

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JOC-J&W制衣（柬埔寨）有限公司净资产价值
资产评估报告

苏天仁评报字（2022）第 20112 号

江苏天仁房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月二日

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.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	20
附件：	22

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 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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JOC-J&W制衣（柬埔寨）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JOC-J&W制衣（柬埔寨）有限公司的净资产价值，评估范围为JOC-J&W制衣（柬埔寨）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：2022年4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，JOC-J&W制衣（柬埔寨）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负陆佰玖拾万柒仟壹佰肆拾壹元零角捌分（RMB -6,907,141.08）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4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	4,685,543.83	4,747,938.25	62,394.42	1.33
2 非流动资产	473,345.68	2,223,898.28	1,750,552.60	369.83
3 其中：无形资产				

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
4 固定资产	473,345.68	2,223,898.28	1,750,552.60	369.83
5 资产总计	5,158,889.51	6,971,836.53	1,812,947.02	35.14
6 流动负债	13,878,977.61	13,878,977.61	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	13,878,977.61	13,878,977.61	-	-
9 净资产（所有者权益）	-8,720,088.10	-6,907,141.08	1,812,947.02	20.79

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（2022）第 20112 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 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）有限公司净资产价值
资产评估报告

苏天仁评报字（2022）第 20112 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 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）有限公司净资产价值，在 2022 年 4 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 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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：化工原料及产品、塑料制品、橡胶制品、动植物油脂、矿产品、木材及制品、纸浆、纸及纸制品、纺织原料、针纺织品、普通机械、仪器仪表、电子产品、农副产品、宠物用品、宠物食品、棉花、燃料油、石油制品、食品添加剂的销售，初级农产品加工，3D 打印机整机、配件和耗材的开发、生产、销售，通信设备（不含地面卫星接收设施）、计算机软硬件及辅助设备的研发、销售、技术服务、技术咨询，网络及信息化系统工程的施工，自营和代理各类商品和技术的进出口。煤炭销售，危险化学品批发（按许可证经营），预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发与零售、农药销售。（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）被评估单位概况

1、企业概况

公司名称：JOC-J&W 制衣（柬埔寨）有限公司

营业执照注册号：00021909

公司地址：柬埔寨王国国家 3 号公路 23 公里处

法定代表人：王建忠

注册资本：150 万美元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：各类服装的生产加工、服装辅料的经营销售、自用化工原料及产品的进出口。（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

JOC-J&W 制衣（柬埔寨）有限公司（以下简称“公司”）系 2014 年 2 月在柬埔寨注册成立，由江苏海企长城股份有限公司和南京博得制衣有限公司出资设立的有限责任公司。公司注册资本 150 万美元，实收资本 150 万美元，公司地址：柬埔寨王国国家 3 号公路 23 公里处。

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	76.50	51.00
南京博得制衣有限公司	73.50	49.00
合计	150.00	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 51% 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 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）有限公司的净资产价值。

（二）评估范围为 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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	4,685,543.83

项目	账面金额(元)
货币资金	2,238,201.57
交易性金融资产	-
应收账款净额	2,447,342.26
预付款项净额	-
其他应收款净额	-
存货净额	-
其他流动资产	-
二、非流动资产合计	473,345.68
长期股权投资	-
固定资产	473,345.68
无形资产	-
长期待摊费用	-
其他资产	-
三、资产总额	5,158,889.51
四、流动负债合计	13,878,977.61
短期借款	-
交易性金融资产	-
应付账款	4,334,033.31
应付票据	-
预收账款	-
应付职工薪酬	626,154.47
应交税费	25,664.23
应付股利	-
其他应付款	8,893,125.60
其他流动负债	-
五、负债合计	13,878,977.61
六、净资产	-8,720,088.10

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 JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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 4,685,543.83 元，其中：货币资金账面值 2,238,201.57 元。应收账款账面余额 2,447,342.26 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 2,447,342.26 元，存货账面余额 481,611.72 元，坏账准备 481,611.72 元，账面价值 0.00 元。

2、固定资产

固定资产账面值 473,345.68 元，其中：固定资产原值 13,534,937.29 元，固定资产净值 473,345.68 元，主要为房屋建筑物、机器设备、电子设备。

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 2022 年 4 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、JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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；
- 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，JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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

无形资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗来确定评估对象价值的评估方法；市场法是指将评估对象与最近售出的类似

资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法；收益法也叫收益现值法，是指通过估算被评估资产未来寿命期内预期收益，并以适当的折现率折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。

根据无形资产的价值类型、特点、评估目的以及外部市场环境等情况，本次无形资产价值的估算根据不同情况分别采用成本法、市场法和收益法。

收益法对无形资产进行评估时所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利而支付的货币总额。即资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，价值也就越大。收益法评估的前提是未来须具有可预期的获利能力。

无形资产成本指无形资产研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。无形资产按照其来源渠道可以分为外购和自创两种类型，外购无形资产的成本是由买价和购置费用两部分构成的；自创无形资产成本一般包括材料费用、工资费用、专用设备费用、咨询鉴定费用、培训费、差旅费、管理费、技术服务费等项。与有形资产不同，自创无形资产具有一次性生产的明显特点，其成本具有不完整性、弱对应性以及虚拟性等特点，这是确定无形资产成本时，必须考虑的因素。对于当前盈利水平还未充分显现且预期盈利难以准确预期的无形资产，可以采用成本法评估。

市场法的使用需要有一个充分发育活跃的交易市场，选取的参照项目与被评估资产的经济指标、技术特征、品牌、品牌产品或服务是具有可比性，同时资料是可收集到的。本次评估范围内的无形资产可比参照物较难收集，不具备采用市场法的条件。

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。项目组已结束现场工作。

（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，JOC-J&W 制衣（柬埔寨）有限公司于评估基准日 2022 年 4 月 30 日的评估结论如下：

1、总资产账面值 515.88 万元，评估值 697.18 万元，评估增值 181.30 万元，增值率 35.14%。

2、负债账面值 1,387.90 万元，评估值 1,387.90 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

3、净资产账面值-872.02 万元，评估值-690.72 万元，评估增值 181.30 万元，增值率 20.79%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4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	468.55	474.79	6.24	1.33

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
2 非流动资产	47.33	222.39	175.06	369.87
3 其中：无形资产	-	-	-	-
4 固定资产	47.33	222.39	175.06	369.87
5 资产总计	515.88	697.18	181.30	35.14
6 流动负债	1,387.90	1,387.90	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	1,387.90	1,387.90	-	-
9 净资产（所有者权益）	-872.02	-690.72	181.30	20.79

评估结论：经资产基础法评估，JOC-J&W 制衣（柬埔寨）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负陆佰玖拾万柒仟壹佰肆拾壹元零角捌分（RMB -6,907,141.08）。

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、由于疫情原因评估人员未能去现场进行勘察，根据中评协关于印发《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》的通知中评协〔2020〕6 号，资产评估机构及其资产评估专业人员获取资料，查验相关资产的产权证明、历史成本支出明细、其他财务和经济技术指标等相关评估资料；在与管理人员的广泛交流下，了解资产的购置和使用情况，并充分地了解了资产的历史形成及使用现状确定其实际技术状况。

2、根据评估结果可知，被评估单位无力偿还其针对其股东江苏海企长城股份有限公司的债务。

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、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。

5、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。

6、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。

7、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 4 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 2022 年 11 月 2 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

二〇二二年十一月二日

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）。