

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

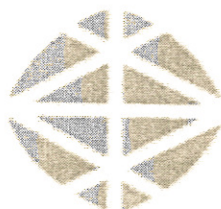
(报告书)

共三卷☆第一卷

共2册 第1册

项目名称： 东方国际创业股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产涉及的上海纺织装饰有限公司股东全部权
益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 1115 号



上海东洲资产评估有限公司

2019年10月28日



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： 3131020001201900805

资产评估报告名称： 东方国际创业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海纺织装饰有限公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第1115号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱淋云 、 谢立斌

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。



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。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人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。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

项目名称	东方国际创业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海纺织装饰有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 1115 号
目录	3
摘要	4
正文	9
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	9
(一) 委托人概况	9
(二) 被评估单位概况	10
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	18
(四) 其他资产评估报告使用人	18
二、 评估目的	19
三、 评估对象和评估范围	19
四、 价值类型及其定义	23
五、 评估基准日	23
六、 评估依据	24
(一) 经济行为依据	24
(二) 法律法规依据	24
(三) 评估准则依据	25
(四) 资产权属依据	26
(五) 评估取价依据	26
(六) 其他参考资料	27
(七) 引用其他机构出具的评估报告	27
(八) 利用的其他专业报告	27
七、 评估方法	28
(一) 评估方法概述	28
(二) 评估方法的选择	28
(三) 资产基础法介绍	29
(四) 收益法介绍	36
八、 评估程序实施过程 and 情况	38
九、 评估假设	41
(一) 基本假设	41
(二) 一般假设	42
(三) 收益法评估特别假设	42
十、 评估结论	42
(一) 评估结果分析及最终评估结论	43
(二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	44
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	46
(四) 评估结论有效期	46
(五) 有关评估结论的其他说明	46
十一、 特别事项说明	47
十二、 评估报告使用限制说明	52
十三、 评估报告日	53

东方国际创业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海 纺织装饰有限公司股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 1115 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：东方国际创业股份有限公司。

被评估单位：上海纺织装饰有限公司。

评估目的：发行股份及支付现金购买资产。

经济行为：根据东方国际（集团）有限公司请示、东方国际创业股份有限公司董事会决议、上海纺织（集团）有限公司董事会决议，东方国际创业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买上海纺织装饰有限公司100%股权。

评估对象：本次评估对象为发行股份及购买资产涉及的被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为基准日被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。被评估单位申报的母公司报表全部资产合计账面价值529,859,614.71元，负债合计账面价值413,988,158.07元，账面净资产115,871,456.64元。合并报表归属于母公司净资产账面值为115,632,707.27元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年05月31日

评估方法：主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法、初步价值结论的合理性及所使用评估数据的质量和数量的基础上，最终选取资产基础法的评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币231,583,334.17元。
大写：人民币贰亿叁仟壹佰伍拾捌万叁仟叁佰叁拾肆元壹角柒分。

本评估结论并未考虑在经济行为实施过程中由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑股权流动性的影响。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2020 年 05 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

1.截至评估基准日，被评估单位及其下属子公司所涉及的未决事项（法律纠纷）有以下情况：

原告/申请人	被告/被申请人	诉讼/仲裁原因	案由	事实描述	案件进展
上海震坤国际物流有限公司	上海飞船进出口有限公司	2017 年 7-9 月，飞船进出口委托上海震坤国际物流有限公司办理自上海港出口的至美国国际海运代理业务，产生人民币 299,665.14 元、92,769.38 美元的货运代理费，原告要求飞船进出口支付运费及目的港费用	海上、海通水域货运代理合同纠纷	2017 年 7-9 月，飞船进出口委托上海震坤国际物流有限公司办理自上海港出口的至美国国际海运代理业务，产生人民币 299,665.14 元、92,769.38 美元的货运代理费，就费用支付问题产生纠纷	一审判决
上海飞船进出口有限公司	上海列都时装有限公司、周文贤	原告要求上海列都时装有限公司支付面辅料加工费；要求周文贤承担连带清偿责任。	加工合同纠纷	飞船进出口与列都公司签订《购销合同》，约定飞船进出口为列都公司定做 T 恤衫和衬衫，列都公司支付加工费，飞船进出口按合同约定完成加工，列都公司未按约定支付	撤销一审判决，发回重审



原告/申请人	被告/被申请人	诉讼/仲裁原因	案由	事实描述	案件进展
				全部加工费	

(1) 上海震坤国际物流有限公司案主要为海上、海通水域货运代理合同纠纷，截至报告出具日，根据上海海事法院“(2019)沪72民初24号”《民事判决书》，判决子公司上海飞船进出口有限公司向震坤公司支付80,321.73美元，并以人民币金额550,340.00元为基数计提利息，支付案件受理费9,303.00元、支付财产保全申请费5,000.00元，上海飞船进出口有限公司已在在预计负债中进行了账务处理，本次评估按照核实后的账面值确认该部分涉诉款项。

(2) 列都时装、周文贤案主要系加工合同纠纷，考虑到目前该案件人处在重审阶段，子公司上海飞船进出口有限公司就该案件所能获取的最终损益存在不确定性，因此其未对该诉讼进行账务处理，本次评估中亦未考虑上述诉讼对评估值的影响。

除上述情况外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

2.除上述情况外，资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

(1) 固定资产-设备类

经核查，截至本次评估基准日，被评估单位存在固定资产—设备类资产处于报废及盘亏状态，其中盘亏设备 1 台，拟报废设备 52 台。

被评估单位子公司上海飞船进出口有限公司存在固定资产—设备类资产处于报废及盘亏状态，其中盘亏设备 7 台，拟报废设备 20 台。

本次评估中，对于上述盘亏设备评估为零，对于部分已经毁损且无修复使用价值的报废设备，本次评估按可回收净值确定评估价值。

(2) 土地出让金

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》补交或抵交的土地使用权出让金的相关规定，截至评估基准日，被评估单位提供的权证编号为《沪房地长字(2012)第 010787 号》的上海市房地产权证记载，委评房屋所占土地位于



上海市新华路 668 号甲，证载土地坐落于新华路 668 号甲：东至新华花苑 2 期、南至新华路、西至新华花苑 2 期、北至新华花苑 2 期，土地性质为划拨用地，用途为工业，因此需补缴土地出让金。2019 年 09 月 04 日，被评估单位与上海市长宁区规划和自然资源局针对上述土地签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪长规划资源（2019）出让合同第 15 号），需补缴土地出让金 1,526.00 万元，土地性质为出让用地，用途为工业，出让年限 20 年，土地面积为 1862.50 平方米。本次评估已在预计负债评估值中考虑了上述补缴土地出让金事项，截至报告出具日，被评估单位已完成土地出让金的补缴。

除上述情况外，本次评估其他资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（三）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

根据被评估单位与慧联织造厂有限公司以及中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订的《授信额度安排与切分申请书》，将装饰公司2018年1月31日与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订的《授信额度协议》/《授信业务总协议》申请切分人民币贰亿元（人民币200,000,000.00元）授信额度给中国银行（香港）有限公司，提供给慧联织造厂有限公司使用。中国银行（香港）有限公司于2018年2月9日确认给予慧联织造厂有限公司不超过壹亿捌仟伍佰万元港币（HKD 185,000,000.00）的授信额度给慧联织造厂有限公司使用。

被评估单位于2019年5月31日与慧联织造厂有限公司以及中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订的《授信额度安排与切分申请书》，将本公司2019年5月15日与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订的《授信额度协议》/《授信业务总协议》申请切分人民币壹亿捌仟万元（人民币180,000,000.00元）授信额度给中国银行（香港）有限公司，提供给慧联织造厂有限公司使用。

除上述情况外，企业未申报其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有其他上述事项发表确定性意见。

（四）其他需要说明的事项

王耀华业务事项：上海纺织装饰有限公司为鼓励主要经营者参与改革，建立起激

励和约束相结合的充满活力的经营机制，与公司进出口六部的部门负责人王耀华自2009年起签订经营承包合同书，约定了每年的经营承包指标，经营收益双方共享。

装饰公司与王耀华签订了垫付资金合同，约定了在每年的承包经营期中，由装饰公司为王耀华提供用作垫付货款资金额度，为保证王耀华归还垫付资金，王耀华以自有房屋作为抵押给纺织装饰，每年的垫付资金额度以及房屋抵押明细如下：

年度	垫付资金额度（万元）	房屋抵押情况	备注
2010 年度	300.00	上海漕宝路 77 弄 14 号 101 室的建筑面积为 120.66 平方米	
2011 年度	160.00	上海吴宝路 228 弄 18 号 201 室的建筑面积为 87.52 平方米	已划转给集团
2012 年度	500.00	上海古美路 1471 号 303 室的建筑面积为 257.81 平方米	

后续因经营失败，发生亏损，相应款项很可能无法收回，因存在相应的房屋抵押，目前双方在和解商谈过程中，按照现状被评估单位管理层预计发生减值5,500,339.67元，其中应收账款计提坏账1,857,483.15元，其他应收款计提坏账3,642,856.52元。截至报告出具日，装饰公司尚未与王耀华达成和解。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



东方国际创业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上 海纺织装饰有限公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告

东洲评报字【2019】第 1115 号

正文

东方国际创业股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、收益法评估方法，按照必要的评估程序，对东方国际创业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的上海纺织装饰有限公司股东全部权益价值于 2019 年 05 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人：东方国际创业股份有限公司（以下简称：“东方创业”）

统一社会信用代码：91310000132212080D

住 所：中国（上海）自由贸易试验区福山路 450 号 27 层 B-09 室

法定代表人：季胜君

注册资本：人民币 52224.1739 万元

成立日期：1998 年 11 月 18 日

营业期限：1998 年 11 月 18 日至不约定期限

类 型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：自营和代理除国家统一组织或核定经营的进出口商品以外的商品及技术进出口业务，“三来一补”和进料加工，生物、医药化工产品的开发、生产、销售，国际货运代理，实业和高新技术产业投资，对销贸易、转口贸易和服务贸易；批发非实物方式：预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉），销售：服装服饰、鞋帽、针织品、皮革制品、箱包、日用品。【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

公司名称：上海纺织装饰有限公司（以下简称：“纺织装饰”）

公司地址：浦东新区恒大路62号24幢409室

法定代表人：李捷

注册资本：人民币10,000万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：纺织装饰品、纺织复制品、纺织原辅料、小五金、抽纱品、针纺织品、服装鞋帽、染化料、纺织机电设备及配件、办公用品、餐饮用具、家具、灯具、金属矿产品、建材、化工产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、机械设备、五金交电、电子产品、一类医疗器械的销售、市外经贸委批准的进出口业务，从事货物及技术的进出口业务，食品销售。

备注：上海纺织装饰有限公司长宁分公司成立于2011年08月01日，营业场所：上海市长宁区新华路668号甲第5层516室，注册号：310105000399059，企业类型：有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资），负责人：王中天，经营范围：批发预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）。【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】

1.被评估单位历史沿革及股东结构

（1）被评估单位成立

1986年9月，上海大华纺织装饰用品厂、上海大统被单厂、上海太平洋被单厂、上海床罩厂、上海和丰织造厂、上海天功绒毯厂、上海绒毯三厂、上海台布厂、上海绒毯厂、上海被单五厂共同签署《上海纺织装饰公司章程》，约定共同筹建上海纺织装饰公司。

1986年10月7日，上海市纺织工业局作出《关于同意成立“上海纺织装饰公司”的批复》，同意上海大华纺织装饰用品厂、上海床罩厂等十个单位组建上海纺织装饰公司。1986年11月22日，上海市黄浦区工商行政管理局核准上海纺织装饰公司开业，向其签发了“纺黄字 18026 号”《营业执照》。

1990年6月12日，上海市纺织装饰公司拟组建集团，组织上海大华纺织装饰用品厂等五家单位签订《上海纺织装饰集团紧密层企业协议书》，组织上海太平洋织



造厂等十一家单位签订《上海纺织装饰集团公司核心层企业协议书》，同日向上海市纺织工业局递交申请报告。1990年7月19日，上海市纺织工业局将该申请报告转递上海市经济委员会，于同年10月12日获上海市经济委员会“沪经企(90)第397号”《中共上海市工业工作委员会、上海市经济委员会关于同意上海纺织装饰公司改组为集团公司的批复》同意。同年10月26日，上海市纺织工业局作出“沪纺党(90)第502号”《关于同意上海纺织装饰公司改组为集团公司的批复》，同意上海纺织装饰公司改组为以十一家全民所有制企业为核心层的集团公司并更名为“上海纺织装饰（集团）公司”。

1990年12月6日，上海纺织工业局作出“沪纺(90)改第1104号”《关于上海纺织装饰（集团）公司性质批复》，同意上海纺织装饰（集团）公司为具有企业法人资质的经济实体，取代原上海纺织装饰公司。

1990年12月20日，上海市工商行政管理局向公司颁发了注册号为1500482的《企业法人营业执照》，性质为全民所有制企业。

(2) 注册资本变更

1996年9月4日，公司向上海市工商行政管理局提交《关于变更注册登记事项的请示》，公司于1994年3月进行清产核算，按规定对公司注册资本进行变更，变更后的注册资本为5001万元。

1998年3月18日，上海市工商行政管理局核准本次变更，向上海纺织装饰（集团）有限公司换发了《企业法人营业执照》。

(3) 改制

2007年8月30日，上海纺织（集团）有限公司、上海纺织控股（集团）有限公司作出股东会决议，同意成立股东会，上海纺织（集团）有限公司出资4,750万元，持股比例95%，上海纺织控股（集团）公司出资250万元，持股比例5%；全部出资分两期进行，首次出资3,000万元。

同日，上海纺织（集团）有限公司、上海纺织控股（集团）有限公司签署《上海纺织装饰（集团）有限公司章程》，对改制后公司的名称、住所、经营范围、注册资本、股东及出资方式、出资额等作出约定，本次变更后，纺织装饰股东结构和股权比例情况如下：



序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海纺织（集团）有限公司	4,750.00	2,850.00	95.00%
2	上海纺织控股（集团）公司	250.00	150.00	5.00%
	合 计	5,000.00	3,000.00	100.00%

上述出资已经由立信会计师事务所有限公司验资并出具“信会师报字（2007）第 23412 号”《验资报告》验证。

(4)更名

2008 年 7 月 7 日，上海纺织装饰（集团）有限公司签署《公司章程修正案》，变更公司名称为上海纺织装饰有限公司。

(5)实收资本缴足

2010 年 4 月 10 日，立信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（信会师报字（2010）第 23118 号），截止 2010 年 4 月 6 日，上海纺织装饰有限公司收到股东第二期全部出资 2,000 万元，公司实收注册资本 5,000 万元。

纺织装饰股东结构和股权比例情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海纺织（集团）有限公司	4,750.00	4,750.00	95.00%
2	上海纺织控股（集团）公司	250.00	250.00	5.00%
	合 计	5,000.00	5,000.00	100.00%

(6)股权转让

2010 年 9 月 15 日，上海纺织装饰有限公司做出股东会决议，同意上海纺织控股（集团）公司将持有的上海纺织装饰有限公司 5%向上海纺织（集团）有限公司实施出资。

2010 年 9 月 26 日，上海纺织（集团）有限公司与上海纺织控股（集团）公司签署《股权转让协议》，股权变更后，上海纺织装饰有限公司成为上海纺织（集团）有限公司一人投资的有限公司，具体股权结构及股权比例情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海纺织（集团）有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
	合 计	5,000.00	5,000.00	100.00%

(7)增资

2017 年 11 月 16 日，上海纺织装饰有限公司做出股东决定，同意公司注册资



本由 5,000 万元增加至 10,000 万元，并通过公司章程修正案，本次增资完成后，股权结构及股权比例情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海纺织（集团）有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合 计	10,000.00	10,000.00	100.00%

本次股权变更完成后，上海纺织装饰有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司经营概况

（一）企业概况

装饰公司主要从事纺织品、服装、家纺产品、新型面料进出口业务，同时从事部分内贸业务。经过多年发展，装饰公司已形成以毛衫制造和毛衫贸易业务为核心，以服装等纺织品出口为重点，以风险可控进口业务为增长点的综合贸易服务平台。装饰公司未来将从聚焦核心、转型发展、提质增效三方面实现战略目标。装饰公司 will 聚焦毛衫业务，并进一步加大在全球范围内的业务布局。同时，装饰公司将进一步改善业务、产品结构，提高自身盈利能力，并加强进口业务。此外，装饰公司将进一步优化管理架构，合理配置资源，最大化资产利用率。

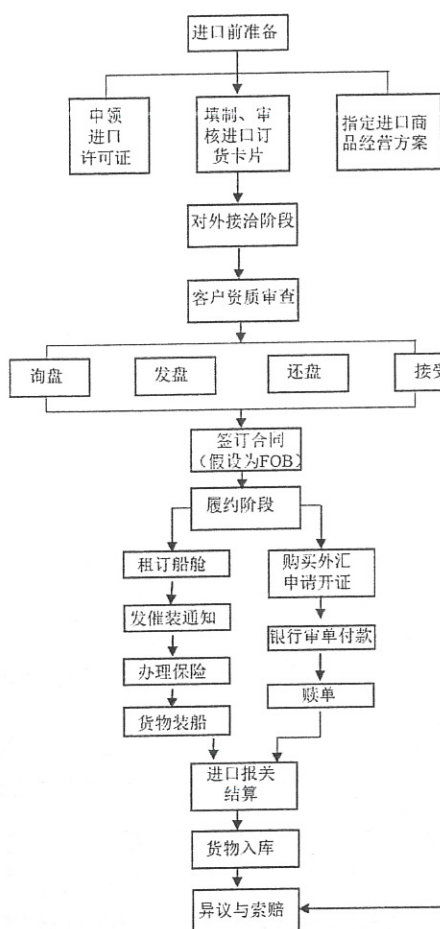
（二）主要业务流程

被评估单位业务流程如下：

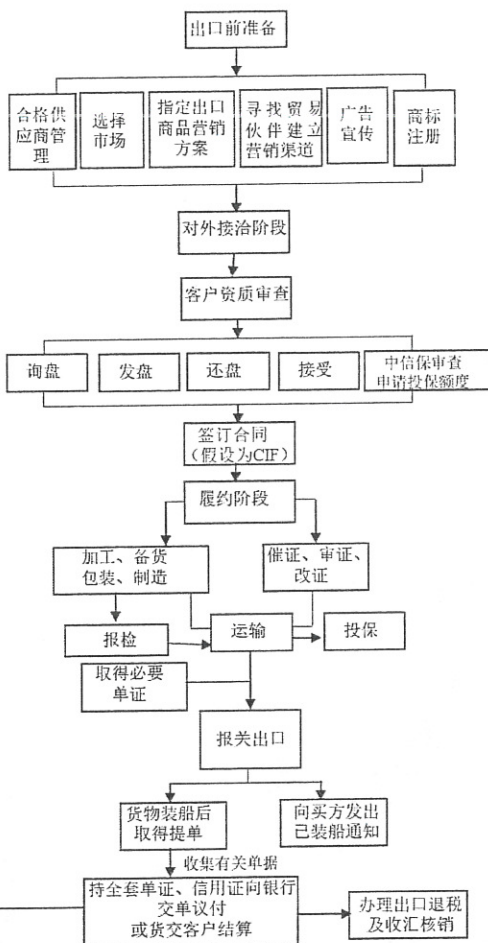
（1）外贸业务流程



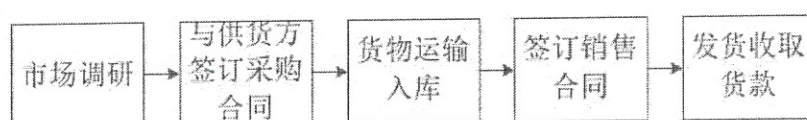
进口业务流程图



出口业务流程图



(2) 内贸业务流程



(三) 经营模式

(1) 采购模式

装饰公司制定了详细的制度，依靠外贸 ERP 系统，通过市场调研和开发与供应商建立合作关系，并进行第三方资信调查，经装饰公司风险管理小组评审通过后开展后续业务操作。装饰公司匹配跟单人员常驻工厂，对货物的质量、交期等进行严格管控。

(2) 生产模式

装饰公司自身不从事生产加工业务，主要通过向合格供应商进行产品采购完成



销售订单，在市场上寻找高质量的合作伙伴，通过资信调查及实地走访，掌握生产厂商的生产加工能力和履约能力，装饰公司拥有多家战略合作伙伴。

（3）销售模式

经过多年的外贸经营，装饰公司积累了一批优质客户，同时装饰公司通过广交会、华交会及各类国外展会拓展发展新客户。装饰公司坚持服务客户战略，通过为客户提供市场信息、产品研发、成本优化、品质管理、物流协同管理及风险防控等一揽子增值服务，围绕客户的产品需求提供全方位服务。特别是装饰公司的核心板块毛衫业务拥有独立的设计、研发能力，开发了多种成熟的毛纱产品。装饰公司为国外大型客户配备专门的服务团队，定期提供最新的面料和款式供大客户进行挑选下单，满足客户的需求。

（4）结算模式

供应商结算方面，对于国内供应商，一般供货方凭有效的交货凭证（如产品入库回执）、增值税发票及其他必要文件向公司结算货款；对于国际供应商，收到外商发票、提单装箱单后，公司审核确保单证相符后，通知银行付款。

客户结算方面，对于国外客户，会严格审核客户，包括了解客户经营规模、主营产品、通过第三方公司调查资信情况等，并按客户情况选择不同的结算方式，包括 T/T、L/C、D/A、D/P 等；对于国内客户，一般采用购买方付款后提货的方式或担保提货的方式。

被评估单位及其下属子公司拥有经营资质状况如下：

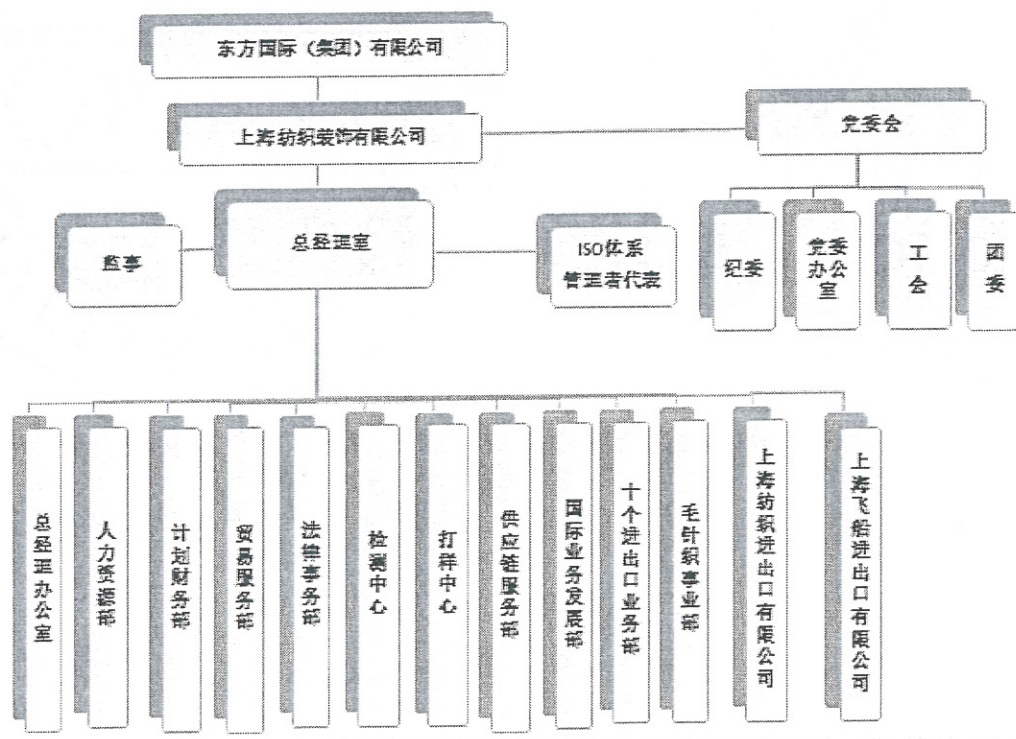
序号	所有人	资质名称	代码/编号	发证部门	发证(备案)日期/有效期
1	上海纺织装饰有限公司	对外贸易经营者登记备案	3100132202210	商务部	2017-07-28
2	上海飞船进出口有限公司	对外贸易经营者登记备案	3100080052264	商务部	2019-01-10
3	上海纺织进出口有限公司	对外贸易经营者登记备案	3100735406968	商务部	2017-12-05
4	上海纺织装饰有限公司	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	3122210094	中华人民共和国上海海关	2017-08-15
5	上海飞船进出口有限公司	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	3105910043	中华人民共和国上海海关	2017-01-15
6	上海纺织进出口有限公司	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	3105910044	中华人民共和国上海海关	2017-12-11
7	上海纺织装饰有限公司	境内进口商备案	3112000053	国家质量监督检验检疫总局	/

序号	所有人	资质名称	代码/编号	发证部门	发证(备案)日期/有效期
8	上海飞船进出口有限公司	境内进口商备案	3119001020	国家质量监督检验检疫总局	/
9	上海纺织装饰有限公司长宁分公司	食品流通、餐饮服务许可证	JY13101050032297	上海市药品监督管理局	2017-08-10至2022-08-09
10	上海飞船进出口有限公司	食品流通、餐饮服务许可证	JY13101050046001	上海市药品监督管理局	2019-01-08至2024-01-07
11	上海飞船进出口有限公司	酒类商品批发许可证	证发沪酒专字第1106020101003910号	上海市酒类专卖管理局	2019-01-10至2022-01-09

上述经营资质证书本次不纳入本次评估范围。

3.公司组织架构和经营管理结构

截至评估基准日，上海纺织装饰有限公司共拥有 150 位员工，共设立总经理室、党委办公室、总经理办公室、人力资源部、培育部、计财部、贸易服务部、营运与法务部、测试中心、打样中心、国际业务发展部、供应链服务部、毛针织事业部、进出口业务部等十四个部门，具体纺织装饰组织架构如下：



4.公司对外投资情况

被评估单位拥有长期股权投资单位共 3 家，具体明细如下：



序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）	是否纳入合并范围
1	上海纺织进出口有限公司	2018/12/27	100%	47,303,492.04	是
2	上海飞船进出口有限公司	2017/12/31	100%	13,018,994.31	是
3	上海纺织集团(兰溪)进出口有限公司	2016/4/18	40%	575,951.30	否
	合计			60,898,437.65	

5. 被评估单位资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 529,859,614.71 元，负债合计为 413,988,158.07 万元，净资产为 115,871,456.64 元。被评估单位近年资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2017/12/31	2018/12/31	2019/05/31
总资产	50,490.34	57,227.11	52,985.96
负债	34,031.72	40,747.54	41,398.82
净资产	16,458.63	16,479.57	11,587.15
项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	160,810.52	183,711.80	75,544.07
营业利润	71.77	40.76	310.44
净利润	503.01	27.94	226.12

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

合并资产、负债及财务状况

项 目	2017/12/31	2018/12/31	2019/05/31
总资产	85,319.78	75,271.44	77,073.24
负债	64,315.34	58,566.15	65,509.97
净资产	21,004.45	16,705.29	11,563.27
归属于母公司股东权益	21,004.45	16,705.29	11,563.27
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	274,855.10	313,016.88	123,027.99
营业利润	-258.63	518.30	320.14
净利润	683.84	438.20	172.22
归属于母公司所有者净利润	683.84	438.20	172.22
少数股东损益	0.00	0.00	0.00

上述数据摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天职业字[2019]32909 号”专项审计报告、“天职业字[2019]32908 号”专项审计报告，审



计报告均为无保留意见。

上海纺织装饰有限公司及下属子公司执行企业会计准则。增值税率为 17%、16%、13%、6%、5%、3%、2%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 7%、5%、3%、2%或 1%，所得税率为 25%。主要税项及其税率列示如下：

税目	计税依据	税率
增值税	销售货物提供劳务产生的增值额	17%、16%、13%、6%、5%、3%、2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴，从租计征的，按租金收入的 12%计提	1.2%或 12%
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%
教育费附加	缴纳的流转税额	5%
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%
印花税	销售合同及采购合同金额	0.03%
土地使用税	按照 12 元/平方米征收	/

注：依据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自 2018 年 5 月 1 日起执行，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%；纳税人购进用于生产销售或委托加工 16%税率货物的农产品，按照 12%的扣除率计算进项税额；纳税人购进农产品，原适用 11%扣除率的，扣除率调整为 10%。

依据《财政部税务总局关于深化增值税改革有关政策的公告》（海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起执行，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%；纳税人购进农产品，原适用 10%扣除率的，扣除率调整为 9%。纳税人购进用于生产或者委托加工 13%税率货物的农产品，按照 10%的扣除率计算进项税额。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为本次发行股份及支付现金购买资产行为的收购方，被评估单位为本次经济行为的被收购方。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非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均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。



二、评估目的

本次评估目的是反映上海纺织装饰有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为东方国际创业股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为提供价值参考依据。已取得的经济行为文件：

- 1、东方国际（集团）有限公司请示；
- 2、东方国际创业股份有限公司董事会决议；
- 3、上海纺织（集团）有限公司董事会决议。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为发行股份及购买资产涉及的被评估单位股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为基准日被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。被评估单位申报的母公司报表全部资产合计账面价值529,859,614.71元，负债合计账面价值413,988,158.07元，账面净资产115,871,456.64元。合并报表归属于母公司净资产账面值为115,632,707.27元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海纺织装饰有限公司于评估基准日2019年05月31日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2019 年 05 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	442,754,497.25
非流动资产合计	87,105,117.46
资产总计	529,859,614.71
流动负债合计	413,988,158.07



科目名称	账面价值
非流动负债合计	0.00
负债合计	413,988,158.07
股东权益（资产净值）	115,871,456.64

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等组成。存货主要为外购的各型号布料、辅料、针织物、毛衣、毛衫、服装等。

2. 长期股权投资

被评估单位拥有长期股权投资单位共 3 家，具体明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）	是否纳入合并范围
1	上海纺织进出口有限公司	2018/12/27	100%	47,303,492.04	是
2	上海飞船进出口有限公司	2017/12/31	100%	13,018,994.31	是
3	上海纺织集团(兰溪)进出口有限公司	2016/4/18	40%	575,951.30	否
	合计			60,898,437.65	

3. 设备

根据被评估单位申报材料，纺织装饰拥有各类设备 863 台（辆），包括机械设备 225 台（套）、运输设备 7 辆，电子设备 631 台（套）。主要包括别克小轿车、江铃全顺轿车、办公家具、空调、电脑、电视机、包缝机（四线）、锁扣机、密拷机、脱水机、干衣机、电脑针横机织、缝纫机（星菱 666）等。

经核查，截至本次评估基准日，被评估单位存在固定资产—设备类资产处于报废及盘亏状态，其中盘亏设备 1 台，拟报废设备 52 台。

除上述情况外，被评估单位拥有的设备性能可靠，质量稳定，运行状况良好。

4. 房屋建筑物

本次评估对象为上海纺织装饰有限公司的房屋建筑物，账面值为 12,143,752.38



元。本次评估涉及的实物资产为房地产，概况如下：

权证号	房地产名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)
沪房地长字 (2012) 第 010787 号	新华路 668 号甲 101 室	钢混	987.65	12,143,752.38
	新华路 668 号甲 201 室	钢混	956.35	
	新华路 668 号甲 301 室	钢混	987.73	
	新华路 668 号甲 401 室	钢混	987.91	
	新华路 668 号甲 501 室	钢混	987.91	
	新华路 668 号甲 601 室	钢混	987.91	
	地下配电室	钢混	177.53	
	非人防地下车库	钢混	373.61	

委估房地产已取得沪房地长字 (2012) 第 010787 号上海市房地产权证，位于上海市新华路 668 号甲，根据权证记载，房屋类型为办公楼，用途为办公，2004 年竣工，合计建筑面积 6446.60 平方米，证载土地为划拨用地，用途为工业。

5.无形资产

被评估单位拥有无形资产-其他无形资产账面原值 698,232.72 元，账面净值 30,993.80 元，主要系外购的测试软件、锦安 ERP 系统、艾诺科 RICHMAX 国际贸易软件、VEC 软件等。

6.长期待摊费用

被评估单位长期待摊费用账面值 3,975,861.12 元，主要是对固定资产进行改良发生的装修费用。

7.递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提坏账准备影响的应纳税时间性差异金额。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业申报的表外资产主要为账面未记录的无形资产。

(1) 商标资产组

根据企业申报材料，被评估单位账面未反映的无形资产-商标共计 3 项：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
----	-----	-----	----	-------	-----



序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
1	纺织装饰	8440339		25	2011.7.14 至 2021.7.13
2	纺织装饰	8440272		24	2011.7.14 至 2021.7.13

国际注册商标（依据马德里协定）：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
1	纺织装饰	1138981		25	2012.07.13 至 2022.07.13

（2）专利资产组

根据企业申报材料，被评估单位拥有的无形资产专利 1 项，明细如下：

序号	权利人	专利号	专利名称	类型	申请日	状态
1	纺织装饰	201210439527 5	一种腈/棉/尼防酸碱阻燃布及其制备方法	发明	2012.11.6	专利权维持

（3）域名资产组

根据企业申报材料，被评估单位账面未反映的无形资产-域名共计 1 项：

序号	域名	名称	授予对象	有效期限
1	shangtexdec.com	顶级国际域名证书	上海纺织装饰有限公司	2006-12-25 至 2022-12-25

（五）租赁情况

（1）上海纺织装饰有限公司对外租赁情况如下：

序号	承租方	租赁地址	面积(m ²)	租金（元/年）	租赁期间
1	上海致逸建筑设计有限公司	上海市长宁区新华路 668 号甲第一、二层 101、201 室	1944	3,725,184.00	2017/02/01-2021/11/30

（2）子公司上海飞船进出口有限公司位于上海市长宁区新华路 668 号甲的经营场所系向母公司上海纺织装饰有限公司无偿借用。

（3）上海纺织进出口有限公司位于上海市长宁区新华路 668 号甲的经营场所



系向母公司上海纺织装饰有限公司无偿借用。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

四、价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 05 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。



本次评估的取价标准均为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情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 东方国际（集团）有限公司请示；
2. 东方国际创业股份有限公司董事会决议；
3. 上海纺织（集团）有限公司董事会决议；
4. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；
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所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过)；
4. 《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)；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；
6. 《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)；
7. 《中华人民共和国商标法》(2013年8月30日修订)；
8. 《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)；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
10. 《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)；
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；



12. 《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);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12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. 《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);
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. 《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);
19. 《中华人民共和国证券法》(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修正);
20. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2016年9月8日中国证券监督管理委员会令第127号修订);
21. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

(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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
10. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);



13. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
14. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
15. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
16. 《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);
17. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
18. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》;
19. 《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)。

(四) 资产权属依据

1. 《机动车行驶证》;
2. 《房地产权证》;
3. 《上海市国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:沪长规划资源(2019)出让合同第 15 号)
4. 商标、专利证书、域名注册证书;
5. 重要资产购置合同或记账凭证;
6. 固定资产台账、记账账册等;
7. 对外投资权属证明文件;
8. 其他资产权属证明资料。

(五) 评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表;
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价;
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
4. 《汽车之家》网上汽车价格信息资料;
5. 《慧聪网》、《中关村在线》、《阿里巴巴》等网上可予查询的价格信息资料;
6. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;



7. 长期投资单位评估基准日专项审计报告及其他相关资料;
8. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料;
9. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表;
10. 万得证券投资分析系统A股上市公司的有关资料;
11. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
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);
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
5. 其他参考资料。

(七) 引用其他机构出具的评估报告

无。

(八) 利用的其他专业报告

执行本次评估业务过程中,我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

1. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告(天职业字[2019]32908号);
2. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告(天职业字[2019]32909号);
3. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告(天职业字[2019]32965号);
4. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告(天职业字[2019]32964号)。



七、评估方法

（一）评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法（成本法）三种方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法（成本法）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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

根据《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、成本法（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。”

国资委产权【2006】274号文件《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

本次评估目的是为发行股份及支付现金购买资产提供价值参考依据。资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的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购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使



用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对人民币现金、银行存款、其他货币资金，以核实后账面值为评估值；对外币现金及银行存款，按基准日外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对于内部关联方款项、押金（保证金）等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。



对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料 and 现在调查了解的情况，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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 预付账款

对预付账款的评估，在核对了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，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，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

4. 存货

存货包含库存商品等。具体评估方法如下：

对库存商品，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。经核实有关发票和会计凭证，账面值由购买价和合理费用构成；了解了库存商品的保管及内部控制制度，根据被评估单位提供的数量清单，核实了基准日后的出入库明细账，库存商品周转情况属正常，且均为近期购置，故以核实后账面单价及数量作为评估值。

5. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

6. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对全资和控股的长期股权投资，根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参数选取等保持一致，以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值×持股比例

对于参股型的长期股权投资，因被评估单位不具有实质控制权，本次评估按经



核实后的被投资企业基准日的财务报表进行分析评估，并最终结合持股比例确定价值。

通过上述途径确定长期股权投资评估值时，没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

7.房屋建筑物

根据《资产评估执业准则—不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。委估房地产为工业土地上办公房产，本次评估采用收益法和成本法对该房地产价值进行评估。

a.适合采用的评估方法理由：委估房地产系工业地上办公楼，部分已对外出租，经分析现租金较为符合市场，故适合采用收益法评估。该房屋系工业类厂房，成本法较能体现其价值，故适合采用成本法。

b.不适采用的评估方法理由：委估房地产周边无同类房地产交易案例，故不适用市场法。委估房地产已建成多年，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法。

收益法：

收益法：调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。

$$\text{计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

F_i —未来收益期的预期年收益额（注：均以一年自然年度的收益期计算年收益

额)。

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 $\times$ (1-空置率及租金损失率)后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及附加等。

成本法:

成本法是资产评估中的常见方法,它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本,减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为:

资产评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或:资产评估值=单位面积重置价格 $\times$ 建筑面积 $\times$ 成新率

8. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析,主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价 $\times$ 综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成,一般为更新重置价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号),《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),《财政部,国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)及财政部、国家税务总局财税(2009)113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定,自 2009 年 1 月 1 日起,增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额,可凭增值税专用发票,海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置全价中均不含增值税。

重置全价计算公式:



设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商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格；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定购置价；对没有市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照被评估单位固定资产合理建设工期或设备安装调试的合理工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定相应的建设资金在合理工期内均匀投入计算。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

B.综合成新率的确定

一般设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

其中对机器设备和大型电子设备等，通过对设备的技术状况、工作环境、使用状况以及实际运行状况等现场的勘察了解，并依据设备经济寿命年限、已使用年限情况确定其尚可使用年限。

对可能存在经济型贬值的设备类资产综合成新率的计算公式如下：



综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times$ (1-经济性贬值率) $\times$ 100%

资产的经济性贬值,也称为外部损失,是指资产本身的外部影响造成的价值损失。对于经济性贬值,本次评估采用经济贬值率的方式确定,具体使用规模效益指数法进行测算:

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left(\frac{\text{产量}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效益指数}}$$

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C.评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

(2) 运输车辆设备

A.重置全价的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场销售价格,并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价:

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

B.成新率的确定

对于机动运输车辆,根据《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)的有关规定,结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数,并以年限成新率作为车辆基础成新率,以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数,再结合其它各类因素对基础成新率进行修正,最终合理确定设备的综合成新率。

C.评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

沪牌额度:本次对上海非沪 C 客车牌照的评估中,拟参照市场行情,考虑单位公务之需的非营业性客车牌照的价值。

沪牌额度按上海国际商品拍卖有限公司公布的评估基准日当月上海市单位非营业性客车额度拍卖成交均价评估。



沪牌额度不计成新率，直接加计入评估值中。

(3) 对拟报废的设备按可回收净值评估，盘亏设备评估为零。

9. 无形资产

其他无形资产为应用软件及账外的注册商标、专利、域名等。

(1) 应用软件

对于评估基准日市场上有销售的外购应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购应用软件，按照评估基准日的市场价格扣减应用软件升级费用后作为评估值。

(2) 注册商标权

由于市场上同类商标交易案例难以取得，故不适用市场法；且被评估商标与企业收益的取得呈弱对应性，故也不适用收益法。因此，本次对注册商标权采用成本法评估，即把现时情况下重建被评估商标所需要支付的成本作为该注册商标权的价值。

(3) 专利

本次对于被评估单位已授权的发明专利，鉴于其对企业的正常经营业务收入影响较小，并未形成无形资产超额收益概念，较难采用超额收益或无形资产分成的方法对其未来利润贡献进行预测，本次对专利资产组的采用重置成本法评估。

(4) 域名

评估人员对域名采用成本法确定评估值，即：按成本法即考虑域名的注册费用、已缴纳年费及咨询费价格确定评估值。

10. 长期待摊费用

长期待摊费用系企业对租入的固定资产进行改良所发生的装修费，本次在房屋建筑物中进行评估。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。

本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

12. 负债



负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

(四) 收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。使用预期现金流量折现法的关键在于未来预期现金流量的合理预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础估算其股东全部权益价值：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产(负债)的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

鉴于上海纺织装饰有限公司与下属子公司业务模式基本一致，同时母公司与子公司之间有着关联交易，为规避关联交易对收益预测的影响，本次评估对上海纺织装饰有限公司及旗下子公司的收益预测统一以合并口径的方式在上海纺织装饰有限公司中予以体现。

以下为被评估单位全部长期股权投资单位：

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	合并口径范围内
1	上海纺织进出口有限公司	100%	47,303,492.04	是
2	上海飞船进出口有限公司	100%	13,018,994.31	是
3	上海纺织集团(兰溪)进出口有限公司	40%	575,951.30	否

序号 1-2 号的长期股权投资单位为本次纳入合并报表范围内的长期股权投资单位。本次评估对上述 2 家子公司合并并在母公司上海纺织装饰有限公司中进行预测，从而规避关联交易对收益预测的影响。

序号 3 号的长期股权投资单位系参股的合并范围外企业，根据资产基础法的评估值作为非经营性资产加回。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由



现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值=经营性资产价值+非经营性及溢余性资产价值

(2) 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

n—明确的预测期期间,指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，本项目收益期确定为无限期。同时在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 Fi 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报

率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re：为公司权益资本成本；

Rd：为公司债务资本成本；

We：为权益资本在资本结构中的百分比；

Wd：为债务资本在资本结构中的百分比；

T：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本本次采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$

其中：Rf：为无风险报酬率；

β ：为公司风险系数；

MRP：为市场风险溢价；

ϵ ：为公司特定风险调整系数。

（4）确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与企业经营收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金等。

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期股权投资、预缴税款、递延所得税资产、对外出租的房屋建筑物、税务机关收取的增值税税款保证金、王耀华相关业务款项等。

（5）确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构等借入款项，如短期借款等，本次采用成本法评估其价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：



（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年6月上旬至10月中旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料等；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对所涉及到的其他无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

（8）对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实情况，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：



(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布,以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(6) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估假设的适用性；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总



形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。



（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1.被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2.被评估单位各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

3.被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

(一) 评估结果分析及最终评估结论

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东全部权益价值为人民币 231,583,334.17 元。

其中：总资产的账面价值 529,859,614.71 元，评估价值 660,831,492.24 元。同账面价值相比，评估增值额 130,971,877.53 元，增值率 24.72%。

负债的账面价值 413,988,158.07 元，评估值 429,248,158.07 元。同账面价值相比，评估增值额 15,260,000.00 元，增值率 3.69%。

净资产的账面价值 115,871,456.64 元，评估价值 231,583,334.17 元。同账面价值相比，评估增值额 115,711,877.53 元，增值率 99.86%。

2. 收益法评估值

采用收益法，得出被对评估单位在评估基准日的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 94,000,000.00 元，比合并口径账面归属于母公司的净资产减值 21,632,707.27 元，减值率 18.71%；比母公司账面净资产减值 21,871,456.64 元，减值率 18.88%。

3. 不同方法评估值的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为231,583,334.17元，比收益法测算得出的股东全部权益价值94,000,000.00元，差异137,583,334.17元，差异率59.41%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

4. 评估结论的选取

上海纺织装饰有限公司是从事纺织品、服装、家纺产品、新型面料进出口的国



有大型专业经销商。被评估单位拥有梭织、针织服装的设计、生产、销售的专业团队。外贸行业受宏观政策及汇率波动因素的影响较大，2018年至今，中美贸易冲突进展波折，贸易冲突有加剧倾向，纺织行业出口环境严峻，对被评估单位未来年度盈利状况存在潜在影响。该行业的市场准入条件一般，未见明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况。而被评估单位拥有的房屋建筑物取得时间较早，取得成本较低，近年上海房地产市场持续上涨，资产基础法更能准确反映被评估单位拥有的房屋建筑物的价值。在这种情况下，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，相比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币231,583,334.17元。大写：人民币贰亿叁仟壹佰伍拾捌万叁仟叁佰叁拾肆元壹角柒分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2019年05月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	44,275.45	44,275.45		
非流动资产	8,710.52	21,807.70	13,097.18	150.36
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	6,089.84	6,317.40	227.56	3.74
投资性房地产净额				
固定资产净额	1,780.90	15,006.77	13,225.87	742.65
在建工程净额				
工程物资净额				
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	3.10	44.44	41.34	1,333.55
开发支出				
商誉净额				



项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期待摊费用	397.59		-397.59	-100.00
递延所得税资产	439.09	439.09		
其他非流动资产				
资产合计	52,985.97	66,083.15	13,097.18	24.72
流动负债	41,398.82	41,398.82		
非流动负债		1,526.00	1,526.00	
负债合计	41,398.82	42,924.82	1,526.00	3.69
股东全部权益	11,587.15	23,158.33	11,571.18	99.86

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

（1）长期股权投资

长期股权投资账面值6,089.84万元，评估值为6,317.40万元，增值227.56万元。主要原因系本次对长期股权投资单位的评估结论并根据股权比例分割确定评估值，故较账面投资成本有一定幅度的增值，各家企业的详细增减值原因，请参考长期股权投资科目评估结论及各子公司评估说明。

（2）固定资产

固定资产账面净值1,780.90万元，评估净值为15,006.77万元，增值13,225.87万元。主要增值原因如下：

（a）设备类：本次评估增值原因系财务计提折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，另本次将账面未反映的沪牌额度按照市场价值进行评估，导致了设备的评估增值。

（b）房屋建筑物：委估房屋建筑物企业取得时间较早，取得成本较低，因近年上海房地产持续上涨，故致使评估增值；另对划拨土地使用权土地出让金在预计负债中体现，未在本科目列式，且长期待摊装修费用在本科目评估考虑，也是评估增值原因。

（3）无形资产

无形资产账面净值3.10万元，评估值44.44万元，增值41.34万元。主要原因系本次对于被评估单位拥有的软件、商标、域名资产采用重置成本法进行评估。

（4）长期待摊费用

长期待摊费用系被评估单位房屋建筑物装修费用摊余价值，账面净值397.59万元，评估值0.00万元，减值397.59万元。由于本次对上海纺织装饰有限公司的房屋建筑物及构筑物进行评估，考虑到上述装修工程款系建（构）筑物的不可分割的一



部分，故本次将其纳入被评估单位的房屋建筑物及构筑物中评估，对长期待摊费用评估为零。

（5）负债

负债账面值 41,398.82 万元，评估值为 42,924.82 万元，主要增值原因系：被评估单位拟与上海市长宁区规划和自然资源局针对其位于新华路 668 号甲的宗地签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪长规划资源（2019）出让合同第 15 号），补缴土地出让金 15,260,000.00 元，本次评估确认了预计负债，致使负债发生增值。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2019年05月31日至2020年5月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（五）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产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。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整



和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 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时，可以按照以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

(1) 固定资产-设备类

经核查，截至本次评估基准日，被评估单位存在固定资产—设备类资产处于报废及盘亏状态，其中盘亏设备 1 台，拟报废设备 52 台。

被评估单位子公司上海飞船进出口有限公司存在固定资产—设备类资产处于报废及盘亏状态，其中盘亏设备 7 台，拟报废设备 20 台。

本次评估中，对于上述盘亏设备评估为零，对于部分已经毁损且无修复使用价值的报废设备，本次评估按可回收净值确定评估价值。

(2) 土地出让金

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》补交或抵交的土地使用权出让金的相关规定，截至评估基准日，被评估单位提供的权证编号为《沪房地长字（2012）第 010787 号》的上海市房地产权证记载，委评房屋所占土



地位于上海市新华路 668 号甲，证载土地坐落于新华路 668 号甲：东至新华花苑 2 期、南至新华路、西至新华花苑 2 期、北至新华花苑 2 期，土地性质为划拨用地，用途为工业，因此需补缴土地出让金。2019 年 09 月 04 日，被评估单位与上海市长宁区规划和自然资源局针对上述土地签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪长规划资源（2019）出让合同第 15 号），需补缴土地出让金 1,526.00 万元，土地性质为出让用地，用途为工业，出让年限 20 年，土地面积为 1862.50 平方米。本次评估已在预计负债评估值中考虑了上述补缴土地出让金事项，截至报告出具日，被评估单位已完成土地出让金的补缴。

除上述情况外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

未发现上述事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

1.截至评估基准日，被评估单位及其下属子公司所涉及的未决事项（法律纠纷）有以下情况：

原告/申请人	被告/被申请人	诉讼/仲裁原因	案由	事实描述	案件进展
上海震坤国际物流有限公司	上海飞船进出口有限公司	2017 年 7-9 月，飞船进出口委托上海震坤国际物流有限公司办理自上海港出口的至美国国际海运代理业务，产生人民币 299665.14 元、92769.38 美元的货运代理费，原告要求飞船进出口支付运费及目的港费用	海上、海通水域货运代理合同纠纷	2017 年 7-9 月，飞船进出口委托上海震坤国际物流有限公司办理自上海港出口的至美国国际海运代理业务，产生人民币 299,665.14 元、92,769.38 美元的货运代理费，就费用支付问题产生纠纷	一审判决
上海飞船进出口有限公司	上海列都时装有限公司、周文贤	原告要求上海列都时装有限公司支付面辅料加工费；要求周文贤承担连带清偿责任。	加工合同纠纷	飞船进出口与列都公司签订《购销合同》，约定飞船进出口为列都公司定做 T 恤衫和衬衫，列都公司支付加工费，飞船进	撤销一审判决，发回重审



原告/申请人	被告/被申请人	诉讼/仲裁原因	案由	事实描述	案件进展
				出口按合同约定完成加工,列都公司未按约定支付全部加工费	

(1) 上海震坤国际物流有限公司案主要为海上、海通水域货运代理合同纠纷,截至报告出具日,根据上海海事法院“(2019)沪72民初24号”《民事判决书》,判决子公司上海飞船进出口有限公司向震坤公司支付 80,321.73 美元,并以人民币金额 550,340.00 元为基数计提利息,支付案件受理费 9,303.00 元、支付财产保全申请费 5,000.00 元,上海飞船进出口有限公司已在在预计负债中进行了账务处理,本次评估按照核实后的账面值确认该部分涉诉款项。

(2) 列都时装、周文贤案主要系加工合同纠纷,考虑到目前该案件人处在重审阶段,子公司上海飞船进出口有限公司就该案件所能获取的最终损益存在不确定性,因此其未对该诉讼进行账务处理,本次评估中亦未考虑上述诉讼对评估值的影响。

2.除上述情况外,资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况:

未发现上述事项。

(五) 重大期后事项:

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》补交或抵交的土地使用权出让金的相关规定,截至评估基准日,被评估单位提供的权证编号为《沪房地长字(2012)第 010787 号》的上海市房地产权证记载,委评房屋所占土地位于上海市新华路 668 号甲,证载土地坐落于新华路 668 号甲:东至新华花苑 2 期、南至新华路、西至新华花苑 2 期、北至新华花苑 2 期,土地性质为划拨用地,用途为工业,因此需补缴土地出让金。2019 年 09 月 04 日,被评估单位与上海市长宁区规划和自然资源局针对上述土地签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:沪长规划资源(2019)出让合同第 15 号),需补缴土地出让金 1,526.00 万元,土地性质为出让用地,用途为工业,出让年限 20 年,土地面积为 1862.50



平方米。本次评估已在预计负债评估值中考虑了上述补缴土地出让金事项，截至报告出具日，被评估单位已完成土地出让金的补缴。

除上述情况外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

未发现上述事项。

(七) 资产租赁事项：

(1) 上海纺织装饰有限公司对外租赁情况如下：

序号	承租方	租赁地址	面积(m ²)	租金(元/年)	租赁期间
1	上海致逸建筑设计有限公司	上海市长宁区新华路668号甲第一、二层101、201室	1944	3,725,184.00	2017/02/01-2021/11/30

(2) 子公司上海飞船进出口有限公司位于上海市长宁区新华路668号甲的经营场所系向母公司上海纺织装饰有限公司无偿借用。

(3) 上海纺织进出口有限公司位于上海市长宁区新华路668号甲的经营场所系向母公司上海纺织装饰有限公司无偿借用。

(八) 抵押担保、或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

根据被评估单位与慧联织造厂有限公司以及中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订的《授信额度安排与切分申请书》，将装饰公司2018年1月31日与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订的《授信额度协议》/《授信业务总协议》申请切分人民币贰亿元(人民币200,000,000.00元)授信额度给中国银行(香港)有限公司，提供给慧联织造厂有限公司使用。中国银行(香港)有限公司于2018年2月9日确认给予慧联织造厂有限公司不超过壹亿捌仟伍佰万元港币(HKD 185,000,000.00)的授信额度给慧联织造厂有限公司使用。



被评估单位于 2019 年 5 月 31 日与慧联织造厂有限公司以及中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订的《授信额度安排与切分申请书》，将本公司 2019 年 5 月 15 日与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订的《授信额度协议》/《授信业务总协议》申请切分人民币壹亿捌仟万元（人民币 180,000,000.00 元）授信额度给中国银行（香港）有限公司，提供给慧联织造厂有限公司使用。

除上述情况外，企业未申报其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有其他上述事项发表确定性意见。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要说明的事项

1. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

2. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的产品研发及生产、销售计划，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

3. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。



4. 由于资产评估师无法对未来人民币汇率变动的幅度进行合理预测,因此本次评估报告采用中国人民银行公布的于评估基准日有效的人民币汇率对外币进行折算,未考虑未来汇率变动对评估结论的影响。

5. 王耀华业务事项

上海纺织装饰有限公司为鼓励主要经营者参与改革,建立起激励和约束相结合的充满活力的经营机制,与公司进出口六部的部门负责人王耀华自2009年起签订经营承包合同书,约定了每年的经营承包指标,经营收益双方共享。

装饰公司与王耀华签订了垫付资金合同,约定了在每年的承包经营期中,由装饰公司为王耀华提供用作垫付货款资金额度,为保证王耀华归还垫付资金,王耀华以自有房屋作为抵押给纺织装饰,每年的垫付资金额度以及房屋抵押明细如下:

年度	垫付资金额度(万元)	房屋抵押情况	备注
2010 年度	300.00	上海漕宝路 77 弄 14 号 101 室的建筑面积为 120.66 平方米	
2011 年度	160.00	上海吴宝路 228 弄 18 号 201 室的建筑面积为 87.52 平方米	已划转给集团
2012 年度	500.00	上海古美路 1471 号 303 室的建筑面积为 257.81 平方米	

后续因经营失败,发生亏损,相应款项很可能无法收回,因存在相应的房屋抵押,目前双方在和解商谈过程中,按照现状被评估单位管理层预计发生减值 5,500,339.67 元,其中应收账款计提坏账 1,857,483.15 元,其他应收款计提坏账 3,642,856.52 元。截至报告出具日,装饰公司尚未与王耀华达成和解。

除以上所述之外,资产评估师没有发现其他可能影响评估结论,且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时,应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外,评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的,本评估机构及资产评估师不承



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本报告的使用人。

(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) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年10月28日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

Tel:021-52402166

朱淋云

Tel:021-52402166

谢立斌



资产评估报告日

2019 年 10 月 28 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) - 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 东方国际创业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的
上海纺织装饰有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 1115 号

序号 附件名称

1. 东方国际（集团）有限公司请示
2. 东方国际创业股份有限公司董事会决议
3. 上海纺织（集团）有限公司董事会决议
4. 东方国际创业股份有限公司营业执照
5. 上海纺织装饰有限公司营业执照
6. 东方国际创业股份有限公司产权登记证
7. 上海纺织装饰有限公司产权登记证
8. 上海纺织装饰有限公司专项审计报告
9. 上海纺织装饰有限公司房地产权证及其其他权利证明
10. 《上海市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪长规划资源（2019）出让合同第 15 号）
11. 评估委托人和相关当事方承诺函
12. 资产评估委托合同
13. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
14. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
15. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
16. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
17. 资产评估机构及资产评估师承诺函
18. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）