

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏澄星磷化工股份有限公司拟收购
贵州兴润益商贸有限公司100%股权项目

资产评估报告

苏华评报字[2018]第352号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年十一月十六日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、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	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16

资产评估报告附件

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

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。

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。

江苏澄星磷化工股份有限公司拟收购
贵州兴润益商贸有限公司100%股权项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2018]第352号

江苏华信资产评估有限公司接受江苏澄星磷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，按照必要的评估程序，对江苏澄星磷化工股份有限公司拟收购的贵州兴润益商贸有限公司100%股权在2018年9月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、**评估目的：**为江苏澄星磷化工股份有限公司拟收购贵州兴润益商贸有限公司100%股权提供价值参考。

2、**评估对象：**贵州兴润益商贸有限公司100%股权于评估基准日的市场价值。

3、**评估范围：**贵州兴润益商贸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，经审计后的账面资产总额715.66万元、负债5.69万元、净资产709.98万元。

4、**价值类型：**市场价值。

5、**评估基准日：**2018年9月30日。

6、**评估方法：**资产基础法。

7、**评估结论及其使用有效期**

(1) 评估结论

经采用资产基础法进行评估，在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，贵州兴润益商贸有限公司的股东全部权益在评估基准日2018年9月30日的市场价值为1,227.40万元（大写人民币壹仟贰佰贰拾柒万肆仟元整），较其账面净资产709.98万元增值517.42万元，增值率72.88%。

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9月30日至2019年9月29日。

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。

江苏澄星磷化工股份有限公司拟收购
贵州兴润益商贸有限公司100%股权项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2018]第352号

江阴澄星实业集团有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏澄星磷化工股份有限公司拟收购的贵州兴润益商贸有限公司100%股权在2018年9月30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

名称：江苏澄星磷化工股份有限公司（简称：澄星股份，证券代码：600078）

类型：股份有限公司（上市）

住所：江苏省江阴市梅园大街618号

法定代表人：江永康

注册资本：66257.2861万元整

成立日期：1994年06月28日

营业期限：1994年06月28日至*****

经营业务范围：经营业务范围：化工原料及化工产品制造、销售，本企业自产的化工原料及化工产品出口，电子产品制造、销售，金属材料、建筑材料、农副产品销售，技术咨询服务。食品添加剂的生产；危险化学品生产、批发（按许可证所列范围经营）。（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：贵州兴润益商贸有限公司（以下简称“贵州兴润益”）

企业类型： 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注 所：贵州省贵阳市云岩区富水中路恒生大厦 1 幢 1 单元 8 层 6 号

法定代表人：冀晋义

注册资本：745.482 万元人民币

成立日期：2017 年 7 月 24 日

营业期限：2017 年 7 月 24 日至 2047 年 7 月 23 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（销售：化工产品及其原料（危化品除外）、建筑材料、机电产品、汽车配件、金属材料、纸制品、农产品、矿产品（除煤炭、专项）、润滑油；化工产品的研发（危化品除外）；进出口贸易。（以下空白））

2、公司股权结构及变更情况

贵州兴润益成立于 2017 年 7 月，成立时注册资本为 30 万元，全部由贵州民缘实业开发有限责任公司以货币出资。

2017 年 11 月，公司变更注册资本为 745.482 万元，全部由原股东以实物资产出资。

2018 年 9 月 1 日，根据公司股东决定，原股东贵州民缘实业开发有限责任公司将贵州兴润益商贸有限公司 100%的股份全部转让给江阴澄星实业集团有限公司。

截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日时，贵州兴润益的股权结构及出资金额如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
江阴澄星实业集团有限公司	745.482	100%

合计	745.482	100%
----	---------	------

3、近一年一期企业的财务状况及经营业绩

贵州兴润益成立于 2017 年 7 月，成立至今尚未正式经营。成立至 2018 年 9 月 30 日的财务状况及经营业绩如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 9 月 30 日
总资产	741.20	715.66
负债	0.00	5.69
净资产	741.20	709.98
项目	2017 年 1-12 月	2018 年 1-9 月
营业收入		
利润总额	-4.28	-31.23
净利润	-4.28	-31.23

以上数据中 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 9 月 30 日的财务状况以及 2017 年度至 2018 年 1~9 月的经营成果经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“苏公 W[2018]A1128 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江苏澄星磷化工股份有限公司，被评估单位为贵州兴润益商贸有限公司，委托人拟收购被评估单位 100% 的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括相关监管机构和部门。

二、评估目的

本项目评估目的是为委托方拟收购被评估单位 100% 股权的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象：贵州兴润益商贸有限公司 100% 股权在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值。

评估范围：贵州兴润益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 715.66 万元、负债 5.69 万元、净资产 709.98 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	28.50
非流动资产	2	687.16
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	
投资性房地产	7	
固定资产	8	687.16
在建工程	9	
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	
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	
其他非流动资产	19	
资产合计	20	715.66
流动负债	21	5.69
非流动负债	22	
负债合计	23	5.69
净 资 产（所有者权益）	24	709.98

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，经过江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“苏公 W[2018]A1128 号”标准无保留意见的《审计报告》。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（三）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9月30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）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**）。

3、《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**）。

4、《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**）。

（二）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[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—不动产》（中评协[2017]38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）。

（三）权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明、公司章程等产权证明文件。
- 2、编号为“黔（2017）云岩区不动产权第 0066032-0066037 号”《不动产权证书》。
- 3、其他产权证明文件及材料。

（四）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、经营方面的资料和其他相关资料。
- 3、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。
- 4、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（五）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

本次评估目的是为江苏澄星磷化工股份有限公司拟收购贵州兴润益商贸有限公司的 100%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；由于被评估单位自成立之日起尚未正式经营，到评估基准日，也没有明确的业务方向，未来的盈利预测和风险存在着较大的不确定性，较难采用收益法评估；经查阅沪深

交易所及其他股权交易类资讯，目前缺乏与被评估单位在所处发展阶段、经营范围、经营区域、资产规模、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司，相关指标难以获得并进行合理化的修正；同时，近期市场上也未能收集到和与被评估单位处于同一行业公司的股权买卖、收购及合并案例，也较难采用市场法评估。因此本次评估选择资产基础法进行评估。

（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

均为银行存款。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）其他应收款

主要为应收江阴澄星实业集团有限公司的往来款。

评估人员通过检查企业账面收款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况并发函进行核实。

对于按照账龄分析法计提的坏账准备，评估人员了解企业的坏账政策，以及欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值。“坏账准备”科目按零值计算。

2、固定资产—房屋建筑物

本次委托评估的房地产均为住宅，评估人员对其进行实地勘察和类似房地产调查后，在同一供需圈内且与委评房地产用途相同、类型相同的交易案例较多，故可以采用市场法；我们可以收集到目前周边类似房地产的市场租金，但考虑到

目前租售比例挂现象严重，故不采用收益法；因现时住宅用房价格与成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。故本次评估选取市场法作为评估方法。

市场法：是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场交易案例，从中选取 3 个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况的修正，然后综合评估，得出委评房地产市场价值。

市场法的适用公式：

评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

以市场法进行评估的房地产，其价值包含所占用的土地价值。

3、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，以核实后的账面值确定评估值。

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。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。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。

（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、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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

经采用资产基础法评估，贵州兴润益在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的资产总额账面值 715.66 万元，评估值 1,233.08 万元，评估增值 517.42 万元，增值率 72.30%；负债总额账面值 5.69 万元，评估值 5.69 万元，无评估增减值；净资产账面值 709.98 万元，评估值 1,227.40 万元，评估增值 517.42 万元，增值率 72.88%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	1	28.50	28.50	0.00	0.00
非流动资产	2	687.16	1,204.58	517.42	75.30
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				
投资性房地产	7				
固定资产	8	687.16	1,204.58	517.42	75.30
在建工程	9				
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				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产合计	20	715.66	1,233.08	517.42	72.30
流动负债	21	5.69	5.69	0.00	0.00
非流动负债	22				
负债合计	23	5.69	5.69	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	709.98	1,227.40	517.42	72.88

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，贵州兴润益商贸有限公司100%股权在2018年9月30日的市场价值为1,227.40万元，大写人民币壹仟贰佰贰拾柒万肆仟元整。

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9月30日至2019年9月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

无。

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对其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2018年11月16日。

（以下无正文）

(本页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师:

王晓凤



资产评估师:

曹文明



江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年十一月十六日



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