）委托人以外的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告书仅供委托人及相关监管机构为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。资产评估报告使用人应恰当使用本资产评估报告，因不当使用资产评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

二、评估目的

根据中化创新[2017]59号《关于同意化工事业部开展凯蓝项目第一阶段资产整合的批复》，中国中化股份有限公司拟转让中化江苏股权，为此，需对中化江苏的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为中国中化股份有限公司拟实施的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

本次评估对象为中化江苏的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。

评估基准日被评估单位资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	471,650,614.02	流动负债合计	308,587,147.89
货币资金	50,301,340.87	短期借款	29,361,308.05
应收票据	6,742,392.12	应付票据	100,455,647.80
应收账款	202,331,371.75	应付账款	118,194,604.08
预付款项	21,518,279.23	预收款项	52,614,078.96
其他应收款	27,206,756.99	应付职工薪酬	907,115.02
存货	153,374,992.00	应交税费	3,601,101.15
其他流动资产	10,175,481.06	应付利息	0.00
非流动资产合计	20,494,924.68	应付股利	0.00
可供出售金融资产	2,540,000.00	其他应付款	3,453,292.83
长期股权投资	12,681,530.45	其他流动负债	0.00
固定资产	3,901,083.37	非流动负债合计	0.00
长期待摊费用	236,810.00	负债合计	308,587,147.89
递延所得税资产	1,135,500.86	所有者权益合计	183,558,390.81
资产总计	492,145,538.70	负债及所有者权益合计	492,145,538.70

本次评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期审计范围一致。

中化江苏在本次评估基准日的备考合并财务报表业经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师审计，并出具了“毕马威华振审字第1703049号”无保留意见审计报告。

(三) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属、经济、物理状况

1、应收账款

应收账款主要包括债务人为 AMOLI ORGANICS PRIVATE LIMITED、EXCEL INTERNATIONAL、RUSHIL DECOR LTD 等单位的货款，账面价值合计 20,233.14 万元，已计提 142.33 万元坏账准备。

2、存货

存货为库存商品。主要为外购待售的化工品、药品及医疗器材，共计 157 项，分别存放于中化江苏租用的各库房内，保存状况较好，截至评估基准日均处于正常销售中。

3、长期股权投资

中化江苏对外投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值(万元)
1	上海苏化化工有限公司	100%	200.00
2	中化江苏药业有限公司	100%	1,068.15
	合计		1,268.15

截至评估基准日，长期股权投资单位正常经营。

4、房屋建筑物

房屋建筑物共计 5 项，面积 2216.87 平方米，为剪子巷 110 号一单元 401 室、研发实验楼、研发生活楼、研发门卫室、综合房及库房，截至评估基准日剪子巷 110 号一单元 401 室已取得房地产权证，证载权利人为中化江苏，房屋目前正常使用中，用途为职工宿舍；其余房屋均未取得房地产权证，无权属证房屋共计 4

项，面积 2140.84 平方米，资产权属资料不完备，无证房屋目前均处于闲置状态。

构筑物及附属设施共计 4 项，主要包括大门、围墙、道路等。

5、机器设备

包括：机器设备、车辆和电子及其他设备。

机械设备共计 64 项，主要为实验检测用仪器设备等。设备大都购置于 2004-2008 年间，使用时间较长，设备维护保养状况较好，设备均处于正常使用中。

车辆共计 6 辆；主要为小轿车、商务车等；车辆均为办公用车，车辆性能、保养良好，均在正常使用中，年检合格。

电子设备共计 124 项，主要为电脑、打印机、空调、传真机等办公设备；其中部分电子设备购置时间较长，设备功能、配置以被淘汰，处于闲置待报废状态，其他近期购置电子设备处于正常使用中。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估中化江苏未申报无形资产。

（五）申报的表外资产情况

本次评估委托人及被评估单位未申报表外资产、负债。

（六）引用其他机构出具报告情况

纳入评估范围的资产及负债未涉及引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，本次评估的价值类型选择市场价值。

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

根据“资产评估委托合同”的约定，本项目评估基准日为 2017 年 7 月 31 日。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律、行政法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）行为依据

中化创新[2017]59 号《关于同意化工事业部开展凯蓝项目第一阶段资产整合的批复》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；

- 8、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 9、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 10、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 12、国资发产权【2010】71 号《中央企业资产评估项目核准工作指引》；
- 13、国资发产权【2011】68 号《关于规范中央企业选聘评估机构工作的指导意见》；
- 14、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 15、国资委、财政部【2016】第 32 号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 16、国资委、财政部【2003】第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 17、国资发产权【2006】306 号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》；
- 18、国资发产权【2009】20 号《企业国有产权交易操作规则》；
- 19、国资发产权【2014】95 号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》；
- 20、国资发产权【2009】124 号《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》；
- 21、国资发产权【2013】202 号《关于推进国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见》；
- 22、财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 23、财政部【2006】第 33 号令《企业会计准则—基本准则》；
- 24、财会【2006】3 号《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则；
- 25、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 26、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部 86 号令）；
- 27、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资〔2017〕43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协〔2017〕30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协〔2017〕31号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 4、中评协〔2017〕32号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协〔2017〕33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 6、中评协〔2017〕34号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协〔2017〕35号《资产评估执业准则--利用专家工作及报告》；
- 8、中评协〔2017〕36号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 9、中评协〔2017〕37号《资产评估执业准则--无形资产》；
- 10、中评协〔2017〕38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 11、中评协〔2017〕39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 12、中评协〔2017〕42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、中评协〔2017〕46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 14、中评协〔2017〕47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 15、中评协〔2017〕48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 16、中评协〔2017〕53号《投资性房地产评估指导意见》；
- 17、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；
- 18、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》。

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、固定资产购置发票；
- 4、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、中化江苏提供的企业未来发展规划及预测；
- 3、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 4、房天下网 www.fang.com；
- 5、汽车之家网 www.autohome.com.cn；
- 6、中关村在线网 www.zol.com.cn；
- 7、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 8、Wind 资讯资料；
- 9、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、评估基准日资产评估明细申报表；
- 2、评估人员现场勘查调查、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“毕马威华振审字第1703049号”审计报告；
- 5、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的适用性分析

根据《资产评估法》、《资产评估准则》的相关要求，通过对评估方法的适用性分析，本次评估选择收益法和资产基础法两种方法进行评估。具体的适用性分析如下：

资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、资产基础法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑中化江苏的主营业务是化工品、医药出口贸易，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。同时考虑本次评估获取的评估资料较充分，故本次评估项目适宜采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，因此本次评估适宜采用资产基础法。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、转让及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业可比程度足够高的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不适宜采用市场法评估。

（二）收益法技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，（2）必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

基本计算模型

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

R_i: 评估对象未来第 i 年的现金流量;

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期。

(三) 收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期, 根据被评估单位章程、营业执照等文件规定, 无固定经营期限, 因此确定收益期为无限期。

预测期, 根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料, 采用两阶段模型, 即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测, 假设第 6 年以后各年与第 5 年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则, 本次评估采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流量=息税前利润×(1-税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

确定预测期息税前利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行适当的调整, 对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$$

式中:

R_e: 权益资本成本;

R_d: 付息负债资本成本;

We: 权益资本价值在投资性资产中所占的比例;

Wd: 付息负债价值在投资性资产中所占的比例;

T: 适用所得税税率。

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:

$$Re=Rf+\beta\times MRP+Rc$$

Rf: 无风险收益率

MRP: R_m-R_f : 市场平均风险溢价

R_m : 市场预期收益率

β : 预期市场风险系数

Rc: 企业特定风险调整系数

4、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产。经分析本项目非经营性资产为: 其他流动资产、固定资产、其他应收款、可供出售金融资产和递延所得税资产; 非经营性负债为: 其他应付款; 溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估采用成本法确定非经营性资产、负债、溢余资产价值。

5、长期股权投资评估值的确定

根据长期股权投资单位的具体情况采用资产基础法、收益法, 评估被投资单位的股东全部权益价值, 然后按照持股比例确定长期股权投资评估值。评估值未考虑控股权和少数股权的溢价或折价。

6、付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位评估基准日付息负债为短期借款。本次评估采用成本法确定付息负债价值。

7、股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产、负债、溢余资产价值

+ 长期股权投资价值-付息负债价值

(四) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象评估价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(五) 资产基础法评定过程

1、流动资产

(1) 货币资金

包括库存现金、银行存款和其他货币资金。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项

包括应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款。本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

(3) 存货

为库存商品。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。数量以评估基准日实际数量为准。

库存商品为待售的化工品、医疗器械等产品，截至评估基准日均处于正常销售状态。本次评估对库存商品通过市场法进行评估。

对于库存商品，以不含税销售价格扣减销售费用、税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=不含税售价×[1-销售费用率-销售税金率-所得税率-净利润率×r]

存货跌价准备，为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

2、非流动资产

包括：可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

(1) 可供出售金融资产

为中化江苏对万通投资控股股份有限公司以及南京国际集团公司的参股投资，由于持股比例较小，对公司无经营控制权和管理权，本次评估在查阅投资协议、出资文件、入账凭证的基础上，按投资成本确定该项长期股权投资的评估值。

(2) 长期股权投资

根据评估准则要求，对其全资子公司及控股子公司的企业整体资产均采用资产基础法、收益法进行评估，依据中化江苏对其持股比例，确定长期股权投资的评估值。

(3) 固定资产

包括房屋、车辆和电子及其他设备。

A、房屋

本次评估根据房屋实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、

计算，分别采用市场法和重置成本法进行评估，按不含税价格确定重置成本。

a、市场法

市场法选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正。对于自用房地产，以修正后的价格确定评估值；对于拟出售房地产，以修正后的不含税售价扣除销售税金、销售费用、所得税费用及适当比例的税后利润确定评估值。

市场比较法计算公式：

案例修正价格=案例价格×a×b×c×d×e

a=[(交易日期修正)/100]

b=[100/(交易情况修正)]

c=[100/(区域因数修正)]

d=[100/(个别因数修正)]

e=使用年期修正系数

b、重置成本法

对企业以自建方式取得的房产采用重置成本法进行估算。

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

① 建安工程造价

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

②工程建设前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括建设单位管理费、设计费、工程监理费等。

③资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

综合成新率方法计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%；

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三大部分：结构部分(包括基础、主体、屋盖等)、装修部分(包括门窗、内外装修及其他等)、设备部分(如水、电、通风)。通过上述建(构)筑物造价中各类影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

评估值=重置成本×综合成新率

B、设备

包括车辆和电子及其他设备。本次评估根据设备实地勘查结果并对所收集资

料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法、市场法进行评估。本次评估按不含税价格确定重置成本。

成本法是以重新建造或购置被评估资产的成本，作为被评估资产价值，按照该重置成本扣除使用损耗等贬值因素作为该资产的评估值。

机器设备评估值计算公式：

评估值=重置成本×综合成新率

a、重置成本的确定

办公用电子及其他设备、其他设备通过市场询价确定购置价，以此确定重置成本。

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆则直接以同类型设备及车辆的市场二手价确定评估价值。

b、成新率的确定

一般或低值机械设备成新率的确定

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

(4) 长期待摊费用

主要为新研发中心装修费，本次评估根据该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估值。

(5) 递延所得税资产

本次评估对应收账款形成的递延所得税资产以核实后的可抵扣暂时性差异及适用的所得税率确定评估值。

3、负债

为流动负债，具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收帐款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

（六）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对中化江苏采用资产基础法、收益法评估，最终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

1、明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

2、签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签订资产评估委托合同。

3、编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划逐级报公司审核批准。

4、现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况和业务状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

5、收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息

等。

6、评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评评估值。

7、编制和提交评估报告

对不同评估方法形成的评估结果进行分析，撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断；

3、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、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

4、假设被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

5、假设被评估单位保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

7、假设被评估单位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；

8、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等不发生重大变化；

9、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

在实施了上述不同的资产评估方法和程序后，对中国中化股份有限公司拟转让中化江苏股权之目的所涉及的中化江苏股东全部权益在 2017 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行评估，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经审计，评估前账面资产总计 49,214.55 万元，评估价值 52,666.52 万元，评估增值 3,451.96 万元，增值率 7.01%；账面负债总计 30,858.71 万元，评估价值 30,858.71 万元；账面净资产 18,355.84 万元，评估价值 21,807.80 万元，评估增值 3,451.96 万元，增值率 18.81%。

资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	47,165.06	47,118.55	-46.51	-0.10
非流动资产	2,049.49	5,547.97	3,498.48	170.70
其中：可供出售金融资产	254.00	254.00	-	0.00
长期股权投资	1,268.15	4,400.00	3,131.85	246.96
固定资产	390.11	756.74	366.63	93.98
长期待摊费用	23.68	23.68	0.00	0.00
递延所得税资产	113.55	113.55	0.00	0.00
资产总计	49,214.55	52,666.52	3,451.97	7.01
流动负债	30,858.71	30,858.71	-	0.00
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	30,858.71	30,858.71	-	0.00
净资产	18,355.84	21,807.80	3,451.96	18.81

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

在评估假设及限定条件成立的前提下，通过收益法进行评估，中化江苏在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值 18,355.84 万元，评估值 24,600.00 万元，评估增值 6,244.16 万元，增值率 34.02%。

（三）两种方法评估结果差异分析及评估结论的确定

中化江苏的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用收益法评估结果 24,600.00 万元，采用资产基础法评估结果 21,807.80 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 2,792.20 万元。收益法评估结果比资产基础法评估结果高 12.80%。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。资产基础法评估范围仅包括了企业账面存在的各项资产，是以经审计后的资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的净资产价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，根据被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上所述，考虑到收益法和资产基础法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，在持续经营的前提下，考虑股权受让方更看重的是股权的盈利能力，收益法评估结果更有利于报告使用者对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以收益法评估

结果作为最终评估结论。

十一、特别事项说明

1、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估结果未考虑流动性折价因素。

2、本次评估对象为企业股东全部权益价值，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对评估价值的影响。

3、纳入评估范围的研发实验楼、研发生活楼、研发门卫室、综合房及库房均未取得房地产权证，无权属证房屋共计4项，总面积2140.84平方米，资产权属资料不完备，无证房屋截至评估基准日均处于闲置状态。房屋的建筑面积以企业申报的实测面积为准，对于实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。本次评估未考虑上述因素对评估结论的影响。

4、对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用者不能使用本资产评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

6、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目资产评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

7、在评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报其

他产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现其他产生重大影响的期后事项。

8、在资产评估报告日至资产评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、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；

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

6、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；

7、资产评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2017年7月31日起至2018年7月30日止，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告。

8、资产评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规

定的除外。

十三、资产评估报告日

二〇一七年十一月十五日。

资产评估师:  (刘晓乐)



资产评估师:  (刘春茹)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年十一月十五日

