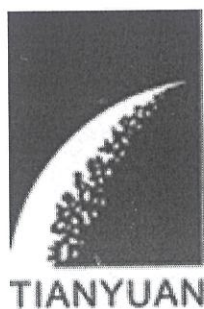


本报告根据中国资产评估准则编制

江苏富淼科技股份有限公司
拟收购股权涉及的
苏州京昌科技发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天源评报字〔2022〕第 0395 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二二年六月二十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020139202200239
合同编号:	1000074325
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天源评报字(2022)第0395号
报告名称:	江苏富淼科技股份有限公司拟收购股权涉及的苏州京昌科技发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	132,269,443.23元
评估机构名称:	天源资产评估有限公司
签名人员:	梁雪冰 (资产评估师) 会员编号: 33030091 徐春芬 (资产评估师) 会员编号: 33180164
 (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: 2022年06月28日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	10
三、评估对象及评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程及情况	26
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
附 件	37

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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为对评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单与盈利预测由委托人、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受江苏富淼科技股份有限公司的委托，根据有关法律、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，对江苏富淼科技股份有限公司拟收购股权涉及的苏州京昌科技发展有限公司的股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

- 一、 委托人：江苏富淼科技股份有限公司（以下简称：富淼科技）
- 二、 被评估单位：苏州京昌科技发展有限公司（以下简称：京昌科技）
- 三、 评估目的：为股权收购提供价值参考。
- 四、 评估对象和评估范围

评估对象为京昌科技的股东全部权益价值。评估范围为京昌科技申报的全部资产及负债，具体包括非流动资产。

截至评估基准日，京昌科技账面资产总额 90,221,305.12 元，账面负债总额 0.00 元，所有者权益 90,221,305.12 元。

- 五、 价值类型：市场价值
- 六、 评估基准日：2021 年 12 月 31 日
- 七、 评估方法：资产基础法
- 八、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 13,226.94 万元（大写：人民币壹亿叁仟贰佰贰拾陆万玖仟肆佰元），具体如下：

资产账面价值为 9,022.13 万元，评估价值为 13,226.94 万元，评估增值 4,204.81 万元，增值率 46.61%；

负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00 万元，无评估增减值；

所有者权益账面价值为 9,022.13 万元，评估价值为 13,226.94 万元，评估增值 4,204.81 万元，增值率 46.61%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产				
其中：存货				
非流动资产	9,022.13	13,226.94	4,204.81	46.61
其中：长期股权投资	9,022.13	13,226.94	4,204.81	46.61
投资性房地产				
固定资产				
其中：建筑物类				
设备类				
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	9,022.13	13,226.94	4,204.81	46.61
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
所有者权益	9,022.13	13,226.94	4,204.81	46.61

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

九、特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

十、资产评估报告日：2022 年 6 月 27 日。

以上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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2022〕第 0395 号

江苏富淼科技股份有限公司：

天源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，对贵公司拟收购股权涉及的苏州京昌科技发展有限公司的股东全部权益在 2021 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：

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

1. 企业名称：江苏富淼科技股份有限公司（以下简称：富淼科技）
2. 企业住所：张家港市凤凰镇杨家桥村（飞翔化工集中区）
3. 注册资本：12,215 万元
4. 法定代表人：熊益新
5. 企业性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91320500566862646E
7. 经营业务范围：聚丙烯酰胺单体及聚合物的生产、加工、销售。液体水溶性聚合物和固体聚丙烯酰胺生产、加工、销售。甲基丙烯酸二甲基氨基乙酯、甲醇（副产）的生产、加工、销售。树脂材料、水处理材料的销售；膜产品的销售；膜分离设备、环保设备、化工设备的销售、化工副产盐（不得用于提炼盐）的生产、销售。蒸汽与电力的生产、销售；工业污水处理；氢的生产、加工、销售。助剂研究及技术咨询；化工产品、工业助剂的销售（涉及危险化学品的按许可证经营），技术研发、技术转让；自营及代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

（二）被评估单位概况

1. 企业名称：苏州京昌科技发展有限公司（以下简称：京昌科技）
2. 企业住所：张家港市杨舍镇暨阳湖商业街 5 幢 201-25 号
3. 注册资本：9,500 万元整

4. 法定代表人：周伟国
5. 企业性质：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91320582MA27548N48
7. 历史沿革：

京昌科技成立于 2021 年 9 月 27 日，由杭州融杉商业咨询有限公司以股权方式出资设立，京昌科技成立时注册资本为人民币 9,500 万元，占注册资本的 100%。出资完成后，京昌科技的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	认缴出资比例（%）
杭州融杉商业咨询有限公司	95,000,000.00	95,000,000.00	100.00
合计	95,000,000.00	95,000,000.00	100.00

截至评估基准日，京昌科技的注册资本与股权结构未发生变化。

经历次股权转让，截至评估报告日，京昌科技的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例（%）
苏州典盛新材料合伙企业（有限合伙）	75,990,500.00	75,990,500.00	79.99
周伟国	9,500.00	9,500.00	0.01
南通商泰企业管理合伙企业（有限合伙）	19,000,000.00	3,800,000.00	20.00
合计	95,000,000.00	95,000,000.00	100.00

8. 经营业务范围：

一般项目：科技推广和应用服务；科技中介服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）

9. 近两年京昌科技的资产、财务及经营状况：

(1) 近两年京昌科技的资产、财务及经营状况（合并口径）：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年度	2021 年度
营业收入	285,119,813.31	378,734,305.49
营业成本	227,140,685.63	324,212,200.04
利润总额	27,262,697.70	22,148,004.21
净利润	24,064,522.75	20,088,448.28
项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	233,326,281.76	222,623,408.97
总负债	61,481,010.86	50,454,095.91

净资产	171,845,270.90	172,169,313.06
-----	----------------	----------------

(2)近两年京昌科技的资产、财务及经营状况（单体口径）：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年度	2021 年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
利润总额	-	-
净利润	-	-
项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	-	90,221,305.12
总负债	-	-
净资产	-	90,221,305.12

上述会计数据业经注册会计师审计，其中：2020-2021 年数据摘自中准会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中准审字[2022]2156 号无保留意见审计报告。

10. 长期股权投资情况：

截至评估基准日，京昌科技拥有 1 家控股一级子公司、1 家控股二级子公司与 2 家全资二级子公司，各被投资单位投资金额及持股比例见下表：

金额单位：人民币万元

序号	级别	被投资单位简称	投资日期	投资成本	持股比例 (%)	账面价值	核算方法	备注
1	一级	江西昌九	2021/11/10	9,500.00	54.6067	9,022.13	成本法	2018 年生产基地已关停
2	二级	江苏昌九	2010/7/2	8,000.00	100	8,000.00	成本法	
3	二级	江苏南天	1998/9/29	1,233.37	100	1,233.37	成本法	期后已注销
4	二级	两江化工	1998/10/12	51.00	51	51.00	成本法	吊销未注销

(1) 一级控股子公司——江西昌九农科化工有限公司概况

- ①企业名称：江西昌九农科化工有限公司（以下简称：江西昌九）
- ②企业住所：江西省南昌市青山湖区罗家镇
- ③注册资本：3,000 万元整
- ④法定代表人：钟先平
- ⑤企业性质：其他有限责任公司
- ⑥统一社会信用代码：91360000261788609H
- ⑦历史沿革：

江西昌九成立于 1994 年 12 月 28 日，由江西农业大学化工厂、涂惠民共同出资设立，江西昌九成立时注册资本为人民币 100.00 万元，其中，江西农业大学化

工厂出资人民币 51.00 万元，占注册资本的 51%；涂惠民出资人民币 49 万元，占注册资本的 49%。上述出资业经江西建信会计师事务所审验，并出具（94）赣建验字第 105 号《验字公证书》。出资完成后各股东出资情况如下：

金额单位：人民币元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例（%）
江西农业大学化工厂	510,000.00	510,000.00	51.00
涂惠民	490,000.00	490,000.00	49.00
合计	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00

经历次增资及股权转让，截至评估基准日，江西昌九的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例（%）
苏州京昌科技发展有限公司	16,382,000.00	16,382,000.00	54.61
江西农大荣齐实业有限责任公司	4,800,000.00	4,800,000.00	16.00
江西省省属国有企业资产经营（控股）有限公司	3,800,000.00	3,800,000.00	12.66
上海名迹贸易有限公司	3,018,000.00	3,018,000.00	10.06
江西省火炬高新技术发展有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	4.00
李海明	266,667.00	266,667.00	0.8889
赖鹏	266,667.00	266,667.00	0.8889
熊博文	266,666.00	266,666.00	0.8889
合计	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00

⑧经营业务范围：

化工产品（国家有专项规定需报经审批的除外）的生产、开发、自销；对外进出口贸易（实行国营贸易管理货物的进出口业务除外）。（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）

⑨近两年江西昌九的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年度	2021 年度
营业收入	31,238.94	-
营业成本	-	-
利润总额	18,504,911.13	19,212,284.87
净利润	18,504,911.13	19,212,284.87
项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	104,473,121.01	116,150,059.80
总负债	1,973,441.49	12,438,095.41
净资产	102,499,679.52	103,711,964.39

上述会计数据业经注册会计师审计，其中：2020-2021 年数据摘自中准会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中准审字[2022]2156 号无保留意见审计报告。

江西昌九原涉及的业务因受制于环保及市场因素等，于 2018 年底已将江西的生产基地关停，并把生产设施搬迁并合并至如东基地或进行处置。截至评估基准日，江西昌九无实际经营业务，其收益主要来源于其全资子公司——江苏昌九农科化工有限公司的投资收益。

（2）二级全资子公司——江苏昌九农科化工有限公司概况

- ①企 业 名 称：江苏昌九农科化工有限公司（以下简称：江苏昌九）
- ②企 业 住 所：江苏洋口港经济开发区
- ③注 册 资 本：8,000 万元整
- ④法 定 代 表 人：钟先平
- ⑤企 业 性 质：有限责任公司（法人独资）
- ⑥统一社会信用代码：91320623558041653L
- ⑦历史沿革：

江苏昌九（原公司名称：如东南天农科化工有限公司）成立于 2010 年 7 月 2 日，由江西昌九出资设立。江苏昌九成立时注册资本为人民币 5,000 万元，均由江西昌九以货币方式出资，占注册资本的 100%。上述出资业经南通晟达联合会计师事务所审验，并出具通晟会验（2010）177 号《验资报告》。出资完成后，江苏昌九的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例（%）
江西昌九农科化工有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00
合计	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00

经历次增资后，截至评估基准日，江苏昌九的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例（%）
江西昌九农科化工有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	100.00
合计	80,000,000.00	80,000,000.00	100.00

⑧经营业务范围：

微生物法丙烯酰胺生产、销售；危险化学品经营（按《危险化学品经营许可证》核定范围经营）；化工产品销售（危险化学品除外）；自营和代理商品和技术进出

口业务（国家限定公司经营或禁止进出的除外）。（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）

⑨近两年江苏昌九的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年度	2021 年度
营业收入	285,088,574.37	378,734,305.49
营业成本	227,140,685.63	324,212,200.04
利润总额	28,333,289.57	21,276,502.53
净利润	25,135,114.62	19,216,946.60
项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	232,231,671.22	221,196,544.47
总负债	98,803,010.28	70,882,577.43
净资产	133,428,660.94	150,313,967.04

上述会计数据业经注册会计师审计，其中：2020-2021 年数据摘自中准会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中准审字[2022]2156 号无保留意见审计报告。

江苏昌九位于江苏如东生产基地厂区。业务范围为微生物法丙烯酰胺生产、销售，核心技术为微生物法丙烯酰胺生产技术，来源于上海农药研究所。产品丙烯酰胺主要用于生产各种均聚、共聚及改性聚合物，也可用作医药、染料等其它化工产品的中间体；下游产品聚丙烯酰胺系列广泛应用于采油、纺织、地质、煤炭、水处理、冶金等诸多领域。江苏昌九目前盈利模式较为单一，仅为对丙烯酰胺产品的销售。其年生产规模为 4 万吨，因其技术含量高，质量要求严苛，其产品定价相对较高。

(3) 二级全资子公司——江苏南天农科化工有限公司概况

- ①企 业 名 称：江苏南天农科化工有限公司（以下简称：江苏南天）
- ②企 业 住 所：如皋市白蒲镇光明居委会六组
- ③注 册 资 本：1,000 万元整
- ④法 定 代 表 人：钟先平
- ⑤企 业 性 质：有限责任公司（法人独资）
- ⑥统一社会信用代码：91320682703769190A
- ⑦历史沿革：

江苏南天成立于 1998 年 9 月 28 日，由江西昌九出资设立。江苏南天成立时注册资本为人民币 1,000 万元，以货币方式出资 250.28 万元，以非货币方式出资

749.72 万元，占注册资本的 100%。

截至评估基准日，江苏南天的注册资本及股权结构未再发生变化。

⑧经营业务范围：

危险化学品生产（丙烯酰胺研究、开发、生产）；化工产品生产（丙烯酰胺聚合物研究、开发、生产、销售）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营和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）

⑨江苏南天的经营状况：

江苏南天于 2013 年 10 月停产，截至评估基准日，正在进行注销程序，于期后 2022 年 2 月 16 日注销。

（4）二级控股子公司——南昌两江化工有限公司概况

①企业名称：南昌两江化工有限公司（以下简称：两江化工）

②企业住所：江西省南昌市青山湖区北京东路 171 号

③注册资本：100 万元

④法定代表人：刘正光

⑤企业性质：有限责任公司

⑥经营业务范围：

以酰胺类及化工产品研究、开发；销售建筑材料、纺织品、机械设备、电子产品、塑料制品、综合技术服务。（未取得专项许可的项目除外）

⑦两江化工的经营状况：

两江化工已于 2012 年停止营业，于 2019 年 8 月被吊销营业执照。截至评估基准日，两江化工处于吊销未注销状态。

11. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

富淼科技拟收购股权，本次评估目的系为该经济行为涉及的京昌科技股东全部

权益提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

(一) 评估对象及评估范围

评估对象为京昌科技的股东全部权益价值。评估范围为京昌科技申报的全部资产及负债，具体包括非流动资产。

截至评估基准日，京昌科技账面资产总额 90,221,305.12 元，账面负债总额 0.00 元，所有者权益 90,221,305.12 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
流动资产		
存货		
非流动资产		90,221,305.12
长期股权投资		90,221,305.12
投资性房地产		
固定资产		
其中：建筑物类		
设备类		
在建工程		
无形资产		
其中：土地使用权		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
资产总计		90,221,305.12
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
所有者权益(净资产)		90,221,305.12

京昌科技于评估基准日财务报表已经注册会计师审计，并由中准会计师事务所（特殊普通合伙）出具中准审字[2022]2156号无保留意见审计报告。


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。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

1. 商标无形资产

截至评估基准日，江西昌九申报的表外资产主要是 1 项商标，目前无偿提供给

全资子公司——江苏昌九使用。具体明细如下：

序号	商标图形	名称	注册编号	取得日期	到期日期	专利权人
1		百助	第 1098218 号	1997/09/14	2027/09/13	江西昌九

2. 专利无形资产

截至评估基准日，江苏昌九申报的表外资产主要是 5 项发明专利与 30 项实用新型专利。其中，3 项发明专利系核心技术且已投产，其余专利均为非核心技术。

具体明细如下：

序号	名称	类型	注册号	取得日期	法定/预计使用年限	专利权人
1	一种不含阻聚剂的丙烯酰胺水溶液的制备工艺	发明	ZL201010258271.9	2010/8/20	20	江苏昌九
2	一种 40-60%质量浓度微生物法丙烯酰胺水溶液的保存方法	发明	ZL201110275501.7	2011/9/16	20	江苏昌九
3	一种高纯度超低水分丙烯酰胺干粉的制备方法	发明	ZL201210251630.7	2012/7/20	20	江苏昌九
4	一种聚丙烯酰胺制备工艺	发明	ZL201410056983.0	2014/2/20	20	江苏昌九
5	一种超低分子量聚丙烯酰胺的造粒工艺	发明	ZL201710269435.X	2017/4/24	20	江苏昌九
6	一种丙烯酰胺干燥系统	实用新型	ZL201420072534.0	2014/2/20	10	江苏昌九
7	一种丙烯酰胺包装装置	实用新型	ZL201420072535.5	2014/2/20	10	江苏昌九
8	一种阳离子松香胶制备用炒砂装置	实用新型	ZL201420072551.4	2014/2/20	10	江苏昌九
9	一种聚丙烯酰胺切片装置	实用新型	ZL201420072552.9	2014/2/20	10	江苏昌九
10	一种丙烯酰胺蒸馏浓缩塔	实用新型	ZL201420072583.4	2014/2/20	10	江苏昌九
11	一种聚丙烯酰胺制备送料装置	实用新型	ZL201420073156.8	2014/2/20	10	江苏昌九
12	一种用于搅拌发酵罐的下压式挡板组件	实用新型	ZL201720430550.6	2017/4/24	10	江苏昌九
13	一种用于超低分子量聚丙烯酰胺颗粒的冷冻装置	实用新型	ZL201720430559.7	2017/4/24	10	江苏昌九
14	一种丙烯酰胺连续化生产发酵液的系统	实用新型	ZL201720430573.7	2017/4/24	10	江苏昌九
15	一种丙烯酰胺加工用水合反应釜	实用新型	ZL201922245791.5	2019/12/16	10	江苏昌九
16	一种丙烯酰胺加工用浓缩塔	实用新型	ZL201922245792.X	2019/12/16	10	江苏昌九
17	一种丙烯酰胺加工用种子发酵罐	实用新型	ZL201922246074.4	2019/12/16	10	江苏昌九
18	一种丙烯酰胺水溶液结晶釜	实用新型	ZL201922246086.7	2019/12/16	10	江苏昌九
19	一种丙烯酰胺晶粒干燥尾气处理系统	实用新型	ZL201922278761.4	2019/12/18	10	江苏昌九
20	一种丙烯酰胺晶体制备用原料存储装置	实用新型	ZL201922278764.8	2019/12/18	10	江苏昌九
21	一种丙烯酰胺水溶液浓缩系统	实用新型	ZL201922278776.0	2019/12/18	10	江苏昌九
22	一种丙烯酰胺晶粒干燥系统	实用新型	ZL201922280005.5	2019/12/18	10	江苏昌九
23	一种丙烯酰胺晶体制备用丙烯腈贮存系统	实用新型	ZL201922280017.8	2019/12/18	10	江苏昌九
24	一种丙烯酰胺生产用氨液分离器	实用新型	ZL201922380573.2	2019/12/26	10	江苏昌九
25	一种丙烯酰胺水溶液精制系统	实用新型	ZL201922380581.7	2019/12/26	10	江苏昌九

26	一种丙烯酰胺晶体制备用水合系统	实用新型	ZL201922398780.0	2019/12/27	10	江苏昌九
27	一种丙烯酰胺晶体制备用计量系统	实用新型	ZL201922402517.4	2019/12/27	10	江苏昌九
28	一种丙烯酰胺水溶液制备用发酵装置	实用新型	ZL201922425771.6	2019/12/30	10	江苏昌九
29	一种丙烯酰胺生产系统	实用新型	ZL201922454984.1	2019/12/31	10	江苏昌九
30	一种丙烯酰胺晶体制备用结晶系统	实用新型	ZL201922464457.9	2019/12/31	10	江苏昌九
31	一种丙烯酰胺粉末包装除尘回收装置	实用新型	ZL202021324403.9	2020/7/8	10	江苏昌九
32	一种丙烯酰胺的制备系统	实用新型	ZL202021324406.2	2020/7/8	10	江苏昌九
33	一种制备丙烯酰胺的水合釜	实用新型	ZL202021325603.6	2020/7/8	10	江苏昌九
34	一种丙烯酰胺用存储系统	实用新型	ZL202022945834.3	2020/12/11	10	江苏昌九
35	一种丙烯酰胺浓缩尾气净化塔的冷凝水循环使用装置	实用新型	ZL202122005757.8	2021/8/25	10	江苏昌九

除上述资产外，京昌科技未申报其他账外资产、负债。

(三) 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

本次资产评估未引用其他机构出具的单项资产评估报告。

(四) 评估对象的基本情况

纳入本次评估范围的主要资产均在二级子公司——江苏昌九，包括存货、房屋建（构）筑物、机器设备、土地使用权等，具体如下：

存货：包括原材料、库存商品、在产品，其中原材料、库存商品存放于江苏昌九仓库；在产品位于各车间生产线上。

建（构）筑物类：包括房屋建筑物和构筑物。其中，建筑物共 16 幢，坐落于如东县长沙镇洋口港临港工业区，合计建筑面积为 19,645.20 平方米，截至评估基准日，除 1#变配电间、门卫工程未取得房屋所有权证外，其他房屋建筑物均已取得不动产权证；构筑物包括道路、桥架、事故池及雨水池、罐区、围墙工程等，共计 17 项。房屋建筑物类资产使用正常，满足生产经营需要。

设备类：包括机器设备、车辆和电子设备，其中机器设备 782 台（套），主要为发酵罐、水合反应釜、水处理反渗透膜系统、自动包装设备、浓缩液罐、振动流化床干燥机等，安装在江苏昌九厂区内；车辆系 4 辆小型普通客车或小轿车；电子设备 211 台（套），主要为空调、监测系统、电脑、打印机等，分布在厂区内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要。

土地使用权：共 2 宗，均位于如东县长沙镇洋口港临港工业区，面积合计 76,159.70 平方米，均为出让土地。截至评估基准日，均已取得不动产权证。

其他无形资产：共 39 项，包括外购的 4 项软件系统和自行研发的 35 项发明与实用新型专利。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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。

五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：与经审计的财务报表时间相衔接，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面价值，减少和避免评估基准日后的调整事项。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国专利法》；
5. 《中华人民共和国商标法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
9. 《中华人民共和国证券法》；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
11. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》；
12. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
13. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
14. 《中华人民共和国土地管理法》；
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
17. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
18. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；
19. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》；
10. 《资产评估执业准则—不动产》；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
13. 《知识产权资产评估指南》；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
15. 《资产评估价值类型指导意见》；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
17. 《专利资产评估指导意见》；
18. 《商标资产评估指导意见》；
19. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》；
20. 《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》。

(三) 权属依据

1. 京昌科技及其子公司《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 不动产权证书；
3. 建设用地规划许可证；
4. 建设工程规划许可证；

5. 建筑工程施工许可证；
6. 机动车行驶证；
7. 专利证书、权利说明书、专利申请文件、专利年费缴纳凭证等；
8. 商标注册证；
9. 关于产权情况说明；
10. 有关产权转让合同；
11. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
12. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 京昌科技及其子公司提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表；
3. 中准会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中准审字[2022]2156号无保留意见审计报告；
4. 京昌科技及其子公司提供的历史经营资料；
5. 京昌科技及其子公司编制的盈利预测与规划资料；
6. 《企业会计准则》；
7. 主要原材料近期市场价格信息、库存商品销售价格信息资料；
8. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
9. 《基本建设项目建设成本管理的规定》；
10. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
11. 京昌科技及其子公司提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
12. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
13. 中国城市地价动态监测系统(国土资源部)；
14. 《全国工业用地出让最低价标准》及《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》；
15. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
16. 《机动车强制报废标准规定》；
17. 互联网查询价格信息；
18. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
19. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；

20. 建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
21. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
22. 中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的汇率中间价；
23. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
24. 同花顺 iFind 金融终端；
25. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

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，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- （2）公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；
- （3）交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；
- （2）能够对企业未来收益进行合理预测；
- （3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

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，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与京昌科技所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司，也难以收集到评估基准日近期发生的可比公司股权交易案例，故不宜采用市场法。

本次评估对象系京昌科技的股东全部权益价值，京昌科技系一个投资平台，账面主要资产系控股的江西昌九 54.6067% 股权，无其他实质经营业务。对于控股的各家一级或二级被投资单位，根据其实际经营情况，分别采用资产基础法或收益法进行评估，体现了各经营实体的收益回报价值。故本次对于京昌科技整体不采用收益法评估。

在评估基准日财务审计的基础上，京昌科技提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次适用资产基础法评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法对京昌科技的股东全部权益价值进行评估。

(三) 评估方法简介

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

1. 京昌科技全部资产为长期股权投资。对于长期股权投资江西昌九，由于其于 2018 年已将江西的生产基地关停，目前无实际经营，后续亦未有明确的发展规划，本次评估采用资产基础法进行评估，以整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

2. 江西昌九已无实际经营业务，其收益主要来源于长期股权投资。其中：

(1) 对于长期股权投资江苏南天，其于评估基准日正在进行注销程序，于期后 2022 年 2 月 16 日注销。本次评估采用资产基础法进行评估，以整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

(2) 对于长期股权投资两江化工，其于 2012 年停止营业，于 2019 年 8 月被吊

销营业执照。截至评估基准日，两江化工处于吊销未注销状态。本次通过分析两江化工于评估基准日的财务报表后，以账面净资产乘以持股比例确定评估值。

(3)对于长期股权投资江苏昌九，经查询，国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与江苏昌九所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司，也难以收集到评估基准日近期发生的可比公司股权交易案例，故不宜采用市场法；经访谈了解，江苏昌九已经经营多年，其管理和技术团队、销售和采购渠道稳定，生产技术成熟，且根据江苏昌九提供的历年经营情况记录和未来经营情况预测资料，预计其未来可持续经营及稳定发展，预期收益和经营风险能够客观预测，采用收益法进行评估；江苏昌九申报评估的资产负债明确，可根据财务资料、构建资料及现场勘查进行核实，采用资产基础法进行评估。综上，本次对采用资产基础法和收益法对江苏昌九进行整体评估，以整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

本次以主要经营实体江苏昌九为例，介绍资产基础法及收益法的具体评估方法。

第一部分 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项；对人民币货币资金，以核实后的账面金额确定评估价值。

(2) 交易性金融资产

交易性金融资产主要系银行理财产品，其以公允价值计量且其变动计入当期损益，以公允价值确认评估价值。

(3) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据、应收账款、应收融资款项、预付款项、其他应收款等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值。

(4) 存货

存货包括：原材料、产成品、在产品。

在抽查盘点以验证评估基准日库存数量的基础上，按存货类别分别进行核实和评估。

1) 原材料

原材料周转较快，大多为近期采购，价格相对稳定，其账面价值基本能够反映评估基准日的市场价值，以核实后的账面价值作为评估值。

2) 在产品

在了解产品的生产流程和相关的成本核算方法、验证核实账面数量的基础上，通过复核企业成本计算表，在产品账面余额主要系已投入的原材料。经核实其料、工、费核算方法基本合理，由于完工程度较低，可能的利润存在不确定性，以核实后的账面价值作为评估价值。

3) 产成品

在了解产成品的实际状况的基础上，对产成品近期市场销售价格进行了调查。评估时，采用逆减法进行评估，按正常销售价格(不含增值税)扣减销售费用和销售税费，再扣除适当的税后净利润确定评估价值，具体公式如下：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{不含税售价} - \text{销售费用} - \text{全部税费} - \text{一部分税后利润} \\ &= \text{库存数量} \times \text{不含税单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{销售} \\ &\quad \text{利润率} \times \text{所得税率} - \text{适当比率} \times \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税率})] \end{aligned}$$

(5) 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产为被评估单位实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

2. 固定资产——房屋建（构）筑物类

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，选择成本法作为评估方法。

成本法是通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1) 重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关

费用、建设期资金成本、合理利润等。

重置成本=建筑安装工程造价+前期工程费及其他建设项目相关费用+建设期资金成本+合理利润

2) 综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率,即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为:

综合成新率=现场勘察成新率 A×权重 C+年限法成新率 B×(1-权重 C)

对于构筑物,一般按理论成新率即年限法成新率确定其综合成新率。

3. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状,分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选定成本法作为本次设备评估的主要方法。(部分老旧设备采用二手市场交易价评估。)

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值,或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率,最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等,如:设备的购置价、运杂费、安装调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下:

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+资金成本+其他费用

对于车辆,通过市场询价取得车辆的购置价(不含增值税),加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本。

(2) 综合成新率的确定

重要设备通过现场勘查结合使用年限确定综合成新率;普通设备以年限法为主确定综合成新率;车辆根据行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率,根据孰低原则,选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

4. 无形资产——土地使用权

根据宗地现状、资料收集情况等，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。由于委估宗地所在市场交易活跃，可以采用市场法进行评估，故本次选用市场法作为本次评估方法。

市场法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

V_B ：比较实例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数

C：待估宗地区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D：待估宗地权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

E：待估宗地实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

在运用市场法计算待估宗地使用权价值的基础上，根据资产基础法原理，考虑达到土地使用权当前状态所需缴纳的契税等因素影响，得到待估宗地的评估值。

5. 无形资产——其他无形资产

(1) 外购软件

核查了相关购买合同，如为通用的软件，且开发商提供免费升级服务，则直接向软件供应商或通过网络查询其现行市价(不含增值税)，以此作为评估值；如为升级期限制的软件，则通过获取软件市价并扣减相应升级费用后确定评估值。

(2) 专利技术

根据无形资产的特点、利用情况和资料收集情况等，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

由于市场上没有类似专利技术的成交案例，不宜采用市场法进行评估；对于已投入生产使用的核心技术，其未来的预期收益和风险可以合理估计，故本次采用收

益法进行评估；对于其余非核心技术专利，由于未投产且未来投产计划不明朗，难以确定相关的经济贡献，本次按申请成本确认评估值。

其中，其他无形资产评估中的收益法，从无形资产在一定的规模条件下能够为被评估单位带来的收益角度，通过合理方法，确定归属于评估对象的收益净流入，并按适当的折现率折现，得出该评估对象在一定的经营规模下于评估基准日的市场价值。根据可收集的资料，对于归属于这些无形资产的收益净流入采用收入提成法确定。

具体分为如下四个步骤：

- 确定无形资产的经济寿命，预测在经济寿命期内无形资产相关的收入；
- 分析确定无形资产对收入提成率（贡献率）；
- 采用适当折现率将归属于评估对象的现金流折成现值；
- 将经济寿命期内现金流现值相加，确定无形资产的评估价值。

其基本公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K_t}{(1+r)^{m_t}}$$

式中：P： 委估资产的评估价值

R_t ： 第 t 期与无形资产相关的收入

K_t ： 第 t 期的收入提成率

m_t ： 第 t 期的折现期

n： 经济寿命年限

t： 收益期

r： 折现率

6. 长期待摊费用

核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解账面价值的构成要素及摊销政策，对原始发生额、账面价值进行复核，未见异常。由于长期待摊费用系江苏昌九办公楼的装修费用，在固定资产—房屋建筑物评估中已包含该部分装修，此处评估为零。

7. 递延所得税资产

对递延所得税资产形成的过程进行了复核，对于计提坏账准备形成的递延所得税资产，以应收款项评估值与纳税基础的差异，按被评估单位适用的所得税率确定

评估值；由于递延收益系土地补偿款，经核实，实际无需偿付，本次对由递延收益引起的可抵扣暂时性差异与递延收益同步评估为零。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产主要系预付的工程款，在核实权益的基础上，按预计能够实现相应的权益确定评估价值。

9. 流动负债及非流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

第二部分 收益法

1. 收益法简介

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，确定评估对象价值的评估方法。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

本次评估根据《资产评估执业准则——企业价值》，采用现金流折现方法对被评估单位的价值进行估算。现金流折现方法(DCF)是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，估计企业价值的一种方法。

2. 评估模型和各参数的确定

(1) 评估模型

本次对江苏昌九单体采用收益法进行评估，结合江苏昌九的经营情况及资产负债结构，采用企业自由现金流量折现模型，计算公式如下：

公式 1：股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债价值

公式 2：企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

公式 3：企业自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

经资产评估专业人员对评估对象所处行业特点、自身竞争优势以及未来发展前景的分析，判断评估对象具有较高的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内公司的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量

和稳定期的净现金流量。

由此，根据上述公式 1 至公式 3，设计本次评估采用的模型公式为：

公式 4：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{i_t}} + \frac{F_{n+1}}{r(1+r)^{i_n}} + \sum C - D$$

式中：P：评估值

F_t ：未来第 t 个收益期的预期企业自由现金流

r ：折现率

t ：收益预测期

i_t ：未来第 t 个收益期的折现期

n ：详细预测期的年限

$\sum C$ ：基准日存在的溢余资产及非经营性资产(负债)的价值

D ：基准日付息债务价值

(2) 各参数确定方法简介

1) 企业自由现金流量的预测主要通过对江苏昌九的历史业绩、相关产品的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。

2) 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_E \times \frac{E}{D+E} + K_D \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

K_E ：权益资本成本

K_D ：债务资本成本

T ：所得税率

D/E ：目标资本结构

3) 详细预测期的确定

根据对江苏昌九管理层的访谈结合资产评估专业人员的市场调查和预测，综合考虑了被评估单位目前生产经营状况、营运能力、行业的发展状况，取 5 年左右作为详细预测期，此后按稳定收益期。即详细预测期截至 2026 年，期后为永续预测期。

4) 溢余资产及非经营性资产(负债)、付息债务价值的确定

通过对被评估单位经营情况及账务情况的分析判断,分别确定评估基准日存在的非经营性或溢余资产(负债)、付息债务,并根据各资产、负债的实际情况,选用合适的评估方法确定其评估值。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告,具体过程如下:

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项,并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下,我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同;

2. 委派项目负责人并组建评估项目组;

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 结合项目具体情况,向京昌科技及其子公司提供所需资料明细清单;

2. 选派评估专业人员指导京昌科技及其子公司相关人员编制评估申报明细表;

3. 辅导京昌科技及其子公司财务和资产管理人員对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料;

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取京昌科技及其子公司管理人員介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状;

(2) 对京昌科技及其子公司提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实;

(3) 京昌科技及其子公司与有关人員对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查,对委托人和相关当事人

提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

现将核实情况简要说明如下：

1) 长期股权投资的核实

了解被投资单位的概况、生产经营情况和财务状况，收集了被投资单位的章程、营业执照、财务报表及验资报告等，按前述程序、过程和方法对被投资单位的资产、负债进行全面的清查和核实。

①货币资金的核实

对于现金，核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，并根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，与评估基准日账面金额进行核对；对于银行存款，查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并通过函证等方式进行核实。

②应收票据和应收款项融资

查阅票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截至评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。

③存货的核实

首先，着重对存货内控制度进行了核查，了解存货的核算政策以及进、出库和保管制度，在核对被评估单位财务记录和统计报表的基础上，确认被评估单位内控制度是否严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录是否完整、清晰，存货现状是否良好。其次，查阅被评估单位相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及所有权归属；根据被评估单位提供的存货清单进行盘点核实，现场了解存货的实物形态及品质现状；对无法进行盘点的存货，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要存货的入账依据，以验证、核实账面数量。

④设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，按照机器设备、车辆、电子设备三种类型，对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘查，结合公司设备的主要特点，会同相关管理人员，

重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账簿、购买合同和发票、设计、决算、车辆行驶证等相关资料，核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

⑤建(构)筑物类资产的核实

对被评估单位填报的评估申报明细表进行核查，对建(构)筑物的实物状况、权益状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建(构)筑类资产权属证明及原始购建资料，调查了解当地建筑安装工程相关的规定及计费、造价信息等。

⑦土地使用权的核实

根据被评估单位提供的评估明细申报表，对宗地的实体状况、权利状况、区位状况进行了现场调查及核实；收集了土地出让合同、土地使用证等权属资料。

⑧其他无形资产的核实

其他无形资产包括外购的软件、自创的专利技术、商标等。

对外购无形资产，查阅购买合同、协议、发票等原始凭证，核实无形资产的原始入账金额和取得的权利状况、使用状况；对于自创的专利技术、商标等，通过查阅会计账簿、协议、发票类原始凭证等方式核实原始入账金额的合理性；同时，对于专利、商标权，查阅了专利证书、商标证书、专利年费缴纳的凭证核实权利的真实性和有效性。了解无形资产取得后的核算方法，以复核其余额的正确性。

⑨其他资产及负债的核实

主要采用核对财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单等方式，结合与各部门访谈情况，核实真实性和准确性。

2) 经营情况调查

通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- A. 历史年度权益资本的构成、变化情况，分析权益资本变化的原因；
- B. 历史年度各项业务的构成，分析各业务对销售收入的贡献情况；
- C. 各项成本、费用的构成及其变化；
- D. 历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- E. 各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

- F. 未来年度的经营计划、投资计划等；
- G. 税收及其它优惠政策；
- H. 溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

- (1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
- (2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；
- (3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；
- (4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而

保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 持续经营假设

假设被评估单位的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的机器设备原地原用途持续使用。

6. 不对相关资产的技术、结构和功能等进行专项技术检测，并假设通过可见实体所观察到的状况，与其预期经济使用寿命基本相符。

7. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 江苏昌九单体采用收益法的假设

1. 假设江苏昌九所属行业保持稳定发展态势，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。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设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。

4. 假设江苏昌九可以保持持续经营状态，其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期。

5. 除非另有说明，假设江苏昌九完全遵守所有有关的法律法规。

6. 假设江苏昌九的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

7. 假设江苏昌九在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

8. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9. 假设江苏昌九所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。

10. 假设江苏昌九可以获得正常经营所需的资金。

11. 假设江苏昌九的资本结构不发生重大变化。

12. 假设江苏昌九保持现有生产规模，不考虑后续新增投入带来的生产能力。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、

假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 13,226.94 万元(大写：人民币壹亿叁仟贰佰贰拾陆万玖仟肆佰元)，具体如下：

资产账面价值为 9,022.13 万元，评估价值为 13,226.94 万元，评估增值 4,204.81 万元，增值率 46.61%；

负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00 万元，无评估增减值；

所有者权益账面价值为 9,022.13 万元，评估价值为 13,226.94 万元，评估增值 4,204.81 万元，增值率 46.61%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产				
其中：存货				
非流动资产	9,022.13	13,226.94	4,204.81	46.61
其中：长期股权投资	9,022.13	13,226.94	4,204.81	46.61
投资性房地产				
固定资产				
其中：建筑物类				
设备类				
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	9,022.13	13,226.94	4,204.81	46.61
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
所有者权益	9,022.13	13,226.94	4,204.81	46.61

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小

时，评估结论使用有效期为 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

十一、特别事项说明

(一) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中准会计师事务所 (特殊普通合伙)	苏州京昌科技发展有限公司 2021 年度、2020 年度财务报表审计报告	中准审字 [2022]2156 号	2022 年 6 月 27 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(二) 纳入本次评估范围的控股子公司——江西昌九房产均未办理产权证，系于 1997 年建造的车间、仓库、办公楼及附属房屋等，其中部分房屋建（构）筑物已拆除，剩余未拆除建筑面积合计为 1,370.70 平方米。截至评估基准日，其账面原值为 2,043,655.88 元，账面价值为 491,286.77 元。经核实，未办证的原因系该部分房屋所占用的土地使用权并不归属于江西昌九，属于历史遗留问题。截至评估基准日，该部分房产处于闲置状态。

根据江西昌九提供相关房产的资产现状资料等，并出具声明拥有上述房屋建筑物的所有权。本次对上述无证的房屋建筑物建筑面积，根据江西昌九申报确定，若将来满足办证条件且证载面积与申报面积不符，则评估值需做相应调整。

(三) 纳入本次评估范围的全资二级子公司——江苏南天正在进行注销程序，于期后 2022 年 2 月 16 日注销。本次评估对江苏南天采用资产基础法进行整体评估，以整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

(四) 纳入本次评估范围的参股二级子公司——两江化工已于 2012 年停止营业，于 2019 年 8 月被吊销营业执照。截至评估基准日，两江化工处于吊销未注销状态。本次通过分析两江化工于评估基准日的财务报表后，以账面净资产乘以持股比例确定评估值。

(五) 纳入本次评估范围的全资二级子公司——江苏昌九存在以下特别事项：

1. 截至评估基准日，江苏昌九存在抵押担保事项，具体明细如下：

金额单位：人民币万元				
抵押权人	最高抵押额	借款金额	借款到期日	抵押物
招商银行南通分行	4,644.00	1,000.00	2022/06/29	苏（2021）如东县不动产权第 0007985 号

本次评估未考虑上述事项对评估结果可能的影响。

2. 截至评估基准日，江苏昌九存在以下诉讼事项：

2019年1月16日，原告江苏昌九与被告杨校林就承揽合同纠纷一案立案。2019年3月15日，根据《江苏省如东县人民法院民事调解书》（（2019）苏0623民初273号）显示，经法院调解，双方达成调解协议：杨校林于2019年3月25日前返还江苏昌九预付款34,300元，双方就此案再无任何纠葛。

2019年5月22日，根据《江苏省如东县人民法院执行裁定书》（（2019）苏0623执983号）显示，因杨校林未执行调解书确定的义务，江苏昌九申请法院强制执行，执行过程中杨校林履行了4,300元，余款30,000元双方达成长期履行执行和解协议。

截至评估基准日，该诉讼事项尚未执行完毕，本次评估按账面价值列示。如期后实际收回的金额与账面价值有差异，将影响评估结果。

3. 权属瑕疵

截至评估基准日，纳入评估范围的3项房屋建（构）筑物尚未取得房屋所有权证，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	科目	名称	面积m ²	账面原值	账面净值	建成年月
1	房屋建筑物	1#变配电间（新图）	483	1,754,663.73	1,236,063.37	2012年8月
2	房屋建筑物	门卫工程	63	242,515.59	170,838.92	2012年8月
3	构筑物	阳光房	90	43,000.00	27,924.43	2016年10月

江苏昌九已提供了建筑物的原始建造资料、房屋建筑建设审批资料、结算审核资料等，并声明拥有上述房屋建筑物的所有权。本次评估对于无相关权证的房屋建筑物建筑面积，根据江苏昌九申报确定，评估时进行了一般核实，但未经专业测绘机构测绘，如与期后取得房产证时存在差异，将影响评估结论。

4. 截至评估基准日，江苏昌九纳入评估范围的苏（2020）如东县不动产权第0004612号地块处于闲置状态。

根据江苏昌九2020年6月2日签订的《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定宗地建设项目在2021年6月10日之前开工，在2023年6月9日之前竣工。经了解，由于江苏昌九原有丙烯酰胺项目危化品丙烯腈（属于甲B类）储罐体积1,500立方米，单体体积大于1,000立方米，而技改项目占地面积偏小，不能满足《石油化工企业设计防火标准》的防火安全间距的设计规范要求，因此技改项目处于搁置阶段，该宗土地尚未开工建设，当地主管部门未下发土地闲置相关认定文件。

根据江苏昌九提供相关的土地闲置情况说明，本次评估以江苏昌九合法拥有该

宗国有土地使用权为前提,如因土地用途存在部分限制影响后续项目开发或产生额外的土地闲置费用等,则评估结论将会受到影响。

(六) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(七) 本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑可能存在的控制权和缺少控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

(八) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件、资产评估说明等),单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论;并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(三) 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专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2022 年 6 月 27 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：



资产评估师：



天源资产评估有限公司



二〇二二年六月二十七日