

# 南通醋酸化工股份有限公司拟股权收购 项目涉及的南通宏信化工有限公司股东 全部权益价值评估报告

万隆评报字（2016）第1847号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十六日

# 南通醋酸化工股份有限公司拟股权收购 项目涉及的南通宏信化工有限公司股东 全部权益价值评估报告目录

资产评估师声明 .....	3
评估报告摘要 .....	4
评估报告 .....	6
一. 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介 .....	6
二. 评估目的 .....	11
三. 评估对象和评估范围 .....	11
四. 价值类型与定义 .....	14
五. 评估基准日 .....	14
六. 评估依据 .....	14
七. 评估方法 .....	17
八. 评估程序实施过程和情况 .....	19
九. 评估假设和限制条件 .....	21
十. 评估结论 .....	23
十一. 特别事项说明 .....	24
十二. 评估报告使用限制说明 .....	26
十三. 评估报告日 .....	26
附件 .....	27

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

# 南通醋酸化工股份有限公司拟股权收购项目 涉及的南通宏信化工有限公司股东全部权益价值

## 评估报告摘要

万隆(上海)资产评估有限公司接受南通醋酸化工股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对南通醋酸化工股份有限公司拟股权收购项目涉及的南通宏信化工有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

**评估目的：**股权收购

**评估对象和范围：**评估对象为南通宏信化工有限公司的股东全部权益价值，评估范围为南通宏信化工有限公司于评估基准日经审计的全部资产与负债。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2016 年 9 月 30 日

**评估方法：**资产基础法

**评估结论及其使用有效期：**

评估结论：经资产基础法评估，南通宏信化工有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币贰仟伍佰捌拾万柒仟贰佰元整（RMB2,580.72 万元）。



## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

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%
流动资产	385.67	385.67	0.00	0.00
非流动资产	2,268.39	2,797.60	529.21	23.33
固定资产	12.48	14.68	2.20	17.63
在建工程	47.00	51.56	4.56	9.70
无形资产	2,208.91	2,731.36	522.45	23.65
资产总计	2,654.06	3,183.28	529.22	19.94
流动负债	602.55	602.55	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	602.55	602.55	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	2,051.51	2,580.72	529.21	25.80

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期无效。

### 对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告第十一部分“特别事项说明”。

特别提示：以下内容摘自【万隆评报字(2016)第 1847 号】资产评估报告，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告全文。

万隆评报字（2016）第 1847 号

南通醋酸化工股份有限公司拟股权收购项目  
涉及的南通宏信化工有限公司股东全部权益价值  
评估报告

南通醋酸化工股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司接受南通醋酸化工股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对南通醋酸化工股份有限公司拟股权收购项目涉及的南通宏信化工有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方简介

本次评估的委托方为南通醋酸化工股份有限公司。

统一社会信用代码：913206001382935126

公司类型：股份有限公司(上市)



股票代码：603968

单位简称：醋化股份

法定住所：南通经济技术开发区江山路968号

法定代表人：顾清泉

注册资本：20448万元人民币

营业期限：1959年6月1日起

经营范围：危险化学品（按安监局设立批准书核定的范围和期限经营）、饲料添加剂的生产；生产、销售基本有机化工原料、医药中间体、染料及染料中间体、食品添加剂，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，经营本企业自产产品及技术的出口业务；代理出口将本企业自行研制开发的技术转让给其他企业所生产的产品；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；国内劳务派遣；饲料添加剂的销售。（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、公司概况

本次评估的被评估单位为南通宏信化工有限公司。

统一社会信用代码：913206910869116056

公司类型：有限责任公司

单位简称：南通宏信



法定住所：南通市开发区新东路9号9号楼3楼

法定代表人：吴志中

注册资本：12800万元人民币

营业期限：2013年12月13日至2033年12月12日

经营范围：化工产品 & 化工原料的销售（危化品除外）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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、历史沿革

南通宏信化工有限公司成立于2013年12月13日，系由江苏宏信化工有限公司和自然人吴志中共同出资组建，注册资本为人民币12,800.00万元，实收资本为人民币2,560.00万元。其中：江苏宏信化工有限公司出资2,534.40万元，占注册资本的90%；吴志中出资25.60万元，占注册资本的10%。

南通宏信成立后申请了“年产五万吨邻苯二甲酸酐、10万吨邻苯二甲醋二辛酯、4万吨对苯二甲酸二辛酯和副产品2000吨富马酸、15万吨蒸汽项目”（通开发管经（2013）252号），并进行了前期安全生产评价、职业病危害预评价、项目安全设施设计审查、项目节能评估审查、建筑施工勘察、场地平整等项目前期工作。公司2014年至2015年进行了部分贸易业务。根据国务院2015年4月2日发布的《水污染防治行动计划》，公司建设的邻苯二甲酸二辛酯属于水污染项目，因此公司2016年决定终止该项目实施。





### 3、近期主要财务指标及经营业绩

#### (1) 近期的财务状况

单位：人民币万元

项目	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/9/30
资产总额	1,059.90	2,141.88	1,890.63	2,654.06
负债总额	-1,500.00	-351.08	-477.14	602.55
所有者权益	2,559.90	2,492.96	2,367.77	2,051.51
资产负债率	-	-	-	22.70%

#### (2) 近期的经营成果

单位：人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年9月
主营业务收入	-	7,136.25	-	-
主营业务成本	-	7,118.33	-	-
净利润	-0.09	-45.82	-14.81	-316.26
营业净利润率	-	-	-	-
净资产收益率	-	-	-	-

2016年9月30日会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告（瑞华专审字[2016]92020001号）。以前年度会计报表未经审计。

#### 4、主要会计政策、会计估计和前期差错

##### (1)、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

##### (2)、会计年度

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

##### (3)、营业周期

公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流



动性划分标准。

#### (4)、记账本位币

以人民币为记账本位币。

#### (5)、固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产均按年限平均法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。

各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.5
运输设备	4	5	23.75
办公设备	5	5	19
电子设备	3	5	31.67

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

#### (6)、无形资产

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

无形资产的摊销方法：

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

类别	使用寿命
土地使用权	50年



本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

### (7)、主要税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按应缴流转税税额计征，税率为7%。
企业所得税	按应纳税所得额，税率为25%。
教育费附加	按应缴流转税税额计征，税率为3%。
地方教育费附加	按应缴流转税税额计征，税率为2%。

### (三) 其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为被评估单位股东及法律规定的与本评估目的相关的职能部门。

## 二. 评估目的

为南通醋酸化工股份有限公司拟实施股权收购之需要，提供南通宏信化工有限公司股东全部权益价值的参考意见。

## 三. 评估对象和评估范围

(一) 评估对象为南通宏信化工有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为南通宏信化工有限公司评估基准日经审计的全部资产与负债，详细情况如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,856,713.96



科目名称	账面价值
货币资金	196,294.02
其他流动资产	3,660,419.94
二、非流动资产合计	22,683,925.25
固定资产	124,822.07
在建工程	469,960.00
无形资产	22,089,143.18
三、资产总计	26,540,639.21
四、流动负债合计	6,025,518.99
应交税费	72,216.39
其他应付款	5,953,302.60
六、负债总计	6,025,518.99
七、净资产（所有者权益）	20,515,120.22

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，评估基准日财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具[瑞华专审字[2016]92020001号]专项审计报告。

### （三）评估范围内主要资产概况

南通宏信的总资产账面价值 26,540,639.21 元，总负债账面价值 6,025,518.99 元，股东全部权益账面价值 20,515,120.22 元；主要资产负债状况如下：

1. 货币资金的账面价值为 196,294.02 元，占资产总额的 0.74%，均为银行存款，存放在当地建设银行分理处。
2. 其他流动资产账面原值 3,660,419.94 元，占资产总额的 13.79%，主要为待抵扣的增值税进项税金。
3. 固定资产账面原值 128,380.80 元，账面净值 124,822.07 元，占资产总额的 0.47%，为构筑物类资产。



其中，构筑物类资产为围墙，混合结构，高 2.77 米，长 112 米，计 310.24 平米，建成于 2016 年 8 月。

4. 在建工程账面价值 469,960.00 元，占资产总额的 1.77%，为门卫房、办公房等零星工程。

5. 无形资产账面价值为 22,089,143.18 元，占资产总额的 83.23%，为位于开发区江山路北、醋酸化工公司西的土地一宗，已取得通开国用（2015）第 030500019 号《土地使用证》。土地使用证登记情况如下：

土地使用权人：南通宏信化工有限公司

座落：南通开发区江山路北、醋酸化工公司西

地号：03-05-（007）-107

图号：25.20-96.25

地类用途：工业

使用权类型：出让

终止日期：2064 年 8 月 12 日

使用权面积：56787.41 平米

6. 应交税费账面价值 72,216.39 元，为已计提尚未缴纳的个人所得税、土地使用税等。

7. 其他应付款账面价值 5,953,302.60 元，主要为应付关联方往来款等。

8. 企业目前的经营场所位于南通市工农路 445 号宏信大厦，系由母公司--江苏宏信化工有限公司无偿提供。



#### 四. 价值类型与定义

根据本次评估系企业股权收购的目的，结合委估资产的特点，本报告所采用的价值类型为市场价值。

所谓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

评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的的实现日接近，使评估结果较合理地为目的的服务。

本评估项目中资产的评估计价标准为评估基准日的有效价格标准。

#### 六. 评估依据

(一) 经济行为依据

1、评估业务约定书。

(二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令【2005】第 42 号）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令【2007】第 72 号）；



3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令【2004】第28号）；

4、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；

5、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （三）准则依据

1. 资产评估准则—基本准则（财企[2004]20号）；

2. 资产评估职业道德准则—基本准则（财企[2004]20号）；

3. 资产评估准则—评估报告（中评协[2007]189号）；

4. 资产评估准则—评估程序（中评协[2007]189号）；

5. 资产评估准则—业务约定书（中评协[2007]189号）；

6. 资产评估准则—不动产（中评协[2007]189号）；

7. 资产评估准则—工作底稿（中评协[2007]189号）；

8. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189号）；

9. 资产评估准则—企业价值（中评协[2011]227号）；

10. 资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（会协[2003]18号）。

### （四）产权依据

1. 企业法人营业执照、验资报告；

2. 土地使用权证；

3. 与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

4. 其他权属证明资料。



(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
2. 中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
3. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2016 年 9 月 30 日《审计报告》[瑞华专审字[2016]92020001 号]；
4. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
6. 南通地区目前执行的《江苏省建筑工程工程量清单计价项目指引》、《江苏省建筑和装饰工程计价表》、《江苏省安装工程计价表》（2014 年）；
7. 南通市建设工程造价管理处、南通市工程造价管理协会主办的《南通建设工程造价信息》；
8. 南通地区典型工程造价指标；
9. 评估基准日前后市场有关价格信息资料；
10. 委托方与被评估单位提供的其他有关资料；
11. 委托评估的各类资产评估明细表；
12. 委托方与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；
13. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。





## 七. 评估方法

### （一）评估基本方法的适用性判断

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行企业价值评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。由于被评估单位与同行业上市公司差异较大，在收益、管理与资产规模等方面不具有可比性；另一方面，由于我国的资本市场并不十分完善及规范，交易案例的透明度不高，且同类交易案例较少难以取得，因此本项目不宜采用市场法进行评估。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。被评估单位 2013 年 12 月底设立，目前厂区尚处于建设阶段，另外原拟建设的邻苯二甲酸二辛酯因属水污染项目，公司于 2016 年决定终止该项目实施，因此公司未能对企业未来收益情况作出合理预测，因此收益法亦难以采用。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和



购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

## （二）评估方法的确定

根据上述对评估基本方法的选用性判断，本次评估采用资产基础法，其结果作为最终评估结论。

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评估思路。其基本计算公式为：

评估值=各项资产评估值之和-负债

其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、其他流动资产：根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

- 3、固定资产—构筑物类：采用重置成本法。基本计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

### ①重置成本

建筑物的重置成本以重编预算法取得房屋建筑物工程造价后，再考虑相应的前期费用、管理费用、资金成本后确定。

### ②综合成新率

综合成新率采用直接观察法结合耐用年限法综合确定。基本计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

其中，年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济



使用年限

4、 在建工程—土建工程：采用重置成本法。

即按正常情况下评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，全部费用包括工程造价、前期费用、管理费用、资金成本等。

5、 无形资产—土地使用权，由于委估宗地所处区域土地二级市场交易不活跃，故采用基准地价修正法。即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，就待估土地的区域条件和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,进而确定待估土地使用权评估值。其基本公式如下：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：

V：待估宗地地价

$V_{1b}$ ：基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

$K_j$ ：估价期日、土地使用年期等其它修正系数

6、 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估价值。

## 八. 评估程序实施过程和情况

本次资产评估的全部工作于2016年10月27日开始，至2016年11月26日结束。评估过程共分五个阶段：



### （一）接受委托

首先，听取委托方与被评估企业介绍委估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，同时进入现场，对委托方拟评估的项目进行前期调查，初步了解委估资产的状况；在此基础上，结合本公司的专业人员结构和业务经验，决定接受委托，并根据本次评估的特定目的，与委托方商定评估基准日，签订“资产评估业务委托书”。

其次，根据“资产评估业务委托书”约定的内容，初步拟定评估方案，计划评估方法、评估人员的配备及工作进度的安排；同时根据工作的需要，提请客户作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种技术经济资料。

### （二）资产清查

评估项目组于2016年10月27日进点，对企业填报的资产清查评估明细表、历史经营状况进行分析、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对、整理。资产评估师与被评估单位的有关人员按整理后的资产清查评估明细表一起进行现场核实与勘查，记录有关数据，验证产权证明文件，同时收集与评估相关的资料。项目组于2016年11月3日结束现场工作。

### （三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估



小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### （四）撰写报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，同时采用多种评估方法的，对采用各种评估方法评估形成的评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

### 九. 评估假设和限制条件

#### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以持续经营下去，评估对象及其所涉及的资产将按其设定的用途与使用方式继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

#### （二）宏观经济环境假设



- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化。
- 2、委估资产所在地的地区政治、经济和社会环境无重大变化。
- 3、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。
- 4、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得或使用过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （四）限制性假设

- 1、本评估报告假设由委托方与被评估单位提供的法律文件、技术资料、合同资料等评估相关资料均真实可信。
- 2、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。
- 3、除非另有说明，本评估报告假设评估范围内的资产均系按正



常设定用途、使用频率与利用强度在正常环境下使用，与其按正常设定用途、使用频率与利用强度在正常环境下使用后的状况基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

5、产权完整性假设。即假设评估对象所涉及资产的产权明晰、且无瑕疵。

若前述评估假设与限制条件发生变化，评估结果一般会失效。

## 十. 评估结论

### (一) 评估结果

1、南通宏信纳入评估范围内的账面价值 26,540,639.21 元，评估价值为 31,832,756.71 元，评估增值 5,292,117.50 元，评估增值率 19.94%；

2、总负债账面价值 6,025,518.99 元，评估价值为 6,025,518.99 元；

3、所有者权益（股东全部权益价值）账面价值 20,515,120.22 元，评估价值为 25,807,237.72 元，评估增值 5,292,117.50 元，评估增值率 25.80%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	3,856,713.96	3,856,713.96	0.00	0.00
货币资金	196,294.02	196,294.02	0.00	0.00
其他流动资产	3,660,419.94	3,660,419.94	0.00	0.00
二、非流动资产合计	22,683,925.25	27,976,042.75	5,292,117.50	23.33
固定资产净额	124,822.07	146,840.00	22,017.93	17.64
在建工程净额	469,960.00	515,594.29	45,634.29	9.71



科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
无形资产净额	22,089,143.18	27,313,608.46	5,224,465.28	23.65
三、资产总计	26,540,639.21	31,832,756.71	5,292,117.50	19.94
四、流动负债合计	6,025,518.99	6,025,518.99	0.00	0.00
应交税费	72,216.39	72,216.39	0.00	0.00
其他应付款	5,953,302.60	5,953,302.60	0.00	0.00
六、负债总计	6,025,518.99	6,025,518.99	0.00	0.00
七、净资产（股东全部权益）	20,515,120.22	25,807,237.72	5,292,117.50	25.80

有关各类资产、负债的评估结果详见评估明细表。

## （二） 评估结论

经资产基础法评估，南通宏信化工有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币贰仟伍佰捌拾万柒仟贰佰元整（RMB2,580.72 万元）。

## （三） 评估增减值原因分析

评估增值主要为无形资产—土地使用权增值，无形资产的评估值较账面值增加5,224,465.28元，增值率23.65%，造成评估值与账面值差异的主要原因一方面系土地市场价格上涨，另一方面系评估采用的年期修正影响额小于会计核算采用直线法计算的摊销金额。

## 十一. 特别事项说明

### （一） 产权瑕疵事项

南通宏信纳入本次评估范围的在建工程中有 2 项建筑物，建筑面积 211.35 平方米，未取得《房屋所有权证》，该建筑面积为委托方实际测量数，评估人员进行了必要的核实；但我们并非专业的测量机构，若房产管理部门的测量数与委托方提供数量存在差异，应以房产管理部门的测量数为准。本报告的评估结论未考



考虑该类资产可能存在的产权疑义或数量误差对资产价值的影响。

## （二）期后事项

本报告所述期后事项系指评估基准日至评估报告提出日之间发生的重大事项，根据委托方提供的资料，评估人员根据一般经验未发现被评估单位存在其他影响评估结论的期后重大事项。

## （三）其他说明事项

1. 评估基准日财务报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具审计报告审定，本次评估部分引用了该审计报告结论。本报告签字评估师了解所引用的专家意见或审计报告结论的取得过程，并承担引用专家意见或审计报告结论的相关责任。

2. 按照自 2009 年施行的增值税条例，购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

3. 评估师没有考虑企业现在及将来承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4. 委估资产的数量均由被评估单位提供，我们对其进行了必要的抽查核实，本报告有关资产数量的描述充分依赖于被评估单位提供的资产清查申报明细表。

5. 评估结论中未考虑控股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

6. 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估



报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

以上事项特提请报告使用者予以关注。

## 十二. 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
4. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日止。

## 十三. 评估报告日

本评估报告书提出日期：2016 年 11 月 26 日

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司      资产评估师：

法定代表人：                              资产评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

二〇一六年十一月二十六日



## 附件

除特别注明的外，其余均为复印件

1. 委托方、被评估单位营业执照；
2. 被评估单位评估基准日审计报告；
3. 土地使用证；
4. 委托方、被评估单位承诺函（原件）；
5. 评估机构及资产评估师承诺函（原件）；
6. 评估机构营业执照及资产评估资格证书；
7. 签字资产评估师资格证书；
8. 资产评估汇总表及明细表。