

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏海外集团对外经济技术合作有限公司拟增资  
扩股涉及的公司股东全部权益价值项目

# 资产评估报告

苏富评报字（2020）第 068 号

（共一册，第一册）



江苏富华资产评估有限公司

报告日期：二〇二〇年七月三十一日

地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 16 层

邮编：210009 电话：025-83209681 传真：025-83206200

## 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： 3232040003202000076

资产评估报告名称： 江苏海外集团对外经济技术合作有限公司拟增资  
扩股涉及的公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 苏富评报字（2020）第068号

资产评估机构名称： 江苏富华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘雷（资产评估师）、闻骏望（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。



# 江苏海外集团对外经济技术合作有限公司拟增资 扩股涉及的公司股东全部权益价值项目 资产评估报告目录

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 资产评估报告目录 .....            | 2  |
| 声明 .....                  | 3  |
| 资产评估报告摘要 .....            | 4  |
| 资产评估报告 .....              | 8  |
| 一、委托人及其他资产评估报告使用人概况 ..... | 8  |
| 二、评估目的 .....              | 13 |
| 三、评估对象和评估范围 .....         | 13 |
| 四、价值类型 .....              | 15 |
| 五、评估基准日 .....             | 15 |
| 六、评估依据 .....              | 15 |
| 七、评估方法 .....              | 18 |
| 八、评估程序实施过程 .....          | 23 |
| 九、评估假设 .....              | 25 |
| 十、评估结论 .....              | 27 |
| 十一、特别事项说明 .....           | 29 |
| 十二、其他事项 .....             | 30 |
| 十三、评估报告使用限制说明 .....       | 31 |
| 十四、资产评估报告日 .....          | 31 |
| 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) 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专业人员不承担责任。

(三) 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。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

(六) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。



# 江苏海外集团对外经济技术合作有限公司拟增资 扩股涉及的公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

苏富评报字(2020)第068号

江苏富华资产评估有限公司接受江苏海外集团对外经济技术合作有限公司(以下简称“外经公司”)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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对江苏海外集团对外经济技术合作有限公司拟增资扩股所涉及的股东全部权益在2020年5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、评估目的

根据江苏海外集团对外经济技术合作有限公司总经理办公会议纪要,江苏普华拟对外经公司增资,本次评估目的是确定江苏海外集团对外经济技术合作有限公司在评估基准日时的股东全部权益价值,为上述经济行为提供价值参考。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为江苏海外集团对外经济技术合作有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为江苏海外集团对外经济技术合作有限公司申报并经过中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截止2020年5月31日资产及负债。

## 三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 四、评估基准日

评估基准日为2020年5月31日。

## 五、评估方法

本次评估采用资产基础法、收益法。

## 六、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，外经公司资产账面价值为 11,420.03 万元，评估价值为 11,758.47 万元，增值 338.44 万元，增值率 2.96%；负债账面价值为 6,798.74 万元，评估价值为 6,798.74 万元，评估值无增减；股东全部权益账面价值为 4,621.29 万元，评估价值为 4,959.73 万元，增值 338.44 万元，增值率 7.32%。

### (二) 收益法评估结论

在评估基准日 2020 年 5 月 31 日持续经营前提下，经采用收益法评估后的外经公司股东全部权益价值为 4,980.00 万元。较评估基准日账面值 4,621.29 万元，增值 358.71 万元，增值率 7.76%。



### (三) 对评估结果选取的说明

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，资产基础法实际上是通过对企业账面价值的调整得到企业价值，其理论基础是“替代”原则，即任何一个精明的潜在投资者，在购置一项资产时所愿意支付的价格不会超过建造一项与所购资产具有相同用途的替代品所需的成本。资产基础法评估结果是对被评估企业评估基准日所拥用的资产进行价值重置的结果，收益法评估结果是被评估企业未来期预期收益的体现。被评估企业主营业务是为工程施工、出口货物等，基于股东权益价值主要是由企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，即被评估单位的权益价值更多取决于企业经营团队、技术力量、市场资源带来的未来收益。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。结合本次评估目的，本次评估中选取收益法的评估结果作为评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

外经公司股东全部权益价值为 4,980.00 万元（肆仟玖佰捌拾万元整）。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的

使用有效期限自评估基准日 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日。

## 七、特别事项说明

1. 截至评估基准日其他应收款中涉及江苏海企工程项目管理有限公司向外经公司借款 2,031,631.11 元, 2019 年 1 月 9 日江苏海企工程项目管理有限公司与外经公司签订债权转让协议, 将对债务人 ISTHAKREITMAN 的全部债权用于清偿外经公司的借款。2009 年 12 月 14 日南通中级人民法院(2009)通中民三初字第 0010 号判决 ISTHAKREITMAN 返还上述款项; ISTHAKREITMAN 在以色列最高法院民事上诉法庭进行了上诉, 2017 年 8 月 14 日以色列最高法院民事上诉法庭民事案件号 7884/15 驳回上诉人的所有请求, 宣布南通法院的裁决可执行。2020 年 4 月 23 日外经公司常年律师事务所国浩律师事务所提供备忘录: 以色列律师 DoronShimoni 已掌握被执行人的部分财产线索, 经企业确认该款项有望执行到财产, 本次评估按审计审定值确认。

2. 权证编号为“苏(2017)宁鼓不动产权第 0019452 号”、苏(2017)宁雨不动产权第 0123372 号的房屋使用权已抵押, 抵押面积分别为 72.59 平方米、200.53 平方米, 抵押权人为渤海银行股份有限公司南京分行, 约定期限 2020 年 5 月至 2021 年 5 月。

3. 对于北京市朝阳区仰山路万科星园 8 号楼 502 室处房产由于北京地区新型冠状病毒疫情的影响, 未能对现场进行勘察; 本次评估通过企业提供房屋照片及产权登记证书进行核查。

4. 公司截至评估基准日, 关联方为其担保的情况如下:

单位: 元

| 担保方           | 截至 2020 年 5 月 31 日担保余额 | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 | 备注 |
|---------------|------------------------|------------|------------|------------|----|
| 江苏省海外企业集团有限公司 | 5,000,000.00           | 2020/3/24  | 2021/2/10  | 否          |    |
| 江苏省海外企业集团有限公司 | 2,000,000.00           | 2019/10/28 | 2020/10/27 | 否          |    |
| 江苏省海外企业集团有限公司 | 1,000,000.00           | 2019/11/28 | 2020/11/27 | 否          |    |
| 江苏省海外企业集团有限公司 | 1,500,000.00           | 2019/11/22 | 2020/11/21 | 否          |    |

|                   |              |            |            |   |  |
|-------------------|--------------|------------|------------|---|--|
| 江苏省海外企业集<br>团有限公司 | 2,100,000.00 | 2019/10/15 | 2020/10/14 | 否 |  |
| 江苏省海外企业集<br>团有限公司 | 1,240,206.48 | 2019/12/10 | 2019/12/9  | 否 |  |
| 江苏省海外企业集<br>团有限公司 | 2,409,413.60 | 2020/3/16  | 2020/6/22  | 否 |  |
| 江苏省海外企业集<br>团有限公司 | 1,739,822.37 | 2020/3/18  | 2020/6/29  | 否 |  |
| 江苏省海外企业集<br>团有限公司 | 741,149.00   | 2020/3/10  | 2020/6/5   | 否 |  |
| 江苏省海外企业集<br>团有限公司 | 5,000,000.00 | 2019/12/3  | 2020/12/3  | 否 |  |

### 八、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 7 月 31 日

资产评估报告使用者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。