

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



江苏省苏豪控股集团有限公司拟与江苏汇鸿国际集团股份有限公司
进行资产置换所涉及的部分资产价值
资产评估报告

金证评报字【2024】第 0519 号
(共一册, 第一册)



金证(上海)资产评估有限公司

2024 年 12 月 11 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3132020024202400565
合同编号:	金证评合约字【2024】第11037号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	金证评报字【2024】第0519号
报告名称:	江苏省苏豪控股集团有限公司拟与江苏汇鸿国际集团股份有限公司进行资产置换所涉及的部分资产价值资产评估报告
评估结论:	435,560,000.00元
评估报告日:	2024年12月11日
评估机构名称:	金证(上海)资产评估有限公司
签名人员:	林骁 (资产评估师) 正式会员编号: 31180075 龚玮 (资产评估师) 正式会员编号: 31230025
林骁、龚玮已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年12月12日

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	4
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	17
十三、 资产评估报告日	17
附 件	19

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对其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清单由委托人、产权持有人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。

江苏省苏豪控股集团有限公司拟与江苏汇鸿国际集团股份有限公司
进行资产置换所涉及的部分资产价值

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。

金证（上海）资产评估有限公司接受江苏汇鸿国际集团股份有限公司及江苏省苏豪控股集团有限公司的委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对江苏汇鸿国际集团股份有限公司拥有的部分长期股权投资在 2024 年 9 月 30 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及江苏省苏豪控股集团有限公司。

产权持有人：江苏汇鸿国际集团股份有限公司。

经济行为：根据中共江苏省苏豪控股集团有限公司委员会集团党委会议纪要，江苏省苏豪控股集团有限公司拟与江苏汇鸿国际集团股份有限公司进行资产置换。

评估目的：资产置换。

评估对象：江苏汇鸿国际集团股份有限公司拥有的部分长期股权投资。

评估范围：江苏汇鸿国际集团股份有限公司拥有的长期股权投资 2 项。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 9 月 30 日。

评估方法：资产基础法及收益法。

评估结论：经评估，本次评估范围所涉及的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币 43,556.00 万元，大写肆亿叁仟伍佰伍拾陆万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2025 年 9 月 29 日截止。

特别事项说明：本次评估涉及未决诉讼、不动产实测面积与证载面积不一致等可能影响评估结论的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

江苏省苏豪控股集团有限公司拟与江苏汇鸿国际集团股份有限公司
进行资产置换所涉及的部分资产价值

资产评估报告

正文

江苏汇鸿国际集团股份有限公司及江苏省苏豪控股集团有限公司：

金证（上海）资产评估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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对江苏汇鸿国际集团股份有限公司及江苏省苏豪控股集团有限公司拟资产置换之经济行为所涉及的江苏汇鸿国际集团股份有限公司部分长期股权投资在 2024 年 9 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人一

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）

证券简称：汇鸿集团 证券代码：600981

住 所：南京市白下路 91 号

法定代表人：杨承明

注册资本：224,243.3192 万元人民币

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）

委托人二

企业名称：江苏省苏豪控股集团有限公司

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：南京市软件大道 48 号

法定代表人：周勇

注册资本：200,000.00 万元人民币

经营范围：金融、实业投资，授权范围内国有资产的经营、管理；国际贸易；房屋租赁；茧丝绸、纺织服装的生产、研发和销售。（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）产权持有人

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）

证券简称：汇鸿集团 证券代码：600981

住 所：南京市白下路 91 号

法定代表人：杨承明

注册资本：224,243.3192 万元人民币

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）

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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。

二、评估目的

根据中共江苏省苏豪控股集团有限公司委员会集团党委会议纪要，江苏省苏豪控股集团有限公司拟与江苏汇鸿国际集团股份有限公司进行资产置换，为此需要对江苏汇鸿国际集团股份有限公司的部分长期股权投资价值进行评估，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

本次评估对象为江苏汇鸿国际集团股份有限公司拥有的部分长期股权投资。

本次评估范围为江苏汇鸿国际集团股份有限公司拥有的长期股权投资 2 项。

纳入本次评估范围的长期股权投资账面余额 89,978,783.15 元，减值准备 0.00 元，账面价值 89,978,783.15 元，概况如下：

金额单位：元						
序号	企业名称	投资时间	出资比例	原始投资成本	减值准备	账面价值
1	江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司	2015年9月	54.00%	81,728,783.15	0.00	81,728,783.15
2	江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司	2019年8月	55.00%	8,250,000.00	0.00	8,250,000.00
合计					0.00	89,978,783.15

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 2024 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《中共江苏省苏豪控股集团有限公司委员会集团党委会议纪要》；

(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，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
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，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

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,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
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,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《中华人民共和国专利法》(1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过,2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正);
8. 《中华人民共和国商标法》(1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过,2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
9. 《中华人民共和国著作权法》(1990年9月7日第七届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过,2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修改);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号公布,国务院令第732号修改);
11. 《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);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
13. 《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);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
15. 《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);
16. 《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号修正);
17. 《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);
18. 《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);
19. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规[2022]39号);
20. 《江苏省企业国有资产评估管理暂行办法》(苏国资[2008]60号);
21. 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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
12. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
17. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
18. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
19. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号);
20. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 国有土地使用权出让合同;
3. 房屋所有权证;
4. 不动产权证
5. 车辆行驶证;
6. 专利证书;
7. 商标注册证;
8. 著作权登记证书;
9. 重要资产购置合同或凭证;
10. 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. “评估资讯网”、“汽车之家”、“机价网”“闲鱼网”、“京东商城”、“爱采购”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. 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);

5. 江苏省建筑工程预算定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额、建设工程费用定额；
6. 企业提供的可行性研究报告等资料；
7. 企业提供的部分工程预决算资料；
8. 南京市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
9. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果；
10. 企业提供的部分合同、协议等；
11. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
12. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
13. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
14. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
15. 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. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）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. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

资产评估基本方法有成本法、收益法和市场法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现来确定其价值的评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

对评估范围内资产的评估方法介绍如下：

1. 长期股权投资

对于具备打开评估条件的长期股权投资，采用资产基础法及收益法对被投资单位进行整体评估，并以最终确定的被投资单位股东权益评估值乘以持股比例确定评估值。

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）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）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。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

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，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）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。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

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及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，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。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、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，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，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.假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、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.假设与产权持有人相关的税收政策、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投资单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被投资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.假设委托人及被投资单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、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投资单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被投资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.假设评估基准日后被投资单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

10.假设被投资单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

11.假设评估基准日后被投资单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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) 被投资单位评估结果

1.江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司

(1) 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 79,010.76 万元,评估价值 86,203.08 万元,增值额 7,192.33 万元,增值率 9.10%;总负债账面价值 47,404.97 万元,评估价值 47,404.93 万元,减值额-0.04 万元,减值率 0.00%;所有者权益(净资产)账面价值 31,605.79 万元,评估价值 38,798.15 万元,增值额 7,192.36 万元,增值率 22.76%。

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:2024年9月30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	73,271.46	73,340.50	69.04	0.09
2	非流动资产	5,739.30	12,862.59	7,123.29	124.11
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	4,457.23	9,213.38	4,756.15	106.71
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	-	-	-	
10	固定资产	64.47	882.28	817.81	1,268.50
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	810.48	810.48	-	0.00
15	无形资产	-	1,529.63	1,529.63	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	48.06	84.93	36.88	76.73
19	递延所得税资产	359.05	341.88	-17.17	-4.78
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	79,010.76	86,203.08	7,192.33	9.10
22	流动负债	45,444.22	45,444.18	-0.04	0.00
23	非流动负债	1,960.75	1,960.75	-	0.00
24	负债合计	47,404.97	47,404.93	-0.04	0.00
25	所有者权益(净资产)	31,605.79	38,798.15	7,192.36	22.76

(2) 收益法评估结果

经收益法评估，江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司评估基准日股东全部权益评估值为 60,900.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 29,294.21 万元，增值率 92.69%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 26,904.48 万元，增值率 79.14%。

2.江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司

(1) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司评估基准日总资产账面价值 26,541.69 万元，评估价值 26,566.12 万元，增值额 24.43 万元，增值率 0.09%；总负债账面价值 19,340.06 万元，评估价值 19,340.06 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值 7,201.63 万元，评估价值 7,226.06 万元，增值额 24.43 万元，增值率 0.34%。

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：2024 年 9 月 30 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	26,004.85	26,004.99	0.14	0.00
2	非流动资产	536.84	561.14	24.30	4.53
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
10	固定资产	35.24	59.16	23.92	67.87
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	227.47	227.47	-	0.00
15	无形资产	-	0.41	0.41	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	274.13	274.10	-0.03	-0.01
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产总计	26,541.69	26,566.12	24.43	0.09
22	流动负债	19,061.86	19,061.86	-	0.00
23	非流动负债	278.21	278.21	-	0.00
24	负债合计	19,340.06	19,340.06	-	0.00

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%
25	所有者权益(净资产)	7,201.63	7,226.06	24.43	0.34

(2) 收益法评估结果

经收益法评估，江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司评估基准日股东全部权益评估值为 19,400.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 12,198.37 万元，增值率 169.38%。

(二) 被投资单位评估结论

1. 江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司

资产基础法评估得出的江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司股东全部权益价值为 38,798.15 万元，收益法评估得出的江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司股东全部权益价值为 60,900.00 万元，两者相差 22,101.85 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司主要从事纺织服装贸易行业，企业的主要价值除固定资产、营运资本等有形资源之外，还应包含企业拥有的客户资源、服务能力、营销推广能力、研发能力、人才团队、市场地位等重要的无形资源的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，但不能反映不可辨认无形资产的价值，也不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献。收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司股东全部权益价值采用收益法评估结果，即：江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 60,900.00 万元。

2. 江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司

资产基础法评估得出的江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司股东全部权益价值为 7,226.06 万元，收益法评估得出的江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司股东全部权益价值为 19,400.00 万元，两者相差 12,173.94 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司主要从事纺织品商贸业务，企业的主要价值除固定资产、营运资本等有形资源之外，还应包含企业拥有的客户资源、服务能力、人才团队、市场地位等重要的无形资源的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，但不能反映不可辨认无形资产的价值，也不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献。收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司股东全部权益价值采用收益法评估结果，即：江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 19,400.00 万元。

（三）评估结论

江苏汇鸿国际集团股份有限公司持有的江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司 54.00% 股权价值为人民币 32,886.00 万元。

江苏汇鸿国际集团股份有限公司持有的江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司 55.00% 股权价值为人民币 10,670.00 万元。

本次评估范围所涉及的部分资产于评估基准日的市场价值合计为人民币 43,556.00 万元，大写肆亿叁仟伍佰伍拾陆万元整。

（四）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 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 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) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日，江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司存在以下未决诉讼：

因信托产品到期后未能如期支付信托资金及信托利益，且未披露产品投向与相关风险引发的信托合同纠纷，公司于 2024 年 3 月起诉中融国际信托有限公司，要求中融国际信托有限公司向公司赔偿经济损失 5,272,876.71 元、资金占用费损失 71,363.01 元并承担本案诉讼费，截止评估基准日该案件尚未结案。

本次评估未考虑该未决诉讼对评估值的影响。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

本次评估未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 其他需要说明的事项

资产清查过程中，评估人员发现以下影响资产核实的事项：

纳入江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司子公司南京君美针织有限公司评估范围的房屋建筑物中，厂房办公楼（单层厂房）实际为 1 层，建筑面积为 2,034.00 平方米，原“江宁房权证东山字第 JN00170634 号”房屋所有权证中总层数为 3 层，建筑面积为 2,462.90 平方米，实测面积与证载面积不一致。与企业核实确认后，由于未报建，未办理权证变更所致。

本次以实测面积进行评估。

本次评估江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司评估基准日及 2023 年度的账面值利用中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司 2024 年度 1-9 月份财务报表审计报告》，报告编号为“中兴华审字（2024）第 023069 号”，报告出具日为 2024 年 12 月 11 日，审计意见为无保留意见；2022 年度的账面值利用中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司 2023 年度财务报表审计报告》，报告编号为“中兴华审字（2024）第 020932 号”，报告出具日为 2024 年 4 月 20 日，审计意见为无保留意见。

本次评估江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司评估基准日及 2023 年度的账面值利用中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司 2024 年度 1-9 月份财务报表审计报告》，报告编号为“中兴华审字(2024)第 023068 号”，报告出具日为 2024 年 12 月 11 日，审计意见为无保留意见；2022 年度的账面值利用中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《江苏汇鸿瑞盈时尚供应链运营有限公司 2023 年度财务报表审计报告》，报告编号为“中兴华审字(2024)第 022007 号”，报告出具日为 2024 年 4 月 21 日，审计意见为无保留意见。

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对评估对象可实现价格的保证。

委托人及产权持有人所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人及产权持有人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

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，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。

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评估对象可实现价格的保证。

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核准或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 2024 年 12 月 11 日。

(此页以下无正文)

(本页无正文,系金证评报字【2024】第 0519 号资产评估报告签章页)

资产评估机构:金证(上海)资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估报告日: 2024 年 12 月 11 日

地址: 上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编: 200232
电话: 021-63081130 传真: 021-63081131 电子邮箱: contact@jzvaluation.com