

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏海企长城股份有限公司拟股权转让
涉及的部分债权价值
资产评估报告

苏天仁评报字（2023）第 23093 号

江苏天仁房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年七月十二日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	13
附件：	15

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏海企长城股份有限公司拟股权转让 涉及的部分债权价值 资产评估报告摘要

江苏天仁房地产土地资产评估有限公司接受委托，对因江苏海企长城股份有限公司拟股权转让而涉及的对徐州联益生物科技开发有限公司部分债权价值进行了评估。

评估目的：拟评估债权的市场价值。

评估对象和范围：评估对象为江苏海企长城股份有限公司的部分债权价值，评估范围为江苏海企长城股份有限公司于评估基准日的资产申报明细表为准。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023年6月30日

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

经成本评估，江苏海企长城股份有限公司于本次评估基准日的债权账面价值660,000.00元，评估值为660,000.00元（大写：人民币陆拾陆万元）。

与账面价值比较，评估增值0.00元，增值率0.00%。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别提示：以上内容摘自【苏天仁评报字（2023）第 23093 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

江苏海企长城股份有限公司拟股权转让 涉及的部分债权价值 资产评估报告

苏天仁评报字（2023）第 23093 号

江苏海企长城股份有限公司：

江苏天仁房地产土地资产评估有限公司接受贵司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对江苏海企长城股份有限公司拟股权转让项目涉及的对徐州联益生物科技开发有限公司部分债权价值，在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为江苏海企长城股份有限公司，被评估单位为江苏海企长城股份有限公司。委托人与被评估单位为同一单位。

（一）委托人概况

1、企业概况

公司名称：江苏海企长城股份有限公司

统一社会信用代码：91320000746824233M

公司地址：南京市江宁开发区利源南路 8 号

法定代表人：姜德杰

注册资本：4,000 万元人民币

经济性质：股份有限公司(非上市)

2、经营范围：危险化学品经营；食品销售；农药批发；第三类医疗器械经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：农副产品销售；食品添加剂销售；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；石墨及碳素制品销售；电子专用材料销售；新型膜材料销售；石墨烯材料销售；高纯元素及化合物销售；针纺织品及原料销售；电池销售；服装服饰批发；服装辅料销售；产业用纺织制成品销售；电子产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；仪器仪表销售；货物进出口；进出口代理；国内贸易代理；金属结构销售；木材销售；纸浆销售；金属材料销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；高品质合成橡胶销售；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；招投标代理服务；纸制品销售；棉、麻销售；教学专用仪器销售；教学用模型及教具销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；煤炭及制品销售；非食用植物油销售；初级农产品收购；食用农产品初加工；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品批发；食用农产品零售；智能无人飞行器销售；农业机械服务；农业机械销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

依据江苏海企长城股份有限公司的相关会议决议，本次评估目的是为满足江苏海企长城股份有限公司拟股权转让的需要，提供对徐州联益生物科技开发有限公司部分债权价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象是江苏海企长城股份有限公司的部分债权价值。

(二) 评估范围为江苏海企长城股份有限公司于评估基准日未经审计后的部分债权，具体内容如下表：

单位：人民币元

项目	账面金额(元)
其他应收款	660,000.00

本次纳入评估范围的部分债权与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

上述数据摘自江苏海企长城股份有限公司的会计记录，该公司截止2023年6月30日的财务报表未经审计。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2023 年 6 月 30 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、江苏海企长城股份有限公司《关于进行资产评估的决定》。
- 2、《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第八号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国 2016 年主席令第四十六号）；
- 3、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评[2017]34号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（四）资产权属依据

- 1、营业执照、章程；
- 2、预付账款询证函；
- 3、相关合同或凭证；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 2、被评估单位提供的合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 3、委托人暨被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、市场法是指利用市场上相同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被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

2、收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

3、成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

（二）评估方法的选择

由于本次的评估对象为江苏海企长城股份有限公司对南京君瀚服饰有限公司的部分债权，资产评估专业人员根据本次资产评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，采用成本法进行评估。

资产评估专业人员在对应收类款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

- 1、 进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、 进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、 与委托人签订资产评估委托合同；
- 4、 制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、 指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表,要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料;

2、 资产评估专业人员进入现场,听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况等情况;

3、 对企业提供的评估明细表进行查验,检查有无填列不全、项目不明确等情况,并与企业有关财务记录进行核对;

4、 在企业全面清查的基础上,资产评估专业人员根据企业提供的资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实,清查的主要方式有:查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函等;

5、 根据现场实地勘查和清查核实的结果,要求企业进一步完善资产评估明细表,以做到“表”、“实”相符;

6、 收集本次评估所需资料,对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注,对企业提供的资料进行验证。

(三) 评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对从现场收集的资料进行分析和汇总,按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对负债进行评定估算:

1、 分析、计算和评定估算,得出评估结论;

2、 分析评估结论,确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况;考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项;

3、 汇集资产评估工作底稿,审查复核各类评估工作底稿。

(四) 编制和提交评估报告

1、 撰写资产评估报告初稿,并进行评估机构内部三级审核;

- 2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；
- 3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估企业管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑当前及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评估结论的影响。

（二）特殊假设

1、假设公司之资产在评估基准日后继续以公司章程确定的经营范围、方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展；

2、本次评估不考虑通货膨胀因素对评估值的影响。

十、评估结论

经成本法评估，江苏海企长城股份有限公司于本次评估基准日的债权账面价值660,000.00元，评估值为660,000.00元（大写：人民币陆拾陆万元）。

与账面价值比较，评估增值0.00元，增值率0.00%。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、特别事项说明

1、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。评估过程中未考虑相关抵押、担保事宜对评估结论的影响。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、此次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托人和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

4、本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此可能引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2023年6月29日止。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2023年7月12日。

(此页无正文)

江苏天仁房地产土地资产评估有限公司 资产评估师：

资产评估师：

地址：中国·南京江东中路 98 号万达广场 E 座 11 楼

邮编：210019

传真：025-68216199

电话：025-68216198

二〇二三年七月十二日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、经济行为文件；
- 2、委托人及被评估单位营业执照；
- 3、委托人即被评估单位承诺函（原件）；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、资产评估机构营业执照；
- 6、资产评估机构资格证书；
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、资产评估明细表（原件）。