

证券代码：002930

证券简称：宏川智慧

上市地：深圳证券交易所



广东宏川智慧物流股份有限公司
重大资产购买报告书（草案）
（修订稿）

交易对方	交易对方住所（通讯地址）
华润化学材料有限公司	常州市新北区春江中央花苑 239 号
至溢投资有限公司	RM 09-10, 34&37/F., CHINA RESOURCES BUILDING, 26 HARBOUR ROAD , WANCHAI, HK

独立财务顾问



二〇二〇年四月

公司声明

一、本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺保证本次交易信息披露和申请文件的真实性、准确性、完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性依法承担个别及连带法律责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

二、本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告中财务会计报告真实、完整。

三、本次重大资产购买相关事项的生效和完成尚需上市公司股东大会审议通过。股东大会对本次重大资产购买所作的任何决定或意见，均不代表其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

四、本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

五、投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或者其他专业顾问。

交易对方声明

本次支付现金购买资产的交易对方华润化学、至溢投资已出具承诺函：

一、我司已向宏川智慧、本次交易相关中介机构提供了为出具本次交易各项申请材料所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料或者书面确认及承诺/口头证言，所提供的全部文件、材料和证言都是真实、准确、完整和有效的，且一切足以影响本次交易各项申请材料的事实和文件均已向本次交易相关中介机构披露，并无任何隐瞒、虚假、遗漏或误导之处。

二、我司向宏川智慧、本次交易相关中介机构提供的有关副本资料或复印件、电子文件与正本或原件是一致和相符的；该等文件上的签名及印章均是真实的、有效的；该等文件中所述事实均是真实、准确、完整和有效的。

三、我司不存在为宏川智慧、本次交易相关中介机构出具本次交易各项申请材料应提供而未提供的任何有关重要文件或应向本次交易相关中介机构披露而未披露的任何有关重要事实，且在向本次交易相关中介机构提供的任何重要文件或重大事实中，不存在任何隐瞒、虚假、遗漏或误导之处。

四、我司将及时向宏川智慧提供或披露本次交易的相关信息，并保证所提供或披露的信息真实、准确、完整。

相关证券服务机构声明

本次重大资产重组的证券服务机构及相关经办人员保证披露文件的真实、准确、完整。本次重大资产重组的证券服务机构承诺如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，相关证券服务机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

目录

公司声明.....	2
交易对方声明.....	3
相关证券服务机构声明.....	4
目录.....	5
释义.....	9
重大事项提示.....	11
一、本次交易方案.....	11
二、本次交易构成重大资产重组.....	12
三、本次交易不构成关联交易.....	13
四、本次交易不构成重组上市.....	13
五、本次重组支付方式.....	13
六、交易标的资产评估情况.....	13
七、本次交易对上市公司的影响.....	15
八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序.....	16
九、本次交易相关方作出的重要承诺.....	18
十、上市公司控股股东及一致行动人对本次重组的原则性意见.....	23
十一、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事及高级管理人员关于自本次重组 复牌之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划.....	23
十二、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	23
重大风险提示.....	25
一、本次交易相关的风险.....	25
二、标的公司的风险.....	26
三、其他风险.....	28
第一节 本次交易概况.....	30
一、本次交易的背景.....	30
二、本次交易的目的.....	31
三、本次交易的决策过程.....	32

四、本次交易方案.....	34
五、本次交易的性质.....	35
六、本次交易对上市公司的影响.....	36
第二节 上市公司基本情况.....	38
一、上市公司基本情况.....	38
二、公司设立及股本变动情况.....	38
三、公司最近三十六个月的控制权变动情况及重大资产重组情况	41
四、公司控股股东及实际控制人情况.....	42
五、公司最近三年的主营业务发展情况.....	43
六、最近三年的主要财务数据.....	43
七、上市公司最近三年合法经营情况.....	44
八、收购主体的基本情况.....	44
第三节 交易对方情况.....	45
一、华润化学（常州华润股东）	45
二、至溢投资（常熟华润股东）	48
三、其他事项说明.....	51
第四节 交易标的基本情况.....	53
一、常州华润 56.91%股权	53
二、常熟华润 100%股权	86
第五节 本次交易标的评估情况.....	113
一、常州华润评估情况.....	113
二、常熟华润评估情况.....	160
三、上市公司董事会对交易标的评估合理性以及定价公允性分析	192
四、独立董事对本次资产交易评估事项的意见.....	196
第六节 本次交易合同的主要内容.....	198
一、上市公司子公司太仓阳鸿与华润化学签署的关于常州华润 56.91%股权的《上海市 产权交易合同》	198
二、上市公司子公司太仓阳鸿与至溢投资签署的关于常熟华润 100.00%股权的《上海市 产权交易合同》	203

第七节 本次交易的合规性分析.....	208
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定.....	208
二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明.....	211
三、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条、第四十四条及其适用意见要求的相 关规定的说明.....	212
四、中介机构结论性意见.....	212
第八节 管理层讨论分析.....	215
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	215
二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析.....	220
三、对常熟华润行业特点和经营情况的讨论与分析.....	244
四、本次交易对上市公司的影响.....	258
第九节 财务会计信息.....	265
一、常州华润最近两年财务报表.....	265
二、常熟华润最近两年财务报表.....	266
三、上市公司最近一年一期备考简要财务报表.....	267
第十节 同业竞争与关联交易.....	268
一、本次交易对同业竞争的影响.....	268
二、本次交易对关联交易的影响.....	269
第十一节 风险因素.....	273
一、本次交易相关的风险.....	273
二、标的公司的风险.....	274
三、其他风险.....	275
第十二节 其他重要事项.....	278
一、交易完成后上市公司资金、资产被占用的情况，上市公司为控股股东及其关联方提 供担保的情况.....	278
二、本次交易对上市公司负债结构的影响.....	278
三、上市公司最近十二个月内发生的资产交易.....	278
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	279
五、本次交易后上市公司的现金分红政策.....	280
六、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明.....	283

七、关于本次重大资产重组相关人员买卖上市公司股票的自查报告	283
八、本次重组对中小投资者权益保护的安排	286
九、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事及高级管理人员关于自本次重组复牌之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划	287
十、本次重组相关主体是否存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明 ...	287
第十三节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见	288
一、独立董事意见	288
二、独立财务顾问意见	288
三、法律顾问意见	289
第十四节 相关中介机构	292
一、独立财务顾问	292
二、法律顾问	292
三、审计机构	292
四、资产评估机构	292
第十五节 公司及有关中介机构声明	293
公司董事声明	293
独立财务顾问声明	294
法律顾问声明	295
会计师事务所声明	296
资产评估机构声明	297
第十六节 备查文件	298
一、备查文件	298
二、备查地点	298

释义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

上市公司、公司、宏川智慧	指	广东宏川智慧物流股份有限公司
控股股东、宏川集团	指	广东宏川集团有限公司
标的公司	指	常州华润化工仓储有限公司和常熟华润化工有限公司
标的资产	指	常州华润化工仓储有限公司的 56.91%股权和常熟华润化工有限公司的 100%股权
常州华润	指	常州华润化工仓储有限公司
常熟华润	指	常熟华润化工有限公司
华润化学	指	华润化学材料有限公司
至溢投资	指	至溢投资有限公司
华润化学控股	指	华润化学材料科技控股有限公司
常高新	指	常州高新技术产业开发区发展（集团）总公司
常州新润	指	常州新润石化仓储有限公司
上海联交所	指	上海联合产权交易所
东洲评估	指	上海东洲资产评估有限公司
本次重组、本次交易、本次资产重组	指	宏川智慧以支付现金购买交易对方持有的常州华润 56.91%股权及常熟华润 100%股权
报告书、本报告书	指	宏川智慧重大资产购买报告书（草案）
交易合同	指	《上海市产权交易合同》
《常州华润投资价值资产评估报告》	指	《太仓阳鸿石化有限公司拟收购股权所涉及的常州华润化工仓储有限公司相对太仓阳鸿石化有限公司的投资价值资产评估报告》（中广信评报字[2020]第 091 号）
《常熟华润投资价值资产评估报告》	指	《太仓阳鸿石化有限公司拟收购股权所涉及的常熟华润化工有限公司相对太仓阳鸿石化有限公司的投资价值资产评估报告》（中广信评报字[2020]第 090 号）
《评估报告》（东洲评报字[2019]第 1298 号）	指	《华润化学材料有限公司拟转让常州华润化工仓储有限公司股权所涉及的股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 1298 号）
《评估报告》（东洲评报字[2019]第 1299 号）	指	《至溢投资有限公司拟转让持有的常熟华润化工有限公司股权所涉及的常熟华润化工有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 1299 号）
《土地出让合同》	指	《国有建设用地使用权出让合同》
财政部	指	中华人民共和国财政部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
董事会	指	广东宏川智慧物流股份有限公司董事会
监事会	指	广东宏川智慧物流股份有限公司监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
独立财务顾问、东莞证券	指	东莞证券股份有限公司
天驰君泰律师	指	北京天驰君泰律师事务所上海分所
评估机构、中广信	指	广东中广信资产评估有限公司
审计机构、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会第 166 号令）
《格式准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》
审计基准日	指	2019 年 12 月 31 日
交割日	指	标的资产全部变更至宏川智慧名下之日
报告期	指	2018 年度、2019 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

一、本次交易方案

（一）交易方案概述

上市公司拟通过上海联交所以现金方式受让华润化学持有的常州华润 56.91%股权及至溢投资持有的常熟华润 100.00%股权。

（二）本次标的资产挂牌相关情况

自 2020 年 1 月 9 日起，华润化学在上海联交所发布产权转让披露信息，公开挂牌转让其持有的常州华润 56.91%股权；至溢投资在上海联交所发布产权转让披露信息，公开挂牌转让其持有的常熟华润 100.00%股权。上述两项目为联合转让。

2020 年 2 月 17 日，上海联交所出具组织签约通知，上市公司被确定为常州华润 56.91%股权、常熟华润 100%股权的受让方。

2020 年 2 月 24 日，上市公司分别与华润化学、至溢投资签订《上海市产权交易合同》。

（三）本次交易价格

常州华润 56.91%股权的挂牌底价为 24,699.00 万元。该挂牌底价以东洲评估出具的、并经中国华润有限公司备案的《评估报告》（东洲评报字[2019]第 1298 号）确定的常州华润 100%股权的评估值为参考依据。

常熟华润 100.00%股权的挂牌底价为 16,208.00 万元。该挂牌底价以东洲评估出具的、并经中国华润有限公司备案的《常熟华润评估报告》（东洲评报字[2019]第 1299 号）确定的常熟华润 100%股权的评估值为参考依据。

上述信息发布期满后，根据上海联交所于 2020 年 2 月 17 日出具的组织签约通知，上市公司被确定为常州华润 56.91%股权、常熟华润 100%股权的受让方。

根据上市公司与华润化学于 2020 年 2 月 24 日签订的《产权交易合同》，常州华润 56.91%股权转让价格为 24,699.00 万元；根据上市公司与至溢投资于 2020 年 2 月 24 日签订的《产权交易合同》，常熟华润 100%股权转让价格为 16,208.00 万元。标的资产转让价格合计 40,907.00 万元。

二、本次交易构成重大资产重组

本次交易宏川智慧拟购买常州华润 56.91%的股权、常熟华润 100.00%的股权，常州华润 56.91%股权交易对价为 24,699.00 万元、常熟华润 100.00%的股权交易对价为 16,208.00 万元。

《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条第四款，“上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对本办法第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

2019 年 12 月 5 日，宏川智慧召开第二届董事会第十八次会议，审议通过了《关于子公司收购中山市嘉信化工仓储物流有限公司全部股权的议案》。中山嘉信与本次交易的常州华润、常熟华润均从事石化仓储物流相关业务，具有相近的业务范围，因此需累计计算。

本次拟购买资产及中山嘉信累计计算的资产总额、营业收入、净资产占上市公司相应项目比例的情况如下表所示：

单位：万元

项目	中山嘉信	常州华润	常熟华润	标的资产合计	宏川智慧	占比
资产总额、交易金额孰高 ^{注 1}	38,057.31	103,630.91	34,073.45	175,761.67	287,987.52	61.03%
资产净额、交易金额孰高 ^{注 2}	30,000.00	24,699.00	16,208.00	70,907.00	182,707.72	38.81%
2018 年度营业收入	6,369.78	7,839.84	4,184.01	18,393.62	39,808.53	46.21%

注 1：资产总额均采用中山嘉信、常州华润、常熟华润、宏川智慧 2018 年 12 月 31 日的资产总额。

注 2：资产净额均采用中山嘉信、常州华润、常熟华润、宏川智慧 2018 年 12 月 31 日的资产净额。

根据《重组管理办法》和上述财务数据计算结果，本次交易将构成重大资产重组。

三、本次交易不构成关联交易

根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易的交易对方与上市公司不存在关联关系。因此，本次交易不构成关联交易。

四、本次交易不构成重组上市

本次交易前，林海川系公司实际控制人。林海川直接控制公司 1,400.00 万股股份，通过宏川集团间接控制公司 11,088.00 万股股份，通过宏川供应链间接控制公司 6,097.4368 万股股份，直接和间接合计控制公司 18,585.4368 万股股份，占公司总股本的 54.45%。

本次交易构成重大资产重组，由于本次交易为现金收购，不涉及发行股份，故本次交易后公司实际控制人仍为林海川。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

五、本次重组支付方式

本次交易为上市公司以现金方式收购常州华润 56.91%股权及常熟华润 100.00%股权。

六、交易标的资产评估情况

（一）常州华润资产评估情况

1、挂牌转让时，东洲评估对常州华润的评估情况

在上海联交所挂牌转让期间，交易对方聘请了东洲评估对标的公司进行了评估。根据东洲评估出具的、并经中国华润有限公司备案的《评估报告》（东洲评报字[2019]第 1298 号），以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日，常州华润 100%股

权的评估结果如下：

根据资产基础法得出的评估结果，常州华润 100%股权的股东权益账面值 22,402.59 万元，评估值 37,928.05 万元，评估增值 15,525.46 万元，增值率 69.30%。根据收益法得出的评估结果，常州华润 100%股权的股东权益评估值 25,700.00 万元，评估增值 3,297.41 万元，增值率 14.72%。本次评估采用资产基础法评估值作为评估结论，常州华润全部股东权益价值为 37,928.05 万元。

2、本次交易中，中广信对常州华润的评估情况

本次交易中，上市公司另行聘请了中广信对标的公司于评估基准日的投资价值进行了评估。根据中广信出具的《常州华润投资价值资产评估报告》（中广信评报字[2020]第 091 号），以 2019 年 12 月 31 日为基准日，常州华润 100%股权的评估结果如下：

经采用收益法评估，在评估基准日持续经营前提下，常州华润相对于太仓阳鸿石化有限公司的投资价值 44,000.00 万元。中广信另外对采用资产基础法对常州华润进行了评估，常州华润所有者权益账面值为 23,888.26 万元，评估值为 39,557.80 万元，评估增值 15,669.54 万元，增值率为 65.60%。

（二）常熟华润资产评估情况

1、挂牌转让时，东洲评估对常熟华润的评估情况

在上海联交所挂牌转让期间，交易对方聘请了东洲评估对标的公司进行了评估。

根据东洲评估出具的、并经中国华润有限公司备案的《资产评估报告》（东洲评报字[2019]第 1299 号），以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日，常熟华润 100%股权的评估结果如下：

根据资产基础法得出的评估结果，常熟华润 100%股权的净资产账面价值为 8,870.60 万元，评估值为 14,538.97 万元，评估增值为 5,668.37 元，增值率为 63.90%。根据收益法得出的评估结果，常熟华润 100%股权在评估基准日的市场价值为 9,300.00 万元，评估增值 429.40 元，增值率 4.84%。本次评估采用资产基础法评估值作为评估结论，常熟华润全部股东权益价值为 14,538.97 万元。

2、本次交易中，中广信对常熟华润的评估情况

本次交易中，上市公司另行聘请了中广信对标的公司于评估基准日的投资价值进行了评估。根据中广信出具的《常熟华润投资价值资产评估报告》（中广信评报字[2020]第 090 号），以 2019 年 12 月 31 日为基准日，常熟华润 100%股权的评估结果如下：

经采用收益法评估，在评估基准日持续经营前提下，常熟华润相对于太仓阳鸿石化有限公司的投资价值 16,600.00 万元。中广信另外对采用资产基础法对常熟华润进行了评估，常州华润所有者权益账面值为 9,057.10 万元，评估值为 14,867.62 万元，评估增值 5,810.52 万元，增值率为 64.15%。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构和控股权的影响

若本次受让成功，上市公司以现金方式支付本次交易标的资产的对价，不涉及发行股份，本次交易对上市公司的股权结构不产生影响。

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后公司的控股股东均为宏川集团，实际控制人均为林海川，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

（二）本次交易对上市公司主营业务的影响

上市公司系一家仓储物流综合服务提供商，主要为境内外石化产品生产商、贸易商和终端用户提供仓储综合服务及其他相关服务，业务具体包括装卸、仓储、过驳、中转、物流链管理等。

本次交易标的企业与上市公司现有业务相同。本次交易完成后，上市公司将取得标的公司的岸线使用权、土地使用权等石化仓储经营优质资产，进一步增强公司的竞争实力。同时，标的公司地处常州港录安洲港区和常熟经济开发区，标的公司收购完成后，将使公司仓储业务版图中的长三角区域的仓储基地形成集群效应，公司将在长江沿岸拥有两个 8 万吨级、两个 5 万吨级、一个 2 万吨级及三个 1,000 吨级码头，太仓阳鸿、南通阳鸿、常州华润、常熟华润的储罐罐容分别为 60.60 万立方米、47.50 万立方米、54.40 万立方米及 16.01 万立方米（包含 0.3 万立方米备用储罐罐容），罐容合计 178.51 万立方米，有利于促进公司创新服

务相关业务开展，提升综合服务能力。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据天职国际出具的《备考审阅报告》（天职业字[2020]16508 号），本次交易前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度	
	实际数	备考数
资产总计	357,952.33	501,029.06
负债总计	167,703.96	295,160.09
归属母公司所有者权益	184,982.14	184,978.74
营业收入	48,594.68	66,981.08
利润总额	19,703.79	21,252.09
归属母公司股东净利润	14,580.48	15,616.87
基本每股收益（元/股）	0.43	0.46

本次交易完成后，上市公司 2019 年度营业收入、利润总额和归属母公司股东净利润、每股收益等各项盈利指标相比于交易前均有所提升，上市公司盈利能力得到改善。

八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序

（一）本次交易已履行的决策程序

1、上市公司的决策程序

2020 年 1 月 21 日，上市公司召开第二届董事会第十九次会议，审议通过了《关于子公司参与竞拍收购股权的议案》。

2020 年 2 月 6 日，上市公司召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于子公司参与竞拍收购股权的议案》。

2020 年 2 月 24 日，上市公司召开第二届董事会第二十次会议，审议通过了本次重大资产重组预案等议案。

2020 年 2 月 24 日，宏川智慧召开第二届监事会第十九次会议，审议通过了与本次重组预案等相关的议案。

2020 年 4 月 1 日，上市公司召开第二届董事会第二十四次会议，审议通过了本次重大资产重组报告书等议案。

2020年4月1日，宏川智慧召开第二届监事会第二十四次会议，审议通过了与本次重组有关的议案。

2020年4月20日，上市公司召开第二届董事会第二十五次会议，审议通过了本次重大资产重组报告书（修订稿）等议案。

2020年4月20日，宏川智慧召开第二届监事会第二十五次会议，审议通过了与本次重组有关的议案。

2、交易对方的决策程序

2019年11月22日，华润化学控股出具《关于常州华润化工仓储有限公司56.91%股权转让的批复》，同意华润化学在上海联交所转让其所持有的常州华润56.91%股权。

2019年11月22日，华润化学控股出具《关于常熟华润化工有限公司100%股权转让的批复》，同意至溢投资在上海联交所转让其所持有的常熟华润100%股权。

2019年11月22日，华润化学通过股东决定，同意将其持有常州华润56.91%的股权在上海联交所进行公开挂牌转让交易。

2019年11月22日，至溢投资召开董事会并作出决议，同意将其持有常熟华润100%的股权在上海联交所进行公开挂牌转让交易。

3、标的公司的决策程序

2019年11月22日，常州华润召开股东会并作出决议，同意华润化学将其持有常州华润56.91%的股权在上海联交所进行公开挂牌转让交易，其他股东常州新港经济发展有限公司在本次交易中放弃优先购买权。

2019年11月22日，常熟华润通过股东决定，同意至溢投资将其持有常熟华润100%的股权在上海联交所进行公开挂牌转让交易。

（二）本次交易尚需履行的决策程序

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

- 1、本次交易方案获得上市公司股东大会审议通过；
- 2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

本次交易能否获得上述相关审批、同意，以及获得审批、同意的时间，均存在不确定性，特此提醒广大投资者注意投资风险。

本次交易不属于《重组管理办法》第十三条的情形，不涉及发行股份，无需按照《重组管理办法》第二十九条或第四十四条的规定提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审批。

九、本次交易相关方作出的重要承诺

（一）交易对方作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
华润化学、至溢投资	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	1、我司已向宏川智慧、本次交易相关中介机构提供了为出具本次交易各项申请材料所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料或者书面确认及承诺/口头证言，所提供的全部文件、材料和证言都是真实、准确、完整和有效的，且一切足以影响本次交易各项申请材料的事实和文件均已向本次交易相关中介机构披露，并无任何隐瞒、虚假、遗漏或误导之处。 2、我司向宏川智慧、本次交易相关中介机构提供的有关副本资料或复印件、电子文件与正本或原件是一致的和相符的；该等文件上的签名及印章均是真实的、有效的；该等文件中所述事实均是真实、准确、完整和有效的。 3、我司不存在为宏川智慧、本次交易相关中介机构出具本次交易各项申请材料应提供而未提供的任何有关重要文件或应向本次交易相关中介机构披露而未披露的任何有关重要事实，且在向本次交易相关中介机构提供的任何重要文件或重大事实中，不存在任何隐瞒、虚假、遗漏或误导之处。
华润化学、至溢投资	关于本次重大资产重组的资产不存在权利受限的承诺	1、截至本承诺函出具之日，本公司转让标的资产不存在任何违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，亦不存在可能影响本次交易的情况； 2、本公司合法持有标的资产，对该标的资产拥有合法、完整的处置权利，不存在任何信托持股、委托持股或其他任何间接持股的情形； 3、本公司持有的标的资产不存在质押、担保或其他第三方权利等限制性情形，亦不存在被查封、冻结、托管等限制转让情形； 4、本公司持有的标的资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，资产转移不存在法律障碍。 5、本公司持有的相关资产在历史沿革中的历次转让/受让、增资等事项均履行了国有资产产权交易的所有流程，不存在国有资产流失的状况。
华润化学、至溢投资	关于合法合规的承诺	1、截至本承诺出具之日，本公司最近五年内不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查，不存在行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情形，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形； 2、截至本承诺出具之日，本公司最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监

		管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，亦不存在重大违法违规行为或损害投资者合法权益和社会公共利益的不诚信行为； 3、截至本承诺出具之日，本公司不存在任何行政处罚等任何其他不良记录。
华润化学、至溢投资、华润化学控股股东、至溢投资控股股东	关于不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的承诺函	截至本承诺出具之日，本公司不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。
华润化学、至溢投资的董事、监事、高级管理人员	关于合法合规的承诺	1、截至本承诺出具之日，本人最近五年内不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查，不存在行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情形，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形； 2、截至本承诺出具之日，本人最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，亦不存在重大违法违规行为或损害投资者合法权益和社会公共利益的不诚信行为； 3、截至本承诺出具之日，本人不存在任何行政处罚等任何其他不良记录。 4、截至本承诺出具之日，本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。

（二）标的公司作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
常州华润、常熟华润	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	1、本公司已向宏川智慧聘请的参与本次交易的相关中介机构充分披露了本次交易所需的全部信息，并承诺在本次交易期间及时向前述中介机构提供相关信息。本公司保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章均为真实，复印件均与原件一致。如因本公司提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给宏川智慧、太仓阳鸿、相关中介机构或者投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的法律责任； 2、在参与本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 3、本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经正式签署，即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的承诺，并承担相应的法律责任。

常州华润、常熟华润	关于无违法违规的承诺函	1、自华润化学/至溢投资成为本公司股东之本承诺函出具之日，本公司不存在重大违法违规的行为，不存在违反工商、国税、地税、土地、房屋管理、环保、安全生产、质量技术监督、劳动与社会保障、住房公积金、消防、交通运输、水利、港口等主管部门的规定而受到重大处罚的情形，未发生对生产经营产生重大不利影响的诉讼仲裁或行政处罚案件，亦无潜在的重大诉讼仲裁或行政处罚； 2、自华润化学/至溢投资成为本公司股东之本承诺函出具之日，本公司未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，未受到重大行政处罚或者刑事处罚； 3、自华润化学/至溢投资成为本公司股东之本承诺函出具之日，本公司不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁，不存在潜在的或未披露的债务，不存在对外担保的情形。
常州华润、常熟华润	关于不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的承诺函	本公司，本公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构，以及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。
常州华润、常熟华润	关于最近五年行政处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺函	1、本公司及本公司主要管理人员最近五年内未受过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事项。 2、本公司及本公司主要管理人员最近五年的诚信状况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形等。 3、本公司及本公司主要管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚的情形；不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（三）上市公司及董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
上市公司	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	1、本公司已向参与本次交易的相关中介机构充分披露了本次交易所需的全部信息，并承诺在本次交易期间及时向前述中介机构提供相关信息。本公司保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章均为真实，复印件均与原件一致。如因本公司提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司将依法承担相应的法律责任； 2、在参与本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	1、本人保证本次交易信息披露和申请文件的真实性、准确性、完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性依法承担个别及连带法律责任。

		2、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份。 3、本人已向本次交易相关中介机构提供了为出具本次交易各项申请材料所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料或者书面确认及承诺/口头证言，所提供的全部文件、材料和证言都是真实、准确、完整和有效的，且一切足以影响本次交易各项申请材料的事实和文件均已向本次交易相关中介机构披露，并无任何隐瞒、虚假、遗漏或误导之处。 4、本人向本次交易相关中介机构提供的有关副本资料或复印件、电子文件与正本或原件是一致的和相符的；该等文件上的签名及印章均是真实的、有效的；该等文件中所述事实均是真实、准确、完整和有效的。 5、本人不存在为本次交易相关中介机构出具本次交易各项申请材料应提供而未提供的任何有关重要文件或应向本次交易相关中介机构披露而未披露的任何有关重要事实，且在向本次交易相关中介机构提供的任何重要文件或重大事实中，不存在任何隐瞒、虚假、遗漏或误导之处。
上市公司	关于合法合规的承诺	1、除已公开披露的情形外，本公司最近三年内未受过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事项。 2、除已公开披露的情形外，本公司最近三年的诚信状况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形等。 3、本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚的情形；不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 4、本公司不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定（2016 修订）》（证监会公告[2016]16 号）第 13 条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的承诺函	截至本承诺出具之日，本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。
上市公司董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东	关于本次重大资产重组股票减持计划的承诺	自本承诺函签署之日起至实施完毕期间，本人无任何减持宏川智慧股票的计划。
上市公司实际控制人林海川	关于土地、房产瑕疵的承诺	若标的资产的土地、房产未取得相应土地证、房产证等情形而使标的资产/宏川智慧需要承担任何罚款和/或损失，本人将足额补偿宏川智慧因此发生的支出和/或产生的损失，保证宏川智慧不因此遭受任何损失。
上市公司	关于解决同业竞争的承诺	1、本次重组完成后，宏川智慧作为常州华润的控股股东，将继续发挥常州华润在长三角的独特优势，使常州华润专注于化学品仓储服务业务。并承诺本次重组完成之日起 2 年内，致力于消除常州华润与宏川智慧控股股东之

		间的同业竞争。
上市公司实际控制人林海川	关于保证上市公司独立性的承诺	1、保证宏川智慧的资产独立。本人/本公司将继续确保宏川智慧合法拥有与生产经营有关的资产，确保宏川智慧资产独立于本人/本公司及本人/本公司控制的除宏川智慧及其下属子公司以外的其他企业，确保宏川智慧资产在宏川智慧的控制之下；本人/本公司将杜绝其与宏川智慧出现资产混同使用的情形，并保证不以任何方式侵占宏川智慧资产，确保宏川智慧资产的独立性。 2、保证宏川智慧的人员独立。本人/本公司将继续保证宏川智慧的董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举，不存在本人/本公司干预公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况；本人/本公司将继续保证宏川智慧的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本人/本公司及本人/本公司控制的除宏川智慧及其下属子公司以外的其它企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在本人/本公司及本人/本公司控制的除宏川智慧以外的其它企业领薪；宏川智慧的财务人员不在本人/本公司及本人/本公司控制的除宏川智慧以外的其它企业中兼职；本人/本公司保证宏川智慧的劳动、人事及工资管理与本人/本公司及本人/本公司控制的除宏川智慧以外的其它企业之间完全独立。 3、保证宏川智慧的财务独立。宏川智慧已建立了独立的财务部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度等内控制度，能够独立做出财务决策；宏川智慧开立了独立的银行账户，并依法独立履行纳税义务。本人/本公司承诺宏川智慧资金使用不受本人/本公司及本人/本公司控制的除宏川智慧以外的其他企业的干预；同时宏川智慧的财务人员均系其自行聘用员工，独立于本人/本公司控制的除宏川智慧以外的其他企业。本人/本公司承诺将继续确保宏川智慧财务的独立性。 4、保证宏川智慧的机构独立。 （1）宏川智慧拥有独立的法人治理结构，其机构完整、独立，法人治理结构健全。本人/本公司承诺按照国家相关法律法规之规定，确保宏川智慧的股东大会、董事会、监事会等机构独立行使职权； （2）宏川智慧在劳动用工、薪酬分配、人事制度、经营管理等方面与本人/本公司及本人/本公司控制的除宏川智慧以外的其他企业之间将不会存在交叉和上下级关系，本人/本公司承诺确保宏川智慧经营机构的完整，不得以任何理由干涉宏川智慧的机构设置、自主经营； （3）本人/本公司承诺确保宏川智慧具有完全独立的办公机构与生产经营场所，不与本人/本公司控制的除宏川智慧以外的其他企业混合经营、合署办公。 5、保证宏川智慧的业务独立。宏川智慧及其子公司均具有独立、完整的业务流程及自主经营的能力，宏川智慧及其下属子公司的各项业务决策均系其依照《公司章程》和经政府相关部门批准的经营许可作出，完全独立于本人/本公司及本人/本公司控制的除宏川智慧以外的其他企业。本人/本公司将继续确保宏川智慧独立经营，在业务的各个方面保持独立。本人/本公司承诺将遵守中国证券监督管理委员会的相关规定以及本人/本公司的承诺，并尽量减少与宏川智慧之间的关联交易，保证不会以侵占宏川智慧利益为目的与宏川智慧之间开展显失公平的关联交易；本人/本公司将保证宏川智慧继续具备独立开展业务的资质、人员、资产等所有必备条件，确保宏川

		智慧业务独立。 6、本承诺在本人/本公司直接或间接合计持有超过 5%宏川智慧股份，或对宏川智慧存在重大影响期间持续有效。
--	--	---

十、上市公司控股股东及一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东宏川集团及实际控制人林海川先生已就本次交易出具了关于本次重组的原则性意见，具体如下：

本次交易符合相关法律、法规及监管规则的要求，有利于进一步提升上市公司的综合竞争力，提高上市公司资产质量、增强持续盈利能力，增强抗风险能力，符合上市公司的长远发展和公司全体股东的利益，对上市公司及其全体股东公平、合理，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形，本公司/本人原则性同意本次交易。

十一、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事及高级管理人员关于自本次重组复牌之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划

本次重组未停牌，上市公司于 2020 年 2 月 25 日披露了本次重大资产购买预案。根据上市公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的说明及股东的股份锁定时间，至本次重大资产重组实施完毕期间，上市公司控股股东及其一致行动人、实际控制人、董事、监事、高级管理人员无减持宏川智慧股份的计划。

十二、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易将对上市公司产生重大影响，上市公司采取以下措施，以保护投资者，特别是中小投资者的合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本重组报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况

况。

（二）严格执行内部决策程序

在本次交易过程中，公司严格按照相关法律法规的规定履行法定程序进行表决和披露。本次交易相关事项在提交董事会审议时，独立董事就该事项发表了独立意见。

（三）标的资产定价公允性

本次交易将按照相关法律、法规的规定依法进行，在上海联交所的组织 and 监督下通过公开挂牌转让方式进行。本次交易属于市场化的并购行为，本次交易价格按照上海联交所交易规则确定，交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

（四）聘请具备相关从业资格的中介机构

为保证本次重组工作的公平、公正、合法、高效地展开，根据《重大资产重组管理办法》，上市公司聘请具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构对本次交易进行尽职调查、辅导监督并出具专业意见。

（五）股东大会提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

重大风险提示

投资者在评价本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次交易相关的风险

（一）所缴纳保证金被全部扣除风险

本次交易系公开挂牌转让，上市公司竞拍标的资产前已缴纳保证金 12,271 万元。根据上市公司子公司太仓阳鸿与交易对手签订的《产权交易合同》约定，太仓阳鸿应在《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内，支付剩余的产权交易价款。逾期超过 90 日的，交易对方有权解除合同或要求太仓阳鸿继续履行合同，并没收太仓阳鸿向上海联合产权交易所交纳的履约保证金；自签订之日起 135 日内未能完成证券交易所问询及通过上市公司股东大会审议，导致合同未能生效或履行，合同归于无效，同时交易对方可没收太仓阳鸿向上海联合产权交易所交纳的保证金作为交易对方因合同目的无法实现而遭受的损失。

如果本次交易出现上述情形导致上市公司无法支付尾款完成交易，其已经交纳的保证金存在全部被扣除的风险。

（二）承担标的公司关联方负债的连带责任风险

截至 2019 年 12 月 31 日，常州华润欠关联方借款本息余额为 71,445.07 万元，需在 2020 年 9 月 30 日前偿还，太仓阳鸿受让股权成功后，太仓阳鸿承诺对上述借款本息 58.72% 的债务承担连带还款责任。截止 2019 年 12 月 31 日，常熟华润欠关联方借款本息余额为 8,237.46 万元，需在 2020 年 6 月 30 日前偿还，太仓阳鸿受让股权成功后，太仓阳鸿承诺对上述借款本息的债务承担连带还款责任。

常州华润、常熟华润均属于重资产企业，经营性现金流较好，具有通过银行借款偿还上述关联方借款的能力。如果标的公司无法在约定时间内偿还关联方借款，将导致太仓阳鸿承担连带还款责任，给上市公司带来短期筹集资金压力。

（三）本次交易被暂停或终止的风险

本次交易方案需要上市公司股东大会审议通过，从重组报告书披露至本次交

易实施完成需要一定时间。本次交易可能因下列事项的出现而发生交易暂停或终止的风险：

1、公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易内幕信息进行内幕交易的可能，公司存在因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消本次交易的风险。

2、本次交易存在因标的公司出现无法预见的风险事件，而被暂停、终止或取消的风险。

（四）审批风险

本次交易尚需提交上市公司股东大会审议批准。本次交易是否能获得上市公司股东大会审议通过，存在一定不确定性。

（五）本次交易后续业务整合、管理风险

本次交易完成后，随着标的公司的注入，上市公司将进一步巩固公司在石化仓储业务上的领先地位，将业务在长江沿岸延伸。同时，公司的经营规模和业务总量将随之增加，对人员构成、业务管理体系和企业运营也将提出更高的要求。为了发挥整体协同效应，公司将进一步梳理与标的公司在经营和管理上的共性，求同存异，从企业文化、财务管理及内控规范等方面进行梳理和整合，相互借鉴，以实现公司战略布局。本次交易完成后的整合能否顺利实施、以及整合效果是否能达到预期存在一定风险。

二、标的公司的风险

（一）安全生产风险

石化物流企业库区存储的货物大部分是易燃、有毒或腐蚀性的化学品，若发生操作失误或设备故障，工作人员的健康和生命安全将受到威胁。虽然标的公司严格遵守相关法律法规及公司内部规范指引进行操作，高度重视安全生产，但非人为因素可能导致发生安全事故，将对标的公司经营造成不利影响。在仓储过程中，若因操作失误或设备故障，导致出现大量泄漏或重大安全事故，将会对标的

公司经营造成一定不利影响。因此，标的公司面临着一定的安全生产风险。

（二）市场竞争风险

运输成本与运输距离存在直接的关系，石化物流企业服务覆盖范围受制于所拥有码头资源的辐射半径，石化物流市场的竞争具有明显的区域性特征。受行业地域特征和规模不断扩张等因素的影响，标的公司所在地区存在同类型石化物流企业，客户有可能选择其他仓储企业，标的公司面临一定的市场竞争风险。

（三）核心人员流失风险

人才是企业未来发展的核心资源，标的公司发展也得益于企业的人才培养和对外引进模式。标的公司拥有稳定的高素质人才队伍，核心人员均具有多年的工作经验。标的公司核心管理团队及核心员工能否保持稳定是决定标的公司未来经营成果能否顺利实现的重要因素。本次交易完成后若标的公司核心管理层及其他核心人员不能保持稳定，标的公司将面临人才流失带来的不利影响。

（四）土地权属瑕疵风险

常州华润取得的编号为“常国用（2012）第 0497746 号”的国有土地使用权证，使用权面积 221,579 平方米，证书有效期至 2013 年 11 月 30 日，由于未按照《国有建设用地使用权出让合同》约定完成，常州华润有支付违约金的风险。

常州华润若被认定违反《出让合同》的相关条款，按照合同条款测算，截至 2020 年 4 月 20 日，违约金的金额范围为 682.8 万元至 17,369.31 万元。

根据相关法律法规的规定，土地出让合同作为平等主体签署的合同，法院支持的违约金一般不超过造成损失的百分之三十。常州华润已按时缴纳土地出让金，出让方的损失包括土地增值导致出让金损失、部分土地未建设完毕并投入使用可能造成出让方的税收损失等。出让方可能基于上述损失向常州华润提出违约金要求，初步测算，违约金上限为 2,587.23 万元。

如果出让方无法提供证据证明损失，参照最高人民法院的司法案例，法院可能认定按照人民银行公布的同期同类贷款利率计算违约金，按此测算，违约金为 2,504.33 万元。

另外虽然常州华润已经积极与当地政府沟通，取得当地政府对后续办理土地权证的支持，但如果公司未取得上述土地使用权的不动产权证，将对常州华润生

产经营产生不利影响。

（五）房屋建筑物权属瑕疵风险

常州华润部分房屋建筑物目前尚未取得房屋建筑权属证书，未取得房屋权属证书的房屋建筑面积为 1,595.71 m²，账面净值为 462.66 万元，占房屋建筑物（不包括构筑物）账面净值比例为 17.46%，占常州华润总资产比例为 0.46%。常熟华润部分房屋建筑物目前尚未取得房屋建筑权属证书，未取得房屋权属证书的房屋建筑面积为 1,138.34 m²，账面净值为 73.55 万元，占房屋建筑物（不包括构筑物）账面净值比例为 15.08%，占常熟华润总资产比例为 0.42%。

未取得房屋建筑权属证书的建筑物存在因非法建设而被拆除风险，从而导致标的公司生产造成一定影响，并导致标的公司利益受损。但标的公司未取得房产证的建筑物主要用于办公用途，且账面净值金额较小，建筑面积占比较小，占标的公司总资产比例较小，对标的公司的生产不存在重大不利影响。

（六）固定资产的会计估计调整对标的公司业绩影响的风险

报告期内，标的公司常州华润、常熟华润固定资产折旧的会计估计与上市公司存在一定差异。标的公司固定资产预计残值率为 10%，高于上市公司；部分固定资产折旧年限大于上市公司对应固定资产折旧年限。本次交易后，上市公司合并标的公司将采用上市公司的固定资产折旧政策。标的公司采用上市公司固定资产折旧政策不影响标的公司的自由现金流量，但将导致标的公司业绩低于预期。假定从 2018 年 1 月 1 日开始，标的公司采用上市公司会计估计，对净利润影响如下：

单位：万元

项目	2019 年度			2018 年度		
	调整前	调整后	影响的金额	调整前	调整后	影响的金额
常州华润	2,731.03	1,585.47	1,145.56	2,197.12	909.90	1,287.22
常熟华润	989.10	843.94	145.16	668.11	515.01	153.10
合计	3,720.13	2,429.41	1,290.72	2,865.23	1,424.91	1,440.32

三、其他风险

（一）股票价格波动的风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响，公司基本面的变化

将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还要受宏观经济形势变化、行业的景气度变化、资金供求关系及投资者心理因素变化等因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（二）其他风险

本次交易不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景

（一）国家产业政策支持石化物流行业发展

石化产业在国民经济的发展中发挥着重要作用，是我国的支柱产业之一。面对社会分工的日益细化，石化物流需求主体也逐渐将物流服务外包给具有专业物流链管理服务能力的第三方物流服务商。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出提高物流组织管理水平，加强物流基础设施建设，大力发展第三方物流。鉴于石化产业的重要性，国家出台了一系列政策以鼓励石化物流行业发展。此外，近年来国家也出台了一系列政策，大力鼓励现代物流行业的发展。相关政策的支持为石化物流行业的发展提供了重要的政策保障、推动行业内资源的优化配置，从而进一步增强石化物流行业的综合竞争力。

（二）国家出台相关政策法规支持上市公司并购重组实现转型升级

2014 年国务院先后发布《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发[2014]14 号）、《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）等相关政策指导意见，明确提出兼并重组在提高企业竞争力和调整产业结构中的重要作用，同时提出要充分发挥资本市场在企业并购重组过程中的主渠道作用，强化资本市场的产权定价和交易功能，拓宽并购融资渠道，丰富并购支付方式。

2016 年 9 月，证监会修订并发布了《重组管理办法》，引导更多资金投向实体经济，促进资本市场并购重组能更好地提升上市公司质量、服务实体经济发展。2017 年 8 月，证监会发布《并购重组已成为资本市场支持实体经济发展的主要方式》指出“要通过大力推进并购重组市场化改革，扎实开展‘简政放权’和‘放管服’改革，进一步激发了市场活力，支持了供给侧结构性改革和实体经济发展”。2018 年，证监会发布《关于完善上市公司股票停复牌制度的指导意见》以及颁布修订后的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》，落实股票停复牌制度改革，减少简化上市公司并购重组草案披露要求。

上述国家的相关政策支持为上市公司通过兼并重组发展壮大创造了有利条件。上市公司通过并购整合行业内外的优质企业，使得优质资产能够通过并购重组进入上市公司，有利于上市公司整体质量的提升。

二、本次交易的目的

（一）深挖长江沿岸市场，扩大辐射区域

公司子公司太仓阳鸿、南通阳鸿位于长江南北岸，其中太仓阳鸿位于江苏省苏州市太仓港口开发区，南通阳鸿位于江苏省南通市如皋港区。

本次收购标的常熟华润位于长江中下游南岸的常熟经济开发区。近年来，常熟经济开发区充分利用长江黄金水道和区位优势，引入了一大批国内外著名精细化工、石油化工、橡胶、轮胎、电子新材料等化工产业企业，伴随以上企业而来的液体化工品市场需求发展迅猛。此外，常熟地处苏南，辐射上海及周边地区，这一区域有众多的化工企业，优越的地理位置使常熟具有很强的仓储物流优势。常州华润位于常州港录安洲港区。常州港位于常州市北部临江的春江镇境内，东临江阴港，西靠镇江港，在航道上处于南京港与上海港间长江干线航道的中间位置，地理位置优越，交通便捷。

本次交易将使公司仓储业务版图中的长三角区域的仓储基地形成集群效应，有利于促进公司创新服务相关业务开展，提升综合服务实力。

（二）获得核心资产，增强竞争能力

优质的码头、储罐资产是影响石化仓储企业经营核心因素，通过本次交易，公司将取得标的公司的岸线使用权、土地使用权等石化仓储经营优质资产，进一步增强公司的竞争实力。

同时，标的公司地处常熟经济开发区和常州港录安洲港区，其所在地石化产品仓储需求量较大，标的公司收购完成后，公司将获得新的业绩增长点，公司资产质量、业务规模及盈利能力将得到提升，有利于实现股东的长远价值。

（三）充分发挥标的公司与上市公司的业务协同，提升公司的盈利能力

公司系一家仓储物流综合服务提供商，主要为境内外石化产品生产商、贸易商和终端用户提供仓储综合服务及其他相关服务，业务具体包括装卸、仓储、过

驳、中转、物流链管理等。标的公司现有业务与公司现有业务相同，标的公司与公司现有业务间存在协同效应。

由于运输成本的原因，石化产品港口物流运输半径受到一定限制。大宗产品由水路运至港口码头后，再由管道、小船、槽车等进行仓储和分拨，其辐射区域半径一般不超过 200 公里，主要覆盖周围 100 公里。

本次对标的公司的股权收购将使公司延长现有的长三角业务版图，标的公司将与公司在业务开展方面协同发展。

三、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策程序

1、上市公司的决策程序

2020 年 1 月 21 日，上市公司召开第二届董事会第十九次会议，审议通过了《关于子公司参与竞拍收购股权的议案》。

2020 年 2 月 6 日，上市公司召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于子公司参与竞拍收购股权的议案》。

2020 年 2 月 24 日，上市公司召开第二届董事会第二十次会议，审议通过了本次重大资产重组预案等议案。

2020 年 2 月 24 日，宏川智慧召开第二届监事会第十九次会议，审议通过了与本次重组预案等相关的议案。

2020 年 4 月 1 日，上市公司召开第二届董事会第二十四次会议，审议通过了本次重大资产重组报告书等议案。

2020 年 4 月 1 日，宏川智慧召开第二届监事会第二十四次会议，审议通过了与本次重组有关的议案。

2020 年 4 月 20 日，上市公司召开第二届董事会第二十五次会议，审议通过了本次重大资产重组报告书（修订稿）等议案。

2020 年 4 月 20 日，宏川智慧召开第二届监事会第二十五次会议，审议通过了与本次重组有关的议案。

2、交易对方的决策程序

2019年11月22日，华润化学控股出具《关于常州华润化工仓储有限公司56.91%股权转让的批复》，同意华润化学在上海联交所转让其所持有的常州华润56.91%股权。

2019年11月22日，华润化学控股出具《关于常熟华润化工有限公司100%股权转让的批复》，同意至溢投资在上海联交所转让其所持有的常熟华润100%股权。

2019年11月22日，华润化学通过股东决定，同意将其持有常州华润56.91%的股权在上海联交所进行公开挂牌转让交易。

2019年11月22日，至溢投资召开董事会并作出决议，同意将其持有常熟华润100%的股权在上海联交所进行公开挂牌转让交易。

3、标的公司的决策程序

2019年11月22日，常州华润召开股东会并作出决议，同意华润化学将其持有常州华润56.91%的股权在上海联交所进行公开挂牌转让交易，其他股东常州新港经济发展有限公司在本次交易中放弃优先购买权。

2019年11月22日，常熟华润通过股东决定，同意至溢投资将其持有常熟华润100%的股权在上海联交所进行公开挂牌转让交易。

（二）本次交易尚需履行的决策程序

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

- 1、本次交易方案获得上市公司股东大会审议通过；
- 2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

本次交易能否获得上述相关审批、同意，以及获得审批、同意的时间，均存在不确定性，特此提醒广大投资者注意投资风险。

本次交易不属于《重组管理办法》第十三条的情形，不涉及发行股份，无需按照《重组管理办法》第二十九条或第四十四条的规定提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审批。

四、本次交易方案

（一）交易方案概述

上市公司拟通过上海联交所以现金方式受让华润化学持有的常州华润 56.91%股权及至溢投资持有的常熟华润 100.00%股权。

（二）本次标的资产挂牌相关情况

自 2020 年 1 月 9 日起，华润化学在上海联交所发布产权转让披露信息，公开挂牌转让其持有的常州华润 56.91%股权；至溢投资在上海联交所发布产权转让披露信息，公开挂牌转让其持有的常熟华润 100.00%股权。上述两项目为联合转让。

2020 年 2 月 17 日，上海联交所出具组织签约通知，上市公司被确定为常州华润 56.91%股权、常熟华润 100%股权的受让方。

2020 年 2 月 24 日，上市公司分别与华润化学、至溢投资签订《产权交易合同》。

（三）本次交易价格

常州华润 56.91%股权的挂牌底价为 24,699.00 万元。该挂牌底价以东洲评估出具的、并经中国华润有限公司备案的《评估报告》（东洲评报字[2019]第 1298 号）确定的常州华润 100%股权的评估值为参考依据。

常熟华润 100.00%股权的挂牌底价为 16,208.00 万元。该挂牌底价以东洲评估出具的、并经中国华润有限公司备案的《资产评估报告》（东洲评报字[2019]第 1299 号）确定的常熟华润 100%股权的评估值为参考依据。

上述信息发布期满后，根据上海联交所于 2020 年 2 月 17 日出具的组织签约通知，上市公司被确定为常州华润 56.91%股权、常熟华润 100%股权的受让方。

根据上市公司与华润化学于 2020 年 2 月 24 日签订的《产权交易合同》，常州华润 56.91%股权转让价格为 24,699.00 万元；根据上市公司与至溢投资于 2020 年 2 月 24 日签订的《产权交易合同》，常熟华润 100%股权转让价格为 16,208.00 万元。标的资产转让价格合计 40,907.00 万元。

五、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易宏川智慧拟购买常州华润 56.91%的股权、常熟华润 100.00%的股权，常州华润 56.91%股权交易对价为 24,699.00 万元、常熟华润 100.00%的股权交易对价为 16,208.00 万元。

《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条第四款，“上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对本办法第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

2019 年 12 月 5 日，宏川智慧召开第二届董事会第十八次会议，审议通过了《关于子公司收购中山市嘉信化工仓储物流有限公司全部股权的议案》。中山嘉信与本次交易的常州华润、常熟华润均从事石化仓储物流相关业务，具有相近的业务范围，因此需累计计算。

本次拟购买资产及中山嘉信累计计算的资产总额、营业收入、净资产占上市公司相应项目比例的情况如下表所示：

单位：万元

项目	中山嘉信	常州华润	常熟华润	标的资产合计	宏川智慧	占比
资产总额、交易金额孰高 ^{注1}	38,057.31	103,630.91	34,073.45	175,761.67	287,987.52	61.03%
资产净额、交易金额孰高 ^{注2}	30,000.00	24,699.00	16,208.00	70,907.00	182,707.72	38.81%
2018 年度营业收入	6,369.78	7,839.84	4,184.01	18,393.62	39,808.53	46.21%

注 1：资产总额均采用中山嘉信、常州华润、常熟华润、宏川智慧 2018 年 12 月 31 日的资产总额。

注 2：资产净额均采用中山嘉信、常州华润、常熟华润、宏川智慧 2018 年 12 月 31 日的资产净额。

根据《重组管理办法》和上述财务数据计算结果，本次交易将构成重大资产

重组。

（二）本次交易不构成关联交易

根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易的交易对方与上市公司不存在关联关系。因此，本次交易不构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易前，林海川系公司实际控制人。林海川直接控制公司 1,400.00 万股股份，通过宏川集团间接控制公司 11,088.00 万股股份，通过宏川供应链间接控制公司 6,097.4368 万股股份，直接和间接合计控制公司 18,585.4368 万股股份，占公司总股本的 54.45%。

本次交易构成重大资产重组，由于本次交易为现金收购，不涉及发行股份，故本次交易后公司实际控制人仍为林海川。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构和控股权的影响

若本次受让成功，上市公司以现金方式支付本次交易标的资产的对价，不涉及发行股份，本次交易对上市公司的股权结构不产生影响。

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后公司的控股股东均为宏川集团，实际控制人均为林海川，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

（二）本次交易对上市公司主营业务的影响

上市公司系一家仓储物流综合服务提供商，主要为境内外石化产品生产商、贸易商和终端用户提供仓储综合服务及其他相关服务，业务具体包括装卸、仓储、过驳、中转、物流链管理等。

本次交易标的企业与上市公司现有业务相同。本次交易完成后，上市公司将取得标的公司的岸线使用权、土地使用权等石化仓储经营优质资产，进一步增强公司的竞争实力。同时，标的公司地处常州港录安洲港区和常熟经济开发区，标的公司收购完成后，将使公司仓储业务版图中的长三角区域的仓储基地形成集群

效应，公司将在长江沿岸拥有两个 8 万吨级、两个 5 万吨级、一个 2 万吨级及三个 1,000 吨级码头，太仓阳鸿、南通阳鸿、常州华润、常熟华润的储罐罐容分别为 60.60 万立方米、47.50 万立方米、54.40 万立方米及 16.01 万立方米（包含 0.3 万立方米备用储罐罐容），罐容合计 178.51 万立方米，有利于促进公司创新服务相关业务开展，提升综合服务实力。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据天职国际出具的《备考审阅报告》（天职业字[2020]16508 号），本次交易前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度	
	实际数	备考数
资产总计	357,952.33	501,029.06
负债总计	167,703.96	295,160.09
归属母公司所有者权益	184,982.14	184,978.74
营业收入	48,594.68	66,981.08
利润总额	19,703.79	21,252.09
归属母公司股东净利润	14,580.48	15,616.87
基本每股收益（元/股）	0.43	0.46

本次交易完成后，上市公司 2019 年度营业收入、利润总额和归属母公司股东净利润、每股收益等各项盈利指标相比于交易前均有所提升，上市公司盈利能力得到改善。

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

中文名称	广东宏川智慧物流股份有限公司
英文名称	Guangdong Great River Smarter Logistics Co., Ltd.
注册资本	34,131.7508 万元
法定代表人	林海川
设立日期	2012 年 11 月 6 日
统一社会信用代码	914419000567906972
住所	东莞市沙田镇立沙岛淡水河口南岸三江公司行政楼三楼
股票上市地	深圳证券交易所
股票简称	宏川智慧
股票代码	002930
邮政编码	523000
电话号码	0769-88002930
传真号码	0769-88661939
互联网网址	www.grsl.cc
电子邮箱	grsl@grgroup.cc
经营范围	物流项目投资；物流链管理；码头、仓储的建设及运营、海上国际货运代理、陆路国际货运代理、国内货运代理,仓储代理；物流管理咨询,企业管理咨询,投资管理咨询。（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、公司设立及股本变动情况

（一）股份公司设立情况

2015 年 6 月 5 日，宏川集团、宏川供应链、广达投资、林海川作为发起人就宏川有限拟整体变更为股份有限公司签署了《关于广东宏川实业发展有限公司按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司之发起人协议书》。

2015 年 6 月 20 日，宏川有限股东会决议，同意以宏川有限截至 2015 年 3 月 31 日经审计的净资产整体变更为股份有限公司。

2015 年 6 月 20 日，公司召开创立大会，以经大华审计的截至 2015 年 3 月 31 日的宏川有限账面净资产值 53,252.08 万元，按 1:0.2535 的比例折合为整体变更后股份公司的股份总额 13,500.00 万人民币普通股（每股面值 1 元），差额部分 39,752.08 万元作为资本公积金，由全体发起人按持股比例共享。

2015 年 6 月 30 日，大华出具“大华验字[2015]000685 号”《验资报告》：

截至 2015 年 6 月 30 日，股份公司（筹）已收到各发起人缴纳的注册资本（股本）合计 13,500.00 万元，均系以宏川有限截至 2015 年 3 月 31 日的净资产折股投入，共计 13,500.00 万股，每股面值 1 元，净资产折合股本后的余额 39,752.08 万元计入资本公积。

2015 年 7 月 23 日，股份公司完成整体变更的工商变更登记手续。本次整体变更设立为股份公司后，各股东持股比例不变，具体如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例	出资方式
1	宏川集团	7,920.00	58.67%	净资产
2	宏川供应链	3,500.00	25.93%	净资产
3	广达投资	1,080.00	8.00%	净资产
4	林海川	1,000.00	7.40%	净资产
合计		13,500.00	100.00%	-

（二）首次公开发行股票及上市情况

2018 年 2 月 9 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]320 号文核准，公司于 2018 年 3 月 28 日通过深圳证券交易所向社会公众发行人民币普通股 6,083.00 万股。发行后，证券简称“宏川智慧”，证券代码“002930”，公司总股本为 24,329.8220 万股。

本次发行完成后，公司股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	宏川集团	7,920.0000	32.55%
2	宏川供应链	4,355.3120	17.90%
3	百源汇投资	1,214.2000	4.99%
4	广达投资	1,080.0000	4.44%
5	林海川	1,000.0000	4.11%
6	陈燮中	390.1200	1.60%
7	瑞锦投资	205.7000	0.85%
8	孙湘燕	190.9100	0.78%
9	中科白云	150.0000	0.62%
10	温氏投资	137.8800	0.57%
11	廖静	137.8800	0.57%
12	潘建育	137.8800	0.57%
13	广晖投资	137.6000	0.57%
14	莫建旭	130.0000	0.53%
15	茅洪菊	130.0000	0.53%
16	钟月生	127.2700	0.52%
17	周承荣	127.2700	0.52%
18	方玉兰	105.0000	0.43%
19	高玉宝	72.0000	0.30%

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
20	曾立仁	50.0000	0.21%
21	高红卫	50.0000	0.21%
22	程华九	50.0000	0.21%
23	陈钦	50.0000	0.21%
24	邝燕妮	40.5000	0.17%
25	王环	38.0000	0.16%
26	冠蓝创投	33.0000	0.14%
27	何玉娇	30.0000	0.12%
28	张新海	26.5000	0.11%
29	王娟	22.0000	0.09%
30	陈静敏	20.1000	0.08%
31	陈莉云	20.0000	0.08%
32	袁丽红	20.0000	0.08%
33	陈力远	12.5000	0.05%
34	黎转弟	12.0000	0.05%
35	陆凤珍	10.0000	0.04%
36	谷孝元	10.0000	0.04%
37	谢悦钦	2.0000	0.01%
38	范红梅	0.4000	0.00%
39	李耀贞	0.3000	0.00%
40	郑树根	0.2000	0.00%
41	赵后银	0.1000	0.00%
42	于万洲	0.1000	0.00%
43	翁益民	0.1000	0.00%
44	徐利文	0.1000	0.00%
45	A 股社会公众股	6,083.00	25.00%
合计		24,329.8220	100.00%

（三）上市以来的股本变动情况

1、授权员工限制性股票

公司于 2019 年 1 月 24 日召开 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司<2019 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》。并于 2019 年 2 月 26 日召开了第二届董事会第九次会议、第二届监事会第十次会议，审议通过了《关于调整 2019 年股票期权与限制性股票激励计划授予对象及数量的议案》、《关于向激励对象授予股票期权与限制性股票的议案》，确定本激励计划的授予日为 2019 年 2 月 26 日。

2019 年 2 月 26 日，公司向黄韵涛、李军印、李小力等核心管理人员共 8 人授予 50.00 万股，授予价格为 13.59 元/股。变更后的总股本增至 24,379.82 万股。

2、2018 年权益分派

2019 年 5 月 10 日，公司召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于 2018 年度利润分配预案的议案》，公司 2018 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本 243,798,220 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 3.00 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股、派送红股 0 股。权益分派前公司总股本为 24,379.82 万股，权益分派后总股本增至 34,131.75 万股。

（四）目前股本结构

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司总股本为 34,131.75 万股，前十大股东股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
1	广东宏川集团有限公司	11,088.00	32.4900
2	东莞市宏川化工供应链有限公司	6,097.44	17.8600
3	南靖百源股权投资合伙企业(有限合伙)	1,699.88	4.9800
4	东莞市宏川广达投资管理企业(有限合伙)	1,512.00	4.4300
5	林海川	1,400.00	4.1000
6	广东中科白云新兴产业创业投资基金有限公司	210.00	0.8800
7	潘建育	193.03	0.8400
8	廖静	193.03	0.6200
9	莫建旭	178.88	0.5700
10	东莞市科旺网络能源有限公司	171.00	0.5700
合计		22,743.26	66.6400

三、公司最近三十六个月的控制权变动情况及重大资产重组情况

（一）公司控制权变动情况

公司最近三十六个月控股股东一直为广东宏川集团有限公司，实际控制人为林海川，公司控股权最近三十六个月未发生变动。

（二）重大资产重组情况

除本次交易外，公司最近三年未发生重大资产重组。

四、公司控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东、实际控制人情况

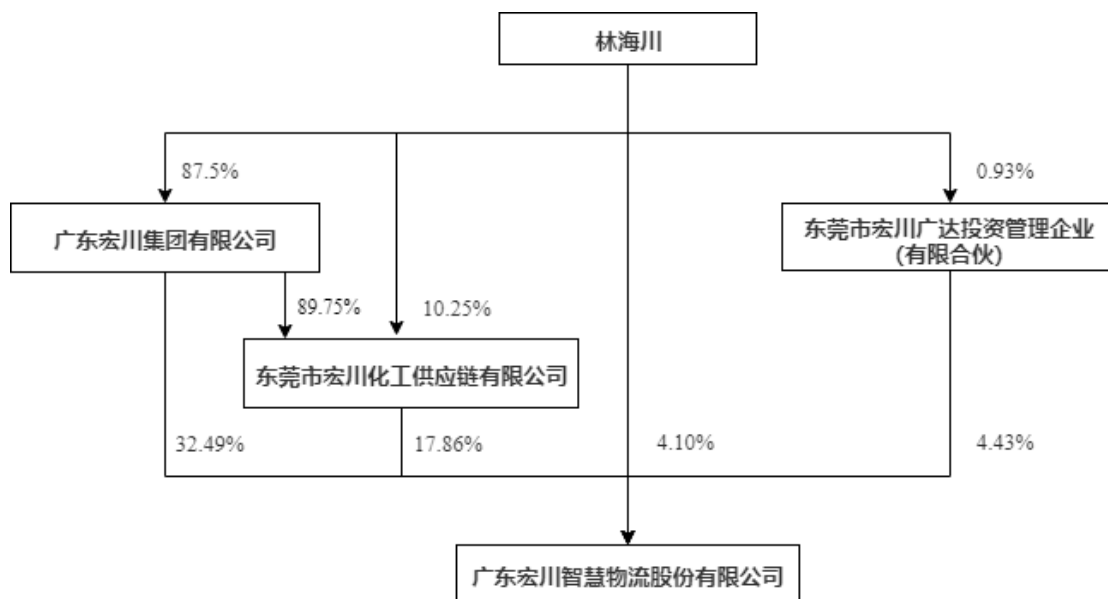
广东宏川集团有限公司系公司控股股东。宏川集团直接控制公司 11,088.00 万股股份，通过宏川供应链间接控制公司 6,097.4368 万股股份，直接和间接合计控制公司 17,185.4368 万股股份，占公司总股本的 50.35%，为公司控股股东。

林海川系公司实际控制人。林海川直接控制公司 1,400.00 万股股份，通过宏川集团间接控制公司 11,088.00 万股股份，通过宏川供应链间接控制公司 6,097.4368 万股股份，直接和间接合计控制公司 18,585.4368 万股股份，占公司总股本的 54.45%。

林海川，1972 年 6 月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号 44090219720620****，住所为广东省东莞市****；厦门大学国际金融本科毕业，中欧国际工商学院 EMBA，香港城市大学博士；广东省“五一”劳动奖章获得者，曾荣获首届“杰出莞商”、中国优秀创新企业家、东莞市优秀民营企业家等荣誉称号；政协第十二届东莞市委员会常务委员、政协第八届茂名市委员会常务委员、中国民盟东莞市委员会副主委、东莞市茂名商会创会会长、东莞市安全生产协会会长。

（二）上市公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

上市公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下：



五、公司最近三年的主营业务发展情况

宏川智慧系一家创新型石化产品物流综合服务提供商，主要为境内外石化产品生产商、贸易商和终端用户提供仓储综合服务及其他相关服务。

最近三年，公司主要从事仓储综合服务、中转及其他服务、物流链管理服务及物流金融服务四大业务。其中仓储综合服务是指依靠公司码头、管线、储罐、装车台等为客户提供货物一体化服务，业务涉及装卸及仓储全过程；中转及其他服务是指包括过驳、中转、车船直卸、船只补给等业务，不涉及仓储过程；物流链管理服务是指通过服务输出，利用公司管理能力，为客户提供仓储物流一体化服务，主要包括仓储代理服务、过程管控服务。

2018年12月，物流金融服务业务开展的主体公司东莞市快易商业保理有限公司全部股权已出让，截至本重组报告书签署之日，宏川智慧主要业务中不包含物流金融服务业务。

六、最近三年的主要财务数据

公司2017年度的财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018年度、2019年度的财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。最近三年简要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	357,952.33	287,987.52	189,682.08
负债合计	167,703.96	105,279.80	68,011.80
归属母公司所有者权益	184,982.14	177,215.40	121,670.28

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	48,594.68	39,808.53	36,455.45
营业利润	19,666.63	14,571.16	12,738.08
利润总额	19,703.79	14,395.54	12,738.12
归属于母公司所有者的净利润	14,580.48	10,271.01	9,213.43

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	32,006.53	1,575.67	22,842.33
投资活动产生的现金流量净额	-62,866.93	-22,595.45	-11,134.17
筹资活动产生的现金流量净额	13,283.74	44,872.46	-13,445.70
现金及现金等价物净增加	-17,570.95	23,877.58	-1,750.50

（四）主要财务指标

项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
资产负债率	46.85%	36.56%	35.86%
毛利率	61.26%	58.05%	56.59%
基本每股收益（元/股）	0.43	0.45	0.50

七、上市公司最近三年合法经营情况

截至本重组报告书签署之日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员均不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚。

八、收购主体的基本情况

本次交易中，上市公司通过全资子公司太仓阳鸿收购标的公司的股权。太仓阳鸿的基本情况如下：

名称	太仓阳鸿石化有限公司
统一社会信用代码	91320585773787140T
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	太仓市浮桥镇浏家港石化路 1 号
法定代表人	黄韵涛
注册资本	30,060.6609 万人民币
成立日期	2005 年 5 月 30 日
营业期限	2005 年 5 月 30 日至长期
经营范围	石化码头的经营，液体石油化工产品（甲苯、甲醇、二甲苯、乙二醇、汽油、柴油、燃料油、基础油、煤油、石油原油、石油馏出物、未另列明的（包括抽余油、石脑油等））的装卸、存储；码头及其他港口设施服务，在港区内提供货物装卸、仓储服务；港口设施、设备的租赁服务（以上涉外许可证经营的凭许可证经营）；石化码头的建设、石化行业咨询业务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（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）
登记机关	太仓市市场监督管理局

第三节 交易对方情况

本次支付现金购买资产的交易对方系常州华润的股东华润化学以及常熟华润的股东至溢投资。

一、华润化学

（一）基本情况

公司名称	华润化学材料有限公司
设立日期	2019年3月27日
注册资本	127,000 万元人民币
法定代表人	房昕
公司类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
统一社会信用代码	91320411MA1Y53JC4L
公司地址	常州市新北区春江中央花苑 239 号
经营范围	化工原料及产品（除危险品）的销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；投资（含股权投资）（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）历史沿革

1、2019 年 3 月，华润化学成立

华润化学成立于 2019 年 3 月 27 日，注册资本为 42,000.00 万元，其中：华润化学控股出资 42,000.00 万元，占比 100.00%。

2019 年 3 月 27 日，华润化学完成注册登记的工商登记手续。华润化学成立时的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	华润化学材料科技控股有限公司	42,000.00	100.00%	货币资金
	合计	42,000.00	100.00%	-

2、2019 年 4 月，华润化学第一次增资

2019 年 4 月 1 日，华润化学召开股东会，审议同意华润化学材料有限公司注册资本由 42,000.00 万元增至 127,000.00 万元，其中华润化学控股以其持有的华润化学材料科技有限公司 75.20% 股权按华润化学材料科技有限公司 2019 年 3 月 31 日账面净资产价值占比 75.20% 部分的金额作价 157,201.33 万元用于投入华润化学材料有限公司。其中，用于认缴华润化学材料有限公司新增注册资本

85,000.00 元，剩余 72,201.33 元计入华润化学材料有限公司资本公积。

2019 年 4 月 26 日，华润化学完成本次增资的工商变更登记手续。本次增资完成后，华润化学的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	华润化学材料科技控股有限公司	127,000.00	100.00%	货币资金
	合计	127,000.00	100.00%	-

（三）主要业务发展情况

华润化学为中国华润有限公司下属新材料板块业务板块的投资平台，其主要业务为在国家允许的领域依法进行投资活动。成立以来，华润化学主营业务未发生变化。

（四）主要财务数据

华润化学 2019 年度经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总计	263,553.63
负债合计	63,871.42
所有者权益	199,682.22
项目	2019 年度
营业收入	7,040.47
利润总额	641.20
净利润	480.89

（五）与其控股股东、实际控制人之间的产权控制关系结构图

1、产权关系结构图

截至本报告书签署之日，华润化学产权关系结构图如下：



2、控股股东基本情况

华润化学的控股股东为华润化学控股。华润化学控股是华润集团旗下从事化工品生产和分销业务的专业化旗舰公司，其基本情况如下：

公司名称	华润化学材料科技控股有限公司
英文名称	China Resources Chemical Innovative Materials Holdings Limited
设立日期	2007 年 12 月 3 日
注册资本	1 港元
注册编号	1191198
董事	朱振达、刘宏志、王传栋
注册地	RM 09-10, 34&37/F., CHINA RESOURCES BUILDING, 26 HARBOUR ROAD, WANCHAI, HK

3、实际控制人基本情况

华润化学的实际控制人为中国华润有限公司，国务院国资委持有中国华润有限公司 100%的股权，中国华润有限公司基本情况如下：

公司名称	中国华润有限公司
设立日期	1986 年 12 月 31 日
注册资本	1,914,244 万元人民币

法定代表人	傅育宁
公司类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	911100001000055386
公司地址	北京市东城区建国门北大街8号华润大厦27楼
经营范围	房地产投资；能源、环保等基础设施及公用事业投资；银行、信托、保险、基金等领域的投资与资产管理；半导体应用、生物工程、节能环保等高科技产业项目投资、研发；医院投资、医院管理；组织子企业开展医疗器械、药品的生产、销售经营活动；房地产开发；销售建筑材料；销售食品。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（六）主要下属企业情况

截至本报告书签署之日，除持有常州华润 96.91%股权外，华润化学持有华润化学材料科技股份有限公司的 70.70%股份。华润化学材料科技股份有限公司基本情况如下：

公司名称	华润化学材料科技股份有限公司
设立日期	2003 年 7 月 14 日
注册资本	120,818.9334 万元人民币
法定代表人	朱振达
公司类型	股份有限公司（外商投资、未上市）
统一社会信用代码	913204117520039178
企业地址	常州新北区春江镇圩塘综合工业园
经营范围	化学新材料领域的技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务；聚酯切片的制造；聚酯切片、聚酯切片原料精对苯二甲酸、1,2-乙二醇的进出口业务和国内批发业务；废料（危险化学品除外）的国内批发业务；仓储服务（危险化学品除外）。（涉及国家特别管理措施的除外；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）

二、至溢投资

（一）基本情况

公司名称	至溢投资有限公司
英文名称	Rise High Investments Limitd
设立日期	2008 年 6 月 13 日
已发行股本	1 港元
注册编号	1247093
董事	朱振达、安泽坤、刘宏志
注册地	RM 09-10, 34&37/F., CHINA RESOURCES BUILDING, 26 HARBOUR ROAD, WANCHAI, HK

（二）历史沿革

1、2008 年 6 月 13 日，至溢投资成立

2008 年 6 月 13 日，至溢投资设立，设立时的股东、持股数量、持股比例如

下表：

序号	股东名称	持股数量（股）	出资比例
1	朝运投资有限公司	1	100.00%
	合计	1	100.00%

（三）主要业务发展情况

至溢投资为中国华润有限公司下属新材料板块业务板块的投资平台，其主要业务为在国家允许外商投资的领域依法进行投资活动。最近三年，至溢投资主营业务未发生变化。

（四）主要财务数据

至溢投资 2018 年度经审计的主要财务数据及 2019 年未经审计的财务数据如下表所示：

单位：万港元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	20,095.43	39,253.64
负债合计	17,366.38	37,427.56
所有者权益	2,729.05	1,826.08
项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	4,696.22	4,970.85
税前利润	1,131.67	821.09
净利润	1,131.67	821.09

（五）与其控股股东、实际控制人之间的产权控制关系结构图

1、产权关系结构图

截至本报告书签署之日，至溢投资产权关系结构图如下



2、控股股东基本情况

至溢投资的控股股东为朝运投资有限公司，朝运投资有限公司由华润化学控股 100% 控制，其基本情况如下：

公司名称	朝运投资有限公司
英文名称	Moveday Investments Limited
设立日期	2008 年 1 月 11 日
已授权股本	50,000 美元
注册编号	1457896
注册办事处	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

3、实际控制人基本情况

至溢投资的实际控制人为中国华润有限公司，国务院国资委持有中国华润有限公司 100% 的股权，中国华润有限公司基本情况如下：

公司名称	中国华润有限公司
设立日期	1986 年 12 月 31 日

注册资本	1,914,244 万元人民币
法定代表人	傅育宁
公司类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	911100001000055386
公司地址	北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 27 楼
经营范围	房地产投资；能源、环保等基础设施及公用事业投资；银行、信托、保险、基金等领域的投资与资产管理；半导体应用、生物工程、节能环保等高科技产业项目投资、研发；医院投资、医院管理；组织子企业开展医疗器械、药品的生产、销售经营活动；房地产开发；销售建筑材料；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（六）主要下属企业情况

截至本报告书签署之日，除持有常熟华润 100%股权外，至溢投资未投资其他企业。

三、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司的关联关系说明

本次交易的交易对方在本次交易前与宏川智慧及其关联方不存在关联关系。

（二）交易对方向上市公司推荐的董事、高级管理人员情况

截至本报告书签署之日，交易对方未向宏川智慧推荐董事、高级管理人员。

（三）交易对方最近五年内是否受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本报告书签署之日，本次交易的交易对方最近五年内未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本报告书签署之日，本次交易的交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况良好，没有未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

（五）交易对方是否存在利用本次重组信息进行内幕交易的情形

本次交易的交易对方不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用本次重组信

息进行内幕交易的情形。

（六）交易对方之间的关联关系的说明

交易对方华润化学由华润化学控股 100%控制；交易对方至溢投资由朝运投资有限公司 100%控制，朝运投资有限公司由华润化学控股 100%控制。交易对方华润化学、至溢投资系同一企业控制的关联方。

第四节 交易标的基本情况

本次交易标的资产系交易对方持有的常州华润 56.91%股权以及常熟华润 100%股权。

一、常州华润 56.91%股权

（一）常州华润基本情况

公司名称	常州华润化工仓储有限公司
设立日期	2009 年 7 月 3 日
注册资本	35,000.00 万元人民币
实收资本	35,000.00 万元人民币
法定代表人	陈小龙
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	913204116913466167
住所	常州市新北区春江镇圩塘江边工业园龙江北路 1585 号
经营范围	为船舶提供码头设施服务；港口货物（含危化品）装卸、仓储和港内驳运服务（以上凭港口经营许可证经营）；化工原料及产品的批发（涉及危险品的凭危险化学品许可证经营）；从事石化码头及仓储设施的建设；港口设施租赁、维修服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务,国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；燃料油、润滑油的销售。（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）常州华润历史沿革

1、2009 年 7 月，常州华润成立

常州新润石化仓储有限公司（以下简称“常州新润”，常州华润前身）成立于 2009 年 7 月 3 日，注册资本为 100.00 万元，其中：常高新以货币认缴出资 100.00 万元，占比 100.00%。

2009 年 6 月 12 日，常州汇丰会计师事务所对常州新润成立时的出资情况进行审验，并出具了“常汇会验字（2009）内 283 号”《验资报告》，确认：截至 2009 年 6 月 12 日止，常州新润（筹）已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 100.00 万元，股东以货币出资。

2009 年 6 月 12 日，常州市新北区国有资产管理委员会出具批复，同意常州新润设立。

2009 年 7 月 3 日，常州新润完成注册登记的工商登记手续。常州新润成立

时的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	常州高新技术产业开发区发展（集团）总公司	100.00	100.00%	货币
合计		100.00	100.00%	-

2、2009 年 10 月，常州华润第一次增资

2009 年 10 月 18 日，常州新润召开股东会，审议通过将常高新拥有的录安洲石化码头在建工程作价 10,707.26 万元对常州新润进行增资，增资后常高新出资 10,807.26 万元，占常州新润注册资本的 100%。

2009 年 10 月 19 日，常州高新区（新北区）国有资产监督管理委员会办公室出具“常新国资委办文[2009]27 号”批复，同意常高新对常州新润增资 10,707.26 万元。

2009 年 10 月 16 日，常州常申房地产土地资产评估有限公司出具“常申资评报（2009）84 号”《常州高新技术产业开发区发展（集团）总公司资产评估》，在建常州港录安洲港区化工码头工程在评估基准日 2009 年 10 月 15 日所表现的公允价值为人民币壹亿零柒佰零柒万贰仟陆佰元整。

2009 年 10 月 19 日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚常验验（2009）109 号”《关于常州新润石化仓储有限公司实收资本的验证报告书》，经审验，截至 2009 年 10 月 19 日止，常州新润已收到常高新缴纳的新增注册资本（实缴资本）10,707.26 万元，出资方式为实物资产（在建的常州港录安洲港区化工码头工程）。

2009 年 10 月 20 日，常州新润完成本次增资的工商变更登记手续。本次增资完成后，常州新润的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	常州高新技术产业开发区发展（集团）总公司	100.00	100%	货币
		10,707.26		实物
合计		10,807.26	100.00%	-

3、2010 年 6 月，常州华润第一次股权转让

2009 年 12 月 15 日，常州高新区（新北区）国有资产监督管理委员会出具《关于〈常州新润石化仓储有限公司股权转让的请示〉的批复》（常新国资委

[2009]7号），同意将常州新润90%股权按9,726.53万元的底价进行上市转让。

2010年1月16日，常州高新区（新北区）国有资产监督管理委员会同意《关于协议转让常州新润石化仓储有限公司90%股权的请示》。

2010年2月26日，常高新与华润包装材料有限公司共同签署《常州新润石化仓储有限公司90%国有股权转让合同》。常州产权交易所对本次股权转让进行了鉴证。

2010年5月18日，常州新润召开股东会，审议同意股东常高新将其所持有的常州新润90.00%的股权共9,726.53万元出资额，以9,726.53万元的价格转让给华润包装材料有限公司。

2010年6月12日，常州新润完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，常州新润的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	华润包装材料有限公司	9,726.53	90.00%	实物
2	常州高新技术产业开发区发展（集团）总公司	980.73	10.00%	实物
		100.00		货币
合计		10,807.26	100.00%	-

4、2011年5月，常州华润第二次增资

2011年3月15日，常州新润召开股东会，审议通过注册资本由10,807.26万元增加至35,000.00万元，其中：华润包装材料有限公司以货币增资24,192.74万元。首期出资8,000.00万元于2011年8月30日前缴清，余额自常州新润增资变更核准之日起两年内缴足。

2011年4月26日，常州金鼎会计师事务所有限公司出具“常金鼎验（2011）014号”《验资报告》，经审验，截至2011年4月25日，常州新润已收到华润包装材料有限公司缴纳的新增注册资本首期出资8,000.00万元，其中货币出资8,000.00万元。

2011年4月29日，常州金鼎会计师事务所有限公司出具“常金鼎验（2011）016号”《验资报告》，经审验，截至2011年4月28日，常州新润已收到华润包装材料有限公司缴纳的新增注册资本第二期出资8,000.00万元，其中货币出资8,000.00万元。

2011年5月5日，常州金鼎会计师事务所有限公司出具“常金鼎验（2011）018号”《验资报告》，经审验，截至2011年5月4日，常州新润已收到华润包装材料有限公司缴纳的新增注册资本第三期出资8,192.74万元，其中货币出资8,192.74万元。

2011年4月26日，常州新润完成本次增资的工商变更登记手续。并于2011年5月4日完成本次增资第二期出资的工商变更登记手续，2011年5月6日完成本次增资第三期出资的工商变更登记手续。本次增资完成后，常州新润的股权结构情况如下：

序号	股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
1	华润包装材料有限公司	9,726.53	96.91%	实物
		24,192.74		货币
2	常州高新技术产业开发区发展（集团）总公司	980.73	3.09%	实物
		100.00		货币
合计		35,000.00	100.00%	-

5、2014年4月，常州华润股东名称变更

2014年3月10日，常州新润召开股东会，确认股东常高新名称变更为常高新集团有限公司。

2014年4月2日，常州新润完成本次工商变更登记手续。本次变更完成后，常州新润的股权结构情况如下：

序号	股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
1	华润包装材料有限公司	9,726.53	96.91%	实物
		24,192.74		货币
2	常高新集团有限公司	980.73	3.09%	实物
		100.00		货币
合计		35,000.00	100.00%	-

6、2015年8月，常州华润变更名称

2015年6月18日，常州新润召开股东会，同意公司名称变更为“常州华润化工仓储有限公司”。

2015年7月31日，华润（集团）有限公司出具《关于授权使用“华润”字号的函》，同意常州新润使用“华润”字号。

2015年8月19日，常州新润完成本次工商变更登记手续。

7、2017 年 1 月，常州华润第二次股权转让

2016 年 9 月 26 日，常州高新区（新北区）国有资产监督管理委员会同意《关于协议转让常州华润化工仓储有限公司股权的请示》。

2016 年 11 月 11 日，常州市人民政府国有资产监督管理委员会出具《市国资委关于同意常高新集团有限公司协议转让常州华润化工仓储有限公司国有股权的批复》，同意常高新集团有限公司将持有的常州华润 3.09%股权，作价 1,080.726 万元协议转让给常州新港经济发展有限公司。

2016 年 11 月 30 日，常州华润召开股东会，审议同意股东常高新集团有限公司将其所持有的常州华润 3.09%的股权以协议转让的方式转让给常州新港经济发展有限公司。

2016 年 11 月，常高新集团有限公司与常州新港经济发展有限公司共同签署《常州华润化工仓储有限公司股权转让协议》。

2017 年 1 月 17 日，常州华润完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，常州新润的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
1	华润包装材料有限公司	9,726.53	96.91%	实物
		24,192.74		货币
2	常州新港经济发展有限公司	980.73	3.09%	实物
		100.00		货币
合计		35,000.00	100.00%	-

8、2018 年 10 月，常州华润股东名称变更

2018 年 9 月 20 日，常州华润召开股东会，确认股东华润包装材料有限公司名称变更为华润化学材料科技有限公司。

2018 年 10 月 29 日，常州华润完成本次工商变更登记手续。本次变更完成后，常州华润的股权结构情况如下：

序号	股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
1	华润化学材料科技有限公司	9,726.53	96.91%	实物
		24,192.74		货币
2	常州新港经济发展有限公司	980.73	3.09%	实物
		100.00		货币
合计		35,000.00	100.00%	-

9、2019 年 4 月，常州华润第三次股权转让

2019 年 4 月 3 日，常州华润召开股东会，经全体股东审议，一致同意股东华润化学材料科技有限公司将其所持有的常州华润 96.91%的股权以协议转让的方式转让给华润化学材料有限公司。

2019 年 4 月 3 日，华润化学材料科技有限公司与华润化学共同签署《常州华润化工仓储有限公司股权转让协议》，华润化学材料科技有限公司同意将其持有的常州华润 96.91%股权转让给华润化学，本次股权转让价格为 33,919.27 万元。

2019 年 4 月 24 日，常州华润完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，常州华润的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例	出资方式
1	华润化学材料有限公司	9,726.53	96.91%	实物
		24,192.74		货币
2	常州新港经济发展有限公司	980.73	3.09%	实物
		100.00		货币
合计		35,000.00	100.00%	-

2020 年 4 月 1 日，华润化学于出具了《华润化学材料有限公司关于本次重大资产重组的资产不存在权利受限的承诺》：“一、截至本承诺函出具之日，本公司转让持有的常州华润化工仓储有限公司 56.91%的股权（以下简称“标的资产”）不存在任何违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，亦不存在可能影响本次交易的情况；二、本公司合法持有标的资产，对该标的资产拥有合法、完整的处置权利，不存在任何信托持股、委托持股或其他任何间接持股的情形；三、本公司持有的标的资产不存在质押、担保或其他第三方权利等限制性情形，亦不存在被查封、冻结、托管等限制转让情形；四、本公司持有的标的资产权属情形，不存在任何权属纠纷，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，资产转移不存在法律障碍。五、本公司持有的相关资产在历史沿革中的历次转让/受让、增资等事项均履行了国有资产产权交易的所有流程，不存在国有资产流失的状况。”

华润化学材料科技控股有限公司于 2020 年 3 月 26 日出具《关于常州华润化工仓储有限公司国有股权变动的确认函》：“针对常州华润化工仓储有限公司历次国有股权变动，本公司作为上述国有股权变动的批复单位，确认如下：1、常

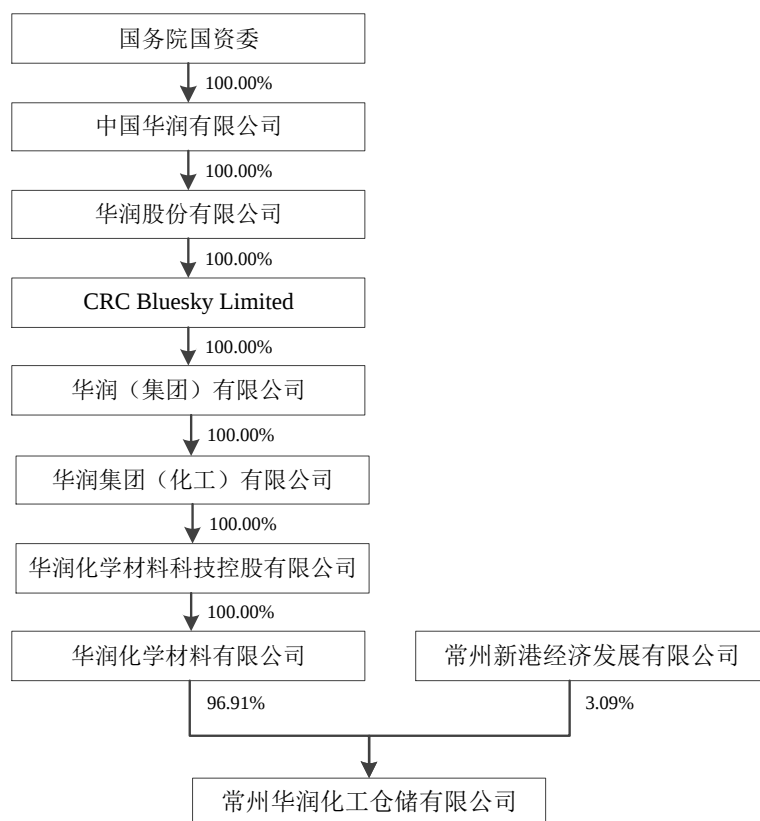
州华润化工仓储有限公司历史上国有股权的变动，内部决策程序合法合规，对常州华润化工仓储有限公司历史上国有股权变动的结果予以确认。2、常州华润化工仓储有限公司历史上国有股权的变动未损害国有股东利益，未造成国有资产流失。”

常州华润为依法设立且有效存续的有限公司，不存在法律、法规和规范性文件其章程规定需要终止的情形。虽然常州华润历史沿革中存在缺失部分评估等国有资产交易程序，但是常州华润历史沿革中存在的历次转让/受让均属于国有资产内部的转让，未造成常州华润国有产权益发生变化，根据华润化学和华润化学材料科技控股有限公司的说明，上述情况不构成本次重组的实质性障碍。

（三）常州华润产权或控制关系情况

1、股权结构

截至本报告书签署之日，常州华润的股权结构图如下：



2、实际控制人

截至本报告书签署之日，华润化学持有常州华润 96.91%股权，华润化学的控股股东为华润化学控股，为一家注册在香港的国有控股企业。

根据股权结构图，常州华润的实际控制人为中国华润有限公司。

3、公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，常州华润章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

4、主要管理人员安排

根据太仓阳鸿与常州华润股东签订的协议，本次交易后常州华润董事会安排、管理结构设置为：常州华润董事会由 6 名董事组成，其中华润化学提名 2 名董事，太仓阳鸿提名 3 名董事，常州新港经济发展有限公司提名 1 名董事。常州华润董事长、财务总监由太仓阳鸿提名，董事会聘任；常州华润总经理、财务经理由华润化学提名，董事会聘任。常州华润法定代表人由董事长担任，并相应修改常州华润公司章程。

另根据交易对方华润化学制定的《国有股权转让职工安置方案》，常州华润国有股权转让后的公司（以下简称“新公司”）整体接收常州华润现有全部在册正式职工，职工可以选择与常州华润解除劳动合同，并按规定领取经济补偿金，也可以选择在新公司继续履行原劳动合同，职工选择解除劳动合同的，可与新公司按原合同主要条款重新签订劳动合同。

上市公司将根据上述管理层安排、职工安置方案维护常州华润原有管理人员的稳定性；同时，上市公司将进一步梳理与常州华润在经营和管理上的共性，求同存异，从企业文化、财务管理及内控规范等方面进行梳理和整合，相互借鉴，以实现公司战略布局。

5、影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，常州华润不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（四）主要下属公司情况

截至本报告书签署之日，常州华润无下属子公司。

（五）主要资产权属、对外担保及主要负债、或有事项情况

1、主要资产及其权属情况

根据天职国际出具的《审计报告》（天职业字[2020]13645号），截至2019年12月31日，常州华润的主要资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年12月31日	
	金额	比例
货币资金	31.29	0.03%
应收账款	620.07	0.62%
预付款项	354.32	0.35%
其他应收款	65.15	0.07%
存货	376.18	0.38%
其他流动资产	1,856.32	1.86%
流动资产合计	3,303.32	3.30%
固定资产	82,323.61	82.31%
在建工程	504.91	0.50%
无形资产	12,916.15	12.91%
长期待摊费用	835.70	0.84%
其他非流动资产	134.83	0.13%
非流动资产合计	96,715.19	96.70%
资产总计	100,018.52	100.00%

如上表所示，报告期内，常州华润主要资产为固定资产和无形资产。

（1）固定资产

截至2019年12月31日，常州华润固定资产账面净值82,323.61万元，主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、办公设备及其他。具体情况如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	固定资产净值	成新率
房屋建筑物	46,926.41	40,315.27	85.91%
机器设备	56,561.74	41,944.06	74.16%
运输工具	70.53	9.67	13.71%
办公设备及其他	278.90	54.62	19.58%
合计	103,837.57	82,323.61	79.28%

①房屋及建筑物

A.房产情况

截至本报告书签署之日，常州华润目前持有“苏（2017）常州市不动产权第0013612号”《不动产权证》，情况如下：权利人为常州华润；坐落于龙江北路1585号；土地权利类型为国有建设用地使用权；权利用途为仓储用地；使用权面积为209,449平方米；使用期限为2017年2月24日至2059年10月29日。房屋权利类型为房屋所有权；权利性质为自建房；建筑面积为8,575.18平方米，房屋情况如下：

序号	证书编号	坐落	幢号	面积（m ² ）	权属性质	使用期限
1	苏（2017） 常州市不动产权第 0013612号	龙江北路1585号	1	521.43	自建房	2059年10月29日
2			2	28.28	自建房	2059年10月29日
3			3	3,763.73	自建房	2059年10月29日
4			4	102.09	自建房	2059年10月29日
5			5	835.17	自建房	2059年10月29日
6			6	615.86	自建房	2059年10月29日
7			7	490.39	自建房	2059年10月29日
8			8	824.16	自建房	2059年10月29日
9			9	36.72	自建房	2059年10月29日
10			10	229.36	自建房	2059年10月29日
11			11	390.60	自建房	2059年10月29日
12			12	737.39	自建房	2059年10月29日

除上述已经取得权属证书的房屋所有权外，常州华润尚未取得房屋权属证书的房屋具体情况如下：

序号	所有人	房屋	面积（m ² ）
1	常州华润	小型办公楼（边检楼）	592.74
2		2#综合用房	52.32
3		变电所	77.84
4		码头重建综合用房	325.00
5		卡口（边防海关监管用房）	82.81
6		二期配电室	285.00
7		样品间	60.00
8		二期驾驶员休息室	120

未取得房屋权属证书的房屋建筑面积为 1,595.71 m²，账面净值为 462.66 万元，占房屋建筑物（不包括构筑物）账面净值比例为 17.46%，占常州华润总资产比例为 0.46%。除前述部分房屋建筑物尚未取得所有权证书情况外，常熟华润拥有的上述房屋及建筑物所有权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

未取得房产证的建筑物主要用于办公用途，账面净值金额较小，建筑面积占比较小，对常州华润的生产不存在重大不利影响。常州华润拥有的上述房屋建筑物不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

宏川智慧的实际控制人林海川已出具承诺：“若标的资产的土地、房产未取得相应土地证、房产证等情形而使标的资产/宏川智慧需要承担任何罚款和/或损失，本人将足额补偿宏川智慧因此发生的支出和/或产生的损失，保证宏川智慧不因此遭受任何损失。”

除前述部分房屋建筑物尚未取得所有权证书情况外，常州华润拥有的上述房屋及建筑物所有权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

B. 租赁的房产情况

截至本报告书签署之日，常州华润共租赁 1 处房屋建筑物，用于员工住宿，具体情况如下：

承租人	出租人	租赁地址	租赁期限	租金	用途	产权证书编号
常州华润	孙旖	常州市新北区吟风苑 12-乙-1402	2019.5.20-2020.5.19	2,500 元/月	员工居住	常房地权新字第 00612873 号

②主要经营设备情况

截至 2019 年 12 月 31 日，常州华润机器设备账面原值为 56,561.74 万元，净值为 41,944.06 万元，成新率为 74.16%，主要包括各类储罐、各类管线及单作用气动切断球阀、雷达液位计、成套开关柜、屏蔽电泵、压缩机等。常州华润拥有的机器设备均为自购或自建，所有权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

(3) 无形资产

①专利

截至本报告书签署之日，常州华润未持有专利。

②商标

截至本报告书签署之日，常州华润未拥有商标。

③土地使用权

截至本报告书签署之日，常州华润拥有 2 宗土地使用权，该宗地上主要建有行政楼、地磅房、实验楼、备品备件库等建（构）筑物，具体情况如下：

序号	权利人	权利证号	坐落位置	宗地面积 (m ²)	终止日期	土地 用途	用地 性质	他项 权利
1	常州 华润	苏（2017）常 州市不动产权 第 0013612 号	龙江北路 1585 号	209,449.00	2059.10.29	仓储 用地	出让	无
2	常州 新润	苏（2012）常 州市不动产权 第 0497746 号	龙江北路 1585 号	221,579.00	2061.5.16	仓储 用地	出让	无

注：常州新润为常州华润的前身。第二项土地使用证为临时土地证，该土地证已于 2013 年 11 月 30 日到期。

常州华润持有的“常国用（2012）第 0497746 号”《国有土地使用权证》为临时证照，该土地证已于 2013 年 11 月 30 日到期。常州华润已全部支付上述国有土地的出让金，上述临时土地证到期未续期的主要原因为部分地块尚未进行开发及建设完毕。宏川智慧、华润化学基于本次交易以及常州华润后续发展的考虑，在本次交易前暂缓该地块项目的审批及开发，待本次交易完成后，宏川智慧、华润化学和常州华润共同研究并尽快推进该地块项目开发建设并换领相关土地证照。

2020 年 3 月 12 日，江苏常州滨江经济开发区管理委员会出具《证明》：常州华润持有的“常国用（2012）第 0497746 号”《国有土地使用权证》（临时），部分土地已于 2014 年规划建设了二期储罐项目，该区原则上同意支持常州华润依法依规利用剩余土地进行三期项目的规划、建设、验收及该宗地块不动产证的办理。

2020 年 2 月 27 日，常州市自然资源和规划局常州国家高新技术产业开发区分局出具《证明函》：常州华润自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 2 月 25 日，一直严格

遵守有关自然资源管理法规的规定，依法取得土地使用权并已全额缴纳土地出让金，未发生违反自然资源管理法规的行为，也未曾收到该局行政调查或行政处罚。

宏川智慧的实际控制人林海川已出具承诺：“若标的资产的土地、房产未取得相应土地证、房产证等情形而使标的资产/宏川智慧需要承担任何罚款和/或损失，本人将足额补偿宏川智慧因此发生的支出和/或产生的损失，保证宏川智慧不因此遭受任何损失。”

综上所述，常州华润临时土地证未换领且未取得上述房屋产权证书不会对本次交易构成实质性不利影响。

（3）经营资质与许可

截至本报告书签署之日，常州华润已取得的许可、资质主要情况如下：

序号	持证主体	名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期至
1	常州华润	中华人民共和国港口经营许可证	（苏常新）港经证（0008）号	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
2	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-M001-003、J001、J002	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
3	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-CV301-V314	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
4	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-CV401-V316	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
5	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-CV501-V512	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
6	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-CV601-V610	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
7	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-CV701-V710	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
8	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-CV801-V808	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
9	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-CV901-V910	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
10	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-TH301-H314	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
11	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-TH401-H416	常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日

12	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-TH501-H512	常州国家高新技术开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
13	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-TH601-H610	常州国家高新技术开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
14	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-TH701-H710	常州国家高新技术开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
15	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-TH801-1-H808-2	常州国家高新技术开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
16	常州华润	港口危险货物作业附证	（苏常新）港经证（0008）号-TAH(901-906)-1-CH(909-910)-2	常州国家高新技术开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年4月18日	2022年4月17日
17	常州华润	危险化学品经营许可证	苏D（新）行审市经字[2018]001143	常州国家高新技术产业开发区（新北区）行政审批局	2018年8月6日	2021年8月5日
18	常州华润	中华人民共和国海关报关单位登记证书	3204969930	中华人民共和国常州海关	2016年12月30日	长期
19	常州华润	交通运输企业安全生产标准化建设等级证明（二级）	2018-11-106912	中华人民共和国交通运输部	2017年6月23日	2020年6月22日
20	常州华润	中华人民共和国港口设施保安符合证书	Z05050201-2016-0060	中华人民共和国交通运输部	-	2021年8月25日
21	常州华润	危险化学品重大风险源备案登记表	BA 苏320411000000[2019]001	常州国家高新产业开发区（新北区）住房和城乡建设局	2019年12月20日	2022年10月20日
22	常州华润	中华人民共和国海关保税仓库注册登记证书	（宁）关保库字第GZ061号	常州国家高新技术产业开发区（新北区）行政审批局	2019年7月15日	2022年7月14日
23	常州华润	江苏省排放污染物许可证	3204112013000143	常州市新北区环境保护局	2013年12月31日	2016年12月31日

常州华润持有的《江苏省排放污染物许可证》已于 2016 年 12 月 31 日到期，根据《固定污染源排污许可分类管理名录（2017 年版）》的规定：干散货（含煤炭、矿石）、件杂、多用途、通用码头，单个泊位 1,000 吨级及以上的内河港口、单个泊位 1 万吨级及以上的沿海港口的排污许可证换证日期缓期至 2020 年。

根据常州滨江经济开发区环保与安监局于 2020 年 3 月 2 日出具的《守法证

明》：常州华润自 2018 年 1 月 1 日起至证明出具之日，未发生违反国家有关环境保护法律、行政法规的情形，未受到行政处罚。

2、对外担保情况

截至本报告书签署之日，常州华润不存在对外担保的情形。

3、主要负债情况

根据天职国际出具的《审计报告》（天职业字[2020]13645 号），截至 2019 年 12 月 31 日，常州华润的主要负债情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例
短期借款	-	-
应付账款	98.95	0.13%
预收款项	-	-
合同负债	379.54	0.50%
应付职工薪酬	451.71	0.59%
应交税费	44.60	0.06%
其他应付款	72,215.45	94.86%
流动负债合计	73,190.25	96.14%
长期借款	-	-
递延收益	2,940.01	3.86%
非流动负债合计	2,940.01	3.86%
负债合计	76,130.26	100.00%

截至本报告书签署之日，常州华润不存在或有负债的情形。

4、诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况

截至本报告书签署之日，常州华润尚未了结的诉讼如下：

序号	原告	被告	案由	诉讼请求
1	常州华润	宁波天盛海运有限公司	海事海商纠纷	要求被告根据协议支付船舶“活扣”以后赔偿人民币 1,500 万元
2	常州华润	宁波天盛海运有限公司	船舶碰撞码头损害责任纠纷	1、请求法院判令被告赔偿原告常州华润受损的常州港录安洲港区长江码头修复费用人民币（以下均为人民币）70,330,264.32 元及其利息； 2、请求法院判令被告赔偿原告常州华润常州港录安洲港区长江码头自事故发生之日起至正常运营之日止（从 2017 年 7 月 9 日至 2018 年 7 月 9 日，共 12 个月）的营运损失 66,772,368.24 元及其利息； 3、请求法院判令被告赔偿原告常州华润常州港录

				安洲港区长江码头自损害时产生的应急防污抢险费 6,291,808 元及其利息； 4、请求法院判令被告赔偿原告常州华润常州港录安洲港区长江码头自损害时产生的应急拖轮维护施救费 1,068,480 元及其利息； 5、请求法院判决原告常州华润就上述第一项、第二项债权较其他非人身伤亡赔偿请求债权在被告设立的海事赔偿责任限制基金数额内优先受偿； 6、请求法院判决原告常州华润就上述第一项至第四项债权对“天盛 18”轮享有船舶优先权； 7、请求法院判令被告承担本案的保全费、诉讼费用等实现债权的一切费用
3	宁波天盛海运有限公司	常州华润	申请设立海事赔偿责任限制基金	2017年12月27日，武汉海事法院作出“（2017）鄂72民特39号”《民事裁定书》；2018年5月7日，湖北省高级人民法院作出“（2018）鄂民终619号”《民事裁定书》，裁决结果为准予宁波天盛海运有限公司提出的设立海事赔偿责任限制基金的申请；海事赔偿责任限制基金数额为24,420,411特别提款权及其利息等。

根据上市公司子公司太仓阳鸿与交易对方华润化学签订的《产权交易合同》，上市公司同意，配合常州华润及华润化学解决上述未决诉讼，若常州华润在挂牌日（信息披露起始日）上月末以后收到该案件的或有收益，在扣除应由常州华润承担的后续与此案件相关的律师费、差旅费等费用后，由常州华润返还原股东。即该案涉及的或有收益与常州华润无关联。

上述尚未了结的诉讼不会对本次交易构成实质性的重大不利影响。除上述诉讼外，常州华润不存在影响本次重组的重大诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍标的资产权属转移的其他重大情况。

5、是否因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦察或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查，是否受到行政处罚或者刑事处罚

截至本报告书签署之日，常州华润不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况，未受到行政处罚或者刑事处罚。

（六）常州华润最近两年的主要财务指标

1、常州华润最近两年的主要财务数据

根据天职国际出具的《审计报告》（天职业字[2020]13645号），截至2019年12月31日，常州华润最近两年主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	100,018.51	103,630.91
负债合计	76,130.26	82,473.69
所有者权益	23,888.25	21,157.22

(2) 利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	14,259.19	7,839.84
营业利润	2,836.49	-2,541.29
利润总额	2,731.03	2,197.12
净利润	2,731.03	2,197.12
归属于母公司所有者的净利润	2,731.03	2,197.12

(3) 现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	10,404.99	4,254.02
投资活动现金流量净额	-1,515.96	1,194.87
筹资活动现金流量净额	-8,889.04	-5,454.77
现金及现金等价物净增加额	-0.01	-5.89

2、常州华润最近两年的主要财务指标

财务指标	2019 年度/ 2019 年 12 月 31 日	2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日
资产负债率	76.12%	79.58%
流动比率	0.05	0.04
速动比率	0.04	0.04
应收账款周转率（次）	20.84	14.71
存货周转率（次）	20.61	7.83

注：①流动比率=流动资产/流动负债；②速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；
③资产负债率=合并负债总额/合并资产总额；④应收账款周转率=当期营业收入*2/（应收账款期初数+应收账款期末数）；⑤存货周转率=当期主营业务成本*2/（存货期初数+存货期末数）。

3、常州华润最近两年非经常性损益情况**(1) 常州华润扣除非经常性损益后的净利润**

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
净利润	2,731.03	2,197.12

非经常性损益	18.13	3,653.18
扣除非经常性损益后的净利润	2,712.90	-2,641.38

（2）常州华润非经常性损益的构成及原因

报告期内，常州华润非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益	-6.59	-20.35
计入当期损益的政府补助	97.23	100.08
其他营业外收入和支出	-98.87	4,758.77
所得税影响额	-26.3	1,185.32
合计	18.13	3,653.18

2018 年度，常州华润非经常性损益金额合计为 3,653.18 万元，主要是因为 2017 年 7 月停靠在常州华润长江码头 3 号泊位待卸邻苯的船只意外遭到一艘 5 万吨级的船只撞击，导致 3 号泊位及周边地区大面积坍塌而产生的保险赔款收入。

常州华润的非经常性损益不具备持续性，报告期内扣除非经常性损益后净利润呈增长趋势，标的公司对非经常性损益不存在依赖。

（七）最近三年发生的与改制、增资、股权转让相关的资产评估或估值情况

1、常州华润两次评估的差异情况

在上海联交所挂牌转让期间，交易对方聘请了东洲评估对标的公司进行了评估。根据东洲评估出具的《评估报告》（东洲评报字[2019]1298 号），以 2019 年 7 月 31 日为基准日。评估报告采用资产基础法评估值作为本次评估结论，常州华润所有者权益账面值为 22,402.59 万元，评估值为 37,928.06 万元，评估增值 15,525.46 万元，增值率 69.30%。

本次交易中，上市公司另行聘请了中广信对标的公司于评估基准日的投资价值进行了评估。根据中广信出具的《常州华润投资价值资产评估报告》（中广信评报字[2020]第 091 号），以 2019 年 12 月 31 日为基准日。经采用收益法评估，在评估基准日持续经营前提下，常州华润化工仓储有限公司相对于太仓阳鸿石化有限公司的投资价值 44,000.00 万元。评估报告另对评估基准日采用资产基础法进行了评估，常州华润所有者权益账面值为 23,888.26 万元，评估值为 39,557.80

万元，评估增值 15,669.54 万元，增值率为 65.60%。

2、常州华润两次评估产生差异的主要原因及合理性分析

常州华润两次评估差异主要是由于评估方法及评估目的不同。东洲评估出具的《评估报告》为本次交易的定价依据，采用了资产基础法。中广信出具的《常州华润投资价值资产评估报告》系上市公司对于标的公司投资价值的评估，采用了收益法，结合其被评估单位自身的经营情况、收购后委托人对被评估单位投入的其他资源、收购后协同效应的影响等情况以及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。

（八）常州华润主营业务情况

1、主营业务概况

常州华润是一家仓储物流服务提供商，依靠自有码头、管线、储罐、设备装置为客户提供仓储综合服务及相关服务，业务包括装卸、仓储等。

常州华润库区码头长江泊位位于录安洲，包含 3 个泊位，分别是 5 万吨级、1 万吨级和 1,000 吨级；其夹江泊位位于夹江南岸，包含 2 个泊位，皆为 1,000 吨级。常州华润库区储罐 80 座，罐容总量 54.40 万立方米。其中，70 座立式储罐，10 座球罐。

2、主要产品或服务及其用途

常州华润作为专业的仓储物流综合服务提供商，主要向客户提供石化产品的仓储综合服务、物流链管理服务和中转及其他服务等，具体服务内容如下：

（1）仓储服务

仓储综合服务指依靠公司码头、管线、储罐、装车台等为客户提供货物一体化服务，业务涉及装卸及仓储全过程。仓储综合服务是石化物流企业提供服务的核心，是产业链上各环节间的纽带。

（2）码头服务

码头服务主要包括过驳、中转、车船直卸、船只补给等业务，不涉及仓储过程，其中过驳，指将货物从船只经码头转运至其他船只的服务；中转和车船直卸，指利用公司码头及管线资源将货物直接输送至客户储罐或者槽罐车的服务；船只

补给，是指为码头过往船只提供补给的服务。

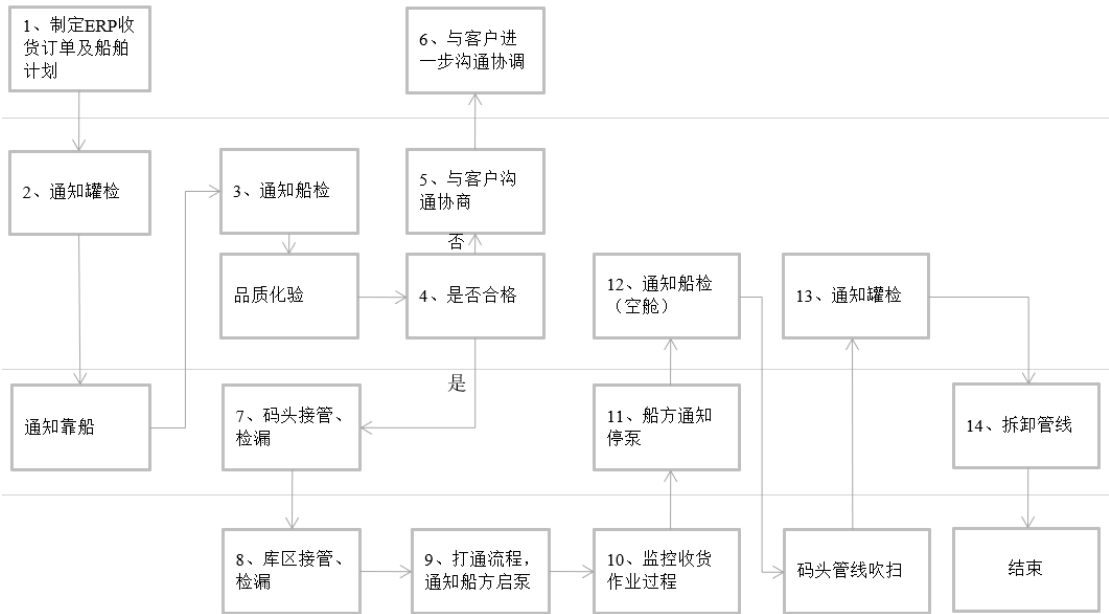
3、常州华润所处行业基本情况

常州华润所处行业基本情况详见本报告书之“第八节 管理层讨论分析”之“二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析”。

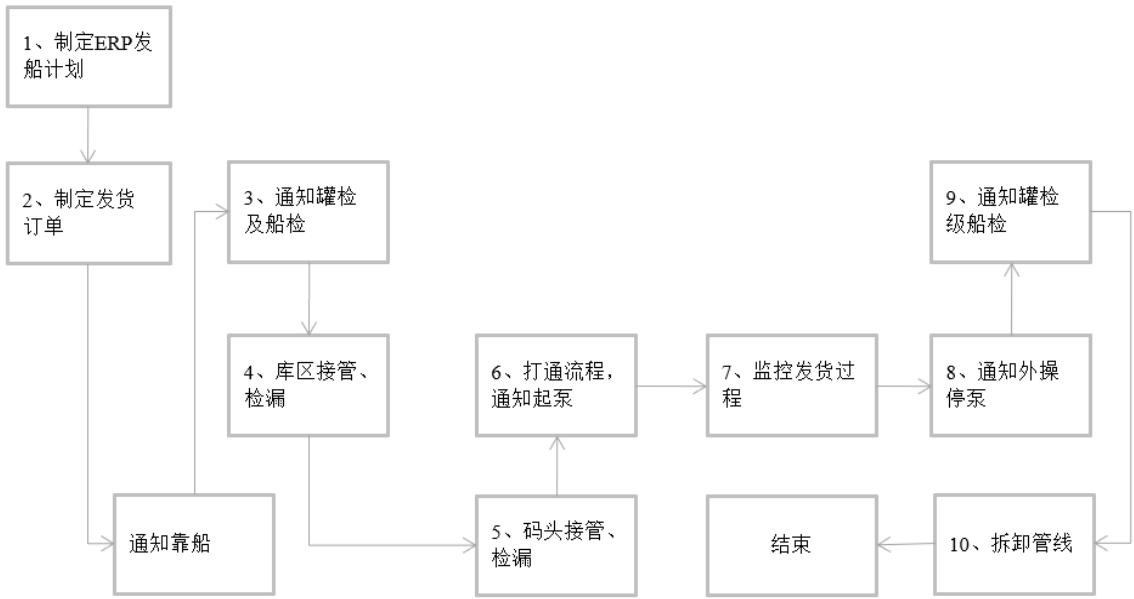
4、主要产品工艺流程图

常州华润整体业务流程包括卸船入库、装船出库、卸车入库、装车出库、管线入库、管线出库。具体如下：

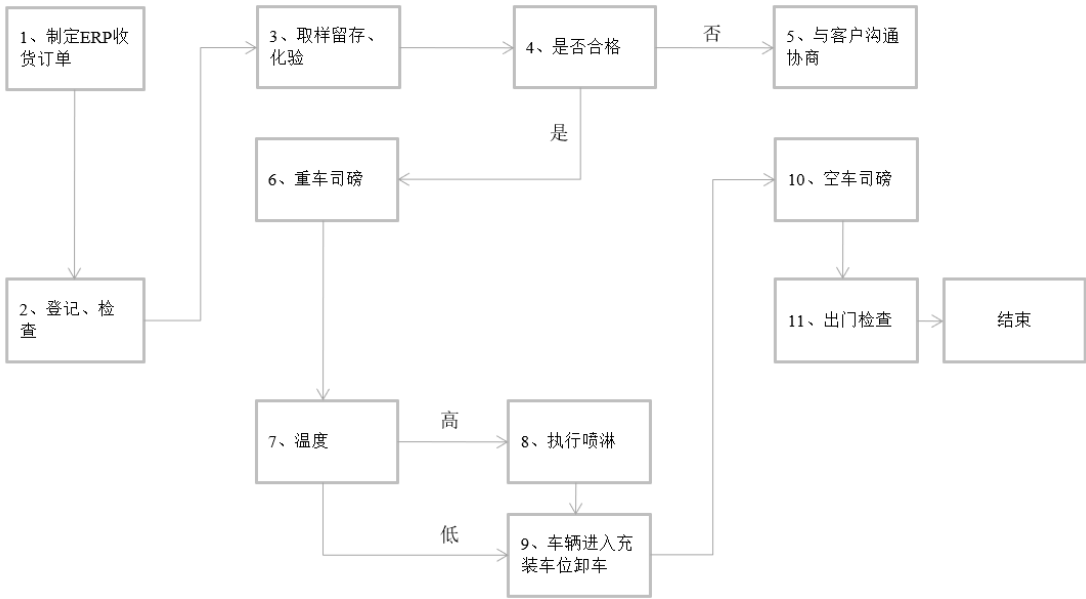
(1) 卸船入库流程



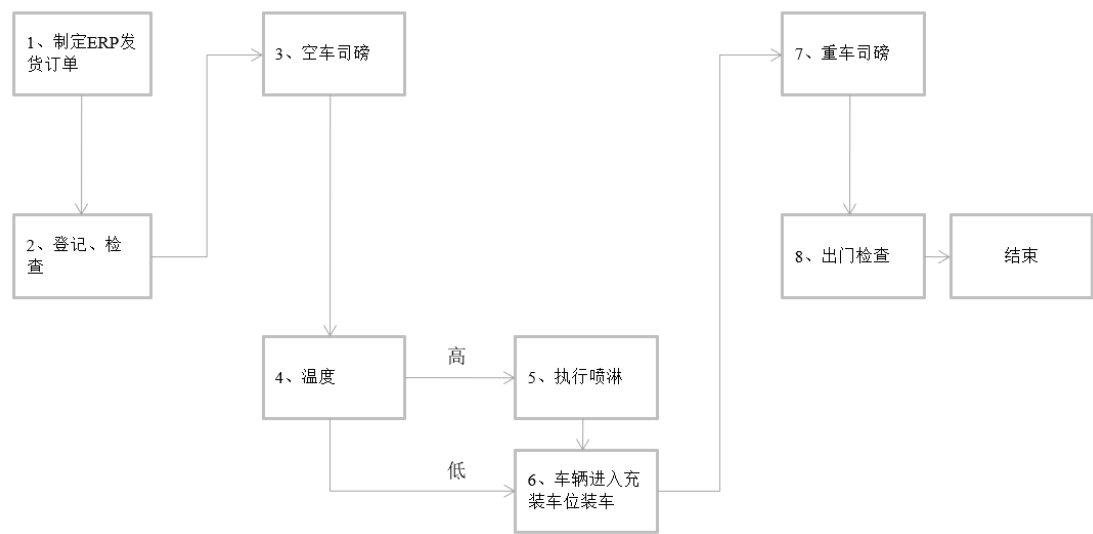
(2) 装船出库流程



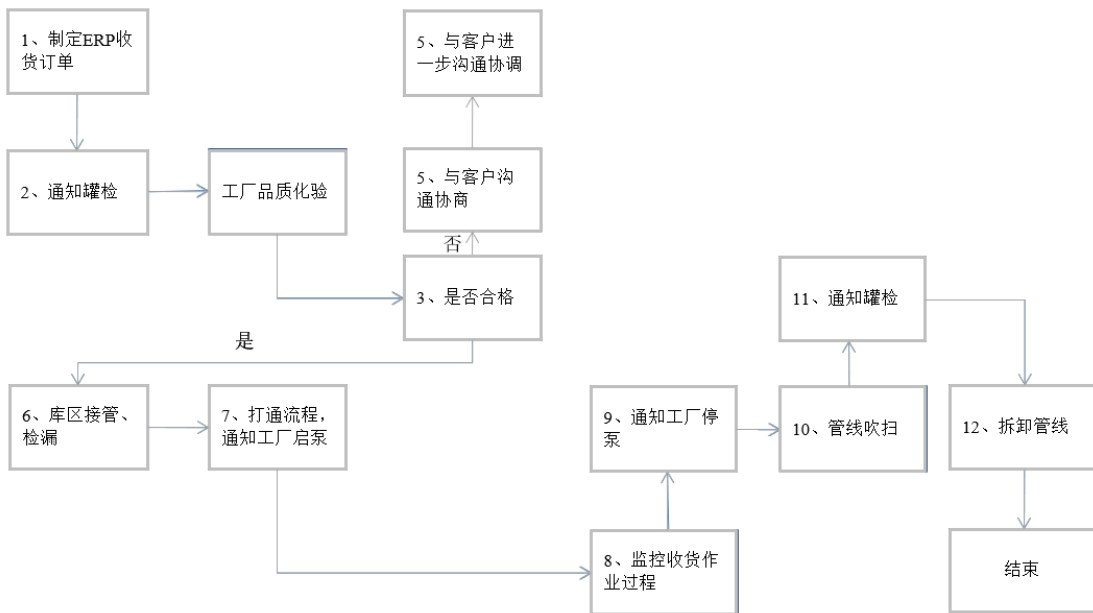
(3) 卸车入库流程



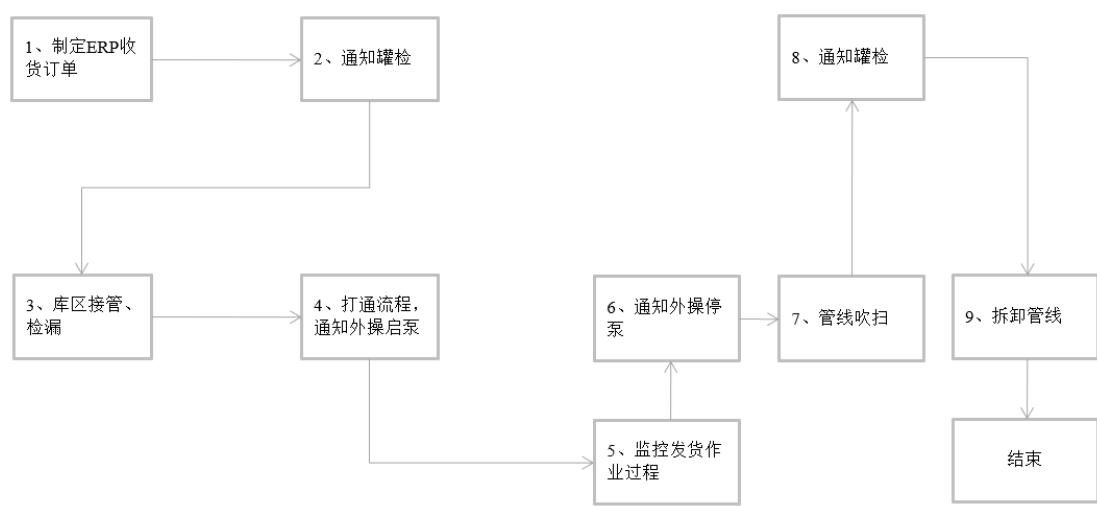
(4) 装车出库流程



(5) 管线入库流程



(6) 管线出库流程



5、主要经营模式

(1) 销售模式

常州华润通过商务部负责服务的销售。商务部销售流程包括客户开拓、客户资质认定、新品种仓储、签订合同、录入 ERP 系统、货权确认、提供仓储服务、催收费用等。根据客户储罐期限的时限，常州华润采用临租和包租两种租罐方式经营：（1）在临租模式下，按仓储货物重量（吨）收取仓储租金。（2）在包租模式下，按包罐罐容（立方米）收取仓储租金。

(2) 采购模式

常州华润采购主要为日常维修维护用品、消防安全用品、办公用品等材料采购以及储罐维修、管线升级改造等工程采购。常州华润的采购项目分为工程类项目，非工程类项目。采购方式分为招标方式和非招标方式，其中，招标分为公开招标，邀请招标；非招标方式分为竞争谈判、询价和单一来源。常州华润适用的采购管理制度根据采购项目类别、金额对采购方式进行了具体的规范。

(3) 操作模式

常州华润提供仓储综合服务过程中的卸船、装船、卸车、装车、灌装等操作由总操作部统一负责管理。操作按照操作地点又分为外操操作、中控室操作和码头操作。常州华润针对各操作流程制定了严格的操作规程和安全生产管理制度，各操作人员严格按照制度要求进行安全操作。常州华润的安全安保部全面组织监督库区的安全环保工作，对各项操作流程进行日常安全巡视检查，保障重点区域的操

作安全。

6、主要产品的生产销售情况

（1）报告期内主要产品的产能、产量和销量情况

常州华润主要从事石化产品仓储业务，储罐罐容量及出租率水平是反映其主营业务经营情况的关键指标。报告期内，常州华润储罐罐容量及出租率具体情况如下：

单位：立方米

2018 年度			2019 年度		
总罐容	已出租罐容	出租率	总罐容	已出租罐容	出租率
544,000.00	160,860.80	29.57%	544,000.00	322,646.40	59.31%

注：罐容出租率=Σ实际出租容积（包租罐按合同实际包租罐容+临租罐按实际进货量折算容积）*出租天数/总容积*365 天

报告期内，常州华润储罐罐容量为 54.40 万立方米，未发生变化。

报告期内，常州华润储罐出租率呈上升趋势。其中 2018 年罐容出租率较低，主要是由于：①2017 年 7 月常州华润意外发生船只撞击事故，直到 2018 年 8 月才全面恢复运营，对常州华润正常经营造成较大影响，导致 2018 年大部分时间罐容出租率处于较低水平；②近几年，华东地区液体化工仓储竞争激烈，常州华润目前的优势品类较少，尚处于客户开拓和积累期。

2019 年，常州华润储罐出租率明显上升。主要是由于 2019 年经营逐渐回归正轨，区域、服务优势使得客户增加。常州华润未来业务扩张潜力较大，未来常州华润将着力提升服务能力，扩大服务品类，以满足不同客户的多样化需求，增强盈利能力。

（2）报告期内主要服务收入构成

报告期内，常州华润收入构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	12,686.84	88.97%	6,863.12	87.54%
其他业务收入	1,572.34	11.03%	976.71	12.46%
合计	14,259.19	100.00%	7,839.84	100.00%

报告期内，常州华润营业收入主要来源于石化仓储物流综合服务，2019 年

度，常州华润主营业务收入较上年度增加 5,823.72 万元，上升 84.86%，增长较快，主要是因为 2017 年意外发生船只撞击事故，导致 2018 年经营受到影响，2019 年度经营回归正轨后客户需求增加，罐容出租率大幅提升，收入随之增加。

（3）报告期内主要服务平均价格的变动情况

报告期内，常州华润提供服务的销售定价不存在较大波动，具体定价原则如下：

品名	罐容（立方）	价格	超期单价（元/吨/天）	损耗（‰）	年周转量（万吨）	仓储方式	装船费
粗苯	5000	140-160 万元/年	-	2	4.5-5.0	包租	3-5 元/吨
纯苯	-	30-35 元/吨/30 天	1.2-1.3	0.5-0.8	-	临租	
纯苯	5000	140-160 万元/年	-	0.5-0.8	4.5-5.0	包租	
苯乙烯	5000	150-180 万元/年	-	0.5-0.8	4.5-5.0	包租	
苯胺	5000	140-160 万元/年	-	0.5-0.8	4.5-5.0	包租	
双环	3000	90-108 万元/年	-	0.5-0.8	3.2	包租	
甲醇	-	25-30 元/吨/30 天	1-1.2	0.8-1.0	-	临租	
乙二醇	-	35-45 元/吨/30 天	1.5	0.5-0.8	-	临租	
燃料油、柴油、粗白油	-	23-28 元/吨/30 天	1	0.5	-	临租	
汽油、混芳、MTBE	-	23-28 元/吨/30 天	1	1.5	-	临租	
航煤	-	23-28 元/吨/30 天	1	1	-	临租	
丙烯、丙烷、正丁烷	3000	180-250 万元/年	-	3	-	包租	

（4）最近两年常州华润前五名客户情况

报告期内，常州华润前五大客户具体情况如下：

单位：万元

年度	序号	客户名称	销售额	占销售收入比例
2019 年度	1	阿朗新科高性能弹性体（常州）有限公司	3,026.18	21.22%
	2	华润化学材料科技股份有限公司	1,788.09	12.54%
	3	新阳科技集团有限公司	1,727.40	12.11%
	4	四川金洋盛邦化工有限公司	784.32	5.50%
	5	唐山市朗硕商贸有限公司	657.79	4.61%
		合计	7,983.78	55.99%
2018	1	阿朗新科高性能弹性体（常州）有限	1,907.90	24.34%

年度	公司		
2	华润化学材料科技股份有限公司	1,666.64	21.26%
3	新阳科技集团有限公司	1,334.31	17.02%
4	四川金洋盛邦化工有限公司	396.64	5.06%
5	常茂生物化学工程股份有限公司	354.15	4.52%
	合计	5,659.65	72.91%

报告期内常州华润不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50%的情况，不存在依赖少数客户的情况。报告期内，常州华润的董事、监事、高级管理人员及其他主要关联方¹未在前五大客户中占有权益。

7、主要原材料及能源的采购情况

（1）主要原材料采购情况

常州华润主要从事仓储和码头业务，非生产型企业，采购主要为日常维修维护用品、消防安全用品、办公用品等材料采购以及储罐维修、管线升级改造等工程采购，市场供应充足，供应商选择余地大，价格较稳定。

（2）主要能源构成情况

常州华润业务开展所需的能源主要为水、电、氮气等。报告期内，常州华润能源采购情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例
水	13.90	3.72%	14.51	4.01%
电	242.88	64.96%	221.64	61.18%
氮气	117.11	31.32%	126.12	34.81%
合计	373.89	100.00%	362.27	100.00%

（3）最近两年常州华润前五名供应商情况

报告期内，常州华润前五大供应商具体情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购额	占采购总额比
2019 年度	1	国网江苏省电力有限公司常州供电分公司	217.52	5.62%

¹ 报告期内，持有常州华润 5%以上股份的华润化学材料有限公司与主要客户之一华润化学材料科技股份有限公司系受同一控制的关联企业，华润化学材料有限公司未在华润化学材料科技股份有限公司占有权益。

	2	江苏耐标实业有限公司	203.52	5.26%
	3	中交二航局第三工程有限公司	169.10	4.37%
	4	南京申瑞化工涂装工程有限公司	134.67	3.48%
	5	河南省特种防腐有限公司	117.83	3.05%
	合计		842.64	21.79%
2018 年度	1	中交二航局第三工程有限公司	1,184.00	17.09%
	2	天津市辰峰伟业钢管贸易有限公司	423.75	6.12%
	3	江苏环盛建设工程有限公司	399.16	5.76%
	4	国网江苏省电力有限公司常州供电分公司	185.75	2.68%
	5	江苏天力建设集团有限公司	323.86	4.67%
	合计		2,516.52	36.32%

报告期内，常州华润不存在向单个供应商的采购金额占采购总额比例超过50%的情况或严重依赖少数供应商的情形，常州华润董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方和其他持有公司5%以上股份的股东均未在上述供应商中持有权益。

8、安全生产情况

（1）安全事故

报告期内，常州华润不存在重大安全事故。

常州国家高新技术产业开发区（新北区）住房和城乡建设局于2020年2月26日出具《证明》说明，常州华润自2018年1月1日起至2020年2月25日期间，未发生安全生产死亡事故、也不存在因违反安全生产相关法律、法规而受到该局的行政处罚。

（2）安全防范措施

常州华润制定了严格的安全标准化管理制度，具体包括61项细分制度，该制度经过常州华润内部职能部门（安全环保部）根据港口主管部门和集团公司的检查要求进行的严格评审并有效执行。同时，常州华润注重安全风险把控，针对主要风险制定了具体控制措施，具体如下：

①主要风险及控制

常州华润是专业从事液体化工品仓储物流、码头接卸、管线输送等服务的第三方仓储物流企业。常州华润目前存在主要生产风险包括：物料泄漏造成火灾、爆炸或长江水域污染风险；外来船舶撞塌码头风险。

针对以上风险，常州华润采取的主要控制措施如下：

A.DCS 集散控制系统和 ENTIS PRO 缸表管理系统（即集中管理，分散控制）：可实现对作业过程及储存状态的有关流速、压力、温度、液位、数量的检测监控，并通过遥控操作安装在现场的气动阀，来完成货物的收、发等作业及事故状态下的紧急停车（关阀、停泵）；

B.可燃、有毒报警系统：码头作业区、库区储罐区、作业区存在泄漏风险点均设有可燃、有毒气体检测仪，一旦出现泄漏浓度超标，即刻在 DCS 系统报警；

C.视频监控系统：码头、库区重点部位、关键装置配有视频监控并具有录像功能，可实现集中监控和远程监控；

D.消防控制系统：发生火灾时能实现自动报警，第一时间自动启动消防泵，为扑灭初期火灾提供有力保障；

E.码头防污染设施：码头配备有围油栏、吸油毡、污水箱、污水泵、污水管线、接液盘等防污染设施；

F.罐区事故废液（水）收集系统：每个罐组都设有防火堤通过阀门与公司污水管网相通，最终汇入 12000 万立方的事故应急池。

②风险源辨识开展情况

常州华润每年组织各部门采用作业危害性分析（JHA）对 95 个作业过程逐一分析每个步骤所存在的风险；制定安全检查表（SCL）对 35 个重点部位的设施设备、作业场所逐项对照国家法规、标准以及企业制度进行了风险辨识。

常州华润组织生产一线部门采用 HAZOP 工具对球罐、常压罐特殊品种（需要进行伴热、保温）等危险工艺的 16 个节点进行工艺危险性分析。

③风险源控制

常州华润对辨识出的风险源根据风险值进行分级分类管理，针对汇总出的重大风险源清单，逐项评价管控措施的有效性与可靠性；确定管控措施的负责部门和负责人；制定重大风险源专项管理方案。常州华润 EHS 部负责对重大风险源管控措施的落实及运行情况进行监督。

④风险源辨识更新

常州华润根据生产条件、环境的变化、国家法律法规发布、变更等情况，针对变更的因素进行危害辨识、风险评价，制定有效的风险控制措施，重新发布或更新风险清单。对新增项目，如新增设备、库房、厂房、道路、新使用的生产工艺和工器具等，及时进行危害辨识与评价，更新风险清单并督促风险措施有效落实。

（3）安全生产主要设施及相关设施运行情况

常州华润在库区、码头等作业区域配置了齐备的安全生产设施且有效运行。具体安全设施包括应急或备用电源气源的设置、自动控制系统的设置和安全功能、可燃气体检测和报警设施的设置、火灾报警系统及应急广播系统、工业电视监控系统、扩音系统等。同时，常州华润进行配套公用工程建设，包括给排水、供配电、自控仪表、氮气系统、供热、制冷、消防、球罐注水系统、废气处理系统、通信等。以上主要设施及相关辅助设施均投入使用且运行正常。

9、环境保护情况

常州华润主要从事液体化工品仓储物流、码头接卸等服务，所处行业不属于重污染行业。

（1）主要污染物及污染物排放情况

常州华润生产产生的主要污染物为污水、危废、废气。污水主要为初期雨水、储罐清洗水和地面冲洗水。现常州华润收集的污水经污水处理站处理，检测合格后接管民生环保污水处理厂，报告期内常州华润的污水接管量约为 8,000 吨左右。

危废目前产生量最多的是废海绵球、废活性炭、污泥、清罐废物。废海绵球是管线清洗，扫线产生、废活性炭是废气收集处理装置产生；污泥是污水处理站运行产生；清罐废物是清罐和洗罐过程中产生。常州华润与常州大维环境科技有限公司签订危废转移处置合同，报告期内转移处置量为 17 吨左右。

目前常州华润有两套废气处理装置和 9 套活性炭吸附装置处于运行中：一套“三级冷凝+吸附”装置专门收集处理 300 罐区和 500 罐区产生的苯废气。一套“碱洗+生物滤池+催化氧化复合塔”装置专门收集处理装车台产生的有机废气，其它 9 套活性炭吸附装置分别按环保要求设置，吸附储罐废气。污水、危废、废气处理均符合环评及环评批复要求。

（2）主要环保制度执行情况及环保设施运行情况

常州华润制定了固废管理制度，雨、污水切操作规程、污水处理操作规定、废气操作规程等环保管理制度并严格按照制度执行。常州华润目前的主要环保设施包括污水处理站及废气处理装置。污水处理站为 2018 年升级改造，由原有的“过滤+平流沉淀除油+一体化含油污水处理机”工艺改造成“隔油+气浮+微电解反应器+好氧池+一体化含油污水处理机”，经调试运行，污水处理能力大幅提升，达到园区二级接管标准。2019 年新增一套“三级冷凝+吸附”废气处理装置，专门收集处理 300 罐区和 500 罐区产生的苯废气，提升苯废气处理能力；原有装车台“碱洗+生物滤池+催化氧化复合塔”废气处理装置目前也运行正常，但由于装置运行时间较长，装置老化，部分设备需进一步提升改造。近期，常州华润所处化工园区开展环保大整治、大提升专项活动，常州华润危废仓库和污水收集系统升级改造项目已通过园区组织的专家评审，该项目在有序推进中，符合化工园区环保大提升、大整治要求。

（3）环保资金投入情况及未来环保支出计划

报告期内，常州华润在环保设施等方面投入分别为 229.03 万元、11.54 万元，主要为购买环保设备及环保监测系统；在治污费用方面支出分别为 7.21 万元、24.38 万元，主要为排污费、固废处理费用支出。未来公司将进一步优化现有环保设施，同时还将根据业务开展情况投资建设新的环保设施。

（4）环境保护合规情况

常州华润 2013 年 12 月 31 日取得了江苏省排污许可证，证号为 3204112013000143，时效为期三年，现已过有效期且未完成续期，主要是由于环保政策原因，当地政府暂缓办理排污许可证。根据《固定污染源排污许可分类管理名录（2017 年版）》的规定：干散货（含煤炭、矿石）、件杂、多用途、通用码头，单个泊位 1000 吨级及以上的内河港口、单个泊位 1 万吨级及以上的沿海港口的排污许可证换证日期缓期至 2020 年。常州华润属于通用码头，根据当地政策，尚未开始排污许可证换证申请。常州华润待常州市新北区环境环保局通知后再进行申报“全国排污许可证管理信息平台”的排污许可证申领工作。

报告期内，常州华润严格遵守国家关于环境保护相关法律法规的规定，未出

现因违反环保相关法律法规而受到相关部门处罚的情形。根据江苏常州滨江经济开发区环保与安监局于 2020 年 3 月 2 日出具的《证明》：常州华润自 2018 年 1 月 1 日起至证明出具之日，未发生违反国家有关环境保护法律、行政法规的情形，未受到行政处罚。

10、境外生产经营情况

截至本报告书签署之日，常州华润不存在境外生产情况。

（九）拟收购资产为股权的说明

1、关于交易标的是否为控股权的说明

本公司支付现金收购常州华润 56.91%的股权，为控股权。

2、拟注入股权出资及合法存续情况

针对常州华润出资及合法存续情况，本次交易对方华润化学出具承诺：

“一、截至本承诺函出具之日，本公司转让持有的常州华润化工仓储有限公司 56.91%的股权（以下简称“标的资产”）不存在任何违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，亦不存在可能影响本次交易的情况；

二、本公司合法持有标的资产，对该标的资产拥有合法、完整的处置权利，不存在任何信托持股、委托持股或其他任何间接持股的情形；

三、本公司持有的标的资产不存在质押、担保或其他第三方权利等限制性情形，亦不存在被查封、冻结、托管等限制转让情形；

四、本公司持有的标的资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，资产转移不存在法律障碍。

五、本公司持有的相关资产在历史沿革中的历次转让/受让、增资等事项均履行了国有资产产权交易的所有流程，不存在国有资产流失的状况。”

3、交易标的已取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

常州新港经济发展有限公司已出具《关于转让常州华润化工仓储有限公司股份的复函》，同意“华润化学将持有常州华润化工仓储有限公司 56.91%的股权在上海联交所对外公开挂牌转让，且无论最终以何种方式支付股权转让款，我司

作为常州华润化工仓储有限公司股东均放弃优先购买权”。综上，本次交易已取得常州华润其他股东的同意并履行了公司章程规定的法定前置条件。

（十）涉及立项、环保等有关报批事项

本次交易标的资产为常州华润 56.91%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

（十一）资产许可使用情况

常州华润不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

（十二）债权债务转移情况

本次交易中宏川智慧支付现金购买交易对方持有的常州华润 56.91%的股权，不涉及债权债务的转移。

（十三）常州华润报告期的会计政策及相关会计处理

1、标的公司的收入确认原则

常州华润主营业务收入为公司提供液体化工品及油品的仓储综合服务、物流链管理服务、中转及其他服务所取得的收入，收入确认方式依据双方签署的合同，于有关服务已经完成并且收入的金额能够可靠地计量、相关收入的现金流很可能流入企业、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时予以确认。收入确认的具体方法如下：

（1）码头装卸服务

仓储保管业务的起点和延伸，其主要环节包括液体化工品在运抵码头前由码头代为客户办理船只停靠手续并代第三方收取相关费用，以及运输船只运抵码头后的将液化化工产品装卸并通过管道运送等。客户运输船只到港后，将液体化工品接管收货后开始计收服务费，于码头装卸服务实际发生时，确认码头装卸收入。

（2）仓储保管服务

仓储保管系指液体化工品或者其他液化品运抵码头，通过专用管道运送至罐区后，仓储企业根据合同约定的租赁期限和方式为客户的货物提供储存、保管的业务，是仓储企业主要的业务，码头装卸、运输均为其配套业务。仓储保管的租

赁方式主要分为包租、零租两种。按照合同约定的计费标准和包罐罐容，确定当月租金收入。

若码头装卸、仓储保管两项费用分别向客户列明、收取的，码头装卸收入金额应单独确认；若两项费用统一向客户收取的，可按总金额确认仓储收入，也可按仓储合同约定租金总额的 40%确认为码头装卸收入，其余的确认为仓储收入。

2、标的的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

常州华润的固定资产折旧的会计政策与上市公司不存在重大差异，会计估计折旧年限、净残值与上市公司存在差异。

常州华润的固定资产折旧政策如下：

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30.00-50.00	10.00	1.80-3.00
机器设备	8.00-20.00	10.00	4.50-11.25
运输工具	5.00	10.00	18.00
办公设备与其他	5.00	10.00	18.00

宏川智慧的固定资产折旧政策如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物及构筑物	年限平均法	20-30	5	4.75-3.17
港务及库场设施	年限平均法	20-25	5	4.75-3.80
机器设备	年限平均法	10-15	5	9.50-6.33
运输设备	年限平均法	8	5	11.88
电子及其他设备	年限平均法	5	5	19.00

假定从 2018 年 1 月 1 日开始，标的公司采用上市公司会计估计，仅考虑固定资产折旧年限、残值率变化，对净利润影响如下：

单位：万元

项目	2019 年度			2018 年度		
	调整前	调整后	影响的金额	调整前	调整后	影响的金额
常州华润	2,731.03	1,585.47	1,145.56	2,197.12	909.90	1,287.22

3、财务报表的编制基础及合并财务报表范围、变化情况及变化原因

常州华润以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。交易标的两年财务报告已按照上市公司相同的会计制度和会计政策进行编制。

报告期内常州华润为单体公司，不涉及合并报表相关事项。

4、报告期的资产转移剥离调整情况

报告期内，常州华润不存在资产转移剥离调整的情况。

5、行业特殊的会计处理政策

常州华润不存在行业特殊的会计处理政策。

二、常熟华润 100%股权

（一）常熟华润基本情况

公司名称	常熟华润化工有限公司
成立日期	1995 年 11 月 27 日
注册资本	1,500.00 万美元
实收资本	1,500.00 万美元
法定代表人	方惠良
公司类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
统一社会信用代码	91320581608249971C
住所	江苏省常熟经济技术开发区建业路 2 号
经营范围	港口经营（码头和其他港口设施服务：货物装卸、仓储服务（按照《中华人民共和国港口经营许可证》及《港口危险货物作业附证》所列项目经营））；化工产品（不含危险化学品）销售；液化石油气的灌装。（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）常熟华润历史沿革

1、1995 年 11 月，常熟华润设立

常熟华润石油化工有限公司（常熟华润前身）成立于 1995 年 11 月 27 日，注册资本为 500.00 万美元，其中：香港华润石化（集团）有限公司以货币认缴出资 400.00 万元，占比 80.00%；常熟市沿江经济开发集团以货币认缴出资 100.00 万元，占比 20.00%；

1995 年 9 月 5 日，香港华润石化（集团）有限公司、常熟市沿江经济经济开发集团共同签署《中外合资常熟华润石油化工有限公司合同》和《中外合资常熟华润石油化工有限公司章程》。

1995 年 10 月 14 日，常熟市对外经济贸易委员会出具《关于合资建办“常熟华润石油化工有限公司”合同、章程的批复》（常外经（1995）资字第 114 号），同意常熟华润石油化工有限公司的设立。1995 年 10 月 18 日，常熟华润

石油化工有限公司取得了江苏省人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

1996 年 4 月 30 日，常熟会计师事务所出具“常会验（96）外字第 27 号”《验资报告》，经审验，截至 1996 年 4 月 30 日，常熟华润石油化工有限公司累计实收资本为 500 万美元。

1995 年 11 月 27 日，常熟华润石油化工有限公司完成注册登记的工商登记手续。常熟华润石油化工有限公司成立时的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	香港华润石化（集团）有限公司	400.00	80.00
2	常熟市沿江经济开发集团	100.00	20.00
合计		500.00	100.00

2、1998 年 6 月，第一次股权转让

1998 年 3 月 26 日，常熟华润石油化工有限公司召开董事会，审议同意常熟市沿江经济开发集团以 50 万美元的价格将其持有的常熟华润 10% 的股权转让给香港华润石化（集团）有限公司。

常熟市沿江经济开发集团与香港华润石化（集团）有限公司签订《股权转让协议》，约定由香港华润石化（集团）有限公司以股权原价受让常熟市沿江经济开发集团持有的常熟华润石油化工有限公司 10% 的股权。

1998 年 5 月 29 日，常熟市对外经济贸易委员会出具《关于同意常熟华润石油化工有限公司股权转让及变更领导人员的批复》[常外经（1998）企字第 55 号]，同意上述股权转让事宜。1998 年 6 月 5 日，常熟华润石油化工有限公司取得了变更后的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

1998 年 6 月 9 日，常熟华润石油化工有限公司完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，常熟华润石油化工有限公司的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	常熟市沿江经济开发集团	50.00	10.00
2	香港华润石化（集团）有限公司	450.00	90.00
合计		500.00	100.00

3、2006 年 11 月，第二次股权转让

2006 年 7 月 28 日，常熟华润石油化工有限公司召开董事会，审议同意华润石化（集团）有限公司将其持有的常熟华润 90%的股权转让给华润化工控股有限公司（以下简称“华润控股”）。

2006 年 6 月 26 日，华润石化（集团）有限公司与华润控股签订《股权转让协议》，约定由华润控股以 450 万美元的价格受让华润石化（集团）有限公司持有的常熟华润 90%的股权。

2006 年 10 月 13 日，常熟市对外贸易经济合作局出具《关于同意常熟华润石油化工有限公司股权转让及投资中方更名的批复》（常外经（2006）企字第 417 号），同意上述股权转让。2006 年 10 月 17 日，常熟华润石油化工有限公司取得了变更后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2006 年 11 月 21 日，常熟华润石油化工有限公司完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，常熟华润石油化工有限公司的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	常熟市经济开发集团有限公司	50.00	10.00
2	华润化工控股有限公司	450.00	90.00
合计		500.00	100.00

常熟市经济开发集团有限公司与华润控股签订了《中外合资常熟华润石油化工有限公司<合资合同>及<章程>之修改协议》，约定将常熟华润石油化工有限公司更名为常熟华润化工有限公司。

2008 年 12 月 3 日，常熟华润完成本次名称变更的工商变更登记手续。

4、2009 年 7 月，第三次股权转让

2009 年 2 月 20 日，常熟华润召开董事会，审议同意常熟市经济开发集团有限公司将其持有的常熟华润 10%的股权作价 415.75 万元转让给华润控股。

2009 年 2 月 9 日，常熟市经济开发集团有限公司与华润控股签订《股权转让协议》，约定由华润控股以 415.75 万元的价格受让常熟市经济开发集团有限公司持有的常熟华润 10%的股权。

2009 年 5 月 4 日，常熟市国有资产监督管理委员会出具“常国资[2009]6 号”

《关于同意转让常熟华润化工有限公司中国有股权的批复》，同意了上述股权转让。

2009年6月9日，常熟市对外贸易经济合作局出具《关于同意常熟香港华润股权转让及变更企业性质的批复》（常外经（2009）许字第17号），同意上述股权转让。2009年6月11日，常熟华润取得了变更后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，常熟华润变更为外商独资企业。

2009年7月23日，常熟华润完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，常熟华润的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	华润化工控股有限公司	500.00	100.00
合计		500.00	100.00

5、2009年10月，第四次股权转让

2009年9月10日，华润控股和至溢投资有限公司分别通过决定，同意华润控股将其所持100%的股权作价13,046,863.80港元转让给至溢投资。

2009年9月10日，华润控股与至溢投资签订《股权转让协议》，约定由至溢投资以13,046,863.80港元的价格受让华润控股持有的常熟华润100.00%的股权。

2009年9月23日，常熟市对外贸易经济合作局出具《关于同意常熟华润化工有限公司股权转让的批复》（常外经（2009）许字第76号），同意上述股权转让事宜。2009年9月23日，常熟华润取得变更后的《中华人民共和国台港澳投资企业批准证书》。

2009年10月12日，常熟华润完成本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，常熟华润的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	至溢投资有限公司	500.00	100.00
合计		500.00	100.00

6、2012年12月，第一次增资

2012年8月8日，常熟华润股东决定增加注册资本1,000万美元，增加后的注册资本变更为1,500万美元。

2012 年 11 月 21 日，常熟经济技术开发区管理委员会出具《关于同意常熟化工有限公司增资的批复》（常开资审（2012）115 号），同时上述增资事宜。2012 年 11 月 21 日，常熟华润获得新的《中华人民共和国台港澳投资企业批准证书》。

2012 年 12 月 12 日，江苏永拓会计师事务所有限责任公司出具《验资报告（增资首期）》（苏永外验字（2012）第 040 号），验证：截至 2012 年 12 月 12 日，常熟华润收到新增注册资本 499.999 万美元，累积实收资本为 999.999 万美元。

2012 年 12 月 20 日，常熟华润完成本次增资的工商变更登记手续。本次增资完成后，常熟华润的股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资(万美元)	实缴出资(万美元)	实缴出资占注册资本的比例(%)
1	至溢投资	1,500.00	999.999	66.67
	合计	1,500.00	999.999	66.67

2013 年 1 月 21 日，江苏永拓会计师事务所有限责任公司出具“苏永外验字（2013）第 001 号”《验资报告（增资第二期）》，经审验，截至 2013 年 1 月 16 日，常熟华润收到新增注册资本 500.001 万美元，累计实收资本 1,500 万美元。

2012 年 12 月 20 日，常熟华润完成本次变更的工商变更登记手续。本次变更完成后，常熟华润的股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资(万美元)	实缴出资(万美元)	实缴出资占注册资本的比例(%)
1	至溢投资	1,500.00	1,500.00	100.00
	合计	1,500.00	1,500.00	100.00

2020 年 4 月 1 日，至溢投资出具了《至溢投资有限公司关于本次重大资产重组的资产不存在权利受限的承诺》：“一、截至本承诺函出具之日，本公司转让持有的常熟华润化工有限公司 100%的股权（以下简称“标的资产”）不存在任何违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，亦不存在可能影响本次交易的情况；二、本公司合法持有标的资产，对该标的资产拥有合法、完整的处置权利，不存在任何信托持股、委托持股或其他任何间接持股的情形；三、本公司持有的标的资产不存在质押、担保或其他第三方权利等限制性情形，亦不存在被查封、冻结、托管等限制转让情形；四、本公司持有的标的资产权属情形，

不存在任何权属纠纷，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，资产转移不存在法律障碍。五、本公司持有的相关资产在历史沿革中的历次转让/受让、增资等事项均履行了国有资产产权交易的所有流程，不存在国有资产流失的状况。”

华润化学材料科技控股有限公司于 2020 年 3 月 26 日出具《关于常熟华润化工有限公司国有股权变动的确认函》：“针对常熟华润化工有限公司历次国有股权变动，本公司作为上述国有股权变动的批复单位，确认如下：1、常熟华润化工有限公司历史上国有股权的变动，内部决策程序合法合规，对常熟华润化工有限公司历史上国有股权变动的结果予以确认。2、常熟华润化工有限公司历史上国有股权的变动未损害国有股东利益，未造成国有资产流失。”

常熟华润为依法设立且有效存续的有限公司，不存在法律、法规和规范性文件其章程规定需要终止的情形。虽然常熟华润历史沿革中存在缺失部分评估等国有资产交易程序，但是常熟华润历史沿革中存在的历次转让/受让均属于国有资产内部的转让，未造成常熟华润国有产权益发生变化。根据至溢投资和华润化学材料科技控股有限公司的说明，上述情况不构成本次重组的实质性障碍。

（三）常熟华润产权或控制关系情况

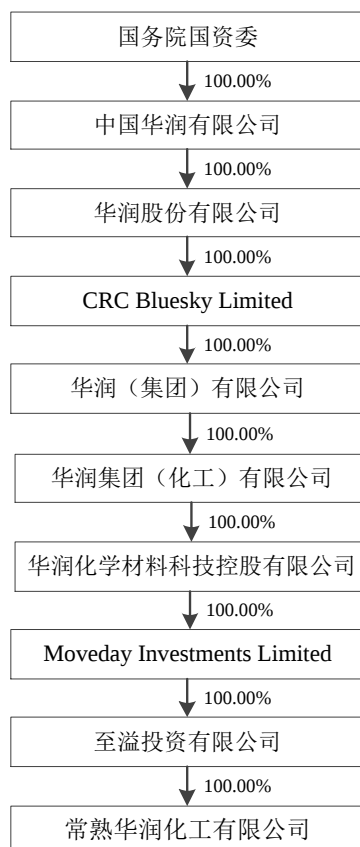
1、股权结构

截至本报告书签署之日，常熟华润的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	至溢投资有限公司	1,500.00	100.00
合计		1,500.00	100.00

2、控制关系

截至本报告书签署之日，常熟华润的控制关系如下图：



常熟华润的实际控制人为中国华润有限公司。

3、公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署之日，常熟华润章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

4、主要管理人员安排

本次交易完成后，常熟华润将成为上市公司的全资控股子公司，根据交易对方所属的华润化学制定的《国有股权转让职工安置方案》，常熟华润国有股权转让后的公司（以下简称“新公司”）整体接收常熟华润现有全部在册正式职工，职工可以选择与常熟华润解除劳动合同，并按规定领取经济补偿金，也可以选择在新公司继续履行原劳动合同，职工选择解除劳动合同的，可与新公司按原合同主要条款重新签订劳动合同。

上市公司将根据上述职工安置方案维护常熟华润管理人员的稳定性；同时，上市公司将进一步梳理与常熟华润在经营和管理上的共性，求同存异，从企业文

化、财务管理及内控规范等方面进行梳理和整合，相互借鉴，以实现公司战略布局。

5、影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，常熟华润不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（四）主要下属公司情况

截至本报告书签署之日，常熟华润无下属子公司。

（五）主要资产权属、对外担保及主要负债情况

1、主要资产及其权属情况

根据天职国际出具的《审计报告》（天职业字[2020]13574号），截至2019年12月31日，常熟华润的主要资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	比例
流动资产：		
货币资金	91.32	0.52%
应收账款	227.07	1.28%
预付款项	70.95	0.40%
其他应收款	28.57	0.16%
存货	32.41	0.18%
其他流动资产	53.10	0.30%
流动资产合计	503.42	2.85%
非流动资产：		
固定资产	15,869.17	89.79%
在建工程	175.60	0.99%
无形资产	874.75	4.95%
长期待摊费用	250.21	1.42%
非流动资产合计	17,169.74	97.15%
资产总计	17,673.16	100.00%

（1）固定资产

截至2019年12月31日，常熟华润固定资产账面净值15,869.17万元，主要包括房屋及建筑物、机器设备。具体情况如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	固定资产净值	成新率
房屋及建筑物	7,957.96	4,000.59	50.27%

机器设备	23,623.49	11,625.75	49.21%
运输工具	249.27	56.62	22.71%
办公设备与其他	1,188.55	186.21	15.67%
合计	33,019.26	15,869.17	48.06%

（2）房屋

截至本报告书签署之日，常熟华润持有“苏（2019）常熟市不动产权第8101165号”《不动产权证书》，情况如下：权利人为常熟华润；坐落于常熟经济技术开发区建业路2号；权利类型为国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为工业用地；土地面积126,077.9平方米，房屋建筑面积3,436.65平方米；使用期限为国有建设用地使用权2046年8月21日。房屋情况如下：

序号	证书编号	坐落	幢号	面积（m ² ）	权属性质	使用期限
1	苏（2019）常熟市不动产权第8101165号	常熟经济技术开发区建业路2号	1	29.91	自建房	2046年8月21日
2			2	12.09	自建房	2046年8月21日
3			3	58.28	自建房	2046年8月21日
4			4	2,143.01	自建房	2046年8月21日
5			5	273.79	自建房	2046年8月21日
6			6	224.98	自建房	2046年8月21日
7			7	112.09	自建房	2046年8月21日
8			8	206.16	自建房	2046年8月21日
9			9	280.6	自建房	2046年8月21日
10			10	95.74	自建房	2046年8月21日

除上述已经取得权属证书的房屋所有权外，常熟华润尚未取得房屋权属证书的房屋具体情况如下：

序号	所有人	房屋	面积（m ² ）
1	常熟华润	车队宿舍	180.08
2		车队宿舍厕所	30.78
3		地磅房北侧厕所	20.00
4		地磅房	421.60
5		3号门卫	8.50
6		地磅房厕所建造	15.00
7		302变电站	94.50
8		食堂边加建	9.00
9		泡沫罐房	43.12

10		车库边加建	28.35
11		实桶库	140.00
12		码头工作楼	138.41
13		排水沟仪器设备分析小屋搭建	9.00

未取得房屋权属证书的房屋建筑面积为 1,138.34 m², 账面净值为 73.55 万元, 占房屋建筑物（不包括构筑物）账面净值比例为 15.08%, 占常熟华润总资产比例为 0.46%。除前述部分房屋建筑物尚未取得所有权证书情况外, 常熟华润拥有的上述房屋及建筑物所有权清晰, 不存在抵押、质押等权利限制, 不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2020 年 2 月 26 日, 常熟市住房和城乡建设局出具《证明》: 常熟华润自 2018 年 1 月 1 日至今, 未发现违反生产和建设方面法律法规而受到该局行政处罚的情况。

宏川智慧的实际控制人林海川出具承诺: “若标的资产的土地、房产未取得相应土地证、房产证等情形而使标的资产/宏川智慧需要承担任何罚款和/或损失, 本人将足额补偿宏川智慧因此发生的支出和/或产生的损失, 保证宏川智慧不因此遭受任何损失。”

（3）机器和设备

截至 2019 年 12 月 31 日, 常熟华润经营机器设备账面原值为 23,623.49 万元, 净值为 11,625.75 万元, 成新率 49.21%, 主要包括各类储罐、各类管线及单作用气动切断球阀、雷达液位计、成套开关柜、屏蔽电泵、压缩机等。常熟华润拥有的机器和设备均为自购或自建, 所有权清晰, 不存在抵押、质押等权利限制, 不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（3）无形资产

①专利

截至本报告书签署之日, 常熟华润未持有专利。

②商标

截至本报告书签署之日, 常熟华润未拥有商标。

③土地使用权

常熟华润拥有 1 宗土地使用权,具体情况如下:

序号	权利证号	坐落位置	宗地面积 (m ²)	终止日期	土地 用途	用地 性质	他项 权利
1	苏(2019)常熟市不动产权第8101165号	常熟经济技术开发区建业路2号	126,077.90	2046/08/21	工业 用地	出让	无

(3) 经营资质与许可

截至本报告书签署之日,常熟华润已取得的许可、资质主要情况如下:

序号	持证主体	名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期至
1	常熟华润	中华人民共和国港口经营许可证	(苏苏常熟)(沿江)港经证(0002)号	常熟市港口管理局 常熟市政府口岸办公室	2018年2月6日	2021年2月5日
2	常熟华润	港口危险货物作业附证	(苏苏常熟)(沿江)港经证(0002)号-C028至C037	常熟市港口管理局 常熟市政府口岸办公室	2018年2月6日	2021年2月5日
3	常熟华润	港口危险货物作业附证	(苏苏常熟)(沿江)港经证(0002)号-C038至C066	常熟市港口管理局 常熟市政府口岸办公室	2018年2月6日	2021年2月5日
4	常熟华润	港口危险货物作业附证	(苏苏常熟)(沿江)港经证(0002)号-M001至M002	常熟市港口管理局 常熟市政府口岸办公室	2018年2月6日	2021年2月5日
5	常熟华润	港口危险货物作业附证	(苏苏常熟)(沿江)港经证(0002)号-C022至C027	常熟市港口管理局 常熟市政府口岸办公室	2018年2月6日	2021年2月5日
6	常熟华润	港口危险货物作业附证	(苏苏常熟)(沿江)港经证(0002)号T001	常熟市港口管理局 常熟市政府口岸办公室	2018年2月6日	2021年2月5日
7	常熟华润	港口危险货物作业附证	(苏苏常熟)(沿江)港经证(0002)号T002	常熟市港口管理局 常熟市政府口岸办公室	2018年2月6日	2021年2月5日
8	常熟华润	江苏省河道工程占用证	(常熟)水(2018)占字第(004)号	常熟市水利局	2018年6月29日	2023年6月29日
9	常熟华润	交通运输企业安全生产标准化建设等级证明	2017-11-500238	中华人民共和国交通运输部	2017年6月23日	2020年6月22日
10	常熟华润	移动式压力容器充装许可证	TS9232004-2020	江苏省质量技术监督局	2016年9月2日	2020年9月9日
11	常熟华润	中华人民共和国港口设施保安符合证书	Z05060201-2015-0082	中华人民共和国交通运输部	2016年1月8日	2021年1月7日
12	常熟华润	食品经营许可证	320581000201711220048	常熟市市场监督管理局	2017年11月22日	2022年11月21日
13	常熟华润	中华人民共和国无线电台执照	320520140007/LM0001	苏州市经济和信息化委员会 江苏省无线电管理局	2018年4月18日	2021年4月18日
14	常熟华润	非药品类易制毒化学品经营备案证明	(苏)2J32050000391	苏州市安全生产监督管理局	2020年1月2日	2021年2月5日
15	常熟华润	固定污染源排污登记	91320581608249971C001W	苏州市生态环境局	2020年2月27日	2025年2月26日

16	常熟 华润	港口重大风险源 备案登记表	常港重危（备）[2019]1 号	常熟市港口管理处	2019年9 月9日	2022年9 月8日
----	----------	------------------	---------------------	----------	---------------	---------------

2、对外担保情况

截至本报告书签署之日，常熟华润不存在对外担保的情形。

3、主要负债情况

根据天职国际出具的《审计报告》（天职业字[2020]13574号），截至2019年12月31日，常熟华润的主要负债情况如下表所示：

项目	金额	比例
应付账款	37.08	0.43%
合同负债	0.64	0.01%
应付职工薪酬	213.88	2.48%
应交税费	8.27	0.10%
其他应付款	8,356.19	96.98%
流动负债合计	8,616.05	100.00%
非流动负债合计	-	-
负债总计	8,616.05	100.00%

截至本报告书签署之日，常熟华润不存在或有负债的情形。

4、诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况

截至本报告书签署之日，常熟华润不存在影响本次重组的重大诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍标的资产权属转移的其他重大情况。

5、是否因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦察或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查，是否受到行政处罚或者刑事处罚

截至本报告书签署之日，常熟华润不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况，未受到行政处罚或者刑事处罚。

（六）常熟华润最近两年的主要财务指标

1、常熟华润最近两年的主要财务数据

根据天职国际出具的《审计报告》（天职业字[2020]13574号），截至2019年12月31日，常熟华润最近两年主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	17,673.16	34,073.45
负债合计	8,616.05	26,005.45
所有者权益	9,057.10	8,068.00

(2) 利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	4,127.22	4,184.01
营业利润	992.22	666.79
利润总额	989.10	668.11
净利润	989.10	668.11
归属于母公司所有者的净利润	989.10	668.11

(3) 现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	2,382.70	2,161.21
投资活动现金流量净额	-625.00	-415.09
筹资活动现金流量净额	-1,766.38	-1,746.29
现金及现金等价物净增加额	-8.68	-0.17

2、常熟华润最近两年的主要财务指标

财务指标	2019 年度/ 2019 年 12 月 31 日	2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日
资产负债率	48.75%	76.32%
流动比率	0.06	0.63
速动比率	0.05	0.63
应收账款周转率（次）	15.11	16.21
存货周转率（次）	78.41	77.65

注：①流动比率=流动资产/流动负债；②速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；③资产负债率=合并负债总额/合并资产总额；④应收账款周转率=当期营业收入*2/（应收账款期初数+应收账款期末数）；⑤存货周转率=当期主营业务成本*2/（存货期初数+存货期末数）。

3、常熟华润最近两年非经常性损益情况**(1) 常熟华润扣除非经常性损益后的净利润**

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
净利润	989.10	668.11
非经常性损益	-0.26	2.94

扣除非经常性损益后的净利润	989.36	665.17
---------------	--------	--------

（2）常熟华润非经常损益的构成及原因

报告期内，常熟华润非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益	-12.62	-4.32
计入当期损益的政府补助	2.78	6.92
其他营业外收入和支出	9.50	1.33
所得税影响额	-0.09	0.98
合计	-0.26	2.94

常熟华润的非经常性损益不具备持续性，报告期内扣除非经常性损益后净利润呈增长趋势，标的公司对非经常性损益不存在依赖。

（七）最近三年发生的与改制、增资、股权转让相关的资产评估或估值情况

1、常熟华润两次评估的差异情况

在上海联交所挂牌转让期间，交易对方聘请了东洲评估对标的公司进行了评估。根据交易对方聘请的评估机构出具的《评估报告》（东洲评报字[2019]1299号），采用资产基础法评估值作为本次评估结论。以 2019 年 7 月 31 日为基准日，常熟华润股东权益账面值为 8,870.60 万元，评估值为 14,538.97 万元，评估增值 5,668.37 万元，增值率 63.90%。

本次交易中，上市公司另行聘请了中广信对标的公司于评估基准日的投资价值进行了评估。根据中广信出具的《常熟华润投资价值资产评估报告》（中广信评报字[2020]第 090 号），以 2019 年 12 月 31 日为基准日。经采用收益法评估，在评估基准日持续经营前提下，常熟华润相对于太仓阳鸿石化有限公司的投资价值 16,600.00 万元。评估报告另对评估基准日采用资产基础法进行了评估，常熟华润所有者权益账面值为 9,057.10 万元，评估值为 14,867.62 万元，评估增值 5,810.52 万元，增值率为 64.15%。

2、常熟华润两次评估产生差异的主要原因及合理性分析

常熟华润两次评估差异主要是由于评估方法及评估目的不同。东洲评估出具的《评估报告》为本次交易的定价依据，采用了资产基础法。中广信出具的《常

州华润投资价值资产评估报告》系上市公司对于标的公司投资价值的评估，采用了收益法，结合其被评估单位自身的经营情况、收购后委托人对被评估单位投入的其他资源、收购后协同效应的影响等情况以及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。

（八）常熟华润主营业务情况

1、主营业务概况

常熟华润是一家仓储物流服务提供商，依靠自有码头、管线、储罐、设备装置为客户提供仓储综合服务及相关服务，业务包括装卸、仓储、灌装等。

常熟华润库区码头位于常熟港专用航道，外档可靠泊一艘 20,000 吨级危险品船舶或同时靠泊 2 艘 2,000 吨级危险品船舶，内档靠泊一艘 500 吨级危险品船舶。常熟华润库区储罐 66 座，其中，59 个化工品储罐，6 个液化烃球罐，1 个事故水罐。罐容总量 16.51 万立方米，其中：化工品储罐容积为 15.41 万立方米，液化烃球罐容积为 0.6 万立方米，事故水罐容积为 0.5 万立方米。

2、主要产品或服务及其用途

常熟华润作为专业的仓储物流综合服务提供商，主要向客户提供石化产品的仓储综合服务和中转及其他服务等，具体服务内容如下：

（1）仓储服务

仓储综合服务指依靠公司码头、管线、储罐、装车台等为客户提供货物一体化服务，业务涉及装卸及仓储全过程。仓储综合服务是石化物流企业提供服务的核心，是产业链上各环节间的纽带。

（2）码头服务

码头服务主要包括过驳、中转、车船直卸、船只补给等业务，不涉及仓储过程，其中过驳，指将货物从船只经码头转运至其他船只的服务；中转和车船直卸，指利用公司码头及管线资源将货物直接输送至客户储罐或者槽罐车的服务；船只补给，是指为码头过往船只提供补给的服务。

3、常熟华润所处行业基本情况

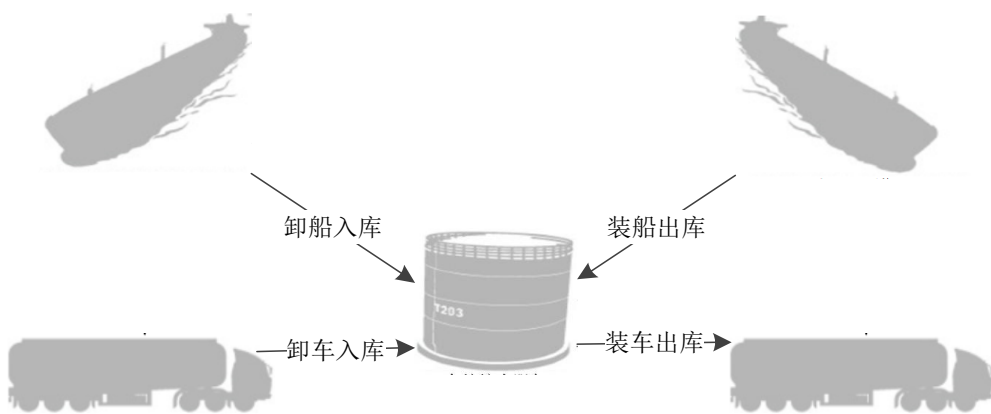
根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，

常熟华润与常州华润所处行业均属于“G59 仓储业”；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2011），常熟华润与常州华润所处行业均属于“G5990 其他仓储业”。常熟华润与常州华润所处细分行业均为石化物流行业。

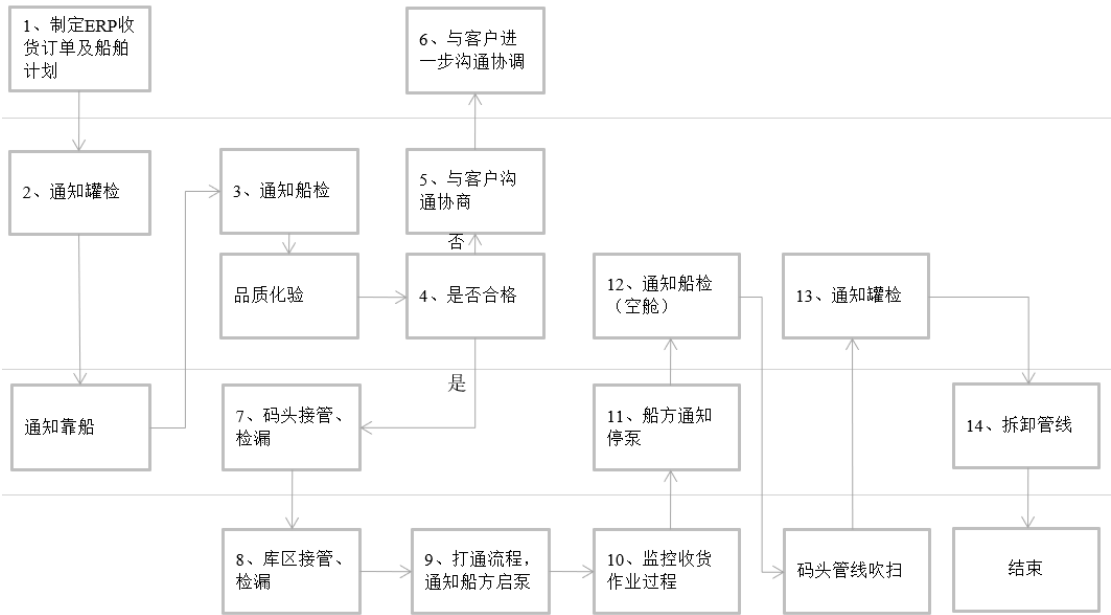
常熟华润所处行业基本情况详见本报告书之“第八节 管理层讨论分析”之“二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析”。

4、主要产品工艺流程图

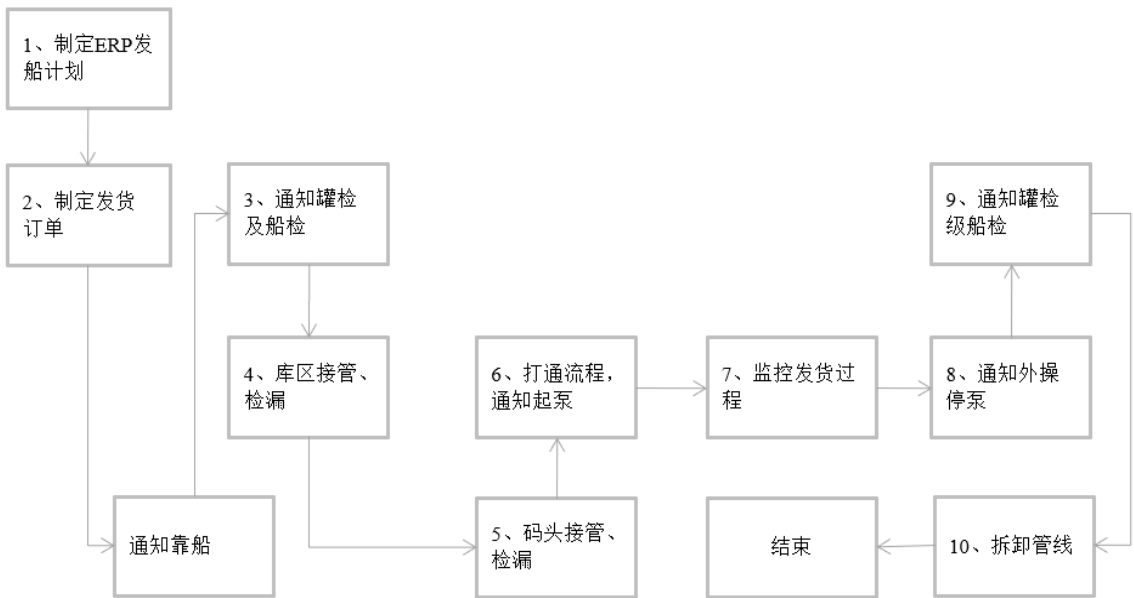
常熟华润整体业务流程如下图：



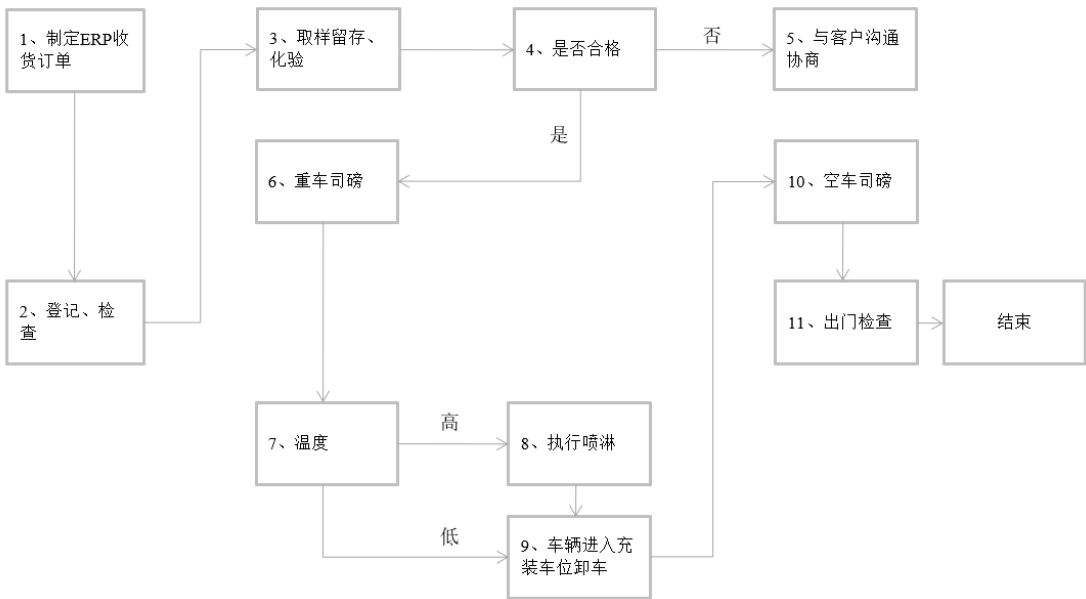
(1) 卸船入库流程



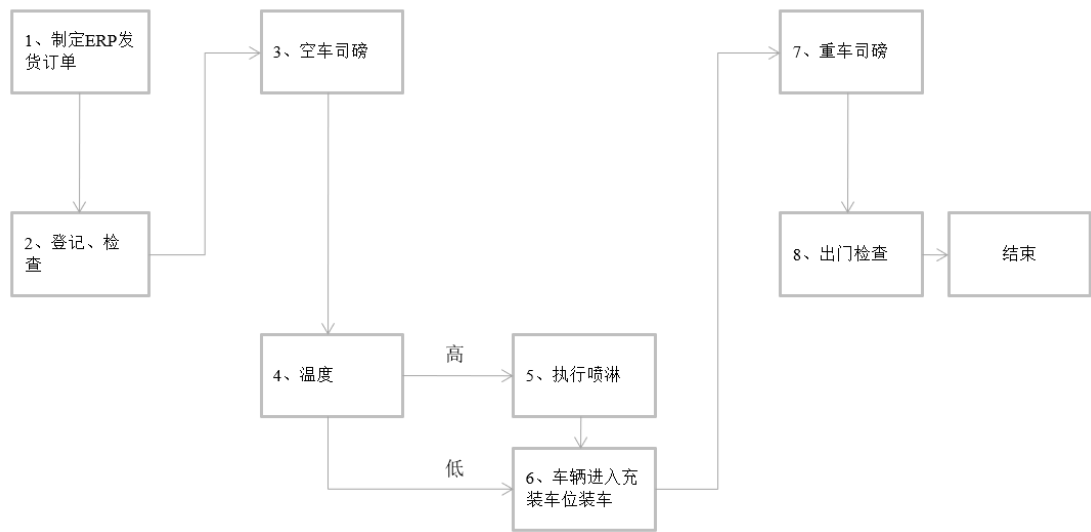
(2) 装船出库流程



(4) 卸车入库流程



(5) 装车出库流程



5、主要经营模式

(1) 销售模式

常熟华润通过商务部负责服务的销售。商务部销售流程包括客户开拓、客户资质认定、新品种仓储、签订合同、录入 ERP 系统、货权确认、提供仓储服务、催收费用等。根据客户储罐期限的时限，常熟华润采用临租和包租两种租罐方式经营：（1）在临租模式下，按仓储货物重量（吨）收取仓储租金。（2）在包租模式下，按包罐罐容（立方米）收取仓储租金。

(2) 采购模式

常熟华润采购主要为备品备件，项目技改设备、消防安全用品、办公用品等材料采购以及储罐维修检测、设备升级改造等工程采购。常熟华润的采购项目分为工程类项目，非工程类项目。采购方式分为招标方式和非招标方式，其中，招标分为公开招标，邀请招标；非招标方式分为竞争谈判、询价和单一来源。常熟华润适用的采购管理制度根据采购项目类别、金额对采购方式进行了具体的规范。

(3) 操作模式

常熟华润提供仓储综合服务过程中的卸船、装船、卸车、装车、灌装等操作由总操作部统一负责管理。操作按照操作地点又分为外操操作、中控室操作和码头操作。常熟华润针对各操作流程制定了严格的操作规程和安全生产管理制度，各操作人员严格按照制度要求进行安全操作。常熟华润的安全安保部全面组织监督库

区的安全环保工作，对各项操作流程进行日常安全巡视检查，保障重点区域的操作安全。

6、主要产品的生产销售情况

（1）报告期内主要服务的产能、产量和销量情况

报告期各期末，常熟华润罐容总量为 16.51 万立方米，其中：事故水罐罐容 0.50 万立方米，备用储罐罐容 0.30 万立方米，可出租储罐罐容 15.71 万立方米。报告期内，公司的已出租罐容和出租率情况如下：

单位：立方米

2018 年度			2019 年度		
可出租罐容	已出租罐容	出租率	可出租罐容	已出租罐容	出租率
157,100.00	96,860.44	61.66%	157,100.00	95,579.64	60.84%

注：罐容出租率=Σ实际出租容积（包租罐按合同实际包租罐容+临租罐按实际进货量折算容积）*出租天数/总容积*365 天

（2）报告期主要服务收入构成

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
仓储租金收入	3,456.48	84.05%	3,602.69	86.50%
综合服务收入	655.69	15.95%	562.44	13.50%
合计	4,112.17	100.00%	4,165.13	100.00%

（3）报告期内主要服务收费情况

常熟华润主要收入来源为仓储租金收入。报告期内，常熟华润储罐租赁分为两种模式，两种模式对应的收费标准为：①包租模式下，按包罐罐容（立方米）收取仓储租金；②临租模式下，按仓储货物重量（吨）收取仓储租金。

报告期内，常熟华润提供服务的销售定价不存在较大波动，具体定价原则如下：

储罐容量 (立方米)	临租价格		包租价格（元/立方米/月）
	首期价格（元/吨）	超期单价（元/吨/天）	
500-1,000	13-45	0.6-1.5	35-40
1,500-2,000			26-30
3,000			25
3,500-5,000			20
球罐			40

（4）最近两年常熟华润前五名客户情况**①2019 年度常熟华润前五名客户情况**

单位：万元

序号	客户名称	销售额	占比
1	华润化学材料科技股份有限公司	509.43	12.34%
2	上海嘉荣贸易有限公司	354.31	8.58%
3	中海油销售浙江有限公司	221.03	5.36%
4	湖南中创化工股份有限公司	220.21	5.34%
5	东衍化工（上海）有限公司	186.91	4.53%
合计		1,491.89	36.15%

②2018 年常熟华润前五名客户情况

单位：万元

序号	客户名称	销售额	占比
1	华润化学材料科技股份有限公司	764.15	18.26%
2	江苏伊斯特威尔供应链管理有限公司	507.18	12.12%
3	上海嘉荣贸易有限公司	425.26	10.16%
4	长连化工（盘锦）有限公司	201.14	4.81%
5	中海油销售浙江有限公司	166.85	3.99%
合计		2,064.58	49.34%

报告期内常熟华润不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50%的情况，不存在依赖少数客户的情况。报告期内，常熟华润的董事、监事、高级管理人员及其他主要关联方²未在前五大客户中占有权益。

7、主要原材料采购情况**（1）主要原材料采购情况**

常熟华润主要从事仓储和码头业务，非生产型企业，采购主要为日常维修维护用品、消防安全用品、办公用品等材料采购以及储罐维修、管线升级改造等工程采购，市场供应充足，供应商选择余地大，价格较稳定。

（2）主要能源的采购情况

常熟华润生产所需的能源主要为电、水、氮气等。报告期内，公司能源消耗情况如下：

² 报告期内，持有常州华润 5%以上股份的华润化学材料有限公司与主要客户之一华润化学材料科技股份有限公司系受同一控制的关联企业，华润化学材料有限公司未在华润化学材料科技股份有限公司占有权益。

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
水	7.22	5.41
电	94.29	99.76
氮气	48.71	39.01

(3) 最近两年常熟华润前五名供应商情况**①2019 年度常熟华润前五名供应商情况**

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占采购总额比
1	上海一诺自动化工程有限公司	212.33	15.04%
2	国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司电费户	76.63	5.43%
3	连云港多创机械有限公司	76.97	5.45%
4	常熟市霞辉阀门机电贸易有限公司	64.96	4.60%
5	常熟市碧溪新区海燕市政工程队	69.02	4.89%
合计		499.91	35.41%

②2018 年常熟华润前五名供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占采购总额比
1	国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司电费户	85.81	7.47%
2	保定市通达石油设备厂	52.16	4.54%
3	江苏省特种设备安全监督检验研究院	55.70	4.85%
4	常熟市碧溪新区海燕市政工程队	52.79	4.59%
5	常熟广和人力资源服务有限公司	50.86	4.43%
合计		276.59	25.88%

报告期内，常熟华润不存在向单个供应商的采购金额占采购总额比例超过 50%的情况或严重依赖少数供应商的情形，常熟华润董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方和其他持有公司 5%以上股份的股东均未在上述供应商中持权益。

8、安全生产情况**(1) 安全生产管理情况**

常熟华润作为石化物流行业企业，始终高度重视库区的安全生产管理，成立了安全生产委员会，设置了安全管理组织机构安全环保部。安全环保部门全面组织库区的安全、保卫、消防及环保工作。常熟华润共制定 85 项安全管理制度，涵盖特种作业安全、员工安全教育、重大危险源、消防管理、安全生产责任考核

等安全生产各方面，并根据安全化标准及时进行调整和更新。截至 2019 年 12 月 31 日，常熟华润安全环保部共配置 11 人员，占常熟华润总员工的 12.79%。

（2）安全生产培训教育情况

常熟华润切实做好员工安全知识和安全操作技能的培训工作，制定了完善的安全生产教育制度。常熟华润的主要负责人和安全管理人员均持有常熟市安全生产监督管理局颁发的培训合格证书，且定期复审。常熟华润的特种作业人员、特种设备作业人员、危险货物运输岸上人员等特殊人员均已取得相关的从业资格。其他人员由企业内部进行岗前、转岗以及日常定期的三级教育培训，考核合格后方能上岗。外来人员均进行进厂前安全教育方可入厂。

（3）应急救援管理体系

作为石化产品仓储基地，常熟根据国家《生产经营单位生产安全事故应急预案编制导则》要求，结合实际情况，编制了应急救援预案。应急救援预案已于 2013 年 3 月在常熟市港口管理局进行了备案，其内容涵盖了一级、二级、三级应急响应程序，包括各操作岗位在火灾、爆炸、泄漏、人员中毒、周边突发事件等一系列紧急情况下的应急反应措施。

（4）安全生产设备情况

常熟华润为保障日常生产经营的安全性，针对日常服务提供过程的操作流程，配备了完善的强检设备，主要包括压力管道、压力容器、安全阀、压力表和可燃气体报警仪等。同时，常熟华润针对潜在事故和紧急事件配备了必要的应急救援器材、设备，如消防水带、防化服、空气呼吸器、救生衣、救生圈、喷淋洗眼器等，并定期维护保养。

（5）安全生产落实情况

常熟华润多年来，以安全生产目标责任书的形式，对港口码头的安全生产层层落实，将安全生产目标层层分解，落实到公司的每个人员，做到目标明确、责任落实、奖罚分明，取得较好效果。报告期内，常熟华润未发生安全事故，未因安全问题而受到相关部门的处罚。

2020 年 2 月 27 日，中华人民共和国常熟海事局回复了常熟华润关于开具守法证明的申请书，证明常熟华润从 2018 年 1 月 1 日至申请之日（2020 年 2 月 24

日）未发生码头接靠船舶安全生产事故。常熟市港口管理局回复了常熟华润关于开具守法证明的申请书，证明常熟华润 2018 年 1 月 1 日至申请之日（2020 年 2 月 25 日），未发生港口安全死亡事故、未发生港口保安事件，也不存在因违反港口安全相关法律、法规而受到行政处罚。

9、环境保护情况

常熟华润主要从事石化产品的仓储综合服务和其他相关服务，所处行业不属于重污染行业。

（1）主要污染物情况

常熟华润在日常经营过程中产生的污染物主要包括：①装车、灌装过程中无组织废气；②生活污水、洗罐（舱）废水、码头平台冲洗水及初期雨水等；③扫线等产生的固体废物。

（2）环境保护控制情况

针对装车、灌装过程中产生的废气，常熟华润通过集气罩收集、二级活性炭纤维吸附装置吸附进行处置，废气经收集处理达标后通过高排气筒排放。针对厂区生产产生的废水，厂区排水系统实行“清污分流、雨污分流制”，雨水排入园区市政雨水管网。生产废水、生活污水进入废水处理站处理后排入市政管网。针对生产过程中产生的固体废物，常熟华润统一将其存放在危险废物专用仓，定期委托专业的固废处理企业进行处置。

常熟华润针对污染物的环保措施及处理效果具体如下：

污染物类别	污染物来源	环保措施	处理效果
废气	装车、卸车、体积计量装桶及重量计量装桶过程中无组织废气	采用集气罩和二级活性炭纤维吸附废气处理装置，集气罩数量为 32 个，总风量为 432 立方米每小时	达标排放，集气罩气体捕集效率为 90%，二级活性炭纤维吸附效率为 90%
	储罐大呼吸、小呼吸，装车损失	易挥发化工单体储罐采用内浮顶罐，其他固定顶罐采用氮封处理	厂界达标
废水	生活污水、洗罐（舱）废水、码头平台冲洗水及初期雨水等	清污分流管网	清污分流
		初期雨水收集池	达标排放
		污水处理站，处理能力 72 立方米每天	符合常熟市滨江新市区污水处理厂接管要求
固体废物	生产过程中产生的固体废物	通过 50 立方米的危险废物专用仓堆放，定期委托专业的固废处理企业进行处置	分类设置，无渗漏情况

噪声	装卸机泵类等	设置减振底座，设置绿化带	厂界噪声达标
----	--------	--------------	--------

（3）环保资金投入情况及未来环保支出计划

报告期内，常熟华润在环保设施等方面投入分别为 6.67 万元、17.69 万元，主要为购买环保设备及环保监测系统；在治污费用方面支出分别为 42.32 万元、36.03 万元，主要为排污费、固废处理费用支出。未来公司将进一步优化现有环保设施，同时还将根据业务开展情况投资建设新的环保设施。

（4）公司遵守环保法律法规情况

报告期内，常熟华润库区内环境保护情况良好，不存在因违反环保法律、法规而被相关监管部门处罚的情况，亦不存在因涉及环保问题而已经发生、正在发生或有明显迹象表明将可能发生诉讼、仲裁、行政调查等行为。

2020 年 2 月 25 日，常熟市经济开发区安环局出具了《守法证明》，证明常熟华润自 2018 年 1 月 1 日至《守法证明》出具之日，未发生违反国家环境保护法律、行政法规的情形，未受到行政处罚。

10、境外生产经营情况

截至本报告书签署之日，常熟华润不存在境外生产情况。

（九）拟收购资产为股权的说明

1、关于交易标的是否为控股权的说明

本公司支付现金收购常熟华润 100.00%的股权，为控股权。

2、拟注入股权出资及合法存续情况

针对常熟华润出资及合法存续情况，本次交易对方所属的华润化学出具如下承诺：

“一、截至本承诺函出具之日，本公司转让持有的常熟华润化工有限公司 100.00%的股权（以下简称“标的资产”）不存在任何违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，亦不存在可能影响本次交易的情况；

二、本公司合法持有标的资产，对该标的资产拥有合法、完整的处置权利，不存在任何信托持股、委托持股或其他任何间接持股的情形；

三、本公司持有的标的资产不存在质押、担保或其他第三方权利等限制性情形，亦不存在被查封、冻结、托管等限制转让情形；

四、本公司持有的标的资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，资产转移不存在法律障碍。

五、本公司持有的相关资产在历史沿革中的历次转让/受让、增资等事项均履行了国有资产产权交易的所有流程，不存在国有资产流失的状况。”

3、交易标的已取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

本次交易中，上市公司受让常熟华润 100%股权，无需取得其他股东的同意。

（十）涉及立项、环保等有关报批事项

本次交易的交易标的不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设用地许可等相关报批事项。

（十一）资产许可使用情况

常熟华润不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

（十二）债权债务转移情况

本次交易中宏川智慧支付现金购买交易对方持有的常熟华润 100%的股权，不涉及债权债务的转移。

（十三）常熟华润报告期的会计政策及相关会计处理

1、标的公司的收入确认原则

常熟华润主营业务收入为客户提供液体化工品及油品的仓储综合服务、中转及其他服务所取得的收入，收入确认方式依据双方签署的合同，于有关服务已经完成并且收入的金额能够可靠地计量、相关收入的现金流很可能流入企业、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时予以确认。收入确认的具体方法如下：

（1）码头装卸服务

仓储保管业务的起点和延伸，其主要环节包括液体化工品在运抵码头前由码

头代为客户办理船只停靠手续并代第三方收取相关费用，以及运输船只运抵码头后的将液化化工产品装卸并通过管道运送等。客户运输船只到港后，将液体化工产品接管收货后开始计收服务费，于码头装卸服务实际发生时，确认码头装卸收入。

（2）仓储保管服务

仓储保管系指液体化工产品或者其他液化品运抵码头，通过专用管道运送至罐区后，仓储企业根据合同约定的租赁期限和方式为客户的货物提供储存、保管的业务，是仓储企业主要的业务，码头装卸、运输均为其配套业务。仓储保管的租赁方式主要分为包租、临租两种。按照合同约定的计费标准和包罐罐容，确定当月租金收入。

若码头装卸、仓储保管两项费用分别向客户列明、收取的，码头装卸收入金额应单独确认；若两项费用统一向客户收取的，可按总金额确认仓储收入，也可按仓储合同约定租金总额的 40%确认为码头装卸收入，其余的确认为仓储收入。

2、标的的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

常熟华润的固定资产折旧的会计政策与上市公司不存在重大差异，会计估计折旧年限、净残值与上市公司存在差异。

常熟华润的固定资产折旧政策如下：

项目	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30.00-50.00	10.00	1.80-3.00
机器设备	8.00-20.00	10.00	4.50-11.25
运输工具	5.00	10.00	18.00
办公设备与其他	5.00	10.00	18.00

宏川智慧的固定资产折旧政策如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物及构筑物	年限平均法	20-30	5	4.75-3.17
港务及库场设施	年限平均法	20-25	5	4.75-3.80
机器设备	年限平均法	10-15	5	9.50-6.33
运输设备	年限平均法	8	5	11.88
电子及其他设备	年限平均法	5	5	19.00

假定从 2018 年 1 月 1 日开始，标的公司采用上市公司会计估计，仅考虑固定资产折旧年限、残值率变化，对净利润影响如下：

单位：万元

项目	2019 年度			2018 年度		
	调整前	调整后	影响的金额	调整前	调整后	影响的金额
常熟华润	989.10	843.94	145.16	668.11	515.01	153.10

3、财务报表的编制基础及合并财务报表范围、变化情况及变化原因

常熟华润以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。交易标的两年财务报告已按照上市公司相同的会计制度和会计政策进行编制。

报告期内常熟华润为单体公司，不涉及合并报表相关事项。

4、报告期的资产转移剥离调整情况

报告期内，常熟华润不存在资产转移剥离调整的情况。

5、行业特殊的会计处理政策

常熟华润不存在行业特殊的会计处理政策。

第五节 本次交易标的评估情况

一、常州华润评估情况

根据东洲评估出具的、并经中国华润有限公司备案的《资产评估报告》（东洲评报字[2019]第 1298 号），以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日，常州华润 100% 股权的评估结果如下：

根据资产基础法得出的评估结果，常州华润 100% 股权的净资产账面值为 22,402.59 万元，评估值为 37,928.05 万元，评估增值为 15,525.46 万元，增值率为 69.30%。根据收益法得出的评估结果，常州华润 100% 股权在评估基准日的账面价值为 25,700.00 万元，评估增值 3,297.41 万元，增值率 14.72%。

本次评估采用资产基础法评估值作为评估结论，常州华润全部股东权益价值为 22,402.59 万元，评估值为 37,928.05 万元，评估增值 15,525.46 万元，增值率 69.30%。

（一）交易标的评估值及评估方法

1、交易标的评估值结果

（1）资产基础法评估结果

截至评估基准日，常州华润资产账面值为 105,018.49 万元，评估值为 118,308.56 万元，增值额为 13,290.07 万元，增值率为 12.65%；负债账面值为 82,615.90 万元，评估值为 80,380.51 万元，减值额为 2,235.39 万元，减值率为 2.71%；所有者权益账面值为 22,402.59 万元，评估值为 37,928.05 万元，评估增值为 15,525.46 元，增值率为 69.30%。

评估结果如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D= C/A×100%
流动资产	7,212.28	7,210.26	-2.02	-0.03
非流动资产	97,806.21	111,098.30	13,292.09	13.59
资产总计	105,018.49	118,308.56	13,290.07	12.65
流动负债	79,635.38	79,635.38	-	-

非流动负债	2,980.52	745.13	-2,235.39	-75.00
负债合计	82,615.90	80,380.51	-2,235.39	-2.71
净资产(所有者权益)	22,402.59	37,928.05	15,525.46	69.30

（2）收益法评估结果

在评估基准日，采用收益法评估，常州华润股东全部权益评估价值为 25,700.00 万元，较账面值 22,402.59 万元，评估增值 3,297.41 万元，增值率 14.72%。

2、评估结果的选取

常州华润收入主要来源于码头收入及仓储租金收入，企业历史年度处于亏损状态。截至评估基准日，企业尚处于发展阶段，经营收入等尚未稳定，未来发展过程中仍面临较大的不可预见性，使得未来的盈利预测具有较大不确定性，因此不适宜采用收益法的评估结论。

鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。

经评估，常州华润于评估基准日 2019 年 7 月 31 日在市场状况下，股东全部权益价值评估值为人民币 379,280,562.01 元（大写：人民币叁亿柒仟玖佰贰拾捌万零伍佰陆拾贰元零壹分）。

（二）本次评估的基本假设

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，资产评估师根据待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。

2、一般性假设

（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）次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

（5）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。

3、收益法特别假设

（1）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，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。

（2）被评估单位各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

（3）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。

（4）被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被

评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）资产基础法评估情况

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

1、流动资产的评估

（1）货币资金

评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

（2）应收账款

应收账款账面系该公司经营应收的仓储费。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业提供的历年催债资料，债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零；在难以具体确定收不回账款的数额时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应

收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估算坏账准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

经过评估人员账龄清查,该公司的应收账款账龄很短,均在一年以内,根据企业计提坏账的比例确认计提坏账损失,故应收账款按扣除坏账损失之后的金额确认评估值。

原坏账准备 457.82 万元评估为零。应收账款按照财会估算坏账准备的方法估计坏账损失共 457.82 万元。

（3）其他应收款

其他应收款账面主要为担保金、集团内部单位资金池款项等。

其中，母公司华润化学材料有限公司评估基准日资金池账面值 17,533,597.57 元，借款月利率 0.0292%，按照每月期初与期末借款金额平均值计算当月利息，借款利息共计 5,144.62 元，计息期为 2019 年 7 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对职工出差暂借款、差旅费等，评估人员核对了职工暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

同时，评估人员进行了账龄分析，其他应收款账龄大部分在两年以内，基本为担保金、集团内部单位资金池等款项，根据企业计提坏账的比例确认计提坏账损失，故其他应收款按扣除坏账损失之后的金额确认评估值。

原坏账准备 367,700.00 评估为零。其他应收款按照财会估算坏账准备的方法估计坏账损失共 367,700.00 元。

（4）预付账款

预付账款系预付的货款、拖轮维护费、电费等款项。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，故以核实后的账面值确认评估值。

（5）存货

存货账面值主要为原材料。主要包括碳钢法兰式闸阀、不锈钢法兰式闸阀、PN 系列公制不锈钢带颈对焊突面法兰、90° 弯头、990 智能雷达液位计等，库存状态正常。对于正常的原材料本次按市场价值评估。原材料评估值=市场价格（不含税）+合理费用（运费、损耗、仓储费等）市场价格一般通过市场询价所得。合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。原材料明细表中第 268 项碳钢热轧中厚板，由于市场价格波动性较大，本次评估采取评估基准日钢板的平均不含税价格作为评估单价。原材料数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，原材料在库时间较短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故除原材料明细表序号 268 号以外的原材料按账面值确定评估值。

综上，原材料评估值为 2,343,422.81 元。

（6）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税及被评估单位代理客户采购甲醇的采购款。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核实了企业原始凭证、代理采购合同、纳税申报表等财务资料。本次评估以核实后的其他流动资产账面值确认评估值。

2、负债的评估

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

（1）应付账款

应付账款主要是公司应付的污水处理系统费、设备款、材料款等款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

（2）预收账款

预收账款系企业预收的仓储费及代理采购保证金，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的

存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

（3）应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为本年度应付职工的工资、四金等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

（4）应交税费

应交税费账面值主要为城市维护建设税、房产税、土地使用税、所得税及附加税费等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

（5）其他应付款

其他应付款账面值主要为集团内部借款及利息、材料款、工程款、设备款等。评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

（6）其他流动负债

其他流动负债系企业待转增值税。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核实了企业原始凭证、纳税申报表等财务资料。本次评估以核实后的其他流动资产账面值确认评估值。

（7）递延收益

递延收益账面值 29,805,236.30 元，系政府基础设施补贴。评估人员通过核实账务，抽查相关凭证等，确认该款项非实际需要支付的负债，本次评估为零。考虑到该款项未来将产生收益，并将由此产生所得税，故按 25%所得税税率计算递延所得税负债。

（8）递延所得税负债

递延所得税负债账面值 0.00 元，系递延收益中补贴款项无需支付评估为零产生的递延所得税负债。经评估人员评估后，政府发放的基础补贴金额为 29,805,236.30 元，所得税税率为 25%，故评估值 $= 29,805,236.30 \times 25\% = 7,451,309.08$ 元。

3、房地产类的评估

（1）固定资产——房屋建筑物类

①评估范围和对象概况

本次评估范围为常州华润化工仓储有限公司的固定资产——房屋建（构）筑物类科目，共计 71 项，其中房屋 25 项，构筑物 46 项，房屋建筑面积 14,173.89 平方米，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	科目名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	房屋建筑物类合计	469,539,637.45	407,942,465.78
2	固定资产—房屋建筑物	41,536,429.78	33,670,533.22
3	固定资产—构筑物及其他辅助设施	428,003,207.67	374,271,932.56

②清查核实情况

2.1 权属资料的核实情况

本次评估主要以企业提供的房屋所有权证、填报的《资产申报表》、提供的建设工程规划许可证和《委估资产权属承诺》为主要依据确定建筑物的产权归属，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积。

本次委评的房屋建（构）筑物是主要是位于工业用地上的实验楼、行政楼和一二期交换站等，位于江苏省常州市新北区龙江北路 1585 号，具体明细如下表：

房屋建筑物：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
1	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	1 幢-地磅房	钢混	2012/12/30	521.43
2	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	2 幢-门卫一	钢混	2012/12/30	28.28
3	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	3 幢-行政楼	钢混	2012/12/30	3,763.73
4	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	4 幢-配电室二	钢混	2012/12/30	102.09
5	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	5 幢-食堂	钢混	2012/12/30	835.17
6	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	6 幢-3#综合楼（宿舍）	钢混	2012/12/30	615.86
7	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	7 幢-实验楼	钢混	2012/12/30	490.39
8	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	8 幢-备品备件库	钢混	2012/12/30	824.16
9	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	9 幢-污水处理站	钢混	2012/12/30	36.72
10	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	10 幢-空压及	钢混	2012/12/30	229.36

	权第 0013612 号	氮气站			
11	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	11 幢-泡沫站	钢混	2012/12/30	390.60
12	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	12 幢-配电室一	钢混	2012/12/30	737.39
13	无权证编号	小型办公楼（边检楼）	钢混	2012/12/30	592.74
14	无权证编号	2#综合用房	混合	2012/12/30	52.32
15	无权证编号	变电所	混合	2012/12/30	77.84
16	无权证编号	码头重建综合用房（1#综合用房）	钢混	2012/12/30	325.00
17	无权证编号	卡口(边防海关监管用房)	混合	2012/12/30	82.81
18	无权证编号	二期配电室	钢混	2014/12/30	285.00
19	无权证编号	样品间（仓库对面）	混合	2017/01/18	60.00
20	无权证编号	车库	混合	2012/12/30	243.00
21	无权证编号	汽车装车台一	框架	2012/12/30	1,000.00
22	无权证编号	汽车装车台二	框架	2012/12/30	1,000.00
23	无权证编号	汽车装车台三	框架	2014/12/30	880.00
24	无权证编号	汽车装车台四	框架	2014/12/30	880.00
25	无权证编号	二期驾驶员休息室	混合	2014/12/30	120.00

构筑物及其它辅助设施：

序号	名称	结构/材质	建成年月	计量单位	计量数
1	夹江大桥		2012/12/30	m ²	9,958.00
2	化工码头长江泊位（大码头）		2012/12/30	m ²	12,100.00
3	化工码头夹江泊位（小码头）		2012/12/30	m ²	2,880.00
4	库区内二期管廊管架	钢结构	2014/12/30	m	1,800.00
5	库区内一期管廊管架	钢结构	2012/12/30	m	2,800.00
6	一期场地及道路	混凝土	2012/12/30	m ²	48,000.00
7	二期场地及道路	混凝土	2014/12/30	m ²	44,400.00
8	汽车装车台三、四重载场地	混凝土	2014/12/30	m ²	16,129.00
9	装车台场地及备品备件库场地（重载场地）	混凝土	2012/12/30	m ²	14,400.00
10	库区外管廊管架（不包括管线桥的管架）	钢结构	2012/12/30	m	1,800.00
11	300#罐区泵棚	钢结构	2012/12/30	m ²	330.00
12	500#罐区泵棚	钢结构	2012/12/30	m ²	288.00
13	400#罐区泵棚	钢结构	2012/12/30	m ²	336.00
14	长江泊位管架（含引桥管架）	钢结构	2012/12/30	m	2,500.00
15	一期绿化景观工程		2012/12/30	m ²	23,000.00
16	事故水池一	混凝土	2012/12/30	m ²	1,644.00
17	夹江管线桥管架（含引桥管架）	钢结构	2012/12/30	m	960.00
18	事故水池二	混凝土	2014/12/30	m ²	1,979.00
19	防火墙围堰	砖混	2014/12/30	m ²	4,430.00
20	围墙外场地	混凝土	2014/12/30	m ²	5,400.00

21	一期交换站	钢结构	2012/12/30	m ²	480.00
22	二期绿化景观工程		2014/12/30	m ²	6,000.00
23	雨水排放口	混合	2014/12/30	m ²	40.00
24	夹江泊位管架（含引桥管架）	钢结构	2012/12/30	m ²	420.00
25	600 泵棚	钢结构	2014/12/30	m ²	446.00
26	700 泵棚	钢结构	2014/12/30	m ²	446.00
27	800 泵棚	钢结构	2014/12/30	m ²	382.00
28	900 泵棚	钢结构	2014/12/30	m ²	459.00
29	上江堤道路（大小码头各一段）	混凝土	2012/12/30	m ²	2,400.00
30	二期交换站	钢结构	2014/12/30	m ²	150.00
31	污水池	混凝土	2014/12/30	m	1,750.00
32	库区内部铝合金护栏工程	不锈钢	2012/12/30	m	2,500.00
33	装车台围墙铝合金栏杆	不锈钢	2018/12/14	项	1.00
34	井室基础及盖板		2012/12/30	项	1.00
35	篮球场	混凝土	2013/08/30	m ²	420.00
36	二期储罐项目——砖砌围墙、伸缩门笼	砖混	2014/12/30	m	165.00
37	公司大门及道闸	不锈钢	2012/08/30	m	30.00
38	码头前沿围墙	砖混	2012/12/30	m ²	150.00
39	自行车车棚	彩钢板	2012/12/30	m	120.00
40	库区和码头桁架告示牌		2014/12/30	项	1.00
41	边防站自行车车棚	彩钢板	2012/12/30	m ²	120.00
42	边防岗亭 1	混合	2012/07/30	m ²	9.00
43	边防岗亭 2	混合	2012/07/30	m ²	9.00
44	边防岗亭 3	混合	2012/07/30	m ²	9.00
45	边防岗亭 4	混合	2012/07/30	m ²	9.00
46	罐区围堰内排水坑	混凝土	2012/12/30	m ²	970.00

2.2 现场勘察情况

1) 权属情况

本次评估单位申报的房屋建筑物面积共 14,173.89 m²，其中明细表序号第 1-12 项已取得房屋所有权证，明细表序号第 13-25 项尚未取得房屋所有权证，权属根据已取得的房屋所有权证以及被评估单位提供的“建字第 320400201140095 号”建设工程规划许可证和《委估资产权属承诺》认定。若报告出具日后，房产管理部门对相关建筑面积进行了调整，应以核发的有关房产权证为准，并对评估值作相应调整。

2) 账面值情况

企业自建的房屋建(构)筑物账面原值由原始建造成本、安装成本、装修成本及其他成本等组成。

3) 他项权利限制情况

上述房产未存在租赁、抵押、担保或其它他项权利事项。

4) 房地产使用状况

截至评估基准日，委评的房屋建、构筑物、管道沟槽由被评估单位自用。

5) 主要的房屋建（构）筑物实物状况

位于江苏省常州市新北区龙江北路 1585 号厂房内主要有行政楼、地磅房、实验楼、备品备件库、食堂、配电室等房屋建筑物以及一二期交换站、一二期场地及道路等构筑物和罐区围堰内排水坑管道沟槽。

建筑物部分尚未取得常州市权威部门颁发的房地产权证，如将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整。

评估范围内主要建(构)筑物的概况分述如下：

1) 钢混结构：主要有行政楼、地磅房、食堂、宿舍、实验楼、备品备件库等，基础多为钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土框架梁、板、柱，铝合金窗。

2) 混合结构：主要有二期驾驶员休息室、样品间，车库等，基础多为条形基础，内外砖墙，铝合金窗。

3) 框架结构：主要是汽车装车平台一二三四，基础多为钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土框架梁、板、柱，耐磨地坪。

4) 夹江大桥：常州港录安洲港区夹江大桥是一座特大型桥梁，是常州港录安洲港区建设大型化工码头的配套工程，主要用途是石化产品输送管线专用桥，为连接后方罐区与化工泊位的主通道。大桥南侧跨越常州长江大堤、北侧跨越录安洲大堤，主桥跨越夹江航道，夹江江面宽度为 350m。化工管架桥由主桥和引桥两部分组成，全桥桥跨布置为 5×40 m 预应力混凝土 T 梁+(102+2×180+102) m 预应力混凝土刚构—连续组合梁。桥梁全长 766m，宽 13m，其中主桥长度 564m，为四孔变截面刚构—连续组合梁，引桥长度 200m，为 40m 简支桥面连续 T 梁。

5) 水工类建筑物：

水工构筑物主要包括企业位于长江下游扬中河段港录安洲左缘尾部的大码

头和夹江右岸主江岸的小码头两个化工码头。

主要码头数据：

大码头平台长 550 米，宽度 22 米，码头面标高+5.90 米，码头前沿底标高-15.50 米。同时包括引桥一座，引桥长 560 米，宽 11 米。配有 50,000 吨级、10,000 吨级、1,000 吨级（水工结构均兼顾 50,000 吨级）液体化工海轮泊位各一个及相关配套设施。

小码头平台长 180 米，宽度 16 米，码头面标高+4.5 米，码头前沿底标高-9.50 米。同时包括引桥一座，引桥长 560 米，宽 11 米。配有 1,000 吨级液体化工海轮泊位 2 个及相关配套设施。

6) 经现场清查，各项建筑物、构筑物均存在且正常使用。

7) 上述建（构）筑物所使用的土地使用权账面值在无形资产—土地使用权科目，本次对土地使用权和房屋建（构）筑物分别进行评估。

③评估过程

3.1 主要实施的评估程序

本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、产权证明文件及企业提供相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权属情况进行了清查核实。

现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

在完成现场工作后，对企业申报评估的建（构）筑物依其特征进行分类，并对典型建（构）筑物进行解剖与技术性分析，找出差异；并从多种渠道搜集资料，进行市场调查，选择适宜方法，确定重置全价或市场售价，并分别计算评估价值。

3.2 评估依据

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2) 《资产评估执业准则——不动产》；
- 3) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号)；
- 4) 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504 号)；
- 5) 《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014 年版）》；
- 6) 《江苏省建设工程费用定额（2014 年版）》；
- 7) 《江苏省建设工程费用定额》（2016 年）营改增后调整内容(苏建价[2016]154 号)；
- 8) 交通运输部办公厅关于印发《水运工程营业税改征增值税计价依据调整办法》的通知（交办水[2016]100 号）；
- 9) 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 10) 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 11) 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

3.3 评估方法选择的介绍

根据《资产评估执业准则——不动产》的规定，房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

- 1) 对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- 2) 有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。
- 3) 收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- 4) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。
- 5) 在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

3.4 评估方法适用性分析及评估思路介绍

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

本次评估对象房屋主要为企业自建的生产性房屋建(构)筑物，本次评估对企业自建的建筑物采用重置成本法。

a.适合采用的评估方法理由：建(构)筑物为企业自建的厂房及附属，属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

b.不适采用的评估方法理由：周边同类建筑物很少发生交易，同时，评估对象所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处为企业自用的厂区，未来没有重新开发的计划，故不适合采用市场比较法和假设开发法，另外周边无租赁，也不适合采用收益法。

重置成本法：

重置成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

单位面积重置价格：

(1) 重点、大型、特殊房屋和建筑物，采用重编预算法，根据《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014年版）》和《江苏省建设工程费用定额（2014年版）》，计算确定单位重置价。

(2) 其它房屋建筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费

用，确定单位面积（或长度）重置单价。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有其他有关费用，包括前期费用、期间费用、资金成本等。

前期费用主要为工程设计费和其他前期费用，其中工程设计费主要根据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理的规定》（计价格[2002]10号）的文件中“工程勘察设计收费标准（2002）”的文件，根据评估对象工程的总计费额，采用直线内插法计算基价费率，并考虑其他前期费用，主要包括勘察费、环评费、安全评估费、相关办证费、相关图纸费等，项目众多、每项金额较小，合计取费。

期间费用：主要为工程建设监理费、建设单位管理费和其它相关验收检测费。工程建设监理费和建设单位管理费根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格 2007 第 670 号）和财政部发布的《基本建设财务管理规定》（财建 2016 第 504 号）的文件，根据评估对象工程的总计费额，采用直线内插法计算基价费率，并考虑其他零星项目合计取费。

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算其基数时，建安成本及期间费用因在建设期内为均匀投入，资金占用时间按工期的一半计算，前期费用的时间按整个建设期计算；利率以建设工期为基础，按中国人民银行发布的基准日现行金融机构人民币贷款基准利率确定，则公式为：

资金成本 = (建筑安装成本 + 期间费用) × 建设期 × 贷款利率 × 1/2 + 前期费用 × 建设期 × 贷款利率。

建筑面积的确定：

应根据房屋权证所记载，房地产管理部门所确认的建筑面积确定建筑面积，无房地产权证的根据委托方提供的资料，确定建筑面积。

成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”

和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

（A）年限法理论成新率的确定：

计算公式：

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

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

（B）打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

（C）综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取4，技术打分法权数取6。则综合成新率公式为：

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}) \div \text{总权数}$$

（D）资产估价的确定：

$$\text{资产估价} = \text{单位面积重置价格} \times \text{建筑面积} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{或：资产估价} = \text{重置价格} \times \text{综合成新率}$$

④评估举例

举例：3幢-行政楼

1、房屋建筑物概况

办公楼为钢混结构，建成于 2012 年，建筑面积 3,763.73 平方米，共 4 层，平均层高 4.2 米。办公楼整体为矩形。基础采用独立基础，钢筋混凝土承重，屋面为柔性防水；外墙部分为玻璃幕墙，内墙刷乳胶漆，日光灯照明，楼地面铺室内瓷砖，室内楼梯钢构木扶手、瓷砖踏步，铝合金玻璃窗，室内门采用定制木门。

该房屋为企业员工办公用地，维护保养情况较好，其建筑简况参数如下：

建筑特征		结构特征		建筑装璜	
建筑面积	3,763.73 m ²	跨度	8.00m	柱、梁	涂料
层数	4	层高	4.20m	内墙	涂料
基础	独立	柱距	6.00m	外墙	玻璃幕墙
结构类型	钢混	外墙	砼墙	门窗	铝合金
建造年月	2012/12/30	内墙	砼墙	楼地面	地砖

2、重置价格的确定

本次依据《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014 年版）》、《江苏省建设工程费用定额（2014 年版）》及《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）营改增后调整内容》来重编预算，其中管理费费率、利润率、措施费率、规费费率均根据《江苏省建设工程费用定额（2014 年版）》及《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）营改增后调整内容》来确定。

根据财税（2016）36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	取费依据
1	可行性研究费	建安工程费	0.37%	计价格[1999]1283 号
2	勘察设计费	建安工程费	2.77%	计价格[2002]10 号
3	环境影响评价费	建安工程费	0.02%	计价格[2002]125 号
4	工程招投标代理费	建安工程费	0.16%	计价格[2002]1980 号
5	工程监理费	建安工程费	1.77%	发改价格[2007]670 号
6	建设单位管理费	建安工程费	0.94%	财建[2016]504 号

注：期间费用可抵扣增值税按照剔除建设单位管理费来计算。

资金成本：本次计算以工程费用及期间费用在建设期内均匀投入，按建设期的一半计算，前期费用按整个建设期计算；本次参照《建筑安装工程工期定额》2016 版，建设周期设为 1 年，利率按中国人民银行发布的基准日现行金融机构人民币贷款基准利率 4.35%。

该房屋建筑物重置单价详细计算如下。

表-1 建筑工程取费表

单位：元

序号	费用名称	计算公式	计费率	金额（元）
1	直接工程费			7,300,605.04
	其中 A：人工费			2,247,639.19
	B：材料费			4,873,474.46
	C：机械费			179,491.39
2	企业管理费	(A+C) *费率	26.00%	631,053.95
3	利润	(A+C) *费率	12.00%	291,255.67
4	措施费	([1]+[2]+[3]) *费率	8.445%	694,425.14
5	其他项目费		0.00%	
6	小计	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]		8,917,339.80
7	规费	[6]*费率	3.73%	332,616.77
8	土建与装饰工程造价	[6]+[7]		9,249,956.58
9	安装工程造价	[8]*费率	20.00%	1,849,991.32
10	增值税	([8]+[9]) *费率	9.00%	998,995.31
11	不含税建安工程总造价	[8]+[9]		11,099,947.89
12	含税建安工程总造价	[10]+[11]		12,098,943.20
13	前期费用	[12]*费率	3.32%	401,684.91
14	期间费用	[12]*费率	2.71%	327,881.36
15	资金成本	([12]+[14]) ×利率×建筑周期÷2+[13]×利率×建筑周期	4.35%	287,756.73
16	开发利润	([12]+[14]) ×利率×建筑周期÷2+[13]×利率×建筑周期	0.00%	-
17	含税重置造价	[12]+[13]+[14]+[15]+[16]		13,116,266.21
18	可抵扣增值税额	[10]+[12]*([前期费用取费费率]+[监理费取费费率]) *费率/1.06	6.00%	1,033,853.96
19	重置成本	[17]-[18]		12,082,412.00
20	每平方米造价	[19]/建筑面积		3,210.22

重置价格=12,082,412.00 元

3、成新率的确定

年限法理论成新率的确定：

计算公式：

年限成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

已使用年限：该行政楼建于 2012 年 12 月，已使用 6.6 年。

尚可使用年限：参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，非生产性钢混框架结构房屋为 60 年，确定尚可使用年限为 53.4 年。

按公式计算：

年限成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=53.4÷（53.4+6.6）×100%

=89%（取整）

确定年限法理论成新率为 89%。

打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

具体打分情况表							
部分	名称	标准	实例状况	成新度	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	25	有较强承载能力，有少量不均匀沉降，但依旧稳定。	89%	22	88	75%
	承重构件	25	梁、板、柱完好牢固。	89%	22		
	非承重墙	15	外墙面稍有风化，轻微裂缝，预制板墙板节点牢固。	89%	13		
	屋面	20	卷材防水稍有空鼓，但未渗漏。刚性防水少量出现纤维裂缝，排水较为畅通。	89%	18		
	楼地面	15	整体面层出现少量裂纹、硬木地板面少量有磨损，油漆完好。块料面层出现少量脱落。	89%	13		
装修部分	门窗	28	完好无损,开关灵活,油漆完好。	89%	25	88	12%
	外粉刷	24	完整牢固，无裂缝、空鼓。	89%	21		
	内粉刷	24	完整牢固，无裂缝、空鼓。	89%	21		
	顶棚	24	完好牢固,无变形、脱落。	89%	21		
设备部分	给水	25	上水基本畅通。	89%	22	89	13%
	排水	25	下水基本畅通，卫生器具基本完好。	89%	22		

电照	31	设备基本完好。	89%	28		
暖通	19	线路照明装置基本完好。	89%	17		

行政楼，经现场勘查测量计算出总面积为根据评估人员的经验及判断该类房屋，评分修正系数：结构部分为 0.75、装修部分为 0.12、设备部分为 0.13。则成新率为：

按公式计算：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

$$= (88 \times 0.75 + 88 \times 0.12 + 89 \times 0.13) \div 100 \times 100\%$$

$$= 88\% \text{ (取整)}$$

确定打分法技术测定成新率为 88%。

综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均，理论年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法理论成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

$$= (89\% \times 4 + 88\% \times 6) \div 10$$

$$= 88\% \text{ (取整)}$$

确定综合成新率为 88%。

4、行政楼的评估价值

评估价值 = 重置价格 × 成新率

$$= 12,082,412.00 \times 88\%$$

$$= 10,632,522.56 \text{ 元 (取整)}$$

评估结论和增减值分析

本次房屋建筑物类评估汇总表如下：

科目名称	账面净值（元）	评估净值（元）	净值增值额（元）	净值增值率%
房屋建筑物类合计	407,942,465.78	464,104,244.08	56,161,778.30	13.77

房屋建筑物	33,670,533.22	36,847,978.20	3,177,444.98	9.44
构筑物及其他辅助设施	374,271,932.56	427,256,265.88	52,984,333.32	14.16

固定资产—房屋建筑物类账面值为 407,942,465.78 元，评估值为 464,104,244.08 元，增值 56,161,778.30 元，增值率 13.77%，主要原因是由于企业的房屋建筑物造价上涨所致。

（2）无形资产——土地使用权

①评估对象概况

本次纳入无形资产-土地使用权评估范围的土地共有 2 块，2 块土地都位于江苏省常州市新北区龙江北路 1585 号，地块上主要建有行政楼、地磅房、实验楼、备品备件库等建（构）筑物，土地使用权状况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m²)	账面价值
1	苏(2017)常州市不动产权第0013612号	常州市新北区龙江北路1585号	2009/10/29	出让	仓储用地	50	五通一平	209,449.00	59,891,263.77
2	常国用(2012)第0497746号	常州市新北区龙江北路1585号	2011/5/16	出让	仓储用地	50	五通一平	221,579.00	64,408,257.72
	合计							431,028.00	124,299,521.49

评估人员对委托评估的无形资产—土地使用权的权属调查，核实土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

②现场调查情况

权属情况：

纳入无形资产-土地使用权评估范围的土地共有 2 块，2 块土地都位于江苏省常州市新北区龙江北路 1585 号，地块上主要建有行政楼、地磅房、实验楼、备品备件库等建（构）筑物，土地使用权状况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	苏（2017）常州市不动产权第0013612号	常州市新北区龙江北路1585号	2009/10/29	出让	仓储用地	50	五通一平	209,449.00	59,891,263.77
2	常国用（2012）第0497746号	常州市新北区龙江北路1585号	2011/5/16	出让	仓储用地	50	五通一平	221,579.00	64,408,257.72
	合计							431,028.00	124,299,521.49

评估人员对委托评估的无形资产—土地使用权的权属调查，核实土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

序号 1：常州市新北区龙江北路 1585 号

不动产权证编号	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号
权利人	常州华润化工仓储有限公司
座落	常州市新北区龙江北路 1585 号
宗地代码（地号）	320411002001GB03058
地类（用途）	仓储用地
使用权类型	出让
使用年限	50
使用权面积(m ²)	209,449.00
其中：独用面积(m ²)	209,449.00
形状	较规则
四至	西临龙江路，北靠长江水道
开发状况	五通一平
记事	

序号 2：常州市新北区龙江北路 1585 号

国有土地使用证编号	常国用（2012）第 0497746 号
权利人	常州华润化工仓储有限公司
座落	常州市新北区龙江北路 1585 号
宗地代码（地号）	11120998002
地类（用途）	仓储用地
使用权类型	出让
使用年限	50
使用权面积(m ²)	221,579.00
其中：独用面积(m ²)	221,579.00
形状	较规则
四至	西临龙江路，北靠地块一
开发状况	五通一平
记事	

清查核实情况如下：

1.权利状况：

企业以出让方式取得上述土地使用权，并已取得不动产权证和国有土地使用权证，权利人为常州华润化工仓储有限公司，权证编号如上表。

企业取得的编号为“常国用（2012）第 0497746 号”的国有土地使用权证，证书有效期至 2013 年 11 月 30 日。经评估人员查看合同编号为 3204112011CR0033 的《国有建设用地使用权出让合同》，确定此块宗地为企业通过出让方式于 2011 年 5 月 11 日取得，约定出让年期为 50 年，出让方为常州市国土资源局。国有土地使用权证到期的原因系企业二期土地开发利用情况尚未达到政府规定的容积率，所以暂时企业无法换取新证。二期土地开发分为二期项目和三期项目，已取得编号为“地字第 320400201140133 号”的《建设用地规划许可证》，其中三期项目因为资金问题尚未立项，但企业已有相关规划，常州华润化工仓储有限公司总平图列示了三期项目的规划详情，建筑密度、容积率等符合政府限定的规划条件；企业签订的《国有建设用地使用权出让合同》中约定该宗地建设项目应于 2013 年 11 月 30 日前竣工，未能按期竣工的每延期一日应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额的千分之一的违约金，截至评估基准日企业并没有因二期土地开发问题受到有关部门的处罚。

2、账面构成情况：

无形资产—土地使用权科目原始入账价值为 150,065,409.95 元，账面值为 124,299,521.49 元。

3、土地面积：

根据不动产权证“苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号”和国有土地使用权证“常国用（2012）第 0497746 号”记载，本次委托评估的土地面积合计为 431,028.00 平方米。

4、土地利用情况：

本次委托评估的两块土地是位于江苏省常州市新北区龙江北路 1585 号相邻的两个地块。其中地块一位于新北区春江镇圩塘江边工业园，附近工业厂房较多，工业聚集度较好。位于龙江路和明武路交叉口，交通便利。宗地距离医院、银行、

邮局等配套设施有一定距离，工业配套一般、保障率一般。宗地对象地处空旷，周边多为制造型工业企业，有轻微的噪声污染和化工污染，有岸线规划。宗地面积为 209,449.00 平方米，土地形状较规则，可利用状况较好，单面临街，红线内五通一平、标准，属于高沙平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。根据交通运输部《交规划发[2007]334 号》及《交规划发[2010]147 号》文件，常州港录安洲港区化工码头工程港口岸线使用人为常州华润化工仓储有限公司，分别按 550 米码头长度和 180 米码头长度使用所对应的港口岸线。码头、堆场等由企业自行建造并运营维护。根据常州国家高新技术产业开发区管理委员会与华润化学材料科技有限公司签订的《江苏常州港录安洲港区石化码头综合物流项目投资协议书》，常州国家高新技术产业开发区管理委员会为项目提供和预留岸线、栈桥、管线桥陆地和滩涂投影面积 36.1 亩，由华润化学材料科技有限公司按 8 万元/亩，合计人民币 288.8 万元一次性支付给常州国家高新技术产业开发区管理委员会，其中占用费根据补充合同约定由被评估单位每年签订并支付约定费用。

地块二位于新北区春江镇圩塘江边工业园，附近工业厂房较多，工业聚集度较好。位于龙江路和明武路交叉口，交通较便利。宗地距离医院、银行、邮局等配套设施有一定距离，工业配套一般、保障率一般。宗地对象地处空旷，周边多为制造型工业企业，有轻微的噪声污染和化工污染，无城市发展规划冲突。宗地面积为 221,579.00 平方米，土地形状较规则，可利用状况较好，限定容积率 0.6-2.5，单面临街，红线内五通一平、标准，属于高沙平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

5、他项权利限制情况：

无。

③评估依据

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- 2) 《资产评估执业准则——不动产》；
- 3) 中国土地市场网、江苏土地市场网公布的近期土地成交结果；
- 4) 常州市基准地价；
- 5) 土地评估相关的其它政策文件。

④土地价值定义

本次评估土地使用权的价值类型为市场价值，价值内涵为国有出让性质、工业用途，开发程度达到“五通一平”，规定剩余使用期限内，在本次评估基准日所表现的价值。

⑤土地评估的基本方法级适用性分析介绍

土地评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

土地用途主要可以分为：1）居住用地；2）工业用地；3）商业、旅游、娱乐用地；4）综合用地；5）教育、科技、文化、卫生、体育或者其它用地。

对于工业用地，宜采用市场法、成本逼近法和基准地价系数修正法。在特殊情况下，也可采用收益法。

对于商业、办公、旅游、娱乐用地，宜采用市场法、收益法、假设开发法和基准地价系数修正法估价。

⑥评估技术思路及具体评估过程

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于工业用地，由于企业未来没有重新开发的计划，不适合采用剩余法；又委估宗地所在区域同类型的房地产租赁案例极少，无法采用收益还原法，所以本次采用市场比较法和基准地价法对其土地使用权价值进行评估。

（1）市场比较法的计算方法：

市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

即 $V=VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数=正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

a.交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。

现我国土地使用权主要通过市场公开招拍挂取得，一般需选取实际成交的案例，若案例不足可选取基准日近期的公开挂牌但未实际成交的案例，但其一般会低于最终成交价，需注意修正。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b.对于土地使用权的市场状况而言，由于可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的土地市场行情可能出现了变化，比如国家宏观调控政策、各地政府批地规划、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据宗地所在地的相应国有土地使用权监测指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

可比实例的交易价格 × =可比实例在基准日的可比价格

工业用地的区域因素及个别因素

聚集程度：对于工业用途的宗地，其周边相似厂区、工厂的产业聚集度对企业的品牌效应、相关扶持政策具有一定影响，包括国家级高新产业园、地区级工

业开发区等等园区效应会对土地的价值有提升作用，而孤立荒僻的环境会造成价值的偏低，因此一般以委估对象自身情况为标准，对可比案例的聚集程度分为“低、较低、一般、较高、高”五个等级修正。

交通条件：对于宗地的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的土地使用价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、一般、较便利、便利”五个等级修正。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升宗地及其上地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级修正。

环境景观：主要包括宗地周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、地上建筑物周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻宗地的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，周边区域内其他土地被恶意使用的，会造成小环境的破坏，造成土地的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准修正。

规划限制：由于我国土地为国家所有，企业及个人仅拥有一定年限的使用权，在考虑最佳利用原则时，尚需遵循相关部门的规划限制，具体包括区域经济政策、土地规划及城镇规划限制；

工业用地有时需考虑特殊产业的管制，比如高科技园区一般不能允许传统制造、污染行业进入，而各类地区级、国家级产业园可能有投资规模要求的准入标准，会使拿地门槛提高，其土地价值也较高；其他各类用地尚需考虑地上建筑限制对地价的影响，没有特殊要求限制的宗地价值较高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的规划限制分为“严重受限、部分受限、标准”三个等级修正。

d.个别因素

宗地面积：主要勘查土地的使用权面积，在一定范围内面积越大，总价就越

大，就越难变现，一般以委估对象为标准修正。

土地形状：宗地的外轮廓形状也会影响地价水平，一般而言、规则的矩形或多边形场地其可利用程度较好，场地规整正气，便于布局规划，地上面积可以得到充分利用，而长条形、三角形等不规则形状可能造成使用价值偏低，一般以委估对象为标准修正。

开发程度：除了场地外的社区配套和公共服务设施，宗地价值还受到红线内场地平整、硬化路面、管线铺设等情况的影响，一般新增出让用地为毛地状态，尚需进行现有建筑物拆除、前期平整、完成五通一平或六通一平等。

地形地势：对于郊区或丘陵地区的宗地来说，其土地的地形地势也对价值有一定的影响，平地或地势平缓的场地可利用程度较好，坡地或丘陵起伏的场地会造成生产、生活不便，宗地内或与相邻土地、道路有明显高差的、造成自然排水性受限的，有滑坡、落石、河水倒灌等影响的宗地价值较差，成片开发的新增建设用地则价值较高，一般以委估对象为标准，分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级修正。

综上，委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

（2）基准地价修正法：

基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=基准地价×（1+期日修正系数）×（1+因素修正系数）×容积率修正系数×使用年限修正系数

⑦评估结论及分析

综上，本次无形资产-土地使用权评估结果如下表：

单位：万元

序号	土地权证编号	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	苏（2017）常州市不动产权第 0013612 号	5,989.13	9,585.41	3,596.28	60.05
2	常国用（2012）第 0497746 号	6,440.83	9,435.23	2,994.40	46.49
	合计	12,429.95	19,020.63	6,590.68	53.02

合计评估值 19,020.63 万元，账面净值为 12,429.95 万元，增值 6,590.68 万元，增值率为 53.02%，其主要原因是企业拿地时间较早，近年来当地土地价格持续上涨，导致了评估的增值。

4、设备类的评估

（1）固定资产——设备类

①设备概况

常州华润化工仓储有限公司主要从事储罐仓储和码头接卸两块业务，拥有大量的设备类资产。共拥有机器设备 3,694 项，其中包括 82 台化工储罐，并在罐区及码头拥有 181,681 米的管线。运输设备 2 辆，主要系 1 辆别克牌客车和 1 辆尼桑牌货车。电子设备及其他设备 433 台（套），主要有电脑、打印机、空调以及办公家具等。

此次委评的设备分类账面情况如下：

单位：人民币元

设备名称	数量	账面原值	账面净值
机器设备	3834	566,003,668.77	429,645,919.64
运输设备	7	705,275.20	107,923.06
电子设备	433	2,853,845.28	707,417.52
合 计	4274	569,562,789.25	430,461,260.22

经了解企业折旧政策如下：

机器设备的折旧年限为 5-20 年，残值率为 10%。

运输设备的折旧年限为 5-8 年，残值率为 10%。

电子设备的折旧年限为 5 年，残值率为 10%。

②现场勘察和调查

现场勘察表明，企业设备管理工作规范，账实相符。设备的维护保养较好，在用设备的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

③评估过程

（1）制定现场工作计划

评估人员与企业相关设备管理人员接洽，根据企业设备特点提出需要提供的资料清单；并划分评估小组，制定现场设备勘察工作计划。

（2）现场勘察

评估人员根据企业申报的设备逐个进行盘点与核实，主要核对设备的规格型号和生产厂家等。同时评估人员现场对设备的实际运行状况进行了认真观察和记录，并向现场使用维护人员就设备的使用维护情况及达到的技术性能情况进行了了解。

A. 对价值量较大的主要设备，按照设备的主要技术参数，结合设备运行情况和测试报告，对设备的整体状况，包括设备制造质量、设备性能、故障频率、负荷率、维护保养、工作环境、制造精度、热效等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响设备成新率的各项调整系数。

B. 对价值量较小的一般设备及电子类设备，评估专业人员采用目测法，以其丰富的经验作一般性技术判定。

C. 对车辆，核实车名、型号、牌照号、出厂年月、启用日期、载客座位数（或载重量）、排气量、行驶里程、事故及维修状况等；对车辆的各系统技术状况等进行勘察记录，采用技术测定打分法，以确定车辆的技术成新率。

（3）调查沟通

召开有关设备管理员和评估师参加的座谈会，全面分析已掌握的情况，并进一步补充完善，以便对设备的历史与现状作更全面的了解，对设备的技术先进性、经济性等指标进行考量，从而综合判定设备是否存在功能性贬值和经济性贬值等情况。

（4）收集资料

详细了解并收集设备管理、控制和维修制度以及各项制度的执行情况，调查设备账面价值构成及调整变化情况和依据，查阅并复印了部分重大设备的采购合同、发票、付款凭证等相关资料。

（5）分析处理

利用我公司建立的价格信息库和询价网络，确定主要设备、关键设备的购置价格，并按照相关行业的标准确定运杂、基础、安装等各项费率，以最终合理确定设备的全价。

根据所有现场勘察记录、设备检测报告以及向有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的运行状况、技术性能、可靠性指标及修理改造等情况，经过综合分析和对比，作为合理确定设备成新率的依据。

最终由设备评估专家对主要设备、关键设备的评估进行讨论研究，复核审定重置全价与成新率的合理性，以求设备评估值更符合客观实际。

④评估方法

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法；

综上所述，本次对机器设备的评估方法主要为重置成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

（1）重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用}\end{aligned}$$

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：

“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

① 机器设备重置全价的确定

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

$$\text{重置全价} = \text{设备现价} \times (1 + \text{运杂、安装费费率} + \text{其他费用}) + \text{其它合理费用} - \text{增值税额}$$

$$\text{增值税额} = \text{设备现价} \div 1.13 \times 0.13$$

$$\text{可抵扣增值税额} = (\text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费}) \div 1.09 \times 0.09$$

（1）储罐现价的取价依据：储罐的现价通过计算罐体制作费加上储罐桩基费用、罐体附件材料费用、内浮顶费用、防腐保温、消防费用取得。其中罐体制作费由储罐的重量乘以材料单价取得，材料单价通过参考中国石油化工集团公司设计概预算技术中心站《2019 年 6 月非标准设备价格信息》获得，其余费用费率根据产权持有单位储罐建造资料，以储罐本体建造成本为基数求得。

（2）管道现价的取价依据：管道现价通过计算管道制作费加上阀门法兰配件费用、保温防腐消防费用、管廊费用取得。其中管道制作费由管道的重量乘以材料单价取得，材料单价通过参考中国钢材价格网 2019 年 7 月 31 日江苏省内的相关管材价格获得，其余费用费率根据产权持有单位管道建造资料，以管道本体建造成本为基数求得。

（3）其他设备现价的取价依据：

1、通过向生产制造厂询价；

2、向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价；

3、查阅《机电产品报价手册》取得；

4、查阅《全国资产评估价格信息》取得；

5、查阅《机电设备评估价格信息》取得；

6、参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定。

7、电子类设备查询《太平洋电脑网》、《京东商城（JD.COM）》等信息取得。

8、对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

a)运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其中储罐与管道的安装费用根据中石化安装工程指标定额计算。

b)其他费用的确定：

其他费用主要为储罐及管道类设备安装过程中前期工作咨询费、勘察设计费、监理费等，按下表取值：

序号	内容	计价基数	本次选取	备注
1	前期工作咨询费	工程造价	0.173%	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号
2	勘察设计费	工程造价	2.003%	国家计委、建设部价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》
3	监理费	工程造价	1.221%	国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》
4	招投标管理费	工程造价	0.065%	国家计委计价格[2002]1980号，发改价格[2011]534号
5	建设单位管理费	工程造价	0.594%	《基本建设财务管理规定》财建[2002]394号
6	其他(联合试车费)	工程造价	0.50%	
	小计		4.55%	

c)其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

②运输设备重置全价的确定：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

重置现价通过查阅《中国汽车网》、《汽车之家网》、《全国国产及进口汽车报价》等取得；

车辆购置税为不含税购置价的 10%；

其它费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等，一般取 500.00 元。

（2）成新率的确定：

①对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 K= K1×K2×K3×K4×K5 等，即：

综合成新率= 理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

②对车辆成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率；

年限成新率的确定：

计算公式：

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

修正系数 K 的确定：

K1 为车辆原始制造质量；K2 为车辆维护保养情况；K3 为车况及车辆运行状态；K4 为车辆利用率；K5 为车辆停放环境状况。

其中 K4 “车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数=经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

车辆利用率修正系数=1-（实际行驶里程数-额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

③对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

⑤评估结论

固定资产-设备类的评估汇总情况如下：

单位：万元

序号	科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值率%	净值增值率%
1	固定资产—机器设备	56,600.47	42,964.59	56,294.24	43,990.49	-0.54	2.39
2	固定资产—车辆	70.53	10.79	40.26	11.55	-42.92	7.04
3	固定资产—电子设备	285.38	70.74	204.63	66.16	-28.30	-6.48
	设备类合计	56,956.28	43,046.13	56,539.13	44,068.20	-0.73	2.37

5、资产基础法评估结果汇总

截至评估基准日，常州华润资产账面值为 105,018.49 万元，评估值为 118,308.56 万元，增值额为 13,290.07 万元，增值率为 12.65%；负债账面值为 82,615.90 万元，评估值为 80,380.51 万元，减值额为 2,235.39 万元，减值率为 2.71%；所有者权益账面值为 22,402.59 万元，评估值为 37,928.05 万元，评估增值为 15,525.46 元，增值率为 69.30%。

评估结果如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	7,212.28	7,210.26	-2.02	-0.03
非流动资产	97,806.21	111,098.30	13,292.09	13.59
资产总计	105,018.49	118,308.56	13,290.07	12.65
流动负债	79,635.38	79,635.38	-	-
非流动负债	2,980.52	745.13	-2,235.39	-75.00
负债合计	82,615.91	80,380.51	-2,235.39	-2.71
净资产（所有者权益）	22,402.59	37,928.05	15,525.46	69.30

（四）收益法评估情况

1、收益法的应用前提及选择的理由

（1）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据国家有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，本次评估按照收益途

径，采用现金流折现方法（DCF）估算企业的股东全部权益价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值。即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象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的价值，来得到评估对象的企业价值。企业价值再扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

（2）收益法的应用前提

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- ②资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。
- ③被评估资产预期获利年限可以预测。

使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易为市场所接受。

2、评估思路及模型

（1）具体估值思路

①对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

②将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

③由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

（2）评估模型

本次评估选择企业自由现金流模型。

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：r：所选取的折现率；

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi：评估对象未来第 i 年的预期收益（现金流）；

n：明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、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，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据被评估单位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，确定预测期后收益期确定为无限期。

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

（3）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} + \text{税后的付息债务利息} + \text{折旧和摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资本增加}$ 。

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（4）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 R ：

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

式中：

W_d ：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

T ：所得税率；

R_d ：付息债务利率；

R_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 R_e ；

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

式中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

3、净利润的预测

结合企业历史经营情况，管理层根据企业制定的发展规划，签发了管理层盈利预测。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。预测数据如下：

序号	项目\年份	2019 全年 E	2020	2021	2022	2023	2024	2025 年以后
1	一、营业收入	13,251.16	14,073.96	14,933.98	15,833.25	16,772.95	17,276.09	17,276.09
2	其中：主营业务收入	13,179.06	13,999.70	14,857.49	15,754.46	16,691.79	17,192.49	17,192.49
3	其他业务收入	72.10	74.26	76.49	78.79	81.16	83.60	83.60
4	减：营业成本	6,172.52	6,223.41	6,360.98	6,506.28	6,672.00	6,805.84	6,805.84
5	其中：主营业务成本	6,169.40	6,220.22	6,357.73	6,502.96	6,668.62	6,802.39	6,802.39
6	其他业务成本	3.12	3.19	3.25	3.32	3.38	3.45	3.45
7	税金及附加	94.50	65.56	66.42	154.33	175.87	123.39	123.39
8	销售费用	345.12	377.58	412.43	449.84	489.96	532.36	532.36
9	管理费用	1,134.35	1,202.15	1,274.96	1,353.12	1,437.00	1,526.96	1,526.96
10	研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	财务费用	3,298.33	3,371.25	3,371.25	3,371.25	3,371.25	3,371.25	3,371.25
12	资产减值损失	1.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	加：其他收益	56.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	二、营业利润	2,261.50	2,834.01	3,447.94	3,998.44	4,626.87	4,916.30	4,916.30
18	加：营业外收入	1.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	减：营业外支出	5.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	三、利润总额	2,257.28	2,834.01	3,447.94	3,998.44	4,626.87	4,916.30	4,916.30
21	四、所得税	0.00	0.00	0.00	1,004.32	1,161.61	1,234.08	1,234.08
22	五、净利润	2,257.28	2,834.01	3,447.94	2,994.12	3,465.26	3,682.22	3,682.22
23	减：少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目\年份	2019 全年 E	2020	2021	2022	2023	2024	2025 年以后
24	六、归属于母公司损益	2,257.28	2,834.01	3,447.94	2,994.12	3,465.26	3,682.22	3,682.22

4、自由现金流的预测

企业自由现金流=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加。

（1）折旧和摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了未来更新的固定资产和其它长期资产。

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	45.00	10.00	1.80
机器设备	20.00	10.00	4.50
运输车辆、家具	5.00	10.00	18.00
电子设备	5.00	10.00	18.00

（2）资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。分析企业现有主要设备的成新率，大规模更新的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后设备更新时的现金流量口径上不一致，为使两者能够匹配，本次按设备的账面原值/会计折旧年限的金额，假设该金额的累计数能够满足将来一次性资本性支出，故将其在预测期作为更新资本性支出。

被评估单位截至评估基准日在建工程科目有四项设备安装工程，主要为罐区改造工程所需材料设备等。经与企业了解，在建工程预计2019年12月完工，预计2019年需要继续为项目改造投入约310.01万元。

长期待摊费用以及软件的摊销，其可使用年限和企业的摊销年限相近，故维持现有生产规模的资本支出摊销与现有水平一致。

（3）营运资本增加额

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获

取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

生产性企业营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬因周转快，按各年预测数据确定。所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款-预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

应收账款=营业收入总额/应收款项周转率

预付账款=营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收账款=营业收入总额/预收账款周转率。

应付职工薪酬=营业成本总额/应付职工薪酬率

注：应付职工薪酬率=当年的职工薪酬总额/期末应付职工薪酬

应交税费=营业收入总额/应交税费周转率

注：应交税费周转率=当年的主要税赋/期末应交税费

（4）税后付息债务利息

税后付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后付息债务利息=利息支出×（1-所得税率）

5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。

由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β ；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC模型它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

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

式中：

W_d ：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

T ：所得税率；

R_d ：付息债务利率；

R_e ：权益资本成本；

（1）权益资本成本

权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 R_e ：

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

式中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为付息债务与权益资本。

分析CAPM我们采用以下几步：

①无风险报酬率

根据 Aswath Damodaran 的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。国际上，企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。经过计算十年期银行间固定利率的国债收益率均值约为 3.30%。

②市场风险溢价 ERP 的确定

市场风险溢价（Equity Risk Premiums, ERP）是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。在成熟资本市场，由于有较长期的历史统计数据，市场总体的市场风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整后确定。

本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家 Aswath Damodaran 的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整得到市场风险溢价。具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价补偿

成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran 采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债年收益率数据，经计算得到截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为 6.26%。

国家风险溢价补偿：Aswath Damodaran 根据穆迪发布的最新世界各国评级，计算得到世界各国相对于美国的信用违约溢价，中国信用评级为 A1，中国与美国的差异在 0.79%。

则：ERP=6.26%+0.79%
=7.05%

即目前中国股权市场风险溢价约为 7.05%。

③贝塔值

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上市公司于基准日的 β 系数（即 β_i ）指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。经查港口行业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_i = 0.724$ 。

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据企业自身股东全部权益价值确定。

经过计算，该自身的 $D/E = 301.6\%$

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 2.360$

④企业特定风险 ϵ 的确定

经分析，企业特定风险调整系数为待估企业与所选择的可比上市公司在企业规模、经营风险、管理能力、财务风险等方面所形成的优劣势方面的差异，各风险说明如下：

企业规模为小型企业，资产规模和营业收入与可比上市公司相比较小。经营业务上销售毛利率、净利润率、净资产收益率等指标低于可比公司水平；企业经营业务主要来源于阿朗新科高性能弹性体(常州)有限公司、新阳科技集团有限公司、华润化学材料科技股份有限公司等四家主要公司，风险较高。企业内部管理及控制机制尚好，管理人员的从业经验和资历较高。由于目前企业处于稳定阶段。

综合以上因素，企业特定风险 ϵ 的确定为 2%。

⑤权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 $R_e = 21.9\%$

（2）债务资本成本

债务资本成本 R_d 取1年期贷款利率4.35%。

（3）资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定企业自身资本结构为企业目标资本结构比率。

$$W_d = \frac{D}{(E + D)} = 75.1\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E + D)} = 24.9\%$$

（4）折现率计算

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

$$= 7.9\%$$

6、股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：r：所选取的折现率；

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi：评估对象未来第i年的预期收益（现金流）；

n：明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、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，确定预测期。本次明确的预测期期间n选择为5年。

根据被评估单位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，确定预测期后收益期确定为无限期。

g —未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 F_i 不变， G 取零。

ΣC_i ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

（1）经营性资产价值

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值。

（2）溢余资产价值

经清查：账面货币资金账户存款余额22.80万元。经评估人员根据历史数据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为1个月的付现成本费用，除此之外约无溢余性资产。

（3）非经营性资产价值

经过资产清查，企业的非经营性资产评估值如下：

序号	科目名称	内容	账面价值	评估价值
1	预付账款	诉讼费	107.46	107.46
2	其他应收款	担保金	1,827.37	1,827.37
3	其他流动资产	代理采购	835.40	835.40
4	无形资产-土地	闲置土地	4,308.21	6,218.71
合计			7,078.44	8,988.95

经过资产清查，企业的非经营性负债评估值如下：

序号	科目名称	内容	账面价值	评估价值
1	应付账款	非经营性往来	7.36	7.36
2	预收账款	非经营性往来	317.10	317.10
3	其他应付款	非经营性往来	1,274.32	1,274.32
4	递延收益	基础设施补贴	2,980.52	0.00
5	递延所得税负债	补贴款项无需支付评估为零产生的递延所得税负债	0.00	745.13
6	其他流动负债	待转销项税	0.05	0.05
合计			4,579.35	2,343.96

（4）企业价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式，即得到评估对象企业价值。

（5）股东全部权益价值

将评估对象的付息债务的价值代入式，得到评估对象的全部权益价值为：

$$E = B - D$$

$$= 25,700.00 \text{ 万元（取整）}$$

7、收益法评估结论

经收益法评估，常州华润于评估基准日，在假设条件成立的前提下，股东全部权益价值为人民币 25,700.00 万元。

二、常熟华润评估情况

根据东洲评估出具的、并经中国华润有限公司备案的《资产评估报告》（东洲评报字[2019]第 1299 号），以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日，常熟华润 100% 股权的评估结果如下：

根据资产基础法得出的评估结果，常熟华润 100% 股权的净资产账面价值为 8,870.60 万元，评估值为 14,538.97 万元，评估增值为 5,668.37 元，增值率为 63.90%；根据收益法得出的评估结果，常熟华润 100% 股权在评估基准日的市场价值为 9,300.00 万元，评估增值 429.40 元，增值率 4.84%。

本次评估采用资产基础法评估值作为评估结论，常熟华润全部股东权益价值为 14,538.97 万元，评估增值为 5,668.37 元，增值率为 63.90%。

（一）交易标的评估值及评估方法

1、交易标的评估值结果

（1）资产基础法评估结果

截至评估基准日，常熟华润资产账面值为 34,986.42 万元，评估值为 40,654.79 万元，增值额为 5,668.37 万元，增值率为 16.20%；负债账面值为 26,115.82 万元，评估值为 26,115.82 万元，评估无增减值；所有者权益账面值为 8,870.60 万元，评估值为 14,538.97 万元，评估增值为 5,668.37 元，增值率为 63.90%。如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	17,600.02	17,600.02	-	-
非流动资产	17,386.40	23,054.77	5,668.37	32.60
资产总计	34,986.42	40,654.79	5,668.37	16.20
流动负债	26,115.82	26,115.82	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	26,115.82	26,115.82	-	-
净资产(所有者权益)	8,870.60	14,538.97	5,668.37	63.90

（2）收益法评估结果

在评估基准日，采用收益法评估，常熟华润股东全部权益评估价值为 9,300.00 万元，评估值较账面净资产增值 429.40 万元，增值率 4.84%。

2、评估结果的选取

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 9,300.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 14,538.97 万元低 5,238.97 万元，低 36.03%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

（2）收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（二）本次评估的基本假设

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，资产评估师根据待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）企业持续使用假设：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。

2、一般性假设

（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）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

（5）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。

3、收益法评估特别假设

（1）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，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。

（2）被评估单位各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

（3）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。

（4）被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的

基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

（三）资产基础法评估情况

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

1、货币资金

货币资金主要为银行存款。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

经评估确认，评估基准日货币资金的评估值为人民币 100.00 万元。

2、应收账款

应收账款账面系该公司经营应收的仓储。

经过评估人员账龄清查,该公司的应收账款账龄很短,均在一年以内,基本无产生坏账的可能性，应该能够全额回收,故应收账款按扣除坏账损失之后的金额确认评估值。

经评估确认，评估基准日应收账款合计为 234.65 万元，评估值为人民币 234.65 万元。

3、其他应收款

其他应收款账面主要为借款和集团内部单位资金往来等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对职工出差暂借款、差旅费等，评估人员核对了职工暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应

收款账面值属实。同时，评估人员进行了账龄分析，其他应收款账龄都在一年以内，且基本为借款、集团内部单位往来款等款项，无三年以上的款项，坏账的可能性很小，本次按照账面值确定评估值，不确认坏账损失。

经评估确认，评估基准日其他应收账款合计为 16,990.18 万元，评估值为人民币 16,990.18 万元。

4、预付账款

预付账款系预付的保险费、能源费、货款等。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，故以核实后的账面值确认评估值。

经评估确认，评估基准日预付账款评估值为人民币 71.19 万元。

5、存货

存货包含原材料。对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。对近期采购入库亦不存在积压和损坏等现象，本次评估时对其进行了抽查及和近期购入存货价格进行比对分析差异不大的情况下，账面单价基本反映了存货的现行市价，故以核实后的账面单价和数量确定评估值。

经评估确认，评估基准日存货的评估值为 25.37 万元。

6、其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核实了企业原始凭证、纳税申报表等财务资料。本次评估以核实后的其他流动资产账面值确认评估值。

其他流动资产账面价值为 78.45 万元，主要为待抵扣增值税进项税额。经评估确认，其他流动资产评估值为 78.45 万元。

7、房屋建（构）筑物

通过对被评估单位所涉及的各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析，对自建为主的生产性房屋建筑物、构筑物，主要采用重置成本法评估。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估所涉及的房屋建筑物（构筑物）评估值均不含增值税。

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物（构筑物）全新状态的重置全价，扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算评估对象价值的一种资产评估方法。计算公式：

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

（1）单位面积重置价格：

①重点、大型、特殊房屋和建筑物，采用重编预算法，根据《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014 年版）》和《江苏省建设工程费用定额（2014 年版）》，计算确定单位重置价。

②其它房屋建筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有其他有关费用，包括前期费用、期间费用、资金成本等。

前期费用主要为工程设计费、建设单位管理费和其他前期费用，其中工程设计费主要根据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理的规定》（计价格[2002]10 号）的文件中“工程勘察设计收费标准（2002）”的文件和财政部发布的《基本建设财务管理规定》（财建 2016 第 504 号）的文件，根据评估对象工程的总计费额，采用直线内插法计算基价费率，并考虑其他前期费用，主要包括勘察费、环评费、安全评估费、相关办证费、相关图纸费等，项目众多、每项金额较小，合计取费。

期间费用：主要为工程建设监理费和其它相关验收检测费。工程建设监理费主要根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格 2007 第 670 号），根据评估对象工程的总计费额，采用直线内插法计算基价费率，并考虑其他零星项目合计取费。

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算其基数时，建安成本及期间费用因在建设期内为均匀投入，资金占用时间按工期的一半计算，前期费用的时间按整个建设期计算；利率以建设工期为基础，按中国人民银行发布的基准日现行金融机构人民币贷款基准利率确定，则公式为：

资金成本=（建筑安装成本+期间费用）×建设期×贷款利率×1/2+前期费用×建设期×贷款利率。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

本次房屋建筑物类评估汇总表如下：

单位：万元

编号	科目名称	账面值净值	评估价值净值	净值增值率%
1	房屋建筑物	498.99	680.50	36.38
2	构筑物及其他辅助设施	3,560.94	5,301.49	48.88
	合计	4,059.92	5,981.99	47.34

本次评估房屋建筑物及构筑物评估增值合计 1,922.07 万元，增值率 47.34%。评估增值的主要原因是由于企业的房屋建筑物造价上涨所致。

8、设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用
=重置现价×（1+运杂安装费费率）+其它合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自

2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

①机器设备重置全价的确定

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备重置全价应扣除增值税，即：

重置全价=设备现价×（1+运杂、安装费费率+其他费用）+其它合理费用-增值税额

增值税额=设备现价÷1.13×0.13

可抵扣增值税额=（运杂费+安装费+基础费）÷1.09×0.09

（2）储罐现价的取价依据：储罐的现价通过计算罐体制作费加上储罐桩基费用、罐体附件材料费用、内浮顶费用、防腐保温、消防费用取得。其中罐体制作费由储罐的重量乘以材料单价取得，材料单价通过参考中国石油化工集团公司设计概预算技术中心站《2019 年 6 月非标准设备价格信息》获得，其余费用费率根据产权持有单位储罐建造资料，以储罐本体建造成本为基数求得。

（3）管道现价的取价依据：管道现价通过计算管道制作费加上阀门法兰配件费用、保温防腐消防费用、管廊费用取得。其中管道制作费由管道的重量乘以材料单价取得，材料单价通过参考中国钢材价格网 2019 年 7 月 31 日江苏省内的相关管材价格获得，其余费用费率根据产权持有单位管道建造资料，以管道本体建造成本为基数求得。

（4）其他设备现价的取价依据：

①通过向生产制造厂询价；

②向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价；

③查阅《机电产品报价手册》取得；

④查阅《全国资产评估价格信息》取得；

⑤查阅《机电设备评估价格信息》取得；

⑥参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定。

⑦电子类设备查询《太平洋电脑网》、《京东商城（JD.COM）》等信息取得。

⑧对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

（5）运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其中储罐与管道的安装费用根据中石化安装工程指标定额计算。

（6）其他费用的确定：

其他费用主要为储罐及管道类设备安装过程中前期工作咨询费、勘察设计费、监理费等，按下表取值：

序号	内容	计价基数	本次选取	备注
1	前期工作咨询费	工程造价	0.173%	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号
2	勘察设计费	工程造价	2.003%	国家计委、建设部价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》
3	监理费	工程造价	1.221%	国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》
4	招投标管理费	工程造价	0.065%	国家计委计价格[2002]1980号，发改价格[2011]534号
5	建设单位管理费	工程造价	0.594%	《基本建设财务管理规定》财建[2002]394号
6	其他(联合试车费)	工程造价	0.500%	-
小计			4.550%	-

（7）其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

（8）运输设备重置全价的确定：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

重置现价通过查阅《中国汽车网》、《汽车之家网》、《全国国产及进口汽

车报价》等取得；

车辆购置税为不含税购置价的 10%；

其它费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等，一般取 500.00 元。

（9）成新率的确定：

①对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$ 等，即：

综合成新率=理论成新率× $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

②对车辆成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

综合成新率=年限成新率× $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价

值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率；

年限成新率的确定：

计算公式：

年限成新率= $(1-d)^n \times 100\%$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1-d=车辆使用首年后的成新率

N=车辆经济耐用年限

1/N=车辆平均年损耗率

n=车辆实际已使用年限

修正系数 K 的确定：

K1 为车辆原始制造质量；K2 为车辆维护保养情况；K3 为车况及车辆运行状态；K4 为车辆利用率；K5 为车辆停放环境状况。

其中 K4 “车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数=经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

车辆利用率修正系数=1-（实际行驶里程数-额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

③对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

评估结果如下：

单位：万元

项目名称	账面值		评估值	
	原值	净值	原值	净值
机器设备	24,241.97	11,720.39	21,616.37	12,395.59
车辆	209.99	39.58	176.80	58.88
电子设备	203.88	72.75	152.27	72.35
设备类资产合计	24,655.84	11,832.70	21,945.44	12,526.83

固定资产设备账面净额 11,832.72 万元，评估值 12,526.82 万元，增值 694.12 万元。

9、在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

经评估确认，评估基准日在建工程评估值为 309.87 万元。

10、无形资产

（1）土地使用权

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于工业用地，由于企业未来没有重新开发的计划，不适合采用剩余法；又委估宗地所在区域同类型的房地产租赁案例极少，无法采用收益还原法，所以本次采用市场比较法和基准地价法对其土地使用权价值进行评估。

（1）基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，选取在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下的基准地价，对照修正系数表，通过交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等因素调整，进而求取待估宗地在评估基准日市场价格的方法。

（2）市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估宗地进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估宗地市场价格的方法。

土地使用权采用市场比较法的评估结果为 3,915.16 万元，采用基准地价修正法的评估单价为 3,803.87 万元。因市场比较法选取的案例日期较为接近评估基准日，体现了该处地块实际市场可接受程度，结合评估对象的实际情况，采用市场比较法所得的计算结果更能准确反映其土地使用权价值，故以市场比较法测算结果为准，即宗地的评估值为 3,915.16 万元。

本次无形资产-土地使用权评估结果如下表：

单位：万元

序号	土地权证编号	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	苏（2017）常熟市不动产权第 0054966 号	879.74	3,915.16	3,035.42	345.04

常熟华润评估值 3,915.16 万元，账面净值为 879.74 万元，增值 3,035.42 万元，增值率为 345.04%，增值的主要原因是土地取得时间较早，近年来当地土地价格持续上涨。

（2）其他无形资产

其他无形资产系外购软件、资质证书及河道及岸线使用权。

外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对生产经营必须的行政许可类资质，本次评估不单独作价；企业持有长江水利委员会批准以及常熟市水利局颁发的（常熟）水（2018）占字第（004）号河道工程占用证，可在长江徐元泾节点段白茆小沙夹槽右岸、苏通大桥下游约 300 米处占用河道堤防及其管理范围，每年只需缴纳相应的河道堤防工程占用补偿费，考虑到企业正常经营所必须，此次评估不单独作价。

经评估确认，评估基准日其他无形资产评估值为 35.22 万元。

11、长期待摊费用

长期待摊费用均系企业球罐、压力管道、变电所等设备历年检测费、评估费、试验费、改造费等费用。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常，按照账面值评估。其中，长期待摊序号 1-3 号费用对应了部分机器设备和构筑物，固定资产已按现状评估，该部分长期待摊费用评估为零。

经评估确认，评估基准日长期待摊费用评估值为 285.70 万元。

12、负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（1）应付账款

应付账款主要是公司应付的商品款等款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

应付账款账面价值 59.71 万元。经评估确认，评估基准日应付账款评估值为 59.71 万元。

（2）预收账款

预收账款系企业预收的服务费，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

预收账款账面价值 25.17 万元。经评估确认，评估基准日预收账款评估值为 25.17 万元。

（3）应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为本年度应付职工的奖金、劳务费、公费经费等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

应付职工薪酬账面价值 109.57 万元。经评估确认，评估基准日应付职工薪酬评估值为 109.57 万元。

（4）应交税费

应交税费账面值主要为土地使用税、个人所得税、房产税、印花税等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

应交税费账面价值 3.15 万元。经评估确认，评估基准日应交税费评估值为 3.15 万元。

（5）其他应付款

其他应付款账面值主要为集团内部往来、质保金、工程款、设备款等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

其他应付款账面价值 25,918.21 万元。经评估确认，评估基准日其他应付款评估值为 25,918.21 万元。

13、资产基础法评估结果汇总

经过上述资产基础法评估，常熟华润于 14,538.97 权益价值为人民币 14,538.97 万元。其中：总资产的账面价值 34,986.42 万元，评估价值 40,654.79 万元。同账面价值相比，评估增值额 5,668.37 万元，增值率 16.20%。负债的账面价值 26,115.82 万元，评估值 26,115.82 万元。无评估增减值。净资产的账面价值 8,870.60 万元，评估价值 14,538.97 万元。同账面价值相比，评估增值额 5,668.37 万元，增值率 63.90%。如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	17,600.02	17,600.02	-	-
非流动资产	17,386.40	23,054.77	5,668.37	32.60
资产总计	34,986.42	40,654.79	5,668.37	16.20
流动负债	26,115.82	26,115.82	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	26,115.82	26,115.82	-	-
净资产（所有者权益）	8,870.60	14,538.97	5,668.37	63.90

（四）收益法评估情况

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

根据被评估单位的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估算其股东全部权益价值：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)的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

1、收益法采用的计算模型

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＋非经营性及溢余性资产价值

（2）经营性资产价值＝明确的预测期期间的自由现金流量现值＋明确的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：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

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。

2、收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

R＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 R：

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

式中：

W_d ：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

T ：所得税率；

R_d ：付息债务利率；

R_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 R_e ；

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

式中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

4、净利润预测合理性分析

盈利情况如下：

单位：万元

项目\年份	2016	2017	2018	2019年1-7月
一、营业收入	2,147.61	3,477.98	4,184.01	2,563.65
其中：主营业务收入	2,138.77	3,457.43	4,165.13	2,556.51
其他业务收入	8.84	20.55	18.89	7.13
减：营业成本	1,937.07	2,006.45	2,104.65	1,302.64
其中：主营业务成本	1,936.28	2,005.43	2,100.24	1,301.75
其他业务成本	0.79	1.02	4.41	0.90
税金及附加	16.58	27.32	32.63	19.11
销售费用	228.22	262.20	268.83	175.68
管理费用	681.33	683.90	693.03	440.77
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	441.20	472.79	420.68	-160.57
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	6.21	0.04
投资收益（损失“-”号）	145.66	41.55	0.00	0.00
公允价值变动损益（损失“-”号）	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益（损失“-”号）	0.00	0.00	-4.32	-0.16
二、营业利润	-1,011.13	66.87	666.07	785.89
加：营业外收入	6.28	5.86	3.23	7.99
减：营业外支出	2.30	18.39	1.19	0.00
三、利润总额	-1,007.15	54.34	668.11	793.88
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-1,007.15	54.34	668.11	793.88

结合上述历史经营情况，管理层根据企业制定的发展规划，签发了管理层盈利预测。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。预测数据如下：

单位：万元

序号	项目\年份	2019全年E	2020	2021	2022	2023	2024	2025年以后
1	一、营业收入	4,716.35	5,274.80	5,898.59	6,509.85	6,842.15	7,191.77	7,191.77
2	其中：主营业务收入	4,704.11	5,262.27	5,885.70	6,496.59	6,828.51	7,177.72	7,177.72
3	其他业务收入	12.24	12.53	12.88	13.25	13.64	14.05	14.05
4	减：营业成本	2,368.38	2,705.74	2,796.07	2,887.16	2,956.53	3,029.37	3,029.37
5	其中：主营业务成本	2,366.85	2,704.17	2,794.47	2,885.53	2,954.87	3,027.68	3,027.68
6	其他业务成本	1.53	1.57	1.60	1.63	1.66	1.69	1.69
7	税金及附加	31.89	49.10	60.94	67.58	69.93	72.39	72.39
8	销售费用	301.17	333.53	368.44	387.35	406.25	426.17	426.17
9	管理费用	714.74	767.42	826.43	857.57	889.15	922.99	922.99

序号	项目\年份	2019 全年 E	2020	2021	2022	2023	2024	2025 年 以后
10	研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	财务费用	-160.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	加：其他收益	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	资产处置收益	-0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	二、营业利润	1,460.61	1,419.02	1,846.70	2,310.18	2,520.29	2,740.85	2,740.85
18	加：营业外收入	7.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	三、利润总额	1,468.60	1,419.02	1,846.70	2,310.18	2,520.29	2,740.85	2,740.85
21	四、所得税	0.00	237.08	465.17	581.41	634.13	689.48	689.48
22	五、净利润	1,468.60	1,181.94	1,381.53	1,728.77	1,886.16	2,051.3	2,051.3
23	减：少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
24	六、归属于母公司损益	1,468.60	1,181.94	1,381.53	1,728.77	1,886.16	2,051.3	2,051.3

评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据，对盈利预测合理性分析如下：

①主营业务收入预测合理性分析

企业历年主营业务收入情况如下：

项目\年份	单位	2016A	2017A	2018A	2019 年 1-7 月 A
营业收入合计	万元	2,147.61	3,477.98	4,184.01	2,563.65
增长率			61.95%	20.30%	
其中：主营收入	万元	2,138.77	3,457.43	4,165.13	2,556.51
增长率			61.66%	20.47%	
其他收入	万元	8.84	20.55	18.89	7.13
增长率			132.47%	-8.10%	
主营收入分析					
货仓租金收入	万元	1,855.85	3,003.66	3,602.69	2,239.27
增长率			61.85%	19.94%	
球罐整租租金	万元			312.45	176.12
单价（月）	（万元/m ³ ）			26.04	25.16
租赁期	月			12.00	7.00
增长率					
常压罐租金	万元			3,290.24	2,063.15
年均出租率				60.07%	66.00%
常压灌容量	（万立方米）			15.11	15.11
单价	（万立方米/月）			30.21	29.55
增长率					
码头装卸收入	万元	85.85	76.00	31.15	30.19
增长率	%		-11.47%	-59.02%	
发船收入	万元	52.43	36.60	31.94	31.91
增长率	%		-30.19%	-12.74%	

项目\年份	单位	2016A	2017A	2018A	2019年1-7月A
服务收入	万元	34.20	45.93	65.93	34.98
增长率	%		34.30%	43.55%	
灌桶收入	万元	86.72	196.56	266.80	142.75
增长率	%		126.66%	35.73%	
卸车劳务收入	万元	23.72	98.68	166.63	77.42
增长率	%		316.02%	68.85%	

企业为散装液体化工品和拥有液体化工公共保税仓库的仓储企业，主要从事醇、酯、醚、酮、酚、芳烃、烷烃、烯烃、酰胺、液化石油气等十大类约八十多个品种液体化工产品的码头装卸、仓储及水、陆域收发转口业务。企业主要业务收入为储罐出租收入，目前拥有可出租储罐总容量为 15.71 万立方。储罐按照形态可分为压力球形罐（以下简称“球罐”）和圆柱形罐（以下简称“常压罐”），其中球形罐 6 只，每只容量 1,000 立方米，共计 0.6 万立方；常压罐 58 只，每只容量从 500 立方至 5000 立方不等，共计 15.11 万立方。除可出租储罐外，企业还拥有 0.5 万立方事故罐一只和 0.3 万立方备用罐一只。企业储罐出租形式通常为两种，一种为整罐包租，一种为容量临租。目前，企业拥有的 6 只球罐主要长期包租给客户，2019 年整租使用 4 个球罐。剩余 2 个临时出租给南通万通石化有限公司，租期 30 天，月租金 10 万元（含税），到期优先续租。经与企业人员了解，未来年度还是全部包租为主。常压罐多为短期包租或者容量临租。根据企业访谈了解，企业 2019 年 7 月储罐出租率平均约为 67.30%。

企业 2014 年进行化工罐改扩建工程，增加 28 个储罐和 1 个 5000 立方米的故事罐，原有仓储容量扩张近一倍。产能大幅扩张后，出租率增长幅度较慢，收入增长较低，而企业固定成本包括折旧费等大幅增长，导致企业 2014 年至 2016 年经营出现亏损。2017 年起，随着企业储罐出租率的上升，营业收入不断增长，企业实现扭亏为盈。

（1）货仓租金收入：主要系企业储罐出租的租金收入。企业球罐 4 只出租给江苏伊斯特威尔供应链管理有限公司，合计租金为 16.67 万元/月（含税），剩余 2 只临时出租给南通万通石化有限公司，租期 30 天，月租金 10 万元（含税），到期优先续租。2019 年按照在手合同金额预测，未来则按照固定增长率预测；企业常压罐 2019 年 1-7 月出租率约为 67.30%，租金单价约为 29.55 万元/万立方，2019 年按照平均出租率和单价计算，未来随着企业业务进一步增长，出租率每

年仍有较大幅度增长，故未来按照逐渐递增至稳定的趋势预测出租率，租金单价则按照固定增长率预测。企业历史年度出租率计算详见辅表《统计表》。

（2）码头装卸收入：主要为企业码头货物装卸服务收入，随着码头业务量的增多，装卸收入也逐渐增长。2019 年按照 2019 年 1-7 月月均数据计算，未来按照固定增长率预测。

（3）发船收入：主要系企业码头途径船只停泊、货物装船服务收入，2019 年按照 2019 年 1-7 月月均数据计算，未来按照固定增长率预测。

（4）服务收入：主要系企业为停泊船只加水和其他服务收入，随着罐区改造业务量的增多，服务收入逐渐增长。2019 年按照 2019 年 1-7 月月均数据计算，未来按照逐渐递减的增长率预测，直至稳定。

（5）灌桶收入：主要为企业提供的灌装油桶服务收入，2019 年按照 2019 年 1-7 月月均数据计算，未来按照逐渐递减的增长率预测，直至稳定。

（6）卸车劳务收入：主要为企业提供的运输车辆装卸服务收入，2019 年按照 2019 年 1-7 月月均数据计算，未来按照逐渐递减的增长率预测，直至稳定。

结合上述的分析计算过程，评估师认为营业收入的预测具备合理性。

②主营业务成本预测合理性分析

企业历年主营业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目\年份	单位或 上涨率	2016	2017	2018	2019 年 1-7 月
	营业成本合计	万元	1,937.07	2,006.45	2,104.65	1,302.64
	综合毛利率		9.80%	42.31%	49.70%	49.19%
1	其中：主营业务成本	万元	1,936.28	2,005.43	2,100.24	1,301.75
	毛利率		9.47%	42.00%	49.58%	49.08%
2	其他业务成本	万元	0.79	1.02	4.41	0.90
	毛利率		91.06%	95.04%	76.64%	87.45%
	主营成本分析					
1	工资福利费		585.52	591.86	591.32	389.35
	仓储人员人数		57.00	54.00	55.00	53.00
	平均工资		10.27	10.96	10.75	
	增长率	%		6.70%	-1.91%	
2	折旧摊销费用		906.47	912.88	1,081.33	612.97
3	电费		75.70	84.00	86.12	53.88
	占收入比例	%	3.54%	2.43%	2.07%	2.11%

序号	项目\年份	单位或 上涨率	2016	2017	2018	2019年1-7月
4	水费		4.99	5.33	5.32	3.77
	占收入比例	%	0.23%	0.15%	0.13%	0.15%
5	修理费		125.04	92.50	179.10	123.53
	占收入比例	%	5.85%	2.68%	4.30%	4.83%
6	检测费		93.16	177.06	14.63	14.03
	占收入比例	%	4.36%	5.12%	0.35%	0.55%
7	氮气费		39.45	37.50	33.53	24.49
	占收入比例	%	1.84%	1.08%	0.81%	0.96%
8	储罐清洗费		13.58	17.89	9.49	3.60
	年增长率	%		31.74%	-46.98%	
9	航道养护费		12.94	12.94	12.94	11.32
	年增长率	%		0.00%	0.00%	
10	河道占用费		4.57	4.57	4.57	4.57
11	排污费		29.01	30.18	2.44	0.14
	占收入比例	%	1.36%	0.87%	0.06%	0.01%
12	环保费		14.60	8.72	42.33	12.62
	占收入比例	%	0.68%	0.25%	1.02%	0.49%
13	其他		31.25	30.00	37.12	47.47
	年增长率	%		-4.00%	23.75%	

（1）工资福利费：主要系企业生产部门人员工资、五险一金和福利费。按照当前的盈利水平预测，随着业务量的增加，生产部门的人员稍有增加，预计2020年之后人员数量可以满足企业的用工。因企业大多是低端的劳务人员，即不需要技术含量较高的产业工人，因此工资薪酬的增长幅度不高，因此未来年度按照5%水平增长。

（2）折旧费：主要系企业码头设备、码头等建筑物、储罐等设备计提的折旧费，根据“折旧摊销和资本性支出计算表”中预测的数据，减去期间费用中已经计量的折旧费用部分。未来考虑维护更新性支出。

（3）摊销费用：主要为企业储罐年检、安检等长期待摊费用每年摊销入主营业务成本的金额，因企业储罐每年需要发生固定安全检测费用，故2019年起考虑摊销金额按100%比例用于每年年检支出。

（4）电费：系企业经营发生的电费，根据企业历年电费占收入比例分析，电费与收入相关性较高，2019年按照2019年1-7月数据同比例预测，未来按照2019年占收入一定比率预测。

（5）水费：系企业经营发生的电费，根据企业历年水费占收入比例分析，

水费与收入相关性较高，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照 2019 年占收入一定比率预测。

（6）修理费：系企业固定资产日常修理费用，多为耗用材料费，根据企业历年修理费占收入比例分析，修理费与收入相关性较高，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照 2019 年占收入一定比率预测。

（7）检测费：系企业储罐年检、安检等费用，被评估单位 2017 年之前对化工罐区进行改造扩建，故历史年度发生的检测费较多，罐区改造使用后，未来年度不会发生大额的检测费成本，检测费与收入相关性较高，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照 2019 年占收入一定比率预测。

（8）氮气费：主要为企业储罐剩余空间的封氮费用，根据企业历年氮气费占收入比例分析，氮气费与收入相关性较高，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照 2019 年占收入一定比率预测。

（9）储罐清洗费：主要为企业清理储罐发生的清洁费用，与收入相关性较差，2019 年按照实际发生数据计算，未来按照固定增长率预测。

（10）排污费：系企业排放污染物发生的费用，被评估单位 2017 年之前对化工罐区进行改造扩建后，罐区设备工艺改进，排污量减少，根据企业历年排污费占收入比例分析，与收入相关性较高，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照 2019 年占收入一定比率预测。

（11）航道养护费：系企业缴纳的航道设施养护费等，根据企业与长江上海航道处签订的《专用航到专设航标代管协议书》约定，企业承担常熟段航道养护费 12 万元/年，协议约定如期满后无意义，合同顺延。经企业访谈了解，企业对该合同并无异议，故未来按照该固定金额预测。

（12）河道占用费：系企业缴纳的河道堤防工程占用管理费，根据常江管[2018]11 号、常堤[2018]3 号文《关于开展二零一八年度河道工程占用证年审及占用补偿收费收取等工作的通知》规定，企业需缴纳河道堤防工程占用费，2018 年已经缴纳该项费用，故按照已缴纳金额列示。另据企业访谈了解，企业近年缴纳标准未发生变化，未来亦无变化的文件通知，故未来按照固定金额预测。

（13）环保费：系企业缴纳的固废、液废和废气环保费，与收入相关性较高，

2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照 2019 年占收入一定比率预测。

（14）其他费用：系企业发生的其他零星费用，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

结合上述的分析计算过程，评估师认为营业成本的预测具备合理性。

③其他业务收入和成本预测合理性分析

其他业务收入主要为废旧物资收入、房屋出租收入及其他收入。

（1）废旧物资：主要系企业处理废旧物资获得的收入，因其具有偶然性，故未来不予预测。

（2）房屋出租收入：企业将部分自有房屋出租给上海英斯贝克商品检验有限公司和上海嘉荣贸易有限公司，与上海英斯贝克合同约定租金为 6 万元/年（含税），租期自 2017 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日（到期可续租），故未来按照合同约定租金计算和预测；上海嘉荣贸易有限公司合同约定租金为 3.6 万元/年（含税），租期自 2019 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日（到期可优先续租），故合同租期内按约定计算租金，合同期外按照固定增长率预测租金收入；

（3）其他收入主要系企业港口设施保安费、保险赔偿等零星收入，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

其他业务成本：系企业发生的零星成本，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

结合上述的分析计算过程，评估师认为其他业务收入和其他业务成本的预测具备合理性。

④税金附加预测合理性分析

评估对象的税项主要有增值税、城建税及教育税附加、所得税等。增值税：税率 6%、9%、13%；城建税及教育费附加：城建税按应纳流转税额的 7%；教育费附加按应纳流转税额的 5%。

（1）印花税：企业按照合同收入的千分之一计提印花税，故 2018 按照营业收入的千分之一计算，未来按照同样比例预测。

（2）房产税：企业按照房屋建筑物账面原值 70%的 1.2%和房屋出租收入 12%计提，未来按照同样原则预测，另根据企业访谈和查询纳税申报表了解，企业缴纳房屋出租收入的房产税计税基础为含税价。

（3）土地使用税：企业按照 5 元/平方米计提土地使用税，根据财政部、税务总局下发的财税〔2017〕33 号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》规定，自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税。另根据江苏省地方税务局（89）国税地字 140 号，苏税三[90]011 号文件规定，对于各类危险品仓库、厂房所需的防火、防爆、防毒等安全防范用地，暂免征收土地使用税。企业拥有 126077.90 平方米土地使用权面积，其中安全用地面积 49243.66 平方米，仓储设施面积 71787.48 平方米。2019 年根据有关规定减半计算土地使用税，未来按照 5 元/平方米预测。

（4）城建税、教育费附加：按照流转税的 7%和 5%计算和预测。企业 2014 年进行化工罐改扩建工程，购置设备和在建工程获得较多进项税抵扣，故近年未缴纳城建税和教育费附加；截至评估基准日，企业待抵扣增值税进项税额 78.45 万元。另根据企业访谈了解，计算进项税时，企业主营业务成本中修理费、氮气费和电费通常取得 16%增值税专票，水费、储罐清洗费通常取得 3%增值税专票，管理费用中的保险费通常可以取得 6%的增值税专票，主营业务中摊销费主要为安全检测费可以取得 6%增值税专票，故进项税额按相应税率计算。

通过对相关税率和相应的计算过程的核查，评估师认为税金附加的预测具备合理性。

⑤销售费用预测合理性分析

对销售费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

企业以前年度的销售费用情况如下：

单位：万元

序号	项目\年份	2016	2017	2018	2019 年 1-7 月
	销售费用	228.22	262.20	268.83	175.68

序号	项目\年份	2016	2017	2018	2019年1-7月
	占营业收入比例	10.63%	7.54%	6.43%	6.85%
1	折旧				
2	摊销费用				
3	业务招待费	26.03	36.40	29.59	8.34
	占营业收入比例	1.05%	0.71%	0.33%	1.05%
4	工资及劳务费、福利费	189.50	211.53	224.55	158.42
	人数	15.00	17.00	17.00	17.00
	平均工资	12.63	12.44	13.21	9.32
	年增长率		-1.51%	6.16%	-29.45%
5	印刷费	0.01	1.81	1.85	1.00
	年增长率		18000.00%	2.28%	-45.99%
6	差旅费	4.49	4.53	5.55	2.40
	年增长率		0.89%	22.55%	-56.77%
7	会议费	1.54	1.26	2.29	1.77
	年增长率		-18.18%	81.40%	-22.67%
8	通讯费	3.35	3.57	3.49	2.01
	年增长率		6.57%	-2.23%	-42.47%
9	其他费用	3.30	3.10	1.50	1.74
	年增长率		-6.06%	-51.47%	15.52%

（1）职工薪酬：主要系销售部门人员工资、五险一金和福利费。随着业务量的不断增加，未来销售部门的人员有小幅增加。2019年平均工资按照2019年1-7月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（2）业务招待费：主要系销售部门发生的各项业务招待费用，由于公司进入成熟期，业务稳定，业务招待费减少，2019年按照2019年1-7月数据同比例预测，未来按照2019年占收入一定比率预测。

（3）印刷费：主要系企业销售宣传资料、办公印刷费用，2019年按照2019年1-7月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（4）差旅费：主要系企业销售部门人员发生的差旅费用，2019年按照2019年1-7月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（5）会议费：主要系企业销售经营参与的各项展销会、会议费等，2019年按照2019年1-7月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（6）通讯费：主要系企业销售部门人员发生的通讯费用，2019年按照2019年1-7月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（7）其他：主要为企业销售部门发生的邮电费、交通费等零星费用，2019

年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

结合上述的分析计算过程，评估师认为营业费用的预测具备合理性。

⑥管理费用预测合理性分析

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

近年的管理费用如下：

单位：万元

序号	项目\年份	2016	2017	2018	2019 年 1-7 月
	管理费用	681.33	683.90	693.03	440.77
	年增长率		-6.16%	-35.93%	
1	折旧	94.70	87.68	90.15	56.15
2	摊销费用	38.44	38.44	38.43	22.42
3	业务招待费用	33.91	31.82	20.39	7.96
	年增长率		-6.16%	-35.93%	
4	工资福利费	333.60	359.45	360.15	242.50
	人数	18.00	18.00	14.00	15.00
	平均工资	18.53	19.97	25.72	16.17
	年增长率		7.75%	28.82%	
5	保险费	34.07	48.48	71.43	53.07
	年增长率		42.30%	47.33%	
6	差旅费	6.17	6.19	4.54	1.80
	年增长率		0.32%	-26.72%	
7	车辆使用费	35.43	40.86	38.96	16.16
	年增长率		15.33%	-4.65%	
8	通讯费	10.78	15.63	14.51	7.94
	年增长率		44.99%	-7.19%	
9	审计费	4.27	2.00	11.53	4.36
	年增长率		-53.16%	476.30%	
10	软件服务费	13.88	12.97	13.18	12.08
	年增长率		-6.56%	1.65%	
11	办公费	13.66	11.38	4.20	4.06
	年增长率		-16.69%	-63.13%	
12	税金	2.20	0.00	0.00	0.00
13	残疾人就业保障金	1.62	2.94	3.21	4.49
	人数		89.00	86.00	85.00
	年均工资		6.01	9.18	
	年增长率			52.80%	
14	非中介服务费	27.00	1.89	0.60	1.10
15	其他	31.60	24.17	21.77	6.68
	增长率		-23.51%	-9.93%	-69.31%

（1）折旧费：系企业管理用设备、办公用房等的折旧费，详见《表 I-7 折

旧摊销和资本性支出计算表》。

（2）摊销费：系企业土地使用权和外购软件无形资产摊销费用，详见《表 I-7 折旧摊销和资本性支出计算表》。

（3）业务招待费用：主要系管理部门发生的各项业务招待费用，未来年度企业业务稳定，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测

（4）工资福利费：主要系管理部门人员工资、五险一金和福利费。2018 年企业管理人员降低的原因是有部分管理人员调离企业，另一部分人员从管理岗位调往生产仓储岗位，经与企业访谈了解，未来随着企业收入的逐渐增长，企业拟少量增加管理人员。管理层的工资薪酬增长率高于普通的劳务工人，因此未来年度按照 5%水平增长。

（5）保险费：系企业投保财产发生的保险费，该费用为每年一次性费用，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（6）差旅费：主要系企业管理部门人员发生的差旅费用，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（7）车辆费用：主要系企业车辆发生的油费、过路费、车保费、停车费等，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（8）通讯费：主要系企业管理部门人员发生的通讯费用，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（9）审计费：系企业年度财务审计费用，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（10）软件服务费：主要系企业在用财务软件、管理软件等维护、升级等服务费用，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（11）办公费：主要系企业管理部门人员发生的办公费用，2019 年按照 2019 年 1-7 月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

（12）税金：系企业 2016 年以前缴纳的城建税等，企业执行新会计准则后，转入税金及附加科目核算，故未来不在管理费用中预测。

（13）残疾人就业保障金：根据2019年常熟市按比例安排残疾人就业年审公告等文件规定，企业按照（上年职工人数*1.5%-安排残疾人就业人数）*上年年均工资*40%计算，根据企业2019年残疾人就业保障金缴费申报表，企业2018年人均工资（不含五险一金、福利费等）9.18万，在职人数86人，故2019年按照政策文件规定计算，未来按照同样原则预测。

（14）非中介服务费：系企业诉讼咨询律师费用，律师服务费因其具有偶然性，故未来不予预测。

（15）其他费用：系企业日常经营管理发生的零星费用，2019年按照2019年1-7月数据同比例预测，未来按照固定增长率预测。

结合上述的分析计算过程，评估师认为管理费用的预测具备合理性。

⑦财务费用预测合理性分析

（1）利息收入、支出：系企业与关联方资金池借款发生的利息费用，截至评估基准日，企业资金池款项已在非经营性资产中考虑，未来不予预测。

（2）手续费：系企业办理银行业务发生的手续费，因金额较小，故2019年按照已发生金额列示，未来不予预测。

结合上述的分析计算过程，评估师认为财务费用的预测具备合理性。

⑧其他收益和非经常性损益项目预测合理性分析

对资产减值损失、投资收益、其他收益等非经常性损益因其具有偶然性，2019年按照已发生金额列示，未来不作预测。

⑨营业外收入预测合理性分析

营业外收入主要为保险赔偿和手续费返还，为非经营性的偶然收入，2019年按照已发生金额列示，未来不予考虑。

⑩营业外支出预测合理性分析

营业外支出主要为罚赔款、固定资产处置费用，为非经营性的偶然支出，未来不予考虑。

5、企业自由现金流的预测

①折旧和摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了未来更新的固定资产和其它长期资产。

②资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。分析企业现有主要设备的成新率，大规模更新的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后设备更新时的现金流量口径上不一致，为使两者能够匹配，本次按设备的账面原值/会计折旧年限的金额，假设该金额的累计数能够满足将来一次性资本性支出，故将其在预测期作为更新资本性支出。

因企业目前资产情况能够满足企业未来生产经营，因此本次预测中只考虑更新资本性支出。

长期待摊费用以及软件的摊销，其可使用年限和企业的摊销年限相近，故维持现有生产规模的资本支出摊销与现有水平一致。

企业在建工程为液体化工品自动化充装改造工程、汽车装卸站紧急切断阀技改工程及储罐改造工程。经与企业了解，在建工程预计 2019 年 12 月完工，预计 2019 年需要继续为项目改造投入约 459.11 万元。

③营运资本增加额

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

生产性企业营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬因周转快，

按各年预测数据确定。所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款-预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

应收账款=营业收入总额/应收款项周转率

预付账款=营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收账款=营业收入总额/预收账款周转率。

应付职工薪酬=营业成本总额/应付职工薪酬率

注：应付职工薪酬率=当年的职工薪酬总额/期末应付职工薪酬

应交税费=营业收入总额/应交税费周转率

注：应交税费周转率=当年的主要税赋/期末应交税费

④税后付息债务利息

税后付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后付息债务利息=利息支出×（1-所得税率）

6、股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：r：所选取的折现率；

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi：评估对象未来第 i 年的预期收益（现金流）；

n：明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、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，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据被评估单位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，确定预测期后收益期确定为无限期

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

①经营性资产价值

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值。

②溢余资产价值

经清查：账面货币资金账户存款余额 100.00 万元。经评估人员根据历史数

据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为 1 个月的付现成本费用，除此之外无溢余性资产。

③非经营性资产价值

经过资产清查，企业的非经营性资产和负债评估值如下：

单位：万元

	科目名称	内容	账面价值	评估价值
	非经营性资产小计		16,971.50	16,971.50
1	预付账款	非经营性往来	12.24	12.24
2	其他应收款	非经营性往来	16,959.26	16,959.26
	非经营性负债小计		25,860.28	25,860.28
1	其他应付款	非经营性往来	25,860.28	25,860.28

④企业价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式，即得到评估对象企业价值。

⑤股东全部权益价值

将评估对象的付息债务的价值代入式，得到评估对象的全部权益价值为：

$$E = B - D$$

=9,300.00 万元（取整）

7、收益法评估结论

经收益法评估，常熟华润于评估基准日，在假设条件成立的前提下，股东全部权益价值为人民币 9,300.00 万元。

三、上市公司董事会对交易标的评估合理性以及定价公允性分析

（一）对资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性发表意见

1、评估机构的独立性

东洲评估与中广信具有证券从业资格。除业务关系外，评估机构及经办评估师与评估对象无关联关系，与相关当事方无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益与冲突，评估机构及经办评估师具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

挂牌评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。挂牌评估采用资产基础法和收益法两种方式进行评估，并最终以资产基础法作为评估结论，符合中国证监会的相关规定。挂牌评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

本次交易中，上市公司聘请中广信进行评估的目的是确定标的资产的投资价值。本次交易评估采用收益法作为评估结论，并采用资产基础法对标的公司进行评估。本次交易评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、本次评估定价具备公允性

挂牌评估实施了必要的评估程序，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，各类资产的评估方法适当，评估结果公允、合理。本次交易的挂牌底价以资产评估为基础，经过公开挂牌转让程序确定，标的资产定价公允。

本次交易中，上市公司聘请中广信进行评估的目的是确定标的资产的投资价值。经评估，标的资产的投资价值与本次交易价格差异不大，标的资产定价合理。

（二）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

标的公司在经营中所涉及的国家 and 地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系、技术、税收优惠等预计不会发生重大不利变化。公司在本次交易完成后，拟与标的公司在治理结构、业务经营、人员安排等方面实施多项整合计划，以保证标的公司持续稳定健康发展。同时，公司将利用自身的资本平台优势，加强标的公司的业务发展，不断提升标的公司综合竞争力和抗风险能力。

本次评估采用资产基础法，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。未来宏观环境及行业、技术的正常发展变化，不会影响本次标的资产估值的准确性。

（三）协同效应分析

通过本次交易，上市公司与标的公司在辐射区域、客户资源等方面相互补充，形成良好的协同效应，上市公司竞争能力、盈利能力、抗风险能力得以提升。但上述协同效应对业务发展的影响难以量化分析。本次交易中，标的公司在上海联交所公开转让，挂牌评估定价采用资产基础法，未在评估定价中考虑上述协同效应。

本次交易中，上市公司聘请的中广信对标的资产投资价值进行资产评估，在评估中考虑了标的公司与上市公司的协同效应。

（四）本次交易定价的公允性

1、常州华润、常熟华润的市盈率、市净率

本次交易中常州华润、常熟华润的估值水平如下：

项目	常州华润		常熟华润	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
本次交易市盈率（倍）	15.89	19.75	16.39	24.26
本次交易市净率（倍）	1.82	2.05	1.79	2.01

注：①交易市盈率=标的股权的交易价格/标的股权对应的净利润

②交易市净率=标的股权的交易价格/标的股权对应的所有者权益

2、同行业上市公司的估值对比

常州华润、常熟华润的同行业上市公司包括宏川智慧（002930.SZ）、恒基

达鑫（002492.SZ）、保税科技（600794.SH）、南京港（002040.SZ）。

截至 2019 年 12 月 31 日，同行业上市公司的估值情况如下：

序号	证券代码	公司名称	市盈率	市净率
1	002930.SZ	宏川智慧	49.91	2.81
2	002492.SZ	恒基达鑫	41.43	1.90
3	600794.SH	保税科技	130.41	2.21
4	002040.SZ	南京港	20.69	1.06
平均值			60.61	2.00
常州华润			19.75	2.05
常熟华润			24.26	2.01

注：①资料来源：Wind 资讯

②市盈率=可比上市公司 2019 年 12 月 31 日市值/2018 年度归属于母公司的净利润

③市净率=可比上市公司 2019 年 12 月 31 日市值/2018 年 12 月 31 日股东权益

根据上表，截至 2019 年 12 月 31 日，同行业平均市盈率为 60.61 倍，高于常州华润、常熟华润的市盈率；同行业平均市净率为 2.00 倍，与常州华润、常熟华润的市净率基本一致。以市盈率、市净率指标衡量，常州华润、常熟华润的定价公允、合理，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

4、市场可比案例

根据最近资本市场发生的上市公司收购案例，交易中涉及的标的资产评估增值情况如下表所示：

证券代码	证券简称	标的	评估增值率	评估方法
002930.SZ	宏川智慧	中山嘉信	80.55%	资产基础法
000803.SZ	金宇车城	十方环能	38.50%	资产基础法
000800.SZ	一汽轿车	一汽解放	38.03%	资产基础法
002307.SZ	北新路桥	北新渝长	25.14%	资产基础法
600278.SH	东方创业	荣恒公司、外贸公司、新联纺公司等 5 家公司	99.44%	资产基础法
000758.SZ	中色股份	中国有色矿业	132.29%	资产基础法
平均值			68.99%	
常州华润			69.30%	资产基础法
常熟华润			63.90%	资产基础法

根据上述可比交易案例，标的资产评估增值率平均值为 68.99%。本次交易中常州华润评估增值率为 69.30%，常熟华润评估增值率为 63.90%，与可比案例均较为接近。且常州华润、常熟华润评估增值主要为无形资产、固定资产增值，

因此评估增值具有合理性。

（五）评估基准日至报告书披露日，交易标的发生的重要变化事项及对交易作价的影响

自评估基准日至报告出具日，未发生其他重大期后事项。

四、独立董事对本次资产交易评估事项的意见

公司的独立董事对本次交易评估相关事项发表如下独立意见：

1、挂牌评估的评估机构为上海东洲资产评估有限公司，上市公司聘请的评估机构为广东中广信资产评估有限公司，具有证券从业资格。除业务关系外，评估机构及经办评估师与评估对象无关联关系，与相关当事方无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益与冲突，评估机构及经办评估师具有充分的独立性。

2、评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、挂牌评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。挂牌评估采用资产基础法和收益法两种方式进行评估，并最终以资产基础法作为评估结论，符合中国证监会的相关规定。挂牌评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、本次交易中，上市公司聘请中广信进行评估的目的是确定标的资产的投资价值。本次交易评估采用收益法作为评估结论，并采用资产基础法对标的公司进行评估。本次交易评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法

与评估目的的相关性一致。

5、挂牌评估实施了必要的评估程序，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，各类资产的评估方法适当，评估结果公允、合理。本次交易的挂牌底价以资产评估为基础，经过公开挂牌转让程序确定，标的资产定价公允。本次交易中，上市公司聘请中广信进行评估的目的是确定标的资产的投资价值。经评估，标的资产的投资价值与本次交易价格差异不大，标的资产定价合理。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、上市公司子公司太仓阳鸿与华润化学签署的关于常州华润56.91%股权的《上海市产权交易合同》

2020年2月24日，上市公司子公司太仓阳鸿与华润化学双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，就华润化学向公司转让其所持有的常州华润的56.91%股权及相关事宜达成一致，共同签署了附生效条件的《产权交易合同》。

（一）产权转让标的

1、本合同标的为华润化学所持有的常州华润56.91%股权。

2、经东洲评估评估并出具资产评估报告（东洲评报字[2019]第1298号，以下简称《资产评估报告》），截至2019年7月31日，常州华润总资产合计为人民币118,308.56万元，负债合计为人民币80,380.51万元，常州华润股东全部权益价值为人民币37,928.05万元，产权交易标的价值为人民币21,584.853255万元。

3、除华润化学已向太仓阳鸿披露的事项外，产权交易标的和常州华润不存在《资产评估报告》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果或对常州华润及其产权价值产生重大不利影响的事项。

（二）产权交易的方式

本合同项下产权交易于2020年1月9日至2020年2月12日，经上海联交所公开挂牌。

（三）交易价格

产权交易价款为人民币24,699.00万元[人民币贰亿肆仟陆佰玖拾玖万元整]。

（四）支付方式

1、太仓阳鸿已支付至上海联交所的保证金计人民币7,409万元[即人民币柒仟肆佰零玖万元整]，在本合同签订后直接转为本次产权交易部分价款。

2、华润化学、太仓阳鸿双方约定按照一次性付款方式支付价款。

除上述保证金直接转为本次产权交易部分价款外，太仓阳鸿应在本合同签订

之日起 5 个工作日内，将剩余的产权交易价款人民币 17,290.00 万元[即人民币壹亿柒仟贰佰玖拾万元整]一次性支付至上海联交所指定银行账户。

（五）资产交付或过户的安排

1、本合同的产权交易基准日为 2019 年 7 月 31 日，华润化学、太仓阳鸿双方应当共同配合，在获得上海联交所出具的产权交易凭证并经太仓阳鸿所属的上市公司股东大会审议通过后 30 日内，召集常州华润股东会作出股东会决议、修改《公司章程》，配合常州华润办理产权交易标的的权证工商变更登记手续，办理完毕变更手续并颁发常州华润新的营业执照之日，视为产权交易完成持有主体的权利、义务交接之日（即标的股权完成受让之日，以下简称交割日）。

2、本项目应按产权交易标的的现状进行转让及交付。除本合同另有明确约定外，华润化学不对交割日前产权交易标的的业已存在的任何瑕疵（或交割日前已经存在的历史违法或违约行为）承担任何责任。本项目所涉审计报告、资产评估报告、法律文件等文件（如有）所披露的内容仅为交易价款的作价依据，不作为本项目的交割依据。

3、太仓阳鸿同意承担本次转让项下，常州华润自行建造的房屋建筑物可能无法办理相关审批手续及产权证的风险，并承诺自行办理产权过户及承担在处置、变更或办理有关前述房屋及其所在土地任何事项或手续时发生或产生的任何费用、罚款等款项及承担可能受到的所有处罚，并不得向华润化学、华润化学关联公司及原股东进行任何追索。

4、太仓阳鸿同意在本次转让项下的标的股权完成受让后，三个月的期限内，负责办理常州华润名称中“华润”名称、字号的变更，并承诺不再使用“华润”字样。

5、太仓阳鸿同意并认可评估报告内房屋产权瑕疵事项，本次评估单位申报的房屋建筑物面积共 14,173.89 m²，其中 13 项尚未取得房屋所有权证，若报告出具日后，房产管理部门对相关建筑面积进行了调整，应以核发的有关房产权证为准，并对评估值作相应调整。上述房屋和土地若需办理相关权证的，太仓阳鸿负责办理并承担所需支付的全部款项和相关税费及相关处罚，不得向华润化学、华润化学关联公司及原股东进行追索。

6、太仓阳鸿同意并认可评估报告内土地瑕疵事项，常州华润取得的编号为“常国用（2012）第 0497746 号”的国有土地使用权证，证书有效期至 2013 年 11 月 30 日。国有土地使用权证到期的原因系企业二期土地开发利用情况尚未达到政府规定的容积率，所以暂时企业无法换取新证。鉴于企业签订的《国有建设用地使用权出让合同》中约定该宗地建设项目应于 2013 年 11 月 30 日前竣工，未能按期竣工的每延期一日应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额的千分之一的违约金，截至评估基准日企业并没有因二期土地开发问题受到有关部门的处罚。上述土地若需办理相关权证的，由太仓阳鸿自行负责办理并承担所需支付的全部款项和相关税费及相关处罚，并不以此为由向华润化学进行任何追溯或赔偿。

7、太仓阳鸿同意并知晓评估报告内法律纠纷存在的未决事项，根据湖北省高级人民法院（2018）鄂民终 619 号民事裁定书，宁波天盛海运有限公司的海事赔偿责任限制基金数额为 2442041 特别提款权及依法应支付的利息，截至评估基准日宁波天盛海运有限公司对常州华润赔偿事宜尚未完结，本次评估未考虑可能涉及的赔偿金及或有资产对评估结论的影响。太仓阳鸿同意，配合常州华润及华润化学解决上述未决诉讼，若常州华润在挂牌日（信息披露起始日）上月末以后收到该案件的或有收益，在扣除应由常州华润承担的后续与此案件相关的律师费、差旅费等费用后，由常州华润返还原股东。

8、太仓阳鸿同意并知晓评估报告内法律纠纷存在的未决事项，由于 2018 年 1 月至 5 月，宁波天盛海运有限公司未按照与常州华润签订的《“天盛 18”轮变更活扣及华润化工码头营运损失协议》按期支付每月各 150 万元，共计 750 万元的损失赔偿款，也未依协议约定按未付金额 750 万元双倍支付损失赔偿款 1500 万元。对此，常州华润要求扣押“华盛 15”轮、“天盛 18”轮，或查封、扣押、冻结宁波天盛海运有限公司价值 1500 万元人民币的财产。2018 年 8 月 16 日，武汉海事法院对该案件进行受理（案件号为（2018）鄂 72 民初 1315 号），截至评估基准日案件尚未完结，本次评估未考虑可能涉及的赔偿金及或有资产对评估结论的影响。太仓阳鸿同意，配合常州华润及华润化学解决上述未决诉讼，若常州华润在挂牌日（信息披露起始日）上月末以后收到该案件的或有收益，在扣除应由常州华润承担的后续与此案件相关的律师费、差旅费等费用后，由常州

华润返还原股东。

9、太仓阳鸿同意并知晓评估报告内法律纠纷存在的未决事项，根据武汉海事法院（2018）鄂 72 民初 1452 号民事判决书，常州华润已向常州云海船务有限公司支付剩余的海难救助费 768,480.00 元，并已通过华润保险经纪公司向华泰保险公司申请追偿 1,068,480.00 元，目前追偿事宜尚未完结，本次评估未考虑可能涉及的赔偿金及或有资产对评估结论的影响。太仓阳鸿同意，配合常州华润及华润化学解决上述未决诉讼，若常州华润在挂牌日（信息披露起始日）上月末以后收到该案件的或有收益，在扣除应由常州华润承担的后续与此案件相关的律师费、差旅费等费用后，由常州华润返还原股东。

10、太仓阳鸿与华润化学持有的“常州华润 56.91%股权”或与至溢投资有限公司持有的“常熟华润 100%股权”的任一股权转让及/或产权交易合同终止或解除的，华润化学有权单方解除产权交易合同并要求太仓阳鸿赔偿损失，若届时产权交易标的已经完成股权转让的，太仓阳鸿应当配合华润化学完成相应的返还股权所需的程序，包括但不限于工商变更登记、国有资产管理相应的备案/审批程序等。

（六）交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属

自资产评估基准日至交割日（工商变更完成日，以新的工商营业执照为准）期间，常州华润因经营活动产生的盈利或亏损而导致净资产的增加或减少及相关权益由太仓阳鸿按股权比例享有和承担。

（七）与资产相关的人员安排

1、《常州华润化工仓储有限公司职工安置方案》经常州华润 2019 年 11 月 8 日召开的职工代表大会审议通过。

2、太仓阳鸿同意认可并接受常州华润职工安置方案之全部内容，同意成为标的股权最终受让方后，按照职工安置方案之全部内容配合妥善完成职工安置。

3、太仓阳鸿同意承担本次转让项下，因常州华润未按相关法律法规足额缴纳社会保险及住房公积金可能引致社会保险、住房公积金管理部门、税局等相关管理部门要求常州华润限期补缴以及因未在规定限期内补缴而实施行政处罚的法律风险，并自行承担由此产生的任何费用、罚款以及承担可能受到的所有处罚，不

得向华润化学、华润化学关联公司及原股东进行追索。

4、太仓阳鸿同意在成为常州华润股东后（以工商变更之日为准）完全接受常州华润的董事会安排、管理结构设置：常州华润董事会由 6 名董事组成，其中华润化学提名 2 名董事，太仓阳鸿提名 3 名董事，常州新港经济发展有限公司提名 1 名董事。常州华润董事长、财务总监由太仓阳鸿提名，董事会聘任；常州华润总经理、财务经理由华润化学提名，董事会聘任。常州华润法定代表人由董事长担任，并相应修改常州华润公司章程。

（八）合同的生效条件和生效时间

除依法律、行政法规规定需经证券交易所问询并经太仓阳鸿所属上市公司股东大会审议通过后生效的情形以外，本合同自华润化学、太仓阳鸿双方签字并盖章之日起生效。本合同自签订之日起 135 日内未能完成证券交易所问询及通过上市公司股东大会审议，导致本合同未能生效或履行，合同归于无效，同时华润化学可没收太仓阳鸿向上海联交所交纳的保证金作为华润化学因合同目的无法实现而遭受的损失。

（九）债权债务清偿条款

1、截止 2019 年 12 月 31 日，常州华润欠华润化学及其关联方借款本息余额为 714,450,693.11 元[即人民币柒亿壹仟肆佰肆拾伍万零陆佰玖拾叁元壹角壹分]。

2、太仓阳鸿同意并承诺，常州华润在 2020 年 9 月 30 日前向华润化学及其关联方偿还《债权债务确认函》所确认的借款余额及相应的利息，利息自《债权债务确认函》确认日起至偿还日按年利率 4.35% 计算。

3、太仓阳鸿同时承诺对常州华润上述借款本息 58.72% 的债务承担连带还款责任。若常州华润或太仓阳鸿在收到华润化学及其关联方发出的催收逾期未付借款本息的书面通知之日起 5 个工作日内不履行还款义务、不履行连带责任的，每逾期一日应按逾期部分的 0.2% 向华润化学及其关联方支付违约金，并承担华润化学及其关联方因此遭受的损失。

（十）违约责任条款

1、太仓阳鸿应按照本合同第四条的约定支付产权交易价款，太仓阳鸿未在

本合同签订之日起 5 个工作日内，将全部产权交易价款支付至上海联交所指定银行账户的，每逾期一日应按逾期支付部分价款的 0.2% 向华润化学指定账户支付违约金，逾期超过 90 日的，华润化学有权解除合同或要求太仓阳鸿继续履行合同，并没收太仓阳鸿向上海联交所交纳的履约保证金。华润化学及常州华润因此遭受的损失由太仓阳鸿承担。

2、华润化学若逾期不配合太仓阳鸿完成产权持有主体的权利交接，每逾期一日应按交易价款的 0.2% 向太仓阳鸿支付违约金，逾期超过 90 日的，太仓阳鸿有权解除合同或要求华润化学继续履行合同，并要求华润化学按照产权交易价款的 30% 承担违约责任，并承担太仓阳鸿及常州华润因此遭受的损失。

3、本合同任何一方若违反本合同约定的义务和承诺，给另一方造成损失的，应当承担赔偿责任；若违约方的行为对产权交易标的或常州华润造成重大不利影响，致使本合同目的无法实现的，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿损失。

4、上述各项违约责任不受本合同是否生效的影响。

（十一）其他重要条款

太仓阳鸿同意自成为标的企业股东（以工商变更之日为准）之日起 5 年内，未经华润化学书面同意，不得转让所持标的企业的股权或权益，并相应修改标的企业公司章程。

二、上市公司子公司太仓阳鸿与至溢投资签署的关于常熟华润 100.00% 股权的《上海市产权交易合同》

2020 年 2 月 24 日，上市公司子公司太仓阳鸿与至溢投资双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，就至溢投资向公司转让其所持有的常熟华润的 100.00% 股权及相关事宜达成一致，共同签署了附生效条件的《产权交易合同》。

（一）产权转让标的

1、本合同标的为至溢投资所持有的常熟华润 100.00% 股权。

2、经东洲评估评估并出具资产评估报告（东洲评报字[2019]第 1299 号，以下简称《资产评估报告》），截至 2019 年 7 月 31 日，标的企业总资产合计为人民币 40,654.79 万元，负债合计为人民币 26,115.82 万元，标的企业股东全部权益

价值为人民币 14,538.97 万元，产权交易标的价值为人民币 14,538.97 万元。

3、除至溢投资已向太仓阳鸿披露的事项外，产权交易标的和常熟华润不存在《资产评估报告》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果或对常熟华润及其产权价值产生重大不利影响的事项。

（二）产权交易的方式

本合同项下产权交易于 2020 年 1 月 9 日至 2020 年 2 月 12 日，经上海联交所公开挂牌。

（三）交易价格

产权交易价款为人民币 16,208.00 万元[即人民币壹亿陆仟贰佰零捌万元整]。

（四）支付方式

1、太仓阳鸿已支付至上海联交所的保证金计人民币 4,862.00 万元[即人民币肆仟捌佰陆拾贰万元整]，在本合同签订后直接转为本次产权交易部分价款。

2、至溢投资、太仓阳鸿双方约定按照一次性付款方式支付价款。

除上述保证金直接转为本次产权交易部分价款外，太仓阳鸿应在本合同签订之日起 5 个工作日内，将剩余的产权交易价款人民币 11,346.00 万元[即人民币壹亿壹仟叁佰肆拾陆万元整]一次性支付至上海联交所指定银行账户。

（五）资产交付或过户的安排

1、本合同的产权交易基准日为 2019 年 7 月 31 日，至溢投资、太仓阳鸿双方应当共同配合，在获得上海联交所出具的产权交易凭证后 30 日内，召集常熟华润股东会作出股东会决议、修改《公司章程》，配合常熟华润办理产权交易标的的权证工商变更登记手续，办理完毕变更手续并颁发常熟华润新的营业执照之日，视为产权交易完成持有主体的权利、义务交接之日（即标的股权完成受让之日，以下简称“交割日”）。

2、本项目应按产权交易标的的现状进行转让及交付。除本合同另有明确约定外，至溢投资不对交割日前产权交易标的的业已存在的任何瑕疵（或交割日前已经存在的历史违法或违约行为）承担任何责任。本项目所涉审计报告、资产评估报告、法律文件等文件（如有）所披露的内容仅为交易价款的作价依据，不作为本

项目的交割依据。

3、太仓阳鸿同意承担本次转让项下，常熟华润自行建造的房屋建筑物可能无法办理相关审批手续及产权证的风险，并承诺自行办理产权过户及在处置、变更或办理有关前述房屋及其所在土地上的任何事项或手续时发生或产生的任何费用、罚款等款项及承担可能受到的所有处罚，并不得向至溢投资、至溢投资关联公司及原股东进行任何追索。

4、太仓阳鸿同意在本次转让项下的标的股权完成受让后 3 个月内，负责办理标的公司名称中“华润”名称、字号的变更，并承诺不再使用“华润”字样。

5、太仓阳鸿同意本次转让项下，自行与相关政府部门进行沟通并办理常熟华润相关权证、证照的变更，并承担权证变更所产生的相关税费。

6、太仓阳鸿同意并知晓《资产评估报告》中有关房屋产权瑕疵事项，房屋建筑物序号 11-23 号建筑物，建筑面积为 1,138.34 平方米，为企业自建，截至资产评估基准日尚未办理房屋产权证。上述房屋和土地若需办理相关权证的，由太仓阳鸿自行办理产权过户及在处置、变更或办理有关前述房屋及其所在土地上的任何事项或手续时发生或产生的任何费用、罚款等款项及承担可能受到的所有处罚，并不得向至溢投资、至溢投资关联公司及原股东进行任何追索。

7、太仓阳鸿同意并知晓常熟华润将其综合楼二楼实验室、办公室以及样品房出租给了上海英斯贝克商品检验有限公司，租赁面积合计为 195 平方米，租赁期从 2017 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，租赁费为 60,000.00 元/年。

8、太仓阳鸿同意并知晓常熟华润将其办公楼一层的一间办公室以及三层的一间宿舍出租给了上海嘉荣贸易有限公司，租赁面积合计为 30 平方米，租赁期从 2019 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日，租赁费为 36,000.00 元/年。

9、太仓阳鸿与至溢投资持有的“常熟华润 100%股权”或与华润化学材料有限公司持有的“常州华润 56.91%股权”的任一股权转让及/或产权交易合同终止或解除的，至溢投资有权单方解除产权交易合同并要求太仓阳鸿赔偿损失，若届时产权交易标的已经完成股权转让的，太仓阳鸿应当配合至溢投资完成相应的返还股权所需的程序，包括但不限于工商变更登记、国有资产管理相应的备案/审批程序等。

（六）交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属

自资产评估基准日至交割日（工商变更完成日，以新的工商营业执照为准）期间，常熟华润因经营活动产生的盈利或亏损而导致净资产的增加或减少及相关权益由太仓阳鸿按股权比例享有和承担。

（七）与资产相关的人员安排

1、《常熟华润化工仓储有限公司职工安置方案》经常熟华润 2019 年 11 月 8 日召开的职工代表大会审议通过。

2、太仓阳鸿同意认可并接受常熟华润职工安置方案之全部内容，同意成为标的股权最终受让方后，按照职工安置方案之全部内容配合妥善完成职工安置。

3、太仓阳鸿同意承担本次转让项下，因常熟华润未按相关法律法规足额缴纳社会保险及住房公积金可能引致社会保险、住房公积金管理部门、税局等相关部门要求常熟华润限期补缴以及因未在规定限期内补缴而实施行政处罚的法律风险，并自行承担由此产生的任何费用、罚款以及承担可能受到的所有处罚，不得向至溢投资、至溢投资关联公司及原股东进行追索。

（八）合同的生效条件和生效时间

除依法律、行政法规规定需经证券交易所问询并经太仓阳鸿所属上市公司股东大会审议通过后生效的情形以外，本合同自至溢投资、太仓阳鸿双方签字并盖章之日起生效。本合同自签订之日起 135 日内未能完成证券交易所问询及通过上市公司股东大会审议，导致本合同未能生效或履行，合同归于无效，同时至溢投资可没收太仓阳鸿向上海联交所交纳的保证金作为至溢投资因合同目的无法实现而遭受的损失。

（九）债权债务清偿条款

1、截止 2019 年 12 月 31 日，标的企业欠至溢投资关联方借款本息余额为 82,374,556.16 元[即人民币捌仟贰佰叁拾柒万肆仟伍佰伍拾陆元壹角陆分]。

2、太仓阳鸿同意并承诺，常熟华润在 2020 年 6 月 30 日前向至溢投资关联方偿还《债权债务确认函》所确认的借款余额及相应的利息，利息自《债权债务确认函》确认日起至偿还日按年利率 4.35% 计算。

3、太仓阳鸿同时承诺对标的企业上述借款本息的债务承担连带还款责任。若常熟华润或太仓阳鸿在收到至溢投资及其关联方发出的催收逾期未付借款本息的书面通知之日起5个工作日内不履行还款义务、不履行连带责任的，每逾期一日应按逾期部分的0.2%向至溢投资及其关联方支付违约金，并承担至溢投资及其关联方因此遭受的损失。

（十）违约责任条款

1、太仓阳鸿应按照本合同第四条的约定支付产权交易价款，太仓阳鸿未在本合同签订之日起5个工作日内，将全部产权交易价款支付至上海联交所指定银行账户的，每逾期一日应按逾期支付部分价款的0.2%向至溢投资指定账户支付违约金，逾期超过90日的，至溢投资有权解除合同或要求太仓阳鸿继续履行合同，并没收太仓阳鸿向上海联交所交纳的履约保证金。至溢投资及常熟华润因此遭受的损失由太仓阳鸿承担。

2、至溢投资若逾期不配合太仓阳鸿完成产权持有主体的权利交接，每逾期一日应按交易价款的0.2%向太仓阳鸿支付违约金，逾期超过90日的，太仓阳鸿有权解除合同或要求至溢投资继续履行合同，并要求至溢投资按照产权交易价款的30%承担违约责任，并承担太仓阳鸿及常熟华润因此遭受的损失。

3、本合同任何一方若违反本合同约定的义务和承诺，给另一方造成损失的，应当承担赔偿责任；若违约方的行为对产权交易标的或常熟华润造成重大不利影响，致使本合同目的无法实现的，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿损失。

4、上述各项违约责任不受本合同是否生效的影响。

第七节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

（一）符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家相关产业政策

本次交易的标的资产包括常州华润 56.91%股权及常熟华润 100%股权。根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，常州华润、常熟华润所处行业属于“G59 仓储业”；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2011），公司所处行业属于“G5990 其他仓储业”。

本次交易有利于石化物流行业整合，推动行业内资源的优化配置，不存在违反国家产业政策的情形。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

标的公司在生产经营过程中严格遵守国家及地方有关环境保护法律法规的要求，报告期内不存在因违反国家及地方有关环境保护法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。本次交易符合有关环境保护法律和行政法规规定。

3、本次交易符合土地管理的法律和行政法规的规定

截至本报告书签署之日，标的公司不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大行政处罚的情形，本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定。

4、符合反垄断的有关规定

根据《中华人民共和国反垄断法》《国务院关于经营者集中申报标准的规定（2018 年修正）》等有关法律规定，“经营者集中达到下列标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中：（一）参与集中的所有经营者上一会计年度在全球范围内的营业额合计超过 100 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 4 亿元人民币；（二）参与集中的所有经营者上一会计年度在中国境内的营业额合计超过

20 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 4 亿元人民币。营业额的计算，应当考虑银行、保险、证券、期货等特殊行业、领域的实际情况，具体办法由国务院反垄断执法机构会同国务院有关部门制定。”

垄断行为包括：（一）经营者达成垄断协议；（二）经营者滥用市场支配地位；（三）具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中。上市公司本次收购的行为未达到经营者集中申报标准，无需向国务院商务主管部门申报，本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的情形。

综上，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律及行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易系现金收购，不涉及发行股份，本次交易完成后公司的股权结构不发生变化，本次交易不会导致公司不符合股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）本次交易资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

1、本次交易系公开挂牌转让，挂牌底价参考评估报告，交易价格系市场化竞拍结果

本次交易系依据国有资产转让的相关法律法规，在上海联交所的组织、监督下进行的，交易价格按照上海联交所交易规则确定。挂牌底价参照交易对方聘请的资产评估机构东洲评估出具的资产评估报告的评估结果确定。上市公司摘牌价格为交易对方的挂牌底价。

根据交易对方聘请的东洲评估出具的《评估报告》（东洲评报字[2019]1298号），采用资产基础法评估值作为本次评估结论。以 2019 年 7 月 31 日为基准日，常州华润股东权益账面值为 22,402.59 万元，评估值为 37,928.06 万元，评估增值 15,525.46 万元，增值率 69.30%。

根据交易对方聘请的东洲评估出具的《评估报告》（东洲评报字[2019]1299号），采用资产基础法评估值作为本次评估结论。以 2019 年 7 月 31 日为基准日，

常熟华润股东权益账面值为 8,870.60 万元，评估值为 14,538.97 万元，评估增值 5,668.37 万元，增值率 63.90%。

常州华润 56.91%股权的挂牌底价为 24,699.00 万元，常熟华润 100.00%股权的挂牌底价为 16,208.00 万元，因此，挂牌底价与东洲评估的评估结果差异较合理。

2、上市公司聘请评估机构对标的资产的投资价值进行评估，与交易价格差异较小

本次交易中，上市公司另行聘请了中广信对标的公司于评估基准日的投资价值进行了评估。根据中广信出具的《常州华润投资价值资产评估报告》（中广信评报字[2020]第 091 号），以 2019 年 12 月 31 日为基准日。经采用收益法评估，在评估基准日持续经营前提下，常州华润相对于太仓阳鸿石化有限公司的投资价值 44,000.00 万元。56.91%常州华润股权的投资价值为 25,040.40 万元。

本次交易中，上市公司另行聘请了中广信对标的公司于评估基准日的投资价值进行了评估。根据中广信出具的《常熟华润投资价值资产评估报告》（中广信评报字[2020]第 090 号），以 2019 年 12 月 31 日为基准日。经采用收益法评估，在评估基准日持续经营前提下，常熟华润相对于太仓阳鸿石化有限公司的投资价值 16,600.00 万元。

因此，本次交易价格与标的资产的投资价值评估结果差异较小，交易价格具有合理性。

综上，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的标的资产为常州华润 56.91%股权及常熟华润 100%股权。

常熟华润和常州华润均为依法设立和有效存续的有限责任公司，标的资产权属清晰，未被设定质押或存在被司法机关冻结等财产权利受到限制的其他情形，亦不存在权属争议。根据本次重组报告书，常熟华润和常州华润的债权债务仍由其继续享有和履行，相关债权债务的处理合法有效。

综上，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，宏川智慧将取得石化仓储经营优质资产，进一步增强公司的竞争实力。同时，常熟华润地处常熟经济开发区，常州华润地处常州港录安洲港区，本次交易完成后，将使宏川智慧仓储业务版图中的长三角区域的仓储基地形成集群效应，业务规模将在现有基础上进一步增加，有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司在本次交易完成后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成后，宏川智慧的控股股东及实际控制人未发生变化，宏川智慧的人员、资产、财务、机构、业务等方面仍独立于控股股东、实际控制人及其关联公司，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

宏川智慧设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构，制定了相应的内部控制管理制度，建立并不断完善健全了合法、科学、有效的法人治理结构。宏川智慧上述规范法人治理的措施不因本次交易而发生重大变化，本次交易完成后，宏川智慧仍将保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明

本次交易前宏川智慧的实际控制人为林海川，本次交易完成后，宏川智慧的实际控制人仍然为林海川，本次交易未导致宏川智慧的实际控制人发生变动。因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条所规定的情形，不适用第十三条的相关规定。

三、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条、第四十四条及其适用意见要求的相关规定的说明

本次交易为现金收购标的，不存在发行股份的情况，故不适用《重组管理办法》第四十三条的相关规定。

本次交易不涉及配套融资，上市公司本次交易不适用《重组管理办法》第四十四条及其适用意见、相关问答。

四、中介机构结论性意见

（一）独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问东莞证券认为：

1、本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规的规定，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序。本次交易已经宏川智慧董事会审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见，本次交易尚需取得宏川智慧股东大会的批准和同意。

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形。

3、本次交易的挂牌底价以资产评估为基础，经过公开挂牌转让程序确定，标的资产定价公允。本次交易中，上市公司聘请中广信进行评估的目的是确定标的资产的投资价值。经评估，标的资产的投资价值与本次交易价格差异不大，标的资产定价合理。

4、本次交易有利于上市公司提升市场地位，改善经营业绩，增强持续发展能力，规范关联交易和避免同业竞争，增强上市公司的独立性；本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东的合法权益的问题。

5、本次交易涉及的资产过户不存在法律障碍，并能在约定期限内办理完毕

权属转移手续。

6、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件。

7、本次交易不构成关联交易，不构成重组上市。

8、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，宏川智慧已经在《广东宏川智慧物流股份有限公司重大资产购买报告书》及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

（二）法律顾问意见

经核查，天驰君泰律师认为：

1、本次重组方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

2、宏川智慧系一家依法成立并有效存续的上市公司，具备实施本次重大资产重组的主体资格；本次重组的交易对方亦具备作为交易对方的主体资格。

3、宏川智慧与本次重大重组交易对方签署的相关协议系双方真实意思表示的体现，不存在违反法律、行政法规强制性规定的情形，协议对各方具有法律约束力。

4、本次重组已经履行了现阶段必须履行的批准和授权程序，所取得批准和授权合法、有效；本次重组尚需通过宏川智慧股东大会的审议以及其他有权部门的审议、审批或备案等程序。

5、本次重大资产重组符合《重组管理办法》等法律、法规、规范性文件规定的实质性条件。

6、本次重大资产重组标的资产产权权属清晰，不存在权属纠纷。

7、宏川智慧已履行了现阶段所必需的信息披露义务，截至本法律意见书出具之日，本次交易的相关各方不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

8、为本次重组提供服务的证券服务机构及其经办人员具备相关的资格。

9、除本法律意见书已经披露的核查期间买卖宏川智慧股票的情形外，本次

交易的其他信息披露义务人在核查期间均不存在买卖宏川智慧股票的情形。

第八节 管理层讨论分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

上市公司最近两年的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目		
项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产合计	357,952.33	287,987.52
负债合计	167,703.96	105,279.80
所有者权益	190,248.37	182,707.72
归属于母公司所有者权益	184,982.14	177,215.40
利润表项目		
项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	48,594.68	39,808.53
利润总额	19,703.79	14,395.54
净利润	14,354.39	10,271.01
归属于母公司所有者的净利润	14,580.48	10,271.01
现金流量表项目		
项目	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	32,006.53	1,575.67
投资活动现金流量净额	-62,866.93	-22,595.45
筹资活动现金流量净额	13,283.74	44,872.46

注：上述数据均是上市公司合并财务报表数据，以下分析如无特殊说明，均是以合并财务报表数据为基础进行分析。

（一）本次交易前公司财务状况分析

1、资产构成情况分析

本次交易前，上市公司最近两年的资产结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	13,905.78	3.88%	31,476.73	10.93%
应收票据	-	-	13.00	-
应收账款	6,139.12	1.72%	4,693.49	1.63%
预付款项	55.15	0.02%	42.94	0.01%
其他应收款	304.64	0.09%	795.19	0.28%
存货	136.84	0.04%	148.72	0.05%
其他流动资产	5,684.46	1.59%	4,612.81	1.60%

流动资产合计	26,226.00	7.33%	41,782.89	14.51%
非流动资产：				
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	147,610.67	41.24%	102,089.78	35.45%
在建工程	87,912.79	24.56%	62,722.09	21.78%
无形资产	67,464.00	18.85%	57,901.59	20.11%
开发支出	177.88	0.05%	-	-
商誉	23,660.48	6.61%	20,385.14	7.08%
长期待摊费用	3,521.36	0.98%	2,739.01	0.95%
递延所得税资产	533.19	0.15%	19.53	0.01%
其他非流动资产	845.96	0.24%	347.50	0.12%
非流动资产合计	331,726.33	92.67%	246,204.63	85.49%
资产总计	357,952.33	100.00%	287,987.52	100.00%

报告期各期末，上市公司资产总额分别为 287,987.52 万元、357,952.33 万元，资产规模持续增长。其中，非流动资产占资产总额比例分别为 85.49%、92.67%，是上市公司资产的主要构成部分。

（1）流动资产分析

报告期各期末，上市公司流动资产分别为 41,782.89 万元、26,226.00 万元，占各期末资产总额比例分别为 14.51%、7.33%。2019 年度，上市公司流动资产金额和比例有所下降，主要是因为货币资金、应收账款项目金额、比例变化较大。

2019 年末，上市公司货币资金余额较上年末下降 17,570.95 万元，降幅 55.82%，下降的主要原因为本期子公司福建港丰能源有限公司提前偿还银行借款、支付现金股利以及银行理财投资增加。

2019 年末，上市公司应收账款账面价值较上年末增加 1,445.63 万元，增幅 30.80%，增加的主要原因为同期主营业务发展良好，销售收入增加较多。

（2）非流动资产分析

报告期各期末，上市公司非流动资产分别为 246,204.63 万元、331,726.33 万元，占各期末资产总额比例分别为 85.49%、92.67%。2019 年末，上市公司非流动资产金额及比例较上年末有所上升，主要是因为固定资产、在建工程项目金额、比例变化较大。

2019 年末，上市公司固定资产账面价值较上年末增加 45,520.89 万元，增幅 44.59%，增加的主要原因为本期南通阳鸿募投项目完工结转固定资产所致。

2019 年末，上市公司在建工程账面价值较上年末增加 25,190.70 万元，增幅 40.16%，增加的主要原因为宏川仓储码头及仓储工程进度增加以及非同一控制下企业合并增加福建港丰能源有限公司在建工程所致。

2、负债构成情况分析

本次交易前，公司最近两年的负债结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
流动负债：				
短期借款	3,018.98	1.80%	-	-
应付账款	14,965.11	8.92%	12,795.71	12.15%
预收款项	228.49	0.14%	216.16	0.21%
应付职工薪酬	1,121.63	0.67%	888.17	0.84%
应交税费	1,280.13	0.76%	1,104.12	1.05%
其他应付款	24,880.57	14.84%	11,246.11	10.68%
一年内到期的非流动负债	9,128.94	5.44%	10,500.00	9.97%
流动负债合计	54,623.85	32.57%	36,750.27	34.91%
非流动负债：				
长期借款	104,188.43	62.13%	63,474.53	60.29%
递延收益	196.96	0.12%	205.40	0.20%
递延所得税负债	8,694.72	5.18%	4,849.60	4.61%
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	113,080.11	67.43%	68,529.53	65.09%
负债合计	167,703.96	100.00%	105,279.80	100.00%

报告期各期末，上市公司负债总额分别为 105,279.80 万元、167,703.96 万元，负债规模整体有所上升。其中，非流动负债占负债总额比例分别为 65.09%、67.43%，是上市公司负债的主要构成部分。

（1）流动负债分析

报告期各期末，上市公司流动负债分别为 36,750.27 万元、54,623.85 万元，占各期末负债总额比例分别为 34.91%、32.57%。2019 年末，上市公司流动负债金额较上年末有所增加，主要是因为短期借款、其他应付款项目金额、比例变化较大。

2019 年末，上市公司短期借款余额较上年末增加 3,018.98 万元，主要是因为本期新增一笔银行保证借款。

2019 年末，上市公司其他应付款余额较上年末增加 13,634.46 万元，增幅 121.24%，增加较多的主要原因包括新增待支付股权转让款及限制性股票回购等。

（2）非流动负债分析

报告期各期末，上市公司非流动负债分别为 68,529.53 万元、113,080.11 万元，占各期末负债总额比例分别为 65.09%、67.43%。2019 年末，上市公司非流动负债余额较上年末增加 44,550.58 万元，增幅 65.01%，增加较多的主要原因为本期新增长期借款 40,713.90 万元。

3、偿债能力分析

本次交易前，各期末公司偿债能力相关指标如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	46.85%	36.56%
流动比率（倍）	0.48	1.14
速动比率（倍）	0.48	1.13

注：①流动比率=流动资产/流动负债；②速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；
③资产负债率=负债总额/资产总额。

报告期各期末，上市公司资产负债率分别为 36.56%、46.85%，2019 年末较上一年度上升 10.29%，主要是因为本期负债规模整体上升较多，而同期资产增加比例不及负债增加比例。

报告期各期末，上市公司流动比率分比为 1.14、0.48；速动比率分别为 1.13、0.48，短期偿债能力有所下降，主要是因为本期子公司福建港丰能源有限公司提前偿还银行借款、支付现金股利以及银行理财投资增加，期末货币资金下降较多，从而导致流动资产下降，而同期流动负债有所上升。

报告期内，公司与同行业可比上市公司的偿债能力指标对比情况如下：

可比上市公司	2019 年度			2018 年度		
	资产负债率	流动比率（倍）	速动比率（倍）	资产负债率	流动比率（倍）	速动比率（倍）
恒基达鑫 (002492.SZ)	20.94%	2.51	2.50	19.48%	2.32	2.31
保税科技 (600794.SH)	20.67%	2.11	1.83	33.18%	2.39	2.28
南京港 (002040.SZ)	-	-	-	32.06%	0.70	0.69
平均值	20.81%	2.31	2.17	28.24%	1.80	1.76
宏川智慧	46.85%	0.48	0.48	36.56%	1.14	1.13

注：截至本报告出具之日，南京港尚未披露 2019 年年报。

报告期内，公司资产负债率高于可比上市公司的均值水平，流动比率、速动比率则高于可比上市公司的均值水平，公司偿债能力低于同行业可比上市公司的平均水平，主要系公司正处于业务规模快速扩张期，投资相对较多，财务杠杆相对较大。

（二）本次交易前公司经营成果分析

1、利润构成分析

报告期内，上市公司合并利润表主要项目如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	48,594.68	39,808.53
减：营业成本	18,824.63	16,697.70
税金及附加	473.02	496.57
销售费用	1,362.31	1,149.24
管理费用	6,324.82	4,841.61
研发费用	300.52	90.11
财务费用	2,947.13	2,712.87
加：其他收益	385.70	482.30
投资收益	28.88	266.78
公允价值变动收益	88.44	-
信用减值损失	797.36	-
资产减值损失	-	-3.15
资产处置收益	4.01	4.78
二、营业利润	19,666.63	14,571.16
加：营业外收入	78.13	15.41
减：营业外支出	40.98	191.02
三、利润总额	19,703.79	14,395.54
减：所得税费用	5,349.40	4,124.54
四、净利润	14,354.39	10,271.01
归属于母公司所有者的净利润	14,580.48	10,271.01
少数股东损益	-226.09	-

报告期内，上市公司分别实现净利润 10,271.01 万元、14,354.39 万元。上市公司 2019 年度实现的净利润相比上年度增加 4,083.38 万元，增长幅度较大，主要是因为储罐罐容增加，主营业务收入大幅增长所致。

2、盈利能力分析

项目	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------

项目	2019 年度	2018 年度
销售毛利率	61.26%	58.05%
销售净利率	29.54%	25.80%
加权平均净资产收益率	8.08%	6.41%

2019 年度，上市公司销售毛利率、销售净利率、加权平均净资产收益率较上年度均有所上升，主要系本年度主营业务发展良好，主营业务收入增加较多，而成本支出较为固定，由此提升了整体盈利水平。

二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，常州华润所处行业属于“G59 仓储业”；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2011），公司所处行业属于“G5990 其他仓储业”。常州华润公司所处细分行业为石化物流行业。

（一）行业管理体制

石化物流行业涉及的主要主管部门及协会组织情况如下：

部门名称	主要职能
国家发改委	负责各产业政策的制定；指导行业技术法规和行业标准的拟定；指导技术改造；实施技术进步和产业现代化的宏观指导等
国家工业和信息化部	对仓储物流行业进行优化配置，提高综合利用水平，提高物流行业和物流企业的信息化水平
商务部	制定包括成品油仓储在内的物流监督管理办法和发展规划
交通部水运局	负责水路建设和运输市场监管工作，拟定水路工程的建设、维护、运营和水路运输、航政、港政相关政策；负责起草港口安全生产政策和应急预案，组织实施应急处置工作等
海事局	拟定和组织实施国家水上交通安全监督管理、船舶及相关水上设施检验和登记、防治船舶污染和航海保障的方针、政策、法规和技术规范、标准等
国家安监总局	推动地方各级安全生产监管机构建设，进一步健全和完善安全监管体制，提高监督执法的权威性，在安全监管工作中全面履行政府职能
海关总署	负责出入境监管、通关监管、保税监管、口岸管理等，致力于推动国际物流大通道建设
环保部	负责建立健全环境保护基本制度；负责重大环境问题的统筹协调和监督管理；负责提出环境保护领域固定资产投资规模和方向；负责环境污染防治的监督管理等
中国物流与采购联合会	推动中国物流业的发展，推动政府与企业采购事业的发展，推动生产资料流通领域的改革与发展，完成政府委托交办事项
中国仓储与配送协会	推动全国仓储与配送行业认真贯彻执行国家方针政策、法律、法规，协助政府有关部门研究制定本行业的政策、法律、法规；根据国家发展经济的总体规划，研究本行业的发展方向，向政府提出行业发展规划，反映企业的情况和要求，协助政府部门完善行业管理；搜集、整理本行业的基础资料，

	掌握行业各项基本情况，为本行业经营决策服务，为政府有关部门制定政策提供科学依据；组织行业内部开展各种经济协作，协调本行业之间横向经济联系，促进行业经济的发展等
--	---

（二）行业法规和政策

国家针对石化物流行业颁布的主要政策及法规情况如下：

文件名称	颁布时间	文件内容
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	2016 年 3 月	指出提高物流组织管理水平，规范公路收费行为，降低企业物流成本；加强物流基础设施建设，大力发展第三方物流
《交通运输物流信息互联互通标准（2015 版）》	2016 年 1 月	建立面向全社会的公共物流信息标准体系，由基础标准、平台互联与交换标准、应用与服务规范、标准升级维护管理规范 and 标准符合性测试规范组成
《关于智慧物流配送体系建设的实施意见》	2015 年 7 月	指出发展智慧物流配送，是适应柔性制造、促进消费升级，实现精准营销，推动电子商务发展的重要支撑，也是今后物流业发展的趋势和竞争制高点
《危险化学品经营许可证管理办法（2015 年修订）》	2015 年 5 月	国家对危险化学品经营实行许可制度。经营危险化学品企业，应当依照本办法取得危险化学品经营许可证。未取得经营许可证，任何单位和个人不得经营危险化学品
《中华人民共和国港口法》	2015 年 4 月	规定从事包括仓储经营的港口经营，应当向港口行政管理部门书面申请取得港口经营许可，并依法办理工商登记
《港口经营管理规定（2014 年修正）》	2014 年 12 月	规定为委托人提供货物装卸（含过驳）、仓储、港内驳运、集装箱堆放、拆拼箱以及对货物及其包装进行简单加工处理等属于港口经营
《物流业发展中长期规划（2014—2020）》	2014 年 10 月	指出物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业
《关于促进商贸物流发展的实施意见》	2014 年 9 月	支持传统仓储企业转型升级，向配送运营中心和专业化、规模化第三方物流发展，鼓励仓储、配送一体化，引导仓储企业规范开展担保存货第三方管理
《中华人民共和国安全生产法》	2014 年 8 月	进一步强化生产经营单位的安全生产主体责任，进一步完善了安全生产的方针，坚持安全第一、预防为主、综合治理，加大了对违法行为和事故的责任追究和处罚

（三）行业发展情况

1、行业发展现状

（1）石化物流行业概述

石化物流行业作为石化产品供应链中的承接环节，通过连接石化产品供应方与需求方，提供包括运输、仓储、装卸、配送、信息平台服务在内的综合物流服务。随着石化行业发展，主要石化产品如成品油、醇类、芳烃、酯类、醚类、酮类等皆存在较大的细分市场需求，石化物流企业在较大的外部竞争压力下，积极

执行差异化的竞争战略，根据不同石化产品的产品特点和存储条件服务对应的客户，建立差异化竞争力。

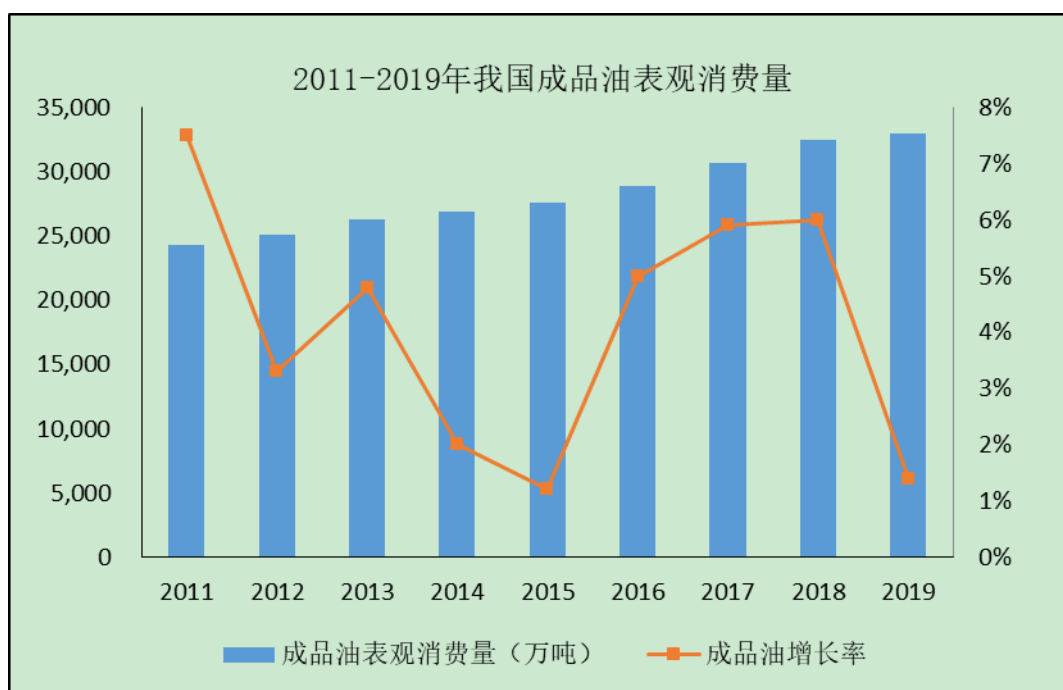
（2）石化物流行业发展现状

①石化产业带动石化物流行业发展

石化产业是国民经济重要战略性基础产业，引领和带动机械、交通运输、电子、建材、轻纺、农业等产业发展。我国是石化产品生产和消费大国，石化产业长期保持持续发展，带动石化物流行业取得长足发展。

石化产品主要为液体属性，其运输和存储要求专业、安全的仓储条件。根据国家发改委数据，2011 年我国成品油表观消费量 24,279 万吨，2019 年我国成品油表观消费量 32,961 万吨，2011-2019 年年均复合增长率达 3.90%。在我国国民经济保持继续增长的趋势下，成品油未来还将保持较大的消费量。我国成品油消费量的增长一定程度上提高了成品油仓储管理需求。

2011 年以来，我国成品油表观消费量情况如下：

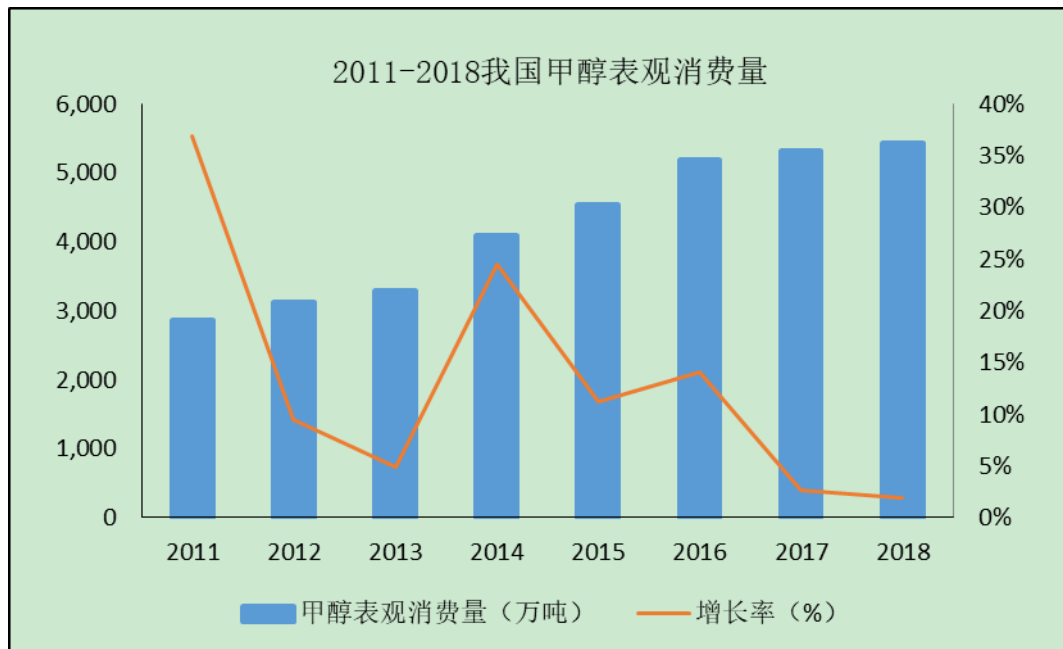


数据来源：国家发改委

除原油和成品油外，石化产品还包括甲醇等有机化学品，这些产品在石化物流中也占据了较大比重。根据中国化学工业协会数据，我国甲醇表观消费量呈现出持续上升趋势，2011 年我国甲醇表观消费量为 2,863 万吨，2018 年表观消费

量达 5,429 万吨，2011-2018 年年均复合增长率达 9.57%。我国甲醇消费量持续增加，为石化物流行业的发展创造了较好的发展条件。

2011-2018 年，我国甲醇表观消费量情况如下：

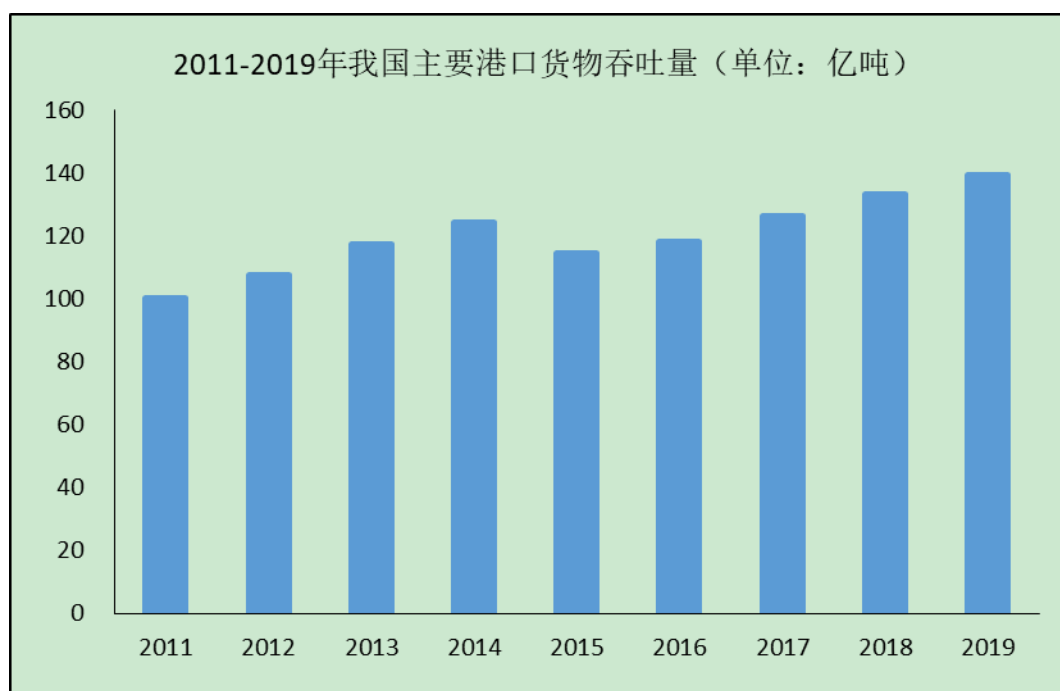


数据来源：中国化学工业协会。

②港口经济的发展为石化物流行业发展提供保障

鉴于水运的成本优势及便利性优势，石化产品在运输方式上普遍采用水运的形式，港口经济发展为石化物流行业发展提供保障。

自 2005 年以来，我国沿海主要港口货物吞吐量情况如下：



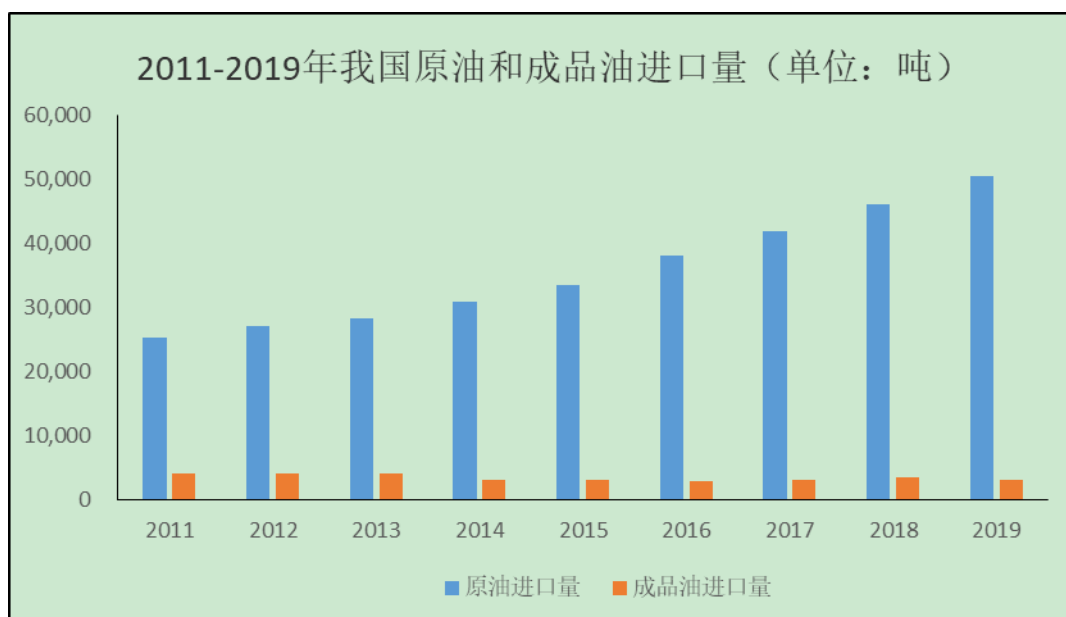
数据来源：Wind 资讯。

③石化产品进口情况为石化物流行业提供重要支撑

从 1993 年起，我国由原油净出口国转变成净进口国。我国对原油的需求不断增加，但国内的原油产量有限，不足部分只能通过进口解决。且由于我国原油资源的天然因素和经济发展的推动，我国原油依存度呈现逐年上升态势。

根据 Wind 资讯数据，2011 年我国原油和成品油进口量分别为 25,255 吨和 4,060 吨，2019 年我国原油和成品油进口量分别为 50,572 吨和 3,056 吨，2011-2019 年年均复合增长率分别为 9.07%和-3.49%。我国原油进口量始终保持较快速增长，而随着我国石化产业进一步发展，我国成品油自给率逐渐提高，其进口量呈现下滑趋势。

2011-2019 年我国原油和成品油进口情况如下：



数据来源：Wind 资讯。

同时，由于我国原油资源的天然因素和经济发展的推动，未来原油进口量较大可能还将保持增长的趋势。

（3）行业竞争格局

我国石化物流企业已经形成了因码头港口等自然条件割裂形成的区域竞争格局和因仓储品种差异形成的细分市场竞争格局。

①区域竞争格局

我国油田和炼油厂主要集中于东北和西北，而石化产品消费市场主要集中于华东和华南地区，平均物流运距 2,200km 以上，国内石化产业供需地域的不平衡为石化物流行业的繁荣发展提供了基础。目前，石化物流行业主要形成区域竞争格局，区域竞争格局产生的原因主要是石化产品普遍通过水路运输，在船舶大型化发展趋势下，具有强大吞吐能力的港口和大吨位级泊位的码头对于完成货物的中转和仓储显得非常重要。而受到陆运运输半径的限制，企业业务主要的覆盖范围为所拥有港口和码头资源的辐射半径内，跨地区企业彼此之间竞争关系不明显。

②市场细分

随着石化产品需求总量的大幅提升，成品油、醇类、芳烃、酯类、醚类、酮类等石化产品都有较大的细分市场需求，石化物流企业在较大的外部竞争压力

下，积极寻找差异化的竞争战略，根据不同石化产品的储存条件和产品特点形成进一步的细分市场，例如出现专业从事以成品油仓储为主的企业、专业从事以醇类产品仓储为主的企业等，由于该类企业服务对象不同，行业形成了因仓储品种差异导致的细分市场竞争格局。

2、行业发展趋势

（1）石化物流行业监管趋严

石化产品大部分属于危化品，储运过程需要较高的安全等级，我国对石化物流建立了严格的监管制度。随着国家对危化品仓储监管越来越严格，预计未来国家和各地将相继出台更为严格的危化品储运资格审查监管制度，并加强危化品物流安全体系和应急处理机制建设。

（2）石化物流行业园区化、集中化

根据国务院发布的《物流业发展中长期规划（2014—2020 年）》，危险货物运输专业物流园将作为重点工程进行推进。《危险化学品‘十二五’发展布局规划》明确指出，所有新建和搬迁的危化品生产、储存企业必须进入专业化工园区，且入园率均要达到 100%。同时，伴随着竞争者联盟、企业收购兼并，行业的市场集中度将逐步提高。未来，危化品物流园区数量和规模将会进一步扩大，行业集中度将进一步提高，区域性将更加明显。

（3）石化物流体系信息化、智能化

传统石化物流企业的技术特点主要集中于安全操作技术。随着信息技术的发展，石化物流企业进一步推进物流信息化和智能化，信息技术的应用已成为现代石化物流企业的重要支柱。将有更多信息化产品应用到石化物流运输的各环节，打破不同运输方式、不同运输区域、不同管理机构的信息壁垒，使危化品物流产业链的管理向扁平化、协同化、职能化和网络化方向发展。现代信息技术用于物流的流程设计和改造，也将有效降低管理成本，增强客户粘性，提高管理效率。

（四）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）石化产业发展带来的促进作用

石化物流行业配套服务于石化产业，石化物流涉及石化产品的流动，为保持经济平稳发展提供了物流基础。同时，面对社会分工的日益细化，石化物流需求主体将物流服务逐渐外包给具有专业物流链管理服务能力的第三方物流服务商。石化产业保持持续发展，带动石化物流行业取得长足发展，同时石化物流行业也为石化产业的发展提供了强大的保障和推动力。

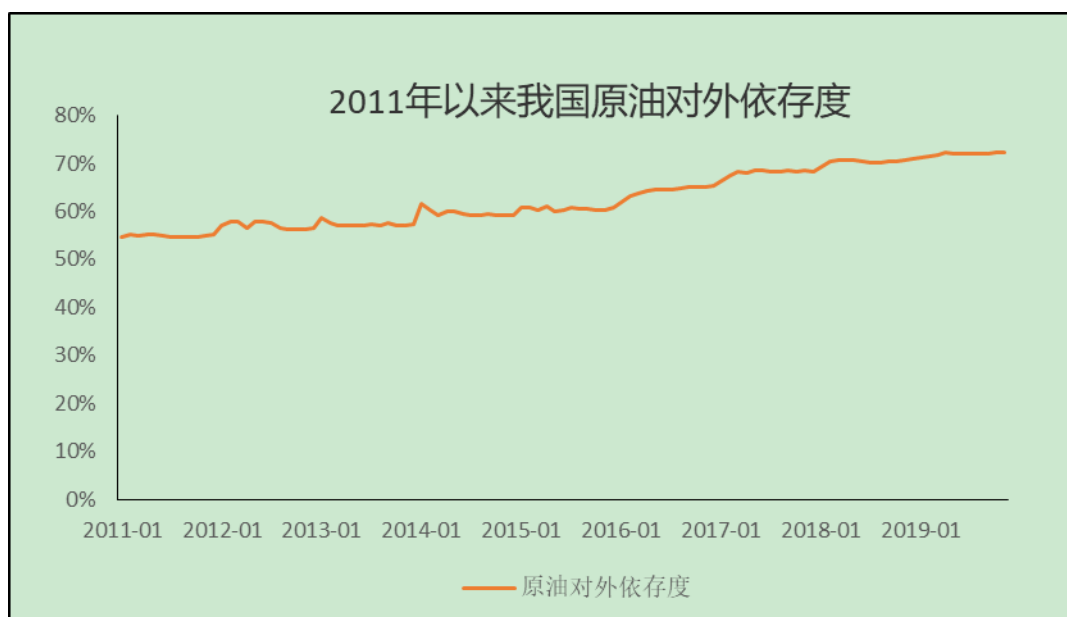
作为国民经济基础产业，石化产业与国民经济的发展关系密切，又随经济发展的波动呈周期性变化。根据发改委统计数据，2019 年我国成品油产量 38,139 万吨，同比增长 3.6%，成品油表观消费量 32,961 万吨，同比增长 1.4%。成品油产销量继续保持增长，我国对石化产品仍具有巨大的现实和潜在市场需求，石化产品在国民经济中的支柱地位还将存续较长时间，前景依然看好。因此，在石化产业发展的推动下，我国石化物流行业仍将有较大的发展空间。

（2）产业政策高度重视和支持

石化产业在国民经济的发展中发挥着重要作用，是我国的支柱产业之一，作为石化产业的配套行业，国家也出台了一系列政策以鼓励石化物流行业发展。同时石化物流业是物流行业的子行业之一，物流行业属于国家大力鼓励发展的行业，国家相继出台了一系列政策以鼓励物流的发展，石化物流行业也将相应获得支持。相关政策的支持为石化物流行业的发展提供了重要的政策保障。

（3）石化产业原料高度依赖进口

由于我国原油资源的天然因素和经济发展的推动，我国原油对外依存度持续走高，未来原油进口量较大可能还将保持增长的趋势。同时，我国进口原油及油品主要依赖海运形式，有利于推动港口石化物流行业的发展。



数据来源：wind 资讯。

2、不利因素

石化物流行业经营多种危化品，安全等级要求高。危化品经营要求及监管要求企业投入大量资金进行安全系统设计，购买完备的安全生产设备，投入巨大的安全生产管理成本。为杜绝潜在的安全风险，企业同时需在制度、人员培训上做较大投入，石化物流企业运营成本将进一步提高。

（五）行业进入壁垒

1、岸线和码头资源壁垒

石化物流企业依赖优质的岸线、码头资源开展业务，具有良好区位条件和天然条件的岸线和码头资源保障优质订单，岸线、码头等资源是进入行业的重要壁垒。其中海岸线是不可再生资源，拥有天然良好条件的岸线资源更加宝贵。企业要获得岸线经营和码头建设的批准，需经过严格的审批且经历相当长时间。

2、危险品经营资质壁垒

国家对石化产品仓储设施的投资建设审批管理等较为严格，除正常的项目投资审批程序外，还须通过安监、消防、环保、气象防雷等部门的严格审查和批准。根据国家安监总局公布的《危险化学品经营许可证管理办法》，国家对危险化学品经营实行许可制度。同时，石化物流企业需一定数量拥有专业技术职称和专业资格证书的关键安全生产管理人员进行经营管理。缺乏在本行业管理经验的企业

很难获得相应的资质，因此危险品的经营资质也构成本行业的进入壁垒。

3、资金及建设周期壁垒

石化物流行业为重资产行业，岸线、码头、土地、储罐等生产要素的获取均需大量的资金支持，从立项到通过安监、环保、消防等多个部门的审查所需时间较长，潜在经营者无法立即进入本行业。因此较大的前期投入和较长的建设周期构成了行业的进入壁垒。

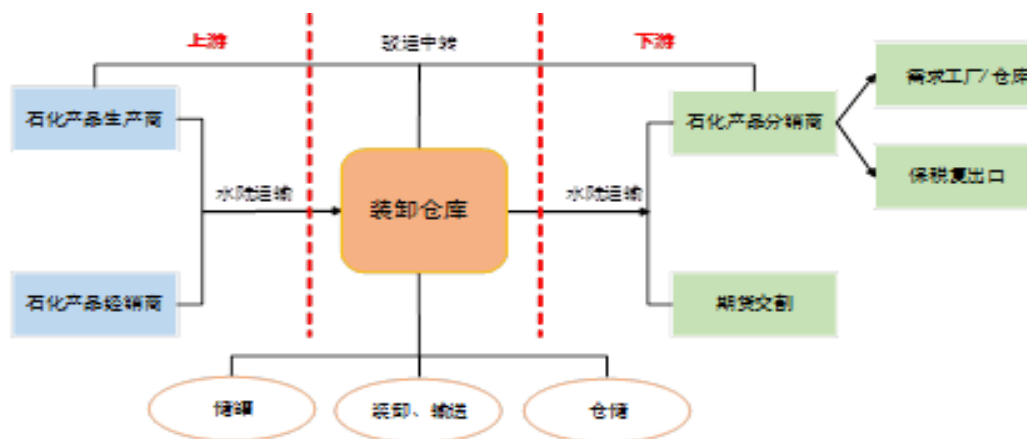
4、专业人才壁垒

石化物流企业需要专业的管理人才，要求对石化产业有深入的了解，有扎实的专业知识储备，而且需对物流行业的管理运作有较高把控能力。随着信息化、智能化物流的推进，石化物流企业对复合型专业人才的需求进一步增加。目前石化物流管理人才培养尚不够完善，石化物流人才构成本行业的壁垒。

（六）上下游产业链状况

石化产品的输入和输出形成石化物流，石化物流企业配套服务于石化产业，其上游为石化产品生产商和经销商，下游为分销商。下游客户因业务的转换也可能成为行业上游，因此行业的上下游区别并不十分明显。

石化物流行业上下游的业务关系如下：



（七）行业的周期性、区域性和季节性

由于石化产品与国家宏观经济息息相关，故本行业受宏观经济周期性影响较大，随宏观经济波动而波动。石化物流行业属于重资产行业，岸线、码头等资源的地域特性决定了本行业的区域性。本行业企业主要分布于石化产业及整体经济发达的地区，由于石化产品的水运运输特性，本行业企业主要分布于长三角、珠

三角、环渤海地区等港口吞吐量大、码头条件好且经济发达地区，具有较明显的区域性。同时，石化产品关乎国民经济的发展，其对经济的贡献没有明显的季节性，因此本行业也没有明显的季节性。

（八）常州华润的行业地位及核心竞争力

1、常州华润的行业地位

常州华润成立于 2010 年 1 月，是专业从事液体化工品码头接卸、仓储服务的第三方仓储物流企业，也是常州滨江化工园区及周边地区化工企业的综合配套仓储物流服务商。目前，常州华润可提供码头和陆上槽车接卸、外贸货物的一般贸易和保税贸易及内贸货物仓储、利用管廊为滨江化工园企业管道输送的综合型物流中转方式。随着业务的不断开拓，已经形成以醇类、芳烃类为主的集散地。

常州华润库区码头长江泊位位于录安洲，包含 3 个泊位，分别是 5 万吨级、1 万吨级和 1,000 吨级；其夹江泊位位于夹江南岸，包含 2 个泊位，皆为 1,000 吨级。截至 2019 年 12 月，常州华润库区储罐 80 座，其中包括 70 座立式储罐、10 座球罐，目前罐容总量 54.4 万立方米。常州华润具备为常州滨江化工园区及周边地区化工企业提供综合配套仓储物流服务能力。

2018 年 2 月，常州华润获得由江苏常州滨江经济开发区管理委员会、常州市新北区春江镇人民政府颁发的服务业提升奖。2018 年 9 月，常州华润获得中国物流与采购联合会危化品物流分会颁发的 2017-2018 年度中国化工物流行业百强仓储服务企业称号。

2、常州华润的核心竞争力

（1）资源优势

常州华润拥有优良的自建码头、管线桥及储罐资源，地理位置优越，码头靠泊等级较高。截至 2019 年 12 月，常州华润库区罐容总量 54.4 万立方米，储罐 80 座，具有储罐及罐容优势，能够为常州滨江化工园区及周边地区化工企业提供综合配套仓储物流服务。

（2）区位优势

常州华润位于常州新北区滨江化工业园区龙江北路 1585 号（长江泊位位于录安洲港区），北与扬州、泰兴隔江相望，南接杭州、宜兴，东临无锡、江阴，

西连南京、镇江，与 338 省道、312 省道、沪宁和沿江高速相连，距京沪高铁 10 公里，常州机场 15 公里，水陆空交通十分便捷。常州华润库区东靠上海、南临苏州，北边与南通隔江相望，所处华东经济发达地区，化工生产和贸易繁荣，市场需求旺盛，常州华润区位优势明显。

（3）服务配套优势

随着业务的不断开拓，常州华润库区已经形成以醇类、芳烃类为主的集散地。同时，国内最大独立第三方检验机构—中国检验认证集团（CCIC）的江苏公司进驻库区设立实验室，为客户提供专业、快速的各类液体化工品的检验服务，确保所有入罐货物的品质安全。

（3）人才优势

常州华润注重培养员工专业能力，拥有一支专业素质过硬的人才队伍。2018 年 10 月，在由江苏省交通运输厅、江苏省人力资源和社会保障厅、江苏省总工会、共青团江苏省委共同举办的全省交通运输行业水路危险货物运输员职业技能竞赛中获得团体二等奖。2018 年 11 月，在由交通运输部、人力资源社会保障部、中华全国总工会、共青团中央共同举办的 2018 年中国技能大赛——第十届全国交通运输行业水路危险货物运输员职业技能大赛中获得团体第一名。参赛员工获得全国技术能手、全国交通技术能手、全国青年岗位能手称号。

（九）常州华润财务状况分析

根据天职国际出具的《审计报告》（天职业字[2020]13645 号），本次交易前，常州华润最近两年的主要财务数据如下：

1、资产结构分析

最近两年，常州华润资产结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	31.29	0.03%	31.30	0.03%
应收账款	620.07	0.62%	748.61	0.72%
预付款项	354.32	0.35%	366.43	0.35%
其他应收款	65.15	0.07%	49.23	0.05%
存货	376.18	0.38%	242.86	0.23%

其他流动资产	1,856.32	1.86%	2,083.11	2.01%
流动资产合计	3,303.32	3.30%	3,521.55	3.40%
非流动资产：				
固定资产	82,323.61	82.31%	86,090.97	83.07%
在建工程	504.91	0.50%	87.83	0.08%
无形资产	12,916.15	12.91%	13,240.44	12.78%
长期待摊费用	835.70	0.84%	690.12	0.67%
其他非流动资产	134.83	0.13%	-	-
非流动资产合计	96,715.19	96.70%	100,109.37	96.60%
资产总计	100,018.52	100.00%	103,630.91	100.00%

2018 年末和 2019 年末，常州华润的资产总额分别为 103,630.91 万元、100,018.52 万元。其中，流动资产占资产总额比例分别为 3.40%、3.30%；非流动资产占资产总额比例分别为 96.60%、96.70%。2019 年末资产总额较 2018 年末下降 3.49%，主要是因为 2019 年度常州华润机器设备、房屋建筑物等固定资产折旧所致。

报告期内，常州华润资产结构较为稳定，且资产构成主要以非流动资产为主，主要是因为常州华润固定资产和无形资产金额较大导致。常州华润所属石化仓储行业，需要投入较多土地、房屋、机器设备等，具有重资产特征，其非流动资产占比较大符合行业及其自身业务模式特点。报告期内，常州华润的流动资产中其他流动资产金额较大，主要为待抵扣进项税额和受托采购商品。

2、负债结构分析

最近两年，常州华润的负债结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	98.95	0.13%	216.74	0.26%
预收款项	-	-	-	-
合同负债	379.54	0.50%	5.38	0.01%
应付职工薪酬	451.71	0.59%	325.24	0.39%
应交税费	44.60	0.06%	31.82	0.04%
其他应付款	72,215.45	94.86%	78,857.28	95.62%
流动负债合计	73,190.25	96.14%	79,436.45	96.32%
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
递延收益	2,940.01	3.86%	3,037.24	3.68%
非流动负债合计	2,940.01	3.86%	3,037.24	3.68%

负债合计	76,130.26	100.00%	82,473.69	100.00%
------	-----------	---------	-----------	---------

2018 年末和 2019 年末，常州华润的负债总额分别为 82,473.69 万元、76,130.26 万元。其中，流动负债占负债总额比例分别为 96.32%、96.14%；非流动负债占负债总额比例分别为 3.68%、3.86%。2019 年末负债总额较 2018 年末下降 7.69%，主要是因为 2019 年度常州华润偿还部分集团内部的短期借款，其他应付款减少 6,641.83 万元。

报告期内，常州华润负债结构较为稳定，且负债构成主要以流动负债为主。流动负债中其他应付款金额较大且占负债总额比例较高，主要是因为常州华润为扩充产能和提高服务能力进行了较多固定资产投资，并向集团内关联企业拆借资金从而形成短期借款。

报告期各期末，常州华润其他应付款构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
关联方资金拆借	71,445.07	77,046.83
应付工程款	515.06	1,129.04
往来款	106.49	115.05
预提费用	148.15	558.19
代扣代缴社保费	0.63	6.14
工伤赔款	-	1.99
宿舍押金	0.05	0.05
合计	72,215.45	78,857.28

3、偿债能力分析

报告期内，常州华润的主要偿债能力指标如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.05	0.04
速动比率（倍）	0.04	0.04
资产负债率	76.12%	79.58%
项目	2019 年度	2018 年度
息税折旧摊销前利润（万元）	10,567.05	9,436.69
利息保障倍数	1.83	1.71

注：①流动比率=流动资产/流动负债；②速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；③资产负债率=合并负债总额/合并资产总额；④息税折旧摊销前利润=归属于母公司所有者的净利润+所得税费用+利息支出+折旧+摊销；⑤利息保障倍数=（归属于母公司所有者的净利润+所得税费用+利息支出）/利息支出。

报告期各期末，常州华润的流动比率分别为 0.04、0.05，速动比率分别为 0.04、0.04，流动比率和速动比率均在较低水平，短期偿债能力较弱，面临较大的流动性压力。

报告期各期末，常州华润的资产负债率分别为 79.58%、76.12%，总体处在较高水平，但呈下降趋势，长期偿债压力得到缓解。

报告期各期，常州华润的息税折旧摊销前利润分别为 9,436.69 万元、10,567.05 万元，保持在较高水平，且保持上升趋势，表明常州华润具备较好的盈利能力。

报告期各期，常州华润的利息保障倍数分别为 1.71、1.83，处于合理水平，常州华润通过盈利偿还利息的压力较小。

综上，常州华润面临短期偿债压力，但整体经营状况良好，盈利能力较强，偿债能力能够得到保障。

4、经营效率分析

报告期内，常州华润主要营运能力指标如下：

项目	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	20.84	14.71
存货周转率（次/年）	20.61	7.83
总资产周转率（次/年）	0.14	0.08

注：①应收账款周转率=当期营业收入*2/（应收账款期初数+应收账款期末数）；②存货周转率=当期主营业务成本*2/（存货期初数+存货期末数）；③总资产周转率=营业收入/总资产平均额。

报告期各期，常州华润应收账款周转率分别为 14.71、20.84，处于较高水平且保持上升趋势，表明常州华润客户回款情况较好。

报告期各期，常州华润存货周转率分别为 7.83、20.61，处于较高水平且保持上升趋势，表明常州华润存货周转情况良好。常州华润 2019 年度存货周转率较 2018 年度上升 163.22%，主要是因为 2018 年以来，常州华润加强了原料管控，合理安排原料采购规模和生产进度，减少了原材料库存时间，导致报告期各期末存货余额相比报告期初明显下降，有效提升了存货周转水平。

报告期各期，常州华润的总资产周转率分别为 0.08、0.14，处于稳步上升趋势。

势。

综上，报告期内，常州华润应收账款周转率、存货周转率等资产运营效率指标均保持在较高水平，表明资产营运效率较高。

（十）常州华润盈利能力分析

1、营业收入分析

报告期内，常州华润营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	12,686.84	88.97%	6,863.12	87.54%
其他业务收入	1,572.34	11.03%	976.71	12.46%
合计	14,259.19	100.00%	7,839.84	100.00%

报告期内，常州华润营业收入分别为 7,839.84 万元、14,259.19 万元，其中主营业务收入分别为 6,863.12 万元、12,686.84 万元，占营业收入比例分别为 87.54%、88.97%，主营业务较为突出。

报告期内，常州华润的主营业务收入主要来源于石化仓储物流综合服务，2019 年度，常州华润主营业务收入较上年度增加 5,823.72 万元，上升 84.86%，增长较快，主要是因为 2017 年意外发生船只撞击事故，导致 2018 年经营受到影响，2019 年度经营回归正轨后客户需求增加，罐容出租率大幅提升，收入随之增加。

报告期内，常州华润提供服务的产能和销量具体情况如下：

项目	2019 年度	2018 年度
总罐容（万立方）	54.40	54.40
月均已出租罐容（万立方）	32.26	16.09
月均罐容出租率	59.31%	29.58%

注：罐容出租率计算公式=Σ实际出租容积*出租天数/总容积*30 天（365 天）。

报告期内，常州华润储罐出租率呈上升趋势，但仍然维持在较低水平，主要原因有：（1）常州华润所在区域目前已经成为华东地区纯苯类产品的集散地，但是甲醇、乙二醇、苯乙烯等新品类尚未形成集聚效应，导致客户结构较为单一；（2）2017 年度意外发生船只撞击事故，对常州华润正常经营造成较大影响，耽误了发展进程；（3）近几年，华东地区液体化工仓储需求竞争激烈，常州华润

成立时间不长，服务品类相对较少，目前尚处于客户开拓和积累期。

2、营业成本分析

报告期内，常州华润的营业成本具体构成如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	6,377.04	99.97%	5,581.80	99.97%
其他业务成本	1.82	0.03%	1.80	0.03%
合计	6,378.87	100.00%	5,583.60	100.00%

报告期内，常州华润主营业务成本占营业成本比例均在 99%以上，且成本变动趋势与收入变动趋势基本一致。常州华润的主营业务成本以资产折旧摊销成本及人工成本为主，基本保持稳定。

3、利润的主要来源、可能影响盈利能力连续性和稳定性的主要因素

（1）报告期利润的主要来源

报告期内，常州华润利润的主要来源情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业总收入	14,259.19	7,839.84
营业总成本	11,508.54	10,457.49
营业利润	2,836.49	-2,541.29
营业外收入	1.93	4,754.82
营业外支出	107.39	16.40
利润总额	2,731.03	2,197.12
所得税费用	-	-
净利润	2,731.03	2,197.12

2018 年度，常州华润主营业务实现较少盈利，利润主要来源于营业外收入，主营业务仅实现较少盈利的主要原因为 2017 年 7 月停靠在常州华润长江码头 3 号泊位待卸邻苯的船只意外遭到一艘 5 万吨级的船只撞击，导致 3 号泊位及周边地区大面积坍塌，至 2018 年 8 月业务才全面恢复运营，导致当年实现主营业务收入较少，不足以覆盖成本。2018 年度，常州华润营业外收入金额 4,754.82 万元，主要是因为上述海上事故产生的保险赔款收入。

2019 年度，常州华润利润主要来源于主营业务发展所带来的营业利润，当年度石化仓储业务获得较大发展，主营业务收入增加较多。

报告期内，常州华润各类服务毛利及其占比情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	毛利金额	占比	毛利金额	占比
仓储业务	3,728.82	59.10%	414.29	32.33%
码头业务	2,522.29	39.97%	867.03	67.67%
代理采购	58.69	0.93%	-	-
合计	6,309.80	100.00%	1,281.32	100.00%

报告期内，常州华润主营业务毛利分别为 1,281.32 万元、6,309.80 万元，其中仓储业务和码头业务毛利合计占比超过 99%，是常州华润主要的利润来源。

（2）可能影响盈利能力连续性和稳定性的主要因素

常州华润立足石化仓储行业，通过旗下拥有的码头及储罐资源为石化产品生产商、贸易商和终端用户提供仓储综合服务。从外部因素来看，常州华润主营业务与石化产业密切相关，因此石化产业的波动影响罐容出租率，对其盈利能力的持续性、稳定性具有重要影响；从内部因素来看，码头资源、罐容储量、服务品类、人才资源等均对盈利能力的持续性、稳定性具有重要影响。

①石化产业波动的影响

作为服务于石化产业的配套行业，石化物流业务与石化产业有较高关联度。石化产业的波动，对石化物流行业有直接的影响，将影响石化物流企业仓储设施的利用率、周转率及码头吞吐量、罐容出租率等，从而影响常州华润盈利能力。因此，石化产业波动对常州华润盈利能力的持续性和稳定性产生重要影响。

②储罐罐容及出租率

石化物流企业罐容的大小直接影响企业的经营能力，储罐的罐容、规格、可存储品种等直接影响客户的选择性。石化物流行业为重资产行业，在土地、岸线、码头、储罐、管线等一定的情况下，折旧成本相对固定，提高储罐的出租率是增加企业收入的直接途径。常州华润所处地理位置较好，贴近长江口，罐容储量较大，服务品类较多，能够满足客户的多种需求，罐容出租率稳步上升。但若因市场经济不景气、竞争加剧等因素影响使得公司出租率大幅下降，将直接影响公司经营业绩。

③码头资源及吞吐量

码头资源是影响行业利润的直接因素，具有强大吞吐能力的码头可以满足大吨位船舶靠泊的要求，对客户具有较强吸引力。拥有自建码头的企业能更加灵活地运用码头，利润水平相对于无自有码头的企业有较大的优势。虽然目前常州华润拥有优良的自建码头，地理位置优越，码头靠泊等级较高；但码头泊位有限，继续扩张难度较大。因此，码头资源及其吞吐量对公司盈利能力的持续性和稳定性产生重大影响。

④人才资源及管理能力

石化仓储行业涉及多品类石化产品的分类、储存、收发、运输等，不仅需要严格的流程管控制度和安全运行规范措施，也需要专业人员较强的专业能力以及企业较高的管理能力，只有具备充足的人才资源，才能够为客户提供专业的服务，从而减少产品的损耗，提高作业效率。人才资源和企业管理能力对常州华润盈利能力的持续性和稳定性具有较大影响。

4、盈利能力的驱动要素分析

常州华润的盈利主要来源于石化仓储业务和码头业务实现的利润，因此下游客户需求增加是驱动常州华润盈利能力提升的关键要素。目前，常州华润拥有优良的自建码头，码头靠泊等级较高，储罐容量较大，且目前平均储罐出租率不足 60%，仍有较大提升空间。常州华润将继续针对客户需求提升快速响应能力，利用专业的人员和技术降低商品损耗，提升客户粘性。

5、报告期经营成果变化原因分析

报告期内，常州华润合并利润表主要项目如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	14,259.19	7,839.84
其中：营业收入	14,259.19	7,839.84
二、营业总成本	11,508.54	10,457.49
其中：营业成本	6,378.87	5,583.60
税金及附加	122.90	109.45
销售费用	356.70	315.71
管理费用	1,362.60	1,367.69
财务费用	3,287.47	3,081.03
加：其他收益	97.23	100.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11.39	-23.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,836.49	-2,541.29

加：营业外收入	1.93	4,754.82
减：营业外支出	107.39	16.40
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,731.03	2,197.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,731.03	2,197.12

报告期内，常州华润主营业务规模持续增长，盈利能力得到较大提升，具体分析如下：

（1）营业收入和营业成本

报告期内营业收入分析详见报告书本节之“（九）常州华润盈利能力分析”之“1、营业收入分析”、“2、营业成本分析”。

（2）期间费用

报告期内，常州华润期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例
销售费用	356.70	2.50%	315.71	4.03%
管理费用	1,362.60	9.56%	1,367.69	17.45%
财务费用	3,287.47	23.06%	3,081.03	39.30%
合计	5,006.77	35.11%	4,764.43	60.77%

报告期内，常州华润的期间费用分别为 4,764.43 万元、5,006.77 万元，占当期营业收入比例分别为 60.77%、35.11%。报告期内常州华润期间费用金额变动较为稳定，占各期营业收入比例则下降较多，主要是因为常州华润费用支出较为固定，而主营业务收入则具有较大弹性，2019 年度随着业务全面恢复及客户需求增加，罐容出租率大幅提升，主营业务收入也增长较多。

①销售费用

报告期内，常州华润销售费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
员工成本	323.47	252.72
业务招待费	13.51	39.02
折旧费用	8.68	8.31
差旅费	4.79	4.99
会议费	1.37	4.38
劳动保护费	3.26	2.30
办公费	1.13	1.02

交通费	0.20	0.48
文具印刷费	0.16	0.36
其他	0.13	2.12
合计	356.70	315.71

报告期内，常州华润销售费用金额分别为 315.71 万元、356.70 万元，主要包括职工薪酬。常州华润销售费用占营业收入比例相对较低，主要是因为行业特点所致，销售人员数量较少。

②管理费用

报告期内，常州华润管理费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
员工成本	472.40	453.69
摊销费用	290.83	284.52
保险费	260.24	177.45
专业机构费	58.64	153.78
折旧费用	64.91	63.35
业务招待费	14.45	40.24
通讯费	33.22	38.50
绿化费	33.13	23.85
能源费	31.91	23.49
耗用品费用	8.83	18.66
软件服务费	22.82	18.50
车辆费用	13.53	18.24
租赁费用	15.85	10.66
差旅费	4.68	10.15
办公费	12.04	9.29
维修及保养费	7.56	8.82
行政收费	8.96	7.90
证照费	0.34	3.63
电脑耗材	0.94	0.98
交通费	0.06	0.19
其他	7.27	1.80
合计	1,362.60	1,367.69

报告期内，常州华润管理费用金额分别为 1,367.69 万元、1,362.60 万元，主要包括职工薪酬、摊销费用以及保险费用等。常州华润管理费用较为稳定，主要是因为经营管理工作不断完善，除必要的固定费用支出外，对其他费用管控能力较强，相关费用并未随着收入规模上升而同步增长。

③财务费用

报告期内，常州华润财务费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
利息费用	3,290.87	3,080.81
减:利息收入	3.92	0.11
金融机构手续费	0.52	0.33
合计	3,287.47	3,081.03

报告期内，常州华润财务费用金额分别为 3,081.03 万元、3,287.47 万元，主要包括利息费用支出。常州华润财务费用占期间费用比例相对较高，主要是因为常州华润关联方资金拆借形成的利息支出。

（3）其他收益

报告期内，常州华润其他收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
摊销递延收益	97.23	97.23
2017 年度服务业提升奖	-	1.00
手续费返还	-	1.85
合计	97.23	100.08

报告期内，常州华润其他收益金额分别为 100.08 万元、97.23 万元，主要为前期收到政府补助摊销的递延收益。

（4）信用减值损失

报告期内，常州华润信用减值损失构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-11.39	-23.73
合计	-11.39	-23.73

报告期内，常州华润信用减值损失金额分别为-23.73 万元、-11.39 万元，主要为计提的应收账款坏账损失。

（5）营业外收入

报告期内，常州华润营业外收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
非流动资产毁损报废利得	-	0.03
赔款收入	-	4,752.88

其他	1.93	1.91
合计	1.93	4,754.82

报告期内，常州华润营业外收入金额分别为 4,754.82 万元、1.93 万元，2018 年度，常州华润营业外收入金额较高，主要是因为 2017 年 7 月停靠在常州华润长江码头 3 号泊位待卸邻苯的船只意外遭到一艘 5 万吨级的船只撞击，导致 3 号泊位及周边地区大面积坍塌而产生的保险赔款收入。

（6）营业外支出

报告期内，常州华润营业外支出构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
非流动资产毁损报废损失	6.59	20.38
对外捐赠支出	-	3.30
其他	100.80	-7.28
合计	107.39	16.40

报告期内，常州华润营业外支出金额分别为 16.40 万元、107.39 万元，其中 2019 年度的支出主要为云海船务拖轮费。

6、毛利率分析

（1）毛利率变动分析

报告期内，常州华润主营业务毛利率及各类服务毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率
主营业务	6,309.80	49.74%	1,281.32	18.67%

报告期内，常州华润主营业务毛利率分别为 18.67%、49.74%，2019 年度主营业务毛利率较 2018 年上升 31.07%，变动比例较大，主要是受主营业务收入上升影响。具体分析如下：

①主营业务毛利率影响因素分析

常州华润主营业务毛利率主要受以下因素影响：①储罐罐容、罐容出租率和码头吞吐量；②服务收费单价；③折旧、人工、维修及安全费用等成本。

受行业特征影响，常州华润主营业务成本中折旧、人工、维修及安全费用等固定成本占比较高，而变动成本占比较低，上述成本费用基本不随公司业务收入

规模变化而变动。报告期内，常州华润未对库区进行改扩建或新建储罐，主营业务成本相对固定。因此，常州华润毛利率水平高低主要取决于主营业务收入变化情况。报告期内，常州华润储罐总罐容为 54.4 万立方，未发生变化；月均罐容出租率分别为 29.58%、59.31%，增长幅度较大。因此，报告期内常州华润主营业务收入变动的主要影响因素为罐容出租率大幅上升。

②同行业可比公司情况

报告期内，常州华润主营业务毛利率与可比上市公司对比情况如下：

企业名称	2019 年度	2018 年度
宏川智慧（002930.SZ）	61.26%	58.02%
恒基达鑫（002492.SZ）	45.22%	45.21%
南京港（002040.SZ）	-	48.32%
保税科技（600794.SH）	60.97%	48.58%
中位数	60.97%	48.45%
平均数	55.82%	50.04%
常州华润	49.74%	18.67%

注：①南京港 2019 年度定期报告尚未披露，无法获取其毛利率指标，下同；②由于保税科技主营业务中包括较多贸易业务，故在对比毛利率时仅选取了其仓储运输业务毛利率，下同。

受地理位置、罐容储量及出租率、码头资源及吞吐量等多因素综合影响，同行业可比上市公司主营业务毛利率也存在较大差异。基于固定成本占比较高的行业特点，在营业收入覆盖固定成本后，随着营业收入增加，毛利率亦将逐步快速提升，而当产能利用率逐渐趋于饱和后，毛利率将逐渐保持稳定。

报告期内，常州华润罐容出租率存在较大幅度的提升，因此其收入增长具有较大弹性，2019 年度主营业务毛利率上升至 49.74%，与同行业可比上市公司平均水平较为接近。

7、非经常性损益分析

报告期内，常州华润非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益	-6.59	-20.35
计入当期损益的政府补助	97.23	100.08
其他营业外收入和支出	-98.87	4,758.77

所得税影响额	-26.3	1185.32
合计	18.13	3,653.18

2018 年度，常州华润非经常性损益金额合计为 3,653.18 万元，主要是因为 2017 年 7 月停靠在常州华润长江码头 3 号泊位待卸邻苯的船只意外遭到一艘 5 万吨级的船只撞击，导致 3 号泊位及周边地区大面积坍塌而产生的保险赔款收入。常州华润的非经常性损益不具备持续性，报告期内扣除非经常性损益后净利润呈增长趋势，常州华润对非经常性损益不存在依赖。

三、对常熟华润行业特点和经营情况的讨论与分析

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，常熟华润所处行业属于“G59 仓储业”；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2011），公司所处行业属于“G5990 其他仓储业”。常州华润公司所处细分行业为石化物流行业。

（一）行业管理体制

常熟华润所处行业与常州华润相同，其行业管理体制详见报告书本节之“二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（一）行业管理体制”。

（二）行业法规和政策

常熟华润所处行业与常州华润相同，其行业法规和政策详见报告书本节之“二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（二）行业法规和政策”。

（三）行业发展情况

常熟华润所处行业与常州华润相同，其行业发展情况详见报告书本节之“二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）行业发展情况”。

（四）影响行业发展的有利和不利因素

常熟华润所处行业与常州华润相同，影响其行业发展的有利和不利因素详见报告书本节之“二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（四）影响行业发展的有利和不利因素”。

（五）行业进入壁垒

常熟华润所处行业与常州华润相同，其行业进入壁垒详见报告书本节之“二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（五）行业进入壁垒”。

（六）上下游产业链状况

常熟华润所处行业与常州华润相同，其上下游产业链状况详见报告书本节之“二、对常州华润行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（六）上下游产业链状况”。

（七）常熟华润的行业地位及核心竞争力

1、常熟华润行业地位

常熟华润成立于 1996 年，是常熟地区首家散装液体化工品和拥有液体化工公共保税仓库的仓储企业。经过十多年的可持续发展，目前已成为常熟市最大的散装液体化工产品集散地之一。

常熟华润库区码头位于常熟港专用航道，外档可靠泊一艘 20,000 吨级危险品船舶或同时靠泊 2 艘 2,000 吨级危险品船舶，内档靠泊一艘 500 吨级危险品船舶。常熟华润库区储罐 66 座，其中，59 个化工品储罐，6 个液化烃球罐，1 个事故水罐。罐容总量 16.51 万立方米，其中：化工品储罐容积为 15.41 万立方米，液化烃球罐容积为 0.6 万立方米，事故水罐容积为 0.5 万立方米。

2、常熟华润的核心竞争力

（1）区位优势明显

常熟华润库区位于江苏省常熟经济开发区沿江工业园建业路，苏通大桥南麓，距沿江高速、沿海高速 1.5 公里，交通便捷。常熟华润库区东靠上海、南临苏州，北边与南通隔江相望，所处华东经济发达地区，化工生产和贸易繁荣。石化物流企业服务覆盖范围受制于所拥有码头资源的辐射半径，常熟华润的区位优势为其提供了较多的石化产品储存需求，区域优势明显。

（2）品牌优势

常熟华润常熟华润成立于 1996 年，是常熟地区首家散装液体化工品和拥有液体化工公共保税仓库的仓储企业。经过数十年发展，常熟华润凭借其高质量的

服务水平和安全的把控能力，树立了良好的竞争品牌，赢得了众多知名客户的认可。

（3）仓储品种优势

常熟华润可储存的化学品种类涵盖醇、酯、酮、酚、芳烃、烷烃、烯烃、酚胺、液化石油气等 39 种品类，品种丰富，在苏州地区同行业中具有品种优势。同时，由于常熟华润拥有较多 0.5 万至 1.5 万立方米小罐容的储罐，其化学品仓储较为灵活，适合精细化工原料的仓储。目前，常熟华润已成为醋酸仲丁酯、叔丁醇、丁酮的集散地。

（4）管理优势

常熟华润积极推行和实施码头安全防污染管理体系、职业健康安全管理体系。采用先进的 DCS 集散控制系统、ENTISPRO 缸表管理系统、视频监控系统、重大危险源监控系统、海关联网监管系统，完善的质量控制体系和计量管理体系，有利的保障了仓储运作的安全、健康、环保、透明。

（5）服务配套优势

常熟华润同时提供液体化工品灌装服务，是长江为数不多的同时具备仓储和化学品灌装服务的企业。同时，全球第二大检验、鉴定公司英斯贝克的上海公司进驻常熟华润库区并设立实验室，为库区客户及上海周边地区客户提供专业、便捷的各类液体化工品的检验服务，确保所有入罐的品质安全。

（八）常熟华润财务状况分析

根据天职国际出具的《审计报告》（天职业字[2020]13574 号），本次交易前，常州华润最近两年的主要财务数据如下：

1、资产结构分析

报告期内，常熟华润资产结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	91.32	0.52%	100.00	0.29%
应收票据	-	0.00%	240.50	0.71%
应收账款	227.07	1.28%	319.38	0.94%

预付款项	70.95	0.40%	81.13	0.24%
其他应收款	28.57	0.16%	15,389.55	45.17%
存货	32.41	0.18%	27.72	0.08%
其他流动资产	53.10	0.30%	162.21	0.48%
流动资产合计	503.42	2.85%	16,320.48	47.90%
非流动资产：				
固定资产	15,869.17	89.79%	16,476.82	48.36%
在建工程	175.60	0.99%	-	0.00%
无形资产	874.75	4.95%	913.19	2.68%
长期待摊费用	250.21	1.42%	362.96	1.07%
非流动资产合计	17,169.74	97.15%	17,752.97	52.10%
资产总额	17,673.16	100.00%	34,073.45	100.00%

报告期各期末，常熟华润的资产总额分别为 34,073.45 万元和 17,673.16 万元。2019 年末，常熟华润的资产总额比 2018 年末减少 16,400.29 万元，主要原因系 2019 年末其他应收款比 2018 年末减少 15,360.97 万元所致。

2018 年，常熟华润的资产主要以其他应收款和固定资产为主。2019 年，常熟华润的资产主要以固定资产为主。

（1）应收票据

2018 年末，常熟华润的应收票据金额为 240.50 万元，均为银行承兑汇票。

（2）应收账款

报告期各期末，常熟华润的应收账款金额分别为 319.38 万元和 227.07 万元，占总资产的比例分别为 1.28%和 0.94%，总体规模较小。报告共各期末，常熟华润的应收账款账龄均为 6 个月以内（含 6 个月）。

（3）其他应收款

报告期各期末，常熟华润的其他应收账款金额分别为 15,389.55 万元和 28.57 万元。2018 年末，常熟华润其应收款金额较大，均为对华润化学材料科技股份有限公司的其他应收款。

（4）固定资产

报告期各期末，常熟华润固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋及建筑物	4,000.59	25.21%	4,142.40	25.14%

机器设备	11,625.75	73.26%	12,071.87	73.27%
运输工具	56.62	0.36%	65.76	0.40%
办公设备与其他	186.21	1.17%	196.80	1.19%
合计	15,869.17	100.00%	16,476.82	100.00%

报告期各期末，常熟华润的固定资产账面价值分别为 16,476.82 万元和 15,869.17 万元，占同期总资产比例分别为 48.36%和 89.79%，占比较高。常熟华润固定资产账面价值较高，主要原因系其从事石化产品的仓储综合服务，所处行业为重资产行业，固定资产投资较高。

常熟华润固定资产主要为房屋及建筑物和机器设备。房屋及建筑物主要为码头、办公楼、生产经营辅助建筑等，主要用于船舶停靠、日常经营、办公等。机器设备主要为储罐、管线、自动化设备等，主要用于石化产品装卸及仓储、存储过程中的自动化管理、防爆控制等。

（5）无形资产

报告期各期末，常熟华润的无形资产账面价值分别为 913.19 万元和 874.75 万元，主要为土地使用权。

（6）长期待摊费用

报告期各期末，常熟华润的长期待摊费用金额分别为 362.96 万元和 250.21 万元，主要为机器设备的检测维修工程。

2、负债结构分析

常州华润最近两年的负债结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	37.08	0.43%	4.82	0.02%
合同负债	0.64	0.01%	0.52	0.00%
应付职工薪酬	213.88	2.48%	181.33	0.70%
应交税费	8.27	0.10%	8.45	0.03%
其他应付款	8,356.19	96.98%	25,810.32	99.25%
流动负债合计	8,616.05	100.00%	26,005.45	100.00%
非流动负债合计	-	-	-	-
负债总额	8,616.05	100.00%	26,005.45	100.00%

报告期各期末，常熟华润的负债总额分别为 26,005.45 万元和 8,616.05 万元。

2019 年末，常熟华润的负债总额比 2018 年末减少 17,389.40 万元，主要原因系 2019 年末其他应付款比 2018 年末减少 17,454.13 万元所致。

（1）应付职工薪酬

报告期各期末，常熟华润的应付职工薪酬余额分别为 181.33 万元和 213.88 万元，均为应付职工短期薪酬。

（2）其他应付款

报告期各期末，常熟华润的其他应付款构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
资金拆借	8,237.46	98.58%	25,724.71	99.67%
其他	118.74	1.42%	85.61	0.33%
合计	8,356.19	100.00%	25,810.32	100.00%

报告期各期末，常熟华润其他应付款余额分别为 25,810.32 万元和 8,356.19 万元。2018 年年末，常熟华润的其他应付款主要为对关联方华润化学控股的资金拆借。2019 年年末，常熟华润的其他应付款主要为对关联方华润化学材料有限公司的资金拆借。

3、偿债能力分析

报告期内，常州华润的偿债能力指标如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.06	0.63
速动比率（倍）	0.05	0.63
资产负债率	48.75%	76.32%
项目	2019 年度	2018 年度
息税折旧摊销前利润（万元）	2,242.06	2,301.53
利息保障倍数（倍）	25.18	2.59
经营活动现金流量净额（万元）	2,382.70	2,161.21

注：①流动比率=流动资产/流动负债；②速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债③资产负债率=负债总额/资产总额；④息税折旧摊销前利润=利润总额+利息费用+折旧+摊销；⑤利息保障倍数=息税前利润/利息费用=（利润总额+利息费用）/利息费用

（1）短期偿债能力

报告期各期末，常熟华润流动比例分别为 0.63 和 0.06，速动比例分别为 0.63

和 0.05。2019 年末，常熟华润流动比例和速动比例较 2018 年末有大幅度的下降，主要原因系常州华润与关联方之间的资金拆入拆出情况变化。2018 年末，常熟华润其他应收关联方款项余额为 15,389.55 万元，其他应付关联方款项余额为 25,724.71 万元。2019 年末，常熟华润其他应收关联方款项余额为 0.00 万元，其他应付关联方款项余额为 8,237.46 万元。上述其他应收应付关联方款项的期末余额变化导致常熟华润的流动资产/流动负债比率产生较大变化。

本次交易前，常熟华润隶属于华润化学控股旗下的仓储板块经营公司，其资金由华润化学控股统一调度安排。常熟华润上述其他应收应付关联方款项变化主要原因系华润化学控股内部的资金归集需求产生变化。

报告期内，常熟华润短期偿债能力与同行业上市公司对比情况如下：

可比公司	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	流动比率（倍）	速动比率（倍）	流动比率（倍）	速动比率（倍）
宏川智慧（002930.SZ）	0.48	0.48	1.14	1.13
恒基达鑫（002493.SZ）	2.51	2.50	2.32	2.31
南京港（002040.SZ）			0.70	0.69
保税科技（600794.SH）	2.11	1.83	2.39	2.28
中位数	2.11	1.83	1.73	1.71
平均数	1.70	1.60	1.64	1.60
常熟华润	0.06	0.05	0.63	0.63

常熟华润的流动比例、速动比例均较低，主要原因系常熟华润的融资策略与可比上市公司的差异。本次交易完成前，常熟华润作为华润化学控股旗下的运营公司，其融资方式主要为集团内部的关联方短期资金拆借。报告期各期末，常熟华润的流动负债余额占负债总额的比例均为 100.00%。同行业可比上市公司，其融资方式除了短期融资外还存在长期融资。2018 年末，宏川智慧、恒基达鑫和南京港流动负债余额占负债总额的比例仅为 34.91%、68.39%和 55.77%。

（2）长期偿债能力

报告期各期末，常熟华润资产负债率分别为 76.32%和 48.75%。2019 年末，常熟华润资产负债率较 2018 年末存在大幅度下降，主要原因系 2019 年常熟华润偿还关联方借款。2019 年末，常熟华润其他应付关联方款项余额较 2018 年末减少 17,487.25 万元。

报告期内，常熟华润资产负债率与同行业上市公司对比情况如下：

可比公司	2019 年度	2018 年度
宏川智慧（002930.SZ）	46.85%	36.56%
恒基达鑫（002493.SZ）	20.94%	19.48%
南京港（002040.SZ）	-	32.06%
保税科技（600794.SH）	20.67%	33.18%
中位数	20.94%	32.62%
平均数	29.49%	30.32%
常熟华润	48.75%	76.32%

2018 年末，常熟华润其他应收关联方款项余额为 15,389.55 万元，其他应付关联方款项余额为 25,724.71 万元。上述其他应收应付款项余额使得资产负债率未能真实反映常熟华润的资产负债状况。2019 年末，常熟华润资产负债率仍低于可比上市公司，主要原因系常熟华润相较于同行业上市公司融资渠道有限，通过债务融资的方式较多。

报告期各期，常熟华利息税折旧摊销前利润分别为 2,301.53 万元和 2,242.06 万元，利息保障倍数分别为 2.59 倍和 25.18 倍。2019 年，常熟华润利息保障倍数较 2018 年有较大提升，主要原因系 2019 年常熟华润向关联方拆借资金净额较 2018 年大幅下降，系华润化学控股内部的资金归集需求产生变化。

4、经营效率分析

报告期内，常州华润最近两年的应收账款周转率及存货周转率如下：

	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	15.11	16.21
存货周转率	78.41	77.65
总资产周转率	0.16	0.16

注：①应收账款周转率=当期营业收入*2/（应收账款期初数+应收账款期末数）；②存货周转率=当期主营业务成本*2/（存货期初数+存货期末数）；③总资产周转率=营业收入/平均资产总额

（1）应收账款周转率

报告期各期，常熟华润的应收账款周转率分别为 16.21 和 15.11。报告期各期，常熟华润应收账款周转率与同行业上市公司对比情况如下：

可比公司	2019 年度	2018 年度
宏川智慧（002930.SZ）	8.97	9.43
恒基达鑫（002493.SZ）	3.72	4.20
南京港（002040.SZ）	-	8.07
中位数	6.35	8.07

平均数	6.35	7.23
常熟华润	15.11	16.21

注：由于保税科技主营业务中包括较多贸易业务，故在对比资产项目周转率时剔除了保税科技相关财务指标的对比。

报告期各期，常熟华润的应收账款周转率高于可比上市公司，应收账款周转能力较好。

（2）存货周转率

报告期各期，常熟华润的存货周转率分别为 77.65 和 78.41。报告期各期，常熟华润存货周转率与同行业上市公司对比情况如下：

可比公司	2019 年度	2018 年度
宏川智慧（002930.SZ）	131.84	70.08
恒基达鑫（002493.SZ）	54.66	56.06
南京港（002040.SZ）	-	70.98
中位数	93.25	70.08
平均数	93.25	65.71
常熟华润	78.41	77.65

常熟华润及同行业公司从事石化产品的仓储综合服务，存货一般为固定资产维护类备品备件、劳保用品等，价值较低。因此，常熟华润及同行业公司存货周转率普遍较高。

（3）总资产周转率

报告期各期，常熟华润的总资产周转率分别为 0.16 和 0.16，总资产周转率较低，主要原因系常熟华润从事石化产品的仓储综合服务，所处行业为重资产行业，固定资产投资较高。

报告期各期，常熟华润总资产周转率与同行业上市公司对比情况如下：

可比公司	2019 年度	2018 年度
宏川智慧（002930.SZ）	0.15	0.17
恒基达鑫（002493.SZ）	0.17	0.16
南京港（002040.SZ）	-	0.15
中位数	0.16	0.16
平均数	0.16	0.16
常熟华润	0.16	0.16

报告期各期，常熟华润的总资产周转率与同行业基本保持一致。

（九）常熟华润盈利能力分析

1、营业收入分析

报告期内，常熟华润营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	4,112.17	99.64%	4,165.13	99.55%
其他业务收入	15.05	0.36%	18.89	0.45%
合计	4,127.22	100.00%	4,184.01	100.00%

常熟华润主要向客户提供仓储综合服务，收入主要来源于主营业务收入。报告期内，常熟华润主营业务收入占营业收入比例均超过 99.00%。

报告期内，常熟华润的主营业务按业务类别构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
仓储租金收入	3,456.48	84.05%	3,602.69	86.50%
综合服务收入	655.69	15.95%	562.44	13.50%
合计	4,112.17	100.00%	4,165.13	100.00%

常熟华润的主营业务按类别分为仓储租金收入和综合服务收入。报告期内，常熟华润主营业务收入主要来源于仓储租金收入，其占主营业务收入的的比例分别为86.50%和84.05%。

2、利润的主要来源、可能影响盈利能力连续性和稳定性的主要因素

（1）利润的主要来源

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业总收入	4,127.22	4,184.01
营业总成本	3,136.27	3,519.82
营业利润	992.22	666.79
营业外收入	9.50	2.52
营业外支出	12.62	1.19
利润总额	989.10	668.11
所得税费用	-	-
净利润	989.10	668.11
营业利润占利润总额比例	100.32%	99.80%

报告期各期，常熟华润营业利润占利润总额比例分别为 99.80%和 100.32%。

常熟华润的利润来源主要来自营业收入。

（2）可能影响盈利能力连续性和稳定性的主要因素

常熟华润主要为客户提供石化产品的仓储综合服务，以下因素将可能对常熟华润盈利能力连续性和稳定性产生影响：

①石化产业波动

常熟华润作为石化产品的仓储综合服务商，属于石化物流行业。石化物流行业盈利能力与石化产业有较高的关联度。石化产业的波动，将会直接影响石化物流行业企业仓储设施的利用率、周转率及码头吞吐量等，进而影响常熟华润的盈利能力。

②储罐及出租率

常熟华润作为石化产品仓储综合服务商，其储罐的罐容大小直接影响经营能力，储罐的类型、规格、可储存品种直接影响服务能力。同时，在土地、岸线、码头、储罐固定的情况下，储罐的出租率直接影响常熟华润的收入水平。

③码头资源及吞吐量

码头资源及其吞吐量大小直接影响可停靠的船舶吨位和货物的装卸能力，进而影响服务能力。常熟华润所在库区内各竞争对手的码头资源和吞吐量情况变化将对常熟华润的盈利能力造成影响。

④管理能力

石化物流行业对安全、损耗控制要求非常严格。常熟华润的安全、损耗控制管理能力变化将对常熟华润的盈利能力造成影响。

3、盈利能力的驱动要素分析

常熟华润的盈利主要来源于石化仓储业务实现的利润，因此下游客户需求增加是驱动常熟华润盈利能力提升的关键要素。目前，常熟华润拥有位置优越的自建码头，目前储罐出租率仍有较大提升空间。常熟将继续针对客户需求提升快速响应能力，利用专业的人员和技术降低商品损耗，提升客户粘性。

4、报告期经营成果变化原因分析

报告期各期，常熟华润利润表主要项目如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	4,127.22	4,184.01
减：营业成本	2,357.33	2,104.65
税金及附加	32.79	32.63
销售费用	300.95	268.83
管理费用	757.27	693.03
财务费用	-312.07	420.68
加：其他收益	2.78	6.92
信用减值损失	-1.50	-
二、营业利润	992.22	666.79
加：营业外收入	9.50	2.52
减：营业外支出	12.62	1.19
三、利润总额	989.10	668.11
减：所得税费用	-	-
四、净利润	989.10	668.11

报告期内，常熟华润主营业务规模稳定，具体分析如下：

（1）营业收入

报告期内营业收入分析详见报告书本节之“（九）常熟华润盈利能力分析”之“1、营业收入分析”。

（2）营业成本及毛利率分析

报告期内，常熟华润主营业务毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率
主营业务	1,756.25	42.71%	2,064.89	49.58%

报告期各期，常熟华润的毛利分别为 2,064.89 万元和 1,756.25 万元，对应的毛利率分别为 49.58%和 42.71%。2019 年，常熟华润毛利率低于 2018 年，主要原因系 2019 年营业成本较 2018 年增加 252.68 万元。

2019 年，常熟华润营业成本较 2018 有所增加，主要原因系：（1）2019 年，常熟华润为员工统一补缴了 2017 年和 2018 年的企业年金并提高了社保公积金缴纳比例，其计入营业成本的人员薪酬支出较 2018 年增加了 180.56 万元；（2）2019 年，计入营业成本的机器设备改造维修支出较 2018 年增加了 168.52 万元。

报告期各期，常熟华润的毛利率与同行业上市公司对比情况如下：

可比公司	2019 年度	2018 年度
------	---------	---------

宏川智慧（002930.SZ）	61.26%	58.05%
恒基达鑫（002493.SZ）	45.22%	45.21%
南京港（002040.SZ）	-	48.32%
保税科技（600794.SH）	60.97%	48.58%
中位数	60.97%	48.45%
平均数	55.82%	50.04%
常熟华润	42.71%	49.58%

2018 年，常熟华润的毛利率与同行业可比上市公司基本一致。2019 年，常熟华润的毛利率低于同行业可比公司，主要系 2019 年常熟华润营业成本较 2018 有所增加。

（3）期间费用分析

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比例（%）	金额	占营业收入比例（%）
销售费用	300.95	7.29%	268.83	6.43%
管理费用	757.27	18.35%	693.03	16.56%
财务费用	-312.07	-7.56%	420.68	10.05%
期间费用合计	746.15	18.08%	1,382.54	33.04%

报告期各期，常熟华润的期间费用分别为 1,382.54 万元和 746.15 万元，占营业收入比例分别为 33.04%和 18.08%。2019 年，常熟华润期间费用较 2018 年减少 636.39 万元，主要原因系 2019 年财务费用较 2018 年减少 732.75 万元。

①销售费用

报告期各期，常熟华润的销售费用明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占销售费用比例	金额	占销售费用比例
职工薪酬	274.12	91.08%	224.55	83.53%
业务招待费	12.88	4.28%	29.59	11.01%
办公费	5.65	1.88%	5.37	2.00%
差旅费	4.01	1.33%	5.55	2.07%
其他	4.29	1.43%	3.76	1.40%
销售费用合计	300.95	100.00%	268.83	100.00%

报告期各期，常熟华润的销售费用分别为 268.83 万元和 300.95 万元，分别占营业收入的 6.43%和 7.29%，基本保持稳定。

②管理费用

报告期各期，常熟华润的管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占管理费用比例	金额	占管理费用比例
职工薪酬	416.40	54.99%	360.15	51.97%
折旧费用	96.52	12.75%	90.15	13.01%
保险费	91.08	12.03%	71.43	10.31%
摊销费用	38.43	5.08%	38.43	5.55%
车辆费用	31.16	4.12%	38.96	5.62%
办公费	19.66	2.60%	18.34	2.65%
业务招待费	13.25	1.75%	20.39	2.94%
其他	50.76	6.70%	55.18	7.96%
管理费用合计	757.27	100.00%	693.03	100.00%

报告期各期，常熟华润的管理费用分别为 693.03 万元和 757.27 万元，分别占营业收入的 16.56%和 18.35%，基本保持稳定。

③财务费用

报告期各期，常熟华润的财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占财务费用比例	金额	占财务费用比例
利息支出	40.90	-13.11%	420.02	99.84%
减：利息收入	354.24	113.51%	0.29	0.07%
手续费	1.27	-0.41%	0.95	0.23%
财务费用合计	-312.07	100.00%	420.68	100.00%

报告期各期，常熟华润的财务费用分别为 420.68 万元和-312.07 万元。2019 年，常熟华润财务费用较 2018 年度大幅减少主要原因系华润化学控股内部的资金归集需求产生变化。

2018 年底，由于华润化学控股内部的资金归集需求，华润化学控股资金池下拨 25,724.71 万元给常熟华润。上述资金下拨系华润化学控股内部的资金调度，相关资金下拨未计提拆借利息。同时，2019 年度，常熟华润向常州华润提供资金拆借 15,000.00 万元并按照同期银行基准贷款利率收取利息费用。因此，2019 年度，常熟华润的利息费用较 2018 年度减少 379.12 万元，利息收入较 2018 年度增加 353.95 万元，财务费用较 2018 年度大幅减少。

（4）营业外收支分析

报告期各期，常熟华润营业外收入分别为 2.52 万元和 9.50 万元，营业外支出分别为 1.19 万元和 12.62 万元，营业外收支较小。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力的影响分析

1、本次交易有助于上市公司夯实主业，形成规模效应

常州华润和常熟华润主要从事石化仓储及码头服务业务，拥有自建的优质码头以及储罐资源，且其主营业务与上市公司高度契合，本次交易完成后，上市公司的主营业务将得到进一步夯实。同时，标的公司所在地经济较为发达，石化仓储需求量较大，上市公司将获得新的业绩增长点，公司资产质量、业务规模及盈利能力将得到提升，有利于实现股东的长远价值。

2、本次交易有助于上市公司完善业务布局，扩大辐射区域

上市公司子公司太仓阳鸿、南通阳鸿位于长江南北岸，其中太仓阳鸿位于江苏省苏州市太仓港口开发区，南通阳鸿位于江苏省南通市如皋港区。常州华润位于常州港录安洲港区，常州港位于常州市北部临江的春江镇境内，东临江阴港，西靠镇江港，在航道上处于南京港与上海港间长江干线航道的中间位置，地理位置优越，交通便捷。常熟华润库区位于江苏省常熟经济开发区沿江工业园建业路，东靠上海、南临苏州，北边与南通隔江相望。本次交易将使上市公司主营业务的地理范围得到进一步扩张，从而使公司仓储业务版图中的长三角区域的仓储基地形成集群效应，有利于促进公司创新服务相关业务开展，提升综合服务实力。

3、有利于充分发挥标的公司与上市公司的业务协同，提升公司的盈利能力

公司系一家仓储物流综合服务提供商，主要为境内外石化产品生产商、贸易商和终端用户提供仓储综合服务及其他相关服务，业务具体包括装卸、仓储、过驳、中转、物流链管理等。由于运输成本的原因，石化产品港口物流运输半径受到一定限制。大宗产品由水路运至港口码头后，再由管道、小船、槽车等进行仓储和分拨，其辐射区域半径一般不超过 200 公里，主要覆盖周围 100 公里。本次对标的公司的增资控股将使公司延长现有的长三角业务版图，标的公司将与公司在业务开展方面协同发展。

（二）本次交易完成后上市公司经营中的优劣势

1、本次交易完成后上市公司经营中的优势

上市公司与本次交易标的公司常州华润、常熟华润主营业务一致。本次交易完成后，上市公司未来经营中将努力整合双方的资源，在市场开拓、业务运营、成本管控、人才培养等多领域发挥协同效应，实现优势互补，降低运营成本，进一步提高上市公司的盈利能力。

2、本次交易完成后上市公司经营中的劣势

本次交易完成后，上市公司将实现对常州华润和常熟华润控股。上市公司将从集团经营和资源整合的角度，根据实际情况在企业文化、团队建设、业务协同、财务管理、制度管理等方面对常州华润进行优化整合，能否顺利实现整合以及整合后是否能达到预期效果，仍存在一定的不确定性，可能对上市公司的正常业务发展产生不利影响。

（三）本次交易对上市公司资产负债率和财务安全性的影响

1、对公司资产结构的影响

根据备考财务报表，假设本次交易已于 2019 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年的资产结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数
货币资金	13,905.78	14,028.40
应收票据	-	-
应收账款	6,139.12	6,986.25
预付款项	55.15	480.42
其他应收款	304.84	391.25
存货	136.84	545.43
其他流动资产	5,684.46	7,593.88
流动资产合计	26,226.00	30,025.63
固定资产	147,610.67	255,078.50
在建工程	87,912.79	88,603.88
无形资产	67,464.00	90,952.50
开发支出	177.88	177.88
商誉	23,660.48	30,512.60
长期待摊费用	3,521.36	4,164.10
递延所得税资产	533.19	533.19
其他非流动资产	845.96	980.79

非流动资产合计	331,726.33	471,003.43
资产总计	357,952.33	501,029.06

本次交易完成后，公司资产规模有所增加，资产结构变动较小，有助于提升上市公司整体规模及抗风险能力。

2、对公司负债结构的影响

根据备考财务报表，假设本次交易已于 2019 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年的负债结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数
短期借款	3,018.98	3,018.98
应付账款	14,965.11	15,708.74
预收款项	228.49	608.66
应付职工薪酬	1,121.63	1,787.22
应交税费	1,280.13	1,332.99
其他应付款	24,880.57	145,751.61
一年内到期的非流动负债	9,128.94	9,128.94
流动负债合计	54,623.85	177,337.15
长期借款	104,188.43	104,188.43
递延收益	196.96	196.96
递延所得税负债	8,694.72	13,437.55
非流动负债合计	113,080.11	117,822.93
负债合计	167,703.96	295,160.09

本次交易完成后，公司负债规模有所增加，主要为标的公司进行关联资金拆借所形成的流动负债。

3、资产负债率及财务安全性

根据备考财务报表，假设本次交易已于 2019 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年的偿债能力相关指标如下：

项目	交易完成前	交易完成后（备考）
	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.48	0.17
速动比率（倍）	0.48	0.17
资产负债率	46.85%	58.91%

注：①流动比率=流动资产/流动负债；②速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；③资产负债率=合并负债总额/合并资产总额。

（四）本次交易对上市公司未来发展前景的影响分析

1、本次交易完成后的整合计划

本次交易完成后，常州华润和常熟华润将成为上市公司的控股子公司，上市公司将保持常州华润和常熟华润现有业务及经营团队的稳定性，避免因本次交易而导致常州华润和常熟华润业务受到影响。在此基础上，上市公司将按照中国证监会、深圳证券交易所相关法规及上市公司的公司章程对常州华润和常熟华润的机构设置、内控制度、财务体系等方面进一步指导和规范，力争做到既能保持标的公司原有竞争优势，又能与上市公司协同发展。本次交易完成后，上市公司将根据实际情况，在以下方面进行整合，以减少本次重大资产重组的整合风险。

（1）资产整合

本次交易完成后，常州华润和常熟华润将继续保持资产的独立性，继续拥有其法人财产，确保其拥有与其业务经营有关的资产和配套设施。常州华润和常熟华润未来在重要资产的购买和处置、对外投资、对外担保等事项，按照上市公司的相关治理制度履行相应程序。同时，上市公司将结合自身业务管理水平及资本运作能力，结合常州华润和常熟华润市场发展前景及实际情况进一步优化资源配置，提高资产利用效率，使常州华润和常熟华润在上市公司主营业务布局中发挥最大效力，增强上市公司和标的公司的综合竞争力。

（2）财务整合

常州华润和常熟华润在本次交易完成后，将纳入上市公司合并报表体系。上市公司将继续维持常州华润和常熟华润原有的财务管理结构，但常州华润和常熟华润需接受上市公司的统一监督和管理，需向上市公司报送财务报告和相关资料，便于上市公司充分掌握其财务状况。上市公司将按照证监会、深圳证券交易所相关法律法规、公司治理的要求，结合常州华润和常熟华润所处行业特点和业务模式进行整体财务管控，进一步完善内部控制体系建设，对涉及自身及常州华润的关联交易等重大事项进行管理，控制上市公司整体财务风险，提高资金运用效率。

（3）人员与机构整合

本次交易完成后，上市公司基于尊重常州华润和常熟华润原有团队的工作效

率及专业能力、维持常州华润和常熟华润正常运营的考虑，原则上不对常州华润和常熟华润的组织架构和人员配置进行重大调整，将继续保持常州华润和常熟华润现有核心团队的稳定，维持与供应商和客户的关系，保证采购、销售渠道的连续性、可靠性，以实现平稳过渡。上市公司将给予常州华润和常熟华润管理层充分、有效的自主经营权，充分发挥其所具备的行业经验判断能力及业务开拓能力，从而保证常州华润和常熟华润的正常经营。同时，上市公司将根据集团发展的整体目标对常州华润和常熟华润的组织机构进行针对性的优化，并通过行使股东权利实现对常州华润和常熟华润公司治理的参与，从而提升上市公司整体决策水平和抗风险能力。

2、交易完成当年及未来两年上市公司的发展计划

本次交易是上市公司深入贯彻内生发展加外延并购的发展战略，完善上市公司产业布局，提升整体盈利能力和核心竞争力的重要举措。本次交易完成后，上市公司将取得常州华润和常熟华润的码头、储罐及土地使用权等石化仓储经营优质资产，进一步增强公司的整体竞争实力。常州华润和常熟华润将继续保持独立经营，上市公司将利用自身在资本运作、资源配置、研发、管理等方面的优势，并根据常州华润和常熟华润的发展需求给予其必要的支持与协助。

（五）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响分析

1、本次交易对上市公司主要财务指标的影响及分析

根据上市公司财务报表以及假设本次交易完成后的模拟备考财务报表，本次交易前后对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2019 年度	
	实际数	备考数
营业收入	48,594.68	66,981.08
利润总额	19,703.79	21,252.09
净利润	14,354.39	15,902.69
归属于母公司所有者的净利润	14,580.48	15,616.87
基本每股收益（元/股）	0.43	0.46

本次交易完成后，上市公司 2019 年度备考财务报表归属于母公司所有者的净利润将由交易前的 14,580.48 万元增加至交易后的 15,616.87 万元。上市公司备考财务报表中营业收入、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润的整

体规模均将得到提升。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出及融资计划的影响

本次交易完成后，常州华润和常熟华润将成为上市公司的控股子公司，上市公司将承继常州华润和常熟华润的部分流动负债，上市公司偿债能力较强，不会受到重大不利影响。若上市公司在后续的经营中出现流动性压力，上市公司将根据需求综合考虑，选择合适的融资工具进行融资，从而满足未来资本性支出需要。

3、本次交易职工安置方案与执行情况及其对上市公司的影响

本次公开挂牌转让前，相关职工安置方案已经标的公司 2019 年 11 月 6 日召开的职工代表大会讨论通过。职工安置方案基本情况如下：

（1）职工安置范围

职工安置范围为与标的公司签订劳动合同且在本次股权交割之日前劳动关系有效存续的所有职工；与公司签订退休聘用协议、劳务关系、非全日制劳动关系等特殊劳动关系职工，继续按照存续的劳务合同履行，不适用本职工安置方案。

（2）职工安置具体方法

①选择继续履行原劳动合同的职工

标的公司国有股权转让时，选择继续履行原劳动合同的职工，新公司应按原劳动合同履行。劳动合同到期，职工与新公司按照双方自愿、协商一致的原则协商是否继续签订劳动合同。选择继续履行原劳动合同的职工，国有股权转让前在标的公司工作年限的经济补偿金金额按《劳动合同法》补偿标准计算后，在职工与新公司终止（达到法定退休年龄除外）或解除劳动合同后，如符合《劳动合同法》规定的应支付经济补偿金的情况，可按股权转让前计算的经济补偿金办理领取手续，由标的公司上级公司**华润化学控股**支付。该种情况下股权转让后应计算的经济补偿金由新公司依法依规支付。

②选择解除劳动合同的职工

标的公司国有股权转让时，选择解除劳动合同的职工，按在股权交割之日前在标的公司的工作年限及补偿标准发放经济补偿金。

职工解除劳动合同后，可自谋职业，也可按原合同主要条款与新公司签订不

设立试用期的三年期限的劳动合同，如职工本人提出要求签订三年以内劳动合同的，新公司应予签订。

新公司应当在股权交割之日后 30 日内与职工重新签订劳动合同，劳动合同的起始时间为股权交割之日。

原则上，新公司与职工重新签订的劳动合同需保证职工三年内工作稳定，固定薪酬及福利待遇不低于公司股权变动之前的水平并需按国家及地方政府有关规定履行劳动合同。

（3）经济补偿金的支付

国有股权交割后，选择解除劳动合同的职工由**华润化学控股**凭职工本人身份证、解除或终止劳动合同证明书等材料为职工办理经济补偿金领取手续。

对选择继续履行原劳动合同，保留劳动关系的职工，如职工在法定退休年龄前与新公司解除或终止劳动合同的，符合支付经济补偿金情况的，由职工本人凭本人身份证、解除或终止劳动合同证明书等材料在**华润化学控股**办理经济补偿金领取手续。所有经济补偿金涉及个人所得税需按照国家规定执行。

上市公司将根据上述职工安置方案维护标的公司原有管理人员的稳定性；同时，上市公司将进一步梳理与标的公司在经营和管理上的共性，求同存异，从企业文化、财务管理及内控规范等方面进行梳理和整合，相互借鉴，以实现公司战略布局。

4、本次交易成本及其对上市公司的影响

本次交易成本主要包括与本次交易相关的税费以及聘请独立财务顾问、审计机构、法律顾问、评估机构等中介机构费用，不会对上市公司的盈利情况或现金流情况产生重大不利影响。

第九节 财务会计信息

一、常州华润最近两年财务报表

天职国际对常州华润编制的 2018 年度和 2019 年度财务报表及附注进行了审计，并出具了“天职业字[2020]13645 号”《审计报告》。天职国际认为：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，公允反映了常州华润 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度的经营成果和现金流量。

常州华润经审计的 2018 年度和 2019 年度简要财务报表如下：

（一）资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	3,303.32	3,521.55
非流动资产	96,715.19	100,109.37
资产总计	100,018.52	103,630.91
流动负债	73,190.25	79,436.45
非流动负债	2,940.01	3,037.24
负债合计	76,130.26	82,473.69
所有者权益	23,888.25	21,157.22

（二）利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	14,259.19	7,839.84
营业利润	2,836.49	-2,541.29
利润总额	2,731.03	2,197.12
净利润	2,731.03	2,197.12
归属于母公司所有者的净利润	2,731.03	2,197.12

（三）现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	10,404.99	4,254.02
投资活动现金流量净额	-1,515.96	1,194.87
筹资活动现金流量净额	-8,889.04	-5,454.77
现金及现金等价物净增加额	-0.01	-5.89

二、常熟华润最近两年财务报表

天职国际对常熟华润编制的 2018 年度和 2019 年度财务报表及附注进行了审计，并出具了“天职业字[2020]13574 号”《审计报告》。天职国际认为：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，公允反映了常州华润 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度的经营成果和现金流量。

常熟华润经审计的 2018 年度和 2019 年度的简要财务报表如下：

（一）资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	503.42	16,320.48
非流动资产	17,169.74	17,752.97
资产总计	17,673.16	34,073.45
流动负债	8,616.05	26,005.45
非流动负债	-	-
负债合计	8,616.05	26,005.45
所有者权益	9,057.11	8,068.00

（二）利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	4,127.22	4,184.01
营业利润	992.22	666.79
利润总额	989.10	668.11
净利润	989.10	668.11
归属于母公司所有者的净利润	989.10	668.11

（三）现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	2,382.70	2,161.21
投资活动现金流量净额	-625.00	-415.09
筹资活动现金流量净额	-1,766.38	-1,746.29
现金及现金等价物净增加额	-8.68	-0.17

三、上市公司最近一年一期备考简要财务报表

（一）资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	30,025.63
非流动资产	471,003.43
资产总计	501,029.06
流动负债	177,337.15
非流动负债	117,822.93
负债合计	295,160.09
所有者权益	184,978.74

（二）利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度
营业收入	66,981.08
营业利润	21,304.30
利润总额	21,252.09
净利润	15,902.69

第十节 同业竞争与关联交易

一、本次交易对同业竞争的影响

（一）本次交易前后上市公司与实际控制人及其关联企业之间的同业竞争情况

本次交易前，公司控股股东和实际控制人均出具了避免同业竞争的承诺函。公司目前不存在同业竞争的情况。

本次交易完成后，宏川智慧控股股东与实际控制人未发生变化。报告期内，常州华润存在部分客户委托其采购及销售化学品的供应链业务，上述业务与宏川智慧实际控制人控制的其他企业的业务存在部分重合。

（二）避免同业竞争的措施

根据《常州华润产权交易合同》的约定，太仓阳鸿成为常州华润股东后，常州华润应持续专注第三方化工品仓储物流行业。为此，宏川智慧出具了《广东宏川智慧物流股份有限公司关于实际控制人与常州华润之间同业竞争的承诺》，具体内容如下：

“本次重组完成后，宏川智慧的子公司太仓阳鸿成为常州华润控股股东。本次重组完成之日起2年内，宏川智慧及太仓阳鸿将继续发挥常州华润在长三角的独特优势，使常州华润专注于化学品仓储服务业务，不再从事化学品贸易及衍生的供应链服务业务，消除常州华润与宏川智慧实际控制人之间的同业竞争。”

本次交易完成后，上市公司控股股东及实际控制人仍将继续遵守和履行之前已做出的《关于避免同业竞争的承诺》，具体内容如下：

“截至本承诺签署之日，除公司外本企业/本人不存在从事任何与公司构成竞争或可能构成竞争的产品生产或业务经营的情形。

为避免对公司的生产经营构成新的（或可能的）、直接（或间接）的业务竞争，本企业/本人承诺：除公司外，本企业/本人将不直接从事与公司相同或类似的产品生产和业务经营；本企业/本人将不会投资于任何与公司的产品生产和业

务经营构成竞争或可能构成竞争的企业；本企业/本人保证将促使本企业/本人控股或本企业/本人能够实际控制的企业（以下并称“控股企业”）不直接或间接从事、参与或进行与公司的产品生产和业务经营相竞争的任何活动；本企业/本人所参股的企业，如从事与公司构成竞争的产品生产和业务经营，本企业/本人将避免成为该等企业的控股股东或获得该等企业的实际控制权；如公司此后进一步拓展产品或业务范围，本企业/本人和控股企业将不与公司拓展后的产品或业务相竞争，如本企业/本人和控股企业与公司拓展后的产品或业务构成或可能构成竞争，则本企业/本人将亲自和促成控股企业采取措施，以按照最大限度符合公司利益的方式退出该等竞争，包括但不限于：

- （1）停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；
- （2）停止经营构成或可能构成竞争的业务；
- （3）将相竞争的业务转让给无关联的第三方；
- （4）将相竞争的业务纳入到公司来经营。”

二、本次交易对关联交易的影响

（一）常州华润报告期内的关联交易

报告期内，常州华润的关联交易情况如下：

1、出售商品/提供劳务情况

报告期内，常州华润向其实际控制人控制的华润化学材料科技股份有限公司提供仓储服务，具体情况如下表：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
华润化学材料科技股份有限公司	仓储管理	1,788.09	1,666.64

2、关联方资金拆入拆出

报告期内，常州华润与其实际控制人控制的华润化学材料科技股份有限公司、华润化学材料有限公司、烟台华润锦纶有限公司、常熟华润存在资金拆入拆出情况，具体情况如下表：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
华润化学材料科技股份有限公司	8,299.00	2018 年度	无固定到期日	资金池下拨
华润化学材料科技股份有限公司	4,112.38	2019 年度	无固定到期日	资金池下拨
华润化学材料有限公司	86,223.56	2019 年度	无固定到期日	资金池下拨
烟台华润锦纶有限公司	13,000.00	2019 年 5 月 9 日	2020 年 5 月 8 日	关联方借款
常熟华润化工有限公司	15,000.00	2019 年 5 月 9 日	2019 年 11 月 21 日	关联方借款
拆出				
华润化学材料科技股份有限公司	13,753.77	2018 年度	无固定到期日	资金池上收
华润化学材料科技股份有限公司	82,258.63	2019 年度	无固定到期日	资金池上收
华润化学材料有限公司	29,611.07	2019 年度	无固定到期日	资金池上收

上述关联方拆入拆出产生的利息收入和支出明细如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
华润化学材料有限公司	利息收入	3.39	-
华润化学材料科技股份有限公司	利息支出	1,099.45	3,080.81
华润化学材料有限公司	利息支出	1,463.88	-
烟台华润锦纶有限公司	利息支出	372.29	-
常熟华润化工有限公司	利息支出	355.25	-

（二）常熟华润报告期内的关联交易

报告期内，常熟华润的关联交易情况如下：

1、出售商品/提供劳务情况

报告期内，常熟华润向其实际控制人控制的华润化学材料科技股份有限公司提供仓储服务，具体情况如下表：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
华润化学材料科技股份有限公司	仓储管理	509.43	764.15

2、关联方资金拆入拆出

报告期内，常熟华润与其实际控制人控制的华润化学材料科技股份有限公司、华润化学控股、常州华润存在资金拆入拆出情况，具体情况如下表：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
华润化学材料科技股份有限公司	330.00	2018 年度	无固定到期日	资金池下拨
华润化学控股	25,724.71	2018 年度	无固定到期日	资金池下拨
华润化学材料科技股份有限公司	16,271.21	2019 年度	无固定到期日	资金池下拨
华润化学材料有限公司	26,041.03	2019 年度	无固定到期日	资金池下拨
拆出				
华润化学材料科技股份有限公司	27,801.00	2018 年度	无固定到期日	资金池上收
常州华润化工仓储有限公司	15,000.00	2019 年 5 月 9 号	2019 年 11 月 21 日	关联方借款
华润化学材料有限公司	17,844.47	2019 年度	无固定到期日	资金池上收
华润化学材料科技股份有限公司	864.68	2019 年度	无固定到期日	资金池上收
华润化学控股	25,724.71	2019 年度	无固定到期日	资金池上收

上述关联方拆入拆出产生的利息收入和支出明细如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
华润化学材料科技股份有限公司	利息收入	16.02	
华润化学材料有限公司	利息收入	2.65	
常州华润化工仓储有限公司	利息收入	335.14	
华润化学材料有限公司	利息支出	40.90	
华润化学材料科技股份有限公司	利息支出		420.02

（三）本次交易前后关联交易情况

本次交易完成后，公司与实际控制人及其关联企业之间若发生关联交易，将继续严格按照公司的关联交易相关制度和有关法律法规及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（四）关于规范关联交易的措施

持有公司 5%以上股份的股东宏川集团、宏川供应链、百源汇投资、广达投资、林海川已就减少和规范关联交易作出如下承诺：

（1）本企业/本人将尽量避免或减少本企业/本人及本企业/本人持股、控制的其他企业与发行人之间的关联交易。若本企业/本人及本企业/本人持股、控制的其他企业与发行人发生无法避免的关联交易，则此种关联交易必须按公平、公

允、等价有偿的原则进行，交易价格应按市场公认的合理价格确定，并按照发行人《公司章程》规定的关联交易决策程序回避股东大会对关联交易事项的表决，或促成关联董事回避董事会对关联交易事项的表决。

（2）本企业/本人不利用自身对发行人的主要股东地位及重大影响，谋求发行人及下属子公司在业务合作等方面给予本企业/本人及本企业/本人投资的其他企业优于市场第三方的权利。

（3）本企业/本人不利用自身对发行人的主要股东地位及重大影响，谋求与发行人及下属子公司达成交易的优先权利。

（4）杜绝本企业/本人及本企业/本人所投资的其他企业非法占用或转移发行人及下属子公司资金或资产的行为，在任何情况下，不要求发行人及下属子公司违规向本企业/本人及本企业/本人所投资的其他企业提供任何形式的担保。

（5）本企业/本人保证不利用在发行人的主要股东地位及重大影响，通过关联交易损害发行人及其他股东的合法权益。

第十一节 风险因素

一、本次交易相关的风险

（一）所缴纳保证金被全部扣除风险

本次交易系公开挂牌转让，上市公司竞拍标的资产前已缴纳保证金 12,271 万元。根据上市公司子公司太仓阳鸿与交易对手签订的《产权交易合同》约定，太仓阳鸿应在《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内，支付剩余的产权交易价款。逾期超过 90 日的，交易对方有权解除合同或要求太仓阳鸿继续履行合同，并没收太仓阳鸿向上海联合产权交易所交纳的履约保证金；自签订之日起 135 日内未能完成证券交易所问询及通过上市公司股东大会审议，导致合同未能生效或履行，合同归于无效，同时交易对方可没收太仓阳鸿向上海联合产权交易所交纳的保证金作为交易对方因合同目的无法实现而遭受的损失。

如果本次交易出现上述情形导致上市公司无法支付尾款完成交易，其已经交纳的保证金存在全部被扣除的风险。

（二）承担标的公司关联方负债的连带责任风险

截至 2019 年 12 月 31 日，常州华润欠关联方借款本息余额为 71,445.07 万元，需在 2020 年 9 月 30 日前偿还，太仓阳鸿受让股权成功后，太仓阳鸿承诺对上述借款本息 58.72% 的债务承担连带还款责任。截止 2019 年 12 月 31 日，常熟华润欠关联方借款本息余额为 8,237.46 万元，需在 2020 年 6 月 30 日前偿还，太仓阳鸿受让股权成功后，太仓阳鸿承诺对上述借款本息的债务承担连带还款责任。

常州华润、常熟华润均属于重资产企业，经营性现金流较好，具有通过银行借款偿还上述关联方借款的能力。如果标的公司无法在约定时间内偿还关联方借款，将导致太仓阳鸿承担连带还款责任，给上市公司带来短期筹集资金压力。

（三）本次交易被暂停或终止的风险

本次交易方案需要上市公司股东大会审议通过，从重组报告书披露至本次交易实施完成需要一定时间。本次交易可能因下列事项的出现而发生交易暂停或终止的风险：

1、公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易内幕信息进行内幕交易的可能，公司存在因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消本次交易的风险。

2、本次交易存在因标的公司出现无法预见的风险事件，而被暂停、终止或取消的风险。

（四）审批风险

本次交易尚需提交上市公司股东大会审议批准。本次交易是否能获得上市公司股东大会审议通过，存在一定不确定性。

（五）本次交易后续业务整合、管理风险

本次交易完成后，随着标的公司的注入，上市公司将进一步巩固公司在石化仓储业务上的领先地位，将业务在长江沿岸延伸。同时，公司的经营规模和业务总量将随之增加，对人员构成、业务管理体系和企业运营也将提出更高的要求。为了发挥整体协同效应，公司将进一步梳理与标的公司在经营和管理上的共性，求同存异，从企业文化、财务管理及内控规范等方面进行梳理和整合，相互借鉴，以实现公司战略布局。本次交易完成后的整合能否顺利实施、以及整合效果是否达到预期存在一定风险。

二、标的公司的风险

（一）安全生产风险

石化物流企业库区存储的货物大部分是易燃、有毒或腐蚀性的化学品，若发生操作失误或设备故障，工作人员的健康和生命安全将受到威胁。虽然标的公司严格遵守相关法律法规及公司内部规范指引进行操作，高度重视安全生产，但非人为因素可能导致发生安全事故，将对标的公司经营造成不利影响。在仓储过程中，若因操作失误或设备故障，导致出现大量泄漏或重大安全事故，将会对标的公司经营造成一定不利影响。因此，标的公司面临着一定的安全生产风险。

（二）市场竞争风险

运输成本与运输距离存在直接的关系，石化物流企业服务覆盖范围受制于所拥有码头资源的辐射半径，石化物流市场的竞争具有明显的区域性特征。受行业地域特征和规模不断扩张等因素的影响，标的公司所在地区存在同类型石化物流企业，客户有可能选择其他仓储企业，标的公司面临一定的市场竞争风险。

（三）核心人员流失风险

人才是企业未来发展的核心资源，标的公司发展也得益于企业的人才培养和对外引进模式。标的公司拥有稳定的高素质人才队伍，核心人员均具有多年的工作经验。标的公司核心管理团队及核心员工能否保持稳定是决定标的公司未来经营成果能否顺利实现的重要因素。本次交易完成后若标的公司核心管理层及其他核心人员不能保持稳定，标的公司将面临人才流失带来的不利影响。

（四）土地权属瑕疵风险

常州华润取得的编号为“常国用（2012）第 0497746 号”的国有土地使用权证，使用权面积 221,579 平方米，证书有效期至 2013 年 11 月 30 日，由于未按照《国有建设用地使用权出让合同》约定完成，常州华润有支付违约金的风险。

常州华润若被认定违反《出让合同》的相关条款，按照合同条款测算，截至 2020 年 4 月 20 日，违约金的金额范围为 682.8 万元至 17,369.31 万元。

根据相关法律法规的规定，土地出让合同作为平等主体签署的合同，法院支持的违约金一般不超过造成损失的百分之三十。常州华润已按时缴纳土地出让金，出让方的损失包括土地增值导致出让金损失、部分土地未建设完毕并投入使用可能造成出让方的税收损失等。出让方可能基于上述损失向常州华润提出违约金要求，初步测算，违约金上限为 2,587.23 万元。

如果出让方无法提供证据证明损失，参照最高人民法院的司法案例，法院可能认定按照人民银行公布的同期同类贷款利率计算违约金，按此测算，违约金为 2,504.33 万元。

另外虽然常州华润已经积极与当地政府沟通，取得当地政府对后续办理土地权证的支持，但如果公司未取得上述土地使用权的不动产权证，将对常州华润生产经营产生不利影响。

（五）房屋建筑物权属瑕疵风险

常州华润部分房屋建筑物目前尚未取得房屋建筑权属证书，未取得房屋权属证书的房屋建筑面积为 1,595.71 m²，账面净值为 462.66 万元，占房屋建筑物（不包括构筑物）账面净值比例为 17.46%，占常州华润总资产比例为 0.46%。常熟华润部分房屋建筑物目前尚未取得房屋建筑权属证书，未取得房屋权属证书的房屋建筑面积为 1,138.34 m²，账面净值为 73.55 万元，占房屋建筑物（不包括构筑物）账面净值比例为 15.08%，占常熟华润总资产比例为 0.42%。

未取得房屋建筑权属证书的建筑物存在因非法建设而被拆除风险，从而导致对标的公司生产造成一定影响，并导致标的公司利益受损。但标的公司未取得房产证的建筑物主要用于办公用途，且账面净值金额较小，建筑面积占比较小，占标的公司总资产比例较小，对标的公司的生产不存在重大不利影响。

（六）固定资产的会计估计调整对标的公司业绩影响的风险

报告期内，标的公司常州华润、常熟华润固定资产折旧的会计估计与上市公司存在一定差异。标的公司固定资产预计残值率为 10%，高于上市公司；部分固定资产折旧年限大于上市公司对应固定资产折旧年限。本次交易后，上市公司合并标的公司将采用上市公司的固定资产折旧政策。标的公司采用上市公司固定资产折旧政策不影响标的公司的自由现金流量，但将导致标的公司业绩低于预期。假定从 2018 年 1 月 1 日开始，标的公司采用上市公司会计估计，对净利润影响如下：

单位：万元

项目	2019 年度			2018 年度		
	调整前	调整后	影响的金额	调整前	调整后	影响的金额
常州华润	2,731.03	1,585.47	1,145.56	2,197.12	909.90	1,287.22
常熟华润	989.10	843.94	145.16	668.11	515.01	153.10
合计	3,720.13	2,429.41	1,290.72	2,865.23	1,424.91	1,440.32

三、其他风险

（一）股票价格波动的风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还要受宏观经济形势变化、行业的景

气度变化、资金供求关系及投资者心理因素变化等因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（二）其他风险

本次交易不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十二节 其他重要事项

一、交易完成后上市公司资金、资产被占用的情况，上市公司为控股股东及其关联方提供担保的情况

本次交易完成前，上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。本次交易完成后，上市公司实际控制人、控股股东未发生变化，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

截至 2019 年 12 月 31 日，上市公司合并报表与本次交易完成后的备考合并报表之间的资产负债对比情况如下：

项目	交易前	交易后（备考）	变动率
资产总计	357,952.33	501,029.06	39.97%
负债总计	167,703.96	295,160.09	76.00%
归属母公司所有者权益	184,982.14	184,978.74	-
营业收入	48,594.68	66,981.08	37.84%
利润总额	19,703.79	21,252.09	7.86%
归属母公司股东净利润	14,580.48	15,616.87	7.11%
基本每股收益（元/股）	0.43	0.46	6.98%

本次交易完成后，上市公司的资产负债率较交易前有所上升，主要是由于本次交易中上市公司需向交易对方支付 40,907.00 万元现金，上市公司主要通过银行借款满足上述现金支付需求，导致银行借款增加，资产负债率上升。另外，由于常州华润、常熟华润资产负债率较高，本次交易后，上市公司合并常州华润、常熟华润导致合并报表资产负债率上升。

三、上市公司最近十二个月内发生的资产交易

2019 年 12 月 5 日，宏川智慧召开第二届董事会第十八次会议，审议通过了《关于子公司收购中山市嘉信化工仓储物流有限公司全部股权的议案》。公司全资子公司东莞三江港口储罐有限公司收购新宁物流持有的中山嘉信 100.00%股

权，股权转让价格为 30,000.00 万元。2019 年 12 月 6 日，中山嘉信现已办理完成股权收购相关工商变更登记手续。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对中山嘉信 2017 年度、2018 年度、2019 年 1-10 月财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《中山市嘉信化工仓储物流有限公司审计报告》（上会师报字（2019）第 6688 号）。

其中 2018 年、2019 年 1-10 月简要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	36,979.67	38,057.31
总负债	21,139.78	22,926.29
净资产	15,839.89	15,131.02
项目	2019 年 1-10 月	2018 年度
营业收入	4,297.28	6,369.78
营业利润	955.11	2,241.49
净利润	708.87	1,663.33

上海众华资产评估有限公司对中山嘉信的股东全部权益以 2019 年 10 月 31 日评估基准日的市场价值进行评估，并出具了《江苏新宁现代物流股份有限公司拟股权转让行为涉及的中山市嘉信化工仓储物流有限公司股东全部权益价值评估报告》（沪众评报字（2019）第 0755 号）。资产评估报告采用资产基础法评估确定，评估基准日的公司之股东全部权益价值为 30,272.30 万元。本次股权收购价格参考标的公司全部股东权益以资产基础法在基准日的评估值，最终协商确定为 30,000.00 万元。

本次股权收购不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

除上述情形外，本次交易前十二个月内，宏川智慧不存在其他资产交易情况。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》、《上市公司章程指引》和其他中国证监会、深圳证券交易所有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构、健全内部控制体系、规范公司运作，提高公司治理水平。本次交易完成后，上市公司将按照相关法律法规的要求继续完善公司治理机制结构，保障公司及全体股东的合法权益。

本次交易完成后，常州华润、常熟华润成为上市公司控股子公司，上市公司的经营规模的进一步扩张，但上市公司治理结构将不会因本次交易而发生重大变化，本次交易完成后，上市公司将依据各项法律、法规要求，继续保持合规高效的法人治理结构，进一步完善公司内部决策和管理控制制度，规范公司运作和管理，提高公司治理水平，提升经营效率和盈利能力，维护股东和广大投资者的利益。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策

（一）公司现行分红政策

根据公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过的《广东宏川智慧物流股份有限公司章程》，公司的股利分配政策主要内容如下：

1、股利分配原则

公司实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展，结合公司的盈利情况和业务未来发展战略的实际需要，建立对投资者持续、稳定的回报机制。保持利润分配政策的一致性、合理性和稳定性。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。

2、利润分配形式

公司采取现金、股票股利或者二者相结合的方式分配利润，并优先采取现金分配方式。

利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会可以根据公司盈利及资金需求情况提议公司进行中期现金分红。

3、利润分配的具体比例

如无重大投资计划或重大资金支出发生，公司应当采取现金方式分配股利，最近三年累计以现金方式分配的利润不少于最近三年年均可分配利润的 30%。公司在实施上述现金分配股利的同时，可以派发红股。公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大生产经营规模或者转增公司资本，法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

董事会制定利润分配方案时，综合考虑公司所处的行业特点、同行业的排名、竞争力、利润率等因素论证公司所处的发展阶段，以及是否有重大资金支出安排等因素制定公司的利润分配政策。利润分配方案遵循以下原则：

（1）在公司发展阶段属于成熟期且无重大资金支出安排的，利润分配方案中现金分红所占比例应达到 80%；

（2）在公司发展阶段属于成熟期且有重大资金支出安排的，利润分配方案中现金分红所占比例应达到 40%；

（3）在公司发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排的，利润分配方案中现金分红所占比例应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，按照前项规定处理。

重大投资计划或重大资金支出指以下情形之一：

（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且超过 5,000 万元；

（2）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

公司应当及时行使对全资子公司的股东权利，根据全资子公司公司章程的规定，促成全资子公司向公司进行现金分红，并确保该等分红款在公司向股东进行分红前支付给公司。

4、利润分配应履行的程序

公司具体利润分配方案由公司董事会向公司股东大会提出，独立董事应当对董事会制定的利润分配方案是否认真研究和论证公司利润分配方案的时机、条件和最低比例、调整的条件及决策程序等发表明确意见。董事会制定的利润分配方案需经董事会过半数（其中应包含三分之二以上的独立董事）表决通过、监事会半数以上监事表决通过。董事会在利润分配方案中应说明留存的未分配利润的使用计划，独立董事应在董事会审议当年利润分配方案前就利润分配方案的合理性发表独立意见。公司利润分配方案经董事会、监事会审议通过后，由董事会需提交公司股东大会审议。

涉及利润分配相关议案，公司独立董事可在股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权，独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

公司股东大会在利润分配方案进行审议前，应当通过深圳证券交易所投资者交流平台、公司网站、电话、传真、电子邮件等多渠道与公众投资者，特别是中小投资者进行沟通与交流，充分听取公众投资者的意见与诉求，公司董事会秘书或证券事务代表及时将有关意见汇总并在审议利润分配方案的董事会上说明。

利润分配方案应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）过半数以上表决通过。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利派发事项。

5、利润分配政策的调整

受外部经营环境或者自身经营的不利影响，导致公司营业利润连续两年下滑且累计下滑幅度达到40%以上，或经营活动产生的现金流量净额连续两年为负时，公司可根据需要调整利润分配政策，调整后利润分配政策不得损害股东权益、不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

如需调整利润分配政策，应由公司董事会根据实际情况提出利润分配政策调整议案，有关调整利润分配政策的议案，需事先征求独立董事及监事会的意见，利润分配政策调整议案需经董事会全体成员过半数（其中包含三分之二以上独立董事）表决通过并经半数以上监事表决通过。经董事会、监事会审议通过的利润分配政策调整方案，由董事会提交公司股东大会审议。

董事会需在股东大会提案中详细论证和说明原因，股东大会审议公司利润分配政策调整议案，需经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上审议通过。为充分听取中小股东意见，公司应通过提供网络投票等方式为社会公众股东参加股东大会提供便利，必要时独立董事可公开征集中小股东投票权。

公司保证调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

6、其他事项

公司股东及其关联方存在违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所获分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）本次交易对上市公司现金分红政策的影响

本次交易后，公司将继续严格执行章程中的利润分配政策，保持利润分配的可持续、稳定。同时，公司将结合实际经营情况和投资者诉求，广泛听取独立董事、投资者尤其是中小股东的意见和建议，完善公司股利分配政策，强化中小投资者权益保障机制，给予投资者合理回报。

六、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明

2020年1月22日，公司首次公开披露了《关于子公司参与竞拍收购股权的公告》。公司股票在本次交易首次公告前最后一个交易日（2020年1月21日）收盘价为14.88元/股，在本次交易首次公告前第21个交易日（2019年12月24日）收盘价为15.72元/股，本次重大资产重组事项首次公告前20个交易日内（即2019年12月24日至2020年1月21日期间）公司股票收盘价格累计跌幅5.34%。同期，深圳综合指数（399106.SZ）和运输指数（399237.SZ）累计涨幅分别为6.85%和1.00%。具体情况如下：

项目	公告前 21 个交易日 (2019 年 12 月 24 日)	公告前 1 个交易日 (2020 年 1 月 21 日)	涨跌幅(%)
公司股票收盘价（002930.SZ）	15.72	14.88	-5.34%
深圳综合指数（399106.SZ）	1690.74	1806.54	6.85%
运输指数（399237.SZ）	1075.24	1085.94	1.00%
剔除大盘因素涨跌幅			-12.19%
剔除同行业板块行业因素影响 涨幅			-6.34%

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条的相关规定，在剔除大盘因素涨跌幅和剔除同行业板块行业因素影响涨幅后，公司股票在敏感重大信息披露前20个交易日内累计涨跌幅未超过20%，未构成异常波动情况。

七、关于本次重大资产重组相关人员买卖上市公司股票的自查报告

根据中国证监会《重组管理办法》、《关于强化上市公司并购重组内幕交易

防控相关问题与解答》等文件的规定，上市公司董事会应当对本次重组相关方及其有关人员在首次董事会决议公告日前 6 个月至重组报告书披露前一日持有和买卖上市公司 A 股股票的情形进行自查。自查范围具体包括：上市公司、本次交易的重组交易对方及标的公司，以及其各自的董事、监事、高级管理人员，为本次重组提供服务的相关中介机构及其他知悉本次重组内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属。

根据上述相关单位和人员出具的自查报告及中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的证券账户开立及交易情况的查询记录，上述期间内相关方的股票交易行为如下：

（一）上市公司及其董事、监事、高级管理人员和上述人员直系亲属

姓名	买卖日期	股份变动情况（股）	变动方向	身份
黄韵涛	2019 年 11 月 21 日 -2020 年 1 月 7 日	146,200	卖出	董事、高级副总经理
李军印	2019 年 11 月 21 日 -2020 年 1 月 7 日	146,200	卖出	董事、董事会秘书、 高级副总经理
刘彦	2019 年 11 月 21 日 -2020 年 1 月 7 日	165,300	卖出	监事
李小力	2019 年 11 月 21 日 -2020 年 1 月 7 日	87,600	卖出	副总经理、财务负责人
甘毅	2019 年 11 月 21 日 -2020 年 1 月 7 日	82,700	卖出	副总经理
曹锋	2019 年 12 月 12 日	200	买入	太仓阳鸿财务负责人 之配偶
	2019 年 12 月 16 日	200	卖出	
	2019 年 12 月 18 日	200	买入	
	2020 年 3 月 12 日	220	卖出	

针对上述在自查期间买卖宏川智慧股票的行为，黄韵涛、李军印、刘彦等作出书面声明：“本人减持宏川智慧股票期间，对宏川智慧筹划本次重大资产重组的内幕信息不知情，本人减持宏川智慧的股票，是基于本人资金需求以及对宏川智慧的投资价值及市场情况的自主判断进行的独立交易，本人减持宏川智慧股票与本次重大资产重组不存在任何关联关系，不存在利用内幕信息进行交易的情形”。

针对上述在自查期间买卖宏川智慧股票的行为，曹锋作出书面声明“本人在买入宏川智慧股票时并不知悉宏川智慧拟收购常熟华润 100%股权和常州华润 56.91%股权的相关情况，本人买入和卖出宏川智慧股票完全基于公开信息及本人对二级市场交易情况自行判断而进行的独立操作，本人上述买卖宏川智慧股票行

为不属于内幕交易，不存在任何利用内幕信息进行股票交易、谋取非法利益的情形”。

（二）标的公司及其董事、监事、高级管理人员和上述人员直系亲属

姓名	买卖日期	股份变动情况（股）	变动方向	身份
沈军	2019年8月14日	3,000	买入	常熟华润财务负责人配偶
	2019年8月21日	1,000	买入	
	2019年8月29日	6,000	买入	
	2019年8月30日	5,000	买入	
	2019年8月30日	10,000	卖出	
	2019年9月2日	10,000	买入	
	2019年9月3日	1,000	买入	
	2019年9月3日	15,000	卖出	
	2019年9月4日	3,000	买入	
	2019年9月6日	700	买入	
	2019年9月9日	700	卖出	
	2019年9月12日	3,000	买入	
	2019年9月18日	5,000	买入	
	2019年9月20日	1,000	卖出	
	2019年9月26日	3,800	买入	
	2019年10月29日	200	买入	
	2019年11月11日	5,000	卖出	
	2019年11月15日	5,000	卖出	
	2019年11月27日	5,000	卖出	
	2019年12月5日	5,000	买入	
	2019年12月19日	2,000	卖出	
	2020年1月23日	3,000	卖出	
孟文清	2019年10月30日	4,100	买入	华润化学之财务经理
	2020年2月13日	4,100	卖出	

针对上述在自查期间买卖宏川智慧股票的行为，沈军和孟文清作出书面声明：“本人在买入宏川智慧股票时并不知悉宏川智慧拟收购常熟华润 100%股权和常州华润 56.91%股权的相关情况，本人买入和卖出宏川智慧股票完全基于公开信息及本人对二级市场交易情况自行判断而进行的独立操作，本人上述买卖宏川智慧股票行为不属于内幕交易，不存在任何利用内幕信息进行股票交易、谋取非法利益的情形”。

（三）中介机构及其负责人、经办人和上述人员直系亲属

2019年7月21日至2020年4月2日期间，东莞证券自营业务股票账户累计买入宏川智慧股票 84,000 股，累计卖出 84,000 股，截至期末未持有宏川智慧

股票。

东莞证券出具书面说明：“本公司在自查期间买卖股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受限制清单的限制。在自查期间，除自查报告中已列示的情况外，本公司不存在其他买卖宏川智慧股票的情形。”

八、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易将对上市公司产生重大影响，上市公司采取以下措施，以保护投资者，特别是中小投资者的合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本重组报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（二）严格执行内部决策程序

在本次交易过程中，公司严格按照相关法律法规的规定履行法定程序进行表决和披露。本次交易相关事项在提交董事会审议时，独立董事就该事项发表了独立意见。

（三）标的资产定价公允性

本次交易将按照相关法律、法规的规定依法进行，在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行。本次交易属于市场化的并购行为，本次交易价格按照上海联交所交易规则确定，交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

（四）聘请具备相关从业资格的中介机构

为保证本次重组工作的公平、公正、合法、高效地展开，根据《重大资产重

组管理办法》，上市公司将聘请具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构对本次交易进行尽职调查、辅导监督并出具专业意见。

（五）股东大会提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

九、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事及高级管理人员关于自本次重组复牌之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划

本次重组未停牌，上市公司于 2020 年 2 月 25 日披露了本次重大资产购买预案。根据上市公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的说明及股东的股份锁定时间，至本次重大资产重组实施完毕期间，上市公司控股股东及其一致行动人、实际控制人、董事、监事、高级管理人员无减持宏川智慧股份的计划。

十、本次重组相关主体是否存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

经宏川智慧、交易对方、常州华润、常熟华润及本次交易的各证券服务机构自查，本次交易相关主体未发现存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查，及被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况，因此本次交易相关主体未发现存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

第十三节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

1、公司符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规及规范性文件规定的重大资产重组的各项条件及要求。

2、《广东宏川智慧物流股份有限公司重大资产购买报告书》、公司与各相关方签订的《产权交易合同》等符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，本次交易方案具备可行性和可操作性。

3、根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易不构成关联交易。

4、本次交易有利于实现公司的战略目标，有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，有利于上市公司减少关联交易、增强独立性，符合公司的长远发展及全体股东的利益。

5、为本次交易目的，公司聘请了具有相关资格证书及专业资质的专项审计机构与评估机构，该等机构及其经办会计师、评估师与公司及本次交易的交易对方之间除正常的业务往来关系外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性，其进行审计、评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

6、本次交易系在上海联合产权交易所通过公开挂牌转让方式进行，常熟华润化工有限公司 100%股权竞价底价为 16,208.00 万元，常州华润化工仓储有限公司 56.91%股权的竞价底价为 24,699.00 万元，本次转让为联合转让。根据公告的交易方式，上市公司被确定为受让方。本次交易最终交易价格即为本次股权转让之转让标的的合计挂牌底价 40,907.00 万元。本次交易价格系市场化定价，定价原则符合《重组管理办法》等有关规定，不存在损害公司及全体股东、中小股东利益的情况。

7、重组报告书已详细披露与本次交易有关的审批事项及程序，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

二、独立财务顾问意见

本公司聘请东莞证券股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问。根据东莞证券出具的独立财务顾问报告，独立财务顾问东莞证券对于本次交易的意见如下：

1、本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规的规定，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序。本次交易已经宏川智慧董事会审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见，本次交易尚需取得宏川智慧股东大会的批准和同意。

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形。

3、上市公司及控股股东、实际控制人、本次重组的交易对方以及本次交易的各证券服务机构等均不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

4、本次交易的挂牌底价以资产评估为基础，经过公开挂牌转让程序确定，标的资产定价公允。本次交易中，上市公司聘请中广信进行评估的目的是确定标的资产的投资价值。经评估，标的资产的投资价值与本次交易价格差异不大，标的资产定价合理。

5、本次交易有利于上市公司提升市场地位，改善经营业绩，增强持续发展能力，规范关联交易和避免同业竞争，增强上市公司的独立性；本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东的合法权益的问题。

6、本次交易涉及的资产过户不存在法律障碍，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

7、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件。

8、本次交易不构成关联交易，不构成重组上市。

9、独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人行为。上市公司除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

三、法律顾问意见

本公司聘请了天驰君泰律师作为本次交易的法律顾问。根据天驰君泰律师出具的法律意见书，对本次交易结论性意见如下：

1、本次重组方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

2、宏川智慧系一家依法成立并有效存续的上市公司，具备实施本次重大资产重组的主体资格；本次重组的交易对方亦具备作为交易对方的主体资格。

3、宏川智慧与本次重大重组交易对方签署的相关协议系双方真实意思表示的体现，不存在违反法律、行政法规强制性规定的情形，协议对各方具有法律约束力。

4、本次重组已经履行了现阶段必须履行的批准和授权程序，所取得批准和授权合法、有效；本次重组尚需通过宏川智慧股东大会的审议以及其他有权部门的审议、审批或备案等程序。

5、本次重大资产重组符合《重组管理办法》等法律、法规、规范性文件规定的实质性条件。

6、本次重大资产重组标的资产产权权属清晰，不存在权属纠纷。

7、宏川智慧已履行了现阶段所必需的信息披露义务，截至本法律意见书出具之日，本次交易的相关各方不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

8、为本次重组提供服务的证券服务机构及其经办人员具备相关的资格。

9、除本法律意见书已经披露的核查期间买卖宏川智慧股票的情形外，本次交易的其他信息披露义务人在核查期间均不存在买卖宏川智慧股票的情形。

第十四节 相关中介机构

一、独立财务顾问

单位名称	东莞证券股份有限公司
地址	东莞市莞城区可园南路一号
法定代表人	陈照星
电话	0769-22119285
传真	0769-22119285
项目经办人	朱则亮、伍智力、李飞越、潘俊成

二、法律顾问

单位名称	北京天驰君泰律师事务所上海分所
地址	上海市浦东新区世纪大道 1168 号东方金融广场 A 座 1504 室
单位负责人	安涛
电话	021-63518888
传真	021-63503008
经办律师	贾宗达、卜德洪

三、审计机构

单位名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
地址	北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
单位负责人	邱靖之
电话	010-88827799
传真	025-66080670
经办注册会计师	汪娟、王巍

四、资产评估机构

单位名称	广东中广信资产评估有限公司
地址	广州市越秀区东风中路 300 号之一金安大厦 11 楼 A 室
单位负责人	汤锦东
电话	020-83637841
传真	020-83637840
经办注册评估师	黄爱娟、谭赞兴

第十五节 公司及有关中介机构声明

公司董事声明

本公司董事会全体董事保证本报告书及其摘要内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

林海川

黄韵涛

林南通

李军印

巢志雄

高香林

肖治

全体监事：

刘彦

钟晓

雷娇

其他高级管理人员：

李小力

甘毅

广东宏川智慧物流股份有限公司董事会

2020 年 4 月 20 日

独立财务顾问声明

本公司及项目经办人员同意《广东宏川智慧物流股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。本公司及本公司经办人员承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

财务顾问主办人：

朱则亮

伍智力

项目协办人：

李飞越

潘俊成

部门负责人：

郭天顺

内核负责人：

李 洁

法定代表人：

陈照星

东莞证券股份有限公司

2020 年 4 月 20 日

法律顾问声明

本所及经办律师同意《广东宏川智慧物流股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要引用本所出具的法律意见书之结论性意见，并对所述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本所及本所经办律师承诺，如本次重组出具的法律意见书存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

律师事务所负责人：

安涛

经办律师：

贾宗达

卜德洪

北京天驰君泰律师事务所上海分所

2020年4月20日

会计师事务所声明

本所及经办注册会计师同意《广东宏川智慧物流股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要引用本所出具的鉴证报告之结论性意见，并对所述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本所及本所签字注册会计师承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

会计师事务所负责人：

邱靖之

签字注册会计师：

汪娟

王巍

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 4 月 20 日

资产评估机构声明

本公司及经办注册评估师同意《广东宏川智慧物流股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告书之结论性意见，并对所述内容进行审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本公司及本公司经办注册资产评估师承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

资产评估机构负责人：

汤锦东

签字注册资产评估师：

黄爱娟

谭赞兴

广东中广信资产评估有限公司

2020 年 4 月 20 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

- （一）关于本次交易的上市公司董事会决议和股东大会决议；
- （二）关于本次交易的上市公司独立董事意见；
- （三）上市公司与交易对方签署的《产权交易合同》；
- （四）标的公司审计报告；
- （五）上市公司备考财务报表审阅报告；
- （六）标的公司评估报告和评估说明；
- （七）法律意见书；
- （八）独立财务顾问报告。

二、备查地点

投资者可在下列地点、报纸或者网址查阅本报告书和有关备查文件：

1、广东宏川智慧物流股份有限公司

地址：东莞市沙田镇立沙岛淡水河口南岸三江公司行政楼三楼

联系人：李军印

电话：0769-88002930

传真：0769-88661939

2、东莞证券股份有限公司

地址：东莞市莞城区可园南路一号

联系人：朱则亮

电话：0769-22119285

传真：0769-22119285

3、指定信息披露报刊

《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》

4、指定信息披露网址：www.cninfo.com.cn

（本页无正文，系《广东宏川智慧物流股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》之盖章页）

广东宏川智慧物流股份有限公司

2020年4月20日