

江苏中企华中天资产评估有限公司

关于

江苏澳洋健康产业股份有限公司

重大资产出售暨关联交易

之

在本次重大资产重组前发生“业绩变脸”
或本次重组存在拟置出资产情形相关事项
之专项核查意见

二〇二一年六月十四日

根据中国证券监督管理委员会于 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的相关要求，江苏中企华中天资产评估有限公司作为江苏澳洋健康产业股份有限公司本次重大资产重组的资产评估机构，出具专项核查意见如下：

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）本次拟置出资产的评估作价情况

本次交易价格为 174,000.00 万元，系由交易双方在公平、自愿的原则下经过充分商业谈判最终确定。本次交易价格的确定不以评估报告结果为依据，但为了便于投资者对于本次交易价格的公允性进行判断，江苏澳洋健康产业股份有限公司委托江苏中企华中天资产评估有限公司对标的资产进行评估。

根据《赛得利中国投资有限公司拟资产收购所涉及的阜宁澳洋科技有限责任公司 32 万吨/年粘胶短纤项目之相关资产评估报告》“苏中资评报字(2021) 第 S045 号”（以下简称“评估报告”），截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，阜宁澳洋科技有限责任公司 32 万吨/年粘胶短纤项目所对应的固定资产、在建工程、土地使用权及其他无形资产等相关资产采用成本法评估后的市场价值为 241,562.60 万元，评估增值 2,194.67 万元，增值率 0.92%。明细详见下表：

成本法评估结果汇总表

产权持有单位：阜宁澳洋科技有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产	1	228,960.03	225,923.81	-3,036.22	-1.33%
在建工程	2	975.07	-	-975.07	-100.00%
无形资产	3	9,432.83	15,638.79	6,205.96	65.79%
其中：土地使用权	4	9,432.83	15,636.98	6,204.15	65.77%
其他无形资产	5	-	1.81	1.81	100.00%
资产总计	6	239,367.94	241,562.60	2,194.67	0.92%

小数点后保留两位小数

（二）本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况

1、评估方法的合理性

根据《资产评估准则—基本准则》相关规定：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。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。

本次评估选用的评估方法为成本法。评估方法选择理由如下：

由于公开市场上缺少与评估范围内相关资产具有较高相似性和可比性的交易案例，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

由于粘胶短纤的市场需求持续性低迷，产权持有单位在过去三个完整年度经营出现较大的连续亏损。由于行业产能相对过剩导致的市场供需失衡进而带动现金流逐年下滑，使得产权持有单位的市场份额逐年缩减，抵御市场风险能力趋弱。本次评估无法对粘胶短纤项目开工水平和粘胶短纤产品毛利水平的未来趋势做出合理推断，因此也无法准确预测企业未来的经营状况和盈利水平，故不具备采用收益法进行评估的条件。

产权持有单位各项资产权属相对清晰，能够通过采用各种方法评定估算各项资产的价值，具备采用成本法进行评估的条件。

2、评估假设的合理性

（1）一般假设

A、假设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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

B、假设和产权持有单位相关的利率、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。

C、假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

D、假设评估基准日后纳入评估范围的相关资产原地按照既定用途继续使用。

E、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

(2) 特殊假设

A、假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

B、假设评估基准日后产权持有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。

C、假设委估资产在评估基准日处于可市场交易状态，不考虑所涉及的抵押、担保及融资租赁等事项的影响。

3、评估参数的合理性

(1) 房屋建（构）筑物资产评估方法及主要参数

对于本次委托评估的房屋，对于生产性用房和构筑物，由于不具备单独的获利能力，无法采用收益法进行评估，且该类房产缺乏较为成熟的购买市场，所以也无法采用市场比较法进行评估，故本次对该部分房屋构筑物采用成本法评估，确定委估资产在评估基准日的市场公允价值。

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预(结)算的方法；对于结算资料不齐全，资料难以收集的房屋，采用类似工程概算指标为依据。根据现场勘测，结合所评房屋构筑物的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、

材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的综合前期费、前期附加费、资金成本，据以确定评估原值。

计算公式：

建筑工程造价＝分部分项工程费＋措施费＋规费＋税金＋安装工程造价

评估原值＝建筑工程造价＋综合前期费＋资金成本

（A）有关重置成本参数的确定

（a）人工差价

依据 2021 年 2 月 4 日江苏省住房和城乡建设厅发布的苏建函价[2021]62 号《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》人工工资指导价。

（b）材料差价

依据江苏省工程造价信息网公布的 2021 年双月报第 01 期建筑材料信息价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

（c）安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

（d）综合前期费

综合前期费用包括前期费用和配套规费。其中：前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、招投标管理费、临时设施准备费用等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。配套规费主要包括市政公用设施配套费及人防易地建设费，在评估中，依据实际情况计取。

（e）资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设的工期，贷款利率参照评估基准日中国人民银行公

布的评估基准日执行的贷款市场报价利率(LPR)取值为 4.65%，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

(B) 实体性贬值

实体性贬值是指房屋建(构)筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失，是由于使用、年限、天气、无人看管、失修，甚至故意破坏等因素，造成房屋建(构)筑物使用损耗及自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建(构)筑物的成新率，从而估算被评估资产的成新率。本次根据如下公式确定贬值率：

$$\text{实体性贬值率} = 1 - \text{综合成新率}$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{勘察成新率} = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

$$\text{实体性贬值额} = \text{重置全价} \times \text{实体性贬值率}$$

(C) 功能性贬值

功能性贬值是指房屋建(构)筑物由于建筑设计不完善、设备过时或建筑内其他方面的设计瑕疵等因素，使房屋建(构)筑物的效用相对损失，从而形成房屋建(构)筑物的功能性贬值。通过现场清查和结合企业管理层访谈，纳入评估范围的房屋建(构)筑物不存在功能性贬值。

(D) 经济性贬值

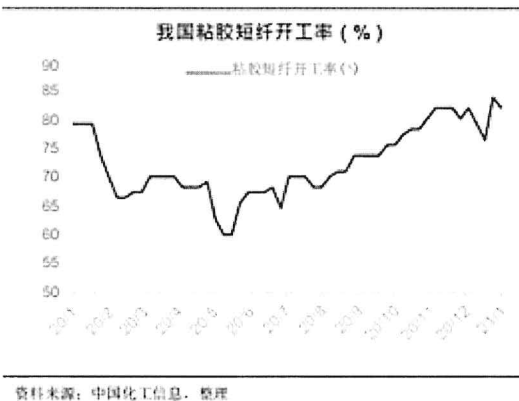
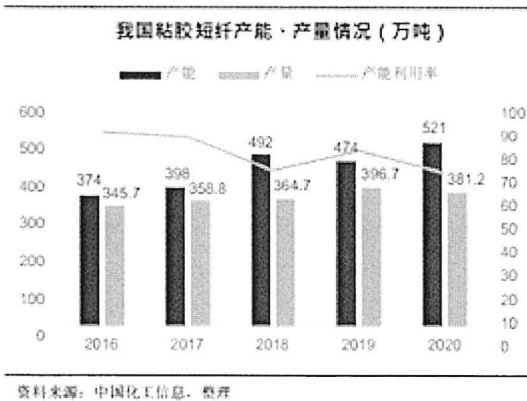
经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。房屋建(构)筑物在实际使用中，与其利用方向相对应的主要设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起资产的运营收益减少。本次对于纳入评估范围的房屋建(构)筑物，通过和企业管理层访谈，了解纳入评估范围的房屋建(构)筑物对应的资产组运营收益状况，本次根据如下公式确定经济性贬值率：

$$\text{经济性贬值率} = [1 - (\text{资产预计可被利用的生产能力} / \text{资产原设计的生产能力})^X] \times 100\%$$

其中：

资产预计可被利用的生产能力参考评估基准日前后行业平均开工水平确定。

2020 年我国粘胶短纤行业产能 521 万吨，同比增加 9.9%，产量 381.2 万吨，同比减少 3.9%，2020 年粘胶短纤企业开工率呈先降后升趋势，主要由于疫情影响产能未能完全释放，同时全年现金流处于负值状态，在此期间中小产能受冲击大，行业内不具成本优势的企业开工不利，导致全年产能利用率下降 10.5 个百分点至 73.2%。由于需求相对平稳，粘胶短纤行业 2021 年 1 月中旬迎来自 2018 年 11 月起持续亏损后的首次盈利增长。预计行业内 2021 年已无新产能投放预期，相反因个别地区企业产能或设备处于长停状态，预计 2021 年粘胶短纤产能压缩至 508.5 万吨/年，受 2018 年产能快速增长的供给过剩或将持续改善。而值得注意的是，随着 2020 年第四季度后粘胶行情的一路走高，开工率在达到 80% 后高低震荡，未随价格提升而继续上行。



本次评估参照评估基准日前后行业平均开工水平(80%)作为资产预计可被利用的生产能力。

X: 功能价值指数, 指数一般在 0.6—0.8 之间,本次功能价值指数取 0.7。

经济性贬值率 $= (1-80\%^{0.7}) \times 100\% = 14.46\%$

经济性贬值额 $= (\text{重置全价}-\text{实体性贬值额}-\text{功能性贬值额}) \times \text{经济性贬值率}$

(E) 评估值的确定

评估值 $= \text{重置全价}-\text{实体性贬值额}-\text{功能性贬值额}-\text{经济性贬值额}$

(2) 设备类资产评估方法及主要参数

根据评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用成本法进行评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象, 所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额, 以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

(A) 重置全价的确定

(a) 机器设备

重置全价 $= \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}-\text{可抵扣增值税}$

设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2021 中国机电产品报价手册》或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备, 采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备, 采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

运杂费

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

(b) 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

(c) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价或直接以二手价作为评估值。

（B）实体性贬值

实体性贬值是指设备在实体方面的损耗所造成的价值损失，是由于使用、年限、无人看管、失修，甚至故意破坏等因素，造成设备使用损耗及自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的综合成新率，从而估算被评估设备的实体性贬值率。本次根据如下公式确定实体性贬值率：

$$\text{实体性贬值率} = 1 - \text{综合成新率}$$

综合成新率通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

（a）对于大型机器设备

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。其中年限成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

（b）对于电子设备和小型机器设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

（c）运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min(年限成新率, 里程成新率)×40%+勘察成新率×60%

实体性贬值额=重置全价×实体性贬值率

(C) 功能性贬值

功能性贬值是指设备资产由于设计不完善、过时或其他方面的设计瑕疵等因素, 使设备资产的效用相对损失, 从而形成设备资产的功能性贬值。

功能性贬值额=重置全价×功能性贬值率

(D) 经济性贬值

经济性贬值, 也称为外部损失, 是指资产本身的外部影响造成的价值损失。设备在实际使用中, 与其利用方向相对应的主要设备利用率下降, 甚至闲置, 并由此引起资产的运营收益减少。本次对于纳入评估范围的设备, 通过和企业管理层访谈, 了解纳入评估范围的设备对应的资产组运营收益状况, 本次根据如下公式确定经济性贬值率:

经济性贬值率=[1-(资产预计可被利用的生产能力/资产原设计的生产能力)^X]×100%

其中:

资产预计可被利用的生产能力参考评估基准日前后行业平均开工水平确定。

2020 年我国粘胶短纤行业产能 521 万吨, 同比增加 9.9%, 产量 381.2 万吨, 同比减少 3.9%, 2020 年粘胶短纤企业开工率呈先降后升趋势, 主要由于疫情影响产能未能完全释放, 同时全年现金流处于负值状态, 在此期间中小产能受冲击大, 行业内不具成本优势的企业开工不利, 导致全年产能利用率下降 10.5 个百分点至 73.2%。由于需求相对平稳, 粘胶短纤行业 2021 年 1 月中旬迎来自 2018 年 11 月起持续亏损后的首次盈利增长。预计行业内 2021 年已无新产能投放预

根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的地产市场发育状况及其他地产市场资料情况。收益法难以取得单纯土地的收益额，拆分房屋收益和土地收益又有一定的不确定性；成本逼近法作为以土地全部投资为基础的评估方法，土地的所有权收益确定也不够准确；因此本次评估不适用收益还原法、成本逼近法。

委估部分地块所在区域的土地市场发育完善，在评估基准日有较多的成交案例，具备采用市场比较法的前提条件，对于此类土地首选市场比较法进行评估。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值的方法。

该方法基本公式如下：

$$\text{委估对象价值} = \text{交易参照物价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{土地使用年期修正系数}$$

由于与生产经营活动相关的房屋建(构)筑物和设备类资产依附于土地使用权，共同构成对生产经营活动的直接影响，故：

$$\text{评估值} = \text{待估宗地价格} \times (1 - \text{经济性贬值率})$$

其中：土地使用权经济性贬值率参照房屋建(构)筑物的经济性贬值率。

(5) 其他无形资产资产评估方法及主要参数

根据《资产评估准则——无形资产》：确定无形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。执行无形资产评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其采用替代原则，要求充分利用类似资产成交的价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。考虑被评估无形资产或者类似无形资产不存在活跃的市场，且无法收集类似无形资产交易案例的市场

交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，故不具备采用市场法进行评估的基本条件。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。考虑本次纳入本次评估范围的无形资产在形成过程发生的各项成本费用均未资本化，且产权持有单位历史年度持续性大幅亏损，账外无形资产无法为产权持有单位贡献超额收益，故不具备采用收益法进行评估的基本条件。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的成本、费用等作为重置价值，然后测算被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

由于评估范围内账外无形资产对企业收益贡献很低，同时行业内相关技术成熟度高，出于对即将收购的业务资产未来年度开展经营活动不触及他人权利的考虑，收购方采用将粘胶短纤业务资产打包方式进行收购。故本次评估考虑账外无形资产仅在重新注册前提下的申请成本，并由交易双方按照约定让渡账外无形资产的相关权利。综上所述，本次评估采用成本法评估。

（A）专利类无形资产评估

本次评估以重新注册一个专利的平均成本并考虑剩余法定保护年限作为该专利权的评估值。

单件发明专利评估值=(发明专利申请费<含印刷费>+发明专利申请审查费+复审费+发明专利申请维持费+专利登记、印刷费、印花税)×(1-贬值率)

其中：发明专利申请根据申请进展确定相关费用种类。

单件实用新型专利评估值=(实用新型专利申请费+复审费+专利登记、印刷费、印花税)×(1-贬值率)

其中：贬值率根据具体专利的法定保护年限和自申请之日起的已获保护年限确定。

（B）商标类无形资产评估

商标评估值=(商标注册费+受理商标评审费+商标设计咨询费)×商标数量

纳入评估范围的商标为简单标识的普通文字商标，设计简单，本次评估不考虑其设计费。

对提交网上申请并接受电子发文的商标业务，免收变更费，其他收费项目，包括受理商标注册费、补发商标注册证费、受理转让注册商标费、受理商标续展注册费、受理续展注册迟延费、受理商标评审费、出据商标证明费、受理集体商标注册费、受理证明商标注册费、商标异议费、撤销商标费、商标使用许可合同备案费，按现行标准的 90%收费。

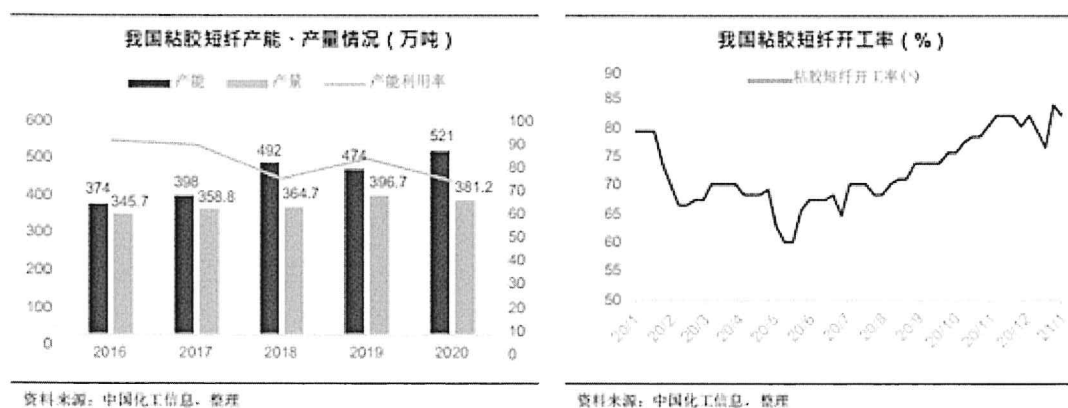
（三）履行必要的决策程序

本次评估结论已经上市公司董事会审议通过，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了独立意见。上市公司拟将相关内容提交公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

（四）评估机构核查意见

经核查：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

期，相反因个别地区企业产能或设备处于长停状态，预计 2021 年粘胶短纤产能压缩至 508.5 万吨/年，受 2018 年产能快速增长的供给过剩或将持续改善。而值得注意的是，随着 2020 年第四季度后粘胶行情的一路走高，开工率在达到 80% 后高低震荡，未随价格提升而继续上行。



本次评估参照评估基准日前后行业平均开工水平(80%)作为资产预计可被利用的生产能力。

X: 功能价值指数，指数一般在 0.6—0.8 之间,本次功能价值指数取 0.7。

经济性贬值率 = $(1 - 80\%^{0.7}) \times 100\% = 14.46\%$

经济性贬值额 = (重置全价 - 实体性贬值额 - 功能性贬值额) × 经济性贬值率

(E) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值额 - 功能性贬值额 - 经济性贬值额

(3) 在建工程资产评估方法及主要参数

在建工程核算内容为尚未结转固定资产的三期土建及设备安装工程，目前三期项目正常开展生产经营活动，在建工程中对应的相关资产评估价值已在三期项目固定资产评估值中予以体现，故在建工程评估为零。

(4) 土地使用权资产评估方法及主要参数

一般而言，土地评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等几种方法。

（本页无正文，为《江苏中企华中天资产评估有限公司关于江苏澳洋健康产业股份有限公司在本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页）

江苏中企华中天资产评估有限公司

