

目 录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	6
1、委托人、被评估单位概况	6
2、评估目的	17
3、评估对象和范围	17
4、价值类型及其定义	22
5、评估基准日	22
6、评估依据	23
7、评估方法	26
8、评估程序实施过程 and 情况	36
9、评估假设	39
10、评估结论	41
11、特别事项说明	44
12、评估报告使用限制说明	47
13、评估报告日	48
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	49
四、资产评估明细表、收益法预测表	
五、附件	
(一) 评估机构资格证书复印件	
(二) 评估机构法人营业执照副本	
(三) 签字资产评估师资格证书复印件	



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、行政法规规定和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。

三、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。

四、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为对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果、未来的盈利预测数据由委托人、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。

七、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。



八、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。

九、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。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



江西禾益化工股份有限公司拟收购股权所涉及的
江苏常隆农化有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2019）第 45 号

江西禾益化工股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价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，对江西禾益化工股份有限公司拟收购股权所涉及的江苏常隆农化有限公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为江西禾益化工股份有限公司拟收购江苏常隆农化有限公司股权，提供江苏常隆农化有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为江苏常隆农化有限公司的股东全部权益；评估范围为江苏常隆农化有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、法规和政策规定，遵循独立、



客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：截至评估基准日，江苏常隆农化有限公司经审计的资产总额为 137,163.25 万元，负债总额为 83,436.86 万元，所有者权益为 53,726.39 万元。根据本次评估目的，评估人员对江苏常隆农化有限公司股东全部权益选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后，以资产基础法的结论确定评估值。

经评估人员综合评定估算，江苏常隆农化有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 62,825.70 万元（大写：陆亿贰仟捌佰贰拾伍万柒仟元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、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。



本报告特定的使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



江西禾益化工股份有限公司拟收购股权所涉及的
江苏常隆农化有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2019）第 45 号

江苏常隆农化有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价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，对江西禾益化工股份有限公司拟收购股权所涉及的江苏常隆农化有限公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

本次评估的委托人为江西禾益化工股份有限公司。

1、公司名称：江西禾益化工股份有限公司（以下简称“禾益股份”）



2、法定住所及经营场所：江西省九江市彭泽县龙城镇矾山村

3、法定代表人：蔡爱国

4、注册资本：壹亿柒仟伍佰万元

5、公司类型：其他股份有限公司(非上市)

6、成立日期：2005 年 10 月 27 日

7、营业期限：2005 年 10 月 27 日至 2085 年 10 月 26 日

8、经营范围：农药、肥料及精细化工产品制造、加工、销售(均凭有效许可证件经营);副产工业盐(氯化钠)的销售;经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外);自营本企业零星建筑维修、设备安装;保温保冷;防腐。技术开发、技术咨询、技术服务、(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

本次评估的被评估单位为江苏常隆农化有限公司。

1、基本情况

(1) 公司名称：江苏常隆农化有限公司(以下简称“常隆农化”)

(2) 法定住所及经营场所：泰兴经济开发区团结河路 8 号

(3) 注册资本：35,800 万元人民币

(4) 法定代表人：陈伯阳

(5) 公司类型：有限责任公司

(6) 成立日期：2009 年 09 月 11 日

(7) 主要经营范围：农药原药、农药制剂(按许可证所列范围经营)及副产品氢氧化钠、磷酸生产;十八酰氯、盐酸生产;销售本企业生产的产品;2-氰基苯酚生产、销售;化工产品(不含危险化学品)的销售;经营本企业自产产



品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务,但国家限定公司经营和国家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)

(8) 公司股东及持股比例

截至评估基准日,常隆农化注册资本为 35,800 万元人民币,股东及持股比例情况具体如下:

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额(万元)	出资方式
1	江西禾益化工股份有限公司	49.00%	17,542.00	货币
2	山东福尔有限公司	31.42%	11,248.00	货币
3	北京颖泰嘉和生物科技股份有限公司	12.58%	4,504.00	货币
4	泰兴和睿嘉业信息咨询中心(有限合伙)	6.00%	2,148.00	货币
5	江苏常隆化工有限公司	1.00%	358.00	货币
	合计	100.00%	35,800.00	

(9) 股权变更情况

常隆农化由江苏常隆化工有限公司和常州市诺普化工有限公司于 2009 年 9 月 11 日共同出资组建,成立时注册资本人民币 23,800.00 万元,其中江苏常隆化工有限公司出资 23,562.00 万元,占注册资本 99.00%,常州市诺普化工有限公司出资 238.00 万元,占注册资本 1.00%。上述注册资本在 2009 年至 2010 年内分三期缴足,上述三期出资业经泰兴永信会计师事务所审验出具《验资报告》(泰永会股验[2009]097 号)、泰兴永信会计师事务所审验出具《验资报告》(泰永会股验[2009]122 号)、江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司审验出具《验资报告》(苏亚常验[2010]14 号)。

2010 年 9 月 27 日,江苏常隆化工有限公司和常州市诺普化工有限公司按持股比例对常隆农化以货币增资 2,000.00 万元,增资后常隆农化注册资本为 25,800.00 万元。

2010 年 12 月,常州市诺普化工有限公司将其持有的常隆农化 1.00% 股权



转让给江苏常隆化工有限公司,转让价款为 258.00 万元人民币;江苏常隆化工有限公司将其持有的常隆农化 35.00%股权转让给深圳诺普信农化股份有限公司,转让价款为 10,539.97 万元人民币。

2016 年 10 月,深圳诺普信农化股份有限公司将其持有的常隆农化 35.00%股权转让给深圳市融信南方投资有限公司;江苏常隆化工有限公司将其持有常隆农化 64.00%股权转让给深圳市融信南方投资有限公司。经股权转让后,深圳市融信南方投资有限公司出资额为 25,542.00 万元,持有常隆农化 99.00%股权,江苏常隆化工有限公司出资额 258.00 万元,持有常隆农化 1.00%股权。

2017 年 1 月,根据常隆农化股东会决议及股权转让协议,深圳市融信南方投资有限公司将持有常隆农化 49.00%股权以 16,464.00 万元转让给江西禾益化工股份有限公司;将持有常隆农化 30.00%股权以 10,080.00 万元转让给山东福尔有限公司;将持有常隆农化 20.00%股权以 6,720.00 万元转让给江苏宸睿投资管理有限公司。

2017 年 5 月,根据股东会决议及股权转让协议,江苏宸睿投资管理有限公司将持有常隆农化 8.00%股权以 2,844.3388 万元转让给山东福尔有限公司。江苏宸睿投资管理有限公司将持有常隆农化 12.00%股权以 4,032.00 万元转让给泰兴和睿嘉业信息咨询中心(有限合伙)。

2017 年 6 月,根据股东会决议,常隆农化注册资本由 25,800.00 万元增加为 29,600.00 万元。增资情况具体如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	增资前		增资额			增资后	
			出资额	持股比例	注册资本	公积金	合计	出资额	持股比例
1	江西禾益化工股份有限公司	货币	12,642	49%	1,862	595.84	2,457.84	14,504	49%
2	山东福尔有限公司	货币	9,804	38%	1,444	462.08	1,906.08	11,248	38%



序号	股东名称	出资方式	增资前		增资额			增资后	
			出资额	持股比例	注册资本	公积金	合计	出资额	持股比例
3	泰兴和睿嘉业信息咨询中心（有限合伙）	货币	3,096	12%	456	145.92	601.92	3,552	12%
4	江苏常隆化工有限公司	货币	258	1%	38	12.16	50.16	296.00	1%
	合计		25,800	100%	3,800	1,216.00	5,016.00	29,600	100%

2017年8月，根据股权转让协议，泰兴和睿嘉业信息咨询中心（有限合伙）将持有常隆农化4.74%股权以1,831.6584万元转让给北京颖泰嘉和生物科技股份有限公司。

2018年5月，根据股东会决议，常隆农化注册资本由29,600.00万元增加为35,800.00万元。增资情况具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	增资前		增资额	增资后	
			出资额	持股比例	注册资本	出资额	持股比例
1	江西禾益化工股份有限公司	货币	14,504	49%	3,038	17,542.00	49%
2	山东福尔有限公司	货币	11,248	38%	2,356	13,604.00	38%
3	泰兴和睿嘉业信息咨询中心（有限合伙）	货币	2,148	7.26%	-	2,148.00	6%
4	江苏常隆化工有限公司	货币	296	1%	62	358.00	1%
5	北京颖泰嘉和生物科技股份有限公司	货币	1,404	4.74%	744	2,148.00	6%
	合计		29,600	100%	6,200	35,800.00	100%

2018年6月，根据常隆农化股权转让协议，山东福尔有限公司将其认缴



的常隆农化 2,356.00 万元出资额（未实缴，占注册资本总额的 6.58%），以 0 万元转让给北京颖泰嘉和生物科技股份有限公司。股权转让后，常隆农化股东及持股比例情况具体如下：

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额(万元)	出资方式
1	江西禾益化工股份有限公司	49.00%	17,542.00	货币
2	山东福尔有限公司	31.42%	11,248.00	货币
3	北京颖泰嘉和生物科技股份有限公司	12.58%	4,504.00	货币
4	泰兴和睿嘉业信息咨询中心（有限合伙）	6.00%	2,148.00	货币
5	江苏常隆化工有限公司	1.00%	358.00	货币
	合计	100.00%	35,800.00	

(10) 主要产品介绍

种类	主要产品名称	用途
除草剂	乙草胺 100%	除草剂，适用大豆、花生、玉米、油菜、甘蔗、棉花、马铃薯、白菜、萝卜、甘蓝、花椰菜、番茄、辣椒、茄子、芹菜、胡萝卜、莴苣、茼蒿菜、豆科蔬菜、柑橘、葡萄、果园等旱田作物的除草
除草剂	丁草胺 100%	除草剂，主要用于直播或移栽水稻田防除的一年生禾本科杂草及某些阔叶杂草。对小麦、大麦、甜菜、棉花、花生和白菜作物也适用。
除草剂	解草啶 100%	除草剂解毒剂，保护水稻不受丙草胺的侵害
杀虫剂	噻嗪酮 100% (粗)	属昆虫生长调节剂类杀虫剂，主要用于水稻、果树、茶树、蔬菜等作物的害虫防治，对鞘翅目、部分同翅目以及蜚蠊目具有持效性杀幼虫活性。可有效地防治水稻上的大叶蝉科、飞虱科：马铃薯上的大叶蝉科；柑橘、棉花和蔬菜上的粉虱科；柑橘上的蚧科、盾蚧科和粉蚧科。
除草剂	丁噻隆 100%	除草剂，可在大麦、小麦、棉花、甘蔗、胡萝卜田中防除一年生杂草
杀虫剂	吡虫啉 100%	杀虫剂，主要用于防治刺吸式口器害虫（可与啶虫脒低高温轮换使用——气温高用吡虫啉，气温低用啶虫脒），防治如蚜虫、飞虱、粉虱、叶蝉、蓟马；对鞘翅目、双翅目和鳞翅目的某些害虫，如稻象甲、稻负泥虫、潜叶蛾等也有效。但对线虫和红蜘蛛无效。可用于水稻、小麦、玉米、棉花、马铃薯、蔬菜、甜菜、果树等作物
中间体	2-氰基苯酚 54%	农药噻菌酯中间体
杀菌剂	烯酰吗啉 100%	杀菌剂，属专一防治卵菌纲真菌性病害药剂，对霜霉病、霜疫霉病、晚疫病、疫（霉）病、疫腐病、腐霉病、黑胫病等低等真菌性病害均具有很好的防治效果。可应用于葡萄、荔枝、黄瓜、甜瓜、苦瓜、番茄、辣椒、马铃薯、十字花科蔬菜。
杀虫剂	丁醚脲 100% (杀螨隆)	高效杀虫剂、杀螨剂，主要用于棉花、果树、蔬菜、观赏植物、大豆等作物防止各种螨类、粉虱、小菜蛾、青菜虫、蚜虫、叶蝉、潜叶蛾等害虫、害螨

(11) 经营管理结构



常隆农化实行中心制，共设置七大中心，即：生产中心、技术中心、HSE中心、销售中心、物资供应中心、财务中心、人力资源与行政中心。

生产中心，下设：四个分厂即一分厂、三分厂、四分厂、五分厂，四个部门即计划调度部、动力供应部、工程设备部、仓储部。

技术中心，下设四个部门：研究所、工艺过程管理部、项目管理部、品质管理部。

HSE中心，下设二个部门一个分厂：健康安全与应急管理部和环境控制与应急管理部和环保分厂。

物资供应中心，下设两个部门：采购供应部、物流管理部。

销售中心，下设三个部门：国内销售部、外贸销售部、营销服务部。

财务中心，下设两个部门：财务部、审计部。

人力资源与行政中心，下设两个部门：人力资源部、总经理办公室。

(12) 资质证书、知识产权

资质证书：

① 农药生产许可证

常隆农化现持有江苏省农业委员会于2018年6月15日核发的《农药生产许可证》（编号：农药生产（苏）0029），许可生产范围“苯磺隆、苯噻酰草胺、吡嘧磺隆、苄嘧磺隆、丁草胺、氯嘧磺隆、乙草胺、异丙隆、甲磺隆、敌草隆、甲嘧磺隆、烟嘧磺隆、草除灵、丙草胺、异丙草胺、毒草胺、异丙甲草胺、吡氟酰草胺、吡虫啉、丙环唑、丁硫克百威、啶虫脒、高效氯氟氰菊酯、联苯菊酯、氰戊菊酯、噻嗪酮、速灭威、戊唑醇、烯唑醇、异丙威、仲丁威、丁噻隆、混灭威、甲萘威、硫双威、丁醚脲、烯酰吗啉、噁霜灵、噻菌灵、己唑醇、嘧霉胺、苯氧威、毒死蜱”，有效期至2023年1月4日。

② 农药经营许可证



常隆农化现持有江苏省农业委员会于2018年7月23日核发的《农药经营许可证》(编号:农药经许(苏)32000013007),经营范围为农药(定点经营限制使用农药仅限进口),有效期自2018年7月3日至2023年7月22日。

③排污许可证

常隆农化现持有泰兴市环境保护局于2017年12月12日颁发的《排污许可证》(证书编号:91321283694504851W001P),批准排放主要污染物为废气、废水,有效期自2017年12月12日至2020年12月11日。

④全国工业产品生产许可证

常隆农化现持有江苏省质量技术监督局于2018年6月6日颁发的《全国工业产品生产许可证》(证书编号:<苏>XK13-008-00196),批准生产氯碱产品为“副产盐酸”,有效期至2023年6月5日。

⑤安全生产许可证

常隆农化现持有江苏省安全生产监督管理局于2016年3月18日颁发的《安全生产许可证》(编号:<苏>WH安许证字[M00232]),许可范围为危险化学品生产,许可化学品明细为异氰酸甲酯、一氧化碳、碳酰氯、2,3-二氢-2,2-二甲基苯并呋喃-7-基-N-甲基氨基甲酸酯、S-甲基-N-[(甲基氨基甲酰基)-氧基]硫代乙酰胺酸酯、氮、氧、十八烷酰氯、N-(2-乙基-6-甲基苯基)-N-乙氧基甲基-氯乙酰胺、盐酸、次氯酸钠溶液、正磷酸、氢氧化钠溶液,有效期自2016年3月18日至2019年3月17日。

⑥监控化学品生产特别许可证书

A、常隆农化现持有中华人民共和国工业和信息化部于2017年1月12日核发的《监控化学品生产特别许可证书》(证书编号:HW-D32L0081),准予生产苯磺隆等15个化学品,有效期至2022年1月12日。

B、常隆农化现持有中华人民共和国工业和信息化部于2015年8月18日核



发的《监控化学品生产特别许可证书》(证书编号: HW-C0110098), 准予生产光气, 有效期至2020年8月18日。

⑦非药品类易制毒化学品生产备案证明

常隆农化现持有泰兴市安全生产监督管理局于2016年3月25日颁发的《非药品类易制毒化学品生产备案证明》(编号: <苏>3S32120000046), 生产产品为盐酸, 品种类别为第三类, 有效期自2016年3月25日至2019年3月17日。

⑧剧毒化学品从业单位备案证明

常隆农化现持有泰州市公安局的《剧毒化学品从业单位备案证明》(编号: 002700), 备案品种为: 硫酸(二)甲酯、2-氯乙醇、氧氯化磷、氯、氰化钠(固体)、氯乙酸, 有限期限自2018年8月15日至2019年8月15日。

⑨危险化学品登记证

常隆农化现持有江苏省化学品登记中心、国家安全生产监督管理总局化学品登记中心联合于2016年11月8日联合颁发的《危险化学品登记证》(证书编号: 321212202), 企业类型为危险化学品生产企业, 登记品种为氢氧化钠、次氯酸钠溶液、甲苯、氯乙酰氯、多聚甲醛、氮、二氧化碳、一甲胺、三乙胺、正磷酸、N,N-二甲基甲酰胺、邻二甲苯、2,3-二氢-2,2-二甲基苯并呋喃-7-基-N-甲基氨基甲酸酯、十八烷酰氯、N-(2-乙基-6-甲基苯基)-N-乙氧基甲基-氯乙酰胺、乙醇、盐酸、氧气、氯、2-甲基-6-乙基苯胺、S-甲基-N-[(甲基氨基甲酰基)-氧基]硫代乙酰胺酸酯、异氰酸甲酯、氢氧化钠溶液、一氧化碳、碳酰氯, 有效期自2016年11月8日至2019年11月7日。

⑩报关单位注册登记证

常隆农化现持有泰兴海关于2014年8月20日颁发的《报关单位注册登记证》(注册编码: 3212961619), 经营类别为进出口收发货人, 有效期为长期。

⑪安全生产标准化证书



常隆农化现持有江苏省安全生产监督管理局颁发的《安全生产标准化证书》(证书编号: 苏AQBHGII201700008), 认定公司为安全生产标准化二级企业, 有效期至2019年12月。

⑫中国农药行业HSE管理体系合规证书

常隆农化现持有中国农药工业协会颁发的《中国农药行业HSE管理体系合规证书》(证书编号: 029), 有效期自2016年10月至2019年10月。

⑬农药登记证

截至评估基准日, 常隆农化共持有136项农药登记证。

知识产权:

①专利

序号	专利权人	名称	专利号	专利类型	授权公告日	取得方式
1	常隆农化	噻嗪酮的制备方法	2012105569039	发明专利	2016.8.3	原始取得
2	常隆农化	一种氯甲基乙基醚的生产方法	2008101558382	发明专利	2011.10.9	继受取得
3	常隆农化	一种2-苯基-4,6-二氯嘧啶的生产方法	2008101961621	发明专利	2010.12.25	继受取得
4	常隆农化	3-(4-氯苯基)-3-(3,4-二烷氧基苯基)丙烯酸吗啉的制备方法	2006100766571	发明专利	2009.7.22	继受取得
5	常隆农化	噻唑烷的生产方法	2011104197161	发明专利	2014.8.13	继受取得
6	常隆农化	一种苯并呋喃酮的生产方法	2010105983699	发明专利	2012.10.31	继受取得

②商标

截至评估基准日, 常隆农化共持有121项商标, 其中2项商标(专利号为4757064、4757063)于2019年2月6日到期。



(13) 被评估单位近三年资产、财务、经营状况

合并数据:

金额单位: 人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产	137,652.70	116,356.19	146,547.00
其中: 流动资产	69,960.03	46,465.27	56,584.76
非流动资产	67,692.67	69,890.92	89,962.25
负债	108,021.98	77,695.38	89,990.53
其中: 流动负债	108,021.98	69,979.55	85,939.16
非流动负债	-	7,715.83	4,051.37
所有者权益	29,630.72	38,660.81	56,556.47
归属于母公司所有者权益	29,630.72	38,660.81	53,117.22

金额单位: 人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入	118,287.16	127,009.81	132,068.14
营业成本	107,478.30	112,243.54	112,420.64
营业利润	337.37	4,151.57	8,528.33
利润总额	-1,565.80	4,205.81	8,626.79
净利润	-1,657.54	4,015.17	6,179.23

母公司数据:

金额单位: 人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产	137,652.70	116,647.82	137,163.25
其中: 流动资产	69,960.03	46,456.90	56,049.45
非流动资产	67,692.67	70,190.92	81,113.80
负债	108,021.98	77,986.18	83,436.86
其中: 流动负债	108,021.98	70,270.35	79,915.09
非流动负债	-	7,715.83	3,521.76
所有者权益	29,630.72	38,661.64	53,726.39



金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入	118,287.16	126,906.21	128,155.01
营业成本	107,478.30	112,148.05	108,584.21
营业利润	337.37	4,152.41	9,187.91
利润总额	-1,565.80	4,206.64	9,286.36
净利润	-1,657.54	4,016.00	6,848.03

上述 2016 年财务数据摘自四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（川华信审[2017]030 号）。

上述 2017 年财务数据摘自四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（川华信审[2018]068-06 号）。

上述 2018 年财务数据摘自四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（川华信审[2019]033-01 号）。

（二）委托人和被评估单位之间的关系

委托人禾益股份持有被评估单位常隆农化 49%股权。

（三）报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托人。

二、评估目的

为禾益股份拟收购常隆农化股权，提供常隆农化股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为常隆农化股东全部权益。

本次评估范围为常隆农化申报的全部资产及负债。

根据常隆农化经审计的财务报表，截至 2018 年 12 月 31 日，常隆农化资



产总额为 137,163.25 万元，负债总额为 83,436.86 万元，所有者权益为 53,726.39 万元。

常隆农化纳入评估范围的全部资产及负债已经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了审计报告（川华信审[2019]033-01号），常隆农化按经审计调整后的全部资产及负债进行评估申报。

评估对象和范围与常隆农化委托评估对象和范围完全一致。

（一）委估主要资产情况

1、存货

截至评估基准日，常隆农化纳入本次评估范围的存货账面价值 29,328.57 万元。存货具体构成如下：

名称	金额（万元）	主要品类	存放地点
原材料	9,088.46	邻甲苯胺、2-氯-5-氯甲基吡啶、咪唑烷、吡虫啉原药等原料	常隆农化生产车间及仓库
在库周转材料	473.51	工作服、报警器、编织袋、电缆线等周转用材料	
产成品（库存商品）	18,535.13	酰氯类、解草啞、噻嗪酮等产品	
在产品（自制半成品）	43.60	光气、异氰酸甲酯	
委托加工物资	3.59		
发出商品	1,184.29	乙草胺、丁醚脲、硫双灭多威、噻嗪酮、丁醚脲、解草啞等发出商品	
合计	29,328.57		

2、长期股权投资

截至评估基准日，常隆农化长期股权投资账面值 5,739.95 万元，投资情



况具体如下:

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值 (万元)
1	江苏常隆巨屹国际贸易有限公司	2017-05	100	400.00
2	江苏吉隆达化工有限公司	2017-11	56	5,339.95
	合计			5,739.95

3、房屋建筑物

截至评估基准日,常隆农化纳入本次评估范围的房屋账面原值 29,695.46 万元、账面净值 21,664.68 万元,主要分布在常隆农化厂区范围内。具体情况如下:

金额单位:人民币万元

固定资产类别	房屋	构筑物	合 计
账面台 (套)	53	30	83
账面原值	21,052.37	8,643.09	29,695.46
账面净值	15,412.65	6,252.02	21,664.68

4、设备

截至评估基准日,常隆农化纳入本次评估范围的设备账面原值 57,178.55 万元、账面净值 23,269.27 万元,主要分布在常隆农化厂区范围内。具体情况如下:

金额单位:人民币万元

固定资产类别	机器设备	电子设备	车辆	合 计
账面台 (套)	45,997.00	965.00	14.00	46,976.00
账面原值	56,257.66	565.72	355.16	57,178.55
账面净值	22,876.53	295.46	97.27	23,269.27

5、在建工程

截至评估基准日,常隆农化纳入本次评估范围的在建工程账面价值 1,565.93 万元,主要包括鳞板式焚烧炉项目、五分厂吡虫啉停车改造、清水



沟改造工程、厂区 SIS 施工工程及其他零星在建工程项目。

6、工程物资

截至评估基准日，常隆农化纳入本次评估范围的工程物资账面价值 958.06 万元，主要包括蒸发式冷凝器、检测仪、球阀、调节阀等工程用物资。

7、无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

截至评估基准日，常隆农化纳入本次评估范围的土地使用权账面原值 5,239.33 万元，账面净值 4,745.30 万元。具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积(m ²)
苏(2019)泰兴市不动产权第0002475号	滨江镇过船村胜利、大圩、曹圩组、蒋港村晷晃组	出让	工业	120,831.00
苏(2017)泰兴市不动产权第0003972-0003973、0003975-0003977号	泰兴市滨江镇沿江路东侧	出让	工业	39,689.84
苏(2017)泰兴市不动产权第0003942、0003944-0003948、0003955-0003963、0003967-0003969、0003971号	泰兴市滨江镇沿江路东侧	出让	工业	82,446.00
苏(2017)泰兴市不动产权第0003964-0003966、0003970、0003974、0003978-0003981号	泰兴市滨江镇沿江路东侧	出让	工业	57,250.00
苏(2017)泰兴市不动产权第0021228号	泰兴市滨江镇过船村集体	出让	工业	2,141.20
苏(2017)泰兴市不动产权第0021229号	泰兴市滨江镇过船村集体	出让	工业	16,019.10
苏(2018)泰兴市不动产权第0002917号	泰兴市滨江镇蒋港村曹圩组，过船村胜利组、大圩组	出让	工业	12,440.00
苏(2018)泰兴市不动产权第0002962号	泰兴市滨江镇蒋港村曹圩组，过船村胜利组、大圩组	出让	工业	29,065.00
合计				359,882.14

(2) 无形资产-其他



截至评估基准日，常隆农化其他无形资产账面原值 1,161.58 万元，账面净值 1,142.31 万元，主要系 2018 年 3 月常隆农化从江苏常隆化工有限公司购买的 74 项农药登记证以及 2 项审批中的农药登记证、2 项发明专利权和 121 个商标的摊余价值。

8、递延所得税资产

截至评估基准日，常隆农化纳入本次评估范围的递延所得税资产账面价值 621.65 万元，系可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。

9、其他非流动资产

截至评估基准日，常隆农化纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值 21,406.66 万元，系待抵扣的增值税进项税额以及预付的工程款和设备款。

10、截至评估基准日，常隆农化除存货外的流动资产为 26,720.87 万元，主要包括货币资金 9,988.53 万元、应收票据 919.81 万元、应收账款 12,647.68 万元、预付账款 2,988.49 万元、其他应收款 42.11 万元、其他流动资产 134.26 万元。

11、截至评估基准日，常隆农化负债总额 83,436.86 万元，其中流动负债 79,915.09 万元，包括短期借款 22,000.00 万元、应付票据 7,580.00 万元、应付账款 16,385.23 万元、预收款项 5,237.34 万元、应付职工薪酬 1,911.49 万元、应交税费 1,693.20 万元、应付利息 36.74 万元、其他应付款 25,071.10 万元；非流动负债 3,521.76 万元，其中长期借款 1,600.00 万元、其他非流动负债 1,921.76 万元。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为账面记录的土地使用权、2018 年购进的农药登记证、商标、专利权以及办公用软件。



（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系四川华信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（川华信审[2019]033-01号）的审计结果。除此之外，本项目所有评估工作均由本公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估常隆农化股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为禾益股份拟收购常隆农化股权，提供常隆农化股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为2018年12月31日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。



响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托人暂未提供。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、其它相关的法律法规文件。

（三）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[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—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T18605-2014）；
- 15、其他相关的资产评估准则及规定。

（四）权属依据

- 1、常隆农化提供的公司章程和验资报告；
- 2、常隆农化提供的农药登记证；
- 3、常隆农化提供的《不动产权证书》；
- 4、常隆农化提供的土地出让合同；
- 5、常隆农化提供的专利权证书；
- 6、重要资产购置合同或凭证；
- 7、常隆农化提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

● 资产基础法适用的取价依据

- 1、有关房屋的取价依据
 - （1）《工程造价常用数据速算速查手册》；
 - （2）《资产评估常用方法与参数手册》；
 - （3）原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》；



- (4) 国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》;
- (5) 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件;
- (6) 常隆农化公司提供的有关权属证明资料;
- (7) 评估人员现场查勘获得的资料;
- (8) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、有关机器设备的取价依据

- (1) 中国机械工业出版社出版的《2018 年机电产品价格手册》;
- (2) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;
- (3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准;
- (4) 评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息;
- (5) 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》。

3、有关土地使用权的取价依据

- (1)《关于公布泰兴市 2017 年度城镇基准地价更新成果的通知》;
- (2) 委估宗地周边类似用地成交信息;
- (3) 估价机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

4、其他综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率;
- (2) 中国人民银行公布的人民币兑美元的中间汇率;
- (3) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;
- (4) 同花顺资讯金融终端查询数据;
- (5) 相关税收法规及税率。

● 收益法适用的取价依据

- 1、宏观经济分析资料;
- 2、行业统计及分析资料;



- 3、常隆农化历史财务资料、审计报告和相关调查资料;
- 4、常隆农化提供的未来 5 年盈利预测资料;
- 5、评估人员调查获取的市场相关信息;
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 7、证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;
- 8、同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据;
- 9、相关税收法规及税率;
- 10、评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。

(六) 其他资料

- 1、常隆农化评估基准日资产负债申报明细表;
- 2、常隆农化提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- 3、常隆农化提供的其他有关资料和评估人员收集的其他资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务, 应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析收益法、市场法和资产基础法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。

1、市场法

企业价值评估中的市场法, 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。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;



(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难以收集与评估对象可比的上市公司或交易案例进行市场法比较修正的充分数据，因此本次评估不适于选择市场法进行评估。

根据我们对被评估单位其现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为被评估单位在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件，故本次使用收益法进行评估。

由于被评估单位有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估采用资产基础法。



● 资产基础法

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金主要为库存现金、银行存款和其他货币资金。

对于现金，评估人员在企业出纳人员配合下，盘点库存现金，查阅了基准日至盘点日之间的现金日记账，并根据评估基准日至盘点日期间的现金收支情况，倒轧出基准日的现金实有数，与评估明细表及财务记录相符。

对银行存款和其他货币资金，评估人员首先核对了评估基准日银行总账、日记账、明细账余额是否一致，复核企业编制的银行存款余额调节表，检查了银行对账单和银行询证函，并以清查核实后的金额确定为评估值。

(2) 应收款项

常隆农化应收款项主要为应收票据、应收账款、预付账款及其他应收款。

对于应收款项，评估人员核对评估申报明细表与明细账、会计报表的金额，借助历史资料和调查了解的情况，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。根据各单位的具体情况，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，对难以确定可收回账款数额的，参考企业计提坏账准备的方法评估风险损失，最终确定评估值。

(3) 其他流动资产

其他流动资产主要为待摊的保险费、借款利息以及房租费。对待摊性质款项，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存



在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

2、存货

纳入本次评估范围的存货主要为原材料、在库周转材料、产成品及发出商品，评估人员根据不同特点采用不同的评估方法。

(1) 原材料及在库周转材料品种规格、型号繁多，账面值已包括购买价格、运杂费、合理损耗和拣选费用，与重置成本所包含的内容相同。评估人员采用重置成本法对其进行评估。

(2) 对产成品，常隆农化生产的化学农药原药主要销往华北区、华南区、华中区、华东区及西北片区等多地区及欧洲、非洲等国外市场，具有较稳定的客户，且常隆农化采用以销定产的生产经营方式，产品基本能实现正常销售。

评估人员以产品市场售价为基础，根据产品的实际情况进行评估。

评估值=产品不含税售价-税金及附加-销售费用-所得税-适当净利润

(3) 对发出商品，评估人员查验相关合同、发货单等原始依据，核实发出商品的真实性和有效性。在清查核实的基础上根据发出商品的不同类型和具体特点，参照产成品的评估方法进行评估。

3、长期股权投资

评估人员审核投资协议、合同、账务记录及被投资单位章程、验资报告，查询了被投资单位的工商登记档案，以证实股权投资的真实性和合法性。对控股的股权投资，评估人员选用合适的评估方法对被投资单位股权价值进行评估，以被投资单位股东权益评估值乘以常隆农化持有的股权比例，确定长期股权投资的评估值。

4、房屋建筑物

房屋建筑物主要为常隆农化厂区内的厂房、办公用房及相应的构筑物，由



于市场交易不活跃，在目前市场上难以找到可比交易案例，故评估人员无法采用市场法进行评估；因难以预测它们的预期净收益，故无法采用收益法进行评估；由于这些建（构）筑物截至评估基准日的重置价格资料较易取得，故采用重置成本法评估。

重置成本法即按建（构）筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用及资金成本计算重置全价，再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

建（构）筑物评估值=（建安工程造价+前期工程费用+其他工程费用+资金成本）×成新率

成新率的选取：评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》，采取分部位打分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

5、设备

常隆农化的设备主要为生产用机器设备、电子设备及车辆。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备现行购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

设备评估值=设备重置全价×成新率

（1）重置全价确定

机器设备重置全价=设备购价（不含税）+设备运杂费+设备安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

对于电子办公设备，评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此设备重置全价=设备购价

运输车辆重置全价=车辆购价（不含税）+购置附加费+牌照手续费+其他费用



（2）成新率确定

评估人员在现场对设备进行现场勘查，向设备管理人员了解设备的购置、使用、维护等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

6、在建工程

本次对在建工程采用成本法进行评估。评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及购建合同等相关资料，查看在建工程实物，与项目工程技术人员等相关人员进行访谈，确认委估在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。评估以清查核实后的账面值确定评估值。

7、工程物资

工程物资主要包括蒸发式冷凝器、检测仪、球阀、调节阀等工程用物资。账面值由购买价和合理费用构成，账面单价接近基准日市场价格，以基准日市场价格乘以核实后的数量确定评估值。

8、无形资产（土地使用权）

土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算确定法等。

评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的具体情况、估价目的以及各种估价方法的适用性和可操作性等因素后，采用基准地价系数修正法及市场比较法对土地使用权进行评估。经综合分析后，评估人员以市场比较法结果确定土地使用权价格。

（1）基准地价系数修正法



基准地价修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、宗地成熟度修正及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

待估宗地价格 = 适用的基准地价 × 土地用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 区域和个别因素修正系数 ± 土地开发程度修正值

（2）市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格 = 比较实例交易价格 × 情况修正系数 × 期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数

9、递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。



10、其他非流动资产

其他非流动资产为企业留抵增值税，评估人员通过取得增值税申报表、核对明细账、总账及翻阅相关原始凭证，对其他非流动资产，以核实后账面值确定评估值。

11、负债的评估

负债主要包括短期借款、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、长期借款、其他非流动负债。

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后产权持有者实际需要承担的金额确定评估值。与具体资产项目有关联的负债，评估人员同时考虑相关资产的评估结果对实际需承担负债金额的影响后确定评估值，避免评估计算时有重复或遗漏。

● 收益法

1、收益法的选用理由

收益法是指通过测算评估对象的未来预期收益并折算成现值，确定评估对象的资产评估方法。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径来判断和估算资产价值。该思路认为，任何一个理智的投资者在购置或投资于某一资产时，所愿意支付或投资的货币数额不会高于所购置或投资的资产在未来能给其带来的回报，即收益额。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。根据评估对象的预期收益来评估其价值，容易被资产业务各方所接受。从理论上讲，收益法是资产评估中较为科学合理的评估方法之一。

2、收益法的基本思路

为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握企业价值，此次评



估对被评估企业的股东全部权益选择现金流量折现法。根据本次评估调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史会计报表为依据结合企业经营计划估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流量折现法，估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性资产价值、溢余资产的价值，得到企业整体价值，并由企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

付息债务：指基准日账面有息负债

(1) 收益期限

本次评估采用分段法对常隆农化的企业自由现金流量进行预测。即将企业自由现金流分为明确预测期期间的现金流和明确预测期之后的现金流。由于没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境可能影响企业永续经营；且企业有能力持续拥有或取得永续经营所需的资源或资产并获得收益。故本次评估将收益期设定为无限年期，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等的稳定情况，明确的预测期确定为 2019 年 - 2023 年。

(2) 经营性资产价值

经营性资产价值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及负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+r)^t}$$

其中：P 为评估基准日企业经营性资产价值

Ft 为预测期间第 t 年的预测的企业自由现金流量



N 为年期

r 为折现率

(3) 企业自由现金流量

企业自由现金流量 (Ft) = 净利润 + 折旧及摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 营运资金增加额

净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 所得税

(4) 折现率的选取

有关折现率的选取, 我们采用了加权平均资本成本估价模型 (WACC 模型)。

WACC 模型数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中: k_e - 权益资本成本

E - 权益资本的市场价值

D - 债务资本的市场价值

K_d - 债务资本成本

t - 所得税率

其中: 权益资本成本 k_e 按国际通行的资本资产定价模型 (CAPM 模型) 确定。CAPM 模型计算公式如下:

权益资本成本 = 无风险报酬率 + β 权益系统风险系数 $\times$ 市场风险溢价 + 特有
风险调整系数

即: $k_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$

k_e : 权益资本成本

R_f : 无风险报酬率

β : 权益系统风险系数



MRP: 市场风险溢价

Rc: 特有风险调整系数

(5) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,按照资产基础法评估结果确定。

(6) 非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的,包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产,第一类资产不产生利润,第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。非经营性资产及负债价值按照资产基础法评估结果确定。

(三) 评估结论确定的方法

本次评估目的系为禾益股份拟收购常隆农化股权,提供所涉及的常隆农化股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。评估人员根据确定的评估方法,实施必要的评估程序后形成初步评估结论,在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上,经综合分析后确定本评估报告的结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则,按照委托人与本公司签订的资产评估委托合同,评估人员业已实施了对常隆农化的法律性文件与资产产权证明文件的查阅,对会计记录以及相关资料的审核,对相关资产进行了必要的调查,以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 接受委托阶段



1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及常隆农化相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，对常隆农化所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导常隆农化进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据常隆农化提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、等方式确定资产和负债的真实性。

对机器设备、房屋建筑物及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物及重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据常隆农化的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、结算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向常隆农化提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。



(三) 评定估算阶段

1、资产基础法

(1) 评估人员在常隆农化有关人员的配合下, 分组分别到现场对资产进行勘察和清点, 具体情况如下:

评估人员对实物资产进行现场勘查, 并查阅其相关的运行记录、大修记录, 填写现场鉴定作业表, 与常隆农化管理人员和工程技术人员进行交流, 了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上, 结合所收集的资料进行综合分析, 确定资产的成新率。

(2) 各专业组评估人员分别进行市场调查, 广泛收集与评估对象有关的市场价格信息, 对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

(3) 评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果, 采用合适的评估方法, 确定资产评估值, 编制相关资产评估技术说明。

2、收益法

(1) 初步审查被评估单位提供的历史数据和预测表, 并与财务报表及相关经济资料进行核对。

(2) 完善历史数据并与相关部门人员进行交流, 向企业管理人员了解公司经营模式、经营流程、财务核算方法等。

(3) 对损益类项目的核实和了解

①对于收入的核实, 了解申报数据的准确性、营业收入确定依据及其结构, 将申报的历史经营数据与审计报告数据进行核对, 对历史年度经营政策、经营模式进行了解。了解企业盈利预测的经营假设, 对假设条件的合理性进行判断, 结合市场情况以及企业未来发展规划对企业申报预测数据的合理性进行判断。

②成本及费用的核实和了解, 根据历史数据了解营业成本及费用的构成



项目，各项成本费用的近期标准，了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

③了解企业税收政策。

(4) 进一步审核、修正预测数据。

(5) 对未纳入预测的溢余资产和非经营性资产（负债）进行评估。

(6) 确定股东全部权益价值。

(四) 评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员评估结论进行分析，认为对常隆农化资产申报评估的资产评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

(一) 一般假设

1、本报告评估结论所依据、由常隆农化所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、常隆农化持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(二) 评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。



3、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

4、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

（四）预期经营假设

1、公司按照国家环保政策、安全生产标准等相关规定开展生产经营活动。

2、评估对象在未来经营期内所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、被评估单位以现有的生产场地及生产线，在现有生产能力的基础上开展生产经营活动，未考虑企业未来增加投资扩大生产规模可能发生的资本性支出以及新增效益对股东权益价值的影响。

4、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日的经营管理模式持续经营；被评估单位的核心技术人员、管理团队和核心客户资源在未来经营期内不发生较大流失。

5、在未来可预见的时间内，常隆农化如期实施提供给我们的发展规划，



经营政策、经营模式不作重大调整；未来经营期内的主营业务、产品结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近状态并持续；评估对象的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化。在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

6、企业经营所涉及的相关经营资质证书能顺利取得或到期能顺利延期。

7、假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题。

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

9、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，评估人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估机构及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）资产基础法

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，常隆农化经审计后的资产总额为 137,163.25 万元，负债总额为 83,436.86 万元，净资产为 53,726.39 万元。

经本次评估，资产总额 144,821.23 万元，负债总额 81,995.53 万元，净资产 62,825.70 万元，评估增值 9,099.31 万元，增值率 16.94 %。



评估结果汇总如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 12 月 31 日

被评估单位: 江苏常隆农化有限公司

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%
1 流动资产	56,049.45	57,464.26	1,414.81	2.52
2 非流动资产	81,113.80	87,356.97	6,243.17	7.70
3 其中:可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	5,739.95	5,177.94	-562.01	-9.79
7 投资性房地产				
8 固定资产	44,933.94	46,724.56	1,790.62	3.99
9 在建工程	1,565.93	1,565.93	-	-
10 工程物资	958.06	958.06	-	-
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	5,887.62	16,134.16	10,246.54	174.04
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	621.65	621.65	-	-
19 其他非流动资产	21,406.65	16,174.67	-5,231.98	-24.44
20 资产总计	137,163.25	144,821.23	7,657.98	5.58
21 流动负债	79,915.09	79,915.09	-	-
22 非流动负债	3,521.77	2,080.44	-1,441.33	-40.93
23 负债合计	83,436.86	81,995.53	-1,441.33	-1.73
24 净资产(所有者权益)	53,726.39	62,825.70	9,099.31	16.94

评估结论详细情况见评估明细表。



（二）收益法

收益法，是从收益的角度出发，将常隆农化作为一个整体，根据其历史经营业绩及未来发展规划，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得股东全部权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，常隆农化股东全部权益采用收益法评估的结果为 69,761.83 万元，评估增值 16,035.44 万元，增值率 29.85%。

（三）评估结论的分析与确定

此次评估资产基础法的评估结论为 62,825.70 万元，收益法的评估结论为 69,761.83 万元，两种方法相差 6,936.13 万元，差异率为 11.04%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。考虑到近年农药行业发展波动较大，在环保政策的驱动下行业正处于调整阶段，产品价格受市场供需状况的影响波动较大，本次收益法评估盈利预测不确定性较多。

因此，评估师充分考虑各种因素后确定选用资产基础法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

经评估人员综合评定估算，江苏常隆农化有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 62,825.70 万元（大写：人民币陆亿贰仟捌佰贰拾伍万柒仟元整）。



十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

(二) 本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价对评估对象价值的影响，评估时考虑了股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(四) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、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，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(五) 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。



(六) 委估资产权属瑕疵情况

1、委托人、被评估单位和相关当事人对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

2、常隆农化纳入评估范围的下列房屋建筑物未办理房地产权证：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	冷冻 B	框架	2009-10	815.00
2	冷水站房屋	框架	2009-10	357.90
3	异丙隆	框架	2009-10	4,354.00
4	小异氰酸酯	框架	2009-10	4,216.00
5	35kv 高配房屋	框架	2009-10	721.90
6	三废处理办公楼	框架	2009-10	1,227.00
7	丁硫克百威车间房屋	框架	2010-09	2,435.00
8	一氧化碳车间房屋	框架	2009-10	757.38
9	排涝站房屋	钢混	2009-10	48.40
10	氮氧站房屋	框架	2009-10	1,625.72
11	丁草胺车间	框架	2010-09	5,009.39
12	丙草胺车间用房	框架	2010-09	3,945.70
13	解草啉/苯氧威房屋	框架	2010-09	3,910.00
14	苯噻/吡氟草胺房屋	框架	2010-09	3,910.00
15	仓库 5 号房	混合	2009-10	4,497.90
16	五金库	混合	2009-10	1,258.40
17	冷冻站	框架	2010-09	735.18
18	噻嗪酮厂房	框架	2010-09	4,956.80
19	异丙隆/磺隆厂房	框架	2010-09	4,354.00
20	硫双灭多威厂房	框架	2010-09	3,402.00
21	机修大楼	框架	2010-09	7,487.74
22	烯啉虫胺厂房	钢混	2014-11	2,112.90
	合计			62,138.31

评估人员和常隆农化资产管理人员到现场进行了查勘，对其申报的房地



面积进行了目测估计并与申报面积核对基本无差异，但未进行专业测量；如果评估人员采用的房地产建筑面积与房地产管理部门测量的面积不一致，应以房地产行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

本次评估，评估人员未考虑企业在完善上述房地产权手续时可能存在的产权纠纷或发生的相关费用对评估值的影响。

(七) 借款及抵押担保事项

序号	放款银行（或机构）	账面价值 （万元）	抵押担保人	抵押担保事项	备注
1	工行泰兴支行	3,000.00	北京颖泰	提供最高额保证	短期借款
2	工行泰兴支行	1,200.00	北京颖泰	提供最高额保证	短期借款
3	工行泰兴支行	1,200.00	北京颖泰	提供最高额保证	短期借款
4	工行泰兴支行	1,100.00	北京颖泰	提供最高额保证	短期借款
5	江苏银行泰兴支行	1,500.00	北京颖泰，陈伯阳	提供最高额保证， 个人连带责任保证	短期借款
6	上海银行股份有限公司 常州分行	7,500.00	北京颖泰与禾益股 份担保，产权抵押	北京颖泰与禾益股 份提供连带责任担 保，常隆农化以 35 个不动产权证进行 抵押，其中房屋抵 押面积总计 98,116.48 平方米， 土地抵押面积总计 197,546.14 平方米	短期借款
7	上海银行股份有限公司 常州分行	2,500.00			短期借款
8	泰兴农村商业银行	2,500.00			短期借款
9	南京银行泰兴分行	1,500.00			短期借款
10	上海银行常州分行	1,600.00	禾益股份委托上海 银行贷款		长期借款
	合计	23,600.00			

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

(八) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(九) 重大期后事项

无。

(十) 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，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法



获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十一) 在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 评估报告的使用有效期



本报告评估结果自评估基准日起一年内有效,即 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以评估结果作为作价参考依据,超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2019 年 2 月 25 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:



[Handwritten signature of Liang Hongyuan]

资产评估师:



[Handwritten signature of Chen Jiaoping]

中国*重庆

资产评估师:



[Handwritten signature of Chen Jiaoping]

二〇一九年二月二十五日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表1

被评估单位：江苏常隆农化有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计				
21 流动负债				
22 非流动负债				
23 负债合计				
24 净资产（所有者权益）				
	56,049.45	57,464.26	1,414.81	2.52
	81,113.80	87,356.97	6,243.17	7.70
	5,739.95	5,177.94	-562.01	-9.79
	44,933.94	46,724.56	1,790.62	3.99
	1,565.93	1,565.93	0.00	0.00
	958.06	958.06	0.00	0.00
	5,887.62	16,134.16	10,246.54	174.04
	621.65	621.65	0.00	0.00
	21,406.65	16,174.67	-5,231.98	-24.44
	137,163.25	144,821.23	7,657.98	5.58
	79,915.09	79,915.09	0.00	0.00
	3,521.77	2,080.44	-1,441.33	-40.93
	83,436.86	81,995.53	-1,441.33	-1.73
	53,726.39	62,825.70	9,099.31	16.94

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表2

被评估单位：江苏常隆农化有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	560,494,452.02	574,642,591.83	14,148,139.81	2.52
2	货币资金	99,885,287.47	99,885,287.47	-0.00	-0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据	9,198,058.28	9,198,058.28	-	-
5	应收账款	126,476,809.06	126,476,809.06	-	-
6	预付款项	29,884,908.11	29,884,908.11	-	-
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	421,087.79	421,087.79	-	-
10	存货	293,285,707.30	307,433,847.11	14,148,139.81	4.82
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	1,342,594.01	1,342,594.01	-	-
13	二、非流动资产合计	811,138,024.53	873,569,714.18	62,431,689.65	7.70
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资	57,399,484.00	51,779,394.52	-5,620,089.48	-9.79
18	投资性房地产				
19	固定资产	449,339,417.23	467,245,631.50	17,906,214.27	3.99
20	在建工程	15,659,300.74	15,659,300.74	-	-
21	工程物资	9,580,571.18	9,580,571.18	-	-
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产	58,876,177.48	161,341,565.34	102,465,387.86	174.04
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产	6,216,523.40	6,216,523.40	-	-
30	其他非流动资产	214,066,550.50	161,746,727.50	-52,319,823.00	-24.44
31	三、资产总计	1,371,632,476.55	1,448,212,306.01	76,579,829.46	5.58
32	四、流动负债合计	799,150,940.85	799,150,940.85	-	-
33	短期借款	220,000,000.00	220,000,000.00	-	-
34	交易性金融负债				
35	应付票据	75,800,000.00	75,800,000.00	-	-
36	应付账款	163,852,315.26	163,852,315.26	-	-
37	预收款项	52,373,386.53	52,373,386.53	-	-
38	应付职工薪酬	19,114,876.17	19,114,876.17	-	-
39	应交税费	16,931,987.04	16,931,987.04	-	-
40	应付利息	367,384.73	367,384.73	-	-
41	应付股利				
42	其他应付款	250,710,991.12	250,710,991.12	-	-
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	35,217,645.06	20,804,411.27	-14,413,233.80	-40.93
46	长期借款	16,000,000.00	16,000,000.00	-	-
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债	19,217,645.06	4,804,411.27	-14,413,233.80	-75.00
53	六、负债总计	834,368,585.91	819,955,352.12	-14,413,233.80	-1.73
54	七、净资产（所有者权益）	537,263,890.64	628,256,953.89	90,993,063.25	16.94

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

收益法预测汇总表

评估基准日：2018-12-31

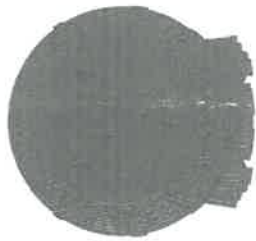
被评估单位：江苏常隆农化有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	永续期
1	一、营业收入	156,865.64	163,964.84	170,791.65	177,846.76	184,581.53	184,581.53
2	减：营业成本	133,084.66	139,373.69	145,461.14	151,773.85	157,944.90	157,944.90
3	营业税金及附加	899.68	902.54	905.30	908.14	910.85	910.85
4	营业费用	2,125.30	2,240.41	2,391.01	2,552.72	2,725.88	2,725.88
5	管理费用	6,104.48	6,386.35	6,688.19	7,011.45	7,357.72	7,357.72
6	财务费用	1,192.59	1,190.49	1,188.48	1,186.40	1,184.41	1,184.41
7	资产减值损失						
8	加：公允价值变动损益						
9	投资收益						
10	二、营业利润	13,458.93	13,871.34	14,157.54	14,414.20	14,457.76	14,457.76
11	营业外收入						
12	减：营业外支出						
13	三、利润总额	13,458.93	13,871.34	14,157.54	14,414.20	14,457.76	14,457.76
14	减：所得税	3,364.73	3,467.83	3,539.38	3,603.55	3,614.44	3,614.44
15	四、净利润	10,094.20	10,403.50	10,618.15	10,810.65	10,843.32	10,843.32
16	加：扣税后付息债务利息	929.19	929.19	929.19	929.19	929.19	929.19
17	加：折旧及摊销	6,944.25	6,944.25	6,944.25	6,944.25	6,944.25	6,944.25
18	减：营运资金的增加	894.67	608.70	580.74	598.53	562.96	
19	减：资本性支出	139.91	58.97	20,417.72	9,488.39	5,566.75	6,676.70
20	五、企业自由现金流量	16,933.05	17,609.27	-2,506.88	8,597.16	12,587.05	12,040.06
21	六、折现率	12.54%	12.54%	12.54%	12.54%	12.54%	12.54%
22	折现时间	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
23	折现系数	0.9427	0.8376	0.7443	0.6614	0.5877	4.6877
24	七、折现值	15,961.99	14,750.17	-1,865.92	5,686.14	7,397.59	56,440.74
25	八、折现值合计	98,370.72					
26	九、溢余资产						
27	十、非经营性资产负债净值	-5,008.88					
28	十一、基准日有息负债	23,600.00					
29	十二、股东全部权益评估值	69,761.83					

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0230015001

序列号：000091

发证时间：

二〇〇九年 八月 二十五日



<http://jcz.cq.gov.cn/html/content/17/10/19886.shtml>



资产评估机构备案的公告

重庆市财政局网站 jcz.cq.gov.cn 2017/10/31 来源：资产管理处

公告（2017）4号

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案。现公告如下：

一、符合条件的资产评估机构

序号	资产评估机构名称	组织形式	法定代表人
...			
77	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	有限责任公司	殷翔龙
...			

二、资产评估机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

重庆市财政局

2017年10月31日



营业执照

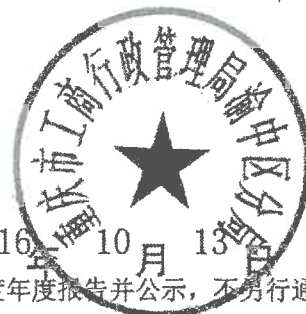
(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』★★



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒙高原

性别：男

登记编号：50000002

单位名称：重庆华康资产评估土地
房地产估价有限责任公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过（2018-03-29）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年4月23日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柏露

性别：女

登记编号：50130013

单位名称：重庆华康资产评估土地
房地产估价有限责任公司



初次登记时间：2013-06-21

年检信息：通过（2018-03-29）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：柏露

本人印鉴：



打印时间：2018年4月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈家平

性别：男

登记编号：50090003



单位名称：重庆华康资产评估土地
房地产估价有限责任公司



初次登记时间：2009-05-22

年检信息：通过(2018-03-29)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈家平

本人印鉴：

资产评估师
陈家平
50090003



打印时间：2018年4月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>