

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海八达纺织印染服装有限公司拟转让子公司股权
所涉及的上海荔达制衣有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 1615 号

(共 1 册 第 1 册)

银信资产评估有限公司

2020 年 2 月 5 日

目 录

声明	1
摘要	2
正文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
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	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	26
附 件	27



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、负债清单由委托人、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、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

上海八达纺织印染服装有限公司拟转让子公司股权

所涉及的上海荔达制衣有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 1615 号

摘要

一、项目名称：上海八达纺织印染服装有限公司拟转让子公司股权所涉及的上海荔达制衣有限公司股东全部权益价值资产评估项目

二、委托人：上海八达纺织印染服装有限公司

三、其他资产评估报告使用人：国有资产监督管理部门；工商行政管理部门；国家法律、法规规定的其他使用人

四、被评估单位：上海荔达制衣有限公司

五、评估目的：上海八达纺织印染服装有限公司拟转让上海荔达制衣有限公司股权，为此需对所涉及的上海荔达制衣有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据

六、经济行为：上海八达纺织印染服装有限公司拟转让上海荔达制衣有限公司股权

上述经济行为已经东方国际（集团）有限公司批准通过，并出具《关于挂牌转让上海荔达制衣有限公司 100%股权的复函》（东方国际经[2019]382 号）。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019 年 9 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法，在对被评估单位分析后最终采用资产基础法的评估结论

十二、评估结论：截至评估基准日，被评估单位经审计后所有者权益账面价值为 1,235.30 万元，在评估报告所有限制与假设条件成立的情况下，被评估单位股东全部权益价值评估结论为 2,589.28 万元（人民币大写：贰仟伍佰捌拾玖万贰仟捌佰元



整），评估增值 1,353.98 万元，增值率 109.61%。

十三、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对上海八达纺织印染服装有限公司拟转让上海荔达制衣有限公司股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、被评估单位截至评估基准日共有 9,528.10 平方米的房屋建筑物，其中有证房屋建筑物面积（产权证编号：沪房地浦字（1997）第 006729 号）为 3,879.87 平方米，剩余房屋建筑物无房地产权证。无证房屋建筑物面积为 5,648.23 平方米，附着于有证土地及无证土地之上，无法详细区分有证土地上的无证房产面积详细数据。

被评估单位截至评估基准日共有 9,903.00 平方米的土地，其中有证（产权证编号：沪房地浦字（1997）第 006729 号）土地面积为 6,541.00 平方米，无证土地面积 3,362.00 平方米。

无证土地面积 3,362.00 平方米系原上海普陀减速器厂（又名：川沙普陀减速器厂、浦东新区普陀减速器厂）的部分土地。1996 年上海荔达制衣有限公司拟扩建厂房，经六团镇人民政府关于上海荔达制衣有限公司征用土地的申请[浦六府土字（96）第 6 号]及上海市浦东新区管理委员会土地管理文件关于上海荔达制衣有限公司扩建征用土地的批复[沪浦土征（96）473 号]征用上述部分土地，但该地块至今未取得产权证，账面未见为该地块发生的成本信息。因上述无证土地取得了征用土地的批复，本次评估视同划拨工业用地，但由于是无证土地未考虑契税进行评估，同时提请资产评估报告使用人关注其可能存在的风险。

2、经向房地产登记中心查询，被评估单位房产（沪房地浦字（1997）第 006729 号）在房产登记信息系统中显示为“历史信息”故无法打印不动产登记信息。本次评估人员与被评估单位相关人员一同前往相应的不动产登记中心，证实情况属实。评估人员无法获取委估不动产是否存在抵押、质押、担保及其他情况。本次对产权证编号：沪房地浦字（1997）第 006729 号范围内的不动产按正常评估程序进行评估，但提请资产评估报告使用人关注其可能存在的风险。

3、本次无证房屋建筑物、构筑物的面积等数据来源于被评估单位提供的资料，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

无证房屋建筑物、构筑物的面积最终应由法定测绘部门出具的测量数据为准。

4、被评估单位评估基准日机器设备中锅炉账面净值为 15,225.00 元，大约于 1999 年购入，因公司已停产多年，该锅炉也早已停止使用，现已无法获取原始入账资料，现场勘查时亦无法进入锅炉房查看，本次评估对该设备按照账面金额列示。

5、被评估单位评估基准日牌照为沪 D66090 的依维柯牌车辆已于 2019 年 10 月卖出，因该车辆的卖出价格参考了上海安吉机动车评估有限公司出具的编号为 201909260000003 号二手车价格评估结论书，本次对该车辆按照不含税的实际卖出价进行评估。

6、经了解被评估单位账面近两年未见房产税的缴款或计提情况，亦未见对无证土地的土地使用税的缴款或计提情况，本次评估未考虑上述情况对评估值的影响。

7、经国家企业信用信息公示系统查询，被评估单位因未按照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告，被列入经营异常企业；且被列入经营异常名录届满 3 年仍未履行相关义务，被列入严重违法失信企业。

8、被评估单位营业执照显示的营业期限至 2044 年 10 月 11 日，本次假设被评估单位后续营业期限可以顺利延期。

9、除应收账款和其他应收款外，本次评估未考虑评估增减值对所得税的影响。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

上海八达纺织印染服装有限公司拟转让子公司股权 所涉及的上海荔达制衣有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 1615 号

正文

上海八达纺织印染服装有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的程序，对上海八达纺织印染服装有限公司拟转让上海荔达制衣有限公司股权所涉及的上海荔达制衣有限公司股东全部权益在 2019 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：上海八达纺织印染服装有限公司（简称：八达纺织）

统一社会信用代码	913101151322078123	名称	上海八达纺织印染服装有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	张巍
注册资本	8500.000000 万人民币	成立日期	1992 年 01 月 22 日
住所	上海市浦东新区洪山路 176 号 116 室		
营业期限自	1992 年 01 月 22 日	营业期限至	2020 年 10 月 12 日
经营范围	针织品、编织品、服装鞋帽、皮革、纺织品及原料、服装辅料、染化料的研发及销售，仪器配件、五金交电、机械设备、建筑材料、金属材料、电子产品的销售，印染及其技术的研发，从事货物与技术的进出口业务，纺织品、服装领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让。【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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人

- （1）国有资产监督管理部门；
- （2）工商行政管理部门；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

(3) 国家法律、法规规定的其他使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位名称：上海荔达制衣有限公司（简称：荔达制衣）

统一社会信用代码	9131011513383536XX	名称	上海荔达制衣有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	张巍
注册资本	人民币 2300.0000 万元整	成立日期	1994 年 12 月 17 日
住所	浦东新区六团镇储店村		
营业期限自	1994 年 12 月 17 日	营业期限至	2044 年 10 月 11 日
经营范围	针梭织品、服装鞋帽及辅料的制造、加工、销售，自有房屋租赁。【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、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 1994 年 12 月，成立时由股东上海八达纺织印染服装公司及上海东川玩具厂合资设立，公司成立时股东及股权情况如下：

序号	投资者名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	投资比例
1	上海八达纺织印染服装公司	450.00	450.00	90%
2	上海东川玩具厂	50.00	50.00	10%
	合计	500.00	500.00	100%

上述注册资本、实收资本情况已经上海市公信审计事务所验资，并出具“公信 166 号验资报告”。

后经股权转让、增资，至评估基准日，被评估单位股东及股权情况如下：

序号	投资者名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	投资比例
1	上海八达纺织印染服装有限公司	2,070.00	2,070.00	90%
2	上海申达进出口有限公司	230.00	230.00	10%
	合计	2,300.00	2,300.00	100%

上述注册资本、实收资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证，并与评估基准日经审计的资产负债表显示的实收资本相符。截至评估报告日，被评估单位股东及股权比例未发生变化。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
总资产	12,217,524.20	12,389,671.64	12,374,927.08
负债	0.00	0.00	21,852.84
所有者权益	12,217,524.20	12,389,671.64	12,353,074.24

被评估单位近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

项 目	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
一、营业收入	3,038,063.23	3,722,310.17	512,029.82
减：营业总成本	3,026,921.41	3,550,368.60	550,274.22
营业成本	2,247,589.13	2,841,211.85	
税金及附加	42,946.46	40,646.12	15,002.51
销售费用			
管理费用	742,856.32	688,955.80	528,167.00
研发费用			
财务费用	-3,044.39	-21,268.67	516.71
资产减值损失	-3,426.11	823.50	6,588.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,141.82	171,941.57	-38,244.40
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,141.82	171,941.57	-38,244.40
减：所得税费用	856.52	-205.87	-1,647.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,285.30	172,147.44	-36,597.40

上述财务数据摘自被评估单位的审计报告，审计单位为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），文号为“天职业字[2019]38193号”。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 9%（房产租赁），城市维护建设税税率 1%，教育费附加税率 3%、地方教育费附加 2%，企业所得税税率 25%。

4、被评估单位经营管理状况概述

上海荔达制衣有限公司的传统纺织厂已经停产，目前主营业务是租赁业务。截至评估基准日，公司员工已全部转移至其他关联公司，没有人员挂编。

5、被评估单位所处行业介绍

2017 年我国房屋租赁行业租赁面积达到了 75.16 亿平方米，租赁人口数量达到了 2.43 亿人。



2011-2017年中国房屋租赁行业发展现状



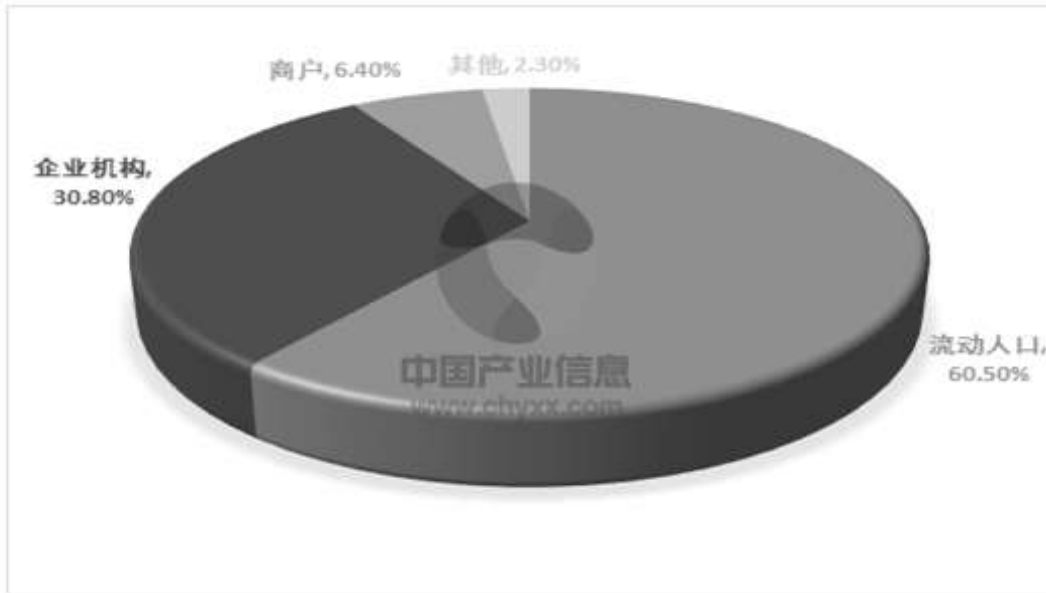
2011-2017年中国房屋租赁行业产品产量情况

年份	住宅租赁面积: 亿平方米	写字楼租赁面积: 亿平方米	工厂租赁面积: 亿平方米	仓储租赁面积: 亿平方米
2011年	36.18	2.93	2.66	2.37
2012年	40.64	3.04	2.79	2.49
2013年	45.14	3.19	2.93	2.61
2014年	50	3.31	3.15	2.82
2015年	55.4	3.46	3.32	2.97
2016年	60.21	3.65	3.55	3.18
2017年	64.15	3.82	3.78	3.41

2011-2017年中国房屋租赁行业需求市场

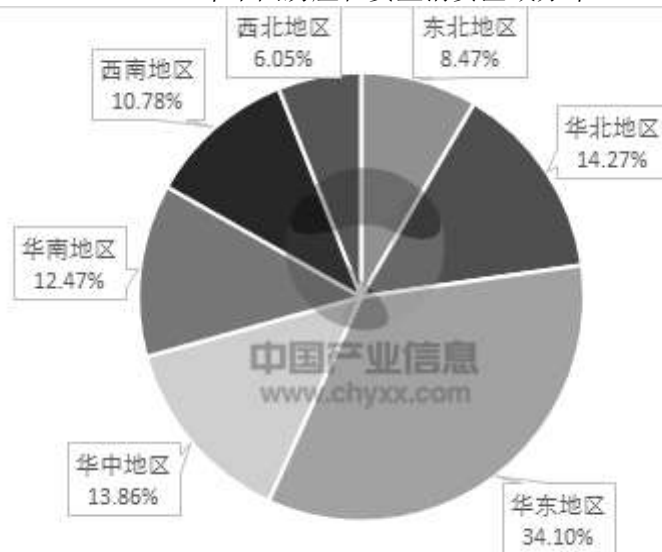


2017年房屋租赁行业客户结构

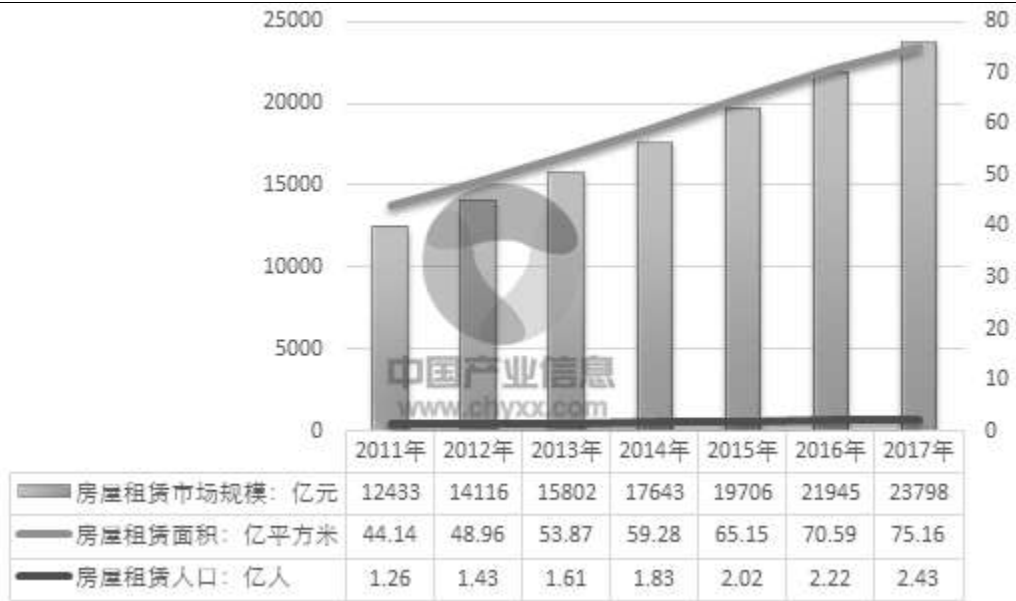


目前，国内房屋租赁主要分布在东部经济发达地区，华东、华北、华南、华中是主要的消费区域。

2017年中国房屋租赁主消费区域分布



2011-2017年我国房屋租赁行业供需



资料来源：中国产业信息网

6、委托人和被评估单位的关系

被评估单位是委托人的子公司。

二、评估目的

本次评估目的为上海八达纺织印染服装有限公司拟转让上海荔达制衣有限公司股权，为此需对所涉及的上海荔达制衣有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

上述经济行为已经东方国际（集团）有限公司批准通过，并出具《关于挂牌转让上海荔达制衣有限公司 100%股权的复函》（东方国际经[2019]382 号）。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	2,889,644.65 元
非流动资产账面金额：	9,485,282.43 元
其中：固定资产账面金额：	9,368,711.07 元
无形资产账面金额：	0.00 元
递延所得税资产账面金额：	116,571.36 元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

资产合计账面金额：	12,374,927.08 元
流动负债账面金额：	21,852.84 元
负债账面金额：	21,852.84 元
所有者权益账面金额：	12,353,074.24 元

上述资产及负债摘自被评估单位的审计报告，审计单位为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），文号为“天职业字[2019]38193号”。

1、固定资产-房屋建筑物

被评估单位评估基准日固定资产-房屋建筑物账面金额为 8,411,956.07 元，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	账面原值 (元)	账面净值 (元)	备注
1		房屋明细如下：				17,346,767.23	8,411,956.07	
2	沪房地浦字(1997)第006729号	1号房(门卫)	混合一等	1985年6月	37.80			
3		2号房	混合一等	1985年6月	499.50			扩建厂房一体
4		3号房(综合楼)	混合一等	1985年6月	1,675.08			
5		4号房	混合一等	1985年6月	395.01			扩建厂房一体
6		5号房	混合一等	1985年6月	253.44			扩建厂房一体
7		6号房	混合一等	1985年6月	253.44			扩建厂房一体
8		7号房	混合一等	1985年6月	683.20			扩建厂房一体
9		8号房(锅炉房)	混合一等	1985年6月	82.40			
10	无证	厂房	混合	1997年6月	3,953.10			
11	无证	扩建厂房	混合	1997年6月	997.13			扩建厂房一体
12	无证	B幢厂房	混合	1997年6月	598.00			
13	无证	配电房	混合	1987年6月	100.00			
		合计			9,528.10	17,346,767.23	8,411,956.07	

其中，序2至序13的账面值包含在序1中。

2、固定资产-构筑物

被评估单位评估基准日固定资产-构筑物账面金额为 0.00 元，具体情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	账面原值(元)	账面净值 (元)	备注
1	围墙	砖钢	1997年6月	830.00			账面值在房屋建筑物中
2	道路	砼	1997年6月	700.00			账面值在房屋建筑物中
	合计			1,530.00			

3、无形资产-土地使用权

被评估单位评估基准日无形资产-土地使用权账面金额为 0.00 元，具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积 (m2)	原始入帐价值(元)	账面价值 (元)	备注
1	沪房地浦字(1997)第006729号	浦东新区六团镇储店村	划拨	工业	五通一平	6,541.00			账面值在房屋建筑物中
2	无证	浦东新区六团镇储店村				3,362.00			



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

合计					9,903.00		
----	--	--	--	--	-----------------	--	--

其中：序 2 无证土地面积 3,362.00 平方米系原上海普陀减速器厂（又名：川沙普陀减速器厂、浦东新区普陀减速器厂）的部分土地。1996 年上海荔达制衣有限公司拟扩建厂房，经六团镇人民政府关于上海荔达制衣有限公司征用土地的申请[浦六府土字（96）第 6 号]及上海市浦东新区管理委员会土地管理文件关于上海荔达制衣有限公司扩建征用土地的批复[沪浦土征（96）473 号]征用上述部分土地，但该地块至今未取得产权证，账面未见为该地块发生的成本信息。

4、其他实物资产：

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
现金	1,700.51	1 项	财务室	盘点正确，账实相符
机器设备	924,090.10	2 项	川沙厂区	注*
运输设备	32,191.46	1 项		已卖出
电子设备	473.44	3 项	江宁路办公场所	盘点正确，账实相符

注：被评估单位机器设备中，锅炉账面净值为 15,225.00 元，大约 1999 年购入，因公司已停产多年，该锅炉也早已停止使用，现已无法获取原始入账资料，现场勘查时亦无法进入锅炉房查看。

被评估单位不存在其他有形、无形资产。

除上述事项外，委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负



债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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

（一）行为依据

东方国际（集团）有限公司《关于挂牌转让上海荔达制衣有限公司 100%股权的复函》（东方国际经[2019]382号）。

（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修正）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（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通过第三次修正）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 5、《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）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 8、《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）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
- 10、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）；
- 11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；
- 12、《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）；
- 13、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号、财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；



15、《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）；

16、《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；

17、《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部令第32号）；

18、《上海市企业国有资产评估惯例暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；

19、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月23日）；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月8日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月8日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35号（2017年9月8日）；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月8日）；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月8日）；

10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月29日）；

11 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月8日）；

12、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46



号（2017年9月8日）；

13、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号（2017年9月8日）；

14、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42号（2017年9月8日）；

15、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

16、中华人民共和国国家标准 GB-T18508-2014《城镇土地估价规范》。

（四）产权依据

- 1、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 2、被评估单位验资报告、股权转让协议、评估基准日章程复印件；
- 3、被评估单位房地产权证（沪房地浦字（1997）第006729号）复印件；
- 4、其他有关产权证明。

（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、被评估单位近2年及评估基准日审计报告（天职业字[2019]38193号）复印件；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、被评估单位管理层提供的未来收益预测资料；
- 8、同花顺资讯平台；
- 9、委托人及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。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析股东全部权益价值评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种股东全部权益价值评估基本方法。

股东全部权益评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位目前主要收入来源于房屋租赁收入，根据公司经营计划、发展规划以及其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类公司产权交易案例，不宜采用市场法。

经上述分析，本次评估采用资产基础法及收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估。其中现金采用现场盘点库存现金，并追溯



调整至评估基准日，确定评估值；银行存款人民币账户采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、固定资产的评估

固定资产采用重置成本法进行评估。

4、无形资产的评估

无形资产-土地使用权采用市场比较法、基准地价法进行评估，经分析后确定评估值。

5、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为计提坏账准备，本次按核实无误的账面金额确定评估值。

6、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

本次评估选用股权的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

股权自由现金流=净利润+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加+付息债务增加-付息债务减少

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业净经营性资产价值。

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的净经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (2)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期股权自由现金流量；



r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

ΣC_i ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈



利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，被评估单位将按现有的主营业务和经营方针持续经营。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；

3、此次评估中估值在现有的银行信贷利率、汇率下计算得出，假设被评估单位在预测年份内银行信贷利率、汇率无重大变化；

4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、假设被评估单位未来仍以评估基准日经营内容进行持续经营，即房屋租赁并取得租赁收入。

5、因被评估单位土地系划拨用地，本次评估结论均已扣除土地出让金。

（四）收益预测假设

1、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

2、被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

3、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

4、因被评估单位主营业务早已停产，目前主要收入来源于自有房产的租赁收入，评估基准日实际租赁面积较小。本次评估是基于被评估单位自有房产在基准日后基本租赁取得租赁收入的基础上得出的；

5、假设被评估单位无证土地及无证房屋建筑物在未来年度仍可以按现有状况进行使用；

6、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

评估人员根据运用收益法对被评估单位进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（五）限制性假设

1、本资产评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本资产评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日2019年9月30日，被评估单位经审计后的总资产账面值1,237.49万元，总负债账面值2.19万元，所有者权益账面值1,235.30万元。采用资产基础法评估后的总资产价值2,591.47万元，总负债价值2.19万元，股东全部权益价值2,589.28万元（人民币大写：贰仟伍佰捌拾玖万贰仟捌佰元整），评估增值1,353.98万元，增值率109.61%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年9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%
流动资产	288.96	288.96		
非流动资产	948.53	2,302.51	1,353.98	142.75
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	936.87	815.38	-121.49	-12.97
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额		1,475.47	1,475.47	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	11.66	11.66		
其他非流动资产				
资产总计	1,237.49	2,591.47	1,353.98	109.41
流动负债	2.19	2.19		
非流动负债				
负债总计	2.19	2.19		
所有者权益合计	1,235.30	2,589.28	1,353.98	109.61

评估结论的详细情况见评估明细表。



评估增减值的原因分析：

1、固定资产

被评估单位基准日固定资账面值为 936.87 万元，评估值为 815.38 万元，评估减值 121.49 万元，减值率 12.97%。

固定资产减值原因主要是账面值包含土地使用权账面值，而本次评估将土地使用权单独在无形资产科目中评估所致。

2、无形资产

被评估单位基准日无形资产账面值为 0.00 万元，评估值为 1,475.47 万元，评估增值 1,475.47 万元。

无形资产增值主要是由于土地使用权账面金额包含在固定资产中，而本次评估将土地使用权单独在无形资产科目中评估，且土地市场价较取得成本有所上涨所致。

2、收益法评估结论

在评估基准日 2019 年 9 月 30 日，在被评估单位持续经营及本报告所列假设和限定条件下，经审计的所有者权益账面值为 1,235.30 万元，收益法评估值为 1,035.45 万元（人民币大写：壹仟零叁拾伍万肆仟伍佰元整），评估减值 199.85 万元，减值率 16.18%。

3、评估结论选择

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果高于收益法，资产基础法的评估值为 2,589.28 万元，收益法的评估值为 1,035.45 万元，两者差异 1,553.83 万元，以资产基础法为基础，差异率为 60.01%。

两者差异分析：

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。本次评估收益法低于资产基础法主要差异是因为国内目前房地产租售比低产生的。

基于上述差异原因，综合考虑了目前公司现状，资产基础法更能体现被评估单位的股东全部权益价值，因此，本次评估最终选取资产基础法评估值作为评估结论。

经上述分析，上海荔达制衣有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 2,589.28 万元（人民币大写：贰仟伍佰捌拾玖万贰仟捌佰元整）。

（二）评估结论成立的条件



- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、被评估单位截至评估基准日共有 9,528.10 平方米的房屋建筑物，其中有证房屋建筑物面积（产权证编号：沪房地浦字（1997）第 006729 号）为 3,879.87 平方米，剩余房屋建筑物无房地产权证。无证房屋建筑物面积为 5,648.23 平方米，附着于有证土地及无证土地之上，无法详细区分有证土地上的无证房产面积详细数据。

被评估单位截至评估基准日共有 9,903.00 平方米的土地，其中有证（产权证编号：沪房地浦字（1997）第 006729 号）土地面积为 6,541.00 平方米，无证土地面积 3,362.00 平方米。

无证土地面积 3,362.00 平方米系原上海普陀减速器厂（又名：川沙普陀减速器厂、浦东新区普陀减速器厂）的部分土地。1996 年上海荔达制衣有限公司拟扩建厂房，经六团镇人民政府关于上海荔达制衣有限公司征用土地的申请[浦六府土字（96）第 6 号]及上海市浦东新区管理委员会土地管理文件关于上海荔达制衣有限公司扩建征用土地的批复[沪浦土征（96）473 号]征用上述部分土地，但该地块至今未取得产权证，账面未见为该地块发生的成本信息。因上述无证土地取得了征用土地的批复，本次评估视同划拨工业用地，但由于是无证土地未考虑契税进行评估，同时提请资产评估报告使用人关注其可能存在的风险。

2、经向房地产登记中心查询，被评估单位房产（沪房地浦字（1997）第 006729 号）在房产登记信息系统中显示为“历史信息”故无法打印不动产登记信息。本次评估人员与被评估单位相关人员一同前往相应的不动产登记中心，证实情况属实。评估人员无法获取委估不动产是否存在抵押、质押、担保及其他情况。本次对产权证编号：沪房地浦字（1997）第 006729 号范围内的不动产按正常评估程序进行评估，但提请



资产评估报告使用人关注其可能存在的风险。

3、本次无证房屋建筑物、构筑物的面积等数据来源于被评估单位提供的资料，无证房屋建筑物、构筑物的面积最终应由法定测绘部门出具的测量数据为准。

4、被评估单位评估基准日机器设备中锅炉账面净值为 15,225.00 元，大约于 1999 年购入，因公司已停产多年，该锅炉也早已停止使用，现已无法获取原始入账资料，现场勘查时亦无法进入锅炉房查看，本次评估对该设备按照账面金额列示。

5、被评估单位评估基准日牌照为沪 D66090 的依维柯牌车辆已于 2019 年 10 月卖出，因该车辆的卖出价格参考了上海安吉机动车评估有限公司出具的编号为 201909260000003 号二手车价格评估结论书，本次对该车辆按照不含税的实际卖出价进行评估。

6、经了解被评估单位账面近两年未见房产税的缴款或计提情况，亦未见对无证土地的土地使用税的缴款或计提情况，本次评估未考虑上述情况对评估值的影响。

7、经国家企业信用信息公示系统查询，被评估单位因未按照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告，被列入经营异常企业；且被列入经营异常名录届满 3 年仍未履行相关义务，被列入严重违法失信企业。

8、被评估单位营业执照显示的营业期限至 2044 年 10 月 11 日，本次假设被评估单位后续营业期限可以顺利延期。

9、除应收账款和其他应收款外，本次评估未考虑评估增减值对所得税的影响。

10、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

11、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

12、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

13、本评估结果为股东全部权益价值，本次评估未考虑流动性对评估对象价值的



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

影响；也未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

14、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

15、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用人以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结论进行调整。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

2、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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

上海八达纺织印染服装有限公司拟转让上海荔达制衣有限公司股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2019年9月30日至2020年9月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年2月5日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2020年2月5日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

附 件

- 1、经济行为批文：《关于挂牌转让上海荔达制衣有限公司 100%股权的复函》（东方国际经[2019]382 号）；
- 2、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位评估基准日章程复印件；
- 4、被评估单位评估基准日审计报告（天职业字[2019]38193 号）复印件；
- 5、被评估单位房地产权证（沪房地浦 字（1997）第 006729 号）复印件；
- 6、委托人及被评估单位承诺函（原件）；
- 7、签字资产评估师的承诺函（原件）；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构营业执照复印件；
- 11、资产评估委托合同复印件。