

中京民信（北京）资产评估有限公司

关于山东江泉实业股份有限公司重大资产重组前存在

业绩异常情形的专项核查意见

根据中国证券业监督管理委员会与 2020 年 7 月 31 日发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的相关要求，中京民信（北京）资产评估有限公司作为山东江泉实业股份有限公司本次重大重组的评估机构出具本核查意见，具体如下：

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

（一）拟置出资产的评估作价情况

本次出售评估以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法对标的公司进行评估，并以资产基础法评估结果作为评估结论。截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日标的公司评估范围内净资产所表现的市场价值为 7,947.95 万元。增值额为 19.88 万元，增值率为 0.25%。评估值比账面资产增值 19.88 万元，增值率 0.25%。

（二）相关评估方法、评估假设、评估参数预测是否合理，且符合资产实际经营情况

1、评估方法的合理性

（1）流动资产及负债

截至评估基准日，评估范围内的流动资产、负债账面价值已经审计。各类资产和负债的具体评估方法如下：

1) 应收款项

应收款项包括应收账款及其他应收款。

应收账款和其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失



后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

2) 存货

此次评估的存货为原材料、在产品（自制半成品）和产成品（库存商品）。

对原材料，以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场价格，得出评估值。

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：

评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

对在产品，核实帐面值无误后，以帐面值作为评估值

3) 负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债具体包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、其他应付款和其他流动负债，非流动负债为租赁负债和预计负债。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

（2）设备

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估

思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是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。根据评估目的和委估设备取得的资料，委托方列入评估范围设备能满足成本法评估设备所需的条件，即被评估资产评估基准日正常生产，假设基准日后维持原地原用途持续使用或就地报废，同时委估设备具备可利用的历史资料和现行市场报价，因此适宜选用成本法。

（3）房屋建（构）筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的，因此不适宜选用市场法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的建筑物为企业自建用房，且市场上无类似的房屋租赁案例，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是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。对于工业型房产，本评估项目能满足成本法评估所需的条件，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，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，适宜选用成本法。

2、评估假设的合理性

(1) 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，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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

③、持续经营假设

资产持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

(2) 一般假设

①、假设评估基准日后被评估单位所处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。

②、假设评估基准日后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；

③、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

④、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

⑤、假设评估基准日后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。

(3) 具体假设

①、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

②、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、



方式与目前保持一致；

③、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

④、本次评估因被评估单位热电业务未来主要材料供应出现不可恢复的中断，导致无法继续进行日常经营，假设企业热电业务评估基准日关停，无法持续经营。

⑤、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

⑥、评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产等。

3、评估参数的合理性

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息、主要资产所在区域的市场信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、委托人和相关当事方提供的资料、专业机构素资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的选择是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

4、履行必要的决策程序

上市公司董事会批准本次重大资产重组出售相关资产评估报告。通过关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性等议案，独立董事就上述事项已发表了同意的独立意见。

5、专项核查意见

经核查，中京民信（北京）资产评估有限公司认为，山东江泉实业股份有限公司拟置出资产的相关评估方法、评估假设、评估参数取值合理，符合资产实际经营情况，相关评估工作已履行必要的决策程序。

中京民信（北京）资产评估有限公司

2022年3月22日

