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、备查文件）

共十四卷☆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新联纺进出口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 0776 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：	31310200012019008O8
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新联纺进出口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0776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 、钱艳

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。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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对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观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、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。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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新联纺进出口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 0776 号

目录 3
摘要 4
正文 12
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 12
（一） 委托人概况 12
（二） 被评估单位概况 13
（三） 委托人与被评估单位之间的关系 26
（四） 其他资产评估报告使用人 26
二、 评估目的 26
三、 评估对象和评估范围 26
四、 价值类型及其定义 35
五、 评估基准日 35
六、 评估依据 35
（一） 经济行为依据 36
（二） 法律法规依据 36
（三） 评估准则依据 37
（四） 资产权属依据 38
（五） 评估取价依据 38
（六） 其他参考资料 39
（七） 引用其他机构出具的评估报告 39
（八） 利用的其他专业报告 39
七、 评估方法 40
（一） 评估方法概述 40
（二） 评估方法的选择 40
（三） 资产基础法介绍 41
（四） 收益法介绍 49
八、 评估程序实施过程和情况 51
九、 评估假设 54
（一） 基本假设 54
（二） 一般假设 55
（三） 收益法评估特别假设 55
十、 评估结论 56
（一） 评估结果分析及最终评估结论 56
（二） 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 58
（三） 关于评估结论的其他考虑因素 60
（四） 评估结论有效期 60
（五） 有关评估结论的其他说明 61
十一、 特别事项说明 61
十二、 评估报告使用限制说明 69
十三、 评估报告日 70

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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新联纺进出口有限公司股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0776 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：上海新联纺进出口有限公司

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及上海纺织（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新联纺进出口有限公司100%股权

评估对象：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、非流动资产（其他权益工具投资、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。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,823,440,129.77 元，负债合计账面价值1,507,677,334.71 元，股东权益315,762,795.06 元。合并报表归属于母公司所有者权益为358,247,940.12元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年05月31日

评估方法：主要采用资产基础法和收益法，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491,207,318.61元。大

写人民币：**肆亿玖仟壹佰贰拾万柒仟叁佰壹拾捌元陆角壹分。**

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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1、上海新联纺进出口有限公司

（1）公建配套房产瑕疵

上海市徐虹路112弄11号房屋（以下简称“系争房屋”）是由原上海市第二纺织印染工业公司于1984年4月建造职工住房过程中，按照相关政策法规的规定建造的公建配套用房。1991年6月，系争房屋所有权登记至上海新联纺织品进出口公司名下，该单位系本次被评估单位的前身。

系争房屋作为居民小区的公建配套设施，交由有关部门用于开办托儿所。后因故未再继续用于开办托儿所，由有关部门将系争房屋交由上海新徐汇（集团）有限公司（以下简称“新徐汇公司”）进行管理。2005年4月，新徐汇公司下属幼托管理中心将系争房屋的一楼及二楼交由上海市徐汇区徐家汇街道社区卫生服务中心（以下简称“卫生中心”）使用，双方签订房屋租赁合同，并由卫生中心每年向幼托管理中心支付租金50,000.00元。同时，幼托管理中心则按照每月2,000元标准向新联纺支付租金。2006年12月，新徐汇公司将系争房屋内的三楼交由上海市徐汇区人民政府徐家汇街道办事处无偿使用。自2007年7月起，新联纺拒绝收取幼托管理中心支付的租金。2003年11月及2008年1月，新联纺曾两次为系争房屋相关事宜提起诉讼，均以新联纺撤诉结案。

根据上海市第一中级人民法院民事判决书（2008）沪一中民二（民）终字第3416

号，系争房屋作为公建配套用房，建造于八十年代。按照当时的法律及政策规定，公建配套房屋建造后应当完全交由相关政府部门管理和安排使用。系争房屋的所有权虽然登记在新联纺名下，但因其公建配套的特殊性，在系争房屋的用途并未违反规定性的情况下，新联纺不得仅以产权人身份为由主张占有、使用权。本次未将该房产纳入评估范围。

（2）本次纳入评估范围的房地产明细如下：

权证编号	建筑名称	面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）
沪房地长字（1999）第 009878 号	愚园路 1341 号 13 幢等	1564.00	15,104,709.80	8,723,302.32
沪房地长字（2011）第 009890 号	愚园路 1341 号 3 幢等	4138.00		
沪房地长字（2012）第 010486 号	宣化路 290 号	4292.00	15,087,961.81	9,417,599.78
沪房地浦字（1997）第 002943 号	外高桥保税区新灵路 118 号 1401、1402 室	199.98	1,565,554.07	869,013.24

上述委估房地产已取得上海市房地产权证，权证号详见上表，位于上海市愚园路 1341 号房地产，根据权证记载，房屋类型为办公楼，合计建筑面积 5448.11 平方米（证载部分面积拆除），证载土地为划拨办公用地，现企业正在办理出让手续，故本次土地按出让办公考虑。位于上海市宣化路 290 号房地产，根据权证记载，房屋类型为工厂，用途为厂房，合计建筑面积 4292.00 平方米，证载土地为划拨工业用地，现企业正在办理出让手续，故本次土地按出让工业考虑。位于上海市外高桥保税区新灵路 118 号 1401、1402 室房地产，根据权证记载，房屋类型为办公楼，合计建筑面积 199.98 平方米，证载土地为出让办公用地，使用期限自 1994 年 5 月 6 日至 2044 年 5 月 5 日。以上房地产权属为上海新联纺进出口有限公司。上述划拨土地本次已根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》，对于需补缴的土地出让金确认预计负债。

（二）评估程序受到限制的情形；

未发现上述情形。

（三）评估资料不完整的情形；

未发现上述情形。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

1、上海新联纺进出口有限公司

（1）根据（2019）沪 0105 民初 4095 号文件，由于买卖合同纠纷，原告普林斯顿实业集团有限公司于 2019 年 2 月 26 日诉称向被告上海新联纺进出口有限公司按经销合约供货后，被告收受使用无异议，但至今未支付货款美金 1,018,033.75 元（折合人民币 7,034,918 元），目前该案件已于 2019 年 7 月 22 日在上海市长宁区人民法院进行了证据交换。

（2）根据 2019 年 6 月 13 日（2019）浙 0481 民初字 4590 号民事裁定书，由于买卖合同纠纷，原告海宁市立达经编布业有限公司诉称被告上海新联纺进出口有限公司自 2013 年起至 2016 年 4 月分批向原告海宁市立达经编布业有限公司采购布匹，至今仍拖欠货款 9,726,615.23 元（其中 58,947.46 元货款尚未开票）。该案件于 2019 年 7 月 19 日在海宁市人民法院开庭，上海新联纺进出口有限公司向海宁法院提出管辖异议，目前管辖地已移至上海市长宁区法院。

（3）根据（2019）沪 0105 民初 20177 号文件，由于买卖合同纠纷，原告绍兴毅韬贸易有限公司于 2019 年 9 月 19 日诉称，根据合同约定，原告向被告一上海新联纺进出口有限公司、被告二东志企业有限公司供货，两被告至今仍拖欠货款 3,720,033.98 元，目前该案件定于 2019 年 10 月 22 日在长宁区人民法院进行证据交换。

（4）根据（2019）沪 0105 民初 20180 号文件，由于买卖合同纠纷，原告绍兴市黄道婆贸易有限公司于 2019 年 9 月 19 日诉称，根据合同约定，原告向被告一上海新联纺进出口有限公司、被告二东志企业有限公司供货，两被告至今仍拖欠货款 1,724,942.20 元，目前该案件定于 2019 年 10 月 22 日在长宁区人民法院进行证据交换。

（5）根据（2019）沪 0105 民初 20182 号举证通知书，由于买卖合同纠纷，原告上海裕美纺织品有限公司于 2019 年 9 月 19 日诉称，根据合同约定，原告向被告一上海新联纺进出口有限公司、被告二东志企业有限公司供货，两被告至今仍拖欠货款 4,804,215.80 元，目前该案件开庭或证据交换时间未定。

由于上述案件尚未开庭审理，且被评估单位未对相关款项进行账务处理，因此本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

2、上海汉森环宇进出口有限公司

2019 年 7 月 30 日，绍兴市柯桥区齐贤羽绒制品有限公司起诉上海汉森环宇进出口有限公司自 2019 年 4 月 4 日、2019 年 4 月 12 日向其采购两批水洗 90%鸭白绒，至今拖欠货款及利息 218,612.34 元。该案已于 2019 年 9 月 24 日在绍兴柯桥区人民法院开庭，截至评估报告出具日，该案尚未判决，本次评估未考虑该事项对本次评估的影响。

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

1、被评估单位及下属各家子公司的租赁情况如下：

出租方	承租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	用途	年租金（元）
上海新长宁集团华阳物业有限公司	上海新联纺进出口有限公司	上海市愚园路 1339 弄 1 号整幢	508.00	2014 年 08 月 01 日至 2024 年 07 月 31 日	办公	365,760.00
上海申畅物业管理有限公司	上海新联纺进出口有限公司	奉贤区民乐路 218 号 5#楼 B 块 3 层 3#	500.00	2019 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 14 日	仓库	64,126.00
临沂综合保税区管理委员会	山东新联纺进出口有限公司	临沂市临工路 100 号临沂国际贸易服务中心 16 层东侧	500.00	长期	办公	0.00
临沂商城雷森工程物资商行	山东新联纺进出口有限公司	临沂商城工程物资展示中心精品展示中心 D1-002 室	126.20	2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日	办公	60,576.00
上海西北物流园区报税物流中心有限公司	上海新联纺国际物流有限公司	上海市普陀区金通路 999 号 8 号楼	10,403.18	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	办公	2,689,655.51
上海新联纺进出口有限公司	上海汉森环宇进出口有限公司	长宁区愚园路 1341 号 E 幢 202 室、宜化路 290 号 110 室、107 室、105 室	568.30	2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	办公	414,859.00
上海新联纺进出口有限公司	上海和奕实业有限公司	上海市长宁区愚园路 1341 号 B 幢 309 号、B 幢 307 室、B 幢 305 室	98.40	2017 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日	办公	71,832.00
上海新联纺进出口有限公司	上海新联纺浦东进出口有限公司	上海市长宁区愚园路 1341 号 A 幢 501 号、A 幢 601	402.30	2017 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日	办公	293,481.90

吴丁盛	新天地（缅甸）服装有限公司	Land No.1,Land Ward No.25,Shwe Lin Ban Industrial Zone,Hlaing Tharyar Township, Yangon.	莱达雅镇区（2+1）层工厂建筑物及（40'×80'）的一所仓库	2016 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日	办公及仓库	6,159,110.00 缅币
秋山商会株式会社	新联纺株式会社	东京都中央区东日本桥 2 丁目 13 番 5 号	109.19	2018 年 10 月 5 日至 2020 年 10 月 4 日	办公	267,543.00 日元

2、被评估单位及下属各家子公司的抵押担保情况如下：

（1）上海新联纺进出口有限公司

2018 年 12 月 25 日，上海新联纺进出口有限公司与上海浦发银行黄埔支行签订编号为《2B9708201900000002》的最高额保证合同，自 2018 年 12 月 26 日至 2021 年 12 月 25 日，上海新联纺进出口有限公司为上海汉森环宇进出口有限公司提供人民币贰仟伍佰万元整的连带责任保证。

2018 年 8 月 1 日，上海新联纺进出口有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签订编号为《2018 信银沪最高额保证担保合同 2018 年版字第 018102》的最高额保证合同，自 2018 年 8 月 1 日至 2020 年 12 月 1 日，上海新联纺进出口有限公司为上海汉森环宇进出口有限公司提供人民币贰仟陆佰柒拾万元整的连带责任保证。

2019 年 6 月 17 日，上海新联纺进出口有限公司与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订编号为《2019 年沪中普保字 0016 号》的最高额保证合同，自 2019 年 6 月 13 日至 2020 年 6 月 12 日，上海新联纺进出口有限公司为上海汉森环宇进出口有限公司提供人民币壹仟捌佰万元整的连带责任保证。

2018 年 11 月 20 日，上海新联纺进出口有限公司与中国农业银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为《31100520180000206》的最高额保证合同，自 2018 年 11 月 20 日至 2019 年 10 月 15 日，上海新联纺进出口有限公司为上海汉森环宇进出口有限公司提供人民币叁仟万元整的连带责任保证。

根据编号为《2019 年沪中普授字 0015 号》授信额度协议，中国银行股份有限公司普陀支行为上海新联纺进出口有限公司提供人民币贰亿叁仟捌佰万元整的授信额度，其中包括：贸易融资额度人民币壹亿伍仟捌佰万元整、保函额度人民币柒仟万元整、交易对手信用风险专项额度人民币壹仟万元整。授信额度的使用期限为自该协议生效之日起至 2020 年 6 月 10 日止。对于依据该协议发生的债务，双方同意采用最高额保证

方式进行担保：由上海汉森环宇进出口有限公司和上海新联纺浦东进出口有限公司提供最高额保证，承担连带责任保证。

（2）上海汉森环宇进出口有限公司

2019 年 6 月 12 日，上海汉森环宇进出口有限公司与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订编号为《2019 年沪中普保字 0015-001 号》最高额保证合同，自 2019 年 6 月 11 日至 2022 年 6 月 10 日，上海汉森环宇进出口有限公司为股东上海新联纺进出口有限公司提供人民币贰亿叁仟捌佰万元整的连带责任保证。

2018 年 5 月 1 日，上海汉森环宇进出口有限公司与中信银行股份有限公司上海市分行签订编号为《2018 信银沪最高额保证担保合同 2018 年版字第 018251 号》的最高额保证合同，自 2018 年 5 月 1 日至 2020 年 12 月 11 日，上海汉森环宇进出口有限公司为股东上海新联纺进出口有限公司提供人民币壹亿零陆佰柒拾万元整的连带责任保证。

2019 年 5 月 30 日，上海汉森环宇进出口有限公司与交通银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为《C190114GR3105771》的保证合同，自 2019 年 5 月 30 日至 2020 年 10 月 24 日，上海汉森环宇进出口有限公司为股东上海新联纺进出口有限公司提供人民币柒仟柒佰万元整的连带责任保证。

（3）上海新联纺浦东进出口有限公司

2019 年 6 月 12 日，上海新联纺浦东进出口有限公司与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订编号为《2019 年沪中普保字 0015-002 号》最高额保证合同，自 2019 年 6 月 11 日至 2022 年 6 月 10 日，上海新联纺浦东进出口有限公司为股东上海新联纺进出口有限公司提供人民币贰亿叁仟捌佰万元整的连带责任保证。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

根据上海市长宁区人民政府《关于批准上海新联纺进出口有限公司为建设愚园路 1341 号（22 丘）地块实施存量补地价的通知》（沪长府土（2019）13 号），上海新联纺进出口有限公司于 2019 年 9 月 4 日与上海市长宁区规划和自然资源局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 10 号、沪长规划资源（2019）出让合同第 11 号），受让位于愚园路 1341 号宗地面积为 283

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

平方米和 3,321 平方米的土地，受让宗地用途为办公楼，受让年限为 50 年，受让价款分别为 1,031 万元和 3,408 万元，建设用地使用权出让价款需于 2019 年 10 月 22 日之前一次付清。

根据上海市长宁区人民政府《关于批准上海新联纺进出口有限公司为建设宣化路 290 号地块实施存量补地价的通知》（沪长府土（2019）15 号），上海新联纺进出口有限公司于 2019 年 9 月 4 日与上海市长宁区规划和自然资源局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 16 号），受让位于宣化路 290 号宗地面积为 2,859.20 平方米的土地，受让宗地用途为工业用地，受让年限为 20 年，受让价款为 1,761 万元，建设用地使用权出让价款需于 2019 年 10 月 22 日之前一次付清。

上海新联纺进出口有限公司于 2019 年 9 月 9 日支付土地出让定金合计 1,240.00 万元，剩余 4,960,00 万元土地受让价款按照出让合同约定应于 2019 年 10 月 22 日之前一次性付清。

（七）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：

未发现上述情形。

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。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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新联纺进出口有限公司股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0776 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，采用资产基础法和收益法，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新联纺进出口有限公司股东全部权益于 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】

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（二）被评估单位概况

公司名称：上海新联纺进出口有限公司（以下简称“上海新联纺”）

统一社会信用代码：913101051322094986

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营场所：上海市愚园路1341号

法定代表人：陈峥

注册资本：人民币27000.0000万元整

成立日期：1985年02月26日

经营范围：市外经贸委批准的进出口业务（按章程），实业投资，房地产开发经营，国内贸易（除专项规定），信息咨询，批发酒类商品（不含散装酒）、金属材料（除专控）、黄金制品、黄金首饰、珠宝首饰、化妆品、服装服饰、纺织品及原辅料（除棉花收购）、针纺织品、机电产品、五金交电、宠物用品、燃料油、汽车配件、摄影摄像器材、第一类医疗器械、第二类医疗器械、化工原料及产品、文体用品、建筑装潢材料、卫生洁具、食品添加剂、工艺礼品、家用电器、家具、木制品、劳防用品、汽车、摩托车及配件、塑料制品、电子元器件、电线电缆、民用游艇、计算机及配件、日用百货；从事纺织品、新材料领域的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，批发危险化学品（详见许可证），食品流通。【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.公司历史沿革及股东结构

（1）1985年2月：公司设立

1985年1月29日，上海市人民政府办公厅出具“沪府办[1985]18号”《上海市人民政府办公厅关于成立上海新联纺织品进出口公司的通知》，同意成立上海新联纺织品进出口公司。

1985年2月26日，上海新联纺织品进出口公司于上海市工商局进行了设立登记，经济性质为全民所有制，注册资金3,900万元。

（2）1986年3月：变更注册资金

1986年3月，中国银行上海分行出具《验资报告》验明，上海新联纺织品进出口公司已收到注册资金共计337万元。

1986 年 3 月 26 日，上海新联纺织品进出口公司就本次注册资金变更事宜向上海市工商局进行了变更登记，将原登记注册资金 3,900 万元变更为实收注册资金 337 万元。

（3）1992 年 6 月：变更注册资金

1992 年 3 月，上海市纺织工业局和上海市财政局第二分局出具《资金信用证明》，同意上海新联纺织品进出口公司以资金总额 1,647 万元（固定资金 788 万元，流动资金 859 万元）作为其注册资金。

1992 年 6 月 19 日，上海新联纺织品进出口公司就本次注册资金变更事宜向上海市工商局进行了变更登记，注册资金变更为 1,647 万元。

（4）1995 年 2 月：公司改制

1995 年 2 月 17 日，上海市纺织工业局出具"沪纺（95）改第 0101 号"《关于同意上海新联纺织品进出口公司更名改制申请的批复》，同意上海新联纺织品进出口公司更名为上海新联纺进出口有限公司，注册资本由 1,647 万元变更为 15,775 万元，改制后的上海新联纺进出口有限公司的性质系由上海市纺织国有资产经营管理公司出资改制的有限责任公司。

同日，上海市纺织国有资产经营管理公司出具"沪纺国资办字（95）028 号"《关于同意出资组建上海新联纺进出口有限公司的函》，同意以上海新联纺织品进出口公司本部及所属国有企业（事业）的全部资产和合资企业中的国有资产出资组建（改制）上海新联纺进出口有限公司，并同意所报上海新联纺进出口有限公司章程。

1995 年 2 月 25 日，上海新联纺织品进出口公司就本次注册资金变更事宜向上海市工商局进行了变更登记，公司名称变更为"上海新联纺进出口有限公司"，企业性质变更为"有限责任公司（国有独资）"，注册资金变更为 15,775 万元。本次变更后，新联纺的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例
上海纺织控股（集团）公司	15,775.00	100.00%
合计	**15,775.00**	**100.00%**

（5）2003 年 6 月：变更出资人

2002 年 11 月 11 日，上海纺织控股（集团）公司出具"沪纺织财[2002]339 号"《关于上海纺织（集团）有限公司设立（保留）全资有限责任公司的请示》，向上海市国资委请示将原上海纺织控股（集团）公司持股的上海新联纺进出口有限公司等

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

9家全资子公司均转移至上海纺织（集团）有限公司。

2003年1月9日，上海市国有资产管理办公室出具"沪国资产[2003]7号"《关于同意上海纺织（集团）有限公司设立（保留）全资子公司的批复》，同意上海纺织（集团）有限公司设立（保留）前述9家全资子公司。

2003年6月24日，新联纺就本次出资人变更事宜向上海市工商局进行了变更登记。本次变更后，新联纺的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例
上海纺织（集团）有限公司	15,775.00	100.00%
合计	**15,775.00**	**100.00%**

（6）2007年6月：减资

2006年11月22日，上海纺织（集团）有限公司出具"沪纺有限财[2006]83号"《关于上海新联纺进出口有限公司与上海针织（集团）有限公司债权债务及资产等问题处理意见的通知》，决定将新联纺的实收资本由15,775万元减为10,000万元。

2007年3月2日，上海上咨会计师事务所出具"上咨会验1（2007）第015号"《验资报告》验明，截至2006年12月31日止，新联纺已减少注册资本5,775万元。

2007年6月18日，新联纺就本次注册资本变更事宜向上海市工商局进行了变更登记。本次减资后，新联纺的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例
上海纺织（集团）有限公司	10,000.00	100.00%
合计	**10,000.00**	**100.00%**

（7）2017年6月：增资

2017年3月15日，上海纺织（集团）有限公司作出股东决定，决定向新联纺增资7,100万元，增资后的注册资本为17,100万元，并通过公司章程修正案。

2017年6月16日，新联纺就本次注册资本变更事宜向上海市长宁区市场监督管理局进行了变更登记。本次增资后，新联纺的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例
上海纺织（集团）有限公司	17,100.00	100.00%
合计	**17,100.00**	**100.00%**

（8）2017年12月：增资

2017年11月27日，上海纺织（集团）有限公司作出股东决定，决定向新联纺增资9,900万元，增资后的注册资本为27,000万元，并通过公司章程修正案。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

2017 年 12 月 27 日，新联纺就本次注册资本变更事宜向上海市长宁区市场监督管理局进行了变更登记。本次增资后，新联纺的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例
上海纺织（集团）有限公司	27,000.00	100.00%
合计	27,000.00	100.00%

上述变更完成后，上海新联纺进出口有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

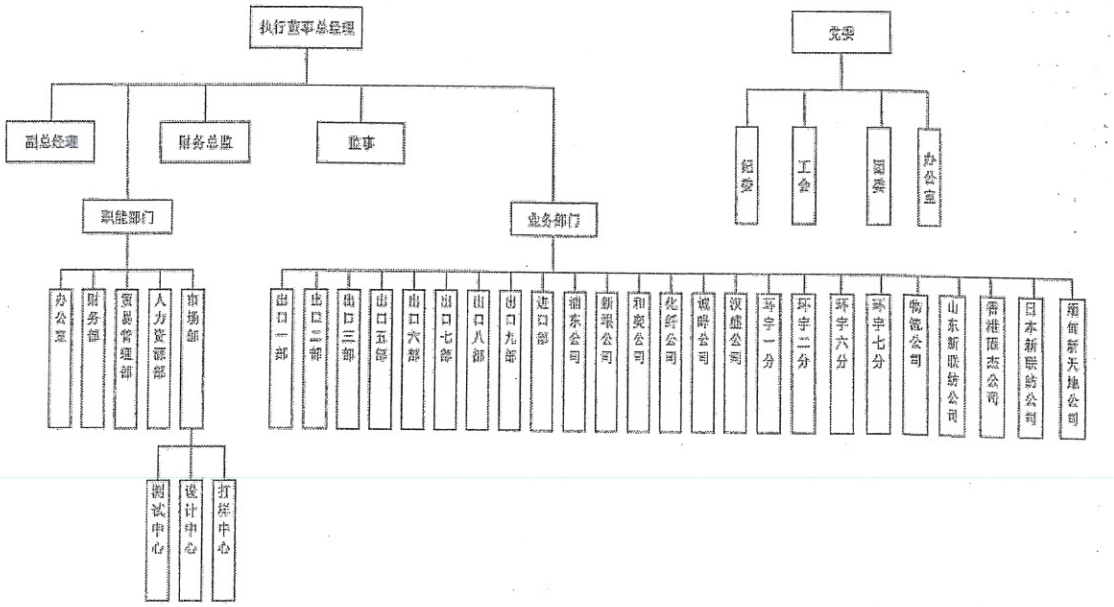
2.公司概况

上海新联纺进出口有限公司是一家从事进出口贸易的专业外贸企业，产品遍及四十多个国家和地区，与 1,100 多位客户建立和保持了良好的贸易关系。三十多年来，公司始终坚持创新转型，不断探索进出口贸易新形式。公司坚持外贸专业化管理，在集团改革方案指引下，形成了专业化管理框架：依托开发、设计、打样和检测，拓展自营业务；借助优质平台和行业经验，尝试贸易+供应链服务、自贸区仓储，转口贸易开拓自营进口业务，持续推进新联纺外贸综合发展之路。

公司产品的出口以欧美、日本和东南亚市场为主，进口以澳新、欧美、日本市场为主。在经历了改革、调整、创新，公司的对外贸易得到了较快的发展，公司的经营范围主要涉及：纺织服装手帕及原辅料；电子机械汽车摩托车及配件；乳制品、预包装食品、酒类及农产品；危化品及日用百货等。

近年来，公司逐步打造适应进出口贸易可持续发展的支持平台：2010 年公司建立了设计中心、打样中心和检测中心，2012 年建设和成立保税仓储物流公司、2013 年成立日本公司落地海外接单网点、2015 年成立了面料开发中心、2016 年新天地缅甸工厂开业、2017 年在山东临沂保税区成立山东新联纺公司、2018 年获得上海商务委颁发的“6+365 常年展示交易平台”，建立进口常年保税展示交易平台。公司的平台建设为贸易的可持续性发展奠定了扎实的基础，也得到了业内广大客户的认可和好评。

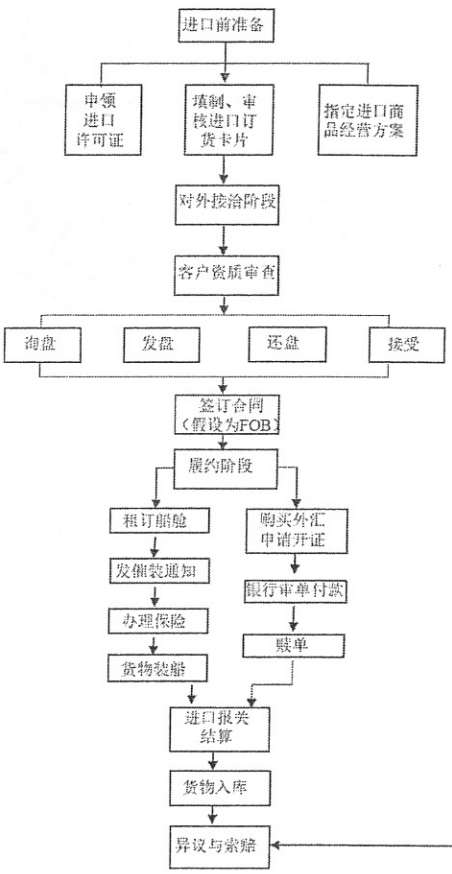
3.公司组织架构和经营管理结构



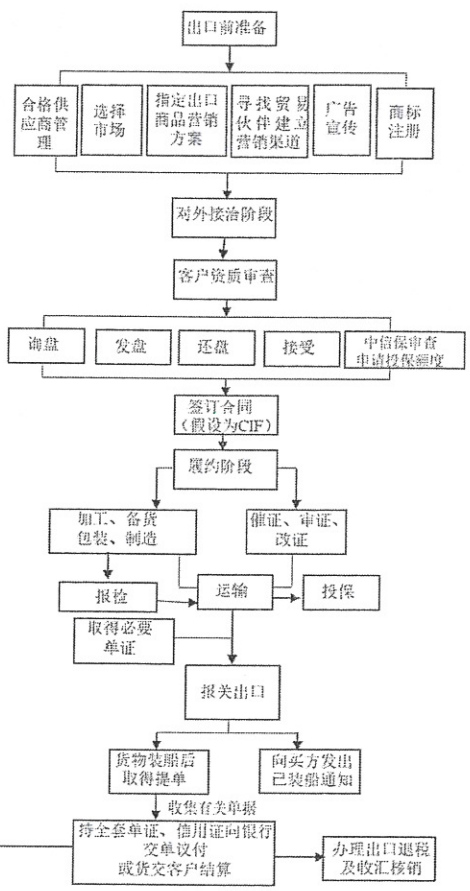
4.公司主要经营业务或经营模式情况

上海新联纺进出口有限公司业务模式主要为出口业务和进口业务，流程如下：

进口业务流程图



出口业务流程图



東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

出口业务：

上海新联纺进出口有限公司通过外贸特色研究所进行面料研发、工艺改进；集成设计资源定向进行成衣品类设计开发提供客户选样；立足香港、日本的贸易接单平台进行贸易接单；依托国内和缅甸、柬埔寨等东南亚的工厂生产基地，提供稳定、优质的生产保障；形成上海设计集成+海外接单+国内、东南亚生产的战略布局。

进口业务：

在经过充分市场调研的基础上，依托西北物流进口保税仓库的特色服务，打造进口产品供应链的集成优势，引入海外品牌进入中国市场，成为品牌产品的代理商、经销商，为海外品牌商提供市场推广、海关准入、保税物流、渠道管理、品牌营销、供应链配套等“一站式”服务。同时，为国内市场带来丰富的海外直采商品，带给 B 端和 C 端的客户日益升级的消费体验。

上海新联纺进出口有限公司的经营模式如下：

（1）采购模式

上海新联纺进出口有限公司对供应商进行实地考察或调研，对供应商进行综合评审，合格后成为合格供应商。

（2）生产模式

上海新联纺进出口有限公司主要通过向合格供应商进行产品采购完成销售订单，新联纺长期的合作供应商主要分布于江苏省、浙江省、山东省、安徽省、河南省等地；同时，为更好地参与全球竞争，上海新联纺进出口有限公司在缅甸拓展了生产基地，主要从事服装的生产。

（3）销售模式

经过多年的发展，上海新联纺进出口有限公司积累了一批优质客户，并通过国内外各种展会不断拓展新的品类和客户。公司始终以客户的需求为导向，为大客户配备的专业团队定期发布面料和成衣的推荐，供客户选择和下单，做到一站式服务。

（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，安排银行付款。

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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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。

5.公司对外投资情况

截至评估基准日，上海新联纺进出口有限公司对外投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	股权性质	业务性质
1	上海新联纺浦东进出口有限公司	100%	控股	纺织品
2	固杰有限公司	100%	控股	纺织品
3	上海新联纺国际物流有限公司	100%	控股	仓储物流
4	上海和奕实业有限公司	51%	控股	纺织品
5	上海新联纺贸易有限公司	90%	控股	纺织品
6	上海新垠贸易发展有限公司	48%	控股	纺织品
7	上海化学纤维（集团）进出口有限公司	100%	控股	纺织品
8	上海新联纺诚晔贸易有限公司	36%	控股	纺织品
9	新联纺株式会社	100%	控股	纺织品
10	新天地（缅甸）服装有限公司	100%	控股	服装加工
11	上海汉盛进出口有限公司	100%	控股	纺织品
12	上海汉森环宇进出口有限公司	100%	控股	纺织品
13	山东新联纺进出口有限公司	100%	控股	纺织品
14	昆山新富达服装有限公司	16.67%	参股	纺织品

注：上海新联纺进出口有限公司持有序号 6 上海新垠贸易发展有限公司 48%股权,因公司高级管理人员由上海新联纺任命,因此上海新联纺实际上控制该公司；上海新联纺进出口有限公司持有序号 8 上海新联纺诚晔贸易有限公司 36%股权，在董事会成员中有 2/3 以上表决权,因公司高级管理人员由上海新联纺任命，因此上海新联纺实际上控制该公司；上海新联纺进出口有限公司持有序号 14 昆山新富达服装有限公司 16.67%股权，系合并范围以外的参股投资单位，经与企业管理层核实，昆山新富达服装有限公司已于评估基准日前进入税务清算程序。

6.公司资产、负债及财务状况

（1）截止评估基准日，母公司资产合计为 1,823,440,129.77 元，负债合计为 1,507,677,334.71 元，股东权益为 315,762,795.06 元。公司近两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项　　目	2017/12/31	2018/12/31	2019/5/31
总资产	150,375.55	169,021.21	182,344.01
负债	118,183.32	138,410.64	150,767.73
股东权益	32,192.23	30,610.57	31,576.28
项　　目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	539,343.39	555,728.96	196,578.86
营业利润	2,110.23	1,317.91	2,248.95
净利润	2,209.67	1,313.90	2,025.33
项　　目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
经营活动现金流入小计	653,142.43	694,787.34	258,535.27
经营活动现金流出小计	660,419.34	697,429.53	249,851.65
经营活动产生的现金流量净额	-7,276.91	-2,642.19	8,683.62

（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	2019/5/31
总资产	219,547.39	252,296.53	248,105.65
负债	180,745.55	215,368.26	211,191.06
股东权益合计	38,801.84	36,928.27	36,914.59
归属于母公司股东权益	37,607.09	35,848.62	35,824.79
少数股东权益	1,194.75	1,079.65	1,089.79
项　　目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	786,541.79	849,985.20	293,879.72
营业利润	2,470.09	1,505.40	1,553.20
净利润	1,949.04	1,066.24	1,150.08
归属于母公司所有者净利润	1,830.42	1,041.31	1,140.41
少数股东损益	118.62	24.94	9.67
项　　目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
经营活动现金流入小计	944,093.67	1,051,628.49	402,372.93
经营活动现金流出小计	951,989.22	1,047,983.78	389,877.31
经营活动产生的现金流量净额	-7,895.56	3,644.71	12,495.62

上述数据，摘自于天职国际会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）本次专项审计报告（2017 年、2018 年、2019 年 1-5 月，报告编号为天职业字[2019]33530 号），审计报告均为无保留意见。

（3）主要税种及税率：

上海新联纺进出口有限公司及下属国内子公司主要税项及其税率列示如下：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

税目	计税依据	税率%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允计抵扣的进项税后的余额计算）	17、16、13、11、10、9、6
增值税	应纳税销售额（简易征收）	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、1
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2、1
企业所得税（注）	应纳税所得额	25、20
河道管理费	应纳增值税	1
房产税	房屋租赁收入或房产原值减征 20%	从租计征 12、从价计征 1.2
土地使用税	土地面积	12 元/平方米、6 元/平方米、20 元/平方米
印花税	购销金额、租赁金额、仓储保管费用和借款金额	0.03、0.1、0.005

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。

根据《财政部、税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税【2017】43 号），自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 30 万元提高至 50 万元，对年应纳税所得额低于 50 万元（含 50 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。子公司上海新联纺诚晔贸易有限公司、上海新联纺国际物流有限公司及上海汉盛进出口有限公司属于符合条件的小微企业，享受该所得税税收优惠。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

根据《财政部、国家税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税【2018】77号），自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子公司上海新联纺诚晔贸易有限公司、上海和奕实业有限公司、上海新联纺国际物流有限公司及上海汉盛进出口有限公司属于符合条件的小微企业，享受该所得税税收优惠。

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税【2019】13号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。企业属于符合条件的小微企业，享受该所得税税收优惠。子公司上海新联纺诚晔贸易有限公司、上海和奕实业有限公司、上海新联纺国际物流有限公司、上海汉盛进出口有限公司及上海新垠贸易发展有限公司属于符合条件的小微企业，享受该所得税税收优惠。

不同税率的纳税主体企业所得税税率：

税目	计税依据	税率%
固杰有限公司	应纳税所得额	16.5
新天地（缅甸）服装有限公司	应纳税所得额	30
新联纺株式会社	应纳税所得额	综合累进税率

固杰有限公司注册地为香港，执行国际会计准则（IFRS），企业所得税率为16.5%。

新天地（缅甸）服装有限公司注册地为缅甸仰光，执行国际会计准则（IFRS），企业所得税率为30%。根据缅甸当地税法规定，依法给予外国投资项目税收减免，根据2012年11月2日缅甸总统吴登盛签署颁布的《缅甸联邦共和国外国投资法》第十二章减免事项第二十七条第一款规定"制造业及服务业从开始经济运行第1年起连续5年免所得税，并视项目情况延长减免期限"。子公司新天地（缅甸）服装有限公司属于符合减免条件且在减免期内的外国投资企业，享受该企业所得税税收优惠。

新联纺株式会社注册地为日本东京，执行国际会计准则（IFRS），企业所得税

率为综合累进税率。即：资本额在 1 亿日元以下的中小企业，年应纳税所得额在 800 万日元以下的部分，适用税率为 22%；超过 800 万日元的部分，税率为 30%。资本额超过 1 亿日元的大中型企业，税率为 30%。

本次由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）按中国企业会计准则重新编制上述子公司报表。

7.公司经营资质

根据企业申报材料，上海新联纺进出口有限公司及其下属各子公司拥有的资质证书如下：

（1）对外贸易经营者登记备案

公司名称	进出口企业代码	最新备案日期
上海新联纺进出口有限公司	3100132209498	2018.05.15
上海汉盛进出口有限公司	3100332416678	2015.06.04
上海新联纺国际物流有限公司	3100586832620	2018.06.20
上海汉森环宇进出口有限公司	3100795662031	2017.05.04
上海化学纤维（集团）进出口有限公司	3100703131912	2019.01.10
上海新垠贸易发展有限公司	3100630887670	2008.07.24
上海和奕实业有限公司	3100630293709	2016.07.22
上海新联纺贸易有限公司	3100630301270	2010.08.10
上海新联纺浦东进出口有限公司	310013221043X	2017.12.15
山东新联纺进出口有限公司	3700MA3CNA2F1	2017.12.14

（2）报关注册登记

公司名称	海关编码	报关类别
上海新联纺进出口有限公司	3105915011	自理报关
上海汉盛进出口有限公司	3122468237	--
上海新联纺国际物流有限公司	3107W60005 3107966113	自理报关
上海汉森环宇进出口有限公司	3122211321	自理报关
上海化学纤维（集团）进出口有限公司	3122210364	自理报关
上海新垠贸易发展有限公司	3122210552	自理报关
上海和奕实业有限公司	3122211277	自理报关
上海新联纺贸易有限公司	3122211422	自理报关
上海新联纺浦东进出口有限公司	3122210354	自理报关
山东新联纺进出口有限公司	3715917678 3715967634	--

（3）报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型	发证日期
上海新联纺进出口有限公司	3100701255	自理企业	2017.05.25
上海汉森环宇进出口有限公司	3100612323	自理企业	2017.05.10
山东新联纺进出口有限公司	3718604523	自理企业	2017.12.15

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

公司名称	登记备案号	证书类型	发证日期
上海汉盛进出口有限公司	3100672687	自理企业	2016.05.25
上海新联纺国际物流有限公司	3100643911	自理企业	2015.01.26
上海新联纺浦东进出口有限公司	3100700489	自理企业	2017.12.28

（4）进出口货物收发货人

公司名称	海关注销标志	行政处罚信息
上海新联纺进出口有限公司	正常	无
上海汉盛进出口有限公司	正常	无
上海新联纺国际物流有限公司	正常	无
上海汉森环宇进出口有限公司	正常	无
上海化学纤维（集团）进出口有限公司	正常	无
上海新垠贸易发展有限公司	正常	无
上海和奕实业有限公司	正常	无
上海新联纺浦东进出口有限公司	正常	无
山东新联纺进出口有限公司	正常	无
上海新联纺贸易有限公司	注销	无

（5）境内进口商备案

公司名称	企业备案号	所在地直属出入境检验检疫局
上海新联纺进出口有限公司	3112000160	上海局本部
上海汉森环宇进出口有限公司	3112000387	上海局本部
山东新联纺进出口有限公司	3717000596	山东局本部

（6）食品流通、餐饮服务许可证

公司名称	主体业态	经营内容	许可证号	发证日期	有效期至
上海新联纺进出口有限公司	食品销售经营者	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（婴幼儿配方乳粉）、其他类食品销售（含生猪产品批发，含牛羊肉批发）	JY1310105 0021551	2017.03.24	2021.11.03
上海新联纺进出口有限公司长宁店	餐饮服务经营者（小型饭店），食品销售经营者（小型食品店，批发兼零售）	餐饮服务经营者：糕点类食品制售（蒸煮类糕点）、自制饮品制售；食品销售经营者：预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）、热食类食品制售（简单加热）	JY2310105 0029721	2018.10.17	2022.12.03
上海新联纺国际物流有限公司	食品销售经营者（商贸企业，批发）	预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（婴幼儿配方乳粉）	JY1310107 0052554	2017.09.04	2022.09.03
上海汉森环宇	食品销售经营者	预包装食品销售（含	JY1310115	2018.10.08	2023.10.07

公司名称	主体业态	经营内容	许可证号	发证日期	有效期至
进出口有限公司	（商贸企业(非实物方式)，批发）	冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（婴幼儿配方乳粉）	0346891		
上海汉森环宇进出口有限公司分公司	--	预包装食品销售(含冷藏冷冻食品)、特殊食品销售(婴幼儿配方乳粉)	JY13101050002781	2018.08.21	2020.12.08
山东新联纺进出口有限公司	食品销售经营者（网络经营）	预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售，散装食品（含冷藏冷冻食品含熟食）销售，婴幼儿配方乳粉，其他婴幼儿配方食品，保健食品销售，特殊医学用途配方食品，其他类食品销售	JY13713360000086	2018.06.19	2022.01.17

（7）酒类商品批发、零售许可

公司名称	许可范围	证书编号	有效期限
上海新联纺进出口有限公司	酒类商品	证发沪酒专字第1106020101002911 号	2017.09.07-2020.09.06
上海新联纺进出口有限公司	酒类商品（不含散装酒）	证发沪酒专字第1106030111004636 号	2018.12.21-2021.12.20
上海新联纺进出口有限公司长宁店	酒类商品（不含散装酒）	证发沪酒专字第1117030111000693 号	2018.12.20-2021.12.19
上海汉森环宇进出口有限公司	酒类商品	证发沪酒专字第0306020101004377 号	2017.11.21-2020.11.20
上海新联纺诚晔贸易有限公司	酒类商品	证发沪酒专字第0306020101005069 号	2018.03.13-2021.03.12

（8）医疗器械经营许可证

公司名称	经营方式	经营范围	许可证号	发证日期	有效期至
上海新联纺进出口有限公司	批发	第二类医疗器械（不含体外诊断试剂）	沪长食药监械经营备20160201 号	2016.09.27	2021.09.26

（9）危险化学品经营许可证

公司名称	许可内容	许可证号	发证日期	有效期至
上海新联纺进出口有限公司	批发（不带储存设施）经营品名，乙烯、1,3-丁二烯[稳定的]、甲醇、甲基叔丁基醚、苯、石脑	沪（长）安监管危经许[2018]201458(Y)	2018.05.21	2021.05.20
上海汉森环宇进出口有限公司	经营（不带储存设施）经营品名，苯酚、丙酮、2-丁醇、1,1-二氟乙烯、N,N-二甲基甲酰胺	沪(浦)应急管危经许[2019]202702(FY)	2019.07.24	2022.07.23

（10）农药经营许可证

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

公司名称	证书编号	证书内容	发证日期	有效期至
上海新联纺进出口有限公司	农药经许（沪）31000020114	农药经营许可证（批发）	2018.08.27	2023.08.26

（11）质量管理体系认证证书

公司名称	证书编号	证书内容	有效期限
上海新联纺进出口有限公司	00118Q34488R6M-1/3100	质量管理体系认证（ISO9000）	2018-11-02 至 2021-05-10
上海新联纺进出口有限公司	SGSHK-COC-011769	森林认证 FSC	2017-04-10 至 2020-04-21

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人东方国际创业股份有限公司是本次拟发行股份及支付现金购买资产的资产收购方。

被评估单位上海新联纺进出口有限公司是被收购方。

（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新联纺进出口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及支付现金购买资产涉及的上海新联纺进出口有限公司100%股权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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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、非流动资产（其他权益工具投资、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。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,823,440,129.77元，负债合计账面价值1,507,677,334.71元，股东权益315,762,795.06元。合并报表归属于母公司所有者权益为358,247,940.12元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海新联纺进出口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

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,602,694,636.19
2	货币资金	229,552,876.01
3	交易性金融资产	29,300,000.00
4	应收票据及应收账款净额	432,039,471.24
5	预付账款净额	516,461,972.59
6	其他应收款净额	50,879,609.26
7	存货净额	255,931,035.52
8	其他流动资产	88,529,671.57
9	二、非流动资产合计	220,745,493.58
10	其他权益工具投资	5,331,306.29
11	长期股权投资净额	126,889,776.02
12	固定资产净额	72,575,162.92
13	长期待摊费用	910,305.50
14	递延所得税资产	15,038,942.85
15	三、资产总计	1,823,440,129.77
16	四、流动负债合计	1,507,081,806.69
17	短期借款	70,000,000.00
18	应付票据及应付账款	657,459,911.41
19	预收账款	612,889,351.68
20	应付职工薪酬	8,097,138.18
21	应交税费	776,857.66
22	其他应付款	157,858,547.76

23	五、非流动负债合计	595,528.02
24	递延所得税负债	595,528.02
25	六、负债总计	1,507,677,334.71
26	七、净资产	315,762,795.06

（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其他权益工具投资、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等，具体情况如下：

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、应收票据及应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。交易性金融资产系企业购买的银行理财产品。存货由库存商品组成，系企业采购的各类服装商品。其他流动资产主要系企业待抵扣的增值税进项税额、预缴所得税等。

2.其他权益工具投资

其他权益工具投资系企业投资的股票及持股比例较小的投资单位，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例/数量	账面价值（元）
1	上海银行股份有限公司	222,408.00 股	2,504,314.08
2	昆山新富达服装有限公司	16.67%	2,826,992.21
	合计		**5,331,306.29**

3.长期股权投资

长期股权投资共 13 项，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）	是否纳入合并范围
1	上海新联纺浦东进出口有限公司	100%	5,000,000.00	是
2	固杰有限公司	100%	440,195.00	是
3	上海新联纺国际物流有限公司	100%	5,000,000.00	是
4	上海和奕实业有限公司	51%	1,020,000.00	是
5	上海新联纺贸易有限公司	90%	1,800,000.00	是
6	上海新垠贸易发展有限公司	48%	2,880,000.00	是
7	上海化学纤维（集团）进出口有限公司	100%	9,475,083.75	是
8	上海新联纺诚晔贸易有限公司	36%	506,210.77	是
9	新联纺株式会社	100%	4,864,898.00	是
10	新天地（缅甸）服装有限公司	100%	2,432,022.50	是
11	上海汉盛进出口有限公司	100%	9,300,000.00	是
12	上海汉森环宇进出口有限公司	100%	64,171,366.00	是

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）	是否纳入合并范围
13	山东新联纺进出口有限公司	100%	20,000,000.00	是
	合计		**126,889,776.02**	

4.设备

设备类资产共计 321 台(套)，账面原值 6,928,169.84 元，账面净值 1,368,817.47 元，按用途分为机器设备、运输设备和电子设备。其中机器设备 58 台（套），主要温湿度记录仪、工业缝纫机、多功能织物强力仪、五线拷边机等缝纫设备；运输设备 10 辆，主要系小型普通客车；电子设备及其他设备 253 台（套），主要有电脑、复印机、空调、扫描仪、投影机等。经核实设备发票以及现场勘察，固定资产设备权利为企业本身。企业设备管理工作规范，设备账、卡、物相符，设备的维护保养较好，在用设备的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

5.房屋建筑物及土地

房屋建筑物账面值为 19,009,915.34 元，固定资产-土地账面值 52,196,430.11 元，概况如下：

权证号	房地产名称	结构	土地面积（m²）	建筑面积（m²）	账面价值
沪房地长字（2011）第 009890 号	愚园路 1341 号 3 幢	混合	3,321.00	306.00	8,723,302.32
	愚园路 1341 号 4 幢	混合		147.00	
	愚园路 1341 号 5 幢	混合		58.00	
	愚园路 1341 号 6 幢	混合		589.00	
	愚园路 1341 号 7 幢	混合		56.00	
	愚园路 1341 号 8 幢	混合		317.00	
	愚园路 1341 号 9 幢	混合		2431.00	
	愚园路 1341 号 10 幢	混合		46.00	
	愚园路 1341 号 11 幢	混合		136.00	
	愚园路 1341 号 12 幢	混合		42.00	
	愚园路 1341 号 14 幢	混合		10.00	
沪房地长字（1999）第 009878 号	愚园路 1341 号 13 幢	混合	283.00	1428.00	
	愚园路 1341 号过街楼 5-6 层	混合		136.00	
沪房地长字（2012）第 010486 号	宣化路 290 号 2 幢	混合	2,859.00	1288.00	9,417,599.78
	宣化路 290 号 3 幢	混合		2058.00	
	宣化路 290 号 4 幢	砖木		946.00	
沪房地浦字（1997）第 002943 号	外高桥保税区新灵路 118 号 1401、1402 室	钢混	44.30	199.98	869,013.24

上述纳入评估范围的房地产均已取得上海市房地产权证，权证号详见上表。其中：位于上海市愚园路 1341 号房地产，根据权证记载，房屋类型为办公楼，合计建

筑面积 5702.00 平方米，证载土地为划拨办公用地；位于上海市宣化路 290 号房地产，根据权证记载，房屋类型为工厂，用途为厂房，合计建筑面积 4292.00 平方米，证载土地为划拨工业用地；位于上海市外高桥保税区新灵路 118 号 1401、1402 室房地产，根据权证记载，房屋类型为办公楼，合计建筑面积 199.98 平方米，证载土地为出让办公用地，使用期限自 1994 年 5 月 6 日至 2044 年 5 月 5 日。以上房地产权属为上海新联纺进出口有限公司。

截至评估基准日，上述委估房地产均处于正常使用中，愚园路、宣化路房地产部分企业自用，部分已对外出租；位于外高桥保税区新灵路房地产现处于空置状态。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 910,305.50 元，系企业办公楼的装修费用摊销。

（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。

截至评估基准日，被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及商标 57 项、专利 24 项、域名 3 项，上述资产权利人均为被评估单位，本次将其纳入评估范围。具体情况如下：

1. 商标

被评估单位拥有的境内商标共计 37 项，明细如下：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
1	新联纺	20931803	CHACHINA	25	2017.12.14 至 2027.12.13
2	新联纺	15598335	NEW UNION	25	2015.12.21 至 2025.12.20
3	新联纺	15598261	好 爱	25	2015.12.21 至 2025.12.20
4	新联纺	14486172	新联	25	2018.06.14 至 2028.06.13
5	新联纺	12679216	HS&HY	29	2014.10.21 至 2024.10.20
6	新联纺	12679122	HS&HY	18	2014.10.21 至 2024.10.20

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
7	新联纺	12679049	HS&HY	33	2014.10.21 至 2024.10.20
8	新联纺	12678941	HS&HY	24	2015.12.14 至 2025.12.13
9	新联纺	9603390		25	2013.01.14 至 2023.01.13
10	新联纺	6550392		25	2010.09.14 至 2020.09.13
11	新联纺	6512614		23	2010.06.07 至 2020.06.06
12	新联纺	6512613		24	2012.07.07 至 2022.07.06
13	新联纺	6512612		25	2014.06.21 至 2024.06.20
14	新联纺	6422967		42	2010.07.07 至 2020.07.06
15	新联纺	6422966	新聯紡 NUTEX	35	2011.08.14 至 2021.08.13
16	新联纺	6422965	新聯紡 NUTEX	42	2010.07.07 至 2020.07.06
17	新联纺	6422961	新聯紡 NUTEX	22	2010.06.28 至 2020.06.27
18	新联纺	6422930	新聯紡 NUTEX	25	2010.07.07 至 2020.07.06
19	新联纺	4000950		18	2017.09.07 至 2027.09.06
20	新联纺	3712506		24	2016.07.21 至 2026.07.20
21	新联纺	3712505		24	2016.09.21 至 2026.09.20
22	新联纺	3367116		24	2014.09.21 至 2024.09.20
23	新联纺	3252844		35	2014.03.21 至 2024.03.20
24	新联纺	1708792		24	2012.02.07 至 2022.02.06
25	新联纺	1358205		24	2010.01.28 至 2020.01.27

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
26	新联纺	1350745		24	2010.01.07 至 2020.01.06
27	新联纺	1350711		24	2010.01.07 至 2020.01.06
28	新联纺	1106962	NEW UNION TEXTRA	25	2017.09.21 至 2027.09.20
29	新联纺	1033478		25	2017.06.21 至 2027.06.20
30	新联纺	263844		24	2016.09.30 至 2026.09.29
31	新联纺	70286		24	2013.03.01 至 2023.02.28
32	新联纺	5462		24	2013.03.01 至 2023.02.28
33	新联纺	53579		24	2013.03.01 至 2023.02.28
34	新联纺	46347		24	2013.03.01 至 2023.02.28
35	新联纺	41482	Rose	24	2013.03.01 至 2023.02.28
36	新联纺	26022		24	2013.03.01 至 2023.02.28
37	新联纺	101469		24	2013.03.01 至 2023.02.28

被评估单位拥有的境外商标共计 20 项，明细如下：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
1	新联纺	美国注册：1904485		24	1995.07.11 至 2025.07.10.
2	新联纺	欧盟注册：181966		23、24	1996.04.01 至 2026.03.31
3	新联纺	加拿大注册：741402		24	1995.02 至 2025.02.10
4	新联纺	香港注册：19873083	雅燕 Elegant Swallow	24	1986.07.11 至 2027.07.11
5	新联纺	香港注册：199401168		24	1989.12.20 至 2020.12.20

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
6	新联纺	香港注册：200202672	HANSEN	24	2000.09.05 至 2027.09.05
7	新联纺	香港注册：200309133	飛鱼 FLYING FISH	24	2002.11.27 至 2029.11.27
8	新联纺	香港注册：200309134	ELEPHANT	24	2002.11.27 至 2029.11.27
9	新联纺	香港注册：200309135	FLOWER	24	2002.11.27 至 2029.11.27
10	新联纺	香港注册：2003B14595	SHANGHAI	24	2002.11.27 至 2029.11.27
11	新联纺	香港注册：200404649	Rabbit	24	2002.11.27 至 2029.11.27
12	新联纺	香港注册：301015316	NEW UNION TEXTRA	25	2007.12.17 至 2027.12.16
13	新联纺	香港注册：302268919	HS&HY	16,18,20,24,25	2012.05.31 至 2022.05.30
14	新联纺	阿联酋注册：20288		24	1997.03.02 至 2027.03.02
15	新联纺	阿联酋注册：40049	HANSEN	24	2002.09.16 至 2022.09.16
16	新联纺	阿联酋注册：39778		24	2002.09.16 至 2022.09.16
17	新联纺	阿联酋注册：40476		24	2002.09.16 至 2022.09.16
18	新联纺	阿联酋注册：39777		24	2002.09.16 至 2022.09.16
19	新联纺	阿联酋注册：39776		24	2002.09.16 至 2022.09.16
20	新联纺	台湾注册：01354208		25	2009.03.16 至 2029.03.15

2. 专利

序号	权利人	专利号	专利名称	类型	申请日
1	新联纺	2016102425202	芳砜纶阻燃混纺面料	发明	2016.04.19
2	新联纺	2016202287250	一种逃生毯	实用新型	2016.03.23
3	新联纺	2015201451179	一种可折叠成收纳包的围裙	实用新型	2015.03.13

序号	权利人	专利号	专利名称	类型	申请日
4	新联纺	2015200989803	多功能逃生被	实用新型	2015.02.11
5	新联纺	2013203699127	一种具有防静电的双层织物	实用新型	2013.06.26
6	新联纺	2013203699146	一种具有抗辐射的双层织物	实用新型	2013.06.26
7	新联纺	2013203701061	一种具有抗燃的双层织物	实用新型	2013.06.26
8	新联纺	2013203701305	一种改进的整经机	实用新型	2013.06.26
9	新联纺	2013203701324	一种轻薄的保温面料	实用新型	2013.06.26
10	新联纺	2013203701875	一种丝瓜络防水墙布	实用新型	2013.06.26
11	新联纺	2013203702331	一种便于固定填充物的保温面料	实用新型	2013.06.26
12	新联纺	2013203702346	一种含有芳砜纶的涤纶织物	实用新型	2013.06.26
13	新联纺	2013203702365	一种织布机的吸尘装置	实用新型	2013.06.26
14	新联纺	2013203702420	一种抑菌的双层提花织物	实用新型	2013.06.26
15	新联纺	201320370244X	一种芦荟纤维的混纺织物	实用新型	2013.06.26
16	新联纺	2013203702454	一种含有牛奶蛋白纤维的棉织物	实用新型	2013.06.26
17	新联纺	2013203702632	一种含有芳砜纶的棉织物	实用新型	2013.06.26
18	新联纺	2013203703442	一种保暖透气双层超厚绒织物	实用新型	2013.06.26
19	新联纺	201320370406X	一种防腐蚀的双层织物	实用新型	2013.06.26
20	新联纺	2012102906030	棉/派丝特交织面料的染色方法	发明	2012.08.15
21	新联纺	2011103504425	多功能阻燃靠垫	发明	2011.11.08
22	新联纺	201120437642X	一种多功能阻燃靠垫	实用新型	2011.11.08
23	新联纺	2011100779981	一种芳砜纶纱线的染色方法	发明	2011.03.29
24	新联纺	2010202211305	一种阻燃床单	实用新型	2010.06.09

3. 域名

序号	网址	有效日期
1	nutexsafety.com	2015 年 06 月 16 日至 2025 年 06 月 16 日
2	nutex.cn	2003 年 12 月 01 日至 2023 年 12 月 01 日
3	sh-nutex.com	2003 年 08 月 25 日至 2020 年 08 月 25 日

（五）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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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；

（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. 《中华人民共和国专利法》(2008年中华人民共和国主席令第8号)；

9. 《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）；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第二十九号）；

11. 《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）；

12. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91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. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；

15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

16. 《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）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

17.《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）；

18.《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）；

19.《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）；

20.《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)；

21.《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)；

22.《上市公司证券发行管理办法》(2008年10月9日中国证券监督管理委员会令第57号修正)；

23.《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）；

24.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. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

14. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
15. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）;
18. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）;
19. 《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》;

（四）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》;
2. 《房地产权证》;
3. 《土地使用权出让合同》;
4. 专利权证书;
5. 商标注册证书;
6. 域名证书;
7. 重要资产购置合同或记账凭证;
8. 固定资产台账、记账账册等;
9. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明);
10. 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. 《中国汽车网》《太平洋汽车网》《亚马逊网》《eBay网》等网上可予查询的价格信息资料等;
5. 房地产相关网站的交易案例
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
7. 国土资源局网站公布的近期土地成交结果;
8. 中国城市地价动态监测网;

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

9. 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；

10. 长期投资单位专项审计报告（2017年、2018年、2019年1-5月）及其他相关资料；

11. 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（2017年、2018年、2019年1-5月）；

12. 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；

13. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；

14. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；

15. Wind证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；

16. 基准日近期国债收益率、贷款利率；

17. 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. 纺织服装行业或者进出口业务的分析判断报告；

6. 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：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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]33530号、[2019]34580号、[2019]34850号、[2019]33593号、[2019]33594号、[2019]33595号、[2019]33597号、[2019]33598号、[2019]33599号、[2019]34376号、[2019]34541号、[2019]34610号、[2019]34726号、[2019]34860号、[2019]34933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。”

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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。对人民币现金及银行存款，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。对于其他货币资金中企业股票账户的利息收入，评估人员核实了账户对账单以及相关原始凭证，确认账面金额属实，本次按照核实

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

后的账面值确定评估值。

2. 应收款项

应收款项包括应收票据及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。本次采用账龄分析法估计坏账损失：对于账龄1个月至3个月（含3个月）的款项，不估计坏账损失，在3个月至1年（含1年）的款项按5%估计坏账损失、1至2年（含2年）的款项按15%估计坏账损失、2至3年（含3年）的款项按50%估计坏账损失， 3年以上的款项按100%估计坏账损失。同时对于单项金额存在回收风险的款项个别计算坏账损失。对关联方往来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，借助于历史资料和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。对于列示在其他应收款科目中的应收利息，主要系上海纺织集团财务有限公司的资金占用费。评估人员通过查验利息计提和支付的原始凭证，并核实了相关计提利息的比例及依据，确定账面金额属实。经核实，系为企业实际应获取的权益，按照核实后账面值评估。

3. 预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、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

存货由库存商品组成，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。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

对损坏、变质、不合格、过时淘汰等处于非正常状态的存货按可回收净值确定评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产主要为企业待抵扣的增值税进项税额、预缴所得税、理财产品等。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，收集相应的纳税申报表、完税凭证等材料，对在其他流动资产中核算的税金等进行核实，确认账面金额属实，本次按照核实后的账面值。对于企业购买的理财产品，评估人员核实了理财产品合同、账户对账单以及相关原始凭证，确认账面金额属实，本次按照核实后的账面值确定评估值。

6. 其他权益工具投资

对于从二级市场正常购入的流通股股票，本次按基准日收盘价乘以持股数量确定评估值。

对被评估单位持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并在活跃市场中没有公开报价、公允价值不能被可靠计量的权益性投资，由于参股企业持股比例较小，故本次评估根据被评估单位提供的相关投资协议，按照核实后的账面值确定评估值。

7. 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

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。

8. 投资性房地产

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

对于子公司上海汉森环宇进出口有限公司的投资性房地产，本次主要采用收益法和市场法评估，并结合被评估单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式确定评估价值。

（1）市场法：

市场法是指将评估对象与类似的可比房地产交易案例进行比较分析，通过对可比交易案例的已知价格进行交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算评估对象的客观市场价值的方法。

评估计算公式：

评估对象价格＝可比交易案例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

（2）收益法：

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象市场价值的评估方法。

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

式中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

Fi—未来第i个收益期的预期租赁净收益额。

9. 房屋建筑物及土地

本次对于企业拥有的房屋建筑物及土地，采用房地产合一评估。

对愚园路1341号、外高桥保税区新灵路118号1401、1402室办公房地产，本次评估采用市场法和收益法对该房地产价值进行评估。

对宣化路290号厂房房地产，本次评估采用收益法对该房地产价值进行评估。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估所涉及的房屋建筑物（构筑物）评估值均不含增值税。

市场法：

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

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。

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

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

Fi—未来收益期的预期年收益额

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×（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。

10. 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×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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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。对于境外子公司拥有的设备类资产本次均不考虑进项税额抵扣。

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计算。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

B.综合成新率的确定

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5 等，即：

综合成新率= 理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

一般设备类资产综合成新率直接采用理论成新率。

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)×(1-经济性贬值率)×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：

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

C.评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

（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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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×综合成新率

11. 无形资产

其他无形资产为账面未反映的商标、专利及域名。

（1） 商标

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。

（2） 专利

由于被评估单位于评估基准日暂未使用上述专利，同时企业管理层判断未来年度是否进行使用具有较大不确定性，因此管理层未考虑单独对专利技术的使用情况进行盈利预测，故本次不适用收益法评估；由于市场上同类专利交易案例难以取得，故不适用市场法。因此，本次对专利采用成本法评估。

（3） 域名

由于被评估单位拥有的域名目前主要为企业对外宣传以及提供公共服务平台，对企业实际经营产生超额收益有限，本次评估通过对上述不同类型的域名采用成本法确定评估值，即：按成本法即考虑域名的首年注册费、每年需要交纳的续费和办理时外聘中介机构申请支付的咨询费用确定评估值。

12. 长期待摊费用

长期待摊费用主要系企业自有房产装修工程款的摊余价值，是房屋建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中评估，对长期待摊费用评估为零。

13. 递延所得税资产

对于因计提坏账准备、存货跌价准备产生的递延所得税资产，评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并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。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

14. 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。本次以上海新联纺进出口有限公司合并口径财务报表为基础，对所有合并报表范围内的公司均单独预测并进行内部抵消，最终以合并报表形式进行收益法评估。

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）具体选用企业合并口径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

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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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：$Re=Rf+\beta\times MRP+\varepsilon$

其中：Rf：为无风险报酬率；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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、闲置不用的资产等。

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。主要包括参股的其他权益工具投资、其他流动资产、递延所得税资产、递延所得税负债、投资性房地产、应收利息、应付利息、预计负债等。

（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，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债等，本次采用成本法评估其价值。

八、 评估程序实施过程和情况

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：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（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；评估人员在清查时了解到，由于被评估单位经营进出口业务，其存货放置于第三方仓库。因此本次对于存放于他处的存货数量的确定，主要系通过收集企业于评估基准日2019年5月31日与第三方仓库的对账材料以及函证方式确认其真实性。

（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、房屋建筑物及土地使用权类资产，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、土地规划文件等；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。

（9）对评估范围内的境外子公司和参股单位，本次清查方式如下：

1、境外子公司清查情况

经与母公司上海新联纺进出口有限公司管理层访谈了解到，部分海外子公司的经营业务较为单一，且整体规模很小，对整体评估程序和评估值的计算影响不明显，故本次评估对海外子公司的清查核实过程主要在母公司上海新联纺进出口有限公司完成，公司登记信息、工商材料、银行对账单、会计凭证等相关材料均由海外子公司以电子邮件方式发送至母公司上海新联纺进出口有限公司相关负责人员处，由其确认材料真实、有效后交由评估机构进行复核。由于境外公司的业务规模较小，实物资产数量少且对整体估值影响较小，本次评估人员未前往企业现场实施清查盘点

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

程序。评估人员抽取了被评估单位于本报告出具前最近一期的设备及存货盘点记录，同时安排被评估单位以拍照的形式来证实设备及存货资产的真实性。评估基准日的设备类固定资产按照企业申报的数量和金额为准。经企业管理层确认，本次纳入评估范围内的设备类固定资产实际数量与申报数量一致且正常使用，设备的产权归属以购置发票、购置合同、账薄记录等为主要依据。评估基准日的存货通过抽取采购订单、出入库单等材料，确认存货数量真实有效。

2、参股单位清查情况

本次清查过程中发现，母公司上海新联纺进出口有限公司对外投资的参股单位昆山新富达服装有限公司，已于评估基准日前进入注销关停程序，目前各项债权债务等处于清理状态，不便组织评估机构前往企业所在地进行现场清查工作。本次评估在上海新联纺进出口有限公司现场以访谈的形式对昆山新富达服装有限公司的相关资产及负债情况进行了了解。

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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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，

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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。

4. 假设上海新联纺进出口有限公司拥有的各类资质证书、各项注册商标等到期后申请续期，并得到批准。

5. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税【2019】13 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。上海新联纺进出口有限公司的子公司上海新联纺诚晔贸易有限公司、上海和奕实业有限公司、上海新联纺国际物流有限公司、上海汉盛进出口有限公司及上海新垠贸易发展有限公司属于符合条件的小微企业，享受该所得税税收优惠。本次评估假设上述公司未来仍可按现有纳税政策缴纳企业所得税。

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：

上海新联纺进出口有限公司于评估基准日 2019 年 05 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 491,207,318.61 元。

其中：总资产的账面价值 1,823,440,129.77 元，评估价值 2,060,884,653.32 元。同账面价值相比，评估增值额 237,444,523.55 元，增值率 13.02%。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

负债的账面价值 1,507,677,334.71 元，评估值 1,569,677,334.71 元，评估增值额 62,000,000.00 元，增值率 4.11%。

净资产的账面价值 315,762,795.06 元，评估价值 491,207,318.61 元。同账面价值相比，评估增值额 175,444,523.55 元，增值率 55.56%。

2. 收益法评估值

采用合并收益法，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 446,000,000.00 元，比合并口径账面归属于母公司的净资产增值 87,752,059.88 元，增值率 24.49%；比母公司账面净资产增值 130,237,204.94 元，增值率 41.25%。

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 491,207,318.61 元，与收益法测算得出的股东全部权益价值 446,000,000.00 元相差 45,207,318.61 元，相差 9.20%。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

上海新联纺进出口有限公司是一家从事进出口贸易的专业外贸企业，产品遍及四十多个国家和地区，依托开发、设计、打样和检测，拓展自营业务。公司产品的出口以欧美、日本和东南亚市场为主，进口以澳新、欧美、日本市场为主。被评估单位在以往经营过程中，盈利能力一般，并未形成明显的或有较大价值的商标、专

利、域名等无形资产，不具备超额收益能力，并且根据管理层的预测，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化。2018年以来，上海新联纺进出口有限公司受全球范围内的纺织行业供求关系变化、国际贸易形势和国内产业政策调整等因素的影响较大，导致利润水平下滑。考虑到被评估单位的主要业务收入来源于对外出口，外汇市场供求关系变化、关税壁垒和贸易保护主义等因素将直接影响企业未来年度的经营业绩。在收益法预测过程中，对于未来企业盈利能力和经营风险的判断易受外部因素的影响，具有一定的不确定性。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房屋建筑物的价值。

鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。

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491,207,318.61元。大写人民币：肆亿玖仟壹佰贰拾万柒仟叁佰壹拾捌元陆角壹分。

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

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

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	160,269.46	160,266.37	-3.09	
非流动资产	22,074.55	45,822.09	23,747.54	107.58
其他权益工具投资净额	533.13	533.13		
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	12,688.98	17,620.64	4,931.66	38.87
投资性房地产净额				
固定资产净额	7,257.52	26,067.55	18,810.03	259.18
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额		96.88	96.88	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	91.03		-91.03	-100.00
递延所得税资产	1,503.89	1,503.89		
其他非流动资产				
资产合计	182,344.01	206,088.46	23,744.45	13.02
流动负债	150,708.18	150,708.18		
非流动负债	59.55	6,259.55	6,200.00	10,411.42
负债合计	150,767.73	156,967.73	6,200.00	4.11
股东全部权益	31,576.28	49,120.73	17,544.45	55.56

1. 流动资产

（1）货币资金：银行存款账面值 22,951.90 万元，评估值为 22,937.59 万元，减值 14.31 万元。主要原因系本次对于外币账户的余额按照基准日汇率进行评估所致。

（2）存货：存货账面值 25,593.10 万元，评估值为 25,604.32 万元，增值 11.21 万元。主要原因系本次对于系统尾差、差异调整等无实物的存货将其评估为零所致。

2、长期股权投资

长期股权投资账面值12,688.98万元，评估值为17,620.64万元，增值4,931.66万元。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。

3. 固定资产

固定资产账面净值7,257.52万元，评估净值为26,067.55万元，增值18,810.03万元，主要增值原因为：

（1）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。此外，由于上海地区对车辆牌照实行拍卖取得，企业有10个沪牌，本次评估参考基准日上海市小型客车牌照拍卖成交均价评估，导致了设备的评估增值。

（2）房屋建筑物：由于被评估单位取得委估房屋建筑物时间较早，取得成本较

低，而近年上海房地产持续上涨，导致房屋建筑物的评估增值。

4. 无形资产

无形资产账面净值0.00万元，评估值96.88万元，增值96.88万元。主要系由于对商标、专利、域名等账面未反映的无形资产纳入评估范围进行评估，导致评估增值。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用账面值91.03万元，评估值0.00万元，减值91.03万元。由于本次对被评估单位的房屋建筑物进行评估，考虑到长期待摊费用系装修工程款的摊余价值，是房屋建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中评估，对长期待摊费用评估为零。

6. 负债

负债账面值为150,767.73万元，评估值为156,967.73万元，增值6,200.00万元。主要原因是由于被评估单位拟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》，经协商预计需补缴土地出让金62,000,000.00元，本次评估确认对该款项确认预计负债所致。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

（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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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，委托人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，委托人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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1、上海新联纺进出口有限公司

（1）公建配套房产瑕疵

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

上海市徐虹路112弄11号房屋（以下简称“系争房屋”）是由原上海市第二纺织印染工业公司于1984年4月建造职工住房过程中，按照相关政策法规的规定建造的公建配套用房。1991年6月，系争房屋所有权登记至上海新联纺织品进出口公司名下，该单位系本次被评估单位的前身。

系争房屋作为居民小区的公建配套设施，交由有关部门用于开办托儿所。后因故未再继续用于开办托儿所，由有关部门将系争房屋交由上海新徐汇（集团）有限公司（以下简称“新徐汇公司”）进行管理。2005年4月，新徐汇公司下属幼托管理中心将系争房屋的一楼及二楼交由上海市徐汇区徐家汇街道社区卫生服务中心（以下简称“卫生中心”）使用，双方签订房屋租赁合同，并由卫生中心每年向幼托管理中心支付租金50,000.00元。同时，幼托管理中心则按照每月2,000元标准向新联纺支付租金。2006年12月，新徐汇公司将系争房屋内的三楼交由上海市徐汇区人民政府徐家汇街道办事处无偿使用。自2007年7月起，新联纺拒绝收取幼托管理中心支付的租金。2003年11月及2008年1月，新联纺曾两次为系争房屋相关事宜提起诉讼，均以新联纺撤诉结案。

根据上海市第一中级人民法院民事判决书(2008)沪一中民二(民)终字第3416号，系争房屋作为公建配套用房，建造于八十年代。按照当时的法律及政策规定，公建配套房屋建造后应当完全交由相关政府部门管理和安排使用。系争房屋的所有权虽然登记在新联纺名下，但因其公建配套的特殊性，在系争房屋的用途并未违反规定性的情况下，新联纺不得仅以产权人身份为由主张占有、使用权。本次未将该房产纳入评估范围。

（2）本次纳入评估范围的房地产明细如下：

权证编号	建筑名称	面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）
沪房地长字（1999）第009878号	愚园路1341号13幢等	1564.00	15,104,709.80	8,723,302.32
沪房地长字（2011）第009890号	愚园路1341号3幢等	4138.00		
沪房地长字（2012）第010486号	宣化路290号	4292.00	15,087,961.81	9,417,599.78
沪房地浦字（1997）第002943号	外高桥保税区新灵路118号1401、1402室	199.98	1,565,554.07	869,013.24

上述委估房地产已取得上海市房地产权证，权证号详见上表，位于上海市愚园路1341号房地产，根据权证记载，房屋类型为办公楼，合计建筑面积5448.11平方米（证载部分面积拆除），证载土地为划拨办公用地，现企业正在办理出让手续，

故本次土地按出让办公考虑。位于上海市宣化路 290 号房地产，根据权证记载，房屋类型为工厂，用途为厂房，合计建筑面积 4292.00 平方米，证载土地为划拨工业用地，现企业正在办理出让手续，故本次土地按出让工业考虑。位于上海市外高桥保税区新灵路 118 号 1401、1402 室房地产，根据权证记载，房屋类型为办公楼，合计建筑面积 199.98 平方米，证载土地为出让办公用地，使用期限自 1994 年 5 月 6 日至 2044 年 5 月 5 日。以上房地产权属为上海新联纺进出口有限公司。上述划拨土地本次已根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》，对于需补缴的土地出让金确认预计负债。

（二）评估程序受到限制的情形；

未发现上述情形。

（三）评估资料不完整的情形；

未发现上述情形。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

1、上海新联纺进出口有限公司

（1）根据（2019）沪 0105 民初 4095 号文件，由于买卖合同纠纷，原告普林斯顿实业集团有限公司于 2019 年 2 月 26 日诉称向被告上海新联纺进出口有限公司按经销合约供货后，被告收受使用无异议，但至今未支付货款美金 1,018,033.75 元（折合人民币 7,034,918 元），目前该案件已于 2019 年 7 月 22 日在上海市长宁区人民法院进行了证据交换。

（2）根据 2019 年 6 月 13 日（2019）浙 0481 民初字 4590 号民事裁定书，由于买卖合同纠纷，原告海宁市立达经编布业有限公司诉称被告上海新联纺进出口有限公司自 2013 年起至 2016 年 4 月分批向原告海宁市立达经编布业有限公司采购布匹，至今仍拖欠货款 9,726,615.23 元（其中 58,947.46 元货款尚未开票）。该案件于 2019 年 7 月 19 日在海宁市人民法院开庭，上海新联纺进出口有限公司向海宁法院提出管辖异议，目前管辖地已移至上海市长宁区法院。

（3）根据（2019）沪 0105 民初 20177 号文件，由于买卖合同纠纷，原告绍兴

毅韬贸易有限公司于 2019 年 9 月 19 日诉称，根据合同约定，原告向被告一上海新联纺进出口有限公司、被告二东志企业有限公司供货，两被告至今仍拖欠货款 3,720,033.98 元，目前该案件定于 2019 年 10 月 22 日在长宁区人民法院进行证据交换。

（4）根据（2019）沪 0105 民初 20180 号文件，由于买卖合同纠纷，原告绍兴市黄道婆贸易有限公司于 2019 年 9 月 19 日诉称，根据合同约定，原告向被告一上海新联纺进出口有限公司、被告二东志企业有限公司供货，两被告至今仍拖欠货款 1,724,942.20 元，目前该案件定于 2019 年 10 月 22 日在长宁区人民法院进行证据交换。

（5）根据（2019）沪 0105 民初 20182 号举证通知书，由于买卖合同纠纷，原告上海裕美纺织品有限公司于 2019 年 9 月 19 日诉称，根据合同约定，原告向被告一上海新联纺进出口有限公司、被告二东志企业有限公司供货，两被告至今仍拖欠货款 4,804,215.80 元，目前该案件开庭或证据交换时间未定。

由于上述案件尚未开庭审理，且被评估单位未对相关款项进行账务处理，因此本次评估未考虑上述事项对本次评估的影响。

2、上海汉森环宇进出口有限公司

2019 年 7 月 30 日，绍兴市柯桥区齐贤羽绒制品有限公司起诉上海汉森环宇进出口有限公司自 2019 年 4 月 4 日、2019 年 4 月 12 日向其采购两批水洗 90%鸭白绒，至今拖欠货款及利息 218,612.34 元。该案已于 2019 年 9 月 24 日在绍兴柯桥区人民法院开庭，截至评估报告出具日，该案尚未判决，本次评估未考虑该事项对本次评估的影响。

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

1、被评估单位及下属各家子公司的租赁情况如下：

出租方	承租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	用途	年租金（元）
上海新长宁集团华阳物业有限公司	上海新联纺进出口有限公司	上海市愚园路 1339 弄 1 号整幢	508.00	2014 年 08 月 01 日至 2024 年 07 月 31 日	办公	365,760.00

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

上海申畅物业管理有限公司	上海新联纺进出口有限公司	奉贤区民乐路218号5#楼B块3层3#	500.00	2019年4月15日至2021年4月14日	仓库	64,126.00
临沂综合保税区管理委员会	山东新联纺进出口有限公司	临沂市临工路100号临沂国际贸易服务中心16层东侧	500.00	长期	办公	0.00
临沂商城雷森工程物资商行	山东新联纺进出口有限公司	临沂商城工程物资展示中心精品展示中心D1-002室	126.20	2019年6月1日至2021年5月31日	办公	60,576.00
上海西北物流园区报税物流中心有限公司	上海新联纺国际物流有限公司	上海市普陀区金通路999号8号楼	10,403.18	2019年1月1日至2019年12月31日	办公	2,689,655.51
上海新联纺进出口有限公司	上海汉森环宇进出口有限公司	长宁区愚园路1341号E幢202室、宣化路290号110室、107室、105室	568.30	2017年1月1日至2019年12月31日	办公	414,859.00
上海新联纺进出口有限公司	上海和奕实业有限公司	上海市长宁区愚园路1341号B幢309号、B幢307室、B幢305室	98.40	2017年1月1日-2019年12月31日	办公	71,832.00
上海新联纺进出口有限公司	上海新联纺浦东进出口有限公司	上海市长宁区愚园路1341号A幢501号、A幢601	402.30	2017年1月1日-2019年12月31日	办公	293,481.90
吴丁盛	新天地（缅甸）服装有限公司	Land No.1,Land Ward No.25,Shwe Lin Ban Industrial Zone,Hlaing Tharyar Township, Yangon.	莱达雅镇区（2+1）层工厂建筑物及（40'×80'）的一所仓库	2016年3月1日至2021年2月28日	办公及仓库	6,159,110.00缅币
秋山商会株式会社	新联纺株式会社	东京都中央区东日本桥2丁目13番5号	109.19	2018年10月5日至2020年10月4日	办公	267,543.00日元

2、被评估单位及下属各家子公司的抵押担保情况如下：

（1）上海新联纺进出口有限公司

2018 年 12 月 25 日，上海新联纺进出口有限公司与上海浦发银行黄埔支行签订编号为《2B9708201900000002》的最高额保证合同，自 2018 年 12 月 26 日至 2021 年 12 月 25 日，上海新联纺进出口有限公司为上海汉森环宇进出口有限公司提供人民币贰仟伍佰万元整的连带责任保证。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

2018年8月1日，上海新联纺进出口有限公司与中信银行股份有限公司上海分行签订编号为《2018信银沪最高额保证担保合同2018年版字第018102》的最高额保证合同，自2018年8月1日至2020年12月1日，上海新联纺进出口有限公司为上海汉森环宇进出口有限公司提供人民币贰仟陆佰柒拾万元整的连带责任保证。

2019年6月17日，上海新联纺进出口有限公司与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订编号为《2019年沪中普保字0016号》的最高额保证合同，自2019年6月13日至2020年6月12日，上海新联纺进出口有限公司为上海汉森环宇进出口有限公司提供人民币壹仟捌佰万元整的连带责任保证。

2018年11月20日，上海新联纺进出口有限公司与中国农业银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为《31100520180000206》的最高额保证合同，自2018年11月20日至2019年10月15日，上海新联纺进出口有限公司为上海汉森环宇进出口有限公司提供人民币叁仟万元整的连带责任保证。

根据编号为《2019年沪中普授字0015号》授信额度协议，中国银行股份有限公司普陀支行为上海新联纺进出口有限公司提供人民币贰亿叁仟捌佰万元整的授信额度，其中包括：贸易融资额度人民币壹亿伍仟捌佰万元整、保函额度人民币柒仟万元整、交易对手信用风险专项额度人民币壹仟万元整。授信额度的使用期限为自该协议生效之日起至2020年6月10日止。对于依据该协议发生的债务，双方同意采用最高额保证方式进行担保：由上海汉森环宇进出口有限公司和上海新联纺浦东进出口有限公司提供最高额保证，承担连带责任保证。

（2）上海汉森环宇进出口有限公司

2019年6月12日，上海汉森环宇进出口有限公司与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订编号为《2019年沪中普保字0015-001号》最高额保证合同，自2019年6月11日至2022年6月10日，上海汉森环宇进出口有限公司为股东上海新联纺进出口有限公司提供人民币贰亿叁仟捌佰万元整的连带责任保证。

2018年5月1日，上海汉森环宇进出口有限公司与中信银行股份有限公司上海市分行签订编号为《2018信银沪最高额保证担保合同2018年版字第018251号》的最高额保证合同，自2018年5月1日至2020年12月11日，上海汉森环宇进出口有限公司为股东上海新联纺进出口有限公司提供人民币壹亿零陆佰柒拾万元整

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

的连带责任保证。

2019年5月30日，上海汉森环宇进出口有限公司与交通银行股份有限公司上海长宁支行签订编号为《C190114GR3105771》的保证合同，自2019年5月30日至2020年10月24日，上海汉森环宇进出口有限公司为股东上海新联纺进出口有限公司提供人民币柒仟柒佰万元整的连带责任保证。

（3）上海新联纺浦东进出口有限公司

2019年6月12日，上海新联纺浦东进出口有限公司与中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订编号为《2019年沪中普保字0015-002号》最高额保证合同，自2019年6月11日至2022年6月10日，上海新联纺浦东进出口有限公司为股东上海新联纺进出口有限公司提供人民币贰亿叁仟捌佰万元整的连带责任保证。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

根据上海市长宁区人民政府《关于批准上海新联纺进出口有限公司为建设愚园路1341号（22丘）地块实施存量补地价的通知》（沪长府土（2019）13号），上海新联纺进出口有限公司于2019年9月4日与上海市长宁区规划和自然资源局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10号、沪长规划资源（2019）出让合同第11号），受让位于愚园路1341号宗地面积为283平方米和3,321平方米的土地，受让宗地用途为办公楼，受让年限为50年，受让价款分别为1,031万元和3,408万元，建设用地使用权出让价款需于2019年10月22日之前一次付清。

根据上海市长宁区人民政府《关于批准上海新联纺进出口有限公司为建设宣化路290号地块实施存量补地价的通知》（沪长府土（2019）15号），上海新联纺进出口有限公司于2019年9月4日与上海市长宁区规划和自然资源局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16号），受让位于宣化路290号宗地面积为2,859.20平方米的土地，受让宗地用途为工业用地，受让年限为20年，受让价款为1,761万元，建设用地使用权出让价款需于2019年10月22日之前一次付清。

上海新联纺进出口有限公司于2019年9月9日支付土地出让定金合计1,240.00万元，剩余4,960,00万元土地受让价款按照出让合同约定应于2019年10月22日

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

之前一次性付清。

（七）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：

未发现上述情形。

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况：

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]33530号、[2019]34580号、[2019]34850号、[2019]33593号、[2019]33594号、[2019]33595号、[2019]33597号、[2019]33598号、[2019]33599号、[2019]34376号、[2019]34541号、[2019]34610号、[2019]34726号、[2019]34860号、[2019]34933号）；

根据现行评估准则的相关规定，我们承担引用不当的相关责任。

（二）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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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。

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对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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（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	钱艳
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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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新联纺进出口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 0776 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. 上海新联纺进出口有限公司营业执照
6. 东方国际创业股份有限公司产权登记证
7. 上海新联纺进出口有限公司产权登记证
8. 上海新联纺进出口有限公司专项审计报告（2017 年度、2018 年度、2019 年 1-5 月）
9. 上海新联纺进出口有限公司房地产权证及其其他权利证明
10. 上海新联纺进出口有限公司土地出让合同
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备案文件
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）