

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏扬农化工股份有限公司拟收购  
扬州市天平化工厂有限公司持有的  
江苏优士化学有限公司股权涉及该公司  
股东部分权益价值资产评估报告

中企华评报字(2018)第 1408-01 号

(共四册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十二月十六日



## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	29
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	33
资产评估报告附件.....	34

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

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

江苏扬农化工股份有限公司：

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

评估目的：为江苏扬农化工股份有限公司拟收购扬州市天平化工厂有限公司持有的江苏优士化学有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

评估对象：江苏优士化学有限公司股东部分权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、工程物资、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2017年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

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

江苏优士化学有限公司评估基准日总资产账面价值为 223,861.81 万元，评估价值为 266,383.55 万元，增值额为 42,521.74 万元，增值率为 18.99%；总负债账面价值为 91,230.70 万元，评估价值为 90,817.20 万元，减值额为 413.50 万元，减值率为 0.45%；净资产账面价值为

132,631.11 万元，净资产评估结果为 175,566.35 万元，增值额为 42,935.24 万元，增值率为 32.37%。

资产基础法具体评估结果详见下面评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	145,838.43	145,935.74	97.31	0.07
二、非流动资产	2	78,023.38	120,447.81	42,424.43	54.37
其中：固定资产	3	30,591.27	60,439.34	29,848.07	97.57
无形资产	4	6,508.94	19,147.32	12,638.38	194.17
其中：土地使用权	5	6,470.94	16,135.90	9,664.96	149.36
其他非流动资产	6	40,923.17	40,861.15	-62.02	-0.15
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>223,861.81</b>	<b>266,383.55</b>	<b>42,521.74</b>	<b>18.99</b>
三、流动负债	8	90,891.92	90,817.20	-74.72	-0.08
四、非流动负债	9	338.78	0.00	-338.78	-100.00
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>91,230.70</b>	<b>90,817.20</b>	<b>-413.50</b>	<b>-0.45</b>
<b>净资产</b>	<b>11</b>	<b>132,631.11</b>	<b>175,566.35</b>	<b>42,935.24</b>	<b>32.37</b>

江苏优士化学有限公司股东全部权益价值评估结果为 175,566.35 万元，对应 5.00% 股权价值为 8,778.32 万元。

本评估报告没有考虑由于缺乏控制权可能产生的折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效(有效期限自 2017 年 12 月 31 日到 2018 年 12 月 30 日止)。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏扬农化工股份有限公司拟收购  
扬州市天平化工厂有限公司持有的  
江苏优士化学有限公司股权涉及该公司  
股东部分权益价值资产评估报告

资产评估报告正文

江苏扬农化工股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏扬农化工股份有限公司拟收购扬州市天平化工厂有限公司持有的江苏优士化学有限公司股权事宜涉及的江苏优士化学有限公司股东部分权益在 2017 年 12 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：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为江苏扬农化工股份有限公司，被评估单位为江苏优士化学有限公司。

(一) 委托人简介

企业名称：江苏扬农化工股份有限公司(以下简称扬农股份)

法定住所：扬州市文峰路 39 号

法定代表人：程晓曦

注册资本：30989.8907 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

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)

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：江苏优士化学有限公司(以下简称优士化学)

法定住所：仪征市大连路 3 号(扬州化学工业园)

法定代表人：周其奎

注册资本：66000 万元人民币

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：危险化学品(按安全生产许可证所列项目经营)、农药(按农药生产批准证书和全国工业品生产许可证所列项目经营)制造、加工、销售、技术开发、应用服务。(以上经营项目均凭有效的许可证经营)；精细化工产品、农药及中间体制造、加工、销售、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(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

### 2. 公司历史沿革

江苏优士化学有限公司成立于 2003 年年 12 月 26 日，由江苏扬农化工股份有限公司和扬州市天平化工厂(后更名为扬州市天平化工厂有限公司)共同出资组建。成立时注册资本为人民币 5,000.00 万元，其中：江苏扬农化工股份有限公司出资 4,750.00 万元(其中：以货币出资 706.30 万元、以土地使用权评估作价出资 4,043.70 万元)，占注册资本的 95%；扬州市天平化工厂有限公司以货币出资 250 万元，占注册资本的 5%。

2004 年 10 月 8 日，经 2004 年第二次临时股东会决议，优士化学增资 5,263.00 万元，由江苏扬农化工股份有限公司、扬州市天平化工厂有限公司以货币方式同比例增资。增资后，优士化学注册资本变更为人民币 10,263.00 万元，其中：江苏扬农化工股份有限公司出资 9,750.00 万元，占注册资本的 95%；扬州市天平化工厂有限公司出资 513.00 万元，占注册资本的 5%。

2007 年 8 月 17 日，经 2007 年第一次临时股东会决议，优士化学增资 25,737.00 万元，由江苏扬农化工股份有限公司、扬州市天平化工

厂有限公司以货币方式同比例增资。增资后，优士化学注册资本变更为人民币 36,000.00 万元，其中：江苏扬农化工股份有限公司出资 34,200.00 万元，占注册资本的 95%；扬州市天平化工厂有限公司出资 1,800.00 万元，占注册资本的 5%。

2009 年 10 月 28 日，经 2009 年第二次临时股东会决议，本公司增资 30,000.00 万元，由江苏扬农化工股份有限公司、扬州市天平化工厂有限公司以货币方式同比例增资。增资后，优士化学注册资本变更为人民币 66,000.00 万元。其中：江苏扬农化工股份有限公司出资 62,700.00 万元，占注册资本的 95%；扬州市天平化工厂有限公司出资 3,300.00 万元，占注册资本的 5%。

### 3.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年资产负债状况：

金额单位：人民币万元

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31
流动资产	86,009.80	150,548.29	145,838.43
非流动资产	99,382.10	54,304.66	78,023.38
资产合计	185,391.89	204,852.95	223,861.81
流动负债	63,223.61	67,585.99	90,891.92
非流动负债	400.00	328.57	338.78
负债合计	63,623.61	67,914.56	91,230.70
所有者权益	121,768.29	136,938.38	132,631.11

被评估单位近三年损益状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年
一、营业收入	156,950.54	132,087.32	175,403.70
减：营业成本	127,117.49	109,928.37	146,062.77
税金及附加	431.87	586.10	782.07
营业费用	936.67	635.75	727.53
管理费用	10,435.89	9,267.62	11,144.79
财务费用	-2,469.47	-3,177.58	2,378.63
减：资产减值损失	1,710.62	823.69	431.44
加：公允价值变动净收益			
投资收益	-	3,502.85	3,068.24
资产处置收益			
其他收益	-	-	100.41
二、营业利润	18,787.47	17,526.22	17,045.12
加：营业外收入	41.32	88.00	15.07
减：营业外支出	371.44	661.76	92.10



项目	2015年	2016年	2017年
三、利润总额	18,457.35	16,952.45	16,968.09
减：所得税费用	2,648.52	2,182.49	2,618.94
四、净利润	15,808.83	14,769.96	14,349.16

被评估单位评估基准日、2016 年度、2015 年度的会计报表均经江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

#### 4.委托人与被评估单位之间的关系

评估基准日，江苏扬农化工股份有限公司持有江苏优士化学有限公司 95.00% 股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

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

## 二、评估目的

为江苏扬农化工股份有限公司拟收购扬州市天平化工厂有限公司持有的江苏优士化学有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象是江苏优士化学有限公司股东部分权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、工程物资、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产等，总资产账面价值为 223,861.81 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 91,230.70 万元；净资产账面价值为 132,631.11 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经江苏苏

亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下:

1.纳入评估范围的建筑物类资产主要位于江苏省仪征市大连路、江苏省仪征市官山村厂区两宗宗地上以及位于仪征市真州镇解放西路188号镜湖花园40套和仪征市真州镇解放西路158号银都锦绣家园1套商品住宅。具体概况如下:

1)位于江苏省仪征市大连路厂区宗地上房屋建筑物共计36项,其中房屋22项(其中:1项长江取水泵房不在出让宗地上),1项为工程费用,1项为改造费用,已并入相应房屋中评估,房屋建筑总面积55,607.25平方米,已办理产权共计9项,产权登记面积23,046.42平方米,无产权面积32,560.83平方米,产权证号为仪房权证真州字第0021016412号,对应的土地证号为仪国用(2004)第1276号,权利人为江苏优士化学有限公司。

2)位于江苏省仪征市青山镇官山村宗地上房屋建筑物共计62项,其中房屋21项,房屋建筑总面积52,933.29平方米,已办理产权共计12项,产权登记面积35,282.72平方米,无产权面积17,650.57平方米,产权证号为仪房权证青山镇字第2015004850号、字第2015008525号,对应土地证号为仪国用(2015)第06659号,权利人为江苏优士化学有限公司。

3)位于仪征市真州镇解放西路188号镜湖花园住宅区内40套商品住宅、位于仪征市解放西路158号银都锦绣家园1套商品住宅,房屋建筑总面积为4,412.30平方米,截止评估基准日41套商品住宅均已办理了房屋产权证及分割土地使用权证,房屋所有权人均为江苏优士化学有限公司。

2.纳入评估范围的土地使用权共3项,具体情况如下:

宗地一:国有土地使用权证号为仪国用(2004)第1276号,座落仪征市大连路,地号13-29-33,宗地用途工业,使用权类型出让,使用权面积136,300.62平方米,办证时间2004年8月2日,终止日期2053年12月30日,土地使用权人江苏优士化学有限公司。

宗地二：国有土地使用权证号为仪国用(2015)第 06659 号，座落仪征市青山镇官山村，地号 153-001-0427000，宗地用途工业，使用权类型出让，使用权面积 350,485.20 平方米，办证时间 2015 年 7 月 3 日，终止日期 2058 年 7 月 29 日，土地使用权人江苏优士化学有限公司

宗地三：原国有土地使用权证号为仪国用(2004)第 1275 号，座落仪征市大连路，宗地用途工业，使用权类型出让，使用权面积 177,222.12 平方米，终止日期 2053 年 12 月 30 日。截止评估基准日，此块宗地已被当地政府部门收回，依据委托人提供承诺说明显示“经扬州化学工业园区管理委员会协调，已将该宗地块分别转让给旭日化工、恒基达鑫及园区管廊公司，园区管理委员会于 2016 年 12 月 20 日作出承诺，园区管理委员计划用三年时间分别安排 265.83 亩的土地计划指标，园区管理委员会在 2019 年 12 月 31 日前，落实土地供地指标，并办理土地置换供地手续，或者按照土地市场公允价格支付土地等值资金。双方原有约定事项不变”。

3.纳入评估范围的机器设备共 15792 项、车辆 4 项、电子设备 753 项，分布在在江苏优士化学有限公司大连路厂区和青山路厂区内。设备类型主要包括反应釜、精制塔、储罐、冷凝器、制氢设备、变配电、污水处理设备等，设备材质主要为 316 不锈钢、304 不锈钢 PP 材质、普通碳钢和钛材等。

4.纳入评估范围的其他无形资产共 1 项，为外购技术开发费。

企业申报的表外资产的类型、数量如下：

企业申报的表外专利共 85 项，国内专利 75 项，国外专利 10 项。其中 67 项专利权利人为江苏扬农化工股份有限公司、江苏优士化学有限公司；6 项专利权利人为江苏扬农化工股份有限公司、江苏优士化学有限公司、大连多相触媒有限公司；4 项专利权利人为江苏扬农化工股份有限公司、江苏优士化学有限公司、江苏优嘉化学有限公司；1 项专利权利人为江苏优士化学有限公司、江苏优嘉化学有限公司；剩余 7 项专利权利人为江苏优士化学有限公司。上述专利权 78 项已经授权，并全部取得专利证书，另 7 项处于实质审查阶段。

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

## 五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1. 《江苏扬农化工股份有限公司总经理办公会议纪要》(2018 年 11 月 16 日);
2. 《江苏扬农化工股份有限公司党委扩大会会议纪要》(2018 年 11 月 16 日);
3. 《中国中化集团有限公司投资项目备案意见表》。

### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
6. 《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);

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号);
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
16. 《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);
17. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订)。

### (三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
8. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)。

#### (四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证或者不动产权证书;
3. 专利证书;
4. 机动车行驶证;
5. 其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
4. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年版);
5. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价[2002]10号);
6. 《江苏省安装工程计价定额》(2014年);
7. 《江苏省市政工程计价定额》(2014年);
8. 江苏省建筑工程造价估算指标(2002年);

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

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

11.扬州市国土资源局公布的土地交易成交信息;

12.扬州市房地产交易信息网;

13.《机电产品报价手册》(2017年);

14.企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

15.企业提供的相关工程预决算资料;

16.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

17.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

18.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

19.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

20.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

21.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

22.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料;

23.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

24.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);

25.《中华人民共和国海关进出口税则》(2017年);

26.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

- 6.江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

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

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

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。本次评估不考虑采用市场法，主要是因为江苏优士化学有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

### (一) 收益法

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



股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

### 1. 企业整体价值

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

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值 + 长期股权投资价值

#### (1) 经营性资产价值

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

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$F_i$ ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

$F_n$ ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ ：预测期；

$i$ ：预测期第*i*年；

$g$ ：永续期增长率。

#### ① 企业自由现金流量

企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

#### ② 折现率

折现率采用加权平均资本成本 WACC，计算公式如下：

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

式中： $k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

$E$ ：权益的市场价值；

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

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

式中:  $r_f$ : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

$\beta_L$ : 权益的系统风险系数;

$r_c$ : 企业特定风险调整系数。

### ③预测期

由于评估基准日被评估企业经营正常, 没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估企业评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。

### (2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

### (3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、非经营性负债单独分析和评估。

## 2.付息债务价值

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

## (二) 资产基础法

### 1.流动资产

(1)货币资金, 包括现金、银行存款和其他货币资金, 通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、核对银行承兑协议和保函协议等,

以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)应收票据，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委托估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(3)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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5)应收利息，根据相关对外的借款合同及定期存单，在确认贷款本金、利率以及利息所属期间基础上，以核实后的利息金额作为评估值。

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

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

于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

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

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

(10)一年内到期非流动资产和其他流动资产，评估人员抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

## 2.可供出售金融资产

可供出售金融资产为购买的信托理财。评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了部分原始发生凭证，购买合同等。因信托收益已在其他应收款中计提，本次评估按照账面值确定评估值。

## 3.房屋建(构)筑物

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建的房屋建(构)筑物类资产采用成本法评估。对于外购的商品房采用市场法评估。

### A.成本法

纳入本次评估范围位于大连路厂区宗地上及青山镇官山村宗地上的房屋建筑物及构筑物类资产均为生产性用房及构筑物及其配套附属设施，由于当地类似房屋、构筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法和收益法评估，因此本次评估采用成本法，计算式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

#### (1)重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安工程造价、前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

### 1)建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安工程造价，即以委估建(构)筑物结算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

### 2)前期及其他费用的确定

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

### 3)资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。委估建筑物的计息按工程正常建成周期考虑，利率按相应的现行贷款利率计取，并假设建安工程造价、前期及其他费用在建设期内均匀投入。即计算公式：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×银行贷款利率×建设工期×1/2

### 4)可抵扣增值税

根据相关法规，对于符合增值税抵扣条件的房屋建构物，其重置成本扣除可抵扣增值税。

### (2)综合成新率的确定

1)对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2)对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

### (3)评估值的确定

将重置成本与综合成新率相乘，得出评估值。计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

### B.市场法

市场法是将估价对象与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象客观合理价值的评估方法。

房地产评估价值=比较案例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数-可抵扣增值税

其中：可抵扣增值税=含税房地产评估价值/1.05\*5%

### 4. 机器设备

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

#### (1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

#### 1)机器设备重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、基础费(或土建工程费)、安装调试费(或安装工程费)、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税[2008]170 号和关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税[2016]36 号)”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

### ①设备购置价

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

对于非标类设备，分别计算各分部工程的工程造价后，汇总得出设备的购置价。

### ②运杂费

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

### ③基础费

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

### ④安装工程费(或安装调试费)

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

### ⑤前期及其他费用

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

### ⑥资金成本

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

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

## 2)运输车辆重置成本的确定

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费-可抵扣增值税  
停产或淘汰的车型用类比法确定其购置价或直接以二手价作为  
评估值。

## 3)电子设备重置成本的确定

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

## 4)综合成新率的确定

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

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于车辆，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》  
(2012第12号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰  
低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用  
年限法)，然后结合现场勘查情况进行调整，如果现场勘查情况与孰  
低法确定成新率差异不大的，则不调整，计算公式如下：

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

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

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

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



年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限  
×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

## (2)市场法

对于电子设备、办公家具、淘汰设备、废弃设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

## 5.工程物资

工程物资系企业用于零星技改项目的通用和专用设备。评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了部分原始发生凭证，购买合同等。因购买日期与基准日接近，价格变化不大，本次评估按照账面值确定评估值。

## 6.土地使用权

### (1)评估方法的选取

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求，参照《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，土地使用权的主要评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价修正法。根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

#### 1)对于已取得土地使用证的土地使用权

由于委估对象所在区域有充足的工业用地交易案例，可通过市场比较修正后得出委估宗地的客观市场价值，因此适宜采用市场法评估。

仪征市国土资源局于2015年4月公布了《2014年度仪征市地价动态监测与基准地价更新技术报告》，2016年仪征市国土资源局在2014年基准地价基础上作了微调，委估宗地所在的区域在招牌挂出让土地使用权时多附有投资强度等经济指标，最终成交价格与所在地工业基准地价差异不大，故同时选用基准地价修正法进行评估。

#### 2)对于已收回的仪国用(2004)第1275号的土地使用权

由于仪国用(2004)第1275号截止评估基准日已被相关部门收回，依据委托人提供承诺说明显示“经扬州化学工业园区管理委员会协调，已将该宗地块分别转让给旭日化工、恒基达鑫及园区管廊公

司，园区管理委员会于2016年12月20日作出承诺，园区管理委员计划用三年时间分别安排265.83亩的土地计划指标，园区管理委员会在2019年12月31日前，落实土地供地指标，并办理土地置换供地手续，或者按照土地市场公允价格支付土地等值资金。双方原有约定事项不变”。故本次采用市场法评估。

## (2)评估方法介绍

1)市场法：是根据市场中的替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在评估基准期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算委估宗地价格的方法。具体公式如下：

$$\text{公式： } P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P：委估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：委估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B：委估宗地估价期日地价指数除以比较实例交易期日地价指数；

C：委估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D：委估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E：委估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

2)基准地价修正法：基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基准地价内涵是指土地定级范围内，设定使用年期、土地开发条件、建筑容积率和土地还原率，按照商业、住宅、工业等用途，分别评估确定的某一时点的级(类)别的完整

国有土地使用权法定最高出让年期的平均价格。由于本次评估的是国有出让土地在剩余使用年期使用权价值，尚需进行年期修正。

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times K1 \times K2 \times K3 \pm K4$$

式中：

$\sum K$ ：影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K1：期日修正系数；

K2：土地使用年期修正系数；

$$K2 = (1 - 1/(1+r)^n) / (1 - 1/(1+r)^m);$$

r：土地还原利率；

n：土地剩余使用年限；

m：土地出让年限；

K3：容积率修正系数；

K4：开发程度修正。

#### 7.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要包括外购技术开发费及账外专利技术组合。对于外购技术及专利技术组合，具体评估方法如下：

纳入评估范围的专利技术共 85 项，包含 84 项发明专利和 1 项实用新型专利。对专利技术本次主要采用收益法进行评估，具体技术思路是对使用专利的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该专利在未来年期收益中的贡献率，计算专利的收益额，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

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

式中：

P：专利的评估值；

Rt：第 t 年使用专利产品当期年收入额；

t：计算的年次；

k: 专利在收入中的分成率;

i: 折现率;

n: 专利经济收益期。

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

#### 8. 递延所得税资产

递延所得税资产为资产减值准备、专项储备(安全生产费用)、安全设备折旧、递延收益、其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。评估人员对资产减值准备、专项储备、安全设备折旧和其他可抵扣暂时性差异企业相关人员沟通确认，本次评估风险与审计计提一致，对应递延所得税资产按核实后的账面值作为评估值。对于递延收益产生的递延所得税资产，递延收益对应科目为项目补助无需实际偿还，本次评估值为零元，故对应的递延所得税资产评估为零元。

#### 9. 其他非流动资产

其他非流动资产为被评估单位购置固定资产支付的款项等。评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了部分原始发生凭证，购买合同等。其他非流动资产以核实后的数据作为评估值。

#### 10. 负债

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债主要为其他非流动负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行了核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年8月15日至2018年12月16日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

#### (一) 接受委托

2018年8月10日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

## (二) 前期准备

### 1. 拟定评估方案

### 2. 组建评估团队

## (三) 现场调查

评估人员于2018年8月15日至2018年8月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

### 1. 资产核实

#### (1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### (2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

#### (3) 现场实地勘查

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

#### (4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分

沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

#### (5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权、专利及专有技术、商标等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 2. 尽职调查

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

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

#### (四) 资料收集

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

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，

与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### (一) 一般假设

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

### (二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前基本一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 4.假设被评估单位未来持续为高新技术企业，保持所得税税率为15%。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 收益法评估结果

江苏优士化学有限公司评估基准日总资产账面价值为 223,861.81 万元；总负债账面价值为 91,230.70 万元；净资产账面价值为 132,631.11 万元。收益法评估后的股东全部权益价值评估结果为 209,819.77 万元，增值额为 77,188.66 万元，增值率为 58.20%。

### (二) 资产基础法评估结果

江苏优士化学有限公司评估基准日总资产账面价值为 223,861.81 万元，评估价值为 266,383.55 万元，增值额为 42,521.74 万元，增值率为 18.99%；总负债账面价值为 91,230.70 万元，评估价值为 90,817.20 万元，减值额为 413.50 万元，减值率为 0.45%；净资产账面价值为 132,631.11 万元，净资产评估结果为 175,566.35 万元，增值额为 42,935.24 万元，增值率为 32.37%。

资产基础法具体评估结果详见下面评估结果汇总表：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	145,838.43	145,935.74	97.31	0.07
二、非流动资产	2	78,023.38	120,447.81	42,424.43	54.37
其中：固定资产	3	30,591.27	60,439.34	29,848.07	97.57
无形资产	4	6,508.94	19,147.32	12,638.38	194.17
其中：土地使用权	5	6,470.94	16,135.90	9,664.96	149.36
其他非流动资产	6	40,923.17	40,861.15	-62.02	-0.15
资产总计	7	<b>223,861.81</b>	<b>266,383.55</b>	<b>42,521.74</b>	<b>18.99</b>
三、流动负债	8	90,891.92	90,817.20	-74.72	-0.08
四、非流动负债	9	338.78	0.00	-338.78	-100.00
负债总计	10	<b>91,230.70</b>	<b>90,817.20</b>	<b>-413.50</b>	<b>-0.45</b>
净资产	11	<b>132,631.11</b>	<b>175,566.35</b>	<b>42,935.24</b>	<b>32.37</b>

### (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值评估结果为 209,819.77 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值评估结果为 175,566.35 万元，两者相差 34,253.42 万元，差异率为 19.51%。

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估单位账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业表内外的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估单位股东全部权益的评估价值。收益法考虑企业价值是一个有机的结合体，其整体价值体现于被评估



单位未来预期收益。由于近年农药化工行业政策对行业监管，环境保护力度的加大，产品更新替代较快，且被评估单位近一半的收入来自于产品出口，受贸易政策的影响较大，行业未来市场和收益具有不确定性，故本次评估选择资产基础法结果作为评估结果，江苏优士化学有限公司股东全部权益价值评估结果为 175,566.35 万元，对应 5.00% 股权价值为 8,778.32 万元。

本评估报告没有考虑由于缺乏控制权可能产生的折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告的资产类型与账面金额以江苏苏亚金城会计师事务所(特殊普通合伙)于 2018 年 4 月 18 日出具的《江苏优士化学有限公司审计报告》(苏亚审字[2018]660 号)审计报告为依据，上述审计报告的意见：江苏优士化学有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了江苏优士化学有限公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。

(二)优士化学青山路的 2 台燃煤发电锅炉由于环保原因已停用待处置，汽轮机组可继续正常使用。本次评估对该 2 台燃煤发电锅炉及其配套设备按可变现价值作为评估值。

(三)优士化学青山路厂区主变压器已于 2018 年 7 月更换为 SZ11-20000/110，本次评估我们对原 16000KVA 的变压器按可变现价值作为评估值。

(四)截至评估基准日，优士化学纳入评估范围的房屋建筑(构)物共 139 项，其中房屋 84 项，总建筑面积共 112,952.84 平方米，其中已办证房产 66 项，建筑面积为 62,741.44 平方米，未办证建筑物面积为 50,211.40 平方米。对于权属不尽完善的房产，被评估单位承诺权属归其所有且申报数据准确，不存在产权纠纷事项。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，应根据产权证书载明的面

积进行调整，同时本次评估未考虑完善权属所涉及的费用对评估值的影响。

(五)原国有土地使用权证号为仪国用(2004)第 1275 号，座落仪征市大连路，宗地用途工业，使用权类型出让，使用权面积 177,222.12 平方米，终止日期 2053 年 12 月 30 日。截止评估基准日，此块宗地已被当地政府部门收回，依据委托人提供承诺说明显示“经扬州化学工业园区管理委员会协调，已将该宗地块分别转让给旭日化工、恒基达鑫及园区管廊公司，园区管理委员会于 2016 年 12 月 20 日作出承诺，园区管理委员计划用三年时间分别安排 265.83 亩的土地计划指标，园区管理委员会在 2019 年 12 月 31 日前，落实土地供地指标，并办理土地置换供地手续，或者按照土地市场公允价格支付土地等值资金。双方原有约定事项不变”。故本次采用市场法评估。

(六)纳入评估范围的专利共 85 项，国内专利 75 项，国外专利 10 项。其中 67 项专利权利人为江苏扬农化工股份有限公司、江苏优士化学有限公司；6 项专利权利人为江苏扬农化工股份有限公司、江苏优士化学有限公司、大连多相触媒有限公司；4 项专利权利人为江苏扬农化工股份有限公司、江苏优士化学有限公司、江苏优嘉化学有限公司；1 项专利权利人为江苏优士化学有限公司、江苏优嘉化学有限公司；剩余 7 项专利权利人为江苏优士化学有限公司。共有产权人之间均未签订相应的产权共享协议。本次评估未考虑产权共有情况对专利评估结果可能产生的影响。

(七)根据《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)文件，2018 年 5 月 1 日调整增值税税率，原 17%、13%、11%税率调整为 16%、10%税率。本次评估收益法评估结果中，已考虑该事项的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产

评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

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

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年(有效期限自 2017 年 12 月 31 日到 2018 年 12 月 30 日止)。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 12 月 16 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：王强



资产评估师：时召兵



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十二月十六日

