
江苏三房巷实业股份有限公司

关于重组标的资产经营业绩受疫情影响情况的说明

中国证券监督管理委员会：

江苏三房巷实业股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟发行股份购买江苏海伦石化有限公司 100%股权（以下简称“标的资产”），现根据贵会要求对本次重组标的资产经营业绩受疫情影响情况进行专项说明。

注：如无特别说明，本专项说明中的词语和简称与《江苏三房巷实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》中各项词语和简称的含义相同。

（一）本次疫情对标的公司生产经营和经营业绩的影响

1、疫情对标的公司近期生产经营的影响

2020 年 1 月 1 日至 5 月 31 日，标的公司主要项目生产经营情况与同期对比情况如下：

（1）瓶级聚酯切片业务

1) 瓶级聚酯切片产量同比情况

项目		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	合计
瓶级聚酯切片 产量 (万吨)	2020 年	15.99	14.60	18.55	20.41	20.69	90.24
	2019 年	20.93	18.34	20.54	20.64	18.66	99.11
	同比增长率	-23.60%	-20.39%	-9.69%	-1.11%	10.88%	-8.95%

瓶级聚酯切片产量方面，自 2020 年 1 月下旬开始，由于疫情影响运输不畅，标的公司主动减产瓶级聚酯切片，标的公司瓶级聚酯切片产量较上年同期出现较大幅度下滑，2020 年 2 月产量达到最低，2020 年 1-2 月瓶级聚酯切片产量相比 2019 年同期下降 8.68 万吨，下降幅度为 22.10%；2020 年 3 月起，随着国内疫情逐步得到控制，标的公司瓶级聚酯切片产量企稳回升。

2) 瓶级聚酯切片销量同比情况

项目		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	合计
瓶级聚酯切片境 内销售 (万吨)	2020 年	8.28	3.26	14.06	15.61	13.02	54.23
	2019 年	9.68	5.81	15.44	7.47	9.43	47.83
	同比增长率	-14.46%	-43.89%	-8.94%	108.97%	38.07%	13.38%
瓶级聚酯切片境 外销售 (万吨)	2020 年	4.79	10.11	12.75	7.12	5.06	39.83
	2019 年	9.86	8.61	11.83	8.75	9.23	48.28
	同比增长率	-51.42%	17.42%	7.78%	-18.63%	-45.18%	-17.50%
瓶级聚酯切片销 售合计 (万吨)	2020 年	13.07	13.37	26.81	22.72	18.09	94.06
	2019 年	19.54	14.42	27.27	16.23	18.66	96.12
	同比增长率	-33.11%	-7.28%	-1.69%	39.99%	-3.05%	-2.14%

瓶级聚酯切片销量方面，2020 年 1-2 月疫情主要集中在国内，2020 年 1-2 月标的公司瓶级聚酯切片境内销售量出现较大幅度下降，2020 年 2 月境内销量达到最低。受管控升级、运输受限等因素影响，2020 年 1-2 月瓶级聚酯切片总销量相比 2019 年同期下降 7.52 万吨，下降幅度 22.14%。2020 年 3 月起，随着国内疫情逐步得到控制，瓶级聚酯切片国内销量出现较大幅度上升，抵消了国外疫情造成订单暂时下降的影响，标的公司瓶级聚酯切片销量企稳回升。

综上分析，疫情对标的公司瓶级聚酯切片的生产销售产生了短期的影响，2020 年 1 季度，标的公司瓶级聚酯切片产销量出现下跌，随着疫情在国内逐步得到有效控制，2020 年 3 月起瓶级聚酯切片销量逐步恢复，至 2020 年 5 月已基本恢复至上年同期水平。

（2）PTA 业务

1）PTA 产量同比情况

项目		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	合计
PTA 产量 (万吨)	2020 年	21.61	22.57	25.17	25.36	28.22	122.93
	2019 年	21.46	23.66	26.69	26.94	26.23	124.98
	同比增长率	0.70%	-4.61%	-5.70%	-5.86%	7.59%	-1.64%

PTA 产量方面，标的公司在疫情期间一直正常生产，未停工停产，PTA 产量较上年同期保持了相对稳定。

2）PTA 销量同比情况

项目		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	合计
PTA 境内销售 (万吨)	2020 年	7.95	9.27	5.91	10.73	9.85	43.71
	2019 年	3.14	9.22	6.22	8.22	12.40	39.20
	同比增长率	153.18%	0.54%	-4.98%	30.54%	-20.56%	11.51%
PTA 境外销售 (万吨)	2020 年	0.72	0.47	0.03	0.26	0.11	1.59
	2019 年	1.76	0.84	0.91	1.03	0.64	5.18
	同比增长率	-59.09%	-44.05%	-96.70%	-74.76%	-82.81%	-69.31%
PTA 销售合计 (万吨)	2020 年	8.66	9.74	5.93	10.98	9.96	45.27
	2019 年	4.91	10.06	7.13	9.25	13.03	44.38
	同比增长率	76.37%	-3.18%	-16.83%	18.70%	-23.56%	2.01%

标的公司 PTA 产品主要为境内销售，PTA 销量方面，PTA 的下游产品主要

集中在涤纶纤维、聚酯切片领域，受标的公司疫情期间瓶级聚酯切片产量下降影响，标的公司对 PTA 的需求有所下降，标的公司自产的 PTA 更多的用于对外销售，使得 PTA 销量同比上年略有增长。至 2020 年 5 月随着瓶级聚酯切片产销量的逐步恢复，PTA 销量已基本与上年同期持平。

2、疫情对标的公司近期经营业绩的影响

(1) 2020 年 1-3 月新冠疫情对标的公司主要产品及经营业绩的影响情况如下：

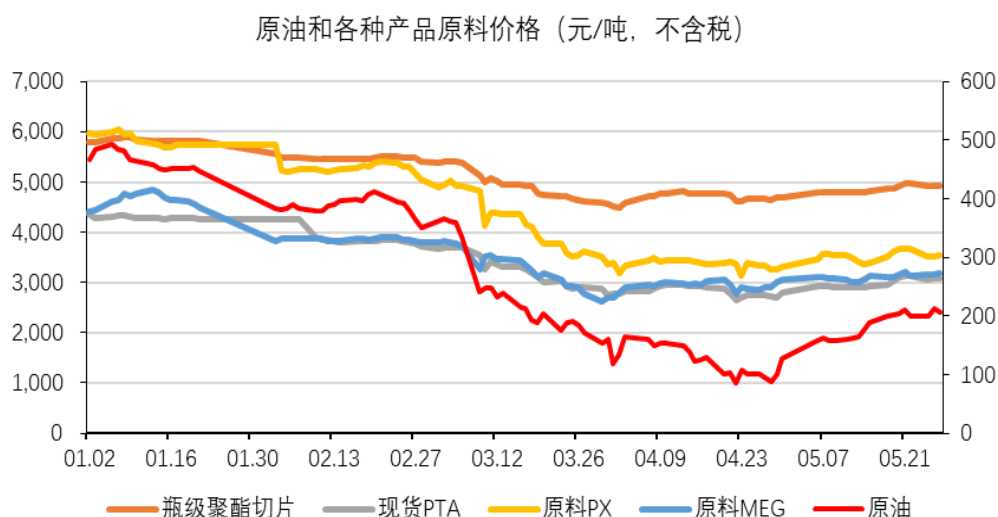
项目	2020 年 1-3 月①	2020 年 1-3 月 预测数②	①-②	完成比例
瓶级聚酯切片：				
销售收入（万元）	304,951.87	345,612.50	-40,660.63	88.24%
销售成本（万元）	287,600.43	315,071.56	-27,471.13	91.28%
销售数量(万吨)	53.25	53.75	-0.50	99.07%
平均销售单价（元/吨）	5,726.80	6,430.00	-703.09	
单位毛利额（元/吨）	325.85	568.20	-242.34	
PTA：				
销售收入（万元）	94,275.59	131,389.40	-37,113.81	71.75%
销售成本（万元）	98,979.94	129,196.02	-30,216.08	76.61%
销售数量(万吨)	24.34	27.35	-3.01	88.99%
平均销售单价（元/吨）	3,873.28	4,804.00	-930.72	
单位毛利额（元/吨）	-193.28	80.20	-273.47	
经营业绩情况：				
净利润（万元）	597.71	14,262.99	-13,665.28	4.19%

注 1：以上数据未经审计；

注 2：2020 年 1-3 月预测数=2020 年原盈利预测数/12*3；

注 3：完成比例=2020 年 1-3 月数据/2020 年 1-3 月原预测数。

2020 年 1 季度标的公司经营业绩较预测数出现大幅度下滑，主要原因为受制于原油价格的大幅度下降，各种化工产品的价格都出现下降，详见下图：



注：石油价格为 OPEC（一揽子原油价格现货价格），按照当日的汇率中间价折算为人民币（右轴为原油价格）。

瓶级聚酯切片主要用于饮用水包装瓶和调味品、PET 片材等。作为生活必需品，疫情期间销售数量影响不大，价格降幅相对较小。

疫情对 PTA 价格影响较大，PTA 的下游产品主要集中在涤纶纤维、聚酯切片领域，涤纶纤维多用于纺织、服装等行业，其中纺织服装消费占聚酯总消费的 80%以上。疫情对全球经济的影响，尤其对纺织品的需求产生较大的影响，间接影响到 PTA 的销售价格。

2020 年 1 季度，疫情的影响存在诸多不确定性，原油价格的大幅度下降，带动各种化工产品价格产生急剧、持续性的下降，标的公司购入原材料加工成最终产品的过程中，产品的价格已经发生较大幅度下跌，产品的毛利空间受到较大程度的压缩，使得标的公司 2020 年 1 季度的经营业绩出现较大幅度的下滑。

综上分析，疫情对标的公司 2020 年 1 季度的经营业绩情况具有较大不利影响。

(2)2020 年 1-5 月新冠疫情对标的公司主要产品经营业绩的影响情况如下：

项目	2020 年 1-5 月①	2020 年 1-5 月 预测数②	①-②	完成比例
瓶级聚酯切片：				
销售收入（万元）	512,176.39	576,020.83	-63,844.44	88.92%

项目	2020 年 1-5 月①	2020 年 1-5 月 预测数②	①-②	完成比例
销售成本（万元）	469,459.69	525,119.27	-55,659.58	89.40%
销售数量(万吨)	94.06	89.58	4.48	105.00%
平均销售单价（元/吨）	5,445.21	6,430.24	-985.03	
单位毛利额（元/吨）	454.14	568.22	-114.08	
PTA:				
销售收入（万元）	155,550.99	218,982.33	-63,431.34	71.03%
销售成本（万元）	160,862.77	215,326.70	-54,463.93	74.71%
销售数量(万吨)	45.28	45.58	-0.30	99.34%
平均销售单价（元/吨）	3,435.31	4,804.35	-1,369.04	
单位毛利额（元/吨）	-117.31	80.20	-197.51	
经营业绩情况:				
净利润（万元）	10,459.40	23,771.65	-13,312.25	44.00%

注 1：以上数据未经审计；

注 2：2020 年 1-5 月预测数=2020 年原盈利预测数/12*5；

注 3：完成比例=2020 年 1-5 月数据/2020 年 1-5 月原预测数。

2020 年第 2 季度，国内疫情防控取得显著成效，各行各业加速复工复产，行业内对疫情影响的预期趋于稳定，各化工产品的价格回稳，标的公司主要产品与主要原材料之间的加工差逐步恢复正常。2020 年 1-5 月，标的公司瓶级聚酯切片、PTA 的单位毛利额相比 2020 年 1-3 月均有较大幅度的提升，带动标的公司经营状况好转。

由以上统计可见，随着疫情逐步缓解，标的公司 2020 年 2 季度开始，经营业绩已逐步好转。

综上分析，疫情带来的化工产品的价格下降对标的公司 2020 年 1 季度的经营业绩情况具有较大不利影响，随着国内疫情防控取得明显成效，疫情逐步缓解，标的公司 2020 年 2 季度开始，经营业绩已实现逐步好转。

（二）本次疫情对标的公司评估值影响

1、疫情对标的公司 2020 年经营预期的调整

结合疫情对标的公司 1-5 月经营业绩的影响，以及当前产品和主要材料的价格走势，以及标的公司的在手订单的情况，标的公司管理层对 2020 年的经营预期进行了调整，具体分析如下：

（1）产品销售量的影响

标的公司疫情期间一直正常生产，未停工停产。1-3 月份受春节和疫情停工的影响，瓶级聚酯切片和 PTA 的生产量下降较大，但 4、5 月份已开始回升，1-5 月份同比产量下降并不显著。2020 年 1-5 月份瓶级聚酯切片产量同比去年下降 8.95%，而 PTA 的产量同比去年仅下降 1.62%。

虽然标的公司瓶级聚酯切片和 PTA 产量下降，考虑库存消耗的因素，标的公司产品销售量并未明显下降。2020 年 1-5 月份的瓶级聚酯切片销售量为 94.06 万吨，同比去年 1-5 月份，仅下降 2.14%；2020 年 1-5 月份 PTA 的销售量为 45.27 万吨，同比去年 1-5 月份增幅为 2.01%。2020 年 5 月份标的公司瓶级聚酯切片和 PTA 均已经恢复了正常产量和销量。

1) 瓶级聚酯切片

标的公司瓶级聚酯切片的销售量虽然同比略有下降，但是订单充足。随着国内经济的恢复，国内合同订单回升明显，同比有较大的增长。具体如下表所示：

单位：万吨

月份	2019 年	2020 年	增长率
1 月份	9.98	10.28	3.01%
2 月份	7.40	6.38	-13.78%
3 月份	10.75	12.74	18.51%
4 月份	10.04	19.93	98.51%
5 月份	15.47	19.50	26.05%
1-5 月份小计	53.64	68.83	28.32%

由上表可知，2020 年 1-5 月份，标的公司瓶级聚酯切片国内合同订单同比增加 15.19 万吨，增幅达到 28.32%。

标的公司瓶级聚酯切片国外的订单因为受到疫情的影响，全球主要经济体 4 月份疫情开始爆发，因此 4 月份下半月开始订单下降，5 月份订单下降明显。具体如下表所示：

单位：万吨

月份	2019 年	2020 年	增长率
1 月份	14.13	5.81	-58.88%
2 月份	9.69	9.93	2.48%
3 月份	7.78	8.62	10.80%
4 月份	6.42	5.49	-14.49%
5 月份	13.27	2.69	-79.73%
1-5 月份小计	51.29	32.54	-36.56%

注：1 月份主要系春节假期的影响。

由上表可知，2020 年 1-5 月份，标的公司瓶级聚酯切片出口合同订单同比下降 18.75 万吨，同比下降 36.56%，降幅较大。考虑到国外的部分国家疫情得到控制，生产和生活开始恢复，未来有望复苏。

标的公司瓶级聚酯切片国内和国外订单合计情况如下表所示：

单位：万吨

种类	2019 年 1-5 月份	2020 年 1-5 月份	增长率
国内订单	53.64	68.83	28.32%
国外订单	51.29	32.54	-36.56%
合计	104.93	101.37	-3.39%

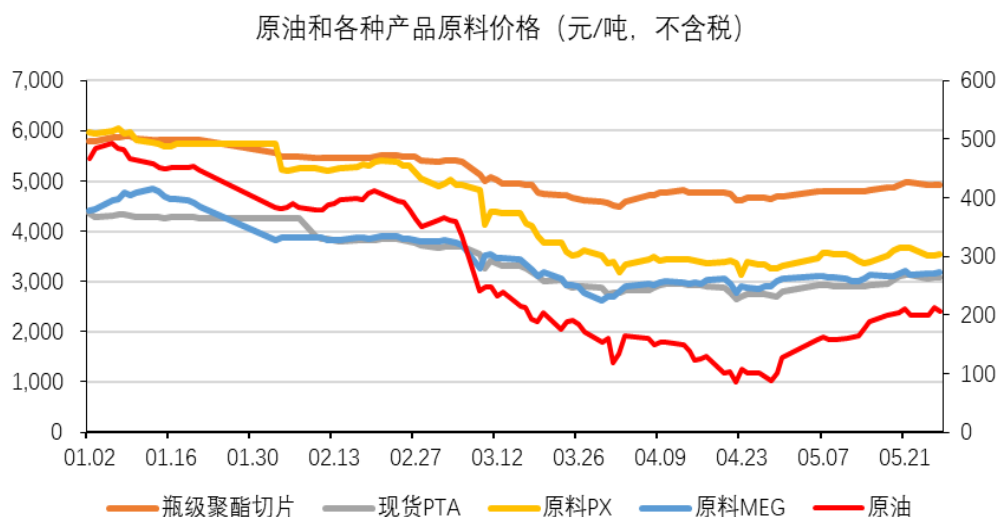
由上表可知，虽然短期看疫情导致了国外订单下降明显，但是考虑到目前国内订单的增长较快，抵消了国外疫情的订单的暂时下降，2020 年 1-5 月份订单总量较去年同期基本持平。预计 2020 年全年标的公司瓶级聚酯切片完成原预计的销售数量具备合理性，因此本次不予调整。

2) PTA

虽然 2020 年 1-5 月份标的公司 PTA 的产销受到的影响不大，但是标的公司管理层考虑到由于下游纺织品的销售受到较大的影响，销量预计有可能下降。同时结合本年度技改的检修时间，2020 年全年标的公司较原预计 PTA 的对外销售量减少 10 万吨。

（2）价格和加工差的影响

受制于原油价格的大幅度下降，各种化工产品的价格都出现下降，详见下图：



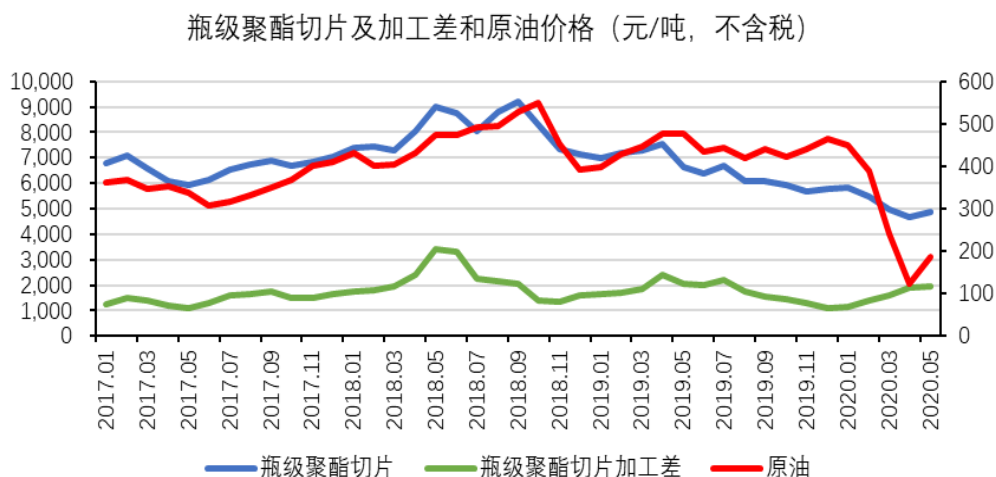
注：石油价格为 OPEC：一揽子原油价格现货价格，按照当日的汇率中间价折算为人民币（右轴为原油价格）

3 月份由于新冠疫情蔓延，世界各国经济发展放缓，对原油的需求下降，如航空公司停航、制造业停产停业等，但是石油输出国组织欧佩克成员国之间没有就产量达成一致意见，在需求下降的情况下，产量没有下降，导致国际原油价格暴跌。原油价格下跌，会带动化工产品的价格下行。

原油价格的下跌，对标的公司的经营有利有弊：原料价格下降，可以降低标的公司的生产成本，但是产品的销售价格也会下降。标的公司产品瓶片聚酯切片和 PTA 受原油价格的下跌影响的程度不同，具体分析如下：

1) 瓶级聚酯切片

通过对历史年度的分析，原油价格对瓶级聚酯切片产品的售价和原材料都有同方向的影响，对加工差的影响相对较弱。



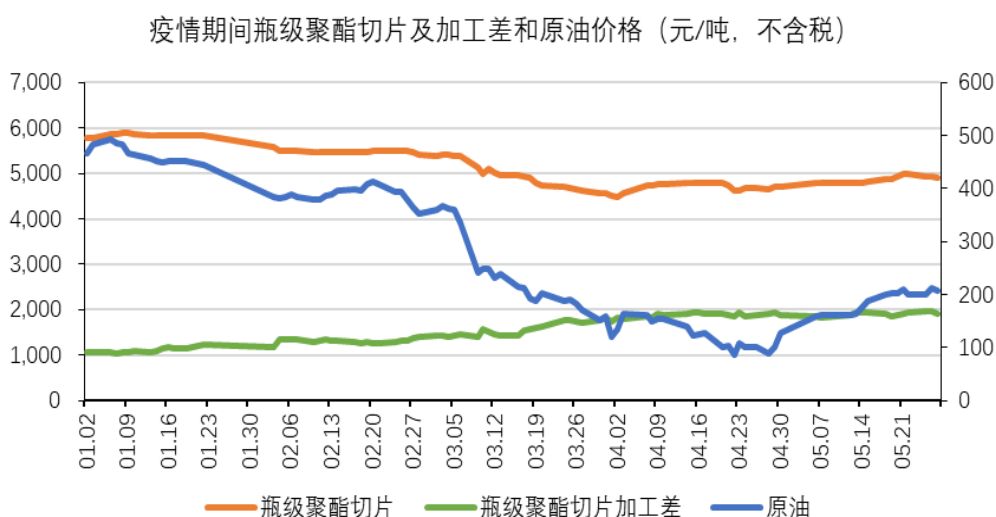
注 1：右轴为原油价格；

注 2：价格均为月均价；

注 3：瓶级切片加工差=瓶级切片销售价格-PX 价格 $\times$ 0.5491-MEG 价格 $\times$ 0.3291。

通过上图可知，随着原油价格的上涨，瓶级聚酯切片的价格和加工差呈同向趋势。但加工差的变动还受到主要原材料 PX 的价格的影响，由于 PX 的供应增加，价格的强势地位发生变化，使得瓶级聚酯切片的加工差变动趋缓，较原油价格的波动相对较弱。

疫情期间则比较明显，在原油价格大幅度下降后，PX 的价格持续走低，使得瓶级聚酯切片的加工差在疫情期间不降反升，详见下图：



注 1：右轴为原油价格；

注 2：价格均为日均价。

2020 年 5 月份瓶级聚酯切片加工差平均值已经达到了 1,910 元/吨，超过了原预计 2020 年均值 1,628 元/吨，好于原来的预期，当前在继续扩大。出现该情

况，主要有以下原因：

① PX 价格因供应关系改善，价格持续走低

近期国内对二甲苯市场价格走势持续下滑，国内 PX 开工率在 7 成左右，中化弘润石油化工 60 万吨新装置投产，扬子石化装置运行稳定，福海创装置开工一条线，彭州石化装置运行稳定，扬子石化 PX 装置运行正常，金陵石化装置运行平稳，青岛丽东装置满负荷运行，齐鲁石化装置运行稳定，乌鲁木齐石化装置开工在 5 成左右，装置运行正常，国内对二甲苯供应充足，国内市场价格持续走低。近期亚洲仍有几套 PX 装置处于检修中，整体来看亚洲地区对二甲苯装置开工率在 7 成左右，亚洲地区 PX 货源供应正常，PX 外盘收盘价格下滑利空国内市场，国内对二甲苯市场价格持续走低。

② 瓶级聚酯切片用于生产必要的生活物资（饮料瓶），走势相对坚挺

瓶级聚酯切片主要用于饮用水包装瓶和调味品、糖果瓶、PET 片材等。作为生活必需品，疫情期间销售数量影响不大，因此价格降幅相对较小，目前加工差呈稳定增长态势。

因此原油和化工产品价格的下跌，对标的公司瓶级聚酯切片的销售产生了短期的影响以外，其盈利能力并未受到实质上的影响。从当前看，加工差高于原来的预期，具体如下图所示：



2) PTA 的影响

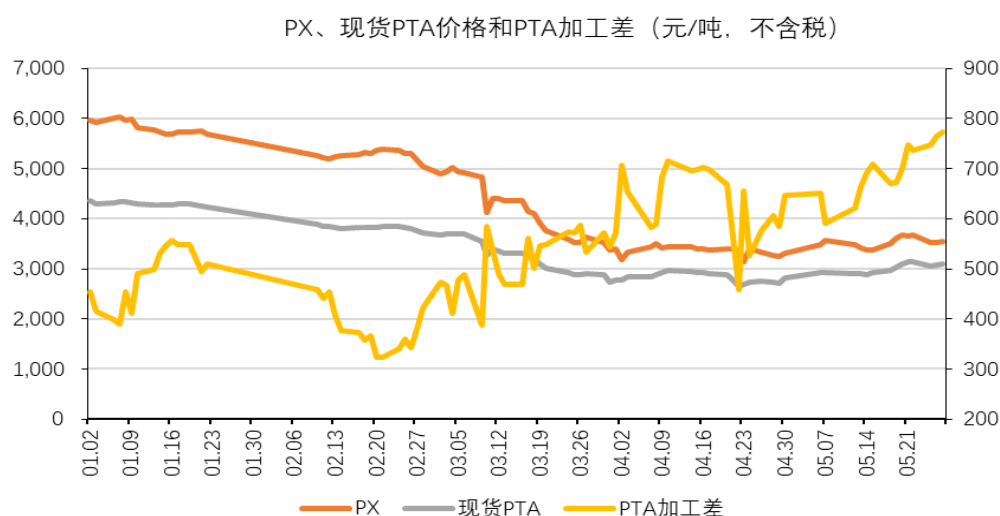
疫情对 PTA 价格影响较大。PTA 的下游产品主要集中在涤纶纤维（包括涤纶长丝和涤纶短纤）领域，涤纶纤维多用于纺织、服装等行业，其中纺织服装消费占聚酯总消费的 80% 以上。疫情对全球经济的影响，尤其对纺织品的需求产生较大的影响，间接影响到 PTA 的销售价格。

首先，我国纺织服装行业直接出口的比重较大，并且大多来自此次疫情的重灾区欧美、日韩等发达国家。

其次，我国纺织服装行业仍呈现劳动密集、自动化程度比较低的特点。自今年 1 月下旬新冠疫情突然爆发，各省市纷纷启动一级预防响应机制，物流、人流等受到非常大的限制。虽然 2 月中下旬以来规模以上企业复工进度大幅提速，但复产却比较困难，大部分纺织服装企业仍以完成春节前订单为主，对劳动力的需要反而呈现持续减弱趋势。

另外，纺织服装企业订单、资金压力大。目前棉纱、坯布、服装等内销需求没有起色，外销订单因取消（部分产品已上机）、无限期延迟交货等原因损失较大。相较于规模以上企业，一些中小纺织服装企业受到的冲击、损失更大，一些已经复工的棉纺织企业，短期有减产甚至停机的打算。

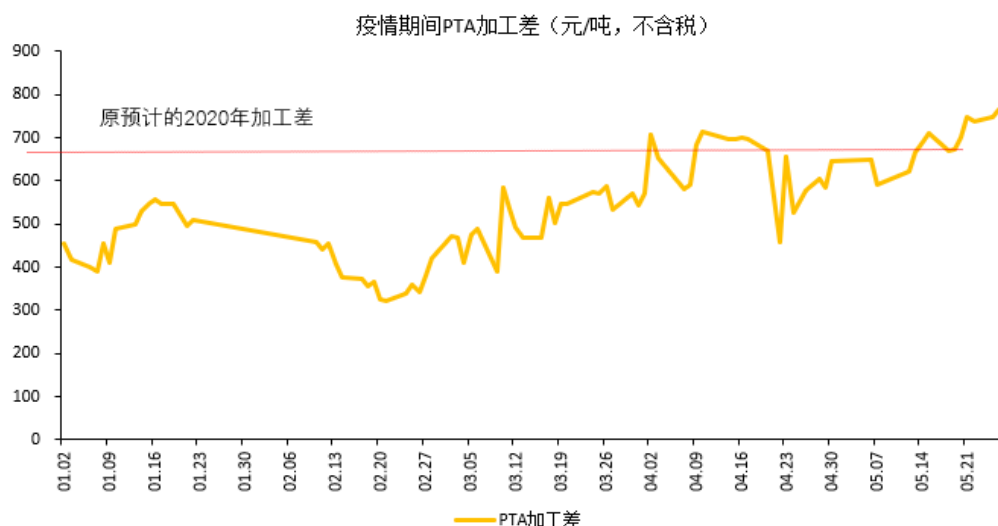
纺织品需求下降，导致 PTA 的价格下降明显，1-5 月份 PTA 的平均加工差较原预期被挤压，详见下图：



注 1：右轴为 PTA 加工差价格；

注 2：PTA 加工差=PTA 现货销售价格-PX 价格*0.6531。

从上图可知，在今年2月份复工后（1月23日到2月9日春节期间无市场报价），PTA价格急剧下降，导致2月中下旬加工差下探320元/吨。后随着PX的价格下降，以及国内疫情的逐步好转，PTA的销售价格开始恢复，价格差开始恢复增长，到4月份恢复到630元/吨左右。5月下旬（20号-29号）已超过了766元/吨，超出了原预期686元/吨的水平，且当前在继续扩大。



从上图可知，PTA的加工差在5月份才开始恢复到原预计的水平。且考虑到期后可能会减产，预计全年实现686元/吨的可能性不大，因此需要调整。

2、疫情对标的公司2020年预测净利润的调整情况

（1）假设条件

本次标的公司2020年预测利润的调整基于以下假设：

1）当前的疫情国内已经基本上过去，全国抗疫形势除了一些外来输入病例和输入病例关联病例以外，基本上都已经得到了全面的控制。在恢复正常生产和生活的同时，进行疫情的防控；国外的疫情也在逐步好转，主要经济体开始复工复产和恢复经济。本次调整未考虑到疫情可能的大规模复发等继续出现极端影响生产的情况。

2）本次系对疫情影响业绩的专项分析和调整，只针对疫情的影响，而其他的正常的未发生明显异常变化的收入、成本、费用等，继续沿用原来的估计方法和数据，不进行实际数的调整。

3) 评估基准日仍为 2019 年 8 月 31 日。

(2) 具体调整情况

结合 2020 年 1-5 月份的实际经营情况和当前的价格走势，标的公司管理层对 2020 年的各产品的价格和产量进行了修正和调整，调整后的标的公司 2020 年盈利预测如下：

单位：万元

科目	原 2020 年预测数据	调整后数据	差异
一、营业收入	1,917,418.71	1,518,105.29	-399,313.42
营业成本	1,785,784.13	1,402,756.09	-383,028.04
税金及附加	2,528.66	2,196.15	-332.51
销售费用	33,703.20	30,240.70	-3,462.50
管理费用	2,943.94	2,863.88	-80.06
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	17,322.85	17,322.85	0.00
二、营业利润	76,135.93	62,725.62	-13,410.31
三、利润总额	76,135.93	62,725.62	-13,410.31
四、所得税	19,083.98	15,731.41	-3,352.57
五、净利润	57,051.95	46,994.21	-10,057.74
六、归属于母公司损益	57,051.95	46,994.21	-10,057.74

调整和分析的具体过程如下：

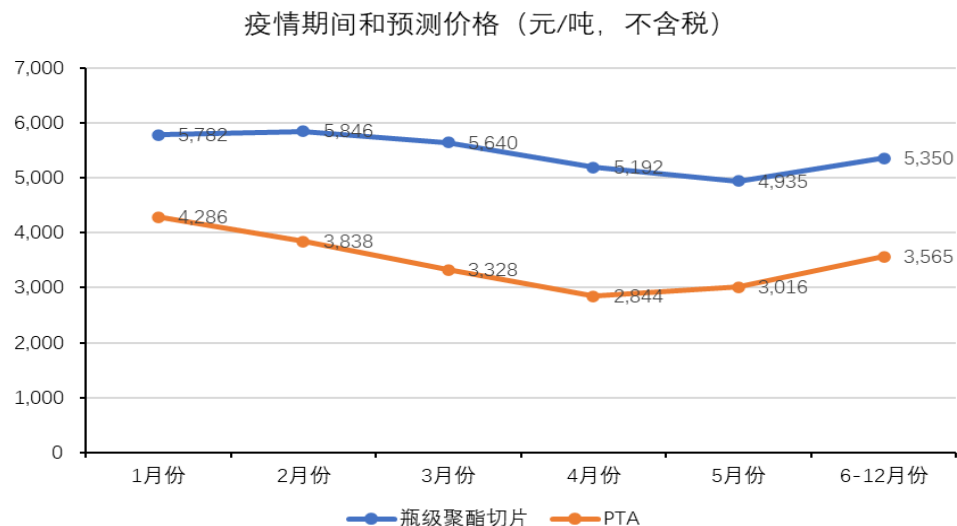
1) 主要产品价格的调整

瓶级聚酯切片价格的调整：2020 年 1 月份瓶级聚酯切片的月销售均价约为 5,780 元/吨，受疫情影响价格走低，到 2020 年 5 月份降为 4,935 元/吨。考虑到当前的瓶片价格已经出现缓慢增长的态势，尤其随着原油价格的复苏，未来会保持一定的增长，保守估计恢复年初价格跌幅的一半左右，即预计 6-12 月份价格为 5,350 元/吨。该价格低于 1-5 月份的均价 5,445/吨，在 5 月份的价格上增长 8.4%，系保守估计。

PTA 价格的调整：2020 年 1 月份 PTA 的月销售均价约为 4,286 元/吨，到 4 月份下降为 2,844 元/吨，为价格最低点（月均价），跌幅高达 33.6%。PTA 的价格受疫情的影响较大，目前的价格也开始恢复。该价格不是一个常态，未来恢复

可能性较为明显，预计 6-12 月份的价格按照 1 月份和 4 月份（最低价）的均价 3,565.00 元/吨。

标的公司主要产品瓶级聚酯切片和 PTA 疫情期间和未来预测单价具体如下图所示：



注：价格均为月均价。

2) 主要原材料价格的调整

PX 价格的调整：2020 年 1 月份 PX 的月销售均价为 5,840 元/吨，到 5 月份降为 3,675 元/吨，降幅高达 38%，高于 PTA 的降幅。考虑到 PX 的价格的下降也系原油下降较大造成的，未来恢复可能也将有所加快，本次调整按照 2020 年 1 月份和 5 月份的均价 4,758 元/吨计算。该价格明显会高于 1-5 月份的均价 4,573 元/吨，即在 5 月份的价格上增长 29.5%。原材料 PX 的价格恢复的幅度高于产品价格恢复的幅度，会压缩标的公司当前的加工差，系保守预计。

MEG 价格的调整：2020 年 1 月份的月销售均价约为 4,192 元/吨，到 5 月份下降为 3,061 元/吨，降幅为 27%，降幅明显低于 PX，和 PTA 接近。预计 6-12 月份的价格按照 1 月份和 5 月份的均价 3,626.00 元/吨，即在 5 月份的价格上增长 18.5%。

IPA 价格的调整方法同 PTA。其他的辅材继续按照百分比考虑。

经过上述调整后，2020 年标的公司主要产品瓶级聚酯切片和 PTA 预计加工

差和数量的调整情况如下：

项目/金额	主材加工差（元/吨）		数量（万吨）	
	原预计	调整后	原预计	调整后
瓶级切片	1,627.99	1,615.85	215.00	215.00
PTA	686.20	453.42	109.40	99.40

上述调整会导致影响毛利减少 17,285.38 万元，同时也导致税金及附加、销售费用、所得税等直接关联的费用下降，综上分析，本次疫情对标的公司 2020 年预测净利润的影响约为 1 亿元。

3、疫情对标的公司评估值的影响情况

基于本次对标的公司 2020 年预测净利润的调整和 2021、2022 年以及以后年度的利润维持原预测不变的情况下，同时本次根据 2019 年年末的实际运营资金的投入情况，对营运资金的周转率进行了部分矫正（增加了部分营运资金的投入），最终影响评估值约为 10,800 万元（调整），计算过程如下：

单位：万元

项目\年份	2019 全年	2020	2021	2022	2023	2024
原归属于母公司损益	70,751.27	57,051.95	68,347.43	73,290.77	86,127.09	82,521.65
调整后归属于母公司损益	70,751.27	46,994.21	68,347.43	73,290.77	86,127.09	82,521.65
净利润调整额	0.00	-10,057.74	0.00	0.00	0.00	0.00
原现金流	93,609.88	69,354.50	105,599.23	97,170.62	102,167.66	92,623.84
调整后现金流	91,709.67	62,920.13	101,847.92	97,186.45	102,217.38	92,607.63
现金流影响	-1,900.21	-6,434.37	-3,751.31	15.83	49.72	-16.21
折现系数	0.9828	0.9167	0.8259	0.7441	0.6704	0.6040
评估值差异	-1,867.53	-5,898.39	-3,098.21	11.78	33.33	-9.79
合计	-10,800.00（取整到百万位）					

（三）本次疫情对标的公司交易对价、业绩承诺的影响

2020 年 6 月 11 日，上市公司召开第九届董事会第十六次会议，确认本次疫情对标的公司的影响，本次交易方案进行了一定调整，具体如下：

1、因受新型冠状病毒疫情影响，预计标的公司 2020 年度净利润有所下降，经交易各方友好协商，业绩补偿义务人调减对标的公司 2020 年度的承诺净利润数。由原交易方案的 57,186 万元调整为 47,186 万元，下调金额为 10,000 万元。

2021 年度、2022 年度承诺净利润较原交易方案保持不变。

2、根据东洲评估出具的《海伦石化评估报告》，以 2019 年 8 月 31 日为评估基准日，标的公司整体评估值为 765,500 万元；根据东洲评估出具的《上海东洲资产评估有限公司关于江苏海伦石化有限公司经营业绩受疫情影响以及评估值影响的专项说明》，本次评估基准日期后事项新冠疫情的爆发对于标的公司评估值影响为减少评估值 10,800 万元。经交易各方友好协商，标的资产海伦石化 100% 股权的交易作价由原交易方案的 765,000 万元下调为 735,000 万元，下调金额为 30,000 万元。本次交易标的资产海伦石化 100% 股权的交易定价仍低于评估结果，符合上市公司和中小股东的利益。

（本页无正文，为《江苏三房巷实业股份有限公司关于重组标的资产经营业绩受疫情影响情况的说明》之签章页）

江苏三房巷实业股份有限公司

2020年6月11日