

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

资产评估说明

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

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
(一)	评估对象与评估范围内容	3
(二)	实物资产的分布情况及特点	4
(三)	企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	4
(四)	企业申报的表外资产的类型和数量	4
(五)	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）	4
二、	资产核实情况总体说明	4
(一)	资产核实人员组织、实施时间和过程	4
(二)	影响资产核实的事项及处理方法	5
(三)	核实结论	5
三、	评估技术说明	5
(一)	资产基础法	5
1、	货币资金	5
2、	其他应收款	6
3、	固定资产-房屋建筑物	6
4、	应交税费	14
四、	评估结论及分析	14

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年十一月十六日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(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：贵州兴润益商贸有限公司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、负债总额 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，并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) 实物资产的分布情况及特点

贵州兴润益申报评估的房地产共 6 项，均位于贵阳市云岩区富水中路恒生大厦第 8 层，建筑面积合计 1,085.05 m²。

上述房地产已由贵州兴润益商贸有限公司办理了编号为“黔（2017）云岩区不动产权第 0066032-0066037 号”《不动产权证书》，共有情况均为单独所有，权利类型均为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质均为出让/市场化商品房，用途均为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积均为 2650.38m²，房屋建筑面积分别为 177.09m²、182.97m²、175.58m²、183.22m²、183.22m²、182.97m²，使用期限为 1999 年 6 月 30 日起至 2049 年 6 月 30 日止。

基准日时，上述房地产未涉及抵押和租赁事项。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位未申报账面记录或未记录的无形资产，资产评估师也未发现无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型和数量

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。

(五) 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。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，并按计划进行核查。项目组成员核实工作期间为 2018 年 10 月 16 日至 2018 年 10 月 17 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表

中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修改完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是产权权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

根据被评估企业申报的资产评估明细表，评估人员在被评估企业相关部门人员的配合下，按评估规范的要求对申报评估的表内及表外资产及负债进行了账表核对、账账核对、账实核对的核实工作。核查结果与申报的资产评估明细表相符，申报评估的主要资产均可继续正常使用，且产权清晰，未发现产权纠纷问题，申报数量与实际清点数量一致。本次的资产核查结果已经与被评估单位管理层沟通过，被评估企业同意核查结果并按审定后账面值进行了申报。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

1、货币资金

货币资金均为银行存款，账面价值为 18.13 元。

对于银行存款，评估人员通过核对银行对账单、银行存款日记账、总账并进行发函确认，通过上述核实程序，基准日时被评估单位存在 4.54 元的未入账的利息收入，故本次银行存款评估值为 22.67 元。

2、其他应收款

账面值 285,000.00 元，其中账面原值 300,000.00 元，坏账准备为 15,000.00 元。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，“坏账准备”科目按零值计算。

通过上述评估程序，其他应收款评估值为 285,000.00 元，无评估增减值。

3、固定资产-房屋建筑物

(1) 房屋建筑物的内容及基准日的账面构成情况

贵州兴润益商贸有限公司申报评估的房地产共6项，均位于贵阳市云岩区富水中路恒生大厦第8层，建筑面积合计1,085.05 m²，基准日时账面组成如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	7,154,819.70	6,871,608.09
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	7,154,819.70	6,871,608.09

(2) 权属状况、区位状况、实物状况

①权益状况

委评房地产已由贵州兴润益商贸有限公司办理了编号为“黔（2017）云岩区不动产权第0066032-0066037号”《不动产权证书》，共有情况均为单独所有，权利类型均为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质均为出让/市场化商品房，用途均为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积均为2650.38m²，房屋建筑面积分别为177.09m²、182.97m²、175.58m²、183.22m²、183.22m²、182.97m²，使用期限为1999年6月30日起至2049年6月30日止。

基准日时，上述房地产未涉及抵押和租赁事项。

② 区位状况

委评房地产位于位于贵阳市云岩区富水中路恒生大厦，东至富水中路，南至正新街，西至中华中路，北至省府路。所在区域为贵阳市老城区，区域繁华程度优；距大十字公交站约200米，有1路、2路、4路等多条公交线路通过，交通便捷度优；区域内道路、水、电、气、通讯等各项基础设施完备，周边有学校、医院、银行网点、超市等，公共设施完备度高；所在区域自然环境一般。

③ 实物状况

本次委评的房地产为6套住宅，位于贵阳市恒生大厦的8层。恒生大厦建成于2004年2月，钢混结构，总层数为30层，层高3.3米。委评房地产位于恒生大厦第8层整层，总建筑面积为1,085.05平方米，室内地面以铺地砖为主，少量为复合木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，筒灯及吸顶灯照明，铝合金窗，木门，水电气齐全。

（3）核实过程及结果

①评估人员进入现场勘察前，先了解核实委评房地产的地理位置及具体分布情况，并对委托人提供的评估申报表与权属资料进行核实，对内容的完整性进行初步审查；

②对委评房地产的权属形成过程进行调查，关注房地产是否领证，权证登记的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；领证房屋是否有拆除或改扩建以及房地产的出租使用情况；

③评估人员在委托人相关人员的陪同下对委评房屋逐项进行现场勘察，记录房屋区位状况、实物状况，对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘察，并做调查记录；

④关注并了解委评房地产是否涉及抵押担保、融资租赁等事项。

核实结论：本次申报评估的房地产共6项，均位于贵阳市云岩区富水中路恒生大厦第8层，建筑面积合计1,085.05平方米，均已由贵州兴润益商贸有限公司办理了《不动产权证书》，基准日时未涉及抵押和租赁事项。

（4）评估方法的选择

① 评估方法的介绍

房地产的评估方法主要有市场法、收益法、成本法等几种方法。

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

收益法：是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置、拖欠租金的损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委评房地产的评估值。

收益法的适用公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

上式中：V为市场价值 A_i 为每年的净收益

 r为资本化率 n为房地产的收益年限

成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委评房地产价值的方法。

成本法的适用公式：

评估值=重置价值×综合成新率

②评估方法的选择及理由

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倒挂现象严重，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。

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。

(5) 评估结果及评估变动原因分析

贵州兴润益商贸有限公司申报评估的贵阳市云岩区富水中路恒生大厦的 6 项房地产于评估基准日 2018 年 9 月 30 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	评估价值		增值额		增值率(%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	12,045,800.00	12,045,800.00	4,890,980.30	5,174,191.91	68.36	75.30
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	12,045,800.00	12,045,800.00	4,890,980.30	5,174,191.91	68.36	75.30

评估结果与账面差异的主要原因是账面取得成本较低。

(6) 评估举例

举例一、恒生大厦 1 幢 1 单元 8 层 5 号（序号 1）

(1) 选择可比案例及确定比较因素

评估人员现场勘查后，收集到与委评房地产类似的房地产交易案例若干，根据替代原则，选取相近的三个交易案例作为可比案例，具体如下：

案例	A	B	C
房屋位置	恒生大厦	恒生大厦	恒生大厦
建筑面积 (m ²)	183	177	183
含税总价 (元)	2,000,000	2,000,000	2,100,000
折合含税单价 (元/m ²)	10929	11299	11475
成交日期	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所在楼层/总层数	16/30	20/30	22/30
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修

同时根据可比案例与委评房地产实际状况，选用影响房地产市场价格比较因素，主要包括以下几方面。

①交易情况：考虑是否正常交易及交易情况对租金的影响。

②市场状况：因交易日期的不同，市场价格存在差异，需进行市场状况修正。

③权益状况：主要有规划限制、土地使用期限、租赁情况。

④区位状况：主要有区域繁华程度、交通条件、公共配套设施、周围环境、楼层、朝向等。

⑤实物状况：有建筑面积、建筑结构、建造年代、层高、室内布局、停车便利度、物业管理、装饰装潢、设备设施因素。

交易情况、市场状况、区位状况、权益状况和实物状况，具体条件的描述见下表。

(2) 比较因素条件指数表

本次评估运用市场法时所选择的权益状况、区位状况、实物状况，在编制比较因素指数时，评估师根据市场交易情况，确定相应因素指数作为编制依据。

可比案例情况表

修正因素		委评房地产	案例 A	案例 B	案例 C
地 址		恒生大厦 1 幢 1 单元 8 层 5 号	恒生大厦	恒生大厦	恒生大厦
交易单价 (含税, 元/m ²)		待估	10929	11299	11475
市场状况		2018/9/30	2018/10/12	2018/10/12	2018/10/14
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位状况	区域繁华程度	位于贵阳市老城区, 区域繁华程度优	位于贵阳市老城区, 区域繁华程度优	位于贵阳市老城区, 区域繁华程度优	位于贵阳市老城区, 区域繁华程度优
	交通条件	距大十字公交站约 200 米, 有 1 路、2 路、4 路等多条公交线路通过, 交通便捷度优	距大十字公交站约 200 米, 有 1 路、2 路、4 路等多条公交线路通过, 交通便捷度优	距大十字公交站约 200 米, 有 1 路、2 路、4 路等多条公交线路通过, 交通便捷度优	距大十字公交站约 200 米, 有 1 路、2 路、4 路等多条公交线路通过, 交通便捷度优
	公共配套设施	周边学校、医院、银行网点、超市等公共配套设施齐全, 优	周边学校、医院、银行网点、超市等公共配套设施齐全, 优	周边学校、医院、银行网点、超市等公共配套设施齐全, 优	周边学校、医院、银行网点、超市等公共配套设施齐全, 优
	周围环境	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
	所在楼层/总层数	8/30	16/30	20/30	22/30
	朝向	朝东	朝东	朝南	朝东
	权益状况	规划条件	无限制	无限制	无限制
	土地使用期限	剩余 30.75 年	剩余 30.75 年	剩余 30.75 年	剩余 30.75 年
	租赁情况	无租约	无租约	无租约	无租约
实物状况	建筑面积	177.09 平方米, 面积一般	183 平方米, 面积一般	177 平方米, 面积一般	183 平方米, 面积一般
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建造年代	2004 年建成, 成新较优	2004 年建成, 成新较优	2004 年建成, 成新较优	2004 年建成, 成新较优
	层高	3.3 米	3.3 米	3.3 米	3.3 米
	空间布局	空间布局较优	空间布局较优	空间布局较优	空间布局较优
	停车便利度	停车便利度较优	停车便利度较优	停车便利度较优	停车便利度较优
	物业管理	管理及服务较优	管理及服务较优	管理及服务较优	管理及服务较优
	装饰装修	普通装修	简单装修	简单装修	简单装修
	设备设施	水、电、气等设施齐全	水、电、气等设施齐全	水、电、气等设施齐全	水、电、气等设施齐全

1) 交易日期

本次评估选取的交易案例是 2018 年 10 月的案例，与评估基准日 2018 年 9 月 30 日相近，故不进行交易日期修正，修正系数均为 100/100。

2) 交易情况

委评房地产与比较案例交易情况均为公开市场正常交易，故交易情况修正系数均为 100/100。

3) 区位状况

<1>区域繁华程度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±5%。

<2>交通条件：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±3%。

<3>公共配套设施：按完备度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

<4>周围环境：环境均分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

<5>楼层：高层住宅楼以委评房地产为基准（100%）相差 3 层修正±1%。

<6>朝向：按南 100、东 99、西 98、北 97 进行修正。

4) 权益状况

<1>规划限制：分有限制、限制较少、无限制三个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

<2>土地使用期限：根据年期修正公式，将委估房地产和比较案例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到一个修正系数，修正公式 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，m 为估价对象的剩余使用年期，n 为总使用年期。

<3>租赁情况：按无租约、短期租约、中期租约、长期租约分为四个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

5) 实物状况

<1>建筑面积：以委评房地产建筑面积为基准（100%），每相差 10%修正±1%。

<2>建筑结构：分为钢混、混合、砖木三档，每档修正 1%。

<3>建造年代：以委评房地产为基准（100%），每相差 5 年修正±1%。

<4>层高：以委评房地产为基准（100%），每相差 0.3 米修正±1%。

<5>室内布局：分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±2%

<6>停车便利度：分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±2%。

<7>物业管理：分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±2%。

<8>装饰装潢：装修分为毛坯、简单装修、普通装修、中档装修、高档装修五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±3%；

<9>设备设施：以水、电、气等设施配备度分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±2%。

将可比案例相应因素条件与委评房地产相比较，确定相应指数。详见下表。

比较因素条件指数表

修正因素		委评房地产	案例 A	案例 B	案例 C
地 址		恒生大厦 1 幢 1 单元 8 层 5 号	恒生大厦	恒生大厦	恒生大厦
交易单价（含税，元/m ² ）		待估	10929	11299	11475
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	区域繁华程度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	楼层	100	102.7	104	104.7
	朝向	100	100	101	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	土地使用期限	0.9059	0.9059	0.9059	0.9059
	租赁情况	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建造年代	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100

	物业管理	100	100	100	100
	装饰装修	100	97	97	97
	设备设施	100	100	100	100

比较因素修正：

根据比较因素条件指数，对可比案例价格从交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等方面进行系数修正，得出委评房地产的比准价格，详见下表。

表 3 比较因素修正系数表

修正因素		案例 A	案例 B	案例 C
地 址		恒生大厦	恒生大厦	恒生大厦
交易单价（含税，元/m ² ）		10929	11299	11475
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	区域繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102.7	100/104	100/104.7
	朝向	100/100	100/101	100/100
权益状况	规划条件	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	0.9059/0.9059	0.9059/0.9059	0.9059/0.9059
	租赁情况	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建造年代	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	停车便利度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/97	100/97	100/97
	设备设施	100/100	100/100	100/100
修正后单价（含税，元/m ² ）		10971	11090	11299
修正后平均单价（含税，元/m ² ）		11120		

经比较分析，各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近，故取其算术平均值作为评估结果，则含税评估单价为 11120 元/m²，评估总价=11120×177.09=1,969,200.00 元。

4、应交税费

基准日时账面值 56,865.31 元，明细如下：

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值
1	贵州是云岩区地税局	2018年9月	房产税	50,083.74
2	贵州是云岩区地税局	2018年9月	土地税	6,781.57
合 计				56,865.31

评估人员向企业相关人员了解企业的税负政策及纳税具体情况，并进行测算后，以核实后的账面值作为评估值。

四、评估结论及分析

(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。

评估结论根据以上评估工作得出。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

(二) 评估结论分析

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，较其账面净资产 709.98 万元增值 517.42 万元，增值率 72.88%，主要是由于固定资产的账面取得成本较低，评估增值形成的。

江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年十一月十六日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

(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：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、企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人。

公司名称：贵州兴润益商贸有限公司（以下简称“本公司”或“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

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其投资在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，本公司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

4、执行的主要会计政策、税收政策

（1）执行的会计制度管理

①本公司执行《企业会计准则》及其有关规定。

②会计年度：以公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

③记账本位币：人民币。

④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(2) 公司主要税项

本公司适用的具体税项如下表所示：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	16%
城建税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

5、主要资产状况

本公司实物资产为 6 项房地产，均位于贵阳市云岩区富水中路恒生大厦第 8 层，建筑面积合计 1,085.05 m²。

上述房地产已由贵州兴润益商贸有限公司办理了编号为“黔（2017）云岩区不动产权第0066032-0066037号”《不动产权证书》，共有情况均为单独所有，权利类型均为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质均为出让/市场化商品房，用途均为城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积均为2650.38m²，房屋建筑面积分别为177.09m²、182.97m²、175.58m²、183.22m²、183.22m²、182.97m²，使用期限为1999年6月30日起至2049年6月30日止。

基准日时，上述房地产未涉及抵押和租赁事项。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估的委托方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，委托方拟收购被评估单位 100%的股权。

二、关于经济行为的说明

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 100.00%股权，根据评估业务约定书的约定，需要对该经济行为涉及的贵州兴润益商贸有限公司股东全部权益价值进行评估。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象和评估范围

评估对象：贵州兴润益商贸有限公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 9 月 30 日时市场价值。

评估范围：贵州兴润益商贸有限公司于评估基准日 2018 年 9 月 30 日时的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，本公司审定后的账面资产总额 715.66 万元、负债总额 5.69 万元、净资产 709.98 万元。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况
基准日时，本公司无账面记录或未记录的无形资产。

(三) 经营租入资产、特许使用资产的情况
基准日时，本公司无经营租入资产和特许使用资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量
基准日时，本公司无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本次选择的评估基准日 2018 年 9 月 30 日。该基准日为委托方根据本次经济行为的总体时间要求确定的，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明
无。

六、资产负债清查情况的说明

为配合本次资产评估，我们对公司在 2018 年 9 月 30 日的全部资产及负债进行了全面盘点清查，成立了由财务部负责牵头的流动资产及负债、房屋建筑物等小组进行清查，清查时间为 2018 年 10 月 15 日至 10 月 17 日，清查的主要工作为核实资产账面与实际是否相符。本次委托评估的所有资产均在核查范围之内。

首先，本公司财务部把有关账目的收发业务登记齐全，并结出余额，在总账与所属明细账以及有关明细账之间核对无误，做到账账相符，账证相符，并做好资产清查准备工作。

资产核查阶段。各核查小组深入现场，进行实际盘点，做好盘点记录。

对银行存款，审核了银行对账单及企业银行存款余额调节表。

对往来款项和负债科目进行清理，核对内部往来的一致性。

对固定资产采用全面盘点的核查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认，并关注是否存在过期的、无法正常使用的固定资产的盘盈盘亏。

通过资产清查和核实，本公司无盘盈盘亏及待报废资产，申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

一般包括下列内容：

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、江苏公正天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“苏公 W[2018]A1128号”《审计报告》；
- 3、不动产权证书；
- 4、固定资产的购置发票；
- 5、评估基准日的固定资产盘点表、银行对账单及财务明细账等财务资料。
- 6、与本次评估有关的承诺函、说明及其他相关的资料。

江苏澄星磷化工股份有限公司和贵州兴润益商贸有限公司对以上说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：江苏澄星磷化工股份有限公司



法定代表人：



2018年11月15日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：贵州兴润益商贸有限公司



法定代表人：



2018年11月15日