

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏索普化工股份有限公司拟购买江苏东普新材料科  
技有限公司 100%股权项目

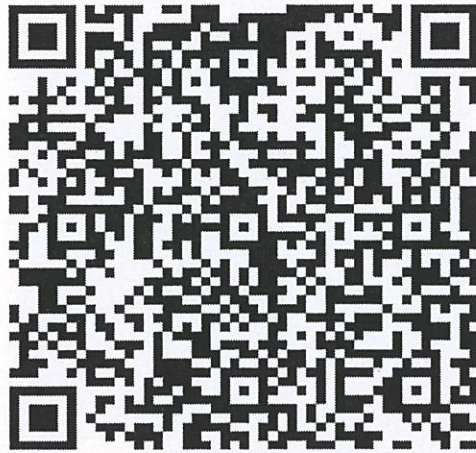
资 产 评 估 报 告

中联评报字【2021】第 1683 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年八月十一日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020008202102207

资产评估报告名称： 江苏索普化工股份有限公司拟购买江苏东普新材料科技有限公司100%股权项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中联评报字【2021】第1683号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 汪炫(资产评估师)、王德民(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 声明 .....                      | 1  |
| 摘 要 .....                     | 3  |
| 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                  | 11 |
| 三、评估对象和评估范围 .....             | 11 |
| 四、价值类型及其定义 .....              | 15 |
| 五、评估基准日 .....                 | 15 |
| 六、评估依据 .....                  | 15 |
| 七、评估方法 .....                  | 20 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....       | 33 |
| 九、评估假设 .....                  | 35 |
| 十、评估结论 .....                  | 37 |
| 十一、特别事项说明 .....               | 40 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....           | 45 |
| 十三、评估报告日 .....                | 46 |
| 附件 .....                      | 48 |

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

# 江苏索普化工股份有限公司拟购买江苏东普新材料科 技有限公司 100%股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2021】第 1683 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受江苏索普化工股份有限公司、镇江国有投资控股集团有限公司的委托，就江苏索普化工股份有限公司拟购买江苏东普新材料科技有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的江苏东普新材料科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为江苏东普新材料科技有限公司股东全部权益，评估范围是江苏东普新材料科技有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对江苏东普新材料科技有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出江苏东普新材料科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年

3月31日的评估结论如下:

股东全部权益账面值 19,143.52 万元,评估值 36,158.92 万元,评估增值 17,015.40 万元,增值率 88.88 %。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日使用有效。

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合理理解评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

# 江苏索普化工股份有限公司拟购买江苏东普新材料科 技有限公司 100%股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2021】第 1683 号

江苏索普化工股份有限公司、镇江国有投资控股集团有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就江苏索普化工股份有限公司拟购买江苏东普新材料科技有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的江苏东普新材料科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为江苏索普化工股份有限公司、镇江国有投资控股集团有限公司，被评估单位为江苏东普新材料科技有限公司。

### （一）委托人一概况

名称：江苏索普化工股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：江苏省镇江市京口区求索路 88 号

法定代表人：胡宗贵

注册资金：116784.2884 万元人民币

成立日期：1996 年 9 月 13 日

营业期限：长期



社会信用代码：91321100134790773U

经营范围：危险化学品生产（仅限于安全生产许可证核定的产品）；化工原料及产品制造、销售；电力生产；蒸汽生产；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；焊接气瓶检验。（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） 一般项目：非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）委托人二概况

名称：镇江国有投资控股集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：镇江市润州区南山路 61 号

法定代表人：周毅

注册资金：100000 万元人民币

成立日期：1996 年 8 月 8 日

营业期限：长期

社会信用代码：913211007115100239

经营范围：政府授权范围内的国有资产经营业务；经济信息咨询服务；企业改组、改制、改造的策划；产权管理的业务培训；设备租赁；食用农产品（初级）、预包装食品、散装食品的批发（按《食品经营许可证》核定范围内经营）；汽车、汽车配件、汽车用品的销售；汽车进出口销售业务。（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）

## （三）被评估单位概况

### 1. 企业基本情况

企业名称：江苏东普新材料科技有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：镇江市大港新区青龙山路 8 号

法定代表人：陈志林

注册资本：30000 万元人民币

成立日期：2015 年 12 月 4 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91321191MA1MC3CY76

经营范围：危险化学品的生产（限《安全生产许可证》所核定范围生产）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；十水硫酸钠的生产及销售；汽车配件、塑料及制品、钢铁及金属制品、通讯设备设施及器材、润滑油、电线电缆、仪器仪表、阀门、五金交电、电器、消防器材、劳保用品、电子产品、办公用品、办公自动化设备及配件销售；化工产品的研发、技术咨询、商务信息咨询服务；物业管理；设备及房产租赁；普通货物仓储服务；本公司所生产产品的销售；化工新材料的研发。（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）一般项目：化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；热力生产和供应（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2. 历史沿革及股东结构

### （1）公司设立

江苏东普新材料有限公司，于 2015 年 12 月 4 日由镇江国有投资控股集团有限公司（以下简称“国控集团”）和江苏索普（集团）有限公司（以下简称“索普集团”）共同出资设立，注册资本为人民币 30,000.00 万元，其中国控集团认缴出资额为人民币 18,000.00 万元，索普集团认缴出资额为人民币 12,000.00 万元。经镇江经济技术开发区管理委员会

批准，依法成立江苏东普新材料有限公司，统一社会信用代码 91321191MA1MC3CY76。设立时股权结构如下：

表 1-1 股东名称、实收资本及出资比例

单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称           | 认缴出资额     | 实缴出资额 | 出资比例 |
|----|----------------|-----------|-------|------|
| 1  | 镇江国有投资控股集团有限公司 | 18,000.00 | 0.00  | 60%  |
| 2  | 江苏索普（集团）有限公司   | 12,000.00 | 0.00  | 40%  |
| 合计 |                | 30,000.00 | 0.00  | 100% |

(2) 2016 年 1 月、2016 年 2 月镇江国有投资控股集团有限公司、江苏索普(集团)有限公司分别实缴出资额人民币 6,000.00 万元、4,000.00 万元。缴纳出资后，公司实收资本为人民币 10,000.00 万元，其中：国控集团出资额人民币 6,000.00 万元，占注册资本的 20.00%；索普集团出资额人民币 4,000.00 万元，占注册资本的 13.33%。本次出资业经江苏苏亚金诚会计师事务所苏亚恒验[2016]0002 号、苏亚恒验[2016]0003 号验资报告验证。

表 1-2 股东名称、实收资本及出资比例

单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称           | 认缴出资额     | 实缴出资额     | 出资比例 |
|----|----------------|-----------|-----------|------|
| 1  | 镇江国有投资控股集团有限公司 | 18,000.00 | 6,000.00  | 60%  |
| 2  | 江苏索普（集团）有限公司   | 12,000.00 | 4,000.00  | 40%  |
| 合计 |                | 30,000.00 | 10,000.00 | 100% |

(3) 2017 年 6 月、2017 年 7 月，国控集团、索普集团分别实缴出资额人民币 6,000.00 万元、4,000.00 万元。缴纳出资后，公司实收资本为人民币 20,000.00 万元，其中：国控集团出资额人民币 12,000.00 万元，占注册资本的 40.00%；索普集团出资额人民币 8,000.00 万元，占注册资本的 26.67%。本次出资业经江苏苏亚金诚会计师事务所苏亚恒验[2017]0004 号、苏亚恒验[2017]0006 号、苏亚恒验[2017]0009 号验资报告验证。

表 1-3 股东名称、实收资本及出资比例

单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称           | 认缴出资额     | 实缴出资额     | 出资比例 |
|----|----------------|-----------|-----------|------|
| 1  | 镇江国有投资控股集团有限公司 | 18,000.00 | 12,000.00 | 60%  |
| 2  | 江苏索普（集团）有限公司   | 12,000.00 | 8,000.00  | 40%  |

|    |           |           |      |
|----|-----------|-----------|------|
| 合计 | 30,000.00 | 20,000.00 | 100% |
|----|-----------|-----------|------|

(4) 2018年12月,根据镇江市人民政府国有资产监督管理委员会镇国资产[2018]46号文,索普集团将其持有的公司全部股权划拨给国控集团,划拨后公司为国控集团全资子公司。

表 1-4 股东名称、实收资本及出资比例

单位:人民币万元

| 序号 | 股东名称           | 认缴出资额     | 实缴出资额     | 出资比例 |
|----|----------------|-----------|-----------|------|
| 1  | 镇江国有投资控股集团有限公司 | 30,000.00 | 20,000.00 | 100% |
| 合计 |                | 30,000.00 | 20,000.00 | 100% |

(5) 2019年1月,国控集团实缴出资额人民币6,000.00万元,缴纳出资后,公司实收资本为人民币26,000.00万元,国控集团出资额为人民币26,000.00万元,占注册资本的100.00%。本次出资业经江苏苏亚金诚会计师事务所苏亚镇验[2019]0001号验资报告验证。

表 1-5 股东名称、实收资本及出资比例

单位:人民币万元

| 序号 | 股东名称           | 认缴出资额     | 实缴出资额     | 出资比例 |
|----|----------------|-----------|-----------|------|
| 1  | 镇江国有投资控股集团有限公司 | 30,000.00 | 26,000.00 | 100% |
| 合计 |                | 30,000.00 | 26,000.00 | 100% |

(6) 2020年10月,国控集团实缴出资额人民币4,000.00万元,缴纳出资后,公司实收资本为人民币30,000.00万元,国控集团出资额为人民币30,000.00万元,占注册资本的100.00%。本次出资业经江苏苏亚金诚会计师事务所苏亚镇验[2020]0002号验资报告验证。

表 1-6 股东名称、实收资本及出资比例

单位:人民币万元

| 序号 | 股东名称           | 认缴出资额     | 实缴出资额     | 出资比例 |
|----|----------------|-----------|-----------|------|
| 1  | 镇江国有投资控股集团有限公司 | 30,000.00 | 30,000.00 | 100% |
| 合计 |                | 30,000.00 | 30,000.00 | 100% |

### 3. 资产、财务及经营状况

#### (1) 母公司报表财务状况

截至评估基准日,经审计的母公司报表账面资产总额为91,981.63万元,负债总额为72,838.11万元,净资产为19,143.52万元。具体包括流动资产26,762.00万元,非流动资产65,219.62万元;流动负债64,201.61

万元，非流动负债 8,636.50 万元。

江苏东普新材料科技有限公司近年资产、财务状况如下表：

表 1-7 公司资产、负债及财务状况（母公司口径）

单位：人民币万元

| 项目   | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 3 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|-----------------|
| 总资产  | 108,634.56       | 85,587.55        | 91,981.63       |
| 负债   | 91,916.29        | 67,809.47        | 72,838.11       |
| 净资产  | 16,718.26        | 17,778.07        | 19,143.52       |
| 项目   | 2019 年度          | 2020 年度          | 2021 年 1-3 月    |
| 营业收入 | 76,542.78        | 60,444.55        | 23,085.81       |
| 利润总额 | -5,650.03        | -3,912.59        | 1,792.83        |
| 净利润  | -4,242.47        | -2,940.19        | 1,344.35        |

#### 4. 核心业务情况

被评估单位现拥有 20 万吨/年离子膜烧碱及系列产品、60 万吨/年硫酸及硫酸下游系列产品、3 万吨/年氯化苯及系列产品、2.8 万吨/年脂肪醇、1.3 万吨/年己二酸酯化产品和 4500 空分的生产规模，同时副产盐酸、氯气、氢气、蒸汽等，是镇江新区新材料产业园重要的基础化工产品供应商和公用工程资源平台。主营业务为硫酸产品、离子膜碱产品、对二氯苯产品和脂肪醇产品等化工产品的生产及销售。

#### 5. 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

#### （四）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为江苏索普化工股份有限公司、镇江国有投资控股集团有限公司，被评估单位为江苏东普新材料科技有限公司。委托人一江苏索普化工股份有限公司拟收购的是被评估单位江苏东普新材料科技有限公司 100%股权，委托人二镇江国有投资控股集团有限公司是被评估单位江苏东普新材料科技有限公司的控股股东；委托人一江

苏索普化工股份有限公司和委托人二镇江国有投资控股集团有限公司同受镇江市政府国资委控制。

### （五）评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

根据《索普股份总经理办公会议题申报单-关于收购东普科技 100%股权的请示》（2021 年 8 月 4 日）和《镇江国有投资控股集团有限公司董事会会议决议》（2021 年 8 月 5 日），江苏索普化工股份有限公司拟购买江苏东普新材料科技有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映江苏东普新材料科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象是江苏东普新材料科技有限公司股东全部权益。评估范围为江苏东普新材料科技有限公司的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 91,981.63 万元，负债总额为 72,838.11 万元，净资产为 19,143.52 万元。具体包括流动资产 26,762.00 万元，非流动资产 65,219.62 万元；流动负债 64,201.61 万元，非流动负债 8,636.50 万元。

上述资产与负债数据摘自经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年 3 月 31 日的江苏东普新材料科技有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

### （一）主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 50,544.04 万元，占评估范围内总资产的 54.95%，主要为存货、房屋建（构）筑物、生产设备、电子设备和在建工程。这些资产具有以下特点：

#### 1.实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在被评估单位生产厂区及办公厂区内。

#### 2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

##### （1）存货

存货主要为硫酸、盐酸、离子膜碱等产成品，保存状况良好。

##### （2）房屋建筑物类资产

纳入评估范围内的房屋建筑物类资产共 181 项，大部分资产于 2011 年建成并投入使用。房屋建筑物共计 99 项，具体为脱水车间、风机厂房，配电室、空置楼、脱硝厂房、蒸发车间、氯气处理车间等，房屋结构以钢混结构及砖混结构为主。构筑物共 82 项，具体包括场地道路、室外排水、围栏、绿化、钢结构平台以及生产所配套的烟囱、污水池、中和池、消防池等。基准日现状较好，正常使用。

##### （3）设备类资产

被评估单位主要生产装置有 20 万吨/年氯碱装置、60 万吨/年硫酸装置、3 万吨/年二氯苯装置和 4.8 万吨/年的脂肪醇装置。本次纳入评估范围的机器设备主要有氯碱电解槽、氯碱合成炉、蒸发器、膜法脱硝装置、氢气气柜、氯气压缩机组、冷凝机组、焚硫炉、废热锅炉、硫酸储罐、带泵槽的 HRS 塔、HRS 锅炉、干燥塔、二吸塔、解析塔、烟酸蒸发器、汽轮发电机组、第一结晶器、第二结晶器、液氮冷凝系统设备、反应器、结片机、包装机、厌氧塔、天然气锅炉、环保型高效燃气有机

热载体炉、循环压缩机及配电设备等共 3510 项，上述设备中：10 万吨氯碱装置、硫酸装置、二氯苯装置的设备大部分为江苏省格林艾普化工股份有限公司破产资产，于 2015 年 12 月竞拍所得；脂肪醇装置的设备大部分为江苏省东泰精细化工有限责任公司破产资产，于 2016 年 1 月竞拍所得，10 万吨氯碱装置是该公司后续新建项目。

至评估基准日，部分设备待报废，大部分设备均可正常使用。

#### (4) 在建工程类资产

在建工程包括氯碱循环综合利用项目、低温制氮项目、5 万吨氯乙酸项目、脂肪醇 VOC 改造项目、精化-氢压机改造、精化-收发平台移位改造和盐化-收发储罐等项目。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的国有土地使用权和办公软件。截至评估基准日，企业申报范围内账面未记录的无形资产为商标权。

### 1. 国有土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权共 4 宗，目前均已办理《不动产权证》，证载土地使用权人为江苏东普新材料科技有限公司，证载土地性质为出让；评估对象土地使用权编号、宗地名称、位置、土地用途、用地性质、终止日期、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表 3-1 评估对象概况一览表

| 序号 | 土地权证编号                  | 宗地名称 | 土地位置         | 取得日期     | 用地性质 | 准用年限      | 开发程度 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 证载权利人         |
|----|-------------------------|------|--------------|----------|------|-----------|------|---------------------|---------------|
| 1  | 苏(2019)镇江市不动产权第0009050号 | 宗地一  | 镇江新区大港青龙山路8号 | 2016.3.2 | 工业   | 2060.3.21 | 六通一平 | 123,873.15          | 江苏东普新材料科技有限公司 |
| 2  | 苏(2019)镇江市不动产权第0009051号 | 宗地二  | 镇江新区大港青龙山路8号 | 2016.3.2 | 工业   | 2060.3.21 | 六通一平 | 104,313.26          | 江苏东普新材料科技有限公司 |



|   |                         |     |               |          |    |           |      |            |               |
|---|-------------------------|-----|---------------|----------|----|-----------|------|------------|---------------|
| 3 | 苏(2021)镇江市不动产权第0001740号 | 宗地三 | 镇江新区大港青龙山路8号  | 2016.3.2 | 工业 | 2060.3.21 | 六通一平 | 168,418.29 | 江苏东普新材料科技有限公司 |
| 4 | 苏(2017)镇江市不动产权第0064729号 | 宗地四 | 镇江新区大港临江西路35号 | 2016.3.2 | 工业 | 2060.3.21 | 六通一平 | 133,320.10 | 江苏东普新材料科技有限公司 |

## 2. 办公软件

纳入本次评估范围内的办公软件为企业购入的用友 ERP 系统企业管理软件、气瓶追溯管理平台系统和安全指挥信息平台系统。

## 3. 账面未记录的商标

纳入评估范围的账面未记录的商标权共计 2 项，商标权人为江苏东普新材料科技有限公司，详见下表：

表 3-2 纳入本次评估范围的账面商标权

| 序号 | 内容或名称   | 取得日期      | 法定/预计使用年限 | 商标注册编码         |
|----|---|-----------|-----------|----------------|
| 1  |  | 2017/8/28 | 10 年      | 商标第 20584590 号 |
| 2  | 东普  | 2017/8/28 | 10 年      | 商标第 20584152 号 |

## (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，企业申报评估的范围内无表外资产。

## (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 3 月 31 日出具的无保留意见的《江苏东普新材料科技有限公司财务报表审计报告》(天衡审字(2021)02523 号)

审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

#### 四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2021 年 3 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 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

1. 《索普股份总经理办公会议题申报单-关于收购东普科技 100%股权的请示》(2021 年 8 月 4 日)；

2. 《镇江国有投资控股集团有限公司董事会会议决议》(2021 年 8 月 5 日)。

##### (二) 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》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人

民代表大会常务委员会第六次会议修订);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);

6. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

7. 《中华人民共和国证券投资基金法》(为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,自2004年6月1日起施行);

8. 《中华人民共和国长江保护法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过,自2021年3月1日起施行);

9. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,2019年8月26日修订并施行);

10. 《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第72号,2019年8月26日修订并施行);

11. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号,2017年10月30日国务院第191次常务会议通过);

13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号);

14. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令);
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日);
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)
19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64 号);
20. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);
21. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委财政部证监会令第 36 号);
22. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);
23. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-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-资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35 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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
13. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
17. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
18. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
19. 其他与评估工作相关的准则等。

#### **(四) 资产权属依据**

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 商标权证书；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他参考资料。

#### **(五) 取价依据**

1. 国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价；
2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
3. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；

4. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);
5. 《2021 机电产品报价信息系统》(机械工业信息研究院);
6. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);
7. 《江苏省建筑与装饰工程预算定额》(2014版);
8. 《化工建设概算定额》((2016年版)中价化发[2016]14号);
9. 《石油化工工程建设费用定额》(2018年版);
10. 《镇江市人民政府关于公布镇江市市区土地基准地价的通告》(镇政发〔2016〕36号);
11. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
12. 重要业务合同、资料;
13. 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1. 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《江苏东普新材料科技有限公司财务报表审计报告》(天衡审字(2021)02523号);
2. wind 资讯金融终端;
3. 彭博数据库;
4. 《投资估价》[美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
5. 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
6. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011版);
7. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
8. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
9. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号);

10. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
11. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
12. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
15. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
16. 《关于印发<企业安全生产费用提取和使用管理办法>的通知》(财企[2012]16号);
17. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,财政部于2006年2月15日颁布,2014年7月修订版)及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则);
18. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67号);
19. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
20. 《资产评估专家指引第9号——数据资产评估》(中评协[2019]40号);
21. 其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)和《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法

的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法

## (二) 评估方法选择

本次评估目的是江苏索普化工股份有限公司拟购买江苏东普新材料科技有限公司 100%股权。

资产基础法从企业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，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。



### (三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1、流动资产

##### (1) 货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

库存现金存放于被评估单位财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，与账面记录的金额相符。人民币现金以盘点核实后账面值确定评估值，外币现金，以基准日汇率换算人民币确定评估值。

对银行存款的评估，评估人员采用所有银行存款账户向银行发函证方式证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，以核实后账面值确认评估值。

对其他货币资金的评估，评估人员核对了各笔保证金的授信合同和银行回单，证明保证金的真实存在，评估值以核实后的账面值确定。

##### (2) 应收票据

对应收票据，主要通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。以核实后账面值为评估值。

##### (3) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，分别采用个别认定法和账龄余额百分比法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

#### **(4) 预付账款**

评估人员查阅了相关材料采购单、采购计划、物品询价审批单等资料，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及历史采购状况，并核对了款项的合理性、真实性，以核实后账面值作为评估值。

#### **(5) 存货**

##### **① 原材料**

对于近期购买的原材料，由于周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值，对于原材料中的不良品，因审计已根据可变现净值对账面价值进行了调整，本次评估对原材料中的不良品以核实后的账面值确定评估值。

##### **② 在产品**

评估人员通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产

品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，企业按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等。评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值。

### ③ 产成品（库存商品）

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

A. 不含税售价：按照评估基准日前后的市场价格确定；

B. 产品销售税金及附加费率按以流转税为税基计算缴纳的城市建设税与教育附加占销售收入的比率平均计算；

C. 销售费用率按销售费用与销售收入的比率平均计算；

D. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

E. 所得税率按企业现实执行的税率计算；

F.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。

### (6) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税金额、预缴增值税等。评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，核对企业计算的合理性等。按清查核实后账面值确定其他流动资产的评估值。

## 2、非流动资产

## （1）长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以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，对于被投资单位，采用资产基础法对其评估基准日的整体资产进行了单独评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以母公司的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位评估后净资产×股权比例。

## （2）固定资产

### 1. 固定资产-房屋建筑物

根据本次的评估目的及资产自身特点，对被评估单位购买办公用房采用成本法进行评估。

根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

其他房屋建（构）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评估净值。

### 2. 固定资产—设备类资产

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，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

机器设备及电子设备评估方法如下：

#### A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。

因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。本次评估的设备资产施工工期短于半年，故不考虑资金成本。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用（不含税） - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，不考虑、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本。

#### B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

#### C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

### (3) 在建工程

评估人员首先根据在建工程评估明细表，对设备安装工程的具体内容、设备到货情况、完成情况、开工日期、结算内容、实际支付款项等进行了解和核实，根据核实的具体内容和费用性质分别确定评估值。

#### (1) 未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，考虑加计资金成本。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

- 1) 计算资金成本时按照设备的含税价值为基数进行计算；
- 2) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；
- 3) 工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；根据本企业在建工程类型特点资金成本按一年期的贷款利率。
- 4) 若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

(2) 对于设备安装已完工的工程，按固定资产确定评估价值并计算成新率影响；

(3) 对于固定资产改造费用，并入固定资产中评估，在建设设备安装评估为零。

#### (4) 无形资产

纳入本次被评估范围的无形资产主要是土地使用权、企业外购的软件和商标权。

##### 1) 无形资产-土地

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域房地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

## 估价方法简介

### ①市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

### 2) 无形资产—外购软件使用权

账面记录的其他无形资产为企业外购的办公软件使用权，评估人员查阅相关的合同，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。纳入本次评估范围的账面记录的其他无形资产办公软件使用权为被评估单位外购，是公开市场可以购买的软件，故以基准日的市场价值确定评估值。

### 3) 无形资产—商标

本次评估考虑到被评估单位所经营的产品与服务主要以专利权等技术资源为核心，商标作为该等技术资源的外在表现，主要起标识作用，对被评估单位的业绩贡献并不显著，故对于商标类无形资产，本次评估采用成本法进行评估。

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下：

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

P：评估值

C1：设计成本

C2：注册及续延成本

C3：维护使用成本

### (5) 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，通过核对合同、明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估资产是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实长期待摊费用的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

#### **(6) 递延所得税资产**

递延所得税资产核算的是应收款坏账等产生的资产减值准备，根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。

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，核对与委估资产是否相符，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和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

#### **(7) 其他非流动资产**

对其他非流动资产，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，查阅了相关材料采购单、采购计划、物品询价审批单等资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。以核实后的账面值作为评估值。

### **3、负债**

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。

#### **(四) 收益法**

##### **1. 概述**

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现



金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

## 2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计入损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4)将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

### 3. 评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益(净资产)价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

I：被评估单位基准日的长期投资价值；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：被评估单位未来第  $i$  年的预期收益(自由现金流量)；

$r$ ：折现率；

$n$ ：被评估单位的未来经营期；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

$C_1$ ：基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

$C_2$ ：基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

#### (2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收

益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

$w_d$ ：被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

$w_e$ ：被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

$r_d$ ：所得税后的付息债务利率；

$r_e$ ：权益资本成本，本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本  $r_e$ ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场期望报酬率；

$\varepsilon$ ：被评估单位的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

$\beta_x$ : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

#### 4. 收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。

## 八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

#### 1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况, 明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日; 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 签署资产评估委托合同。

#### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通, 进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后, 收集被评估单位所在行业的基

本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

## (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

### 1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

### 2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

### 3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算

资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

#### 4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

#### 5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

#### 6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

### (三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2. 公开市场假设

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。

## 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## (二) 特殊假设

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设被评估单位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。

6. 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。

7. 本次评估，假设在未来的预测期内，评估对象的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等保持其建成达产

后状态持续，而不发生较大变化。

8. 在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

9. 在未来的预测期内，假设评估对象主要生产、销售化工产品的销售价格按照管理层预测的趋势变动，不会出现较大幅度或不可预期的波动。

10. 假设 5 万吨/年氯乙酸项目能够按照管理层规划及可行性研究报告于 2022 年初建成投产。

11. 鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化且闲置资金均已作为溢余资产考虑，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

12. 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。

13. 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。

14. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对江苏东普新材料科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的价值进行了评估。



## (一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 91,981.63 万元，评估值 108,997.03 万元，评估增值 17,015.40 万元，增值率 18.50 %。

负债账面值 72,838.11 万元，评估值 72,838.11 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 19,143.52 万元，评估值 36,158.92 万元，评估增值 17,015.40 万元，增值率 88.88 %。详见下表。

表 7-1 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%         |
|----|-------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------|
|    |                   | B                | C                 | D=C-B            | E=D/B×100%   |
| 1  | 流动资产              | 26,762.00        | 27,388.65         | 626.64           | 2.34         |
| 2  | 非流动资产             | 65,219.62        | 81,608.38         | 16,388.76        | 25.13        |
| 3  | 其中：长期股权投资         | -                | -                 | -                |              |
| 4  | 投资性房地产            | -                | -                 | -                |              |
| 5  | 固定资产              | 35,976.80        | 37,926.62         | 1,949.82         | 5.42         |
| 6  | 在建工程              | 10,884.88        | 10,932.26         | 47.38            | 0.44         |
| 7  | 无形资产              | 13,417.96        | 27,809.51         | 14,391.55        | 107.26       |
| 8  | 其中：土地使用权          | 13,313.38        | 27,715.07         | 14,401.69        | 108.17       |
| 9  | 其他非流动资产           | 141.72           | 141.72            | -                | -            |
| 10 | <b>资产总计</b>       | <b>91,981.63</b> | <b>108,997.03</b> | <b>17,015.40</b> | <b>18.50</b> |
| 11 | 流动负债              | 64,201.61        | 64,201.61         | -                | -            |
| 12 | 非流动负债             | 8,636.50         | 8,636.50          | -                | -            |
| 13 | <b>负债总计</b>       | <b>72,838.11</b> | <b>72,838.11</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>     |
| 14 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>19,143.52</b> | <b>36,158.92</b>  | <b>17,015.40</b> | <b>88.88</b> |

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## (二) 收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 19,143.52 万元，评估值 34,400.00 万元，评

估增值 15,256.48 万元，增值率 79.70%。

### (三) 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 34,400.00 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 36,158.92 万元，低 1758.92 万元，低 4.86%。两种评估方法差异的原因主要是：

1.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；

2.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### (四) 评估结果的选取

被评估单位主要从事基础化工产品的生产与销售，主要产品为硫酸、离子膜碱等系列化工产品，被评估单位的核心产品价格受下游客户需求以及相关产业政策影响较大，未来是否能按照管理层预测以及规划的价格销售相关产品具有一定不确定性，故其未来预测具有一定的不确定性，收益法结果可能存有一定的偏差。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到江苏东普新材料科技有限公司股东全部权

益在基准日时点的价值为 36,158.92 万元。

### (五) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

江苏东普新材料科技有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的全部股东权益评估值为评估值 36,158.92 万元，评估增值 17,015.40 万元，增值率 88.88 %。

主要是固定资产和无形资产等资产增值。具体评估增值原因如下：

1、固定资产增值原因主要是：纳入评估范围内的房屋建筑物类资产中 153 项均为经法拍而来，其账面价值为评估净值入账，虽然后期企业经过修复复产投资，但账面价值仍然比较低，本次评估采用重置价值确定评估原值，法拍价格远远低于重置价格，导致本次评估原值大幅度增值；同时，企业大部分资产均已 2011 建成，距评估基准日时间较长，人工、材料均有大幅度上涨，故此导致评估原值大幅度增长；机器设备中，1286 项为格林艾普公司的盐化装置、硫化装置、二氯苯装置经过法拍后购置，法拍价格为 7300 万元左右，757 项资产为东泰公司的脂肪醇装置设备法拍购置，法拍价格为 400 万左右，购置价低，虽然后期企业经过修复复产投资，但账面价值仍然比较低，本次评估采用重置价值确定评估原值，因此增值较大。

2、无形资产增值主要是：被评估单位的四项土地使用权均通过法拍途径获得，其账面价值为评估净值入账；随着镇江市大港基础设施建设步伐不断加快，该区域经济的快速发展和基础设施的相对完善也带动了区域地价的上涨，上述原因导致土地评估增值。

## 十一、 特别事项说明

### (一) 权属资料不全或权属瑕疵事项

经核实，被评估单位委估房屋建筑物共 99 项，其中 67 项均已取得

不动产权证，证载编号：苏(2021)镇不动产权第 0001740 号、苏(2019)镇不动产权第 0009050 号、苏(2019)镇不动产权第 0009051 号、苏(2017)镇不动产权 0064729 号，证载权利人为江苏东普新材料科技有限公司。32 项房屋尚未取得产权证，具有详见下表：

表 11-1 未取得房产证资产明细

单位：人民币元

| 序号 | 名称          | 建成年月      | 结构 | 面积               | 账面原值                | 账面净值                |
|----|-------------|-----------|----|------------------|---------------------|---------------------|
| 1  | 循环水站 1      | 2011/3/31 | 钢混 | 1,050.00         | 349,566.04          | 300,044.02          |
| 2  | 硫酸仓库        | 2011/3/31 | 钢混 | 888.20           | 392,476.13          | 336,875.42          |
| 3  | 熔硫工段辅房      | 2011/3/31 | 钢混 | 149.80           | 68,730.89           | 58,993.97           |
| 4  | 加药间         | 2011/3/31 | 钢混 | 92.40            | 22,865.00           | 19,625.99           |
| 5  | 离心母液处理      | 2011/3/31 | 砖混 | 183.90           | 78,619.91           | 67,482.02           |
| 6  | 简易车棚        | 2011/3/31 | 简易 | 259.78           | 18,885.38           | 16,209.92           |
| 7  | 简易板房        | 2011/3/31 | 简易 | 167.02           | 24,281.21           | 20,841.26           |
| 8  | 简易棚         | 2011/3/31 | 简易 | 10.23            | 1,314.37            | 1,128.22            |
| 9  | 门卫          | 2011/3/31 | 砖混 | 12.76            | 3,251.33            | 2,790.80            |
| 10 | 厕所          | 2011/3/31 | 砖混 | 40.50            | 9,857.75            | 8,461.37            |
| 11 | 钢棚          | 2011/3/31 | 简易 | 456.80           | 66,444.72           | 57,031.65           |
| 12 | 厕所 2        | 2011/3/31 | 砖混 | 40.50            | 9,857.75            | 8,461.37            |
| 13 | CMC 车间仓库    | 2011/3/31 | 简易 | 1,089.28         | 317,903.93          | 272,867.36          |
| 14 | 仓库          | 2011/3/31 | 简易 | 491.36           | 143,404.38          | 123,088.60          |
| 15 | 办公楼         | 2011/3/31 | 砖混 | 93.00            | 22,136.71           | 19,000.72           |
| 16 | 钢棚          | 2011/3/31 | 简易 | 657.84           | 120,921.79          | 103,791.40          |
| 17 | 循环水站 2      | 2011/3/31 | 钢混 | 718.90           | 246,340.09          | 211,441.81          |
| 18 | 锌粉法保险粉车间    | 2012/3/31 | 钢混 | 3,173.00         | 1,697,311.28        | 1,480,432.78        |
| 19 | 丙类仓库 (6#仓库) | 2012/3/31 | 钢混 | 1,236.90         | 683,790.54          | 596,417.22          |
| 20 | 固体废弃物库房     | 2011/3/31 | 钢混 | 53.04            | 28,224.63           | 24,618.23           |
| 21 | 门卫一         | 2011/3/31 | 钢混 | 38.88            | 14,064.12           | 12,266.90           |
| 22 | 门卫二         | 2011/3/31 | 钢混 | 14.62            | 5,291.72            | 4,615.52            |
| 23 | 罐区配电房       | 2011/3/31 | 钢混 | 44.10            | 22,741.11           | 19,835.29           |
| 24 | 简易仓库        | 2012/3/31 | 钢混 | 1,445.00         | 388,227.67          | 338,620.81          |
| 25 | 罐区桶装己二醇存放间  | 2012/3/31 | 简易 | 128.75           | 23,619.14           | 20,601.08           |
| 26 | 废水处理站操作间    | 2010/3/31 | 简易 | 108.00           | 52,589.29           | 45,869.61           |
| 27 | 应急池厕所       | 2010/3/31 | 钢混 | 36.16            | 17,592.99           | 15,344.97           |
| 28 | 充装站         | 2011/3/31 | 钢混 | 153.55           | 80,294.17           | 70,034.33           |
| 29 | 消防泵房南侧辅房    | 2011/3/31 | 钢混 | 21.00            | 7,177.70            | 6,260.46            |
| 30 | 氢压缩东侧操作间    | 2011/3/31 | 砖混 | 97.82            | 49,141.85           | 42,862.57           |
| 31 | 己二酸脂化车间     | 2012/3/31 | 钢混 | 809.30           | 413,260.61          | 360,454.91          |
| 32 | 盐库          | 2017/6/30 | 钢混 | 1,800.00         | 3,193,403.25        | 2,961,680.64        |
|    | <b>小计</b>   |           |    | <b>15,562.39</b> | <b>8,573,587.45</b> | <b>7,628,051.22</b> |

除上述未办证房产外，评估人员未发现其他产权瑕疵情况。

## (二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

经核实，本次评估未发现未决诉讼及仲裁事项。

### (三) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

经核查，江苏东普新材料科技有限公司截止评估基准日有 4 项抵押事项。

1、江苏东普新材料科技有限公司与江苏常熟农村商业银行股份有限公司镇江分行签订《最高额抵押合同》(常商银镇江分行高抵字 2019 第 00001 号),将房屋建筑物(苏〔2017〕镇江市不动产权第 0064729 号)和土地使用权全部作为抵押财产,房屋建筑物共 22 项,面积为 43909.5 平方米,土地使用权面积为 133320.1 平方米。为最高额债权 106,084,500.00 元提供最高额抵押担保。最高额债权确定期间为 2019 年 01 月 16 日起至 2024 年 01 月 15 日。

2、江苏东普新材料科技有限公司与中国建设银行股份有限公司镇江新区支行签订《最高额抵押合同》(HTC320758800ZGDB202000002),将土地使用权(苏〔2019〕镇江市不动产权第 0009051 号)和房屋建筑物全部作为抵押财产,房屋建筑物共 18 项,房屋建筑物面积为 30154.69 平方米,土地使用权面积为 104313.26 平方米。为最高额债权 59,473,800.00 元提供最高额抵押担保。最高额债权确定时间为 2016 年 5 月 10 日起至 2030 年 5 月 10 日。

3、江苏东普新材料科技有限公司与中国工商银行股份有限公司镇江分行签订《最高额抵押合同》(2020 年公司(抵)字 0715 号),将土地使用权(苏〔2019〕镇江市不动产权第 0009050 号)和房屋建筑物全部作为抵押财产,房屋建筑物共 24 项,房屋建筑物面积为 35834.56 平方米,土地使用权面积为 123873.15 平方米。为最高额债权 120,530,300.00 元提供最高额抵押担保。最高额债权确定时间为 2016 年 6 月 28 日起至

2023 年 12 月 31 日。

4、江苏东普新材料科技有限公司与中国建设银行股份有限公司镇江新区支行签订《最高额抵押合同》(ZGDY2018012)，将机器设备作为抵押财产，机器设备共 787 项，账面价值为 146,974,181.68 元，为最高额债权 149,538,308.00 元提供最高额抵押担保。最高额债权确定时间为 2018 年 8 月 1 日起至 2021 年 7 月 31 日。

除此之外，本次评估未发现其他抵押、质押事项。

#### (四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。未发现公司存在重大期后事项。

#### (五) 风险提示

##### 1. 化工产品价格波动风险

被评估单位生产和销售的化工产品市场价格近年来波动较大，特别是硫酸产品，2021 年价格变动较大，化工产品价格的波动直接影响了被评估单位毛利率和盈利水平。若化工产品价格未来大幅度的变化，将会对公司经营业绩造成一定的影响，提请报告使用者注意相关风险。

##### 2. 5 万吨/年氯乙酸项目不能按时投产的风险

被评估单位目前正常投建 5 万吨/年氯乙酸项目，截至评估基准日已投入 3,340.71 万元，根据管理层规划以及相关可研报告，5 万吨/年氯乙酸项目预计 2022 年投产，预计主要产品氯乙酸年设计产能 5 万吨，预计年收入 2.4 亿元。5 万吨/年氯乙酸项目存在不能按期投产以及按照目前预计的销售价格销售产品的风险，提请报告使用者注意。

综上所述，上述风险提示所提及的事项如果发生，本次评估结论成立的前提失效。特此提醒评估报告使用者使用评估报告时，应关注相关风险事项对评估结果的影响。

## (六) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 经与被评估单位核实，本次评估范围内，位于镇江新区大港青龙山路 8 号的宗地三（不动产权证为苏（2021）镇江市不动产权第 0001740 号）存在面积为 53,333.33 平方米的空置土地，本次评估，通过现场测量及参照土地红线图的方式，对上述空置土地面积进行确认。

4. 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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

5. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

8. 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实,企业持续运营的基础上,如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差,且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差,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。

9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

10. 本次评估,评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

## 十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,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价格的影响,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。



(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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；

(五) 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；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起计算，至 2022 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二一年八月十一日。

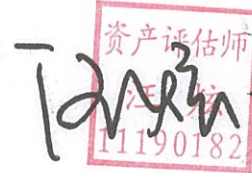
(此页无正文)



评估机构法定代表人:

胡为

资产评估师:



资产评估师:



2021年 8月// 日

## 附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《江苏东普新材料科技有限公司财务报表审计报告》（天衡审字（2021）02523号）（复印件）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备（2020）0025号）（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
10. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
11. 资产评估委托合同（复印件）；
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。