（上接D30版）

（2）无形资产

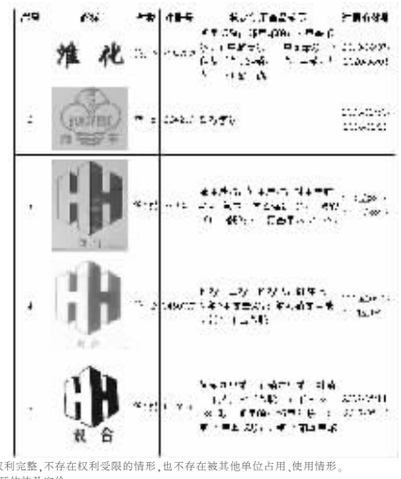
①土地使用权

截至2011年12月31日，江苏淮化拥有9宗土地，具体如下：

序号	土地使用权人	土地使用权证编号	面积(m2)	位置	使用权类型	使用期限	用途
1	江苏淮化	盱土国用(2003)第0289号	73,037.00	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	工业
2	江苏淮化	盱土国用(2003)第0290号	205.00	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	公共基础设施
3	江苏淮化	盱土国用(2003)第0291号	267.90	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	公共基础设施
4	江苏淮化	盱土国用(2003)第0292号	3,399.00	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	公共基础设施
5	江苏淮化	盱土国用(2003)第0293号	155,920.00	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	工业
6	江苏淮化	盱土国用(2003)第0294号	1,267.00	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	公共基础设施
7	江苏淮化	盱土国用(2003)第0295号	2,239.20	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	公共基础设施
8	江苏淮化	盱土国用(2003)第0296号	1,490.50	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	公共基础设施
9	江苏淮化	盱土国用(2003)第0297号	477.10	盱眙县三河农场境内	出让	2053-8-14	工业

②商标

截至2011年12月31日，江苏淮化拥有商标情况如下：



江苏淮化商标权利完整，不存在权利受限的情形，也不存在被其他单位占用、使用情形。

二、标的资产的预估值及定价

（一）标的资产的预估值及作价

本次交易的标的资产包括江苏安邦80.93%股权、江苏淮化70%股权，本次交易标的资产的预估值合计为7.17亿元。

各标的企业预估价值情况如下：

单位：万元

标的企业	全部股东权益预估价值	持股比例	农化总公司股权预估价值
江苏安邦	65,682.47	80.93%	53,156.83
江苏淮化	26,430.16	70%	18,501.11
合计	92,112.64		71,657.94

本次拟购买资产的作价将参考由具有证券从业资格的专业评估机构出具的评估结果，由本公司与交易对方协商确定，并经本公司股东大会通过。由于相关评估工作正在进行中，本预案披露的预估值与最终经具有证券从业资格的评估机构出具的评估结果可能存在一定的差异最终资产评估结果将在重组报告书中予以披露。

（二）评估方法

根据项目的评估目的、评估范围涉及企业的全部资产及负债，按照《资产评估准则——基本准则》和《企业价值评估指导意见(试行)》等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以分为市场法、收益法和资产基础法(成本法)。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的相类似可比资产进行比较以确定评估对象价值的一种评估方法。由于目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此本次评估不具备使用市场法的必要前提，本次评估不采用市场法。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的一种评估方法。收益法依照资产评估中将利求本的评估思路，采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业有完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，本次评估具备采用收益法进行评估的基本条件。

资产基础法是指在合理评估各项资产价值和负债基础上确定评估对象价值的一种评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。本次选用资产基础法评估结果作为最终预估结果。各标的企业资产具体预估的依据和方法如下：

1、流动资产：各标的企业流动资产主要为货币资金、应收账款、应收票据、预付账款、存货(主要为原材料与产成品)及其他应收款。其评估依据和方法如下：

（1）货币资金：对于货币资金，以清查后的账面价值为评估值。

（2）应收账款：对于应收账款，评估人员通过查阅账簿、报表及企业提供的无法收回款项的说明，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，确定风险损失金额。

账龄	风险损失率
1年以内	0%
1-2年	10%
2-3年	30%
3-4年	50%
4-5年	50%
5年以上	100%

（3）应收票据：对于应收票据，评估人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断。评估人员认为变现能力强，发生坏账的可能性很小，以核实后账面值为评估值。

（4）预付账款：对于预付账款，评估人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。经了解，预付账款多数为近几年发生，企业能在合同期限内能收回相应的货产或获得相应的权利，未发现呆坏账现象。故以清查核实后的账面值确定评估值。

（5）存货：标的企业存货主要有原材料和产成品。

对于原材料，评估人员首先核查了大部分原材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实；由于材料的价格变动不大，故按照账面值确定评估值。

对于产成品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，企业历史上成本利润率比较稳定，故对于产成品以成本单价×(1+成本利润率)确定评估值。

成本利润率：净利润/主营业务成本×r；

r为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为100%，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为0。

（6）其他应收账款：对于其他应收款，评估人员通过审核相关账簿及原始凭证，未发现有债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。评估人员参照会计提坏账准备的标准预估评估风险损失。

账龄	风险损失率
1年以内	0%
1-2年	10%
2-3年	30%
3-4年	50%
4-5年	50%
5年以上	100%

2、非流动资产

各标的企业非流动资产项目主要为可供出售金融资产(股票投资)、长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产。其评估依据与方法如下：

（1）可供出售金融资产(股票投资)：股票投资在清查核实的基础上，以基准日收盘价乘以持股数量确定评估值。

（2）长期股权投资：评估人员首先确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

①对于控股子公司的长期投资，先对被投资单位评估基准日的整体资产进行评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以持股比例计算确定评估值；

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

②对于企业只提供会计报表而未提供其他资料的公司，评估值以评估基准日被投资企业审核后的账面净资产乘以投资比例确定评估值。

③对于企业不提供会计报表及相关资料的，考虑到持股比例较低，金额较小，以账面值确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（3）固定资产：因为固定资产项目繁多，不同资产采用不同的方法，主要有成本法和市场法。

1）房屋建筑物类资产

成本法：基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用主要采用重置成本法进行评估。

根据搜集的建筑工程资料和竣工结算资料，以建筑物工程量套用现行定额标准和计取前期及其他费用，按合理建设期同期的贷款利率等计算出建筑物的重置原值，进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下：

评估值=重置原值×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置原值从而得出评估值。

①　重置原值的确定

重置原值=建筑安装工程造价+前期及其它费用+资金成本

A、建安造价的确定

建筑安装工程造价=分部分项工程费+措施费+企业管理费+其他费+利润+文明施工费+规费+税金

由于委托方提供了委估房屋的工程决算资料，结合现场的勘察资料，套用工程决算审计结果，并根据有关规定作相应调整，按照基准日时的材料价格估算委估房屋的评估价值。

按照建筑物工程量，套用相关定额和材料价格信息计算出评估基准日材料价格进行调整计算得出各分项工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

B、前期及其他费用的确定

工程前期及其它费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C、资金成本的确定

资金成本；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标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑；

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

市场法；由于工程决算资料无法取得，且有交易案例可循，对相类似房屋的交易案例进行比较更能直接体现委估房屋市场价值，所以本次评估采用市场比较法作为评估方法。

本次房屋建筑物的评估采用市场法。

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

（1）搜集交易实例的有关资料；

（2）选取有效的可比市场交易实例；

（3）建立价格可比基础；

（4）进行交易情况修正；

（5）进行交易日期修正；

（6）进行区域因素修正；

（7）进行个别因素修正；

（8）求得比准价格，确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

具体模型如下：

比准价格=可比实例成交价×交易情况修正系数×剩余土地使用年限修正系数×房屋用途修正系数×区域情况修正系数×个别情况修正系数

2）设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定：设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等)，综合确定；

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

a、机器设备重置全价：

①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2010机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据国家发布的税收优惠政策，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣，本次项目根据国家税收优惠政策采用不含税价格确定购置价。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，按7%的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本

由于本项目的设备建设期较短，核心设备生长炉的安装调试周期仅需几个工作日，故本次评估不考虑设备的资金成本。

b、运输车辆重置全价：

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

c、电子设备重置全价：根据当地市场信息等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价(不含税)

对于购置时间较早、现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

B、成新率的确定：

①　机器设备成新率

分别计算理论成新率N1和勘察成新率N2，加权平均确定其成新率，即

成新率N=理论成新率N1×0.4+勘察成新率N2×0.6

理论成新率N1：根据机器设备的已使用年限以及评估确定的不同类型设备的经济寿命年限，或根据现场勘察情况以及由设备的大修周期、次数确定的超过经济寿命年限设备的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率N1=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

或：理论成新率N1=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

勘察成新率N2：通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

②　车辆成新率

根据国经贸经[1997]456号文《关于发布<汽车报废标准>的通知》及2000年12月18日国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用成新率，行驶里程成新率)+a　(a：车辆特殊情况调整系数)

③　电子设备成新率

成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

或成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4）在建工程：本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。对正常施工尚未完工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，对于合理建设工期大于6个月的工程项目，评估以核实后的调整后账面值，加上该项工程在实际工期内的资金成本调整值后确定评估值。合理建设工期小于6个月的工程，因占用资金时间较短和价格变动较小或前期费用及其他费用，以核实后的账面值作为评估值；对于工程已经完工，账面价值为工程质保金的项目，因其价值在相应设备评估中考虑，评估为0；对于工程已经完工的项目，按照机器设备的评估方法进行评估；对于已经停工的项目，未形成资产实物的按0值评估。

（5）无形资产：无形资产主要为土地使用权，根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照土地评估的技术《规程》，根据当地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，最终选择市场比较法及成本逼近法二种方法进行评估，最后根据二种方法的评估结果综合确定评估值。

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价值时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时日地价的方法。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种估价方法。其基本计算公式为：

V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3

=VE+R3

式中：V—土地价格；Ea—土地取得费；Ed—土地开发费；T—税费；R1—利息

R2—利润；R3—土地增值收益；E—土地成本价格

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度，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指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，再对照修正系数表中相应的档次，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和使用年限分别对待估宗地的评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地土地使用权在估价基准日的价值。其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：Pi=Px(1±K)xΠIs+F

式中：

Pi—待估宗地地价

P—待估宗地对应的基准地价

K—待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

ΠIs—待估宗地个别因素修正系数的乘积

F—待估宗地开发程度修正

其中：

Ki　是第 i 个待估宗地区位因素修正系数

3、负债

负债评估依据与方法：检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）标的资产预估值增值的原因

本次交易标的资产在2011年12月31日的预估值约为71,657.94万元，预估增值36,243.46万元，增值率为102.34%。各标的企业主要资产账面价值与评估值比较如下：

1、江苏安邦

江苏安邦主要资产账面价值与预估值：

单位：万元

项目	账面价值	预估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	46,515.83	46,515.83	-	-
非流动资产	123,785.20	159,377.67	35,592.47	28.75
其中：长期股权投资	2,616.00	18,717.42	16,101.42	615.50
固定资产	94,402.37	99,989.34	5,586.97	5.92
无形资产	1,914.01	14,582.46	12,668.45	661.88
资产总计	170,301.03	205,893.50	35,592.47	20.90
流动负债	52,523.20	52,523.20	-	-
非流动负债	87,687.83	87,687.83	-	-
负债合计	140,211.03	140,211.03	-	-
净资产(所有者权益)	30,090.00	65,682.47	35,592.47	118.29

江苏安邦预估增值35,592.48万元，增值率为118.29%，主要是由于长期股权投资、固定资产和无形资产预估增值。

（1）长期股权投资预估增值原因

长期股权投资预估增值16,101.42万元，增值率为615.50%，增值原因主要包括两方面：一方面，由于江苏安邦全资子公司淮安安邦新科化工有限责任公司经过近十年经营积累，截至2011年12月31日，账面净资产达到2,509.90万元，比原注册资本增值2,009.90万元；另一方面，土地使用权大幅升值所致。该公司土地取得时间相对较早(2004年取得)，账面价值1,550万元，土地面积为45.43万平方米，账面土地单位成本34元/平方米，随着近几年土地价格不断上涨，目前周边同类型土地价格已达到326元/平方米水平。该土地采用基准地价系数修正法评估，土地预估单价326元/平方米，土地增值1,33亿元。

（2）固定资产预估增值原因

固定资产预估增值5,586.97万元，增值率为5.92%，是由于机器设备日常维护较好，经济寿命延长，经评估的成新率高于财务账面使用年限所计算的成新率所致。

（3）无形资产预估增值原因

无形资产预估增值12,668.45万元，增值率为661.88%，是由于江苏安邦拥有的土地27.79万平方米，上述土地取得时间较早(2002年至2003年取得)，账面平均单价68.68元/平方米，而目前周边同类型土地价格平均已达到523元/平方米左右，该土地采用基准地价系数修正法评估，预估单价523元/平方米，导致土地预估增值12,668.45亿元。

2、江苏淮化

江苏淮化主要资产账面价值与预估值：

单位：万元

项目	账面价值	预估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	19,932.90	20,011.54	78.64	0.39
非流动资产	29,437.41	39,985.15	10,547.74	35.83
其中：长期股权投资	640.59	640.59	-	-
固定资产	20,333.91	28,927.26	8,593.35	42.26
在建工程	6,114.60	6,114.60	-	-
工程物资	193.81	193.81	-	-
无形资产	1,673.06	3,627.45	1,954.39	116.81
长期待摊费用	28.16	28.16	-	-
递延所得税资产	453.26	453.26	-	-
资产总计	49,370.31	59,996.69	10,626.38	21.52
流动负债	22,696.69	22,696.69	-	-
非流动负债	10,869.84	10,869.84	-	-
负债合计	33,566.53	33,566.53	-	-
净资产(所有者权益)	15,803.79	26,430.16	10,626.38	67.24

江苏淮化预估增值10,626.38万元，增值率为67.24%，主要是由于固定资产和无形资产预估增值。

（1）固定资产预估增值原因

固定资产增值8,593.35万元，增值率为42.26%，主要是一方面由于随着市场土地价格和房价的提升，房屋市场价值相应提高，该类房屋于上世纪九十年代至本世纪初陆续建成，随着市场价格的提升，该类固定资产的预估价值较其账面值有较大幅度增长；另一方面，由于机器设备等主要固定资产保养较好，济寿命延长，经评估的成新率高于财务账面使用年限所计算的成新率，资产重置价格高于现有账面价值。

（2）无形资产预估增值原因

无形资产增值1,954.39万元，增值率116.81%，主要是由于江苏淮化拥有土地23.83万平方米，该类土地取得年限相对较早(均为2003年取得)，土地账面价格为70.20元/平方米，近几年土地价格上涨较快，目前周边同类型土地账面平均单价已达到200元/平方米以上，该土地采用基准地价系数修正法评估，预估单价200元/平方米，导致土地预估增值1,954.39万元。

（四）标的资产近三年的增资和转让情况

本次交易标的股权及其对应的公司江苏安邦和江苏淮化均未发生增资和股权转让情况。

（五）标的资产土地、房屋瑕疵情况

标的资产中有部分房产、土地尚未取得权属证明，主要情况如下：

1、两家标的企业房产瑕疵情况

（1）江苏安邦瑕疵房产

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M2)	净值	备注
1	食堂	砖混	1990/12/31	72	2,591.50	无房产证
2	医务室	砖混	1983/12/31	320	93,600.00	无房产证
3	男生集体宿舍	砖混	1983/12/31	760	59,280.00	无房产证
4	食堂	砖混	1986/12/31	880	116,770.00	无房产证
5	化工新村60幢	砖混	1985/12/31	108	8,530.00	无房产证
6	化工新村70幢	砖混	1987/12/31	56	12,600.00	无房产证
7	化工新村74幢	砖混	1987/12/31	56	12,600.00	无房产证
8	北京新村三区六4幢	砖混	1987/12/31	250	19,200.00	无房产证
9	北京新村三区十二幢	砖混	1987/12/31	320	19,200.00	无房产证
10	北京新村三区十一幢	砖混	1987/12/31	64	19,080.29	无房产证
11	北京新村六区四幢	砖混	1994/12/31	58	17,400.00	无房产证
12	北京新村六区五幢	砖混	1994/12/31	58	17,400.00	无房产证
13	北京新村六区三幢	砖混	1994/12/31	58	17,400.00	无房产证
14	北京新村六区八幢	砖混	1994/12/31	120	27,473.99	无房产证
15	化工新村26幢	砖混	1992/12/31	52	11,220.00	无房产证
16	化工新村61幢	砖混	2005/12/31	106	6,900.00	无房产证
17	化工新村62幢	砖混	2005/12/31	54	7,290.00	无房产证
18	化工新村63幢	砖混	2005/12/31	108	7,830.00	无房产证
19	化工新村64幢	砖混	2005/12/31	216	6,160.00	无房产证
20	老电解厂房190#	排架	1984/12/31	1497	467,762.58	无房产证
21	新电解厂房(玻璃钢顶)190#	排架	1995/06/27	1497	65,884.50	无房产证
22	电解附房(无证)	砖混	1988/12/31	100	23,676.00	无房产证
23	蒸发配电室(暂无证)	砖混	1988/12/31	34	1,262.00	无房产证
24	离心机框架(暂无证)(西蒸发北侧)	砖混	1988/12/31	360	201,960.00	无房产证
25	邻甲苯胺包装棚(钢结构)	钢结构	2005/09/30	100	103,430.46	无房产证
26	老整流间(三层)190#	砖混	1984/12/31	741	320,170.00	无房产证
27	新整流间(二层)190#	框架	1991/12/31	549	24,692.00	无房产证
28	主厂房(邻甲苯胺)	框架	1999/12/31	720	242,519.20	无房产证
29	环戊二烯主厂房(四层)41#	框架	2000/03/31	2398	898,199.69	无房产证
30	宝石车间仓库(24.55*13)(无证)	砖混	1995/06/01	319	11,968.00	无房产证
31	配电房18#、19#	砖混	1995/06/01	261	68,191.31	无房产证
32	维修班房17#	砖混	1995/05/22	204	3,060.00	无房产证
33	维修班房17#	砖混	1995/05/30	149	4,313.50	无房产证
34	三氯化磷框架围堰	框架	2005/09/10	100	72,738.25	无房产证
35	主厂房(二期)	框架	1995/06/18	6852	3,458,707.22	无房产证
36	主厂房(三期)	框架	1995/06/27	2578	3,014,241.33	无房产证
37	后传送室128#	砖混	1995/06/14	18	614.00	无房产证
38	空压机房	砖混	1995/06/27	45	1,100.00	无房产证
39	5#护风机房	砖混	1995/06/27	24	5,000.00	无房产证
40	原料罐区	-	2007/12/31	60	880,006.40	无房产证
41	包装厂房、装卸台钢结构	钢结构	2007/12/31	2270	1,015,193.72	无房产证
42	压缩机房	砖混	2007/12/31	300	440,968.60	无房产证
43	降压站	砖混	2007/12/31	2640	1,559,162.44	无房产证
44	主厂房	框架	2009/12/31	4700	7,245,375.75	无房产证
45	逆流冷却塔	-	2005/09/30	100	1,250,383.25	无房产证

（2）江苏淮化瑕疵房产

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M2)	净值	备注
1	房屋	-	2011/10/31	420	1,199,898.50	无房产证
2	邻甲苯胺成品库(含地坪)	-	2003/06/30	912	50,034.99	无房产证
3	东化工库	砖木	1981/01/01	133	1,642.73	无房产证
4	结晶主体框架	框架	2011/10/31	576	452,367.78	无房产证
5	结晶配电室	-	2011/10/31	50	108,738.08	无房产证
6	污泥房	-	2010/11/29	375	312,731.42	无房产证
7	鼓风机房	-	2010/11/29	480	140,806.06	无房产证
8	操作室	-	2003/06/30	480	240,198.43	无房产证
9	库房	-	2010/11/29	240	316,462.60	无房产证
10	真空浓缩厂房	框架	2009/10/31	567	989,889.28	无房产证
11	四套精馏塔	框架	2009/10/31	1385	1,727,792.04	无房产证
12	四套硝化厂房	框架	2009/10/31	1665	1,609,173.49	无房产证
13	四套结晶厂房	框架	2009/10/31	251	202,951.56	无房产证
14	中控楼	砖混	2009/10/31	338	490,764.28	无房产证
15	变电所(二变)	砖排架	1978/01/01	173	1,765.51	无房产证
16	车间办公楼	框架	1982/01/01	370	15,483.75	无房产证
17	新一硝厂房(07年建)	-	2007/03/28	266	221,899.59	无房产证
18	一硝厂房(05年扩建)	砖混	2006/05/24	195	101,991.53	无房产证
19	厂房	砖混	1993/01/01	896	529,570.03	无房产证
20	氯系列产品厂房	框架	2004/12/08	1959	1,087,477.81	无房产证
21	甲苯库泵房	砖混	1994/01/01	54	9,878.53	无房产证
22	干品厂房	框架	2000/01/01	268	96,183.71	无房产证
23	烟煤库	砖木	1966/01/01	281	656.67	无房产证
24	35吨炉钳工房	砖混	2008/12/29	78	21,000.00	无房产证
25	20T锅炉房	框架	1986/01/01	1697	176,039.66	无房产证
26	更衣室	简易	2000/01/01	109	5,698.90	无房产证
27	厂房(配电间及操作间)	砖混	2003/06/30	753	5,907.30	无房产证
28	空气滤清室	砖混	2006/09/22	49	33,086.17	无房产证

2、两家标的企业土地瑕疵情况

两家标的企业无土地瑕疵情况。

针对两家标的企业对应的主要资产权属瑕疵问题，农化总公司承诺："若本次发行交易标的的作价未相应扣减存在产权瑕疵的房产及/或土地使用权的价值，且该等存在产权瑕疵的房产及/或土地使用权至本次重组资产交割日前仍未取得相应的权属证书，则本公司将以与应扣减金额等值的现金补偿沙隆达，并承担由此给沙隆达造成的经济损失。"

三、标的资产的其他需要说明的情况

（一）标的企业员工工资、社保缴纳情况

本次重组两家标的企业2010年度和2011年度均按照相关规定支付员工工资，未出现拖欠工资情况。同时按照社会保险和住房公积金相关法规要求为员工按时交纳社保、公积金，不存在因本次交易承担算入资产相关员工工资、社保有关的隐性负债的风险。

2012年5月7日，农化总公司出具承诺："如因本次重组交易标的江苏安邦和江苏淮化两家公司未及时向员工支付工资，交纳社会保险等，导致上市公司存在隐性负债的情况，本公司愿意无偿承担该部分负债和经济补偿。"

（二）本次交易涉及的标的企业离退休人员及内退人员费用问题

本次交易标的资产江苏安邦和江苏淮化已分别在其改制过程中将离退休人员移交地方管理，公司不再承担离退休人员薪酬。

本次交易预估值已考虑离退休人员及内退人员费用问题，目前评估工作正在进行，将严格按照《关于企业重组有关职工安置费用财务管理问题的通知》(财企[2009]117号)等相关规定预提相关费用。

（三）标的企业及其下属企业为其股东提供担保及其股东占用资金的情况

截至2011年12月31日，本次交易标的企业及其下属企业存在的其股东占用资金和为其股东提供担保情况如下：

1、资金占用情况

交易标的	资金占用方	占用金额	占用方式
江苏安邦	农化总公司	91,859,504.06	借款
江苏淮化	农化总公司	200,000.00	借款

截至2011年12月31日，农化总公司存在占用江苏安邦和江苏淮化资金情况，主要为开展业务借用资金。针对上述借款，农化总公司正在积极筹措资金偿还。并承诺："在本次重组沙隆达召开第二次董事会审议重组方案前，公司将全部偿还上述借款，并保证后续不再占用两家标的企业资金。"

截止2011年12月31日，除农化总公司存在占用上述公司资金情况，农化总公司下属其他关联企业和中国化工集团及下属其他关联企业均不存在占用上述两家企业资金情况。

2、为股东提供担保情况

截至2011年12月31日，两家交易标的企业不存在为股东提供担保情况。

（四）标的企业安全生产及环保情况

2009年至今，江苏安邦除以下行政处罚情况外，不存在其他因违反工商、税收、土地、环保、安监、海关以及其他法律、行政法规的规定而受到行政处罚的情形：

1.2010年6月11日，泰兴市公安局出具了公安行政处罚决定书(兴公(交)行决字[2010]第1383号，决定因2010年6月10日公司将危险化学品乙烯利匿报为普通货物委托他人运输，对江苏安邦电化有限公司给予人民币2万元的行政处罚。

2.2010年7月13日，淮安市环境保护局出具了行政处罚决定书(淮环罚字[2010]017号)，决定因2010年5月24日清下水管道废水排污异常事故，给予江苏安邦电化有限公司11.88万元的行政处罚。

3.2011年6月9日，淮安市安全生产监督管理局出具了行政处罚决定书(淮安监罚[2011]001号)，决定因2011年4月11日光气中毒事故对江苏安邦电化有限公司给予人民币壹十万元的行政处罚。

4.2011年6月20日，淮安市环境保护局出具行政处罚决定书(淮环罚字[2011]100号)，决定因公司20,000吨环氧氯丙烷项目逾期未办理环保设施竣工验收手续，对江苏安邦电化有限公司罚款叁万元。

5.2011年7月11日，淮安市环境保护局出具行政处罚决定书(淮环罚字[2011]101号)，决定因公司年产500吨3,4-二氯苯腈项目在未报批环保影响评价文件的情况下擅自开工建设并投入生产，对江苏安邦电化有限公司罚款拾贰万元。

6.2011年7月11日，淮安市环境保护局出具行政处罚决定书(淮环罚字[2011]102号)，决定因公司年产1,000吨扑虱灵项目在配套环保设施未经验收的情况下擅自投入生产，对江苏安邦电化有限公司罚款陆万元。

7.2011年7月25日，淮安市安全生产监督管理局出具了行政处罚决定书(淮安监罚[2011]002号)，决定因2011年6月13日氯气泄漏事件对江苏安邦电化有限公司给予人民币十万元行政处罚。

8.2011年9月8日，公司因擅自生产苯胺扑虱灵，受到淮安市环境监察局罚款11万元。

针对上述处罚，江苏安邦已按时交纳罚款，并进行了相应整改。自2011年10月至今，江苏安邦未再发生因安全生产及环保原因受到的处罚情况。

2009年至今，江苏淮化各项生产经营符合工商、税收、土地、环保、安监、海关以及其他法律、行政法规的规定，不存在因违反工商、税收、土地、环保、安监、海关以及其他法律、行政法规的规定而受到行政处罚的情形。

四、标的资产的未来盈利能力

本次重大资产重组的顺利实施，将使沙隆达的业务领域大幅拓展，主要产品结构