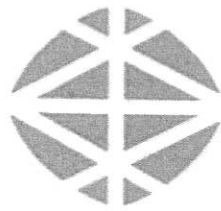


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南通江天化学股份有限公司拟支付现金收购三大雅  
精细化学品(南通)有限公司股权所涉及的三大雅精  
细化学品(南通)有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1623 号

(报告书及附件)  
共 1 册第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2024 年 09 月 24 日

中国资产评估协会  
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202402356
合同编号:	东洲评委(202405160)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2024】第1623号
报告名称:	南通江天化学股份有限公司拟支付现金收购三大雅精细化学品(南通)有限公司股权所涉及的三大雅精细化学品(南通)有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	288,385,220.24元
评估报告日:	2024年09月24日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	冯赛平(资产评估师) 会员编号: 31200002 朱卫明(资产评估师) 会员编号: 31000915
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024-09-24

## 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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



## 资产评估报告 (目录)

声明.....	2
目录.....	4
摘要.....	5
正文.....	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	8
(一) 委托人概况 .....	8
(二) 被评估单位概况.....	9
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	13
(四) 其他资产评估报告使用人.....	13
二、 评估目的.....	14
三、 评估对象和评估范围.....	14
(一) 评估对象 .....	14
(二) 评估范围 .....	14
(三) 委估资产的主要情况.....	14
(四) 被评估单位申报的其他无形资产.....	17
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量.....	17
(六) 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.....	17
四、 价值类型及其定义.....	18
五、 评估基准日.....	18
六、 评估依据.....	18
(一) 经济行为依据.....	18
(二) 法律法规依据.....	19
(三) 评估准则依据.....	20
(四) 资产权属依据.....	21
(五) 评估取价依据.....	21
(六) 其他参考资料.....	21
七、 评估方法.....	22
(一) 评估方法概述.....	22
(二) 评估方法的选择.....	22
(三) 评估模型介绍.....	23
八、 评估程序实施过程和情况.....	34
九、 评估假设.....	36
(一) 基本假设 .....	36
(二) 一般假设 .....	37
十、 评估结论.....	37
(一) 相关评估结果情况.....	37
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	37
(三) 关于评估结论的其他考虑因素.....	38
(四) 评估结论有效期.....	38
(五) 有关评估结论的其他说明.....	39
十一、 特别事项说明.....	39
十二、 评估报告使用限制说明.....	42
十三、 评估报告日.....	43
附件.....	45

南通江天化学股份有限公司拟支付现金收购三大雅精细化学品(南通)有限公司股权所涉及的三大雅精细化学品(南通)有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1623 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：南通江天化学股份有限公司

被评估单位：三大雅精细化学品(南通)有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据南通江天化学股份有限公司董事会公告及南通市国资委批准，南通江天化学股份有限公司拟以现金方式购买三大雅精细化学品(南通)有限公司100%股权

评估对象：股东全部权益价值

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值633,110,026.33元，负债合计账面价值75,483,940.14元，所有者权益557,626,086.19元。

价值类型：清算价值

评估基准日：2024年3月31日

评估方法：评估人员采用资产基础法并结合快速变现系数对被评估单位股东全部权益价值进行评估。本评估报告最终结论依据资产基础法并结合快速变现系数的评估结果。

因本次评估对象的评估方法适用性受限的原因，本次采用一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益清算价值为人民币288,385,220.24元。大写：人民币贰亿捌仟捌佰叁拾捌万伍仟贰佰贰拾元贰角肆分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2024 年 03 月 31 日至 2025 年 03 月 30 日。

本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

#### 特别事项：

1.被评估单位于 2021 年 3 月收到南通经济技术开发区化工园区管理办公室出具的公告，将实施南通开发区化工园区产业提升改造搬迁项目，实施方式为协议搬迁。截至报告出具日，被评估单位搬迁事项尚未有明确计划安排，搬迁协议尚未签署。

2.被评估单位于 2023 年 3 月收到国家税务总局南通经济技术开发区税务局纳税风险提醒函(通税开纳提(2023)095号)，提示被评估单位可能存在“以往年度关联购销存在不符合独立交易原则的交易，特许权使用费在部分年度存在受益性问题，获得利润与承担的功能风险不匹配”。截至报告出具日，上述事项尚未有确定性处理意见。

3.企业存在部分房屋建筑物未办理产权。具体情况如下：

单位：元

建筑物名称	建成年月	账面原值	账面净值
LPG 建筑物	2005/1/2	793,958.00	80,200.49
LPG 站 2	2011/5/2	460,054.82	188,876.92
本社男更衣室、浴室	2015/9/25	141,066.00	85,954.08
工场事务所新	2008/6/1	542,617.00	148,645.75



建筑物名称	建成年月	账面原值	账面净值
工务维修间	2010/12/2	280,000.00	109,549.99
微型消防站	2018/3/31	55,324.32	24,453.35
废桶堆场、油品库	2013/6/14	192,205.00	97,457.14
水质自动观测室	2015/6/1	46,445.55	27,770.57
临时建筑(充填休息间)	2018/7/30	73,959.42	0.00
临时建筑(固废场)	2015/9/30	203,513.93	0.00
临时建筑(外来物流司机休息室)	2018/11/1	26,108.00	0.00
临时建筑(物流仓库办公休息室)	2021/10/20	68,181.82	0.00
临时建筑(托盘库)叉车充电房	2021/10/20	341,050.92	0.00
临时建筑(1SAP 充填车间叉车充电房)	2021/10/20	51,376.15	21,406.73
临时建筑(固定动火点)	2022/6/28	157,798.17	105,198.76
临时建筑(更衣室新)	2023/3/31	191,818.18	0.00
临时建筑(洗衣房)	2014/5/16	56,689.06	0.00

经复核，相关未办理产权的建筑物均在正常使用过程中，且于报告出具前已获得有关部门批准，期间未收到处罚通知，故本次评估未考虑相关影响。

4.本次评估仅针对企业基准日状态进行考虑，未考虑南通江天化学股份有限公司收购后对企业的后续影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



南通江天化学股份有限公司拟支付现金收购三大雅精细化学  
品(南通)有限公司股权所涉及的三大雅精细化学品(南通)  
有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2024】第 1623 号

正文

南通江天化学股份有限公司：

上海东洲资产评估有限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，采用资产基础法并结合快速变现系数，按照必要的评估程序，对南通江天化学股份有限公司拟以现金方式购买三大雅精细化学品(南通)有限公司 100%股权所涉及的三大雅精细化学品(南通)有限公司股东全部权益于 2024 年 3 月 31 日的清算价值进行了评估。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

(一) 委托人概况

公司名称：南通江天化学股份有限公司（简称“委托人”）

法定代表人：朱辉

注册资本：14,436.00万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

证券代码：300927.SZ

注册地址：开发区中央路16号

经营期限：1999年11月4日至无固定期限

经营范围：多聚甲醛、甲醛、氯甲烷的生产、销售；第3类易燃液体，第4类易燃固体、自燃物品和遇湿自燃物品；第6类毒害品；第8类腐蚀品批发（以上化学危险品凭有效许可证生产经营，不得超范围经营危险化学品，不得经营剧毒化学品、成品油、一类易制毒品和监控化学品。经营场所及未经批准的其他场所均不得存放危险化学品）。乙二醇半缩醛、1,3,5,-三丙烯酰基六氢-均三嗪化学品（危险品除外）的生产、销售；

多聚甲醛、甲醛、氯甲烷及其下游产品的开发、技术咨询、技术培训（非学历、非职业技能培训）；化工产品（除危险品）销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）

许可项目：危险化学品生产；危险化学品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：第三类非药品类易制毒化学品生产；第三类非药品类易制毒化学品经营；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）（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）被评估单位概况

公司名称：三大雅精细化学品(南通)有限公司（简称“被评估单位”，“公司”，“三大雅”或者“SDN”）

法定代表人：加藤信二郎

注册资本：6,490.00 万美元

公司类型：有限责任公司（外国法人独资）

注册地址：南通经济技术开发区新开南路 5 号

经营期限：2003 年 6 月 24 日至 2053 年 6 月 23 日

经营范围：生产销售专用化学品（危险化学品除外）；危险化学品经营（按危险化学品经营许可证记载的许可范围、经营方式，在有效期内经营）。（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）

### 1. 公司历史沿革及股东结构

#### （1）公司设立

2003 年 1 月 3 日，江苏省南通工商行政管理局核发《名称预核登记核准通知书》（（095）名称预核登记[2003]第 06230009 号），预核登记公司名称为“三大雅精细化学品（南通）有限公司”。2003 年 6 月 19 日，南通经济技术开发区管理委员会下发《关于同意成立三大雅精细化学品（南通）有限公司的批复》（通开发管（2003）

183号), 同意成立“三大雅精细化学品(南通)有限公司”, 公司成立注册资本 1,200.00 万美元, 由日本三大雅高分子株式会社 100.00%以美元现汇出资。

初始成立, 股东名称及持股比例如下:

序号	出资人名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额(万美元)	持股比例	金额(万美元)	持股比例
1	三大雅高分子株式会社	1,200.00	100.00%	1,200.00	100.00%
	合计	1,200.00	100.00%	1,200.00	100.00%

### (2) 第一次增资

2006年5月8日, 三大雅股东一致同意三大雅精细化学品(南通)有限公司注册资本由 1,200.00 万美元增加到 2,400.00 万美元, 新增注册资本 1,200.00 万美元, 由三大雅高分子株式会社以美元或日元现汇出资。

此次增资行为后, 股东名称及持股比例如下:

序号	出资人名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额(万美元)	持股比例	金额(万美元)	持股比例
1	三大雅高分子株式会社	2,400.00	100.00%	2,400.00	100.00%
	合计	2,400.00	100.00%	2,400.00	100.00%

### (3) 第二次增资

2010年5月18日, 三大雅股东作出决定, 三大雅精细化学品(南通)有限公司注册资本由 2,400.00 万美元增加到 4,620.00 万美元, 新增注册资本 2,220.00 万美元, 由三大雅高分子株式会社以日元现汇出资。

此次增资行为后, 股东名称及持股比例如下:

序号	出资人名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额(万美元)	持股比例	金额(万美元)	持股比例
1	三大雅高分子株式会社	4,620.00	100.00%	4,620.00	100.00%
	合计	4,620.00	100.00%	4,620.00	100.00%

### (4) 第三次增资

22010年9月29日, 三大雅股东作出决定, 三大雅精细化学品(南通)有限公司的注册资本由 4,620.00 万美元变更为 4,690.00 万美元, 新增注册资本 70.00 万美元, 由三大雅高分子株式会社以美元现汇出资。

此次增资行为后, 股东名称及持股比例如下:



序号	出资人名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额(万美元)	持股比例	金额(万美元)	持股比例
1	三大雅高分子株式会社	4,690.00	100.00%	4,690.00	100.00%
	合计	4,690.00	100.00%	4,690.00	100.00%

#### (5) 股东名称变更

2013年10月29日,三大雅股东作出决定,同意对章程中涉及股东名称的条款进行修订,通过修订后的公司章程。名称由三大雅高分子株式会社变更为“SDP Global Co.,Ltd.”。

序号	出资人名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额(万美元)	持股比例	金额(万美元)	持股比例
1	SDP Global Co.,Ltd.	4,690.00	100.00%	4,690.00	100.00%
	合计	4,690.00	100.00%	4,690.00	100.00%

注:非被评估单位股东变更,仅是被评估单位的股东名称发生变更。

#### (6) 第四次增资

2014年1月31日,三大雅股东作出决定,三大雅精细化学品(南通)有限公司的注册资本由4,690.00万美元增加至6,490.00万美元,新增注册资本1,800.00万美元,由股东SDP以美元现汇出资。

此次增资行为后,股东名称及持股比例如下:

序号	出资人名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额(万美元)	持股比例	金额(万美元)	持股比例
1	SDP Global Co.,Ltd.	6,490.00	100.00%	6,490.00	100.00%
	合计	6,490.00	100.00%	6,490.00	100.00%

本次变更完成后,三大雅精细化学品(南通)有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司概况

### (1) 企业简介

三大雅精细化学品(南通)有限公司(英文缩写:SDN)是于2003年6月由SDP Global株式会社(英文缩写:SDP Global)100%出资设立的外商投资企业。截至2024年3月31日,SDN的注册资本是6,490万美元。被评估单位主要从事高吸水性树脂(英文缩写:SAP)的生产。

### (2) 公司产品状况



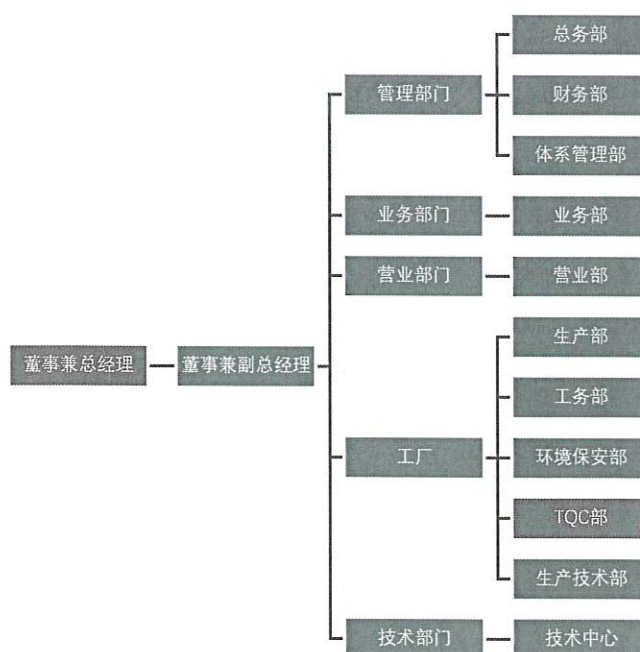
产品研发：SDN 生产的产品相关的研发由 SDP Global 和 SCI（三洋化成工业株式会社）进行。SDP Global 和 SCI 在京都有研发中心，进行高吸水性树脂（SAP）产品相关的基础研发活动。

原料采购及产品销售：SDN 主要从国内第三方以及国外第三方采购原材料，SDN 在最终决定供应商时，须取得 SDP Global 的认可。原则上，供应商的选定、原材料的评价及选定由 SDN 负责。此外，SDN 从第三方采购原材料时，自行与第三方交涉采购价格。SDN 依据 TTC 集团商社（丰田通商株式会社）或第三方客户的采购计划意向及订单，向第三方供应商采购材料，在持有有一定量存货的同时进行产成品加工生产。同时关于产成品相关市场营销、销售及售后服务，外资客户由 SDN、SDP Global 及 TTC 集团商社、中资客户由 SDN 与各 TTC 集团商社共同进行。

产品应用：高吸水性树脂（SAP）是一种可以吸取、保持大量水分的高分子材料。现在不仅使用于纸尿裤、卫生巾等卫生用品，在农业园艺、食品物流、建筑、化妆用具、医药、电子行业领域也有所应用。SDN 生产的高吸水性树脂（SAP）主要运用在纸尿裤、卫生巾等卫生用品。

### （3）组织结构图

截至评估基准日，三大雅精细化学品(南通)有限公司的组织结构图如下：



### 3. 股权投资情况

截至评估基准日，三大雅精细化学品（南通）有限公司无对外投资。

### 4. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，被评估单位资产合计为 63,311.00 万元，负债合计为 7,548.39 万元，所有者权益为 55,762.61 万元。公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/3/31
总资产	71,369.22	71,153.84	63,311.00
负债	11,561.95	15,703.00	7,548.39
所有者权益	59,807.27	55,450.84	55,762.61

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
营业收入	93,847.48	95,572.26	20,967.83
营业利润	555.12	-4,256.88	357.82
净利润	-93.09	-4,356.43	311.77

上述数据，摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告。

其主要税种情况如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按增值税率计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	从价计征，按房产原值计缴	从价计征，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴
土地使用税	占用土地的实际面积	5 元/平方米

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位在本资产评估报告提及的经济行为实施前双方无产权隶属关系，亦无其他关联关系。

#### （四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

根据南通江天化学股份有限公司公告，南通江天化学股份有限公司拟以现金方式购买三大雅精细化学品(南通)有限公司100%股权。本次评估目的是反映三大雅精细化学品(南通)有限公司股东全部权益于评估基准日的清算价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了南通江天化学股份有限公司董事会及南通市国资委批准。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值，评估对象与拟实施的经济行为一致。

### (二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值633,110,026.33元，负债合计账面价值75,483,940.14元，所有者权益557,626,086.19元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告，报告文号为：XYZH/2024SUAA2B0155号。

### (三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产，具体情况如下：

#### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等组成。

#### 2. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。



(1) 房屋建筑物主要为办公楼、主车间、原料仓库等，房屋建筑物明细如下：

金额单位：元（下同）

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	账面原值	账面净值
1	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	办公楼	2004/9/21	8,228,033.47	668,535.09
2	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	主车间 1	2005/1/2	23,468,408.86	2,485,984.04
3	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	主车间 2	2011/5/2	31,642,125.60	13,013,410.66
4	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	主车间 3	2015/6/1	33,411,892.93	19,824,873.13
5	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	原料仓库	2007/6/1	3,924,798.31	908,742.88
6	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	成品仓库充填车间 1	2005/1/2	6,359,662.38	673,490.15
7	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	成品仓库充填车间 2	2011/5/2	10,202,292.10	4,464,260.84
8	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	配电间	2011/5/2	1,052,353.24	432,046.88
9	苏（2019）南通开发区不动产第 0004003 号	消防泵房	2011/5/2	661,681.66	271,655.46
10	无	LPG 建筑物	2005/1/2	793,958.00	80,200.49
11	无	LPG 站 2	2011/5/2	460,054.82	188,876.92
12	无	本社男更衣室、浴室	2015/9/25	141,066.00	85,954.08
13	无	工场事务所新	2008/6/1	542,617.00	148,645.75
14	无	工务维修间	2010/12/2	280,000.00	109,549.99
15	无	微型消防站	2018/3/31	55,324.32	24,453.35
16	无	废桶堆场、油品库	2013/6/14	192,205.00	97,457.14
17	无	水质自动观测室	2015/6/1	46,445.55	27,770.57

(2) 构筑物及其辅助设施主要是污水沉淀池、3SAP 罐区、紧急事故池等，构筑物及其他辅助设施明细如下：

序号	资产编号	名称	建成年月	账面原值	账面净值
1	20300003	污水沉淀池	2014/12/1	433,866.95	250,638.19
2	20300004	3SAP 罐区	2015/6/1	1,444,739.70	863,833.94
3	20300005	紧急事故池	2015/6/1	1,508,633.46	902,037.08
4	20300006	3SAP 配管及道路外围	2015/6/1	4,576,481.66	2,736,354.66
5	20300007	3SAP LPG 站	2015/6/1	2,253,094.82	1,347,162.93
6	20300008	刷卡排污管道	2016/6/1	64,696.94	17,953.40
7	20300009	固废堆场	2018/3/31	428,335.49	215,961.70
8	20300000	道路及外围	2005/1/2	4,049,351.16	409,039.19
9	20300001	道路及外围二期	2007/6/1	1,542,522.98	348,294.68
10	20300002	工场共通篮球场	2010/9/1	150,000.00	56,946.43
11	20300003	SAP 配管建筑物	2005/1/2	702,984.19	71,010.90
12	20300004	SAP 罐	2005/1/2	2,108,836.96	213,021.03
13	20300005	GAA 配管建筑物	2005/1/2	334,956.13	33,835.10
14	20300006	GAA 储罐建筑物	2005/1/2	757,017.57	76,469.01
15	20300007	GAA 储罐区二期	2007/6/1	474,402.00	107,117.82
16	20300008	SAP 罐区 2	2011/5/2	1,407,093.97	577,686.78
17	20300009	二道门	2019/3/25	112,231.97	59,986.05
18	20300010	出入管理道闸设备	2015/7/30	37,500.00	7,072.67

### 3. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中，机器设备总计 2,787.00 台（项）：主要有储罐、卸液鹤管、气液分离器、蒸发器等，主要分布于企业生产区域内；车辆 52.00 辆：主要有轿车、厂区内使用的叉车等；电子设备 372.00



台：主要有笔记本电脑、打印机、空调、投影仪等，主要分布于企业各职能部门与场所内。

#### 4. 使用权资产

使用权资产为被评估单位租用的氮气设备、LQA 储罐等，明细如下：

序号	资产名称	出租人	资产位置	使用权起始日	使用权到期日
1	氮气设备	液化空气上海有限公司	SDN 公司内	2021/1/1	2025/3/31
2	LQA 储罐	南通嘉民港储有限公司	嘉民储罐区	2022/12/24	2024/12/23

#### 5. 无形资产-土地使用权

土地使用权具体为宗地 3 幅，宗地面积合计 65,374.49 平方米，土地位于江苏省南通市新开南路 5 号，土地用途属于工业用地，准用年限 50 年，开发程度六通一平。土地使用权明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	苏(2019)南通开发区不动产第0004003号	土地使用权之一	新开南路5号一期	2003/9/30	2053/9/29	出让	工业用地	六通一平	24,003.08
2	苏(2019)南通开发区不动产第0004003号	土地使用权之二	新开南路5号二期	2006/10/9	2056/10/8	出让	工业用地	六通一平	11,430.05
3	苏(2019)南通开发区不动产第0004003号	土地使用权之三	新开南路5号三期	2010/6/24	2060/6/23	出让	工业用地	六通一平	29,941.36

#### 6. 无形资产-其他

无形资产-其他主要是企业外购的软件，明细如下：

单位：元

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	原始入账价值	账面价值
1	手操器软件	软件使用权	15,299.15	2,932.34
2	用友财务软件	软件使用权	10,500.00	0.00
3	SOLOMON 财务软件	软件使用权	248,747.76	0.00
4	E 帐册软件	软件使用权	430,000.00	0.00
5	access	软件使用权	14,540.00	0.00
6	office8	软件使用权	30,850.00	0.00
7	仓管系统-软件	软件使用权	20,188.03	336.47
8	税控接口开票软件	软件使用权	25,840.59	646.01
9	设备点检维护软件系统	软件使用权	279,464.63	8,245.47
10	税控接口开票软件(出口发票)	软件使用权	21,367.53	1,068.38
11	Exaquantum 软件	软件使用权	320,512.82	16,025.64
12	Exaquantum 软件	软件使用权	320,512.82	16,025.64
13	仓库备件系统	软件使用权	109,027.58	30,162.51
14	条码打印软件	软件使用权	10,085.47	1,933.04
15	workflow 系统 (Flowlites)	软件使用权	766,616.58	170,766.37
16	Beam 系统	软件使用权	108,244.54	28,249.04
17	人事系统	软件使用权	462,477.90	165,721.24
18	oracleE 账册数据库软件	软件使用权	100,854.70	37,820.51

19	JMP 软件	软件使用权	15,743.59	6,166.23
20	AD 域管理系统	软件使用权	29,981.13	12,991.83
21	ExpressClusterBASIC (容错软件)	软件使用权	28,017.24	13,541.67
22	ExpressClusterBASIC (容错软件)	软件使用权	28,017.24	13,541.67
23	VeritasBE16Server (备份软件)	软件使用权	10,000.00	4,833.33
24	仓库管理系统 WMS	软件使用权	1,271,077.03	677,464.47
25	出口退税软件	软件使用权	25,663.72	3,849.55
26	考勤管理系统	软件使用权	59,185.84	8,877.87
27	能源在线申报系统软件	软件使用权	40,149.79	15,390.75
28	人员定位系统软件	软件使用权	59,932.08	22,973.97
29	五位一体平台(安全生产信息化管理)	软件使用权	340,754.70	174,041.70
30	排产系统	软件使用权	463,149.05	192,978.77
31	mcframePAKU-PAD 软件(生产记录表电子化-毕恩吉)	软件使用权	179,360.38	80,712.17
32	ExaOPC 软件 (生产记录表电子化-横河)	软件使用权	284,955.75	128,230.08
33	10KV 电力监督管理软件	软件使用权	27,933.40	15,363.37
34	ExaOPC 软件(3SAP 生产用报表电子化系统-横河)	软件使用权	233,018.87	155,345.92
35	ExaOPC 软件(1SAP 生产用报表电子化系统-横河)	软件使用权	233,018.87	159,229.57
36	维修费结算系统	软件使用权	110,377.36	87,097.67
37	深信服杀毒软件	软件使用权	83,628.32	48,783.18
38	workflowsystem Flowlites2 代版本	软件使用权	120,145.26	117,141.63

#### 7. 长期待摊费用

长期待摊费用为临时建筑物。

#### 8. 递延所得税资产

递延所得税资产主要是租赁负债导致的。

#### 9. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付设备款项。

#### (四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的域名等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及域名 3 项，上述资产权利人均为被评估单位，本次将其纳入评估范围。具体情况如下：

序号	域名	网站备案/许可证号	注册时间	到期时间
1	sdp-g.cn	苏 ICP 备 2022020361 号-2	2013/6/5	2024/6/5
2	sdp-g.com.cn	苏 ICP 备 2022020361 号-1	2021/7/20	2024/7/20
3	san-dia.cn	-	2007/6/28	2024/6/26

#### (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除上述域名外，被评估单位未申报其他表外资产。

#### (六) 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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。



#### 四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为清算价值。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本次评估选择清算价值，主要是考虑到：

(1) 根据三洋化成工业株式会社发布的公告，其已决议退出高吸水性树脂业务及在中国江苏省南通市的生产业务。作为这一战略调整的一部分，被评估单位整体股权需要得到快速处置变现。

(2) 被评估单位于 2021 年 3 月收到南通经济技术开发区化工园区管理办公室出具的公告，将实施南通开发区化工园区产业提升改造搬迁项目，实施方式为协议搬迁。截至报告出具日，被评估单位搬迁事项尚未有明确计划安排，搬迁协议尚未签署。由于三大雅本身是非危险化学品生产企业，该搬迁非强制事项，但是未来是否一直无需搬迁亦具有一定的不确定性。

因此，经过与委托人协商确定，本次对被评估单位股东全部权益价值采用清算价值进行评估。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的估值范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的估值意见。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 3 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

##### (一) 经济行为依据

1. 根据南通江天化学股份有限公司董事会公告；

2.南通市人民政府国有资产监督管理委员会文件（通国资发[2024]107号）。

## （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正）；

3.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6.《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）；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；

8.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；

9.《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；

10.《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）；

11.《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）；

12.《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；

13.《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）；



14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
15. 《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第二次修正）；
16. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令691号）；
17. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
20. 《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）；
21. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；
22. 《江苏省城市地价动态监测报告》（2023年5月江苏省地价所发布稿）；
23. 《江苏省建设工程费用定额》（苏建价[2023]107号）；
24. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

1. 不动产权证；
2. 《土地使用权出让合同》；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 南通市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
9. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
10. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
11. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

3.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

- 4.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 5.上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 6.其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

### （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评



估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。

经以下分析，此次评估收益法及市场法均不适用，具体如下：

#### 1.收益法不适用的原因

(1) 评估对象的未来收益难以合理预期。根据三洋化成工业株式会社发布的公告，其决议退出高吸水性树脂业务及在中国江苏省南通市的生产业务。受集团管理决策影响，被评估单位在现有股东控制下未来收益存在较大的不确定性，难以合理预期。

(2) 收益期限不能够确定或者合理预期。被评估单位于 2021 年 3 月收到南通经济技术开发区化工园区管理办公室出具的公告，将实施南通开发区化工园区产业提升改造搬迁项目，实施方式为协议搬迁。截至报告出具日，被评估单位搬迁事项尚未有明确计划安排，搬迁协议尚未签署。虽然当前三大雅并没有被要求强制搬迁，但是未来存在较大不确定性，收益期限难以准确衡量。

#### 2.市场法不适用的原因

(1) 行业上，企业存在较高的技术壁垒、资金及规模壁垒、安全环保壁垒、质量壁垒等，整个行业可比的公司极少，亦未查询到公开可比的交易案例。

(2) 国内生产高吸水性树脂产品的上市公司较少，如卫星化学、华谊集团及万华化学等相关公司，其 SAP 产品占比较小，该等公司未对高吸水性树脂产品相关资产情况做披露，可比性较差。

综上分析，本次评估采用资产基础法一种方法进行评估。

### (三) 评估模型介绍

评估中采用资产基础法结合快速变现系数对被评估单位清算价值进行评定、估算。

具体计算公式如下：

评估值（清算价值）=整体股权价值×快速变现系数

评估人员对三大雅精细化学品(南通)有限公司现场进行了核查，历史年度企业财务状况良好、经营状况良好、企业产品在行业中亦具备一定的竞争力。因此，评估人员判断企业本身具备持续的经营能力。故在整体股权价值评估时，均按照持续经营假设进行考虑。

同时，评估人员结合本次交易背景及评估目的，在整体股权价值基础上考虑快速变现系数得到清算价值评估值，以符合实际交易状态。首先，基于现有股东方内部业务调整考虑，被评估单位股东希望实现三大雅整体股权的快速出售转让，评估人员认为企业整体股权层次处于快速处置变现的状态下。因此在股权层面上考虑快速变现系数，更符合本次交易的实质状况；其次，本次评估目的为委托人以现金方式购买被评估单位 100%整体股权，是以评估范围包括的所有资产和负债作为整体考虑，并非基于被评估单位内部各项资产和负债的单独情况出发。因此，评估人员在考虑清算价值时，是以整体股权作为基础要素，而非单项资产变现，也不违背企业整体持续经营假设，即清算价值=整体股权价值×快速变现系数。

如前所述，被评估单位整体股权价值采用资产基础法进行评估。

#### ■ 资产基础法评估方法介绍

资产基础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股权价值的方法。

主要资产及负债的评估方法如下：

##### 1. 货币资金类

货币资金为银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

##### 2. 应收款项类



应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 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，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 3. 存货类

存货包含在途物资、原材料、库存商品、在库周转材料、发出商品等。具体评估方法如下：

#### (1) 原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。

#### (2) 在途物资

在途物资主要系外购的原材料，具体评估方法见原材料。

#### (3) 库存商品

根据企业产品实际能够实现销售的不含增值税价格扣除与实现销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=数量×不含税销售单价-销售相关费用及税金-适当利润

产成品评估值=产成品评估单价×数量

其中：

不含税销售单价：根据相应的合同或近期销售订单确定；

销售相关费用及相关税金，根据审计报告相关财务数据计算得到相关费用率、税金率。

所得税率：根据被评估单位基准日当年实际适用的所得税率确定。



扣减的适当利润：根据产成品的预计销售状况，以估计的净利润折减率进行计算。

#### (4) 在库周转材料

评估方法见原材料。

#### (5) 发出商品

发出商品系已经发给客户的产成品。评估人员核查了相关的发出商品的交货单、出库单，并对大额的发出商品进行抽查函证，确认数量基本符合。本次基于发出商品实际不含税售价，结合实际的销售费用进行评估。

发出商品的评估值=产成品数量×不含增值税销售单价—销售费用—销售税金及附加—所得税

### 4.其他流动资产

其他流动资产主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

### 5.不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：也称剩余法、倒算法或者预期开发法，是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

(3) 基准地价修正法：也称基准地价系数修正法，是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

#### 房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽等。本次对方对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$



### (1) 重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

#### A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

#### B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

#### C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

### (2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

#### 无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场法评估。

a.适合采用的评估方法理由：土地出让信息较容易取得，宜采用市场法评估。

b.不适采用的评估方法理由：南通市未公布完整的基准地价信息，无法采用基准地价评估；企业未来没有重新开发的计划，不适合采用假设开发法评估；周边无可比整体出租案例，故也不适合采用收益法评估。

## 6. 设备类资产



根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，考虑其综合成新率，以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本×综合成新率

#### (1) 机器设备及其他电子设备

##### A.重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 538 号），《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 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

#### ①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

#### ②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

#### ③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

### B.综合成新率的确定

△综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数  $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。



△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

△对存在经济性贬值的设备综合成新率的计算公式如下

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times (1 - \text{经济性贬值率}) \times 100\%$$

资产的经济性贬值，指由于外部条件的变化引起资产收益、资产利用率发生具有持续性的减少、下降或者闲置等而造成的资产价值损失。对于经济性贬值，本次评估采用经济贬值率的方式确定，具体使用规模效益指数法进行测算：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left( \frac{\text{产量}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效益指数}}$$

### C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### (2) 运输车辆设备

##### A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

##### B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

### C. 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

#### (3) 对拟报废的设备按预计可回收净值评估。

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值；对部分生产厂家已停产的运输车辆，采用同款类似二手车辆交易市场价格确定评估值。

## 7. 使用权资产



评估人员通过核查相关的合同、付款凭证、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

#### 8. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及域名等。对于电脑应用软件，评估人员复核其入账凭证、合同，确认金额属实，按照不含税市场价进行评估。对于域名，按照成本法进行评估。

#### 9. 长期待摊费用

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，了解入账依据、摊销年限，并抽查有关摊销凭证。

评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。按照账面值评估。

#### 10. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

#### 11. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付设备款，按核实后账面值确定评估值。

#### 12. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

#### ■ 快速变现系数确定

在确定快速变现系数时，评估人员充分考虑快速变现系数的影响因素。快速变现系数综合体现在强制或紧急情况下能够快速变现的价值相对于其在正常市场条件下的价值的比例系数，影响该系数的因素主要包括法律限制因素、市场条件、资产类型、紧急程度及其他不确定性因素等。

1. 从法律限制因素来看，被评估单位是合法设立在国内的有限责任公司，股权权属

清晰，无抵质押等他项权利。

2.从市场条件分析，被评估单位整体规模大，其主营业务为高吸水性树脂的生产和销售，产品本身具有一定的特殊性，潜在买方受到一定限制，潜在投资者数量较少。

3.从资产类型分析，企业采用整体股权的交易方式，相关股权交易领域活跃一般，且受到南通当地规划搬迁等潜在因素影响，对整体股权出售影响较大。

4.从紧急程度上分析，被评估单位日方股东转让其持有股权主要系其自身业务战略调整，决定退出 SAP 业务，将经营资源集中在其基础事业的改革和发展以及创造新事业的方向。2023 年，三洋化成工业株式会社宣布了“新中期经营计划 2025”，已树立该战略目标。同时，开发区存在搬迁计划，虽然企业目前并未强制搬迁，但是未来是否需要搬迁具有一定的不确定性。故综合分析，股权处置时间紧迫。

5.其他不确定性因素，被评估单位为南通园区内经营企业，员工人数较多，税收影响较大，股权的处置需要结合政府相关部门的整体规划进行综合考虑。

基于以上影响因素，评估人员最终参考 2023 年度以来国内 A 股上市公司重整计划实施完毕的平均折扣率作为本次评估的快速变现系数。具体情况如下：

证券代码	证券简称	重整投资人平均对价（元/股）	重整受理日收盘价（元/股）	折扣率
002721.SZ	ST 金一	2.1	3.8	55.26%
002157.SZ	正邦科技	1.6	2.78	57.55%
002482.SZ	广田集团	1.2	2.28	52.63%
000711.SZ	*ST 京蓝	0.8	1.55	51.61%
603030.SH	全筑股份	1.26	3.51	35.90%
600306.SH	退市商城	5.6	10.74	52.14%
300010.SZ	豆神教育	1.5	3	50.00%
002086.SZ	东方海洋	0.5	2.88	17.36%
600759.SH	洲际油气	1.2	2.84	42.25%
000796.SZ	ST 凯撒	2.41	4.15	58.07%
000620.SZ	新华联	1.12	1.74	64.37%
600117.SH	西宁特钢	1.7	3.02	56.29%
折扣率范围		17.36%-64.37%		
折扣率平均数		49.45%		
折扣率中位数		52.39%		

该判断主要是考虑到：①从数据本身分析，A 股上市公司数据公开可查询，本身重组进程亦对外进行公告，数据权威性、可靠性较强。本次查询数据均为 2023 年至今的重整数据，数据时效性较强，能够合理反映目前的宏观环境。②从市场条件分析，上市公司的重整与本次收购具有相似性。上市公司重整规模普遍较大，其潜在购买方必定进行了充分的尽调、考虑收购后的影响。本次收购委托人亦是充分考虑了收购的可行性及收购后的协同效应，项目本身构成上市公司重大资产重组，因此选择上



市公司重整作为参考依据，具有合理性。③从资产类型分析，本次收购系对股权的收购，上市公司重整亦是针对股权的重整，资产类型具有可比性。④从紧急程度上分析，被评估单位面临日方股东的战略调整及潜在的搬迁可能性影响。处于重整期的A股上市公司面临退市的风险，本身亦需要对股东及债权人进行负责，因此双方面临的紧急程度亦具有可比性。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2024年4月1日~5月31日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，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或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、土地



规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(6) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；查阅收集无形资产的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料；调研无形资产特征、资产组合情况、使用状况；无形资产实施的地域范围、领域范围、获利能力和收益模式；判断是否能够持续发挥作用并给权利人带来经济利益；了解无形资产的法定保护期限、收益期限以及保护措施；调研无形资产实施过程中所受到的法律、行政法规或者其他限制等；

(7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场（行业）竞争风险、产品（技术）风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况。

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 企业持续经营假设



企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

## （二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的清算价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值55,762.61万元，评估值28,838.52万元，评估减值26,924.09万元，减值率48.28%。

### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法结合快速变现系数的评估结论，主要增减值分析如下：

#### 评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	清算价值	增减值	增值率%
流动资产	46,655.51	47,465.50			
非流动资产	16,655.49	18,401.44			
固定资产	14,834.77	15,379.54			
使用权资产	303.43	303.43			
无形资产	1,418.60	2,563.60			
长期待摊费用	14.62	70.81			
递延所得税资产	83.36	83.36			



其他非流动资产	0.70	0.70			
资产总计	63,311.00	65,671.02			
流动负债	7,465.79	7,465.79			
非流动负债	82.60	82.60			
负债总计	7,548.39	7,548.39			
所有者权益（净资产）	55,762.61	58,318.55	28,838.52	-26,924.09	-48.28

#### 1) 流动资产

流动资产账面值 46,655.51 万元，评估值为 47,465.50 万元，增值 809.99 万元。主要是因为存货导致的增减值：在对产成品和发出商品评估，根据售价，扣除为实现销售所必要的税费，出现评估增值。

#### 2) 固定资产

固定资产账面净值 14,834.77 万元，评估净值为 15,379.54 万元，增值 544.77 万元。主要是房屋建筑物增值导致，该部分增值是由于企业按照会计折旧年限进行折现，评估人员基于房屋建筑物的经济年限考虑其综合成新率，导致整体出现评估增值。

#### 3) 无形资产

无形资产账面值 1,418.60 万元，评估值为 2,563.60 万元，增值 1,145.00 万元。主要原因系：企业存在土地，基准日时点土地单价高于入账价值，故出现评估增值。

#### 4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 14.62 万元，评估值为 70.81 万元，增值 56.19 万元。该部分长期待摊费用系临时建筑物，增值情况同固定资产。

#### 5) 快速变现系数

快速变现系数综合体现在强制或紧急情况下能够快速变现的价值相对于其在正常市场条件下的价值的比例系数，评估人员在综合考虑市场条件、资产类型、紧急程度等重要影响因素后，选择按照上市公司重整折扣率作为本次评估的变现系数。

### （三）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益清算价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

### （四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年

时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2024年03月31日至2025年03月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

#### （五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

#### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

##### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

企业存在部分房屋建筑物未办理产权。具体情况如下：

单位：元

建筑物名称	建成年月	账面原值	账面净值
LPG 建筑物	2005/1/2	793,958.00	80,200.49
LPG 站 2	2011/5/2	460,054.82	188,876.92
本社男更衣室、浴室	2015/9/25	141,066.00	85,954.08
工场事务所新	2008/6/1	542,617.00	148,645.75
工务维修间	2010/12/2	280,000.00	109,549.99
微型消防站	2018/3/31	55,324.32	24,453.35
废桶堆场、油品库	2013/6/14	192,205.00	97,457.14
水质自动观测室	2015/6/1	46,445.55	27,770.57
临时建筑(充填休息间)	2018/7/30	73,959.42	0.00
临时建筑(固废场)	2015/9/30	203,513.93	0.00
临时建筑（外来物流司机休息室）	2018/11/1	26,108.00	0.00
临时建筑（物流仓库办公休息室）	2021/10/20	68,181.82	0.00
临时建筑（托盘库）叉车充电房	2021/10/20	341,050.92	0.00
临时建筑（1SAP 充填车间叉车充电房）	2021/10/20	51,376.15	21,406.73
临时建筑（固定动火点）	2022/6/28	157,798.17	105,198.76
临时建筑（更衣室新）	2023/3/31	191,818.18	0.00
临时建筑(洗衣房)	2014/5/16	56,689.06	0.00



经复核，相关未办理产权的建筑物均在正常使用过程中，且于报告出具前已获得有关部门批准，期间未收到处罚通知，故本次评估未考虑相关影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告XYZH/2024SUAA2B0155号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告，报告文号为：XYZH/2024SUAA2B0155号。该审计报告的意见为：“我们审计了三大雅精细化学品（南通）有限公司（以下简称“三大雅公司”）财务报表，包括2024年3月31日、2023年12月31日、2022年12月31日的资产负债表，2024年1-3月、2023年度、2022年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照附注二所述编制基础编制，公允反映了三大雅公司2024年3月31日、2023年12月31日、2022年12月31日的财务状况以及2024年1-3月、2023年度、2022年度的经营成果和现金流量。”资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五) 重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。



(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

(七) 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：

1. 租赁事项

使用权资产为被评估单位租用的氮气设备、LQA 储罐等，明细如下：

序号	资产名称	出租人	资产位置	使用权起始日	使用权到期日
1	氮气设备	液化空气上海有限公司	SDN 公司内	2021/1/1	2025/3/31
2	LQA 储罐	南通嘉民港储有限公司	嘉民储罐区	2022/12/24	2024/12/23

2. 被评估单位于 2023 年 3 月收到国家税务总局南通经济技术开发区税务局纳税风险提醒函(通税开纳提(2023)095 号)，提示被评估单位可能存在“以往年度关联购销存在不符合独立交易原则的交易，特许权使用费在部分年度存在受益性问题，获得利润与承担的功能风险不匹配”。截至报告出具日，上述事项尚未有确定性处理意见。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

(八) 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：

无。

(九) 其他需要说明的事项：

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

3. 被评估单位于 2021 年 3 月收到南通经济技术开发区化工园区管理办公室出具的公告，将实施南通开发区化工园区产业提升改造搬迁项目，实施方式为协议搬迁。截至报告出具日，被评估单位搬迁事项尚未有明确计划安排，搬迁协议尚未签署。

4.本次评估仅针对企业当前状态进行考虑，未考虑南通江天化学股份有限公司收购后对企业的后续影响。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三)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本报告的使用人。

(四)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。

(五)如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六)本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七)本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2024年09月24日。

(本页以下无正文)





(本页无正文)  
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

签字资产评估师

冯赛平

朱卫明



评估报告日

2024年09月24日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn

## 资产评估报告 (报告附件)

项目名称 南通江天化学股份有限公司拟支付现金收购三大雅精细化学品(南通)有限公司股权所涉及的三大雅精细化学品(南通)有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2024】第 1623 号

### 序号附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位产权登记证
4. 被评估单位审计报告
5. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
14. 资产评估汇总表或者明细表



## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

上海东洲资产评估有限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，采用资产基础法结合快速变现系数，按照必要的评估程序，对南通江天化学股份有限公司拟支付现金收购三大雅精细化学品(南通)有限公司100%股权所涉及的三大雅精细化学品(南通)有限公司股东全部权益于2024年3月31日的清算价值进行了评估。资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值55,762.61万元，评估值28,838.52万元，评估减值26,924.09万元，减值率48.28%。

本次采用资产基础法结合快速变现系数的评估结论，主要增减值分析如下：

### 1) 流动资产

流动资产账面值 46,655.51 万元，评估值为 47,465.50 万元，增值 809.99 万元。主要是因为存货导致的增减值：在对产成品和发出商品评估，根据售价，扣除为实现销售所必要的税费，出现评估增值。

### 2) 固定资产

固定资产账面净值 14,834.77 万元，评估净值为 15,379.54 万元，增值 544.77 万元。主要是房屋建筑物增值导致，该部分增值是由于企业按照会计折旧年限进行折现，评估人员基于房屋建筑物的经济年限考虑其综合成新率，导致整体出现评估增值。

### 3) 无形资产

无形资产账面值 1,418.60 万元，评估值为 2,563.60 万元，增值 1,145.00 万元。主要原因系：企业存在土地，基准日时点土地单价高于入账价值，故出现评估增值。

### 4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 14.62 万元，评估值为 70.81 万元，增值 56.19 万元。该部分长期待摊费用系临时建筑物，增值情况同固定资产。

### 5) 变现系数

快速变现系数综合体现在强制或紧急情况下能够快速变现的价值相对于其在正常市场条件下的价值的比例系数，评估人员在综合考虑市场条件、资产类型、紧急程度等



東洲資產評估  
ORIENT APPRAISAL

上海东洲资产评估有限公司

上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼

Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

---

重要影响因素后，选择按照上市公司重整折扣率作为本次评估的变现系数。