

本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
涉及的徐州联益生物科技开发有限公司净资产价值
资产评估报告

苏天仁评报字（2023）第 23092 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	4
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.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、资产评估报告日.....	22
附件：	23

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

涉及的徐州联益生物科技开发有限公司净资产价值

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徐州联益生物科技开发有限公司净资产价值进行了评估。

评估目的：股权转让。

评估对象和范围：评估对象为徐州联益生物科技开发有限公司的净资产价值，评估范围为徐州联益生物科技开发有限公司于评估基准日的资产负债表列示的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023年6月30日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

经资产基础法评估，徐州联益生物科技开发有限公司于本次评估基准日的净资产评估值为大写人民币壹仟叁佰柒拾柒万柒仟伍佰贰拾柒元贰角柒分（RMB 13,777,527.27）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

金额单位：人民币万元

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
1	流动资产	17.97	17.97	-	-
2	非流动资产	1,037.81	1,429.55	391.74	37.75
3	其中：无形资产	141.37	828.29	686.92	485.90
4	固定资产	896.44	601.26	-295.18	-32.93
5	资产总计	1,055.78	1,447.52	391.74	37.10

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
6	流动负债	69.77	69.77	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债合计	69.77	69.77	-	-
9	净资产(所有者权益)	986.01	1,377.75	391.74	39.73

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 23092 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
涉及的徐州联益生物科技开发有限公司净资产价值
资产评估报告

苏天仁评报字（2023）第 23092 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，采用资产基础法，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徐州联益生物科技开发有限公司净资产价值，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，被评估单位为徐州联益生物科技开发有限公司。

（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）被评估单位概况

1、企业概况

公司名称：徐州联益生物科技开发有限公司

统一社会信用代码：9132032266326359X7

公司地址：沛县张庄镇工业区

法定代表人：徐磊

注册资本：1500 万元人民币

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：鲜骨调味汁、鲜骨汤、骨油、骨粉、复合调味油、复合调味料、蛋白胶生产销售及本企业产品的进出口业务,生物技术的开发、咨询、交流,食品添加剂生产销售（凭生产许可证经营）,食用动物的鲜肉或带骨肉、带皮肉,可以鲜用或对其进行冷藏、冷冻、蒸煮、干燥或烟熏处理。原料应来源于同一动物种类,不得使用发生疫病和含禁用物质的动物组织。生产出的产品仅限于宠物饲料（食品）使用。（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）

2、企业性质、历史沿革

徐州联益生物科技开发有限公司（以下简称“公司”）系2007年06月19日经沛县行政审批局批准，由江苏海企长城股份有限公司、济南维尔康实业集团有限公司出资设立的有限责任公司。公司注册资本1,500万元人民币，实收资本人民币1,500万元人民币，公司地址：沛县张庄镇工业区。

评估基准日的公司股权结构如下：

出资单位或个人	金额（万元）	比例（%）
江苏海企长城股份有限公司	750.00	50.00
济南维尔康实业集团有限公司	750.00	50.00
合计	1,500.00	100.00

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 50%的股权。

（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

依据徐州联益生物科技开发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，提供徐州联益生物科技开发有限公司净资产价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象是徐州联益生物科技开发有限公司的净资产价值。

(二) 评估范围为徐州联益生物科技开发有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，具体内容如下表：

单位：人民币元

项目	账面金额(元)
一、流动资产合计	179,702.39
货币资金	161,700.49
交易性金融资产	-
应收账款净额	8,900.00
预付款项净额	-
其他应收款净额	-
存货净额	-
其他流动资产	9,101.90
二、非流动资产合计	10,378,071.69
长期股权投资	-
固定资产	8,964,404.29
无形资产	1,413,667.40
长期待摊费用	-
其他资产	-
三、资产总额	10,557,774.08
四、流动负债合计	697,749.52

项目	账面金额(元)
短期借款	-
交易性金融资产	-
应付账款	-
应付票据	-
预收账款	660,000.00
应付职工薪酬	8,960.00
应交税费	28,789.52
应付股利	-
其他应付款	-
其他流动负债	-
五、负债合计	697,749.52
六、净资产	9,860,024.56

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

上述数据摘自徐州联益生物科技开发有限公司的财务报表，该财务报表已经江苏天目会计师事务所有限公司审计。

(三) 委估主要资产情况

1、流动资产

流动资产账面值 179,702.39 元，其中：货币资金账面值 161,700.49 元。应收账款账面余额 8,900.00 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 8,900.00 元。其他流动资产账面值 9,101.90 元。

2、固定资产

固定资产账面值 8,964,404.29 元,其中:固定资产原值 29,025,826.56 元,固定资产净值 8,964,404.29 元,主要为房屋建筑物、管道沟槽、机器设备、电子设备。

3、无形资产

无形资产账面价值 1,413,667.40 元,均为土地使用权。

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、徐州联益生物科技开发有限公司《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 8 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、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令 第 32 号）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 378 号）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权〔2009〕941 号）；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 12、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 13、《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）；
- 14、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》（中评协[2017]34号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13、《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、不动产产权证书；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、《机电产品报价手册》；
- 3、评估基准日近期的《慧聪商情》；
- 4、中国人民银行公布的存贷款利率、贷款市场报价利率(LPR)；

- 5、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、 与被评估单位资产的购入发票、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、 委托人暨被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 11、 委托人即被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

按照《资产评估执业准则----企业价值》，企业价值的评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种基本方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能带给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定

评估对象价值的评估方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

本次评估为企业净资产价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

由于被评估单位本次评估目的为股东股权转让，企业的经营效益欠佳，未来经营方向可能发生较大的变化，但在采用收益法评估时评估结果中无法预计公司经营方式变更所产生的价值，由于无法在收益口径考虑该部分因素的影响，因此本次评估不适用收益法评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

除上述申报评估的资产负债外，徐州联益生物科技开发有限公司承诺无其他账外资产及负债。经分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）资产基础法介绍

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

按清查核实后的账面值作为评估值。

2. 应收款项

各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3. 固定资产

3.1 房屋类资产

本次评估按照房屋建筑物的用途、结构特点和使用性质分别采用市场法、收益法和重置成本法进行评估。市场法是将估价对象与估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。重置成本法是用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,减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性陈旧贬值,得到差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法,采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其他全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到乘积作为评估值。

3.2 固定资产--机器设备、电子设备等固定资产的评估,采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格(不含税)+运杂费+安装调试费+资金成本

进口设备购置价格=CIF 价格×评估基准日汇率+进口关税+银行
手续费+外贸手续费

自制设备重置价值=制造费用+安装调试费+资金成本+合理利润
+其他费用

②成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限,并在此基础上综合
考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

4. 无形资产-土地使用权

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,且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地
产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。
在同一公开市场中,两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于
一致。

市场比较法的基本公式如下:

$$PD=PB \times A \times B \times D \times E \times F$$

式中:

PD——待估宗地价格

PB——比较案例价格

A——待估宗地使用年期指数/比较案例宗地使用年期指数

B——待估宗地估价情况指数/比较案例宗地情况指数=正常情况
指数/比较案例宗地情况指数

D——待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

E——待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件
指数

F——待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件
指数

运用市场比较法进行宗地评估应按下列步骤操作：

- (1) 广泛搜集宗地交易实例；
- (2) 选取比较实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行使用年修正；
- (5) 进行交易情况修正；
- (6) 进行交易日期修正；
- (7) 进行区域因素修正；
- (8) 进行个别因素修正；
- (9) 求出比准价格。

5. 负债

根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

(二) 现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2023 年 7 月 3 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2023 年 7 月 7 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

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任地履行义务，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

经资产基础法评估，徐州联益生物科技开发有限公司于评估基准日 2023 年 6 月 30 日的评估结论如下：

1、总资产账面值 1,055.78 万元，评估值 1,447.52 万元，评估增值 391.74 万元，增值率 37.10 %。

2、负债账面值 69.77 万元，评估值 69.77 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

3、净资产账面值 986.01 万元，评估值 1,377.75 万元，评估增值 391.74 万元，增值率 39.73 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

金额单位：人民币万元

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
1	流动资产	17.97	17.97	-	-
2	非流动资产	1,037.81	1,429.55	391.74	37.75
3	其中：无形资产	141.37	828.29	686.92	485.90
4	固定资产	896.44	601.26	-295.18	-32.93
5	资产总计	1,055.78	1,447.52	391.74	37.10
6	流动负债	69.77	69.77	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债合计	69.77	69.77	-	-
9	净资产(所有者权益)	986.01	1,377.75	391.74	39.73

评估结论：经资产基础法评估，徐州联益生物科技开发有限公司于本次评估基准日的净资产评估值为大写人民币壹仟叁佰柒拾柒万柒仟伍佰贰拾柒元贰角柒分（RMB 13,777,527.27）。

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、2011 年 9 月 28 日，徐州联益生物科技开发有限公司（以下简称（“徐州联益”）与江苏海企长城股份有限公司（以下简称（“海企长

城”）、济南维尔康实业集团有限公司（以下简称（“济南维尔康”））签署的合资协议中，写明徐州联益所持华瑞经贸 95% 股权计 900 万元会由海企长城尽快按原价回购，购回之前华瑞经贸的资产、负债及盈亏均由海企长城享有或承担。2023 年 6 月 28 日，徐州联益与海企长城签订股权转让协议，将华瑞经贸的 95% 股权计 900 万元转让给海企长城，但暂未办理工商变更登记手续。据实际业务性质来看，截止评估基准日 2023 年 6 月 30 日徐州联益已不再持有华瑞经贸股权。

2、根据被评估单位 2007 年 5 月 8 日，与张庄镇人民政府签订的合同书，被评估单位收购张庄镇人民政府原徐州常鑫陶瓷有限公司厂区包括土地(约 60 亩)、厂房(主厂房 8,300 平方米，其他建筑约 4,000 平方米)等资产，由于相关厂房不适合于新的生产工艺和产能需要，被评估单位对其相关资产进行了整理和新建。受场地和隐蔽工程以及原有工程资料不完整的影响，评估人员无法一一确认核实构筑物数量和相关数据，仅能从外观对房屋建（构）筑物进行观察，以委托方提供的相关数量及部分现场测量清点确定后的数量为准。

3、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。

截止评估基准日，被评估单位有部分房产未办理不动产所有权证书。

4、被评估单位 2023 年 1-6 月尚未确认业务收入，从 2022 年 7 月该公司就已经停止生产，何时恢复运营具有不确定性。

5、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。

6、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。

7、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价,也没有考虑流动性因素引起的折价。

8、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2024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。

(以下无正文)

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、评估基准日会计报表；
- 3、评估基准日产权资料；
- 4、委托人及被评估单位营业执照；
- 5、委托人即被评估单位承诺函（原件）；
- 6、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 7、资产评估机构营业执照；
- 8、资产评估机构资格证书；
- 9、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 10、资产评估明细表（原件）。