

本报告依据中国资产评估准则编制

**江苏国泰国绵贸易有限公司拟与江苏国泰国际  
集团华诚进出口有限公司合并项目所涉及的  
江苏国泰国际集团华诚进出口有限  
公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

中企华评报字(2020)第 1209-02 号  
(共三册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二〇年五月二十九日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	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 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	12
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	25
九、评估假设 .....	27
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	30
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	31
十三、资产评估报告日 .....	32
资产评估报告附件 .....	33

## 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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其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。

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

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏国泰国际集团股份有限公司、江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**评估目的：**江苏国泰国绵贸易有限公司拟与江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司合并，为此需对江苏国泰国际集团华诚进出口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。

**评估对象：**江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**被评估单位的全部资产及负债。

资产包括流动资产、债权投资、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、递延所得税资产等，负债为流动负债。

**评估基准日：**2019年12月31日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法、收益法

**评估结论：**本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司评估基准日总资产账面价值为 18,141.04 万元；总负债账面价值为 7,381.30 万元；净资产账面价值为 10,759.74 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 19,354.94 万元，

增值额为 8,595.20 万元，增值率为 79.88%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

# 江苏国泰国绵贸易有限公司拟与江苏国泰国际 集团华诚进出口有限公司合并项目所涉及的 江苏国泰国际集团华诚进出口有限 公司股东全部权益价值

## 资产评估报告正文

江苏国泰国际集团股份有限公司、江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司的股东全部权益在评估基准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

本次评估的委托人为江苏国泰国际集团股份有限公司和江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司，被评估单位为江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### (一)委托人一简介

公司名称：江苏国泰国际集团股份有限公司

住所：张家港市国泰时代广场 11-24 楼

法定代表人：张子燕

注册资本：156353.6598 万人民币

成立日期：1998 年 05 月 07 日

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：国内贸易；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；服装、鞋帽、服饰、日用百货、针纺织品、皮革制品的生产加工及网络销售。对外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员），预包装食品批发与零售。（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）委托人二及被评估单位简介

### 1. 公司简况

公司名称：江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司（简称“国泰华诚”）

法定住所：杨舍镇人民中路国泰大厦 10、11、12、14 楼

经营场所：杨舍镇人民中路国泰大厦 10、11、12、14 楼

法定代表人：王建华

注册资本：2700 万人民币

成立日期：1998 年 04 月 15 日

营业期限：1998-04-15 至无固定期限

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；纺织原料、化工原料、食品、建筑材料、五金交电、金属材料、机电产品、仪器仪表、针纺织品、日用百货购销。（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。）

一般项目：日用口罩（非医用）销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；产业用纺织制成品销售；食品添加剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）（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）

### 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司前身为集体企业张家港市对外经济发展公司。

1998 年 3 月 16 日，根据国泰集团出具《关于对外经济发展有限公

司股权设置的批复》(批字第 11 号), 批准对外经济发展公司改制为有限责任公司, 改制后注册资本为 200 万元, 其中 120 万元由国泰工会将其产权转让给公司职工现金购股出资, 占注册资本的 60%; 80 万元由国泰工会以其在公司的资产出资, 占注册资本的 40%。

1999 年 4 月 20 日, 顾亚芳与王卫忠、李伟胜签署《出资转让协议书》, 顾亚芳将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给前述各受让方, 转让后由各受让方承担受让股金的债权债务。

2002 年 8 月 10 日, 沈玉平与钱维仁、蔡萍签署《出资转让协议书》, 沈玉平将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给前述各受让方, 转让后由各受让方承担受让股金的债权债务。

2002 年 9 月 21 日, 顾伟与董明、李伟胜、蔡萍、钱维仁签署《出资转让协议书》, 顾伟将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给前述各受让方, 转让后由各受让方承担受让股金的债权债务。

2003 年 3 月 28 日以及 2003 年 9 月 23 日, 国泰工会与盛泰投资分别签署了《出资转让协议书》以及《补充协议》, 国泰工会将其持有的国泰华诚的 80 万的出资额以 88 万元的价格转让给盛泰投资。

2003 年 9 月 23 日, 国泰华诚的股东国泰集团、盛泰投资及职工股股东(作为新增股东黄春兴、丁鸣浩、秦友军、郭兰芳未参加股东会)召开了股东会并作出如下决议: A.同意新增国泰集团、黄春兴、丁鸣浩、秦友军、郭兰芳为公司股东。B.公司注册资本由 200 万元增加到 500 万元。C.新增出资 300 万元, 其中: 国泰集团出资 100 万元; 盛泰投资出资 95 万元; 董明、蔡萍等 14 人出资 105 万元。增资后国泰集团持有 20% 股权, 盛泰投资持有 35% 股权, 职工个人持有 45% 股权。

2003 年 10 月 16 日, 张家港工商局核发了《名称变更核准通知书》(名称核准号: 320000M013198, 核准国泰华诚的名称变更为“江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司”)。

2004 年 12 月 18 日, 国泰华诚注册资本由 500 万元变更为 800 万元, 同时蔡剑锋与董明签署了《出资转让协议》, 蔡剑锋将出资额 9 万元转让给董明, 转让价格为 9.9 万元; 同日, 蔡萍与董明签署了《出资转让

协议》，蔡萍将出资额 4 万元转让给董明，转让价格为 4.4 万元。同日，蔡萍与闵伟东签署了《出资转让协议》，蔡萍将出资额 3 万元转让给闵伟东，转让价格为 3.3 万元。同日，蔡萍与李伟胜签署了《出资转让协议》，蔡萍将出资额 2 万元转让给李伟胜，转让价格为 2.2 万元。

2006 年 12 月 21 日，国泰华诚注册资本由 800 万元变更为 1000 万元，同时张建忠与李伟胜签署了《出资转让协议》，张建忠将出资额 5 万元转让给李伟胜，转让价格为 5.5 万元，张建忠与蔡萍签署了《出资转让协议》，张建忠将出资额 4 万元转让给蔡萍，转让价格为 4.4 万元。

2008 年 5 月 26 日，王晓鸣与杨勇签署了《出资转让协议》，王晓鸣将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给杨勇；王卫忠与蔡萍签署了《股权转让协议》，王卫忠将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给蔡萍；丁鸣浩与陈健、郭兰芳签署了《出资转让协议》，丁鸣浩将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给前述各受让方；蔡萍与闵伟东、钱维仁、王学兵、薛为民、秦友军、肖锋、葛钰萍、戴芳签署了《股权转让协议》，蔡萍将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给前述各受让方；盛泰投资与高亚飞、陈健、郭兰芳、蔡萍签署了《股权转让协议》，盛泰投资将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给前述各受让方。

2009 年 3 月 3 日，卢晓丽与郭兰芳、陈健、肖锋、杨勇签署了《股权转让协议》，约定卢晓丽将其持有的国泰华诚的出资额 10 万元进行转让，其中，郭兰芳受让出资额 4 万元，陈健受让出资额 2 万元，肖锋受让出资额 2 万元，杨勇受让出资额 2 万元；受让方应在 2009 年 3 月 6 日前将股权转让价款一次性支付给卢晓丽；孟瑜与薛为民签署了《股权转让协议》，约定孟瑜将其持有的国泰华诚的出资额 10 万元进行转让给薛为民，受让方应在 2009 年 3 月 6 日前将股权转让价款一次性支付给孟瑜。

2009 年 3 月 6 日，国泰华诚注册资本由 1000 万元变更为 1200 万元。

2010 年 3 月 5 日，秦友军与董明签署了《股权转让协议》，约定秦友军将其持有的国泰华诚的出资额 11 万元转让给董明，转让价格为 11

万元。

2010年3月19日，国泰华诚注册资本由1200万元变更为1500万元。

2014年6月30日，肖锋与薛为民、周春梅、石飞燕签署《股权转让协议》，肖锋将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给前述各受让方；戴芳与蔡文览、庞淡秋签署《股权转让协议》，戴芳将其持有的国泰华诚的股金相应部分转让给前述各受让方；宋洁与庞淡秋签署《股权转让协议》，宋洁将其持有的国泰华诚股金相应部分转让给庞淡秋。

2015年12月以及2016年5月，江苏国泰国际集团国贸股份有限公司与江苏国泰国际集团有限公司、张家港保税区盛泰投资有限公司等分别签订了《发行股份及支付现金购买资产协议》和《补充协议》，江苏国泰国际集团国贸股份有限公司购买上述各方持有的国泰华诚59.82%的股权。

2017年1月，钱为仁与薛为民签订了《股权转让协议》，钱为仁将其持有的国泰华诚0.40%的股权转让给薛为民。

2017年4月，张家港保税区华诚企业管理合伙企业(有限合伙)与董明、李伟胜等签署了《股权转让协议》，规定张家港保税区华诚企业管理合伙企业(有限合伙)购买上述各方持有的国泰华诚的40.18%的股权。

2017年6月，张家港保税区华诚企业管理合伙企业(有限合伙)与张家港保税区瑞诚企业管理合伙企业(有限合伙)签订了《股权转让协议》，张家港保税区华诚企业管理合伙企业(有限合伙)将其持有的国泰华诚17.86%的股权转让给张家港保税区瑞诚企业管理合伙企业(有限合伙)。

截至评估咨询基准日，国泰华诚股权结构如下表：

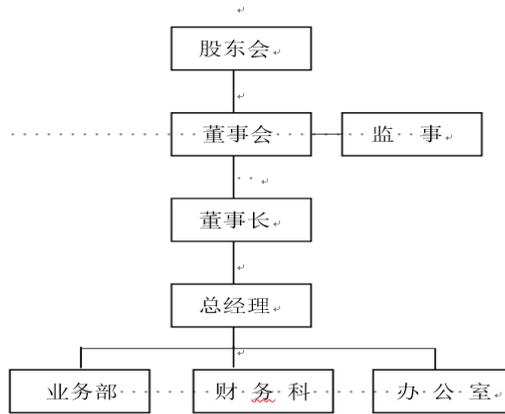
金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	江苏国泰国际集团国贸股份有限公司	1,615.19	59.82
2	张家港保税区华诚企业管理合伙企业(有限合伙)	602.67	22.32
3	张家港保税区瑞诚企业管理合伙企业(有限合伙)	482.14	17.86
	合计	2,700.00	100.00

### 3.公司产权和经营管理结构:

被评估单位下设总经理、业务部、财务科、办公室等部门。

江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司组织机构如下所示:



### 4.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
流动资产	21,329.09	18,149.67	14,357.81
非流动资产	2,489.32	2,685.54	3,783.23
资产合计	23,818.41	20,835.21	18,141.04
流动负债	17,086.78	10,887.86	7,381.30
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	17,086.78	10,887.86	7,381.30
所有者权益	6,731.63	9,947.35	10,759.74

被评估单位近三年的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年度
一、营业总收入	61,072.21	55,887.79	41,246.36
减: 营业总成本	56,434.71	50,976.62	37,339.90
税金及附加	48.71	54.80	50.38
销售费用	1,830.15	1,660.36	1,682.07
管理费用	942.41	643.95	602.17

江苏国泰国绵贸易有限公司拟与江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司合并  
项目所涉及的江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
财务费用	138.86	1,344.06	175.37
资产减值损失	301.01	-230.71	32.25
其他	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-” 号填列)	120.46	2,016.90	69.40
其他收益	140.01	147.45	185.77
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	1,636.83	3,603.06	1,619.39
加：营业外收入	-4.35	4.39	541.31
减：营业外支出	0.04	0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	1,632.44	3,607.45	2,160.70
减：所得税费用	387.00	397.64	542.36
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	1,245.44	3,209.81	1,618.35

被评估单位评估基准日、2018 年度、2017 年度的会计报表均经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

#### 5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人一为被评估单位的控股股东，委托人二与被评估单位为同一家单位。

#### (三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

江苏国泰国绵贸易有限公司拟与江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司合并，为此需对江苏国泰国际集团华诚进出口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。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

评估对象是江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司的股东全部权益价值。

### (二)评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、债权投资、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、递延所得税资产等，负债为流动负债。总资产账面价值为 18,141.04 万元，总负债账面价值为 7,381.30 万元，净资产账面价值为 10,759.74 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

### (三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、房屋建筑物类资产、设备类资产、长期股权投资等。主要资产的类型及特点如下：

#### 1.存货

纳入本次评估范围的存货为库存商品，主要为四氯乙烯、四氟乙烷、面料、异佛尔酮、表面活性剂、异丁烷等。

#### 2.房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 20 项，建筑面积 5,681.80 平方米，房屋建筑物主要用途为商业、办公、住宅，其中包含 9 项房屋、1 个车位、1 项土地出让费和 9 项装修费用。纳入评估范围的 9 项房屋，主要坐落于张家港杨舍西街 2 号、杨舍镇花园浜二村、杨舍镇人民中路 43 号、上海汶水东路 298 弄 18 号和水电路 393 弄 2 号、上海水电路 393 弄 2 号，建成于 1992 年至 2012 年。房屋建筑物以框架结构为主，还有部分为砖混结构和混合结构。评估基准日，房屋建筑物日常维护保养正常，均可正常使用。

#### 3.设备类资产

##### (1)机器设备

纳入评估范围的机器设备为 13 项/批，为满足日常经营需要的缝纫设备以及办公家具等，目前使用状态正常。

### (2)运输设备

纳入评估范围的车辆共计 5 辆，购置于 2006 年至 2014 年，主要为企业日常经营所用，包括丰田花冠、本田奥德赛、奥迪 A6L 等，目前车辆使用状况正常。

### (3)电子设备

纳入评估范围的电子设备主要包括电脑、大金空调、ERP 服务器、打印机等，目前除了 4 台电脑处于待报废状态之外，其余资产均使用状况正常。

## 4.长期股权投资

截至评估基准日，国泰华诚有 1 家长投公司，其持股比例情况如下：

金额单位：人民币元

序号	股权投资单位名称	股权比例 (%)	投资金额	账面金额	经营情况
1	张家港市国泰投资有限公司	3.95	5,450,000.00	10,987,854.39	正常经营

## 5.企业申报的无形资产情况

企业无申报的无形资产。

## 6.企业申报的其他表外资产情况

企业无申报表外资产。

## 7.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2019年12月31日。

评估基准日由委托人确定。委托人选择此评估基准日主要是考虑到选择距离经济行为的实现日较近的会计期末。评估基准日的选择对评估结果没有重大影响，能较为合理地反映相关资产的最新状况。评估基准日由委托人确定。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1. 江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司股东会决议。

### (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》(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通过修正);

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修正);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(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修订);

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

7. 《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);

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号,国务院令第588号修订);

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理

委员会、财政部令第 32 号);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

11. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号);

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 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. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国有资产权[2009]941 号);

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号);

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

18. 《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);

19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

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. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13 号);

22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);

23. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (四)权属依据

- 1.房屋所有权证或者不动产权证书;
- 2.机动车行驶证;
- 3.其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
- 2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);
- 3.《中华人民共和国海关进出口税则》(2019年);
- 4.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 5.《机电产品报价手册》(2020年);
- 6.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 7.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 8.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 9.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 10.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 11.Wind 资讯金融终端;

## 12.与此次资产评估有关的其他资料。

### (六)其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 4.立信会计师事务所有限公司出具的审计报告;
- 5.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

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，因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，且市场上不存有纯粹为化工医药的外贸上市公司，市场法不适用本项目，故本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。

### (一)资产基础法

## 1.流动资产

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)应收账款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。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；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(5)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

## 2.债权投资（原持有至到期投资）

纳入本次评估范围的债权投资为被评估单位对张家港保税区国泰景云房产置业有限公司的长期应收款，评估人员核对明细账与总账、

报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额，本次评估以核实无误后的账面值确定评估值。

### 3.长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资为非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位归属于母公司的净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

### 4.其他权益工具投资

纳入本次评估范围的其他权益工具投资为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额，本次评估以核实无误后的账面值确定评估值。

### 5.设备类固定资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，部分采用市场法评估。

#### ☆成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1)重置全价的确定

##### ①设备重置全价的确定

设备重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定及“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，符合增值税抵扣条件的设

备，设备重置全价扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

#### A.设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。本次设备购置价包含运杂费，不再计取。

#### C.可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定和“财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号”，对于符合增值税抵扣条件的固定资产扣除相应的增值税。

可抵扣的增值税=设备购置价/1.13×13%

#### ②车辆重置成本的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照费及其他相关费用，确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费及其他相关费用-可抵扣的增值税

其中，车辆购置税=购置价/1.13×10%

#### (2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、

已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定综合成新率。计算公式如下：

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

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{经济年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

### (3)评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### ☆市场法

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具和废弃设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

### 6.房屋建筑物类资产

对房屋建筑物主要采用市场法进行评估。对于出租在外的发展大楼，本次采用收益法进行评估。

#### (1)市场法

对国泰大厦办公楼以及杨舍镇花园浜二村住宅等房屋，由于当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$\text{委估房地产价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{委估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数} \times$$

委估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值 × 委估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值 × 委估房地产权益状况值/参照物房地产权益状况值

## (2)收益法

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

收益法计算公式如下：

$$P = \frac{A}{(r-s)} \times \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P：表示房地产价值；

A：表示单位期间净收益；

r：表示单位期间资本化率；

s：表示单位期间租金递增率；

n：表示剩余收益期限。

## 7.递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员结合相关往来科目坏账准备以及评估基准日被评估单位适用的所得税率，核实了递延所得税资产的计算过程。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

## 8.负债

被评估单位的负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

## (二)收益法

## 1.收益法具体方法和模型的选择

### (1)收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n F_i(1+r)^{-i} + F_{n+1}/r(1+r)^{-n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值

$F_i$ ：企业未来第*i*年预期自由现金流量

$F_{n+1}$ ：永续期年预期自由现金流量

r：折现率

i：收益期计算年

n：预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

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

### (2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合

理性相对较差，本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流，预测期预测到企业生产经营稳定年度。本次预计企业 2024 年达到稳定状态。

### (3)收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次预估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

### (4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

### (5)终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量流按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不在预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

### (6)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本。

公式：

$$WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中，E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，公式：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：rf：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

#### (7)溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

#### (8)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括不具有控制权的长期股权投资、发展大楼房屋、债权投资、其他权益工具投资、递延所得税资产、应付股利等，本次评估采用成本法、收益法进行评估。

#### (9)单独评估的长期股权投资

单独评估的长期股权投资是指企业于评估基准日时已形成的对外股权投资，且没有纳入收益法预测范围的长期股权投资。

### 2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位评估基准日无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 5 月 29 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

2020 年 4 月 1 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备

#### 1.拟定评估计划（或评估方案）

#### 2.组建评估团队

#### 3.实施项目培训

##### (1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

##### (2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三)现场调查

评估人员于 2020 年 4 月 7 日至 2020 年 4 月 30 日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)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、

资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

### (3)现场实地勘查

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勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业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)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

#### (四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### (五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 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.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

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.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## (二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营方式与目前保持一致，经营范围由原先的纺织、医药转变为医药；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产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，签名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)收益法评估结果

江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司评估基准日总资产账面价值为 18,141.04 万元；总负债账面价值为 7,381.30 万元；净资产账面价值为 10,759.74 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 19,354.94 万元，增值额为 8,595.20 万元，增值率为 79.88%。

### (二)资产基础法评估结果

江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司评估基准日总资产账面价值为 18,141.04 万元，评估价值为 23,386.01 万元，增值额为 5,244.97 万元，增值率为 28.91%；总负债账面价值为 7,381.30 万元，评估价值为 7,381.30 万元，增额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值 10,759.74 为万元，资产基础法评估价值为 16,004.71 万元，增额为 5,244.97 万元，增值率为 48.75%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	14,357.81	14,267.03	-90.78	-0.63
二、非流动资产	2	3,783.23	9,118.98	5,335.75	141.04
其中：长期股权投资	3	1,098.79	1,098.58	-0.21	-0.02
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	1,339.13	6,675.08	5,335.95	398.46
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	1,345.32	1,345.32	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>18,141.04</b>	<b>23,386.01</b>	<b>5,244.97</b>	<b>28.91</b>
三、流动负债	12	7,381.30	7,381.30	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>7,381.30</b>	<b>7,381.30</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>10,759.74</b>	<b>16,004.71</b>	<b>5,244.97</b>	<b>48.75</b>

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 19,354.94 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 16,004.71 万元，两者相差 3,350.23 万元，差异率为 20.93%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用收益法评估结果，具体原因如下：

江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司多年来专业从事贸易业务，

是江苏国泰国际集团的子公司，多年经营已在行业中具有较高的知名度，也形成了比较成熟的运营模式、稳定的客户群体，未来收益较为稳定，收益法更能公允反映贸易企业的真正价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司的股东全部权益价值评估结果为 19,354.94 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2020 年 4 月 30 日出具的信会师报字[2020]第 ZA12607 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：江苏国泰国际集团股份有限公司、江苏国泰国际集团华诚进出口有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为（或评估目的）有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，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。

(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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构

公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2020年5月29日。

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年五月二十九日

## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；
- 附件十二、其他重要文件。