

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏三房巷聚材股份有限公司拟进行资产减值测试
涉及的江苏海伦石化有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 0255 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

2023 年 3 月 27 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:	3131020001202300479
合同编号:	东洲评委(202303212)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评字报【2023】第0255号
报告名称:	江苏三房巷聚材股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的江苏海伦石化有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	8,728,000,000.00元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	杨黎明 (资产评估师) 会员编号: 31070018 谢刚凯 (资产评估师) 会员编号: 31160034
 (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。

生成日期: 2023年03月24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，其他任何机构和個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	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
(一) 委托人概况	5
(二) 被评估单位概况	5
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	7
(四) 其他资产评估报告使用人	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
(一) 评估对象	8
(二) 评估范围	8
(三) 委估资产的主要情况	8
(四) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	10
(五) 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	10
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
(一) 经济行为依据	11
(二) 法律法规依据	11
(三) 评估准则依据	12
(四) 资产权属依据	12
(五) 评估取价依据	12
(六) 其他参考资料	13
七、 评估方法	13
(一) 评估方法概述	13
(二) 评估方法的选择	13
(三) 收益法介绍	14
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	21
(一) 基本假设	21
(二) 一般假设	22
(三) 收益法评估特别假设	22
十、 评估结论	22
(一) 相关评估结果情况	22
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	23
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	23
(四) 评估结论有效期	23
(五) 有关评估结论的其他说明	23
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	25
十三、 评估报告日	26
附件	28

<END>

江苏三房巷聚材股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的江苏海 伦石化有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

东洲评报字【2023】第 0255 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：江苏三房巷聚材股份有限公司

被评估单位：江苏海伦石化有限公司

评估目的：资产减值测试

经济行为：江苏三房巷聚材股份有限公司拟进行资产减值测试需要对江苏海伦石化有限公司股东全部权益价值进行评估。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

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12,610,048,709.23元，负债合计账面价值7,190,434,548.38元，股东权益（或资产净值）5,419,614,160.85元。合并口径资产合并账面价值14,254,563,115.38元，负债合计账面价值8,166,989,490.38元。股东全部权益6,087,573,625.00元（其中，归属于母公司的所有者权益6,052,502,732.94元）。

价值类型：公允价值

评估基准日：2022年12月31日

评估方法：采用收益法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币8,728,000,000.00元。

大写人民币：捌拾柒亿贰仟捌佰万元整。

评估结论使用有效期：仅供委托人编制基准日财务报告时使用有效。

特别事项：截至评估基准日，被评估单位下属公司江阴兴佳新材料有限公司新建150万吨绿色包装新材料项目尚未竣工，该项目未来的不确定性较大，因此盈利预测未考虑上述产能，相关资产和负债划分为非经营性资产和负债，提醒报告使用者关注上述事项对评估结论可能存在的影响。

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。



江苏三房巷聚材股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的
江苏海伦石化有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 0255 号

正文

江苏三房巷聚材股份有限公司：

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，采用收益法，按照必要的评估程序，对江苏三房巷聚材股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的江苏海伦石化有限公司股东全部权益价值于 2022 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。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：江苏三房巷聚材股份有限公司（简称“委托人”）

公司地址：江阴市周庄镇三房巷村

法定代表人：卞惠良

注册资本：389633.9676万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

证券代码：三房巷(600370.SH)

经营范围：许可项目：发电、输电、供电业务；技术进出口；货物进出口；进出口代理；道路货物运输（不含危险货物）（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：合成材料销售；塑料制品制造；新材料技术推广服务；面料印染加工；面料纺织加工；热力生产和供应；以自有资金从事投资活动（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：江苏海伦石化有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营场所：江阴市临港街道润华路 20 号

法定代表人：何世辉

经营范围：精对苯二甲酸、混苯二甲酸、苯甲酸、溴化钠的生产、销售；仓储（不含危险品）；货物专用运输（罐式）；危险化学品经营（按许可证所列范围和方式经营）；黄金饰品、黄金制品、聚酯切片的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，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）

1. 公司基准日股东结构

截至评估基准日，被评估单位股东结构如下

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	江苏三房巷聚材股份有限公司	430,000.00	100.00%
	合计	430,000.00	100.00%

2. 股权投资情况

基准日对外投资共 9 家。其中，序号 1-8 所列公司均为海伦石化控股子公司，纳入合并报表范围，其中序号 2 为间接持股，由江苏兴业塑化有限公司直接控股，序号 9 所列公司不纳入合并报表，明细如下：

序号	被投资单位名称	公司简称	成立日期	注册资本	持股比例%
1	江苏兴业塑化有限公司	兴业塑化	1999/10/18	190000 万人民币	97.3684%
2	江阴兴佳新材料有限公司	兴佳新材料	2003/05/19	10000 万人民币	75.00%
3	江阴兴佳塑化有限公司	兴佳塑化	2002/6/21	5502 万人民币	100.00
4	江阴兴宇新材料有限公司	兴宇新材料	2003/6/16	8256 万人民币	100.00
5	江阴兴泰新材料有限公司	兴泰新材料	2003/6/16	8256 万人民币	100.00
6	江苏三房巷国际储运有限公司	三房巷储运	2010/4/30	1000 万人民币	100.00
7	江阴三房巷经贸有限公司	三房巷经贸	2011/6/28	4000 万人民币	100.00
8	柏康贸易有限公司	柏康贸易	2019/5/8	1 万港元	100.00
9	三房巷财务有限公司	三房巷财务	2015/5/25	50000 万人民币	20.00

3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 1,261,004.87 万元，负债合计为 719,043.46 万元，股东权益为 541,961.41 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财

务状况如下表:

母公司资产、负债及财务状况

单位: 万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	1,105,024.18	1,036,293.66	1,261,004.87
负债	729,470.38	647,865.42	719,043.45
净资产	375,553.80	388,428.24	541,961.42

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	962,844.50	1,211,959.27	1,509,065.48
营业利润	24,312.16	49,147.41	70,339.70
净利润	20,717.60	49,105.89	66,758.03

(2) 合并报表资产、负债及财务状况:

合并资产、负债及财务状况

单位: 万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	1,086,060.96	1,111,565.38	1,425,456.31
负债	676,273.28	678,508.03	816,698.95
净资产	409,787.68	433,057.35	608,757.36
归属于母公司所有者权益	409,787.68	433,057.35	605,250.27

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	1,554,050.46	1,873,808.65	2,240,842.66
营业利润	70,272.70	80,071.72	102,847.20
净利润	53,174.29	65,241.36	83,633.81
归属于母公司所有者净利润	53,379.18	65,447.63	83,633.81

上述数据, 摘自于大华会计师事务所(特殊普通合伙)年度审计报告。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 100% 股权。

(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

中国证券监督管理委员会于2020年08月31日出具《关于核准江苏三房巷实业股份有限公司向三房巷集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》，核准江苏三房巷实业股份有限公司（现名：江苏三房巷聚材股份有限公司）购买江苏海伦石化有限公司股权。根据公告的重组报告书：在业绩承诺期届满（即2020年度、2021年度、2022年度）后，江苏三房巷实业股份有限公司应聘请具有证券业务资格的会计师事务所对江苏海伦石化有限公司进行减值测试。本次评估为江苏三房巷聚材股份有限公司拟进行资产减值测试需要对江苏海伦石化有限公司股东全部权益价值进行评估。本次评估目的是反映江苏海伦石化有限公司股东全部权益价值于评估基准日的公允价值。

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。

（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12,610,048,709.23元，负债合计账面价值7,190,434,548.38元，股东权益（或资产净值）5,419,614,160.85元。合并口径资产合并账面价值14,254,563,115.38元，负债合计账面价值8,166,989,490.38元。股东全部权益6,087,573,625.00元（其中，归属于母公司的所有者权益6,052,502,732.94元）。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了专项审计报告，报告文号大华审字[2023]000447号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（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长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、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、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货等组成。

2. 长期股权投资

基准日对外投资共 9 家。其中，序号 1-8 所列公司均为海伦石化控股子公司，纳入合并报表范围，其中序号 2 为间接持股，由江苏兴业塑化有限公司直接控股，序号 9 所列公司不纳入合并报表，明细如下：

序号	被投资单位名称	公司简称	成立日期	注册资本	持股比例%
1	江苏兴业塑化有限公司	兴业塑化	1999/10/18	190000 万人民币	97.3684%
2	江阴兴佳新材料有限公司	兴佳新材料	2003/05/19	10000 万人民币	75.00%
3	江阴兴佳塑化有限公司	兴佳塑化	2002/6/21	5502 万人民币	100.00
4	江阴兴宇新材料有限公司	兴宇新材料	2003/6/16	8256 万人民币	100.00
5	江阴兴泰新材料有限公司	兴泰新材料	2003/6/16	8256 万人民币	100.00
6	江苏三房巷国际储运有限公司	三房巷储运	2010/4/30	1000 万人民币	100.00
7	江阴三房巷经贸有限公司	三房巷经贸	2011/6/28	4000 万人民币	100.00
8	柏康贸易有限公司	柏康贸易	2019/5/8	1 万港元	100.00
9	三房巷财务有限公司	三房巷财务	2015/5/25	50000 万人民币	20.00

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，主要有 BYK 色差仪、PTA 包装机 (DCS-1100)、浆料调配槽、PTA 母液缓冲罐、V 型球控制阀、精制第二结晶器、气动三偏心蝶阀、反应器、带分离柱的蒸汽分离器、热媒炉、水下拉条切粒机系统、管道、阀门、切粒机、酯化反应器、热媒加热器等；车辆主要为客车、汽车、槽罐车、牵引车、叉车、液压车等；电子设备主要有电脑、空调、打印机、复印机、服务器、玻璃试镜、监控设备等。目前正常使用中。

4. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括投资性房地产、固定资产-房屋建筑物类、在建工程-土建类、无形资产-土地使用权等

海伦石化及其下属子公司投资性房地产、房产建筑物及构筑物类主要为生产用的车间、仓库、成品库、设备和厂房基础、污水处理、宿舍、食堂、动力车间、排水、道路等。

在建工程主要为海伦石化及其下属子公司的新建扩建项目。

土地使用权主要为海伦石化及其下属子公司的土地。

5. 使用权资产

使用权资产主要为海伦石化及其下属子公司的租赁资产。

6. 无形资产-其他

无形资产-其他主要为海伦石化及其下属子公司的软件、技术类资产等。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用系企业采购的活性炭等催化剂费用。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业以前年度未弥补亏损、因计提坏账准备影响的应纳税时间性差异金额等。

9. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业采购的贵金属催化剂修理费用以及预付的工程款等。

（四）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

企业无表外资产的申报。

（五）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公允价值。

根据资产评估准则，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

根据会计准则，公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

实践中，会计准则定义的公允价值一般等同于评估准则定义的市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。由委托人根据《企业会计准则》相关资产减值测试要求确定。

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. 《三房巷：发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》；

（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. 《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修订）；
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）；
7. 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 第691号）；
8. 《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）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
11. 《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）；
12. 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
12. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证；
2. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
3. 机动车行驶证
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 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授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
3. 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；
4. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
5. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；

6. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
7. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
8. 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. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 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》，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、成本法（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。

成本法（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、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。”

依据《以财务报告为目的的评估指南》第 21 条 执行以财务报告为目的的评估业

务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十三条规定“选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。”

本次评估目的是为江苏三房巷聚材股份有限公司拟对收购的对江苏海伦石化有限公司进行期末减值测试提供参考依据。根据会计准则，在已确信委估对象采用收益法评估没有发生减值时，不需再采用第二种方法进行评估。同时标的企业为上市公司的核心资产，上市公司的市值已经能够在一定程度上代表标的企业的价值，即标的企业的市场法估值可以参考上市公司的市值，无需再采用第二种方法进行估值测算。且基于指南要求，为了保证本次评估结果和原出具的《资产评估报告》（东洲评报字【2019】第 1580 号）的结果具有可比性，确保其评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致，本次对于股东全部权益的测算选取和前次相同的评估方法—收益法进行评估。

（三）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

被评估单位在被收购时采用了合并口径对未来收益进行预测，采用合并收益法进行评估，本次评估采用与收购评估一致的思路，采用合并口径对未来收益进行预测，采用合并收益法进行评估。

根据资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产、负债价值

(2) 经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值 + 明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： F_i -未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n -明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r -所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 6 年，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取

加权平均资本成本 (WACC)，即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率

的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

R_d ：债权期望报酬率；

R_e ：股权期望报酬率；

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比；

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比；

T ：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：特定风险报酬率；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 R_f 的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《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》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 2.79%。

(3.2) 市场风险溢价（MRP，即 $R_m - R_f$ ）的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补

偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《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》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.87%
2022 年	9.71%	2.77%	6.94%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%

即目前中国市场风险溢价约为 6.87%。

(3.3) 贝塔值（ β 系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该

系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 5 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 5 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t=0.6746$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：4 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.841$ 。

(3.4) 特定风险报酬率 ε 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ε 为 4.10%。

(3.5) 债权期望报酬率 R_d 的确定：考虑到企业的利率评和市场利率差异不大，处于合理的范围，因此本次选取被评估企业的实际债务利率。

(3.6) 资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估企业真实资本机构。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

八、评估程序实施过程和情况

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2023年2月13日～2月24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）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）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、决算资料、竣工验收资料、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；

（7）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；

（8）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；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(9) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(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流意见，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。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（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。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后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性方面保持一致

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

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价值于评估基准日的公允价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 605,250.27 万元，评估值 872,800.00 万元，评估增值 267,549.73 万元，增值率 44.20%。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反应的技术及研发团队优势、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资产价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（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价值，收益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

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，仅供委托人编制基准日财务报告时使用有效。

（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

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。

委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（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

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（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：

大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的年度审计报告大华审字[2023]000447号；本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：大华审字[2023]000447号。该审计报告的意见为：“我们审计了江苏海伦石化有限公司财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表，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企业会计准则的规定编制，公允反映了江苏海伦石化有限公司2022年12月31日的财务状况以及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。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（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亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（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

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（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. 截至评估基准日，被评估单位下属公司江阴兴佳新材料有限公司新建150万吨绿色包装新材料项目尚未竣工，该项目未来的不确定性较大，因此盈利预测未考虑上述产能，相关资产和负债划分为非经营性资产和负债，提醒报告使用者关注上述事项对评估结论可能存在的影响。

2. 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。

3. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

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、出庭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2023年3月27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

杨黎明



谢刚凯

评估报告日

2023 年 3 月 22 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 江苏三房巷聚材股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的江苏海伦石化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【2023】第 0255 号

序号 附件名称

1. 《三房巷：发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》减值测试及补偿页面
2. 委托人和被评估单位营业执照
3. 被评估单位评估基准日审计报告
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 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
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
10. 资产评估机构及资产评估师承诺函
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）