

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏汇鸿国际集团股份有限公司拟股权转让所涉及的  
江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

金证通评报字【2019】第 0149 号

（共一册，第一册）



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2019年10月08日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020024201900141

资产评估报告名称： 江苏汇鸿国际集团股份有限公司拟股权转让所涉及  
及的江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司股东全部  
权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 金证通评报字【2019】第0149号

资产评估机构名称： 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 陈蓓(资产评估师)、刘文利(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



## 目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	19
九、 评估假设.....	21
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	35
十三、 资产评估报告日.....	35
附 件.....	37

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产和负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 江苏汇鸿国际集团股份有限公司拟股权转让所涉及的江苏汇 鸿国际集团莱茵达有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

### 摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受江苏汇鸿国际集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司股东全部权益在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：江苏汇鸿国际集团股份有限公司。

被评估单位：江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司。

经济行为：根据江苏汇鸿国际集团股份有限公司《江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司改革工作经济行为文件》，江苏汇鸿国际集团股份有限公司拟转让江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司 100% 股权。

评估目的：股权转让。

评估对象：江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司的股东全部权益。

评估范围：江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019 年 7 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币-997.78 万元，大写负玖佰玖拾柒万柒仟捌佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2020 年 7 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在未决诉讼、房产租赁等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

# 江苏汇鸿国际集团股份有限公司拟股权转让所涉及的 江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

## 正文

江苏汇鸿国际集团股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏汇鸿国际集团股份有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司股东全部权益在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人

企业名称：江苏汇鸿国际集团股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：南京市白下路 91 号

法定代表人：张剑

注册资本：人民币 224243.3192 万元

经营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国内贸易，国内外投资，纺织原料及制成品的研发、制造、仓储，电子设备研发、安装、租赁，计算机软硬件、电子产品及网络工程设计、安装、咨询与技术服务，房地产开发，房屋租赁，物业管理服务、仓储。危险化学品批发（按许可证所列范围经营）；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发，燃料油销售，粮食收购与销售。（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）被评估单位

##### 1. 基本情况

企业名称：江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：南京市湖南路 181 号轻工大厦 1-9 层

法定代表人：郑骏

注册资本：人民币 29900 万元

经营范围：物业管理，技术咨询，技术服务，电线电缆、纸浆、百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金、交电、陶瓷制品、普通机械、建筑材料、装饰材料、金属材料、纺织原料、农副土特产品、初级农产品、化肥、电器机械及器材、石油制品、化工产品及其原料、沥青及燃料油、润滑油、矿产品的销售，自营和代理各类商品及技术的进出口，房屋租赁，贵金属投资及销售，煤炭批发经营，危险化学品批发（按许可证所列范围经营），（以下限分支机构经营）废旧物资的回收、销售，住宿。（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. 历史沿革

江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司前身为“江苏省轻工物资中心”，是由江苏省轻工业厅、江苏省城镇集体工业联社向江苏省工商行政管理局出具《关于申请组建江苏省轻工物资中心的函》（苏轻函[1994]248 号）申请设立的集体所有制企业，注册资本为人民币 1100 万元。上述事项已经江苏会计事务所审验并出具了“苏会三验字（95）1502 号”验资报告。

1999 年 10 月，根据江苏省工商行政管理局核发《企业名称变更核准通知书》（（苏）名称变核内字[1999]第 1548 号），核准公司名称变更为“江苏省莱茵达大酒店”。

2004 年 9 月，公司由集体企业改制为有限责任公司，改制后公司注册资本为 3643.77 万元，其中：江苏省轻工资产管理有限公司（前身为江苏省轻工业厅）出资 2307.8 万元，占注册资本的 63.34%；江苏省城镇集体工业联社出资 1335.97 万元，占注册资本的 36.66%。上述事项已经江苏永城会计师事务所审验并出具了“苏永城验字[2004]28 号”验资报告。同时，公司名称变更为“江苏省莱茵达大酒店有限公司”。

2005 年 3 月，江苏省轻工资产管理有限公司向公司增资 1456.23 万元，本次增资后公司的注册资本增加至 5100 万元。其中：江苏省轻工资产管理有限公司出资 3764.03 万元，占注册资本的 73.8%；江苏省城镇集体工业联社出资 1335.97 万元，占注册资本的 26.2%。上述事项已经江苏天业会计师事务所审验并出具了“苏天业验[2005]0650 号”验资报告。

2005 年 4 月，公司名称变更为江苏省莱茵达集团有限公司。

2007 年 3 月，江苏省城镇集体工业联社将所持公司 26.2% 股权（即 1335.97 万元注册资本）转让给江苏开元国际集团有限公司，转让总价 1335.97 万元；根据省

政府苏政办发[2006]13号文件《省政府办公厅关于合并重组江苏开元国际集团和江苏省轻工资产管理有限公司的通知》，将江苏省轻工资产管理公司所持公司 73.8% 股权（即 3764.03 万元注册资本）变更至江苏开元国际集团有限公司。本次股权变更完成后江苏开元国际集团有限公司持有江苏省莱茵达集团有限公司 100% 股权。

2007 年 3 月，公司名称变更为江苏开元国际集团莱茵达有限公司。

2011 年 7 月，根据江苏省国资委《关于汇鸿集团开元集团重组方案的批复》（苏国资复[2010]44 号）文件精神、《国有股份无偿划转协议》和公司章程，江苏开元国际集团有限公司将其所持公司 100% 的股权无偿划转给江苏汇鸿国际集团有限公司。

2011 年 8 月，根据江苏省工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》（(00000314) 公司变更[2011]第 08080001 号），核准公司名称变更为江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司。

2011 年 12 月，江苏汇鸿国际集团有限公司向公司增资 4900 万元，本次增资后公司的注册资本增加至 10000 万元。上述事项已经江苏众天信会计师事务所有限公司审验并出具了“众天信会验字[2011]96 号”验资报告。

2014 年 9 月，经内部资产重组分立，江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司分立为本公司（存续公司，注册资本为 9900 万元）与江苏苏汇达上投资发展有限公司（新设公司，注册资本为 100 万元），两个公司的股东及出资比例相同。本次变更后公司的注册资本为 9900 万元。

2015 年 8 月，公司股东江苏汇鸿国际集团有限公司更名为江苏汇鸿国际集团股份有限公司。

2016 年 9 月，江苏汇鸿国际集团股份有限公司向公司以现金增资 16366 万元；2016 年 12 月，江苏汇鸿国际集团股份有限公司以持有的深圳市高特佳投资集团有限公司股权 2300 万元出资作价约 3634 万元增资，本次增资后公司的注册资本增加至 29900 万元。

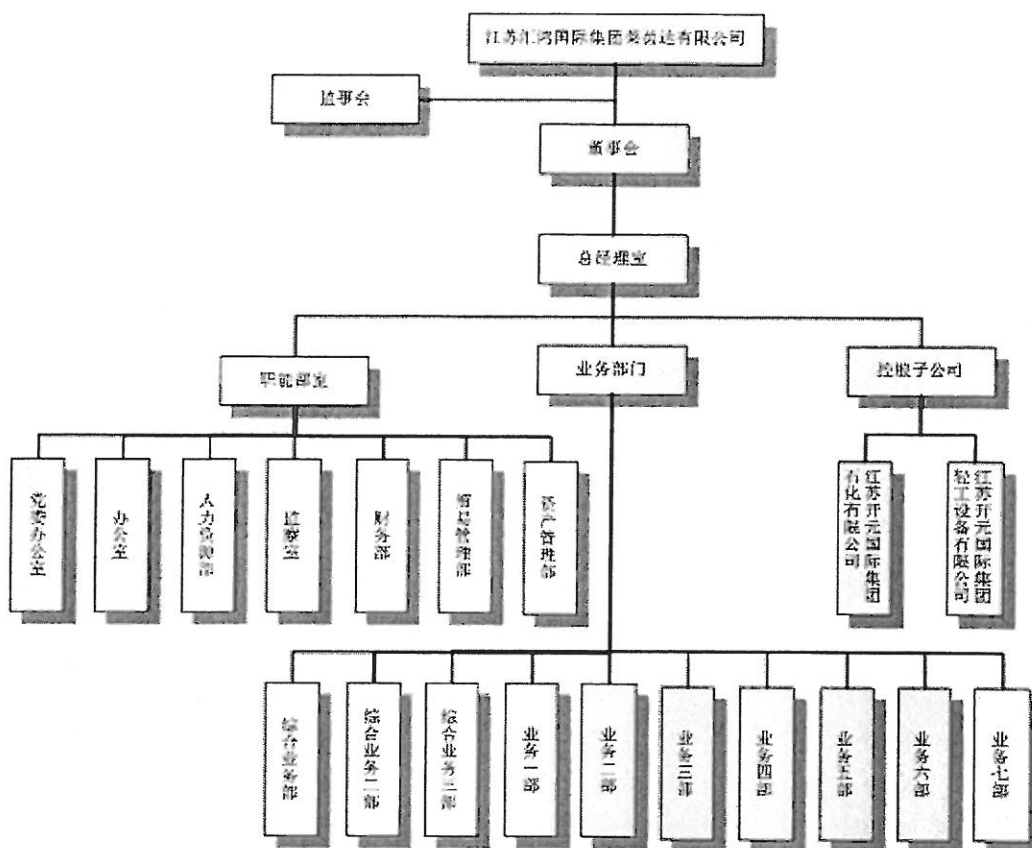
截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏汇鸿国际集团股份有限公司	29,900.00	100.00%
	合计	29,900.00	100.00%

### 3. 组织结构及控股、参股公司

江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司的组织结构图如下：





江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司拥有的各级控股公司概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
江苏开元国际集团轻工设备有限公司	2008年4月	500.00	100.00%		设立
江苏开元国际集团石化有限公司	2007年6月	1,500.00	99.11%		设立
江苏省纸联再生资源有限公司	2007年4月	3,000.00	55.00%		收购

江苏开元国际集团轻工设备有限公司主要从事化工品的内贸业务。江苏开元国际集团石化有限公司主要从事化工原料及产品、塑料制品、油品、纺织品的贸易业务。江苏省纸联再生资源有限公司主要从事废纸回收业务。

江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司拥有的参股企业概况如下：

金额单位：元

企业名称	成立时间	出资比例	账面价值
苏州天薇钟山九鼎投资中心（有限合伙）	2011年4月	4.79%	4,769,970.70

#### 4. 企业经营概况

##### (1) 企业基本情况

江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司为江苏汇鸿国际集团股份有限公司全资子公司，主要从事油品化工、有色金属、农副产品、矿产品、家具等的内贸及进出口贸易，以国内贸易为主，转口和进口贸易为辅。公司位于湖南路 181 号。江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司及子公司江苏开元国际集团轻工设备有限公司、江苏开元国际集团石化有限公司拥有危化品经营许可证，主要客户有远东集团旗下新远东电缆有限公司，中超集团旗下江苏长峰电缆有限公司、上海光明饲料有限公司、日照钢铁有限公司等。

## (2) 主要运营模式

### 内贸业务：

公司内贸业务以销定购的模式为主。公司与下游客户签订框架协议，约定产品、业务模式、预期收益及担保方式等，再根据下游客户的采购订单向上游采购相对应数量和价格的产品，单笔订单上下游价格和数量对锁。在上下游合同签订后，公司根据合同需要向上游支付货款，安排发货。下游客户在收货后出具收货确认书及提货码单。公司收到上游发票后，开票给下游。下游客户在约定时间内回款。

### 进出口业务：

进出口业务主要针对客户巴斯夫公司。公司与巴斯夫签订采购合同，与巴斯夫指定客户签订销售合同。结算模式分为两种，一种是对上游开信用证，在收取下游客户开证金额 30% 的保证金后开证给巴斯夫。货物到港 5 个工作日清关放行，下游客户带款提货。另一种是公司在收到下游全款后方可给巴斯夫付款。公司收到关税和增值税单原件后开具发票给下游，并支付清关和运输费等相关费用。

## (3) 竞争优劣势

### ① 竞争优势

公司为国有控股企业，主营业务突出，坚持“安全为根本、规范为准绳”的经营原则，拥有良好的信誉和客户认可度。

公司深耕行业多年，具备相对稳定的业务渠道。

### ② 竞争劣势

公司为贸易型公司，不具备自主生产、研发技术，缺乏核心竞争力，市场宏观环境变动、下游客户变动和政策变化都对公司经营产生较大影响。

公司还需要进一步加强产业链延伸，提升盈利能力和市场竞争力；需要加强内控管理和风险控制，防范和减少贸易风险。



## 5. 近年资产、财务、经营状况

企业近三年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年7月31日
资产总计	273,452.03	283,565.92	159,465.36	143,841.80
负债合计	248,132.65	264,256.76	167,464.84	152,646.18
所有者权益合计	25,319.38	19,309.16	-7,999.48	-8,804.38
归属于母公司所有者权益合计	25,278.90	15,831.16	-11,278.53	-12,374.66

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-7月
营业收入	491,763.79	680,418.30	719,095.23	381,435.31
利润总额	-13,971.20	124.60	-31,149.19	72.97
净利润	-11,064.21	-3,241.64	-26,401.50	-807.61
归属于母公司所有者的净利润	-11,067.21	-3,892.14	-26,576.72	-1,099.53

企业近三年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年7月31日
资产总计	249,285.44	142,349.88	85,647.03	76,408.40
负债合计	226,951.82	129,947.41	99,426.43	94,419.78
所有者权益合计	22,333.63	12,402.47	-13,779.40	-18,011.38

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-7月
营业收入	322,877.10	169,862.70	145,206.54	88,432.51
利润总额	-14,260.91	-2,435.87	-32,595.96	-4,573.02
净利润	-11,280.01	-5,033.66	-25,812.41	-4,231.98

被评估单位除评估基准日的合并报表未经审计外，其他近三年一期的财务报表均已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

## 6. 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位是委托人的全资子公司。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据江苏汇鸿国际集团股份有限公司《江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司改革工作经济行为文件》，江苏汇鸿国际集团股份有限公司拟转让江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司 100% 股权，为此需要对江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债。母公司报表总资产账面价值 764,083,994.11 元，总负债账面价值 944,197,773.54 元，所有者权益账面价值-180,113,779.43 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计，审计报告为无保留意见。

### （二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收款项、预付账款、存货和一年内到期的非流动资产。

长期股权投资为企业直接控股的子公司 3 家。

投资性房地产为企业用于出租获取租金收益的商业用房，共 13 项，账面原值 40,351,259.26 元，账面净值 22,296,014.61 元，建筑面积合计 7,073.26 m<sup>2</sup>，均已办理房屋所有权证。

固定资产-房屋建筑物包括办公楼、住宅和商业用房，共 5 项，账面原值 17,252,260.06 元，账面净值 13,381,957.29 元，建筑面积合计 3,132.80 m<sup>2</sup>，均已办理房屋所有权证或不动产权证书。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备、电子及其他设备，共计 222 台（套/辆），账面原值 3,974,578.62 元，账面净值 823,594.81 元，均处于正常使用状态。

无形资产-土地使用权包括 3 项土地，账面原值 7,751,900.00 元，账面净值 5,119,483.96 元，面积合计 565.50 m<sup>2</sup>，均为出让取得的批发零售用地，均已办理国有土地使用证。

无形资产-其他无形资产共计 1 项，为外购财务软件。



### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

### （四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取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

本项目评估基准日是 2019 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 江苏汇鸿国际集团股份有限公司《江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司改革工作经济行为文件》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
11. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委、财政部、证监会令第36号);
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
13. 《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);
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号公布,国务院令第709号第二次修正);
15. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
17. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号公布,国务院令第714号修正);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号公布,国务院令第691号第二次修正);
19. 《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号公布,财政部、国家税务总局令第65号修正);
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
22. 《企业会计准则——基本准则》(根据财政部令第76号修正);
23. 其他有关法律法规。

### （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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
16. 其它相关行业规范。

### （四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 不动产权证书；
4. 车辆行驶证；
5. 重要资产购置合同或凭证；
6. 其他权属证明文件。

### （五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. “二手车之家”、“淘宝网”、“京东”等网站中的设备价格信息；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
4. “365 淘房”、“58 同城”、“万购地产网”等网站中的租金价格信息；
5. “安居客”、“365 淘房”网站中的房价信息；

6. “淘宝网-阿里拍卖”网站中的房产拍卖价格信息；
7. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
8. 江苏省工程造价信息网；
9. 中国城市地价动态监测网；
10. 企业提供的部分合同、协议等；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他相关取价依据。

#### （六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料；
6. 其它有关参考依据。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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，合理评估企业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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：



适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

不适宜采用收益法的理由：被评估单位近年来连续亏损，未来何时可以扭亏为盈难以预测，企业未来发展方向存在较大不确定性。另外，被评估单位从事被评估单位为贸易型公司，盈利易受汇率、大宗商品价格波动、上下游企业诚信风险等影响，自身抗风险能力较弱。受限于国家政策、行业状况、市场环境等多种因素的影响，企业未来经营将面临更大的竞争压力。综上，难以对企业未来的盈利情况、收益年限以及预期收益所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于难以找到足够的与被评估单位经营业务、产品结构、风险水平和企业规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

## （二）资产基础法简介

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。

#### （1）货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

#### （2）交易性金融资产

对于公开交易的股票，根据评估基准日的收盘价计算评估值；对于限售流通股，在评估基准日流通股收盘价基础上，扣除因限售造成的缺乏流动性折扣得出评估值；对于参股企业的投资，由于持股比例较小，无法取得被投资企业详细财务资料，本次评估按被投资企业基准日近期资产负债表中的净资产乘以被评估单位出资比例确定评估值。

#### （3）应收款项

包括应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。对于债务单位逾期

未履行偿债义务或明显缺乏偿债能力等导致账龄分析法不能反映其风险特征的应收款项，本次评估从债权资产涉及的债务人和债务责任关联方偿债能力角度来分析债权的可收回金额。由于无法核实债务人和债务责任关联方的财务状况，且大部分债务人和债务责任关联方已经经营异常，本次评估主要根据债务人和债务责任关联方提供的担保资产来预计该部分应收款项的可收回金额，并按预计可收回金额确认评估值。对担保资产主要采用市场法进行评估。账面上的“坏账准备”科目评估为零。

#### (4) 预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。对于很可能收不回部分货物、资产或权益的，本次评估从预付款项涉及的债务人和债务责任关联方偿债能力角度来分析债权的可收回金额，按可收回金额确定评估值。由于无法核实债务人和债务责任关联方的财务状况，本次评估主要根据债务人和债务责任关联方提供的担保资产来预计该部分预付款项的可收回金额。对担保资产采用市场法进行评估。

#### (5) 存货

存货均为库存商品。

对于库存商品，按核实后的数量乘以现行市场价格，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，按可收回金额（含抵押物可收回金额）确定评估值。

#### (6) 一年内到期的非流动资产

在了解一年内到期的非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

#### (7) 其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

### 2. 长期股权投资

对于控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值。

对于评估基准日后已转让的长期股权投资，按照已转让的实际价值扣除企业所得税确定评估值。

### 3. 投资性房地产

对于用于出租获取租金收益的投资性房地产，采用收益法评估。收益法通过预测评估对象未来收益期限内各年的净收益，并采用适当的折现率折现并相加，得到评估值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估值；

r—折现率；

n—收益年期；

$F_i$ —未来第  $i$  年的预期净收益额。

上式中，净收益的计算公式如下：

净收益 = 有效毛收入 - 运营费用

= 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入 - 运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、土地使用税、税金及附加等。

#### 4. 固定资产

##### (1) 房屋建筑物类

对于办公楼和住宅，采用市场法评估；对于商铺，采用收益法评估。

##### ① 收益法

收益法通过预测评估对象未来收益期限内各年的净收益，并采用适当的折现率折现并相加，得到评估值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估值；

r—折现率；

n—收益期限；

$F_i$ —未来第  $i$  年的预期净收益额。

上式中，净收益的计算公式如下：

净收益 = 有效毛收入 - 运营费用

= 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入 - 运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、土地使用税、税金及附加等。

##### ② 市场法

市场法通过搜集分析市场交易资料，从中选取若干与评估对象处于同一供需圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相类似的房地产交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况进行比较修正后，求取估价对象的比准单价，基本公式如下：

比准单价 = 可比实例交易单价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 权益状况修正系数 × 实物状况修正系数

在选取的交易案例的平均比准单价基础上，结合评估对象的面积确定评估值。

## (2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

### ① 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）和《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

#### A. 机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备现价 + 运杂费 + 安装费 + 基础费 + 其它合理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税额

#### B. 电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备现价 - 可抵扣增值税额

### ② 综合成新率的确定

#### A. 机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

其中：

理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

调整系数 = K1 × K2 × K3 × K4 × K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、设备的运行状态及故障频率 (K3)、设备的利用率 (K4)、设备的环境状况 (K5)。

#### B. 电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

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

对于部分购置日期较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

### 5. 无形资产

#### (1) 土地使用权

对于土地使用权，本次将土地使用权与其地上房屋建筑物采用市场法房地合一进行评估，土地使用权的评估值并入相应房屋建筑物中。

#### (2) 其他无形资产——软件类

对于外购软件，采用市场法评估。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。

### 6. 递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

### 7. 负债

评估范围内的负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应交税费、应付利息、其他应付款，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

### (二) 前期准备

#### 1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

## 2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案,结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量,组建评估团队,配备相关专业的资产评估专业人员。

## 3. 布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时,指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》,并根据评估机构提供的《资料清单》,准备本次资产评估所需的其他相关资料。

### (三) 资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### (1) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查,检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况,反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

##### (2) 现场实地调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场调查,并针对不同的资产性质及特点,采取相应的现场调查手段。

##### (3) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果,在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上,进一步完善《资产评估申报表》,以做到账、表、实相符。

##### (4) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况,要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

#### 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料;

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料;

- (3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；
- (4) 被评估单位经营计划、发展规划；
- (5) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；
- (6) 被评估单位所在行业现状与发展前景资料；
- (7) 其他相关信息资料。

#### (四) 资料收集

评估人员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，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员根据评估目的、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，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，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和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。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，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有关内容进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

## （二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；
- 3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；
- 4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料、经营资料、涉诉资料、债权资料等相关资料真实、准确、完整；
- 7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
- 8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；
- 9.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 76,408.40 万元，评估价值 93,422.00 万元，增值额 17,013.60 万元，增值率 22.27%；总负债账面价值 94,419.78 万元，评估价值 94,419.78 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值-18,011.38 万元，评估价值-997.78 万元，增值额 17,013.60 万元，增值率 94.46%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元



序号	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	56,153.18	56,979.30	826.12	1.47
2	非流动资产	20,255.22	36,442.70	16,187.48	79.92
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	5,649.61	13,078.69	7,429.08	131.50
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	2,229.60	19,770.93	17,541.33	786.75
10	固定资产	1,420.56	3,555.91	2,135.35	150.32
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	-	-	-	
15	无形资产	531.39	37.17	-494.22	-93.01
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	10,424.07	-	-10,424.07	-100.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	<b>76,408.40</b>	<b>93,422.00</b>	<b>17,013.60</b>	<b>22.27</b>
22	流动负债	94,419.78	94,419.78	0.00	0.00
23	非流动负债	-	-	-	
24	负债合计	<b>94,419.78</b>	<b>94,419.78</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
25	所有者权益（净资产）	<b>-18,011.38</b>	<b>-997.78</b>	<b>17,013.60</b>	<b>94.46</b>

## （二）评估结论

被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为-997.78 万元，大写负玖佰玖拾柒万柒仟捌佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

## （三）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

### （三）评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

### （四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1.截止评估基准日，被评估单位对江苏易通信达国际贸易公司（以下简称“易通信达”）的应收账款账面余额 304,789,412.50 元，账面净值 85,436,500.00 元，该应收账款涉及到如下法律、经济未决事项：

（1）由于易通信达未能到期付款，中运顺通融资担保有限公司（简称“中运顺通”）于 2014 年 6 月 24、25 日履行保证责任，向莱茵达付款 5,000.00 万元。中运顺通向法院提起诉讼，请求易通信达返还中运顺通代偿款项和资金占用费、违约金、担保费等。根据北京市第二中级人民法院（2014）二中民（商）初字第 07512 号《民事判决书》，易通信达应返还中运顺通担保代偿款项 5,000.00 万元，并支付代偿资金占用费、违约金、担保费，中运顺通有权以拍卖、变卖西安营建置业有限公司抵押物（位于西安市曲江大明宫遗址区红庙坡路南侧、面积为 16,179.50 m<sup>2</sup> 的国有土地使用权，土地使用权证号为市曲江（大）国用（2012 出）第 013 号）所得价款优先受偿，苏慧红、苏明宝、张家港市经典投资发展有限公司、张家港维仁泵阀有限公司、江苏赛尔船舶设备制造有限公司对上述债务承担连带责任。其后，中运顺通为履行其与易通信达 20140009-1 号《合作协议》项下债务的担保代偿责任，与莱茵达签署了《债权转让协议书》，将其依法享有的（2014）二中民（商）初字第 07512 号《民事判决书》项下的所有权利全部转让给莱茵达。根据陕西省西安市中级人民法院（2015）西中执民字第 280-1 号执行裁定书，申请执行人由中运顺通变更为莱茵达。截止评估基准日，该宗土地在进行司法拍卖过程中被当地政府维稳办因涉众、涉稳叫停，目前正在与当地开发企业协商转让债权。

由于该案件存在抵押资产，且通过抵押物拍卖、变卖、优先受偿能够覆盖债权本金，故本次评估对该案件债权按债权本金 5,000.00 万元确认，未考虑利息、违约金、滞纳金等因素的影响。

(2) 2014 年 4 月 9 日, 莱茵达与易通信达、中运顺通签订《合作协议》(编号: 20140009-1 号), 约定莱茵达与易通信达开展国内采购、代理进口等业务合作。同日, 三方又签署《保证合同》(编号: 20140009-1 号), 约定中运顺通为易通信达在上述《合作协议》及项下单笔业务签订的《代理进口协议》、《代理采购协议》、《买卖合同》中的各项义务提供最高金额为 1.2 亿元的连带责任保证担保。2014 年 6 月 10 日, 苏惠红、苏明宝分别向中运顺通出具《反担保承诺函》, 张家港市经典投资发展有限公司(简称经典投资)、陕西杨家置业有限公司(简称杨家置业)分别与中运顺通签署《反担保保证合同》, 以其全部资产向中运顺通在上述《委托担保合同》、《合作协议》、《保证合同》项下的担保责任提供连带责任反担保; 杨家置业与中运顺通签署《反担保抵押合同》, 以其拥有的两块建设用地(土地使用权证号: 市曲江(大)国用(2013 出)第 016 号、市曲江(大)国用(2013 出)第 015 号)及在建工程向中运顺通提供最高金额为 8 亿元的抵押反担保; 陕西绿源房地产开发有限公司(简称绿源地产)、陕西西泰盈房地产有限公司(简称西泰盈地产)与中运顺通签署《质押反担保合同》, 分别以其持有的杨家置业公司股权向中运顺通提供质押反担保。上述反担保承诺函、合同及《委托担保合同》均经北京市中信公证处公证。

由于易通信达未能到期付款, 中运顺通于 2016 年 3 月 20 日代易通信达向莱茵达偿还 92,213,128.44 元(贷款本金 67,824,329.54 元及计算至清偿之日的罚息 24,388,798.9 元), 并根据《担保法》第三十一条规定取得追偿权。2018 年 9 月 6 日, 中运顺通与莱茵达签订《债权转让协议》, 约定中运顺通将其在 20140009 号《委托担保合同》项下的全部债权和其他相关权益全部转让给莱茵达。据此, 莱茵达通过受让债权的方式从中运顺通处取得上述追偿权及反担保权, 故易通信达应向莱茵达偿还相关代偿款, 各反担保人应按反担保承诺函及合同的约定向莱茵达承担相应的反担保责任。

根据中运顺通的执行申请, 北京市中信公证处出具(2016)京中信执字 01747 号执行证书, 确认执行标的代偿款本金为 92,213,128.44 元, 被执行人包括易通信达、苏惠红、苏明宝、张家港市经典投资发展有限公司、陕西杨家置业有限公司、陕西绿源房地产开发有限公司、陕西西泰盈房地产有限公司。2019 年 1 月, 陕西杨家置业有限公司根据西安市公安机关介入后从海关等部门调取的证据, 以业务不真实为由向北京市中信公证处申请复查, 北京市中信公证处作出(2019)京中信决字第 01 号公证复查决定书, 对(2016)京中信执字 01747 号执行证书予以撤销。

2019 年 5 月 29 日, 莱茵达向苏州市中级人民法院申请诉前财产保全, 苏州市中级人民法院同日作出(2019)苏 05 财保 69 号《民事裁定书》, 查封、冻结被申请人易通信达、苏惠红、苏明宝、经典投资、杨家置业、绿源地产、西泰盈地产名

下除银行账户资金以外价值 1.2 亿元的财产。依据上述裁定，苏州市中级人民法院于 2019 年 6 月 12 日查封杨家置业名下位于西安曲江大明宫遗址区凤城一路以南土地使用权（土地证号：市曲江（大）国用（2013 出）第 015 号、市曲江（大）国用（2013 出）第 016 号）及位于西安市曲江大明宫遗址开发区以南凤城二路以西红星美凯城 6 号楼共计 105 套住宅。

2019 年 7 月 9 日，莱茵达向苏州市中级人民法院提起诉讼，要求易通信达支付代偿款本金 92,213,128.44 元及自 2016 年 3 月 31 日起至实际支付之日的利息和滞纳金，苏惠红、苏明宝、经典投资、杨家置业承担连带清偿责任，绿源地产、西泰盈地产分别在其质押股权价值范围内承担连带清偿责任。2019 年 7 月 17 日，苏州市中级人民法院立案受理，案号为（2019）苏 05 民初 380 号。因部分被告失联，目前苏州市中级人民法院正在办理公告送达手续。

根据本案律师回函，鉴于本案尚未开庭，各被告针对莱茵达所提诉请的答辩意见未知，故对于案件可能发生的结果目前暂无法准确判断。本案各被告除杨家置业外，其余均无清偿能力。因此，本案受偿结果与杨家置业资产状况有关。目前已查封杨家置业名下两块土地及 105 套房产，但据本案律师实地走访，上述土地开发已接近完成，多数房产已被杨家置业出售，后续即使胜诉，变现过程中也存在困难。汇鸿莱茵达受偿存在不确定性，目前无法准确判断其可能性及金额。经评估人员现场勘查，法院查封土地目前为红星美凯城占用并开发，该小区所规划楼盘大部分已经开发完毕，已建成楼盘除 6 号楼外基本售罄；法院查封房产为红星美凯城 6 号楼整栋楼，共计 105 套房，已经取得商品房预售许可证。经向售楼处了解，截至评估基准日上述房产尚未销售，但预计近期开盘。

由于该案件判决结果尚不明朗，实际情况复杂，且企业未进行抵押登记，莱茵达仅为普通债权人，对处置房产取得的执行款项没有优先受偿权，无法判断后期可收回金额，故本次评估对该事项按企业认定的坏账准备确认资产减值损失，即该项债权评估为零。

（3）因易通信达、无锡嘉阳投资有限公司（以下简称“无锡嘉阳”）未能履行合同约定义务，莱茵达向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼。2016 年 12 月，南京市鼓楼区人民法院出具（2016）苏 0106 民初 6588 号《民事判决书》，做出如下判决：易通信达支付货款 34,542,661.31 元及逾期付款违约金；若易通信达未能履行上述义务，莱茵达有权在 81,925,487 元债权范围内对无锡嘉阳名下的无锡洛社商贸城 5-2116 房产进行折价或以拍卖、变卖所得价款优先受偿。

2017 年 3 月，莱茵达向南京市鼓楼区人民法院申请强制执行。此后，鼓楼法院对无锡嘉阳抵押房产进行两轮拍卖均流拍，最终流拍价为 3,397.16 万元。近期，鼓楼法院将以评估价 3600 万元的七折 2520 万元，对无锡嘉阳抵押房产再次进行

拍卖。若仍流拍，将在 2,520.00 万元基础上再打八折，即 2016 万元进行第一轮第二次拍卖。若仍流拍，莱茵达将以 2,016.00 万元进行抵债。

本次评估对抵押房产进行了现场勘查和市场调查，无锡洛社商贸城为二楼的商业用房，且面积较大，周边商业氛围较差；经向被评估单位法务及管理人员了解，预计最终以房抵债的可能性比较大，故本次评估对该案件所涉债权按 2,016.00 万元确认。

(4) 2017 年 10 月，因易通信达未能按照协议约定向莱茵达支付货款，莱茵达向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼。2018 年 6 月 19 日，南京市鼓楼区人民法院出具 (2017) 苏 0106 民初 11785 号《民事判决书》，判决结果如下：被告易通信达返还原告莱茵达电解铜 1000.641 吨；如被告易通信达不能返还 1,000.641 吨电解铜，则应于本判决生效之日起十日内赔偿原告莱茵达货款损失 46,464,751.11 元及利息；如被告易通信达未履行上述债务，原告莱茵达有权对被告创达义乌名下位于淮安义乌商贸城（一区）10117 室到 31200 室和 3H301-3H312 室合计 265 套房屋进行折价或以拍卖、变卖所得价款优先受偿。判决生效后，易通信达、创达义乌未能履行判决书确定的义务，莱茵达于 2019 年 6 月 12 日向鼓楼法院申请强制执行。

评估人员向被评估单位法务及管理人员了解该案件目前进展和抵押物状况，对抵押物进行了现场勘查，并和本案律师进行函证。最终，根据目前收集资料的实际情况，结合抵押物现状和律师意见，对该案件所涉债权按抵押物拍卖、变卖、优先受偿可能实现的金额 15,276,500.00 元确认评估值。

综上，截止评估基准日，对江苏易通信达国际贸易公司的应收账款账面余额 304,789,412.50 元，账面净值 85,436,500.00 元，评估值 85,436,500.00 元。

2.截止评估基准日，被评估单位对江苏中兴电缆有限公司（以下简称“中兴电缆”）的应收账款账面余额 30,177,930.69 元，账面净值 0 元，该应收账款涉及到如下法律、经济未决事项：

莱茵达与中兴电缆开展铜杆购销业务，中兴电缆以电缆成品、设备作为抵押。中兴电缆法定代表人蒋川良将其拥有的中兴电缆 10% 的股权向莱茵达提供质押担保。由于无法偿还到期债务，中兴电缆又与莱茵达签订《债权转让协议》，将依法享有的 (2011) 宜商初字第 0143 号《民事判决书》项下全部债权转让给莱茵达。目前莱茵达以该债权为依据申请宜兴法院拍卖被执行人位于苏州市人民路 3188 号 3 幢 401 室房产，已于 9 月 9 日开拍，9 月 10 日于司法拍卖平台拍卖成交，成交价 319.545 万元，扣除优先债权、执行费、过户税费等款项，该房产拍卖变卖预计可收回 250 万元。另外，中兴电缆目前已无可供处置的有价值电缆，设备处于闲置状态。

评估人员向被评估单位法务及管理人员了解该案件目前进展和抵押物状况，对抵押物进行了现场勘查，并和本案律师进行函证。最终，根据目前收集资料的实际情况，结合抵押物现状和律师意见，对该案件所涉债权按抵押物拍卖、变卖、优先受偿可能实现的金额 2,865,300.00 元确认评估值。

3.截止评估基准日，被评估单位对郎溪瑞丰铜业有限公司的应收账款账面余额 10,978,902.14 元，账面净值 0 元，该应收账款涉及到如下法律、经济未决事项：

莱茵达与郎溪瑞丰铜业有限公司（以下简称“郎溪瑞丰”）开展阴极铜购销业务，为担保郎溪瑞丰能履行付款义务，双方签订《最高额抵押合同》，抵押物为存放于郎溪瑞丰厂区内企联公司仓库中的铜原材料、半成品、成品，同时，胡毓瑞、徐跃伟提供连带保证责任担保。因抵押物存在造假嫌疑，莱茵达已报案，截止评估基准日，已对抵押物实施刑案程序。

评估人员向被评估单位法务及管理人员了解该案件目前进展和抵押物状况，对抵押物进行了现场勘查，并和本案律师进行函证。最终，根据目前收集资料的实际情况，结合抵押物现状和律师意见，对该案件所涉债权按抵押物拍卖、变卖、优先受偿可能实现的金额 531,000.00 元确认评估值。

4.截止评估基准日，被评估单位对国能子金电缆南通有限公司的应收账款账面余额 27,518,626.44 元，账面净值 0 元，该应收账款涉及到如下法律、经济未决事项：

莱茵达与国能子金电缆南通有限公司（以下简称“国能子金”）开展购销业务，国能子金法定代表人张建华为《贸易合作框架协议》（LYDZ20130617）担保提供连带责任担保，保证担保的最高金额为人民币 4000 万元。国能子金以其仓库内设备及存货提供担保。2017 年 8 月，由于国能子金未能偿还到期债务，莱茵达向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼，南京市鼓楼区人民法院出具（2017）苏 0106 民初 8008 号民事调解书，双方当事人达成如下协议：被告国能子金支付货款 32,018,595.20 元，利息 1,662,165.32 元；若被告国能子金未能按约定支付上述款项，原告莱茵达可就抵押物折价、拍卖或变卖所得价款享有优先受偿权；国能子金应于调解协议签订之日起 15 和工作日内将坐落于如东县县城工业新区苏 223 公路东侧国有建设用地使用权抵押登记给莱茵达；国能子金应于调解协议签订之日起 15 和工作日内将其所有的 6 台上引法冶炼炉抵押登记给莱茵达；张建华应于调解协议签订之日起 15 和工作日内将其截止 2017 年 9 月 13 日持有的国能子金的全部股权质押登记给莱茵达。

2017 年 9 月，莱茵达与国能子金签订《抵押合同》，国能子金将 6 台上引法冶炼炉抵押给莱茵达，同时，莱茵达与张建华签订《质押合同》，张建华将其持有的国能子金共计 2,740.00 万元的股份全部质押给莱茵达。由于国能子金不能满足当

地房产局办理土地抵押手续的相关资质，未能按照调解协议办成土地抵押。目前，国能子金抵押的电缆已处置，回款 450.00 万元。

2018 年 4 月莱茵达根据调解书约定向南京市鼓楼区人民法院申请强制执行，请求强制执行国能子金支付申请人贷款本金 31,498,220.94 元及利息；莱茵达就国能子金名下的 6 台上引法冶炼炉折价、拍卖或变卖所得价款优先受偿等。2018 年 7 月经被申请人当地政府协调，为避免国能子金因资产冻结导致信贷断裂，申请执行终结。2018 年 11 月 29 日因国能子金仍未按照调解书履行义务，为维护莱茵达的合法权益，特向法院申请恢复强制执行。目前国能子金在如东经济开发区管委会主导下，围绕将国能子金土地用于建设传感器产业园及配套服务项目的方案，双方商定以建设的标准化工业厂房抵债，莱茵达已向执行法院申请终结本次执行。

评估人员向被评估单位法务及管理人员了解该案件目前进展和抵押物状况，对抵押物进行了现场勘查，并和本案律师进行函证。由于以房抵债方案所涉及房产尚未开始建设，未来方案是否变更调整，能否顺利建设，能否顺利取得产权存在较大不确定性，最终，评估人员对该案件所涉债权按抵押物拍卖、变卖、优先受偿可能实现的金额 4,421,800.00 元确认评估值。

5.截止评估基准日，被评估单位对南京满庭芳贸易有限公司的预付账款账面余额 59,106,250.00 元，账面净值 3,311,500.00 元，该应收账款涉及到如下法律、经济未决事项：

2016 年 6 月 28 日，莱茵达与南京满庭芳贸易有限公司（以下简称“满庭芳”）签订《肥料购销合同》（LYD04-20160628），约定莱茵达向满庭芳采购肥料，吴天宝向莱茵达出具《保证承诺函》，为满庭芳交货义务承担最高金额 6000 万元的保证担保。合同签订后，莱茵达向满庭芳预付货款 5,910.625 万元，但满庭芳未能履行交货义务。2016 年 8 月，莱茵达、连云港宝翔置业有限公司（以下简称“宝翔置业”）与满庭芳签订《补充协议》，约定：莱茵达与宝翔置业于 2012 年 8 月 2 日签订 116 份《商品房预售合同》，宝翔置业自愿加入满庭芳对莱茵达的债务，并且自愿放弃 116 份《商品房预售合同》项下的全部购房款，用于抵充宝翔置业、满庭芳应向莱茵达返还的预付款。2017 年 10 月，由于宝翔置业未按约定交付房屋，莱茵达向连云港市中级人民法院提起诉讼，要求交付 116 套商品房，并于诉讼调查中发现 116 套商品房中的 103 套商品房在签订《补充协议》之前已被宝翔置业伪造莱茵达印章办理退房手续，并转卖给其他人。故莱茵达撤回民事诉讼，于 2018 年 9 月向连云港公安局海州分局报案，请求追究宝翔置业及其实际控制人吴天宝刑事责任。公安机关已冻结剩余 13 套备案在莱茵达名下房产。目前公安机关正在调查中，通过追赃可以挽回多少损失难以预计。

评估人员向被评估单位法务及管理人员了解该案件目前进展和已冻结财产状况，对已冻结财产进行了现场勘查，并和本案律师进行函证。最终，根据目前收集资料的实际情况，结合已冻结财产现状和律师意见，对该案件所涉债权按已冻结财产的可收回金额 3,311,500.00 元确认评估值。

6.因买卖纠纷，远东电缆向宜兴市人民法院提起诉讼，要求莱茵达支付价款人民币 2,775,503.80 元并承担逾期付款违约金，并申请法院财产保全。2019 年 7 月 12 日，宜兴市人民法院出具(2019)苏 0282 民初 8273 号《民事裁定书》，裁定冻结莱茵达银行存款 300.00 万元或查封相应价值的财产及财产权益。2019 年 7 月 31 日，莱茵达向宜兴市人民法院提起反诉，请求法院就远东电缆尚未交付货物的部分终止双方签订的《购销合同》及补充协议，并返还莱茵达多支付的货款 676,884.20 元及相应利息。目前，该案已于 2019 年 9 月 4 日开庭审理，现待法院判决。

因为上述案件，被评估单位存放于宁波银行下关分行的 300.00 万元货币资金被冻结。因本案判决结果尚不明朗，本次评估未考虑该未决诉讼和资金冻结事项对评估值的影响。

7.因买卖纠纷，舒广殿向兴化市人民法院提起诉讼，要求莱茵达和江苏汇达再生资源有限公司(以下简称“汇达公司”)向其支付货款 107.222479 万元及违约金。2019 年 4 月 23 日，兴化市人民法院出具(2018)苏 1281 民初 3836 号《民事判决书》，判令莱茵达和汇达公司共同支付舒广殿货款 107.222479 万元及违约金。2019 年 5 月 9 日，莱茵达、汇达公司均向泰州市中级人民法院提起上诉，二审已于 2019 年 8 月 1 日开庭审理。2019 年 9 月 17 日，莱茵达、汇达公司、舒广殿达成调解协议，约定莱茵达、汇达公司向舒广殿支付 100.00 万元，双方权利义务关系消灭。莱茵达、汇达公司达成协议，该 100.00 万元由汇达公司支付。故本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

8.因买卖纠纷，蒋纪明向扬中市人民法院提起诉讼，要求莱茵达和汇达公司向其支付货款 1,065,914.78 元及违约金。2019 年 5 月 10 日，扬中市人民法院出具(2018)苏 1182 民初 1983 号《民事判决书》，判令莱茵达和汇达公司共同支付蒋纪明货款 1,065,914.78 元及违约金。同时，扬中市人民法院出具(2018)苏 1182 民初 1983 号《民事裁定书》，裁定冻结莱茵达银行存款 1,249,914.00 元或查封相应价值的财产。

因为上述案件，被评估单位存放于南京银行新街口支行的 1,249,914.00 元货币资金被冻结。2019 年 9 月，莱茵达、汇达公司、蒋纪明达成调解协议，约定莱茵达、汇达公司向蒋纪明支付 101.50 万元，双方权利义务关系消灭。莱茵达、汇达公司达成协议，该 101.50 万元由汇达公司支付。故本次评估未考虑该事项对评估值的影响。



9.因买卖纠纷，深圳市大荒缘国际贸易有限公司（以下简称“大荒缘公司”）向南京市鼓楼区法院提起诉讼，要求莱茵达支付货款 13,105,094.00 元、赔偿金 1,310,509.4 元、违约金 3,538,375.38 元。2019 年 4 月 12 日，南京市鼓楼区人民法院出具“(2018)苏 0106 民初 2596 号”《民事判决书》，判令莱茵达向大荒缘公司支付货款 13,105,094.00 元及逾期利息，无锡市宏泰园科技有限公司与单苗君承担连带清偿责任。本案系 2015 年至 2016 年期间莱茵达公司和大荒缘公司肥料业务引起，莱茵达公司账面记载为大荒缘公司在 2016 年四份合同项下共欠付莱茵达公司 6,845,000.00 元，原因是莱茵达公司在该四份合同项下支付预付款，但大荒缘公司并未交货。2019 年 4 月 25 日，莱茵达向南京市中级人民法院提起上诉。目前案件待南京中院排期开庭。

莱茵达于 2017 年与江苏汇鸿国际集团股份有限公司签订了债权转让协议，将该债权转让给了江苏汇鸿国际集团股份有限公司，江苏汇鸿国际集团股份有限公司又将该债权转让给了江苏苏汇资产管理有限公司（以下简称“苏汇公司”）。按照莱茵达和苏汇公司双方确认的文件，该债权可能产生的损失由苏汇公司承担。因本案审理结果尚不明朗，且相关债权已经转让，故本次评估未考虑该未决诉讼对评估值的影响。

10.因买卖纠纷，莱茵达在南京市鼓楼区人民法院起诉厦门国贸实业有限公司（以下简称“厦门国贸”），要求厦门国贸支付 9,575,677.23 元及利息。厦门国贸提起管辖权异议，鼓楼法院驳回其管辖权异议，后厦门国贸提起管辖权异议上诉，南京中院裁定将案件移送厦门思明法院审理。2019 年 3 月 6 日，厦门思明法院裁定驳回莱茵达起诉。莱茵达提起上诉，2019 年 6 月 11 日，厦门市中级人民法院出具（2019）闽 02 民终 2572 号《民事裁定书》，裁定撤销厦门思明法院（2019）闽 0203 民初 1506 号民事裁定书，指令厦门思明法院审理。目前，因厦门国贸愿意配合莱茵达向厦门国贸的下游企业追索欠款后支付给莱茵达，莱茵达有可能可以通过该方式实现债权，莱茵达已向厦门思明法院申请撤诉，2019 年 8 月 21 日，厦门思明法院准许莱茵达撤诉。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

11.因买卖纠纷，莱茵达向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼，要求葛洲坝南京设计院、中国葛洲坝集团电力有限责任公司支付 25,780,670.28 元货款、644,516.75 元延期费及违约金。2019 年 7 月 29 日，南京市鼓楼区人民法院出具（2019）苏 0106 民初 5680 号《民事判决书》，判令葛洲坝南京设计院支付莱茵达货款 25,780,670.28 元及相应逾期付款利息。2019 年 8 月，莱茵达、葛洲坝南京设计院均就利息部分向南京市中级人民法院提起上诉。目前葛洲坝南京设计院已向莱茵达支付 25,780,670.28 元货款本金。对于双方有争议的部分，即逾期付款利息的标准、从是

否应承担逾期利息，需要经过二审法院的审理才能作出认定。因本案判决结果尚不明朗，本次评估未考虑该未决诉讼对评估值的影响。

12.因买卖纠纷，莱茵达于 2019 年 6 月向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼，请求法院判令安徽朗润企业管理有限公司（以下简称“朗润企管”）支付欠款 26,361,071.12 元、利息及违约金，并申请法院查封案涉房产。目前，因朗润企管法人季永法涉嫌刑事犯罪，案件已中止审理。根据 2017 年签订的债权转让协议，莱茵达将该债权转让给了江苏汇鸿国际集团股份有限公司后，江苏汇鸿国际集团股份有限公司又将该债权转让给了江苏苏汇资产管理有限公司。上述债权本金，以及相对应的利息、违约金和担保债权、其他相关权益全部转让给最终受让方。由于相关债权已转让，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

13.因承包经营和支付餐费纠纷，2019 年 6 月，熊士伟向南京市鼓楼区人民法院提起诉讼，要求莱茵达继续履行《开元阁承包经营合同》，支付餐费及其他相关费用 180 余万元。2019 年 6 月 28 日，莱茵达向江苏省南京市鼓楼区人民法院提起反讼，请求法院判令熊士伟与莱茵达承包经营关系已解除、立即交还经营场所、立即结算承包期间所欠缴的承包金及代付的各项费用 80 余万元。目前，案件已开庭审理，待法院判决。因本案判决结果尚不明朗，本次评估未考虑该未决诉讼对评估值的影响。

14.截止评估基准日，被评估单位对滁州市金达石油有限公司、江苏金翔石油化工有限公司、江苏明林达光电科技有限公司（以下简称“明林达”）、南京蓝燕石化储运实业有限公司的应收款项、预付款项，均已判决或调解完毕，目前处于已强制执行或申请强制执行阶段。其中，由于明林达于诉讼调解后未能向莱茵达付款，莱茵达申请强制执行，而明林达已无财产可供执行，预计无法收回，因此对明林达的债权评估为零。其他款项由于委托方及被评估单位未能提供债务人、债务责任关联方基准日财务报表或审计报告，评估人员亦不能通过公开市场或其他途径获得债务人、债务责任关联方基准日的资产负债状况、经营情况等资料。受此限制，评估人员无法采取相应的评估程序对债务人和债务责任关联方的综合偿债能力作出合理判断。故本次评估对于该部分应收款可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后确定评估值。对该部分预付款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

15.被评估单位子公司—江苏开元国际集团石化有限公司（以下简称“开元石化”）于评估基准日存在未决诉讼事项，开元石化与连云港中色国际货运代理有限公司、江苏连云港港口股份有限公司东联港务分公司和江苏连云港港口股份有限公司存在仓储保管合同纠纷，开元石化已经作为原告向法院提起诉讼，要求被告

立即交付货物或赔偿损失等，目前该案件正在审理过程中。根据该案律师的函证回函，目前该案还处于交换证据阶段，鉴定结论未知，但就目前的证据和相关当事方可执行财产的情况而言，无法保证胜诉，预计无可收回金额。截至评估基准日，开元石化对江苏连云港港口股份有限公司东联港务分公司的应收账款账面余额 9,904,521.48 元，账面净值 0 元。本次评估根据实际情况，结合律师询证函回函，确认该项应收账款的预计风险损失 9,904,521.48 元，并以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。

16.被评估单位子公司—江苏开元国际集团轻工设备有限公司（以下简称“开元轻设”）于评估基准日存在未决诉讼事项：因买卖合同纠纷，开元轻设向南京市鼓楼区人民法院起诉连云港大吉塑业有限公司（以下简称“大吉塑业”），要求大吉塑业支付欠款 294 万元及利息。2019 年 8 月 26 日，南京市鼓楼区人民法院出具（2019）苏 0106 民初 12 号《民事调解书》，调解双方达成一致决定：大吉塑业于 2019 年 11 月 25 日起至 2021 年 6 月 25 日前分期偿还 294 万元货款本金及相关所有利息 272,310.00 元，利息从 2018 年 10 月 1 日起按照 4.35% 计算随当期本金同时归还，任一期未能按时支付的，开元轻设可申请强制执行，利息按违约金标准计算。截至评估基准日，开元轻设对大吉塑业的应收账款账面余额 294 万元，账面净值 0 元。由于难以确定期后是否能按时收回相应本金及利息，本次评估按照账龄分析法，估计出该项应收账款的预计风险损失 58,800.00 元，并以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。

评估人员提醒报告使用者注意，本次评估未考虑上述应收款项、预付款项所涉及的利息、违约金和滞纳金。

由于委托方及被评估单位未能提供应收款项、预付款项中不良债权所涉及的债务人、债务责任关联方基准日财务报表或审计报告，评估人员亦不能通过公开市场或其他途径获得债务人、债务责任关联方基准日的财务状况、经营情况等资料。本次评估依据现有资料，对该部分不良债权仅考虑了债务人和债务责任关联方提供的担保措施所能获得的受偿程度。评估基准日后，若上述应收款项实际回收金额或应付款项实际需承担金额与本次评估结果不一致，应相应调整评估结果。

#### （五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

被评估单位及其子公司存在房产租赁事项概况如下：

江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司位于南京市鼓楼区湖南路 181 号 13 层、16 层的办公场所为江苏开元国际集团有限公司所有，目前为无偿使用，无需支付租赁费。

被评估单位子公司—江苏开元国际集团石化有限公司位于南京市湖南路 181 号 5 层的办公经营场所，系由母公司江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司无偿提供其使用。

被评估单位子公司—江苏开元国际集团轻工设备有限公司位于南京市鼓楼区湖南路 181 号 11 层的办公场所为江苏开元国际集团有限公司所有，但双方未对租赁方式（有偿、无偿）进行约定。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

（七）本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（八）其他需要说明的事项

截至评估基准日，被评估单位拥有的 12,779.30 吨煤炭存放于扬子江港仓库，由于仓储合同纠纷，仓储公司拒绝被评估单位人员及评估人员现场查看货物。评估人员收集了被评估单位 2018 年 12 月 26 日的经仓储公司人员签字确认的自盘表以及该批煤炭的购销合同，查阅了相关账簿记录和原始凭证，确认存货的权属状况，但无法现场盘点或函证以确认该批存货的数量，亦无法对该部分存货的品质进行判断，故本次评估结合现有资料和企业相关情况说明对该批存货按账面值确认。

本次评估结论是依据评估人员可获得的资料进行的，本次评估所需资料主要由被评估单位提供。对于未能获得的资料评估机构不承担责任。我们提醒报告使用者，当报告使用者获取债务人及债务责任关联方的相关资料与本报告所披露的情况发生变化时，需根据所获取的资料变化情况重新评估或调整评估结果。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构或其授权部门备案后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

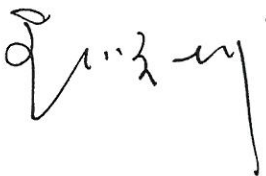
资产评估报告日为 2019 年 10 月 08 日。



（此页以下无正文）


(此页无正文)



资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：

资产评估师：   
资产评估师 陈 蓓  
32120007

资产评估师：刘文利   
资产评估师 刘文利  
32040066

资产评估报告日：2019 年 10 月 08 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室  
邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872