

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 江苏东方盛虹股份有限公司全资子公司江苏盛虹石化产业发展有限公司拟现金收购股权所涉及的盛虹炼化（连云港）有限公司股东全部权益项目评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0135 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 03 月 08 日

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、行政法规规定及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对其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。

资产评估报告

(目录)

项目名称	江苏东方盛虹股份有限公司全资子公司江苏盛虹石化产业发展有限公司拟现金收购股权所涉及的盛虹炼化(连云港)有限公司股东全部权益项目评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0135 号
一、	委托人及其他报告使用者概况.....5
I.	委托人..... 5
II.	其他报告使用者..... 6
二、	被评估单位及其概况.....6
三、	评估目的.....8
四、	评估对象和评估范围.....9
五、	价值类型及其定义.....10
六、	评估基准日.....11
七、	评估依据.....11
I.	经济行为依据..... 11
II.	法规依据..... 11
III.	评估准则及规范..... 11
IV.	取价依据..... 12
V.	权属依据..... 13
VI.	其它参考资料..... 13
VII.	引用其他机构出具的评估结论..... 13
八、	评估方法.....13
I.	概述..... 13
II.	评估方法选取理由及说明..... 14
III.	资产基础法介绍..... 14
九、	评估程序实施过程 and 情况.....16
十、	评估假设.....17
十一、	评估结论.....18
I.	概述..... 18
II.	结论及分析..... 19
III.	其它..... 20
十二、	特别事项说明.....20
十三、	评估报告使用限制说明.....21
I.	评估报告使用范围..... 21
II.	评估结论有效期..... 22
III.	评估报告..... 22
十四、	评估报告日.....22

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	江苏东方盛虹股份有限公司全资子公司江苏盛虹石化产业发展有限公司拟现金收购股权所涉及的盛虹炼化（连云港）有限公司股东全部权益项目评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0135 号
委托人	江苏东方盛虹股份有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。
被评估单位	盛虹炼化（连云港）有限公司。
评估目的	拟现金收购股权。
评估基准日	2018 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为现金收购股权涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、其他非流动资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 907,809,668.53 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 960,813,182.57 元。 大写：人民币玖亿陆仟零捌拾壹万叁仟壹佰捌拾贰元伍角柒分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截至 2019 年 12 月 30 日。
特别事项说明	以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：



1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截至评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。
 - (一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；
无该情形。
 - (二) 评估程序受到限制的情形；
无该情形。
 - (三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；
未申报。
 - (四) 担保及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；
无该事项。
 - (五) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；
无该事项。
4. 根据 3207012018CR0073 号《国有建设用地使用权出让合同》，盛虹炼化（连云港）有限公司与连云港市国土资源局签订了宗地编号为 LTC2018-G39#，面积为 2,217,750.00 平方米，坐落于徐圩新区隰山路北，石化三路西土地出让合同。土地用途为工业用地，土地使用权出让价款为 483,470,000.00 元。截至评估基准日，企业已支付定金 96,690,000.00 元。由于企业尚未缴纳相关土地出让金，尚未办理相关产证，故本次未将上述土地纳入评估范围，提请报告使用者予以关注。
5. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

资产评估报告

(正文)

江苏东方盛虹股份有限公司:

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,按照必要的评估程序,对江苏东方盛虹股份有限公司全资子公司江苏盛虹石化产业发展有限公司拟现金收购股权涉及的盛虹炼化(连云港)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。现将资产评估情况报告如下:

项目名称	江苏东方盛虹股份有限公司全资子公司江苏盛虹石化产业发展有限公司拟现金收购股权所涉及的盛虹炼化(连云港)有限公司股东全部权益项目评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0135 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称:江苏东方盛虹股份有限公司(股票代码:000301) 统一社会信用代码:91320500704043818X 公司类型:股份有限公司(上市) 注册地址:江苏省苏州市吴江区盛泽镇市场东路73号 法定代表人:缪汉根 注册资本:402905.322万人民币 成立日期:1998-07-16 营业期限:1998-07-16至无固定期限 经营范围:资产经营,纺织原料、针纺织品、聚酯(PET)生产、销售,仓储,蒸汽供应,生活垃圾焚烧发电工程,技术咨询,实业投资,国内贸易,企业咨询服务,物业管理,机械设备租赁;房地产开发、经营,公路货运(限指定的分支机构经营),热电生产、供应(限分支机构经营)。(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) 委托人与被评估单位之间关系: 委托人江苏东方盛虹股份有限公司为本次交易拟收购方的独资股东。
--------	---

II. 其他报告使用者 | 资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：盛虹炼化（连云港）有限公司

统一社会信用代码：913207033983311165

企业类型：有限责任公司

注册地址：连云港市徐圩新区港前大道江苏虹港石化有限公司 7 号楼 205 室

法定代表人：缪汉根

注册资本：100000.00 万元整

成立日期：2014 年 07 月 23 日

营业期限：2014 年 07 月 23 日至无固定期限

经营范围：石油及化工产品销售；石油及化工产品、煤化工产品、基础化工原料、精细化学品、化工新材料研发；化工原料及产品（危险化学品及易制毒化学品除外）销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定企业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）。

2. 企业历史沿革

盛虹炼化（连云港）有限公司成立于 2014 年 07 月 23 日，注册资本为人民币 300 万元，由缪汉根和唐金奎共同认缴出资设立。

2017 年 2 月，股东缪汉根将其持有的盛虹炼化（连云港）有限公司 62.5% 股权，计 187.5 万元认缴出资转让给连云港瀚鸿投资有限公司，股东唐金奎将其持有的盛虹炼化（连云港）有限公司 37.5% 股权，计 112.5 万元认缴出资转让给连云港瀚鸿投资有限公司，转让完成后连云港瀚鸿投资有限公司成为盛虹炼化（连云港）有限公司唯一股东。2017 年 2 月，根据股东决定，盛虹炼化（连云港）有限公司注册资本由 300 万元增至 10000 万元，新增注册资本 9700 万元由连云港瀚鸿投资有限公司认缴出资。

2017 年，根据股权转让协议书，连云港瀚鸿投资有限公司将其持有的



盛虹炼化（连云港）有限公司 100% 股权，计 10000 万元认缴出资（实际出资额 5000 万元），以人民币 5000 万元价格转让给盛虹石化集团有限公司，转让完成后盛虹石化集团有限公司成为盛虹炼化（连云港）有限公司唯一股东。

2017 年 12 月，根据股东会决议，盛虹炼化（连云港）有限公司注册资本由 10000 万元增至 25000 万元，新增注册资本 15000 万元由盛虹（苏州）集团有限公司认缴出资。

2018 年 12 月，根据股东会决议，盛虹炼化（连云港）有限公司注册资本由 2.5 亿元增至 10 亿元，新增注册资本 7.5 亿元由盛虹（苏州）集团有限公司认缴出资 4.5 亿元，由盛虹石化集团有限公司认缴出资 3 亿元。

截至到评估基准日 2018 年 12 月 31 日，盛虹炼化（连云港）有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）
盛虹石化集团有限公司	40000.00	40%	38000.00
盛虹（苏州）集团有限公司	60000.00	60%	57000.00
合 计	100000.00	100%	95000.00

3. 企业经营概况

盛虹炼化（连云港）有限公司成立于 2014 年，规划建设炼油、芳烃、乙烯化工为一体的特大型炼化一体化项目，总投资约 775 亿元人民币。项目建设内容包括炼油及芳烃工艺装置、乙烯及下游装置和相关配套设施。设计原油加工能力 1600 万吨/年，芳烃联合装置规模 280 万吨/年（以对二甲苯产量计），乙烯裂解装置规模 110 万吨/年。项目预计于 2021 年完工投产，目前尚处于建设初期。

2014 年国务院常务会议研究《石化产业规划布局方案》，明确将连云港等七个沿海地区列为全国七大石化产业基地，炼油、芳烃、烯烃新建项目须入石化基地。2018 年 7 月 23 日，国务院总理李克强同志主持召开国务院常务会议，正式通过《石化产业规划布局方案》，要求安全环保优先，并支持民营和外资企业独资或者控股投资，促进产业升级。

盛虹集团响应国家发展高端石化产品，推进炼油和化工一体化的发展战略，率先在江苏连云港启动炼化一体化项目。项目从原油出发，打通原油炼化与高端化工的产业链条，实现汽柴油直链向网状型产业链



的质变，发展下游高端化工新材料；引进、吸收国际最先进技术，旨在打破国外产品垄断，提升我国石化产业在国际上的话语权，保障国家产业安全。

盛虹炼化（连云港）有限公司即在上述大背景环境下设立而成，目前尚处于初期建设阶段。截至评估基准日，盛虹炼化（连云港）有限公司已取得位于徐圩新区石化三路西、馮山路北地块土地，并已开始初步规划设计及土地平整工作。

4. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近二年资产及财务状况：

近两年财务状况（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	34,331.17	117,449.01
负债总额	24,016.44	26,668.04
净资产	10,314.73	90,780.97

项目	2017年	2018年
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-1,907.76	-2,033.76
净利润	-1,907.76	-2,033.76

近两年财务状况（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	35,127.67	118,053.12
负债总额	24,909.11	27,503.39
净资产	10,218.56	90,549.73

项目	2017年	2018年
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-2,002.54	-2,168.83
净利润	-2,002.54	-2,168.83

上述数据摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

盛虹炼化（连云港）有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为25%，增值税税率为6%、10%及16%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为实际缴纳的流转税的7%、3%、2%。

三、评估目的



根据江苏东方盛虹股份有限公司董事会决议和盛虹炼化（连云港）有限公司股东会决议，江苏东方盛虹股份有限公司全资子公司江苏盛虹石化产业发展有限公司拟现金收购盛虹炼化（连云港）有限公司 100% 股权，本次评估为该经济行为所涉及的盛虹炼化（连云港）有限公司股东全部权益提供参考。

上述经济行为已经江苏东方盛虹股份有限公司董事会决议和和盛虹炼化（连云港）有限公司股东会决议的同意。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为现金收购股权涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、其他非流动资产及负债等。

评估基准日报表，总资产账面价值 1,174,490,080.24 元，负债合计 266,680,411.71 元，净资产 907,809,668.53 元。

截至日期：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	241,208,346.36
货币资金	81,246,604.38
其他应收款净额	22,501,861.86
其他流动资产	137,459,880.12
非流动资产合计	933,281,733.88
长期股权投资	2,000,000.00
固定资产净额	4,601,227.24
在建工程净额	751,887,680.05
工程物资	793,367.76
无形资产净额	62,563,623.83
其他非流动资产	111,435,835.00
资产总计	1,174,490,080.24
流动负债合计	225,941,311.71
应付票据	120,178,970.74
应付账款	72,065,052.82
应付职工薪酬	12,390,605.17
应交税费	724,790.57
其他应付款	20,581,892.41
非流动负债合计	40,739,100.00
递延收益	40,739,100.00
负债总计	266,680,411.71
净资产	907,809,668.53

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，且已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无



保留意见。

2. 企业共拥有电子设备 331 台，账面净值 1,505,299.86 元。主要设备有：电脑、打印机、空调等；拥有运输设备 23 辆，账面净值 3,095,927.38 元，主要为奥迪、雅阁、别克轿车等。

经核实固定资产机器设备购置发票和合同权利人为被评估单位。现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

3. 无形资产--土地使用权账面值 46,323,991.50 元。被评估单位有 1 宗土地，位于连云港市徐圩新区石化三路西、馗山路北地块，土地用地性质为出让，使用面积 213,268.00 平方米，使用期限至 2068 年 4 月 24 日。

经查询编号为“苏（2018）连云港市不动产权第 0099435 号”的不动产权证，土地权利人为盛虹炼化（连云港）有限公司。

4. 资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无该事项。

5. 经清查申报的帐外资产。

无该事项。

6. 申报的表外资产的类型、数量。

无该事项。

7. 说明租赁资产的类型、数量。

盛虹炼化（连云港）有限公司向江苏虹港石化有限公司租赁位于连云港徐圩新区港前大道 399 号虹港石化生活区、研发中心部分房屋用作员工宿舍以及办公场所使用。生活区使用面积以每月实际使用房间数及公共区域分摊后面积为准，研发中心使用面积以每月分摊面积为准，生活区租金为每月 660 元/间，研发中心租金为 25 元/平方米。租赁期为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

8. 本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无该事项。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估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评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 江苏东方盛虹股份有限公司董事会决议；
2. 盛虹炼化（连云港）有限公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
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. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第 3 次修订）；
5. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

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. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);
15. 《专利资产评估指导意见》(中评协(2017)49号);
16. 财政部令第33号《企业会计准则》;
17. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
3. 《中国汽车网》信息;
4. 《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2013年第12号);
5. 《中华人民共和国土地管理法》;
6. 《连云港市市区2015年度工业用地区段基准地价表》;
7. 《中国土地市场网》;
8. 中国城市地价动态监测数据;
9. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)有限公司审计报告;
10. 公司提供的部分合同、协议等;
11. 公司提供的历史财务数据;
12. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
13. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料;
14. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
15. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料

16. 其他。

V. 权属依据

1. 不动产权证；
2. 投资合同、协议；
3. 车辆行驶证；
4. 房屋租赁协议；
5. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 企业提供的资产评估申报表；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业管理层提供的未来年度经营计划、措施等；
5. 企业与相关单位签订的订单合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
8. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明	<p>资产评估师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、资料收集情况，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。</p> <p>对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。</p> <p>根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：被评估企业正处于项目建设初期，未来预期收益具有重大不确定性，不适用收益法评估。由于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。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。同时，被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料，具备可利用的历史资料，资产的再取得成本有关数据和信息来源较广。因此，本次评估采用资产基础法进行评估。</p>
III. 资产基础法介绍	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。</p>
货币资金	<p>对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目明细表，对银行存款对账单进行核对。核对无误后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值，对外币账户，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。</p>
应收款项	<p>对于应收款项，主要为其他应收款。应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。</p>
其它流动资	<p>根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。对于企业购</p>

产	买的理财产品，评入起息日至评估基准日产生的收益，以账面值加收益确认评估值。
长期股权投资	对长期股权投资评估，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。
固定资产	对运输设备、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、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》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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。 对于评估基准日后已转让的运输设备，按照实际转让价格确认评估值；对于通过二手交易市场购买的二手运输设备，因购买日期与评估基准日接近，故按照账面值确认评估值。
在建工程-土建	收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本确认评估值。
工程物资	对于尚未使用且购买日期与评估基准日接近的工程物资按照核实无误后的账面值确认评估值，对于尚未转入固定资产的工程物资，本次考虑折旧贬值因素，按照一般设备进行评估。
无形资产-土地使用权	采用市场比较法和基准地价修正法。 1. 市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下： 土地评估值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。 2. 基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。



无形资产- 其他 其他非流动 资产 负债	<p>采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下： $\text{土地评估值} = \text{基准地价} \times (1 + \text{期日修正系数}) \times (1 + \text{因素修正系数}) \times \text{容积率修正系数} \times \text{使用年限修正系数}$</p> <p>其他无形资产——排污许可权尚未使用，本次按照核实无误后的账面值确认评估值。</p> <p>根据企业尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。</p> <p>评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>
----------------------------------	--

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。
4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力



量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。

6. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件,选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过调整和计算,形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。

7. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。

8. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

(一) 基本假设:

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,资产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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。
5. 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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 960,813,182.57 元；其中：总资产账面值 1,174,490,080.24 元，评估值 1,196,878,445.28 元，增值额 22,388,365.04 元，增值率 1.91%；总负债账面值 266,680,411.71 元，评估值 236,065,262.71 元，减值额 30,615,149.00 元，减值率 11.48%；净资产账面值 907,809,668.53 元，评估值 960,813,182.57 元，增值额 53,003,514.04 元，增值率 5.84%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	24,120.83	24,225.32	104.49	0.43
非流动资产	93,328.17	95,462.52	2,134.35	2.29
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	200.00	48.57	-151.43	-75.72
投资性房地产净额				
固定资产净额	460.12	438.66	-21.46	-4.66
在建工程净额	75,188.77	77,263.47	2,074.70	2.76
工程物资净额	79.34	77.88	-1.46	-1.84
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	6,256.36	6,490.36	234.00	3.74



(金额单位: 万元)
评估基准日:
2018年12月31日

开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	11,143.58	11,143.58		
资产合计	117,449.00	119,687.84	2,238.84	1.91
流动负债	22,594.13	22,588.05	-6.08	-0.03
非流动负债	4,073.91	1,018.48	-3,055.43	-75.00
负债合计	26,668.04	23,606.53	-3,061.51	-11.48
净资产(所有者权益)	90,780.97	96,081.32	5,300.35	5.84

II. 结论及分析

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 960,813,182.57 元。

大写: 人民币玖亿陆仟零捌拾壹万叁仟壹佰捌拾贰元伍角柒分。

本次资产基础法中各项资产的增减值变动原因如下:

1、流动资产账面值 241,208,346.36 元, 评估值为 242,253,213.95 元, 增值额为 1,044,867.59 元。其中:

(1) 其他应收款账面值 22,501,861.86 元, 评估值为 22,511,092.74 元, 增值额 9,230.88 元, 增值率 0.04%, 系将账面坏账准备评估为零以及将无对应债务人, 期后无法收回的审计调整金额评估为零导致增值。

(2) 其他流动资产账面值 137,459,880.12 元, 评估值 138,495,516.83 元, 增值额为 1,035,636.71 元, 增值率为 0.75%, 系评入企业购买的理财产品对应起息日至评估基准日收益导致增值。

2、长期股权投资账面值 2,000,000.00 元, 评估值 485,656.67 元, 减值 1,514,343.33 元, 减值率 75.72%, 系本次将子公司炼化港储打开评估导致减值。

3、固定资产净额为 4,601,227.24 元, 评估值为 4,386,638.05 元, 减值额为 214,589.19 元, 减值率为 4.66%, 系近年来运输设备和电子设备更新较快, 价格下滑幅度较大, 致使评估减值。

4、在建工程账面值 751,887,680.05 元, 评估值为 772,634,709.01 元, 增值 20,747,028.96 元, 增值率为 2.76%, 系评入资金成本导致增值。

5、工程物资账面值 793,367.76 元, 评估值为 778,768.27 元, 减值 14,599.49 元, 减值率为 1.84%, 系将尚未转入固定资产已在使用的箱式变压器按照一般设备使用重置成本法评估导致减值。

6、无形资产账面值为 62,563,623.83 元, 评估值为 64,903,624.33 元, 增值 2,340,000.50 元, 增值率为 3.74%, 系土地尚可使用年限与企业折旧方式的不同导致评估增值。

7、负债账面值为 266,680,411.71 元, 评估值为 236,065,262.71 元,



减值 30,615,149.00 元，减值率为 11.48%，其中：

(1) 其他应付款账面值 20,581,892.41 元，评估值 20,521,068.41 元，减值 60,824.00 元，减值率为 0.30%，系将已在工资中支付的实习生补贴和无支付对象的审计调整金额评估为零导致减值。

(2) 递延收益账面值 40,739,100.00 元，评估值 0.00 元，减值 40,739,100.00 元，减值率为 100.00%，系将政府补贴评零导致减值。

(3) 递延所得税负债账面值 0.00 元，评估值 10,184,775.00 元，增值 10,184,775.00 元，系因递延收益评零引起的递延所得税负债导致增值。

III. 其它

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截至评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无该情形。

(二) 评估程序受到限制的情形；

无该情形。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未申报。

(四) 担保及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无该事项。

(五) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无该事项。



4. 根据 3207012018CR0073 号《国有建设用地使用权出让合同》，盛虹炼化（连云港）有限公司与连云港市国土资源局签订了宗地编号为 LTC2018-G39#，面积为 2,217,750.00 平方米，坐落于徐圩新区隰山路北，石化三路西土地出让合同。土地用途为工业用地，土地使用权出让价款为 483,470,000.00 元。截至评估基准日，企业已支付定金 96,690,000.00 元。由于企业尚未缴纳相关土地出让金，尚未办理相关产证，故本次未将上述土地纳入评估范围，提请报告使用者予以关注。
5. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容做出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；



II. 评估结论有效期	本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。
III. 评估报告解释权	本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。
十四、评估报告日	评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2019 年 03 月 08 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



签字资产评估师

Tel:021-52402166

刘 臻

Tel:021-52402166

吴元晨



资产评估报告日

2019年03月08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

Copyright© GCPVBook

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 江苏东方盛虹股份有限公司全资子公司江苏盛虹石化产业发展有限公司拟现金收购股权所涉及的盛虹炼化（连云港）有限公司股东全部权益项目评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0135 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 江苏东方盛虹股份有限公司营业执照
3. 盛虹炼化（连云港）有限公司营业执照
4. 盛虹炼化（连云港）有限公司专项审计报告
5. 盛虹炼化（连云港）有限公司不动产权证
6. 盛虹炼化（连云港）有限公司车辆行驶证
7. 评估委托人和相关当事方承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
13. 资产评估机构及资产评估师承诺函

资产评估机构及资产评估师承诺函

江苏东方盛虹股份有限公司：

受贵公司委托，我们对江苏东方盛虹股份有限公司全资子公司江苏盛虹石化产业发展有限公司拟现金收购盛虹炼化（连云港）有限公司股权事宜之经济行为所涉及的盛虹炼化（连云港）有限公司的股东全部权益进行了评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行合理的核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公正、准确；
- 6、评估工作未受任何人干预并独立进行；
- 7、评估人员与委托方及被评估单位不存在利害关系。

资产评估师签章：



上海东洲资产评估有限公司

2019年3月