

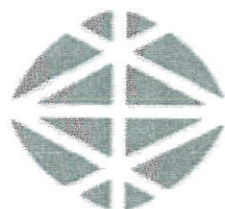
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司 100% 股权涉及股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 1283 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 7 月 12 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： 3131020001201900402

资产评估报告名称： 江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉
植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司
100%股权涉及股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2018】第1283号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘佩佩(资产评估师)、杨黎鸣(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。

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。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及未来盈利预测由委托人、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。

七、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。

八、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。

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



资产评估报告

(目录)

项目名称	江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1283 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人及其他报告使用者概况	6
I. 委托人	6
II. 委托人与被评估单位的关系	7
III. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位概况	7
三、 评估目的	12
四、 评估范围和评估对象	12
五、 价值类型及其定义	14
六、 评估基准日	15
七、 评估依据	15
I. 经济行为依据	15
II. 法规依据	15
III. 评估准则及规范	16
IV. 取价依据	17
V. 权属依据	17
VI. 参考资料及其他	17
八、 评估方法	17
I. 概述	17
II. 评估方法选取理由及其他说明	18
III. 资产基础法介绍	18
IV. 收益法介绍	20
九、 评估程序实施过程和情况	22
十、 评估假设	23
十一、 评估结论	24
I. 概述	24
II. 结论分析	26
III. 其他	27
十二、 特别事项说明	27
十三、 评估报告使用限制说明	29
I. 评估报告使用范围	29
II. 评估结论有效期	29
III. 评估报告解释权	29
十四、 评估报告日	30
报告附件	32



资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司 100% 股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1283 号
委托人	江苏扬农化工股份有限公司、江苏优嘉植物保护有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。
被评估单位	南通宝叶化工有限公司。
经济行为	根据中化国际（控股）股份有限公司农化事业部（中化国际农化[2019]33号）关于同意优嘉公司实施收购南通宝叶公司股权的批复、中国中化集团有限公司投资项目备案意见表，江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司 100% 股权。
评估目的	江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司 100% 股权。
评估基准日	2018 年 7 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截至 2018 年 7 月 31 日南通宝叶化工有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 42,155,442.86 元。
价值类型	市场价值。



评估方法	主要采用资产基础法和收益法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益账面价值为 4,215.54 万元，评估值为 13,201.98 万元，增值 8,986.44 万元，增值率为 213.17%。大写：人民币壹亿叁仟贰佰零壹万玖仟柒佰陆拾肆元伍角伍分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截至 2019 年 7 月 30 日。
特别事项说明	<p>1、截至评估基准日，企业的部分房屋建筑物尚未取得《房屋所有权证》，无证房屋建筑物面积共计 4,975.27 平方米系根据企业提供的建筑图纸及相关资料和现场勘查确定，委估房屋建筑物的权利人均均为南通宝叶化工有限公司所有，不存在权属纠纷。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。</p> <p>2、截至评估基准日南通宝叶化工有限公司与中国工商银行南通港闸支行签订了编号为 0111100014-2018 年（唐闸）字 00096 号、0111100014-2018 年（唐闸）字 00097 号的人民币资金借款合同，借款本金为 1,000.00 万元。同时，南通宝叶化工有限公司与中国工商银行南通港闸支行签订了编号为 0111100014-2014 年唐闸（抵）字 0129 号的最高额抵押合同，抵押标的为如东房权证如东字第 1420041-1 号至第 1420041-12 号房产及东国用（2012）第 510039 号土地使用权。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。</p> <p>3、本次收益法评估中未来收益预测涉及 2019 年 4 月 1 日以后的预测期间根据“财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号”考虑了 2019 年 4 月 1 日起原适用 16%、10% 增值税税率的，税率分别调整为 13%、9% 的因素。</p>

资产评估报告

(正文)

江苏扬农化工股份有限公司、江苏优嘉植物保护有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司 100%股权所涉及的南通宝叶化工有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1283 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人

企业名称：江苏扬农化工股份有限公司
统一社会信用代码：91321000714092832H
企业类型：其他股份有限公司（上市）
注册地址：扬州市文峰路 39 号
法定代表人：程晓曦
注册资本：人民币 30989.8907 万元
成立日期：1999 年 12 月 10 日
营业期限：1999 年 12 月 10 日至无固定期限
经营范围：农药的制造、加工（按批准证书、生产许可证经营）。精细化工产品的制造、加工，精细化工产品、农药的技术开发、应用服务，自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

企业名称：江苏优嘉植物保护有限公司
统一社会信用代码：913206230618450154
企业类型：有限责任公司（法人独资）



注册地址：江苏省如东沿海经济开发区通海五路

法定代表人：吴孝举

注册资本：人民币 100000 万元

成立日期：2013 年 1 月 30 日

营业期限：2013 年 1 月 30 日至无固定期限

经营范围：植物保护相关产品的技术开发、技术服务；农药(危险化学品除外)制造、加工、销售；化工产品(危险化学品除外)制造、加工、销售；危险化学品(甲醇、硫酸、氢溴酸、氢氟酸、溴苯、2,5-二氯苯酚、氨溶液[含氨>10%]、亚硝基硫酸、二甲胺溶液、乙醇)的制造、加工、销售；危险废物处置(按《危险废物经营许可证》核定的范围经营)；经营性道路危险物运输；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的除外)。(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)

II. 委托人与被评估单位的关系

江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购被评估单位南通宝叶化工有限公司 100%股权。

III. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构,及根据国家法律、法规规定的报告使用者,为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位概况

企业名称：南通宝叶化工有限公司

统一社会信用代码：913206237140573402

企业类型：有限责任公司

注册地址：如东沿海经济开发区洋口化工园区海滨四路

法定代表人：朱文新

注册资本：人民币 3000 万元

成立日期：1999 年 3 月 31 日

营业期限：1999 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日

经营范围：农药及制剂产品(代森锰锌、代森锌、丙森锌、代森



联、代森福美锌、福美双、四螨嗪、可湿粉剂、水悬浮剂、水分散粒剂)及副产(氯化铵、硫酸钠)生产(上述产品的生产销售需按环保审批意见执行);危险化学品销售(按《危险化学品经营许可证》核定的范围经营);经营本企业自产产品及技术的进出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

南通宝叶化工有限公司成立于 1999 年 3 月 31 日,注册资本为人民币 100 万元,其中:南通染化厂出资 70 万元、持股 70%,南通市叶宝化工有限公司出资 30 万元、持股 30%。

2001 年 4 月,南通宝叶化工有限公司股东南通染化厂改制并更名为江苏宝灵化工股份有限公司。

2003 年 12 月,南通市叶宝化工有限公司将其持有的 30%股权转让给黄志刚、姚建平、曹为民、薛汉明。上述股权转让事宜完成后,公司注册资本仍为人民币 100 万元,其中:江苏宝灵化工股份有限公司出资 70 万元、持股 70%,黄志刚出资 15 万元、持股 15%,姚建平出资 5 万元、持股 5%,曹为民出资 5 万元、持股 5%,薛汉明出资 5 万元、持股 5%。

2004 年 10 月,南通宝叶化工有限公司增资至人民币 550 万元,其中:江苏宝灵化工股份有限公司出资 286 万元、持股 52%,黄志刚出资 97.23 万元、持股 17.67%,姚建平出资 37.22 万元、持股 6.77%,曹为民出资 37.22 万元、持股 6.77%,薛汉明出资 35.11 万元、持股 6.38%,朱峰出资 18.27 万元、持股 3.32%,黄叶基出资 5.95 万元、持股 1.08%,吴光耀出资 3 万元、持股 0.55%,夏德志出资 3 万元、持股 0.55%,陈坦出资 3 万元、持股 0.55%,曹斌出资 3 万元、持股 0.55%,王德泉出资 3 万元、持股 0.55%,沈小波出资 3 万元、持股 0.55%,张志刚出资 3 万元、持股 0.55%,黄献荣出资 1.5 万元、持股 0.27%,钱有华出资 1.5 万元、持股 0.27%,王洪池出资 1.5 万元、持股 0.27%,刘海如出资 1.5 万元、持股 0.27%,邹德泉出资 1.5 万元、持股 0.27%,叶新出资 1.5 万元、持股 0.27%,曹振国出资 1.5 万元、持股 0.27%,陈斌出资 1.5 万元、持股 0.27%。2006 年 7 月,南通宝叶化工有限公司增资至人民币 1000 万元,其中:江苏宝灵化工股份有限公司出资 520 万元、持股 52%,黄志刚出资 162.83 万元、持股 16.28%,姚建平出资 66 万元、持股 6.6%,



曹为民出资 66 万元、持股 6.6%，薛汉明出资 62.25 万元、持股 6.22%，朱峰出资 32.4 万元、持股 3.24%，黄叶基出资 10.56 万元、持股 1.06%，吴光耀出资 5.32 万元、持股 0.53%，陈坦出资 5.32 万元、持股 0.53%，曹斌出资 5.32 万元、持股 0.53%，王德泉出资 5.32 万元、持股 0.53%，张志刚出资 5.32 万元、持股 0.53%，黄献荣出资 2.67 万元、持股 0.27%，钱有华出资 2.67 万元、持股 0.27%，王洪池出资 2.67 万元、持股 0.27%，刘海如出资 2.67 万元、持股 0.27%，邹德泉出资 2.67 万元、持股 0.27%，曹振国出资 2.67 万元、持股 0.27%，陈斌出资 2.67 万元、持股 0.27%，叶新出资 2.67 万元、持股 0.27%，顾霖出资 24 万元、持股 2.4%，石连城 2 万元、持股 0.2%，夏德志出资 3 万元、持股 0.3%，沈小波出资 3 万元、持股 0.3%。

2007 年 6 月，顾霖将其持有的 2.4% 股权转让给黄志刚、姚建平、曹为民、薛汉明、朱峰、黄叶基、吴光耀、陈坦、曹斌、王德泉、张志刚、黄献荣、钱有华、王洪池、邹德泉、曹振国、陈斌、叶新、石连城、夏德志。上述股权转让事宜完成后，公司注册资本仍为人民币 1000 万元，其中：江苏宝灵化工股份有限公司出资 520 万元、持股 52%，黄志刚出资 176.7 万元、持股 17.67%，姚建平出资 67.7 万元、持股 6.77%，曹为民出资 67.7 万元、持股 6.77%，薛汉明出资 63.8 万元、持股 6.38%，朱峰出资 33.2 万元、持股 3.32%，黄叶基出资 10.8 万元、持股 1.08%，吴光耀出资 5.5 万元、持股 0.55%，陈坦出资 5.5 万元、持股 0.55%，曹斌出资 5.5 万元、持股 0.55%，王德泉出资 5.5 万元、持股 0.55%，张志刚出资 5.5 万元、持股 0.55%，黄献荣出资 2.7 万元、持股 0.27%，钱有华出资 2.7 万元、持股 0.27%，王洪池出资 2.7 万元、持股 0.27%，刘海如出资 2.7 万元、持股 0.27%，邹德泉出资 2.7 万元、持股 0.27%，曹振国出资 2.7 万元、持股 0.27%，陈斌出资 2.7 万元、持股 0.27%，叶新出资 2.7 万元、持股 0.27%，石连城出资 2.5 万元、持股 0.25%，夏德志出资 5.5 万元、持股 0.55%，沈小波出资 3 万元、持股 0.3%。

2011 年 3 月，南通宝叶化工有限公司增资至人民币 3000 万元，其中：江苏宝灵化工股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，黄志刚出资 530.1 万元、持股 17.67%，姚建平出资 203.1 万元、持股 6.77%，曹为民出资 203.1 万元、持股 6.77%，薛汉明出资 191.4 万元、持股 6.38%，黄献荣出资 8.1 万元、持股 0.27%，钱有华出



资 8.1 万元、持股 0.27%，王洪池出资 8.1 万元、持股 0.27%，刘海如出资 8.1 万元、持股 0.27%，邹德泉出资 8.1 万元、持股 0.27%，曹振国出资 8.1 万元、持股 0.27%，陈斌出资 8.1 万元、持股 0.27%，朱峰 99.6 万元、持股 3.32%，黄叶基出资 32.4 万元、持股 1.08%，吴光耀出资 16.5 万元、持股 0.55%，陈坦出资 16.5 万元、持股 0.55%，曹斌出资 16.5 万元、持股 0.55%，王德泉出资 16.5 万元、持股 0.55%，张志刚出资 16.5 万元、持股 0.55%，叶新出资 8.1 万元、持股 0.27%，石连城出资 7.5 万元、持股 0.25%，夏德志出资 16.5 万元、持股 0.55%，沈小波出资 9 万元、持股 0.3%。

2012 年 12 月，姚婷婷继承姚建平 6.77% 股权。上述股权继承事宜完成后，公司注册资本仍为人民币 3000 万元，其中：江苏宝灵化工股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，黄志刚出资 530.1 万元、持股 17.67%，姚婷婷出资 203.1 万元、持股 6.77%，曹为民出资 203.1 万元、持股 6.77%，薛汉明出资 191.4 万元、持股 6.38%，黄献荣出资 8.1 万元、持股 0.27%，钱有华出资 8.1 万元、持股 0.27%，王洪池出资 8.1 万元、持股 0.27%，刘海如出资 8.1 万元、持股 0.27%，邹德泉出资 8.1 万元、持股 0.27%，曹振国出资 8.1 万元、持股 0.27%，陈斌出资 8.1 万元、持股 0.27%，朱峰 99.6 万元、持股 3.32%，黄叶基出资 32.4 万元、持股 1.08%，吴光耀出资 16.5 万元、持股 0.55%，陈坦出资 16.5 万元、持股 0.55%，曹斌出资 16.5 万元、持股 0.55%，王德泉出资 16.5 万元、持股 0.55%，张志刚出资 16.5 万元、持股 0.55%，叶新出资 8.1 万元、持股 0.27%，石连城出资 7.5 万元、持股 0.25%，夏德志出资 16.5 万元、持股 0.55%，沈小波出资 9 万元、持股 0.3%。

截至评估基准日 2018 年 7 月 31 日，南通宝叶化工有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
江苏宝灵化工股份有限公司	1,560.00	52.00
黄志刚	530.10	17.67
姚婷婷	203.10	6.77
曹为民	203.10	6.77
薛汉明	191.40	6.38
朱峰	99.60	3.32
黄叶基	32.40	1.08
陈坦	16.50	0.55
夏德志	16.50	0.55
吴光耀	16.50	0.55



王德泉	16.50	0.55
张志刚	16.50	0.55
曹斌	16.50	0.55
沈小波	9.00	0.30
黄献荣	8.10	0.27
陈斌	8.10	0.27
叶新	8.10	0.27
曹振国	8.10	0.27
王洪池	8.10	0.27
邹德泉	8.10	0.27
刘海如	8.10	0.27
钱有华	8.10	0.27
石连城	7.50	0.25
合计	3,000.00	100.00

南通宝叶化工有限公司是国家农药定点生产企业，主要从事农药的研发、生产和销售，公司产品主要为代森类杀菌剂和四螨嗪杀螨剂。公司陆续与沈阳化工研究院等其他科研机构联合，研究开发了“代森锰锌、代森锌、代森联、丙森锌”等系列产品、“福美双、福美锌”等福美系列产品和“四螨嗪”等多种原药、化工中间体以及新型制剂，其中“代森锰锌”等产品曾获得国家科技进步奖。截至 2018 年 7 月 31 日拥有有效使用的商标 11 项、专利 2 项、农药登记证 23 项。

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
营业收入	11,473.66	11,199.35	6,336.54
净利润	399.61	866.35	389.09
项目\年份	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
资产总额	13,472.46	14,799.13	13,794.01
负债总额	9,008.88	9,591.88	9,578.46
净资产	4,463.58	5,207.25	4,215.54
项目\年份	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	1,031.19	1,450.69	-345.26
投资活动产生的现金流量净额	-303.18	-224.07	-1,089.97
筹资活动产生的现金流量净额	-682.73	-52.97	199.66
汇率变动对现金的影响额	6.56	-13.91	8.60
现金及现金等价物净增加额	51.84	1,159.74	-1,226.97

上述数据包括 2016 年经济状况数据均摘自于江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的苏亚审[2018]1072 号无保留意见审计报告。

南通宝叶化工有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 10%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 5%、3%、2%，企业所得税率为 25%。

三、评估目的

根据中化国际（控股）股份有限公司农化事业部（中化国际农化[2019]33号）关于同意优嘉公司实施收购南通宝叶公司股权的批复、中国中化集团有限公司投资项目备案意见表，江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司拟收购南通宝叶化工有限公司100%股权。本次评估即为该经济行为所涉及的南通宝叶化工有限公司于基准日的股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象系截至2018年7月31日南通宝叶化工有限公司股东全部权益。本次评估范围系截至2018年7月31日南通宝叶化工有限公司的全部资产和负债。评估前总资产137,940,060.29元，其中：流动资产57,365,901.55元、非流动资产80,574,158.74元，其中：固定资产66,982,722.99元、无形资产13,203,106.67元、递延所得税资产279,125.08元、其他非流动资产109,204.00元，负债95,784,617.43元，净资产42,155,442.86元。

上述列入评估范围的资产及负债已经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了苏亚审[2018]1072号无保留意见审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产为位于如东县沿海经济开发区的土地使用权面积100,000.00平方米，海域使用权面积33,197.00平方米，房屋建筑面积24,069.78平方米，设备1413台（套）。

土地使用权及海域使用权明细如下：

序号	权证编号	地址	用途性质	使用权面积（m ² ）
1	东国用（2012）第510039号	通海四路东侧、海滨四路北侧	工业出让	100,000.00
2	海域使用权	如东县沿海经济开发区		33,197.00
		合计		133,197.00

房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积（m ² ）
1	如东房权证如东字第1420041-1号	办公楼	钢混	1,098.10
2	如东房权证如东字第1420041-2号	综合楼	钢混	1,383.36
3	如东房权证如东字第1420041-3号	控制检测楼	钢混	1,533.58
4	如东房权证如东字第1420041-4号	包装仓库1	钢混	2,960.79
5	如东房权证如东字第1420041-5号	包装仓库2	钢混	2,960.79
6	如东房权证如东字第1420041-11号	丙类仓库1	钢混	2,730.89
7	如东房权证如东字第1420041-7号	粉剂车间（二车间）	钢混	1,664.20



8	如东房产证如东字第 1420041-8 号	福美双车间（三车间）	钢混	1,611.49
9	无权证	代森锰锌（四车间）	钢混	2,563.03
10	无权证	四螨嗪车间（五车间）	钢混	1,713.26
11	如东房产证如东字第 1420041-10 号	丙类仓库 2	钢混	1,280.24
12	如东房产证如东字第 1420041-6 号	甲类仓库	钢混	748.65
13	如东房产证如东字第 1420041-9 号	氯气瓶仓库	钢混	308.00
14	如东房产证如东字第 1420041-12 号	动力车间	钢混	814.42
15	无权证	南传达室	钢混	43.99
16	无权证	西传达室	钢混	43.99
17	无权证	浴室	钢混	105.10
18	无权证	二道门传达室	混合	16.00
19	无权证	多效配电间	混合	19.90
20	无权证	环保用房	混合	70.00
21	无权证	仓库	钢结构	400.00
		合计		24,069.78

该企业总拥有设备 1413 台（套），按其不同用途分为机器、车辆、电子设备三类。

（1）机器设备 1202 台（套），主要有：电缆及桥架、气流与闪蒸干燥成套设备、废水蒸发机组、蒸发器、消防管网系统、自控仪表填料系统、公共后台、平板刮刀离心机、自动化控制系统、多效加热器、氨氮吹脱装置、耙式干燥机、换热器、刮刀离心机、乙二胺储罐、中置柜、三足刮刀离心机、低压开关柜、304 刮板机、橡胶带式过滤机、合成釜、WDG 造粒装置、螺旋式盐水机组、搪玻璃反应罐、平板式吊袋离心机、管道、管架、全自动粉剂包装机、低压柜公用配电设备、气流粉碎机、超细机械粉碎机、代森铵中间槽、变压器、螺带混合机、全自动智能包装系统、全自动灌旋一体机、干品冷却机、加热器、储罐、成套乳化搅拌装置、实验台柜、置换釜、电子定量包装机、公共测控柜、双级推料离心机、不锈钢双锥回转真空干燥机等生产及配套设备，分布于车间、配电间等。

（2）车辆 5 辆，为帕萨特轿车、别克君威轿车、别克商务车、欧蓝德轻型客车、桑塔纳轿车各 1 辆。

（3）电子设备 206 台（套），主要有：全自动粉剂包装机、液相色谱仪、COD 在线分析仪、激光分布仪、扩展机柜、门禁系统、酸度计、微量电子天平、中控板、液位计、PH 计、变频器、总氮测定仪、压力变送器、低温稳定性实验仪、电磁流量计、水份测定仪、电子天平、气体检测仪、防爆对讲机、粉尘传感器、多功能仪表、挥发测定仪、气动调节阀、报警仪、空调、打印机、电脑等，分布于车间、质检室、IT 机房、管理职能部门等。



另将南通宝叶化工有限公司账面未反映所拥有的商标、专利及专有技术纳入本次评估范围。

商标

序号	商标名称	证书号	注册日期	有效期至	注册人
1	宝叶星	第 11859274 号	2014/5/21	2024/5/20	南通宝叶化工有限公司
2	蓝沁	第 8783939 号	2011/11/14	2021/11/13	南通宝叶化工有限公司
3	祥灵	第 8273267 号	2011/5/14	2021/5/13	南通宝叶化工有限公司
4	惠福	第 7869607 号	2011/1/21	2021/1/20	南通宝叶化工有限公司
5	BY	第 7576822 号	2010/11/7	2020/11/6	南通宝叶化工有限公司
6	丙梯代	第 7425318 号	2010/10/14	2020/10/13	南通宝叶化工有限公司
7	宝叶	第 7425343 号	2012/5/7	2022/5/6	南通宝叶化工有限公司
8	品治佳	第 7414022 号	2010/10/14	2020/10/13	南通宝叶化工有限公司
9	丙多佳	第 7414010 号	2010/10/14	2020/10/13	南通宝叶化工有限公司
10	丙米佳	第 7314617 号	2010/9/14	2020/9/13	南通宝叶化工有限公司
11	新锰生	第 3419953 号	2004/9/28	2024/9/27	南通宝叶化工有限公司

专利

序号	专利名称	专利号	申请日期	类型	专利权人
1	一种四螨嗪的生产工艺	ZL201210585607.1	2012/12/31	发明	南通宝叶化工有限公司
2	含咪唑胺与丙森锌的杀菌组合物	ZL201010219716.2	2010/7/7	发明	南通宝叶化工有限公司

专有技术

南通宝叶化工有限公司专有技术系公司自主研发，由于技术保密等原因，未申报专利，已由江苏省化工行业协会证明。公司研究开发了“代森锰锌、代森锰、代森锌等系列产品”、“福美双、福美锌等福美系列产品”和“四螨嗪”等 26 种原药、化工中间体以及新型制剂，核心技术包括：四螨嗪悬浮剂（50%SC）核心加工配方技术、四螨嗪氧化催化剂核心工艺技术、代森联产合成核心技术、代森锰锌 85%可湿粉剂核心加工技术、丙森锌水分散剂（WDG）及干悬浮剂（DF）新加工技术、丙森锌水悬浮剂（SC）新加工技术。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 7 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 中化国际（控股）股份有限公司农化事业部（中化国际农化[2019]33号）关于同意优嘉公司实施收购南通宝叶公司股权的批复；
2. 中国中化集团有限公司投资项目备案意见表。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过第四次修正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令



第 32 号)；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
11. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号）；
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
14. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 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. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；
13. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
16. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

17. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
18. 财政部令第33号《企业会计准则》；
19. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 评估资讯网中的设备报价信息和设备价格指数；
4. 《中国汽车网》信息；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2013年第12号）；
6. 评估基准日审计报告；
7. 中华人民共和国国家统计局统计年鉴；
8. 机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标；
9. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
10. 重大的合同、协议；
11. 生产经营统计资料；
12. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
13. 同花顺 iFinD 上市公司的有关资料；
14. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
15. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照、公司章程；
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、海域使用权证、车辆行驶证；
3. 商标注册证、专利证书。

VI. 参考资料及其他

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及其他说明

本次评估主要采用资产基础法和收益法，主要基于以下原因：
根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值，因此资产基础法对委估企业适用。

收益法：由于委估企业系持续经营的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，以及被评估资产预期获利年限可以预测，故委估企业也具备收益法评估的条件，可以采用收益法评估。

市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流动性折扣”得出企业的评估值，但选取的指标与被评估企业之间的差异很大。

故本次针对委估企业的特点和行业的状况以及评估收集的资料质量分析，采用资产基础法和收益法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产

	<p>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。</p>
货币资金	对货币资金按核实后的账面值确定评估值。
应收票据	对银行承兑汇票按核实后的账面值确定评估值。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	对预付账款按核实后的账面值确定评估值。
应收利息	对应收利息按核实后的账面值确定评估值。
存货	对原材料按核实后的账面值确定评估值；对产成品，根据现行不含税出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价。
其他流动资产	对待抵扣进项税、预缴企业所得税按核实后的账面值确定评估值。
固定资产	对生产性建筑物位于厂区内的生产用房和构筑物采用成本法对其房屋价值进行评估；对机器设备、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。 根据2016年3月23日发布的财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税，因此设备涉及的相关费用进项税额准予从销项税额中扣除。
无形资产—土	对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法进行评估；对海

地使用权	域使用权根据《南通市国土资源局关于做好海域使用权证（建设用）换发国有土地使用证工作的通知》中的规定评估。
无形资产—其他无形资产	对商标按照重置成本作为评估值；对企业拥有的专利及专有技术采用收益法（利润分成）评估。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
其他非流动资产	对预付的设备款按照核实后的账面值评估。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。
评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值
企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值
经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

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

其中：r—所选取的折现率。
Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。
n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为五年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。
g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。

收益预测方法	1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。 2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确
--------	---

	<p>预测期的预测进行合理的调整。</p> <p>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</p> <p>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。</p> <p>5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。</p>
折现率选取	<p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ϵ 为公司特定风险调整系数</p>
溢余及非经营性资产负债	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p>
有息债务	<p>有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法</p>

评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基



基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的情况下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、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。

3. 本次收益法评估中未来收益预测涉及 2019 年 4 月 1 日以后的预测期间根据“财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号”

考虑了 2019 年 4 月 1 日起原适用 16%、10% 增值税税率的，税率分别调整为 13%、9% 的因素。除此之外，评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，南通宝叶化工有限公司于评估基准日 2018 年 7 月 31 日，在市场状况下，股东全部权益价值为人民币 13,201.98 万



元。其中：

资产的账面价值13,794.00万元，评估价值19,005.90万元。同账面价值相比，评估增值5,211.90万元，增值率37.78%。

负债的账面价值9,578.46万元，评估价值5,803.92万元。同账面价值相比，评估减值3,774.54万元，减值率39.41%。

净资产的账面价值4,215.54万元，评估价值13,201.98万元。同账面价值相比，评估增值8,986.44万元，增值率213.17%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	5,736.59	5,828.80	92.21	1.61
非流动资产	8,057.41	13,177.10	5,119.69	63.54
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	6,698.27	9,502.57	2,804.30	41.87
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	1,320.31	3,635.70	2,315.39	175.37
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	27.91	27.91		
其他非流动资产	10.92	10.92		
资产合计	13,794.00	19,005.90	5,211.90	37.78
流动负债	4,545.74	4,545.74	0.00	0.00
非流动负债	5,032.72	1,258.18	-3,774.54	-75.00
负债合计	9,578.46	5,803.92	-3,774.54	-39.41
净资产（资产减负债）	4,215.54	13,201.98	8,986.44	213.17

（金额单位：万元）

评估基准日：

2018年7月31日

流动资产变动情况及原因

流动资产账面值为5,736.59万元，评估值为5,828.80万元，增值92.21万元，主要由于产成品按不含增值税出厂销售价格减去销售费用、全部税金和部分利润确定评估值所致。

固定资产变动情况及原因

固定资产账面值为6,698.27万元，评估值为9,502.57万元，增值



2,804.30万元，经分析，本次评估增值的原因主要有以下几点：

(1) 房屋建筑物：主要原因是由于企业的房屋建筑物造价上涨所致。

(2) 机器设备：由于账面安装费用较低，重置价有所上升，致使评估原值增值；同时因企业财务对机器设备的折旧较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值；

(3) 车辆：由于企业财务对车辆的折旧较快，其折旧年限大大短于车辆经济使用年限，尽管近年来车辆价格有所下降，仍致车辆评估增值；

(4) 电子设备：由于企业财务对电子设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

无形资产变动情况及原因

无形资产账面值为1,320.31万元，评估值为3,635.70万元，增值2,315.39万元，经分析，本次评估增值的原因主要有以下几点：

(1) 土地使用权：主要由于企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而近年来土地价格持续上涨所致。

(2) 其他无形资产：主要由于将账面未反映所拥有的商标、专利及专有技术纳入本次评估范围所致。

非流动负债变动情况及原因

非流动负债账面值为5,032.72万元，评估值为1,258.18万元，减值3,774.54万元，主要由于将实际无须支付的搬迁补偿及奖励按照应交的所得税确定评估值所致。

2. 收益法评估结论

经收益法评估，南通宝叶化工有限公司于评估基准日2018年7月31日，在各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值为人民币13,786.51万元，增值9,570.97万元，增值率227.04%。

II. 结论分析

经资产基础法评估，南通宝叶化工有限公司于评估基准日2018年7月31日，在市场条件下，股东全部权益价值为人民币13,201.98万元。

经收益法评估，南通宝叶化工有限公司于评估基准日2018年7月31日，在各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值为人民币13,786.51万元。

二种评估方法的评估结果差异584.53万元，差异率4.43%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

南通宝叶化工有限公司的主要价值体现在固定资产、营运资金等有形资源之上，其人才团队、核心技术等无形资源对企业整体获利能力贡献较小。资产基础法对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，是对企业整体价值客观谨慎的计量。

鉴于资产基础法评估方法能够更加客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益账面价值为4,215.54万元，评估值为13,201.98万元，增值8,986.44万元，增值率为213.17%。
大写：人民币壹亿叁仟贰佰零壹万玖仟柒佰陆拾肆元伍角伍分。

III. 其他

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截至评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们

了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响：

(1) 本次评估无引用其他机构出具的报告结论的情况。

(2) 截至评估基准日，企业的部分房屋建筑物尚未取得《房屋所有权证》，无证房屋建筑物面积共计 4,975.27 平方米系根据企业提供的建筑图纸及相关资料和现场勘查确定，委估房屋建筑物的权利人均均为南通宝叶化工有限公司所有，不存在权属纠纷。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

(3) 无评估程序受到限制的情形。

(4) 无评估资料不完整的情形。

(5) 未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(6) 截至评估基准日，南通宝叶化工有限公司与中国工商银行南通港闸支行签订了编号为 0111100014-2018 年（唐闸）字 00096 号、0111100014-2018 年（唐闸）字 00097 号的人民币资金借款合同，借款本金为 1,000.00 万元。同时，南通宝叶化工有限公司与中国工商银行南通港闸支行签订了编号为 0111100014-2014 年唐闸（抵）字 0129 号的最高额抵押合同，抵押标的为如东房权证如东字第 1420041-1 号至第 1420041-12 号房产及东国用（2012）第 510039 号土地使用权。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

(7) 评估基准日至评估报告日之间对评估结论产生影响的事项如下：

本次收益法评估中未来收益预测涉及 2019 年 4 月 1 日以后的预测期间根据“财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号”考虑了 2019 年 4 月 1 日起原适用 16%、10% 增值税税率的，税率分别调整为 13%、9% 的因素。

(8) 本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

4. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，



在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

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，资产评估机构及其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。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日 2018 年 7 月 31 日起计算至 2019 年 7 月 30 日有效。

2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。



十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2019 年 7 月 12 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫

签字资产评估师

Tel:021-52402166

杨黎明

Tel:021-52402166

刘佩佩



其他主要评估人员

毛银遂、张骏豪、杨慧中

报告出具日期

2019年7月12日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight©GCPVBook

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 江苏扬农化工股份有限公司控股子公司江苏优嘉植物保护有限公司
拟收购南通宝叶化工有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估
报告

报告文号 东洲评报字【2018】第 1283 号

序号附件名称

1. 中化国际（控股）股份有限公司农化事业部（中化国际农化[2019]33号）关于同意优嘉公司实施收购南通宝叶公司股权的批复
2. 中国中化集团有限公司投资项目备案意见表
3. 南通宝叶化工有限公司审计报告
4. 江苏扬农化工股份有限公司营业执照
5. 江苏优嘉植物保护有限公司营业执照
6. 南通宝叶化工有限公司营业执照、公司章程
7. 南通宝叶化工有限公司房屋所有权证、国有土地使用权证、海域使用权证、车辆行驶证、商标注册证、专利证书
8. 委托人及被评估单位承诺函
9. 资产评估委托合同
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
12. 沪财企备案[2017]7号
13. 资产评估师职业资格证书
14. 评估机构及资产评估师承诺函