

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南通江山农药化工股份有限公司拟收购
哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权项目

资产评估报告

苏华评报字[2019]第179号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年八月六日

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： 3232020009201900216

资产评估报告名称： 南通江山农药化工股份有限公司拟收购哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权项目

资产评估报告文号： 苏华评报字（2019）第179号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 缪玉玮(资产评估师)、朱志军(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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概 况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
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

资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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

南通江山农药化工股份有限公司拟收购
哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2019]第179号

江苏华信资产评估有限公司接受南通江山农药化工股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南通江山农药化工股份有限公司拟收购哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权涉及的股东部分权益在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：根据2018年12月19日，南通江山农药化工股份有限公司董事会《南通江山农药化工股份有限公司关于签订收购股权意向协议书的公告》，南通江山农药化工股份有限公司拟收购哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权。

2、评估目的：为南通江山农药化工股份有限公司拟收购哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权提供价值参考。

3、评估对象：哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权于评估基准日的市场价值。

4、评估范围：哈尔滨利民农化技术有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额24,209.58万元，负债总额17,067.98万元，净资产7,141.60万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2018年12月31日。

7、评估方法：资产基础法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。在未考虑控股权溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，哈尔滨利民农化技术有限公司的股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 32,130.00 万元，较其账面净资产 7,141.60 万元，增值 24,988.40 万元，增值率 349.90%。

在未考虑控股权溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，哈尔滨利民农化技术有限公司 67%股权在 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 21,527.00 万元，大写人民币贰亿壹仟伍佰贰拾柒万元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自2018年12月31日至2019年12月30日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 哈尔滨利民农化技术有限公司位于集体土地上 8 项总建筑面积为 10,525.18 平方米的房屋均未办理《房屋所有权证》或《不动产权证》，其建筑面积由被评估单位申报并经评估人员现场核实，评估人员未考虑房屋权属瑕疵和申报面积与房屋未来的法定面积可能存在的差异对评估结论的影响。

(2) 哈尔滨利民农化技术有限公司 12626 平方米的集体土地已于 2014 年黑龙江省人民政府收归国有，对后期国有土地挂牌转让需缴纳的土地出让金已在收益法评估结论中考虑该事项对评估结论的影响。

(3) 哈尔滨利民农化技术有限公司账面申报的 11,683.00 平方米的土地使用权已签订国有土地出让合同，相关土地出让金及契税已缴纳，但尚未办理国有土地使用权证。本次未考虑此权属瑕疵对评估结论的影响。

重要提示

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。

南通江山农药化工股份有限公司拟收购
哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2019]第179号

南通江山农药化工股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对哈尔滨利民农化技术有限公司 67%的股权在 2018 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概况

（一）委托人概况

公司名称：南通江山农药化工股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

法定住所：南通市经济技术开发区江山路 998 号

法定代表人：薛健

注册资本：29700 万元人民币

成立日期：1990 年 10 月 18 日

营业期限：1990 年 10 月 18 日至****

经营范围：化学农药、有机化学品、无机化学品、高分子聚合物、纳米材料、耐火绝热产品制造、加工、销售（国家有专项规定的办理审批手续后经营）。经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务。化学技术咨询服务。工业盐的零售。在港区内从事货物装卸、仓储经营。（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

1、基本情况

公司名称：哈尔滨利民农化技术有限公司（以下简称“利民农化”）

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

法定住所：哈尔滨市利民开发区

法定代表人：王秀丽

注册资本：3000 万元人民币

成立日期：1997 年 05 月 14 日

营业期限：1997 年 05 月 10 日至 2024 年 12 月 14 日

经营范围：农药原药合成、制剂加工及复配、酯化产品（油酸甲酯、2,4-滴丁酯）生产（安全生产许可证有效期至 2018 年 10 月 18 日）农药应用技术研究。（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、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

（1）公司股东及持股比例、股权变更情况

利民农化公司成立于 1997 年 5 月 14 日，成立时的注册资本为 118 万元，由自然人张文华出资 68 万元，张文新出资 20 万元，王秀丽 20 万元，刘志民 10 万元。此次出资行为已经呼兰县审计师事务所“呼审事验字（1997）57 号”《验资报告》验证。股东情况及股权结构列示如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
张文华	68.00	68.00	58.00
张文新	20.00	20.00	16.00
王秀丽	20.00	20.00	16.00
刘志民	10.00	10.00	10.00
合计	118.00	118.00	100.00

1999 年，公司申请增加注册资本 100 万元，由自然人股东张文华、王秀丽、张文新、刘志民、王昌余、刘洪艳、刘燕共同增资。该次增资行为已经呼兰会计师事务所“呼会验字（2000）第 10 号”《验资报告》验证。此次增资后，股东及出资情况如下表所示

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)
张文华	117.00	117.00	53.67
张文新	23.00	23.00	10.55
王秀丽	25.00	25.00	11.47
刘志民	19.00	19.00	8.72
王昌余	13.00	13.00	5.96
刘洪艳	15.00	15.00	6.88
刘燕	6.00	6.00	2.75
合计	218.00	218.00	100.00

2004年12月，根据哈尔滨市经济合作经济局“哈经合审发(2004)63号《关于哈尔滨利民化工技术有限公司公司章程的批复》”，同意哈尔滨利民农化技术有限公司注册资本由218万增加到3000万元，原股东认缴1882万元，新股东丰信国际投资有限公司以相当于900万元人民币的美元。增资扩股后，哈尔滨利民农化技术有限公司性质转为合资企业。此次增资分别经哈尔滨滨港会计师事务所“哈滨会验(2004)291号”和“哈滨会验(2005)02号”《验资报告》验证。该次增资扩股公司出资情况及股权结构如下所示：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)
张文华	647.30	647.30	21.58
王秀丽	390.40	390.40	13.01
张文新	319.20	319.20	10.64
刘志民	264.30	264.30	8.81
刘洪艳	205.20	205.20	6.84
王昌余	182.40	182.40	6.08
刘燕	91.20	91.20	3.04
丰信国际投资有限公司	900.00	900.00	30.00
合计	3,000.00	3,000.00	100.00

2009年9月，根据哈尔滨市经济合作促进局“哈经合审发(2009)100号《关于哈尔滨利民农化技术有限公司股权转让的批复》”，同意股东张文华将持有占注册资本4.4%的股权转让给哈尔滨溢恒农化投资有限公司。该次股权转让后股东出资及股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)
张文华	515.30	515.30	17.18
王秀丽	390.40	390.40	13.01
张文新	319.20	319.20	10.64
刘志民	264.30	264.30	8.81
刘洪艳	205.20	205.20	6.84
王昌余	182.40	182.40	6.08
刘燕	91.20	91.20	3.04
丰信国际投资有限公司	900.00	900.00	30.00
哈尔滨溢恒农化投资有限公司	132.00	132.00	4.40
合计	3,000.00	3,000.00	100.00

2009年12月,根据利民农化农化董事会决议及哈尔滨市经济合作促进局“哈经合审发(2010)3号《关于哈尔滨利民农化技术有限公司股权转让的批复》”,同意张文新将其所持10.64%股权转让给云南一泽科技有限公司,刘志民将其所持8.81%股权转让给哈尔滨天利化工科技发展有限公司。该次股权转让后股东出资及股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)
张文华	515.30	515.30	17.18
王秀丽	390.40	390.40	13.01
云南一泽科技有限公司	319.20	319.20	10.64
哈尔滨天利化工科技发展有限公司	264.30	264.30	8.81
刘洪艳	205.20	205.20	6.84
王昌余	182.40	182.40	6.08
刘燕	91.20	91.20	3.04
丰信国际投资有限公司	900.00	900.00	30.00
哈尔滨溢恒农化投资有限公司	132.00	132.00	4.40
合计	3,000.00	3,000.00	100.00

2015年7月,根据哈尔滨市经济合作促进局“哈经合审发(2015)37号《关于哈尔滨利民农化技术有限公司股权转让的批复》”,同意云南一泽科技有限公司将其所持10.64%股权转让给哈尔滨天泽茶业有限公司。该次股权转让后股东出资及股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

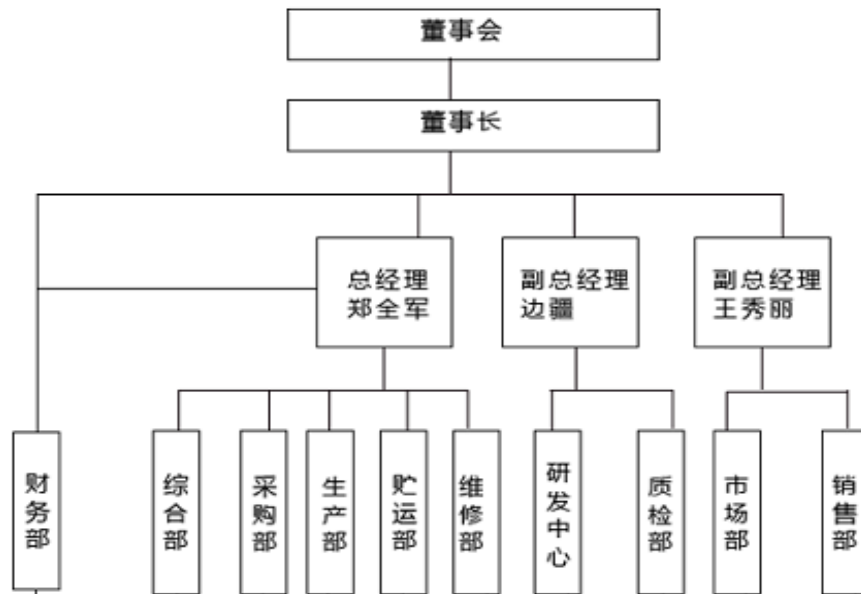
股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)
张文华	515.30	515.30	17.18

王秀丽	390.40	390.40	13.01
哈尔滨天泽茶业有限公司	319.20	319.20	10.64
哈尔滨天利化工科技发展有限公司	264.30	264.30	8.81
刘洪艳	205.20	205.20	6.84
王昌余	182.40	182.40	6.08
刘燕	91.20	91.20	3.04
丰信国际投资有限公司	900.00	900.00	30.00
哈尔滨溢恒农化投资有限公司	132.00	132.00	4.40
合计	3,000.00	3,000.00	100.00

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，上述股权未再发生变化。

(2) 公司主要组织管理结构

利民农化组织管理结构如下图：



3、近三年资产、财务、经营状况

利民农化资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31
资产总计	17,507.05	20,825.43	24,209.58
负债合计	4,521.11	6,289.74	17,067.98
净资产	12,985.93	14,535.69	7,141.60
	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	17,934.45	17,364.41	20,161.18
利润总额	3,184.82	3,201.05	4,074.41
净利润	2,707.10	2,763.83	3,492.57

以上数据中2016年12月31日财务状况及2016年度经营成果经哈尔滨国信会计师事务所有限公司出具了“哈国信审字（2017）第009号”标准无保留意见的

《审计报告》；2017年12月31日至2018年12月31日的财务状况以及2017年度至2018年度的经营成果经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“瑞华审字[2019]92010127号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为南通江山农药化工股份有限公司，被评估单位为哈尔滨利民农化技术有限公司，委托人是被评估单位的股权意向受让方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

本项目评估目的是为南通江山农药化工股份有限公司拟收购哈尔滨利民农化技术有限公司67%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象：利民农化 67%股权在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值。

评估范围：利民农化在该评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 24,209.58 万元、负债 17,067.98 万元、净资产 7,141.60 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	22,416.71
非流动资产	1,792.87
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	1,212.41
在建工程	117.62
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	445.03

项目	账面值
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	17.82
其他非流动资产	
资产合计	24,209.58
流动负债	17,067.98
非流动负债	
负债合计	17,067.98
净资产	7,141.60

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，并经过审计。

（二）实物资产的分布情况及特点

利民农化的实物资产主要包括存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程。

①存货

存货包括原材料、库存商品和在库周转材料。

被评估单位申报原材料共 100 项。原材料主要是企业为了生产购入的原药、辅料等。基准日时存放在原料仓库中，保管良好，均能满足后续生产的需要。

被评估单位申报库存商品共 111 项，主要为灭草松、乙草胺乳油（圣铲）、滴丁·乙草胺等可供销售的除草剂。基准日时存放在成品库，保管良好，可正常销售。

被评估单位申报的在库周转材料共 315 项，主要为农药瓶、瓶盖、标签等包装物及手套、口罩等低值易耗品。基准日时储存良好，可正常使用。

②房屋建筑物

被评估单位申报房屋有 15 项，总建筑面积 23,449.25 平方米，其中 6 项总建筑面积为 12,924.07 平方米房屋已办理《房屋所有权证》，建筑面积 10,525.18 平方米房屋均未办理《房屋所有权证》或《不动产权证》，也未见工程规划许可证和施工许可证等相关资料，其面积由被评估单位申报并经评估人员现场核实。

上述委评的 15 项房屋建筑物均未涉及抵押。未办证房屋具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量	建筑面积体
----	------	-------	----	------	----	-------

					单位	积 m ² 或 m ³
1	无证	值班室	混合	2002 年 12 月	m ²	63.75
2	无证	温室	轻钢	2003 年 12 月	m ²	1,266.66
3	无证	锅炉房	钢混	2005 年 1 月	m ²	551.40
4	无证	碱处理车间	钢混	2005 年 12 月	m ²	286.47
5	无证	门卫室	混合	2011 年 6 月	m ²	43.46
6	无证	综合楼（四层仓库）	钢混	2013 年 6 月	m ²	5,665.22
7	无证	颗粒及悬浮剂车间	钢混	2004 年 12 月	m ²	1,910.22
8	无证	货场仓库	轻钢	2013 年 11 月	m ²	738.00
合计						10,525.18

以上无证建筑物所占土地为集体土地，已于2014年黑龙江省人民政府“黑政土[2014]25号”《关于审核统一哈尔滨2013年度第三期城市建设农用地专用和土地征收实施方案的通知》，面积为12626平方米的集体土地已收归国有。

申报的构筑物共15项，主要为室外道路、地坪、围墙、车棚，主要建成于2009年2017年。评估基准日，使用维护状况一般。

③设备类资产

基准日时，利民农化申报的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

<1>机器设备

利民农化共申报 164 项 200 台机器设备，主要为反应釜、灌装生产线、颗粒剂生产线等生产设备及贴标机、包装机、封口机等包装设备，购置于 1997 年至 2018 年，基准日委评设备可以正常使用。

<2>车辆

利民农化申报 7 台车辆，购置于 2011 年至 2018 年，《中华人民共和国机动车行驶证》登记车辆所有人为哈尔滨利民农化技术有限公司，基准日时委评车辆处于正常使用状态，处于年检有效期内。

<3>电子设备

利民农化技术有限公司共申报 90 项 121 台（套）电子设备，主要为电脑、打印机、扫描仪等办公设备和色谱仪、电子天平等实验设备，基准日时，委评电子设备存放在哈尔滨利民农化技术有限公司内，基准日时委评电子设备均可以正常使用。

④在建工程

基准日时，利民农化申报1项在建工程，为尚未开工的仓储库房。在建工程账面价值为1,176,215.41元，，已取得建设规划许可证。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

利民农化申报的表外资产为账面未记录的无形资产，包括 4 项发明专利、3 项外观设计专利及 126 项商标。具体明细如下表：

1、专利

序号	专利	无形资产内容或名称	申请日期	期限	备注
1	ZL201210194268.4	含除草剂助剂的除草组合物的使用方法	2012年6月13日	20	发明专利
2	ZL201410092235.8	一种除草组合物及其制备和使用方法	2014年3月13日	20	发明专利
3	ZL201410211281.5	一种水飞蓟田除草剂及其制备和使用方法	2014年5月19日	20	发明专利
4	ZL201610158164.6	一种玉米田除草组合物及其使用方法	2016年3月18日	20	发明专利
5	ZL201230104646.6	包装箱（封刹一号）	2012年4月11日	10	外观设计专利
6	ZL201230105923.5	包装箱	2012年4月12日	10	外观设计专利
7	ZL201230104635.8	包装箱（丰秋米旺）	2012年4月11日	10	外观设计专利

(3) 商标

序号	商标	名称	取得日期	到期日	备注
1	1322772	绿博	2009年10月14日	2019年10月13日	
2	1322794	米能多	2009年10月14日	2019年10月13日	
3	1322774	节节高	2009年10月14日	2019年10月13日	
4	1322773	金稻	2009年10月14日	2019年10月13日	
5	1357764	金粒多	2010年1月28日	2020年1月27日	
6	1357755	圣铲	2010年1月28日	2020年1月27日	
7	1357763	豆多得	2010年1月28日	2020年1月27日	
8	1544468	施灵通	2011年3月28日	2021年3月27日	
9	1552385	丰秋	2011年4月14日	2021年4月13日	
10	1644475	厂标识	2011年10月7日	2021年10月6日	
11	1664492	巧锄	2011年11月14日	2021年11月13日	
12	1664493	公道宁	2011年11月14日	2021年11月13日	
13	1664491	圣锄	2011年11月14日	2021年11月13日	
14	3861979	割灵	2016年5月7日	2026年5月6日	
15	3861980	种豆得豆	2016年5月7日	2026年5月6日	
16	3861981	种悦	2016年4月28日	2026年4月27日	
17	3861982	阔静	2016年4月28日	2026年4月27日	
18	1740597	丰纱	2012年4月7日	2022年4月6日	
19	1740596	封刹一号	2012年4月7日	2022年4月6日	

20	1765696	绿笛	2012年5月14日	2022年5月13日	
21	1765698	都封	2012年5月14日	2022年5月13日	
22	1765699	劲锄	2012年5月14日	2022年5月13日	
23	1765695	都乐	2012年5月14日	2022年5月13日	
24	1765697	皆灵	2012年5月14日	2022年5月13日	
25	1765694	禾加隆	2012年5月14日	2022年5月13日	
26	3244351	卡通人	2014年1月7日	2024年1月6日	
27	3509038	封丹	2015年1月14日	2025年1月13日	
28	3509039	禾路丹	2015年1月14日	2025年1月13日	
29	4399006	茎叶思	2018年2月28日	2028年2月27日	
30	5409922	玉贵	2009年9月7日	2019年9月6日	
31	5409921	玉发	2009年9月7日	2019年9月6日	
32	5409919	玉明	2009年9月7日	2019年9月6日	
33	5409923	丰衣足食	2009年9月7日	2019年9月6日	
34	5409920	快旺	2009年9月7日	2019年9月6日	
35	6344892	玉警	2010年3月28日	2020年3月27日	
36	6344891	出拜	2010年3月28日	2020年3月27日	
37	6344890	无败	2010年4月14日	2020年4月13日	
38	6447595	救望	2010年3月28日	2020年3月27日	
39	6447596	沫王	2010年3月28日	2020年3月27日	
40	6447593	誉舰	2010年3月28日	2020年3月27日	
41	6447594	煜键	2010年3月28日	2020年3月27日	
42	6521190	遍莎	2010年3月28日	2020年3月27日	
43	6562006	丰秋久星	2010年4月7日	2020年4月6日	
44	6562007	新倍加净	2010年4月7日	2020年4月6日	
45	6687616	净跖	2010年5月7日	2020年5月6日	
46	6865451	除败	2010年7月14日	2020年7月13日	
47	6865453	封捷	2010年7月14日	2020年7月13日	
48	6865454	丰秋禾平	2010年7月14日	2020年7月13日	
49	6865455	丰秋明净	2010年7月14日	2020年7月13日	
50	6929512	丰秋米旺	2010年7月21日	2020年7月20日	
51	6929513	大重九	2010年7月21日	2020年7月20日	
52	6929514	丰秋玉剑	2010年7月21日	2020年7月20日	
53	6929820	阔田通	2010年7月21日	2020年7月20日	
54	7084916	遍优	2010年8月7日	2020年8月6日	
55	7085000	全迪	2010年8月7日	2020年8月6日	
56	8471667	苍灵客	2011年7月21日	2021年7月20日	
57	8782368	光极梁	2011年11月14日	2021年11月13日	
58	8783232	泽良	2011年11月14日	2021年11月13日	
59	8783380	适封嘉	2011年11月14日	2021年11月13日	
60	8783403	谷良欢	2011年11月14日	2021年11月13日	
61	8782330	良杰	2011年11月14日	2021年11月13日	
62	8782291	良喜	2011年11月14日	2021年11月13日	

63	8834758	敬田	2011年11月28日	2021年11月27日	
64	8834798	琼玉	2011年11月28日	2021年11月27日	
65	8834786	龙豆	2011年11月28日	2021年11月27日	
66	8835562	封友	2011年11月28日	2021年11月27日	
67	8835552	封通	2011年12月14日	2021年12月13日	
68	6865452	封达	2010年7月14日	2020年7月13日	
69	9524115	勤鸟	2012年6月21日	2022年6月20日	
70	9408280	苗大爷	2012年5月14日	2022年5月13日	
71	9408300	苗丽捷	2012年5月14日	2022年5月13日	
72	9408262	稼良	2012年5月14日	2022年5月13日	
73	10136720	玉茁	2013年1月28日	2023年1月27日	
74	10136036	水静	2013年1月7日	2023年1月6日	
75	10135943	善道	2012年12月28日	2022年12月27日	
76	10135997	禾下静	2012年12月28日	2022年12月27日	
77	10336969	邦农	2013年2月28日	2023年2月27日	
78	10336976	微微	2013年3月7日	2023年3月6日	
79	10136415	玉旗	2013年9月7日	2023年9月6日	
80	11158581	誉旺	2013年11月21日	2023年11月20日	
81	11158598	誉锄	2013年11月21日	2023年11月20日	
82	12051767	誉宝	2014年7月7日	2024年7月6日	
83	13359077	增笑	2015年5月21日	2025年4月20日	
84	14760137	圣旗剑	2015年9月7日	2025年9月6日	
85	16709865	禾旗	2016年6月21日	2026年6月20日	
86	16710253	阖美	2016年6月7日	2026年6月6日	
87	19309717	玉苗思	2017年4月21日	2027年4月20日	
88	19309599	封杀三剑客	2017年4月21日	2027年4月20日	
89	19261852	尊锄	2017年4月14日	2027年4月13日	
90	19261928	雅锄	2017年4月21日	2027年4月20日	
91	19261961	睿锄	2017年4月14日	2027年4月13日	
92	19309286	百禾思	2017年4月21日	2027年4月20日	
93	19309665	五粮思	2017年4月21日	2027年4月20日	
94	23521237	丰秋双剑	2018年3月28日	2028年3月27日	
95	24882506	玉敬	2018年6月21日	2028年6月20日	
96	28080627	勋锄	2017年12月14日	2027年12月13日	
97	28080626	元锄	2017年12月14日	2027年12月13日	
98	28080630	珏锄	2017年12月14日	2027年12月13日	
99	28080625	玉铃	2017年12月14日	2027年12月13日	
100	28080623	玉洲	2017年12月14日	2027年12月13日	
101	28080622	玉阖	2017年12月14日	2027年12月13日	
102	28080620	誉杰	2017年12月14日	2027年12月13日	
103	28080621	煜星	2017年12月14日	2027年12月13日	
104	28080618	都赞	2017年12月14日	2027年12月13日	
105	28080631	禾遁	2017年12月14日	2027年12月13日	

106	28080629	誉铲	2017年12月14日	2027年12月13日	
107	28080628	玉犁	2017年12月14日	2027年12月13日	
108	28316205	拂曦	2017年12月26日	2027年12月25日	
109	28316213	名铲	2017年12月26日	2027年12月25日	
110	28316211	菽安	2017年12月26日	2027年12月25日	
111	28316215	菽铲	2017年12月26日	2027年12月25日	
112	28316216	菽锄	2017年12月26日	2027年12月25日	
113	28316220	菽丰	2017年12月26日	2027年12月25日	
114	28316210	菽佳	2017年12月26日	2027年12月25日	
115	28316214	菽杰	2017年12月26日	2027年12月25日	
116	28316212	菽乐	2017年12月26日	2027年12月25日	
117	28316222	菽美	2017年12月26日	2027年12月25日	
118	28316209	菽平	2017年12月26日	2027年12月25日	
119	28316219	菽旺	2017年12月26日	2027年12月25日	
120	28316208	菽喜	2017年12月26日	2027年12月25日	
121	28316217	松希威	2017年12月26日	2027年12月25日	
122	28316218	希广拂	2017年12月26日	2027年12月25日	
123	28316203	玉舵	2017年12月26日	2027年12月25日	
124	28316206	玉萌	2017年12月26日	2027年12月25日	
125	28316204	誉铲	2017年12月26日	2027年12月25日	
126	28316207	尊铲	2017年12月26日	2027年12月25日	

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、2018年12月19日，南通江山农药化工股份有限公司董事会《南通江山农药化工股份有限公司关于签订收购股权意向协议书的公告》。

(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》（2018年10月26号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）。

3、《中华人民共和国企业所得税法》（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通过）。

4、《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）。

5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第91号令）。

6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）。

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）。

8、《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）。

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第32号）。

10、《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）。

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）。

12、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）。

13、《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第二次修正）。

14、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会令[2018]第 36 号）。

15、《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第二次修正）。

16、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）。

17、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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[2018]36 号）。

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 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[2018]37 号）。

7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 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—无形资产》（中评协[2017]37 号）。

11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）。

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）。

13、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44 号）。

14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）。

15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）。

16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]67 号）。

17、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）。

18、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、机动车行驶证。
- 3、专利证书、商标注册证。
- 4、国有土地使用证、国有土地使用权出让合同。
- 5、建设工程规划许可证等相关资料。
- 6、房屋所有权证。
- 7、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 8、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、中国人民银行公布的基准利率。
- 5、《机电产品报价手册》（2018年，中国机械工业出版社）。
- 6、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 7、黑龙江省建设工程费用定额（HLJD-FY-2010）。
- 8、黑龙江省建筑工程计价定额（HLJD-JZ-2010）。
- 9、黑龙江省装饰装修工程计价定额（HLJD-ZS-2010）。
- 10、中国土地市场网公布的近期土地市场的成交价格信息。
- 11、造价通发布的 2018 年 12 月哈尔滨市的主要建筑材料市场价格信息。
- 12、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 13、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 14、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估目的是为南通江山农药化工股份有限公司拟收购哈尔滨利民农化技术有限公司的 67%股权之经济行为提供价值参考，资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据；收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款、其他货币资金。评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒轧评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对于银行存款和其他货币资金，评估人员核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）

包括应收账款和其他应收款。应收账款为应收客户的货款和代垫运费；其他应收款主要为代施工单位缴纳的农民工工资保障金及预缴的职工医疗保险。

评估人员首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。通过检查企业账面收、付款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况、向客户发函询证或利用替代程序确认这些款项的真实性和余额的准确性。

对应收账款，本次评估将坏账准备评估为零，并采用账龄分析的方法预计了坏账损失，其余以核实后账面值作为应收账款的评估值；对于其他应收款，将预缴的期后进费用医疗保险评估为零，其余按核实后的账面值保留，并将坏账准备评估为零。

（3）预付账款

预付账款主要为预付供应商的原药款等。评估人员取得预付账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对。对大额的预付款项进行函证，对未能回函的抽查相关合同及原始凭证来进行核实，本次将属于费用性质的款项评估为零，其余以核实后的账面值确认评估值。

（4）存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品。具体的评估方法如下：

①原材料

对于近期购进的原材料，由于库存时间短，市场价格变化不大，账面单价基本接近评估基准日时的市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

②在库周转材料（低值易耗品）

在库周转材料，为保管在仓库里的包装材料等。经盘点在库周转材料数量账实相符。在库周转材料周转较快，账面值与基准日时的市价较接近，本次以核实后的账面值作为评估值。

③库存商品

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品，分别采用不同的评估方法。对于正常销售的产品，其评估值计算的基本公式为：

评估单价 = 不含税销售单价 - 销售费用 - 营业税金及附加 - 所得税 - 适当的净利润。

产成品评估值=产成品实有数量×评估单价。

(5) 持有待售资产

利民农化持有待售资产为投资占比 40%的哈尔滨市丰信小额贷款有限公司，主营为小额贷款业务。因目前已经暂停所有贷款业务，现主要经营内容为催收贷款，拟贷款收回后注销公司。因贷款收回期限无法判断，故本次无法采用收益法进行评估。且该企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，也具备资产基础法评估的条件，故对哈尔滨市丰信小额贷款有限公司采用资产基础法进行评估。

持有待售资产评估值，以被投资单位经整体评估后的股东全部权益价值与投资单位持股比例的乘积确定该持有待售资产的评估值。

在确定持有待售资产评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税和购买的 GC007 国债新标准券。

对于待抵扣进项税，评估人员结合纳税申报表对其他流动资产进行核实，本次以核实后的账面值作为评估值

对于企业购买的 GC007 国债新标准券。评估人员首先获取其申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后通过查询企业债券账号，核实其基准日时的购买债券数量，本次评估以评估基准日时本金和至基准日时的收益确认评估值。

2、固定资产—房屋建筑物

本次委托评估的建筑物为工业用地上的建筑物，根据各类建筑物的特点、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。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到委估建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=重置价值×综合成新率。

(1) 建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本

① 建安工程造价

由于被评估单位未能提供完整的工程预决算资料,我们根据类似工程的造价指标来确定工程造价。此法是以委评建筑物的工程量为基础,按评估基准日的定额、材料价格、取费标准计算分部分项工程费,再加上其他项目费、措施费、安全文明施工费、规费、税金等估算出其工程造价。

②专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招标代理管理费、造价咨询费等,按照当地平均水平综合确定。

③规费

根据住建部、黑龙江省住建厅、哈尔滨市人民政府等有关部门的规定,对于已办理权证的房屋应考虑基础设施配套服务费等行政性收费,未办理权证的房屋不考虑上述费用。

④管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用,按项目建安工程造价一定比例估算。

⑤资金成本

根据评估基准日银行贷款利率,考虑评估对象的结构类别和建设规模,设定本项目合理的建设工期为一年,假设建设资金均匀投入,年利率按同期中国人民银行 1 年期贷款利率计取,计算其资金成本。

(2) 综合成新率的确定

房屋采用使用年限法和打分法相结合的方法,经加权计算确定,得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。

公式:综合成新率=年限法成新率×权重 40%+打分法成新率×权重 60%

①使用年限法

使用年限法=预计尚可使用年限/(预计尚可使用年限+实际已使用年限)
×100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

②打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各项所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

$$\text{成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

（3）评估值的确定

建筑物评估值 = 重置成本 × 综合成新率。

3、固定资产—设备

结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用成本法评估。其中，对近期购置的车辆和电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用成本法评估。对购置较久的车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估。

成本法是指先估测委估设备的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到委估设备评估值的方法。

成本法适用公式为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委估设备产能利用率不足，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委估设备的功能性贬值取零。委估设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委估设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

① 机器设备

设备重置成本 = 设备不含税购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 专业及管理费用 + 资金成本

<1> 设备购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价或查阅《机电产品报价手册》，对已无法获得该设备的购置价的，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出，对自制大型机械设备按照概算方法计算设备的重置价。

<2> 设备的运杂费率、安装调试费、基础费我们参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合委估设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

<3> 专业及管理费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费、管理费用等，按照当地平均水平综合确定。

<4> 资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础 + 专业及管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

② 车辆

主要通过向 4S 店直接询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费用等确定重置成本。

③ 电子设备

主要通过京东、苏宁易购、国美在线等渠道查询购置价，对厂家负责送货上门和安装的电子设备，以购置价作为重置成本。

本次委估机器设备、车辆和电子设备的重置成本中均不含增值税。额

(2) 综合成新率的确定

① 机器设备

通过现场勘查设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况，结合设备经济寿命，确定其尚可使用年限，然后按下列公式确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100$$

②车辆

采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

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

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

③电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

(3) 设备评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

4、在建工程

委估在建工程为待建仓储库房，账面仅发生前期费用，尚未动工，经核实账面无不合理费用，按核实后的账面值作为在建工程的评估值。

5、无形资产—土地使用权

本次委托评估的土地使用权为工业用地，评估人员经对委估的宗地进行实地勘查和类似用地市场调查，在同一供需圈内能搜集到不少与委估宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易实例，故本次评估采用市场法。

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委估的土地使用权进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委估的土地使用权价值的方法。

$$\text{其评估公式为：} P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P_D—委估土地使用权价值；

P_B—比较实例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为委估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B—交易日期修正系数，为委估宗地评估基准日地价指数除以比较实例

交易日期地价指数：

C—区域因素修正系数，为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—个别因素修正系数，为委估宗地区域个别条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E—年期修正系数，为委估宗地区域年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

6、无形资产—其他无形资产

其他无形资产主要为企业外购的软件以及企业自主申请的商标、专利。

(1) 外购的软件的评估

采用市场法进行评估，即通过向软件供应商进行询价，对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

(2) 专利、商标的评估

由于缺少公开的无形资产交易市场，加之无形资产的独特性，可比交易案例非常有限，且无形资产转让往往与企业其他资产一并转让，往往很难核实无形资产的单独成交信息，本次无法直接使用市场法评估。而无形资产价值又难以用取得成本来衡量。因此本次评估采用收益法中—销售收入提成法对无形资产组合进行评估。

$$\text{评估值 } P = \sum_{i=1}^n \frac{KR_i}{(1+r)^i}$$

R_i ：第*i*年使用无形资产组合的销售收入

K ：无形资产组合的收入提成率

i ：收益期限序号

r ：折现率

n ：收益期限

7、递延所得税资产

评估人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

8、负债评估

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企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法的简介

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。

1、收益模型的选取

本次采用直接法评估股东全部权益价值。

企业股东全部权益价值的计算公式为：

$$B=P+\sum C_i \quad (1)$$

式中：P：经营性资产价值；
$$P=\sum_{i=1}^n \frac{FCFE_i}{(1+Ke)^i} \quad (2)$$

式中：FCFE_i：第 i 年的权益现金流量；

股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加（减少）

Ke：权益资本成本；

n：收益期数。

$\sum C_i$ ：评估基准日时存在的非经营性或溢余性资产的价值

其中：C₁：溢余资产，预测未来经营期间的现金流中所未能涵盖或者不需要的资产价值；

C₂：非经营性资产，是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

C₃：非经营性负债，以负值计算。

2、收益期和预测期的确定

预测期：经过对被评估企业的行业发展特点、企业规模及经营状况、市场供

需情况、竞争环境及未来分析，预计被评估单位于 2023 年后达到稳定经营状态，故预测期选择为 2019 年 1 月至 2023 年 12 月。

收益期：根据被评估企业的经营特点及未来发展前景，且考虑到本次经济行为实现后被评估企业市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

3、收益预测过程

(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预测期的预测进行合理的调整。

(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。

(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。

(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。

4、折现率的测算

本次评估采用权益资本成本 K_e ，按国际通常使用的资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model，即 CAPM）进行求取，可以用下列公式表述：

$$K_e = R_f + \beta L \times (R_m - R_f) + Q \quad (3)$$

式中： K_e ： 权益资本成本

R_f ： 目前的无风险利率

βL ： 权益的系统风险系数

R_m ： 市场预期收益率

Q ： 企业特定风险调整系数

5、终值的测算

收益期按无固定期限考虑，终值公式为：

$$P_n = FCFE_{n+1} \times \text{终值系数}$$

P_n 为企业终值， $FCFE_{n+1}$ 按预测末年轻益现金流量调整确定

6、其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值

其他资产和负债是指溢余资产、非经营性资产及负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业权益自由现金流量预测不涉及的资产。主要包括超出被评估企业正常经营所需要的溢余现金。

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业权益自由现金流量预测不涉及的资产与负债。主要包括：国债逆回购及长期股权投资以及应付股利。

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产进行盘点和现场勘查。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3、假设基准日后，利民农化高新技术企业证书到期后其人员结构、研发费用投入是符合高新技术企业要求的，其企业所得税税率及研发费用税前加计扣除的优惠政策与现时基本一致。

4、假设利民农化已收归国有的集体土地，后期国有土地挂牌转让利民农化能优先取得。

5、假设在建仓库能按照合同约定如期完工并转固。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司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、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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）评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对哈尔滨利民农化技术有限公司的股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，利民农化在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的资产总额账面值 24,209.58 万元，评估值 34,074.93 万元，评估增值 9,865.35 万元，增值率 40.75 %；负债总额账面值 17,067.98 万元，评估值 17,067.98 万元，无评估增值；净资产账面值 7,141.60 万元，评估值 17,006.95 万元，评估增值 9,865.35 万元，增值率 138.14%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

单位：万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	22,416.71	23,284.51	867.80	3.87
非流动资产	2	1,792.87	10,790.42	8,997.55	501.85
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6			0.00	0.00
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,212.41	3,232.08	2,019.67	166.58
在建工程	9	117.62	117.62	0.00	0.00
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	445.03	7,428.67	6,983.64	1,569.26
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	17.82	12.05	-5.77	-32.37
其他非流动资产	19				
资产总计	20	24,209.58	34,074.93	9,865.35	40.75
流动负债	21	17,067.98	17,067.98	0.00	0.00
非流动负债	22				
负债合计	23	17,067.98	17,067.98	0.00	0.00
净资产	24	7,141.60	17,006.95	9,865.35	138.14

2、收益法评估结果

经采用收益法，哈尔滨利民农化技术有限公司在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的净资产账面值 7,141.60 万元，评估后的股东全部权益价值为 32,130.00 万元，评估增值 24,988.40 万元，增值率 349.90%。

3、评估结论的选取

哈尔滨利民农化技术有限公司的股东全部权益采用收益法的评估结论为 32,130.00 万元，采用资产基础法评估结论为 17,006.95 万元，收益法的评估结论比资产基础法的评估结论高 15,123.05 万元，差异率 88.92%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此，两种不同评估方法下的评估结论差异应属正常。

企业管理、团队情况、经营资质、客户网络等无形资产难以在资产基础法中逐一量化反映，鉴于本次评估目的，从原股东角度考虑收益法的评估结论更能体现股东全部权益价值；从股权受让方考虑，购买股权的价格主要取决于被评估企业未来的是收益回报，回报高则愿意付出的价格也高，这与收益法的评估思路更为吻合。因此，本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

在未考虑控股权溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，哈尔滨利民农化技术有限公司 67.00%股权在 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 21,527.00 万元，大写人民币贰亿壹仟伍佰贰拾柒万元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2018年12月31日至2019年12月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

1、哈尔滨利民农化技术有限公司账面 8 项总建筑面积为 10,525.18 平方米的房屋均未办理《房屋所有权证》或《不动产权证》，也未见工程规划许可证和施工许可证等相关资料，其面积数据由被评估单位申报并经评估人员现场核实，评估人员未考虑房屋权属瑕疵和申报面积与房屋未来的法定面积可能存在的差异对评估结论的影响。

2、哈尔滨利民农化技术有限公司账面申报的 11,683.00 平方米的土地使用权已签订国有土地出让合同，相关土地出让金及契税已缴纳，但尚未办理国有土地使用权证。本次未考虑此权属瑕疵对评估结论的影响。

（三）评估程序受到限制的情形。

无。

（四）评估资料不完整的情形。

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（九）其他事项

1、哈尔滨丰信小额贷款有限公司的发放贷款及垫款，我们无法预计关注类的信用贷款的回款情况，本次根据贷款人情况根据《金融企业准备金计提管理办法》计提了风险系数；对于属于不良资产的贷款，本次根据抵押物变现价

值来确认贷款受偿情况。本次评估未考虑后续实际收回贷款金额与评估结论差异将会对评估结论产生的影响。

2、根据 2015 年 12 月 25 日哈尔滨丰信小额贷款有限公司与谢德群、谢洪波及张庆梅签订的《抵债协议书》，谢德群、谢洪波将茶楼及内部家具、摆件等物品以 400 万价格进行抵债，其中茶楼作价 300 万，家具及摆件作价 100 万元。根据双方约定以及丰信小贷公司提供的《抵债资产赎回情况说明》，欠款人未来将以抵债原价 100 万元赎回家具及摆件。本次评估未考虑赎回及未来家具实际价值对评估结论的影响。

3、哈尔滨利民农化技术有限公司未办证建筑物所占用的 12626 平方米的集体土地已收归国有，对后期国有土地挂牌转让需缴纳的土地出让金已在评估结论中考虑该事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

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。

十三、资产评估报告日

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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2019年8月6日。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年八月六日

Add:南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

Tel: 025-83235010、84527523

Fax: 025-84410423 **Post code:** 210008

http://jshuaxin.net