国泰君安证券股份有限公司

关于

东方国际创业股份有限公司

资产置换并发行股份及支付现金购买资产

并募集配套资金暨关联交易

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问

签署日期：二〇二〇年三月

声明和承诺

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“本独立财务顾问”）接受东方国际创业股份有限公司（以下简称“东方创业”或“上市公司”）的委托，担任东方创业本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立财务顾问，并出具本独立财务顾问报告。本独立财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》和《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，经审慎尽职调查后出具的，旨在对本次交易作出独立、客观和公正的评价，以供东方创业全体股东及有关方面参考。

本独立财务顾问特作如下声明：

1、本次交易涉及的各方当事人向本独立财务顾问提供了出具本报告所必需的资料，并且保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。

2、本独立财务顾问已对本报告所依据的事实进行了尽职调查，对本报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

3、本独立财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对东方创业的任何投资建议，投资者根据本报告所作出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读东方创业董事会发布的《东方国际创业股份有限公司资产置换并发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》、独立董事出具的《独立董事意见》、相关中介机构出具的审计报告、法律意见书、资产评估报告书等文件之全文。

5、本独立财务顾问未委托和授权其他任何机构或个人提供未在本报告中列载的信息和对本报告做任何解释或说明。

本独立财务顾问特作如下承诺：

1、本独立财务顾问已按照法律、行政法规和中国证监会的规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行核查，确信所披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的重组方案符合法律、法规和中国证监会及上海证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、有关本次重大资产重组事项所出具的专业意见已经本独立财务顾问内部核查机构审查，同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后到担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

目 录

声明和承诺 1
目 录 3
释 义 6
一、一般释义 6
二、专业释义 10
重大事项提示 12
一、本次交易方案的主要内容 12
二、本次交易的性质 13
三、本次交易的支付方式 14
四、募集配套资金情况 21
五、标的资产评估值和作价情况 24
六、本次交易对上市公司的影响 25
七、本次交易涉及的决策及报批程序 26
八、本次交易相关方作出的重要承诺 28
九、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见 37
十、上市公司的控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划 37
十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排 38
十二、业绩承诺及补偿安排 40
十三、独立财务顾问的保荐机构资格 51
重大风险提示 54
一、与本次交易相关的风险 54
二、标的资产经营风险 56
三、其他风险 60
第一章 本次交易概况 62
一、本次交易的背景和目的 62
二、本次交易方案的主要内容 66
三、本次交易的性质 67
四、本次交易的支付方式 68
五、募集配套资金情况 75
六、标的资产评估值和作价情况 78
七、本次交易对上市公司的影响 79
八、本次交易涉及的决策及报批程序 80
第二章 上市公司基本情况 87
一、公司基本情况简介 87
二、公司设立、股本结构及历次股权变动情况 87
三、上市公司最近 60 个月控制权变动情况 90

四、最近三年重大资产重组情况.....90
五、公司控股股东及实际控制人概况.....90
六、公司主营业务发展情况.....92
七、最近三年公司主要财务数据.....92
八、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况.....93
九、上市公司及其现任董事、高级管理人员诚信情况.....93
第三章 交易对方基本情况.....94
一、资产置换交易对方东方国际集团基本情况.....94
二、发行股份及支付现金购买资产交易对方基本情况.....100
第四章 拟置出资产基本情况.....118
一、基本情况简介.....118
二、历史沿革.....118
三、股东情况及产权控制关系.....120
四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况.....121
五、最近两年一期主要财务数据.....123
六、出资及合法存续情况分析.....124
七、未决诉讼、仲裁及行政处罚情况.....124
八、最近三年资产评估情况.....125
九、报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项.....125
十、创业品牌公司下属企业情况.....125
十一、主营业务发展情况.....125
十二、债务转移情况.....125
十三、人员安置情况.....126
十四、涉及的抵押、质押、诉讼、仲裁等限制转让的情况.....126
第五章 拟注入资产基本情况.....127
一、 外贸公司 100%股权..... 错误!未定义书签。
二、荣恒公司 100%股权..... 错误!未定义书签。
三、新联纺公司 100%股权..... 错误!未定义书签。
四、装饰公司 100%股权..... 错误!未定义书签。
五、国际物流公司 100%股权..... 错误!未定义书签。
第六章 发行股份情况.....281
一、发行股份购买资产具体情况.....281
二、本次募集配套资金发行股份情况.....286
三、募集配套资金用途.....288
四、本次交易对上市公司主要财务指标的影响.....302
五、本次交易对上市公司股权结构的影响.....302
第七章 标的资产评估情况.....304
一、拟置出资产估值的基本情况.....304

二、拟注入资产估值的基本情况..... 错误!未定义书签。
三、外贸公司 100%股权的评估情况..... 错误!未定义书签。
四、荣恒公司 100%股权的评估情况..... 错误!未定义书签。
五、新联纺公司 100%股权的评估情况..... 错误!未定义书签。
六、装饰公司 100%股权的评估情况..... 错误!未定义书签。
七、国际物流公司 100%股权的评估情况..... 错误!未定义书签。
八、董事会对标的资产评估的合理性以及定价的公允性分析.... 错误!未定义书签。
九、独立董事对本次评估的意见..... 错误!未定义书签。

第八章 本次交易合同的主要内容.....807

一、《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及《资产置换并发行股份及支付现金购买资产补充协议》.....807
二、《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产补充协议》.....814
三、《业绩承诺与补偿协议》.....818

第九章 风险因素.....827

一、与本次交易相关的风险.....827
二、标的资产经营风险.....829
三、其他风险.....833

第十章 独立财务顾问意见.....835

一、基本假设.....835
二、本次交易的合规性分析.....836
三、本次交易定价的依据及公允性分析.....847
四、本次交易对上市公司的盈利能力和财务状况的影响.....858
五、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析.....867
六、本次交易不存在上市公司现金或资产支付后，不能及时获得对价的风险.....881
七、本次交易的必要性及本次交易是否损害上市公司及非关联股东的利益的核查.....883
八、拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方是否存在对拟购买资产非经营性资金占用问题的核查.....886
九、关于证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的核查情况.....887

第十一章 独立财务顾问内核程序及内部审核意见.....888

一、假设前提.....888
二、独立财务顾问对本次交易的内部审核意见和总体评价.....888

第十二章 备查文件.....891

一、备查文件目录.....891

二、备查地点.....892

释 义

在本报告中，除非另有说明，以下简称和术语具有如下含义：

一、一般释义

重组报告书	指	东方国际创业股份有限公司资产置换并发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）
本报告书	**指**	**国泰君安证券股份有限公司关于东方国际创业股份有限公司资产置换并发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告**
东方创业/公司/本公司/上市公司	指	东方国际创业股份有限公司（股票代码：600278.SH）
公司股票	指	东方创业的 A 股股票（股票代码：600278.SH）
东方国际集团	指	东方国际（集团）有限公司
纺织集团	指	上海纺织（集团）有限公司
外贸公司	指	东方国际集团上海市对外贸易有限公司
荣恒公司	指	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司
新联纺公司	指	上海新联纺进出口有限公司
装饰公司	指	上海纺织装饰有限公司
国际物流公司	指	上海纺织集团国际物流有限公司
创业品牌公司	指	上海东方国际创业品牌管理股份有限公司
东松公司	指	上海东松医疗科技股份有限公司
费森尤斯公司	指	费森尤斯医药用品（上海）有限公司
华安证券	指	华安证券股份有限公司
飞船公司	指	上海飞船进出口有限公司
进出口公司	指	上海纺织进出口有限公司
尊融国际	指	上海尊融国际贸易有限公司
正元袜业	指	浙江正元袜业有限公司
汉森环宇公司/汉森环宇	指	上海汉森环宇进出口有限公司
化纤集团	指	上海化学纤维（集团）进出口有限公司
山东新联纺	指	山东新联纺进出口有限公司
纺集报关公司	指	上海纺集报关有限公司
合作进出口公司	指	上海国际合作进出口有限公司
纺织控股	指	上海纺织控股（集团）公司
华融资产	指	中国华融资产管理公司
东方资产	指	中国东方资产管理公司
信达资产	指	中国信达资产管理公司
长城资产	指	中国长城资产管理公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
C & C CLOTHES CO.,LTD.等四家公	**指**	**C & C CLOTHES CO.,LTD.、SAINT-GOBAIN ADVANCED CERAMICS-BORON NITRIDE、CASSOL MATERIAIS DE CONSTRUCAO 和**

司		LTDA、ELIFEGUARD INC
高元系公司	指	上海高元投资发展有限公司及上海高元照明电器有限公司
纺织集团财务公司	指	上海纺织集团财务有限公司
上海诚尚	指	上海诚尚纺织品服饰有限公司
纺织新疆	指	上海纺织（新疆）有限公司
纽约商都公司	指	美国商都（纽约）贸易有限公司
浦东公司	指	上海市对外贸易浦东有限公司
纺集仓储/仓储公司	指	上海纺集仓储有限公司
进出口公司	指	上海纺织进出口有限公司
飞船公司	指	上海飞船进出口有限公司
供应链公司	指	上海坊集供应链管理有限公司
久茂公司	指	上海久茂对外贸易有限公司
孟加拉荣恒	指	Orient Allure Lingerie Ltd.
CRESCENT 公司	指	CRESCENT PHARMA LIMITED
UNICURE 公司	指	UNICURE PHARMA LIMITED
联合重组	指	2017 年 8 月 30 日，根据上海市国有资产监督管理委员会下发《关于上海纺织（集团）有限公司与东方国际（集团）有限公司联合重组的通知》，将所持纺织集团 27.3291%股权以经审计的净资产值划转至东方国际集团，并将上海国盛（集团）有限公司所持纺织集团 49%股权以经审计的净资产值划转至东方国际集团之行为
拟置出资产/置出资产	指	东方国际持有的创业品牌公司 60%股份
拟置入资产/置入资产	指	东方国际集团持有的荣恒公司 100%股权、外贸公司 100%股权
拟注入资产/注入资产	指	新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、荣恒公司 100%股权、外贸公司 100%股权、国际物流公司 100%股权
标的资产	指	本次交易拟置出资产和拟注入资产
汇总模拟主体	指	假设新联纺公司、装饰公司、荣恒公司、外贸公司、国际物流公司合并形成汇总模拟主体，以便进行财务分析
资产置换	指	东方创业以置出资产与东方国际集团持有的荣恒公司 100%股权、外贸公司 100%股权中的等值部分进行置换
发行股份及支付现金购买资产	指	东方创业以发行股份及支付现金的方式向东方国际集团购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；东方创业以发行股份及支付现金的方式向纺织集团购买其持有的新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权
募集配套资金	指	东方创业拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金规模不超过本次以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 20%
本次交易/本次重组	指	东方创业拟进行的资产重组行为，包括资产置换、发行股份及支付现金购买资产以及募集配套资金
交易对方	指	本次资产置换的交易对方为东方国际集团；本次发行股份及

		支付现金购买资产的交易对方为东方国际集团和纺织集团
《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》	指	东方创业与东方国际集团签署的《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议》	指	东方创业与纺织集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》
《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》	指	东方创业与东方国际集团签署的《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》	指	东方创业与纺织集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》
《重大资产重组协议》	指	本次重组交易各方于 2019 年 5 月 17 日签订的协议组，包括《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》、《发行股份及支付现金购买资产协议》
《重大资产重组协议之补充协议》	指	本次重组交易各方于 2019 年 10 月 28 日签订的补充协议组，包括《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》、《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》
《业绩承诺与补偿协议》	**指**	**《东方国际创业股份有限公司与东方国际（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》、《东方国际创业股份有限公司与上海纺织（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》**
《外贸公司审计报告》	指	天职业字[2019]33016 号《东方国际集团上海市对外贸易有限公司审计报告》、**天职业字[2019]37251 号《东方国际集团上海市对外贸易有限公司审计报告》**
《荣恒公司审计报告》	指	天职业字[2019]31648 号《东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司审计报告》、**天职业字[2019]36912 号《东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司审计报告》**
《新联纺公司审计报告》	指	天职业字[2019]33530 号《上海新联纺进出口有限公司审计报告》、**天职业字[2019]37117 号《上海新联纺进出口有限公司审计报告》**
《装饰公司审计报告》	指	天职业字[2019]32909 号《上海纺织装饰有限公司审计报告》、**天职业字[2019]36873 号《上海纺织装饰有限公司审计报告》**
《国际物流公司审计报告》	指	天职业字[2019]31539 号《上海纺织集团国际物流有限公司审计报告》、**天职业字[2019]36957 号《上海纺织集团国际物流有限公司审计报告》**
《创业品牌公司审计报告》	指	天职业字[2019]29646 号《东方国际创业品牌管理股份有限公司审计报告》、**天职业字[2019]35634 号《上海东方国际创业品牌管理股份有限公司审计报告》**
《汇总模拟主体审计报告》	指	天职业字[2019]33961 号《东方国际（集团）有限公司、上海纺织（集团）有限公司拟被东方国际创业股份有限公司向特定对象发行股份购买之资产审计报告》、**天职业字[2019]37595 号《东方国际（集团）有限公司、上海纺织（集团）有限公司拟被东方国际创业股份有限公司向特定对象发**

		行股份购买之资产审计报告》
《上市公司备考财务报告》	指	天职业字[2019]35237 号《东方国际创业股份有限公司备考审阅报告》、**天职业字[2019]37779 号《东方国际创业股份有限公司备考审阅报告》**
《外贸公司评估报告》	指	东洲评报字[2019]第 0785 号《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海市对外贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》
《荣恒公司评估报告》	指	东洲评报字[2019]第 1148 号《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》
《新联纺公司评估报告》	指	东洲评报字[2019]第 0776 号《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》
《装饰公司评估报告》	指	东洲评报字[2019]第 1115 号《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》
《国际物流公司评估报告》	指	沪申威评报字[2019]第 0248 号《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所涉及的上海纺织集团国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》
《创业品牌公司评估报告》	指	沪申威评报字[2019]第 0249 号《东方国际创业股份有限公司拟资产置换涉及的上海东方国际创业品牌管理股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（根据 2019 年 10 月 18 日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》修正）
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》（根据 2020 年 2 月 14 日中国证券监督管理委员会《关于修改<上市公司证券发行管理办法>的决定》修正）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》
《信息披露管理办法》	指	《上市公司信息披露管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
报告期、最近两年一期	指	2017 年、2018 年、2019 年 **1-9 月**
最近两年	指	2017 年、2018 年
报告期各期末	**指**	**2017 年末、2018 年末、2019 年 5 月末、2019 年 9 月末**

各期内		**2017 年、2018 年、2019 年 1-5 月、2019 年 1-9 月**
损益归属期	指	自评估基准日起至交易交割日当月月末止的期间
期间损益	指	拟置出资产和拟注入资产在损益归属期内产生的盈利或亏损及其他权益变动
定价基准日	指	本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司首次审议本次重组事项的董事会决议公告日；本次募集配套资金的定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日
评估基准日	指	2019 年 5 月 31 日
交割日	指	指交易各方完成工商变更登记之当日，该日期由交易各方于本次重大资产重组获得中国证监会核准之后另行协商确定
国泰君安/国泰君安证券/独立财务顾问	指	国泰君安证券股份有限公司
国浩/国浩律师/法律顾问	指	国浩律师（上海）事务所
天职/天职会计师	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
东洲/东洲评估	指	上海东洲资产评估有限公司
申威/申威评估	指	上海申威资产评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、专业释义

WTO	指	世界贸易组织
L/C	指	L/C 是信用证的英文缩写（letter of credit），外贸上提的信用证一般都是跟单信用证，受益人必须提供一定的货运单据才能获得付款
T/T	指	电汇（Telegraphic Transfer T/T）；电汇是汇出行应汇款人的申请，拍发加押电报或电传（Tested Cable/Telex）或者通过 SWIFT 给国外汇入行，指示其解付一定金额给收款人的一种汇款结算方式
D/P	指	指付款交单，是卖方的交单须以买方的付款为条件，即出口人将汇票连同货运单据交给银行托收时，指示银行只有在进口人付清货款时才能交出货运单据。如进口人拒付，就不能从银行取得货运单据，也无法提取单据项下的货物
D/A	指	指承兑交单(Documents against Acceptance)，出口方发运货物后开具远期汇票，连同货运单据委托银行办理托收，并明确指示银行，进口人在汇票上承兑后即可领取全套货运单据待汇票到期日再付清货款。
ODM	指	Original Design Manufacturer 的缩写，指由采购方委托制造方，由制造方从设计到生产一手包办，而由采购方负责销售的生产方式，采购方通常会授权其品牌，允许制造方生产贴有该品牌的产品。
OEM	指	Original Equipment Manufacturer 的缩写，一家厂家根据另一家厂商的要求，为其生产产品和产品配件，亦称为定牌生产或授权贴牌生产。

本报告书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

重大事项提示

一、本次交易方案的主要内容

本次重组方案由资产置换、发行股份及支付现金购买资产以及募集配套资金三部分组成。其中，资产置换与发行股份及支付现金购买资产互为条件、同步实施，如上述两项中任何一项未获相关程序通过，或未获得相关政府部门批准，则本次重组各项内容均不予实施。本次募集配套资金以资产置换并发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产的实施。

（一）资产置换

东方创业拟以公司持有的创业品牌公司60%股份与东方国际集团持有的外贸公司100%股权、荣恒公司100%股权的等值部分进行置换。

（二）发行股份及支付现金购买资产

东方创业拟向东方国际集团以发行股份及支付现金的方式购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；向纺织集团以发行股份及支付现金的方式购买其持有的新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第七届董事会第十九次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 11.43 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，则将对发行价格作相应调整。根据东方创业 2019 年 6 月 19 日公告的《2018 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.34 元/股。

（三）募集配套资金

为提高本次交易整合绩效及支付本次交易部分现金对价，东方创业拟向不超

过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过 135,000.00 万元，募集资金规模不超过本次以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 20%。

本次募集配套资金扣除中介机构费用及其他相关费用后，拟用于支付本次交易的现金对价，及用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务，及用于埃塞俄比亚俄比亚服装加工基地项目，具体如下：

序号	募集资金用途	实施主体	投资总额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）	募集资金使用比例
1	支付本次交易现金对价	东方创业	-	37,730.64	27.95%
2	埃塞俄比亚服装加工基地项目	装饰公司	33,000	30,000.00	22.22%
3	用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务	东方创业、标的资产	-	67,269.36	49.83%
合计				**135,000.00**	**100.00%**

募集资金投资上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金或自筹资金支付本次交易的现金对价。

根据东方创业第七届董事会第二十六次会议审议通过的《关于调整公司本次重组募集配套资金方案的议案》，东方创业拟根据《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》及相关监管问答，对本次重组募集配套资金方案的发行对象数量、发行股份数量、发行价格定价标准、发行股份锁定期进行调整。该调整事项尚待经东方创业股东大会审议通过。

二、本次交易的性质

（一）本次交易构成关联交易

本次资产置换的交易对方为东方国际集团，发行股份及支付现金购买资产的交易对方为东方国际集团、纺织集团。其中，东方国际集团为上市公司的控股股东和实际控制人，纺织集团为东方国际集团所控制的下属公司。根据《上市规则》

的规定，上述交易构成关联交易。

上市公司关联董事已在审议本次交易相关议案时回避表决，上市公司关联股东已在股东大会审议本次交易相关议案时回避表决。

（二）本次交易构成重大资产重组

根据东方创业、拟注入资产经审计的财务数据以及交易作价情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	东方创业	拟注入资产	交易金额	占比
资产总额	799,373.56	660,334.93	251,537.59	82.61%
资产净额	366,708.29	145,258.75		68.59%
营业收入	1,674,124.26	2,079,995.13		124.24%

综上，本次交易拟注入资产的资产总额、资产净额与交易金额孰高值、营业收入占上市公司 2018 年度经审计的合并财务报表相关财务指标的比例均达到50%以上，本次交易将达到《重组管理办法》规定的重大资产重组标准，构成上市公司重大资产重组。同时，本次交易涉及发行股份购买资产，因此需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

（三）本次交易不构成重组上市

上市公司近 36 个月内实际控制权未发生变更，本次交易前后上市公司控股股东和实际控制人均为东方国际集团。因此，本次交易未导致上市公司控制权发生变化，不构成《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

三、本次交易的支付方式

根据上市公司和交易对方签署的《重大资产重组协议》以及《重大资产重组协议之补充协议》，东方创业拟向东方国际集团以发行股份及支付现金的方式购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；向纺织集团以发行股份及支付现金的方式购买其持有的新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权。

本次交易评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。截至评估基准日，各标的资产评

估结果及交易价格如下：

单位：元

序号	标的资产		评估价值	交易价格
1	拟置出资产	创业品牌公司 60%股份	-43,925,869.92	1.00
2	拟注入资产	外贸公司 100%股权	1,194,913,865.84	1,194,913,865.84
3		荣恒公司 100%股权	122,167,489.11	122,167,489.11
4		新联纺公司 100%股权	491,207,318.61	491,207,318.61
5		装饰公司 100%股权	231,583,334.17	231,583,334.17
6		国际物流公司 100%股权	475,503,845.57	475,503,845.57

拟置出资产的评估价值为-43,925,869.92 元，交易价格为 1.00 元，拟注入资产的评估价值为 2,515,375,853.30 元，交易价格为 2,515,375,853.30 元。以上交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的并经上海市国资委备案的资产评估报告的评估结果为基础进行确定。

本次交易对价由上市公司以发行股份及支付现金方式支付，其中，以现金方式支付对价 37,730.64 万元，以股份方式支付对价 213,806.95 万元，股份发行价格为 11.34 元/股，发行股份数为 18,854.23 万股。

上市公司向交易对方支付的现金和股票对价具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	交易对方	对应标的资产	标的资产对价	现金对价	股份对价	股份对价数量（万股）
1	东方国际集团	创业品牌公司 60%股份与外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权交易价格的差额部分	131,708.14	19,756.22	111,951.92	9,872.30
2	纺织集团	新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权	119,829.45	17,974.42	101,855.03	8,981.93
合计			**251,537.59**	**37,730.64**	**213,806.95**	**18,854.23**

（一）发行股份具体方案

1、发行股票种类及面值

本次发行股份购买资产的发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

2、发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为交易对方东方国际集团及纺织集团。

3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第七届董事会第十九次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 11.43 元/股。根据东方创业 2019 年 6 月 19 日公告的《2018 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.34 元/股。

本次公司发行股份的价格充分考虑了与同行业（申万贸易II）A 股上市公司（剔除市盈率为负值或市盈率高于 100 倍的上市公司以及 ST 上市公司）截至 2019 年 4 月 30 日估值水平的比较。

序号	证券代码	证券简称	市盈率（PE 注1）	市净率（PB 注2）
1	600605.SH	汇通能源	86.94	2.23
2	600287.SH	江苏舜天	38.75	1.81
3	600826.SH	兰生股份	22.78	1.79
4	000155.SZ	川能动力	19.88	1.86
5	000906.SZ	浙商中拓	18.51	2.38
6	600710.SH	苏美达	17.86	1.85
7	600250.SH	南纺股份	11.18	3.22
8	600755.SH	厦门国贸	10.64	1.31
9	002091.SZ	江苏国泰	10.63	1.39
10	600981.SH	汇鸿集团	9.41	2.12
中值			18.19	1.86
均值			24.66	2.00
东方创业定价基准日前 120 日 A 股交易均价的 90%（除息后）=11.34 元/股			**39.05**	**1.62**
东方创业定价基准日前 60 日 A 股交易均价的 90%（除息后）=12.74 元/股			**43.87**	**1.81**
东方创业定价基准日前 20 日 A 股交易均价的			**48.51**	**2.00**

90%（除息后）=14.09 元/股		

注1：以上市公司2018年度的归母净利润为基础计算市盈率；

注2：以上市公司2018年12月31日的归母净资产为基础计算市净率。

与同行业可比 A 股上市公司比较，东方创业估值相对较高。在充分考虑上市公司股票市盈率及同行业上市公司估值水平的基础上，通过各方之间的协商，兼顾各方利益，确定本次发行股份购买资产的股份发行价格采用定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价 90%（除息后）作为发行价格的基础，即 11.34 元/股。

若上市公司在本次发行的定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则按中国证监会及上交所的相关规则对本次发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行相应调整，发行价格的具体调整方法如下：

假设调整前发行价格为 P0，每股送股或转增股本数为 N，每股增发新股或配股数为 K，增发新股价或配股价为 A，每股派息为 D，调整后发行价格为 P1（调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息：P1＝P0－D

送股或转增股本：P1＝P0/（1＋N）

增发新股或配股：P1＝（P0＋AK）/（1＋K）

假设以上三项同时进行：P1＝（P0－D＋AK）/（1＋K＋N）

4、发行价格调整方案

本次交易为应对因资本市场波动以及公司所处行业上市公司二级市场表现变化等市场及行业因素造成的公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，拟引入发行价格调整方案如下：

（1）调整对象

东方创业本次发行股份购买资产的股份发行价格。

（2）可调价期间

自东方创业股东大会审议通过本次交易相关事项的决议公告日至中国证监会核准本次交易前。

（3）价格调整方案的生效条件

东方创业董事会、股东大会及上海市国资委审议通过本次价格调整方案。

（4）触发条件

在可调价期间，出现下列情形之一：

1）向下调价触发条件

① 上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 3,078.34 点）跌幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的跌幅达到或超过 10%；

② 申万贸易 II 指数（801202.SI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 4,380.32 点）跌幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的跌幅达到或超过 10%。

2）向上调价触发条件

① 上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 3,078.34 点）涨幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的涨幅达到或超过 10%；

② 申万贸易 II 指数（801202.SI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 4,380.32 点）涨幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的涨幅达到或超过 10%。

（5）调价基准日

满足任一调价触发条件后，上市公司董事会决定对股票发行价格进行调整的，调价基准日为该次董事会决议公告日。

（6）发行价格调整

当满足“调价触发条件”的首个交易日出现后，上市公司董事会有权在调价触发条件成就日后 20 个交易日内召开董事会对发行价格进行调整，并根据相关国资监管要求履行相关国资审批程序，在兼顾国有资产价格和上市公司权益的基础上实行价格调整。调整后的发行价格应为调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）之一的股票交易均价的 90%。

上市公司董事会决议不对发行价格进行调整的，则上市公司后续将不再对发行价格进行调整（除权除息调整除外）。

（7）发行股份数量调整

本次交易发行股份数量根据调整后的发行价格进行相应调整，即发行的股份数量=以发行股份形式向交易对方支付的交易对价÷调整后的发行价格。从有利于上市公司发展同时有利于国有资产保值增值的角度出发，发行价格调整以后，上市公司将根据相关国资监管要求对本次交易标的资产交易价格进行复核。

在调价基准日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在审议发行价格调整的董事会决议公告日至发行日期间，若上市公司出现派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行股份购买资产的发行价格将按照上交所的相关规则进行相应调整。

5、发行数量

本次发行股份购买资产的发行数量将根据标的资产的交易对价和股份发行价格确定，计算方法为：向交易对方发行股份的数量=以发行股份形式向交易对方支付的交易对价/本次发行价格。

根据《重大资产重组协议》以及《重大资产重组协议之补充协议》，按照发行价格 11.34 元/股、股份对价金额 213,806.95 万元计算，上市公司本次向东方国际、纺织集团发行股份数量分别为 98,723,030 股、89,819,253 股。

在定价基准日后至本次股份发行日期间，如公司进行派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据上交所的相关规则对发行价格相应进行调整，发行股份数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

6、上市地点

本次非公开发行股票拟在上交所上市。

7、本次发行股份锁定期

本次发行完成后，东方国际集团和纺织集团认购的上市公司新增股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，东方国际集团和纺织集团持有上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上交所的规定和规则办理。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

8、期间损益归属安排

（1）拟置出资产过渡期间损益归属

自评估基准日至交割日，东方创业拟置出资产所产生的盈利或亏损及其他权益变动，由东方创业按其持股比例享有或承担。

（2）拟注入资产过渡期间损益归属

自评估基准日至交割日，拟注入资产所产生的盈利或亏损及其他权益变动，由交易对方按其持股比例享有或承担。

（二）现金支付具体方案

根据上市公司与东方国际集团签署的《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》，与纺织集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，上市公司应自本次重组募集配套资金所涉股份发行完成后的 30 日内，将现金对价部分一次性足额支付至东方国际集团、纺织集团指定账户。若上市公司未能成功募集配套资金，或上市公司所募集的配套资金尚不足以支付本协议约定现金对价，则上市公司将以自有资金，在本次重组取得的中国证监会核准批文有效期内完成本协议项下应履行的现金支付义务。

四、募集配套资金情况

（一）发行股票类型

本次发行股份购买资产的发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

（二）发行方式及发行对象

本次募集配套资金采取询价发行的方式，拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份。

经东方创业控股股东、实际控制人东方国际集团书面承诺，东方国际集团及其控制的其他企业不会参与本次募集配套资金的发行。

根据东方创业第七届董事会第二十六次会议审议通过的《关于调整公司本次重组募集配套资金方案的议案》，东方创业拟根据《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》及相关监管问答，对本次重组募集配套资金方案的发行对象数量、发行股份数量、发行价格定价标准、发行股份锁定期进行调整。该调整事项尚待经东方创业股东大会审议通过，下同。

（三）发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

本次募集配套资金的定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日，发行价格不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会及其授权方根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次募集配套资金发行的主承销商协商确定。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（四）发行数量

公司拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行不超过本次重组前总股本的 20%的股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（五）上市地点

本次非公开发行股票拟在上交所上市。

（六）本次发行股份锁定期

发行对象认购本次非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。本次募集配套资金完成后，认购方因公司发生送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（七）募集资金用途

为提高本次重组绩效，增强重组完成后上市公司盈利能力和可持续发展能力，东方创业拟以询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集不超过 135,000.00 万元的配套资金。最终发行数量将根据最终发行价格，由上市公司董事会在股东大会授权范围内根据询价结果确定。本次募集配套资金具体用途如下：

序号	募集资金用途	实施主体	投资总额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）	募集资金使用比例
1	支付本次交易现金对价	东方创业	-	37,730.64	27.95%
2	埃塞俄比亚服装加工基地项目	装饰公司	33,000	30,000.00	22.22%
3	用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务	东方创业、标的资产	-	67,269.36	49.83%
合计				**135,000.00**	**100.00%**

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以其他资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。募集资金将优先用于支付本次交易现金对价，上市公司将根据实际募集资金净额，在扣除支付本次交易现金对价所需募集资金后，同比例调整确定其他募投项目的募集资金使用金额。

募集资金投资上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募

集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金、银行贷款或者其他方式融资支付本次交易的现金对价。

五、标的资产评估值和作价情况

（一）评估基准日

本次交易的评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

（二）标的资产的定价原则和估值情况

本次交易标的资产的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的并经上海市国资委备案的资产评估报告的评估结果为基础进行确定。

1、拟置出资产的估值情况

截至评估基准日，拟置出资产的账面值、评估值以及本次交易定价情况如下：

单位：万元

标的公司	账面值（100%权益）	定价方法	评估值（100%权益）	评估增值率	置出比例	置出股权交易作价
创业品牌公司	-8,843.70	资产基础法	-7,320.98	17.22%	60%	0.0001

以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，本次拟置出资产创业品牌公司 60%股权对应评估值合计为-4,392.59 万元，经交易各方协商确认，本次拟置出资产的交易价格合计为 1.00 元。

2、拟注入资产的估值情况

截至评估基准日，拟注入资产的账面值、评估值以及本次交易定价情况如下：

单位：万元

标的公司	账面值（100%权益）	定价方法	评估值（100%权益）	评估增值率	收购比例	收购股权交易作价
外贸公司	62,857.06	资产基础法	119,491.39	90.10%	100%	119,491.39
荣恒公司	11,889.90		12,216.75	2.75%	100%	12,216.75
新联纺公司	31,576.28		49,120.73	55.56%	100%	49,120.73
装饰公司	11,587.15		23,158.33	99.86%	100%	23,158.33
国际物流公司	8,214.12		47,550.38	478.89%	100%	47,550.38

以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，本次拟注入资产对应评估值合计为 251,537.59 万元，经交易各方协商确认，本次拟注入资产的交易价格合计为 251,537.59 万元。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

东方创业是一家集货物贸易、大健康产业和现代物流为一体、产业经营与资本运作相结合的综合型上市公司，公司从传统外贸企业起步，已经发展成为在国内外贸易、现代物流、资产经营和投资管理方面具有较强实力的大型国有控股企业。

本次重组拟注入资产为东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产，具有持续经营能力。本次交易完成后，公司将进一步聚焦贸易及现代物流产业，在贸易行业及现代物流的业务规模将有较大幅度增长，有利于提升上市公司在货物贸易和现代物流行业的竞争实力；同时，通过本次重组，将有助于减少东方国际集团原有及联合重组后与上市公司存在的潜在同业竞争。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

上市公司目前的总股本为 52,224.17 万股，本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司总股本将增加至 71,078.40 万股，上市公司的控制权不会发生变化。本次重组前后，上市公司股权结构变动如下表所示：

股东名称	本次重组前		发行股份购买资产数（万股）	发行股份及支付现金购买资产后	
	股份数量（万股）	占比		股份数量（万股）	占比
东方国际集团	32,931.29	63.06%	9,872.30	42,803.60	60.22%
纺织集团	-	-	8,981.93	8,981.93	12.64%
家用纺织品	158.38	0.30%	-	158.38	0.22%
丝绸进出口	24.74	0.05%	-	24.74	0.03%
重组前的其他股东	19,109.75	36.59%	-	19,109.75	26.89%

股东名称	本次重组前		发行股份购买资产数（万股）	发行股份及支付现金购买资产后	
	股份数量（万股）	占比		股份数量（万股）	占比
合计	52,224.17	100.00%	18,854.23	71,078.40	100.00%

注：本次重组完成后上市公司股权结构变动未考虑本次配套募集资金的影响。

本次交易完成后，社会公众股东合计持有的公司股份不会低于发行后总股本的 10%，不会出现导致东方创业不符合股票上市条件的情形。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2018 年年报、2019 年 1-9 月财务报表（经审阅），以及经天职审阅的《上市公司备考财务报告》，本次重组前后上市公司主要财务数据及指标如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日/ 2019 年 1-9 月		2018 年 12 月 31 日/ 2018 年度	
	本次交易前	本次交易后（备考）	本次交易前	本次交易后（备考）
总资产	896,060.69	1,584,769.81	799,373.56	1,453,578.55
总负债	467,932.67	1,034,377.12	404,689.14	936,509.32
归属于母公司所有者的权益	400,120.64	517,856.28	366,708.29	485,684.51
营业收入	1,291,409.40	2,822,688.13	1,674,124.26	3,735,629.13
归属于母公司所有者的净利润	9,437.50	18,079.39	15,166.79	26,613.39
资产负债率	52.22%	65.27%	50.63%	64.43%
每股净资产（元/股）	7.66	7.29	7.02	6.83
基本每股收益（元/股）	0.18	0.25	0.29	0.37

注：在测算交易完成后上市公司备考财务指标时，未考虑本次配套募集资金的影响。

本次交易完成后，随着标的资产置入上市公司，上市公司总资产、净资产及营业收入规模均有大幅度提升。本次重组有利于提升上市公司的盈利水平，增厚公司每股收益，为上市公司全体股东创造更多价值。

七、本次交易涉及的决策及报批程序

（一）本次交易已经履行的决策及报批程序

1、2019 年 5 月 15 日，东方国际集团和纺织集团分别召开董事会，审议通过本次重组相关议案；

2、2019 年 5 月 16 日，本次交易预可研报告取得上海市国资委备案；

3、2019 年 5 月 17 日，东方创业召开第七届董事会第十九次会议，审议通过本次重组预案及相关议案；

4、2019 年 10 月 23 日，东方国际集团召开董事会，审议通过本次交易正式方案；2019 年 10 月 24 日，纺织集团召开董事会，审议通过本次交易正式方案；

5、2019 年 10 月 28 日，东方创业召开第七届董事会第二十四次会议，审议通过本次重组正式方案及相关议案，关联董事回避了相关议案的表决，独立董事发表了独立意见；

6、2019 年 11 月 11 日，取得上海市国资委关于本次交易涉及国有资产评估结果的核准备案表；

7、2019 年 11 月 12 日，上海市国资委正式核准本次重组方案；

8、2019 年 11 月 13 日，东方创业召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过本次重组正式方案及相关议案；

9、2020 年 2 月 19 日，东方国际集团和纺织集团根据董事会的授权召开总裁办公会，审议通过《关于与东方创业签订附条件生效的<业绩承诺与补偿协议>的议案》；

10、2020 年 3 月 3 日，东方创业召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了调整本次重组募集配套资金方案的相关议案，该议案尚需经上海市国资委批准和东方创业股东大会审议通过；

11、2020 年 3 月 10 日，东方创业召开第七届董事会第二十七次会议，审议通过了本次重组的业绩承诺及补偿方案、业绩承诺与补偿协议、重组报告书（草案）修订稿及其摘要等相关议案。

（二）本次交易尚需履行的决策及报批程序

本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

1、东方创业关于调整本次重组募集配套资金方案的相关议案尚需经上海市国资委批准和东方创业股东大会审议通过；

2、中国证监会核准本次重大资产重组事项。

上市公司在取得全部批准或核准前不得实施本次交易。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

八、本次交易相关方作出的重要承诺

为充分保护上市公司及投资者的利益，本次交易相关方的重要承诺如下：

（一）关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺

承诺主体	承诺的主要内容
上市公司及董事、监事、高级管理人员	1、本公司及公司董事、监事、高级管理人员已向为本次交易提供财务顾问、审计、评估、法律等专业服务的中介机构提供了有关本次交易的全部相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），保证所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，文件签字与印章真实、有效，文件签署人业经合法授权并有效签署该文件。 2、本公司及公司董事、监事、高级管理人员保证为本次交易所提供及披露的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。 3、本公司及公司董事、监事、高级管理人员保证本次交易的申请文件中引用的由本公司或本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司审阅，确认本次交易申请文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 4、根据本次交易进程，需要本公司或公司董事、监事、高级管理人员继续提供相关文件及相关信息时，本公司及本人保证继续提供的信息仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 5、若本公司或本人提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司及本人愿意承担相应的法律责任。 6、公司董事、监事、高级管理人员进一步承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在本公司拥有权益的股份（如有）。
东方国际	1、东方国际集团将及时向上市公司提供本次交易相关信息，保证为上

集团	市公司本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，并保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。 2、根据本次交易进程，需要东方国际集团继续提供相关文件及相关信息时，东方国际集团保证继续提供的信息仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 3、若东方国际集团提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，东方国际集团愿意承担相应的法律责任。 4、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，东方国际集团不转让在上市公司拥有权益的股份。
纺织集团	1、纺织集团将及时向上市公司提供本次交易相关信息，保证为上市公司本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，并保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。 2、根据本次交易进程，需要纺织集团继续提供相关文件及相关信息时，纺织集团保证继续提供的信息仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 3、若纺织集团提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，纺织集团愿意承担相应的法律责任。 4、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，纺织集团不转让在上市公司拥有权益的股份。

（二）关于守法及诚信情况的承诺

承诺主体	承诺的主要内容
上市公司及董事、监事、高级管理人员	1、本公司现任董事、监事、高级管理人员符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规及规范性文件和公司章程规定的上市公司董事、监事、高级管理人员的任职资格，不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十八条规定的行为。 2、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调

	查的情形，特别是不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案侦查或者立案调查的情形，最近 3 年内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。 3、本公司及现任董事、监事、高级管理人员最近 3 年内未受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情形，不存在未按期偿还的大额债务、未履行承诺，不存在被中国证券监督管理委员会采取行政措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，亦不存在重大失信行为。 4、截至本承诺函签署之日，本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚。
东方国际集团及董事、监事、高级管理人员	1、东方国际集团现任董事、监事、高级管理人员符合《中华人民共和国公司法》、等法律、法规及规范性文件和公司章程规定的公司董事、监事、高级管理人员的任职资格，不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十八条规定的行为。 2、东方国际集团及现任董事、监事、高级管理人员各自不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形，特别是不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案侦查或者立案调查的情形，最近 3 年内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。 3、2015 年 6 月 12 日，现任东方国际集团董事吕勇在其担任上海物资贸易股份有限公司监事会主席的任期内，因上海物资贸易股份有限公司信息披露违法违规，收到中国证监会上海监管局下发的《行政处罚决定书》（沪[2015]5 号），对其给予警告，并处以 15 万元罚款。除前述事项，截至本承诺函签署之日，东方国际集团及现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年内各自未受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情形，不存在未按期偿还的大额债务、未履行承诺，不存在被中国证券监督管理委员会采取行政措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，亦不存在重大失信行为。 4、截至本承诺函签署之日，东方国际集团及现任董事、监事、高级管理人员各自不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚。
纺织集团及董事、监事、高级管理人员	1、纺织集团现任董事、监事、高级管理人员符合《中华人民共和国公司法》、等法律、法规及规范性文件和公司章程规定的公司董事、监事、高级管理人员的任职资格，不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十八条规定的行为。 2、纺织集团及现任董事、监事、高级管理人员各自不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形，特别是不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案侦查或者立案调查的情形，最近 3 年内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。 3、纺织集团及现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年内各自未受行

	政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情形，不存在未按期偿还的大额债务、未履行承诺，不存在被中国证券监督管理委员会采取行政措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，亦不存在重大失信行为。 4、截至本承诺函签署之日，纺织集团及现任董事、监事、高级管理人员各自不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚。

（三）关于认购股份锁定期的承诺函

承诺主体	承诺的主要内容
东方国际集团	1、东方国际集团本次以资产认购而取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。 2、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于股份发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于股份发行价的，东方国际集团持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。 3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，东方国际集团将不转让在上市公司拥有权益的股份。 4、本次交易结束后，东方国际集团基于本次认购而享有的公司送红股、转增股本等股份，亦应遵守相应限售期的约定。 5、若东方国际集团基于本次认购所取得股份的限售期承诺与证券监管机构的最新监管政策不相符，东方国际集团将根据相关证券监管机构的监管政策进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及证券交易所的有关规定执行。 6、若中国证监会或其他监管机构对东方国际集团通过本次交易所获得股份的限售期另有要求，东方国际集团承诺同意根据中国证监会或其他监管机构的监督意见进行相应调整。 **7、对于本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自上市公司本次交易新增股份发行完成之日起 12 个月内不得转让。但是，在适用法律许可前提下的转让不受此限。本次交易结束后，本公司因本次交易前已经持有的上市公司股份而享有的公司送红股、转增股本等股份，亦应遵守上述限售期的约定。** **（东方国际集团及其一致行动人家用纺织品、丝绸进出口均已作出如上承诺）**
纺织集团	1、纺织集团本次以资产认购而取得的上市公司股份自股份发行结束之日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。 2、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于股份发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于股份发行价的，纺织集团持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

	3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，纺织集团将不转让在上市公司拥有权益的股份。 4、本次交易结束后，纺织集团基于本次认购而享有的公司送红股、转增股本等股份，亦应遵守相应限售期的约定。 5、若纺织集团基于本次认购所取得股份的限售期承诺与证券监管机构的最新监管政策不相符，纺织集团将根据相关证券监管机构的监管政策进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及证券交易所的有关规定执行。 6、若中国证监会或其他监管机构对纺织集团通过本次交易所获得股份的限售期另有要求，纺织集团承诺同意根据中国证监会或其他监管机构的监督意见进行相应调整。

（四） 关于持有标的资产权属完整性的承诺

承诺主体	承诺的主要内容
东方国际集团	东方国际集团依法持有本次拟注入上市公司资产股权。对于东方国际集团所持该等股权，东方国际集团确认，东方国际集团已依法履行全部出资义务，该等股权所对应的注册资本均已按时足额出资到位。东方国际集团依法拥有该等股权的全部法律权益，包括但不限于占有、使用、收益及处分权。东方国际集团所持有的该等股权资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，亦不存在其他法律纠纷，不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益或限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖东方国际集团持有该等股权之情形；东方国际集团持有的该等股权过户或者转让不存在法律障碍。
纺织集团	纺织集团依法持有本次拟注入上市公司资产股权。对于纺织集团所持该等股权，纺织集团确认，纺织集团已依法履行出资义务，该等股权所对应的注册资本均已按时足额出资到位。纺织集团依法拥有该等股权的全部法律权益，包括但不限于占有、使用、收益及处分权。纺织集团所持有的该等股权资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，亦不存在其他法律纠纷，不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益或限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖纺织集团持有该等股权之情形；纺织集团持有的该等股权过户或者转让不存在法律障碍。

（五） 自本次重组复牌之日起至实施完毕期间不存在减持计划的承诺

承诺主体	承诺的主要内容
东方国际集团、家用纺织品、丝绸进出口	1、自本声明与承诺签署之日起至本次交易实施完毕前，本公司无通过集中竞价或大宗交易减持上市公司股份的计划。 2、上述股份包括本公司原持有股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司派送红股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 3、本承诺自签署之日起即对本公司具有法律约束力，本公司愿意就因违反上述承诺而给上市公司造成的损失承担相应法律责任。

上市公司全体董事、监事、高级管理人员	1、自本承诺函签署之日起至本次交易实施完毕前，本人不减持所持有的上市公司股份，不实施上市公司股份的减持计划。 2、上述股份包括本人原持有股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司派送红股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 3、本承诺自签署之日起即对本人具有法律约束力，本人愿意就因违反上述承诺而给上市公司造成的损失承担相应法律责任。

（六）关于规范、减少关联交易的承诺函

承诺主体	承诺的主要内容
东方国际集团	1、在本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽量减少与上市公司及其下属企业之间发生关联交易，不会谋求与上市公司及其下属企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利。 2、在本次交易完成后，若发生无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业将与上市公司及下属企业按照公平、公允和等价有偿的原则进行，与上市公司及其下属企业依法签订协议，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务。 3、本公司将按照有关法律、法规和其他规范性文件及上市公司章程、关联交易决策制度的规定，履行关联交易决策程序，及时进行信息披露，不通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。 4、本公司将按照上市公司章程行使相应权利，承担相应义务，不利用股东身份谋取不正当利益，亦不利用股东身份促使上市公司股东大会或董事会作出侵犯中小股东合法权益的决议。 5、本公司不会利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不会以借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用上市公司的资金，不会要求上市公司及其下属企业为本公司及本公司控制的其他企业进行违规担保，不会损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。

（七）关于避免同业竞争的承诺函

承诺主体	承诺的主要内容
东方国际集团	为保持上市公司独立性、保障全体股东尤其是中小股东的利益，本公司在本次交易完成后将进一步避免同业竞争，继续严格履行 2019 年 2 月出具的承诺，在与上海纺织（集团）有限公司的联合重组完成后的五年内、并力争用更短的时间，在取得国有资产管理机构批复的情况下，根据下属各家上市公司的业务特点和国有资产管理的整体安排，通过包括但不限于委托管理、资产重组、关停并转、业务合并等监管部门认可的方式整合本公司旗下上市公司的同类业务（包括解决和避免东方创业与外贸公司同业竞争的问题），避免各家上市公司之间存在相同业务的情形。

（八）关于保持上市公司独立性的声明承诺函

承诺主体	承诺的主要内容

东方国际集团	本次交易完成后，本公司作为上市公司控股股东，将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循“五分开”原则，遵守中国证券监督管理委员会的有关规定，规范运作上市公司。

（九）关于标的公司合规经营及披露、提供信息真实、准确和完整的声明的承诺

承诺主体	承诺的主要内容
东方国际集团	1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据法律、法规或现行公司章程规定需要终止的情形。 2、标的公司依法设立并合法存续，不存在依据法律、法规或其现行公司章程规定应当终止经营的情形，无经营障碍；标的公司在核定经营范围内依法开展经营活动，具备从事现有业务的资质许可及其他法定条件，合法合规经营。 3、除已披露说明事项外，标的公司合法完整拥有现有资产的所有权、使用权，不存在权利受限、瑕疵或第三方权利；标的公司未曾受到刑事处罚，目前未受刑事立案侦查，且除已披露说明事项外，最近两个会计年度及至今，标的公司不存在被行政处罚、处理等情况，亦无严重失信情形，目前未被中国证监会及其他行政机关进行立案调查；除已披露说明事项外，不存在对外担保事项或其他或有负债，亦无既有或者有证据显示即将发生的诉讼、仲裁等争议纠纷事项。标的公司因审计、评估基准日前的既有事项导致其注入上市公司后价值减损的，减损部分由本公司承担。 4、对于已披露的标的公司存在的行政处罚、处理决定等事项（如有），标的公司均已整改完成并缴纳相关罚款（如有），有关行为情节轻微，未受到重大处罚，不会对其正常生产经营造成实质影响。 5、对于已披露的标的公司存在的权利瑕疵、担保、诉讼、仲裁等事项（如有），标的公司已按会计准则的规定在财务报表中予以充分反映，不存在不实反映标的公司价值的情形。 6、于本次重组所涉标的公司股权交割完成之日起一年内，若标的公司因员工离职须承担经济补偿金的，该经济补偿金中与员工在标的公司股权交割前的工作年限对应的部分，由本公司承担。 7、为本次交易，本公司督促以保证标的公司已向为本次交易提供财务顾问、审计、评估、法律等专业服务的中介机构提供了有关标的公司的全部相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），保证所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，文件签字与印章真实、有效，文件签署人业经合法授权并有效签署该文件。 8、本公司督促以保证标的公司已根据相关法律、法规、规章、规范性文件及监管机构、中介机构的要求，披露和提供了包括但不限于：公司基本信息、历史沿革、股权结构、资产、对外投资、对外担保、财务、业务经营（含业务、产品、合作对象及其联系人、协议、单据、其他往来文件等）、资质许可、合规运营、纠纷争议等方面的各项信息及文件，不存在应披露而未披露的事项；标的公司披露和提供的信

	息和文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 9、本公司督促以保证标的公司已充分阅读和知悉上市公司为本次交易披露及/或向中国证监会申报的各项披露及申报文件（包括但不限于“重组报告书”）的全部内容，确认和保证其中涉及的关于标的公司的各项事实、信息与标的公司的实际情况一致，均真实、准确、完整，不存在应披露而未披露的事项，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 10、根据本次交易进程，需要标的公司继续提供相关文件及信息时，本公司将督促以保证标的公司继续提供的文件、信息仍然符合上述真实、准确、完整、有效的要求。 11、以上承诺事项，一并适用于标的公司及其下属企业。但对于标的公司已披露的吊销未注销的下属企业（如有），相关企业已无实际经营，在标的公司账面价值已清零，且不存在影响或可能影响本次交易的债权债务关系；如相关企业系因违法行为被吊销营业执照，或者因未办理注销被追究责任，或者被第三方主张财产权利，则相关经济责任由本公司承担，确保本次交易所涉标的资产价值不发生减损。 12、若标的公司存在与上述承诺不一致的情形，给上市公司、投资人或其他主体造成损失的，本公司将承担连带责任。
纺织集团	1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据法律、法规或现行公司章程规定需要终止的情形。 2、标的公司依法设立并合法存续，不存在依据法律、法规或其现行公司章程规定应当终止经营的情形，无经营障碍；标的公司在核定经营范围内依法开展经营活动，具备从事现有业务的资质许可及其他法定条件，合法合规经营。 3、除已披露说明事项外，标的公司合法完整拥有现有资产的所有权、使用权，不存在权利受限、瑕疵或第三方权利；标的公司未曾受到刑事处罚，目前未受刑事立案侦查，且除已披露说明事项外，最近两个会计年度及至今，标的公司不存在被行政处罚、处理等情况，亦无严重失信情形，目前未被中国证监会及其他行政机关进行立案调查；除已披露说明事项外，不存在对外担保事项或其他或有负债，亦无既有或者有证据显示即将发生的诉讼、仲裁等争议纠纷事项。标的公司因审计、评估基准日前的既有事项导致其注入上市公司后价值减损的，减损部分由本公司承担。 4、标的公司上海纺织装饰有限公司曾向中国银行股份有限公司普陀支行申请切分授信额度，用于慧联织造厂有限公司自中国银行（香港）有限公司获得和使用金融授信。中国银行股份有限公司普陀支行为此向中国银行（香港）有限公司提供了保证担保，上海纺织装饰有限公司则相应向中国银行股份有限公司普陀支行提供了反担保。目前上海纺织装饰有限公司正在办理解除该反担保措施，预计解除该反担保措施不存在障碍，本公司承诺将在本次交易交割前解除该反担保，且不会新增标的公司对本公司及本公司关联方的担保。 5、标的公司上海纺织装饰有限公司因与王耀华之间的业务关系存在的债权尚未获清偿，截至审计、评估基准日，债权净额 11,237,702.70 元，

	已计提坏账准备 5,500,339.67 元，账面净值 5,737,363.03 元。若本次交易所涉标的公司股权交割完成后实现的债权金额低于上述账面净值的，低于账面净值部分由本公司补足。 6、于本次重组所涉标的公司股权交割完成之日起一年内，若标的公司因员工离职须承担经济补偿金的，该经济补偿金中与员工在标的公司股权交割前的工作年限对应的部分，由本公司承担。 7、对于已披露的标的公司存在的行政处罚、处理决定等事项（如有），标的公司均已整改完成并缴纳相关罚款（如有），有关行为情节轻微，未受到重大处罚，不会对其正常生产经营造成实质影响。 8、对于已披露的标的公司存在的权利瑕疵、担保、诉讼、仲裁等事项（如有），标的公司已按会计准则的规定在财务报表中予以充分反映，不存在不实反映标的公司价值的情形。 9、为本次交易，本公司督促以保证标的公司已向为本次交易提供财务顾问、审计、评估、法律等专业服务的中介机构提供了有关标的公司的全部相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），保证所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，文件签字与印章真实、有效，文件签署人业经合法授权并有效签署该文件。 10、本公司督促以保证标的公司已根据相关法律、法规、规章、规范性文件及监管机构、中介机构的要求，披露和提供了包括但不限于：公司基本信息、历史沿革、股权结构、资产、对外投资、对外担保、财务、业务经营（含业务、产品、合作对象及其联系人、协议、单据、其他往来文件等）、资质许可、合规运营、纠纷争议等方面的各项信息及文件，不存在应披露而未披露的事项；标的公司披露和提供的信息和文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 11、本公司督促以保证标的公司已充分阅读和知悉上市公司为本次交易披露及/或向中国证监会申报的各项披露及申报文件（包括但不限于“重组报告书”）的全部内容，确认和保证其中涉及的关于标的公司的各项事实、信息与标的公司的实际情况一致，均真实、准确、完整，不存在应披露而未披露的事项，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 12、根据本次交易进程，需要标的公司继续提供相关文件及信息时，本公司将督促以保证标的公司继续提供的文件、信息仍然符合上述真实、准确、完整、有效的要求。 13、以上承诺事项，一并适用于标的公司及其下属企业。但对于标的公司已披露的吊销未注销的下属企业（如有），相关企业已无实际经营，在标的公司账面价值已清零，且不存在影响或可能影响本次交易的债权债务关系；如相关企业系因违法行为被吊销营业执照，或者因未办理注销被追究责任，或者被第三方主张财产权利，则相关经济责任由本公司承担，确保本次交易所涉标的资产价值不发生减损。 14、若标的公司存在与上述承诺不一致的情形，给上市公司、投资人或其他主体造成损失的，本公司将承担连带责任。

（十）关于拟注入资产的业绩承诺及补偿安排

承诺主体	承诺的主要内容
东方国际集团	1、东方国际集团承诺，外贸公司在2020年、2021年、2022年（即业绩承诺期限内）应实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于2,254.04万元、2,670.88万元、2,940.08万元。 2、未实现业绩承诺而致补偿义务发生时，东方国际集团应首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿；如股份不足以补偿的，应就差额部分以现金方式进行补偿。 3、业绩承诺期满后，由上市公司聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对收益法评估的房地产进行减值测试，并出具减值测试报告。根据上述减值测试报告，如收益法评估的房地产期末减值额>业绩承诺期内已补偿股份总数×本次发行价格+已补偿的现金总额，东方国际集团应对上市公司就该减值部分另行补偿。
纺织集团	1、纺织集团承诺，下属拟注入标的公司（包括新联纺公司、装饰公司、国际物流公司）在2020年、2021年、2022年（即业绩承诺期限内）应实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润合计数应分别不低于2,860.07万元、3,253.51万元、3,937.12万元。 2、未实现业绩承诺而致补偿义务发生时，纺织集团应首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿；如股份不足以补偿的，应就差额部分以现金方式进行补偿。 3、业绩承诺期满后，由上市公司聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对收益法评估的房地产进行减值测试，并出具减值测试报告。根据上述减值测试报告，如收益法评估的房地产期末减值额>业绩承诺期内已补偿股份总数×本次发行价格+已补偿的现金总额，纺织集团集团应对上市公司就该减值部分另行补偿。

九、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东东方国际集团已原则性同意本次交易。

十、上市公司的控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东东方国际集团及其一致行动人家用纺织品、丝绸进出口已出具承诺，自承诺函签署之日起至本次交易实施完毕前，东方国际集团及其一致行动人无通过集中竞价或大宗交易减持上市公司股份的计划，期间如由于上市公司发生送股、转增股本等事项导致其增持的上市公司股份，亦遵照前述安排进行。

上市公司全体董事、监事、高级管理人员均已于 2019 年 5 月 17 日出具承诺，自承诺函签署之日起至本次交易实施完毕前，无减持上市公司股份的计划，期间如由于上市公司发生送股、转增股本等事项导致其增持的上市公司股份，亦遵照前述安排进行。

十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次重组对中小投资者权益保护的安排如下：

（一）关于股份锁定的安排

1、发行股份锁定期安排

本次发行完成后，东方国际集团和纺织集团认购的上市公司新增股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，东方国际集团和纺织集团持有上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上交所的规定和规则办理。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

2、配套募集资金锁定期安排

发行对象认购本次非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。本次募集配套资金完成后，认购方因公司发生送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

3、本次交易前控股股东、实际控制人及其一致行动人持有上市公司股份的锁定期安排

上市公司控股股东东方国际集团及其一致行动人家用纺织品、丝绸进出口于 2020 年 3 月 10 日分别出具《关于股份锁定期的承诺函》，承诺：

“1、对于本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自上市公司本次交易新增股份发行完成之日起 12 个月内不得转让。但是，在适用法律许可前提下的转让不受此限。

2、本次交易结束后，本公司因本次交易前已经持有的上市公司股份而享有的公司送红股、转增股本等股份，亦应遵守上述限售期的约定。

3、若本公司上述股份限售期承诺与证券监管机构的最新监管政策不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管政策进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及证券交易所的有关规定执行。

4、若中国证监会或其他监管机构对本公司所持上市公司股份的限售期另有要求，本公司承诺同意根据中国证监会或其他监管机构的监督意见进行相应调整。”

（二）严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（三）提供股东大会网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、上交所《上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定，为给参加股东大会的股东

提供便利，本公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，本公司股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）严格执行关联交易批准程序

本次交易的标的资产由具有证券期货相关业务资格的会计师事务所和评估公司进行审计和评估；独立财务顾问、法律顾问对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书。本次交易构成关联交易，本次交易的实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。相关审计、评估工作完成后，公司编制了重组报告书并提交董事会讨论，董事会审议本次交易相关事项时，关联董事回避表决相关议案，独立董事就该事项发表了独立意见。公司在召开股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决相关议案。

（五）其他保护投资者权益的措施

本次重组交易对方承诺，保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

在本次交易完成后控股股东将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循“五分开”原则，遵守中国证监会有关规定，规范运作上市公司。

十二、业绩承诺及补偿安排

根据《重组管理办法》第三十五条规定，采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后 3 年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

根据《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定，在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对于一项或几项资产采用了

基于未来收益预期的方法，上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿。

（一）采用收益法评估的资产基本情况

东方创业本次交易注入的标的资产均采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，并以此为基础确定交易作价。在本次交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，标的资产部分固定资产、投资性房地产采用收益法评估并以收益法评估结果作为评估结论，该等资产列示如下：

序号	权利人	权证编号	房地坐落	房屋用途	评估结论对应的方法	科目	证载建筑面积(平方米)[注1]	自用面积(平方米)[注1]	对外出租面积(平方米)[注1]	账面价值(万元)	评估价值(万元)	交易作价(万元)[注2]
1	外贸公司	余国用(2013)第14600号、余房权证城区字第A1317369号	余姚市谭家岭东路188号	厂房	收益法	固定资产-房屋建筑物[注3]	12,813.49	-	12,813.49	3,752.98	4,825.80	4,825.80
2	新联纺公司	沪房地长字（2012）第010486号	宣化路290号	厂房	收益法	固定资产-房屋建筑物	4,292.00	4,054.21	237.79	941.76	7,854.36	6,093.36
3	装饰公司	沪房地长字（2012）第010787号	新华路668号甲	办公	收益法	固定资产-房屋建筑物	6,446.60	4,502.60	1,944.00	1,214.38	14,264.77	12,738.77
4	国际物流公司	沪（2018）徐字不动产权第004037号	龙吴路410弄87号	厂房	收益法	投资性房地产/固定资产-房屋建筑物[注3]	12,184.00	1,316.00	10,868.00	1,395.65	18,042.00	18,042.00
5	纺集仓储	沪（2019）嘉字不动产权第008232号	嘉定区宝安公路2682号	厂房	收益法	投资性房地产	7,124.83	-	7124.83	491.56	3,120.00	3,120.00
6	纺集仓储	沪（2019）嘉字不动产权第008158号	马陆镇浏翔公路2085号	厂房	收益法	投资性房地产	35,622.90	236.32	35,386.58	7,435.27	15,366.00	15,366.00
合计							78,483.82	10,109.13	68,374.69	15,231.60	63,472.93	60,185.93

注 1：证载建筑面积、自用面积、对外出租面积系截至 2019 年 5 月 31 日评估基准日的数据

注 2：交易作价系相关房产的评估价值减去土地出让金（如需）后的价值，该等土地出让金系标的公司部分土地由划拨性质转为出让性质而补缴的土地出让金或补偿款，由于土地出让金的支付在评估基准日后，在评估中以预计负债反映，已在评估作价中考虑。

注 3：截至 2019 年 5 月 31 日，外贸公司余姚市房产以固定资产-房屋建筑物科目核算，截至本报告书签署日，该房产重分类为以成本模式计量的投资性房地产核算，主要原因系外贸公司明确了该等房产的出租用途。

注 4：国际物流公司龙吴路房产中，3,064.00 平方米以固定资产科目核算，其中自用办公面积 1,186.00 平米，地下车库（对外出租）面积 1,748.00 平方米，配套用房 130 平方米。国际物流公司龙吴路房产中的 9,120.00 平方米以投资性房地产科目核算，均对外出租。

上述资产合计账面价值 15,231.60 万元，合计交易作价 60,185.93 万元，占拟注入资产合计账面价值的比例为 12.87%，占拟注入资产合计交易价值的比例为 23.93%。

（二）对部分资产采用收益法评估而未设置业绩承诺的原因说明

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。

上文“（一）采用收益法评估的资产基本情况”中所涉收益法评估的资产主要因周边无同类房地产交易案例、房产已建成多年且未来无重新开发计划，不适宜采用市场法或假设开发法评估，故大部分采用收益法和成本法评估。考虑到相关房地产部分已对外出租，故采用收益法评估并作为主结论。

收益法评估的技术思路是基于同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率并做适当调整，得出委评对象每年的客观纯收益并折现计算相关收益价值。因此，收益法是参考了可比物业并基于客观租金、出租率及确定的收益年限（参考房产、土地的到期年限）进行评估。

然而，上述收益法评估的房产的实际用途为部分用于日常办公及生产经营，部分用于对外出租，且该等房屋未来用作出租或自用的面积及租约年限需视标的公司实际经营情况而定，存在一定的不确定性，因此直接对全部采用收益法评估的固定资产或投资性房地产进行业绩承诺存在一定难度。

（三）本次交易的业绩承诺、减值测试及补偿安排

为充分保障上市公司尤其是中小股东的利益，结合相关法规要求及拟注入资产的实际情况，2020 年 3 月，东方创业就本次交易中收益法评估的房地产（即前文所述与业绩承诺有关的采用收益法评估并作为评估结论的房地产；在本小节“十二、业绩承诺及补偿安排”中将上述采用收益法评估并作为评估结论的

房地产简称为“收益法评估的房地产”），与东方国际集团、纺织集团分别签署了《业绩承诺与补偿协议》，对标的公司在业绩承诺期的利润进行了承诺，具体情况如下：

1、业绩承诺期/业绩补偿期

本次交易实施完毕当年起的连续三个会计年度，即如果2020年度本次交易实施完毕，则业绩承诺期系指2020年、2021年及2022年。如本次交易实施完毕的时间延后，则业绩承诺期顺延，即如果2021年度本次交易实施完毕，则业绩承诺期系指2021年、2022年及2023年，以此类推。

2、业绩承诺指标

根据标的公司收益法评估的未来预测利润，业绩承诺指标设置如下：

东方国际集团承诺，外贸公司在2020年、2021年、2022年（即业绩承诺期限内）应实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于2,254.04万元、2,670.88万元、2,940.08万元。

纺织集团承诺，下属拟注入标的公司（包括新联纺公司、装饰公司、国际物流公司）在2020年、2021年、2022年（即业绩承诺期限内）应实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润合计数应分别不低于2,860.07万元、3,253.51万元、3,937.12万元。

关于上述各年度业绩承诺指标，系根据东洲评估、申威评估对标的公司的收益法评估过程与结果，按照2020年、2021年、2022年（即业绩承诺期限内）标的公司日常经营相关的盈利预测数据与收益法评估的房地产中出租部分的盈利预测数据的合计数，确定业绩承诺指标。

标的公司相关业绩承诺指标测算过程及结果如下表所示：

单位：万元

项目		2020年度	2021年度	2022年度
外贸公司				
日常经营相关的预测净利润	一、预测收入	693,127.75	730,820.78	767,152.96
	二、预测成本费用	690,024.04	727,177.12	763,181.14
	三、预测利润总额	3,176.00	3,643.66	3,971.83

项目		2020 年度	2021 年度	2022 年度
	四、所得税	858.65	913.60	966.10
	五、少数股东损益	118.04	118.62	128.64
	六、归属于母公司损益	2,199.31	2,611.44	2,877.09
收益法评估房产中出租部分的预测净利润	一、预测收入	304.06	311.75	320.72
	二、预测成本费用	87.64	89.05	93.28
	三、预测年折旧(税前)	143.45	143.45	143.45
	四、所得税	18.24	19.81	21.00
	五、预测净利润	54.73	59.44	62.99
外贸公司小计		2,254.04	2,670.88	2,940.08
东方国际集团合计业绩承诺		2,254.04	2,670.88	2,940.08
新联纺公司				
日常经营相关的预测净利润	一、预测收入	888,217.05	941,513.36	998,011.36
	二、预测成本费用	886,475.40	939,497.73	995,704.57
	三、预测利润总额	1,741.65	2,015.63	2,306.78
	四、所得税	437.81	512.46	586.57
	五、少数股东损益	27.38	29.74	32.07
	六、归属于母公司损益	1,276.46	1,473.43	1,688.14
收益法评估房产中出租部分的预测净利润	一、预测收入	35.43	36.45	37.57
	二、预测成本费用	5.99	6.15	6.30
	三、预测年折旧（税前）	3.97	3.97	3.97
	四、所得税	6.37	6.58	6.82
	五、预测净利润	19.10	19.75	20.47
新联纺公司小计		1,295.56	1,493.18	1,708.61
装饰公司				
日常经营相关的预测净利润	一、预测收入	312,520.37	328,192.60	344,635.70
	二、预测成本费用	312,018.52	327,559.44	343,877.71
	三、预测利润总额	501.85	633.16	757.99
	四、所得税	146.74	180.42	212.51
	五、少数股东损益	-	-	-
	六、归属于母公司损益	355.11	452.74	545.48
收益法评估房产中出租部分的预测净利润	一、预测收入	352.39	364.65	377.57
	二、预测成本费用	59.53	61.57	63.43
	三、预测年折旧（税前）	17.86	17.86	17.86
	四、所得税	68.75	71.31	74.07
	五、预测净利润	206.26	213.92	222.21
装饰公司小计		561.37	666.66	767.69
国际物流公司				
日常经营相关的预测净利润	一、预测收入	40,578.00	43,113.00	46,022.00
	二、预测成本费用	40,070.00	42,511.00	44,958.00
	三、预测利润总额	508.00	602.00	1,064.00
	四、所得税	136.00	160.00	276.00

项目		2020 年度	2021 年度	2022 年度
	五、少数股东损益	-	-	-
	六、归属于母公司损益	372.00	442.00	788.00
收益法评估房产中出租部分的预测净利润	一、预测收入	1,157.67	1,192.40	1,228.18
	二、预测成本费用	245.02	252.37	259.94
	三、预测年折旧（税前）	71.14	71.14	71.14
	四、所得税	210.38	217.22	224.27
	五、预测净利润	631.14	651.67	672.82
国际物流公司小计		1,003.14	1,093.67	1,460.82
纺织集团合计业绩承诺		2,860.07	3,253.51	3,937.12

3、业绩补偿方式及数额

业绩承诺期内，如标的公司截至当期期末累积实现净利润数<截至当期期末累积承诺净利润数，则视为未实现业绩承诺，东方国际集团（或纺织集团）应补偿的金额按如下方式计算：

当期应补偿金额=[(截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现净利润数)÷业绩补偿期内各年的承诺净利润数总和]×收益法评估的房地产的交易作价－累积已补偿金额。其中：

1）“净利润数”系指扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。

2）“收益法评估的房地产的交易作价”系指截至当期期末上市公司（合并报表范围内）实际持有的相应房地产在本次交易中所对应的交易作价合计值。本小节“十二、业绩承诺及补偿安排”之“（一）采用收益法评估的资产基本情况”中表格已列示相关房地产明细。

东方国际集团（或纺织集团）对标的公司在业绩承诺期的净利润情况进行逐年承诺、逐年补偿，在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

业绩承诺期内，由上市公司在每个会计年度结束时，聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司的实际盈利情况进行审计并出具专项审核意见。标的公司合计实现的净利润数及其与承诺净利润数之间的差异情况以该专项审核意见的内容为准。

因未实现业绩承诺而致补偿义务发生时，东方国际集团（或纺织集团）应首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿；如股份不足以补偿的，应就差额部分以现金方式进行补偿。东方国际集团（或纺织集团）应补偿股份数的计算公式如下：

应补偿股份数=应补偿金额÷本次发行价格。

4、减值测试安排

业绩承诺期满后，由上市公司聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对收益法评估的房地产进行减值测试，并出具减值测试报告。

根据上述减值测试报告，如收益法评估的房地产期末减值额>业绩承诺期内已补偿股份总数×本次发行价格+已补偿的现金总额，东方国际集团（或纺织集团）应对上市公司就该减值部分按以下方式另行补偿：

1）减值部分补偿的股份数量=（收益法评估的房地产期末减值额－已补偿的现金总额）÷本次发行价格－业绩承诺期内已补偿股份总数

2）股份补偿不足部分，由东方国际集团（或纺织集团）以现金补偿，另需补偿的现金金额=股份补偿不足部分的股份数量×本次发行价格

5、补偿调整及补偿限额

本次交易实施完毕后至业绩承诺期届满前，若上市公司转让出售（不含上市公司及其下属子公司相互之间的转让，下同）某一家标的公司持有的全部收益法评估的房地产（此处“收益法评估的房地产”系指与业绩承诺有关的采用收益法评估并作为评估结论的房地产；对于国际物流公司，包括其下属子公司所持收益法评估的房地产），则自上市公司收到该资产全部转让出售价款之日起，东方国际集团（或纺织集团）不再承担本协议项下针对该标的公司的业绩承诺及各项补偿义务，但东方国际集团（或纺织集团）在此之前已按本协议约定履行的补偿义务不做退还。若上市公司转让出售某一家标的公司持有的部分收益法评估的房地产，则东方国际集团（或纺织集团）的补偿义务按届时上市公司（合并报表范围内）持有的剩余收益法评估的房地产的情况确定。

如发生上述转让出售收益法评估的房地产的情形，东方国际集团（或纺织集团）承诺收益法评估的房地产的转让出售价格如低于该资产在本次交易中的评估价值，则东方国际集团（或纺织集团）应就差额部分以股份方式向上市公司进行补偿，股份补偿不足的部分以现金方式补偿。应补偿股份数的计算公式如下：

应补偿股份数=（该收益法评估的房地产的评估价值－该收益法评估的房地产的转让出售价格－已补偿的现金总额－已补偿股份总数×本次发行价格）÷本次发行价格。

上述计算所得应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值。

在任何情况下，因本协议项下的业绩承诺、减值测试等各项事宜，东方国际集团（或纺织集团）所产生的、应最终向上市公司支付的股份补偿及现金补偿总额，不超过本次交易中以收益法评估的房地产所取得的交易对价（不含上市公司已整体转让出售的收益法评估的房地产的交易对价）。

6、补偿实施

东方国际集团（或纺织集团）应补偿的股份由上市公司在业绩承诺期内的每一会计年度结束后，按总价 1.00 元的价格回购，并依法予以注销。

业绩承诺期内的每一会计年度结束后，如东方国际集团（或纺织集团）应履行补偿义务的，上市公司应在会计师事务所出具相关专项审核意见或减值测试报告之日起 30 个工作日内，召开董事会审议由上市公司定向回购东方国际集团（或纺织集团）应补偿股份并予以注销的事宜，并发出关于召开审议前述事宜的股东大会会议通知及书面通知东方国际集团（或纺织集团）相关事实及应补偿股份数。双方应相互配合在股东大会审议通过之日起 2 个月内办理完毕股份回购及注销事宜。

业绩承诺期内上市公司股票若发生送股、配股、转增股本等除权事项，东方国际集团（或纺织集团）在本次交易中所获上市公司股份的总数将作相应调整，补偿的股份数量也相应进行调整。

如东方国际集团（或纺织集团）应补偿股份在业绩承诺期内有对应的现金分红，则东方国际集团（或纺织集团）应将已收到的该等现金分红（税后）在实施补偿时返还给上市公司。

东方国际集团（或纺织集团）根据约定应向上市公司补偿现金的，应在收到上市公司要求支付现金补偿的书面通知之日起的10个工作日内将补偿现金支付至上市公司指定银行账户。

东方国际集团（或纺织集团）通过本次交易所取得的交易对价应优先用于履行业绩补偿，不通过股份质押等方式逃避补偿义务；如未来质押有关股份，将书面告知质权人根据本协议相关股份具有潜在补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

7、不可抗力

因不可抗力因素（包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他自然灾害，战争、暴乱、敌对行动等事件，以及法律、政策调整或其他政府行为）导致标的公司发生重大经济损失、经营陷入停顿或市场环境严重恶化，或导致收益法评估的房地产发生减值的，双方可根据公平原则，结合实际情况协商对本协议约定的补偿事宜予以调整。

（四）关于上市公司中小股东权益的保障说明

1、交易对方东方国际集团、纺织集团已针对标的资产签署《业绩承诺及补偿协议》，若标的资产未达到承诺的业绩或发生期末减值，业绩承诺方或补偿义务人将承担相应的补偿义务，从而保障上市公司及中小股东的权益。

同时，东方国际集团、纺织集团在《业绩承诺与补偿协议》中明确，通过本次交易所取得的交易对价优先用于履行业绩补偿，不通过股份质押等方式逃避补偿义务；如未来质押有关股份，将书面告知质权人相关股份具有潜在补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

2、本次评估结果具有充分的合理性及公允性，不存在虚增标的资产评估价值的情形

具体分析详见本重组报告书之“第七章 标的资产评估情况”之八、“董事会对标的资产评估的合理性以及定价的公允性分析”。

3、采用收益法评估的资产未来仍有增值空间

上海及周边地区的房地产市场价格在近15年内处于快速的上涨趋势，本次评估涉及收益法的相关房地产在注入上市公司后，未来仍有一定的保值、增值空间，有利于中小股东所持上市公司股份保值、增值。

十三、独立财务顾问的保荐机构资格

上市公司聘请国泰君安担任本次交易的独立财务顾问，国泰君安经中国证监会批准依法设立，具有保荐机构资格。

本次重组方案由资产置换、发行股份及支付现金购买资产以及募集配套资金三部分组成。其中，资产置换与发行股份及支付现金购买资产互为条件、同步实施，如上述两项中任何一项未获相关程序通过，或未获得相关政府部门批准，则本次重组各项内容均不予实施。本次募集配套资金以资产置换并发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产的实施。

（一）资产置换

东方创业拟以公司持有的创业品牌公司60%股份与东方国际集团持有的外贸公司100%股权、荣恒公司100%股权的等值部分进行置换。

（二）发行股份及支付现金购买资产

东方创业拟向东方国际集团以发行股份及支付现金的方式购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；向纺织集团以发行股份及支付现金的方式购买其持有的新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第七届董事会第十九次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 11.43 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，则将对发行价格作相应调整。根据东方创业 2019 年 6 月 19 日公告的《2018 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.34 元/股。

（三）募集配套资金

为提高本次交易整合绩效及支付本次交易部分现金对价，东方创业拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过 135,000.00 万元，募集

资金规模不超过本次以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 20%。

本次募集配套资金扣除中介机构费用及其他相关费用后，拟用于支付本次交易的现金对价，及用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务，及用于埃塞俄比亚俄比亚服装加工基地项目，具体如下：

序号	募集资金用途	实施主体	投资总额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）	募集资金使用比例
1	支付本次交易现金对价	东方创业	-	37,730.64	27.95%
2	埃塞俄比亚服装加工基地项目	装饰公司	33,000	30,000.00	22.22%
3	用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务	东方创业、标的资产	-	67,269.36	49.83%
合计				**135,000.00**	**100.00%**

募集资金投资上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金或自筹资金支付本次交易的现金对价。

根据东方创业第七届董事会第二十六次会议审议通过的《关于调整公司本次重组募集配套资金方案的议案》，东方创业拟根据《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》及相关监管问答，对本次重组募集配套资金方案的发行对象数量、发行股份数量、发行价格定价标准、发行股份锁定期进行调整。该调整事项尚待经东方创业股东大会审议通过。

重大风险提示

截至本报告书签署日，投资者在评价本公司本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止和取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次交易存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；

2、本次交易存在因拟注入资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险；

3、本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求及各自诉求不断调整和完善交易方案，如交易各方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在取消的可能；

4、其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

（二）本次交易的相关审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于中国证监会核准本次交易。本次交易能否取得该等审批、核准、审查、及取得该等审批、核准、审查的时间存在不确定性，提请投资者注意相关审批风险。

（三）配套融资实施风险

本次交易中，上市公司拟向不超过 10 名投资者非公开发行股票募集配套资金，不超过本次交易中发行股份购买资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 20%。募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发

行股份购买资产行为的实施。受监管法律法规调整、股票市场波动及投资者预期等影响，本次募集配套资金存在未能实施或融资金额低于预期的风险，在上述情况下，若募集配套资金失败或者融资低于预期，将可能对公司的资金使用和财务状况产生影响，提请投资者注意相关风险。

（四）发行价格调整风险

为应对因资本市场整体波动对本次交易可能产生的风险，保证本次交易顺利推进实施，本次重组拟引入价格调整机制。本次重组可进行价格调整的期间为上市公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得证监会核准前。若发行价格进行调整，则上市公司向交易对方发行股份的数量也将相应发生变化。提请广大投资者注意。

（五）本次交易完成后整合风险

本次交易完成后，外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司和国际物流公司将成为上市公司全资子公司。本次交易完成后，上市公司外贸和物流业务的规模将得到大幅提升，业务地域布局也进一步扩大，上市公司管理的幅度、深度将会加大，管理难度也会相应增加。本次交易完成后能否通过整合充分发挥上市公司与标的资产的协同效应，仍具有不确定性。若整合结果未能充分发挥本次交易的协同效应和实现预期效益，会对上市公司及其股东造成不利影响，提请广大投资者注意本次交易后的整合风险。

（六）业绩承诺无法实现的风险

本次交易中，交易对方东方国际集团和纺织集团已就相关标的资产作出业绩承诺，具体见本报告书“第八章 本次交易合同的主要内容”。标的公司管理层将勤勉经营，尽最大努力确保上述盈利承诺实现。但是，业绩承诺期内经济环境和产业政策及意外事件等诸多因素的变化可能给标的公司的经营管理造成不利影响。如果标的公司经营情况未达预期，可能导致业绩承诺无法实现，进而影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注标的资产承诺业绩无法实现的风险。

二、标的资产经营风险

（一）贸易行业政策风险

2018 年至今中美两国贸易持续摩擦，美国提出对累计上千亿美元的中国进口商品加征关税，与此同时中国亦采取反制措施，公布对美国进口商品加征关税。虽然中美双方已就经贸问题进行多轮磋商并于2018年12月达成停止升级关税等贸易限制的原则共识，但 2019 年 5 月 10 日，美方已将 2,000 亿美元中国输美商品的关税从 10%上调至 25%，中方也采取必要反制措施。

根据海关数据，本次交易拟注入标的公司 2018 年合计出口金额约为 143 亿元，其中对于美国出口且属于 2019 年 5 月 31 日已生效加征关税清单的出口金额合计为 9.86 亿元，占比 6.9%；以上标的公司 2018 年合计进口金额约为 60 亿元，其中从美国进口且属于 2019 年 5 月 31 日已生效反制商品清单的进口金额合计为 4.21 亿元，占比 7.1%。中美贸易摩擦将对标的公司的进出口贸易产生一定的不利影响。

8 月 13 日，美国贸易代表处进一步宣布对约 3,000 亿美元中国商品加征 10%关税；作为反制措施，8 月 23 日中国国务院关税税则委员会宣布对原产于美国约 750 亿美元进口商品加征 10%和 5%不等的关税，分两批自 2019 年 9 月 1 日、12 月 15 日起实施。8 月 28 日，美国贸易代表办公室宣布对价值 3,000 亿美元中国商品加征关税税率由原定的 10%提高至 15%，并分两批实施，实施日期分别为 9 月 1 日和 12 月 15 日；同时对 2,500 亿美元关税税率从 25%提高到 30%征求公众意见，并于 10 月 1 日生效。

而进入 9 月以来，中美贸易摩擦问题出现一些缓和迹象，2019 年 12 月 13 日国务院新闻办就中美经贸磋商有关进展情况举行新闻发布会，经过中美两国经贸团队的共同努力，双方在平等和相互尊重原则的基础上，已就中美第一阶段经贸协议文本达成一致。美国时间 2020 年 1 月 15 日，中美双方在美国华盛顿正式签署中美第一阶段经贸协议，美方将履行分阶段取消对华产品加征关税的相关承诺，实现加征关税由升到降的转变。目前中美双方贸易战谈判出现向好的趋势，但结果目前仍具有较大不确定性，如中美贸易摩擦问题无实质性好转，

将会影响贸易类企业的进出口额，对以进出口贸易为主营业务的本次重组标的资产构成经营风险。

（二）非关税壁垒增加的风险

2008 年金融危机以来，世界各国经济发展及劳动就业压力增加，很多国家为了保护本国产业纷纷实行非关税壁垒，越来越隐蔽和具有针对性的非关税壁垒政策出台，以原产地、反倾销、卫生技术标准等非关税手段为代表的贸易保护主义明显抬头，为出口贸易设置了障碍。此外，国际劳工标准技术性壁垒也影响我国的出口环境，国外进口商要求进厂检查工人的工作环境、工资标准、劳动时间等，以此作为下单的依据之一。非关税壁垒的增加，会对标的公司的进出口贸易业务产生一定的不利影响。

（三）贸易市场竞争风险

目前贸易行业竞争较激烈，市场集中度较低，虽然上市公司及拟注入资产在国内贸易行业具备一定的市场地位，但相对于全市场而言仍面临较为激烈的竞争环境。激烈的市场竞争可能在拟注入资产外贸服务业务的定价、客户的稳定性等层面产生影响。同时，随着互联网技术的进一步发展，电子商务、跨境电商等新兴盈利模式形态的逐步普及，也对传统贸易产生了较大影响，竞争有进一步加剧的风险。

（四）汇率波动风险

本次拟注入标的公司，主要从事进出口贸易业务，存在部分进出口业务以外币为主要结算货币的情形。2017 年度、2018 年度、2019 年 1-9 月标的公司出口外币结算业务收入分别为 1,234,956.54 万元、1,342,196.18 万元和 962,074.05 万元，占当期收入总额的比重分别为 68.22%、64.53%和 62.30%；2017 年度、2018 年度、2019 年 1-9 月进口外币结算业务成本分别为 428,723.37 万元、487,225.41 万元和 408,638.48 万元，占当期成本总额的比重分别为 24.64%、24.44%、27.65%。虽然标的公司已采取多种措施应对汇率波动风险（具体措施详见《重组报告书》“第六章 标的资产业务与技术”之“三、标的资产业务经

营中存在的风险及应对措施”之“（一）不同经营模式下，货物运输、汇率波动的风险承担以及应对措施”之“3、汇率波动风险应对措施”），但国家外汇政策的变化、结算货币汇率的波动对进口商品的成本、出口商品的收入、标的公司进出口额均会产生一定的影响，从而在一定程度上对标的公司的盈利状况构成不确定性影响。

（五）海外经营风险

标的公司主要从事进出口贸易业务，涉及向欧洲、美国、日本、东南亚等多个国家或地区销售及采购商品，标的公司中新联纺公司、荣恒公司等不断拓展海外经营，在日本和东南亚等国家和地区设立了子公司。标的公司海外经营所面临的主要风险包括政治风险、市场风险及法律风险等，如国外市场环境发生不利变化，或各标的公司因经验不足等原因而未能遵守当地法律法规，则各标的公司可能面临海外销量下降、受到当地相关部门处罚等风险；此外，部分新兴贸易市场存在经济波动大、买家资信透明度低、支付能力受汇率波动影响非常大、在海外追偿难度大等风险。如出现海外经营风险，将对标的公司业绩产生一定的不利影响。

（六）出口退税率变化的风险

本次拟注入的标的资产主要从事贸易业务，出口业务占比较高，相关出口货物增值税实行“免、抵、退”办法。在目前国际贸易复杂的形势下，外贸企业受到一定冲击，2018 年 10 月财政部、税务总局发布《关于调整部分产品出口退税率的通知》，通过提高部分产品出口退税率扶持外贸企业发展，增加相关产品的国际竞争力。如未来国家调整外贸政策，下调相关产品出口退税率，将对标的资产出口业务产生不利影响。

（七）物流供应链产业政策变化风险

2017 年 10 月，为加快供应链创新与应用，促进产业组织方式、商业模式和政府治理方式创新，推进供给侧结构性改革，国务院发布《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，全面部署供应链创新与应用有关工作，推动我国供应

链发展水平全面提升。在“稳增长、调结构”的新形势下，供应链通过跨界融合和协同发展，重塑市场经济的血脉和神经，打通从前端设计、生产到最后的消费的各个环节，实现供需匹配，促进降本增效，从而成为推进国家供给侧结构性改革的重要抓手。伴随着中国供应链的发展变革，中国供应链服务企业也迎来了发展的机遇。

国家相关产业政策变化将会影响供应链及物流市场发展，进而影响公司产品的销售及营业收入。如果相关产业政策发生重大不利变化，将会对公司的销售规模和盈利能力产生不利影响。

（八）基础物流外包的风险

国际物流公司部分物流业务环节通过外包的方式实现，来提供供应链管理的一站式服务。使用第三方的外包物流服务时，可能因为承运方的履约不力（比如装卸失职、货物丢失，货物损坏、延迟配送等）或其他不可抗因素而影响国际物流公司提供的供应链服务品质。虽然国际物流公司在物流配送环节最大限度减少货物损坏，已为承运的货物购买了相关的保险，但上述事件的发生仍可能影响国际物流公司的信誉，并给国际物流公司带来一定的经营风险。

（九）仓储安全风险

仓储服务对于货品存放的安全性有非常高的要求，若库房及相应控制的某个环节出现不稳定因素，影响了货品的安全，国际物流公司将要承担相应的赔偿责任；国家对仓库卫生消防及环保要求比较高，若相关仓储及库存物资管理未达到相关监管部门的消防及环保卫生标准，将对企业品牌和经营产生不利影响。

（十）诉讼、仲裁风险

拟注入资产所涉进出口贸易业务涉及按约验货、采购运输、海关报检、收款交货、出口退税等多个交易环节及众多交易相关方，业务经营过程中可能存在交易相关方之间的纠纷、诉讼或仲裁。同时，拟注入资产的对外贸易业务可能伴随着中美贸易摩擦的不断加剧，产生相关的诉讼、仲裁事项。上述潜在的诉讼或仲

裁未来可能会对拟注入资产的业务经营造成一定的不利影响，提请投资者注意相关风险。

三、其他风险

（一）股价波动风险

上市公司股票价格不仅取决于业务盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家经济政策调整、利率及汇率变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响，从而使上市公司股票的价格偏离其价值，给投资者带来投资风险。针对上述情况，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平的向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息。但本次重组实施完成需要较长时间，在此期间上市公司股票价格可能出现较大波动，提请投资者注意相关风险。

（二）上市公司贸易行业政策风险

2018 年至今中美两国贸易持续摩擦，美国提出对累计上千亿美元的中国进口商品加征关税，与此同时中国亦采取反制措施，公布对美国进口商品加征关税。虽然中美双方已就经贸问题进行多轮磋商并于2018年12月达成停止升级关税等贸易限制的原则共识，但 2019 年 5 月 10 日，美方已将 2,000 亿美元中国输美商品的关税从 10%上调至 25%，中方也采取必要反制措施。

经初步统计，2018 年度上市公司出口美国的产品金额约 146,627 万元，其中属于 2019 年 5 月 31 日已生效加征关税清单的出口金额约 136,282 万元，占营业总收入的 8.14%；2018 年度上市公司从美国进口的产品金额约 63,062 万元，其中属于 2019 年 5 月 31 日已生效反制商品清单的进口金额约 49,427 万元，占营业总收入的 2.95%。

8 月 13 日，美国贸易代表处进一步宣布对约 3,000 亿美元中国商品加征 10%关税；作为反制措施，8 月 23 日中国国务院关税税则委员会宣布对原产于美国约 750 亿美元进口商品加征 10%和 5%不等的关税，分两批自 2019 年 9 月 1 日、

12 月 15 日起实施。8 月 28 日，美国贸易代表办公室宣布对价值 3000 亿美元中国商品加征关税税率由原定的 10%提高至 15%，并分两批实施，实施日期分别为 9 月 1 日和 12 月 15 日；同时对 2500 亿美元关税税率从 25%提高到 30%征求公众意见，并于 10 月 1 日生效。

而进入 9 月以来，中美贸易摩擦问题出现一些缓和迹象，2019 年 12 月 13 日国务院新闻办就中美经贸磋商有关进展情况举行新闻发布会，经过中美两国经贸团队的共同努力，双方在平等和相互尊重原则的基础上，已就中美第一阶段经贸协议文本达成一致。美国时间 2020 年 1 月 15 日，中美双方在美国华盛顿正式签署中美第一阶段经贸协议，美方将履行分阶段取消对华产品加征关税的相关承诺，实现加征关税由升到降的转变。目前中美双方贸易战谈判出现向好的趋势，但结果目前仍具有较大不确定性，如中美贸易摩擦问题无实质性好转，将会影响贸易类企业的进出口额，虽然东方创业经过多年发展积淀，抗风险能力逐步增强，对欧洲、日本美国以及东南亚等地区的进出口业务及产业链布局较为均衡，中美贸易摩擦对公司整体影响有限，但不排除中美贸易政策环境继续恶化对上市公司经营业绩产生不利影响。

第一章　本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、我国贸易行业面临转型升级的迫切需求

自 2008 年全球金融危机以来，世界经济在深度调整中曲折复苏，目前世界经济总体复苏疲弱的态势还没有明显改观，外需增长仍然面临着较多的不确定因素。外需的疲弱与劳动力价格上涨、中美贸易摩擦等因素叠加，使国内贸易企业面临一定的发展压力，经受着较为严峻的考验。为应对以上较为复杂的国际经济环境，国内贸易企业面临转型升级的迫切需求。

2、“一带一路”倡议及进博会的举办为贸易行业转型升级提供战略机遇

2015 年 3 月，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，提出了“一带一路”的整体框架思路，其中投资贸易合作是“一带一路”战略的重点内容。“一带一路”涵盖众多新兴经济体和发展中国家，各国在贸易和投资领域合作潜力巨大。“一带一路”战略的提出和实施，有助于消除投资和贸易壁垒，构建区域内和各国良好的营商环境，从而推动区域内贸易及投资的便利化，促进统一大市场形成，实现区域内国家或地区的优势互补，为中国贸易行业发展提供了历史性的机遇。

2018 年上海成功举办首届中国国际进口博览会，是迄今为止世界上第一个以进口为主题的国家级展会，是国际贸易发展史上一大创举，本次进口博览会参展商共有 172 个国家、地区和国际组织参会，3,600 多家企业参展，展览总面积达 30 万平方米，超过 40 万名境内外采购商到会洽谈采购。举办进博会是我国着眼于推动新一轮高水平对外开放作出的重大决策，是我国主动向世界开放市场的重大举措。近年来全球经济增长动力不足，“反全球化”“逆全球化”思潮涌动，贸易摩擦和投资保护不断加剧，世界经济持续稳定增长面临严峻考验。在此形势下，中国举办进博会是推进新一轮高水平对外开放的实际行动，将成为促进贸易行业转型升级的重要历史机遇。

3、国家政策为国有上市公司实施并购重组提供有力支持

2010 年 9 月，国务院颁布《关于促进企业兼并重组的意见》（国发[2010]27 号），提出要进一步推进资本市场企业并购重组的市场化改革，健全市场化定价机制，完善相关规章及配套政策，支持企业利用资本市场开展兼并重组，促进行业整合和产业升级。支持符合条件的企业通过发行股票、债券、可转换债等方式为兼并重组融资。鼓励上市公司以股权、现金及其他金融创新方式作为兼并重组的支付手段，拓宽兼并重组融资渠道，提高资本市场兼并重组效率。

2014 年 3 月，国务院印发《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发[2014]14 号），强调兼并重组是企业加强资源整合、实现快速发展、提高竞争力的有效措施，是化解产能严重过剩矛盾、调整优化产业结构、提高发展质量效益的重要途径。同时明确提出将取消下放部分审批事项、简化审批程序、优化信贷融资服务，完善有利于并购重组的财税、土地、职工安置政策等多项有力措施，大力支持企业通过并购迅速做大做强。

2015 年 8 月，证监会、财政部、国务院国资委、中国银行业监督管理委员会四部委联合发布《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》（证监发[2015]61 号），明确提出鼓励国有控股上市公司依托资本市场加强资源整合，调整优化产业布局结构，提高发展质量和效益；有条件的国有股东及其控股上市公司要通过注资等方式，提高可持续发展能力；支持符合条件的国有控股上市公司通过内部业务整合，提升企业整体价值。

4、积极推动国有上市公司通过并购重组做强做优做大

党的十九大报告提出，要加快国有经济布局优化、结构调整、战略性重组，促进国有资产保值增值，推动国有资本做强做优做大，有效防止国有资产流失。

国务院国资委《关于推进国有资本调整和国有企业重组指导意见的通知》要求，“大力推进改制上市，提高上市公司质量。积极支持资产或主营业务资产优良的企业实现整体上市，鼓励已经上市的国有控股公司通过增资扩股、收购资产等方式，把主营业务资产全部注入上市公司。”

标的公司具备一定的盈利能力，东方国际集团推动将标的公司注入上市公

司，一方面有利于改善上市公司资产质量，提高上市公司持续经营能力，推动上市公司做强做优做大；另一方面也将拓宽标的公司的融资渠道，提升公司治理水平。

5、响应深化国企改革号召，全面推进核心业务资产证券化

2013年至今，中央和上海市出台了《关于深化国有企业改革的指导意见》、《国务院关于国有企业发展混合所有制经济的意见》、《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》、《关于推进本市国有企业积极发展混合所有制经济的若干意见（试行）》等文件，明确了上海市国资改革的主要目标，即经过3-5年的推进，基本完成国有企业公司制改革，除国家政策明确必须保持国有独资的之外，其余实现股权多元化。为继续贯彻落实中央和上海关于《关于深化国有企业改革的指导意见》、《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》精神，遵照上海市委市政府关于“加快深化国资国企改革”的战略部署，实现上海市国有资产的优化整合。东方创业拟通过本次重组，进一步推进东方国际集团核心资产的证券化，以进一步提高国有资本配置和运营效率，增强国有经济活力。

6、履行东方国际集团解决潜在同业竞争的承诺

2011 年，东方创业进行重大资产重组收购东方国际集团持有的五家公司的股权。此次重组后，为解决与东方国际集团下属外贸公司潜在的同业竞争问题，东方国际集团作出承诺，在 2015 年 12 月 31 日前完成相关资产注入方案或将相关资产注入方案报送相关审批部门。2015 年 9 月，公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过了非公开发行方案，其中包含东方创业收购外贸公司 100%股权的议案。后因非公开发行股票方案进行调整，非公开发行方案中剔除了将外贸公司注入东方创业的项目。2017 年 8 月，根据上海市国资委的统一部署，东方国际集团与纺织集团启动联合重组。此次联合重组于 2017 年底完成，重组后，东方国际集团及旗下公司的业务规模和范围进一步扩大，履行原承诺已无法解决潜在的同业竞争问题。

针对该情况，东方国际集团 2019 年 2 月出具补充承诺，对于东方国际集团与东方创业在联合重组前存在的同业竞争以及因联合重组而产生的纺织集团与东方创业的同业竞争（如有），东方国际集团承诺将自联合重组完成后的五年内、

并力争用更短的时间，在取得国有资产管理机构批复的情况下，根据下属各家上市公司的业务特点和国有资产管理的整体安排，通过包括但不限于委托管理、资产重组、关停并转、业务合并等监管部门认可的方式整合集团旗下上市公司的同类业务（包括解决和避免东方创业与外贸公司同业竞争的问题），避免各家上市公司之间存在相同业务的情形。

（二）本次交易的目的

1、控股股东履行承诺，减少潜在同业竞争

通过本次交易，东方创业实现了对东方国际集团内部分贸易和物流业务的整合，是东方国际集团对解决同业竞争承诺的进一步履行，有利于减少公司与东方国际集团之间的同业竞争，有利于提高东方创业的公司治理水平和经营的独立性。

2、提高上市公司资产质量，改善财务状况和增强持续经营能力

本次重组拟注入资产为东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产，具有持续经营能力。本次重组完成后，上市公司将进一步提升公司资产规模、持续经营能力和综合竞争力，推动国有资本做大做强做优，实现上市公司全体股东的共赢。

3、推进集团核心业务资产证券化，实现国有资产的优化整合

本次资产重组是东方国际集团推进核心业务资产证券化的重要战略部署，有利于推进公司贸易和物流板块的战略性、资源性整合，提升公司在贸易和物流领域的整体竞争力，促进公司物流板块与货物贸易板块的业务联动和战略协同。本次重组符合上海市国资国企改革的精神，有助于实现国有资本整体效率的最优化。

4、借力资本市场，加快上市公司外贸业务转型升级

为应对外部环境的深刻变化，公司认真贯彻上海市委市政府提出的“全球布局、跨国经营”的总体要求，以“巩固基础、融合升级、风险可控、提质发展”为工作方针，坚持高质量发展，坚持核心竞争力提升，进一步提升出口自营能力，加快外贸业务转型升级。

二、本次交易方案的主要内容

本次重组方案由资产置换、发行股份及支付现金购买资产以及募集配套资金三部分组成。其中，资产置换与发行股份及支付现金购买资产互为条件、同步实施，如上述两项中任何一项未获相关程序通过，或未获得相关政府部门批准，则本次重组各项内容均不予实施。本次募集配套资金以资产置换并发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产的实施。

（一）资产置换

东方创业拟以公司持有的创业品牌公司60%股份与东方国际集团持有的外贸公司100%股权、荣恒公司100%股权的等值部分进行置换。

（二）发行股份及支付现金购买资产

东方创业拟向东方国际集团以发行股份及支付现金的方式购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；向纺织集团以发行股份及支付现金的方式购买其持有的新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第七届董事会第十九次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 11.43 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，则将对发行价格作相应调整。根据东方创业 2019 年 6 月 19 日公告的《2018 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.34 元/股。

（三）募集配套资金

为提高本次交易整合绩效及支付本次交易部分现金对价，东方创业拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过 135,000.00 万元，募集资金规模不超过本次以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且拟发行的股

份数量不超过本次重组前公司总股本的 20%。

本次募集配套资金扣除中介机构费用及其他相关费用后，拟用于支付本次交易的现金对价，及用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务，及用于埃塞俄比亚服装加工基地项目，具体如下：

序号	募集资金用途	实施主体	投资总额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）	募集资金使用比例
1	支付本次交易现金对价	东方创业	-	37,730.64	27.95%
2	埃塞俄比亚服装加工基地项目	装饰公司	33,000	30,000.00	22.22%
3	用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务	东方创业、标的资产	-	67,269.36	49.83%
合计				**135,000.00**	**100.00%**

募集资金投资上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金或自筹资金支付本次交易的现金对价。

根据东方创业第七届董事会第二十六次会议审议通过的《关于调整公司本次重组募集配套资金方案的议案》，东方创业拟根据《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》及相关监管问答，对本次重组募集配套资金方案的发行对象数量、发行股份数量、发行价格定价标准、发行股份锁定期进行调整。该调整事项尚待经东方创业股东大会审议通过。

三、本次交易的性质

（一）本次交易构成关联交易

本次资产置换的交易对方为东方国际集团，发行股份及支付现金购买资产的交易对方为东方国际集团、纺织集团。其中，东方国际集团为上市公司的控股股东和实际控制人，纺织集团为东方国际集团所控制的下属公司。根据《上市规则》的规定，上述交易构成关联交易。

上市公司关联董事已在审议本次交易相关议案时回避表决，上市公司关联股

东已在股东大会审议本次交易相关议案时回避表决。

（二）本次交易构成重大资产重组

根据东方创业、拟注入资产经审计的财务数据以及交易作价情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	东方创业	拟注入资产	交易金额	占比
资产总额	799,373.56	660,334.93	251,537.59	82.61%
资产净额	366,708.29	145,258.75		68.59%
营业收入	1,674,124.26	2,079,995.13		124.24%

综上，本次交易拟注入资产的资产总额、资产净额与交易金额孰高值、营业收入占上市公司 2018 年度经审计的合并财务报表相关财务指标的比例均达到50%以上，本次交易将达到《重组管理办法》规定的重大资产重组标准，构成上市公司重大资产重组。同时，本次交易涉及发行股份购买资产，因此需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

（三）本次交易不构成重组上市

上市公司近 36 个月内实际控制权未发生变更，本次交易前后上市公司控股股东和实际控制人均为东方国际集团。因此，本次交易未导致上市公司控制权发生变化，不构成《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

四、本次交易的支付方式

根据上市公司和交易对方签署的《重大资产重组协议》以及《重大资产重组协议之补充协议》，东方创业拟向东方国际集团以发行股份及支付现金的方式购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；向纺织集团以发行股份及支付现金的方式购买其持有的新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权。

本次交易评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。截至评估基准日，各标的资产评估结果及交易价格如下：

单位：元

序号	标的资产		评估价值	交易价格
1	拟置出资产	创业品牌公司 60%股份	-43,925,869.92	1.00
2	拟注入资产	外贸公司 100%股权	1,194,913,865.84	1,194,913,865.84
3		荣恒公司 100%股权	122,167,489.11	122,167,489.11
4		新联纺公司 100%股权	491,207,318.61	491,207,318.61
5		装饰公司 100%股权	231,583,334.17	231,583,334.17
6		国际物流公司 100%股权	475,503,845.57	475,503,845.57

拟置出资产的评估价值为-43,925,869.92 元，交易价格为 1.00 元，拟注入资产的评估价值为 2,515,375,853.30 元，交易价格为 2,515,375,853.30 元。以上交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的并经上海市国资委备案的资产评估报告的评估结果为基础进行确定。

本次交易对价由上市公司以发行股份及支付现金方式支付，其中，以现金方式支付对价 37,730.64 万元，以股份方式支付对价 213,806.95 万元，股份发行价格为 11.34 元/股，发行股份数为 18,854.23 万股。

上市公司向交易对方支付的现金和股票对价具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	交易对方	对应标的资产	标的资产对价	现金对价	股份对价	股份对价数量（万股）
1	东方国际集团	创业品牌公司 60%股份与外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权交易价格的差额部分	131,708.14	19,756.22	111,951.92	9,872.30
2	纺织集团	新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权	119,829.45	17,974.42	101,855.03	8,981.93
合计			**251,537.59**	**37,730.64**	**213,806.95**	**18,854.23**

（一）发行股份具体方案

1、发行股票种类及面值

本次发行股份购买资产的发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

2、发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为交易对方东方国际集团及纺织集团。

3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第七届董事会第十九次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 11.43 元/股。根据东方创业 2019 年 6 月 19 日公告的《2018 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.34 元/股。

本次公司发行股份的价格充分考虑了与同行业（申万贸易II）A 股上市公司（剔除市盈率为负值或市盈率高于 100 倍的上市公司以及 ST 上市公司）截至 2019 年 4 月 30 日估值水平的比较。

序号	证券代码	证券简称	市盈率（PE 注1）	市净率（PB 注2）
1	600605.SH	汇通能源	86.94	2.23
2	600287.SH	江苏舜天	38.75	1.81
3	600826.SH	兰生股份	22.78	1.79
4	000155.SZ	川能动力	19.88	1.86
5	000906.SZ	浙商中拓	18.51	2.38
6	600710.SH	苏美达	17.86	1.85
7	600250.SH	南纺股份	11.18	3.22
8	600755.SH	厦门国贸	10.64	1.31
9	002091.SZ	江苏国泰	10.63	1.39
10	600981.SH	汇鸿集团	9.41	2.12
中值			18.19	1.86
均值			24.66	2.00
东方创业定价基准日前 120 日 A 股交易均价的 90%（除息后）=11.34 元/股			**39.05**	**1.62**
东方创业定价基准日前 60 日 A 股交易均价的 90%（除息后）=12.74 元/股			**43.87**	**1.81**
东方创业定价基准日前 20 日 A 股交易均价的 90%（除息后）=14.09 元/股			**48.51**	**2.00**

注 1：以上市公司 2018 年度的归母净利润为基础计算市盈率；

注 2：以上市公司 2018 年 12 月 31 日的归母净资产为基础计算市净率。

与同行业可比 A 股上市公司比较，东方创业估值相对较高。在充分考虑上市公司股票市盈率及同行业上市公司估值水平的基础上，通过各方之间的协商，兼顾各方利益，确定本次发行股份购买资产的股份发行价格采用定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价 90%（除息后）作为发行价格的基础，即 11.34 元/股。

若上市公司在本次发行的定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则按中国证监会及上交所的相关规则对本次发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行相应调整，发行价格的具体调整方法如下：

假设调整前发行价格为 P0，每股送股或转增股本数为 N，每股增发新股或配股数为 K，增发新股价或配股价为 A，每股派息为 D，调整后发行价格为 P1（调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息：P1＝P0－D

送股或转增股本：P1＝P0/（1＋N）

增发新股或配股：P1＝（P0＋AK）/（1＋K）

假设以上三项同时进行：P1＝（P0－D＋AK）/（1＋K＋N）

4、发行价格调整方案

本次交易为应对因资本市场波动以及公司所处行业上市公司二级市场表现变化等市场及行业因素造成的公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，拟引入发行价格调整方案如下：

（1）调整对象

东方创业本次发行股份购买资产的股份发行价格。

（2）可调价期间

自东方创业股东大会审议通过本次交易相关事项的决议公告日至中国证监会核准本次交易前。

（3）价格调整方案的生效条件

东方创业董事会、股东大会及上海市国资委审议通过本次价格调整方案。

（4）触发条件

在可调价期间，出现下列情形之一：

1）向下调价触发条件

①上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 3,078.34 点）跌幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的跌幅达到或超过 10%；

②申万贸易 II 指数（801202.SI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 4,380.32 点）跌幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的跌幅达到或超过 10%。

2）向上调价触发条件

①上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 3,078.34 点）涨幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的涨幅达到或超过 10%；

②申万贸易 II 指数（801202.SI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 4,380.32 点）涨幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的涨幅达到或超过 10%。

（5）调价基准日

满足任一调价触发条件后，上市公司董事会决定对股票发行价格进行调整的，调价基准日为该次董事会决议公告日。

（6）发行价格调整

当满足“调价触发条件”的首个交易日出现后，上市公司董事会有权在调价触发条件成就日后 20 个交易日内召开董事会对发行价格进行调整，并根据相关国资监管要求履行相关国资审批程序，在兼顾国有资产价格和上市公司权益的基础上实行价格调整。调整后的发行价格应为调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）之一的股票交易均价的 90%。

上市公司董事会决议不对发行价格进行调整的，则上市公司后续将不再对发行价格进行调整（除权除息调整除外）。

（7）发行股份数量调整

本次交易发行股份数量根据调整后的发行价格进行相应调整，即发行的股份数量=以发行股份形式向交易对方支付的交易对价÷调整后的发行价格。从有利于上市公司发展同时有利于国有资产保值增值的角度出发，发行价格调整以后，上市公司将根据相关国资监管要求对本次交易标的资产交易价格进行复核。

在调价基准日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在审议发行价格调整的董事会决议公告日至发行日期间，若上市公司出现派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行股份购买资产的发行价格将按照上交所的相关规则进行相应调整。

5、发行数量

本次发行股份购买资产的发行数量将根据标的资产的交易对价和股份发行价格确定，计算方法为：向交易对方发行股份的数量=以发行股份形式向交易对方支付的交易对价/本次发行价格。

根据《重大资产重组协议》以及《重大资产重组协议之补充协议》，按照发行价格 11.34 元/股、股份对价金额 213,806.95 万元计算，上市公司本次向东方国际、纺织集团发行股份数量分别为 98,723,030 股、89,819,253 股。

在定价基准日后至本次股份发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据上交所的相关规则对发行价格相应进行调整，发行股份数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

6、上市地点

本次非公开发行股票拟在上交所上市。

7、本次发行股份锁定期

本次发行完成后，东方国际集团和纺织集团认购的上市公司新增股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，东方国际集团和纺织集团持有上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上交所的规定和规则办理。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

8、期间损益归属安排

（1）拟置出资产过渡期间损益归属

自评估基准日至交割日，东方创业拟置出资产所产生的盈利或亏损及其他权益变动，由东方创业按其持股比例享有或承担。

（2）拟注入资产过渡期间损益归属

自评估基准日至交割日，拟注入资产所产生的盈利或亏损及其他权益变动，由交易对方按其持股比例享有或承担。

（二）现金支付具体方案

根据上市公司与东方国际集团签署的《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》，与纺织集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，上市公司应自本次重组募集配套资金所涉股份发行完成后的 30 日内，将现金对价部分一次性足额支付至东方国际集团、纺织集团指定账户。若上市公司未能成功募集配套资金，或上市公司所募集的配套资金尚不足以支付本协议约定现金对价，则上市公司将以自有资金，在本次重组取得的中国证监会核准批文有效期内完成本协议项下应履行的现金支付义务。

五、募集配套资金情况

（一）发行股票类型

本次发行股份购买资产的发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

（二）发行方式及发行对象

本次募集配套资金采取询价发行的方式，拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份。

经东方创业控股股东、实际控制人东方国际集团书面承诺，东方国际集团及其控制的其他企业不会参与本次募集配套资金的发行。

根据东方创业第七届董事会第二十六次会议审议通过的《关于调整公司本次重组募集配套资金方案的议案》，东方创业拟根据《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》及相关监管问答，对本次重组募集配套资金方案的发行对象数量、发行股份数量、发行价格定价标准、发行股份锁定期进行调整。该调整事项尚待经东方创业股东大会审议通过，下同。

（三）发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

本次募集配套资金的定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日，发行价格不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会及其授权方根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次募集配套资金发行的主承销商协商确定。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（四）发行数量

公司拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行不超过本次重组前总股本的 20%的股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（五）上市地点

本次非公开发行股票拟在上交所上市。

（六）本次发行股份锁定期

发行对象认购本次非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。本次募集配套资金完成后，认购方因公司发生送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（七）募集资金用途

为提高本次重组绩效，增强重组完成后上市公司盈利能力和可持续发展能力，东方创业拟以询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集不超过 135,000.00 万元的配套资金。最终发行数量将根据最终发行价格，由上市公司董事会在股东大会授权范围内根据询价结果确定。本次募集配套资金具体用途如下：

序号	募集资金用途	实施主体	投资总额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）	募集资金使用比例
1	支付本次交易现金对价	东方创业	-	37,730.64	27.95%
2	埃塞俄比亚服装加工基地项目	装饰公司	33,000	30,000.00	22.22%
3	用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务	东方创业、标的资产	-	67,269.36	49.83%
合计				**135,000.00**	**100.00%**

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以其他资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。募集资金将优先用于支付本次交易现金对价，上市公司将根据实际募集资金净额，在扣除支付本次交易现金对价所需募集资金后，同比例调整确定其他募投项目的募集资金使用金额。

募集资金投资上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募

集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金、银行贷款或者其他方式融资支付本次交易的现金对价。

六、标的资产评估值和作价情况

（一）评估基准日

本次交易的评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

（二）标的资产的定价原则和估值情况

本次交易标的资产的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的并经上海市国资委备案的资产评估报告的评估结果为基础进行确定。

1、拟置出资产的估值情况

截至评估基准日，拟置出资产的账面值、评估值以及本次交易定价情况如下：

单位：万元

标的公司	账面值（100%权益）	定价方法	评估值（100%权益）	评估增值率	置出比例	置出股权交易作价
创业品牌公司	-8,843.70	资产基础法	-7,320.98	17.22%	60%	0.0001

以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，本次拟置出资产创业品牌公司 60%股权对应评估值合计为-4,392.59 万元，经交易各方协商确认，本次拟置出资产的交易价格合计为 1.00 元。

2、拟注入资产的估值情况

截至评估基准日，拟注入资产的账面值、评估值以及本次交易定价情况如下：

单位：万元

标的公司	账面值（100%权益）	定价方法	评估值（100%权益）	评估增值率	收购比例	收购股权交易作价
外贸公司	62,857.06	资产基础法	119,491.39	90.10%	100%	119,491.39
荣恒公司	11,889.90		12,216.75	2.75%	100%	12,216.75
新联纺公司	31,576.28		49,120.73	55.56%	100%	49,120.73
装饰公司	11,587.15		23,158.33	99.86%	100%	23,158.33
国际物流公司	8,214.12		47,550.38	478.89%	100%	47,550.38

以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，本次拟注入资产对应评估值合计为 251,537.59 万元，经交易各方协商确认，本次拟注入资产的交易价格合计为 251,537.59 万元。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

东方创业是一家集货物贸易、大健康产业和现代物流为一体、产业经营与资本运作相结合的综合型上市公司，公司从传统外贸企业起步，已经发展成为在国内外贸易、大健康产业、现代物流、资产经营和投资管理方面具有较强实力的大型国有控股企业。

本次重组拟注入资产为东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产，具有持续经营能力。本次交易完成后，公司将进一步聚焦贸易及现代物流产业，在贸易行业及现代物流的业务规模将有较大幅度增长，有利于提升上市公司在货物贸易、大健康产业和现代物流行业的竞争实力；同时，通过本次重组，将有助于减少东方国际集团原有及联合重组后与上市公司存在的潜在同业竞争。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

上市公司目前的总股本为 52,224.17 万股，本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司总股本将增加至 71,078.40 万股，上市公司的控制权不会发生变化。本次重组前后，上市公司股权结构变动如下表所示：

股东名称	本次重组前		发行股份购买资产数（万股）	发行股份及支付现金购买资产后	
	股份数量（万股）	占比		股份数量（万股）	占比
东方国际集团	32,931.29	63.06%	9,872.30	42,803.60	60.22%
纺织集团	-	-	8,981.93	8,981.93	12.64%
家用纺织品	158.38	0.30%	-	158.38	0.22%
丝绸进出口	24.74	0.05%	-	24.74	0.03%
重组前的其他股东	19,109.75	36.59%	-	19,109.75	26.89%

股东名称	本次重组前		发行股份购买资产数（万股）	发行股份及支付现金购买资产后	
	股份数量（万股）	占比		股份数量（万股）	占比
合计	52,224.17	100.00%	18,854.23	71,078.40	100.00%

注：本次重组完成后上市公司股权结构变动未考虑本次配套募集资金的影响。

本次交易完成后，社会公众股东合计持有的公司股份不会低于发行后总股本的 10%，不会出现导致东方创业不符合股票上市条件的情形。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2018 年年报、**2019 年 1-9 月财务报表（经审阅）**，以及经天职审阅的《上市公司备考财务报告》，本次重组前后上市公司主要财务数据及指标如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日/ 2019 年 1-9 月		2018 年 12 月 31 日/ 2018 年度	
	本次交易前	本次交易后（备考）	本次交易前	本次交易后（备考）
总资产	896,060.69	1,584,769.81	799,373.56	1,453,578.55
总负债	467,932.67	1,034,377.12	404,689.14	936,509.32
归属于母公司所有者的权益	400,120.64	517,856.28	366,708.29	485,684.51
营业收入	1,291,409.40	2,822,688.13	1,674,124.26	3,735,629.13
归属于母公司所有者的净利润	9,437.50	18,079.39	15,166.79	26,613.39
资产负债率	52.22%	65.27%	50.63%	64.43%
每股净资产（元/股）	7.66	7.29	7.02	6.83
基本每股收益（元/股）	0.18	0.25	0.29	0.37

注：在测算交易完成后上市公司备考财务指标时，未考虑本次配套募集资金的影响。

本次交易完成后，随着标的资产置入上市公司，上市公司总资产、净资产及营业收入规模均有大幅度提升。本次重组有利于提升上市公司的盈利水平，增厚公司每股收益，为上市公司全体股东创造更多价值。

八、本次交易涉及的决策及报批程序

（一）本次交易已经履行的决策及报批程序

1、2019 年 5 月 15 日，东方国际集团和纺织集团分别召开董事会，审议通过本次重组相关议案；

2、2019 年 5 月 16 日，本次交易预可研报告取得上海市国资委备案；

3、2019 年 5 月 17 日，东方创业召开第七届董事会第十九次会议，审议通过本次重组预案及相关议案；

4、2019 年 10 月 23 日，东方国际集团召开董事会，审议通过本次交易正式方案；2019 年 10 月 24 日，纺织集团召开董事会，审议通过本次交易正式方案；

5、2019 年 10 月 28 日，东方创业召开第七届董事会第二十四次会议，审议通过本次重组正式方案及相关议案，关联董事回避了相关议案的表决，独立董事发表了独立意见；

6、2019 年 11 月 11 日，取得上海市国资委关于本次交易涉及国有资产评估结果的核准备案表；

7、2019 年 11 月 12 日，上海市国资委正式核准本次重组方案；

8、2019 年 11 月 13 日，东方创业召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过本次重组正式方案及相关议案；

9、2020 年 2 月 19 日，东方国际集团和纺织集团根据董事会的授权召开总裁办公会，审议通过《关于与东方创业签订附条件生效的<业绩承诺与补偿协议>的议案》；

10、2020 年 3 月 3 日，东方创业召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了调整本次重组募集配套资金方案的相关议案，该议案尚需经上海市国资委批准和东方创业股东大会审议通过；

11、2020 年 3 月 10 日，东方创业召开第七届董事会第二十七次会议，审议通过了本次重组的业绩承诺及补偿方案、业绩承诺与补偿协议、重组报告书（草案）修订稿及其摘要等相关议案。

（二）本次交易尚需履行的决策及报批程序

本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

中国证监会核准本次重大资产重组事项。

上市公司在取得全部批准或核准前不得实施本次交易。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

自 2008 年全球金融危机以来，世界经济在深度调整中曲折复苏，目前世界经济总体复苏疲弱的态势还没有明显改观，外需增长仍然面临着较多的不确定因素。外需的疲弱与劳动力价格上涨、中美贸易摩擦导致贸易紧张局势居高不下等因素叠加，使国内贸易企业面临较大的发展压力，经受着较为严峻的考验。为应对以上较为复杂的国际经济环境，国内贸易企业面临转型升级的迫切需求。

2、“一带一路”倡议及进博会的举办为贸易行业转型升级提供战略机遇

2015 年 3 月，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，提出了“一带一路”的整体框架思路，其中投资贸易合作是“一带一路”战略的重点内容。“一带一路”涵盖众多新兴经济体和发展中国家，各国在贸易和投资领域合作潜力巨大。“一带一路”战略的提出和实施，有助于消除投资和贸易壁垒，构建区域内和各国良好的营商环境，从而推动区域内贸易及投资的便利化，促进统一大市场形成，实现区域内国家或地区的优势互补，为中国贸易行业发展提供了历史性的机遇。

2018 年上海成功举办首届中国国际进口博览会，是迄今为止世界上第一个以进口为主题的国家级展会，是国际贸易发展史上一大创举，本次进口博览会参展商共有 172 个国家、地区和国际组织参会，3,600 多家企业参展，展览总面积达 30 万平方米，超过 40 万名境内外采购商到会洽谈采购。举办进博会是我国着眼于推动新一轮高水平对外开放作出的重大决策，是我国主动向世界开放市场的重大举措。近年来全球经济增长动力不足，“反全球化”“逆全球化”思潮涌动，贸易摩擦和投资保护不断加剧，世界经济持续稳定增长面临严峻考验。在此形势下，中国举办进博会是推进新一轮高水平对外开放的实际行动，将成为促进贸易行业转型升级的重要历史机遇。

3、国家政策为国有上市公司实施并购重组提供有力支持

2010 年 9 月，国务院颁布《关于促进企业兼并重组的意见》（国发[2010]27 号），提出要进一步推进资本市场企业并购重组的市场化改革，健全市场化定价

机制，完善相关规章及配套政策，支持企业利用资本市场开展兼并重组，促进行业整合和产业升级。支持符合条件的企业通过发行股票、债券、可转换债等方式为兼并重组融资。鼓励上市公司以股权、现金及其他金融创新方式作为兼并重组的支付手段，拓宽兼并重组融资渠道，提高资本市场兼并重组效率。

2014 年 3 月，国务院印发《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发[2014]14 号），强调兼并重组是企业加强资源整合、实现快速发展、提高竞争力的有效措施，是化解产能严重过剩矛盾、调整优化产业结构、提高发展质量效益的重要途径。同时明确提出将取消下放部分审批事项、简化审批程序、优化信贷融资服务，完善有利于并购重组的财税、土地、职工安置政策等多项有力措施，大力支持企业通过并购迅速做大做强。

2015 年 8 月，证监会、财政部、国务院国资委、中国银行业监督管理委员会四部委联合发布《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》（证监发[2015]61 号），明确提出鼓励国有控股上市公司依托资本市场加强资源整合，调整优化产业布局结构，提高发展质量和效益；有条件的国有股东及其控股上市公司要通过注资等方式，提高可持续发展能力；支持符合条件的国有控股上市公司通过内部业务整合，提升企业整体价值。

4、积极推动国有上市公司通过并购重组做强做优做大

党的十九大报告提出，要加快国有经济布局优化、结构调整、战略性重组，促进国有资产保值增值，推动国有资本做强做优做大，有效防止国有资产流失。

国务院国资委《关于推进国有资本调整和国有企业重组指导意见的通知》要求，“大力推进改制上市，提高上市公司质量。积极支持资产或主营业务资产优良的企业实现整体上市，鼓励已经上市的国有控股公司通过增资扩股、收购资产等方式，把主营业务资产全部注入上市公司。”

标的公司具备一定的盈利能力，东方国际集团推动将标的公司注入上市公司，一方面有利于改善上市公司资产质量，提高上市公司持续经营能力，推动上市公司做强做优做大；另一方面也将拓宽标的公司的融资渠道，提升公司治理水平。

5、响应深化国企改革号召，全面推进核心业务资产证券化

2013年至今，中央和上海市出台了《关于深化国有企业改革的指导意见》、《国务院关于国有企业发展混合所有制经济的意见》、《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》、《关于推进本市国有企业积极发展混合所有制经济的若干意见（试行）》等文件，明确了上海市国资改革的主要目标，即经过3-5年的推进，基本完成国有企业公司制改革，除国家政策明确必须保持国有独资的之外，其余实现股权多元化。为继续贯彻落实中央和上海关于《关于深化国有企业改革的指导意见》、《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》精神，遵照上海市委市政府关于“加快深化国资国企改革”的战略部署，实现上海市国有资产的优化整合。东方创业拟通过本次重组，进一步推进东方国际集团核心资产的证券化，以进一步提高国有资本配置和运营效率，增强国有经济活力。

6、履行东方国际集团解决潜在同业竞争的承诺

2011 年，东方创业进行重大资产重组收购东方国际集团持有的五家公司的股权。此次重组后，为解决与东方国际集团下属外贸公司潜在的同业竞争问题，东方国际集团作出承诺，在 2015 年 12 月 31 日前完成相关资产注入方案或将相关资产注入方案报送相关审批部门。2015 年 9 月，公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过了非公开发行方案，其中包含东方创业收购外贸公司 100%股权的议案。后因非公开发行股票方案进行调整，非公开发行方案中剔除了将外贸公司注入东方创业的项目。2017 年 8 月，根据上海市国资委的统一部署，东方国际集团与纺织集团启动联合重组。此次联合重组于 2017 年底完成，重组后，东方国际集团及旗下公司的业务规模和范围进一步扩大，履行原承诺已无法解决潜在的同业竞争问题。

针对该情况，东方国际集团 2019 年 2 月出具补充承诺，对于东方国际集团与东方创业在联合重组前存在的同业竞争以及因联合重组而产生的纺织集团与东方创业的同业竞争（如有），东方国际集团承诺将自联合重组完成后的五年内、并力争用更短的时间，在取得国有资产管理机构批复的情况下，根据下属各家上市公司的业务特点和国有资产管理的整体安排，通过包括但不限于委托管理、资产重组、关停并转、业务合并等监管部门认可的方式整合集团旗下上市公司的同

类业务（包括解决和避免东方创业与外贸公司同业竞争的问题），避免各家上市公司之间存在相同业务的情形。

第二章　上市公司基本情况

一、公司基本情况简介

公司名称	东方国际创业股份有限公司
股票代码	600278
上市地点	上海证券交易所
成立日期	1998 年 11 月 18 日
法定代表人	季胜君
注册资本	52,224.1739 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区福山路 450 号 27 层 B-09 室
主要办公地址	上海市娄山关路 85 号 A 座
公司类型	股份有限公司
统一社会信用代码	91310000132212080D
主要经营范围	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】
营业期限	1998 年 11 月 18 日至不约定期限

二、公司设立、股本结构及历次股权变动情况

（一）改制及设立情况

东方创业于 1998 年 10 月 15 日经上海市人民政府以沪府体改审（1998）072 号文批准设立，发起人为东方国际集团、东方国际集团上海市丝绸进出口有限公司、东方国际集团上海市纺织品进出口有限公司、东方国际集团上海市针织品进出口有限公司、东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司和东方国际集团上海市对外贸易有限公司。

公司设立时注册资本为 24,000 万元，折合股本为 24,000 万股，均为发起人认购股份。公司设立时股本结构为：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
发起人股	24,000.00	100.00
其中：国家股	23,689.05	98.71

国有法人股	310.95	1.29
总股本	24,000.00	100.00

（二）设立后历次股权变动情况

1、2000 年首次公开发行股票并上市

2000 年 6 月，经中国证监会证监发行字[2000]73 号文核准，公司发行普通股 8,000 万股（其中向战略投资者配售 4,000 万股，向社会公众公开发行 4,000 万股），并于 2000 年 7 月 12 日上市交易，发行后公司注册资本增至 32,000 万元，折合股本 32,000 万股。大华会计师事务所有限公司为此出具了华业字（2000）第 1009 号验资报告。公司首次公开发行后股本结构为：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
一、未上市流通股	**28,000.00**	**87.50**
其中：国家股	23,689.05	74.03
国有法人股	310.95	0.97
战略投资者	4,000.00	12.50
二、上市流通股份	4,000.00	12.50
总股本	**32,000.00**	**100.00**

2001 年 7 月 12 日，东方创业向战略投资者配售的 4,000 万股流通上市。公司股本结构变更为：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
一、未上市流通股	**24,000.00**	**75.00**
其中：国家股	23,689.05	74.03
国有法人股	310.95	0.97
二、上市流通股份	8,000.00	25.00
总股本	**32,000.00**	**100.00**

2、2005 年股权分置改革

2005 年 11 月 14 日，公司相关股东会议审议通过了股权分置改革方案，公司非流通股股东向流通股股东每 10 股支付 3.5 股作为对价。2005 年 11 月 23 日，公司实施了股权分置改革方案。实施后公司股本结构为：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）

一、有限售条件的流通股	21,200.00	66.25
二、无限售条件的流通股	10,800.00	33.75
总股本	**32,000.00**	**100.00**

2006 年 11 月 23 日、2007 年 11 月 23 日、2008 年 11 月 23 日、2009 年 11 月 23 日和 2010 年 11 月 23 日，股权分置改革限售股份分批流通上市，公司股本结构变更为：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
无限售条件的流通股	32,000.00	100.00
总股本	**32,000.00**	**100.00**

3、2011 年重大资产重组

2011 年 3 月，公司取得中国证监会《关于核准东方国际创业股份有限公司向东方国际（集团）有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2011〕347 号），批准公司的重大资产重组方案。

根据重大资产重组方案，公司向东方国际集团非公开发行 81,724,414 股股份，购买其持有的东方国际集团上海市纺织品进出口有限公司 100%股权、东方国际商业（集团）有限公司 100%股权、东方国际集团上海市针织品进出口有限公司 100%股权、上海东松国际贸易有限公司 75%股权和东方国际物流（集团）有限公司 27.55%股权。

2011 年 3 月 31 日，天职国际会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（天职沪 QJ[2011]1393 号），确认截至 2011 年 3 月 31 日止，公司已收到东方国际集团缴纳的新增注册资本合计人民币 81,724,414 元，公司注册资本增加至人民币 401,724,414 元。

4、2012 年资本公积金转增股本

2012 年 3 月 22 日公司召开第五届董事会第八次会议，审议并通过了《2011 年度利润分配及资本公积转增预案》，2011 年度利润分配预案为：公司拟以总股本 401,724,414 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 0.5 元（含税），共计派现金红利 20,086,220.70 元，剩余 215,786,117.57 元，结转以后年度分配。同时拟以资本公积金向全体股东按每 10 股转增 3 股的比例转增股本，共计转增

120,517,325 股，转增后公司股本扩大为 522,241,739 股。2012 年 4 月 17 日，公司召开 2011 年度股东大会，审议通过《2011 年度利润分配预案及资本公积转增预案》。2012 年 5 月，公司完成 2011 年度利润分配，总股本扩大为 522,241,739 股。

（三）前十大股东情况

截至 **2019 年 9 月 30 日**，东方创业总股本为 522,241,739 股，上市公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质
1	东方国际(集团)有限公司	329,312,948	63.06	国有法人
2	上海上实(集团)有限公司	23,000,000	4.40	国有法人
3	胡浩峰	5,025,934	0.96	境内自然人
4	钟旭丹	3,453,400	0.66	境内自然人
5	中国工商银行股份有限公司－中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	3,178,456	0.61	其他
6	东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司	1,583,834	0.30	国有法人
7	方引	1,515,900	0.29	境内自然人
8	张顺洪	1,087,800	0.21	境内自然人
9	胡晓峰	1,050,500	0.20	境内自然人
10	黄春生	942,990	0.18	境内自然人

三、上市公司最近 60 个月控制权变动情况

截至本报告书签署日，公司最近 60 个月控制权未发生变动。

四、最近三年重大资产重组情况

截至本报告书签署日，公司最近三年内无重大资产重组事项。

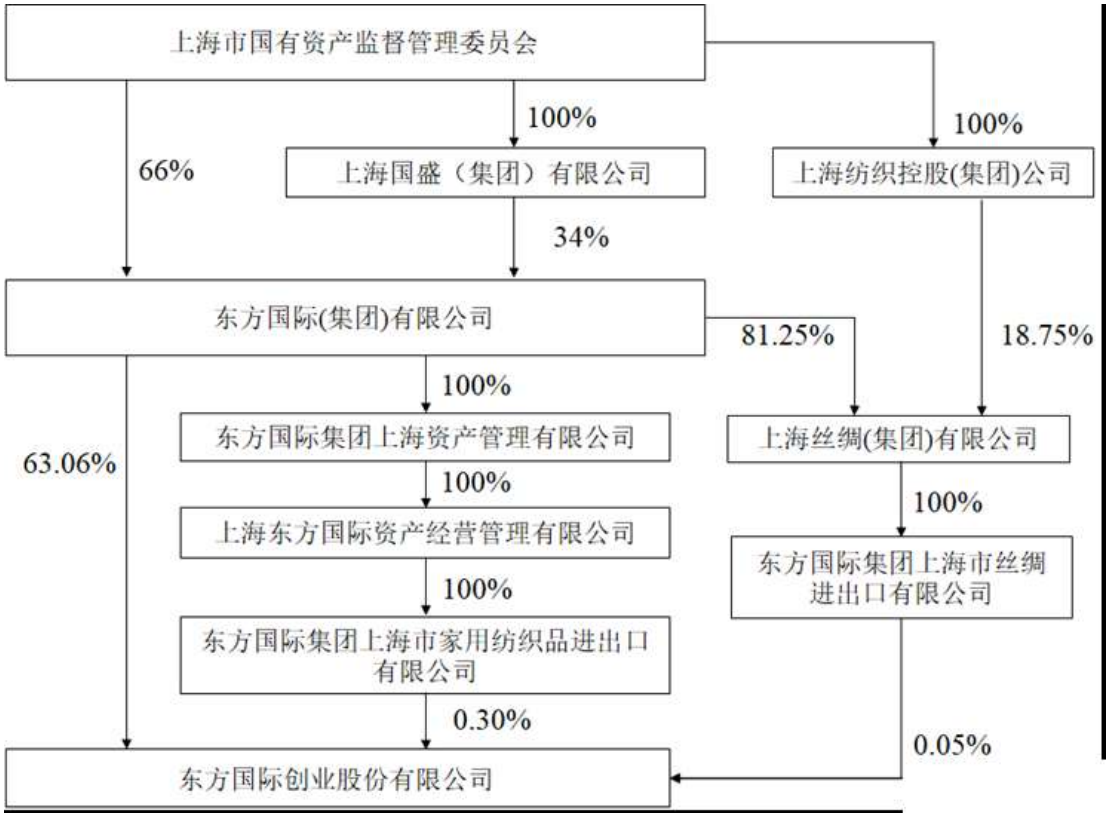
五、公司控股股东及实际控制人概况

截至本报告书签署日，公司控股股东和实际控制人为东方国际集团。

（一）股权控制关系

上市公司的控股股东和实际控制人为东方国际集团，东方国际集团直接持有上市公司 63.06%的股份，并通过东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司、东方国际集团上海市丝绸进出口有限公司分别间接持有上市公司 0.30%、0.05%的股权。

截至本报告书签署日，东方创业的股权及控制结构如下图所示：



（二）控股股东和实际控制人基本情况

公司名称	东方国际(集团)有限公司
成立日期	1994-10-25
法定代表人	童继生
注册资本	1,000,000 万元人民币
注册地址	上海市娄山关路 85 号东方国际大厦 A 座 22-24 层
主要办公地址	上海市长宁区虹桥路 1488 号
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	913100001322319278
主要经营范围	经营和代理纺织品、服装等商品的进出口业务,承办中外合资经营、合作生产、三来一补业务,经营技术进出口业务和轻纺、服装

	行业的国外工程承包业务、境内国际招标工程、对外派遣各类劳务人员,承办国际货运代理业务,产权经纪,自有房屋租赁。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
营业期限	1994-10-25 至无固定期限

六、公司主营业务发展情况

东方创业是一家集货物贸易和现代物流为一体的，产业经营与资本运作相结合的综合型上市公司，公司从传统外贸企业起步，已经发展成为在国内外贸易、现代物流、资产经营和投资管理方面具有较强实力的大型国有控股企业。

纺织服装产品进出口贸易是公司传统主业。经过多年努力，公司已经拥有从纺织服装产品国内外接单、打样设计、原材料和成品采购、工厂生产到全球物流配送的完整产业链。公司是中国最大的纺织服装出口商之一，公司及下属公司经营的产品涵盖全品类服装纺织产品，拥有多个知名品牌，在国际、国内市场上建立了广泛的业务合作渠道，市场声誉良好。

公司下属有多家全资控股的物流和航运公司，从事包括国际航运、国际船舶代理、国际货运代理、国际集装箱储运及报关、报检等在内的综合物流业务。近年来，公司整合资金、物流和贸易等综合优势，开发了物贸联动“易融达”产品，为客户提供全方位的供应链定制服务。

公司控股子公司东松公司是国内最大的医疗设备和器械的进口经营企业之一，其医疗设备进口代理与招标业务在国内名列前茅，享有良好的市场声誉。

七、最近三年公司主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产合计	799,373.56	853,529.56	733,976.68
负债合计	404,689.14	417,412.54	385,177.61
归属于上市公司股东的所有者权益	366,708.29	406,971.53	318,432.73
项目	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
营业收入	1,674,124.26	1,583,364.98	1,560,585.50
利润总额	24,620.22	28,972.57	24,739.98
净利润	19,352.23	20,259.17	17,570.09
归属上市公司股东的净利润	15,166.79	17,344.24	14,933.47

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
归属上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润	7,628.94	2,803.92	5,527.21
加权平均净资产收益率(%)	3.92	4.77	5.05
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	1.97	0.77	1.87
基本每股收益(元/股)	0.29	0.33	0.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.15	0.05	0.11

八、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

上市公司最近三年内合法合规经营，不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，最近三年内不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，最近三年不存在涉及与经济纠纷有关的其他重大民事诉讼或者仲裁的情况。

上市公司的董事、高级管理人员最近三年不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况；最近三年内不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况；最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责。

九、上市公司及其现任董事、高级管理人员诚信情况

最近三年，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或受到证券交易所公开谴责的情况。

第三章　交易对方基本情况

一、资产置换交易对方东方国际集团基本情况

（一）基本情况

公司名称	东方国际(集团)有限公司
成立日期	1994-10-25
法定代表人	童继生
注册资本	1,000,000 万元人民币
注册地址	上海市娄山关路 85 号东方国际大厦 A 座 22-24 层
主要办公地址	上海市长宁区虹桥路 1488 号
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	913100001322319278
主要经营范围	经营和代理纺织品、服装等商品的进出口业务,承办中外合资经营、合作生产、三来一补业务,经营技术进出口业务和轻纺、服装行业的国外工程承包业务、境内国际招标工程、对外派遣各类劳务人员,承办国际货运代理业务,产权经纪,自有房屋租赁。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
营业期限	1994-10-25 至无固定期限

（二）历史沿革及最近三年注册资本变化情况

1、历史沿革

（1）东方国际（集团）有限公司设立

1994 年 6 月，上海市政府为增强参与国际市场竞争的实力，批准以上海市纺织进出口公司、上海市服装进出口公司、上海市针织品进出口公司、上海市家用纺织品进出口公司、上海市丝绸进出口公司在自愿互利的基础上，联合组建东方国际（集团）有限公司，并发文《上海市人民政府关于同意市纺织品进出口公司等六家外贸企业联合组建企业集团的批复》（沪府[1994]26 号）。同年 9 月，对外贸易经济合作部发文（[1994]外经贸政审函字第 1482 号）核准同意东方国际（集团）有限公司开展对外经济贸易业务。1994 年 10 月 25 日，东方国际（集团）有限公司在上海市工商管理局登记注册设立，公司注册资本为 80,000.00 万元，取得营业执照，为国有性质的有限责任公司。

1994 年 12 月 24 日，上海中华社科会计师事务所出具了《验资报告》及《验资证明书》，证明：参与联合组建东方国际（集团）有限公司的 5 家全资子公司的所有者权益数合计数为 113,614.00 万元，公司注册资金总额为 80,000.00 万元。

（2）2017 年，与纺织集团联合重组

2017 年 8 月 30 日，上海市国资委下发《关于上海纺织（集团）有限公司与东方国际（集团）有限公司联合重组的通知》，决定对纺织集团与东方国际集团实施联合重组，将所持纺织集团 27.3291%股权以经审计的净资产值划转至东方国际集团，划转基准日为 2016 年 12 月 31 日；将国盛集团所持纺织集团 49%股权以经审计的净资产值划转至东方国际集团，划转基准日为 2016 年 12 月 31 日。

（3）2018 年，股份划转及增资

2018 年 3 月 8 日，东方国际（集团）有限公司召开 2018 年第 1 次股东会，决议：同意将上海市国有资产监督管理委员会持有的 34%股权划转给上海国盛（集团）有限公司，并同意东方国际（集团）有限公司的注册资本增加至 100 亿元。

2019 年 1 月 3 日，上海市国有资产监督管理委员会及上海国盛（集团）有限公司按照持股比例对东方国际（集团）有限公司增资，出资情况如下：

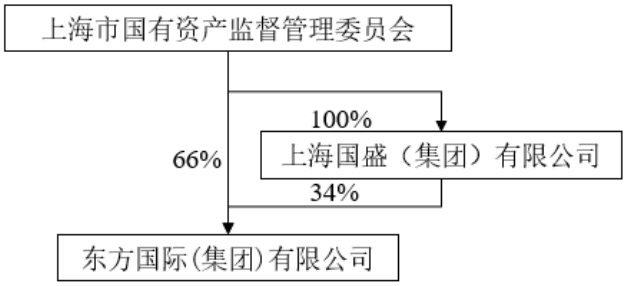
股东名称	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
上海市国有资产监督管理委员会	660,000.00	货币	66.00
上海国盛（集团）有限公司	340,000.00	货币	34.00
合计	**1,000,000.00**		**100.00**

2、最近三年注册资本变化情况

2019 年 1 月，东方国际（集团）有限公司的注册资本由 80,000.00 万元增加至 1,000,000.00 万元，新增注册资本由股东上海市国有资产监督管理委员会及上海国盛（集团）有限公司按持股比例认缴。

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，东方国际集团的产权控制关系如下：



（四）最近三年主要业务发展状况和最近两年主要财务指标

东方国际集团由纺织集团和原东方国际集团联合重组而成，是上海市国有资产监督管理委员会下属的以时尚产业、健康产业和供应链服务为核心主业，以科技实业、产业地产、金融投资为支撑的大型综合性企业集团，是中国最大的纺织服装集团和最大的纺织品服装出口企业。东方国际集团名列 2018 年度中国企业 500 强第 175 位、中国服务业企业 500 强第 71 位和中国 100 大跨国公司第 75 位。截至 2018 年末，东方国际集团拥有总资产 670 亿元、员工 8.6 万人（海外员工占 64%），2018 年实现营业收入 1,115 亿元，进出口额 89 亿美元。东方国际集团在海外拥有 96 家业务机构，分布在五大洲 29 个国家和地区，所属企业 480 家，上市公司 4 家（东方创业、上海申达股份有限公司、上海龙头(集团)股份有限公司、联泰控股有限公司）。

东方国际集团最近两年经审计的主要财务指标（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	6,696,977.95	6,540,935.18
负债总额	4,059,093.27	4,004,416.13
所有者权益	2,637,884.68	2,536,519.04
项目	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	11,153,009.88	9,610,744.30
营业利润	205,372.14	188,920.21
利润总额	241,217.41	212,109.19
净利润	175,135.06	164,592.89

（五）主要下属企业情况

截至本报告书签署日，东方国际集团主要下属企业如下表所示：

序号	被投资公司名称	直接持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	100.00	10,000.00	上海市浦东新区高科西路1862号407室	自营和代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的商品及技术的进出口业务，开展“三来一补”、进料加工业务，经营对销贸易和转口贸易，建筑工程设计，知识产权代理（除专利），国内贸易（除专项规定），经贸咨询，房产咨询（不含经纪），燃气器具、医疗器械（含一类，二、三类具体范围详见许可证、凭许可证经营）的销售，食品销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
2	东方国际集团上海市对外贸易有限公司	100.00	54,840.3370	娄山关路85号	进口一二三类和出口二三类商品，技术进出口，转口贸易，独联体及东欧易货贸易，＂三来一补＂及中外合资合作，钢材，有色金属，生铁，塑料，化工原料（涉及危险化学品经营的，按许可证核定范围经营），医疗器械（详见许可证）及日用工业消费品外转内，国际招标，邮购，汽车（含小轿车），开展燃料油的自营和代理进口业务，百货零售，社会经济咨询，化妆品销售；国内贸易；货运代理；仓储；批发兼零售：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），展览展示服务，煤炭经营（取得许可证件后方可从事经营活动）【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】
3	上海纺织（集团）有限公司	76.33	1,413,234.56	虹桥路1488号	资产经营与管理、实业投资、纺织产品的制造、销售、技术服务、经营贸易，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
4	东方国际创业股份有限公司	63.06	52,224.17	中国（上海）自由贸易试验区福山路450号27	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

序号	被投资公司名称	直接持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
				层 B-09 室	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】
5	深圳海润实业有限公司	58.24	150.00	深圳市南山区南山大道东创业路北南海城中心 8 栋 402	纺织品、服装、床上用品、纺织原料、纺织印染机械设备、厨房用品的批发、进出口及相关配套业务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。
6	东方国际香港有限公司	100	7,614.615	香港特别行政区	投资控股，包括对境外全资子公司的控股，对境内外投资公司的参股；物业投资，对境外物业的投资及管理；商务服务，对境内外业务提供商务咨询及服务；一般贸易，进出口及转口贸易。
7	东方国际集团美洲有限公司	79.51	423.9762	美国	物业投资，对境外物业的投资及管理。
8	谊恒发展有限公司	80	45.17936	香港特别行政区	物业投资，对境外物业的投资及管理；一般贸易，进出口及转口贸易。
9	美国罗珀纺织有限公司	100	84.7952	美国	毛衫进口业务
10	东方国际集团上海投资有限公司	100	56,742.52	上海市长宁区娄山关路 85 号 B 座 1104 室	实业投资，股权投资，资产管理，投资咨询。【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】
11	东方国际集团上海资产管理有限公司	100	47,368.72	上海市虹口区四川北路 1666 号 1403 室	资产管理，从事货物及技术的进出口业务，实业投资，房地产开发经营，房地产咨询，房地产经纪，建筑装修装饰建设工程专业施工，房屋建设工程施工，商务咨询，电脑图文设计制作，会展会务服务，计算机技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，园林绿化养护；销售建筑装潢材料，建筑材料，机电设备，机

序号	被投资公司名称	直接持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
					械设备，办公用品，服装，服装辅料，针纺织品，汽车配件，五金交电，金属材料，橡塑制品，日用百货。【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】
12	上海领秀电子商务有限公司	100	12,994.56	上海市静安区南京西路 758 号 18 楼 B 室	电子商务（不得从事增值电信、金融业务），商品信息咨询，商务信息咨询，经济信息咨询，计算机信息服务，企业营销策划，计算机软硬件及网络产品的技术开发、技术服务和销售，会务服务，展览展示策划，文化活动策划，企业形象策划设计，字画（除文物）、工艺品、钢铁、纺织原材料、服装面料、辅料配件、钟表、包袋、眼镜（隐形眼镜除外）、金银制品、钻石、珠宝、游艇、日用百货、服装服饰、纺织品、化妆品、文体用品、办公用品、家居用品、家用电器、装潢材料、五金机电、电子产品、食用农产品、汽车用品、宠物用品、医疗器械、玩具、箱包的销售，酒类商品（不含散装酒）零售，食品流通，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，从事货物及技术的进出口业务，出版物经营。【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】
13	上海嘉盟实业有限公司	100	3,500.00	上海市宁波路 1 号 10 楼 1002－1004 室	服装，针纺织及其原、辅料的生产和经营，其它商品的国内贸易（除专项规定），服务贸易，实业投资。【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】

（六）公司的关联关系

截至本报告书签署日，东方国际集团为上市公司的控股股东及实际控制人。

（七）向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，东方国际集团向上市公司推荐的董事或高级管理人员

情况如下：

序号	姓名	职务	任职期间
1	季胜君	董事长	2017 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 18 日
2	王佳	董事	2017 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 18 日
3	朱继东	董事	2017 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 18 日
4	邢建华	董事	2017 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 18 日
5	瞿元庆	董事、总经理	2017 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 18 日
6	张荻	董事、副总经理	2017 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 18 日

关联董事在审议本次重组相关关联交易议案时回避表决。

（八）东方国际集团及主要管理人员最近五年受处罚情况和诚信情况

2015 年 6 月 12 日，现任东方国际集团董事吕勇在其担任上海物资贸易股份有限公司监事会主席的任期内，因上海物资贸易股份有限公司信息披露违法违规，收到中国证监会上海监管局下发的《行政处罚决定书》（沪[2015]5 号），对其给予警告，并处以 15 万元罚款。

除上述事项外，截至本报告书签署日，东方国际集团及其主要管理人员均出具承诺声明，东方国际集团及其主要管理人员最近五年内各自不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

截至本报告书签署日，东方国际集团及其主要管理人员均出具承诺声明，承诺东方国际集团及其主要管理人员最近五年各自不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，亦不存在重大失信行为等。

二、发行股份及支付现金购买资产交易对方基本情况

（一）东方国际集团

请参阅本报告书“第三章交易对方基本情况”之“一、资产置换交易对方东方国际集团基本情况”部分。

（二）纺织集团

1、基本情况

公司名称	上海纺织（集团）有限公司
成立日期	2001 年 12 月 17 日
法定代表人	童继生
注册资本	1,413,234.56 万元人民币
注册地址	虹桥路 1488 号
主要办公地址	虹桥路 1488 号
公司类型	有限责任公司(国有控股)
统一社会信用代码	9131000073454965X8
主要经营范围	资产经营与管理、实业投资、纺织产品的制造、销售、技术服务、经营贸易，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
营业期限	2001 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 16 日

2、历史沿革及最近三年注册资本变化情况

（1）历史沿革

1）2001 年 12 月，公司设立

2001 年 12 月，经国家经济贸易委员会国经贸产业[2000]1086 号文、上海市经济委员会沪经企（2001）725 号文批准，纺织集团由纺织控股及华融资产、东方资产、信达资产、长城资产根据其所签订的《债转股协议》共同投资设立，设立时注册资本为人民币 980,761.43 万元，其中纺织控股以其经评估后实物资产出资，其他各方分别以其对纺织控股的经确认转股债权出资。

经核准，纺织集团设立并领取了上海市工商行政管理局颁发的 3100001006796 号营业执照。

纺织集团设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
纺织控股	678,186.75	69.15
东方资产	160,343.65	16.35
华融资产	102,347.75	10.44
信达资产	37,404.36	3.81
长城资产	2,478.92	0.25
合计	**980,761.43**	**100.00**

2）2003 年 7 月，第一次增资

2003 年 7 月，经纺织集团股东会决议，纺织控股以其对纺织集团子公司上海龙头股份有限公司以及对纺织集团全资控股的上海申达（集团）有限公司的子公司上海申达股份有限公司的配股款共计 6,524.06 万元对纺织集团进行增资，纺织集团注册资本增至人民币 987,285.49 万元。

上海龙头股份有限公司于 2000 年实施配股，其中纺织控股配股 555.94 万股，配股款 48,923,098.40 元，其中 37,470,523.86 元作为纺织控股对纺织集团的增资；上海申达股份有限公司于 2000 年实施配股，其国有股东上海申达（集团）有限公司认配 400 万股，配股款共计 29,600,000.00 元，其中 27,770,076.14 元由纺织控股背书转让至上海申达股份有限公司。

本次增资已经上海立信长江会计师事务所有限公司信长会师报字（2003）第 21527 号《验资报告》验证。

2003 年 7 月，上海市工商行政管理局向纺织集团换发了营业执照。

本次增资后，纺织集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
纺织控股	684,710.81	69.35
东方资产	160,343.65	16.24
华融资产	102,347.75	10.37
信达资产	37,404.36	3.79
长城资产	2,478.92	0.25
合计	**987,285.49**	**100.00**

3）2006 年 8 月，第一次股权转让

2006 年 8 月，经中国银监会上海监管局同意，根据建设银行与信达资产签署的《终止非剥离债转股委托关系协议》，并经纺织集团股东会决议，建设银行新增成为纺织集团股东，信达资产将其持有的 18,434.58 万元股权转让予建设银行，由建设银行直接持有和管理原委托信达资产持有并管理的非剥离债转股资产，并对《公司章程》进行相应修改。本次股权变更完成后，信达资产出资 18,969.78 万元，出资比例为 1.92%；建设银行出资 18,434.58 万元，出资比例为 1.87%；其余股东出资及比例不变。

本次股权转让后，纺织集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
纺织控股	684,710.81	69.35
东方资产	160,343.65	16.24
华融资产	102,347.75	10.37
信达资产	18,969.78	1.92
建设银行	18,434.58	1.87
长城资产	2,478.92	0.25
合计	**987,285.49**	**100.00**

4）2006 年 9 月，第一次减资

2006 年 9 月，经纺织集团股东会决议，纺织控股减少出资额 98,199.33 万元，纺织集团注册资本减至 889,086.16 万元，并相应修改公司章程。

本次减资已经上海立信长江会计师事务所有限公司信长会师报字（2006）第 22919 号《验资报告》验证，纺织集团已办理了相应的工商变更登记手续。

本次减资后，纺织集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
纺织控股	586,511.48	65.97
东方资产	160,343.65	18.04
华融资产	102,347.75	11.51
信达资产	18,969.78	2.13
建设银行	18,434.58	2.07
长城资产	2,478.92	0.28
合计	**889,086.16**	**100.00**

5）2010 年 10 月，第二次股权转让

2010 年 10 月，经财政部财金函[2010]102 号文批准，根据建设银行与信达资产关于转让纺织集团股权的股权转让合同，并经纺织集团股东会决议，建设银行将其所持纺织集团全部 2.07%股权（共计 18,434.58 万元）转让给中国信达资产管理股份有限公司（由“信达资产”改制设立，以下简称“信达股份”），并相应修改章程。上海市工商行政管理局向纺织集团换发了 310000000082375 号营业执照。

本次股权转让后，纺织集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
纺织控股	586,511.48	65.97
东方资产	160,343.65	18.04
华融资产	102,347.75	11.51
信达股份	37,404.36	4.20
长城资产	2,478.92	0.28
合计	**889,086.16**	**100.00**

6）2010 年 12 月，第二次增资

2010 年 12 月，经上海市国资委“国资委改革[2010]344 号”文批准，同意纺织控股与纺织集团重组事项及纺织控股对纺织集团单项增资事宜。经纺织集团股东会决议，并根据纺织集团各股东签订的增资合同，纺织控股以货币、对纺织集团的债权、长期投资、房产、土地等资产向纺织集团增资人民币 524,148.40 万元，纺织集团注册资本增至 1,413,234.56 万元，其中纺织控股持股 78.59%。

该等增资已经上海银信汇业资产评估有限公司 2010 年 7 月 23 日出具的沪银信汇业评字（2010）第 A086 号-2 关于纺织控股本次拟出资资产《评估报告》评估，立信会计师事务所有限公司已就本次增资事项出具了信会师报字（2010）第 25700 号《验资报告》。纺织集团已就本次增资事项相应办理了工商变更登记手续。

本次增资后，纺织集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
纺织控股	1,110,659.88	78.59
东方资产	160,343.65	11.35
华融资产	102,347.75	7.24
信达股份	37,404.36	2.65
长城资产	2,478.92	0.18
合计	**1,413,234.56**	**100.00**

7）2011 年 12 月，第三次股权转让

2011 年 12 月，经上海市国资委沪国资委改革[2011]412 号文批准，以 2010 年 12 月 31 日为基准日，将纺织控股所持纺织集团 76.33%股权划转至上海市国资委。纺织集团已就本次股权转让事项相应办理了工商变更登记手续。

本次股权转让后，纺织集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海市国资委	1,078,708.88	76.33
纺织控股	31,951.00	2.26
东方资产	160,343.65	11.35
华融股份	102,347.75	7.24
信达股份	37,404.36	2.65
长城资产	2,478.92	0.18
合计	**1,413,234.56**	**100.00**

注：华融资产于 2012 年 9 月经中国银行业监督管理委员会银监复[2012]557 号文同意改制为中国华融资产管理股份有限公司（以下简称"华融股份"）。

8）2015 年 7 月，第四次股权转让

2015 年 7 月，经上海市国资委沪国资委产权（2015）99 号文通知，上海市国资委将其所持纺织集团 49%股权无偿划转至上海国盛（集团）有限公司（以下简称"国盛集团"）。纺织集团股东会同意本次划转并相应修改公司章程。纺织集团已就本次股权转让事项相应办理了工商变更登记手续。

本次股权转让后，纺织集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
国盛集团	692,484.91	49.00
上海市国资委	386,223.97	27.33
纺织控股	31,951.00	2.26
东方资产	160,343.65	11.35
华融股份	102,347.75	7.24
信达股份	37,404.36	2.65
长城资产	2,478.92	0.18
合计	**1,413,234.56**	**100.00**

9）2017 年 8 月，第五次股权转让

2017 年 8 月 30 日，上海市国资委作出《关于上海纺织（集团）有限公司与东方国际（集团）有限公司联合重组的通知》（沪国资委改革[2017]230 号），同意将上海市国资委所持纺织集团 27.33%股权及国盛集团所持纺织集团 49.00%股权划转至东方国际集团。纺织集团股东会同意本次划转并相应修改公司章程，并就本次股权转让事项相应办理了工商变更登记手续。

本次股权转让后，纺织集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方集团	1,078,708.88	76.33

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
纺织控股	31,951.00	2.26
东方股份	160,343.65	11.35
华融股份	102,347.75	7.24
信达股份	37,404.36	2.65
长城股份	2,478.92	0.18
合计	**1,413,234.56**	**100.00**

注：2016 年 9 月，东方资产更名为中国东方资产管理股份有限公司（以下简称“东方股份”）；2016 年 12 月，长城资产更名为中国长城资产管理股份有限公司（以下简称“长城股份”）。

（2）最近三年注册资本变化情况

纺织集团最近三年注册资本未发生变化。

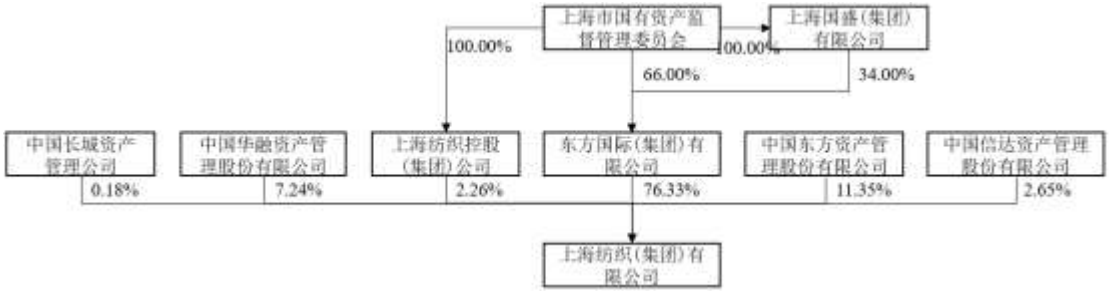
2019 年 11 月 14 日，纺织集团作出股东会决议，注册资本拟由 1,413,234.56 万元减至 1,276,456.89 万元。纺织集团于 2019 年 11 月 16 日在报纸上发布减资公告，该减资事项并经纺织集团尚在存续期内的中期票据、公司债券持有人会议审议通过，纺织集团已与减资股东签订有关减资协议。本次减资后，纺织集团股权结构将变更如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
东方国际集团	1,078,708.88	84.51%
东方股份	160,343.65	12.56%
东方股份	37,404.36	2.93%
合计	1,276,456.89	100.00%

截至本报告书签署日，纺织集团本次减资的工商变更登记手续尚未办理完成。

3、产权控制关系

截至本报告书签署日，纺织集团的产权控制关系如下：



4、最近三年主要业务发展状况和最近两年主要财务指标

纺织集团是中国最大的纺织集团之一，已成为集纺织品生产、销售及进出口贸易为一体的大型综合型企业，纺织集团以贸易业务为核心主业，依托较强的纺织制造能力，已逐步建立了一个强大的对外贸易平台，并拥有一批老字号的市场知名纺织服装品牌。

近年来，上海纺织集团以“融合科技时尚、编织多彩生活”为使命，以“致力于成为全球资源的集成商和时尚生活的创造者”为愿景，积极探索了一条坚持“科技与时尚”发展理念，努力推进传统纺织制造业向设计、研发和品牌服务等高端提升、向生产性服务业和现代服务业延伸的战略转型之路，逐步形成了以先进制造业与现代服务业相融合、科技与时尚相辉映的高端纺织产业的新格局。上海纺织集团已发展成为一家以科技为先导，品牌营销和进出口贸易为支撑，以纺织先进制造业和时尚产业为依托，拥有较完整的纺织服装产业链的集科工贸为一体的企业集团。

纺织集团最近两年的主要财务指标（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	5,011,470.90	4,788,038.55
负债总额	3,347,423.07	3,277,044.37
所有者权益	1,664,047.83	1,510,994.18
项目	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	8,433,071.64	7,212,719.60
营业利润	140,618.07	114,648.00
利润总额	177,663.50	136,816.96
净利润	125,673.73	106,631.33

5、主要下属企业情况

截至本报告书签署日，纺织集团主要下属企业如下表所示：

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
1	上海申达（集团）有限公司	上市	100.00	84,765.90	上海市静安区胶州路 757 号 1 号楼 1	自营和代理各类商品及技术的进出口业务(不另附进出口商品目录),但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外;经营进料加工和“三来一补”业务,开展对销贸易和转口贸易,国内贸易(除专项规定外),

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
					楼	物业管理,房地产开发经营,商务咨询,停车场(库)经营。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
2	上海龙头（集团）股份有限公司	上市	30.08	42,486.16	上海市黄浦区制造局路 584 号 10 幢 4 楼	纺织品生产及经营,实业投资,资产经营与管理,国内贸易(除专项规定),自营和代理各类商品及技术的进出口业务(不另附进出口商品目录),但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外;经营进料加工和“三来一补”业务,开展对销贸易和转口贸易,从事货物及技术的进出口贸易业务,金属矿产品销售,食品流通,商务咨询,仓储,房地产开发和经营,自有房屋租赁,物业管理,计算机系统服务(除互联网上网业务)。【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】
3	上海新联纺进出口有限公司	贸易物流	100.00	27,000.00	上海市愚园路 1341 号	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】
4	上海纺织装饰有限公司	贸易物流	100.00	10,000.00	浦东新区恒大路 62 号 24 幢 409 室	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、餐炊用具、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。【依法须经

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
						批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
5	上海纺织集团国际物流有限公司	贸易物流	100.00	10,000.00	中国(上海)自由贸易试验区苗圃路151号6幢102、103室	海上、航空、陆路国际货物运输代理,货物运输代理,代理报检,报关,普通货运、货物专用运输(集装箱)、道路危险货物运输[第三类(易燃液体)、第四类(易燃固体)、第五类(氧化性物质)、第八类(腐蚀性物质(强腐蚀性))、第八类(腐蚀性物质(弱腐蚀性))、第九类(杂项危险物质和物品)],无船承运业务,第三方物流服务,物流信息咨询、商务信息咨询,仓储(除危险品),搬运装卸服务,供应链管理,包装服务,会务及展览服务,物业管理,从事货物与技术的进出口业务,金属材料、家用电器、日用百货、五金交电、机电设备、建筑材料、纺织原料(除棉花收购)、化工产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、箱包、服装及辅料、鞋帽、针纺织品、毛皮制品、化妆品、卫生用品、钢材、木材、胶合板、电子产品、眼镜(除隐形眼镜)、工艺礼品、玩具的销售,食品流通,医疗器械经营,电子商务(不得从事增值电信、金融业务),受托房屋租赁,停车场(库)经营。【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】
6	上海华申进出口有限公司	贸易物流	100.00	13,800.00	上海市杨浦区平凉路988号62幢(9号楼)11-13层、14层半层	经营和代理各类商品及技术的进出口业务(但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外),经营进料加工和“三来一补”业务,开展对销贸易和转口贸易,经营国内纺织品及原料、服装服饰、纺机配件、酒店配套用品、家具及家居用品、日用百货、五金交电、机电及机械设备及配件、仪器仪表、一类医疗器械、建筑材料、装潢装饰材料、钢材、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、金属材料及制品,食品销售,企业管理咨询,计算机管理软件的技术开发咨询及培训,仓储(除危险化学品),建筑工程设计及建筑安装,钢结构产品安装及销售,酒店管理,从事信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
7	上海上实国际贸易（集团）有限公司	贸易物流	100.00	25,000.00	上海市漕溪北路 18 号 30 楼	纺织品,轻工业品,机械设备,仪器仪表,钢材等商品进出口,中外合资合作,三来一补,转口贸易,酒类批发,除专项规定外国内商业批发零售(含生产资料),化学危险品,仓储,燃料油(除化学危险品),煤炭及制品批发,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);国际航空货物运输代理,国际海上货物运输代理,汽车销售,炉具销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
8	上海市纺织原料有限公司	贸易物流	100.00	18,070.00	长寿路 652 号	销售:纺织原料及产品、化纤原料及制品、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、日用百货、建筑材料、木材、钢材、畜牧产品、机械设备、通信设备及相关产品、电子产品、五金交电、摩托车及配件、家具、文教用品、电器设备、化妆品、金属材料及制品、矿产品(除专项)、食用农产品,食品流通,零售酒类(不含散装酒),从事各类货物及技术的进出口业务,自有房屋租赁。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
9	上海纺织（新疆）有限公司	贸易物流	90.00	5,700.00	新疆伊犁州霍尔果斯经济开发区兵团分区开元大道创新创业孵化基地 1 号楼 308 室	国际贸易、商业投资、市场开发、资产经营与管理、纺织产品的制造、销售、技术服务;酒类进出口、酒类销售、食用农产品的销售、食品流通。
10	上海纺投贸易有限公司	贸易物流	100.00	30,000.00	中国(上海)自由贸易试验区顺通路 5 号 B 座 405B 室	从事货物及技术的进出口业务,转口贸易,区内企业间的贸易及贸易代理,商务信息咨询,供应链管理,纺织原料及产品、化纤原料及制品、化工原料及产品(危险化学品详见许可证,除监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、皮革制品、包装材料、酒店用品、家具、家居用品、日用百货、五金交电、机械设备及配件、机电设备及配

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
						件、仪器仪表、一类医疗器械、建筑装饰材料、金属材料及制品的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
11	上海纺织对外经济技术合作有限公司	贸易物流	100.00	500.00	上海市普陀区常德路1211号1407室	从事各类货物及技术的进出口业务,实业投资,销售轻纺工业产品,服装,纺织原料,纺织机械,机电产品及零配件(开发、经销、服务),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】
12	上海纺织裕丰科技有限公司	科技制造	99.00	33,500.00	上海市杨浦区平凉路988号9号楼(62幢)17层	纺纱、纺织品制造管理,从事货物及技术的进出口业务,棉纺织技术服务,纺织品、服装服饰、纺织原料、纺机配件、酒店配套用品、家具及家居用品、日用百货、电机设备、金属材料、五金交电、文体用品、建筑装潢材料、汽车配件、卫生洁具、医疗器械销售,日用品出租,电子商务(不得从事金融业务),仓储(除危险化学品),机械加工管理。【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】
13	上海市纺织科学研究院有限公司	科技制造	100.00	2,992.10	上海市杨浦区平凉路988号	纺织领域的科研及四技服务,测试剖析及纺织工业制品的加工,纺织产品、化工产品的研制、销售,机电产品、电子计算机及配件、钢材、建筑材料、五金交电、仪器仪表、机械设备的销售,自有房屋租赁,从事货物及技术的进出口业务,广告的设计、制作、发布、代理,知识产权代理,出版物经营。【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】
14	上海纺织建筑设计研究院有限公司	科技制造	100.00	1,200.00	长寿路130号	承担国境内外工程总承包、咨询、设计、施工、勘察和监理,从事货物及技术的进出口业务,销售:纺织品及原料、化工产品(除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、烟花爆竹、易制毒化学品)、电子产品、计算机及配件、建材、机电设备及配件、金属材料,自有房屋租赁,物业管理。【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】
15	上海三带特种工业线带有限公司	科技制造	71.88	300.00	浦东新区新场镇沪南路7162号2、4、	工业配套线、带、绳的开发、生产、销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
					8 幢	
16	上海德福伦化纤有限公司	科技制造	100.00	7,000.00	上海市金山区兴塔镇工业区	化学纤维、纱、线生产加工,坯布,服装,服饰,纺织原料(除棉花),纺织配件、器材(除专控),纺织助剂销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
17	上海华钟袜子有限公司	科技制造	50.00	65,000 万日元	上海市杨浦区国伟路 135 号 13 号楼 401-405 室	袜子、针织服装、毛巾、绣花制品、纺织品原材料(棉花除外)的批发、佣金代理(拍卖除外)、进出口,提供相关配套服务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理、专项规定管理的商品,按国家有关规定办理申请)。【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】
18	上海时尚之都教育培训有限公司	时尚	99.00	1,500.00	上海市金山区兴塔镇建安路 88 号 3 号楼二楼	英语、才艺、信息技术、管理类培训。【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】
19	上海纺织时尚产业发展有限公司	时尚	100.00	6,000.00	建国西路 283 号 1 幢 501 室	创意产业项目培育,创意产业研发,创意设计与成果创作、展示、转让,房地产开发经营,物业管理,信息咨询、商务咨询(除经纪),品牌策划,纺织、服装、日用百货的设计、展示、销售,广告设计制作,停车收费,自有房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
20	上海璞利服饰有限公司	时尚	100.00	1,000.00	上海市徐汇区建国西路 283 号 3 幢 5 层 507 室	销售服装服饰,服装辅料,针纺织品,皮革制品,鞋帽,工艺美术品,日用百货,五金交电,从事货物及技术的进出口业务,会展会务服务,企业形象策划,礼仪服务,商务咨询(除经纪),市场营销策划。【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】
21	上海国际服装服饰中心有限公司	时尚	86.36	440.00	上海市黄浦区黄陂南路 751 号 H208 室	服装服饰的销售,工艺美术品、日用百货、文化用品、针纺织品、服装机械及配件的销售,上述业务的咨询服务;企业形象的设计、策划和投资管理咨询(国家有专项规定的除外)。【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】
22	上海吾灵创意文化	时尚	100.00	300.00	上海市宝山区	创意服务;电子商务(不得从事增值电信、金融业务);市场信息咨询与调查(不得从事社

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
	艺术发展有限公司				淞浦路921号83/14幢5101室	会调查、社会调研、民意调查、民意测验);设计、制作各类广告;家具、饰品、服饰、日用百货、工艺美术品、电子产品、办公用品销售;物业管理;停车场。【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】
23	上海纺织技术服务展览有限公司	时尚	100.00	30.00	上海市静安区胶州路757号1幢1层A117、A118、A121室	会展服务,展品留购,纺织品,服装,纺织原料,染料,纺织机械设备与器材、零件,纺织专业领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,设计、制作、代理、发布各类广告。【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】
24	上海纺展实业有限公司	时尚	99.00	6,600.00	上海市普陀区澳门路128、158号909室	销售:针纺织品、纺织原料、纺织机械及配件、服装鞋帽、日用百货、五金交电、仪器仪表、旅游用品、办公用品、汽摩配件,房地产开发经营,投资咨询(除经纪),投资管理(除股权投资和股权投资管理),物业管理,展馆展示,绿化养护,自有房屋租赁,停车场库经营(仅限澳门路158号纺博大厦)。【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】
25	上海纺织集团财务有限公司	金融	80.00	100,000.00	上海市长宁区虹桥路1488号3号楼	(一)对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务;(二)协助成员单位实现交易款项的收付;(三)经批准的保险代理业务;(四)对成员单位提供担保;(五)办理成员单位之间的委托贷款;(六)对成员单位办理票据承兑与贴现;(七)办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计;(八)吸收成员单位的存款;(九)对成员单位办理贷款及融资租赁;(十)从事同业拆借。【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】
26	上海星海时尚地产（集团）有限公司	三资	100.00	100,000.00	上海市杨浦区国泰路11号2201室-2207室	房地产开发、经营,实业投资,资产管理,物业管理,酒店管理,投资管理,针纺织品及辅料、金属材料、木材、日用百货、机械及配件、建筑材料、包装材料、化工产品及原料(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)销售,投资咨询,财务咨询,商务咨询(以上咨询不得从事经纪),市场信息咨询与调查(不得从事社会调

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
						查、社会调研、民意调查、民意测验),文化艺术交流活动策划。【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】
27	上海纺织疗养院	三资	100.00	900.00	上海市长宁区虹桥路1488号	健康咨询(不得从事诊疗活动、心理咨询),物业管理,自有房屋租赁。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
28	上海星海时尚物业经营管理有限公司	三资	100.00	1,000.00	上海市静安区胶州路757号3号楼2层218室	物业管理,停车场(库)管理,园林绿化,日用百货,家用电器,五金交电,建筑材料,文化用品,家具,计算机软硬件,代理记账,房地产经纪,商务咨询。【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】
29	上海纺织集团投资有限公司	投资	100.00	100,000.00	中国(上海)自由贸易试验区奥纳路55号1幢3层306室	实业投资,从事货物及技术的进出口业务,转口贸易,区内企业间的贸易及贸易代理,商务咨询,投资管理,企业管理咨询(咨询类除经纪),计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,针纺织品及原料(除棉花收购)、服装服饰、皮革制品、纺机配件、酒店用品、家具、家居用品、日用百货、五金交电、机械设备及配件、机电设备及配件、仪器仪表、一类医疗器械、建筑材料、装潢装饰材料、钢材、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、金属材料及制品的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
30	上海纺织投资管理有限公司	投资	100.00	1,000.00	上海市长宁区虹桥路1488号	投资管理,实业投资,自有房屋租赁。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
31	上海纺织工业房产投资管理有限公司	投资	99.00	10,000.00	上海市长宁区虹桥路1488号	房地产投资管理,物业管理,房屋租赁;销售纺织品及原料。(涉及行政许可的,凭许可证经营)。【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】
32	上海华纺企业管理咨询有限公司	投资	100.00	100.00	上海市虹口区辽宁路244号104室	企业管理咨询,商务咨询,计算机维修,软件设计开发,企业形象策划,电脑图文设计制作,市场营销策划,文化艺术交流活动策划,会务服务,动漫设计。【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】
33	上海华宇	壳体	100.00	39,007.80	上海市	经营本企业生产呢绒、服装产品及技术出

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
	毛麻（集团）有限公司				杨浦区平凉路1700号	口,生产所需设备原辅料、配件及技术出口,承办中外合资合作,"三来一补",物业管理,自有房屋出租,建筑材料,金属材料,机电设备,五金交电,日用百货,实业投资,停车场(库)经营。【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】
34	上海针织（集团）有限公司	壳体	100.00	14,357.70	上海市外马路974号底层	实业投资,针纺织品,服装,针纺织原材料,机械及零配件,针织工业用品,金属材料,五金交电,日用百货,土产杂货,建筑材料,咨询服务,经营进出口业务,皮革制品,仓储(除专项规定)。【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】
35	上海棉纺织印染联合有限公司	壳体	100.00	56,047.80	上海市长寿路295弄1号	从事货物及技术的进出口业务,实业投资(除股权投资和股权投资管理),销售服装服饰,玩具,医用脱脂棉,钢材,有色金属,生铁,木材,水泥,玻璃,建材,化工产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品),电机通用设备(除专项),房地产开发经营,自有房屋租赁。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
36	上海市纺织运输公司	壳体	100.00	2,031.30	上海市杨浦区宁武路78号	普通货运,货物专用运输(集装箱A),道路危险货物运输[第三类(易燃液体);第四类(易燃固体);第五类(氧化性物质);第八类(腐蚀性物质(强、弱腐蚀性));第九类(杂项危险物质和物品)],货运代理,海上国际货物运输代理服务:揽货、订舱、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检报验及相关的咨询业务,国际货运一级代理,车辆检测,摄影,汽车配件,联运服务,汽车租赁,物流设备租赁,停车场(库)经营管理,汽车改装(半挂汽车)、金加工(限分支机构经营),物业管理,贸易经纪与代理(除拍卖),钢材、金属材料、家用电器、日用百货、五金交电、机电设备、建筑材料、纺织原料(除专营)、皮革服装、裘皮服装及辅料、化工产品批发(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品),毛皮制品的销售,在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务,港口设施租赁服务,仓储服务(除危险品),装卸服务,供应链管理,电子商务(不得从事增值电信、金融业务),商务信息咨询、物流信息咨询(除

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
						经纪),自有房屋租赁,从事货物进出口和技术进出口业务,第三方物流(除运输),会务及展览服务,包装服务。以下限分支机构经营: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)批发、食品仓储(含冷冻冷藏)。【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】
37	上海联吉合纤有限公司	壳体	99.00	38,952.85	上海市星火开发区明城路195号	生产和销售聚酯切片和聚酯短纤维,从事货物及技术的进出口业务。【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】
38	上海华纶印染有限公司	壳体	77.53	7,094.40	上海市浦东新区东方路2981号6楼E-8室	各种棉、麻、粘、化纤及其混纺服饰面料的销售及相关技术咨询服务,经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。【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】
39	上海联合纺织印染进出口有限公司	壳体	90.00	4,000.00	浦东新区大同路1355号1幢101室	从事货物及技术的进出口业务,经营对销贸易和转口贸易,服装、纺织品、纺织原料(除棉花收购)、机电设备、五金交电、文体用品、化妆品、汽车配件、建筑装潢材料、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、卫生洁具、一类医疗器械、食用农产品、食品添加剂、工艺礼品、家用电器、家具、木制品、劳防用品、商用车及九座以上乘用车、摩托车及配件、金属材料、塑料制品、电子元器件、电线电缆、宠物用品、民用游艇、摄影摄像器材、计算机及配件(除计算机信息安全专用产品)的销售,商务咨询(除经纪)。【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】
40	上海汉森投资发展有限公司	壳体	88.00	10,000.00	青浦区青浦镇华浦路555号	实业投资,对高科技行业的投资,生产加工销售各类手帕、服装服饰、纺织品及原辅料、机电设备、五金交电、轻工产品、文体用品、家化产品、染化料(除危险品)、建筑装潢材料、汽车配件,向境外派遣各类劳务人员(不含海员),包装设计及经营各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外,上述范围的经贸咨

序号	被投资公司名称	所属板块	持股比例（%）	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
						询。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

注：上表中序号 33 至 40 的壳体板块企业目前无实际经营业务。

6、与上市公司的关联关系

截至本报告书签署日，纺织集团为上市公司实际控制人东方国际集团的控股子公司，与上市公司同受东方国际集团的控制。

7、向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，纺织集团未向上市公司推荐董事或者高级管理人员。

8、纺织集团及其主要管理人员最近五年受处罚情况和诚信情况

截至本报告书签署日，纺织集团及其主要管理人员均出具承诺声明，纺织集团及其主要管理人员最近五年内各自不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形，不存在未按期偿还的大额债务、未履行承诺，不存在被中国证监会采取行政措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，亦不存在重大失信行为。

第四章　拟置出资产基本情况

一、基本情况简介

公司名称	上海东方国际创业品牌管理股份有限公司
成立日期	2015 年 5 月 12 日
法定代表人	瞿元庆
注册资本	3,000 万元人民币
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 1476 号 1213 室
主要办公地址	吴兴路 283 号 2-3 楼
公司性质	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
统一社会信用代码	91310000342324689W
主要经营范围	品牌管理,销售服装服饰,针纺织品、皮革制品、鞋帽箱包、饰品及配件、日用百货,企业形象策划,企业管理咨询,从事货物进出口业务,建筑装饰装修建设工程设计与施工,电脑图文设计制作,广告设计制作。【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、历史沿革

1、2015 年 5 月设立

2015 年 4 月 14 日，上海市工商行政管理局预先核准企业名称为“上海东方国际创业品牌管理股份有限公司”。

创业品牌公司、上海江镇丝绸时装有限公司及 14 名自然人共同签订出资协议，约定共同出资 3,000 万元，设立创业品牌公司。

2015 年 4 月 28 日，创业品牌公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人一致同意设立创业品牌公司，选举产生了第一届董事会暨监事会成员，并通过了创业品牌公司章程。次日，创业品牌公司召开董事会，选举产生了公司董事长、副董事长，聘任了公司经理；召开监事会，选举产生了公司监事会主席。

2015 年 5 月 12 日，上海市工商行政管理局核准创业品牌公司开业登记，并向其颁发了营业执照。

创业品牌公司设立时，股本总额合计 3,000 万元，住所位于中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 1476 号 1213 室，经营范围为“品牌管理，销售服装

服饰，针纺织品、皮革制品、鞋帽箱包、饰品及配件、日用百货，企业形象策划，企业管理咨询，从事货物进出口业务，建筑装饰装修建设工程设计与施工，电脑图文设计制作，广告设计制作”，股本结构如下：

序号	股东名称/姓名	认购股份数（万股）	实缴金额（万元）	持股比例
1	东方创业	1,800.00	1,800.00	60.00%
2	上海江镇丝绸时装有限公司	600.00	600.00	20.00%
3	刘东明	180.00	180.00	6.00%
4	周玥	60.00	60.00	2.00%
5	黄莉丹	60.00	60.00	2.00%
6	尹燕青	60.00	60.00	2.00%
7	程嘉颖	60.00	60.00	2.00%
8	蔡佶	30.00	30.00	1.00%
9	沈洁	30.00	30.00	1.00%
10	马英	30.00	30.00	1.00%
11	张巍	15.00	15.00	0.50%
12	汪宏	15.00	15.00	0.50%
13	曲艳凤	15.00	15.00	0.50%
14	张智浩	15.00	15.00	0.50%
15	陈军	15.00	15.00	0.50%
16	费宏	15.00	15.00	0.50%
合计		3,000.00	3,000.00	100.00%

2、公司设立后，股东之间历次股份转让

创业品牌公司设立后发生如下股份转让事宜：

2015 年，经签订有关《股权转让协议》，股东上海江镇丝绸时装有限公司将其持有的创业品牌公司 0.50%股权转让给股东刘东明。

2016 年，经签订有关《股权转让协议》，股东尹燕青将其持有的创业品牌公司 1.00%股权转让给股东周玥；股东周玥将其持有的创业品牌公司 1.00%股权转让给自然人缪玲玲。

2017 年，经签订有关《股权转让协议》，股东蔡佶将其持有的创业品牌公司 0.50%、0.50%股权分别转让给自然人徐爱平、徐莎；股东汪宏将其持有的创业品牌公司 0.50%股权转让给自然人朱德敏；股东张智浩将其持有的创业品牌公司 0.50%股权转让给自然人高惠钦；股东费宏将其持有的创业品牌公司 0.50%股权转让给自然人周洪；股东尹燕青、张巍分别将各自持有的创业品牌公司 1.00%、

0.50%股权转让给自然人赵伟。

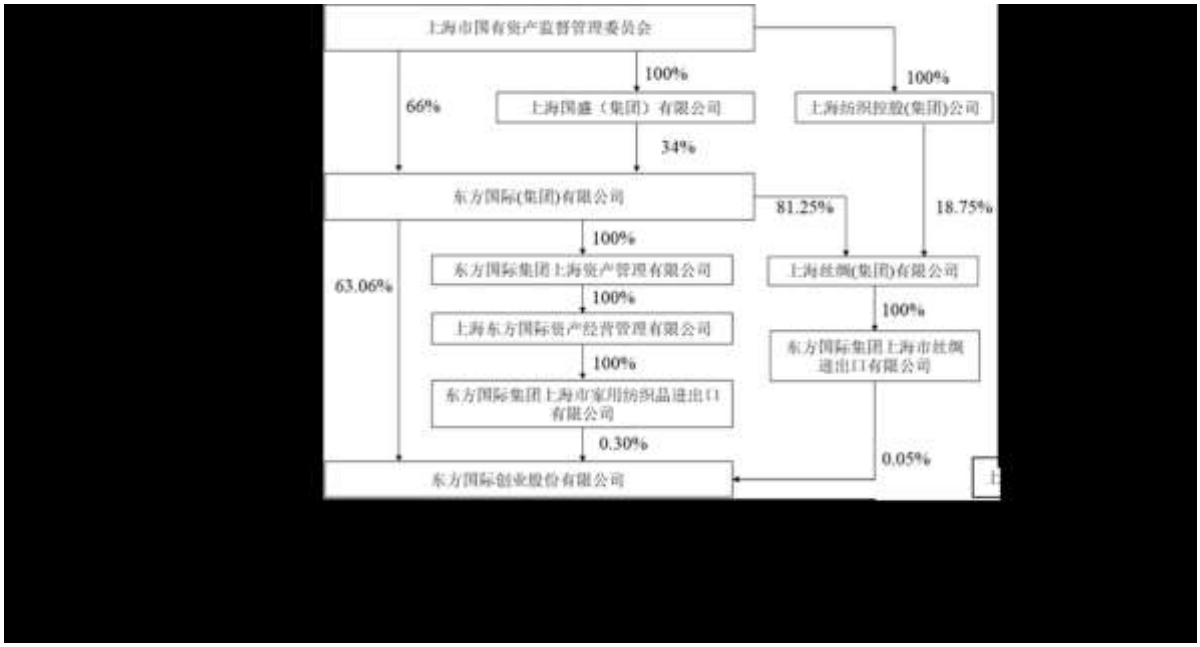
2018 年，经签订有关《股权转让协议》，股东徐莎、高惠钦、黄莉丹分别将各自持有的创业品牌公司 0.50%、0.50%、1.00%股权转让给股东赵伟；股东周玥、刘东明、马英分别将各自持有的创业品牌公司 1.00%、2.50%、0.50%股权转让给股东赵伟；股东黄莉丹、程嘉颖分别将持有的创业品牌公司 0.50%和 1.00%的股权转让给自然人张振娟；股东黄莉丹将持有的创业品牌公司 0.50%股权转让给自然人潘军；股东刘东明将其持有的创业品牌公司 4.00%股权转让给股东赵伟。

经以上股份转让后，创业品牌公司股本结构变更如下：

序号	股东名称/姓名	认购股份数（万股）	实缴金额（万元）	持股比例
1	东方创业	1,800.00	1,800.00	60.00%
2	上海江镇丝绸时装有限公司	585.00	585.00	19.50%
3	周玥	30.00	30.00	1.00%
4	程嘉颖	30.00	30.00	1.00%
5	沈洁	30.00	30.00	1.00%
6	马英	15.00	15.00	0.50%
7	曲艳凤	15.00	15.00	0.50%
8	陈军	15.00	15.00	0.50%
9	缪玲玲	30.00	30.00	1.00%
10	徐爱平	15.00	15.00	0.50%
11	朱德敏	15.00	15.00	0.50%
12	周洪	15.00	15.00	0.50%
13	赵伟	345.00	345.00	11.50%
14	张振娟	45.00	45.00	1.50%
15	潘军	15.00	15.00	0.50%
合计		3,000.00	3,000.00	100.00%

三、股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，东方创业持有创业品牌公司 60%股份，为创业品牌公司控股股东。东方国际集团为创业品牌公司实际控制人，上海市国资委为创业品牌公司最终控制人。创业品牌公司的股权控制结构如下图所示：



四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产状况

根据创业品牌公司经审计的合并财务报表，创业品牌公司最近两年一期的资产情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	625.26	301.68	369.49
应收票据及应收账款	882.29	1,522.83	1,451.32
预付款项	842.41	1,238.98	1,176.66
其他应收款	1,229.42	1,134.77	1,056.56
存货	4,260.64	5,096.06	3,263.55
其他流动资产	-	75.45	-
流动资产合计	7,840.02	9,369.77	7,317.58
非流动资产			
固定资产	62.08	68.02	52.27
在建工程	-	36.20	74.98
长期待摊费用	901.72	1,286.64	1,100.13
递延所得税资产	130.63	161.73	166.81
非流动资产合计	1,094.43	1,552.58	1,394.19
资产总计	8,880.45	10,922.36	8,711.77

（1）不动产权

截至本报告书签署日，创业品牌公司无土地使用权或房屋所有权。

（2）知识产权

1）商标

截至本报告书签署日，创业品牌公司拥有自有商标 10 项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
1	创业品牌公司	21276396	衣架	第 9 类	2018.01.14-2028.1.13
2	创业品牌公司	21276656	衣架	第 18 类	2017.11.14-2027.11.13
3	创业品牌公司	21276413	衣架	第 14 类	2017.11.14-2027.11.13
4	创业品牌公司	21276564	衣架	第 16 类	2017.11.14-2027.11.13
5	创业品牌公司	10464535	衣架	第 14 类	2013.03.28-2023.03.27
6	创业品牌公司	10464560	衣架	第 18 类	2013.04.7-2023.04.06
7	创业品牌公司	10464515	衣架	第 9 类	2013.03.28-2023.03.27
8	创业品牌公司	9254735	衣架	第 25 类	2012.12.07-2022.12.06
9	创业品牌公司	9254747		第 25 类	2012.06.21-2022.06.20
10	创业品牌公司	9254756		第 25 类	2012.06.14-2022.06.13

2）域名

截至本报告书签署日，创业品牌公司拥有域名 1 项，具体情况如下表所示：

序号	主办单位	ICP 备案号	网站名称	网址	网站域名
1	创业品牌公司	沪 ICP 备 18048551 号-1	东方国际衣架官网	www.yijia-fashion.com	yijia-fashion.com

3）软件著作权

截至本报告书签署日，创业品牌公司拥有软件著作权5项，具体情况如下表所示：

序号	著作权人	软件名称	登记号	开发完成日期
1	创业品牌公司	东方国际门店工作协同软件V1.0	2018SR092093	2017.08.18
2	创业品牌公司	东方国际BPM6门店库存盘点管理软件V1.0	2018SR092049	2017.11.08
3	创业品牌公司	东方国际BPM6门店入库管理软件V1.0	2018SR093526	2017.10.18
4	创业品牌公司	东方国际代理商库存管理软件V1.0	2018SR092843	2017.09.25
5	创业品牌公司	东方国际代理商销售管理软件V1.0	2018SR092062	2017.09.08

2、负债基本情况

根据创业品牌公司经审计的合并财务报表，创业品牌公司最近两年一期的负债情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债			
短期借款	16,500.00	15,000.00	10,100.00
应付账款	1,312.95	2,801.58	1,915.80
预收款项	30.43	15.05	67.48
应付职工薪酬	709.72	769.30	650.49
应交税费	77.10	5.72	65.63
其他应付款	238.06	244.64	369.51
其中：应付利息	19.94	19.94	13.42
流动负债合计	18,868.27	18,836.30	13,168.91
非流动负债			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	18,868.27	18,836.30	13,168.91

五、最近两年一期主要财务数据

创业品牌公司最近两年一期经审计的主要财务数据如下所示：

单位：万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产合计	8,880.45	10,922.36	8,711.77

负债合计	**18,868.27**	18,836.30	13,168.91
所有者权益	**-9,987.82**	-7,913.94	-4,457.14
项目	**2019 年 1-9 月**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	**10,046.27**	13,761.31	10,581.96
净利润	**-2,068.17**	-3,456.80	-2,769.34
经营活动产生的现金流量净额	**-89.98**	-3,303.52	-2,710.06
投资活动产生的现金流量净额	**-564.54**	-1,131.13	-1,004.71
筹资活动产生的现金流量净额	**978.10**	4,366.85	3,452.79

六、出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，创业品牌公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

七、未决诉讼、仲裁及行政处罚情况

截至本报告书签署日，创业品牌公司现有以下争议标的金额超过 50 万元的未决诉讼、仲裁案件：

原告上海伟森纺织有限公司向上海市徐汇区人民法院提起诉讼，诉称其于 2019 年 4 月起与创业品牌公司签订了六份面辅料购销合同，原告如约向创业品牌公司提供面辅料，但创业品牌公司尚欠货款 555,530.90 元未予支付，故原告诉至法院。截至本报告书出具之日，本案尚未开庭审理。

截至本报告书签署日，创业品牌公司存在如下受到行政处罚的情形：

序号	处罚决定书文号	处罚日期	处罚机关	内容
1	沪监管浦处字〔2018〕第 152018010600 号	2018.05.07	上海市浦东新区市场监督管理局	因销售产品质量抽检不合格，被处以罚款 8.0150 万元；没收违法所得 1.129621 万元。
2	沪监管长处字（2018）第 052017000907 号	2018.10.12	上海市长宁区市场监管局	因销售的某货号连衣裙经抽检纤维含量项目不符合检验依据，被处以责令停止生产、销售该不合

				格连衣裙、没收不合格连衣裙 5 件、罚款 10,140 元、没收违法所得 1,193.56 元的行政处罚。
3	沪浦（消）行罚决字〔2020〕1008 号	2020.01.09	上海市浦东新区消防救援支队	因封闭安全出口，被处以罚款 1 万元。

创业品牌公司以上行政处罚情况不构成重大处罚，不构成本次重组的实质性障碍。

截至本报告书签署日，创业品牌公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，亦不存在受到重大行政处罚或者刑事处罚的情况。

八、最近三年资产评估情况

创业品牌公司最近三年未进行过资产评估。

九、报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，创业品牌公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

十、创业品牌公司下属企业情况

截至本报告书签署日，创业品牌公司无下属子公司。

十一、主营业务发展情况

创业品牌公司主要属于服装内贸行业，主要从事轻奢女装品牌“衣架”的服装销售，销售模式上分为直营、与客户联营或加盟、线上电商、特卖渠道。

十二、债务转移情况

截至评估基准日，创业品牌公司账面存在短期借款 16,300.00 万元，系东方创业委托浦发银行向创业品牌公司提供的贷款，为创业品牌公司提供日常运

营所需资金。由于本次交易完成后创业品牌公司将成为东方国际集团的控股子公司，为消除上述应收应付关系继续存续导致的控股股东对上市公司的资金占用问题，东方国际集团承诺：将于该标的资产交割后六个月内，向创业品牌公司提供借款供偿还上述欠款，届时尚未届偿付期限的欠款（若有）按提前到期办理，过渡期内创业品牌公司新增的对东方创业的同类债务（若有）亦按上述办理。

十三、人员安置情况

本次交易不涉及置出资产的人员安置问题，置出资产的现有人员，除非相关方另有约定，仍由置出资产继续承担该等人员的全部责任，继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同。

十四、涉及的抵押、质押、诉讼、仲裁等限制转让的情况

截至本报告书签署日，东方创业所持创业品牌公司股份不存在涉及抵押、质押、诉讼、仲裁等股份限制转让的情况。

第五章 拟注入资产基本情况

本次交易的拟注入资产为外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权、新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权。

一、外贸公司 100%股权

外贸公司成立于 1988 年，主要从事进出口业务，在业内具有良好声誉，同时在融资授信能力、客户渠道、进出口专业和供应链服务、人才团队等方面都有较大优势。近年来，外贸公司在坚持创新驱动、转型发展的理念下，积极进行业务创新和业务扩展。在深化传统进口业务的发展的同时，积极扩展以消费品进口为主的新业务，加强内外贸联动，扩大世界知名品牌内销业务的规模。

（一）基本情况简介

公司名称	东方国际集团上海市对外贸易有限公司
成立日期	1988 年 1 月 1 日
法定代表人	陈浩
注册资本	54,840.3370 万元人民币
注册地址	娄山关路 85 号
主要办公地址	上海市长宁区娄山关路 85 号 B 座
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91310105132208233X
主要经营范围	进口一二三类和出口二三类商品，技术进出口，转口贸易，独联体及东欧易货贸易，“三来一补”及中外合资合作，钢材，有色金属，生铁，塑料，化工原料**及产品**（涉及危险化学品经营的，按许可证核定范围经营），医疗器械（详见许可证）及日用工业消费品外转内，国际招标，邮购，汽车（含小轿车），开展燃料油的自营和代理进口业务，百货零售，社会经济咨询，化妆品销售；国内贸易；货运代理；仓储；**食品销售，食用农产品销售**，展览展示服务，煤炭经营（取得许可证件后方可从事经营活动）【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】
营业期限	1988-01-01 至无固定期限

（二）历史沿革

1、历史沿革情况

（1）1988 年 1 月，公司成立

外贸公司的前身是上海市对外贸易总公司。1987 年，经国家外经贸部“(87)外经贸管体字 358 号”文、上海市人民政府“沪府[1987]16 号”《上海市人民政府关于撤销上海市对外贸易总公司等问题的批复》同意，撤销上海市对外贸易总公司，在其进口部的基础上成立上海市对外贸易公司，新公司归上海市对外经济贸易委员会领导。《上海市对外贸易公司章程》明确确定新公司为全民所有制企业，注册资本 3,000 万元。

1987 年 12 月 26 日，中国银行上海分行出具《资信证明》及《验资报告》，证明国家外经贸部向上海市对外贸易公司拨付货币资金 120 万元、固定资产 3,847,282.74 元，二项合计，上海市对外贸易公司实缴注册资本 5,047,282.74 元。

1988 年 1 月 1 日，上海市工商行政管理局核发“综另登字 11172 号”《营业执照》，向上海市对外贸易公司成立，证载负责人欧志恒，注册资本 3,000 万元，注册地址为上海市中山东一路 27 号，经济类型为全民所有制，经营范围为“主营：进出口贸易、东欧易货贸易、间接对台贸易、“三来一补”、转口贸易。兼营：接受国外和港澳厂商委托、办理经销、代理、寄售、展销和维修业务、外贸咨询。”

（2）1997 年 5 月，变更企业类型和重新登记

根据上海市对外经济贸易委员会“沪经贸企管字(96)第 208 号”《关于同意东方国际（集团）有限公司和上海市对外贸易公司实行资产合并、统一经营的批复》、上海市国有资产管理办公室“沪国资协[1996]70 号”《关于将上海市对外贸易公司国有资产划转由东方国际（集团）有限公司统一经营的批复》，上海市对外贸易公司加入东方国际（集团）有限公司，成为后者的全资子公司，由后者进行公司制改造。经国有资产管理部门审定，新公司实收资本为 20,838,083.85 元。

1997 年 4 月 16 日，东方国际（集团）有限公司以“东方国际发[1997]003 号文”批准上海市对外贸易公司改制为国有独资有限责任公司并更名为“东方国际集团上海市对外贸易有限公司”，同时批准新公司章程。

1997 年 5 月 26 日，上海市工商行政管理局核准上海市对外贸易公司以东方国际集团上海市对外贸易有限公司的名义重新登记，并向其换发注册号为

155016300 的《企业法人营业执照》，证载注册资本 2,084 万元，企业类型为有限责任公司（国有独资）。本次变更后，外贸公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	2,084.00	100.00
合计	**2,084.00**	**100.00**

（3）2008 年 7 月增资

2008 年 5 月，东方国际集团经董事会审议批准，同意外贸公司注册资本由 2,084 万元增至 8,000 万元，公司章程相应修订。

2008 年 6 月 26 日，上海明宇大亚会计师事务所有限公司出具“沪明宇验(2008)第 1253 号”《验资报告》，确认截至 2008 年 6 月 5 日，外贸公司已将资本公积 49,327,145.63 元、盈余公积 9,834,770.52 元合计 59,161,916.15 元转增资本，与 1996 年改制时经国有资产管理部门审定的实收资本 20,838,083.85 元合计，公司实收资本 8,000 万元。

2008 年 7 月 22 日，上海市工商行政管理局长宁分局核准本次变更，向外贸公司换发《企业法人营业执照》。本次增资后，外贸公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	8,000.00	100.00
合计	**8,000.00**	**100.00**

（4）2010 年 2 月增资

2009 年 12 月 25 日，东方国际集团作为外贸公司唯一股东，决定以现金方式向外贸公司增资 18,403,370 元，公司注册资本由 8,000 万元增至 9,840.3370 万元，公司章程相应修订。

2010 年 1 月 7 日，上海众华沪银会计师事务所有限公司出具“沪众会字(2010)第 0418 号”《验资报告》，确认截至 2009 年 12 月 31 日，外贸公司已收到股东东方国际集团以货币方式缴纳的新增注册资本 18,403,370 元。

2010 年 2 月 11 日，上海市工商行政管理局长宁分局核准本次变更，向外贸公司换发《企业法人营业执照》。本次增资后，外贸公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	9,840.3370	100.00

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
合计	**9,840.3370**	**100.00**

（5）2010 年 4 月增资

2010 年 3 月 31 日，东方国际集团作为外贸公司唯一股东，决定以现金方式向外贸公司增资 8,000 万元，公司注册资本由 9,840.3370 万元增至 17,840.3370 万元，公司章程相应修订。

2010 年 4 月 2 日，立信会计师事务所有限公司出具“信会师报字(2010)第 22502 号”《验资报告》，确认截至 2010 年 4 月 1 日，外贸公司已收到股东东方国际集团以货币方式缴纳的新增注册资本 8,000 万元。

2010 年 4 月 12 日，上海市工商行政管理局长宁分局核准本次变更，向外贸公司换发《企业法人营业执照》。本次增资后，外贸公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	17,840.3370	100.00
合计	**17,840.3370**	**100.00**

（6）2014 年 12 月增资

2014 年 12 月 30 日，东方国际集团作为外贸公司唯一股东，决定以现金方式向外贸公司增资 37,000 万元，公司注册资本由 17,840.3370 万元增至 54,840.3370 万元，公司章程相应修订。

2014 年 12 月 31 日，上海市长宁区市场监督管理局核准本次变更，向外贸公司换发《营业执照》。本次增资后，外贸公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	54,840.3370	100.00
合计	**54,840.3370**	**100.00**

（7）2015 年 7 月分立并减资

2014 年 12 月 31 日，东方国际集团作为外贸公司唯一股东，决定对外贸公司实施分立，将公司部分资产负债（对应所有者权益 34,288,248.26 元，含实收资本 100 万元）派生分立为东方国际集团上海贸融资产管理有限公司，公司注册资本相应减少 100 万元。之后外贸公司章程相应修订。

2015 年 5 月 14 日，外贸公司在《上海商报》上刊登减资公告。45 天公告期满后，公司出具书面说明，同意继续向未在公告期内提出权利主张的债权人清偿债务，并由东方国际集团承担担保责任。

2015 年 7 月 1 日，上海市长宁区市场监督管理局核准本次变更，向外贸公司换发《营业执照》，公司注册资本减至 54,740.3370 万元。本次减资后，外贸公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	54,740.3370	100.00
合计	**54,740.3370**	**100.00**

（8）2015 年 7 月吸收合并及增资

2015 年 7 月 1 日，东方国际集团作为外贸公司唯一股东，决定由外贸公司吸收合并原分立新设的东方国际集团上海贸融资产管理有限公司，公司章程相应修订。同日，两家公司签订《吸收合并协议》。

2015 年 7 月 17 日，上海市长宁区市场监督管理局核准了本次变更，注销被吸并企业，及向外贸公司换发《营业执照》，公司注册资本增至 54,840.3370 万元。本次增资后，外贸公司股权结构如下：

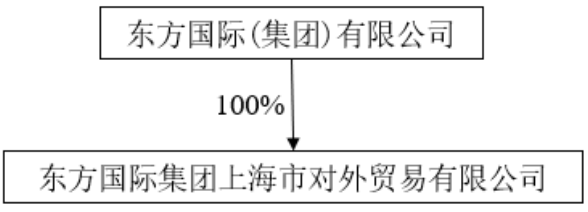
股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	54,840.3370	100.00
合计	**54,840.3370**	**100.00**

2、最近三年进行增减资及股权转让的情况

外贸公司最近三年未发生过增减资或股权转让。

（三）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，东方国际集团持有外贸公司 100%股权，为外贸公司控股股东及实际控制人。外贸公司的股权控制结构如下图所示：



（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产状况

根据外贸公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，外贸公司总资产为 285,415.19 万元**，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	57,484.87	20.14%
交易性金融资产	470.17	0.16%
应收票据	10,716.17	3.75%
应收账款	43,699.37	15.31%
预付款项	83,209.29	29.15%
其他应收款	5,957.49	2.09%
存货	57,726.88	20.23%
其他流动资产	6,012.75	2.11%
流动资产合计	265,276.99	92.94%
长期股权投资	69.65	0.02%
其他权益工具投资	6,662.60	2.33%
投资性房地产	3,798.14	1.33%
固定资产	7,533.74	2.64%
递延所得税资产	1,974.07	0.69%
其他非流动资产	100.00	0.04%
非流动资产合计	20,138.20	7.06%
资产总计	285,415.19	100.00%

（1）不动产权

截至本报告书签署日，外贸公司及下属子公司拥有的房地产权证情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
1	沪房地长字（2003）第023529	外贸公司	娄山关路85号1-12层、地下车库	长宁区虹桥路街道121街坊2丘	划拨[注]	办公	8,779.50	10,368.07	其他
2	沪房地长字（2004）第012720号	外贸公司	仙霞路318-322号2201-1、	长宁区仙霞新村街道153街	出让	综合	4,660.00	602.34	办公楼

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
			2201-2、2201、2203室	坊 2 丘					
3	沪房地市字（2002）第003790 号	外贸公司	仙霞路 318-322 号三层	长宁区仙霞新村街道 153 街坊 2 丘	转让	综合	4,660.00	2,172.76	商场
4	沪房地市字（2000）第006956 号	外贸公司	仙霞路 318-322 号 2205-2207 室	长宁区仙霞新村街道 153 街坊 2 丘	转让	综合	4,660.00	1,718.66	办公楼
5	沪（2018）浦字不动产权第110765 号	外贸公司	高科西路 1862 号全幢	浦东新区花木镇 30 街坊 9/1 丘	出让	办公	2,336.00	6,759.63	办公楼
6	沪房地浦字（2006）第091190 号	外贸公司	浦东大道 1093 弄 20 号一层	浦东新区洋泾街道 243 街坊 167 丘	转让	住宅、商业、办公综合用地	10,411.00	90.39	店铺
7	沪房地浦字（2006）第090893 号	外贸公司	浦东大道 1093 弄 21-22 号一层	浦东新区歇浦路 243 街坊 167 丘	转让	住宅、商业、办公综合用地	10,411.00	357.05	店铺
8	沪房地浦字（2006）第090892 号	外贸公司	浦东大道 1093 弄 23 号	浦东新区歇浦路 243 街坊 167 丘	转让	住宅、商业、办公综合用地	10,411.00	309.08	店铺
9	沪房地浦字（2006）第091191 号	外贸公司	浦东大道 1093 弄 4 号 1-3 层	浦东新区歇浦路 243 街坊 167 丘	转让	住宅、商业、办公综合用地	10,411.00	354.74	办公楼
10	沪房地浦字（2006）第089756 号	外贸公司	浦东大道 1093 弄 3 号 1-3 层	浦东新区洋泾街道 243 街坊 167 丘	转让	住宅、商业、办公综合用地	10,411.00	327.86	办公楼
11	沪房地浦字（2006）第089757 号	外贸公司	浦东大道 1093 弄 2 号 1-3 层	浦东新区洋泾街道 243 街坊 167 丘	转让	住宅、商业、办公综合用地	10,411.00	327.86	办公楼

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
12	沪房地浦字（2006）第090891号	外贸公司	浦东大道1093弄1号	浦东新区洋泾街道243街坊167丘	转让	住宅、商业、办公综合用地	10,411.00	354.74	办公楼
13	余房权证城区字第A1317369号	外贸公司	余姚市城区谭家岭东路188号	余国用2013第14600号	出让	工业	24,395.13	12,813.49	-
14	沪房地黄字（2004）第003786号	浦东公司	北京东路666号12F、地下车位	黄浦区南京东路136街坊1丘	转让	综合	23,850.00	222.60	办公楼

注：外贸公司已于2019年9月29日就该等划拨土地与上海市长宁区规划和自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，正就该等土地办理相关产权登记手续。**截至本报告书签署日，外贸公司已全额支付6,113.00万元土地出让金。**

本次交易的标的资产中，外贸公司涉及划拨所得土地使用权情况如下：

序号	权利人	权证号	坐落	用途	使用权面积（m^2）	其上房屋面积（m^2）
1	外贸公司	沪房地长字（2003）第023529号	娄山关路85号1-12层、地下车库	办公	8,779.50	10,368.07

根据外贸公司提供的相关资料，上述土地使用权拟从划拨变更为出让。

1）变更进展情况

截至本报告书签署日，外贸公司已就上述土地使用权分别与上海市长宁区规划和自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并已根据出让合同约定支付土地出让金，具体如下：

序号	权利人	权证号	土地出让合同编号	签署日	土地出让金（元）	费用承担方式
1	外贸公司	沪房地长字（2003）第023529号	沪长规划资源（2019）出让合同第17号	2019.9.29	61,130,000	外贸公司已按合同全额支付出让金。有关款项已在评估时作为预计负债处理。（注）

注：上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（以下简称“虹开发公司”）对外贸公司的上述地块享有权益。外贸公司为申请存量房补地价并受让取得该地块土地使用权，于

2019 年 9 月 6 日与虹开发公司签订了《划拨土地使用权权益补偿合同》，约定由外贸公司以货币形式向虹开发公司支付土地使用权权益补偿款 7,134 万元。该款项由外贸公司在该合同签署之日起 60 个工作日内付清，虹开发公司关于该地块的权利义务转移至外贸公司，不再对该地块享有权利。外贸公司所应支付的前述补偿款已在评估时作为预计负债处理。截至本报告书签署日，上述土地使用权权益补偿款已经支付完毕。

截至本报告书签署日，外贸公司出让土地使用权的权属证明尚在办理过程中，鉴于外贸公司已就前述土地签订有关《国有建设用地使用权出让合同》，并按合同支付全部土地出让金。上述土地出让手续的主要部分已办理完成，目前尚未办妥相关权属证书属于办理周期导致的阶段性情况，后续手续的办理不存在实质性法律障碍，不存在不能如期办毕的风险。根据外贸公司出具的说明，上述土地使用权权属证明预计于 2020 年 5 月底前办理取得。

2)划拨地注入上市公司的合规性分析

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）的规定，“国土资源部要严格限定划拨用地范围，及时调整划拨用地目录。今后除军事、社会保障性住房和特殊用地等可以继续以划拨方式取得土地外，对国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地要积极探索实行有偿使用，对其中的经营性用地先行实行有偿使用。其他建设用地应严格实行市场配置，有偿使用”。

如前所述，为满足上市公司规范治理的要求，外贸公司正在办理变更划拨用地土地类型的相关手续。截至本报告书签署日，外贸公司所涉土地出让手续的主要部分已办理完成，后续手续的办理不存在实质性法律障碍。

因此，将上述土地注入上市公司，不会导致上市公司或其下属企业违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）以及其他划拨用地政策。

（2）承租房屋使用权

截至本报告书签署日，外贸公司及下属子公司承租如下房屋，并签署相关房屋租赁合同：

序号	承租人	出租人	房屋坐落	建筑面积（㎡）	租赁期限

序号	承租人	出租人	房屋坐落	建筑面积（㎡）	租赁期限
1	外贸公司	上海天昊实业有限公司	上海市金山区新农镇亭枫公路2850号2号2层及4号楼	415.00	2018.9.10至2023.8.31
2	外贸公司	上海吉兴物业管理有限公司	上海市黄浦区四川南路38号B幢4、5层	1,030.58	**2020.01.01至2020.12.31**
3	外贸公司	百联集团上海物贸大厦有限公司	中山北路2550号23楼06室	40.00	2019.6.1至2020.5.31
4	上海国际合作进出口有限公司	外贸公司	上海市长宁区仙霞路318-322号2205-06室	422.31	2017.10.10至2022.10.9
5	上海商都贸易有限公司	外贸公司	娄山关路85号B座1206室	112.30	2018.10.1至2021.9.30
6	上海商都贸易有限公司	东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司	上海市四平路210号七楼	568.40	2018.2.1至2021.2.28

注：上表第6项租赁所涉房屋因历史原因未办理不动产权证。2000年1月25日上海市虹口区房屋土地管理局出具证明，该等房产归属东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司。

（3）商标及域名

截至本报告书签署日，外贸公司及下属子公司拥有自有商标23项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	注册号	商标图形	国际分类号	权利期限
1	外贸公司	681921	SHANTRA INDU	25	2014.3.14至2024.3.13
2		682741	SHANTRA INDU	26	2014.3.21至2024.3.20

序号	权利人	注册号	商标图形	国际分类号	权利期限
3		682854	SHANTRA INDU	24	2014.3.21 至 2025.3.20
4		683703	SHANTRA INDU	23	2014.3.28 至 2024.3.27
5		740800	shtc	42	2015.4.14 至 2025.4.13
6		744626	shtc	35	2015.5.7 至 2025.5.6
7		743324	shtc	36	2015.4.28 至 2025.4.27
8		747282	shtc	41	2015.5.21 至 2025.5.20
9		742063	shtc	39	2015.4.21 至 2025.4.20
10		**37468399**	蒙托朗城堡	**33**	**2019.11.28-2029.11.27**
11	上海国际合作进出口有限公司	5520915	ORIENGEAR	8	2018.7.17 至 2028.7.17
12		5520916	ORIENGEAR	11	2018.7.17 至 2028.7.17
13		5520917	ORIENGEAR	21	2018.7.17 至 2028.7.17
14		5520918	ORIENGEAR	25	2018.7.17 至 2028.7.17
15		5520919	ORIENTOOLS	8	2018.7.17 至 2028.7.17
16		5520920	ORIENTOOLS	11	2018.7.17 至 2028.7.17

序号	权利人	注册号	商标图形	国际分类号	权利期限
17		5520921	ORIENTOOLS	21	2018.7.17 至 2028.7.17
18		5520922	ORIENTOOLS	25	2018.7.17 至 2028.7.17
19		25751387	ORIENTOOLS	21	2019.7.14 至 2029.7.13
20		25753404	ORIENGEAR	21	2019.7.14 至 2029.7.13
21		25757126	ORIENGEAR	25	2019.7.14 至 2029.7.13
22		25758111	ORIENGEAR	11	2019.7.14 至 2029.7.13
23		25745467	ORIENTOOLS	25	2019.7.7 至 2029.7.6

截至本报告书签署日，外贸公司及下属子公司拥有域名 5 项，具体情况如下表所示：

序号	主办单位	ICP 备案号	网站名称	网址	网站域名
1	外贸公司	沪 ICP 备 15026518 号-1	www.cnsftc.com	www.cnsftc.com	cnsftc.com
2	上海市对外贸易浦东有限公司	/	/	/	sftcpd.cn
3	上海市对外贸易浦东有限公司	/	/	/	sftcpd.com.cn
4	上海市对外贸易浦东有限公司	/	/	/	sftcpd.com
5	上海商都贸易有限公司	**沪 ICP 备 19047756 号-1**	上海商都贸易有限公司官网	www.shantra.com.cn	shantra.com.cn

（4）经营许可

1）对外贸易类

A. 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
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	3100132208233	2019.5.9
上海市对外贸易浦东有限公司	3100132209041	2019.8.12

公司名称	进出口企业代码	最新备案日期
上海国际合作进出口有限公司	3100132278813	2018.3.20
上海久茂对外贸易有限公司	3100132216962	2016.1.18
上海商都贸易有限公司	3100607242647	2016.2.26

B. 报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	3101915032	进出口货物收发货人
上海市对外贸易浦东有限公司	3122210082	进出口货物收发货人
上海国际合作进出口有限公司	3105910053	进出口货物收发货人
上海久茂对外贸易有限公司	3122210265	进出口货物收发货人
上海商都贸易有限公司	3122411370	进出口货物收发货人

C. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	3100702957	自理报检
上海市对外贸易浦东有限公司	3100705446	自理报检
上海国际合作进出口有限公司	3100696010	自理报检
上海久茂对外贸易有限公司	3100703188	自理报检
上海商都贸易有限公司	3100701770	自理报检

D. 境内进口商备案

公司名称	企业备案号
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	3112000154
上海市对外贸易浦东有限公司	3112000207

公司名称	企业备案号
上海国际合作进出口有限公司	3119000998

1）商品流通和商业经营

A. 食品经营许可证

公司名称	经营内容	许可证号	发证日期	有效期至
外贸公司	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含生猪产品，含牛羊肉）、特殊食品销售（婴幼儿配方乳粉）	JY13101050036715	2019.5.31	2023.1.10
上海市对外贸易浦东有限公司	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）	JY13101150176500	**2019.11.13**	**2024.11.12**
上海国际合作进出口有限公司	预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）	JY13101050049350	2019.6.18	2024.6.17
上海商都贸易有限公司长宁分公司	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）	JY13101050039300	2018.4.20	2023.4.19

B. 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
外贸公司	酒类商品批发	证发沪酒专字第1106020101003688号	2019.6.11-2022.6.10
上海市对外贸易浦东有限公司	酒类商品批发	证发沪酒专字第0306020101003979号	2017.10.10-2020.10.09
上海国际合作进出口有限公司	酒类商品零售	证发沪酒专字第1106030111004734号	2019.6.21-2022.6.20
上海国际合作进出口有限公司	**酒类商品批发**	**证发沪酒专字第0306020101001010号**	**2019.7.16-2022.7.15**

C. 医疗器械经营许可证/第二类医疗器械经营备案

公司名称	经营方式	经营范围	许可证号	发证日期	有效期至
外贸公司	批发	三类：6815注射穿刺器	沪长食药监械经	2019.9.27	2022.5.16

公司名称	经营方式	经营范围	许可证号	发证日期	有效期至
		械（不含一次性重点监管）；6823 医用超声仪器及有关设备；6825 医用高频仪器设备；6840 临床检验分析仪器及诊断试剂（诊断试剂除外）；6846 植入材料和人工器官；6866 医用高分子材料及制品（不含一次性重点监管）；6877 介入材料；***	营许 20170013 号		
外贸公司	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 20150013 号	2019.9.27	-

D. 危险化学品经营许可证

公司名称	许可经营范围	许可证号	发证日期	有效期至
外贸公司	批发（不带储存设施）三正丁胺、高锰酸钠、高锰酸钾、硝酸钠、硝酸钾、1,2-乙二胺、重铬酸钠、过氧化氢溶液等	沪（长）安监管危经许[2018]200859（FY）	2018.3.27	2021.3.26
上海市对外贸易浦东有限公司	批发（不带储存设施）白磷等	沪（浦）安监管危经许[2017]200966	2017.4.17	2020.4.16

2、主要负债状况

根据外贸公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，外贸公司总负债为 218,925.15 万元**，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
短期借款	**8,470.21**	**3.87%**
应付票据	**22,275.08**	**10.17%**
应付账款	**101,530.58**	**46.38%**
预收款项	**75,053.78**	**34.28%**
应付职工薪酬	**2,625.62**	**1.20%**
应交税费	**497.89**	**0.23%**
其他应付款	**7,104.79**	**3.25%**
流动负债合计	**217,557.95**	**99.38%**
递延所得税负债	**1,367.20**	**0.62%**

项目	金额	占总负债比例
非流动负债合计	1,367.20	0.62%
负债合计	218,925.15	100.00%

3、资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

（1）应收账款质押

截至本报告书签署日，外贸公司及下属子公司资产抵押、质押等权利限制情况如下：

序号	合同号	出质人	质权人	被担保的主债权	质物	签订日期
1	19195010135301	东方国际集团上海市对外贸易有限公司	中国工商银行股份有限公司上海虹桥开发区支行	出口发票融资业务总协议：19195010043；出口发票融资业务申请书：19195010135	应收账款 USD864,596.08	2019 年 5 月 8 日
2	19195010141301			出口发票融资业务总协议：19195010043；出口发票融资业务申请书：19195010141	应收账款 USD563,405.76	2019 年 5 月 17 日
3	19195010149301			出口发票融资业务总协议：19195010043；出口发票融资业务申请书：19195010149	应收账款 USD50,376.00	2019 年 5 月 27 日

（2）对外担保

截至本报告书签署日，外贸公司及下属子公司提供对外担保情况如下：

担保方	被担保方	债权人	担保额度	担保期限	是否为关联担保
外贸公司	上海食品（集团）公司	中国银行浦东分行	41.8 万美元	2008 年至 2033 年	否

（五）外贸公司最近两年一期的财务数据

外贸公司最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	**285,415.19**	250,346.28	234,719.33
负债合计	**218,925.15**	184,669.25	169,667.58
所有者权益合计	**66,490.04**	65,677.03	65,051.75
归属于母公司所有者的权益合计	**67,415.94**	66,644.07	65,418.08
项目	**2019 年 1-9 月**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	**617,493.19**	795,522.53	668,722.95
利润总额	**3,347.35**	6,643.68	6,223.25
净利润	**2,465.34**	5,310.72	5,659.54
归属于母公司所有者的净利润	**2,329.42**	5,011.61	5,442.60

（六）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，外贸公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（七）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

1、重大诉讼、仲裁

截至本报告书签署日，外贸公司及其子公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政程序等。

2、行政处罚

根据工商、税务、海关等主管机关出具的《企业信用状况证明》及相关主管机关的网络检索，报告期内外贸公司及其子公司行政处罚情况如下：

外贸公司曾于 2018 年 9 月受到“沪浦江关缉违字[2018]0090 号”行政处罚决定，内容涉及外贸公司因于 2011 年底至 2014 年 7 月期间申报进口商品型号、成分、用途与实际不符，导致适用税率有误，且其中部分型号商品进口应获得进口许可证而未获得，罚款 74.6 万元；就该处罚事项，经走访上海海关企业管理处，确认其不属于重大行政处罚。除上述事项外，外贸公司及其子公司上海市对外贸

易浦东有限公司在报告期内曾受到其他海关行政处罚，但罚金均未超过5,000元，亦不属于重大行政处罚。

2019年12月31日，上海市长宁区市场监督管理局对外贸公司作出《行政处罚决定书》（沪市监长处[2019]052019001285号），认定外贸公司于2019年1月-3月分三批进口的由英国Kendal Nutricare Ltd生产的康多蜜儿欧瑞儿幼儿配方奶粉、康多蜜儿幼儿配方奶粉的灰分项目不符合相关标准，对外贸公司作出处罚：没收已召回的不合格康多蜜儿欧瑞幼儿配方奶粉9,215罐和康多蜜儿幼儿配方奶粉12,176罐（共计21,391罐）；没收违法所得88,637.25元。根据前述《行政处罚决定书》，鉴于上述奶粉不合格项为理化性指标，无相关不良反应事件反馈，且外贸公司及时停止销售并召回相关奶粉，上海市长宁区市场监督管理局遂依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第一款第（四）项：“当事人有下列情形之一的，应当依法从轻或者减轻行政处罚：……（四）其他依法从轻或者减轻行政处罚的”的规定作出处罚决定。外贸公司上述违法行为未构成情节严重，所受处罚事项不构成重大处罚，不会构成本次交易的实质性障碍。

上述行政处罚对外贸公司及其子公司日常经营业务不构成重大不利影响，对本次交易不构成实质性障碍。除上述事项外，外贸公司及其子公司报告期内不存在其他行政处罚。

（八）最近三年资产评估情况

外贸公司最近三年未进行过资产评估。

（九）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，外贸公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

（十）外贸公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，外贸公司的主要下属企业基本情况如下：

序号	公司名称	股权比例	成立时间	注册资本	注册地址	经营范围
1	上海市对外贸易浦东有限公	75%	1992年4月29	1,200万元	浦东高科西路1862	自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家规定的专营进

序号	公司名称	股权比例	成立时间	注册资本	注册地址	经营范围
	司		日		号	出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外），经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，国内贸易（除专项审批），自有房屋的租赁，食用农产品、饲料、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、食品添加剂、预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）的销售（凭许可证经营），仓储（除危险品），装卸服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
2	上海商都贸易有限公司	100%	1992 年 7 月 16 日	2,672.43 万元	中国（上海）自由贸易试验区日京路 161 号一层 A8 部位	经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；转口贸易、区内企业间的贸易；区内商业性简单加工及商务咨询服务；本企业房产物业管理及租赁；机电设备招标代理；货物和服务招标，竞争性谈判，询价等采购代理业务，政府采购咨询服务；科技咨询服务；翻译服务、预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）、以下限分支机构经营（乳制品（含婴幼儿配方乳粉））、机电产品、纺织品、化工产品（除危险品）、建筑装潢材料、五金交电的销售（以上咨询服务除经纪）；预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）。【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】
3	上海国际合作进出口有限公司	100%	1996 年 7 月 9 日	1,500 万元	上海市长宁区仙霞路 318-322 号 2205-06	经营和代理除国家规定以外的商品和技术进出口业务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），销售饲料、化工原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化

序号	公司名称	股权比例	成立时间	注册资本	注册地址	经营范围
					室	学品）、食品添加剂，食品流通。经营国际招标，国际租赁业务，承办中外合资、合作业务，“三来一补”；从事对外贸易咨询，除专项审批外的国内贸易批发、零售业务。【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】
4	上海久茂对外贸易有限公司	65%	1993 年 4 月 29 日	2,400 万元	浦东新区高科西路 1862 号 104 室	自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，经贸咨询，国内商业批发，零售（除专项规定之外）。【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】

截至 2019 年 9 月 30 日，外贸公司下属子公司中构成其最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的企业为浦东公司。浦东公司具体情况如下：

1、浦东公司基本情况

（1）基本情况简介

公司名称	上海市对外贸易浦东有限公司
成立日期	1992 年 4 月 29 日
法定代表人	王海涛
注册资本	1,200.00 万元人民币
注册地址	浦东高科西路 1862 号
主要办公地址	上海市浦东新区高科西路 1862 号 8 楼
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	913101151322090414
主要经营范围	自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外），经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，国内贸易（除专项审批），自有房屋的租赁，食用农产品、饲料、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、食品添加剂、预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）的销售（凭许可证经营），仓储（除危险品），装卸服务。【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】
营业期限	1992-04-29 至无固定期限

（2）历史沿革

1）历史沿革情况

① 1992 年 4 月成立

1992 年 4 月 25 日，上海市对外经济贸易委员会作出《关于同意上海市对外贸易公司在浦东新区设立“上海市对外贸易公司浦东公司”的批复》，同意上海市对外贸易公司（外贸公司前身）设立上海市对外贸易公司浦东公司。

1992 年 4 月 28 日，中国银行上海浦东分行出具《资金信用证明》及《验资证明书》，证明上海市对外贸易公司（外贸公司前身）向上海市对外贸易浦东有限公司拨付流动资金 600 万元。

1992 年 4 月 29 日，上海市工商行政管理局核发注册号为 150071000 的《企业法人营业执照》，上海市对外贸易公司浦东公司成立。

② 2003 年 3 月改制

2002 年 9 月 27 日，东方国际集团出具“东方国际发[2002]66 号”《关于对〈上海市对外贸易公司浦东公司进行改制请示〉的批复》，原则同意上海市对外贸易公司浦东公司进行改制。

2002 年 12 月 5 日，上海东安资产评估有限责任公司出具“东安评报(2002)第 288 号”《关于上海市对外贸易公司浦东公司整体资产评估报告》，评估结论为 2002 年 6 月 30 日上海市对外贸易公司浦东公司整体资产价值的评估结果取整为 8,965,855.80 元。

2002 年 12 月 25 日，上海市资产评审中心出具“沪评审[2002]984 号《关于上海市对外贸易公司浦东公司整体资产评估结果的确认通知》，对上述评估结果予以确认。

2002 年 12 月 30 日，外贸公司与肖忠、方婉君等 26 位自然人签署《上海市产权交易合同》，外贸公司将所持有的上海市对外贸易公司浦东公司 15%产权有偿转让给肖忠、方婉君等 26 位自然人，转让价格为 90 万元。

2003 年 1 月 16 日，东方国际集团出具“东方国际发[2003]2 号”《关于同意上海市对外贸易公司浦东公司改制的批复》，同意外贸公司所属的上海市对外贸易公司浦东公司改制为有限责任公司，公司名称为“上海市对外贸易浦东有限公司”，注册资金 600 万元，外贸公司出资 510 万元，占注册资本的 85%，

经营者群体出资 90 万元，占注册资本的 15%。外贸公司以浦东公司的净资产出资，经营者群体以现金方式出资。上海市对外贸易公司浦东公司的净资产价值 8,965,855.80 元，大于出资额的 3,865,855.80 元，外贸公司收回。

2003 年 2 月 10 日，外贸公司与所有自然人持股者共同制定并签署了《上海市对外贸易浦东有限公司章程》。

2003 年 2 月 24 日，浦东公司召开股东会，同意成立浦东公司，注册资金为 600 万元，外贸公司投资 510 万元，占 85%，自然人持股者投资 90 万元，占 15%。

2003 年 3 月 3 日，上海求信会计师事务所出具“求信会财字（2003）第 34 号”《验资报告》，确认截至 2003 年 2 月 28 日，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计 600 万元。各股东以货币出资 90 万元，以改制前公司的净资产出资 510 万元。

2003 年 3 月 18 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准本次变更登记，并换发了《营业执照》，证载注册资本 600 万元，企业类型为有限责任公司（国内合资）。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	510.0000	85.00%
2	曹铭	12.0000	2.00%
3	王大力	12.0000	2.00%
4	方婉君	8.5000	1.42%
5	肖忠	8.5000	1.42%
6	张亚风	8.0000	1.33%
7	张金海	6.0000	1.00%
8	李敏	6.0000	1.00%
9	刘国华	6.0000	1.00%
10	徐馨韵	6.0000	1.00%
11	胡柬	2.0000	0.33%
12	刘春雁	2.0000	0.33%
13	金令康	2.0000	0.33%
14	陈维华	2.0000	0.33%
15	邢伟光	1.0000	0.17%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
16	莫晓憬	1.0000	0.17%
17	王剑	1.0000	0.17%
18	朱彪	1.0000	0.17%
19	乔建琪	1.0000	0.17%
20	王颖	0.5000	0.08%
21	褚卫星	0.5000	0.08%
22	夏龙珍	0.5000	0.08%
23	赵玲玲	0.5000	0.08%
24	邱晓萌	0.5000	0.08%
25	陈容华	0.5000	0.08%
26	刘壹宏	0.5000	0.08%
27	白懿琼	0.5000	0.08%
合计		600.0000	100.00%

③ 2005 年 6 月股权转让

2005 年 4 月 15 日，浦东公司召开股东会，同意白懿琼将其持有的 0.08%股权转让给龚佳；陈维华将其持有的 0.33%股权转让给黄嵘；王大力将其持有的 2%股权中的 0.42%股权转让给唐耀昌，0.33%股权转让给邱晓萌，0.17%股权转让给宋骏，1.08%股权转让给肖忠；曹铭将其持有的 2%股权中的 0.46%转让给肖忠，1.54%股权转让给张亚凤。同日，上述股权转让各方签署了《上海对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2005 年 6 月 2 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	510.0000	85.00%
2	肖忠	17.7500	2.96%
3	张亚凤	17.2500	2.88%
4	方婉君	8.5000	1.42%
5	张金海	6.0000	1.00%
6	龚佳	0.5000	0.08%
7	宋骏	1.0000	0.17%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
8	李敏	6.0000	1.00%
9	刘国华	6.0000	1.00%
10	徐馨韵	6.0000	1.00%
11	胡柬	2.0000	0.33%
12	刘春雁	2.0000	0.33%
13	金令康	2.0000	0.33%
14	邢伟光	1.0000	0.17%
15	莫晓憬	1.0000	0.17%
16	刘壹宏	0.5000	0.08%
17	王剑	1.0000	0.17%
18	朱彪	1.0000	0.17%
19	乔建琪	1.0000	0.17%
20	王颖	0.5000	0.08%
21	褚卫星	0.5000	0.08%
22	夏龙珍	0.5000	0.08%
23	赵玲玲	0.5000	0.08%
24	邱晓萌	2.5000	0.42%
25	陈容华	0.5000	0.08%
26	唐耀昌	2.5000	0.42%
27	黄嵘	2.0000	0.33%
合计		600.0000	100.00%

④ 2007 年 6 月增资

2007 年 6 月 7 日，浦东公司召开股东会，同意浦东公司注册资本由 600 万元增至 1,000 万元。

2007 年 6 月 18 日，上海沪港金茂会计师事务所有限公司出具“沪金审验(2007)第 954 号”《验资报告》，确认截至 2007 年 6 月 15 日，浦东公司已将未分配利润 400 万元转增资本，变更后累计实收资本 1,000 万元。

2007 年 6 月 21 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准本次变更，并换发了《营业执照》。本次增资后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	850.0000	85.00%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
2	肖忠	29.5800	2.96%
3	张亚风	28.7500	2.88%
4	方婉君	14.1800	1.42%
5	张金海	10.0000	1.00%
6	李敏	10.0000	1.00%
7	刘国华	10.0000	1.00%
8	徐馨韵	10.0000	1.00%
9	邱晓萌	4.1700	0.42%
10	唐耀昌	4.1700	0.42%
11	胡東	3.3300	0.33%
12	黄嵘	3.3300	0.33%
13	刘春雁	3.3300	0.33%
14	金令康	3.3300	0.33%
15	邢伟光	1.6700	0.17%
16	莫晓憬	1.6700	0.17%
17	王剑	1.6700	0.17%
18	朱彪	1.6700	0.17%
19	乔建琪	1.6700	0.17%
20	宋骏	1.6700	0.17%
21	赵玲玲	0.8300	0.08%
22	王颖	0.8300	0.08%
23	褚卫星	0.8300	0.08%
24	夏龙珍	0.8300	0.08%
25	陈容华	0.8300	0.08%
26	刘壹宏	0.8300	0.08%
27	龚佳	0.8300	0.08%
合计		1,000.0000	100.00%

⑤ 2007 年 12 月增资

2007 年 12 月 5 日，浦东公司召开股东会，同意浦东公司注册资本由 1,000 万元增至 1,058.8235 万元。

2007 年 12 月 7 日，上海沪财瑞会计师事务所有限公司出具“沪财瑞会验(2007)2-039 号《验资报告》，确认截至 2007 年 12 月 7 日，浦东公司已将盈余公积 588,235.29 元转增资本，变更后累计实收资本 10,588,235.29 元。

2007 年 12 月 18 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准本次变更，并换发了《营业执照》。本次增资后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	85.00%
2	肖忠	31.3246	2.96%
3	张亚风	30.4452	2.88%
4	方婉君	15.0038	1.42%
5	张金海	10.5880	1.00%
6	李敏	10.5880	1.00%
7	刘国华	10.5880	1.00%
8	徐馨韵	10.5880	1.00%
9	邱晓萌	4.4152	0.42%
10	唐耀昌	4.4187	0.42%
11	胡柬	3.5258	0.33%
12	黄嵘	3.5258	0.33%
13	刘春雁	3.5258	0.33%
14	金令康	3.5258	0.33%
15	邢伟光	1.7682	0.17%
16	莫晓憬	1.7682	0.17%
17	王剑	1.7682	0.17%
18	朱彪	1.7682	0.17%
19	乔建琪	1.7682	0.17%
20	宋骏	1.7682	0.17%
21	赵玲玲	0.8788	0.08%
22	王颖	0.8788	0.08%
23	褚卫星	0.8788	0.08%
24	夏龙珍	0.8788	0.08%
25	陈容华	0.8788	0.08%
26	刘壹宏	0.8788	0.08%
27	龚佳	0.8788	0.08%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
合计		1,058.8235	100.00%

⑥ 2008 年 1 月股权转让、增资

2007 年 11 月 27 日，东方国际集团出具“东方国际发（2007）100 号”《关于同意上海市对外贸易浦东有限公司增资扩股的批复》，原则同意外贸公司所属浦东公司的增资扩股方案。增资扩股后，浦东公司的注册资本增至 1,200 万元，先用浦东公司盈余公积同比例转增资本 588,235.29 元，再由内部自然人增加注册资本 1,411,764.71 元，外贸公司占 75%，公司经营者群体占 25%。

2007 年 12 月 21 日，浦东公司召开股东会，同意方婉君将其持有的 1.42%股权转让给唐耀昌，同意刘国华将其持有的 1.00%股权转让给唐耀昌，同意龚佳将其持有的 0.08%股权转让给唐耀昌。同日，上述股权转让各方签署《上海市对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2007 年 12 月 21 日，浦东公司召开股东会，同意浦东公司注册资本由 1,058.8235 万元增至 1,200 万元。

2007 年 12 月 24 日，上海沪财瑞会计师事务所有限公司出具“沪财瑞会验(2007)2-046 号《验资报告》，确认截至 2007 年 12 月 21 日，浦东公司已收到自然人肖忠等 12 人缴纳的出资额合计 4,275,000.30 元，其中实收资本 1,411,764.71 万元，变更后的累计实收资本 1,200 万元。

2008 年 1 月 9 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准本次变更，并换发了《营业执照》。本次增资及股权转让后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	唐耀昌	86.0086	7.17%
3	肖忠	48.1200	4.01%
4	张亚风	36.0000	3.00%
5	张金海	21.1200	1.76%
6	李敏	21.1200	1.76%
7	徐馨韵	21.1200	1.76%
8	黄嵘	21.1200	1.76%
9	邱晓萌	12.0000	1.00%
10	胡柬	5.2800	0.44%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
11	金令康	5.2800	0.44%
12	刘春雁	3.5258	0.29%
13	乔建琪	3.4800	0.29%
14	莫晓憬	3.4800	0.29%
15	邢伟光	1.7682	0.15%
16	王剑	1.7682	0.15%
17	朱彪	1.7682	0.15%
18	宋骏	1.7682	0.15%
19	赵玲玲	0.8788	0.07%
20	王颖	0.8788	0.07%
21	褚卫星	0.8788	0.07%
22	夏龙珍	0.8788	0.07%
23	陈容华	0.8788	0.07%
24	刘壹宏	0.8788	0.07%
合计		1,200.0000	100.00%

⑦ 2010 年 9 月股权转让

2010 年 6 月 2 日，浦东公司召开股东会，同意唐耀昌将其持有的 5.80%股权、金令康将其持有的 0.44%股权、宋骏将其持有的 0.15%股权分别转让给肖忠等 20 位自然人。同日，上述股权转让各方签署了《上海对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2010 年 9 月 3 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	唐耀昌	16.4426	1.37%
3	肖忠	65.9349	5.49%
4	张亚风	49.3279	4.11%
5	张金海	28.9390	2.41%
6	李敏	28.9390	2.41%
7	徐馨韵	28.9390	2.41%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
8	黄嵘	28.9390	2.41%
9	邱晓萌	16.4426	1.37%
10	胡柬	7.2345	0.60%
11	刘春雁	4.8311	0.40%
12	乔建琪	4.7684	0.40%
13	莫晓憬	4.7684	0.40%
14	邢伟光	2.4228	0.20%
15	王剑	2.4228	0.20%
16	朱彪	2.4228	0.20%
17	赵玲玲	1.2042	0.10%
18	王颖	1.2042	0.10%
19	褚卫星	1.2042	0.10%
20	夏龙珍	1.2042	0.10%
21	陈容华	1.2042	0.10%
22	刘壹宏	1.2042	0.10%
合计		1,200.0000	100.00%

⑧ 2014 年 2 月股权转让

2013 年 7 月 2 日，浦东公司召开股东会，同意夏龙珍将其持有的 0.1%股权转让给王剑。同日，夏龙珍与王剑签署《上海对外贸易浦东有限公司自然人股权转让协议》。

2014 年 1 月 10 日，浦东公司召开股东会，同意唐耀昌将其持有的 1.37%股权转让给王剑等 13 名自然人，同日，上述股权转让各方分别签署了《上海对外贸易浦东有限公司自然人股权转让协议》。

2014 年 2 月 24 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	肖忠	65.9349	5.49%
3	张亚风	49.3279	4.11%
4	张金海	28.9390	2.41%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
5	李敏	28.9390	2.41%
6	徐馨韵	28.9390	2.41%
7	黄嵘	28.9390	2.41%
8	邱晓萌	16.4426	1.37%
9	胡柬	7.2345	0.60%
10	刘春雁	4.8311	0.40%
11	乔建琪	4.7684	0.40%
12	莫晓憬	4.7684	0.40%
13	邢伟光	2.4228	0.20%
14	王剑	7.0696	0.59%
15	朱彪	2.4228	0.20%
16	赵玲玲	1.2042	0.10%
17	王颖	1.2042	0.10%
18	褚卫星	1.2042	0.10%
19	陈容华	3.2042	0.27%
20	刘壹宏	1.2042	0.10%
21	王晓江	1.0000	0.08%
22	宦琳琳	1.0000	0.08%
23	薛见明	1.0000	0.08%
24	陆灵	1.0000	0.08%
25	袁颖	1.0000	0.08%
26	张艳	1.0000	0.08%
27	许佳华	1.0000	0.08%
28	徐凯洁	1.0000	0.08%
29	陈勇平	1.0000	0.08%
30	王嫣	1.0000	0.08%
31	姜一	1.0000	0.08%
合计		1,200.0000	100.00%

⑨ 2015 年 2 月股权转让

2014 年 12 月 10 日，浦东公司召开股东会，同意乔建琪将其持有的 0.4%股权转让给徐馨韵、李敏。同日，上述股权转让各方签署了《上海对外贸易浦东有限公司自然人股权转让协议》。

2015 年 2 月 3 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	肖忠	65.9349	5.49%
3	张亚风	49.3279	4.11%
4	张金海	28.9390	2.41%
5	李敏	31.3232	2.61%
6	徐馨韵	31.3232	2.61%
7	黄嵘	28.9390	2.41%
8	邱晓萌	16.4426	1.37%
9	胡柬	7.2345	0.60%
10	刘春雁	4.8311	0.40%
11	莫晓憬	4.7684	0.40%
12	邢伟光	2.4228	0.20%
13	王剑	7.0696	0.59%
14	朱彪	2.4228	0.20%
15	赵玲玲	1.2042	0.10%
16	王颖	1.2042	0.10%
17	褚卫星	1.2042	0.10%
18	陈容华	3.2042	0.27%
19	刘壹宏	1.2042	0.10%
20	王晓江	1.0000	0.08%
21	宦琳琳	1.0000	0.08%
22	薛见明	1.0000	0.08%
23	陆灵	1.0000	0.08%
24	袁颖	1.0000	0.08%
25	张艳	1.0000	0.08%
26	许佳华	1.0000	0.08%
27	徐凯洁	1.0000	0.08%
28	陈勇平	1.0000	0.08%
29	王嫣	1.0000	0.08%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
30	姜一	1.0000	0.08%
合计		1,200.0000	100.00%

⑩ 2015 年 8 月股权转让

2015 年 7 月 20 日，浦东公司召开股东会，同意邢伟光将其持有的 0.20%股权转让给胡柬。同日，上述股权转让双方签署了《上海对外贸易浦东有限公司自然人股权转让协议》。

2015 年 8 月 14 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	肖忠	65.9349	5.49%
3	张亚风	49.3279	4.11%
4	张金海	28.9390	2.41%
5	李敏	31.3232	2.61%
6	徐馨韵	31.3232	2.61%
7	黄嵘	28.9390	2.41%
8	邱晓萌	16.4426	1.37%
9	胡柬	9.6573	0.80%
10	刘春雁	4.8311	0.40%
11	莫晓憬	4.7684	0.40%
12	王剑	7.0696	0.59%
13	朱彪	2.4228	0.20%
14	赵玲玲	1.2042	0.10%
15	王颖	1.2042	0.10%
16	褚卫星	1.2042	0.10%
17	陈容华	3.2042	0.27%
18	刘壹宏	1.2042	0.10%
19	王晓江	1.0000	0.08%
20	宦琳琳	1.0000	0.08%
21	薛见明	1.0000	0.08%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
22	陆灵	1.0000	0.08%
23	袁颖	1.0000	0.08%
24	张艳	1.0000	0.08%
25	许佳华	1.0000	0.08%
26	徐凯洁	1.0000	0.08%
27	陈勇平	1.0000	0.08%
28	王嫣	1.0000	0.08%
29	姜一	1.0000	0.08%
合计		1,200.0000	100.00%

⑪ 2016 年 4 月股权转让

2016 年 3 月 1 日，浦东公司召开股东会，同意王剑将其持有的 0.33%股权转让给吴峥、杨梦嫣、施奕之、武岳峰、汪佳颖。同日，转让各方签署了《上海对外贸易浦东有限公司自然人股权转让协议》。

2016 年 3 月 2 日，浦东公司召开股东会，同意王剑将其持有的 0.26%股权转让给胡柬，赵玲玲将其持有的 0.1%股权转让给王颖。同日，转让各方签署了《上海对外贸易浦东有限公司自然人股权转让协议》。

2016 年 4 月 8 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	肖忠	65.9349	5.49%
3	张亚风	49.3279	4.11%
4	张金海	28.9390	2.41%
5	李敏	31.3232	2.61%
6	徐馨韵	31.3232	2.61%
7	黄嵘	28.9390	2.41%
8	邱晓萌	16.4426	1.37%
9	胡柬	11.7942	0.98%
10	刘春雁	4.8311	0.40%
11	莫晓憬	4.7684	0.40%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
12	朱彪	2.4228	0.20%
13	王颖	3.3411	0.28%
14	褚卫星	1.2042	0.10%
15	陈容华	3.2042	0.27%
16	刘壹宏	1.2042	0.10%
17	王晓江	1.0000	0.08%
18	宦琳琳	1.0000	0.08%
19	薛见明	1.0000	0.08%
20	陆灵	1.0000	0.08%
21	袁颖	1.0000	0.08%
22	张艳	1.0000	0.08%
23	许佳华	1.0000	0.08%
24	徐凯洁	1.0000	0.08%
25	陈勇平	1.0000	0.08%
26	王嬿	1.0000	0.08%
27	姜一	1.0000	0.08%
28	吴峥	0.8000	0.07%
29	杨梦嫣	0.8000	0.07%
30	施奕之	0.8000	0.07%
31	武岳峰	0.8000	0.07%
32	汪佳颖	0.8000	0.07%
合计		1,200.0000	100.00%

⑫ 2018 年 1 月股权转让

2017 年 10 月 10 日，浦东公司召开股东会，同意陈容华将其持有的 0.27%股权转让给姜一，陆灵将其持有的 0.08%股权转让给徐凯洁。同日，上述股权转让各方分别签署了《上海对外贸易浦东有限公司自然人股权转让协议》。

2018 年 1 月 5 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
2	肖忠	65.9349	5.49%
3	张亚风	49.3279	4.11%
4	张金海	28.9390	2.41%
5	李敏	31.3232	2.61%
6	徐馨韵	31.3232	2.61%
7	黄嵘	28.9390	2.41%
8	邱晓萌	16.4426	1.37%
9	胡柬	11.7942	0.98%
10	刘春雁	4.8311	0.40%
11	莫晓憬	4.7684	0.40%
12	朱彪	2.4228	0.20%
13	王颖	3.3411	0.28%
14	褚卫星	1.2042	0.10%
15	刘壹宏	1.2042	0.10%
16	王晓江	1.0000	0.08%
17	宦琳琳	1.0000	0.08%
18	薛见明	1.0000	0.08%
19	袁颖	1.0000	0.08%
20	张艳	1.0000	0.08%
21	许佳华	1.0000	0.08%
22	徐凯洁	2.0000	0.17%
23	陈勇平	1.0000	0.08%
24	王嫣	1.0000	0.08%
25	姜一	4.2042	0.35%
26	吴峥	0.8000	0.07%
27	杨梦嫣	0.8000	0.07%
28	施奕之	0.8000	0.07%
29	武岳峰	0.8000	0.07%
30	汪佳颖	0.8000	0.07%
合计		1,200.0000	100.00%

⑬ 2018 年 8 月股权转让

2018 年 7 月 13 日，浦东公司召开股东会，同意宦琳琳将其持有的 0.08%股权转让给肖忠。同日，上述股权转让双方签署了《上海对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2018 年 8 月 8 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	肖忠	66.9349	5.58%
3	张亚风	49.3279	4.11%
4	张金海	28.9390	2.41%
5	李敏	31.3232	2.61%
6	徐馨韵	31.3232	2.61%
7	黄嵘	28.9390	2.41%
8	邱晓萌	16.4426	1.37%
9	胡柬	11.7942	0.98%
10	刘春雁	4.8311	0.40%
11	莫晓憬	4.7684	0.40%
12	朱彪	2.4228	0.20%
13	王颖	3.3411	0.28%
14	褚卫星	1.2042	0.10%
15	刘壹宏	1.2042	0.10%
16	王晓江	1.0000	0.08%
17	薛见明	1.0000	0.08%
18	袁颖	1.0000	0.08%
19	张艳	1.0000	0.08%
20	许佳华	1.0000	0.08%
21	徐凯洁	2.0000	0.17%
22	陈勇平	1.0000	0.08%
23	王嫣	1.0000	0.08%
24	姜一	4.2042	0.35%
25	吴峥	0.8000	0.07%
26	杨梦嫣	0.8000	0.07%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
27	施奕之	0.8000	0.07%
28	武岳峰	0.8000	0.07%
29	汪佳颖	0.8000	0.07%
合计		1,200.0000	100.00%

⑭ 2018 年 11 月股权转让

2018 年 10 月 15 日，浦东公司召开股东会，同意薛见明将其持有的 0.08%股权转让给肖忠，吴峥将其所持 0.07%转让给肖忠。同日，上述股权转让各方分别签署了《上海对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2018 年 11 月 11 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	肖忠	68.7349	5.73%
3	张亚风	49.3279	4.11%
4	张金海	28.9390	2.41%
5	李敏	31.3232	2.61%
6	徐馨韵	31.3232	2.61%
7	黄嵘	28.9390	2.41%
8	邱晓萌	16.4426	1.37%
9	胡柬	11.7942	0.98%
10	刘春雁	4.8311	0.40%
11	莫晓憬	4.7684	0.40%
12	朱彪	2.4228	0.20%
13	王颖	3.3411	0.28%
14	褚卫星	1.2042	0.10%
15	刘壹宏	1.2042	0.10%
16	王晓江	1.0000	0.08%
17	袁颖	1.0000	0.08%
18	张艳	1.0000	0.08%
19	许佳华	1.0000	0.08%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
20	徐凯洁	2.0000	0.17%
21	陈勇平	1.0000	0.08%
22	王嬿	1.0000	0.08%
23	姜一	4.2042	0.35%
24	杨梦嫣	0.8000	0.07%
25	施奕之	0.8000	0.07%
26	武岳峰	0.8000	0.07%
27	汪佳颖	0.8000	0.07%
合计		1,200.0000	100.00%

⑮2019 年 9 月股权转让

2019 年 7 月 9 日，浦东公司召开股东会，同意袁颖将其持有的 0.08%股权转让给肖忠，汪佳颖将其所持 0.07%转让给肖忠。同日，上述股权转让各方分别签署了《上海对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2019 年 9 月 3 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

本次变更后，浦东公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
1	外贸公司	900.0000	75.00%
2	肖忠	70.5349	5.88%
3	张亚风	49.3279	4.11%
4	张金海	28.9390	2.41%
5	李敏	31.3232	2.61%
6	徐馨韵	31.3232	2.61%
7	黄嵘	28.9390	2.41%
8	邱晓萌	16.4426	1.37%
9	胡柬	11.7942	0.98%
10	刘春雁	4.8311	0.40%
11	莫晓憬	4.7684	0.40%
12	朱彪	2.4228	0.20%
13	王颖	3.3411	0.28%
14	褚卫星	1.2042	0.10%

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例
15	刘壹宏	1.2042	0.10%
16	王晓江	1.0000	0.08%
17	张艳	1.0000	0.08%
18	许佳华	1.0000	0.08%
19	徐凯洁	2.0000	0.17%
20	陈勇平	1.0000	0.08%
21	王嬿	1.0000	0.08%
22	姜一	4.2042	0.35%
23	杨梦嫣	0.8000	0.07%
24	施奕之	0.8000	0.07%
25	武岳峰	0.8000	0.07%
合计		1,200.0000	100.00%

此后至本报告书签署日，浦东公司未再发生增资、减资或股权转让等股权变动。

2）最近三年进行增减资及股权转让的情况

浦东公司最近三年增减资及股权转让的情况如下：

① 2018 年 1 月股权转让

2017 年 10 月 10 日，浦东公司召开股东会，同意陈容华将其持有的 0.27%股权转让给姜一，陆灵将其持有的 0.08%股权转让给徐凯洁。同日，上述股权转让各方分别签署了《上海对外贸易浦东有限公司自然人股权转让协议》。

2018 年 1 月 5 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

② 2018 年 8 月股权转让

2018 年 7 月 13 日，浦东公司召开股东会，同意宦琳琳将其持有的 0.08%股权转让给肖忠。同日，上述股权转让双方签署了《上海对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2018 年 8 月 8 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

③ 2018 年 11 月股权转让

2018 年 10 月 15 日，浦东公司召开股东会，同意薛见明将其持有的 0.08%股权转让给肖忠，吴峥将其所持 0.07%转让给肖忠。同日，上述股权转让各方分别签署了《上海对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2018 年 11 月 11 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

④ 2019 年 9 月股权转让

2019 年 7 月 9 日，浦东公司召开股东会，同意袁颖将其持有的 0.08%股权转让给肖忠，汪佳颖将其所持 0.07%转让给肖忠。同日，上述股权转让各方分别签署了《上海对外贸易浦东有限公司股权转让协议》。

2019 年 9 月 3 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准了本次变更，并换发了《营业执照》。

（3）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，外贸公司持有浦东公司 75%股权，为浦东公司控股股东，东方国际集团为浦东公司实际控制人。浦东公司的股权控制结构如下图所示：

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1）主要资产状况

根据浦东公司经审计的财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，浦东公司总资产为 43,734.46 万元，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	6,735.12	15.40%
交易性金融资产	470.17	1.08%

项目	金额	占总资产比例
应收票据	9,238.19	21.12%
应收账款	5,382.38	12.31%
预付款项	12,901.70	29.50%
其他应收款	621.62	1.42%
存货	2,249.41	5.14%
其他流动资产	334.20	0.76%
流动资产合计	37,932.79	86.73%
其他权益工具投资	5,679.96	12.99%
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	92.98	0.21%
固定资产	27.72	0.06%
递延所得税资产	1.02	0.00%
非流动资产合计	5,801.67	13.27%
资产总计	43,734.46	100.00%

① 不动产权

截至本报告书签署日，浦东公司拥有的房地产权证情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
1	沪房地黄字（2004）第003786号	浦东公司	北京东路666号12F、地下车位	黄浦区南京东路136街坊1丘	转让	综合	23,850.00	222.60	办公楼

② 商标及域名

截至本报告书签署日，浦东公司拥有域名3项，具体情况如下表所示：

序号	主办单位	ICP备案号	网站名称	网址	网站域名
1	上海市对外贸易浦东有限公司	/	/	/	sftcpd.cn
2	上海市对外贸易浦东有限公司	/	/	/	sftcpd.com.cn
3	上海市对外贸易浦东有限公司	/	/	/	sftcpd.com

③ 经营许可

A. 对外贸易类

a. 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
上海市对外贸易浦东有限公司	3100132209041	2019.8.12

b. 报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
上海市对外贸易浦东有限公司	3122210082	进出口货物收发货人

c. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型
上海市对外贸易浦东有限公司	3100705446	自理报检

d. 境内进口商备案

公司名称	企业备案号
上海市对外贸易浦东有限公司	3112000207

B. 商品流通和商业经营

a. 食品经营许可证

公司名称	经营内容	许可证号	发证日期	有效期至
上海市对外贸易浦东有限公司	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）	JY13101150176500	2019.11.13	2024.11.12

b. 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
上海市对外贸易浦东有限公司	酒类商品批发	证发沪酒专字第0306020101003979号	2017.10.10-2020.10.09

c. 危险化学品经营许可证

公司名称	许可经营范围	许可证号	发证日期	有效期至
上海市对外贸易浦东有限公司	批发（不带储存设施）白磷等	沪（浦）安监管危经许[2017]200966	2017.4.17	2020.4.16

2）主要负债状况

根据浦东公司经审计的财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，浦东公司总负债为 37,608.61 万元，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
短期借款	22.14	0.06%
应付账款	13,250.76	35.23%
预收款项	17,708.55	47.09%
应付职工薪酬	346.46	0.92%
应交税费	52.80	0.14%
其他应付款	5,039.12	13.40%
流动负债合计	36,419.83	96.84%
递延所得税负债	1,188.78	3.16%
非流动负债合计	1,188.78	3.16%
负债合计	37,608.61	100.00%

3）资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，浦东公司不存在资产抵押、质押、担保或其他权利限制的情形。

（5）浦东公司最近两年一期的财务数据

浦东公司最近两年一期经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	43,734.46	38,497.76	44,150.06
负债合计	37,608.61	32,536.40	35,785.52
所有者权益合计	6,125.85	5,961.36	8,364.54
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	86,397.40	99,513.58	106,135.16
利润总额	934.23	1,539.90	1,096.15
净利润	715.37	1,196.07	849.84

（6）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，浦东公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（7）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

截至本报告书签署日，浦东公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政处罚等。

（8）最近三年资产评估情况

浦东公司最近三年未进行过资产评估。

（9）浦东公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，浦东公司无下属子公司。

（10）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，浦东公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

二、荣恒公司 100%股权

荣恒公司成立于 1992 年，目前已经形成了以内衣、医药化工为主的出口经营团队，以及以医疗器械和游乐设施为主的进口经营团队。荣恒公司掌握和控制较为完整的产品供应链体系，在内衣业务和医药化工领域具有专业竞争优势。

（一）基本情况简介

公司名称	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司
成立日期	1992 年 12 月 16 日
法定代表人	陈浩
注册资本	10,000 万元人民币
注册地址	上海市浦东新区高科西路 1862 号 407 室
主要办公地址	上海市虹口区四平路 210 号（家纺大厦）11-12 楼
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	913100001322166206
主要经营范围	自营和代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的商品及技术的进出口业务，开展“三来一补”、进料加工业务，经营对销贸易和转口贸易，建筑工程设计，知识产权代理（除专利），国内贸易（除专项规定），经贸咨询，房产咨询（不含经纪），燃气器具、医疗器械（含一类，二、三类具体范围详见许可证、凭许可证经营）的销售，食品销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

营业期限	1992-12-16 至无固定期限

（二）历史沿革

1、历史沿革情况

（1）1992 年 12 月，公司成立

荣恒公司由上海市家用纺织品进出口公司、上海市外经贸投资开发公司、上海荣臣实业总公司共同发起设立，注册资本 1,000 万元。

1992 年 12 月 14 日，上海市家用纺织品进出口公司、上海市外经贸投资开发公司、上海荣臣实业总公司共同出具《资金信用证明》，确认上海荣恒注册资金 1,000 万元的真实性，其中上海市外经贸投资开发公司出资 450 万元、上海荣臣实业总公司出资 350 万元、上海市家用纺织品进出口公司出资 200 万元。同日，上海中华会计师事务所对上海荣恒注册资金 1,000 万元进行验证，并出具了《验资证明书》。

1992 年 12 月 16 日，荣恒公司取得上海市工商局颁发的注册号为 150145000 的《营业执照》。荣恒公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海市外经贸投资开发公司	450.00	45.00
上海荣臣实业总公司	350.00	35.00
上海市家用纺织品进出口公司	200.00	20.00
合计	**1,000.00**	**100.00**

（2）1997 年 12 月，公司更名

1997 年 7 月 22 日，东方国际集团作出的《关于同意上海荣恒国际贸易公司更名转制的批复》（东方国际发[1997]009 号），同意荣恒公司企业名称变更为“东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司”。

1997 年 9 月 4 日，国家工商行政管理局企业注册局作出《企业名称核准通知函》（[1997]企名函字 116 号），同意荣恒公司名称变更为“东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司”。

1997 年 10 月 21 日，上海市对外经济贸易委员会下发《市外经贸委关于同

意上海荣恒国际贸易公司更名及扩大进出口经营范围的批复》（沪经贸贸发字（1997）第 1312 号），对荣恒公司的更名事项进行了批复。

1997 年 12 月 15 日，上海荣恒召开股东会暨第二届第一次董事会并通过决议，同意上海荣恒更名、改制。

1997 年 12 月 18 日，上海市工商行政管理局作出编号为 01199712180211 的《名称变更核准通知书》，同意荣恒公司的名称变更。

（3）1997 年 12 月，第一次股权转让，第一次增资

1994 年 8 月，荣恒公司第四届董事会决议通过，同意家纺公司新增出资额 150 万元，荣恒公司的注册资本由 1,000 万元增至 1,150 万元，并办理验资手续。至此，荣恒公司注册资金合计 1,150 万元，其中上海市外经贸投资开发公司出资 450 万元，占出资总额的 39.14%；上海荣臣实业总公司出资 350 万元，占出资总额的 30.43%，上海市家用纺织品进出口公司出资 350 万元，占出资总额的 30.43%。

1997 年 8 月 4 日，上海荣恒召开股东会，同意上海市外经贸投资开发公司投资于上海荣恒的 39.14%资产划转东方国际集团经营，东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司（由“上海市家用纺织品进出口公司”变更而来）的 30.43%资产和上海荣臣（集团）公司（由“上海荣臣实业总公司”变更而来）的 30.43%资产保留不变。

1997 年 9 月 11 日，东方国际集团、上海市外经贸投资开发公司、东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司、上海荣臣（集团）公司共同签订《关于上海荣恒国际贸易部分股权转让协议书》，一致同意经贸公司股权转让给东方国际集团。

1997 年 12 月 18 日，上海金茂会计师事务所出具了沪金报（97）第 527 号《验资报告》，确认截至 1994 年 8 月 2 日，荣恒公司已收到上海市家用纺织品进出口公司新增注册资本 150 万元，出资方式为货币出资。

1997 年 12 月 22 日，上海市工商行政管理局核准本次变更并向荣恒公司换发了《营业执照》。本次变更后，荣恒公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	450.00	39.14
上海荣臣（集团）公司	350.00	30.43
东方国际集团上海家用纺织品进出口有限公司	350.00	30.43
合计	**1,150.00**	**100.00**

（4）2000 年 2 月，第二次股权转让、第二次增资

1999 年，东方国际集团将所持荣恒公司 39.14%股权及对荣恒公司的债权转让予东方创业，东方创业将该债权对荣恒公司实施债转股，其中 1,315 万元转为注册资本，其余转入资本公积，荣恒公司同时将 1,035 万元盈余公积转为注册资本，由全体股东按债转股前的持股比例享有对应的所有者权益，公司注册资本增至 3,500 万元。相关事项于 1999 年 10 月 22 日获东方国际集团《关于东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司清理部分坏账和调整注册资本的批复》同意。新增注册资本实收情况经上海金茂会计师事务所“沪金报(99)A3030 号”《验资报告》确认。

1999 年 10 月 25 日，上海金茂会计师事务所出具沪金报(99)A3030 号《验资报告》验明，确认截至 1999 年 10 月 23 日，荣恒公司增加实收资本 1,315 万元，盈余公积转增实收资本 1,035 万元，实收资本增至 3,500 万元。

2000 年 2 月 29 日，荣恒公司就上述股权转让和增资事项于上海市工商行政管理局办理了工商变更登记，并换发了《营业执照》。本次股权转让及增资后，荣恒公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际创业股份有限公司	2,170.00	62.00
上海荣臣（集团）公司	665.00	19.00
东方国际集团上海家用纺织品进出口有限公司	665.00	19.00
合计	**3,500.00**	**100.00**

（5）2006 年 12 月，第三次股权转让

2006 年 10 月 27 日，荣恒公司召开股东会并通过决议，同意东方创业将其持有的荣恒公司 62%股权有偿转让给外贸公司，转让价格以荣恒公司 2006 年 6 月 30 日为基准日的资产评估值为准，其他股东放弃优先购买权。同日，本次转

让双方签订了《股权转让协议》，转让价格为 27,998,406.18 元。

2006 年 12 月 19 日，上海联合产权交易出具的《产权交易凭证（A 类）》（0001699 号），对转让事宜进行了确认。

2006 年 12 月 29 日，荣恒公司就本次股权转让事项于上海市工商行政管理局浦东新区办理了工商变更登记，并换发了《营业执照》。本次股权转让后，荣恒公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	2,170.00	62.00
上海荣臣（集团）公司	665.00	19.00
东方国际集团上海家用纺织品进出口有限公司	665.00	19.00
合计	**3,500.00**	**100.00**

（6）2007 年 7 月，第一次减资

2007 年 4 月 2 日，荣恒公司召开股东会并通过决议，同意荣臣公司从荣恒公司撤资，荣恒公司注册资本减至 2,835 万元，其他两名股东出资额不变，并通过章程修正案。同日，减资后荣恒公司两名股东作出股东会决议，同意荣恒公司该减资事宜，通过公司章程修正案。

2007 年 4 月 17 日，荣恒公司在中国工商报刊登了相关《减资公告》。

2007 年 6 月 28 日，上海明宇大亚会计师事务所有限公司出具沪明宇验(2007)第 1062 号《验资报告》，确认截至 2006 年 6 月 30 日，公司实收资本为 2,835 万元。

2007 年 7 月 9 日，荣恒公司就本次减资事项于上海市工商行政管理局浦东新区分局办理了工商变更登记，并换发了注册号为 310115000004281 号的《营业执照》。本次减资后，荣恒公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	2,170.00	76.54
东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司	665.00	23.46
合计	**2,835.00**	**100.00**

（7）2008 年 10 月，第三次增资

2008 年 9 月 11 日，荣恒公司召开股东会并通过决议，同意荣恒公司的注册资本增至 3,500 万元。其中，股东东方国际集团实缴资本 7,893,744.20 元，665 万元作为注册资本，其余转入资本公积。

2008 年 9 月 28 日，上海明宇大亚会计师事务所有限公司出具沪明宇验(2008)第 1430 号《验资报告》，确认截至 2007 年 12 月 26 日，荣恒公司累计实收资本为 3,500 万元，其中，新增注册资本 665 万元，出资方式为货币出资。

2008 年 10 月 28 日，荣恒公司于上海市工商行政管理局浦东新区分局办理了工商变更登记，并换发了《营业执照》。本次增资后，荣恒公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	2,170.00	62.00
东方国际（集团）有限公司	665.00	19.00
东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司	665.00	19.00
合计	**3,500.00**	**100.00**

（8）2010 年 7 月，第四次股权转让

2010 年 6 月 17 日，东方国际集团与家纺公司签订《国有股权无偿划转协议》，约定由家纺公司以 2008 年 12 月 31 日荣恒公司经审计后的账面值为依据将其持有的荣恒公司 19%股权无偿划转至东方国际集团。

2010 年 6 月 17 日，荣恒公司召开股东会并作出通过决议，同意将家纺公司持有的荣恒公司 19%股权，无偿划转至东方国际集团。其他股东放弃优先受让权。

2010 年 7 月 21 日，荣恒公司取得了上海市工商行政管理局浦东新区分局换发的《营业执照》。本次股权转让后，荣恒公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	2,170.00	62.00
东方国际（集团）有限公司	1,330.00	38.00
合计	**3,500.00**	**100.00**

（9）2015 年 2 月，第五次股权转让

2014 年 12 月 27 日，东方国际集团作出《关于将集团本部所持荣恒国贸股权无偿划转至外贸公司的通知》（东方国际发[2014]33 号），同意以 2014 年 11 月

30 日为基准日，将所持荣恒公司 38%划转至外贸公司。

2014 年 12 月 29 日，东方国际集团与外贸公司签订《国有股权无偿划转协议》，约定由东方国际集团以 2014 年 11 月 30 日荣恒公司经审计后的账面值为依据将其持有的荣恒公司 38%股权无偿划转至外贸公司。

2015 年 1 月 27 日，荣恒公司在东方国际集团办理完成《企业产权登记表》。

2015 年 2 月 3 日，荣恒公司取得了上海市工商行政管理局浦东新区分局换发的《营业执照》。本次股权转让后，荣恒公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	3,500.00	100.00
合计	**3,500.00**	**100.00**

2015 年 10 月 22 日，经上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局核准，荣恒公司办理完成“三证合一”手续，并取得该局颁发的统一社会信用代码为 913100001322166206 的《营业执照》。

（10）2015 年 12 月，第四次增资

2015 年 12 月 30 日，荣恒公司股东外贸公司出具股东决定，决定以现金方式对荣恒公司增资 2,400 万元，增资后荣恒公司注册资本变更为 5,900 万元。同日，荣恒公司就此次增资事项于上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局办理了工商变更登记，并换发了《营业执照》。本次增资后，荣恒公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	5,900.00	100.00
合计	**5,900.00**	**100.00**

（11）2017 年 9 月，第六次股权转让

2017 年 7 月 31 日，东方国际集团作出《关于同意将外贸公司所持东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司股权无偿划转至集团本部的批复》（东方国际发[2017]22 号），同意以 2017 年 6 月 30 日为基准日，将外贸公司所持荣恒公司 100%股权无偿划转至东方国际集团。

2017 年 8 月 1 日，荣恒公司股东东方国际集团出具股东决定，同意外贸公司将其所持荣恒公司 100%股权转让给东方国际集团。

2017 年 9 月 5 日，荣恒公司就此次股权转让事项于上海市浦东新区市场监督管理局办理了工商变更登记，并换发了《营业执照》。本次股权转让后，荣恒公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	5,900.00	100.00
合计	**5,900.00**	**100.00**

（12）2019 年 4 月，第五次增资

2019 年 3 月 27 日，荣恒公司股东东方国际集团出具股东决定，决定以现金方式对荣恒公司增资 4,100 万元，增资后荣恒公司注册资本变更为 10,000 万元。

荣恒公司就此次增资事项于 2019 年 4 月 4 日办理了工商变更登记，并换发了《营业执照》。本次增资后，荣恒公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
东方国际（集团）有限公司	10,000.00	100.00
合计	**10,000.00**	**100.00**

2、最近三年进行增减资及股权转让的情况

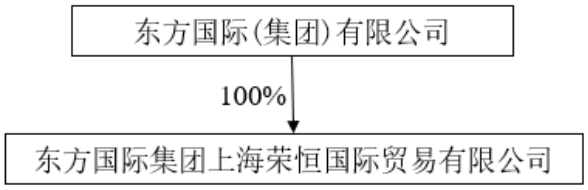
2017 年 7 月 31 日，东方国际集团作出《关于同意将外贸公司所持东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司股权无偿划转至集团本部的批复》（东方国际发[2017]22 号），同意以 2017 年 6 月 30 日为基准日，将外贸公司所持荣恒公司 100%股权无偿划转至东方国际集团。

2019 年 3 月 27 日，荣恒公司股东东方国际集团出具股东决定，决定以现金方式对荣恒公司增资 4,100 万元，增资后荣恒公司注册资本变更为 10,000 万元。

除上述事项外，荣恒公司最近三年未发生过增减资或股权转让。

（三）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，东方国际集团持有荣恒公司 100%股权，为荣恒公司控股股东及实际控制人。荣恒公司的股权控制结构如下图所示：



（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产状况

根据荣恒公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，上海荣恒国际贸易有限公司总资产为 54,187.14 万元**，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	14,555.46	26.86%
应收票据	1,053.48	1.94%
应收账款	22,591.81	41.69%
预付款项	2,029.30	3.74%
其他应收款	2,269.62	4.19%
存货	6,048.31	11.16%
其他流动资产	91.91	0.17%
流动资产合计	48,639.88	89.76%
其他权益工具投资	368.22	0.68%
固定资产	4,801.83	8.86%
无形资产	11.71	0.02%
长期待摊费用	30.04	0.06%
递延所得税资产	335.46	0.62%
非流动资产合计	5,547.26	10.24%
资产总计	54,187.14	100.00%

（1）不动产权

截至本报告书签署日，荣恒公司及下属子公司无土地使用权或房屋所有权。

（2）承租房屋使用权

截至本报告书签署日，荣恒公司及下属子公司承租如下房屋，并签署相关房屋租赁合同：

序号	承租人	出租人	房屋坐落	建筑面积（㎡）	租赁期限

序号	承租人	出租人	房屋坐落	建筑面积（㎡）	租赁期限
1	荣恒公司	东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司	上海市虹口区四平路210号（家纺大厦）3F、1008室、11F、12F、17F	2,468.17	2019.4.1至2024.1.31
2	济宁荣恒服装有限公司	济宁法德琳工贸有限公司（已更名为“济宁法德琳工贸股份有限公司”）	济宁市汶上县经济开发区佛都路6号	5,249.00	2017.2.1至2026.1.31（按实际免租期限届满次日起九年）
3	Orient Allure Lingerie LTD.	M/S LZ Textiles LTD..	Dewallia Bari, Konabari, Gazipur, Gazipur	6,244.41	2016.3.1.至2021.2.28
4	Orient Allure Knitwear LTD.	Wega Style Wise (PVT.) LTD.	C,S&S,A DAG NO#08(P).R,S DAG NO#227(Datta Para),Mouza:Shalikchura,Ershard Nagar, Tongi,Gazipur, Bangladesh（Basement、Ground flooor、first floor）	112,540.00平方英尺	2019.3.1至2025.3.31

注1：上表第1项租赁所涉房屋因历史原因未办理不动产权证。2000年1月25日上海市虹口区房屋土地管理局出具证明，该等房产归属东方国际集团上海市家用纺织品进出口有限公司。

注2：上表第2项租赁所涉房屋的不动产权属证明正在办理中。2019年6月3日山东汶上经济开发区管理委员会出具证明文件，确认济宁法德琳工贸有限公司位于佛都路以北、山东佛都半导体照明有限公司以东（鲁2018汶上县不动产权第0004424号）地上建筑的房产证正在办理中。济宁荣恒服装有限公司承租房屋地上钢结构厂房设有抵押，为此抵押权人、抵押人、债务人、济宁荣恒服装有限公司已签订协议，约定抵押权人主张权利不得影响济宁荣恒服装有限公司的租赁权利。

因此，荣恒公司的日常经营业务不会因出租方未办妥产证而受到重大不利影响。

（3）商标及域名

截至本报告书签署日，荣恒公司及下属子公司拥有自有商标2项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限
1	荣恒公司	15156613		18	2015.9.28至2025.9.27

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限
2		1569475		25	2011.5.14 至 2021.5.13

截至本报告书签署日，荣恒公司及下属子公司拥有域名 1 项，具体情况如下表所示：

主办单位	ICP 备案号	网站名称	网址	网站域名
荣恒公司	沪 ICP 备 14007977 号-1	荣恒国际	www.rongheng.com	rongheng.com oicrh.com

（4）境外投资

境外企业名称	国家/地区	注册资本	股比（荣恒投资占总股本）	经营年限	经营范围	批准文号
Orient Allure Lingerie Ltd.	孟加拉	215 万美元	35.0%	10 年	生产各类内衣、毛衫，并经营和代理相关产品及原料辅料的进出口业务，转口贸易等。	沪境外投资[2014]00242 号

（5）经营许可

1）对外贸易类

A. 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
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	3100132216620	2019.7.31
济宁荣恒服装有限公司	3700MA3CEUU45	2017.3.2

B. 报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	3122210165	进出口货物收发货人
济宁荣恒服装有限公司	3708962356	进出口货物收发货人

C. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型	发证日期
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	3100703902	自理报检	2017.8.16

D. 境内进口商备案

公司名称	企业备案号
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	3112001393

2）商品流通和商业经营

A.食品流通、餐饮服务许可证

公司名称	经营内容	许可证号	发证日期	有效期至
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	预包装食品销售(含冷藏冷冻食品)	JY13101150501260	2018.07.31	2023.07.30
济宁荣恒服装有限公司	热食类食品制售	JY33708300011973	2017.04.25	2022.04.24

B. 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
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	酒类商品	证发沪酒专字第0306020101009553 号	2018.09.25-2021.09.24

C. 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
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	批发	**【原《分类目录》分类编码区】三类：6821 医用电子仪器设备(不含植入类重点监管)；6823 医用超声仪器及有关设备;6828 医用磁共振设备;6830 医用 x 射线设备;6832 医用高能射线设备；6840 临床检验分析仪器及诊断试剂（诊断试剂除外）；6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具；*** 【新《分类目录》分类编码区】三类：06 医用成像器械；***	沪虹食药监械经营许20170015号	2019.11.26	2022.05.09
东方国际集团	批发	第二类医疗器械（不含	沪虹食药	2019.7.24	--

公司名称	经营方式	经营范围	许可证号	发证日期	有效期至
上海荣恒国际贸易有限公司		体外诊断试剂）	监械经营备20160217号		

D．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
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	**经营（不带储存设施）经营品名：2-氨基乙醇、2-丙醇、丙酸、2-丙烯腈[稳定的]、2-丙烯酸异辛酯、N,N-二甲基乙醇胺、N,N-二异丙基乙胺、庚酸、过氧化氢溶液[含量＞8%]、甲苯-2,4-二异氰酸酯、甲苯二异氰酸酯、2-甲酚、3-甲酚、4-甲酚、吗啉、2-巯基丙酸、巯基乙酸、叔丁胺、辛基苯酚、异丁酸、异佛尔酮二异氰酸酯、正丁酸。上述经营场所内不准存放危险化学品。涉及特别许可凭许可经营。**	沪(浦)安监管危经许[2019]204582（Y）	**2019.12.24**	**2022.12.23**

2、主要负债状况

根据荣恒公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，荣恒公司总负债为 40,507.47 万元**，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
短期借款	3,000.00	7.41%
应付账款	21,455.88	52.97%
预收款项	5,917.94	14.61%
应付职工薪酬	1,777.89	4.39%
应交税费	500.41	1.24%

项目	金额	占总负债比例
其他应付款	**7,781.74**	**19.21%**
流动负债合计	**40,433.86**	**99.82%**
递延所得税负债	**73.60**	**0.18%**
非流动负债合计	**73.60**	**0.18%**
负债合计	**40,507.47**	**100.00%**

3、资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，荣恒公司不存在资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况。

（五）荣恒公司最近两年一期的财务数据

荣恒公司最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	**54,187.16**	54,902.80	50,331.78
负债合计	**40,507.47**	42,919.99	43,506.97
所有者权益合计	**13,679.70**	11,982.81	6,824.81
归属于母公司所有者的权益合计	**12,251.86**	10,856.81	5,922.31
项目	**2019 年 1-9 月**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	**79,605.76**	89,954.44	90,758.72
利润总额	**2,607.22**	1,542.40	685.07
净利润	**1,984.26**	1,144.70	414.88
归属于母公司所有者的净利润	**1,693.59**	958.68	344.20

（六）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，荣恒公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（七）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

1、重大诉讼、仲裁

截至本报告书签署日，荣恒公司及其子公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政程序等。

2、行政处罚

根据工商、税务、海关等主管机关出具的《企业信用状况证明》及相关主管机关的网络检索，报告期内荣恒公司及其子公司行政处罚情况如下：

荣恒公司曾在全国关区内存在违反海关法律、行政法规的违规、走私等的违法行为记录，但罚金均未超过 2,000 元。上述行政处罚不构成重大处罚，对荣恒公司及其子公司日常经营业务不构成重大不利影响，对本次交易不构成实质性障碍。除上述事项外，荣恒公司及其子公司报告期内不存在其他行政处罚。

（八）最近三年资产评估情况

荣恒公司最近三年未进行过资产评估。

（九）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，荣恒公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

（十）荣恒公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，荣恒公司的主要下属企业基本情况如下：

序号	公司名称	股权比例	成立时间	注册资本	注册地址	经营范围
1	济宁荣恒服装有限公司	100%	2016 年 8 月 8 日	1,000 万元	汶上县经济开发区佛都路 6 号	服装、服饰、服装辅料的加工及销售；服装设计；货物进出口、技术进出口，国家限定公司经营或禁止公司经营的技术或货物除外；纺织品、服装生产技术的研发；纺织品、机械设备、仪器仪表的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	**孟加拉荣恒**	35%	2013 年 3 月	215 万美元	Dewallia Bari, Konabari, Gazipur, Gazipur	服装加工及销售

截至 2019 年 9 月 30 日，荣恒公司下属子公司中构成其最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的企业为孟加拉荣恒。孟加拉荣恒具体情况如下：

1、孟加拉荣恒基本情况

（1）基本情况简介

公司名称	Orient Allure Lingerie Ltd.
住所	Dewallia Bari, Konabari, Gazipur, Gazipur
出资总额	215 万美元
成立日期	2012 年 12 月 30 日
主要业务	服装加工和销售

（2）历史沿革

1）历史沿革情况

① 2012 年 12 月公司成立

2012 年 12 月，Orient Allure Lingerie LTD.在孟加拉人民共和国获准注册登记。Orient Allure Lingerie LTD.设立时的股权结构如下：

股东名称	入股金额	持股比例
荣恒公司	650,000 美元	52%
MEGANOVA - Modevertriebs - GmbH（一家德国公司）	300,000 美元	24%
LZ TEXTILE LTD.（一家孟加拉公司）	300,000 美元	24%
合计	1,250,000 美元	100%

注：因各股东实际出资的货币币种不同，上表列示的股权结构系根据各股东签订的增资协议统一以美元为单位列示。

② 2014 年 7 月增资

根据荣恒公司提供的资料及孟加拉律师出具的境外律师意见，2014 年 7 月，荣恒公司、MEGANOVA - Modevertriebs - GmbH、LZ TEXTILE LTD.、东方国际集团上海利泰进出口有限公司（以下简称“利泰公司”）签订增资协议，约定对 OrientAllure Lingerie LTD.进行增资，并引入利泰公司作为新股东。

本次增资后，Orient Allure Lingerie LTD.股权结构如下：

股东名称	入股金额	持股比例
荣恒公司	752,500 美元	35%
MEGANOVA - Modevertriebs - GmbH	516,000 美元	24%

（一家德国公司）		
LZ TEXTILE LTD. （一家孟加拉公司）	430,000 美元	20%
利泰进出口	451,500 美元	21%
合计	2,150,000 美元	100%

注：因各股东实际出资的货币币种不同，上表列示的股权结构系根据各股东签订的增资协议统一以美元为单位列示。

Orient Allure Lingerie LTD.各股东已根据上述协议约定出资到位。由于 Orient Allure Lingerie LTD.存在未及时办理年度申报的情形，因此尚未在注册机构办理完毕本次增资后全体股东的股份登记手续。目前 Orient Allure Lingerie LTD.年度申报已补办完成，有关股份登记手续将予办理。

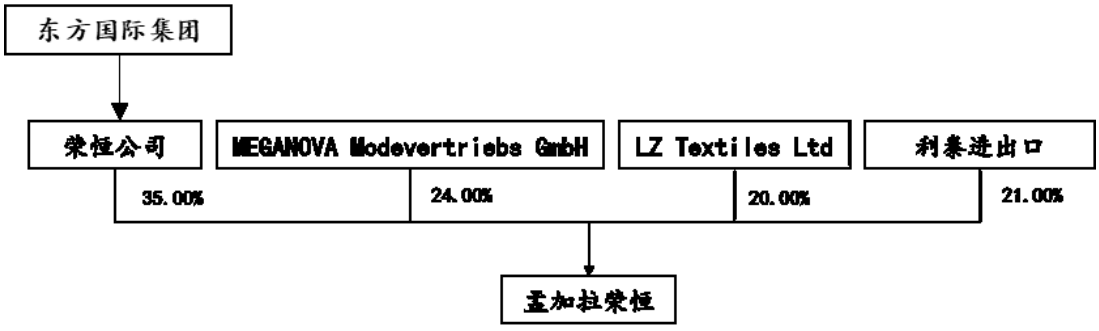
此后至本报告书签署日，Orient Allure Lingerie LTD.未再发生增资、减资或股权转让等股权变动。

2）最近三年进行增减资及股权转让的情况

孟加拉荣恒最近三年未发生过增减资或股权转让。

（3）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，荣恒公司持有孟加拉荣恒 35%股权，为孟加拉荣恒控股股东，东方国际集团为孟加拉荣恒实际控制人。孟加拉荣恒的股权控制结构如下图所示：



（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1）主要资产状况

根据孟加拉荣恒经审计的合并财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，孟加拉荣恒总资产为 13,862.39 万元，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	4,572.24	32.98%
应收账款	460.46	3.32%
预付款项	510.09	3.68%
其他应收款	574.32	4.14%
存货	3,240.60	23.38%
流动资产合计	9,357.71	67.50%
固定资产	4,503.36	32.49%
无形资产	1.32	0.01%
非流动资产合计	4,504.69	32.50%
资产总计	13,862.39	100.00%

A. 不动产权

截至本报告书签署日，孟加拉荣恒无土地使用权或房屋所有权。

B. 承租房屋使用权

截至本报告书签署日，孟加拉荣恒承租如下房屋，并签署相关房屋租赁合同：

序号	承租人	出租人	房屋坐落	建筑面积（㎡）	租赁期限
1	孟加拉荣恒	M/SLZTextiles LTD..	Dewallia Bari, Konabari, Gazipur, Gazipur	6,244.41	2016.3.1.至2021.2.28
2	OrientAllure KnitwearLTD.	WegaStyleWise (PVT.)LTD.	C,S&S,ADAGNO#08(P).R,SDAGNO#227(DattaPara),Mouza:Shalikchura,ErshardNagar,Tongi,Gazipur,Bangladesh（Basement、Groundflooor、firstfloor）	112,540.00平方英尺	2019.3.1至2025.3.31

C. 商标及域名

截至本报告书签署日，孟加拉荣恒无自有商标或域名。

2）主要负债状况

根据孟加拉荣恒经审计的合并财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，孟加拉荣恒总负债为 11,667.71 万元，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
应付账款	7,769.73	66.59%
预收款项	754.98	6.47%
应付职工薪酬	324.83	2.78%
应交税费	74.65	0.64%
其他应付款	2,743.53	23.51%
流动负债合计	11,667.71	100.00%
负债合计	11,667.71	100.00%

3）资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，孟加拉荣恒不存在资产抵押、质押、担保或其他权利限制的情形。

（5）孟加拉荣恒最近两年一期的财务数据

孟加拉荣恒最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	13,862.39	10,723.01	10,013.10
负债合计	11,667.71	8,990.76	8,624.16
所有者权益合计	2,194.68	1,732.25	1,388.95
归属于母公司所有者的权益合计	2,190.99	1,732.15	1,389.87
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	17,289.53	19,349.65	15,762.60
利润总额	571.64	436.33	226.03
净利润	445.43	285.64	108.50
归属于母公司所有者的净利润	442.17	284.61	108.04

（6）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，孟加拉荣恒的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（7）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

截至本报告书签署日，孟加拉荣恒不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政处罚等。

（8）最近三年资产评估情况

孟加拉荣恒最近三年未进行过资产评估。

（9）孟加拉荣恒下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，孟加拉荣恒下属子公司的具体情况如下：

序号	公司名称	股权比例	成立时间	出资总额	注册地址	主要业务
1	Orient Allure Knitwear Limited	99%	2015 年 1 月 15 日	65 万美元	6/10, Shalikchura, Ershad Nagar Tongi, Gazipur	服装加工和销售

（10）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，孟加拉荣恒不存在重大资产收购、出售等事宜。

三、新联纺公司 100%股权

新联纺公司专门从事进出口贸易，三十多年来新联纺公司坚持创新转型，不断探索对外贸易的新形式。新联纺公司在多年的经营过程中，建立了良好的企业资质资信，在纺织服装产品领域建立了全球化产业链布局，同时在进博会国家战略的指引下，加快进口业务转型发展的步伐，为加快新联纺走外贸综合发展之路打下了扎实基础。

（一）基本情况简介

公司名称	上海新联纺进出口有限公司
成立日期	1985 年 2 月 26 日
法定代表人	陈峥
注册资本	27,000 万元人民币
注册地址	上海市愚园路 1341 号
主要办公地址	上海市愚园路 1341 号
公司性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	913101051322094986
主要经营范围	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】

（二）历史沿革

1、历史沿革情况

（1）1985 年 2 月，公司成立

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财政局及第一织布公司缴纳的注册资金共计 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，新联纺公司的股权结构如下：

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 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，新联纺公司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，新联纺公司的股权结构如下：

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》，决定将新联纺公司的实收资本由 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，新联纺公司已减少注册资本 5,775 万元。

2007 年 6 月 18 日，新联纺公司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，新联纺公司的股权结构如下：

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，决定向新联纺公司增资 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，新联纺公司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，新联纺公司的股权结构如下：

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，决定向新联纺公司增资 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。

2017 年 12 月 27 日，新联纺公司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，新联纺公司的股权结构如下：

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%**

（三）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，纺织集团持有新联纺公司 100%股权，为新联纺公司控股股东。东方国际集团为新联纺公司实际控制人。新联纺公司的股权控制结构如下图所示：

（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产状况

根据新联纺公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，新联纺公司总资产为 246,980.54 万元，**主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	30,008.62	12.15%
交易性金融资产	2,690.00	1.09%
应收票据	828.95	0.34%

项目	金额	占总资产比例
应收账款	70,147.09	28.40%
预付款项	82,609.66	33.45%
其他应收款	9,034.61	3.66%
存货	24,884.51	10.08%
其他流动资产	13,133.59	5.32%
流动资产合计	233,337.03	94.48%
其他权益工具投资	1,637.61	0.66%
投资性房地产	1,208.00	0.49%
固定资产	7,465.19	3.02%
无形资产	45.60	0.02%
长期待摊费用	129.59	0.05%
递延所得税资产	1,917.52	0.78%
其他非流动资产	1,240.00	0.50%
非流动资产合计	13,643.50	5.52%
资产总计	246,980.54	100.00%

（1）不动产权

截至本报告书签署日，新联纺公司及下属子公司拥有的房地产权证情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
1	沪房地浦字（1997）第002943号	新联纺公司	外高桥保税区新灵路118号1401,1402	外高桥保税区F3-1丘（1-159,160）	出让	办公	44.3	199.98	办公楼
2	沪房地长字（1999）第009878号	新联纺公司	愚园路1341号	长宁区华阳路街道16街坊20丘	划拨[注1]	办公	283.00	1,564.00	办公楼
3	沪房地长字（2011）第009890号	新联纺公司	愚园路1341号3幢全幢等	长宁区华阳路街道16街坊22丘	划拨[注1]	办公	3,321.00	4,138.00	办公楼
4	沪房地长字（2012）第010486号	新联纺公司	宣化路290号	长宁区华阳路街道16街坊28	划拨[注1]	工业	2,859.00	4,292.00	厂房

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
				丘					
5	沪房地松字（2013）第037345号	汉森环宇进出口公司	松江区泗泾镇横港路18弄25号1-2层	松江区泗泾镇7街坊57/16丘	出让	商业	47,468.00	141.80	店铺
6	沪房地普字（2014）第021069号	汉森环宇进出口公司	中山北路1958号1901室	普陀区长寿路街道90街坊1/1丘	出让	商办综合	3,529.00	79.48	办公楼
7	沪房地普字（2014）第022390号	汉森环宇进出口公司	中山北路1958号1904室	普陀区长寿路街道90街坊1/1丘	出让	商办综合	3,529.00	97.15	办公楼
8	沪房地普字（2014）第022385号	汉森环宇进出口公司	中山北路1958号1906室	普陀区长寿路街道90街坊1/1丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼
9	沪房地普字（2014）第022389号	汉森环宇进出口公司	中山北路1958号1907室	普陀区长寿路街道90街坊1/1丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼
10	沪房地普字（2014）第022391号	汉森环宇进出口公司	中山北路1958号1908室	普陀区长寿路街道90街坊1/1丘	出让	商办综合	3,529.00	97.15	办公楼
11	沪房地普字（2015）第026031号	汉森环宇进出口公司	中山北路1958号1910室	普陀区长寿路街道90街坊1/1丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼
12	沪房地普字（2015）第026036号	汉森环宇进出口公司	中山北路1958号1911室	普陀区长寿路街道90街坊1/1丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼
13	沪房地普字（2015）第026034号	汉森环宇进出口公司	中山北路1958号1912室	普陀区长寿路街道90街坊1/1丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼

注1：新联纺公司已于2019年9月4日就上述序号2-4号3块划拨土地与上海市长宁区规

划和自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，正就该等土地办理相关产权登记手续；

注 2：除以上不动产权外，新联纺公司名下登记有一处公建配套房，系位于上海市徐虹路 112 弄 11 号的房屋，房地产权证号为沪房徐字第 02983 号。该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，该房屋所有权登记至上海新联纺织品进出口公司名下，该单位系新联纺公司的前身。该房屋作为公建配套用房，按照当时的法律及政策规定，公建配套房屋建造后交由相关政府部门管理和安排使用。

本次交易的标的资产中，新联纺公司涉及划拨所得土地使用权情况如下：

序号	权利人	权证号	坐落	用途	使用权面积（m^2）	其上房屋面积（m^2）
1	新联纺公司	沪房地长字（1999）第009878号	愚园路1341号	办公	283.00	1,564.00
2	新联纺公司	沪房地长字（2011）第009890号	愚园路1341号3幢全幢等	办公	3,321.00	4,138.00
3	新联纺公司	沪房地长字（2012）第010486号	宣化路290号	工业	2,859.00	4,292.00

根据新联纺公司提供的相关资料，上述土地使用权拟从划拨变更为出让。

A、变更进展情况

截至本报告书签署日，新联纺公司已就上述土地使用权分别与上海市长宁区规划和自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并已根据出让合同约定支付土地出让金，具体如下：

序号	权利人	权证号	土地出让合同编号	签署日	土地出让金（元）	费用承担方式
1	新联纺公司	沪房地长字（1999）第009878号	沪长规划资源（2019）出让合同第10号	2019.9.4	10,310,000	新联纺公司已按合同全额支付出让金。有关款项已在评估时作为预计负债处理。
2	新联纺公司	沪房地长字（2011）第009890号	沪长规划资源（2019）出让合同第11号	2019.9.4	34,080,000	
3	新联纺公司	沪房地长字（2012）第010486号	沪长规划资源（2019）出让合同第16号	2019.9.4	17,610,000	

截至本报告书签署日，新联纺公司出让土地使用权的权属证明尚在办理过程中，鉴于新联纺公司已就前述土地签订有关《国有建设用地使用权出让合同》，并按合同支付全部土地出让金。上述土地出让手续的主要部分已办理完成，目

前尚未办妥相关权属证书属于办理周期导致的阶段性情况，后续手续的办理不存在实质性法律障碍，不存在不能如期办毕的风险。根据新联纺公司出具的说明，上述土地使用权权属证明预计于 2020 年 5 月底前办理取得。

B、划拨地注入上市公司的合规性分析

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）的规定，“国土资源部要严格限定划拨用地范围，及时调整划拨用地目录。今后除军事、社会保障性住房和特殊用地等可以继续以划拨方式取得土地外，对国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地要积极探索实行有偿使用，对其中的经营性用地先行实行有偿使用。其他建设用地应严格实行市场配置，有偿使用”。

如前所述，为满足上市公司规范治理的要求，新联纺公司正在办理变更划拨用地土地类型的相关手续。截至本报告书签署日，新联纺公司所涉土地出让手续的主要部分已办理完成，后续手续的办理不存在实质性法律障碍。

因此，将上述土地注入上市公司，不会导致上市公司或其下属企业违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）以及其他划拨用地政策。

（2）承租房屋使用权

截至本报告书签署日，新联纺公司及下属子公司承租如下房屋，并签署相关房屋租赁合同：

序号	承租人	出租人	房屋坐落	建筑面积（㎡）	租赁期限
1	新联纺公司	上海新长宁集团华阳物业有限公司	上海市愚园路 1339 弄 1 号整幢	508.00	2014.8.1 至 2024.7.31
2	新联纺公司	上海申畅物业管理有限公司	奉贤区民乐路 218 号 5#楼 B 块 3 层 3#	500.00	2019.4.15 至 2021.4.14
3	山东新联纺进出口有限公司	临沂综合保税区管理委员会	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
4	山东新联纺进出口有限公司	临沂商城雷森工程物资商行	临沂商城工程物资展示中心精品展示中心 D1-002 室	126.20	2019.6.1 至 2021.5.31

序号	承租人	出租人	房屋坐落	建筑面积（㎡）	租赁期限
5	上海新联纺国际物流有限公司	上海西北物流园区保税物流中心有限公司	上海市普陀区金通路 999 号 8 号楼	10,403.18	**2020.01.01 至 2022.12.31**
6	Xin Tiandi (Myanmar) Apparel Company Limited	吴丁盛	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	2016.3.1 至 2021.2.28
7	新联纺株式会社	秋山商会株式会社	东京都中央区东日本桥 2 丁目 13 番 5 号	109.19	2018.10.5 至 2020.10.4

注 1：上表中，第 3、4 项房屋租赁房屋出租方尚未提供相关不动产权属证明。对此，新联纺公司已出具书面说明，租赁合同双方均正常履行房屋租赁协议，未发生争议或纠纷，相关承租人均得以正常使用对应的出租房屋，未发生租赁权、使用权或其他权利争议，亦未曾收到来自第三方的权利主张；
注 2：根据相关境外律师意见，上表第 6 项房屋租赁尚待办理相关注册登记手续。

（3）商标及域名

截至本报告书签署日，新联纺公司及下属子公司拥有自有商标 **74** 项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
1	新联纺公司	20931803	GRACINA	25	2017.12.14 至 2027.12.13	--
2	新联纺公司	15598335	NEW UNION	25	2015.12.21 至 2025.12.20	--
3	新联纺公司	15598261	妤 娘	25	2015.12.21 至 2025.12.20	--
4	新联纺公司	14486172	新联	25	2018.06.14 至 2028.06.13	--
5	新联纺公司	12679216	HS&HY	29	2014.10.21 至 2024.10.20	--
6	新联纺公司	12679122	HS&HY	18	2014.10.21 至 2024.10.20	--

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
7	新联纺公司	12679049	HS&HY	33	2014.10.21 至 2024.10.20	--
8	新联纺公司	12678941	HS&HY	24	2015.12.14 至 2025.12.13	--
9	新联纺公司	9603390		25	2013.01.14 至 2023.01.13	--
10	新联纺公司	6550392		25	2010.09.14 至 2020.09.13	--
11	新联纺公司	6512614		23	2010.06.07 至 2020.06.06	--
12	新联纺公司	6512613		24	2012.07.07 至 2022.07.06	--
13	新联纺公司	6512612		25	2014.06.21 至 2024.06.20	--
14	新联纺公司	6422967		42	2010.07.07 至 2020.07.06	--
15	新联纺公司	6422966		35	2011.08.14 至 2021.08.13	--
16	新联纺公司	6422965		42	2010.07.07 至 2020.07.06	--
17	新联纺公司	6422961		22	2010.06.28 至 2020.06.27	--
18	新联纺公司	6422930		25	2010.07.07 至 2020.07.06	--
19	新联纺公司	4000950		18	2017.09.07 至 2027.09.06	--
20	新联纺公司	3712506		24	2016.07.21 至 2026.07.20	--

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
21	新联纺公司	3712505		24	2016.09.21 至 2026.09.20	--
22	新联纺公司	3367116		24	2014.09.21 至 2024.09.20	--
23	新联纺公司	3252844		35	2014.03.21 至 2024.03.20	--
24	新联纺公司	1708792		24	2012.02.07 至 2022.02.06	存在第三方向商标局申请撤销连续三年停止使用注册商标的争议
25	新联纺公司	1358205		24	2010.01.28 至 2020.01.27（注）	--
26	新联纺公司	1350745		24	2010.01.07 至 2020.01.06（注）	存在第三方向商标局申请撤销连续三年停止使用注册商标的争议
27	新联纺公司	1350711		24	2010.01.07 至 2020.01.06（注）	--
28	新联纺公司	1106962		25	2017.09.21 至 2027.09.20	--
29	新联纺公司	1033478		25	2017.06.21 至 2027.06.20	--
30	新联纺公司	263844		24	2016.09.30 至 2026.09.29	--
31	新联纺公司	70286		24	2013.03.01 至 2023.02.28	--

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
32	新联纺公司	5462		24	2013.03.01 至 2023.02.28	--
33	新联纺公司	53579		24	2013.03.01 至 2023.02.28	--
34	新联纺公司	46347		24	2013.03.01 至 2023.02.28	--
35	新联纺公司	41482		24	2013.03.01 至 2023.02.28	**存在第三方向商标局申请撤销连续三年停止使用注册商标的争议**
36	新联纺公司	26022		24	2013.03.01 至 2023.02.28	
37	新联纺公司	101469		24	2013.03.01 至 2023.02.28	--
38	汉森环宇	13672734	小恩	29	2015.08.28 至 2025.08.27	--
39	汉森环宇	1815272		24	2012.07.28 至 2022.07.27	--
40	汉森环宇	1210827		24	2018.09.28 至 2028.09.27	--
41	汉森环宇	1120712		24	2017.10.21 至 2027.10.20	--
42	汉森环宇	1051774		24	2017.07.14 至 2027.07.13	--
43	**汉森环宇**	**33779140**		**29**	**2019.06.21 至 2029.06.20**	--

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
44	汉森环宇	25175119	橡影	35	2018.07.14 至 2028.07.13	--
45	汉森环宇	25161289	橡影	43	2018.07.14 至 2028.07.13	--
46	汉森环宇	14697634	橡 影	29	2015.06.21 至 2025.06.20	--
47	山东新联纺进出口有限公司	35095295	新 聯 紡	19	2019.08.07 至 2029.08.06	--
48	山东新联纺进出口有限公司	35095283	新 聯 紡 NUTEX	21	2019.07.28 至 2029.07.27	--
49	山东新联纺进出口有限公司	35090578	新 聯 紡 NUTEX	8	2019.08.07 至 2029.08.06	--
50	山东新联纺进出口有限公司	35080065	新 聯 紡 NUTEX	20	2019.07.28 至 2029.07.27	--
51	山东新联纺进出口有限公司	35080044	NUTEX	9	2019.07.28 至 2029.07.27	--
52	上海和奕实业有限公司	7002613	DARCY	25	2010.09.07 至 2020.09.06	--
53	上海和奕实业有限公司	7002612	BAYSIAR	25	2011.01.07 至 2021.01.06	--
54	新联纺公司	美国注册：1904485		24	1995.07.11 至 2025.07.10.	--

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
55	新联纺公司	欧盟注册：181966		23、24	1996.04.01 至 2026.03.31	--
56	新联纺公司	加拿大注册：741402		24	1995.02 至 2025.02.10	--
57	新联纺公司	台湾注册：01354208		25	2009.03.16 至 2029.03.15	--
58	新联纺公司	香港注册：19873083		24	1986.07.11 至 2027.07.11	--
59	新联纺公司	香港注册：199401168		24	1989.12.20 至 2020.12.20	--
60	新联纺公司	香港注册：200202672		24	2000.09.05 至 2027.09.05	--
61	新联纺公司	香港注册：200309133		24	2002.11.27 至 2029.11.27	--
62	新联纺公司	香港注册：200309134		24	2002.11.27 至 2029.11.27	--
63	新联纺公司	香港注册：200309135		24	2002.11.27 至 2029.11.27	--
64	新联纺公司	香港注册：2003B14595		24	2002.11.27 至 2029.11.27	--
65	新联纺公司	香港注册：200404649		24	2002.11.27 至 2029.11.27	--
66	新联纺公司	香港注册：301015316		25	2007.12.17 至 2027.12.16	--
67	新联纺公司	香港注册：302268919	HS&HY	16,18,20,24,25	2012.05.31 至 2022.05.30	--

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
68	新联纺公司	阿联酋注册：20288		24	1997.03.02 至 2027.03.02	--
69	新联纺公司	阿联酋注册：40049		24	2002.09.16 至 2022.09.16	--
70	新联纺公司	阿联酋注册：39778		24	2002.09.16 至 2022.09.16	--
71	新联纺公司	阿联酋注册：40476		24	2002.09.16 至 2022.09.16	--
72	新联纺公司	阿联酋注册：39777		24	2002.09.16 至 2022.09.16	--
73	新联纺公司	阿联酋注册：39776		24	2002.09.16 至 2022.09.16	--
74	**山东新联纺**	**欧盟注册**	NUTEXTRA	**8**	**2019.10.11 至 2029.5.26**	

注：新联纺公司注册号为 1358205、1350745、1350711 的三项商标目前已经递交商标续展申请材料。

截至本报告书签署日，新联纺公司及下属子公司拥有域名 6 项，具体情况如下表所示：

序号	主办单位	ICP 备案号	网站名称	网址	网站域名
1	新联纺公司	沪 ICP 备 05018174 号-1	上海新联纺进出口有限公司	www.sh-nutex.com	nutex.cn sh-nutex.com
2	新联纺公司	沪 ICP 备 05018174 号-2	妤媛在线	www.grace-un.com	grace-un.com
3	新联纺公司	沪 ICP 备 05018174 号-3	上海新联纺进出口有限公司	www.nutexsafe.com	nutexsafe.com
4	上海汉森环宇进出口有限公司	沪 ICP 备 18037540 号-1	上海汉森环宇进出口有限公司	www.shanghaihansen.com	shanghaihansen.com
5	上海汉森环宇进出口有限公司	沪 ICP 备 18037540 号-2	上海汉森环宇进出口有限公司	www.china-hansen.com	china-hansen.com

序号	主办单位	ICP 备案号	网站名称	网址	网站域名
6	山东新联纺进出口有限公司	鲁 ICP 备 17013862 号-1	山东新联纺进出口有限公司网站	www.sdnutex.com	sdnutex.com sdnutex.net sdnutex.cn sdnutex.com.cn

（4）专利信息

序号	权利人	专利号	专利名称	类型	申请日
1	**新联纺公司**	**2019304217406**	**印花面料（2）**	**外观设计**	**2019.08.05**
2	**新联纺公司**	**2019304219971**	**印花面料（4）**	**外观设计**	**2019.08.05**
3	**新联纺公司**	**2019304219986**	**印花面料（3）**	**外观设计**	**2019.08.05**
4	**新联纺公司**	**2019304220004**	**印花面料（1）**	**外观设计**	**2019.08.05**
5	新联纺公司	2016102425202	芳砜纶阻燃混纺面料	发明	2016.04.19
6	新联纺公司	2012102906030	棉/派丝特交织面料的染色方法	发明	2012.08.15
7	新联纺公司	2011103504425	多功能阻燃靠垫	发明	2011.11.08
8	新联纺公司	2011100779981	一种芳砜纶纱线的染色方法	发明	2011.03.29
9	新联纺公司	2016202287250	一种逃生毯	实用新型	2016.03.23
10	新联纺公司	2015201451179	一种可折叠成收纳包的围裙	实用新型	2015.03.13
11	新联纺公司	2015200989803	多功能逃生被	实用新型	2015.02.11
12	新联纺公司	2013203699127	一种具有防静电的双层织物	实用新型	2013.06.26
13	新联纺公司	2013203699146	一种具有抗辐射的双层织物	实用新型	2013.06.26
14	新联纺公司	2013203701061	一种具有抗燃的双层织物	实用新型	2013.06.26
15	新联纺公司	2013203701305	一种改进的整经机	实用新型	2013.06.26
16	新联纺公司	2013203701324	一种轻薄的保温面料	实用新型	2013.06.26
17	新联纺公司	2013203701875	一种丝瓜络防水墙布	实用新型	2013.06.26
18	新联纺公司	2013203702331	一种便于固定填充物的保温面料	实用新型	2013.06.26
19	新联纺公司	2013203702346	一种含有芳砜纶的涤纶织物	实用新型	2013.06.26
20	新联纺公司	2013203702365	一种织布机的吸尘装置	实用新型	2013.06.26

序号	权利人	专利号	专利名称	类型	申请日
21	新联纺公司	2013203702420	一种抑菌的双层提花织物	实用新型	2013.06.26
22	新联纺公司	201320370244X	一种芦荟纤维的混纺织物	实用新型	2013.06.26
23	新联纺公司	2013203702454	一种含有牛奶蛋白纤维的棉织物	实用新型	2013.06.26
24	新联纺公司	2013203702632	一种含有芳砜纶的棉织物	实用新型	2013.06.26
25	新联纺公司	2013203703442	一种保暖透气双层超厚绒织物	实用新型	2013.06.26
26	新联纺公司	201320370406X	一种防腐蚀的双层织物	实用新型	2013.06.26
27	新联纺公司	201120437642X	一种多功能阻燃靠垫	实用新型	2011.11.08
28	新联纺公司	2010202211305	一种阻燃床单	实用新型	2010.06.09

（5）经营许可

1）对外贸易类

A. 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	2016.05.05
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	2008.07.14
上海和奕实业有限公司	3100630293709	2016.07.22
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

B. 报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
上海新联纺进出口有限公司	3105915011	进出口货物收发货人
上海汉盛进出口有限公司	3122468237	进出口货物收发货人
上海新联纺国际物流有限公司	3107W60005 3107966113	进出口货物收发货人
上海汉森环宇进出口有限公司	3122211321	进出口货物收发货人
上海化学纤维（集团）进出口有限公	3122210364	进出口货物收发货人

公司名称	海关编码	经营类别
司		
上海新垠贸易发展有限公司	3122210552	进出口货物收发货人
上海和奕实业有限公司	3122211277	进出口货物收发货人
上海新联纺浦东进出口有限公司	3122210354	进出口货物收发货人
山东新联纺进出口有限公司	3715917678 3715967634	进出口货物收发货人

C. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型
上海新联纺进出口有限公司	3100701255	自理企业
上海汉森环宇进出口有限公司	3100612323	自理企业
山东新联纺进出口有限公司	3718604523	自理企业
上海新联纺国际物流有限公司	3100643911	自理企业
上海汉盛进出口有限公司	3100672687	自理企业
上海新联纺浦东进出口有限公司	3100700489	自理企业

D. 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

2）商品流通和商业经营

A. 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）	JY13101050021551	2017.03.24	2021.11.03
上海新联纺	餐饮服务经营	餐饮服务经营者：	JY231010	2018.10.17	2022.12.03

公司名称	主体业态	经营内容	许可证号	发证日期	有效期至
进出口有限公司长宁店	者（小型饭店），食品销售经营者（小型食品店，批发兼零售）	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）	50029721		
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）	JY13101070052554	2017.09.04	2022.09.03
上海汉森环宇进出口有限公司	食品销售经营者（商贸企业(非实物方式)，批发）	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）	JY13101150346891	2018.10.08	2023.10.07
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
上海新联纺诚晔贸易有	--	**预包装食品销售（不含冷藏冷冻**	**JY13101150133735**	**2019.08.18**	**2024.08.17**

公司名称	主体业态	经营内容	许可证号	发证日期	有效期至
限公司		食品）			

B. 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

C. 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
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	2017.11.23

D. 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

2、主要负债状况

根据新联纺公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，新联纺公司总负债为 209,266.63 万元，**主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
短期借款	528.21	0.25%
应付票据	433.78	0.21%
应付账款	92,727.06	44.31%
预收款项	103,088.09	49.26%
应付职工薪酬	1,682.01	0.80%
应交税费	369.27	0.18%
其他应付款	9,716.70	4.64%
一年内到期的非流动负债	105.09	0.05%
流动负债合计	208,650.21	99.71%
长期借款	289.14	0.14%
递延所得税负债	327.28	0.16%
非流动负债合计	616.42	0.29%
负债合计	209,266.63	100.00%

3、资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

因吴江市亿华丝绸有限公司（原告）诉新联纺公司（被告）买卖合同纠纷案，原告诉称，新联纺公司自 2017 年 1 月起与其发生业务往来，原告向被告提供布料，但新联纺公司尚余货款 1,067,397.43 元未支付，故诉至法院。截至本报告书签署日，原告已采取诉讼保全措施，冻结新联纺公司 108 万元现金（冻结起始日 2019 年 12 月 26 日）。

除上述情况外，截至本报告书签署日，新联纺公司不存在资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况。

（五）新联纺公司最近两年一期的财务数据

新联纺公司最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	246,980.54	252,296.53	219,547.39
负债合计	209,266.63	215,368.26	180,745.55
所有者权益合计	37,713.91	36,928.27	38,801.84
归属于母公司所有者的权益合计	36,686.35	35,848.62	37,607.09
项目	**2019 年 1-9 月**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	588,834.05	849,985.20	786,541.79

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
利润总额	**2,474.57**	1,506.29	2,474.97
净利润	**1,844.89**	1,066.24	1,949.04
归属于母公司所有者的净利润	**1,891.98**	1,041.31	1,830.42

（六）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，新联纺公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（七）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

1、重大诉讼、仲裁

（1）未决诉讼最新进展、会计处理情况及依据

截至本报告书签署日，新联纺公司及其子公司现有争议金额超过 50 万元的未决诉讼及其最新进展情况、会计处理情况及依据如下：

序号	案号	原告	被告	案由	事实描述	最新进展	会计处理情况
1	（2019）沪 0105 民初 21683 号	海宁市立达经编布业有限公司	新联纺公司	买卖合同纠纷	原告诉称，新联纺公司于 2013 年至 2016 年 4 月期间分批向原告采购布匹，至起诉日拖欠货款 9,726,615.23 元，故诉至法院。	一审在审	借：存货 贷：应付账款
2	（2019）沪 0105 民初 20177 号	绍兴毅韬贸易有限公司	被告一新联纺公司 被告二东志企业有限公司	买卖合同纠纷	原告诉称，按照三方签订的合同，原告向被告一新联纺公司、被告二东志企业有限公司供货。截至起诉日，尚有 3,720,033.98 元未获支付，故诉至法院。	一审在审	借：存货 贷：应付账款
3	（2019）沪 0105 民初 20180 号	绍兴市黄道婆贸易有限公司	被告一新联纺公司 被告二东志企业有限公司	买卖合同纠纷	原告诉称，按照三方签订的合同，原告向被告一新联纺公司、被告二东志企业有限公司供货。截至起诉日，尚有 1,724,942.20 元未获支付，故诉至法院。	一审在审	借：存货 贷：应付账款
4	（2019）沪 0105 民初 20182 号	上海裕美纺织品有限公司	被告一新联纺公司 被告二东志企业有限公司	买卖合同纠纷	原告诉称，按照三方签订的合同，原告向被告一新联纺公司、被告二东志企业有限公司供货，后因二被告拖欠货款 4,804,215.80 元，故诉至法院。	一审在	借：存货 贷：应

序号	案号	原告	被告	案由	事实描述	最新进展	会计处理情况
						审	付账款
5	（2019）苏0509民初16359号（注）	吴江市亿华丝绸有限公司	新联纺公司	买卖合同纠纷	原告诉称，新联纺公司自2017年1月起与其发生业务往来，原告向被告提供布料，但新联纺公司尚余货款1,067,397.43元未支付，故诉至法院。截至目前，原告已采取诉讼保全措施，冻结新联纺公司108万元现金（冻结起始日2019年12月26日）。	一审在审	借：存货 贷：应付账款
6	（2019）沪民申1939号（注）	再审申请人：华联发展集团有限公司（原审原告）	被申请人一：新联纺公司（原审被告一）、 被申请人二：广州纺联进出口有限公司（原审被告二）	追偿权纠纷	原审原告与原审被告一、被告二等公司曾共同持有Z公司股权，在Z公司清算过程中，原审原告因未履行清算义务，故就Z公司债务向债权人承担了相应责任。为此，原审原告以原审被告一、被告二亦为Z公司股东为由，要求就其向债权人承担的给付义务向被告一、被告二进行追偿。 上海市长宁区人民法院(2018)沪0105民初1999号一审判决，原审被告一、被告二按持股比例1.05%分别向原审原告给付116,871.59元，并驳回原审原告其余诉讼请求。上海市第一中级人民法院二审判决（2018）沪01民终13066号，维持原判。 原审原告不服二审判决，故向上海市高院提出再审申请，要求原审被告一、被告二分别承担原审原告已垫付的连带清偿债务1,363,061.22元。	再审听证	借：管理费用 贷：银行存款

注：本次重组申请材料首次申报后，新联纺公司新增收到法院送达的上述第5、6项案件有关材料。

上表第1-5项诉讼尚在一审过程中。该五项诉讼均为供应商起诉新联纺公司要求支付货款。新联纺公司已按照相应的采购协议、发票等进行会计处理，将相应货款计入应付账款。由于新联纺公司出口业务的国外客户对相关货物的质量、交期等细节存在异议，新联纺公司为防控风险，保留与供应商协商和抗辩中的主动权，尚未向供应商支付相应货款。

上表第6项诉讼尚在再审阶段。该案已经一审、二审判决，二审判决已生效。新联纺公司已按生效判决支付116,871.59元，并按会计准则要求进行了会计处理。经新联纺公司及代理律师确认，本案再审申请人未提交新证据，改判

可能性有限，故新联纺公司未根据申请人诉请（即1,363,061.22元）作额外会计处理。

此外，普林斯顿实业集团有限公司（Princeton Industrial Group Ltd.）诉新联纺公司买卖合同纠纷一案，已因对方撤诉结案。该案的具体情况如下：

案号	原告	被告	案由	事实描述	最新进展
（2019）沪0105民初4095号	普林斯顿实业集团有限公司（Princeton Industrial Group Ltd.）	新联纺公司	买卖合同纠纷	原告诉称其与新联纺公司签订了Distributorship Agreement，并按约供货，但截至诉前，新联纺公司仍有1,018,033.75美元货款尚未支付，故诉至法院。	原告已撤诉

（2）未决诉讼若败诉的后果及影响

根据有关案件材料，在上述未决案件中，若新联纺公司及其子公司涉及败诉、赔偿等，其主要需承担相应的金钱给付义务，具体如下：

单位：元

序号	案号	诉讼标的本金	利息计算方式及初步测算	合计（可能承担的最大赔偿金额）	新联纺公司账面已计入负债/费用金额
1	（2019）沪0105民初21683号	9,726,615.23	以本金为基数，自2017年2月15日起按同期银行贷款利率的两倍计算至实际给付日 计算至2019年9月30日为2,249,522.83元。	11,976,138.06	9,726,615.23
2	（2019）沪0105民初20177号	3,720,033.98	以本金为基数，自2019年3月8日起按同期银行贷款利率计算至实际给付日 计算至2019年9月30日为92,597.84元。	3,812,631.82	3,279,992.48
3	（2019）沪0105民初20180号	1,724,942.20	以本金为基数，自2019年3月7日起按同期银行贷款利率计算至实际给付日 计算至2019年9月30日为43,145.12元。	1,768,087.32	1,502,215.57
4	（2019）沪0105民初20182号	4,804,215.80	以本金为基数，自2019年3月25日起按同期银行贷款利率计算至实际给付日 计算至2019年9月30日为109,716.28元。	4,913,932.08	4,731,609.08

序号	案号	诉讼标的本金	利息计算方式及初步测算	合计（可能承担的最大赔偿金额）	新联纺公司账面已计入负债/费用金额
5	（2019）苏0509民初16359号	1,067,397.43	以本金为基数，自2017年9月4日起按同期银行贷款利率计算至实际给付日 计算至2019年9月30日为97,506.75元。	1,164,904.18	1,082,995.69
6	（2019）沪民申1939号	1,246,189.63	以本金为基数，自2017年3月17日起按同期银行贷款利率计算至实际给付日 计算至2019年9月30日为139,588.81元。	1,385,778.44	116,871.59（已支付）
合计		22,289,394.27	本金及利息合计	25,021,471.90	20,440,299.64

注：上述赔偿金额暂未考虑诉讼费。

注2：原本金为1,363,061.22元，扣除新联纺公司根据二审判决已支付的116,871.59元，余额1,246,189.63元

上述第1-5项案件一审尚未结案，其判决结果具有不确定性。但标的公司已结合相关案件的具体情况及代理律师的意见将相关的负债足额计入应付账款。第6项案件已经一审、二审判决，判决结果已生效，华联发展集团有限公司虽已提起再审，但结合该案代理律师的意见，再审申请人目前未向法院提交新证据，改判原判决的可能性有限。

此外，根据纺织集团已作出的书面承诺，对于新联纺公司因上述诉讼败诉而导致其注入上市公司后价值减损的，减损部分由纺织集团承担。

因此，新联纺公司上述案件不会对本次交易构成重大不利影响。

2、行政处罚

根据工商、税务、海关等主管机关出具的《企业信用状况证明》及相关主管机关的网络检索，报告期内新联纺公司及其子公司行政处罚情况如下：

新联纺公司曾于2016年11月、2019年6月、2019年7月、2019年10月和2019年11月在全国关区内存在五项违反海关法律、行政法规的违规行为记录，以上违法违规行为分别受到警告、罚款0.1万元、罚款0.1万元、罚款0.1万元、罚款0.45万元的行政处罚。

上海汉森环宇进出口有限公司曾于 2017 年 2 月、2019 年 3 月在全国关区内存在二项违反海关法律、行政法规的违规行为记录，该二项违法违规行为分别受到罚款 0.2 万元、罚款 0.1 万元的行政处罚。

上海化学纤维（集团）进出口有限公司曾于 2018 年 12 月在全国关区内存在一项违反海关法律、行政法规的违规行为记录，该项违法违规行为受到罚款 0.04 万元的行政处罚。

根据临沂海关于 2019 年 6 月出具的《证明》，山东新联纺进出口有限公司存在的侵犯知识产权和违规情事为：1）2018 年 6 月因出口货物涉嫌侵犯他人商标，货物暂停通关；2）2019 年 3 月因出口货物侵犯他人商标，被处以没收侵权货物并罚款 1.6 万元；3）2019 年 5 月出口货物重量、数量申报不实；4）2019 年 5 月出口货物重量申报不实。其中经临沂海关确认，第 3）、4）项案件的处罚决定等信息无法查询。

上述行政处罚不构成重大处罚，对新联纺公司及其子公司日常经营业务不构成重大不利影响，对本次交易不构成实质性障碍。除上述事项外，新联纺公司及其子公司报告期内不存在其他行政处罚。

（八）最近三年资产评估情况

新联纺公司最近三年未进行过资产评估。

（九）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，新联纺公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

（十）新联纺公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，新联纺公司的主要下属企业基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	成立时间	注册资本（万元）	注册地	经营范围
1	上海汉森环宇进出口有限公司	100.00	2006 年 11 月 20 日	6,000.00	上海市浦东新区昌里路 335 号 4 层 412 室	从事货物和技术的进出口业务,医疗器械经营,手帕、服装服饰、纺织品及原辅料(除棉花收购)、机电设备、五金交电、文体用品、化妆品、化工原料及产

序号	公司名称	持股比例（%）	成立时间	注册资本（万元）	注册地	经营范围
						品(危险品限批发,详见许可证)、建筑装潢材料、汽车配件、酒、茶叶、食用农产品、食品添加剂、卫生洁具、宠物用品、宠物饲料、工艺礼品、民用游艇、金属材料、木材、照相摄像器材的销售,食品流通,包装设计,及以上相关业务的咨询服务,实业投资,附设分支机构。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
2	山东新联纺进出口有限公司	100.00	2016 年 12 月 2 日	2,000.00	临沂市临工路 100 号 A1601	货物及技术的进出口,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、茶叶、食用农产品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、金属材料、黄金制品、黄金首饰、珠宝首饰、化妆品、服装服饰、包装设计、纺织品及原辅料、针纺织品、机电产品、五金交电、宠物食品用品、宠物饲料、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、木材木制品、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,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)
3	上海汉盛进出口有限公司	100.00	2015 年 3 月 26 日	930.00	中国(上海)自由贸易试验区新灵路 118 号 1401A 室	从事货物及技术的进出口业务,转口贸易,区内企业间的贸易及贸易代理,商务信息咨询,投资管理,实业投资,纺织品及原料(除棉花收购)、服装服饰、酒店配套用品、家具及家居用品、日用百货、五金交电、文体用品、化妆品、工艺礼品、宠物用品、摄影摄像器材、计算机及配件、木材、机电设备、汽车配件、商用车及九座以上乘用车、摩托车及配件、仪器仪表、一类医疗器械、食用农产品(不含生猪、牛、羊等家畜产品)、建筑装潢材料、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民

序号	公司名称	持股比例（%）	成立时间	注册资本（万元）	注册地	经营范围
						用爆炸物品、易制毒化学品)、金属材料的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
4	上海新联纺国际物流有限公司	100.00	2011 年 12 月 14 日	500.00	上海市普陀区金通路 999 号 8 号楼 1-3 层	海上、航空、陆路国际货运代理业务,仓储服务(除危险品),从事货物及技术的进出口业务,房地产开发经营,商务信息咨询,销售:纺织品、皮革制品、木制品、机电产品、工艺品、日用百货、服装鞋帽、建筑材料、环保设备、化妆品;食品销售;道路货物运输。【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】
5	上海化学纤维(集团)进出口有限公司	100.00	2000 年 12 月 19 日	500.00	中国(上海)自由贸易试验区崂山东路 300 号	经营和代理各类商品及技术的进出口业务(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外),化学纤维原料及制品,化纤用浆粕及助剂,帘了线及布,钢材,有色金属,棉短绒,合成纤维单体及原料,合成纤维聚合物,木材,水泥,五金交电,机械设备。【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】
6	上海新联纺浦东进出口有限公司	100.00	1992 年 7 月 8 日	500.00	中国(上海)自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	棉漂布、棉涤纶漂布及纺织品、服装出口,纺织品、服装面料进口,其他三类商品进出口,上述进出口业务代理,中外合资合作,“三来一补”,经贸咨询,国内商业(除专项规定)批发、零售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
7	固杰有限公司（香港）	100.00	1993 年 12 月 14 日	港元 500 万	香港湾仔轩尼诗道 338 号北海中心 17 楼 C 室	进出口贸易及其他
8	新联纺株式会社（日本）	100.00	2012 年 11 月 1 日	日元 8,000 万	日本东京中央区东日本桥 2-13-5 秋山大楼 7 楼	纺织品、日用杂货、食品、医疗用品销售及进出口业务，广告媒体制作及销售业务，企业技术、合作开发及相关业务。
9	新天地（缅甸）服装有限公司	100.00	2015 年 10 月 9 日	美元 36 万	缅甸仰光莱达雅镇水林班工业区 1 号	纺织服装、服装检品、仓储等。

序号	公司名称	持股比例（%）	成立时间	注册资本（万元）	注册地	经营范围
10	上海新联纺贸易有限公司	90.00	1995 年 8 月 29 日	200.00	上海市浦东新区东方路 2981 号 6 楼 E-19 室	纺织原料及产品(除棉花)、纺织机械及器材、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、电子元器件、建筑材料、装潢材料、金属材料、纸及纸制品、百货、五金交电的销售及其相关业务咨询服务,礼仪服务,公关活动策划,企业形象策划,从事货物与技术的进出口业务。【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】
11	上海新垠贸易发展有限公司	48.00	1998 年 5 月 21 日	600.00	中国(上海)自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	经营市外经贸委批准的进出口业务,纺织原料(棉花除外)、针纺织品、服装百货、普通机械、文教体育用品的销售,经济信息咨询服务。【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】
12	上海和奕实业有限公司	51.00	1997 年 1 月 17 日	200.00	中国(上海)自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	从事货物和技术的进出口业务,纺织品及纺织原料(除棉花)、服装、普通机械、日用百货、文教体育用品的销售,商务信息咨询(除经纪),从事纺织品、新材料领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
13	上海新联纺诚晔贸易有限公司	36.00	2003 年 1 月 7 日	100.00	上海市浦东新区民冬路 326 号 4 幢 201、202 室	针纺织品、纺织原料(除棉花收购)、化工产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、机电设备、电子产品、建筑装潢材料、金属材料、五金交电、日用百货、工艺美术品、黄金饰品、珠宝饰品、贵金属、文教体育用品、服装的销售,预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏,凭许可证经营)的批发,以上相关业务的咨询服务。【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】

截至 2019 年 9 月 30 日，新联纺公司下属子公司中构成其最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的企业为汉森环宇。汉森环宇具体情况如下：

1、汉森环宇基本情况

（1）基本情况简介

公司名称	上海汉森环宇进出口有限公司
成立日期	2006 年 11 月 20 日
法定代表人	陈峥
注册资本	6,000 万元人民币
注册地址	上海市浦东新区昌里路 335 号 4 层 412 室
主要办公地址	上海市愚园路 1341 号
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91310115795662031C
主要经营范围	从事货物和技术的进出口业务，医疗器械经营，手帕、服装服饰、纺织品及原辅料（除棉花收购）、机电设备、五金交电、文体用品、化妆品、化工原料及产品（危险品限批发，详见许可证）、建筑装潢材料、汽车配件、酒、茶叶、食用农产品、食品添加剂、卫生洁具、宠物用品、宠物饲料、工艺礼品、民用游艇、金属材料、木材、照相摄像器材的销售，食品流通，包装设计，及以上相关业务的咨询服务，实业投资，附设分支机构。【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】
营业期限	2006 年 11 月 20 日至 2026 年 11 月 19 日

（2）历史沿革

1）历史沿革情况

① 2006 年 11 月成立

汉森环宇系由上海汉森投资发展有限公司于 2006 年 11 月出资设立。

2006 年 10 月 22 日，上海汉森投资发展有限公司作出股东决定，同意设立汉森环宇，并通过《上海汉森环宇进出口有限公司章程》，汉森环宇设立时的注册资本为 500 万元。

2006 年 11 月 10 日,上海兆信会计师事务所出具“兆会验字(2006)第 11858 号”《验资报告》，确认截至 2006 年 11 月 7 日止，汉森环宇已收到股东缴纳的注册资本合计 500 万元。

2006 年 11 月 20 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准汉森环宇开业登记，并颁发了《营业执照》。汉森环宇设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
上海汉森投资发展有限公司	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

② 2008 年 7 月增资

2008 年 6 月 27 日，上海汉森投资发展有限公司作出股东决定，同意汉森环宇注册资本增加至 3,000 万元，并于同日签署了公司章程修改案。

2008 年 7 月 7 日，上海海德会计师事务所有限公司出具“海德验字（2008）第 0667 号”《验资报告》，确认截至 2008 年 6 月 26 日止，汉森环宇已收到上海汉森投资发展有限公司缴纳的新增注册资本合计 2,500 万元，出资方式为货币出资。

2008 年 7 月 14 日,上海市工商行政管理局浦东新区分局核准本次变更登记，并换发了《营业执照》。本次增资后，汉森环宇的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
上海汉森投资发展有限公司	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%

③ 2015 年 4 月增资

2015 年 3 月 10 日，上海汉森投资发展有限公司作出股东决定，同意汉森环宇注册资本增加至 6,000 万元，并于同日签署了公司章程修改案。

2015 年 4 月 13 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准本次变更登记，并换发了《营业执照》。本次变更后，汉森环宇的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
上海汉森投资发展有限公司	6,000.00	100.00%
合计	6,000.00	100.00%

④ 2017 年 3 月股权转让

2016 年 12 月 15 日，新联纺公司与上海汉森投资发展有限公司签署了《上海市产权交易合同》，约定上海汉森投资发展有限公司将其持有汉森环宇 100%股权转让予新联纺公司，转让价格以汉森环宇 2016 年 6 月 30 日为基准日的资产评估值为准，转让价格为 6,195.739951 万元。上海联合产权交易所并于 2016 年 12 月 22 日出具了相关《产权交易凭证》。

2017 年 3 月 8 日，新联纺公司签署了汉森环宇章程修改案。

2017 年 3 月 31 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准本次变更登记，并换发了《营业执照》。本次股权转让后，汉森环宇的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
新联纺公司	6,000.00	100.00%
合计	6,000.00	100.00%

此后至本报告书签署日，汉森环宇未再发生增资、减资或股权转让等股权变动。

2）最近三年进行增减资及股权转让的情况

2016 年 12 月 15 日，新联纺公司与上海汉森投资发展有限公司签署了《上海市产权交易合同》，约定上海汉森投资发展有限公司将其持有汉森环宇 100%股权转让予新联纺公司，转让价格以汉森环宇 2016 年 6 月 30 日为基准日的资产评估值为准，转让价格为 6,195.739951 万元。上海联合产权交易所并于 2016 年 12 月 22 日出具了相关《产权交易凭证》。

（3）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，新联纺公司持有汉森环宇 100%股权，为汉森环宇控股股东，东方国际集团为汉森环宇实际控制人。汉森环宇的股权控制结构如下图所示：

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1）主要资产状况

根据汉森环宇经审计的合并财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，汉森环宇总资产为 53,569.88 万元，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	8,804.57	16.44%
应收账款	12,897.08	24.08%
预付款项	16,368.42	30.56%
其他应收款	5,454.03	10.18%
其中：应收利息	2.21	0.00%
存货	6,223.40	11.62%
其他流动资产	2,481.91	4.63%
流动资产合计	52,229.40	97.50%
投资性房地产	1,208.00	2.25%
固定资产	1.92	0.00%
递延所得税资产	130.56	0.24%
非流动资产合计	1,340.48	2.50%
资产总计	53,569.88	100.00%

①不动产权

截至本报告书签署日，汉森环宇拥有的房地产权证情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积(㎡)	房屋类型
1	沪房地松字（2013）第 037345 号	汉森环宇进出口公司	松江区泗泾镇横港路 18 弄 25 号 1-2 层	松江区泗泾镇 7 街坊 57/16 丘	出让	商业	47,468.00	141.80	店铺
2	沪房地普字（2014）第 021069 号	汉森环宇进出口公司	中山北路 1958 号 1901 室	普陀区长寿路街道 90 街坊 1/1 丘	出让	商办综合	3,529.00	79.48	办公楼
3	沪房地普字（2014）第 022390 号	汉森环宇进出口公司	中山北路 1958 号 1904 室	普陀区长寿路街道 90 街坊 1/1 丘	出让	商办综合	3,529.00	97.15	办公楼
4	沪房地普字（2014）第 022385 号	汉森环宇进出口公司	中山北路 1958 号 1906	普陀区长寿路街道 90 街坊	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
			室	1/1 丘					
5	沪房地普字（2014）第022389 号	汉森环宇进出口公司	中山北路 1958 号 1907 室	普陀区长寿路街道 90 街坊 1/1 丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼
6	沪房地普字（2014）第022391 号	汉森环宇进出口公司	中山北路 1958 号 1908 室	普陀区长寿路街道 90 街坊 1/1 丘	出让	商办综合	3,529.00	97.15	办公楼
7	沪房地普字（2015）第026031 号	汉森环宇进出口公司	中山北路 1958 号 1910 室	普陀区长寿路街道 90 街坊 1/1 丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼
8	沪房地普字（2015）第026036 号	汉森环宇进出口公司	中山北路 1958 号 1911 室	普陀区长寿路街道 90 街坊 1/1 丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼
9	沪房地普字（2015）第026034 号	汉森环宇进出口公司	中山北路 1958 号 1912 室	普陀区长寿路街道 90 街坊 1/1 丘	出让	商办综合	3,529.00	50.41	办公楼

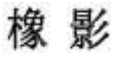
②承租房屋使用权

截至本报告书签署日，汉森环宇无承租房屋。

③商标及域名

截至本报告书签署日，汉森环宇拥有自有商标 9 项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
1	汉森环宇	13672734	小恩	29	2015.08.28 至 2025.08.27	--
2	汉森环宇	1815272	HANSEN	24	2012.07.28 至 2022.07.27	--

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限	备注
3	汉森环宇	1210827		24	2018.09.28 至 2028.09.27	——
4	汉森环宇	1120712		24	2017.10.21 至 2027.10.20	——
5	汉森环宇	1051774		24	2017.07.14 至 2027.07.13	——
6	汉森环宇	33779140		29	2019.06.21 至 2029.06.20	--
7	汉森环宇	25175119		35	2018.07.14 至 2028.07.13	--
8	汉森环宇	25161289		43	2018.07.14 至 2028.07.13	--
9	汉森环宇	14697634		29	2015.06.21 至 2025.06.20	--

截至本报告书签署日，汉森环宇拥有域名 2 项，具体情况如下表所示：

序号	主办单位	ICP 备案号	网站名称	网址	网站域名
1	上海汉森环宇进出口有限公司	沪 ICP 备 18037540 号-1	上海汉森环宇进出口有限公司	www.shanghaihansen.com	shanghaihansen.com
2	上海汉森环宇进出口有限公司	沪 ICP 备 18037540 号-2	上海汉森环宇进出口有限公司	www.china-hansen.com	china-hansen.com

④经营许可

A、对外贸易类

a.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
上海汉森环宇进出口有限公司	3100795662031	2017.05.04

b.报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
上海汉森环宇进出口有限公司	3122211321	进出口货物收发货人

c.报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型
上海汉森环宇进出口有限公司	3100612323	自理企业

d.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
上海汉森环宇进出口有限公司	3112000387	上海局本部

B、商品流通和商业经营

a.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
上海汉森环宇进出口有限公司	食品销售经营者（商贸企业(非实物方式)，批发）	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）	JY13101150346891	2018.10.08	2023.10.07
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

b.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

c.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	沪(浦)应急管危经许[2019]202702(FY	2019.07.24	2022.07.23

公司名称	许可内容	许可证号	发证日期	有效期至
	氟乙烯、N,N-二甲基甲酰胺	）		

2）主要负债状况

根据汉森环宇经审计的合并财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，汉森环宇总负债为 46,528.98 万元，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
应付账款	21,043.25	45.23%
预收款项	24,650.53	52.98%
应付职工薪酬	95.24	0.20%
应交税费	149.92	0.32%
其他应付款	590.04	1.27%
流动负债合计	46,528.98	100.00%
负债合计	46,528.98	100.00%

3）资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，汉森环宇不存在资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况。

（5）汉森环宇最近两年一期的财务数据

汉森环宇最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	53,569.88	51,959.99	52,217.26
负债合计	46,528.98	44,664.38	44,917.11
所有者权益合计	7,040.90	7,295.61	7,300.16
归属于母公司所有者的权益合计	7,040.90	7,295.61	7,300.16
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	143,035.10	182,785.15	176,318.87
利润总额	291.51	614.35	908.40
净利润	215.76	457.26	681.08
归属于母公司所有者的净利润	215.76	457.26	681.08

（6）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，汉森环宇的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（7）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

截至本报告书签署日，汉森环宇不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁等。

汉森环宇曾于2017年2月、2019年3月在全国关区内存在二项违反海关法律、行政法规的违规行为记录，该二项违法违规行为分别受到罚款 0.2 万元、罚款0.1万元的行政处罚。

上述行政处罚不构成重大处罚，对汉森环宇日常经营业务不构成重大不利影响，对本次交易不构成实质性障碍。除上述事项外，汉森环宇报告期内不存在其他行政处罚。

（8）最近三年资产评估情况

2016年12月15日，新联纺公司与上海汉森投资发展有限公司签署了《上海市产权交易合同》，约定上海汉森投资发展有限公司将其持有的汉森环宇100%股权转让予新联纺，转让价格以汉森环宇2016年6月30日为基准日的资产评估值为准，根据银信资产评估有限公司出具的资产评估报告（银信评报字[2016]沪第1227号），汉森环宇100%股权的评估值为6,195.74万元。

本次交易中，根据东洲评估出具的新联纺公司评估报告及评估说明，以2019年5月31日为评估基准日，经资产基础法评估，汉森环宇100%股权评估值为人民币73,864,611.97元。考虑到2017年、2018年和2019年1-5月汉森环宇分别实现净利润681.08万元、457.26万元和21.80万元，本次评估结果与上述股权转让时的评估结果不存在明显差异。

（9）汉森环宇下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，汉森环宇无下属子公司。

（10）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，汉森环宇不存在重大资产收购、出售等事宜。

2、新联纺公司境外子公司情况

截至本报告书签署日，新联纺公司拥有三家境外子公司，具体情况如下：

境外机构	机构类型	所在地	注册资本	从事的主要业务
新联纺株式会社（日本）	子公司	日本	日元8,000万	外贸进出口
固杰有限公司（香港）	子公司	香港	港元500万	外贸进出口
新天地（缅甸）服装有限公司	子公司	缅甸	美元36万	服装加工

其中，新联纺株式会社（日本）近两年及一期的经营情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	4,030.96	3,487.21	3,458.24	3,410.68
负债总额	3,433.49	2,931.41	2,942.82	2,894.25
所有者权益	597.46	555.80	515.42	516.43
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	5,308.75	2,865.44	7,304.40	6,213.71
利润总额	48.25	30.33	-31.50	-18.23
净利润	48.25	30.33	-35.62	-37.69

固杰有限公司（香港）近两年及一期的经营情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	3,053.05	1,766.11	1,325.06	1,168.34
负债总额	2,417.21	1,182.57	749.65	631.58
所有者权益	635.84	583.54	575.41	536.75
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	14,692.33	6,951.34	13,833.98	8,958.32
利润总额	42.13	6.21	9.22	11.89
净利润	42.13	6.21	9.22	8.69

新天地（缅甸）服装有限公司近两年及一期的经营情况如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	133.85	124.98	89.26	158.12
负债总额	32.42	36.77	28.16	47.35

所有者权益	101.43	88.21	61.10	110.77
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	369.94	195.64	362.47	142.13
利润总额	41.27	29.09	-49.33	-94.79
净利润	41.27	29.09	-49.33	-94.79

四、装饰公司 100%股权

装饰公司成立于 1990 年 12 月，经过多年发展，现已形成以毛衫业务为核心，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业务布局。装饰公司多渠道深挖掘国际经济贸易与合作，利用全球化采购和供应链管理优势，已与全球几十个国家和地区建立了广泛的经贸关系，致力成为全球毛衫行业的领跑者。

（一）基本情况简介

公司名称	上海纺织装饰有限公司
成立日期	1990 年 12 月 20 日
法定代表人	李捷
注册资本	10,000 万元人民币
注册地址	浦东新区恒大路 62 号 24 幢 409 室
主要办公地址	上海市长宁区新华路 668 号甲 3-6 楼
公司性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91310115132202210N
主要经营范围	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、餐炊用具、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。【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】
营业期限	1990 年 12 月 20 日至无固定期限

（二）历史沿革

1、历史沿革情况

（1）1990 年 12 月，公司成立

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“沪纺(86)改第 1148 号”《关于同意成立“上海纺织装饰公司”的批复》，同意上述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）公司性质的批复》，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）1998 年 3 月，注册资本变更

1996 年 9 月 4 日，装饰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 5,001 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）2007 年 9 月，公司改制

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》，对改制后装饰公司的名称、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。

2007 年 9 月 5 日，立信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（信会师报字（2007）第 23412 号），截至 2007 年 9 月 4 日，上海纺织装饰（集团）有限公司收到股东以货币方式缴付的全部首期出资款项 3,000 万元。

2007 年 9 月 17 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》。本次改制后，装饰公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海纺织（集团）有限公司	4,750.00	95.00
上海纺织控股（集团）公司	250.00	5.00
合计	**5,000.00**	**100.00**

（4）2008 年 7 月，名称变更

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。

2008 年 7 月 21 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》。

（5）2010 年 11 月，出资情况变更

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，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。

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》；2010 年 10 月 22 日，上海联合产权交易中心出具本次交易的《产权交易凭证》。

2010 年 11 月 10 日，上海纺织装饰有限公司做出股东决定，同意上海纺织装饰有限公司变更为一人有限公司，并通过修改后的章程。

2010 年 11 月 23 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准本次变更，向上海纺织装饰有限公司换发了《企业法人营业执照》。本次变更后，装饰公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海纺织（集团）有限公司	5,000.00	100.00
合计	**5,000.00**	**100.00**

（6）2018 年 3 月增资

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。

2018 年 3 月 14 日，上海市浦东新区市场监督管理局核准本次变更，向上海纺织装饰有限公司换发了《企业法人营业执照》。本次增资后，装饰公司股权结构如下：

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

（三）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，纺织集团持有装饰公司 100%股权，为装饰公司控股股东。东方国际集团为装饰公司实际控制人。装饰公司的股权控制结构如下图所示：

（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产状况

根据装饰公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，装饰公司总资产为 79,358.31 万元，**主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	7,922.95	9.98%
应收账款	25,888.00	32.62%
预付款项	33,666.83	42.42%
其他应收款	6,777.84	8.54%
存货	1,564.03	1.97%
其他流动资产	430.79	0.54%
流动资产合计	76,250.45	96.08%
长期股权投资	48.88	0.06%
固定资产	1,739.33	2.19%
无形资产	2.72	0.00%
长期待摊费用	367.15	0.46%
递延所得税资产	644.58	0.81%
其他非流动资产	305.20	0.38%
非流动资产合计	3,107.86	3.92%
资产总计	79,358.31	100.00%

（1）不动产权

截至本报告书签署日，装饰公司及下属子公司拥有的房地产权证情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
1	沪房地长字（2012）第010787号	上海纺织装饰有限公司	新华路668号甲	长宁区新华路街道54街坊19/5丘	划拨[注]	工业	1,863.00	6,446.60	办公楼

截至本报告书签署日，装饰公司已就上述土地使用权与上海市长宁区规划和自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（沪长规划资源（2019）出让合同第 15 号），并已根据出让合同约定支付土地出让金、取得沪（2019）长宁不动产权第 015230 号土地使用权权属证明，土地权利性质为“出让”，具体情况如下：

房地产权证号	土地状况						房产状况	
	权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
沪（2019）长字不动产权第 015230 号	装饰公司	新华路668号甲101室等	长宁区新华路街道54街坊19/5丘	出让	工业	1,863.00	6,446.60	办公楼

划拨地注入上市公司的合规性分析：

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）的规定，“国土资源部要严格限定划拨用地范围，及时调整划拨用地目录。今后除军事、社会保障性住房和特殊用地等可以继续以划拨方式取得土地外，对国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地要积极探索实行有偿使用，对其中的经营性用地先行实行有偿使用。其他建设用地应严格实行市场配置，有偿使用”。

如前所述，为满足上市公司规范治理的要求，截至本报告书签署日，装饰公司所涉土地出让手续已办理完成，因此，将上述土地注入上市公司，不会导致上市公司或其下属企业违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）以及其他划拨用地政策。

（2）商标及域名

截至本报告书签署日，装饰公司及下属子公司拥有自有商标 8 项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	商标图形	注册号	国际分类号	许可期限	备注
1	上海纺织装饰有限公司		8440272	24	2011 年 7 月 14 日至 2021 年 7 月 13 日	--
2			8440339	25	2011 年 7 月 14 日至 2021 年 7 月 13 日	--
3			1138981	25	2012 年 7 月 3 日至 2022 年 7 月 3 日	马德里商标
4	上海飞船进出口有限公司		9111	24	2013 年 3 月 1 日至 2028 年 2 月 28 日	--
5			10549228	24	2014 年 8 月 7 日至 2024 年 8 月 6 日	--
6			14022682	24	2015 年 8 月 21 日至 2025 年 8 月 20 日	--
7			200205953	24	2001 年 5 月 10 日至 2028 年 5 月 10 日	中国香港商标
8			1151192	24	2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 27 日	马德里商标

截至本报告书签署日，装饰公司及下属子公司拥有域名 1 项，具体情况如下表所示：

序号	网站名称	网址	域名	网站备案/许可证号
1	上海纺织装饰有限公司	www.shangtexdec.com	shangtexdec.com	沪 ICP 备 07025084 号-2

（3）专利信息

权利人	专利号	专利名称	类型	申请日
装饰公司	2012104395275	一种腈/棉/尼防酸碱阻燃布及其制备方法	发明	2012.11.6
装饰公司	2019300809876	套头衫（一字领系带长袖）	外观设计	2019.2.28
装饰公司	2019300809804	女裙（高领系带露肩灯笼袖）	外观设计	2019.2.28
装饰公司	2019300809927	半长裙（针织碎底摆）	外观设计	2019.2.28
装饰公司	201930081239X	女裙（圆领系带插肩灯篓袖）	外观设计	2019.2.28
装饰公司	2019300812474	女裙（高领插肩马蹄袖）	外观设计	2019.2.28

（4）经营许可

1）对外贸易类

A. 对外贸易经营者登记备案

公司名称	进出口企业代码	经营者类型	最新备案日期
上海纺织装饰有限公司	3100132202210	国有企业	2017.7.28
上海飞船进出口有限公司	3100080052264	国有企业	2019.1.10
上海纺织进出口有限公司	3100735406968	国有企业	2017.12.5

B. 报关注册登记

公司名称	海关编码	报关类别
上海纺织装饰有限公司	3122210094	进出口货物收发人
上海飞船进出口有限公司	3105910043	进出口货物收发人
上海纺织进出口有限公司	3105910044	进出口货物收发人

C. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型	发证日期
上海纺织装饰有限公司	3100702477	自理企业	2017.8.2
上海纺织进出口有限公司	3100703256	自理企业	2017.12.7
上海飞船进出口有限公司	3100656720	自理企业	2017.8.22

D. 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
上海纺织装饰有限公司	3112000053	上海局本座
上海飞船进出口有限公司	3119001020	上海局本座

2）商品流通和商业经营

A. 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
上海纺织装饰有限公司长宁分公司	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）	JY13101050032297	2017.8.10	2022.8.9
上海飞船进出口有限公司	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）	JY13101050046001	2019.1.8	2024.1.7

B. 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
上海飞船进出口有限公司	酒类商品	证发沪酒专字第1106020101003910 号	2019.1.10-2022.1.9

2、主要负债状况

根据装饰公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，装饰公司总负债为 67,539.77 万元，**主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
短期借款	**8,109.15**	**12.01%**
应付票据	**483.51**	**0.72%**
应付账款	**29,134.95**	**43.14%**
预收款项	**28,128.41**	**41.65%**
应付职工薪酬	**188.08**	**0.28%**
应交税费	**188.85**	**0.28%**
其他应付款	**1,306.81**	**1.93%**
流动负债合计	**67,539.77**	**100.00%**
非流动负债合计	**-**	**-**
负债合计	**67,539.77**	**100.00%**

3、资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

装饰公司于 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》，将装饰公司 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。**截至本报告书签署日，装饰公司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的授信额度切分事项已经终止。装饰公司已解除其因上述授信额度切分事宜而向中国银行股份有限公司普陀支行提供的反担保。同时，慧联织造厂有限公司已归还前期使用的授信额度借款。**

除上述情形外，截至本报告书签署日，装饰公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保及权利限制的情况。

（五）装饰公司最近两年一期的财务数据

装饰公司最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	**79,358.31**	75,271.44	85,319.78
负债合计	**67,539.77**	58,566.15	64,315.34
所有者权益合计	**11,818.55**	16,705.29	21,004.45
归属于母公司所有者的权益合计	**11,818.55**	16,705.29	21,004.45
项目	**2019 年 1-9 月**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	**232,508.85**	313,016.88	274,855.10
利润总额	**586.29**	507.90	895.62
净利润	**427.50**	438.20	683.84
归属于母公司所有者的净利润	**427.50**	438.20	683.84

（六）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，装饰公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（七）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

1、重大诉讼、仲裁

2018 年 2 月，法院受理了上海飞船进出口有限公司向法院起诉上海列都时装有限公司（被告一）、周文贤（被告二）的合同纠纷案件。该案由江苏省常州

市新北区人民法院一审判决，经上海飞船进出口有限公司上诉，江苏省常州市中级人民法院裁定撤销一审判决并发回重审，目前尚在审理中。

上海飞船进出口有限公司与被告一签有《购销合同》，约定上海飞船进出口有限公司有偿为被告一定做 T 恤衫和衬衫。上海飞船进出口有限公司按合同约定完成交付后，被告一未按约付款，金额为 516,752.60 元。经催讨，被告二作为被告一的股东和实际控制人，向上海飞船进出口有限公司提供担保。

上述未决诉讼涉及装饰公司子公司的债权实现，但由于金额较小，对本次重组不构成重大影响。除上述事项外，截至本报告书签署日，装饰公司及其子公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁。

2、行政处罚

根据工商、税务、海关等主管机关出具的《企业信用状况证明》及相关主管机关的网络检索，报告期内装饰公司及其子公司行政处罚情况如下：

装饰公司曾因出口床裙等商品价格申报错误的行为，于 2018 年 1 月被上海海关予以警告。**装饰公司曾于 2018 年 3 月、2019 年 7 月、2019 年 8 月、2019 年 8 月在全国关区内存在四项违反海关法律、行政法规的违规行为记录，该四项违法违规行为分别受到罚款 0.082 万元、0.1 万元、0.1 万元、1.13 万元的行政处罚。**

上海飞船进出口有限公司曾于 2018 年 8 月、2018 年 12 月、2019 年 4 月在全国关区内存在三项违反海关法律、行政法规的违规行为记录，该三项违法违规行为分别受到罚款 0.8 万元、罚款 0.06 万元、罚款 0.1 万元的行政处罚。

上述行政处罚不构成重大处罚，对装饰公司及其子公司日常经营业务不构成重大不利影响，对本次交易不构成实质性障碍。除上述事项外，装饰公司及其子公司报告期内不存在其他行政处罚。

（八）最近三年资产评估情况

装饰公司最近三年未进行过资产评估。

（九）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

2018 年 11 月 14 日，根据东方国际（集团）有限公司出具的“东方国际（2018）242 号”文《东方国际（集团）有限公司关于同意上海纺织进出口有限公司 100%股权转让等事项的批复》，上海纺织进出口有限公司以 2018 年 10 月 31 日为基准日将其原子公司上海诚尚纺织品有限公司 100%股权以 1 元价格转让给受同一最终方控制企业上海市纺织运输公司；纺织集团以上海纺织进出口有限公司截至 2018 年 11 月 30 日净资产为作价依据，将上海纺织进出口有限公司 100%股权以协议方式转让至装饰公司，转让价格为人民币 47,303,492.04 元。

除上述事项外，截至本报告书披露前十二个月，装饰公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

（十）装饰公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，装饰公司的主要下属企业基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	成立时间	注册资本（万元）	注册地	经营范围
1	上海纺织进出口有限公司	100.00	2002 年 1 月 22 日	5,500.00	上海市长宁区新华路 668 号甲 406 室	自营和代理各类商品及技术的进出口业务(但国家限定公司经营或进出口的商品及技术除外);经营进料加工和“三来一补”业务;经营对销贸易和转口贸易。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
2	上海飞船进出口有限公司	100.00	2013 年 10 月 16 日	980.00	上海市长宁区新华路 668 号甲 501 室	从事货物及技术的进出口业务,从事纺织专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让及相关产品的设计,第三方物流服务(除运输),仓储(除危险品),针纺织品、坯布的研发、销售,木材、塑料制品、灯具制品的销售,供应链管理,海上、航空、陆路国际货物运输代理,国内货物运输代理,装卸服务,食品销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2019 年 9 月 30 日，装饰公司下属子公司中构成其最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的企业为进出口公司和飞船公司。进出口公司和飞船公司具体情况如下：

1、进出口公司基本情况

（1）基本情况简介

公司名称	上海纺织进出口有限公司
成立日期	2002 年 1 月 22 日
法定代表人	李捷
注册资本	5,500 万元人民币
注册地址	上海市长宁区新华路 668 号甲 406 室
主要办公地址	上海市长宁区新华路 668 号甲 406 室
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91310105735406968M
主要经营范围	自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。
营业期限	2002 年 1 月 22 日至 2022 年 1 月 21 日

（2）历史沿革

1）历史沿革情况

① 2002 年 1 月成立

2001 年 12 月 5 日，上海纺织装饰（集团）公司（装饰公司前身）、上海市纺织装饰用品科技研究所共同签署《上海纺饰进出口有限公司章程》，同意共同出资 500 万元成立“上海纺饰进出口有限公司”，其中上海纺织装饰（集团）公司出资 450 万元，占 90%，上海市纺织装饰用品科技研究所出资 50 万元，占 10%。上海纺织装饰（集团）公司并于同年 12 月 6 日作出《关于成立“上海纺饰进出口有限公司”的通知》。

2002 年 1 月 14 日，上海公正会计师事务所出具《验资报告》，确认截止当日，上海纺饰进出口有限公司（筹）已收到全体股东以货币形式缴纳的全部注册资本。

2002 年 1 月 22 日，上海市工商行政管理局长宁分局核准上海纺饰进出口有限公司开业登记，公司成立。上海纺饰进出口有限公司成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
上海纺织装饰（集团）公司	450.00	90.00%
上海市纺织装饰用品科技研究所	50.00	10.00%
合计	500.00	100.00%

② 2007 年 10 月股权转让

2007 年 4 月 16 日，上海纺饰进出口有限公司股东会作出决议，同意股东上海纺织装饰（集团）公司将持有的公司 90%股权转让给上海纺织（集团）有限公司（即纺织集团），其他股东放弃优先受让权。同年 8 月 26 日，上海纺饰进出口有限公司股东会审议通过了相关公司章程修正案。上海纺织装饰（集团）公司与纺织集团就本次股权转让签署了相关《上海市产权交易合同》并取得了上海联合产权交易所出具的《产权交易凭证》，转让价格以审计后的股东权益金额为定价依据，确定为 4,600,805.79 元。

2007 年 10 月，上海市工商行政管理局长宁分局核准本次变更，并向上海纺饰进出口有限公司换发了《营业执照》。本次股权转让完成后，上海纺饰进出口有限公司股权结构变更如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
纺织集团	450.00	90.00%
上海市纺织装饰用品科技研究所	50.00	10.00%
合计	500.00	100.00%

③ 2009 年 9 月股权转让

2008 年 7 月 10 日，上海纺饰进出口有限公司股东会作出决议，同意股东上海市纺织装饰用品科技研究所将持有的公司 10%股权转让给上海纺织投资管理有限公司。2009 年 7 月，上海市纺织装饰用品科技研究所与上海纺织投资管理有限公司就本次转让签署了《上海市产权交易合同》并取得了上海联合产权交易所出具的《产权交易凭证》，转让价格以经评估公司净资产为依据，确定为 951,410 元。2009 年 8 月 12 日，上海纺饰进出口有限公司股东会审议通过了新的公司章程。

2009 年 9 月 4 日，上海市工商行政管理局长宁分局核准本次变更，并向上海纺饰进出口有限公司换发了《营业执照》。本次股权转让完成后，上海纺饰进出口有限公司股权结构变更如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
纺织集团	450.00	90.00%
上海纺织投资管理有限公司	50.00	10.00%
合计	500.00	100.00%

④ 2017 年 12 月股权划转

2014 年 12 月 1 日，经上海市长宁区市场监督管理局核准，上海纺饰进出口有限公司更名为“上海纺织进出口有限公司”（即进出口公司）。

2017 年 10 月 27 日，纺织集团作出《关于同意划转上海纺织进出口有限公司 10%股权至上海纺织（集团）有限公司的批复》，同意上海纺织投资管理有限公司将持有的进出口公司 10%股权以国有产权无偿划转的形式划转至纺织集团。

2017 年 11 月 5 日，进出口公司股东会作出决议，同意上海纺织投资管理有限公司将持有的公司 10%股权无偿划转至纺织集团。同年 12 月 5 日，纺织集团签署了进出口公司修改后的公司章程。

2017 年 12 月 29 日，上海市长宁区市场监督管理局核准本次变更，并向进出口公司换发了《营业执照》。本次股权划转完成后，进出口公司股权结构变更如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
纺织集团	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

⑤ 2018 年 3 月增资

进出口公司股东作出决定，同意将进出口公司的注册资本由 500 万元增加至 5,500 万元，并同意相关公司章程修正案。

2018 年 3 月 9 日，上海市长宁区市场监督管理局核准本次变更，向进出口公司换发了《营业执照》。本次增资完成后，进出口公司股权结构变更如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
纺织集团	5,500.00	100.00%
合计	5,500.00	100.00%

⑥ 2018 年 12 月股权转让

2018 年 11 月 14 日，东方国际集团作出《关于同意上海纺织进出口有限公司 100%股权转让等事项的批复》，同意由纺织集团将持有的进出口公司 100%股权以协议转让的形式转让至装饰公司。

2018 年 12 月 7 日，进出口公司股东作出股东决定，同意股东纺织集团将持有的公司 100%股权转让予装饰公司。

2018 年 12 月 19 日，上海市长宁区市场监督管理局核准本次变更。本次股权转让完成后，进出口公司股权结构变更如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
装饰公司	5,500.00	100.00%
合计	5,500.00	100.00%

此后至本报告书签署日，进出口公司未再发生增资、减资或股权转让等股权变动。

2）最近三年进行增减资及股权转让的情况

① 2017 年 12 月，上海纺织投资管理有限公司将持有的进出口公司 10%股权无偿划转至纺织集团。

② 2018 年 3 月，纺织集团对进出口公司增资，将进出口公司的注册资本由 500 万元增加至 5,500 万元。

③ 2018 年 12 月，纺织集团将持有的进出口公司 100%股权以协议转让的形式转让至装饰公司。

（3）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，装饰公司持有进出口公司 100%股权，为进出口公司控股股东，东方国际集团为进出口公司实际控制人。进出口公司的股权控制结构如下图所示：

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1）主要资产状况

根据进出口公司经审计的合并财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，进出口公司总资产为 9,582.96 万元，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	509.58	5.32%
应收账款	4,999.13	52.17%
预付款项	3,476.77	36.28%
其他应收款	456.98	4.77%
存货	0.22	0.00%
其他流动资产	140.08	1.46%
流动资产合计	9,582.76	100.00%
固定资产	0.20	0.00%
非流动资产合计	0.20	0.00%
资产总计	9,582.96	100.00%

① 不动产权

截至本报告书签署日，进出口公司无不动产权。

② 商标及域名

截至本报告书签署日，进出口公司无商标及域名。

③ 经营许可

A. 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
上海纺织进出口有限公司	3100735406968	2017.12.5

B. 报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
上海纺织进出口有限公司	3105910044	进出口货物收发人

C. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型
上海纺织进出口有限公司	3100703256	自理企业

2）主要负债状况

根据进出口公司经审计的财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，进出口公司总负债为 4,674.97 万元，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
应付账款	2,019.20	43.19%
预收款项	133.47	2.86%
应付职工薪酬	4.26	0.09%
应交税费	31.50	0.67%
其他应付款	2,486.54	53.19%
流动负债合计	4,674.97	100.00%
负债合计	4,674.97	100.00%

3）资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，进出口公司不存在资产抵押、质押、担保或其他权利限制的情形。

（5）进出口公司最近两年一期的财务数据

进出口公司最近两年一期经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	9,582.96	7,148.93	6,825.71
负债合计	4,674.97	2,271.40	2,304.45
所有者权益合计	4,908.00	4,877.53	4,521.26
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	6,610.76	7,448.39	6540.18
利润总额	44.22	378.22	116.69
净利润	30.46	356.27	116.69

（6）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，进出口公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（7）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

截至本报告书签署日，进出口公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政处罚等。

（8）最近三年资产评估情况

进出口公司最近三年未进行过资产评估。

（9）进出口公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，进出口公司无下属子公司。

（10）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，进出口公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

2、飞船公司基本情况

（1）基本情况简介

公司名称	上海飞船进出口有限公司
成立日期	2013 年 10 月 16 日
法定代表人	李捷
注册资本	980 万元人民币
注册地址	上海市长宁区新华路 668 号甲 501 室
主要办公地址	上海市长宁区新华路 668 号甲 501 室
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91310105080052264W
主要经营范围	从事货物及技术的进出口业务，从事纺织专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让及相关产品的设计，第三方物流服务（除运输），仓储（除危险品），针纺织品、坯布的研发、销售，木材、塑料制品、灯具制品的销售，供应链管理，海上、航空、陆路国际货物运输代理，国内货物运输代理，装卸服务，食品销售。
营业期限	2002 年 1 月 22 日至 2022 年 1 月 21 日

（2）历史沿革

1）历史沿革情况

① 2013 年 10 月成立

2013 年 9 月 26 日，上海纺织投资管理有限公司签署上海飞船进出口有限公司章程，决定出资 980 万元设立飞船公司。

2013 年 10 月 11 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（天职业字[2013]946 号），确认截止 2013 年 10 月 8 日，上海飞船进出口有限公司（筹）已收到全体股东以货币形式缴纳的全部注册资本。

2013 年 10 月 16 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准飞船公司开业登记，公司成立。飞船公司成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
上海纺织投资管理有限公司	980.00	100.00%
合计	980.00	100.00%

② 2017 年 12 月股权划转

2017 年 10 月 27 日，纺织集团作出《关于同意划转上海飞船进出口有限公司 10%股权至上海纺织装饰有限公司的批复》，同意上海纺织投资管理有限公司将持有的飞船公司 100%股权无偿划转至装饰公司。

2017 年 12 月 5 日，飞船公司股东作出决定，同意上海纺织投资管理有限公司将持有的飞船公司 100%股权无偿划转至装饰公司，并通过了公司章程修正案。

2017 年 12 月 12 日，上海市长宁区市场监督管理局核准本次变更，向飞船公司换发了《营业执照》。本次股权划转后，飞船公司的股权结构变更如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
装饰公司	980.00	100.00%
合计	980.00	100.00%

此后至本报告书签署日，飞船公司未再发生增资、减资或股权转让等股权变动。

2）最近三年进行增减资及股权转让的情况

2017 年 12 月，上海纺织投资管理有限公司将持有的飞船公司 100%股权无偿划转至装饰公司。

（3）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，装饰公司持有飞船公司 100%股权，为飞船公司控股股东，东方国际集团为飞船公司实际控制人。飞船公司的股权控制结构如下图所示：

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1）主要资产状况

根据飞船公司经审计的财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，飞船公司总资产为 40,553.31 万元，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	5,331.14	13.15%
应收账款	8,482.44	20.92%
预付款项	17,045.52	42.03%
其他应收款	9,391.24	23.16%
存货	74.61	0.18%
其他流动资产	61.36	0.15%
流动资产合计	40,386.30	99.59%
固定资产	7.90	0.02%
递延所得税资产	159.11	0.39%
非流动资产合计	167.01	0.41%
资产总计	40,553.31	100.00%

① 不动产权

截至本报告书签署日，飞船公司无不动产权。

② 商标及域名

截至本报告书签署日，飞船公司拥有自有商标 5 项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	商标图形	注册号	国际分类号	许可期限	备注

序号	权利人	商标图形	注册号	国际分类号	许可期限	备注
1	上海飞船进出口有限公司		9111	24	2013 年 3 月 1 日至 2028 年 2 月 28 日	—
2			10549228	24	2014 年 8 月 7 日至 2024 年 8 月 6 日	—
3			14022682	24	2015 年 8 月 21 日至 2025 年 8 月 20 日	—
4			200205953	24	2001 年 5 月 10 日至 2028 年 5 月 10 日	中国香港商标
5			1151192	24	2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 27 日	马德里商标

③ 经营许可

A. 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
上海飞船进出口有限公司	3100080052264	2019.1.10

B. 报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
上海飞船进出口有限公司	3105910043	进出口货物收发人

C. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型
上海飞船进出口有限公司	3100656720	2017.8.22

D. 境内进口商备案

公司名称	企业备案号
上海飞船进出口有限公司	3119001020

2）商品流通和商业经营

A. 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
上海飞船进出口有限公司	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）	JY13101050046001	2019.1.8	2024.1.7

B. 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
上海飞船进出口有限公司	酒类商品	证发沪酒专字第1106020101003910号	2019.1.10-2022.1.9

2）主要负债状况

根据飞船公司经审计的财务报表，截至2019年9月30日，飞船公司总负债为39,045.80万元，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
短期借款	4,109.15	10.52%
应付账款	16,898.38	43.28%
预收款项	17,126.04	43.86%
应付职工薪酬	73.33	0.19%
应交税费	14.25	0.04%
其他应付款	824.65	2.11%
流动负债合计	39,045.80	100.00%
负债合计	39,045.80	100.00%

3）资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，飞船公司不存在资产抵押、质押、担保或其他权利限制的情形。

（5）飞船公司最近两年一期的财务数据

飞船公司最近两年一期经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产合计	40,553.31	22,304.66	32,622.95
负债合计	39,045.80	20,924.22	31,296.49

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
所有者权益合计	1,507.51	1,380.44	1,326.46
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	92,506.90	122,230.59	107,504.40
利润总额	174.00	98.33	94.40
净利润	127.07	53.98	64.14

（6）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，飞船公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（7）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

截至本报告书签署日，飞船公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政处罚等。

（8）最近三年资产评估情况

飞船公司最近三年未进行过资产评估。

（9）飞船公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，飞船公司无下属子公司。

（10）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，飞船公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

五、国际物流公司 100%股权

国际物流公司主要从事物流业务，同时从事部分进口商品业务。国际物流公司仓储资源较为丰富，仓储基地分布于上海浦东、奉贤、青浦和嘉定等地，拥有现代化立体货架式仓库，可为企业提供多元的一体化物流供应链服务。

（一）基本情况简介

公司名称	上海纺织集团国际物流有限公司
成立日期	2004 年 10 月 15 日
法定代表人	王锦秋

注册资本	10,000.00 万元人民币
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区苗圃路 151 号 6 幢 102、103 室
主要办公地址	上海市徐汇区龙吴路 410 弄 87 号 6 楼
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91310000767936496F
主要经营范围	海上、航空、陆路国际货物运输代理，货物运输代理，代理报检，报关，普通货运、货物专用运输（集装箱）、道路危险货物运输[第三类（易燃液体）、第四类（易燃固体）、第五类（氧化性物质）、第八类（腐蚀性物质（强腐蚀性））、第八类（腐蚀性物质（弱腐蚀性））、第九类（杂项危险物质和物品）]，无船承运业务，第三方物流服务，物流信息咨询、商务信息咨询，仓储（除危险品），搬运装卸服务，供应链管理，包装服务，会务及展览服务，物业管理，从事货物与技术的进出口业务，金属材料、家用电器、日用百货、五金交电、机电设备、建筑材料、纺织原料、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）、箱包、服装及辅料、鞋帽、针纺织品、毛皮制品、化妆品、卫生用品、钢材、木材、胶合板、电子产品、眼镜、工艺美术品（象牙及其制品除外）、玩具的销售，食品流通，医疗器械经营，电子商务（不得从事金融业务），受托房屋租赁，停车场（库）经营，自有设备租赁。
营业期限	2004 年 10 月 15 日至无固定期限

（二）历史沿革

1、历史沿革情况

（1）2004 年 10 月，公司成立

2004 年 9 月 9 日，上海申达（集团）有限公司与上海新申达企业发展有限公司签订了《投资协议书》，拟投资设立上海申达国际货运代理有限公司（国际物流公司前身）。

2004 年 9 月 16 日，上海申达（集团）有限公司与上海新申达企业发展有限公司签订了《上海申达国际货运代理有限公司章程》，约定公司住所地为上海市浦东新区耀华路 635 号，注册资本 500 万元，其中上海申达（集团）有限公司以现金出资 200 万元，出资比例为 40%，上海新申达企业发展有限公司以现金出资 300 万元，出资比例为 60%，公司经营范围为国际海运、水运、陆路货运代理，经营期限为自营业执照签发之日起 10 年。

2004 年 10 月 13 日，上海立信长江会计师事务所有限公司出具了信长会师

报字（2004）第21951号《验资报告》，载明截至2004年10月12日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计500万元，根据注册资本实收情况明细表，上海申达（集团）有限公司以货币实缴出资200万元，上海新申达企业发展有限公司以货币实缴出资300万元。至此，公司注册资本已实缴完毕。

2004年10月15日，上海市工商行政管理局浦东新区分局出具《准予设立登记通知书》，并向公司颁发了注册号为3101151019504的《企业法人营业执照》。上海申达国际货运代理有限公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海申达（集团）有限公司	200.00	40.00
上海新申达企业发展有限公司	300.00	60.00
合计	**500.00**	**100.00**

（2）2007年10月，股权转让

2007年，上海申达（集团）有限公司、上海新申达企业发展有限公司与上海纺织（集团）有限公司于上海联合产权交易所签订了《上海市产权交易合同》（合同编号：07021206；合同编号：SHFZ-ZC-2006-018），约定以2015年12月31日为基准日，上海申达（集团）有限公司将其持有的上海申达国际货运代理有限公司40%股权、上海新申达企业发展有限公司将其持有的上海申达国际货运代理有限公司50%股权，合计90%股权转让给上海纺织（集团）有限公司。

2007年4月24日，上海纺织控股（集团）公司向上海市国有资产监督管理委员会提交了包括本次股权转让在内的内部资产整合方案。

2007年7月2日，上海市国有资产监督管理委员会向上海纺织控股（集团）公司出具《关于上海纺织控股（集团）公司下属十四家企业协议转让国有股权的批复》（沪国资委产[2007]389号），同意本次协议转让。

2007年10月22日，上海市工商行政管理局浦东新区分局受理了本次股权变更申请并换发了新的《企业法人营业执照》。本次变更后，上海申达国际货运代理有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海纺织（集团）有限公司	450.00	90.00
上海新申达企业发展有限公司	50.00	10.00

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
合计	**500.00**	**100.00**

（3）2008 年 9 月，股权无偿划转

2008 年 6 月，上海申达国际货运代理有限公司股东会决议同意上海新申达企业发展有限公司将其持有的公司 10%股份以无偿划转的方式划转至上海纺织投资管理有限公司。

2008 年 7 月 25 日，上海纺织控股（集团）公司向上海纺织投资管理有限公司出具《上海纺织控股（集团）公司关于同意划入上海申达国际货运代理有限公司 10%股权的批复》（沪纺织经[2008]188 号），同意将上海新申达企业发展有限公司所持公司 10%股权以国有产权无偿划转的方式划入上海纺织投资管理有限公司，划转金额以公司 2007 年 12 月 31 日经审计后的股东权益为依据确定。

2008 年 8 月，无偿划转后新的股东会相应修改了公司章程并提交了工商变更申请。本次变更后，上海申达国际货运代理有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海纺织（集团）有限公司	450.00	90.00
上海纺织投资管理有限公司	50.00	10.00
合计	**500.00**	**100.00**

（4）2008 年 12 月：股权协议转让、变更公司类型

2008 年 9 月 23 日，上海申达国际货运代理有限公司股东会决议同意上海纺织（集团）有限公司、上海纺织投资管理有限公司分别将其持有的上海申达国际货运代理有限公司 90%和 10%股权转让给上海纺织运输公司，转让价格以 2008 年 5 月 31 日经评估后的股东权益为确定依据。

2008 年 12 月 9 日，上海纺织（集团）有限公司、上海纺织投资管理有限公司与上海纺织运输公司签订《上海市产权交易合同》（合同编号：08021760），约定以国资备案的净资产评估值为定价依据转让公司股权，其中 100%股权作价 542.23 万元。

2008 年 12 月 18 日，上海纺织运输公司作出《关于“上海申达国际货运代理有限公司”收购后的有关事项决议》，同意相应修改公司章程。

2008 年 12 月 28 日，公司完成了工商变更，上海申达国际货运代理有限公司的公司类型相应变更为一人有限责任公司（法人独资）。本次变更后，上海申达国际货运代理有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海市纺织运输公司	500.00	100.00
合计	**500.00**	**100.00**

（5）2015 年 1 月，公司更名

2014 年 11 月 28 日，上海纺织运输公司向上海市浦东新区市场监督管理局出具了《关于“上海申达国际货物运输代理有限公司”申请更名为“上海纺织（集团）国际物流有限公司”的情况说明》，申请将公司名称变更为上海纺织（集团）国际物流有限公司。

2015 年 1 月 18 日，公司股东上海市纺织运输公司出具《上海申达国际货运代理有限公司出资人决定》及《上海申达国际货运代理有限公司章程修正案》，将公司名称自“上海申达国际货运代理有限公司”变更为“上海纺织集团国际物流有限公司”，并相应修改了公司章程。

2015 年 1 月 29 日，公司完成了工商变更，并领取了新的《营业执照》。

（6）2016 年 7 月增资

2016 年 5 月 25 日，公司股东上海纺织运输公司出具《股东决议》及《公司章程修正案》，将公司注册资本由 500 万元变更为 10,000 万元。2016 年 7 月 25 日，公司完成了相应工商变更，并领取了新的《营业执照》。本次增资后，国际物流公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海市纺织运输公司	10,000.00	100.00
合计	**10,000.00**	**100.00**

（7）2017 年 7 月，股权转让、变更公司类型

2017 年 5 月 17 日，上海纺织运输公司与上海纺织（集团）有限公司于上海联合产权交易所签订了《上海市产权交易合同》，约定上海市纺织运输公司将其持有的公司 100%股权协议转让给上海纺织（集团）有限公司，交易对价为上海

申威资产评估有限公司评估并出具的资产评估报告（沪申威评报字[2017]第 0088 号）评估的截至 2017 年 2 月 28 日公司所有者权益人民币 7,446 万元。

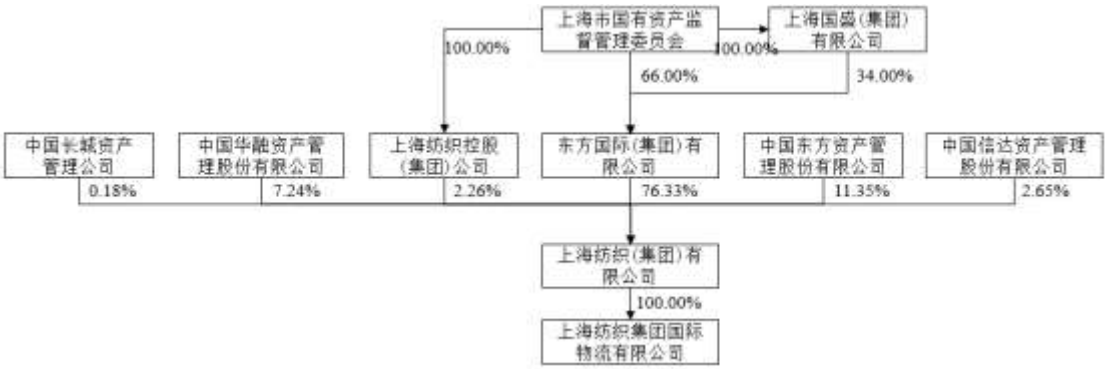
2017 年 7 月 11 日，公司完成了工商变更，并领取了新的《营业执照》，公司类型相应变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。本次变更后，国际物流公司股权结构如下：

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

截至本报告书签署日，上述注册资本金已缴纳 6,000 万元，剩余 4,000 万元按照公司章程将在 2037 年 12 月 31 日前缴足。

（三）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，纺织集团持有国际物流公司 100%股权，为国际物流公司控股股东及实际控制人。国际物流公司的股权控制结构如下图所示：



（四）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产状况

根据国际物流公司经审计的合并财务报表，**截至 2019 年 9 月 30 日，国际物流公司总资产为 24,335.65 万元**，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	9,205.46	37.83%
应收票据	160.00	0.66%
应收账款	1,865.21	7.66%
预付款项	496.55	2.04%
其他应收款	142.54	0.59%

项目	金额	占总资产比例
存货	17.66	0.07%
其他流动资产	388.21	1.60%
流动资产合计	12,275.63	50.44%
投资性房地产	9,014.94	37.04%
固定资产	2,112.60	8.68%
无形资产	26.81	0.11%
长期待摊费用	901.53	3.70%
递延所得税资产	4.14	0.02%
非流动资产合计	12,060.02	49.56%
资产总计	24,335.65	100.00%

（1）不动产权

截至本报告书签署日，国际物流公司及下属子公司拥有的房地产权证情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
1	沪（2018）徐字不动产权第 004037 号	上海纺织集团国际物流有限公司	龙吴路 410 弄 87 号	徐汇区龙华街道 196 街坊 7/1 丘	出让	工业	3,579.00	12,184.00	工厂
2	沪（2019）嘉字不动产权第 008232 号	上海纺集仓储有限公司	嘉定区宝安公路 2682 号	嘉定区马陆镇包桥村 8/1 丘	出让	工业	9,687.00	7,124.83	工厂
3	沪（2019）嘉字不动产权第 008158 号	上海纺集仓储有限公司	马陆镇浏翔公路 2085 号	嘉定区马陆镇包桥村 4/2 丘	出让	工业	31,292.00	35,622.90	工厂

（2）承租房屋使用权

截至本报告书签署日，国际物流公司及下属子公司承租如下房屋，并签署相关房屋租赁合同：

序号	承租方	出租方	租赁物坐落	面积（㎡）	租赁期限
1	上海纺织集团	上海纺织投资	上海市青浦区北青公路 7171 号	28,219.79	2019.6.1 至 2039.5.31

序号	承租方	出租方	租赁物坐落	面积（㎡）	租赁期限
	国际物流有限公司	管理有限公司			
2		上海沪邦印染有限公司	上海市浦东新区东塘路669号	17,109.00	2019.1.1 至 2023.12.31
3		上海联吉合纤有限公司	奉贤区海湾镇明城路195号 2#3#4#5#6#7#8#9#18#	15,047.00	2019.5.1 至 2024.2.29
4	**上海坊集供应链管理有限公司**	**上海申达（集团）有限公司**	**外高桥保税区奥纳路55号3层**	**2,033.73**	**2014.4.1 至 2024.3.31**

注：上表第二项租赁，出租方的房地产权利证书已过期。因有关土地拟被收储，故出租人未能办理房地产权证的续期手续。截至本报告书签署日，该等房屋由国际物流公司承租并正常使用。

（3）商标及域名

截至本报告书签署日，国际物流公司及下属子公司拥有自有商标5项，具体情况如下表所示：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	权利期限
1	上海纺织集团国际物流有限公司	22268031		9	2018.1.28 至 2028.1.27
2		22268030		42	2018.1.28 至 2028.1.27
3		22266719	坊集	42	2018.1.28 至 2028.1.27
4		22266615	坊集	35	2018.1.28 至 2028.1.27
5		22259784	坊集	9	2018.1.28 至 2028.1.27

截至本报告书签署日，国际物流公司及下属子公司拥有域名1项，具体情况如下表所示：

序号	网站名称	网址	域名	网站备案/许可证号
1	上海纺织集团国际物流有限公司	www.shangtexwl.com	shangtexwl.com	沪 ICP 备 16027816 号-1

（4）经营许可

1）对外贸易类

A. 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
上海纺织集团国际物流有限公司	3100767936496	2018 年 12 月 28 日
上海坊集供应链管理有限公司	3100312361614	2017 年 4 月 5 日
尚海汇智国际供应链管理（山东）有限公司	**3700MA3R2WBX5**	**2019 年 12 月 5 日**

B. 报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
国际物流公司	3122260DZS 3122280129	进出口货物收发货人
上海纺集报关有限公司	3122280306	报关企业
上海坊集供应链管理有限公司	312246K011/ 3122411415	进出口货物收发货人

C. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型
国际物流公司	3100910379	代理报检
上海纺集报关有限公司	3100910954	代理报检
上海坊集供应链管理有限公司	3100910636	代理报检

D. 境内进口商备案

公司名称	企业备案号
上海坊集供应链管理有限公司	3118001265

E. 海关进出口货物收发货备案

公司名称	企业备案号
尚海汇智国际供应链管理（山东）有限公司	**37156600EW**

2）商品流通和商业经营

A. 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
上海纺集仓储有限公司	单位食堂（企事业机关食堂）	热食类食品制售	JY33101140002883	2018 年 9 月 7 日	2021 年 4 月 6 日
上海坊集供应链管理有限公司	食品销售经营者（商贸企业，批发兼零售，含网络）	预包装食品销售（含冷藏冷冻说食品）、特殊食品销售（婴幼儿配方乳粉）	JY13101150283457	2019 年 3 月 18 日	2024 年 3 月 17 日

B. 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
上海坊集供应链管理有限公司	零售：酒类商品（不含散装酒）	证发沪浦东酒字第0306030101001441 号	2019.12.18-2022.12.17
上海坊集供应链管理有限公司	批发：酒类商品	证发沪市监酒批字第0306020101204175 号	2020.01.03-2023.01.02

C. 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
上海坊集供应链管理有限公司	批发（不带储存设施）经营品名丙酮、1，2-二甲苯、1，3-二甲苯、1,4-二甲苯、甲醇、丙烯酸异丁酯[稳定的]、丙烯酸正丁酯[稳定的]、甲醇钾、甲醇钠、甲基丙烯酸甲酯[稳定的]。上述经营场所内不准存放危险化学品。涉及特别许可凭许可经营。	沪（浦）安监管危经许[2017]201787（FY）	2017 年 6 月 28 日	2020 年 6 月 27 日

3）港口经营和物流仓储类

A. 道路货物运输经营许可证

公司名称	许可内容	许可证号	发证日期	有效期至
上海纺织集团国际物	普通货运，货物专用运	沪浦交运管许	2019 年 2 月	2023 年 2 月

公司名称	许可内容	许可证号	发证日期	有效期至
流有限公司	输（集装箱），道路危险货物运输[第三类（易燃液体），第四类（易燃固体），第五类（氧化性物质），第八类（腐蚀性物质（强腐蚀性）），第八类（腐蚀性物质（弱腐蚀性）），第九类（杂项危险物质和物品），除剧毒品]	可浦字310115020363号	25日	24日

B. 国际货运代理企业备案

公司名称	运输方式	货物类型	服务项目
上海纺织集团国际物流有限公司	海运、空运、陆运	一般货物、国际展品、过境运输、私人物品	揽货、托运、定舱、仓储中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关短途运输、运输咨询
上海纺集报关有限公司	海运、空运、陆运	一般货物	揽货、托运、定舱、仓储中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关短途运输、运输咨询

4）其他

公司名称	证书编号	证书内容	发证日期	有效期至
上海纺织集团国际物流有限公司	SMTC-NV00735	《无船承运业务经营资格登记证》：符合无船承运业务经营资格条件	2017年1月19日	2022年1月9日

2、主要负债状况

根据国际物流公司经审计的合并财务报表，**截至2019年9月30日，国际物流公司总负债为3,634.72万元**，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
应付账款	**1,465.42**	**40.32%**
预收款项	**340.60**	**9.37%**
应付职工薪酬	**328.54**	**9.04%**
应交税费	**640.98**	**17.64%**
其他应付款	**859.18**	**23.64%**
流动负债合计	**3,634.72**	**100.00%**
负债合计	**3,634.72**	**100.00%**

3、资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，国际物流公司不存在资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况。

（五）国际物流公司最近两年一期的财务数据

国际物流公司最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	**24,335.65**	25,816.80	26,550.03
负债合计	**3,634.72**	4,633.09	7,053.08
所有者权益合计	**20,700.93**	21,183.71	19,496.96
归属于母公司所有者的权益合计	**20,700.93**	21,183.71	19,496.96
项目	**2019 年 1-9 月**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	**25,982.04**	31,620.30	29,361.42
利润总额	**1,623.53**	2,574.96	12,821.55
净利润	**1,216.86**	1,922.73	12,643.20
归属于母公司所有者的净利润	**1,216.86**	1,922.73	12,643.20

（六）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，国际物流公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（七）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

1、重大诉讼、仲裁

截至本报告书签署日，国际物流公司及其子公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政程序等。

2、行政处罚

根据工商、税务、海关等主管机关出具的《企业信用状况证明》及相关主管机关的网络检索，报告期内国际物流公司及其子公司行政处罚情况如下：

国际物流公司曾于 2017 年 7 月在全国关区内存在一项违反海关法律、行政法规的违规行为记录，该项违法违规行为受到罚款 0.4 万元的行政处罚。**上海纺集报关有限公司曾于 2019 年 6 月、2019 年 7 月、2019 年 7 月在全国关区内存在三项违反海关法律、行政法规的违规行为记录，该三项违法违规行为分别受到罚款 1.3 万元、0.1 万元、0.15 万元的行政处罚。上海纺织集团国际物流有限公司浦东分公司于 2020 年 1 月 19 日因占用防火间距的行为受到上海市浦东新区消防支队作出的行政处罚（沪浦（消）行罚决字[2020]4017 号），处以罚款 0.6 万元。**

上述行政处罚不构成重大处罚，对国际物流公司及其子公司日常经营业务不构成重大不利影响，对本次交易不构成实质性障碍。除上述事项外，国际物流公司及其子公司报告期内不存在其他行政处罚。

（八）最近三年资产评估情况

2017 年 5 月 17 日，上海纺织运输公司与上海纺织（集团）有限公司于上海联合产权交易所签订了《上海市产权交易合同》，约定上海市纺织运输公司将其持有的公司 100%股权协议转让给上海纺织（集团）有限公司，交易对价为上海申威资产评估有限公司评估并出具的资产评估报告（沪申威评报字[2017]第 0088 号）评估的国际物流公司截至 2017 年 2 月 28 日公司所有者权益价值即人民币 7,446 万元。

本次按照资产基础法评估，国际物流公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 47,550.38 万元。本次评估与前次评估产生差异，主要原因系：1）2017 年 10 月，根据上海纺织（集团）有限公司沪纺有限经[2017]315 号“关于同意整体划转上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%股权的批复”，以上海纺集仓储有

限公司截至 2016 年 12 月 31 日经审计净资产-145.17 万元为依据，上海纺集仓储有限公司 100%股权由上海申达（集团）有限公司以零元对价划转至国际物流公司，划转完成后，国际物流公司确认对上海纺集仓储有限公司的长期股权投资账面价值为零。截至 2019 年 5 月末，国际物流公司对上海纺集仓储有限公司经审计的长期股权投资账面净值为零元，本次评估值为 22,493.36 万元，增值主要系上海纺集仓储有限公司投资性房地产增值以及收到 11,999.43 万元政府搬迁补偿款所致；2）国际物流公司于 2017 年 9 月 30 日取得龙吴路 410 弄 87 号商务中心房地产，截至 2019 年 5 月末，龙吴路 410 弄 87 号商务中心房地产经审计的账面净值为 1,235.04 万元，本次评估值为 18,042.00 万元。综上所述，国际物流公司本次评估与前次评估的差异具备合理性。

除上述事项外，国际物流公司最近三年未进行过资产评估。

（九）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，国际物流公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

（十）国际物流公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，国际物流公司的主要下属企业基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	成立时间	注册资本（万元）	注册地	经营范围
1	上海纺集报关有限公司	100.00	2016 年 5 月 6 日	500.00	中国(上海)自由贸易试验区苗圃路 151 号 6 幢 201 室	报关报检、国际国内货代、贸易
2	上海坊集供应链管理有限公司	100.00	2014 年 8 月 22 日	1,000.00	中国(上海)自由贸易试验区奥纳路 55 号 3 层	供应链服务、贸易
3	上海纺集仓储有限公司	100.00	1989 年 10 月 28 日	15,378.30	上海市嘉定区宝安公路 2682 号	仓储物流配送、物业租赁
4	**尚海汇智国际供应链管理（山东）有限公司**	**100.00**	**2019 年 11 月 27 日**	**500.00**	**山东省临沂市综合保税区沂河三路 3 号楼三层 A 单元 1202-012**	**供应链管理**

截至 2019 年 9 月 30 日，国际物流公司下属子公司中构成其最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的企业为供应链公司以及仓储公司，具体情况如下：

1、供应链公司基本情况

（1）基本情况简介

公司名称	上海坊集供应链管理有限公司
成立日期	2014 年 8 月 22 日
法定代表人	程颖琛
注册资本	1,000.00 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区奥纳路 55 号 3 层
主要办公地址	上海市龙吴路 410 弄 87 号 6 楼
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	913100003123616149
主要经营范围	供应链管理,第三方物流(除运输),物流信息咨询,仓储服务(除危险品),搬运装卸服务,国内道路货物运输代理,海上、陆路、航空国际货物运输代理,从事货物进出口和技术进出口业务,转口贸易、区内企业间贸易及代理,包装服务,区内商业性简单加工,商务咨询服务,区内商品展示,物业管理,会务及展览服务,金属材料、家用电器、日用百货、五金交电、机电设备、建筑材料、纺织原料、化工产品(危险化学品详见许可证、除监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化品)、酒类、箱包、服装鞋帽、针纺织品、毛皮制品、卫生用品、木制品、电子产品、眼镜、工艺礼品(象牙及其制品除外)、玩具、一类二类医疗器械、汽车配件、机械设备及零配件、通讯设备及配件、家具、食用农产品、饲料的销售,代理报关业务,代理报检,电子商务(不得从事增值电信、金融业务),食品流通,计算机软硬件、网络技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让 。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
营业期限	2014-08-22 至无固定期限

（2）历史沿革

1）历史沿革情况

① 2014 年 8 月成立

2014 年 8 月 11 日，纺织集团作出《上海纺织（集团）有限公司关于同意成立上海新骋物流有限公司的批复》（沪纺有限经[2014]198 号），同意上海市纺

织运输公司在中国（上海）自由贸易试验区设立上海新骋物流有限公司，注册资本1,000万元。

2014年8月18日，上海市纺织运输公司作出股东决定，同意在中国（上海）自由贸易试验区注册成立上海新骋物流有限公司，注册资本 1,000 万元，并通过了上海新骋物流有限公司章程。

2014年8月22日，上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局核准上海新骋物流有限公司开业，并向其颁发了营业执照。上海新骋物流有限公司成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
上海市纺织运输公司	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

② 2016年12月股权无偿划转

2016年11月1日，纺织集团作出《关于同意上海纺织集团国际物流有限公司划入上海新骋物流有限公司100%股权的批复》（沪纺有限经[2016]278号），同意上海市纺织运输公司将上海新骋物流有限公司的 100%产权无偿划转给国际物流公司。

2016年11月25日，国际物流公司签署了上海新骋物流有限公司章程。

2016年12月20日，本次变更经中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核准并办理完成变更登记。本次变更后，上海新骋物流有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
国际物流公司	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

2017年3月20日，经中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核准，上海新骋物流有限公司更名为“上海坊集供应链管理有限公司”。

此后至本报告书签署日，供应链公司未再发生增资、减资或股权转让等股权变动。

2）最近三年进行增减资及股权转让的情况

供应链公司最近三年未发生过增减资或股权转让。

（3）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，国际物流公司持有供应链公司 100%股权，为供应链公司控股股东，东方国际集团为供应链公司实际控制人。供应链公司的股权控制结构如下图所示：

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1）主要资产状况

根据供应链公司经审计的合并财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，供应链公司总资产为 1,042.36 万元，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	81.23	7.79%
预付款项	14.06	1.35%
其他应收款	912.90	87.58%
存货	17.66	1.69%
其他流动资产	14.31	1.37%
流动资产合计	1,040.16	99.79%
固定资产	2.20	0.21%
非流动资产合计	2.20	0.21%
资产总计	1,042.36	100.00%

①不动产权

截至本报告书签署日，供应链公司不存在自有房地产权证。

②承租房屋使用权

截至本报告书签署日，供应链公司承租如下房屋，并签署相关房屋租赁合同：

序号	承租方	出租方	租赁物坐落	面积（㎡）	租赁期限
1	上海坊集供应链管理有限公司	上海申达（集团）有限公司	外高桥保税区奥纳路55号3层	2,033.73	2014.4.1至2024.3.31

③商标及域名

截至本报告书签署日，供应链公司不存在自有商标及域名。

④经营许可

A.对外贸易类

a.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
上海坊集供应链管理有限公司	3100312361614	2017年4月5日

b. 报关注册登记

公司名称	海关编码	经营类别
上海坊集供应链管理有限公司	312246K011/3122411415	进出口货物收发货人

c. 报检注册登记

公司名称	登记备案号	证书类型
上海坊集供应链管理有限公司	3100910636	代理报检

d. 境内进口商备案

公司名称	企业备案号
上海坊集供应链管理有限公司	3118001265

B.商品流通和商业经营

a.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
上海坊集供应链管理有限公司	食品销售经营者(商贸企业,批发兼零	预包装食品销售（含冷藏冷冻说食品）、特殊食	JY13101150283457	2019年3月18日	2024年3月17日

公司名称	主体业态	经营内容	许可证号	发证日期	有效期至
	售，含网络）	品销售（婴幼儿配方乳粉）			
上海坊集供应链管理有限公司	食品销售经营者（商贸企业，批发兼零售，含网络）	酒类商品（不含散装酒）	证发沪浦东酒字第03060301010014 41号	2019年12月18日	2022年12月17日

b.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
上海坊集供应链管理有限公司	批发（不带储存设施）经营品名丙酮、1，2-二甲苯、1，3-二甲苯、1，4-二甲苯、甲醇、丙烯酸异丁酯[稳定的]、丙烯酸正丁酯[稳定的]、甲醇钾、甲醇钠、甲基丙烯酸甲酯[稳定的]。上述经营场所内不准存放危险化学品。涉及特别许可凭许可经营。	沪（浦）安监管危经许[2017]201787（FY）	2017年6月28日	2020年6月27日

2）主要负债状况

根据供应链公司经审计的合并财务报表，截至2019年9月30日，供应链公司总负债为10.36万元，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
应付账款	7.18	69.33%
预收款项	0.37	3.60%
应付职工薪酬	0.82	7.91%
应交税费	1.78	17.15%
其他应付款	0.21	2.00%
流动负债合计	10.36	100.00%
负债合计	10.36	100.00%

3）资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，供应链公司不存在资产抵押、质押、担保或其他权利限制的情形。

（5）供应链公司最近两年一期的财务数据

供应链公司最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	1,042.36	1,053.79	1,014.58
负债合计	10.36	27.63	9.63
所有者权益合计	1,031.99	1,026.16	1,004.95
归属于母公司所有者的权益合计	1,031.99	1,026.16	1,004.95
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,596.82	3,924.78	986.32
利润总额	8.18	28.64	3.61
净利润	5.84	21.21	2.71
归属于母公司所有者的净利润	5.84	21.21	2.71

（6）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，供应链公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（7）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

截至本报告书签署日，供应链公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政处罚等。

（8）最近三年资产评估情况

供应链公司最近三年未进行过资产评估。

（9）供应链公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，供应链公司无下属子公司。

（10）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，供应链公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

2、仓储公司基本情况

（1）基本情况简介

公司名称	上海纺集仓储有限公司
成立日期	1989 年 10 月 28 日

法定代表人	程颖琛
注册资本	15,378.30 万元
注册地址	上海市嘉定区宝安公路 2682 号
主要办公地址	上海市嘉定区宝安公路 2682 号
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91310114133640810B
主要经营范围	自有房屋租赁,第三方物流服务(不得从事运输),物流信息咨询,仓储服务(除易燃易爆危险化学品),装卸服务,人工搬运,供应链管理,货物运输代理,道路货物运输(除危险化学品),物业管理,食品流通,钢材、金属材料、家用电器、日用百货、五金交电、机电设备、建筑材料、纺织原料、化工产品及原料(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、箱包、鞋帽、针纺织品、皮毛制品、化妆品、卫生用品、木材、木制品、电子产品、眼镜(除隐形眼镜)、工艺品、玩具、医疗器械(除三类)、汽车配件、机械设备及配件、通讯设备及配件、家具、食用农产品(不含生猪产品、牛羊肉品)、饲料的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
营业期限	1989-10-28 至无固定期限

（2）历史沿革

1）历史沿革情况

① 1981 年 6 月成立

仓储公司的前身最早可追溯至上海市嘉定县马陆公社联合衬衫厂。

1979 年 5 月，嘉定县计划委员会出具嘉计抄（79）字 22 号文件，对嘉定县农机工业局《关于建立马陆公社联合衬衫厂的申请报告》作出批复，同意建立马陆公社联合衬衫厂。

1981 年 6 月，嘉定县工商行政管理局作出核发《营业执照》通知单，通知单载明的企业名称为“上海市嘉定县马陆公社联合衬衫厂”，经济性质为集体所有制，注册资金为 32.3 万元，执照号为农机嘉字 50245 号。

② 1987 年 1 月变更

1984 年 8 月，经上海市嘉定县工商行政管理局核准，企业更名为“上海市华美衬衫厂”。

1985 年 5 月 30 日，上海市农业机械工业局向嘉定县机械工业局出具《关于同意上海华美衬衫联营厂的批复》，同意上海华美衬衫厂由加工转为联营，企业性质为国、集联营。

1986 年 4 月 18 日，上海市手工业管理局向市服装公司出具《关于同意上海第三村衫厂与嘉定县马陆乡工业公司合办联营企业的批复》（沪手（86）计字第 229 号），同意上海第三村衫厂与嘉定县马陆乡工业公司合办联营企业“上海第三村衫厂马陆分厂”。

1986 年 5 月 12 日，上海市服装公司向上海第三村衫厂出具《关于同意建立“上海第三村衫厂马陆分厂”的通知》（沪服计字（1986）第 024 号），同意上海第三村衫厂与嘉定县马陆乡工业公司合资建立上海第三村衫厂马陆分厂。

上海第三村衫厂与嘉定县马陆工业公司并就此签订了相关《联营合同》。

1987 年 1 月，本次变更经嘉定县工商行政管理局核准变更登记。至此，上海市华美村衫厂变更为上海第三村衫厂与嘉定县马陆乡工业公司联营的企业，企业名称为“上海第三村衫厂马陆分厂”。

③ 2008 年 8 月变更

1994 年 10 月，上海村衫三厂与上海马陆工业总公司签订《资产转让协议》，约定上海马陆工业总公司在上海村衫三厂马陆分厂所占有的全部净资产转让给上海村衫三厂。上海村衫三厂马陆分厂因此成为上海村衫三厂独资的企业。

1994 年 7 月 2 日，上海市服装总公司出具《转发市纺织工业局<关于上海海螺企业发展公司和上海第三村衫厂合并为上海海螺集团的批复>》（沪服行字（1994）第 081 号），同意上海海螺企业发展公司（原上海第二村衫厂）和上海第三村衫厂合并为上海海螺集团。上海海螺（集团）公司后经上海市经济委员会于 1997 年 7 月 23 日作出的批复（沪经企（1997）400 号文）同意，改制为上海海螺（集团）有限公司。至此，上海村衫三厂马陆分厂成为上海海螺（集团）有限公司下属企业，更名为“上海海螺（集团）马陆衬衫厂”

2001 年 11 月 27 日，上海市国有资产管理办公室作出《关于上海龙头（集团）股份有限公司与上海海螺（集团）有限公司实施资产置换有关问题的批复》（沪国资预[2001]445 号），同意上海龙头（集团）股份有限公司所属子公司上海海螺服饰有限公司应收帐款与上海海螺（集团）有限公司所属上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%股权等 7 家公司相关股权进行等额置换。2002 年 5 月 28 日，上海海螺（集团）有限公司与上海龙头（集团）股份有限公司签订了相关《上海市产权交易合同》（合同编号：03133134），并取得了上海产权交易所

出具的《产权转让交割单》。上海海螺（集团）马陆衬衫厂经本次资产置换，变更成为上海海螺服饰有限公司的下属企业。

但上述产权变更事项发生后，各相关方未及时办理有关工商变更登记手续。

2007 年 1 月 17 日，上海市嘉定区马陆镇人民政府向上海海螺（集团）马陆衬衫厂出具《嘉定区马陆镇人民政府关于同意上海衬衫三厂马陆分厂变更企业经济性质的批复》（马府（2007）第 6 号），同意上海衬衫三厂马陆分厂变更为上海海螺（集团）马陆衬衫厂，企业经济性质由原马陆工业总公司与第三衬衫厂马陆分厂联营变为国有独资，由上海海螺服饰有限公司出资。

2008 年 4 月 2 日，上海纺织控股（集团）公司向上海龙头（集团）股份有限公司出具《上海纺织控股（集团）公司关于同意上海海螺（集团）马陆衬衫厂和上海第二衬衫厂办理工商变更的通知》（沪纺织经[2008]79 号），同意上海海螺（集团）马陆衬衫厂办理工商变更登记手续，将出资人由上海海螺（集团）有限公司变更为上海海螺服饰有限公司。同年 4 月 10 日，上海龙头（集团）股份有限公司向上海海螺服饰有限公司出具批复（沪龙头资[2008]23 号），同意该变更事宜。

2008 年 8 月 1 日，上海海螺服饰有限公司签署了上海海螺（集团）马陆衬衫厂章程。

由此，2008 年 8 月 29 日，上述产权变更经上海市工商行政管理局嘉定分局核准办理完成了工商变更登记手续，上海海螺（集团）马陆衬衫厂并领取了工商注册号为 310114000013653 的《营业执照》，证载经济性质为国有独资，注册资金为 223.3 万元。上述变更后，上海海螺（集团）马陆衬衫厂出资人结构如下：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例
上海海螺服饰有限公司	223.30	100.00%
合计	223.30	100.00%

④ 2013 年 9 月增资

2013 年 9 月 4 日，上海海螺服饰有限公司出具《关于上海海螺（集团）马陆衬衫厂增资的决定》，决定对上海海螺（集团）马陆衬衫厂增资 15,155 万元，增资后，上海海螺（集团）马陆衬衫厂注册资金为 15,378.3 万元。

2013 年 9 月 10 日，上海龙头（集团）股份有限公司向上海海螺服饰有限公司作出《关于同意上海海螺（集团）马陆衬衫厂增资的批复》（沪龙头资[2013]10 号），同意上述增资事宜。同月 12 日，上海海螺服饰有限公司签署了上海海螺（集团）马陆衬衫厂章程修正案。

2013 年 9 月 18 日，上海市工商行政管理局嘉定分局核准本次变更登记。本次变更后，上海海螺（集团）马陆衬衫厂出资人结构如下：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例
上海海螺服饰有限公司	15,378.30	100.00%
合计	15,378.30	100.00%

⑤ 2013 年 12 月产权转让

2013 年 11 月 12 日，上海龙头（集团）股份有限公司向上海海螺服饰有限公司出具《关于同意转让上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%产权及债权的批复》（沪龙头资[2013]17 号），同意上海海螺服饰有限公司以不低于经国资备案的企业净资产评估价在上海联合产权交易所公开挂牌转让上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%产权及上海海螺服饰有限公司对其 12,288.199525 万元债权。

2013 年 12 月 3 日，上海纺织（集团）有限公司作出《上海纺织（集团）有限公司关于同意申达集团举牌受让马陆衬衫厂 100%产权及债权的批复》（沪纺有限经[2013]255 号），同意上海申达（集团）有限公司举牌受让于上海联合产权交易所公开挂牌的上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%产权及转让方上海海螺服饰有限公司对于标的企业的债权。

2013 年 12 月 13 日，上海海螺服饰有限公司与上海申达（集团）有限公司就上述产权及债权转让事宜签订《上海市产权交易合同》，并取得了上海联合产权交易所出具的《产权交易凭证》。

2013 年 12 月 16 日，上海申达（集团）有限公司签署了上海海螺（集团）马陆衬衫厂章程修正案。

2013 年 12 月 18 日，上述变更在上海市工商行政管理局嘉定分局完成备案。本次变更后，上海海螺（集团）马陆衬衫厂出资人结构如下：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例
上海申达（集团）有限公司	15,378.30	100.00%
合计	15,378.30	100.00%

⑥ 2017 年 12 月改制

2017 年 10 月 27 日，上海纺织（集团）有限公司作出《关于同意整体划转上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%股权的批复》，同意上海申达（集团）有限公司所持有的上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%股权划转至国际物流公司。同月 29 日，上海申达（集团）有限公司与国际物流公司就该股权划转事项签订《股权划转协议》，并约定由国际物流公司将上海海螺（集团）马陆衬衫厂改制为有限公司。

2017 年 11 月 16 日，上海市工商行政管理局同意上海海螺（集团）马陆衬衫厂申请变更的企业名称预先核准为“上海纺集仓储有限公司”。

2017 年 11 月 20 日，上海海螺（集团）马陆衬衫厂制定《上海海螺（集团）马陆衬衫厂改制方案》，拟在上述股权划转的基础上，将上海海螺（集团）马陆衬衫厂改制为有限责任公司。根据上海申威资产评估有限公司出具的沪申威评报字（2017）第 0394 号评估报告，评估后的净资产值为 19,353.342115 万元。经清产核资后，对该净资产值进行了处置，将原净资产值中的 15,378.30 万元转为改制后有限公司实缴出资额，余下净资产值 3,975.042115 万元转入公司资本公积金，改制后的公司注册资本为 15,378.30 万元，出资方国际物流公司以净资产值实缴出资额为 15,378.30 万元，占公司注册资本 100%。改制后企业名称为“上海纺集仓储有限公司”，注册资本 15,378.30 万元。

2017 年 12 月 6 日，上海纺织（集团）有限公司作出《上海纺织（集团）有限公司关于同意上海海螺（集团）马陆衬衫厂更名改制等相关事宜的批复》（沪纺有限经[2017]358 号），同意上海海螺（集团）马陆衬衫厂上述更名改制的改制方案及其他事项。

2017 年 12 月 8 日，国际物流公司作出《关于同意<上海海螺（集团）马陆衬衫厂改制方案>的批复》，同意上海海螺（集团）马陆衬衫厂前述改制方案。同日，国际物流公司就企业变更后的名称、注册资本、类型等事宜作出《上海纺集仓储有限公司股东的书面决定》，并通过和签署了纺集仓储公司的公司章程。

2017 年 12 月 26 日，上述变更经上海市嘉定区市场监督管理局核准完成变更登记。本次变更后，纺集仓储公司变更为一人有限责任公司，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
国际物流公司	15,378.30	100.00%
合计	15,378.30	100.00%

此后至本报告书签署日，纺集仓储公司未再发生增资、减资或股权转让等股权变动。

2）最近三年进行增减资及股权转让的情况

仓储公司最近三年未发生过增减资或股权转让。

（3）股东情况及产权控制关系

截至本报告书签署日，国际物流公司持有仓储公司 100%股权，为仓储公司控股股东，东方国际集团为仓储公司实际控制人。仓储公司的股权控制结构如下图所示：

（4）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1）主要资产状况

根据仓储公司经审计的合并财务报表，截至 2019 年 9 月 30 日，仓储公司总资产为 12,190.03 万元，主要资产账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总资产比例
货币资金	508.01	4.17%
应收账款	14.08	0.12%
预付款项	19.15	0.16%
其他应收款	3,770.13	30.93%
其他流动资产	0.03	0.00%

项目	金额	占总资产比例
流动资产合计	4,311.40	35.37%
投资性房地产	7,796.13	63.95%
固定资产	0.48	0.00%
长期待摊费用	80.97	0.66%
递延所得税资产	1.05	0.01%
非流动资产合计	7,878.63	64.63%
资产总计	12,190.03	100.00%

①不动产权

截至本报告书签署日，仓储公司拥有的房地产权证情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况	
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积（㎡）	证载建筑面积（㎡）	房屋类型
1	沪（2019）嘉字不动产权第008232号	上海纺集仓储有限公司	嘉定区宝安公路2682号	嘉定区马陆镇包桥村8/1丘	出让	工业	9,687.00	7,124.83	工厂
2	沪（2019）嘉字不动产权第008158号	上海纺集仓储有限公司	马陆镇浏翔公路2085号	嘉定区马陆镇包桥村4/2丘	出让	工业	31,292.00	35,622.90	工厂

②承租房屋使用权

截至本报告书签署日，仓储公司不存在承租房屋的情况。

③商标及域名

截至本报告书签署日，仓储公司不存在自有商标及域名。

④经营许可

A. 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
上海纺集仓储有限公司	单位食堂（企事业机关食堂）	热食类食品制售	JY33101140002883	2018年9月7日	2021年4月6日

2）主要负债状况

根据仓储公司经审计的合并财务报表，截至2019年9月30日，仓储公司总负债为89.83万元，主要负债账面情况如下：

单位：万元

项目	金额	占总负债比例
预收款项	2.37	2.64%
应付职工薪酬	5.40	6.01%
应交税费	63.33	70.50%
其他应付款	18.72	20.84%
流动负债合计	89.83	100.00%
负债合计	89.83	100.00%

3）资产抵押、质押、对外担保及其他权利限制的情况

截至本报告书签署日，仓储公司不存在资产抵押、质押、担保或其他权利限制的情形。

（5）仓储公司最近两年一期的财务数据

仓储公司最近两年一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产合计	12,190.03	12,055.94	12,017.67
负债合计	89.83	73.22	69.70
所有者权益合计	12,100.20	11,982.72	11,947.97
归属于母公司所有者的权益合计	12,100.20	11,982.72	11,947.97
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	615.64	812.30	901.89
利润总额	155.07	47.02	12,144.17
净利润	117.47	34.75	12,142.50
归属于母公司所有者的净利润	117.47	34.75	12,142.50

（6）出资及合法存续情况分析

截至本报告书签署日，仓储公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（7）重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

截至本报告书签署日，仓储公司不存在尚在进行中的重大诉讼或对公司有重大影响的未决诉讼、仲裁、行政处罚等。

（8）最近三年资产评估情况

仓储公司最近三年未进行过资产评估。

（9）仓储公司下属子公司基本情况

截至本报告书签署日，仓储公司无下属子公司。

（10）报告书披露前十二个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告书披露前十二个月，仓储公司不存在重大资产收购、出售等事宜。

第六章 发行股份情况

一、发行股份购买资产具体情况

（一）发行价格及定价原则

1、股份发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第七届董事会第十九次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 11.43 元/股。根据东方创业 2019 年 6 月 19 日公告的《2018 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.34 元/股。

本次公司发行股份的价格充分考虑了与同行业（申万贸易II）A 股上市公司（剔除市盈率为负值或市盈率高于 100 倍的上市公司以及 ST 上市公司）截至 2019 年 4 月 30 日估值水平的比较。

序号	证券代码	证券简称	市盈率（PE 注1）	市净率（PB 注2）
1	600605.SH	汇通能源	86.94	2.23
2	600287.SH	江苏舜天	38.75	1.81
3	600826.SH	兰生股份	22.78	1.79
4	000155.SZ	川能动力	19.88	1.86
5	000906.SZ	浙商中拓	18.51	2.38
6	600710.SH	苏美达	17.86	1.85
7	600250.SH	南纺股份	11.18	3.22
8	600755.SH	厦门国贸	10.64	1.31
9	002091.SZ	江苏国泰	10.63	1.39
10	600981.SH	汇鸿集团	9.41	2.12
中值			18.19	1.86
均值			24.66	2.00
东方创业定价基准日前 120 日 A 股交易均价的 90%（除息后）=11.34 元/股			**39.05**	**1.62**

东方创业定价基准日前 60 日 A 股交易均价的 90%（除息后）=12.74 元/股	**43.87**	**1.81**
东方创业定价基准日前 20 日 A 股交易均价的 90%（除息后）=14.09 元/股	**48.51**	**2.00**

注 1：以上市公司 2018 年度的归母净利润为基础计算市盈率；
注 2：以上市公司 2018 年 12 月 31 日的归母净资产为基础计算市净率。

与同行业可比 A 股上市公司比较，东方创业估值相对较高。在充分考虑上市公司股票市盈率及同行业上市公司估值水平的基础上，通过各方之间的协商，兼顾各方利益，确定本次发行股份购买资产的股份发行价格采用定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价 90%（除息后）作为发行价格的基础，即 11.34 元/股。

若上市公司在本次发行的定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则按中国证监会及上交所的相关规则对本次发行股份及支付现金购买资产的发行价格进行相应调整，发行价格的具体调整方法如下：

假设调整前发行价格为 P0，每股送股或转增股本数为 N，每股增发新股或配股数为 K，增发新股价或配股价为 A，每股派息为 D，调整后发行价格为 P1（调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息：P1＝P0－D

送股或转增股本：P1＝P0/（1＋N）

增发新股或配股：P1＝（P0＋AK）/（1＋K）

假设以上三项同时进行：P1＝（P0－D＋AK）/（1＋K＋N）

2、股份发行价格调整机制

本次交易为应对因资本市场波动以及公司所处行业上市公司二级市场表现变化等市场及行业因素造成的公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，拟引入发行价格调整方案如下：

（1）调整对象

东方创业本次发行股份购买资产的股份发行价格。

（2）可调价期间

自东方创业股东大会审议通过本次交易相关事项的决议公告日至中国证监会核准本次交易前。

（3）价格调整方案的生效条件

东方创业董事会、股东大会及上海市国资委审议通过本次价格调整方案。

（4）触发条件

在可调价期间，出现下列情形之一：

1）向下调价触发条件

① 上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 3,078.34 点）跌幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的跌幅达到或超过 10%；

② 申万贸易 II 指数（801202.SI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 4,380.32 点）跌幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的跌幅达到或超过 10%。

2）向上调价触发条件

① 上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 3,078.34 点）涨幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日

较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的涨幅达到或超过 10%；

② 申万贸易 II 指数（801202.SI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 4,380.32 点）涨幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的涨幅达到或超过 10%。

（5）调价基准日

满足任一调价触发条件后，上市公司董事会决定对股票发行价格进行调整的，调价基准日为该次董事会决议公告日。

（6）发行价格调整

当满足“调价触发条件”的首个交易日出现后，上市公司董事会有权在调价触发条件成就日后 20 交易日内召开董事会对发行价格进行调整，并根据相关国资监管要求履行相关国资审批程序，在兼顾国有资产价格和上市公司权益的基础上实行价格调整。调整后的发行价格应为调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）之一的股票交易均价的 90%。

上市公司董事会决议不对发行价格进行调整的，则上市公司后续将不再对发行价格进行调整（除权除息调整除外）。

（7）发行股份数量调整

本次交易发行股份数量根据调整后的发行价格进行相应调整，即发行的股份数量=以发行股份形式向交易对方支付的交易对价÷调整后的发行价格。从有利于上市公司发展同时有利于国有资产保值增值的角度出发，发行价格调整以后，上市公司将根据相关国资监管要求对本次交易标的资产交易价格进行复核。

在调价基准日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在审议发行价格调整的董事会决议公

告日至发行日期间，若上市公司出现派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行股份购买资产的发行价格将按照上交所的相关规则进行相应调整。

（二）发行股票种类和面值

本次拟发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1 元。

（三）发行股份数量及占发行后总股本的比例

本次交易对价由上市公司以发行股份及支付现金方式支付，其中，以现金方式支付对价 37,730.64 万元，以股份方式支付对价 213,806.95 万元，股份发行价格为 11.34 元/股，发行股份数为 18,854.23 万股。东方创业拟购买的资产折股数不足一股的部分，由交易对方以现金补足。

上市公司向交易对方支付的现金和股票对价具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	交易对方	对应标的资产	标的资产对价	现金对价	股份对价	股份对价数量（万股）
1	东方国际集团	创业品牌公司 60%股份与外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权交易价格的差额部分	131,708.14	19,756.22	111,951.92	9,872.30
2	纺织集团	新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权	119,829.45	17,974.42	101,855.03	8,981.93
合计			**251,537.59**	**37,730.64**	**213,806.95**	**18,854.23**

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格和发行数量作相应调整。如发行价格调整，在本次交易总价不变的情况下，发行数量也作相应调整。

本次发行股份购买资产的发行股份数量及占发行后总股本比例如下：

项目	发行前（万股）	本次发行股份购买资产的发行股份（万股）	发行后（万股）	本次发行股份购买资产的发行股份数量占发行后总股本的比例
总股本	52,224.17	18,854.23	71,078.40	26.53%

（四）上市地点

本次非公开发行股票拟在上交所上市。

（五）本次发行股份锁定期

本次发行完成后，东方国际集团和纺织集团认购的上市公司新增股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，东方国际集团和纺织集团持有上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

锁定期届满后，该等股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上交所的规定和规则办理。本次交易完成后，交易对方基于本次交易所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增持的上市公司股份，亦按照前述安排予以锁定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

二、本次募集配套资金发行股份情况

为提高本次交易整合绩效及支付本次交易部分现金对价，东方创业拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过 135,000.00 万元，募集资金规模不超过本次以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 20%。

本次募集配套资金以资产置换并发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产的实施。

（一）发行股票种类及面值

本次募集配套资金的发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

（二）发行方式及发行对象

本次募集配套资金采取询价发行的方式，拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份。

经东方创业控股股东、实际控制人东方国际集团书面承诺，东方国际集团及其控制的其他企业不会参与本次募集配套资金的发行。

根据东方创业第七届董事会第二十六次会议审议通过的《关于调整公司本次重组募集配套资金方案的议案》，东方创业拟根据《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》及相关监管问答，对本次重组募集配套资金方案的发行对象数量、发行股份数量、发行价格定价标准、发行股份锁定期进行调整。该调整事项尚待经东方创业股东大会审议通过，下同。

（三）定价依据、定价基准日和发行价格

本次募集配套资金的定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日，发行价格不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票均价的 90%。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次募集配套资金发行的主承销商协商确定。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（四）发行数量

公司拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行不超过本次重组前总股本的 20%的股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次以发行股份方式购买资产交易价格交易价格的 100%。

在募集配套资金定价基准日至股份发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述发行数量将根据中国证监会及上交所的相关规则进行相应调整。

（五）上市地点

本次非公开发行股票拟在上交所上市。

（六）本次发行股份锁定期

发行对象认购本次非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。本次募集配套资金完成后，认购方因公司发生送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

三、募集配套资金用途

（一）本次募集配套资金总额及用途

为提高本次重组绩效，增强重组完成后上市公司盈利能力和可持续发展能力，东方创业拟以询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集不超过 135,000.00 万元的配套资金。最终发行数量将根据最终发行价格，由上市公司董事会在股东大会授权范围内根据询价结果确定。本次募集配套资金具体用途如下：

序号	募集资金用途	实施主体	投资总额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）	募集资金使用比例
1	支付本次交易现金对价	东方创业	-	37,730.64	27.95%
2	埃塞俄比亚服装加工基地项目	装饰公司	33,000	30,000.00	22.22%
3	用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务	东方创业、标的资产	-	67,269.36	49.83%
合计				**135,000.00**	**100.00%**

在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以其他资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。募集资金将优先用于支付本次交易现金对价，上市公司将根据实际募集资金净额，在扣除支付本次交易现金对价所需募集资金后，同比例调整确定其他募投项目的募集资金使用金额。

募集资金投资上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金、银行贷款或者其他方式融资支付本次交易的现金对价。

根据东方创业第七届董事会第二十六次会议审议通过的《关于调整公司本次重组募集配套资金方案的议案》，东方创业拟根据《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》及相关监管问答，对本次重组募集配套资金方案的发行对象数量、发行股份数量、定价标准、锁定期进行调整。该调整事项尚待经东方创业股东大会审议通过。

（二）本次募集配套资金的合理性

1、本次募集配套资金符合现行的配套融资政策

根据《重组管理办法》、《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的规定及证监会 2018 年 10 月发布的《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》（2018 年修订），上市公司发行股份购买资产的，为提高重组项目整合绩效，可以同时募集部分配套资金，配套资金比例不超过拟注入资产交易价格的 100%。“拟购买资产交易价格”指本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格，不包括交易对方在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格，但上市公司董事会首次就重大资产重组作出决议前该等现金增资部分已设定明确、合理资金用途的除外。

同时，根据中国证监会于 2020 年 2 月 14 日最新发布的《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修订版）》，上市公司申请非

公开发行股票的，拟发行的股份数量原则上不得超过本次发行前总股本的30%。本次交易配套融资额135,000.00万元，不超过以发行股份方式购买资产的交易价格的100%，配套融资发行股份数量不超过重组前上市公司总股本的20%。根据东方创业第七届董事会第二十六次会议审议通过的《关于调整公司本次重组募集配套资金方案的议案》，东方创业拟根据《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》及相关监管问答，对本次重组募集配套资金方案的发行对象数量、发行股份数量、发行价格定价标准、发行股份锁定期进行调整，根据调整后的募集配套资金方案，配套融资发行股份数量拟调整为不超过重组前上市公司总股本的30%。该调整事项尚待经东方创业股东大会审议通过。

2、本次募集配套资金用途符合现行政策

本次募集配套资金将主要用于支付本次交易的现金对价，及用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务，及用于埃塞俄比亚服装加工基地项目。本次募投项目中不涉及购置土地及房产事项。

根据中国证监会于2018年10月发布的《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》（2018年修订），“考虑到募集资金的配套性，所募资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价，支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用和投入标的资产在建项目建设，也可以用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。”

综上，本次交易所募集的配套资金用于支付本次交易现金对价以及拟注入资产在建项目符合中国证监会的相关规定。

3、本次募集配套资金符合上市公司未来业务规划

本次重组拟注入资产为东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产，本次交易完成后，公司将进一步聚焦贸易及现代物流产业。上市公司拟通过本次募集配套资金投向埃塞俄比亚服装加工基地项目，募投项目的实施有利于提升上市公司在货物贸易和现代物流行业的竞争实力，进一步提升上市公司及拟注入资产的行业地位。

（三）本次募集配套资金的必要性

本次交易拟募集配套资金不超过 13.50 亿元，扣除中介机构费用及其他相关费用后，募集资金具体用途如下：

序号	募集资金用途	实施主体	投资总额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）	募集资金使用比例
1	支付本次交易现金对价	东方创业	-	37,730.64	27.95%
2	埃塞俄比亚服装加工基地项目	装饰公司	33,000	30,000.00	22.22%
3	用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务	东方创业、标的资产	-	67,269.36	49.83%
合计				135,000.00	100.00%

本次募集配套资金的必要性分析如下：

1、上市公司现有货币资金情况及用途

上市公司下属公司主要为贸易类公司，且数量较多，每家公司均有较强的资金运转需求，且都是独立对资金进行管理调度，这就导致上市公司对流动资金的需求总量较大；此外，由于各公司之间的流动资金不能直接相互拆借或者占用，因此即使有少数子公司有着较为充裕的流动资金也无法满足其他公司对流动资金的需求，而这一点仅从上市公司合并报表口径进行分析是无法体现的。

截至 2019 年 9 月 30 日，上市公司货币资金余额为 218,322.09 万元（合并报表口径），其中上市公司母公司拥有的货币资金余额为 36,194.73 万元。上市公司母公司拥有的货币资金主要用途如下：

序号	货币资金用途	金额（万元）
1	为东方国际物流上海新海航业有限公司购船提供的存款质押担保	9,000.00
2	上市公司下属全资子公司东方国际集团上海市针织品进出口有限公司收购控股子公司利泰进出口的少数股东股权	5,203.31
3	利泰进出口的收购项目	20,000.00
合计		34,203.31

2、上市公司未来资金使用计划

（1）上市公司未来资金使用计划

上市公司现有货币资金余额需已有明确的使用安排。在未考虑标的资产现金支付对价、埃塞俄比亚服装加工基地项目，本次交易中介机构费用等来源的情况下，重组完成后上市公司未来一年尚存在65,173.49万元的资金缺口，具体存在资金缺口的资金使用计划如下：

序号	上市公司资金使用计划	金额（万元）
1	2020年上市公司现金分红（注1）	8,000.00
2	东方国际物流上海新海航业有限公司归还贷款（9000万元人民币加700万美元，美元汇率暂按1:7计算）	13,900.00
3	偿还上市公司已发行可交债19东创EB”本金及利息（注2）	15,225.00
4	上市公司归还向控股子公司上海高南制衣有限公司的借款	8,048.49
5	因上市公司涉及外贸业务，上市公司平时对外币余额有一定的需求，一般需要2.00亿元左右日常运营资金（维持公司财务安全最低标准）	20,000.00
资金使用合计		65,173.49

注1:过往三年上市公司现金分红占归母净利润比重约为30%,本次重组完成后上市公司2018年备考归母净利润为 26,613.39 万元，如按照该利润水平和历史分红水平，上市公司现金分红需要现金约8,000.00万元；

注2：根据19东创EB设置的赎回条款，“在换股期内，如果标的股票在任何连续15个交易日中至少10个交易日的收盘价格不低于当期换股价格的120%时，发行人董事会（或董事会授权的机构/人士）有权决定是否赎回全部或部分未换股的本期可交换债券，赎回价格为债券面值加当期应计利息。此外，在本期可交换债券的换股期内，当本期发行的可交换债券未换股余额不足人民币3,000.00万元（如适用的上市规则另有规定，则适用相应规定）时，公司董事会（或由董事会授权的机构或人士）有权决定按面值加当期应计利息的价格赎回全部未换股的可交换债券”。19东创EB将入2020年3月27日进入换股期，如2020年触发赎回条款，则东方创业2020年需要提前归还1.5亿元本金及相关利息。

（2）上市公司近两年新增大额营运资金需求

近年来受国际经济环境的影响，出口业务的国际客户账期有所加长，导致2017 年以来上市公司应收款项增长较快；且国内供应商结算要求愈加严格，预付款项增长较快，以上因素导致上市公司近年来新增了规模较大的营运资金需求。2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月，上市公司（合并口径）经营性资金占用金额（应收票据及应收账款+预付款项+存货-应付票据及应付账款-预收款项）分别为-119,894.26 万元、-95,534.92 万元和-49,271.05 万元，导致上市公司合并口径 2018 年度和 2019 年 1-9 月新增运营资金的需求分别为24,359.34 万元和 46,263.86 万元，合计新增运营资金需求 70,623.21 万元，对上市公司保持货币资金的稳健性产生了一定的影响。

单位：万元

科目	2019年9月末/2019年1-9月	2018年末/2018年度	2017年末/2017年度
1、应收票据及应收账款	120,553.24	83,514.42	68,196.54
2、预付款项	90,956.29	78,251.19	65,125.37
3、存货	92,317.16	53,904.64	43,063.88
经营性流动资产（1+2+3）	303,826.68	215,670.25	176,385.78
4、应付票据及应付账款	162,329.60	115,365.09	100,329.31
5、预收款项	190,768.14	195,840.08	195,950.73
经营性流动负债（4+5）	353,097.74	311,205.17	296,280.04
经营性资金占用（1+2+3-4-5）	-49,271.05	-95,534.92	-119,894.26
新增营运资本需求	46,263.86	24,359.34	-

随着上市公司业务规模的不断扩大，上市公司迫切需要通过股权融资方式补充营运资金，以满足公司业务发展带来的资金需求。

3、上市公司资产负债率等偿债能力指标情况

（1）交易前后上市公司偿债能力指标变化情况

本次交易前后，上市公司主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2019年9月30日		
	交易完成前	交易完成后	变化
资产负债率	52.22%	65.27%	-13.05%
流动比率（倍）	1.45	1.26	0.19
速动比率（倍）	1.23	1.08	0.15
利息保障倍数（倍）	21.89	9.64	-12.25
项目	2018年12月31日		
	交易完成前	交易完成后	变化
资产负债率	50.63%	64.43%	13.80%
流动比率（倍）	1.42	1.25	-0.17
速动比率（倍）	1.28	1.11	-0.17
利息保障倍数（倍）	20.45	15.21	-5.24

其中：1、资产负债率＝（负债总额/资产总额）×100%；2、流动比率＝流动资产/流动负债；3、速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；4、利息保障倍数＝息税折旧摊销前利润/利息费用。

本次交易完成后，上市公司资产负债率有所上升，流动比率、速动比率、利息保障倍数均存在一定程度的下降，主要原因系交易完成后上市公司负债增幅大于资产增幅所致。交易完成后，上市公司流动负债中的短期借款、应付账

款、预收款项、其他应付款，以及非流动负债中的长期借款、长期应付款等科目均有较为明显的增加，从而导致交易完成后上市公司长短期偿债能力有所下降。

（2）与同行业可比上市公司的比较分析

2019 年 9 月 30 日				
证券代码	证券简称	资产负债率（%）	流动比率（倍）	速动比率（倍）
600605.SH	汇通能源	不适用	不适用	不适用
600287.SH	江苏舜天	53.70	1.51	1.31
600826.SH	兰生股份	21.77	3.32	3.16
000155.SZ	川能动力	42.14	3.81	3.70
000906.SZ	浙商中拓	81.43	1.15	0.83
600710.SH	苏美达	79.68	1.02	0.88
600250.SH	南纺股份	63.65	0.53	0.50
600755.SH	厦门国贸	72.31	1.29	0.64
002091.SZ	江苏国泰	53.04	1.64	1.36
600981.SH	汇鸿集团	76.03	1.24	1.03
均值		60.42	1.72	1.49
中值		63.65	1.29	1.03
交易完成后上市公司		65.27	1.26	1.08
2018 年 12 月 31 日				
证券代码	证券简称	资产负债率（%）	流动比率（倍）	速动比率（倍）
600605.SH	汇通能源	41.81	1.52	1.51
600287.SH	江苏舜天	48.91	1.34	1.16
600826.SH	兰生股份	25.90	2.99	2.85
000155.SZ	川能动力	47.59	2.84	2.78
000906.SZ	浙商中拓	74.75	1.22	0.85
600710.SH	苏美达	80.18	1.00	0.87
600250.SH	南纺股份	65.57	0.50	0.48
600755.SH	厦门国贸	65.81	1.38	0.69
002091.SZ	江苏国泰	53.06	1.53	1.31
600981.SH	汇鸿集团	76.01	0.97	0.80
均值		57.96	1.53	1.33
中值		59.32	1.36	1.02
交易完成后上市公司		64.43	1.25	1.11

由上表可见，本次交易完成后，上市公司资产负债率高于行业的平均水平，流动比率、速动比率低于行业平均水平。

综上所述，本次交易完成后，交易完成后上市公司长短期偿债能力有所下降，交易完成后上市公司资产负债率高于行业的平均水平，流动比率、速动比率低于行业平均水平。通过募集配套资金的实施，有助于改善公司的资产负债率、流动比率和速动利率等财务指标，增强上市公司长短期偿债能力，从而增强上市公司财务安全性。

4、上市公司融资渠道及授信额度情况

上市公司现有融资渠道包括银行贷款、债券融资等。截至 2019 年 9 月 30 日，上市公司合并口径取得授信额度为 21.77 亿元，已使用授信额度 5.76 亿元，尚未使用授信额度 16.01 亿元，其中，上市公司母公司取得授信额度 4.50 亿元，已使用授信额度 1.11 亿元，尚未使用授信额度 3.39 亿元。

除以上银行借款外，上市公司于 2018 年 12 月取得证监会下发的《关于核准东方国际创业股份有限公司向合格投资者公开发行可交换公司债券的批复》（证监许可[2018]2071 号），证监会核准上市公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 5 亿元的可交换公司债券，首期债券的发行工作于 2019 年 3 月 27 日完成，发行规模 1.5 亿元，债券期限为 3 年，最终票面利率为 1.50%，募集资金扣除发行费用后，用于补充流动资金和偿还公司债务。

上市公司未来可采取继续通过银行借款或发行可交换公司债券资金用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务，但是一方面证监会批复的公开发行可交换公司债券剩余额度有限，不能完全满足上市公司的资金需求，且债券的发行需要一定的时间且最终发行规模存在不确定性；另一方面，通过借款或发行可交换公司债券筹集资金将进一步提升上市公司的资产负债率水平，提高上市公司财务成本。

选择募集配套资金而非债务融资等方式可以减少上市公司的债务融资规模，改善上市公司长短期偿债能力指标，有利于降低上市公司财务费用，提升上市公司盈利能力，有利于保障本次交易的顺利实施，并提高上市公司并购重组的整合绩效。

结合上市公司现有货币资金用途及未来使用计划、资产负债率、融资渠道及授信额度等，本次募集配套资金的成功实施，将改善上市公司长短期偿债能力指标，有利于降低上市公司财务费用，提升上市公司盈利能力，有利于保障本次交易的顺利实施，并提高上市公司并购重组的整合绩效，本次募集配套资金具有必要性。

（四）募集配套资金投资项目分析

1、项目概况

项目名称：埃塞俄比亚服装加工基地项目

项目实施主体：东方国际（博乐）有限公司（新建暂定名），由装饰公司和新联纺公司下属子公司固杰有限公司（香港）共同发起设立，其中装饰公司持有99%股权，固杰有限公司（香港）持有1%股权

项目拟建地点：埃塞俄比亚 BoleLemi 工业园

项目总投资：33,000 万元人民币

2、项目建设的背景

在全球经济一体化的整体格局下，中国“一带一路”倡议的提出，有利于全球贸易体系和开放型世界经济的形成，同时也可推动沿线国家资源的高效配置和市场的深度融合。在中美贸易摩擦愈演愈烈的形势下，抓住“一带一路”所带来的广阔市场，与沿线国家，尤其是非洲国家进行深度合作，在生产制造行业承接更多的国际产能转移，将成为贸易企业提升核心竞争力的发展新机遇。本项目是对国家“一带一路”倡议的积极响应，是围绕东方国际集团“全球布局、跨国经营”的发展战略践行，也结合相关企业核心业务、拳头产品的打造而进行的提前布局。

非洲是最具备未来纺织工业的“原料基地+制造基地+销售基地”属性地区之一，而埃塞俄比亚又是非洲最有投资潜力的地区之一。本项目投资后，能充分利用当地廉价的土地、劳动力、电力资源、较成熟的工业配套体系、持续且稳定的优惠政策（可享受当对欧盟、美国免关税、免配额以及埃塞俄比亚当地针对出口企业免流转税以及 10 年所得税减免优惠）和潜在的市场（承接东南亚地区欧美

客户订单转移以及其他非洲国家和埃塞俄比亚本地市场）等优势，对东方创业的贸易业务发展，在非洲形成完整纺织服装产业，尤其是毛衫产品的供应链的布局和实现产能的国际化可以起到较好的支撑作用。

3、项目建设的必要性

在全球经济一体化的整体格局下，中国“一带一路”倡议的提出，有利于全球贸易体系和开放型世界经济的形成，同时也可推动沿线国家资源的高效配置和市场的深度融合

（1）市场客户导向

埃塞俄比亚地处非洲、亚洲和欧洲之间，地理位置独特且优越。埃塞俄比亚出口产品进入美国、欧盟、日本等市场享有包括免关税和免配额的优惠政策，在埃塞俄比亚布局毛衫加工基地，有利于争取更多欧美市场订单。现已有部分品牌商希望我们在埃塞俄比亚建立生产加工基地，并提供大规模订单。

（2）产业链转移需求

由于东南亚国家的劳动力及其他综合成本的不断上涨，越来越多纺织负责品牌客户开始关注非洲，欧美品牌商对于“非洲制造”的要求日益提升，越来越多的订单开始从东南亚转向非洲市场，纺织服装行业供应链从东南亚向非洲转移的趋势明显。诸如全球第二大服装集团 PVH，已在埃塞俄比亚的阿瓦萨工业园布局建立生产基地，为品牌提供供应链服务。

（3）践行集团发展战略

围绕东方国际集团“全球布局，跨国经营”发展战略，在东方国际集团 2018-2020 三年发展计划中，明确指出毛衫是东方国际集团国际贸易主要发展的“五类产品”之一，而实现毛衫 OEM+ODM 能力亚洲第一，也是东方国际集团主要发展任务。通过埃塞俄比亚的毛衫工厂的设立，有利于增强东方国际集团毛衫业务板块 OEM 能力，可为集团形成非洲“性价比产品+长期布局”的全球立体化生产与互为补充的供应链格局。同时，也可借助埃塞俄比亚制造的价格优势，承接市场上国内和东南亚产能转移的需求，迅速占领欧美市场，并逐步通过埃塞俄

比亚市场建立整个非洲市场销售渠道，进而推动品牌走进非洲，也为东方国际集团实现毛衫 OEM 能力亚洲第一提供支撑和新的增长潜力。

4、项目实施的可行性

（1）政策可持续

埃塞俄比亚政治经济稳定，首都亚的斯亚贝巴是非盟中心所在地。近些年埃塞俄比亚大力学习中国改革开放模式，发展本国经济，是中国在非洲的重要合作伙伴。埃塞俄比亚设立了以总理为首的国家投资委员会并下设国家投资局（EIC），制定了一系列投资优惠政策，吸引外资。埃塞俄比亚为加强对投资企业的吸引，针对出口型投资者提供多种激励方案，包括完善的工业园区配套、较低的土地租金和税收优惠政策等，为企业的持续经营创造了良好的条件。

（2）资源可持续

埃塞俄比亚资源潜力巨大，劳动力、能源充裕，且成本较低。埃塞俄比亚工业园的电费 0.31 元/度（0.045 美元/度），水费 2.94 元/m³（0.42 美元/m³）。劳动力成本低廉，普通工人：168-432 元/月（折合 700-1,800 埃塞俄比亚比尔）；技术工人：480-1,200 元/月（折合 2,000-5,000 埃塞俄比亚比尔）；高级管理人员：1,440-2,400 元/月（折合 6,000-10,000 埃塞俄比亚比尔），远低于东南亚国家水平，有利于纺织服装类高能耗、劳动密集型产业的发展。物流成本目前较高，但是埃塞俄比亚政府目前打算向国外投资者开放物流行业，国内第二条高速公路也已开通，随着物流行业的增加和基础建设不断完善，未来运输成本下降空间较大。

	埃塞	**缅甸**	**泰国**	**柬埔寨**	**菲律宾**
最低工资（元/天）	**7**	22.4	67.2	45.5	52.5
水费（元/m³）	**2.94**	3.5	6.3	2.8	0.43
电费（元/度）	**0.31**	0.63	0.84	1.19	0.98-1.19

（3）市场可持续

埃塞俄比亚分别签订 AGOA（AfricaGrowthandOpportunityAct）和 EBA（EverythingButArms）法案，享有免关税、免配额进入美国和欧盟市场的优惠。埃塞俄比亚为非洲人口第二大国，平均海拔 2,000 多米，常年气温在 18~28 度，当地消费市场潜力巨大。目前包括 PVH 供应链下属企业、江苏阳光、无锡一棉、

韩国 SHINTS、印度 JAYJAY、TCP、H&M 等纺织企业直接在埃塞俄比亚投资或已经在埃塞俄比亚大量下订单生产。

（4）经营可持续

埃塞俄比亚为加强对投资企业的吸引，针对出口型投资者提供多种激励方案。包括完善的工业园区配套、较低的土地租金、长达 10 年免企业所得税、外籍员工自领取营业执照起免 5 年个人所得税、进口机械、设备、建筑材料、备件、原材料和车辆免征关税、出口产品免消费税、免营业税、无出口税等优惠政策，为企业的持续经营创造了良好的条件。

埃塞俄比亚埃塞俄比亚服装加工基地项目政策及运营风险可控，具有较强的可行性。投资完成后，募投项目将充分利用当地廉价的土地、劳动力、电力资源、较成熟的工业配套体系、持续且稳定的优惠政策和潜在的市场等优势，对东方创业的贸易业务发展，在非洲形成完整纺织服装产业，尤其是毛衫产品的供应链的布局和实现产能的国际化起到较好的支撑作用。

5、项目建设内容及投资估算

项目拟在埃塞俄比亚首都 BoleLemi 国家工业园 II 期建设规模为 800~1,000 万件毛衫生产加工基地，总投资约 33,000 万元，其中厂房、设备投资 30,000 万元，拟使用募投资金投资，流动资金 3,000 万元由公司自筹解决。

项目规划占地面积约 100,000 ㎡，房屋建筑面积 70,000 ㎡，其中：生产车间 42,000 ㎡、仓库 20,000 ㎡、消防、办公、宿舍、门卫等辅房 8,000 ㎡。拟配置 1,200 台电脑横机及 2,000 台套口机配套生产线。

单位：万元

资金用途	具体内容	投资额
厂房建设	70,000 ㎡厂房	20,000
装饰装修	70,000 ㎡厂房	2,000
机器设备	前道设备：4,752 万元(电脑横机 4,400 万元；套口机 300 万元)；后道设备：318 万元；辅助设备：182 万元；检测设备：28 万元；备配件：870 万元；运费：150 万元；安装费：300 万元	8,000
流动资金	开办费、土地租金、物业管理费、水电费、工人工资、福利、培训等	3,000
合计		**33,000**

项目预计建设周期36个月，其中筹备阶段6个月，项目建设阶段30个月（分三期）。项目于2019年7月启动立项、审批工作，预计2022年6月完工。

6、项目经济评价

内容	指标
总投资	33,000万元
项目平均净利润	2,359万元
项目平均投资收益率	7.15%
项目投资回收期	10.06（含建设期）

7、项目已履行的审批手续

截至本报告书签署日，埃塞俄比亚服装加工基地项目已取得的境内审批和备案手续如下：（1）上海市浦东新区发展和改革委员会于2019年9月30日下发了《境外投资项目备案通知书》（沪浦发改境外备[2019]115号）；（2）上海市商务委员会于2019年10月8日下发了《企业境外投资证书》（境外投资证第N3100201900746号）。据此，该项目所涉及的境外投资商务主管部门审批、国家发改部门备案手续已经完成。

根据该项目所在地律师事务所出具的法律意见和法律意见出具以来的最新进展情况，依据埃塞俄比亚当地的法律法规，埃塞俄比亚服装加工基地项目目前已经办理完成的当地审批和备案手续主要包括：（1）埃塞俄比亚投资管理委员会向项目实施主体Shangtex Garment Manufacturing Ethiopia PLC颁发商业注册证书（No.EIA/PC/2/0000836/2012）；（2）埃塞俄比亚投资管理委员会颁发外国投资者许可证（No.EIC-IP/26447/12）；（3）埃塞俄比亚投资管理委员会颁发企业TIN税号（No. 0065514127）；（4）埃塞俄比亚投资管理委员会颁发项目租赁用地的土地使用权证。

8、埃塞俄比亚服装加工基地项目尚需履行的相关审批及备案手续

根据该项目所在地律师事务所出具的法律意见和法律意见出具以来的最新进展情况，依据埃塞俄比亚当地的法律法规，埃塞俄比亚服装加工基地项目尚需履行的相关审批及备案手续包括：（1）向IPDC提交环境和社会管理计划，IPDC将向埃塞俄比亚环保和森林部门提交该计划并获得批准（IPDC已经对BoleLemi工业园II期进行了环境和社会影响评价）；（2）埃塞俄比亚工业园管理公司颁

发项目施工许可；（3）在项目投产后，埃塞俄比亚投资管理委员会颁发营业执照（根据埃塞俄比亚当地法律规定，企业只有正式开始生产，通过生产能力审核后方可获得营业执照）。

根据该项目所在地律师事务所出具的法律意见，该募投项目符合埃塞俄比亚当地的产业投资政策，募投项目实施主体依据所在地相关法律法规的规定依法开展经营活动，实施该募投项目不存在实质性法律障碍或不能如期办毕上述审批和备案的风险。

9、土地租赁工作的相关进展

埃塞俄比亚服装加工基地项目拟建厂址位于非洲埃塞俄比亚BoleLemi工业园II期，该工业园是由EIC开发，埃塞国家工业园发展公司（以下简称“IPDC”）运营，是埃塞国家工业园中距首都最近、配套最完善的园区之一。目前园区二期已完成“三通一平”建设，水、电、排污等共用设备配置到各个地块，厂房需租赁方自行建设。埃塞俄比亚宪法规定，土地所有权属于埃塞俄比亚的国家、人民、民族，政府将确保投资者以租赁方式使用土地的权利，因此该募投项目使用的土地将通过租赁的方式获得。

募投项目实施主体Shangtex Garment Manufacturing Ethiopia PLC已经与IPDC签署了土地租赁协议，土地租赁期限为39年，根据该协议的约定，Shangtex Garment Manufacturing Ethiopia PLC将在土地租赁协议签订后45天内将支付10%预付款，土地租赁协议签订后60天内IPDC负责移交土地并协助办理土地使用权证等证书。根据该项目所在地律师事务所出具的法律意见，在双方签订土地租赁协议后，办理土地使用权证不存在实质性法律障碍。截至本报告书签署日，已经取得埃塞俄比亚投资管理委员会颁发的土地使用权证。

四、本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2018 年年报、2019 年 1-9 月**的**财务报表**（经审阅）**，以及经天职审阅的《上市公司备考财务报告》，本次重组前后上市公司主要财务数据及指标如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日/2019 年 1-9 月		2018 年 12 月 31 日/2018 年度	
	本次交易前	本次交易后（备考）	本次交易前	本次交易后（备考）
总资产	**896,060.69**	**1,584,769.81**	799,373.56	1,453,578.55
总负债	**467,932.67**	**1,034,377.12**	404,689.14	936,509.32
归属于母公司所有者的权益	**400,120.64**	**517,856.28**	366,708.29	485,684.51
营业收入	**1,291,409.40**	**2,822,688.13**	1,674,124.26	3,735,629.13
归属于母公司所有者的净利润	**9,437.50**	**18,079.39**	15,166.79	26,613.39
资产负债率	**52.22%**	**65.27%**	50.63%	64.43%
每股净资产（元/股）	**7.66**	**7.29**	7.02	9.30
基本每股收益（元/股）	**0.18**	**0.25**	0.29	0.37

注：在测算交易完成后上市公司备考财务指标时，未考虑本次配套募集资金的影响。

本次交易完成后，随着标的资产置入上市公司，上市公司总资产、净资产及营业收入规模均有大幅度提升。本次重组有利于提升上市公司的盈利水平，增厚公司每股收益，为上市公司全体股东创造更多价值。

五、本次交易对上市公司股权结构的影响

上市公司目前的总股本为 52,224.17 万股，本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司总股本将增加至 71,078.40 万股，上市公司的控制权不会发生变化。本次重组前后，上市公司股权结构变动如下表所示：

股东名称	本次重组前	发行股份购买资产数	发行股份及支付现金购买资产后

	股份数量（万股）	占比	（万股）	股份数量（万股）	占比
东方国际集团	32,931.29	63.06%	9,872.30	42,803.60	60.22%
纺织集团	-	-	8,981.93	8,981.93	12.64%
家用纺织品	158.38	0.30%	-	158.38	0.22%
丝绸进出口	24.74	0.05%	-	24.74	0.03%
重组前的其他股东	19,109.75	36.59%	-	19,109.75	26.89%
合计	52,224.17	100.00%	18,854.23	71,078.40	100.00%

注：本次重组完成后上市公司股权结构变动未考虑本次配套募集资金的影响。

本次交易完成后，社会公众股东合计持有的公司股份不会低于发行后总股本的 10%，不会出现导致东方创业不符合股票上市条件的情形。

第七章　标的资产评估情况

一、拟置出资产估值的基本情况

（一）拟置出资产评估范围

本次评估对象是创业品牌公司 60%股权。评估范围为创业品牌公司的全部资产和负债。

（二）评估基准日

本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

（三）拟置出资产评估方法的选取

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即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权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估

对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与创业品牌公司在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

创业品牌公司是一个具有获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，在理性投资者眼中的股权价值是基于未来给投资者的预期现金流回报来估算的。收益法中预测的主要参数与基于评估假设推断出的情形一致，对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对细分行业、细分市场的历史、现状及未来进行了严谨分析，因此本次评估适用收益法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。

（四）拟置出资产的评估过程

根据申威评估出具的《东方国际创业股份有限公司拟资产置换涉及的上海东方国际创业品牌管理股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（沪申威评报字[2019]第 0249 号），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法以及收益法对创业品牌公司的股东全部权益进行评估，并采用资产基础法作为最终评估结果。根据上述评估报告，创业品牌公司截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
创业品牌公司全部权益评估值	-8,843.70	-7,320.98	1,522.72	17.22
创业品牌公司 60%股权评估值	-	-4,392.59	-	-

创业品牌公司各科目的具体评估过程及依据如下：

1、资产基础法的具体评估过程及依据

拟置出标的创业品牌公司截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日的资产基础法评估值为-7,320.98 万元，评估增值 1,522.72 万元，增值率 17.22%，具体评估过程及依据如下：

（1）流动资产

创业品牌公司的流动资产为货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及存货。

1）货币资金

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

评估基准日，银行存款账面值 10,144,562.26 元，被评估单位共有 30 个银行账户，均为人民币账户。

评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行核实。银行账户银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在影响所有者权益的款项。本次评估对人民币账户按核对无误后的账面值确定人民币账户的银行存款评估值。

评估基准日，银行存款评估值为 10,144,562.26 元。

2）其他货币资金

评估基准日，其他货币资金账面值 275,554.50 元，经核实共有 3 笔，具体为支付宝账户金额。评估人员通过核对支付宝账户余额和企业其他货币资金账面值进行清核实。其他货币资金账面余额与支付宝账户余额完全相符。本次评估按核对无误后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他货币资金评估值为 275,554.50 元。

3）应收账款

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

评估基准日，应收账款账面原值为 9,293,810.33 元，企业计提坏账准备为 46,469.05 元，账面净额为 9,247,341.28 元。应收账款共 94 笔，账龄均在 1 年以内，主要为应收的直营货款及联营货款等。

评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

根据被评估单位提供的有关应收账款资料包括原始凭证、销货合同等及向有关财务、销售人员询问，评估人员认为随着应收款随账龄的增加，其可收回性下降；故本次根据客户信用等级按下列比例对应收账款借方余额进行打折评估。

按以下账龄进行打折评估：

账龄	打折比例
0-3 个月（含 6 个月）	0%
3-12 个月（含 12 个月）	5%
1-2 年（含 2 年）	15%
2-3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

该部分预计损失为 46,469.05 元。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，应收账款评估值为 9,247,341.28 元。

4）预付款项

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物或权益的预付款，逐笔确认，其评估值为零。对于很可能部分收不回的，比照应收款项的评估方法进行评估。

评估基准日，预付款项账面值为 8,697,130.32 元，共 207 笔，主要为预付的房租费、物业费及电费等。评估人员通过核对公司记账凭证、合同、并向财会人员调查了解了各款项的具体构成、相关企业的资信状况，从而判断相应的权利是可以收回的。预付款项以核实无误的账面值作为评估值。

评估基准日，预付款项评估值为 8,697,130.32 元。

5）其他应收款

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估基准日，其他应收款账面值 12,013,183.31 元，企业计提的坏账准备为零，账面净额为 12,013,183.31 元，共 153 笔，为门店押金保证金等。

评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。其他应收款以核实无误的账面值作为评估值。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，其他应收款评估值为 12,013,183.31 元。

6）存货

①原材料及在库周转材料的评估

经评估人员通过对原材料及在库周转材料的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，原材料及在库周转材料账账、账表、账实相符，现被评估单位生产经营情况正常，原材料及在库周转材料周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。评估基准日，存货——原材料账面值为 1,838,384.29 元，存货跌价准备为零，主要为生产所需的面料、辅料等材料。评估基准日，原材料评估值为 1,838,384.29 元。

②委托外加工物资的评估

通过评估人员核实，其账账、账表、账实基本相符。委托外加工物资按核实后的账面金额确认评估值。评估基准日，存货——委托外加工物系委托生产

单位加工的面料、辅料等物资，账面价值为 1,168,254.05 元。通过评估人员核实，其账账、账表、账实基本相符。

本次评估按核实后的账面金额确认评估值。

评估基准日，委托外加工物资评估值为 1,168,254.05 元。

③库存商品的评估

评估基准日，存货—库存商品账面值为 44,519,240.31 元，存货跌价准备为 6,268,934.97 元，主要为成衣等商品。库存商品的账面值主要包括市场价格及适当的其他费用（包括运费等）。被评估单位库存商品按实际成本计价，存货采用永续盘存制，库存商品的入库、出库、盘点均有记录。经评估人员通过对库存商品的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，库存商品账账、账表、账实基本相符，对用于正常经营的库存商品，现被评估单位生产经营情况正常，存货周转流动较快，本次评估按其核实后账面值确认评估值。

对于计提存货跌价准备的有一定库龄的库存商品，根据行业一贯的处理方式，被评估单位在处理该部分库存商品时是在不含税零售价的基础上打一定的折扣对外出售，根据评估人员咨询行业人员及企业人员，目前 2016 年成衣平均售价大约是账面价值的 7 折左右，故将该部分存货跌价准备评估为零的同时，2016 年成衣以账面值的 7 折确认为评估值。存货跌价准备评估为零。

评估基准日，产成品评估值为 44,209,804.25 元。

（2）固定资产

设备（机器设备、电子设备等）的评估：机器设备、电子设备的评估采用成本法。评估值＝重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂费、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限＝法定使用年限－已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率＝技术观察法成新率×60%＋年限法成新率×40%

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

固定资产—机器设备的评估值为 20,201.00 元；

固定资产—电子设备的评估值为 842,454.00 元；

固定资产评估值为 862,655.00 元。固定资产评估增值 277,842.11 元，增值率 47.51%，增值主要原因为：资产评估考虑的设备经济使用年限与被评估单位计提折旧的年限不同造成的。

（3）在建工程

在建工程—土建工程的评估：评估基准日，在建工程—土建工程系发生的尚未完工的门店装修费等，本次评估按核实后账面值确认评估值。在建工程—土建工程账面价值 1,051,542.20 元，共 3 项，系发生的尚未完工的门店装修费等。评估基准日，在建工程—土建工程评估值为 1,051,542.20 元。

（4）无形资产

1）注册商标

创业品牌公司的注册商标共 10 项，由于其主营业务为服装经营，目前仍处于品牌孵化期，商标及品牌的知名度有限，最终能否成为一个知名度较高的品牌尚有较大的不确定性，故采用收入或利润分成并折现的评估方法不能合理体现商标在现阶段（孵化期）的价值。且注册商标具有一定的特殊性，无可比成交案例可寻，也不适用市场法进行评估。故本次对注册商标的评估采用成本法。

注册商标评估值＝商标注册规费+图文商标的设计制作费+历年发生的品牌推广费

注册商标评估值为 10,160,000.00 元。

2）软件著作权

根据创业品牌公司申报材料，创业品牌公司账面未反映的无形资产——软件著作权合计 5 件，本次将其纳入评估范围。创业品牌公司拥有的软件著作权不直接用于业务中，故无法直接以软件著作权的未来收益进行预测评估，且创业品牌公司也未将此类软件著作权对外销售，无市价案例参照，故本次采用重置成本法进行评估，即按所需的费用加人工成本，并且结合贬值率，确定评估值。

经采用重置成本法评估，该软件著作权评估值为 92,000.00 元。

3）域名

域名是根据不同的后缀所收取的费用不同，国内一般分为.com、.cn、.net 等。价格分为首年注册费和续费。由于创业品牌公司拥有的域名目前主要为企业对外宣传平台，对企业实际经营产生超额收益有限，本次对域名的评估采用成本法。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。经评估，域名评估值为 3,117.00 元。

（5）长期待摊费用

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次评估按评估目的实现后的创业品牌公司还存在权利或尚存资产的原则进行。评估基准日，长期待摊费用原始发生额 20,518,182.13 元，账面值 9,959,344.99 元，共 91 项，经核实，主要系门店装修费的摊销余额等。评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况，本次按核实后账面值予以确认。

评估基准日，长期待摊费用评估值为 9,959,344.99 元。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产为坏账准备等计提的递延所得税，根据相关科目实际评估结果确定评估值。评估基准日，递延所得税资产账面值为 1,578,851.00 元，其中：存货跌价准备引起的递延所得税资产为 1,567,233.74 元，应收账款减值准备引起的递延所得税资产为 11,617.26 元，均为暂时性差异。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。经评估人员核查，递延所得税资产明细账与总账余额一致，存货跌价准备评估为零，相应递延所得税资产评估为零。

评估基准日，递延所得税资产评估值为 11,617.26 元。

（7）负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

1）短期借款

评估基准日，短期借款账面值为163,000,000.00元，系向浦发银行虹桥支行的人民币借款，明细11项。该短期借款系东方创业委托浦发银行向创业品牌公司提供。评估人员首先核对总账、明细账和报表余额的一致性，然后核查资产占有方的明细账、有关记账凭证和借款协议，确认借贷款项有效存在，记录完整，无欠息情况。上述借款经核实均需在以后年度以货币资金偿还的，以账面余额确认评估值。

评估基准日，短期借款评估值为163,000,000.00元。

2）应付账款

评估基准日，应付账款账面值为 10,790,601.05 元，主要系应付及暂估的货款、装修款等，共发生 113 笔。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证等方法，确定债务的存在性。应付账款按核实后的账面值评估。

评估基准日，应付账款的评估值为10,790,601.05元。

3）预收款项

评估基准日，预收款项账面值为160,219.46元，为预收的加盟款等，共发生6笔。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，预收款项的评估值为160,219.46元。

4）应付职工薪酬

评估基准日，应付职工薪酬账面值为 5,578,322.59 元，评估人员核实了明细账与总账的一致性，系被评估单位应付的短期薪酬及离职后福利，本次评估按应付职工薪酬账面值作为评估值。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为 5,578,322.59 元。

5）应交税费

评估基准日，应交税费账面值为 960,219.14 元，系应付的增值税等流转税。评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。本次评估按核实后应交税费账面值作为评估值。

评估基准日，应交税费的评估值为 960,219.14 元。

6）其他应付款

评估基准日，其他应付款账面值为 3,499,234.34 元，共计 56 笔款项，主要为应付的保证金及计提的利息等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务。其他应付款按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他应付款的评估值为 3,499,234.34 元。

2、收益法的具体评估过程及依据

根据创业品牌公司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。

根据创业品牌公司的实际情况，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：

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

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。

（1）评估步骤

①确定预期收益额。结合创业品牌公司的人力资源、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，对创业品牌公司管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与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。在对创业品牌公司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。同时在对创业品牌公司收入结构、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，由于公司经营的品牌尚处于孵化期，根据行业情况，品牌从孵化期至成熟期和稳定期一般时间较长，本项目明确的预测期期间 n 选择为 9 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。

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。

（2）评估结果

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益收益法的评估值。经收益法评估，以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，创业品牌公司股东全部权益评估值为-5,300.00 万元，评估增值 3,543.70 万元，增值率 40.07%。

（五）评估结论

1、评估结论概述

（1）资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，创业品牌公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为-7,320.98 万元；其中：总资产账面值 9,555.16 万元，评估值 11,077.88 万元，增值额 1,522.72 万元，增值率 15.94%；总负债账面值 18,398.86

万元，评估值 18,398.86 万元，增值额为 0 元，增值率为零；净资产账面值-8,843.70 万元，评估值-7,320.98 万元，增值额 1,522.72 万元，增值率 17.22%。

具体评估结果如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
流动资产合计	**8,237.70**	**8,833.65**	**595.95**	**7.23**
货币资金	1,042.01	1,042.01	-	-
应收票据及应收账款	924.73	924.73	-	-
预付款项	869.71	869.71	-	-
其他应收款	1,201.32	1,201.32	-	-
存货净额	4,199.93	4,795.88	595.95	14.19
非流动资产合计	**1,317.46**	**2,244.23**	**926.77**	**70.35**
固定资产	58.48	86.27	27.78	47.51
在建工程	105.15	105.15	-	-
无形资产	-	1,055.71	1,055.71	-
长期待摊费用	995.93	995.93	-	-
递延所得税资产	157.89	1.16	-156.72	-99.26
资产合计	**9,555.16**	**11,077.88**	**1,522.72**	**15.94**
流动负债合计	**18,398.86**	**18,398.86**	**-**	**-**
短期借款	16,300.00	16,300.00	-	-
应付账款	1,079.06	1,079.06	-	-
预收款项	16.02	16.02	-	-
应付职工薪酬	557.83	557.83	-	-
应交税费	96.02	96.02	-	-
其他应付款	349.92	349.92	-	-
负债合计	**18,398.86**	**18,398.86**	**-**	**-**
所有者权益	**-8,843.70**	**-7,320.98**	**1,522.72**	**17.22**

根据资产基础法的评估结果，创业品牌公司的资产账面值为 9,555.16 万元，评估值 11,077.88 万元，增值额 1,522.72 万元，增值率 15.94%；负债账面值 18,398.86 万元，评估值 18,398.86 万元，无评估增减值；净资产账面值-8,843.70 万元，评估值-7,320.98 万元，增值额 1,522.72 万元，增值率 17.22%。

①流动资产

流动资产评估增值 595.95 万元，增值率 7.23%，增值主要原因为存货跌价准备评估为零。

②固定资产

固定资产评估增值 27.78 万元，增值率 47.51%，增值主要原因为资产评估考虑的设备经济使用年限与被评估单位计提折旧的年限不同。

③无形资产

无形资产评估增值 1,055.71 万元，增值主要原因为将账面未反映的软件著作权、商标及域名纳入评估范围，系本次资产基础法评估增值的主要原因。

④递延所得税资产

递延所得税资产评估减值 156.72 万元，减值率 99.26%，减值主要原因为引起递延所得税资产的存货跌价准备评估为零。

（2）收益法评估结论

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-5,300.00 万元，较净资产账面值增值 3,543.70 万元，增值率 40.07%。

2、评估结论及分析

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果为-7,320.98 万元，收益法评估结果为-5,300.00 万元，两者存在一定差异，差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法仅对各单项可确指的资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，但由于服装品牌孵化时间一般较长，且未来收益受到各类市场因素影响，存在较大不确定性，故本次评估选取资产基础法评估结果，即创业品牌公司股东全部权益价值在 2019 年 5 月 31 日的评估值为-7,320.98 万元。

二、拟注入资产估值的基本情况

（一）拟注入资产评估范围

本次资产评估对象为外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权、新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权以及国际物流公司 100%股权。

（二）评估基准日

本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

（三）拟注入资产估值概况

根据东洲评估出具的《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《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海市对外贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 0785 号）、《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 1148 号）、《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）以及《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），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，评估机构对外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司采取资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法结果作为本次评估结论。

根据申威评估出具的《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所涉及的上海纺织集团国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（沪申威评报字[2019]第 0248 号），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，评估机构对国际物流公司采取资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法结果作为本次评估结论。

根据上述评估报告，拟注入资产截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

拟注入资产	账面值（全部权益）	评估值（全部权益）	增值额（全部权益）	评估增值率（%）
外贸公司	62,857.06	119,491.39	56,634.33	90.10
荣恒公司	11,889.90	12,216.75	326.85	2.75
新联纺公司	31,576.28	49,120.73	17,544.45	55.56
装饰公司	11,587.15	23,158.33	11,571.18	99.86
国际物流公司	8,214.12	47,550.38	39,336.26	478.89

注：账面值系拟注入资产截至 2019 年 5 月 31 日的净资产（单体口径）。

三、外贸公司 100%股权的评估情况

（一）评估基本情况

1、基本情况

本次评估对象是外贸公司的股东全部权益。评估范围为外贸公司的全部资产及负债，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、递延所得税资产）及负债等。

2、评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海市对外贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 0785 号），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法以及收益法对外贸公司的股东全部权益进行评估，并采用资产基础法作为最终评估结果。

根据上述评估报告，外贸公司截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
外贸公司 100%股权	62,857.06	119,491.39	56,634.33	90.10

外贸公司 100%股权的增值率为 90.10%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

3、不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

（1）评估基本方法

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。

（2）评估方法选择

1）资产基础法

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。

2）收益法

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。

3）市场法

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，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。

因此，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估假设

1、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。

2、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。

3、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。

（4）被评估单位目前位于中山北路 2550 号 23 楼 06 室办公场所系租赁取得，租赁期至 2019 年 5 月 31 日；上海市金山区新农镇亭枫公路 2850 号 2 号 2 层及

4 号楼经营场所系租赁取得，租赁期至 2023 年 8 月 31 日；位于四川南路 38 号 B 座 4、5 楼房产系租赁取得，租赁期至 2019 年 12 月 31 日。本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

（三）评估方法介绍

1、资产基础法

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）流动资产

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、银行存款及其他货币资金，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。

①现金的评估

现金账面值 38,222.09 元，全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。评估基准日，现金评估值为 38,222.09 元。

②银行存款的评估

银行存款账面值 383,020,521.78 元，共有 41 个银行账户，分别为人民币账户、美元账户、日元账户及欧元账户。评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，分别按人民币账户和外币账户确认评估值，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值，对外币账户，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。评估基准日，银行存款评估值为 383,020,521.78 元。

③其他货币资金的评估

其他货币资金账面值 1,939,317.20 元，系被评估单位保证金。评估人员核实了账户进账单以及相关原始凭证，确认账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。评估基准日，其他货币资金评估值为 1,939,317.20 元。

评估基准日，货币资金评估值为384,998,061.07元。

2）应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

应收票据账面值 4,595,723.93 元。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，抽查了相关的票据，重点关注票据兑付日期。经过上述程序后，评估人员分析认为，账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。评估基准日，应收票据评估值为 4,595,723.93 元。

3）应收账款

应收账款账面值 517,067,588.05 元。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，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

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，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

被评估单位对以下单位单项估计坏账准备，计提明细如下：

名称	账面余额（元）	估计坏账损失（元）	计提比例%	计提理由
上海尊融国际贸易有限公司	3,288,221.22	143,037.62	4.35	已提供担保

同时，评估人员对于应收账款进行账龄分析（含预计损失率调整），明细如下：

账龄	金额（元）	比例%	估计坏账损失（元）
3个月以内（含3个月）	308,439,497.27	1.00	3,084,394.97
3个月-1年（含1年）	121,296,125.98	1.00	1,212,961.26
1年-2年（含2年）	104,098,985.21	15.00	15,614,847.78
2年-3年（含3年）	104,098,985.21	100.00	411,060.92
3年以上	8,316,735.27	100.00	8,316,735.27
合计			28,640,000.20

经过评估人员账龄分析，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。综上，合计估计坏账损失28,783,037.82元。原坏账准备28,783,037.82元评估为零。

评估基准日，应收账款评估值为517,067,588.05元。

4）预付账款

预付账款账面值397,815,524.97元，系预付的货款。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。评估基准日，预付账款评估值为397,815,524.97元。

5）其他应收款

其他应收款账面值127,316,292.37元，主要为出口退税、应收股利及应收利息等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额

较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对职工出差暂借款、差旅费等，评估人员核实了职工暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

①出口退税、押金及保证金组合：评估人员对其他应收款进行分析，认为被评估单位的出口退税、押金及保证金发生坏账损失的可能性较小，本次对该两类组合不估计坏账损失。

②关联方组合：其他应收款中对关联方的应收款项明如下：

欠款单位名称	款项性质	金额（元）	估计坏账损失（元）
上海久茂对外贸易有限公司	往来款	39,996,313.48	39,996,313.48
上海久茂对外贸易有限公司	应收股利	19,235,755.45	19,235,755.45
合计		59,232,068.93	59,232,068.93

因久茂公司长期无生产经营活动，根据久茂公司财务状况判断，应收股利可回收金额基本为零，因此对久茂公司的应收往来款及应收股利全额估计坏账损失。

③预期损失风险组合：

账龄	金额（元）	估计坏账计提比例%	坏账准备金额(元)
3个月以内（含3个月）	0.00	1.00	0.00
3个月—1年（含1年）	67,984.70	1.00	679.85
1—2年（含2年）	337,108.60	15.00	50,566.29
2—3年（含3年）	835.34	100.00	835.34
3年以上	2,703,973.07	100.00	2,703,973.07
合计			2,756,054.55

经过评估人员账龄分析，对于账龄1个月至3个月（含3个月）的款项，按1%的比例估计坏账损失，在3个月至1年（含1年）的款项按1%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100%估计坏账损失、3年以上的款项按100%估计坏账损失。综上，合计估计坏账损失61,988,123.48元。原坏账准备61,988,123.48元评估为零。

评估基准日，其他应收款评估值为127,316,292.37元。

6）存货

存货包含原材料、委托加工物资、发出商品、库存商品等。具体评估方法如下：

①在途物资

对在途物资，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。账面单价基本反映了存货的现行市价，故以核实后的账面单价和数量确定评估值。

②委托加工物资

对委托加工物资，企业委托加工后将直接对外销售，故评估思路与库存商品相同，按照核实后账面值确认评估值。

③发出商品

现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价。其中因为企业的销售费用在基准日前已经发生，本次评估销售费用率不作为扣除项。

④库存商品

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。

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在库周转材料

对于在库周转材料，因为流转较快，且其近期价格波动不大，由于其账面值与目前市场价格基本接近，本次按照账面值确定评估值。

外贸公司存货账面值系库存商品。存货的评估情况如下：

单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货—产成品(库存商品)	563,479,042.	559,670,871.	-3,808,170.8	-0.68

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
2	存货合计	563,479,042.	559,670,871.	-3,808,170.8	-0.68
3	减：存货跌价准备	2,343,845.75	0.00	-2,343,845.7	-100.0
4	存货净额	561,135,196.	559,670,871.	-1,464,325.0	-0.26

各科目的具体评估过程如下：

库存商品账面净额为 561,135,196.98 元，其中存货跌价准备为 2,343,845.75 元，系企业销售的白虾、玻璃制品等。评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。评估基准日，存货的评估值为 559,670,871.90 元。

A.对于正常销售的库存商品的评估

据悉，被评估单位的业务模式为经销模式，即从各大供应商处采购产品，再将产品销售给下游企业。因此，被评估单位库存商品的生产过程均非被评估单位承担。被评估单位根据客户订单进行采购，负责备货、制单、报关及托运等，存货产成品的流动性较强，本次对正常销售的库存商品按核实后的账面值评估。

B.盘亏的库存商品的评估

被评估单位明细表序号 177，产品名称初级形状比重≥0.94 的聚乙烯。截至评估基准日，存货账面原值 3,808,170.83 元，账面已计提跌价准备 2,343,845.75 元，账面价值 1,464,325.08 元。同时该笔货款已经收到斑斓实业保证金，金额为 1,464,325.08 元，在企业预收账款中体现。

截止评估基准日，上述聚乙烯无实物资产，因此本次对上述存货评估为零，故评估减值 1,464,325.08 元。该事项具体情况如下：

2014 年 10 月至 2016 年 4 月间，罗家涛为实施诈骗，先后成立宁波甬久商贸有限公司、宁波淮中贸易有限公司、上海斑斓实业有限公司和宁波浙泛国际货运有限公司，伙同被告刘大桐、刘伟等人，在无支付能力和偿还能力的情况下，骗取东方国际集团上海市对外贸易有限公司、厦门国际经济技术合作公司等 8 家被害单位的信任，委托上述单位采购塑料粒子。该存货在未经外贸公司

许可的前提下，罗家涛在未支付相应货款、未取得货权转让的情况下，将塑料粒子私自出售，并多以低价抛售。针对该事项，外贸公司已报案，截至评估报告出具日已结案。

截至评估基准日，被评估单位该存货已经无实物，且基准日以后没有因为该产品而产生经济利益流入，因此本次对该产品全额计提跌价准备。

截至审计报告基准日，该笔存货账面原值 3,808,170.83 元，账面已计提跌价准备 2,343,845.75 元，账面价值 1,464,325.08 元。同时该笔货款已经收到斑斓实业保证金，金额为 1,464,325.08 元，由于双方尚未结算完毕，而未结转，因此会计师认为该部分存货不存在实质性减值。

7）交易性金融资产

交易性金融资产账面原值 121,119.30 元，计提减值准备 121,119.30 元，账面价值 0.00 元，系对商都布拉迪斯拉伐(捷克)有限公司的投资。

根据被评估单位管理层出具的关于捷克公司的情况说明，该公司已歇业多年，无法获取两年一期的财务报表。该公司因税务原因无法在当地办理注销手续，被评估单位在国内亦无法办理坏账核销手续。东方外贸公司已经对该企业全额计提坏账准备。经企业管理层讨论，外贸公司未来年度无需为该公司承担相应的负债，亦无法获取相关收益。故本次对捷克公司评估为零。

评估基准日，交易性金融资产的评估值为 0 元。

（2）非流动资产

1）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，按基准收盘价确定评估值。

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，本次评估采用报表分析法，即通过核实被投资单位评估基准日的报表净资产情况，按评估企业的持股比例计算其他权益工具投资（或可供出售金融资产）评估值。

外贸公司其他权益工具投资账面值 10,067,030.86 元，系企业持有的上海

宝鼎投资股份有限公司0.0397%股权、上海美华系统有限公司3.2470%股权、上海梯爱斯高级墙地砖有限公司17.00%股权、沪兴特种水泥有限公司15.00%股权及上市公司股票等。

序号	被投资单位名称	持股比例/数量	账面价值（元）	是否纳入合并范围
1	上海梯爱斯高级墙地砖有限公司	17.0000%	5,930,790.00	否
2	沪兴特种水泥有限公司	15.0000%	1,680,000.00	否
3	上海宝鼎投资股份有限公司	0.0379%	28,754.00	否
4	上海美华系统有限公司	3.2470%	1,916,889.49	否
5	爱建集团（600643）	306,933.00	2,961,903.45	否
6	申万宏源（000166）	1,093,111.00	5,159,483.92	否
7	资产减值准备		-7,610,790.00	
	合计		10,067,030.86	

评估人员核对了明细账、总账与评估申报表，对于其他权益工具投资内涉及的长期投资，验证被投资公司的实际出资额，收集并查阅了被投资公司的营业执照、验资报告、历次股权转让协议、企业章程等材料。对于其他权益工具投资内涉及的股票，评估人员查阅了新股股票的基准日对账单，核对了权利人、持有的可直接在二级市场交易的股票的名称、数量与明细账一致性。

具体评估方法如下：

方法1：对于在二级市场转让的股票：评估人员核对了权利人持有的股票的名称、数量与明细账一致性，查询了基准日收盘价，本次按基准日收盘价乘以股票数量确定评估值。

方法2：对于参股比例较小的被投资单位，对企业的缺乏经营决策权力，不具有主导利润分配的权利，无法采用 DDM 红利分配模型对其未来的投资收益进行准确测算。按账面净资产分割的股东权益基本可以反应其对该企业的权益。

东方外贸公司其他权益工具投资评估结果如下：

序号	被投资单位名称	持股比例/数量	账面价值（元）	评估值（元）
1	上海梯爱斯高级墙地砖	17.0000%	0.00	0.00

序号	被投资单位名称	持股比例/数量	账面价值（元）	评估值（元）
	有限公司			
2	沪兴特种水泥有限公司	15.0000%	0.00	0.00
5	上海宝鼎投资股份有限公司	0.0397%	28,754.00	587,140.18
6	上海美华系统有限公司	3.2470%	1,916,889.49	1,915,120.05
3	爱建集团（600643）	306,933.00	2,961,903.45	2,961,903.45
4	申万宏源（000166）	1,093,111.00	5,159,483.92	5,159,483.92
	合计		10,067,030.86	10,623,647.60

2）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。

对于基准日已经吊销营业执照但尚未注销的公司，由于被评评估单位无法提供基准日会计报表，根据与企业管理层访谈，该类投资单位基本无可回收金额且亦无需额外承担相应负债，本次对该类单位评估为零。

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。

外贸公司长期股权投资账面值为 53,353,899.31 元。本次核查了长期投资协议书、被投资单位的章程、验资报告，收集被投资单位的相关资料。企业的长期投资情况如下：

公司名称	股权比例（%）	账面价值（元）	评估值（元）	会计核算方法	评估方法
上海市对外贸易浦东有限公司	75.00	9,000,000.00	45,921,170.66	成本法	资产基础法
上海国际合作进出口有限公司	100.00	15,000,000.00	5,005,841.50	成本法	资产基础法
上海久茂对外贸易有限公司	65.00	-	-	成本法	资产基础法
上海商都贸易有限公司	100.00	28,513,718.98	46,273,201.44	成本法	资产基础法
上海东方货运有限公司	20.00	-	-	成本法	资产基础法
上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司	3.00	840,180.33	750,292.58	权益法	净资产分割
合计		53,353,899.31	97,950,506.18		

清查主要采取以下措施：

A、收集与其他长期投资相关的投资合同、协议、企业章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表，以这些书证的内容确定长期股权投资的存在。

B、核对合同文件或被投资单位的相关资料，确定长期股权投资数额及投资比例的正确性。

C、调查了解对被投资单位的控制情况，将长期股权投资区分为控股单位或非控股单位两类，以分别采用适当的方法进行评估。

①对于打开评估的长期股权投资单位评估

序号 1、2、3、4 上海市对外贸易浦东有限公司、上海国际合作进出口有限公司、上海久茂对外贸易有限公司及上海商都贸易有限公司为东方外贸公司下属控股二级子公司，本次对其采用资产基础法整体打开评估。

经过资产基础法评估，打开评估的被投资单位的股东全部权益评估值情况如下：

序号	企业名称	持股比例%	账面值（元）	评估值（元）
1	上海市对外贸易浦东有限公司	75.00	9,000,000.00	45,921,170.66
2	上海国际合作进出口有限公司	100.00	15,000,000.00	5,005,841.50
3	上海久茂对外贸易有限公司	65.00	0.00	0.00
4	上海商都贸易有限公司	100.00	28,513,718.98	46,273,201.44
	合计		52,513,718.98	97,200,213.60

②对于非打开评估的长期股权投资单位评估

A.上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司

评估机构本次根据被评估单位提供的历年财务报表，按照被投资单位基准日会计报表列示的净资产经进行专项分析。由于上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司主要经营邮轮船供服务及报关业务，账面的实物资产均为车辆及电子设备，账面净值率较高，相关涉及的实物资产金额不大。作为运输服务公司也没有账面未反映的无形资产，不会因为固定资产、无形资产的评估导致其评估值发生较大变化的可能。故本次按上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司基准日的账面净资产确定评估值。

馨翔邮轮 3.00%的股权评估值=25,009,752.80×3.00%

= 750,292.58 元

B.上海东方货运有限公司（以下简称“东方货运”）

根据被评估单位管理层出具的关于东方货运公司的情况说明，该公司已于 2010 年 6 月 27 日被吊销，目前为吊销未注销状态。由于东方外贸公司无法了解其经营管理情况，也无法取得相关档案材料，东方外贸公司已经对该企业全额计提减值准备。经企业管理层讨论，东方外贸公司未来年度无需为该公司承担相应的负债，亦无法获取相关收益。故本次对东方货运公司评估为零。

因此，外贸公司长期股权投资账面值 53,353,899.31 元，评估值 97,950,506.18 元，评估增值 44,596,606.87 元，增值率 83.59%。

3）固定资产-房屋建筑物

① 外贸公司固定资产-房屋建筑物土地用途、房屋用途及评估方法汇总

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪房地浦字（2006）第 090891	浦东大道	办公	办公楼	市场法

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
	号	1093 弄 1 号 1-3 层			
2	沪房地浦字（2006）第 089757 号	浦东大道 1093 弄 2 号 1-3 层	办公	办公楼	市场法
3	沪房地浦字（2006）第 089756 号	浦东大道 1093 弄 3 号 1-3 层	办公	办公楼	市场法
4	沪房地浦字（2006）第 091191 号	浦东大道 1093 弄 4 号 1-3 层	办公	办公楼	市场法
5	沪房地浦字（2006）第 091190 号	浦东大道 1093 弄 20 号一层	办公	办公楼	市场法
6	沪房地浦字（2006）第 090893 号	浦东大道 1093 弄 21-22 号一层	办公	办公楼	市场法
7	沪房地浦字（2006）第 090892 号	浦东大道 1093 弄 23 号一层	办公	办公楼	市场法
8	余国用（2013）第 14600 号、余房权证城区字第 A1317369 号	余姚市谭家岭东路 188 号	工业	厂房	收益法
9	沪房地长字（2003）第 023529 号	东方国际大厦（娄山关路 85 号 B 座）	办公	办公楼	市场法
10	沪（2018）浦字不动产权第 110765 号	高科西路 1862 号（浦东外贸大楼）	办公	办公楼	市场法
11	沪房地市字（2000）第 006956 号	仙霞路 318-322 号 2205-2207 室（鑫达大厦）	办公	办公楼	市场法
12	沪房地市字（2000）第 006956 号	仙霞路 318-322 号 2101、2102、2104-2107 室（鑫达大厦）	办公	办公楼	市场法
13	沪房地市字（2004）第 012720 号	仙霞路 318-322 号 2201-1 室、2201-2 室、	办公	办公楼	市场法

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
		2202室、2203室（鑫达大厦）			
14	沪房地市字（2002）第003790号	鑫达大厦三楼（仙霞路318-322号）	办公	办公楼	市场法

序号1至序号7、序号9至序号14为办公用房，所处区域同类型物业交易较多，市场较活跃，本次评估采用市场法进行评估并以市场法结果作为结论。

序号8余姚市谭家岭东路188号工业房地产，委估房地产周边无同类房地产交易案例，委估房地产权证记载房屋类型为工厂，已对外出租，故采用收益法评估并作为主结论。

② 外贸公司固定资产-房屋建筑物具体条件

A. 浦东大道1093弄房地产（见上表序号1-7），周边区域聚集度一般，有轨道交通4号线、6号线，距离约1公里左右，有多条公交（85路、313路、455路、610路、774路、799路）经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观较好，建成于2004年。

B. 余姚市谭家岭东路188号房地产（见上表序号8），周边工业聚集度一般，周边公交线路较少，配套较齐全，建成于2004年。

C. 东方国际大厦（娄山关路85号B座）房地产（见上表序号9），周边区域聚集度一般，周边有轨道交通2号线，有多条公交（730路、969路、970路）经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，有地下停车场，建成于1997年。

D. 浦东外贸大楼（高科西路1862号）房地产（见上表序号10），周边区域聚集度一般，周边有轨道交通7号线，有多条公交（730路、969路、970路）经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，无地下停车位，停车位较少，建成于1997年。

E. 鑫达大厦（仙霞路318-322号）房地产（见上表序号11-14），周边区域聚集度较好，周边有轨道交通2号线、10号线，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，有地下停车场，建成于1997年。

③ 周边区域房地产市场情况

本次委评房产主要位于上海市浦东新区及长宁区。以东方国际大厦（娄山关路85号B座）为例，该处房产属于虹桥板块，系虹桥较早一批办公楼，随着上海经济发展，虹桥板块已成为上海繁华地段，陆续坐落了金虹桥商务楼、新虹桥大厦、尚嘉中心、SOHO天山广场等大批办公楼，配套成熟。周边商场有上海虹桥百盛 、虹桥友谊商城 、虹桥上海城购物中心、上海万都中心等，同时多家银行、酒店坐落此地。区域内同类型办公房地产交易价格范围约为30,000.00元/平方米至40,000.00元/平方米，具体房产单价根据楼宇品质、新旧程度等因素有所差异。

④ 房产相关评估参数的选择

A. 市场法

外贸公司以下房产采用市场法评估并以市场法评估值作为评估结论：

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪房地浦字（2006）第 090891 号	浦东大道 1093 弄 1 号 1-3 层	办公	办公楼	市场法
2	沪房地浦字（2006）第 089757 号	浦东大道 1093 弄 2 号 1-3 层	办公	办公楼	市场法
3	沪房地浦字（2006）第 089756 号	浦东大道 1093 弄 3 号 1-3 层	办公	办公楼	市场法
4	沪房地浦字（2006）第 091191 号	浦东大道 1093 弄 4 号 1-3 层	办公	办公楼	市场法
5	沪房地浦字（2006）第 091190 号	浦东大道 1093 弄 20 号一层	办公	办公楼	市场法
6	沪房地浦字（2006）第 090893 号	浦东大道 1093 弄 21-22 号一层	办公	办公楼	市场法
7	沪房地浦字（2006）第 090892 号	浦东大道 1093 弄 23 号一层	办公	办公楼	市场法
8	沪房地长字（2003）第 023529 号	东方国际大厦（娄山关	办公	办公楼	市场法

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
		路 85 号 B 座）			
9	沪（2018）浦字不动产权第 110765 号	高科西路 1862 号（浦东外贸大楼）	办公	办公楼	市场法
10	沪房地市字（2000）第 006956 号	仙霞路 318-322 号 2205-2207 室（鑫达大厦）	办公	办公楼	市场法
11	沪房地市字（2000）第 006956 号	仙霞路 318-322 号 2101、2102、2104-2107 室（鑫达大厦）	办公	办公楼	市场法
12	沪房地市字（2004）第 012720 号	仙霞路 318-322 号 2201-1 室、2201-2 室、2202 室、2203 室（鑫达大厦）	办公	办公楼	市场法
13	沪房地市字（2002）第 003790 号	鑫达大厦三楼（仙霞路 318-322 号）	办公	办公楼	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。

a. 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

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

Ⅰ 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在1%～3%左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算。

Ⅱ 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正。

Ⅲ 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

b. 办公房产的房地产状况

Ⅰ 区位状况

聚集程度：办公房产的聚集度包括房地产的坐落、具体在小区中的方位、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于办公房地产而言，聚集程度取决于周边类似居住社区的成熟度，大中型的集中住宅区的生活便利、环境氛围等因素。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准进行修正。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准进行修正。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。

楼层：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于普通住宅而言，底层房屋的光线、安全、潮湿问题较为严重，其交易价值偏低，而顶层房屋因楼顶太阳直射、雨水侵袭影响，也较一般楼层价值偏低。

II 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、住宅类房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式，并以委估对象为标准做定基修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于住宅用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低。

房型：该因素包括房地产的房型，空间布局利用程度等。对于住宅来说，如果房型比较规则和正气，可以比较自由的进行的规划和布局，房地产价值也越高。

III 权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低。

物业管理：对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对小区品质或写字楼、商铺带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准进行修正。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

综上，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

c. 以上表中序号8为例进行市场法相关参数介绍，分析如下：

I 委估对象简介

委评对象具体坐落于娄山关路85号（东方国际大厦），企业所有的房屋情况如下：

幢号	部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	房屋用途	竣工日期	总层数

幢号	部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	房屋用途	竣工日期	总层数
地下车库	50 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	49 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	48 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	47 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	46 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	45 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	44 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	21 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	20 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	19 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	18 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	17 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	16 车位	54.16	其他		1997 年	26
地下车库	15 车位	54.16	其他		1997 年	26
B 座	11-12 层	1,269.44	办公楼	办公	1997 年	26
B 座	9-10 层	2,070.94	办公楼	办公	1997 年	26
B 座	8 层	1,064.96	办公楼	办公	1997 年	26
B 座	7 层	1,085.88	办公楼	办公	1997 年	26
B 座	6 层	802.08	办公楼	办公	1997 年	26
B 座	3-5 层	1,887.64	办公楼	办公	1997 年	26
B 座	2 层	583.45	办公楼	办公	1997 年	26
B 座	1 层	845.44	办公楼	办公	1997 年	26
合计		10,368.07				

以11-12层为例：

委评对象具体坐落于东方国际大厦11-12层，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度较好，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层中区。

实物状况：房屋面积1,269.44平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：企业自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

II 搜集和选取可比交易案例

该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委评对象的各项特点分析选取可比案例如下（为不含税价格）：

项目	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	远东国际广场	虹桥美爵	SOHO 中山广场写字楼
房地产单价	37,143.00（不含税）	37,143.00（不含税）	37,619.00（不含税）
房地产用途	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2019 年 7 月	2019 年 6 月	2019 年 7 月

比较案例一，具体坐落于远东国际广场，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度较好，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层低区。

实物状况：房屋建筑面积200平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为简装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

比较案例二，具体坐落于虹桥美爵，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度较好，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层中区。

实物状况：房屋建筑面积55平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

比较案例三，具体坐落于SOHO中山广场写字楼，房地产用途为办公楼，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度较好，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层高区。

实物状况：房屋建筑面积346平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为简装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

III 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较实例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

单位：元/平方米

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		11-12 层	远东国际广场	虹桥美爵	SOHO 中山广场写字楼
房地产单价		待估	37,143（不含税）	37,143（不含税）	37,619（不含税）
房地产用途		办公楼	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	103	103	103
市场状况		2019 年 5 月	2019 年 7 月	2019 年 6 月	2019 年 7 月
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	周边区域聚集度较好	周边区域聚集度较好	周边区域聚集度较好	周边区域聚集度较好
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	周边有轨道交通,有多条公交经过,整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境景观一般	环境景观一般	环境景观一般	环境景观一般
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	楼层	中区	低区	中区	高区
	打分系数	100	97	100	103
	建筑规模	面积1269.44平方米	建筑面积200平方米	建筑面积55平方米	建筑面积346平方米
	打分系数	100	105	106	104
	建筑结构	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	室内为精装修	室内为简装修	室内为精装修	室内为简装修
	打分系数	100	98	100	98
	维修保养情况	维护及保养情况一般	维护及保养情况一般	维护及保养情况一般	维护及保养情况一般
	打分系数	100	100	100	100
	临街情况	临街情况一般	临街情况一般	临街情况一般	临街情况一般
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	层高布局	层高约3米	层高约3米	层高约3米	层高约3米
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自有产权,标准	自有产权，标准	自有产权，标准	自有产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	专业管理、标准	专业管理、标准	专业管理、标准	专业管理、标准
	打分系数	100	100	100	100

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
	其他特殊	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项
	打分系数	100	100	100	100

比准单价计算表

单位：元/平方米

单位：元/平方米比较因素		实例一	实例二	实例三
座落		远东国际广场	虹桥美爵	SOHO中山广场写字楼
交易价格		37,143	37,143	37,619
交易情况		100 / 103	100 / 103	100 / 103
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产状况	聚集程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层	100 / 97	100 / 100	100 / 103
	建筑规模	100 / 105	100 / 106	100 / 104
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 98	100 / 100	100 / 98
	维修保养情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权利归属	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他特殊	100 / 100	100 / 100	100 / 100
修正后比准单价		36,100	34,000	34,800
评估单价		35,000（元/平方米）		

故通过市场法，委估房地产单位建筑面积评估单价（不含税）为35,000.00元/平方米，即11-12层房地产单价为35,000.00元/平方米。

同时对于车位调查周边车位出售情况，具体如下：

区域	板块	楼盘名称	房屋地址	房屋类型	建筑面积（平方米）	成交总价（元）	不含税成交总价（元）	签约日期
长	虹	天山星	威宁路	其	34.46	345,600.00	329,143.00	2019/7/20

区域	板块	楼盘名称	房屋地址	房屋类型	建筑面积（平方米）	成交总价（元）	不含税成交总价（元）	签约日期
宁	桥	城	398,410 号地下 1 层车位	它				
长宁	虹桥	紫勋雅苑、紫勋风雅苑紫勋 Wind	长顺路 36 弄 1 号 207 室地下 1 层	其它	42.43	310,000.00	295,238.00	2019/5/10
长宁	虹桥	中山广场	中山西路 1055 号 711 室	其它	58.89	300,000.00	285,714.00	2019/5/27
长宁	虹桥	虹桥华庭	古北路 555 弄 3 号 1202 室地下 1 层	其它	38.47	300,000.00	285,714.00	2019/5/11

经分析案例车位市场状况、区位状况、实物状况与评估对象车位相类似，故采用算数平均值求取评估车位市场价值，上述4个案例的算数平均值为298,952.25元（不含税），故本次评估车位确定评估值取整为300,000.00元/个（不含税）。

故其他楼层及车位评估值如下：

幢号	部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	房屋用途	比准单价（元/平方米）	楼层	面积	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
地下车库	50 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	49 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	48 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	47 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	46 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	45 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	44 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	21 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	20 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	19 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	18 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	17 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	16 车位	54.16	其他						300,000.00
地下车库	15 车位	54.16	其他						300,000.00

幢号	部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	房屋用途	比准单价（元/平方米）	楼层	面积	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
B 座	11-12 层	1,269.44	办公楼	办公	35,000.00	1	1	35,000.00	44,430,400.00
B 座	9-10 层	2,070.94	办公楼	办公	35,000.00	1	0.97	34,000.00	70,411,960.00
B 座	8 层	1,064.96	办公楼	办公	35,000.00	0.97	1	34,000.00	36,208,640.00
B 座	7 层	1,085.88	办公楼	办公	35,000.00	0.97	1	34,000.00	36,919,920.00
B 座	6 层	802.08	办公楼	办公	35,000.00	0.97	1	34,000.00	27,270,720.00
B 座	3-5 层	1,887.64	办公楼	办公	35,000.00	0.97	0.97	32,900.00	62,103,356.00
B 座	2 层	583.45	办公楼	办公	35,000.00	0.97	1.02	34,600.00	20,187,370.00
B 座	1 层	845.44	办公楼	办公	35,000.00	0.97	1.01	34,300.00	28,998,592.00
合计		10,368.07							330,730,958.00

委估房地产评估值为330,730,958.00元（不含税）。

B. 收益法

外贸公司以下房产采用收益法评估并以收益法评估值作为评估结论：

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	余国用（2013）第14600号、余房权证城区字第A1317369号	余姚市谭家岭东路188号	工业	厂房	收益法

具体评估过程及相关参数选取如下：

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。

上述公式涉及房屋首年租金、租金增长率、空置率及管理费用率等参数，具体取值如下：

相关参数说明表			
序号	项目内容	取值	备注
1	首年租金（元/天•M²）	0.70	附注 1
2	租金增长率	3.00%	附注 2
3	空置率	10.00%	附注 3
4	管理费用率	1.00%	一般为 1%-3%
5	维修费用率	1.00%	一般为 1%-3%
6	保险费率	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
7	房产税率	12.00%	房产出租按 12%
8	税金及附加率	0.55%	附注 4
9	建筑成本单价（元/ M²）	3,000.00	参考同类建筑物造价水平
10	收益年限	2052/10/23	附注 5
11	折现率	6.00%	附注 6

上述参数选取步骤及依据如下：

a. 附注1：首年租金的确定

截至评估基准日，该房地产已对外出租，剩余出租时间短，未考虑租约影响，故本次评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，情况如下：

序号	位置	楼层	交易情况	成交面积（平方米）	租金（元/天·平方米）	交易日期
1	车厩大桥厂房	全幢	挂牌	700.00	0.71	2019 年 7 月
2	东郊工业园	全幢	挂牌	400.00	0.83	2019 年 7 月
3	低塘工业园	全幢	挂牌	3,000.00	1.00	2019 年 7 月
4	朗霞工业园	全幢	挂牌	1,500.00	1.00	2019 年 7 月
5	河姆渡镇工业厂房	全幢	挂牌	1,000.00	0.67	2019 年 7 月
6	余姚泗门镇	全幢	挂牌	10,000.00	0.60	2019 年 7 月
7	余姚肖东工业园	全幢	挂牌	2,300.00	0.53	2019 年 7 月

确定基准日的客观租金为0.7元/天•平方米（不含税）。

b. 附注2：租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握的数据，目前成熟地段出租型房地产房屋租约中签订的增长率一般为每年2%-5%。

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，该区域租金增长率较平稳，故确定自基准日起每年租金上涨率为3%。

c. 附注3：空置率的确定

经现场勘查，委评房屋区域出租率一般，经调查该区域工厂空置情况确定本次评估空置率为10%。

d. 附注4：税金及附加

企业增值税税率5%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%、1%。故本次税金及附加为租金收入的0.55%。

e. 附注5：收益年限

本次评估，根据该房地产的土地使用年限，建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益年限。

房屋为2004年建成的钢混结构房屋，按有关部门关于建筑物规定使用年限标准，该结构该类用途用房规定使用年限为60年，可使用至2064年。土地使用年限至2052年。故按土地年限确定收益期限。

f.附注6：折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据10年期国债利率取3.12%；风险因素分析：委评资产为工业用房，位于市中心，出租经营风险一般，综合风险因素取3%，则：

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率＝3.12%＋3%＝6%（取整）。

4）固定资产-设备类

该企业总拥有设备 311 台（套），按其不同用途分为车辆、电子设备及其他设备两类。

① 车辆 14 台（套），主要有：别克商务车、丰田小轿车等。

② 电子设备及其他设备 297 台（套），主要有：电脑、空气净化器、空调、开票机等。

此次委评的设备分类账面情况如下：

设备名称	数量（台/套）	账面原值（元）	账面净值（元）
车辆	14	3,077,306.22	1,417,431.92
电子设备	297	4,374,316.31	3,169,925.82
合计	311	7,451,622.53	4,587,357.74

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法；

综上所述，本次对机器设备的评估方法主要为重置成本法。

计算公式为：

评估值＝重置全价×成新率

① 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价＝重置现价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用

＝重置现价×（1＋运杂安装费费率）＋其它合理费用

根据2008年11月10日发布的《中华人民共和国国务院令第538号》、自2009年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

重置全价＝设备现价×（1+运杂、安装费费率）＋其它合理费用－增值税额

增值税额＝设备现价÷1.13×0.13

根据2019年3月20日财政部 税务总局 海关总署印发《关于深化增值税改革有关事项的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起降低部分行业和货物增值税税率，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%。本次设备重置全价增值税税率取13%。

设备现价的取价依据：通过向生产制造厂询价；查阅评估资讯网等设备报价资料取得；参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；电子类设备查询《ZOL产品报价》、《太平洋电脑网》等信息取得；对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费的确定：按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

② 成新率的确定

A.对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

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、维护保养（包括大修理等）情况、设备的运行状态及故障频率、设备的利用率、设备的环境状况，对于被评估单位拥有的闲置设备，本次对相关设备考虑利用率系数的修正。

B.对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

③ 关于沪牌额度的确定

为加强上海市机动车总量控制，规范非营业性客车额度管理，根据上海市人民政府关于沪府发〔2014〕42 号《上海市非营业性客车额度拍卖管理规定》，非营业性客车额度是指通过拍卖方式取得，允许在本市中心城区通行的个人自用、单位公务等之需的非营业性客车上牌指标，包括个人客车额度和单位客车额度。

由于运用了拍卖这一市场化手段配置，从而使得上海客车牌照商品化，所以目前上海客车牌照除沪 C 外，单位公务之需的非营业性“沪”字客车牌照均需通过拍卖方式取得，根据目前我国牌照管理现状，近年陆续有广州中小型客

车、杭州小型客车等牌照通过拍卖方式取得，以对其城市机动车进行总量控制，所以客车沪牌市场价值客观存在。

综上所述，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。

经过上述评估，设备评估结果如下：

资产名称	账面净值（元）	评估净值（元）	增值额（元）	增值率%
车辆	1,417,431.92	3,062,061.00	1,644,629.08	116.03
电子设备	3,169,925.82	3,004,605.00	-165,320.82	-5.22
合计	4,587,357.74	6,066,666.00	1,479,308.26	32.25

设备账面净值 4,587,357.74 元，评估值 6,066,666.00 元，增值 1,479,308.26 元，增值率为 32.25%。经分析，本次评估减值系财务计提折旧较快，账面净值率较低，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，致使评估增值。

5）无形资产

无形资产-其他无形资产账面净值 0.00 元，根据企业申报材料，被评估单位账面未反映无形资产系商标及域名。

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 9 项，明细如下：

序号	商标图形	国际分类号	注册号	类型	有效期限	状态
1		25	第 681921 号	文字+图形	2014/3/14-2024/3/13	在用
2		26	第 682741 号	文字+图形	2014/3/21-2024/3/20	在用
3		24	第 682854 号	文字+图形	2014/3/21-2024/3/20	在用

序号	商标图形	国际分类号	注册号	类型	有效期限	状态
4		23	第 683703 号	文字+图形	2014/3/28-2024/3/27	在用
5		42	第 740800 号	文字+图形	2015/4/14-2025/4/13	在用
6		39	第 742063 号	文字+图形	2015/4/21-2025/4/20	在用
7		36	第 743324 号	文字+图形	2015/4/28-2025/4/27	在用
8		35	第 744626 号	文字+图形	2015/5/7-2025/5/6	在用
9		41	第 747282 号	文字+图形	2015/5/21-2025/5/20	在用

被评估单位的注册商标共 9 项，其拥有的注册商标对企业收益的影响微乎其微，主要系注册的防御性商标，与企业产品的收入、规模没有必然的联系，其超额收益往往难以无法体现。注册商标仅是某企业产品区别于其他企业产品的一个标识，并未形成无形资产超额收益概念，注册商标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，故本次对注册商标的评估采用成本法。

根据国家计委、财政部计价格（1995）2404 号文件规定及国家发改委联合财政部发出《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20 号），国内注册商标费用如下：

A.商标注册规费：受理商标注册费 300 元、受理商标评审费 750 元。

B.商标设计制作费通常由双方协商定价，文字商标的设计较为简单，一般设计制作费为 2,000 元左右；图文商标就需要较复杂的设计、制作，一般设计制作费为 5,000 元。根据评估人员对该商标的分析及相关了解，本次评估对图文商标的设计制作费参照 5,000 元计算。

②域名资产组

根据企业申报材料，被评估单位账面已反映的无形资产-域名共计 2 项：

序号	域名	授予对象	有效期限
1	cnsftc.com	东方国际集团上海市对外	1995/3/28-2025/3/28
2	kendamil.com.	东方国际集团上海市对外	2015/9/21-2023/9/21

域名是根据不同的后缀所收取的费用不同，国内一般分为.com、.cn、.net等。价格分为首年注册费和续费。由于商都公司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。

经查，各类域名收费如下：

域名名称	域名种类	首年价格	续费价格
国际英文域名	.COM	49 元/年	68 元/年
国际英文域名	.NET/.ORG	49 元/年	68 元/年
国内英文域名	.COM.CN/.NET.CN/.CN/ORG.CN	55 元/年	68 元/年
国内英文域名	.GOV.CN 政府域名	160 元/年	160 元/年
中文通用域名	中文.中国(.CN).公司/.网络	260 元/年	260 元/年
中文国际域名	中文.COM/中文.NET	180 元/年	180 元/年

参照上述方法，域名资产组评估结果具体如下：

序号	域名	授予对象	有效期限	评估值（元）
1	cnsftc.com	东方国际集团上海市对外贸易	1995/3/28-2025/3	4,681.00
2	kendamil.co	东方国际集团上海市对外贸易	2015/9/21-2023/9	3,327.00
3	合计			8,008.00

③评估结论

无形资产账面值 0.00 元，评估值 27,458.00 元，增值 27,458.00 元。

6）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 38,046,440.40 元，系由于企业计提资产减值准备形成的递延所得税资产。通过核实账务，抽查相关的凭证，和纳税申报表等，确认账面属实。评估过程如下：

序号	内容或者名称	计提基础(元)	计提比例	计提金额（元）
1	坏账准备形成	90,771,161.30	25.00%	22,692,790.33
2	存货跌价准备形成	3,808,170.83	25.00%	952,042.71
3	固定资产减值准备形成	0.00	25.00%	0.00
4	长期股权投资及交易性金融资产减值准备形成	18,306,532.05	25.00%	4,576,633.01
5	其他权益工具投资减值	7,610,790.00	25.00%	1,902,697.50

序号	内容或者名称	计提基础(元)	计提比例	计提金额（元）
6	合计	153,749,982.92	-	30,124,163.54

评估基准日，递延所得税资产评估值为 30,124,163.54 元。

（3）负债

外贸公司负债的评估情况如下：

1）短期借款

短期借款账面值 86,736,866.29 元。短期借款系向中信银行、招商银行、建设银行借入的一年内短期贷款。评估人员核实了相关借款合同，并向债权人发询证函。短期借款账面金额属实，按照账面值评估。评估基准日，短期借款的评估值为 86,736,866.29 元。

2）应付票据及应付账款

应付票据及应付账款账面值 802,069,916.23 元，主要是公司应付的货款。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。评估基准日，应付票据及应付账款的评估值为 802,069,916.23 元。

3）预收账款

预收账款账面值 656,369,934.37 元，系企业预收的货款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。评估基准日，预收账款的评估值为 656,369,934.37 元。

4）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 11,920,388.51 元，系应付的社会保险费、住房公积金及工会经费。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。评估基准日，应付职工薪酬的评估值为 11,920,388.51 元。

5）应交税费

应交税费账面值1,300,604.32元，主要为增值税、所得税等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。评估基准日，应交税费的评估值为1,300,604.32元。

6）其他应付款

其他应付款账面值54,909,624.38元，主要为房租押金及运费等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。评估基准日，其他应付款的评估值为54,909,624.38元。

7）预计负债

预计负债账面值0.00元。

被评估单位位于东方国际大厦（娄山关路85号B座）房屋建筑物所处用地为划拨用地，对应的房产证编号为沪房地长字（2003）第023529号。

1992年，根据《合作建设虹桥开发区外贸楼协议书》，上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（简称“虹开发”）、东方国际集团上海市对外贸易有限公司（简称“东方外贸”）、上海化工进出口有限公司及上海市服装进出口有限公司，四方联建开发区外贸楼（其中土地由虹开发提供），四方共同分享房屋的使用权及产权。因此，东方外贸取得了娄山关路85号B座物业，房屋对应的土地性质为虹开发划拨用地。

由于本次在评估评估房屋建筑物时对于该处房产是按照出让用地状态下确认评估值，因此在预计负债中扣除相关的土地出让金及划拨土地使用权权益补偿价。

取得该出让用地需要交纳两部分费用，其一为划拨土地使用权权益的补偿价，支付对象为虹开发，根据外贸公司与虹开发签订的《上海虹桥经济技术开发区第19-2号部分地块划拨土地使用权权益补偿合同》，外贸公司需支付给虹开发土地使用权权益补偿价7134万元。其二为土地出让金，根据《沪长规划资源（2019）出让合同第17号》文件，需补缴的土地出让金额为6,113万元。上述金额合计13,247万元。

因此，本次评估确认预计负债评估值132,470,000.00元。

8）递延所得税负债

递延所得税负债账面值为1,844,286.22元，系由其他权益投资工具公允价值变动确认递延所得税负债。本次评估对其他权益工具投资公允价值重新计量，以其他权益工具投资公允价值变动金额乘以所得税税率计提递延税款。

被投资单位公允价值变动明细如下：

被投资单位名称	取得成本（元）	评估值（元）	公允价值变动（元）
上海宝鼎投资股份有限公司	28,754.00	587,140.18	558,386.18
上海美华系统有限公司	1,194,132.00	1,915,120.05	720,988.05
上海爱建股份有限公司(600643)	467,000.00	2,961,903.45	2,494,903.45
申银万国证券股份有限公司(000166)	1,000,000.00	5,159,483.92	4,159,483.92
合计	2,689,886.00	10,623,647.60	7,933,761.60

其他权益工具公允价值变动金额= 7,933,761.60元

递延所得税负债评估值=7,933,761.60×25%= 1,983,440.40元

2、收益法

（1）评估思路

1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

3）由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

4）鉴于东方国际集团上海市对外贸易有限公司与下属子公司之间着关联交易，为规避关联交易对收益预测的影响，本次评估对东方外贸公司及旗下子公司的收益预测统一以合并口径的方式在东方外贸公司中予以体现。

（2）评估模型

1）评估模型

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。

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

其中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

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；

评估人员在对企业收入结构、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，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据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，确定预测期后收益期确定为无限期。

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，G 取零；

r—所选取的折现率：

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

R＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

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

3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 R：

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：**评估对象的付息债务比率；**

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：**评估对象的权益资本比率；**

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：**所得税率；**

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本R_e；

$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$

式中：

R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$

式中：βt 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

4）收益年限的确定

根据本次评估的假设条件，被评估单位的收益年限为无限年。

（3）评估主要参数、依据及合理性

1）主营业务收入预测

以下分别对合并范围内包括母公司及纳入合并范围内的长期投资单位每家单体收入预测，然后根据每家预测的对内销售金额进行合并抵销。

各企业历年主营业务收入情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海市对外贸易有限公司	494,381.08	659,423.84	265,389.11
2	上海市对外贸易浦东有限公司	106,112.30	99,492.63	47,958.99

序号	公司名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
3	上海商都贸易有限公司	26,447.35	31,379.29	6,884.97
4	上海国际合作进出口有限公司	386.59	3,250.54	1,650.93
5	上海久茂对外贸易有限公司	0.00	0.00	0.00
6	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	39,529.85	0.00	0.00
7	合并抵消	-40.63	0.00	0.00
8	*合并抵消占收入的比例*	*0.01%*	*0.00%*	*0.00%*
9	主营业务收入小计	**666,816.54**	**793,546.30**	**321,884.00**
10	*增长率*		*19.01%*	

以母公司外贸公司主营业务收入的预测为例，对主营业务收入的预测方法进行举例描述：

外贸公司历年主营业务收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**主营业务收入**	**494,381.08**	**659,423.84**	**265,389.11**
2	**货物贸易收入**	**494,068.25**	**657,471.72**	**265,389.11**
3	*增长率*		*33.07%*	
4	进口	286,949.99	365,469.47	168,187.46
5	*增长率*		*27.36%*	
6	出口	147,844.21	171,406.52	45,408.69
7	*增长率*		*15.94%*	
8	内销	59,046.11	111,820.56	51,792.96
9	*增长率*		*89.38%*	
10	其他	227.93	8,775.17	0.00
11	*增长率*		*3749.86%*	
12	**仓储运输收入**	**79.22**	**1,038.83**	**0.00**
13	*增长率*		*1211.33%*	
14	**服务贸易收入**	**233.61**	**913.29**	**0.00**
15	*增长率*		*290.96%*	

① 主营业务收入分类

外贸公司主营业务收入可分为 3 类，分别为：货物贸易收入、仓储运输收入及服务贸易收入。

货物贸易收入：货物贸易收入可分为进口、出口、内销及其他。进口贸易收入 2017 年至 2019 年 1-5 月占主营业务收入的比重为 58.04%、55.42%及 63.37%是企业主要的收入来源。

仓储运输及服务收入占比较少，2017 年至 2019 年 1-5 月占主营业务比例合计为 0.06%、0.30%及 0.00%。

② 企业经营模式

外贸公司贸易业务主要为进出口业务，具体经营模式如下：

A.采购模式

在签约前，由外贸公司各业务部门按照公司供应商审核流程对相关客户及供应商进行资质审核；委派业务员进行实地考察或调研，在外贸公司统一的ERP申请平台进行审批，经审批通过后方可与相关供应商建立往来。各业务部门按照合同约定的质量、数量、交期等条款，监督相关供应商严格履行合同，验收、报关及出运。

B.生产模式

外贸公司主要通过向合格供应商进行产品采购完成销售订单，外贸公司自身无生产加工工厂。

C.销售模式

外贸公司的出口市场以欧美日等传统市场为主，同时积极扩大在新兴市场和发展中国家的贸易比重，以推进市场多元化。

外贸公司针对不同客户定制不同的服务产品，满足客户个性化、深层次需求，构建形成多个以消费品为特色的供应链一站式专业服务体系。外贸公司利用已初具规模的客户群，打造了相对稳定的销售渠道。

D.结算方式

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。

③ 主营业务收入预测

贸易摩擦导致纺织制造行业业绩承压。2019年1-5月我国纺织服装产品出口金额同比下降2.23%，主要出口区域欧洲、美国、日本均出现不同程度的下滑，其中，中国对美出口依赖度较高。中国纺织服装行业限额以上批发和零售额近2,000亿美元，进口341亿美元。2018年，欧美日在中国纺织服装行业出口国家及地区中占比较高，分别为18.1%、17.2%、7.6%，合计42.9%。其他国家或地区占比57.1%，占比较分散，以越南、香港、韩国、俄罗斯、菲律宾为主。

考虑到上述全球经济环境的变化，被评估单位管理层预计2019年全年外销贸易收入较2018年有所下降，2019年全年预计实现515,000.00 万元货物贸易收入。

为了应对宏观经济形势的变化，2019年拟放缓扩大规模的脚步，将减少部分收益不高但又占据公司资源的（资金、银行额度等）的货物贸易业务。从企业以往年度的毛利看，出口、内销及服务贸易等收入毛利高于进口业务毛利，2019年及以后年度企业将加快高毛利业务的发展。

在进出口业务方面，公司继续通过多种方式大力扶持品牌代理业务，要求每个业务部门及子公司都必须逐步培育、发展自己的拳头产品；在内贸业务方面，公司要求以进博会为契机，对接自身业务需求和优势，通过全国总代理或总经销商的身份逐步打造稳定的渠道体系。

综上，本次评估预测中2019年贸易收入较以前年度将减少，出口、内销等收入增速将高于进口业务，预计可达到5%。进口业务按照4%的增速预测。

2）主营业务成本预测

外贸公司合并口径历年主营业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海市对外贸易有限公司	476,164.50	639,280.33	257,165.36
2	上海市对外贸易浦东有限公司	100,199.06	93,289.04	45,473.86
3	上海商都贸易有限公司	24,760.78	29,590.42	6,024.72

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
4	上海国际合作进出口有限公司	368.06	3,197.28	1,559.42
5	上海久茂对外贸易有限公司	-	-	-
6	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	36,599.59	-	-
7	合并抵消	-	-	-
8	**主营业务成本小计**	**638,091.99**	**765,357.07**	**310,223.35**

以外贸公司为列，对主营业务成本的预测方法进行举例描述：

外贸公司主营业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**主营业务成本**	**476,164.50**	**639,280.33**	**257,165.36**
2	**货物贸易成本**	**475,863.53**	**637,473.69**	**257,165.36**
3	*成本率*	*96.32%*	*96.96%*	*96.90%*
4	进口	278,334.15	356,683.85	162,981.66
5	*成本率*	*97.00%*	*97.60%*	*96.90%*
6	出口	140,596.54	164,801.97	44,105.16
7	*成本率*	*95.10%*	*96.15%*	*97.13%*
8	内销	56,723.85	107,700.27	50,078.54
9	*成本率*	*96.07%*	*96.32%*	*96.69%*
10	其他	209.00	8,287.60	0.00
11	*成本率*	*91.69%*	*94.44%*	
12	**仓储运输成本**	**71.18**	**968.22**	**0.00**
13	*成本率*	*89.85%*	*93.20%*	
14	**服务贸易成本**	**229.79**	**838.42**	**0.00**
15	*成本率*	*98.37%*	*91.80%*	

外贸公司主营业务成本可分为 3 类，分别为：货物贸易成本、仓储运输及服务贸易成本。其中货物贸易成本为主营业务成本的主要构成，该成本近两年一期占主营业务成本的百分比分别为 99.94%、99.72%及 100.00%。

货物贸易成本：货物贸易收入可分为进口、出口、内销及其他。上述业务对应的成本率历年基本维持在 96%以上，毛利率较低。仓储运输及服务贸易毛利率普遍高于货物贸易业务。

3）其他业务收入、成本预测

外贸公司合并口径历年其他业务收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海市对外贸易有限公司	1,804.87	1,964.67	555.93
2	上海市对外贸易浦东有限公司	22.86	20.95	13.22
3	上海商都贸易有限公司	61.78	15.63	1.96
4	上海国际合作进出口有限公司	0.00	0.00	0.00
5	上海久茂对外贸易有限公司	0.00	0.00	0.00
6	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	41.93	0.00	0.00
7	合并抵消	-25.02	-25.02	-25.02
8	**其他业务收入小计**	**1,906.41**	**1,976.23**	**546.09**

外贸公司合并口径历年其他业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**其他业务成本**	**34.43**	**0.00**	**0.00**
2	租赁成本	0.00	0.00	0.00
3	*增长率*			
4	其他成本	34.43	0.00	0.00
5	*增长率*	*1.91%*	*0.00%*	*0.00%*

以母公司外贸公司其他业务收入、成本的预测为例，预测过程如下：

外贸公司其他业务收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**其他业务收入**	**1,804.87**	**1,964.67**	**555.93**
2	租赁收入	1,616.67	1,484.79	509.77
3	*增长率*		*-8.16%*	
4	劳务收入	0.00	30.24	0.00
5	*增长率*			
6	手续费收入	19.95	8.95	0.00
7	*增长率*		*-55.13%*	
8	物业费	103.39	105.62	38.52
9	*增长率*		*2.15%*	
10	停车费	10.85	10.97	0.00
11	*增长率*		*1.07%*	
12	能源费收入	0.00	0.00	2.84
13	*增长率*			
14	其他	54.00	324.11	4.79
15	*增长率*		*500.23%*	

其他业务收入主要为出租房产产生的房租收入、劳务收入、手续费收入、物

业费收入（含能源费收入）、停车费收入等。

由于本次已将出租房产作为非经营性资产考虑，因此本次对出租房产产生的房租收入、物业费收入（含能源费收入）、停车费收入不予以预测。劳务费收入、手续费收入及其他收入系企业为上游客户提供服务产生的收入，本次与主营业务收入的增长率持平，均按照 5%的增长率进行预测。

外贸公司 2018 年、2019 年 1-5 月均无其他业务成本，2019 年及以后年度均预测为零。

4）税金附加预测

评估对象的税项主要有增值税、城建税及教育税附加等。增值税：税率 3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%；城建税及教育费附加：城建税按应纳流转税额的 7%；教育费附加按应纳流转税额的 3%，地方教育费附加按应纳流转税额的 1%。

根据财政部发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）：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%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

本次评估根据上述标准估算未来各项应交税费和税金及附加。

5）销售费用预测

对销售费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

外贸公司以前年度的合并口径销售费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海市对外贸易有限公司	9,123.82	13,545.13	5,582.78
2	上海市对外贸易浦东有限公司	3,999.42	4,384.40	1,842.01
3	上海商都贸易有限公司	1,015.40	936.00	299.69
4	上海国际合作进出口有限公司	124.60	641.17	223.28
5	上海久茂对外贸易有限公司	-	-	-

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
6	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	1,375.80	-	-
7	合并抵消	-40.63	-	-
8	**销售费用小计**	**15,598.40**	**19,506.71**	**7,947.75**

本次以外贸公司为例，对销售费用预测方法进行举例描述：

外贸公司以前年度的销售费用情况如下

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	职工薪酬	2,390.25	2,241.68	706.38
2	*占主营业务收入的比例*	*0.46%*	*0.31%*	*0.24%*
3	业务招待费	0.00	0.00	43.94
4	*占主营业务收入的比例*			*0.01%*
5	业务经费	355.79	330.67	42.99
6	*占主营业务收入的比例*	*0.07%*	*0.05%*	*0.01%*
7	运输费	3,397.47	5,923.84	2,082.53
8	*占主营业务收入比例*	*0.66%*	*0.83%*	*0.71%*
9	保险与保管费	282.13	359.66	199.48
10	*占主营业务收入比例*	*0.05%*	*0.05%*	*0.07%*
11	广告样宣	146.80	152.27	164.28
12	*占主营业务收入比例*	*0.03%*	*0.02%*	*0.06%*
13	检验手续费	54.73	104.19	208.33
14	*增长率*		*90.39%*	
15	折旧与摊销费	5.21	5.87	0.65
16	*增加额*		*0.66*	
17	物业管理费	5.10	47.19	25.29
18	*增长率*		*824.49%*	
19	办公费	81.03	84.28	27.32
20	*增长率*		*4.02%*	
21	修理维护	16.56	8.01	0.00
22	*增长率*		*-51.62%*	
23	累计佣金	494.96	2,005.48	-327.91
24	*占主营业务收入比例*	*0.10%*	*0.28%*	*-0.11%*
25	咨询费	0.00	0.00	2,225.24
26	*占主营业务收入比例*	*0.00%*	*0.00%*	*0.76%*
27	其他费用	1,893.80	2,281.98	184.26
28	*增长率*		*20.50%*	

1）职工薪酬：本次根据历史年度薪资水平，按照增长率预测。

2）业务经费、业务招待费、运输费、保险与保管费、广告样宣、佣金及咨

询费：考虑到上述费用于收入呈现一定的线性关系，未来年度按照占收入比例进行预测。

3）物业管理费：系被评估单位需支付的出租房产形成的物业管理费，因本次已经将出租房产作为费经处理，因此物业管理费预测为零。

4）折旧费用：该类费用占收入的比例变动不大，按照固定资产折旧分摊水平预测。

5）检验手续费、办公费、修理维护费及其他费用：2019 年全年按照被评估单位经营预算预测，未来年度按照一定的增长率预测。

6）管理费用预测

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

外贸公司以前年度的合并口径管理费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海市对外贸易有限公司	5,972.21	5,373.46	2,568.11
2	上海市对外贸易浦东有限公司	1,214.59	1,228.84	494.87
3	上海商都贸易有限公司	711.38	734.84	282.68
4	上海国际合作进出口有限公司	84.90	283.43	120.86
5	上海久茂对外贸易有限公司	2.90	1.65	0.00
6	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	2,063.50	0.00	0.00
7	合并抵消	-25.02	-25.02	-25.02
8	**管理费用小计**	**10,024.46**	**7,597.19**	**3,441.50**

本次以外贸公司为例，对管理费用预测方法进行举例描述：

外贸公司以前年度的管理费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	工资福利	3,218.79	3,218.80	1,487.15
2	*增长率*		*0.00%*	
3	业务招待费	0.00	0.00	12.86

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
4	*增长率*			
5	业务费用	143.12	188.14	43.06
6	*增长率*		*31.46%*	
7	办公费用	32.82	38.09	23.16
8	*增长率*		*16.06%*	
9	物业管理	407.80	397.30	151.95
10	*增长率*		*-2.57%*	
11	修理维护	181.12	132.60	14.32
12	*增长率*		*-26.79%*	
13	折旧摊销	983.45	962.41	395.72
14	*增加额*		*-21.04*	
15	安全环保费	4.20	3.96	1.65
16	*增长率*		*-5.72%*	
17	离退休干部费用	219.24	202.76	96.11
18	*增长率*		*-7.52%*	
19	保险费	207.58	70.74	12.71
20	*增长率*		*-65.92%*	
21	其他费用	574.10	158.67	329.42
22	*增长率*		*-72.36%*	

1）职工薪酬及劳务费：本次根据历史年度薪资水平，按照增长率预测。

2）业务费用、业务招待费、修理维护费等：该类业务与企业主营业务的关联性较低，本次每年按照一定的比例预测增长。

3）物业管理费：系被评估单位需支付的出租房产形成的物业管理费，因本次已经将出租房产作为费经处理，因此物业管理费预测为零。

4）折旧与摊销：本次根据企业固定资产等长期资产的折旧与摊销年限，按照资产折旧与摊销在营业成本和期间费用分摊水平预测。

5）其他费用：按一定比例预测增长。

7）财务费用预测

财务费用中主要为存款利息收入、利息支出及其他费用。货币资金计算安全营运资金后的余额已作为溢余资产考虑，故本次对利息收入不予以预测；其他费用 2019 年全年对 2019 年 1-5 月份水平年化预测，2020 年及以后年度预测值与 2019 年全年保持一致。

外贸公司历史年度财务费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海市对外贸易有限公司	-152.69	-2,869.99	-1,285.88
2	上海市对外贸易浦东有限公司	28.99	-43.91	115.99
3	上海商都贸易有限公司	-28.75	54.71	9.54
4	上海国际合作进出口有限公司	-1.26	-100.30	-39.31
5	上海久茂对外贸易有限公司	-23.67	-0.07	-0.01
6	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	-256.27	0.00	0.00
7	合并抵消	0.00	0.00	0.00
8	**财务费用小计**	**-433.63**	**-2,959.56**	**-1,199.67**

财务费用中利息支出根据企业贷款合同利率预测。账面反映的银行存款由于已将其作为溢余资金考虑，故未来年度不再预计利息收入。其他费用 2019 年全年对 2019 年 1-5 月份水平年化预测，2020 年及以后年度预测值与 2019 年全年保持一致。

8）其他收益和非经常性损益项目预测

①资产减值损失

资产减值损失按照各公司按照占主营业务收入比例预测。

②其他收益

被评估单位其他收益主要为政府补贴收入及银行手续费返还，2019 年全年按照 2019 年 1-5 月份水平预测。2020 年及以后年度，对于管理层确认能继续享有补贴的公司，本次按照实际金额予以预测。

③公允价值变动损益、资产处置收益

公允价值变动损益、资产处置收益等非经常性损益因其具有偶然性，本次不作预测。

9）现金流预测

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

①折旧和摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了改良和未来更新的固定资产和其它长期资产。

类别	折旧年限	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-50 年	5.00-10.00	1.80-19.00
机器设备	2-20 年	5.00-10.00	4.50-47.50
交通运输设备	5-10 年	5.00-10.00	9.00-19.00
其它固定资产	5-10 年	5.00-10.00	9.00-19.00

②资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。分析企业现有主要固定资产的成新率，大规模更新的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后固定资产更新时的现金流量口径上不一致，为使两者能够匹配，本次按固定资产的账面原值/会计折旧年限的金额，假设该金额的累计数能够满足将来一次性资本性支出，故将其在预测期作为更新资本性支出。

经被评估单位管理层介绍，截止评估基准日，企业位于娄山关路办公用地系划拨用地，2019 年需补缴划拨土地使用权权益的补偿价及土地出让金合计 13,247.00 万元，该处土地对应的房产面积为 10,368.07 ㎡，其中自用面积为 6,781.45 ㎡，自用率为 65.41%，本次按照该比例对需补缴的土地出让金及划拨土地使用权权益进行分摊，资本性支出金额为 8,664.47 万元，作为预计负债非经的金额为 4,582.53 万元。

固定资产-房屋建筑物在 2019 年-2024 年按其折旧的 100%考虑维护支出，固定资产-设备 2019 年及以后年度按其折旧的 100%考虑维护支出。

③营运资本增加额

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获

取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

销售型企业营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬因周转快，按各年预测数据确定。本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款－预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

应收账款＝营业收入总额/应收款项周转率

预付账款＝营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收账款＝营业收入总额/预收账款周转率。

应付职工薪酬=营业成本总额/应付职工薪酬率

应交税费=营业收入总额/应交税费周转率。

④税后付息债务利息

税后付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后付息债务利息＝利息支出×（1－所得税率）

10）折现率

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数β；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司β以及被评估公司资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC模型它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：所得税率；

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本；

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中：βt 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为付息债务与权益资本。

总资本加权平均回报率各参数确定过程如下：

①无风险报酬率

根据Aswath Damodaran的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。本次采用国际上价值评估中最常选用的年限为十年期政府债券利率作为无风险收益率。经过计算最新的十年期银行间固定利率的国债收益率均值约为3.12%。

②市场风险溢价

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。在成熟资本市场，由于有较长期的历史统计数据，市场总体的市场风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整后确定。

本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家Aswath Damodaran的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整得到市场风险溢价。具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价补偿

成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran采用1928年至今美国股票市场标准普尔500指数和国债年收益率数据，经计算，截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为6.26%。

国家风险溢价补偿： Aswath Damodaran根据穆迪发布的最新世界各国评级，计算得到世界各国相对于美国的信用违约溢价，中国信用评级为A1，中国与美国的差异在0.79%。

则：ERP =6.26%+0.79%

=7.05%

即目前中国股权市场风险溢价约为7.05%。

③贝塔值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数（即 ）指标平均值作为参照。

目前中国国内万得公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计算公式的公司。经查与被评估单位处于同行业的可比公司加权剔除财务杠杆（按总市值加权）调整平均 =0.807。

本次评估中，计算被评估单位贝塔系数 时，资本结构 D/E 采用被行业资本结构比率，经查询行业资本结构 D/E=39.9%

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 βe=1.048。

④企业特定风险 ε

经分析，企业特定风险调整系数为待估企业与所选择的可比上市公司在企业规模、经营风险、管理能力、财务风险等方面所形成的优劣势方面的差异，各风险说明如下：

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。

由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，该类资产的权益风险要大于可比上市公司的权益风险。

企业特定风险调整系数ε的确定需要将被评估单位重点考虑以下几方面因素：企业规模；历史经营情况；企业的财务风险；企业经营业务、产品和地区的分布；企业内部管理及控制机制；对主要客户及供应商的依赖等。编制特定调整系数评分表如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
1	企业规模	企业年营业额、收益能力、职工人数等	大型	中型	小型、微型
			0-0.2	0.2-0.5	0.5-1
2	历史经营情况	企业在成立后的主营业务收入、主营业务成本、净利润、销售利润率、人均利润率等	盈利	微利	亏损
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
3	企业的财务风险	企业的外部借款、对外投资等	较低	中等	较高
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要产品或服务的市场分布	海外及全国	国内部分地区	省内
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
5	企业内部管理及控制机制	包括人员管理制度、财务管理制度、项目管理制度、内部审计制度等	非常完善	一般	不完善
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
6	管理人员的经验和资历	企业各级管理人员的工作时间、工作经历、教育背景、继续教育程度等	丰富	中等	匮乏
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户及供应商的依赖程度	不依赖	较依赖	完全依赖
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

根据评分表，结合被评估企业的实际情况，对被评估单位的特定风险溢价打分如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）
1	企业规模	中型企业	0.5

序号	叠加内容	说明	取值（%）
2	历史经营情况	受中美贸易冲突影响，历史经营情况经营利润存在较大波动	0.7
3	企业的财务风险	截至基准有外部借款	0.6
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要面对国内外客户，受宏观环境影响较大	0.7
5	企业内部管理及控制机制	内部管理和控制机制一般	0.7
6	管理人员的经验和资历	管理人员的经验较好	0.6
7	对主要客户及供应商的依赖	对客户和供应商的较依赖	0.7
	合计		**4.5**

结合企业的规模、行业地位、经营能力、抗风险能力等因素，经过上述综合考虑，评估人员估计特定风险溢价 ε 约为 4.50%。

⑤权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e=15.0%

⑥债务资本成本

债务资本成本 取债务资本成本取5年期贷款利率4.90%。

⑦资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。

$$W_d = \frac{D}{(E+D)} = 28.5\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E+D)} = 71.5\%$$

8）折现率计算

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

=11.8%

11）股东全部权益价值计算

① 股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

② 经营性资产价值

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值。

③ 溢余资产价值

经清查：账面货币资金账户存款余额49,822.61万元。经评估人员根据历史数据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为1个月的付现成本费用，除此之外约有40,541.92万元货币资金为溢余性资产。

④非经营性资产价值

经过资产清查，企业的非经营性资产和负债评估值如下：

科目名称	内容	账面价值（万元）	评估值（万元）
以公允价值计量且其变动计入当期损益的	股票	419.54	419.54
其他应收款	应收房租、利息等	3,922.26	3,923.08
其他流动资产	待抵扣进项税	4,184.40	3,901.37
其他权益工具投资	股票投资及参股单位投资等	7,047.51	7,103.17

长期股权投资	上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司	84.02	75.03
长期股权投资	上海东方货运有限公司	0.00	0.00
投资性房地产	科技京城大楼	101.00	520.41
固定资产	外贸母公司出租房产	8,742.43	49,846.40
递延所得税资产	资产减值准备形成	1,989.19	2,142.04
非经营性资产小计		26,490.35	67,931.05
其他应付款	代垫款等	4,388.80	4,385.23
递延所得税负债	公允价值变动形成	1,452.65	1,466.57
预计负债	补缴土地出让金及划拨用地	0.00	4,582.53
预收账款	久茂公司长期款项	235.40	235.40
应交税费	久茂公司长期款项	33.44	33.44
应付职工薪酬	久茂公司长期款项	78.51	78.51
应付账款	久茂公司长期款项	543.33	543.33
非经营性负债小计		6,732.13	11,325.00

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：系被评估单位购置的股票，本次作为非经营性资产评估，评估值为419.54万元。

（2）其他应收款：系企业与其他单位的房租、诉讼款等，本次作为非经营性资产，评估值为3,923.08万元。

（3）其他流动资产：系被评估单位待抵扣进项税、预缴的企业所得税等，评估值为3,901.37万元。

（3）其他权益工具投资：系企业对外的股票及股权投资款，本次作为非经营性资产评估，评估值为7,103.17万元。

（4）长期股权投资：系企业对外的股权投资款，本次作为非经营性资产评估，采用适当的方法进行评估，评估值为75.03万元。

（5）投资性房地产：系企业对外出租赚取收益的房地产，本次作为非经营性资产，采用适当评估方法进行评估，评估值为520.41万元。

（6）固定资产：被评估单位拥有的部分固定资产-房屋建筑物对外出租及闲置，本次评估出租（闲置）面积与总面积的比例划分固定资产中非经营性资产，对其采用适当的方法进行评估，评估值为49,846.40万元。

（7）递延所得税资产：系因计提坏账准备及存货跌价准备所产生的可抵扣暂时性差异，本次作为非经营性资产考虑，本次根据资产基础法评估结果，评估值为2,142.04 万元。

（8）其他应付款：主要为代垫款，本次作为非经营性负债考虑，按核实后账面值评估，评估值为4,385.23万元。

（9）递延所得税负债：系公允价值变动产生的递延所得税负债，本次作为非经营性资产评估，评估值为1,466.57万元。

（10）预计负债：系划拨土地使用权权益的补偿价及土地出让金，本次作为非经营性资产评估，评估值为4,582.53万元。

（11）预收账款：系控股子公司久茂公司应付的预收款项，本次对久茂公司的预收账款作为非经营资产评估，评估值为235.40万元。

（12）应交税费：系控股子公司久茂公司应付的税费，本次对久茂公司的预收账款作为非经营性资产评估，评估值为33.44万元。

（13）应付职工薪酬：系控股子公司久茂公司的应付职工薪酬，本次对久茂公司的应付职工薪酬作为非经营资产评估，评估值为78.51万元。

（14）应付账款：系控股子公司久茂公司的应付账款，本次对久茂公司的应付账款作为非经营性资产评估，评估值为543.33万元。

综上所述，非经营性资产评估值C2＝56,606.05万元。

⑤企业价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式，即得到评估对象企业价值。

⑥股东全部权益价值

将评估对象的付息债务的价值代入式，得到评估对象的全部权益价值为：

$$E = B - D$$

＝109,000.00万元（取整）

（4）收益法评估结果及分析

1）收益法评估结果

经收益法评估，外贸公司于评估基准日，股东全部权益价值为人民币109,000.00万元。

2）收益法中主要盈利预测数据的取值依据及可实现性、收益法评估结果

① 盈利预测数据的取值依据

外贸公司预测期主要盈利数据情况如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019年全年	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度及以后
营业收入	657,764.37	693,127.75	730,820.78	767,152.96	805,508.51	805,508.51
毛利率	4.32%	4.49%	4.53%	4.55%	4.56%	4.56%
归属于母公司损益	2,164.17	2,199.31	2,611.44	2,877.09	3,064.62	3,064.62

A. 营业收入

在本次收益法营业收入预测中，企业2019年全年的销售收入预测参照企业2019年全年预算水平，结合2018年至2019年的“贸易战”等较为不利的宏观环境及行业发展情况预测，2019年全年预测收入较2018年全年减少17.32%，较谨慎。2020年及以后年度预测考虑仅按照5%左右的市场容量自然增长率进行预测。同时，考虑到2019年收入预测的基数相对较低，且“贸易战”等不利的宏观环境因素趋于缓和，有利于未来公司实现预测收入。

B. 毛利率

企业历史年度业务毛利率水平如下（合并口径）：

项目	2017年度	2018年度	2019年1-5月
毛利率	4.57%	3.79%	3.78%

外贸公司的综合毛利率在2018年、2019年1-5月存在一定程度的下降，主要原因系外贸业务的宏观环境因“贸易战”存在一定的不确定性，市场整体和汇

率均存在一定的波动，影响了外贸公司大宗商品电解铜和出口铅笔业务等主要业务的利润率。2019年1-9月，外贸公司毛利率为4.23%，已出现一定回升。

2019年全年毛利率预测为4.32%，2020年及以后年度毛利率基本与之持平，主要基于以下考虑：

首先，根据海关统计，2016-2018年我国货物进出口总额总体平稳发展。2019年，中美贸易摩擦升级，世界经济复苏趋缓，但随着中美双方第一阶段书面协议的签订，明年外贸行业将重新恢复稳步发展的势头，预计我国外贸回稳向好的基础不断巩固，发展潜力正逐步得到释放。

其次，公司积极推动传统进出口业务在“稳增长”的基础上“促转型”，既要保持业务稳定增长，确保存量、力求增量，不断挖掘传统业务的潜力，力争实现传统业务的稳中有升；又要在保持规模效益的基础上进行创新转型，通过优化经营方式，削减低毛利产品，增加高毛利产品的贸易。

② 外贸公司2019年度经营业绩实现情况

根据外贸公司 2019 年 1-9 月份经审计的财务报表情况，本次交易中对外贸公司 2019 年全年业绩预测数据与 2019 年 1-9 月实际盈利情况对比如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	全年预测	占比
营业总收入	617,493.19	657,764.37	93.88%
毛利率	4.23%	4.32%	
归属于母公司股东的净利润	2,329.42	2,164.17	107.64%

根据上述数据，外贸公司2019年1-9月份实现营业收入617,493.19万元，占全年预测营业收入的比例为93.88%；2019年1-9月份毛利率为4.23%，与2019年预测的全年毛利率仅相差0.09%；2019年1-9月份实现的归属于母公司股东的净利润为2,329.42万元，占全年预测利润数的比例为107.64%。

③ 收益法评估结果

收益法评估结果：采用合并收益法，外贸公司股东全部权益价值评估值为1,090,000,000.00元，比合并口径账面归属于母公司的净资产增值427,420,924.17元，增值率64.51%；比母公司账面净资产增值461,429,372.31元，增值率73.41%。

（四）评估结论

1、评估结论概述

（1）资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，外贸公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为119,491.39万元；其中：总资产账面值224,372.22万元，评估值294,267.46万元，增值额69,895.24万元，增值率31.15%；总负债账面值161,515.16万元，评估值174,776.07万元，增值额为13,260.91万元，增值率8.21%；净资产账面值62,857.06万元，评估值119,491.39万元，增值额56,634.33万元，增值率90.10%。

以2019年5月31日为评估基准日，外贸公司的资产基础法评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
流动资产	**202,782.10**	**202,635.67**	**-146.43**	**-0.07**
非流动资产	**21,590.12**	**91,631.79**	**70,041.67**	**324.42**
其他权益工具投资净额	1,006.70	1,062.36	55.66	5.53
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	5,335.39	9,795.05	4,459.66	83.59
投资性房地产净额				
固定资产净额	11,443.39	77,759.21	66,315.82	579.51
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		2.75	2.75	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	3,804.64	3,012.42	-792.22	-20.82

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
其他非流动资产				
资产合计	**224,372.22**	**294,267.46**	**69,895.24**	**31.15**
流动负债	**161,330.73**	**161,330.73**		
非流动负债	**184.43**	**13,445.34**	**13,260.91**	**7,190.21**
负债合计	**161,515.16**	**174,776.07**	**13,260.91**	**8.21**
股东全部权益	**62,857.06**	**119,491.39**	**56,634.33**	**90.10**

资产基础法评估结果与账面值相比，主要的增减值原因如下：

1）流动资产

流动资产账面值 202,782.10 万元，评估值 202,635.67 万元，减值 146.43 万元。**主要原因为对盘亏的存货评估为零所致。**

2）其他权益工具投资

其他权益工具投资账面值 1,006.70 万元，评估值 1,062.36 万元，增值 55.66 万元。增值原因系本次对被投资单位采用适当的方法分析评估，结合其他权益工具投资的评估结论并根据股权比例分割确定评估值，致使其他权益工具投资增值。

对于在二级市场转让的股票，本次评估按基准日收盘价乘以股票数量确定评估值。对于参股比例较小的被投资单位，按照账面被投资单位账面净资产乘以外贸公司持股比例确定评估值。其他权益工具投资具体评估情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例/数量	账面价值（元）	评估值（元）	增值额（元）	增值率(%)
1	上海梯爱斯高级墙地砖有限公司	17.0000%	0.00	0.00	0.00	0.00
2	沪兴特种水泥有限公司	15.0000%	0.00	0.00	0.00	0.00
3	上海宝鼎投资股份有限公司	0.0379%	28,754.00	587,140.18	558,386.18	1,941.94
4	上海美华系统有限公司	3.2470%	1,916,889.49	1,915,120.05	-1,769.44	-0.09
5	爱建集团（600643）	306,933.00 股	2,961,903.45	2,961,903.45	0.00	0.00
6	申万宏源（000166）	1,093,111.00 股	5,159,483.92	5,159,483.92	0.00	0.00

序号	被投资单位名称	持股比例/数量	账面价值（元）	评估值（元）	增值额（元）	增值率(%)
	合计		10,067,030.86	10,623,647.60	556,616.74	5.53

注：外贸公司对上海宝鼎投资股份有限公司的投资增值系按该公司合并报表账面净资产乘以股权比例确定评估值所得的增值。

3）长期股权投资

长期股权投资账面值 5,335.39 万元，评估值 9,795.05 万元，增值 4,459.66 万元。增值原因系本次对长期股权投资单位采用适当的方法打开或分析评估，结合长期股权投资的评估结论并根据股权比例分割确定评估值，致使长期股权投资增值。

长期股权投资增减值情况及其分析详见本章“八、董事会对标的资产评估的合理性以及定价的公允性分析”之“（七）结合各标的资产控股、参股公司的历史业绩、未来发展态势等，补充披露评估增值的合理性”。

4）固定资产

外贸公司母公司层面固定资产账面净值 11,443.39 万元，评估净值为 77,759.21 万元，增值 66,315.82 万元。

外贸公司合并层面固定资产账面净额115,574,199.38元，评估净值780,029,292.24元，净值增值额664,455,092.86元，净值增值率574.92%。其中：房屋及土地账面值合计109,846,538.84元，评估净值771,525,543.24元，净值增值额661,679,004.40元，净值增值率602.37%。设备账面净值5,727,660.54元，评估净值8,503,749.00元，净值增值额2,776,088.46元，增值率48.47%。

单位：元

公司名称	科目名称	账面原值	账面净额	评估原值	评估净值	净值增值率(%)
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	房屋建筑物类	281,199,942.94	109,846,538.84	771,525,543.24	771,525,543.24	602.37
	设备类	7,451,622.53	4,587,357.74	8,019,940.00	6,066,666.00	32.25
上海市对外贸易浦东有限公司	设备类	2,831,043.74	307,367.32	2,263,025.00	1,051,945.00	242.24
上海商都贸易有限公司	设备类	898,956.96	265,547.49	1,090,630.00	796,195.00	199.83
上海国际合作进	设备类	759,655.55	567,387.99	689,210.00	588,943.00	3.80

公司名称	科目名称	账面原值	账面净额	评估原值	评估净值	净值增值率（%）
出口有限公司						
合计		293,141,221.72	115,574,199.38	783,588,348.24	780,029,292.24	574.92

增值原因如下：

① 房产评估增值的原因及合理性

A. 外贸公司固定资产-房屋建筑物评估增减值情况

外贸公司固定资产-房屋建筑物账面净值109,846,538.84元，评估净值771,525,543.24元，增值额661,679,004.40元，增值率602.37%。

单位：元

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（M2）	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
浦东大道1093弄1号1-3层	钢混	2004/1	354.74	65,133,432.50	6,369,897.75	12,057,612.60	12,057,612.60
浦东大道1093弄2号1-3层	钢混	2004/1	327.86			11,143,961.40	11,143,961.40
浦东大道1093弄3号1-3层	钢混	2004/1	327.86			11,143,961.40	11,143,961.40
浦东大道1093弄4号1-3层	钢混	2004/1	354.74			12,057,612.60	12,057,612.60
浦东大道1093弄20号一层	钢混	2004/1	90.39			2,588,227.26	2,588,227.26
浦东大道1093弄21-22号一层	钢混	2004/1	357.05			9,929,560.50	9,929,560.50
浦东大道1093弄23号一层	钢混	2004/1	309.08			8,595,514.80	8,595,514.80
余姚市谭家岭东路188号	钢混	2004/1	12,813.49	45,300,000.00	37,529,791.45	48,257,987.45	48,257,987.45
东方国际大厦（娄山关路85号B座）	钢混	1997/1	10,368.07	73,222,388.69	25,882,079.94	330,730,958.00	330,730,958.00
高科西路1862号（浦东外贸大楼）	钢混	1997/1	6,759.63	25,206,724.79	7,329,414.42	185,896,584.63	185,896,584.63
仙霞路318-322号2205-2207室（鑫达大厦）	钢混	1997/1	602.36	35,032,757.00	15,422,667.24	18,861,096.32	18,861,096.32

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（M2）	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
仙霞路 318-322 号 2101、2102、2104-2107 室（鑫达大厦）	钢混	1997/1	1,116.30			34,263,712.20	34,263,712.20
仙霞路 318-322 号 2201-1 室、2201-2 室、2202 室、2203 室（鑫达大厦）	钢混	1997/1	602.34			18,860,470.08	18,860,470.08
鑫达大厦三楼（仙霞路 318-322 号）	钢混	1997/1	2,172.76	37,304,639.96	17,312,688.04	67,138,284.00	67,138,284.00
合计				281,199,942.94	109,846,538.84	771,525,543.24	771,525,543.24

B. 增值原因及合理性分析

a. 委估房屋建筑物企业取得时间较早，取得成本低。其中仙霞路及娄山关路房产于1997年取得，浦东大道1093弄及余姚市谭家岭东路188号房产于2004年取得，房屋取得成本低。根据房天下网站的写字楼指数与商铺指数显示，较企业取得时间，基准日房地产价格指数均有大幅度上涨。本次对上述大部分房产采用市场法评估，因近年来上海市房地产持续上涨，故评估增值。2005年-2019年上海写字楼及商铺指数走势图如下：

写字楼指数

商铺指数

数据来源：房天下网站（https://fdc.fang.com/index/）

注：上述写字楼指数仅反映上海市房产增值的整体趋势水平，不具体反映某一特定区域、特定用途、特定取得方式的房产或土地的增值情况。

b. 划拨土地使用权的土地出让金及土地补偿款在预计负债中体现。外贸公司拥有的位于娄山关路85号房产对应的土地均为划拨用地，本次固定资产-房屋建筑物中的评估的是出让状态下房产价值，土地出让金及土地补偿款在预计负债中扣除。公司未扣除土地出让金固定资产-房屋建筑物评估值为77,152.55万元，计入预计负债的土地出让金及土地补偿款为13,247.00万元，扣除土地出让金固定资产-房屋建筑物评估值为63,905.55万元。

扣除土地出让金及土地补偿款影响后房产价值对比如下：

项目	账面值（万元）	评估值（万元）	增减值（万元）	增值率
固定资产-房屋建筑物	10,984.65	77,152.55	66,167.90	602.37%
固定资产-房屋建筑物（评估值扣除土地出让金及土地补偿款）	10,984.65	63,905.55	52,920.90	481.77%
固定资产-房屋建筑物（账面价值加上土地出让金及土地补偿款）	24,231.65	77,152.55	52,920.90	218.40%

外贸公司固定资产-房屋建筑物（未扣除土地出让金及土地补偿款）的评估值为77,152.55万元，较账面价值增值66,167.90万元，增值率602.37%。扣除土地出让金及土地补偿款后，固定资产-房屋建筑物的评估值为63,905.55万元，较账面价值增值52,920.90万元，增值率481.77%。若考虑土地出让金及土地补偿款，固定资产-房屋建筑物的账面价值与土地出让金的合计数为24,231.65万元，评估增值为52,920.90万元，增值率218.40%。

②设备评估增值的原因及合理性

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，本次评估参考基准日上海市 2019 年 5 月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

5）无形资产

无形资产账面值 0.00 万元，评估值 2.75 万元，增值 2.75 万元。增值的原因系将企业账面未反映的无形资产商标及域名纳入评估范围所致。

6）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 3,804.64 万元，评估值 3,012.42 万元，减值 792.22 万元。减值的原因系本次将企业计提的资产减值准备重新计量所致。**递延所得税资产评估过程计算如下：**

序号	内容或者名称	计提基础(元)	计提比例	计提金额（元）
1	坏账准备形成	90,771,161.30	25.00%	22,692,790.33
2	存货跌价准备形成	3,808,170.83	25.00%	952,042.71
3	固定资产减值准备形成	0.00	25.00%	0.00
4	长期股权投资及交易性金融资产减值准备形成	18,306,532.05	25.00%	4,576,633.01
5	其他权益工具投资减值准备形成	7,610,790.00	25.00%	1,902,697.50
合计		120,496,654.18	-	30,124,163.54

7）非流动负债

非流动负债账面值 184.43 万元，评估值 13,445.34 万元，增值 13,260.91 万，增值原因如下：

①递延所得税负债：递延所得税负债账面值 184.43 万元，评估值 198.34 万元。增值原因系本次对企业投资的权益性工具的公允价值重新计算，致使递延所得税负债增值。

②预计负债：预计负债账面值 0.00 万元，评估值 13,247.00 万元。增值原因系本次计提了娄山关路办公用地**从划拨性质转为出让**需补缴的土地出让金及划拨用地权益补偿款。

（2）收益法评估结论

评估基准日，被评估单位在假设条件下股东全部权益价值评估值为109,000.00 万元，较净资产账面值增值 42,742.09 万元，增值率 64.51%。

2、评估结论及分析

（1）评估结论及差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 119,491.39 万元，与收益法测算得出的股东全部权益价值 109,000.00 万元，差异 10,491.39 万元，差异率 8.78%。

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。

外贸公司业务为贱金属、化工产品及纺织产品的进出口贸易业务。作为一家历史悠久的上海国有企业，房地产资产增值较大，资产基础法可以很好的反映被评估单位的股东全部权益价值。我国近年贸易摩擦增多，外贸行业受宏观政策及汇率波动因素的影响较大，盈利预测受主观判断影响较大，有一定的不确定性。且该行业的市场准入条件一般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况，因此资产基础法较之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。

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。

综上所述，鉴于本次评估目的，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 119,491.39 万元。

（2）经营性减值情况及资产减值损失计提情况

资产的经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。就表现形式而言，资产的经济性贬值有两种，一是资产利用率下降，甚至闲置等；二是资产的运营收益减少。

根据《企业会计准则》，资产的减值是指资产的可收回金额低于其账面价值，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

从整体经营层面考虑，外贸公司日常经营状况良好，主要客户结构稳定，主营业务持续盈利，收益法下的盈利预测具备可实现性，不存在资产闲置或利用率下降情形，主要资产不存在经济性贬值的情况。此外，外贸公司的少量房产虽未自用，但处于正常出租状态且每年收取租金，亦不存在运营收益减少的情况。综上，外贸公司不存在经营性减值情况。此外，外贸公司已按照《企业会计准则》的规定足额计提资产减值损失，截至2019年5月31日外贸公司账面（合并层面）已计提的减值损失如下：

单位：万元

科目	账面余额	减值准备	净值
应收账款	62,964.23	3,566.68	59,397.55
其他应收款	11,598.72	7,466.43	4,132.29
存货	63,074.80	234.38	62,840.42

科目	账面余额	减值准备	净值
长期股权投资	305.11	221.09	84.02
固定资产	14,441.36	3,315.34	11,126.02
交易性金融资产	431.66	12.11	419.55
其他权益工具	7,808.59	761.08	7,047.51
合计	160,624.47	15,577.11	145,047.36

（五）是否引用其他评估机构或估值机构的报告内容

本评估报告未引用其他评估机构或估值机构的报告内容。

（六）重要下属子公司评估情况

外贸公司下属子公司中构成其最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源20%以上且有重大影响的企业为浦东公司，具体情况如下：

1、评估基本情况

（1）基本情况

本次评估对象为上海市对外贸易浦东有限公司股东全部权益价值，评估范围为上海市对外贸易浦东有限公司在2019年5月31日的全部资产和负债。

（2）评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海市对外贸易有限公司股东全部权益价值评估说明》，以2019年5月31日为基准日，采用资产基础法对浦东公司的股东全部权益进行评估，作为最终评估结果。

根据上述评估说明，浦东公司截至2019年5月31日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
浦东公司100%股权	5,626.90	6,122.82	495.93	8.81

浦东公司100%股权的增值率为8.81%，主要系浦东公司持有的投资性房地产增值419.41万元。

（3）不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

1）评估基本方法

评估基本方法参见“三、外贸公司 100%股权的评估情况”之“（一）评估基本情况”之“3、不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由”。

2）评估方法选择

本次评估中，对浦东公司采用资产基础法和收益法评估。

鉴于上海市对外贸易浦东有限公司为母公司东方国际集团上海市对外贸易有限公司统一管理，且纳入合并报表范围，考虑到总部统筹经营的决策，子公司业务模式与母公司完全一致，合并报表可以完整反映企业实际经营状况，因此本次评估对东方国际集团上海市对外贸易有限公司及其子公司采用收益法，对子公司进行净利润预测后，汇总到母公司采用合并口径进行净现金流预测。参见“三、外贸公司 100%股权的评估情况”之“（三）评估方法介绍”之“2、收益法”之“（1）评估思路”。

2、评估假设

浦东公司评估假设与母公司外贸公司保持一致。

3、评估方法介绍

本次评估采用资产基础法作为评估结果，主要资产评估方法简述如下：

（1）流动资产

1）货币资金

浦东公司账面货币资金 80,458,260.30 元，本次按照账面值确定评估值。评估基准日，货币资金评估值为 80,458,260.30 元。

①现金

现金全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的

清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

②银行存款

评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，分别按人民币账户和外币账户确认评估值，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值，对对币账户，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。

③其他货币资金

其他货币资金主要为被评估单位的存出投资款。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，本次按照核实后的账面值确定评估值。

2）交易性金融资产

交易性金融资产—权益工具投资账面价值为 3,245,433.29 元，是企业以赚取差价为目的从二级市场购买的科技股票、医药股票等。

评估人员查阅了证券公司基准日对账单，核对了权利人持有的股票的名称、数量与明细账一致性，查询了基准日相关股票的收盘价，股票交易频繁，市价客观公允，故本次按股票基准日收盘价乘以股票数量确定评估值。

按照上述评估方法，评估基准日，交易性金融资产评估值为 3,245,433.29 元。

3）应收票据

应收票据账面价值为 72,242,971.89 元。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，抽查了相关的票据，重点关注票据兑付日期。

经过上述程序后，确认账面金额属实。本次按核实后账面值确定评估值。评估基准日，应收票据评估值为 72,242,971.89 元。

4）应收账款

应收账款账面价值为 55,649,860.91 元，其中坏账准备为 277,488.78 元。系应收与经营有关的货款。

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，抽查了销售发票等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员，证实账面金额属实。

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业收集债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零；在难以具体确定收不回款项的数额时，按照账龄将应收账款进行分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估计坏账准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

评估人员对应收账款进行了账龄分析，明细如下：

账龄	金额（元）	坏账准备计提比例	坏账准备金额（元）
3 个月以内（含 3 个月）	50,934,005.96	0.00%	0.00
3 个月—1 年（含 1 年）	4,930,145.18	5.00%	246,507.26
1 年-2 年（含 2 年）	1,765.00	15.00%	264.75
2 年-3 年（含 3 年）	61,433.55	50.00%	30,716.78
应收账款合计	55,927,349.69		277,488.78

经过评估人员账龄分析，对于账龄 3 个月以内（含 3 个月）的款项,坏账的可能性很小，本次不估计坏账损失；对于账龄在 3 个月-1 年的款项按 5.00%估计坏账损失，对于账龄在 1 年-2 年（含 2 年）的款项按 15.00%估计坏账损失，对于账龄在 2 年-3 年（含 3 年）的款项按 50.00%估计坏账损失，本次按核实后的账面值扣除估计的坏账损失确定评估值。原坏账准备 277,488.78 元评估为零。

评估基准日，应收账款评估值为 55,649,860.91 元。

5）预付账款

评估基准日，预付账款账面值为 92,344,260.69 元。预付账款系预付的货款等。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确。故以核实后的账面值确认评估值。评估基准日，预付账款评估值为 92,344,260.69 元。

6）其他应收款

其他应收款账面主要为备用金、出口退税等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对职工备用金等，评估人员抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

经评估人员分析认为，其他应收款中涉及的出口退税款 4,067,357.90 基本不存在发生坏账的可能；同时，评估人员对其他应收款项中剩余的其他款项进行了账龄分析，明细如下：

账龄	金额（元）	坏账准备计提比例	坏账准备金额（元）
3 个月以内（含 3 个月）	59,305.05	0.00%	0.00
3 个月—1 年（含 1 年）	89,028.72	5.00%	4,451.44
5 年以上	8,372.74	100.00%	8,372.74
应收账款合计	156,706.51		12,824.18

经过评估人员账龄分析，对于账龄 3 个月以内（含 3 个月）的款项,坏账的可能性很小，本次不估计坏账损失；对于账龄在 3 个月-1 年的款项按 5.00%估计坏账损失，对于账龄在 5 年以上的款项全额估计坏账损失，本次按核实后的账面值扣除估计的坏账损失确定评估值。

原坏账准备 12,824.18 元评估为零。

其中：对应收利息的评估

经核实，企业购买的“宏源 9 号股债双赢集合资产管理计划”系 2019 年 5 月 13 日开始计息，评估人员查询了相关购买协议，按照 4.15%的年利率对该管

理计划的于 2019 年 5 月 13 日-2019 年 5 月 31 日的应收利息进行评估，确定评估值为 8,273.85 元。

综上所述，其他应收款的评估值为 4,227,693.87 元。

7）存货

存货账面值主要为库存商品。对其评估如下：

库存商品账面值为 24,718,661.12 元，系乙烯-丙烯共聚物等化学药品、T恤衫、棉布等百货用品及螺钉、轴承、剪刀等工具器械类商品等。

评估人员对库存实物资产进行了抽查，经核查，库存数量正常，账面金额属实。由于被评估单位属于外贸企业，库存商品主要为外购的货品，且其流动性较快，库龄较短。对于正常的库存商品本次按市场价值评估。

库存商品评估值＝ 市场价格（不含税）＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。库存商品数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，库存商品在库时间很短，尚未使用的库存商品大多数采购时间较短，其账面值很接近市场价格。

故本次按核实后账面值确定评估值。评估基准日，存货评估值为 24,718,661.12 元。

8）其他流动资产

其他流动资产系被评估单位可抵扣进行税额、预缴所得税及购买的理财产品。评估人员核对了会计账簿记录，并查验经检查纳税申报表，并核查了相关入账凭证等原始资料，申报数据真实、金额准确，按核实后的账面值确认评估值。

（2）非流动资产

1）可供出售金融资产

可供出售金融资产账面值为 60,408,079.96 元，可供出售金融资产主要是企业从二级市场申购的股票。

评估人员查阅了证券公司基准日对账单，核对了股票名称、数量与明细账一致性，查询了基准日相关股票的收盘价，本次按基准日收盘价乘以基准日账面数量评估。

例 1：可供出售金融资产明细表序号 2

股票名称：中国太保

股票数量：1,486,638.00 股

基准日收盘价：34.42 元/股

经评估人员查询，基准日股票收盘价为 34.42 元/股。

评估值=1,486,638.00×34.42

=51,170,079.96 元

按照上述评估方法，评估基准日，可供出售金融资产评估值为 60,408,079.96 元。

2）投资性房地产

本次评估对象为上海市对外贸易浦东有限公司的投资性房地产，账面值为 1,010,002.84 元，评估范围为位于上海市北京东路 666 号 12F（科技京城大楼）及地下车位 1 个。

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(m2)	账面价值（元）
沪房地黄字（2004）第 003786 号	北京东路 666 号 12F 科技京城大楼	钢混	193.94	1,010,002.84
	地下车位 157	其他	28.66	

委估房地产已取得沪房地黄字（2004）第 003786 号上海市房地产权证，房屋类型为办公楼，用途为办公，1997 年竣工，总层数 31 层，及地下车位 1 个，建筑面积 28.66 平方米，用途为其他，建筑面积合计 222.60 平方米。证载土地

使用权来源为转让，用途为综合，宗地总面积23,850平方米，未分割独用面积，未记载土地出让年限。

截至评估基准日，委估房地产正常使用中，现已对外出租。房屋租赁期自2018年12月1日至2020年11月30日止，房屋每月租金18,800元，车位每月租金1,200元。

① 评估技术思路及评估过程

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。

委估房地产为办公房产，本次评估采用市场法和收益法对该房地产价值进行评估。

a.适合采用的评估方法理由：委估房地产所处区域同类型物业交易及出租案例较多，市场较活跃，宜采用市场法及收益法评估。

b.不适采用的评估方法理由：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。办公用房具有较大的收益性质，成本不能体现其价值，不适合采用成本法评估。

A.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

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。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

B.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。

② 评估结论选取

本次采用市场法得出房地产评估值为 4,854,124.26 元，采用收益法得出评估值为 3,243,202.20 元，市场法是采用市场交易案例修正取得，测算的价格更

能客观地反映出市场价值，市场法较收益法而言更合理，因此本次经最终采用市场法结果，委估房地产评估值为 4,854,124.26 元（不含税）。

同时对于车位调查周边车位出售情况，具体如下：

板块	楼盘名称	房屋地址	房屋类型	建筑面积（平方米）	成交总价（元）	不含税成交总价（元）	签约日期
老西门	金日世家、金日世家玉兰苑	陆家浜路 688 弄 1~10 号地下 1 层	其它	32.42	380,000	361,905	2019/5/5
老西门	海洲丽园、黄浦国际	丽园路 68 弄 13 号 1001 室地下 1	其它	32.96	350,000	333,333	2019/5/3
打浦桥	大同花园	鲁班路 168 弄 166 号地下一层车库	其它	32.63	350,000	333,333	2019/4/20
人民广场	上海滩新昌城	新昌路 477 弄 14 号地下 1 层车位	其它	30.3	400,000	380,952	2019/3/17

经分析案例车位市场状况、区位状况、实物状况与评估对象车位相类似，故采用算数平均值求取评估车位市场价值，上述 4 个案例的算数平均值为 352,380.75 元（不含税），故本次评估车位确定评估值取整为 350,000.00 元/个（不含税）。

③评估结论

投资性房地产类账面净值为 1,010,002.84 元，评估净值为 5,204,124.26 元，增值 4,194,121.42 元。增值原因：委估投资性房地产企业取得时间较早，取得成本较低，因近年来房地产持续上涨，故评估增值。

3）固定资产

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，设备账面原值 2,831,043.74 元，账面净值 307,367.32 元。具体如下表：

设备名称	数量（台/套）	账面原值（元）	账面净值（元）
机器设备	1	28,205.13	1,410.26

设备名称	数量（台/套）	账面原值（元）	账面净值（元）
运输设备	4	1,159,052.00	108,049.32
电子及其他设备	175	1,643,786.61	197,907.74
合计	180	2,831,043.74	307,367.32

①评估方法选择的介绍

A.评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-机器设备》的相关规定，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法是指基准日现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的设备资产，并达到可使用状态所需要的全部成本，扣减至基准日已经发生的各类贬值（实体性贬值、功能性贬值、经济型贬值），以确定委估设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

市场法是指利用现时活跃的设备交易市场上与委估设备资产相同或类似设备资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析的方法以估测设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

收益法是指通过对委估设备资产未来收益的合理预期，采用适宜的折现率折现，以确定委估设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

根据评估人员对企业设备资产进行了解后，由于目前国内二手设备交易市场尚处于发展阶段，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估。再则委估设备系整体用于企业经营，难以单独量化各委估设备的独立获利能力，难以采用收益法评估。企业设备资产资料较为完整，市场价格信息渠道较为丰富，各类贬值因素能较为可靠的计量，具备采用成本法评估的条件。

结合本次评估目的、经济行为以及价值类型，本次对设备采用重置成本法评估。

重置成本法评估计算公式为：

评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

B.重置全价的确定

设备重置全价由评估基准日时点设备的购置价、运杂费、基础法、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”故设备重置全价尚需扣除可抵扣的增值税。

设备重置全价计算公式：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+基础法+安装调试费+其他合理费用-可抵扣的增值税

C.成新率的确定

对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

D.关于公务车牌照价值的确定

为加强上海市机动车总量控制，规范非营业性客车额度管理，根据上海市人民政府关于沪府发〔2014〕42 号《上海市非营业性客车额度拍卖管理规定》，非营业性客车额度是指通过拍卖方式取得，允许在本市中心城区通行的个人自用、单位公务等之需的非营业性客车上牌指标，包括个人客车额度和单位客车额度。

由于运用了拍卖这一市场化手段配置，从而使得上海客车牌照商品化，所以目前上海客车牌照除沪 C 外，单位公务之需的非营业性“沪”字客车牌照均

需通过拍卖方式取得，根据目前我国牌照管理现状，近年陆续有广州中小型客车、杭州小型客车等牌照通过拍卖方式取得，以对其城市机动车进行总量控制，所以客车沪牌市场价值客观存在。

综上所述，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。

公务车牌照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。

公务车牌照不计成新率，直接加计入评估值中。

E.关于报废设备的评估

对于部分已经毁损且无修复使用价值的报废设备，若不存在协议价格，本次评估按可回收净值确定评估价值，即以可变现收入扣减清理费用后计评估值：

设备清理评估值=变现收入一清理费用

=重置现价×变现收入率一重置现价×清理费用率

=重置现价×（变现收入率一清理费用率）

本次评估根据对该批清理设备的类别和状态的分析，以设备的重置现价为基础，变现收入率取 5%-8%，清理费用率取 1%；无需清理费用的设备则清理费用率为零。

②评估结论和增减值分析

根据前述评估过程、依据以及评估方法，设备评估结果情况如下：

资产名称	账面净值(元)	评估净值（元）	增值额（元）	增值率%
机器设备	1,410.26	6,225.00	4,814.74	341.41
运输设备	108,049.32	786,118.00	678,068.68	627.55
电子设备及其他设备	197,907.74	259,602.00	61,694.26	31.17
合计	307,367.32	1,051,945.00	744,577.68	242.24

经分析，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。

综合上述因素分析，固定资产设备账面净值 307,367.32 元，评估值 1,051,945.00 元，增值额 744,577.68 元，增值率为 242.24%，评估增值情况合理，符合企业实际情况。

4）无形资产-域名

根据被评估单位申报的材料，被评估单位的账面未反映的域名共 3 个，明细如下：

序号	域名	名称	授予对象	有效期限
1	Sftcpd.cn	中国国家顶级域名	上海市对外贸易浦东有限公司	2003-04-21 至 2021-04-21
2	Sftcpd.com.cn	中国国家顶级域名	上海市对外贸易浦东有限公司	2002-10-29 至 2021-10-29
3	Sftcpd.com	中国国家顶级域名	上海市对外贸易浦东有限公司	2005-01-20 至 2020-01-20

域名根据不同的后缀所收取的费用不同，国内一般分为 com、cn、net 等。价格分为首年注册费和续费。评估人员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。

经查，各类域名收费如下：

域名名称	域名种类	首年价格	续费价格
国际英文域名	.COM	49 元/年	68 元/年
国际英文域名	.NET/.ORG	49 元/年	68 元/年
国内英文域名	.COM.CN/.NET.CN/.CN/ORG.CN	55 元/年	68 元/年
国内英文域名	.GOV.CN 政府域名	160 元/年	160 元/年
中文通用域名	中文.中国(.CN).公司/.网络	260 元/年	260 元/年
中文国际域名	中文.COM/中文.NET	180 元/年	180 元/年

评估举例：

域名：Sftcpd.cn

类型：中国国家顶级域名

有效期限：2003 年 04 月 21 日至 2021 年 04 月 21 日

评估值＝首年注册费用＋续费单价×年限+咨询费

＝55.00＋68.00×16+3,000

＝4,143.00 元

域名资产组评估结果汇总如下：

序号	域名	名称	有效期限	评估值（元）
1	Sftcpd.cn	中国国家顶级域名	2003-04-21 至 2021-04-21	4,143.00
2	Sftcpd.com.cn	中国国家顶级域名	2002-10-29 至 2021-10-29	4,143.00
3	Sftcpd.com	中国国家顶级域名	2005-01-20 至 2020-01-20	4,001.00
合计				12,287.00

综上，评估基准日，域名资产组的评估值为 12,287.00 元。

5）递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 72,578.24 元。系由于坏账准备产生的可抵扣暂时性差异。

通过核实账务，抽查相关的凭证，确认账面属实，评估过程如下：

序号	内容或者名称	递延所得税资产（元）	应纳税暂时性差异（元）
1	因计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异	72,578.24	290,312.96
	合计	72,578.24	290,312.96

评估基准日，递延所得税资产的评估值为 72,578.24 元。

（3）负债

1）应付票据及应付账款

浦东公司基准日应付票据及应付账款账面价值 164,089,637.26 元。应付票据及应付账款主要是公司应付的货款款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽

查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。

评估基准日，应付账款的评估值为 164,089,637.26 元。

2）预收账款

浦东公司基准日预收账款账面值为 114,721,373.66 元。预收账款系企业预收的货款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。

评估基准日，预收账款的评估值为 114,721,373.66 元。

3）应付职工薪酬

浦东公司基准日应付职工薪酬账面值 1,932,668.75 元，主要为本年度应付职工的工资、工会经费等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为 1,932,668.75 元。

4）应交税费

浦东公司评估基准日应交税费账面值为 21,963.54 元，主要为增值税、个人所得税等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照核实后的账面值评估。

评估基准日，应交税费的评估值为 21,963.54 元。

5）其他应付款

浦东公司评估基准日其他应付款账面值为 50,328,745.22 元，主要为关联方往来款、应付股利款、职工保险金等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法对账面金额进行核实，对应付股利款核查了相关股利分配决议，确定债务的存在，经核实其他应付款账面值基本属实，按照核实后的账面值评估。

评估基准日，其他应付款的评估值为 50,328,745.22 元。

6）递延所得税负债

递延所得税负债账面值 12,682,236.08 元，系由于交易性金融资产、可供出售金融资产公允价值变动等产生的递延所得税负债。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表，清查核实了递延所得税负债明细账及计提凭证，确认账面金额准确。评估人员按照评估后的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动重新确定递延所得税负债。

经评估，递延所得税负债评估明细如下：

项 目	2019 年 5 月 31 日	
	递延所得税负债（元）	应纳税暂时性差异（元）
因可供出售金融资产公允价值变动导致的可抵扣暂时性差异	12,406,208.60	49,624,834.40
因交易性金融资产公允价值变动导致的可抵扣暂时性差异	276,027.48	1,104,109.92
合计	12,682,236.08	50,728,944.32

评估基准日，递延所得税负债的评估值为 12,682,236.08 元。

4、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照以上的评估程序对委估对象在评估基准日的市场价值进行评估。评估结论根据以上评估工作得出，具体情况如下：

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：

截至本次评估基准日，被评估单位股东权益账面值 56,268,967.60 元，评估价值 61,228,227.55 元。同账面价值相比，评估增值 4,959,259.95 元，增值率 8.81%。

其中：总资产的账面价值 400,045,592.11 元，评估价值 405,004,852.06 元。同账面价值相比，评估增值 4,959,259.95 元，增值率 1.24%。负债的账面价值 343,776,624.51 元，评估值 343,776,624.51 元。无评估增减值。

经评估，上海市对外贸易浦东有限公司于评估基准日 2019 年 05 月 31 日在基准日市场状况下，股东全部权益价值评估值为人民币 61,228,227.55 元（大写：人民币陆仟壹佰贰拾贰万捌仟贰佰贰拾柒元伍角伍分）。评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	33,824.76	33,825.58	0.82	0.002
非流动资产	6,179.80	6,674.90	495.10	8.01
可供出售金融资产投资净额	6,040.81	6,040.81		
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产	101.00	520.41	419.41	415.26
固定资产	30.74	105.19	74.45	242.19
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额		1.23	1.23	
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	7.26	7.26		
资产总计	40,004.56	40,500.48	495.92	1.24
流动负债	33,109.44	33,109.44		
非流动负债	1,268.22	1,268.22		
负债总计	34,377.66	34,377.66		
净资产	5,626.90	6,122.82	495.92	8.81

1）流动资产

流动资产账面值 33,824.76 万元，评估净值为 333,825.58 万元，增值 0.82 万元，主要为其他应收款产生的增值。系由于本次对其他货币资金中的“宏源 9 号股债双赢集合资产管理计划”的应收利息进行计算，致使评估略有增值。

2）投资性房地产

投资性房地产账面价值101.00万元，评估净值为520.41万元，增值419.41万元，主要系由于本次对投资性房地产按照市场价值进行评估，而账面价值反映的是企业的摊余成本，两者存在差异，故较账面值有增值。

3）固定资产

固定资产账面净值30.74万元，评估净值为105.19万元，增值74.45万元，主要系由于：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，导致了设备的评估增值。

4）无形资产

无形资产账面净值0.00万元，评估净值为1.23万元，增值1.23万元，主要系由于：本次将账面未反映的域名列入评估范围进行评估，因此导致了评估增值。

（七）评估或估值基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估或估值结果的影响

外贸公司于2019年9月6日与上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司签订《划拨土地使用权权益补偿合同》，合同约定被评估单位在向政府土地管理部门申请存量房补地价受让上海市娄山关路85号东方国际大厦B座所在虹桥开发区第19-2号部分地块（1,871.18平方米，最终面积以政府审批为准）的国有土地使用权前，被评估单位须对上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司拥有的该地块划拨土地使用权权益进行货币补偿，自合同签订后5个工作日，对外贸易公司向虹桥开发支付保证金 100.00 万元，该笔保证金可作为权益补偿款的一部分，在对外贸易一次性付虹桥开发全部权益补偿价款时进行扣减。自合同签署之日起，60个工作日内一次性支付该地块全部权益补偿价款共计7,134.00万元。

外贸公司于2019年9月29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》，合同约定长宁区规划和自然资源局出让宗地面积为1,709.92平方米，位于长宁区虹桥街道121街坊2丘，出让办公楼50年，出让宗地国有建设用地出让价款人民币 61,130,000.00 元，合同签订 5 个工作日

内支付定金 12,226,000.00 元，余款签订之日起 30 个工作日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款余额。

本次评估在资产基础法中对上述金额作为预计负债处理，在收益法中分别作为资本性支出及非经营性负债处理。**截至本报告书签署日，外贸公司已支付全部土地出让金及土地补偿款。**

除上述事项外，评估基准日至本报告书签署日，外贸公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

四、荣恒公司 100%股权的评估情况

（一）评估基本情况

1、基本情况

本次评估对象是荣恒公司的股东全部权益。评估范围为荣恒公司的全部资产及负债，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、递延所得税资产等）及负债等。

2、评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 1148 号），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法以及收益法对荣恒公司的股东全部权益进行评估，并采用资产基础法作为最终评估结果。

根据上述评估报告，荣恒公司 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
荣恒公司 100%股权	11,889.90	12,216.75	326.85	2.75

荣恒公司 100%股权的增值率为 2.75%，评估值较账面净值无明显增值。

3、不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

（1）评估基本方法

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。

（2）评估方法选择

1）资产基础法

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。

2）收益法

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。

3）市场法

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，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。

因此，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估假设

1、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。

2、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）本次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。

3、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。

（4）被评估单位及子公司生产经营场所系租赁取得，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

（三）评估方法介绍

1、资产基础法

（1）流动资产

1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。**具体方法及结果如下：**

对人民币现金、银行存款及其他货币资金，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。

①现金的评估

现金账面值 28,380.52 元，为人民币现金。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照核实后账面值确定评估值。评估基准日，现金评估值为 28,380.52 元。

②银行存款的评估

银行存款账面值 102,570,687.95 元，被评估单位共有 20 个银行账户，主要为人民币账户和美元账户。评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。对人民币银行存款，以核实后账面值为评估值；对外币银行存款，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。评估基准日美元汇率为 6.90。评估基准日，银行存款评估值为 102,570,687.95 元。

③其他货币资金的评估

其他货币资金账面值715,169.15元，被评估单位共有3个银行账户，为人民币账户，其他货币资金为信用证保证金、存出保证金和存储投资款。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，本次按照核实后账面值确定评估值。评估基准日，其他货币资金评估值为715,169.15元。

评估基准日，货币资金评估值为103,314,237.62元。

2）应收账款

应收账款账面净额为233,877,396.75元。共49户，主要为应收货款。

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

对于应收账款，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“估计坏账损失”按零值计算。

评估基准日，应收账款评估值233,877,396.75元。

3）预付账款

预付账款账面值为24,544,768.67元，共70户，主要为预付货款。

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。**评估基准日，预付账款评估值为24,544,768.67元。**

4）其他应收款

其他应收款账面原值12,068,931.21元，共17户，主要为备用金、押金、质保金等。

其他应收款包括应收股利、备用金等。对应收股利，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，抽查了相关的股利分配文件、凭证，经过上述程序后，评估人员分析认为，账面金额属实，计算无误。本次按照核实后的账面值确定评估值。对其他应收款，在对其他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其他应收款项的评估值。账面上的"估计坏账损失"按零值计算。**评估基准日，其他应收款评估值为12,068,931.21元。**

5）存货

本次评估中，存货包含原材料和库存商品（产成品）**，具体评估方法及结果如下：**

①原材料的评估

原材料账面价值7,287,148.56元，共计21项。

对于正常的原材料本次按市场价值评估。

原材料评估值＝市场价格（不含税）＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。原材料数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故按调整后账面值确定评估值。

评估基准日，原材料评估值7,150,278.14元。

②库存商品（产成品）的评估

库存商品（产成品）的账面价值为138,632.56元，共有两项。

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。

对产成品，根据企业提供不含税售价，结合产品的销售费用、营业利润情况,按照正常产成品进行评估。

评估基准日，库存商品（产成品）的评估值为138,632.56元。

评估基准日，存货净额评估值合计7,288,910.70元。

6）其他流动资产

其他流动资产账面值为977,418.80元，共一项，为待抵扣进项税。对其他流动资产，系企业待抵扣进项税。评估人员在核实报表、总账和明细账的基础上，核实了企业增值税纳税申报表和入账凭证等材料，确定其他流动资产账面值基本属实，按照核实后账面值评估。评估基准日，其他流动资产评估值为977,418.80元。

（2）非流动资产

本次评估中非流动资产包括其他权益工具投资、固定资产、无形资产、长期股权投资和递延所得税资产。具体评估方法如下：

1）其他权益工具投资

其他权益工具投资（可供出售金融资产）账面原值为3,892,011.24元，系持有百联股份（600827）、豫园股份（600655）、上海电气（601727）的流通股股票。

其他权益工具投资主要是指企业以赚取差价为目的从二级市场购入的股票。评估人员主要核查企业是否以基准日公允价值计量计入；关注权利人权属是否相符；收集相关金融资产基准日数量、市场公允价值等信息资料。对于从二级市场正常购入的流通股股票：按基准日收盘价确定评估值。评估基准日，其他权益工具投资评估值为3,892,011.24元。

2）固定资产-设备类

该企业总拥有设备51台（套），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子设备三类。

其中，机器设备7项/台(套)，账面净值为19,133.59元。车辆4项/辆，账面净值为79,219.79元。电子设备40项/台（套），账面净值为437,405.58元。

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-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

①机器设备及电子设备的评估

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=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他合理费用

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。

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。

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。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

其他合理费用一般主要包括前期工程及其他费用和合理资金成本。由于本次评估的固定资产—设备类资产为小型机器设备、电子及其他设备，无需进行前期工程及其他工程，故不考虑前期工程及其他费用。本次评估的固定资产—设备类资产为小型机器设备、电子及其他设备，该类设备建设周期短；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

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）×（1-经济性贬值率）×100%

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×成新率

②车辆设备的评估

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×成新率

③关于沪牌额度的确定

为加强上海市机动车总量控制，规范非营业性客车额度管理，根据上海市人民政府关于沪府发〔2014〕42 号《上海市非营业性客车额度拍卖管理规定》，非营业性客车额度是指通过拍卖方式取得，允许在本市中心城区通行的个人自

用、单位公务等之需的非营业性客车上牌指标，包括个人客车额度和单位客车额度。

由于运用了拍卖这一市场化手段配置，从而使得上海客车牌照商品化，所以目前上海客车牌照除沪 C 外，单位公务之需的非营业性“沪”字客车牌照均需通过拍卖方式取得，根据目前我国牌照管理现状，近年陆续有广州中小型客车、杭州小型客车等牌照通过拍卖方式取得，以对其城市机动车进行总量控制，所以客车沪牌市场价值客观存在。

综上所述，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。

④对于评估基准日后部分盘亏设备，其可回收价值为零，故本次评估为零。

⑤评估结果

评估基准日，固定资产-机器设备的评估值为 30,346.00 元，增值率 58.60%；固定资产-电子设备的评估值为 440,238.00 元，增值率 0.65%；固定资产-车辆的评估值为 782,353.00 元，增值率 887.57%。

评估基准日，固定资产评估值合计 1,252,937.00 元。

3）无形资产

无形资产包括注册商标和域名，无形资产具体评估方法与结果如下：

①注册商标权

商标资产原始入账价值为 1,800.00 元。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。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。

评估基准日，商标资产评估值为 12,100.00 元。

②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。

评估基准日，域名资产评估值为 8,954.00 元。

4）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值为 3,744,421.80 元，由计提坏账形成。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。**本次评估通过调查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，计算确认递延所得税资产评估值。**

评估基准日，其他流动资产评估值为 3,744,421.80 元。

5）长期股权投资

评估基准日，长期股权投资账面价值为 14,741,248.25 元。系东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司对济宁荣恒服装有限公司、ORIENT ALLURE LINGERIE LTD 共 2 家长期股权投资。具体明细如下：

公司名称	股权比例（%）	账面值（元）	评估值（元）	会计核算方法	评估方法
济宁荣恒服装有限公司	100.00	10,000,000.00	9,982,162.89	成本法	资产基础法
ORIENT ALLURE LINGERIE LTD	35.00	4,741,248.25	7,289,342.33	成本法	资产基础法
合计		14,741,248.25	17,271,505.22		

评估人员通过查阅投资协议、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根据被投资企业股东全部权益价值×持股比例确定。

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。

评估基准日，长期股权投资评估值为 17,271,505.22 元。

（3）负债

本次评估中，负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款以及递所得税负债。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。具体评估方法与结果如下：

1）短期借款

短期借款账面价值为 40,000,000.00 元，为人民币现金，系向上海银行（委托贷款）、民生银行、建设银行借入的一年内短期贷款。评估人员核实了相关借款合同，并向债权人发询证函。短期借款账面金额属实，按照核实后账面值评估。评估基准日，短期借款评估值为 40,000,000.00 元。

2）应付账款

应付账款账面价值为 137,399,884.73 元，主要是公司应付的货款、货运费、仓储费等款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。评估基准日，应付账款账面价值为 137,399,884.73 元。

3）预收账款

预收账款账面价值为 39,917,723.92 元，系企业预收的货款、退回保证金等，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。评估基准日，预收账款评估值为39,917,723.92 元。

4）应付职工薪酬

应付职工账款账面价值为 5,878,449.92 元,主要为本年度应付员工的工资、住房公积金、工会经费等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照核实后的账面值评估。评估基准日，应付职工账款评估值为 5,878,449.92 元。

5）应交税费

应交税费账面价值为 2,999,757.20 元，主要为企业所得税、个人所得税及印花税等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照核实后的账面值评估。评估基准日，应交税费的评估值为 2,999,757.20 元。

6）其他应付款

其他应付款的账面价值为 59,101,825.95 元，主要为应付利息、应付股利、拆装费、运杂费、暂收款、关联方借款等。

对于应付利息，应付利息为短期借款利息。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，抽查了相关的贷款合同、利息计算表、计提凭证，经过上述程序后，评估人员分析认为，账面金额属实，计算无误。本次按照核实后账面值评估。

应付股利为 2014 年度应付东方国际集团上海市对外贸易公司的股利。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，抽查了相关的股利支付文件、凭证，经过上述程序后，评估人员分析认为，账面金额属实，计算无误。本次按照核实后的账面值确定评估值。

对于关联方借款，评估人员核实了相关借款合同，并向债权人发询证函。关联方借款账面金额属实，按照核实后账面值评估，具体明细如下：

款方	贷款方	借款日	还款日	年利率	贷款金额（万元）
荣恒公司	利泰进出口	2018/12/29	2019/12/28	4.5000%	1,447.00
荣恒公司	对外贸易	2016/11/02	2022/12/31	2.1750%	800.00
荣恒公司	对外贸易	2017/03/01	2022/12/31	2.1750%	300.00
合计					2,547.00

对于其他款项，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照核实后的账面值评估。

评估基准日，其他应付款的评估值为 59,101,825.95 元。

7）延递所得税负债

延递所得税负债账面价值为 788,462.19 元，系由于企业购买的其他权益工具投资公允价值变动的影响所致。评估人员查阅了证券公司基准日对账单，核对了权利人持有的股票的名称、数量与明细账一致性，查询了基准日相关股票的收盘价，确认账面属实。评估过程如下：

内容	计提基础（元）	计提比例%	计提金额(元)
其他权益工具投资公允价值变动	3,153,848.76	25	788,462.19
合计			788,462.19

评估基准日，延递所得税负债评估值为 788,462.19 元。

2、收益法

（1）评估思路

1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

3）由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

4）本次评估对东方国际集团上海荣恒国际贸易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。

（2）评估模型

1）评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：r：所选取的折现率：

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

n：明确的预测期，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

评估人员在对企业收入结构、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，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据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，确定预测期后收益期为无限期。

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

2）收益指标

本次评估，使用企业合并口径的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

R＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

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

3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 R：

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：所得税率；

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本R_e；

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中：βt为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

4）收益年限的确定

根据本次评估的假设条件，被评估单位的收益年限为无限年。

（3）评估主要参数、依据及合理性

1）主营业务收入预测

以下分别对合并范围内包括母公司及3家纳入合并范围内的长期股权投资单位每家单体收入预测，然后根据每家预测的对内销售金额进行合并抵销。

各企业经审计后历年主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入合计	90,758.72	89,954.44	40,739.28
增长率		*-0.89%*	
其中：主营收入	90,224.98	89,628.26	40,714.84
增长率		*-0.66%*	
其他收入	533.74	326.18	24.44
增长率		*-38.89%*	
主营收入分析			
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	81,137.02	77,925.61	36,967.34
济宁荣恒服装有限公司	6,199.68	10,413.18	4,998.19
ORIENTALLURELINGERIELTD.	10,842.00	12,093.60	5,695.79
ORIENTALLUREKNITWEARLTD.	4,920.59	7,256.05	1,435.41
上海荣恒内衣	7,962.24		
合并抵消合计	20,836.57	18,060.18	8,381.89
合并抵消率	*20.21%*	*16.77%*	*17.07%*

以母公司荣恒公司主营业务收入的预测为例，预测过程如下：

荣恒公司经审计后历年主营业务收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	营业收入合计	**81,647.76**	**78,232.96**	**36,988.06**
	增长率		*-4.18%*	
1	**其中：主营收入**	**81,137.02**	**77,925.61**	**36,967.34**
	增长率		*-3.96%*	
2	**其他收入**	**510.74**	**307.35**	**20.72**
	增长率		*-39.82%*	
	主营收入分析			
1	**进口**	**22,338.38**	**20,517.05**	**13,820.58**
	增长率		*-10.16%%*	
2	**出口**	**44,639.64**	**49,332.77**	**19,678.44**
	增长率		*12.55%*	
3	**关联方出口—OAL**	**7,229.24**	**7,649.23**	**3,383.70**
	增长率		*5.81%*	
4	**内销**	**6,929.77**	**426.57**	**84.62**
	增长率		*-93.84%*	

①主营业务收入分类

被评估单位的主营业务收入主要分为进口、出口、关联方出口、内销、其他。

②未来年度收入预测分析

荣恒公司是一家以进出口贸易为主，集贸、工、技和金融服务于一体的跨地区、跨行业的综合性企业。

公司致力于为国内外知名品牌、厂商及最终用户等客户提供优质的商品和服务，经营的进出口商品包括纺织品、内衣、服装、箱包、医药、化工、轻工、机电、食品、医疗器械及设备等；服务内容从进出口贸易过程延伸到与之相配套的仓储、运输等物流环节及生产、销售等环节，并根据客户的要求和实际情况建立专门的服务或合作模式。被评估单位拥有内衣、针织衫的设计、生产、销售的专业团队。被评估单位2017年度、2018年度主营业务收入分别实现81,137.02万元、77,925.61万元。

A.进口

被评估单位2017年度、2018年度实现进口收入22,338.38万元、20,517.05万元。2018年企业由于进口二军大业务的不断委缩，迫使被评估单位积极寻找业务转型之路。今年，企业的业务五部通过积极开拓和努力，业务全面转型，不再依赖于二军大业务。在医疗器械经销商业务方面取得稳步增长，已逐步进驻到六院、九院、肿瘤医院等市三甲医院。游乐设备进口业务方面，由于前两年的运作基础积累了宝贵经验，被评估单位业务员专业的知识和高效的服务得到了客户充分认可，因此在今年上半年白水的游乐设备项目招标中，荣恒公司在5家投标单位中脱颖而出，成功拿下了白水项目的7,000万元订单。也为部门逐步转型打下了良好的基础。2019年，中美贸易冲突有所加剧，人民币大幅贬值，增加了进口环境的不确定性。考虑到上述全球经济环境的变化及游乐设备进口业务的不稳定性，因此被评估单位管理层预计2019年度、2020年度、2021年度进口收入较前一年度都略有下降，2019全年能够实现19,526.00万元进口收入，2020年能够实现18,750.00万元收入，2021年能够实现18,334.65万元收入，2022以后年度保持一定比例的增长。

B.出口及关联方出口

被评估单位2017年度、2018年度实现出口收入44,639.64万元、49,332.77万元。出口主要为内衣销售及医药销售。2019年企业将加大对内衣产品设计方面的投入，从OEM到ODM转变，树立UCA内衣设计品牌，实现内衣板块在本质上的跨越。形成以贸易、设计、制造为一体的较为完善的内衣供应链体系，持续保持荣恒内衣产品在国际市场中的竞争力。在医药销售方面，企业在维持英国和东非业务的基础上，继续探索对西非药品出口的模式，尝试转变经营方式，开发适销对路的药品，目前拟以非洲市场急需的抗疟药品——青蒿素为首选产品，拓展进入当地医院的销售渠道，走出一条药品销售业务的新模式。因此，被评估单位管理层预计2019年度出口收入51,307.42万元，2020年度出口收入为53,655.00万元，2021年及以后年度保持一定比例的增长。

被评估单位2017年度、2018年度实现关联方出口收入7,229.24万元，7,649.23万元。关联方出口主要为对孟家拉子公司Orient Allure Lingerie Ltd.的内衣原材料销售，企业将在2019年进一步完善整个内衣产品出口的供应链体系，力求在质量上有一个飞跃。在孟加拉的生产基地进一步扩能，增加生产线。因此，被评估单位管理层预计2019年度关联方出口收入为8,100.00万元，2020年及以后年度保持一定比例的增长。

C.内销

被评估单位2017年度、2018年度实现内销贸易收入6,929.77万元、426.57万元。2019年由于国内消费市场萎缩，因此，被评估单位管理层预计全年能够实现219.00万元内销收入，2020年及以后年度保持一定比例的增长。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

根据历年的被评估单位内部主营业务收入抵消后合并报表，数据如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	合并抵消合计	20,836.57	18,060.18	8,381.90
2	*合并抵消占主营业务收入比例*	*20.21%*	*16.77%*	*17.07%*
3	东方国际集团上海荣恒国际贸易有	7,229.24	7,649.23	3,383.70

	限公司			
4	济宁荣恒服装有限公司	5,645.09	10,410.96	4,998.19
5	ORIENTALLURELINGERIELTD.			
6	ORIENTALLUREKNITWEARLTD.			
7	上海荣恒内衣有限公司	7,962.24	-	-
8	主营业务收入合计	90,224.98	89,628.26	40,714.84

根据上述数据，被评估单位2017年度、2018年度的内部抵消系被评估单位及下属子公司东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司、济宁荣恒服装有限公司的内部销售行为及上海荣恒内衣有限公司关停所产生，本次评估中，未来年度合并抵消数据按照被评估单位及子公司东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司、济宁荣恒服装有限公司未来年度预测对内销售收入金额进行内部合并抵消。

结合上述的分析计算过程，我们认为营业收入的预测具备合理性。

2）主营业务成本预测

企业经审计后历年主营业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017年度	2018年度	2019年1-5月
	营业成本合计	**82,433.33**	**80,928.50**	**36,467.33**
	综合毛利率	*9.17%*	*10.03%*	*10.49%*
1	**其中：主营业务成本**	**82,310.49**	**80,717.68**	**36,454.44**
	毛利率	*8.77%*	*9.94%*	*10.46%*
2	**其他业务成本**	**122.83**	**210.82**	**12.90**
	毛利率	*76.99%*	*35.37%*	*47.24%*
	主营成本分析			
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	75,529.74	71,318.50	33,265.25
2	济宁荣恒服装有限公司	5,963.89	9,565.14	4,571.19
3	ORIENTALLURELINGERIELTD.	9,986.13	11,170.36	5,184.83
4	ORIENTALLUREKNITWEARLTD.	4,351.30	6,314.59	1,504.49
5	上海荣恒内衣	7,260.45	-	-
	合并抵消合计	20,781.02	17,650.92	8,071.34
	合并抵消占主营业务成本比率	*25.25%*	*21.87%*	*22.14%*

以母公司荣恒公司主营业务成本的预测为例，预测过程如下：

荣恒公司主营业务成本情况如下：

单位：万元

项目	2017年度	2018年度	2019年1-5月

营业成本合计	**75,652.57**	**71,529.32**	**33,278.15**
综合毛利率	*7.34%*	*8.57%*	*10.03%*
其中：主营业务成本	**75,529.74**	**71,318.50**	**33,265.25**
毛利率	*6.91%*	*8.48%*	*10.01%*
其他业务成本	**122.83**	**210.82**	**12.90**
毛利率	*75.95%*	*31.41%*	*37.74%*
主营成本分析			
进口	22,011.46	19,176.46	13,204.28
成本率	*99.49%*	*96.48%*	*95.54%*
出口	40,920.60	45,919.95	17,416.95
成本率	*93.62%*	*93.34%*	*89.45%*
关联方出口成本—OAL	5,658.27	5,844.69	2,570.12
成本率	*78.27%*	*76.41%*	*75.96%*
内销	6,939.41	377.41	73.90
成本率	*100.14%*	*88.48%*	*87.33%*
其他	0.00	0.00	0.00
成本率	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*

荣恒公司是一家以进出口贸易为主，其主营业务成本，主要系产品的采购成本。2017 年度、2018 年度荣恒国贸发生主营业务成本 75,529.74 万元、71,318.50 万元。根据被评估单位管理层预算数据，2019 年进口业务发生主营业务成本 19,000.00 万元，出口成本 46,800.00 万元，关联方出口成本 6,200.00 万元，内销成本 190.00 万元。2020 年度及以后按照一定成本率预计主营业务成本。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

按照企业历年抵消报表数据，未来年度合并抵消数据按照被评估单位及子公司东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司、Orient Allure Lingerie Ltd. 未来年度预测的对内销售的金额进行内部合并抵消。

结合上述的分析计算过程，我们认为营业成本的预测具备合理性。

3）其他业务收入、成本预测

企业合并口径历年其他业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入合计	**90,758.72**	**89,954.44**	**40,739.28**
增长率		*-0.89%*	

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
其中：主营收入	**90,224.98**	**89,628.26**	**40,714.84**
增长率		*-0.66%*	
其他收入	**533.74**	**326.18**	**24.44**
增长率		*-38.89%*	
其他业务收入分析			
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	510.74	307.35	20.72
济宁荣恒服装有限公司	23.01	18.83	3.73
ORIENTALLURELINGERIELTD.	0.00	0.00	0.00
ORIENTALLUREKNITWEARLTD.	0.00	0.00	0.00
上海荣恒内衣	0.00	0.00	0.00
合并抵消合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**
合并抵消率	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*

企业合并口径历年其他业务成本情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业成本合计	**82,433.33**	**80,928.50**	**36,467.33**
综合毛利率	*9.17%*	*10.03%*	*10.49%*
其中：主营业务成本	**82,310.49**	**80,717.68**	**36,454.44**
毛利率	*8.77%*	*9.94%*	*10.46%*
其他业务成本	**122.83**	**210.82**	**12.90**
毛利率	*76.99%*	*35.37%*	*47.24%*
其他业务成本分析			
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	122.83	210.82	12.90
济宁荣恒服装有限公司	0.00	0.00	0.00
ORIENTALLURELINGERIELTD.	0.00	0.00	0.00
ORIENTALLUREKNITWEARLTD.	0.00	0.00	0.00
上海荣恒内衣	0.00	0.00	0.00
合并抵消合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**
合并抵消占其他业务收入比例	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*

以母公司荣恒公司其他业务收入、成本的预测为例，预测过程如下：

荣恒公司其他业务收入、成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	营业收入合计	81,647.76	78,232.96	36,988.06
	增长率		*-4.18%*	
1	**其中：主营收入**	81,137.02	77,925.61	36,967.34
	增长率		*-3.96%*	
2	**其他收入**	510.74	307.35	20.72
	增长率		*-39.82%*	

荣恒公司 2017 年度、2018 年度分别实现其他业务收入 510.74 万元、307.35 万元，根据企业管理层访谈，其他收入主要为咨询、劳务等收入，未来年度将不再开展该类业务，故对未来年度其他收入和成本也不再预测。其他收入主要系被评估单位取得的政府和集团补贴款，故未来年度不再预测该项收入及成本。

被评估单位合并口径其他业务收入、成本历史年度无合并抵消情况发生，故未来年度不再预测该项收入及成本。

4）税金附加预测

评估对象的税项主要有增值税、城建税及教育税附加、所得税等。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	6%、10%、13%、16%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	5%或 3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%或 1%
河道管理费	应缴流转税额	1%
印花税	购销合同:购销金额	0.3‰
	借款合同:借款金额	0.05‰
	技术合同:所载金额	0.3‰
土地使用税	实际占用的土地面积	6 元/平方米

通过对相关税率和相应的计算过程的核查，评估机构认为税金附加的预测具备合理性。

5）销售费用预测

对销售费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

企业以前年度的合并口径销售费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	销售费用	**3,642.99**	**5,148.95**	**2,089.22**
	占营业收入比例	*4.01%*	*5.72%*	*5.13%*
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	3,239.55	5,086.81	2,091.44
2	济宁荣恒服装有限公司	71.57	129.62	47.92
3	ORIENTALLURELINGERIELTD.	303.76	294.92	116.87
4	ORIENTALLUREKNITWEARLTD.	74.55	189.34	38.90
5	上海荣恒内衣	35.38	0.00	0.00
	合并抵消合计	**81.82**	**551.74**	**205.91**
	合并抵消占合并销售费用比例	*2.20%*	*9.68%*	*8.97%*

本次以荣恒公司为例，对销售费用预测方法进行举例描述：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	销售费用	**3,239.55**	**5,086.81**	**2,091.44**
	占营业收入比例	*3.97%*	*6.50%*	*5.65%*
1	运输装卸费	1,345.03	2,223.70	1,006.50
	占主营收入比例	*1.66%*	*2.85%*	*2.72%*
2	保管整理	3.54	11.85	2.68
	占主营收入比例	*0.00%*	*0.02%*	*0.01%*
3	广告样宣	1.48	16.73	53.05
	占主营收入比例	*0.00%*	*0.02%*	*0.14%*
4	打样费	81.82	551.74	205.91
	占主营收入比例	*0.10%*	*0.71%*	*0.56%*
5	检验手续	189.76	186.17	73.93
	占主营收入比例	*0.23%*	*0.24%*	*0.20%*
6	业务费用	183.77	197.01	54.28
	占主营收入比例	*0.23%*	*0.25%*	*0.15%*
7	修理维护	81.84	177.77	5.02
	环比增长		*117.22%*	
8	保险费	27.01	181.56	0.10
	占主营收入比例	*0.03%*	*0.23%*	*0.00%*
9	办公费用	86.52	100.85	37.78
	环比增长		*16.56%*	
10	工资福利	1,014.98	1,254.76	380.21
	环比增长		*23.62%*	
11	社会保险	48.46	58.99	167.18
	环比增长		*21.73%*	
12	职工经费	9.44	12.63	8.45

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	环比增长		*33.81%*	
13	租赁费	0.00	5.39	68.62
			100.00%	
14	物业管理	0.00	0.00	5.00
	环比增长		*100.00%*	
15	其他经营费用	165.89	107.67	22.73
	环比增长		*-35.10%*	

1）运输装卸费、保管整理、广告宣扬、检验手续、业务费用、保险费：考虑到上述费用于收入呈现一定的线性关系，2019 年按照被评估单位经营预算预测，未来年度按照 2019 年发生费用占主营收入比例进行预测。

2）打样费：系支付济宁荣恒上海分公司的内衣打样、内衣款式研发服务费，未来年度按照济宁荣恒上海分公司内销收入进行预测。

3）工资福利、社会保险：系企业需支付销售部门职工的工资薪酬及五险一金，近年的职工薪酬增长平稳，本次按被评估单位 2019 年人力资源规划和经营预算预测发生额预测，未来年度按照一定的增长率预测。

4）修理维护、办公费用、职工经费、物业管理、其他经营费用：2019 年全年按照被评估单位经营预算预测，未来年度按照一定的增长率预测。

5）租赁费：租赁费为经营场所的房屋租赁费，评估人员核实了房屋租赁合同及租赁期限，在租赁合同期限内按照合同约定的金额进行预测，合同到期后年度按照新房屋租赁合同中约定上涨的金额进行预测。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

按照企业历年抵消报表数据，未来年度合并抵消数据按照被评估单位东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司未来年度预测的打样费即济宁荣恒上海分公司内销收入进行内部合并抵消。

结合上述的分析计算过程，我们认为销售费用的预测具备合理性。

6）管理费用预测

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

企业以前年度的合并口径管理费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	管理费用	**3,540.19**	**3,351.55**	**1,474.40**
	占营业收入比例	*3.90%*	*3.73%*	*3.62%*
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	1,912.18	1,808.51	763.96
2	济宁荣恒服装有限公司	334.86	705.61	304.63
3	ORIENTALLURELINGERIELTD.	296.42	346.87	177.45
4	ORIENTALLUREKNITWEARLTD.	326.06	490.23	228.36
5	上海荣恒内衣	670.66	0.33	0.00
	合并抵消合计	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	合并抵消占合并管理费用比例	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*

本次以荣恒公司为例，对管理费用预测方法进行举例描述：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	管理费用	1,912.18	1,808.51	763.96
	占营业收入比例	*2.34%*	*2.31%*	*2.07%*
1	折旧	61.18	13.37	6.42
2	业务费用	63.46	61.29	25.36
	占主营收入比例	*0.08%*	*0.08%*	*0.07%*
3	工资福利费	905.17	875.18	586.98
	环比增长率		*-3.31%*	
4	社会保险	392.24	463.67	64.97
	环比增长率		*18.21%*	
5	办公费用	27.10	19.43	6.09
	环比增长率		*-28.30%*	
6	租赁费	122.66	108.59	23.59
	环比增长率		*-11.47%*	
7	物业管理	173.77	27.53	6.94
	环比增长率		*-84.16%*	
8	修理维护	14.16	4.57	2.08
	环比增长率		*-67.73%*	
9	安全环保费	0.28	0.40	0.49
	占主营收入比例	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*
10	离休干部费用	2.85	3.14	2.27
	环比增长率		*10.32%*	
11	职工经费	31.31	37.06	30.19
	环比增长率		18.36%	
12	保险费	5.35	11.69	1.50
	占主营收入比例	*0.01%*	*0.01%*	*0.00%*

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
13	其他	112.65	182.60	7.09
	环比增长率		*62.09%*	

1）折旧费用：该类费用占收入的比例变动不大，按照固定资产折旧水平预测。

2）业务费用、安全环保费、保险费：考虑到上述费用于收入呈现一定的线性关系，2019 年按照被评估单位经营预算预测，未来年度按照 2019 年发生费用占主营收入比例进行预测。

3）工资福利、社会保险：系企业需支付管理部门职工的工资薪酬及五险一金，近年的职工薪酬增长平稳，本次按被评估单位 2019 年人力资源规划和经营预算预测发生额预测，未来年度按照一定的增长率预测。

4）办公费用、修理维护、物业管理、离休干部费用、职工经费、其他管理费用：2019 年全年按照被评估单位经营预算预测，未来年度按照一定的增长率预测。

5）租赁费：租赁费主要为经营场所房屋租赁费，评估人员核实了房屋租赁合同及租赁期限，在租赁合同期限内按照合同约定的金额进行预测，合同到期后年度按照新房屋租赁合同中约定上涨的金额进行预测。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

被评估单位合并口径管理费用历史年度无合并抵消情况发生，故未来不进行预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为管理费用的预测具备合理性。

7）研发费用预测

对研发费用中的各项费用进行分类分析，根据企业的研发投入计划、不同费用的发生特点进行分析，采用不同的模型计算。

企业以前年度的合并口径所有公司研发费用都未发生，故未来年度也不再预测该项费用。

8）财务费用预测

财务费用中主要为存款利息收入、利息支出及其他费用。货币资金计算安全营运资金后的余额已作为溢余资产考虑，故本次对利息收入不予以预测；贷款利息支出根据企短期贷款合同利率预测；其他费用 2019 年全年对 2019 年 1-5 月份水平年化预测，2020 年及以后年度预测值与 2019 年全年保持一致。

评估基准日企业合并口径借款情况如下：

借款方	贷款方	借款日	还款日	年利率	贷款金额（万元）
荣恒公司	上海银行	2019/04/02	2019/07/28	4.1500%	2,000.00
荣恒公司	民生银行	2018/09/14	2019/09/16	5.2000%	1,000.00
荣恒公司	建设银行	2018/11/21	2019/11/21	4.6980%	1,000.00
荣恒公司	利泰进出口	2018/12/29	2019/12/28	4.5000%	1,447.00
荣恒公司	对外贸易	2016/11/02	2022/12/31	2.1750%	800.00
荣恒公司	对外贸易	2017/03/01	2022/12/31	2.1750%	300.00
合计					**6,547.00**

汇兑损益受宏观经济及全球货币环境影响较大，本次不考虑该事项对未来年度经营发展的影响。

结合上述的分析计算过程，我们认为财务费用的预测具备合理性。

9）资产减值损失预测

被评估单位历年资产减值损失如下：

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	810.75	-105.83	150.37
2	济宁荣恒服装有限公司	-	-	-
3	ORIENTALLURELINGERIELTD.	-	-	-
4	ORIENTALLUREKNITWEARLTD.	-	-	-
5	上海荣恒内衣	-674.20	-	-
	资产减值损失合计	136.56	-105.83	150.37
	占营业收入比例	*0.15%*	*-0.12%*	*0.37%*

据悉，荣恒国贸及其子公司的客户一般为境外服装客户，坏账率一般均可以控制，但从稳健角度考虑，按各家被评估单位以往年度资产减值损失占营业收入比例对未来年度进行预测，2024 年及以后保持在 2020 年的水平不变。

结合上述的分析计算过程，我们认为资产减值损失的预测具备合理性。

10）营业外收入预测

企业以前年度合并口径的营业外收入情况如下：

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	-	-	-
2	济宁荣恒服装有限公司	1.33	1.48	0.13
3	ORIENT ALLURE LINGERIELTD.	2.44	0.37	-
4	ORIENT ALLURE KNITWEARLTD.	-	-	-
5	上海荣恒内衣	17.25	-	-
	营业外收入合计	21.02	7.29	0.13
	占营业收入比例	*0.02%*	*0.01%*	*0.00%*

营业外收入主要为非经营性的偶然收入，未来不予考虑。

11）营业外支出预测

企业以前年度合并口径的营业外支出情况如下：

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	6.64	0.60	-
2	济宁荣恒服装有限公司	0.05	0.05	2.00
3	ORIENT ALLURE LINGERIELTD.	-	-	-
4	ORIENT ALLURE KNITWEARLTD.	-	-	-
5	上海荣恒内衣	17.73	-	-
	营业外支出合计	24.42	0.65	2.00
	占营业收入比例	*0.03%*	*0.00%*	*0.00%*

营业外支出主要为非经营性的偶然支出，未来不予考虑。

12）其他收益预测

评估基准日企业其他收益情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	168.97	587.78	1.80

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
2	济宁荣恒服装有限公司	-	10.54	25.15
3	ORIENTALLURELINGERIELTD.	-	-	-
4	ORIENTALLUREKNITWEARLTD.	-	-	-
5	上海荣恒内衣	-	-	-
	其他收益合计	**168.97**	**598.59**	**26.96**
	占营业收入比例	*1.56%*	*4.95%*	*0.47%*

历史年度的其他收益系母公司荣恒公司大虹桥项目政府补贴及国资委职工安置补助，未来年度因其具有偶然性，本次不作预测。

预测期内，荣恒公司合并层面的其他收益为济宁荣恒服装有限公司获取得汶上县南站镇人民政府税收补贴。

本次以济宁荣恒服装有限公司为例，根据汶政发[2010]66 号文及汶上县南镇人民政府税收返还补充协议对其他收益预测方法进行举例描述：

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度及以后
济宁荣恒应交增值税	241.60	239.41	251.60	264.40	277.84	277.84
上缴市财政 20%	48.32	47.88	50.32	52.88	55.57	55.57
上缴后合计	193.28	191.53	201.28	211.52	222.27	222.27
再上缴市财政 50%	96.64	95.76	100.64	105.76	111.14	111.14
上缴后合计（上缴乡镇财政金额）	96.64	95.76	100.64	105.76	111.14	111.14
其他收益（乡镇财政 40%返还）	38.66	38.31	40.26	42.30	44.45	44.45

根据管理层访谈获悉，济宁荣恒服装有限公司以乡镇招商引资进入汶上县当地办厂，与汶上县南镇人民政府签订税收返还协议，该补贴收入具有可持续性，已获取盖章情况说明。

结合上述的分析计算过程，我们认为其他收益的计算具备合理性。

13）其他非经常性损益项目预测

因允价值变动损益、资产处置收益等非经常性损益具有偶然性，且历年发

生额较小，故本次不作预测。

14）所得税预测

合并口径范围内的企业所得税税率如下：

序号	项　目	所得税率
1	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	25%
2	济宁荣恒服装有限公司	25%
3	Orient Allure Lingerie Ltd.	出口销售额的0.25%、0.6%、0.7%；其他业务收入35%
4	Orient Allure Knitwear Ltd.	出口销售额的0.25%、0.6%、0.7%；其他业务收入35%

根据目前的所得税征收管理条例，业务招待费60%的部分，营业收入的0.5%以内的部分准予税前抵扣，40%的部分和超过0.5%的要在税后列支。所得税的计算按照该条例的规定计算。

结合上述的分析计算过程，我们认为所得税的计算具备合理性。

15）少数股东权益预测

本次纳入合并报表范围内的公司，济宁荣恒服装有限公司为100%全资子公司，二级子公司Orient Allure Lingerie Ltd.股权比例为35%，三级子公司Orient Allure Knitwear Ltd.股权比例为99%。本次少数股东权益根据Orient Allure Lingerie Ltd.和Orient Allure Knitwear Ltd.的净利润预测情况及股权比例进行预测。

合并口径少数股东权益预测详见下表：

单位：万元

项目	2019全年	2020	2021	2022	2023	2024年以后
少数股东权益合计	245.84	276.92	315.85	356.58	401.40	401.40

16）净利润预测

经过上述分析计算，我们认为净利润的预测具备合理性。

17）现金流的预测

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

①折旧和摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了改良和未来更新的固定资产和其它长期资产。

类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	10-50 年	5%	1.90%-9.50%
机器设备	4-18 年	5%	5.28%-23.75%
运输设备	4-8 年	5%	11.88%-23.75%
电子设备及其他	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

②资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。分析企业现有主要设备的成新率，大规模更新的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后设备更新时的现金流量口径上不一致，为使两者能够匹配，本次按设备的账面原值/会计折旧年限的金额，假设该金额的累计数能够满足将来一次性资本性支出，故将其在预测期作为更新资本性支出。

房屋建筑物在详细预测年度只考虑房屋建筑物原值 100%的维护支出，未来也需要考虑房屋建筑物折旧的累计数能够满足将来一次性重建的资本性支出。

设备在详细预测年度只考虑设备原值 100%的维护支出，未来也需要考虑设备折旧的累计数能够满足将来一次性重建的资本性支出。

装修以及软件的摊销，其可使用年限和被评估单位的摊销年限相近，故维持现有生产规模的资本支出摊销与现有水平一致。

③营运资本增加额

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬因周转快，按各年预测数据确定。被评估单位从事纺织贸易业务，客户遍布境外各地。本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款一预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。根据历史经营状况和企业管理层访谈及业务部门介绍，在整个贸易流程中发生垫付货款的情况极少，被评估单位在收取境外客户的外汇货款后，结汇后才会与供应商结算货款，其垫付资金成本只考虑三个子公司（成本中心）的成本。被评估单位付现成本主要是三个子公司的成本、三项费用和应交税金，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（三个子公司销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

应收账款＝营业收入总额/应收款项周转率

预付账款＝营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收账款＝营业收入总额/预收账款周转率。

应付职工薪酬=营业成本总额/应付职工薪酬率

应交税费=营业收入总额/应交税费周转率。

④税后付息债务利息

税后付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后付息债务利息＝利息支出×（1－所得税率）

18）折现率的预测

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数β；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司β以及被评估公司资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC模型它是期望的股权回报率和所税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：所得税率；

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本；

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中：βt 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为付息债务与权益资本。

总资本加权平均回报率各参数确定过程如下：

①无风险报酬率

根据Aswath Damodaran的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。本次采用国际上价值评估中最常选用的年限为十年期政府债券利率作为无风险收益率。经过计算最新的十年期银行间固定利率的国债收益率均值约为3.12%。

②市场风险溢价

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。在成熟资本市场，由于有较长期的历史统计数据，市场总体的市场风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整后确定。

本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家Aswath Damodaran的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整得到市场风险溢价。具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价补偿

成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran采用1928年至今美国股票市场标准普尔500指数和国债年收益率数据，经计算，截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为6.26%。

国家风险溢价补偿：Aswath Damodaran根据穆迪发布的最新世界各国评级，计算得到世界各国相对于美国的信用违约溢价，中国信用评级为A1，中国与美国的差异在0.79%。

则：ERP=6.26%+0.79%

=7.05%

即目前中国股权市场风险溢价约为7.05%。

③贝塔值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次

通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数（即）指标平均值作为参照。

目前中国国内万德资讯公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计算公式的公司。经查纺织贸易的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均=0.8070。

本次评估中，计算被评估单位贝塔系数时，资本结构 D/E 采用被评估企业所处行业 D/E 确定。其中：D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的每股收盘价格×股份总额确定。

经过计算，该纺织贸易行业可比公司的 D/E=39.89%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 βe=1.048。

④企业特定风险 ε

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益：

由于测算风险系数时选取的样本为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，该类资产的权益风险要大于可比上市公司的权益风险。

企业特定风险调整系数 ε 的确定需要将被评估单位重点考虑以下几方面因素：企业规模；历史经营情况；企业的财务风险；企业经营业务、产品和地区的分布；企业内部管理及控制机制；对主要客户及供应商的依赖等。编制特定调整系数评分表如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
1	企业规模	企业年营业额、收益能力、职工人数等	大型	中型	小型、微型
			0-0.2	0.2-0.5	0.5-1
2	历史经营情况	企业在成立后的主营业务收入、主营业务成本、净利润、销售利润率、人均利润率等	盈利	微利	亏损
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
3	企业的财务风险	企业的外部借款、对外投资等	较低	中等	较高
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要产品或服务的市场分布	海外及全国	国内部分地区	省内
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
5	企业内部管理及控制机制	包括人员管理制度、财务管理制度、项目管理制度、内部审计制度等	非常完善	一般	不完善
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
6	管理人员的经验和资历	企业各级管理人员的工作时间、工作经历、教育背景、继续教育程度等	丰富	中等	匮乏
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户及供应商的依赖程度	不依赖	较依赖	完全依赖
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

根据评分表，结合被评估企业的实际情况，对被评估单位的特定风险溢价打分如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）
1	企业规模	企业在进出口贸易的规模为中型企业	0.5
2	历史经营情况	企业受中美贸易冲突以及宏观政策贸易环境影响，盈利状态存在波动	0.6
3	企业的财务风险	企业截至基准日有短期借款及关联方借款	0.7
4	企业经营业务、产品和地区的分布	客户分布于海外及全国	0.6
5	企业内部管理及控制机制	内部管理和控制机制一般	0.7
6	管理人员的经验和资历	企业管理人员的经验一般	0.7
7	对主要客户及供应商的依赖	企业对客户及银行无依赖性	0.7
	合计		**4.5**

结合企业的规模、行业地位、经营能力、抗风险能力等因素，经过上述综合考虑，评估人员估计特定风险溢价 ε 约为 4.50%。

⑤权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e=15%。

⑥债务资本成本

债务资本成本R_d取债务资本成本取5年期贷款利率4.90%。

⑦资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。

$$W_d = \frac{D}{(E+D)} = 28.5\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E+D)} = 71.5\%$$

⑧折现率计算

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

=11.8%

19）股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：r：所选取的折现率：

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi：评估对象未来第i年的预期收益（现金流）；

n：明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

评估人员在对企业收入结构、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，确定预测期。本次明确的预测期期间n选择为5年。

根据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，确定预测期后收益期确定为无限期

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定n年后Fi不变，g取零。

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

①经营性资产价值

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值为11,520.61万元。

②溢余资产价值

经清查：账面货币资金账户存款余额11,587.36万元。经评估人员根据历史数据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为1个月的付现成本费用，除此之外有8,699.97万元货币资金为溢余性资产。

③非经营性资产价值

经过资产清查，企业的非经营性资产和负债评估值如下：

科目名称	内容	账面价值（万元）	评估价值（万元）	所属公司

科目名称	内容	账面价值（万元）	评估价值（万元）	所属公司
其他流动资产	待抵扣进项税	97.74	97.74	荣恒国贸（母公司）
其他权益工具投资	百联股份	284.89	284.89	
其他权益工具投资	豫园股份	64.59	64.59	
其他权益工具投资	上海电气	39.72	39.72	
递延所得税资产	资产减值损失	374.44	374.44	
固定资产	盘亏设备	0.35	0.00	
其他流动资产	待抵扣进项税	54.74	54.74	济宁荣恒
其他应收	东方国际集团上海利泰进出口有限公司 Shanghai Knitwear Ltd. (Interest on Loan)应收利息	72.79	72.79	OAK
非经营性资产小计		989.26	988.91	
应付利息	借款利息	52.25	52.25	荣恒国贸（母公司）
应付股利	东方国际集团上海市对外贸易公司	2,776.42	2,776.42	
递延所得税负债	其他权益工具投资市值变动的影响	78.85	78.85	
其他应付(应付股利)	MEGANOVA - Modevertriebs - GmbH 应付股利	6.41	6.41	OAL
其他应付(应付股利)	LZ Textiles Ltd 应付股利	5.52	5.52	
非经营性负债小计		2,919.44	2,919.44	

故非经营性资产评估值C2＝-1,930.53万元。

④企业价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式，即得到评估对象企业价值。

$$B = P + \sum C_i$$

＝18,290.00万元

⑤股东全部权益价值

将评估对象的付息债务的价值代入式，得到评估对象的全部权益价值为：

$$E = B - D$$

＝11,700.00万元（取整）

（4）收益法评估结果及分析

1）收益法评估结果

评估基准日，荣恒公司在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为11,700.00万元，较净资产账面值减值189.90万元，减值率1.60%。

2）收益法中主要盈利预测数据的取值依据及可实现性、收益法评估结果

① 盈利预测数据的取值依据

荣恒公司预测期主要盈利数据情况如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019 年全年	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度及以后
营业收入	91,364.0	94,328.4	98,130.8	103,153.98	108,466.14	108,466.14
毛利率	10.82%	10.76%	10.88%	10.92%	10.95%	10.95%
归属于母公司损益	1,488.45	990.41	1,054.36	1,132.88	1,205.35	1,205.35

荣恒公司2019年全年预测归属于母公司损益金额为1,488.45万元，2020年全年预测归属于母公司损益金额为990.41万元，2020年较2019年预测下降498.04万元，下降的主要原因为2019年全年预测数中包含了2019年1-5月份实际发生的财务费用（主要为汇兑损益）。考虑到汇兑损益的不确定性，出于谨慎性考虑，在2020年全年归属于母公司损益预测数中未包含该科目。

荣恒公司2019年全年预测的经营活动利润（注1）为1,785.19万元，2020年全年预测的经营活动利润为1,749.88万元，如下表：

单位：万元

项目	2019 全年	2020	2021	2022	2023	2024 年及以后
荣恒公司	1,785.19	1,749.88	1,879.65	2,012.57	2,137.29	2,137.29

注 1：上表中的经营活动利润=利润总额+财务费用-投资收益-其他收益-公允价值变动损益-资产处置收益

在预测期内，荣恒公司的经营活动利润稳定提高。

A. 营业收入

在本次收益法营业收入预测中，企业2019年全年的销售收入预测参照企业2019年全年预算水平，结合宏观环境及行业发展情况预测，2019年全年预测收入较2018年全年增长1.57%，较谨慎。2020年及以后年度预测考虑仅按照5%左右的市场容量自然增长率进行预测。同时，考虑到2019年收入预测的基数相对较低，且“贸易战”等不利的宏观环境因素趋于缓和，有利于未来公司实现预测收入。

B. 毛利率

企业历史年度业务毛利率水平如下（合并口径）：

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
毛利率	9.17%	10.03%	10.49%

荣恒公司2017年-2018年毛利从9.17%上升至10.03%，2019年全年及以后年度主要参照历史年度毛利增长水平预测。

② 荣恒公司2019年度经营业绩实现情况

根据荣恒公司 2019 年 1-9 月份经审计的财务报表情况，本次交易中对荣恒公司 2019 年全年业绩预测数据与 2019 年 1-9 月实际盈利情况对比如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	全年预测	占比
营业总收入	79,605.76	91,364.02	87.13%
毛利率	11.29%	10.82%	/
归属于母公司股东的净利润	1,693.59	1,488.45	113.78%

根据上述数据，荣恒公司2019年1-9月份实现营业收入79,605.76万元，占全年预测营业收入的比例为87.13%；2019年1-9月份毛利率为11.29%，高于2019

年全年的毛利水平；2019年1-9月份实现的归属于母公司股东的净利润为1,693.59万元，占全年预测利润数的比例为113.78%。

③ 收益法评估结果

收益法评估结果：采用合并收益法，荣恒公司股东全部权益价值评估值为117,000,000.00元，比合并口径账面归属于母公司的净资产增值3,431,112.11元，增值率3.02%；比母公司账面净资产减值1,899,000.10元，减值率1.60%。

（四）评估结论

1、评估结论概述

（1）资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，荣恒公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 12,216.75 万元；其中：总资产账面值 40,498.51 万元，评估值 40,825.36 万元，增值额 326.85 万元，增值率 0.81%；总负债账面值 28,608.61 万元，评估值 28,608.61 万元，无增值；净资产账面值 11,889.90 万元，评估值 12,216.75 万元，增值额 326.85 万元，增值率 2.75%。

以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，荣恒公司的资产基础法评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
流动资产	**38,207.17**	**38,207.17**	-	-
非流动资产	**2,291.34**	**2,618.19**	**326.85**	**14.26**
其他权益工具投资净额	389.20	389.20	-	-
持有至到期投资净额	-	-	-	-
长期股权投资净额	1,474.12	1,727.15	253.03	17.16
长期应收款	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	53.58	125.29	71.71	133.84
工程物资	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产净额	-	-	-	-
油气资产净额	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
无形资产净额	-	2.11	2.11	-
长期待摊费用	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
递延所得税资产	374.44	374.44	-	-
资产总计	**40,498.51**	**40,825.36**	**326.85**	**0.81**
流动负债	**28,529.76**	**28,529.76**	-	-
非流动负债	**78.85**	**78.85**	-	-
其中：递延所得税负债	-	-	-	-
负债总计	**28,608.61**	**28,608.61**	-	-
净资产	**11,889.90**	**12,216.75**	**326.85**	**2.75**

资产基础法评估结果与账面值相比，主要的增减值原因如下：

1）长期股权投资

长期股权投资账面值 1,474.12 万元，评估值 1,727.15 元，增值 253.03 万元，增值原因系本次对长期股权投资单位采用适当的方法打开评估，结合长期股权投资的评估结论并根据股权比例分割确定评估值，致使长期股权投资增值。

长期股权投资增减值情况及其分析详见本章“八、董事会对标的资产评估的合理性以及定价的公允性分析”之“（七）结合各标的资产控股、参股公司的历史业绩、未来发展态势等，补充披露评估增值的合理性”。

2）固定资产

荣恒公司母公司层面固定资产账面净值 53.58 万元，评估净值为 125.29 万元，增值 71.71 万元。

荣恒公司合并层面固定资产账面净额 48,064,596.90 元，评估净值 52,458,242.90 元，净值增值额 4,393,646.00 元，净值增值率 9.14%。其中：房屋及土地账面值合计 69,358.59 元，评估净值 94,565.98 元，净值增值额 25,207.39 元，净值增值率 36.34%。设备账面净值 47,995,238.31 元，评估净值 52,363,676.92 元，净值增值额 4,368,438.61 元，增值率 9.10%。

单位：元

公司名称	科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	净值增值率（%）
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	设备类	2,497,458.74	535,758.96	2,267,740.00	1,252,937.00	133.86
济宁荣恒服装有限公司	房屋建筑物类	76,976.09	69,358.59	103,801.00	94,565.98	36.34
	设备类	3,191,134.72	2,443,065.25	3,394,700.00	2,527,221.00	3.44
OrientAllureLingerieLtd.	设备类	9,930,734.59	3,837,821.99	8,830,542.97	5,790,924.73	50.89
OrientAllureKnitwearLtd.	设备类	50,557,224.35	41,178,592.11	50,800,215.19	42,792,594.19	3.92
合计		66,253,528.49	48,064,596.90	65,396,999.16	52,458,242.90	9.14

增值原因如下：

① 设备评估增值的原因及合理性

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。

②房产评估增值的原因及合理性

荣恒公司母公司无房产，仅子公司济宁荣恒服装有限公司账面存在构筑物，账面净值69,358.59元，评估净值94,565.98元，评估增值25,207.39元，增值率36.34%。

单位：元

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（M²）	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
煤气罐储藏室	砖混	2017/4	10.00	3,011.00	2,713.00	11,451.00	10,534.92
边角料储藏室	砖混	2017/4	40.00	28,078.00	25,299.50	45,803.00	42,138.76
工厂车棚	钢结构	2017/4	400.00	45,887.09	41,346.09	46,547.00	41,892.30
合计			450.00	76,976.09	69,358.59	103,801.00	94,565.98

注：济宁荣恒服装有限公司账面反映的构筑物及其他辅助设施建于租赁的土地上，土地权证编号为鲁（2018）汶上县不动产权第0004424号，权利人为济宁法德琳工贸股份有限公司，土地位置为佛都路以北、山东佛都半导体照明有限公司以东。以上构筑物均建成于2017年，房屋使用状态正常，门窗完好，内外装饰完整、电力照明设置完好。

对构筑物，本次采用重置成本法评估，评估思路如下：

资产评估值＝不含税重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或：资产评估值＝单位面积不含税重置价格×建筑面积×成新率

A. 单位面积不含税重置价格

本次评估主要采用重编预算法，其中：

根据企业提供的凭证、合同资料及评估人员现场勘查确定委估房产的工程量，参照基准日的人工及主要材料的价格，确定不含税重置全价。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有待摊投资和资金成本。

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据（参考）
1	建设单位管理费	1.95%	工程费用	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	7.51%	工程费用	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	3.60%	工程费用	发改价格[2007]670 号
4	工程招投标代理服务费	0.02%	工程费用	计价格[2002]1980 号
5	可行性研究费	0.09%	工程费用	计价格[1999]1283 号
6	环境影响评价费	0.02%	工程费用	计价格[2002]125 号

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及待摊投资费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算；利率以建设工期为基础，按中国人民银行发布的基准日现行金融机构人民币贷款基准利率确定。

B. 建筑面积

无房地产权证的构筑物根据企业提供的勘察资料，经评估人员现场勘察核实，确定建筑面积。

C. 成新率

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察构筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”

和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

a. 年限法理论成新率的确定：

计算公式：

成新率＝尚可使用年限÷（尚可使用年限＋已使用年限）×100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

b. 打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

成新率＝（结构打分×评分修正系数＋装修打分×评分修正系数＋设备打分×评分修正系数）÷100×100%

c. 综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取4，技术打分法权数取6。则综合成新率公式为：

成新率＝（年限法成新率×权数＋打分法技术测定成新率×权数）÷总权数

D. 房产评估增值的原因及合理性

a. 荣恒公司固定资产-构筑物评估增减值情况

荣恒公司子公司济宁荣恒服装有限公司固定资产-构筑物，账面净值69,358.59元，评估净值94,565.98元，评估增值25,207.39元，增值率36.34%。

b. 增减值原因及合理性分析

委估构筑实际建成时间为2017年4月，评估基准日为2019年5月，评估增值的原因系与构筑物建造相关的人工、材料等物价上涨所致。

3）无形资产

无形资产账面净值 0.00 万元，评估净值为 2.11 万元，增值 2.11 万元，主要系对账面已摊销完毕的商标采用重置成本法进行评估，同时将账面未反映的商标、域名资产组纳入评估范围进行评估，导致评估增值。

（2）收益法评估结论

评估基准日，被评估单位在假设条件下股东全部权益价值评估值为 11,700.00 万元，较净资产账面值减值 189.90 万元，减值率 1.60%。

2、评估结论及分析

（1）评估结论及差异分析

按照资产基础法评估，荣恒公司股东全部权益价值为 12,216.75 万元。按照收益法评估荣恒公司股东全部权益价值为 11,700.00 万元。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。

荣恒公司是一家以进出口贸易为主，集贸、工、技和金融服务于一体的跨地区、跨行业的综合性企业。致力于为国内外知名品牌、厂商及最终用户等客户提供优质的商品和服务，经营的进出口商品包括纺织品、内衣、服装、箱包、医药、

化工、轻工、机电、食品、医疗器械及设备等；服务内容从进出口贸易过程延伸到与之相配套的仓储、运输等物流环节及生产、销售等环节，并根据客户的要求和实际情况建立专门的服务或合作模式。并就内衣、针织服装的设计、生产、箱包、医药、化工、医疗器械及设备等商品形成了专业化经营的团队和销售团队。

外贸行业受宏观政策及汇率波动因素的影响较大，2018 年以来，荣恒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。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。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。

综上所述，鉴于本次评估目的，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 12,216.75 万元。

（2）经营性减值情况及资产减值损失计提情况

从整体经营层面考虑，荣恒公司日常经营状况良好，主要客户结构稳定，主营业务持续盈利，报告期内利润水平持续提高，收益法下的盈利预测具备可实现性，不存在资产闲置或利用率下降情形，主要资产不存在经济性贬值的情况。此外，荣恒公司已按照《企业会计准则》的规定足额计提资产减值损失，截止2019年5月31日荣恒公司账面（合并层面）已计提的减值损失如下：

单位：万元

科目	账面余额	减值准备	净值
应收账款	22,337.12	1,363.71	20,973.41
其他应收款	1,891.40	120.37	1,771.03
存货	5,893.13	13.69	5,879.44
合计	30,121.65	1,497.77	28,623.88

（五）是否引用其他评估机构或估值机构的报告内容

本评估报告未引用其他评估机构或估值机构的报告内容。

（六）重要下属子公司评估情况

荣恒公司在评估基准日拥有一家最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润构成荣恒公司 20%以上且有重大影响的子公司，为 ORIENT ALLURE LINGERIE LTD。具体情况如下：

1、评估基本情况

（1）基本情况

本次评估对象系截至评估基准日 Orient Allure Lingerie Ltd.股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日 Orient Allure Lingerie Ltd.的全部资产和负债。

（2）评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司股东全部权益价值评估说明》，以 2019 年 5 月 31 为基准日，采用资产基础法对 Orient Allure Lingerie Ltd.的股东全部权益进行评估，作为最终评估结果。

根据上述评估说明，Orient Allure Lingerie Ltd.截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

根据上述评估说明，Orient Allure Lingerie Ltd.公司截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
Orient Allure Lingerie Ltd.100%股权	2,346.73	2,082.67	-264.06	-11.25

Orient Allure Lingerie Ltd.100%股权的增值率为-11.25%，主要系 Orient Allure Lingerie Ltd.持有的长期股权投资减值 487.10 万元。

（3）不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

1）评估基本方法

评估基本方法参见“四、荣恒公司 100%股权的评估情况”之“（一）评估基本情况”之“3、不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由”。

2）评估方法选择

本次评估中，对Orient Allure Lingerie Ltd.采用资产基础法和收益法评估。

鉴于Orient Allure Lingerie Ltd.为母公司东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司统一管理，且纳入合并报表范围，考虑到总部统筹经营的决策，子公司业务模式与母公司完全一致，合并报表可以完整反映企业实际经营状况，因此本次评估对东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司及其子公司采用收益法，对子公司进行净利润预测后，汇总到母公司采用合并口径进行净现金流预测。参见“四、荣恒公司 100%股权的评估情况”之“（三）评估方法介绍”之“2、收益法”之“（1）评估思路”。

2、评估假设

Orient Allure Lingerie Ltd.评估假设与母公司荣恒公司保持一致。

3、评估方法介绍

本次评估采用资产基础法作为评估结果，主要资产评估方法简述如下：

（1）流动资产

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、其他应收款与存货。

1）货币资金

①现金的评估

现金账面值合 48,014.63 人民币元，为塔卡现金，评估基准日塔卡汇率为0.08。评估人员和企业人员通过盘点现金，编制库存现金盘点表，检查日记账、

总账、报表，对相关余额进行核对，按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照核实后账面值确定评估值。评估基准日，现金评估值为 48,014.63 人民币元。

②银行存款的评估

银行存款账面值 5,790,601.74 元，被评估单位共有 6 个银行账户，为塔卡账户。

评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时通过向银行进行询证，确认函证结果与对账单记录相符。对塔卡账户，在核实塔卡金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。评估基准日塔卡汇率为 0.08。

评估基准日，银行存款评估值为 5,790,601.74 元。

评估基准日，货币资金评估值为 5,838,616.37 元。

2）应收账款

应收账款账面系应收与经营有关的货款。

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，抽查了销售发票、合同等资料，对金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证，经过上述程序后，评估人员分析认为，应收款账面值属实。

同时，评估人员进行了账龄分析，应收款账龄在两年以内，坏账的可能性很小，本次按照核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，应收账款评估值为 31,084,596.25 元。

3）其他应收款

其他应收款账面值 2,384,355.38 元，共 3 项，为厂房租赁押金与质保押金。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，抽查销售发票、

合同等资料，对金额较大或时间较长的款项核查原始入账凭证、询问有关财务人员或向债务人发函询证，认为应收款面值属实。同时，评估人员进行了账龄分析，其他应收款账龄全部在一年以内，且基本为押金等款项，坏账可能性很小，本次按核实后账面值确定评估值。评估基准日，其他应收款评估值为2,384,355.38元。

4）存货

存货账面值包括原材料和产成品(库存商品)。存货的评估情况如下：

①原材料的评估

原材料账面价值9,680,192.62元，共计38项，库存状态良好。

对于正常的原材料本次按市场价值评估。

原材料评估值＝ 市场价格（不含税）＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。原材料数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故按调整后账面值确定评估值。

评估基准日，原材料评估值为9,680,192.62元。

②产成品（库存商品）的评估

产成品（库存商品）的账面价值为9,246,582.89元，共有两项。评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。

产成品根据企业提供的不含税售价，结合产品的销售费用、营业利润情况，按照正常产成品进行评估。计算规则如下：

正常产品的评估值=产成品数量×不含增值税销售单价－销售费用－销售税金及附加－所得税－部分净利润

=产成品数量×不含税的销售单价×[1－销售费用率－销售税金及附加率

一销售利润率×所得税税率一销售利润率×（1一所得税税率）×净利润折减率]

由于企业的利润是主营业务利润和营业外收支、投资收益等多种因素组成，对产成品评估时应该主要考虑主营业务产品对利润的贡献，所以公式中销售利润率定义为：

销售利润率=销售毛利率-税金及附加率一销售费用率

评估基准日，产成品的评估值为 9,523,903.93 元。

评估基准日，存货的评估值合计为 19,204,096.55 元。

（2）非流动资产

1）长期股权投资

长期股权投资账面价值为 4,134,845.00 元。系 ORIENT ALLURE LINGERIE LTD 对 Orient Allure Knitwear Ltd.的长期股权投资，持股比例 99%。

评估人员通过收集并核对与其他长期投资相关的合同、协议、企业章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表等资料，确定长期投资数额和投资比例。内容具体明细如下：

单位：元

被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估值	增减值	增值率%
Orient Allure Knitwear Ltd.	99.00	4,134,845.00	-736,233.91	-4,871,078.91	-117.81

长期股权投资评估值根据被投资企业股东全部权益价值×持股比例确定。

评估基准日，长期股权投资评估值为-736,233.91 元。

2）固定资产

①资产概况

固定资产全部为设备类资产，包括机器设备与电子设备。

机器设备 662 项/台，账面净值为 1,653,620.50 元

电子设备 4,360 项/台（套），账面净值为 2,184,201.49 元。

设备的评估采用成本法，评估值＝重置全价×综合成新率。其中：

A.重置全价的确定

设备重置全价由评估基准日时点设备的购置价、运杂费、基础法、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价。即：

重置全价＝设备购置价＋运杂费＋基础法+安装调试费+其它合理费用

设备重置全价=设备购置价+运杂费+基础法+安装调试费+其他合理费用其他合理费用一般主要包括前期工程及其他费用和合理资金成本。

由于本次评估的固定资产—设备类资产为小型机器设备、电子及其他设备，无需进行前期工程及其他工程，故不考虑前期工程及其他费用。

本次评估的固定资产—设备类资产为小型机器设备、电子及其他设备，该类设备建设周期短；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

B.成新率的确定

a.价值量较大的重点、关键设备成新率的确定

在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

综合成新率＝理论成新率×调整系数 K

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

各类调整因素主要包括设备的原始制造质量、维护保养（包括大修理等）情况、设备的运行状态及故障频率、设备的利用率、设备的环境状况，对于被评估单位拥有的闲置设备，本次对相关设备考虑利用率系数的修正。

b.对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

②评估结果

评估基准日，固定资产—机器设备的评估值为 3,564,522.00 元；固定资产—电子设备的评估值为 2,226,402.73 元。

评估基准日，固定资产评估值为 5,790,924.73 元。

（3）负债

本次评估中，负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。具体评估方法与结果如下：

1）应付账款

应付账款账面价值为 38,441,567.55 元，主要是公司应付的货款款项。评估人员查阅相关合同协议、抽查部分原始凭证、以及就大金额款项向对方单位确认。经核实该负债内容真实，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。评估基准日，应付账款账面价值为 38,441,567.55 元。

2）预收账款

预收账款账面价值为 2,397,684.36 元，系企业预收的货款。评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后账面值评估。评估基准日，预收账款评估值为 2,397,684.36 元。

3）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 986,084.65 元，主要为应付职工的工资及奖金。评估人员通过核实企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照核实后的账面值评估。评估基准日，应付职工薪酬评估值为 986,084.65 元。

4）应交税费

应交税费账面价值为 628,472.21 元，为企业所得税、个人所得税及房租税。评估人员通过核实税金申报表及完税凭证，确认账面金额属实，本次按照核实后的账面值评估。评估基准日，应交税费的评估值为 628,472.21 元。

5）其他应付款

其他应付款的账面价值为 285,854.22 元，主要为电费、餐费、通讯费、水电费等。评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、借款合同等相关资料的方法，确定其他应付款账面值基本属实，按照核实后账面值评估。评估基准日，其他应付款的评估值为 285,854.22 元。

4、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对委估对象在评估基准日 2019 年 05 月 31 日的市场价值进行评估，按照以上的评估程序，得出如下评估结论：

经过资产基础法评估，Orient Allure Lingerie Ltd.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 20,826,692.381 元。

其中：总资产的账面价值 66,207,010.50 元，评估价值 63,566,355.37 元，评估减值 2,640,655.13 元，减值率 3.99%。

负债账面值 42,739,662.99 元，评估值 42,739,662.99 元，无增减值变动。

经评估，Orient Allure Lingerie Ltd.于评估基准日 2019 年 05 月 31 日在基准日市场状况下，股东全部权益价值评估值为人民币 20,826,692.38 元（大写：人民币贰仟零捌拾贰万陆仟陆佰玖拾贰元叁角捌分）。评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	5,823.43	5,851.17	27.74	0.48
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	413.48	-73.62	-487.10	-117.80
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	383.78	579.09	195.31	50.89

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	6,620.70	6,356.64	-264.05	-3.99
流动负债	4,273.97	4,273.97		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	4,273.97	4,273.97		
净资产	2,346.73	2,082.67	-264.06	-11.25

1）流动资产

流动资产账面值5,823.43万元，评估值为5,851.17万元，增值27.74万元。主要原因系对存货库存商品（产成品）根据企业提供不含税售价，结合产品的销售费用、营业利润情况,按照正常产成品进行评估，致使评估增值。

2）长期股权投资

长期股权投资账面值413.48万元，评估值-73.62万元，减值487.10万元。主要减值原因系：被评估单位对长期股权投资按照投资成本入账，本次评估中，对被投资单位打开评估后，根据股权比例分割确定评估值，致使评估减值。

3）固定资产

固定资产账面净值383.78万元，评估净值为579.09万元，增值195.31万元，主要系由于：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，导致了设备的评估增值。

（七）评估或估值基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估或估值结果的影响

评估基准日至本报告书签署日，荣恒公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

五、新联纺公司 100%股权的评估情况

（一）评估基本情况

1、基本情况

本次评估对象是新联纺公司的股东全部权益价值。评估范围为新联纺公司的全部资产及负债，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。

2、评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《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），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法以及收益法对新联纺公司的股东全部权益进行评估，并采用资产基础法作为最终评估结果。

根据上述评估报告，新联纺公司截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
新联纺公司 100%股权	31,576.28	49,120.73	17,544.45	55.56

新联纺公司 100%股权的增值率为 55.56%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

3、不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

（1）评估基本方法

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。

（2）评估方法选择

1）资产基础法

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。

2）收益法

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。

3）市场法

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，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。

因此，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估假设

1、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。

2、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。

3、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。

（4）假设新联纺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。新联纺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。

（三）评估方法介绍

1、资产基础法

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）流动资产

本次评估的流动资产包括货币资金、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、其他流动资产。具体评估结果如下：

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，本次按照核实后的账面值确定评估值。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	229,552,876.01	229,409,791.82	-143,084.19	-0.06

① 现金的评估

评估基准日，现金账面值为 33,818.86 元，全部为人民币。

评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

评估基准日，现金评估值为 33,818.86 元。

② 银行存款的评估

评估基准日，银行存款账面值 229,519,024.65 元，包括 10 个美元账户、1 个欧元账户、2 个日元账户、43 个人民币账户。评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对外币账户在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。对于企业内部的部门虚拟账户金额本次将其评估为零。

评估基准日，银行存款评估值 229,375,940.46 元。

③其他货币资金的评估

评估基准日，其他货币资金账面值 32.50 元，系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，本次按照核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他货币资金评估值 32.50 元。

2）交易性金融资产

评估基准日，交易性金融资产账面值 29,300,000.00 元，系企业购买的中国银行“日积月累”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。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
交易性金融资产	29,300,000.00	29,300,000.00	0.00	0.00

评估基准日，交易性金融资产评估值29,300,000.00元。

3）应收款项

评估基准日，应收票据及应收账款账面净额为432,039,471.24元，其中：坏账准备为 50,288,437.57 元，系该公司经营应收的货款。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，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

同时，评估人员对于应收账款进行账龄分析，明细如下：

账龄	金额（元）	坏账准备计提比例%	坏账准备金额(元)
3个月以内（含3个月）	374,627,482.38	1.00	3,746,274.82
3个月—1年（含1年）	27,790,811.70	1.00	277,908.12
1—2年（含2年）	14,297,447.66	20.00	2,859,489.53
2—3年（含3年）	4,599,675.19	50.00	2,299,837.60
3年以上	38,240,981.28	100.00	38,240,981.28
合计	459,556,398.21		47,424,491.35

经过评估人员账龄分析，对于账龄1个月至3个月（含3个月）的款项以及在3个月至1年（含1年）的款项按1%估计坏账损失、1至2年（含2年）的款项按20%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3年以上的单项金额虽不重大但预计无法收回的应收款项个别计算坏账损失，明细如下：

结算对象	金额	坏账准备金额(元)
UNIFAIR INTERNATIONAL.,LTD.	2,863,946.22	2,863,946.22
合计	2,863,946.22	2,863,946.22

对于应收账款中的关联方款项19,907,564.38元，本次不计算坏账损失。

综上，合计估计坏账损失50,288,437.57元。

原坏账准备50,288,437.57元评估为零。

评估基准日，应收账款评估值为432,039,471.24元。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
应收票据及应收账款净额	432,039,471.24	432,039,471.24	0.00	0.00

4）预付账款

评估基准日，预付账款账面值516,461,972.59元，预付的货款。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物和权益，其余预计到期均能收回相应物资和权益，故以核实后的账面值确认评估值。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
预付账款净额	516,461,972.59	516,461,972.59	0.00	0.00

评估基准日，预付账款评估值为516,461,972.59元。

5）存货

评估基准日，存货账面值为 255,931,035.52 元，其中存货跌价准备313,122.70元，全部为库存商品。

对存货的清查核实主要是查阅企业的各类库存的管理制度；收、发手续、入库检验制度；了解了存货成本要素构成、记账及日常核算的方法。并对库存各类存货进行盘点抽查，抽查的方法是根据存货清查评估明细申报表所列示的明细，分清主次、掌握重点。

清查核实所采取的措施主要有：

验证存货的入库凭证，例如采购订单、购货发票、入库单等，以该等凭证作为存货产权的佐证材料。核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

基准日存货数量的认定方法是：首先了解待评存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点；如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相

符，则依据类推原理，推定委托人填报的存货清查评估明细申报表上的数量与基准日实存数量相符；如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明是缺少原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。由于被评估单位经营进出口业务，对于评估基准日存放于供应商仓库的存货，本次主要通过函证方式确认其真实性。

① 库存商品

评估基准日，库存商品账面净额为 255,931,035.52 元，其中存货跌价准备 313,122.70 元，系各类服装、面料、配件等。评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。本次库存商品按市场价值评估。

A.对于正常销售的库存商品的评估

对于正常的库存商品本次按市场价值评估。

库存商品评估值＝ 市场价格（不含税）＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。库存商品数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，库存商品在库时间很短，尚未使用的库存商品大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故按核实后账面值确定评估值。

对于存货系统尾差、差异调整等无实物的存货，本次将其评估为零。

B.滞销库存商品的评估

库存商品中的部分产品由于保质期临近过期，存在存货跌价情况。本次评估认为该部分已无法正常销售的产品，其可回收净值为零，故本次将其评估为零，同时原跌价准备评估为零。

库存商品评估值为 255,931,035.52 元。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
存货净额	255,931,035.52	256,043,229.96	112,194.44	0.04

综上所述，评估基准日，存货账面值 255,931,035.52 元，评估值 256,043,229.96 元，增值 112,194.44 元。

6）其他流动资产

评估基准日，其他流动资产账面值 88,529,671.57 元，系企业的待抵扣增值税进项税。

对于待抵扣增值税进项税，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评估。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
其他流动资产	88,529,671.57	88,529,671.57	0.00	0.00

评估基准日，其他流动资产评估值 88,529,671.57 元。

（2）非流动资产

本次评估中非流动资产包括其他权益工具投资、固定资产、无形资产-其他无形资产、长期股权投资和递延所得税资产。具体评估方法如下：

1）其他权益工具投资

评估基准日，新联纺公司其他权益工具投资账面值 5,331,306.29 元，系投资的股票及持股比例较小的投资单位。其他权益工具投资情况如下：

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

评估人员核对了合同文件或被投资单位的相关资料，确定其他权益工具投资数额及投资比例的正确性。收集其他与其他权益工具投资相关的投资协议、被投资单位的营业执照、评估基准日会计报表等材料。具体评估方法如下：

A. 上海银行股份有限公司（股票代码：601229），本次采用评估基准日的收盘价与持股数量确定评估值。

B．参股投资的被投资单位：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。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
其他权益工具投资	5,331,306.29	5,331,306.29	0.00	0.00

经评估，评估基准日其他权益工具投资账面值 5,331,306.29 元，评估值 5,331,306.29 元，无增减值。

2）长期股权投资

评估基准日，新联纺公司长期股权投资账面原值为 126,889,776.02 元，全部为股权投资。

对长期股权投资，清查主要采取以下措施：

A、收集与其他长期投资相关的投资合同、协议、企业章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表，以这些书证的内容确定长期投资的存在。

B、核对合同文件或被投资单位的相关资料，确定长期投资数额及投资比例的正确性。

C、调查了解对被投资单位的控制情况，将长期投资区分为控股单位或非控股单位两类，以分别采用适当的方法进行评估。

新联纺公司的长期股权投资共计13家，账面值126,889,776.02元，评估值176,206,428.94元，评估增值49,316,652.92元，增值率38.87%。长期股权投资具体信息如下：

公司名称	股权比例（%）	账面值（元）	评估值（元）	会计核算方法	评估方法
上海新联纺浦东进出口有限公司	100.00	5,000,000.00	19,129,565.44	成本法	资产基础法
固杰有限公司	100.00	440,195.00	5,835,149.43	成本法	资产基础法
上海新联纺国际物流有限公司	100.00	5,000,000.00	5,869,124.14	成本法	资产基础法
上海和奕实业有限公	51.00	1,020,000.00	4,570,618.01	成本法	资产基

公司名称	股权比例（%）	账面值（元）	评估值（元）	会计核算方法	评估方法
司					础法
上海新联纺贸易有限公司	90.00	1,800,000.00	10,545,182.91	成本法	资产基础法
上海新垠贸易发展有限公司	48.00	2,880,000.00	4,064,186.86	成本法	资产基础法
上海化学纤维（集团）进出口有限公司	100.00	9,475,083.75	13,466,084.35	成本法	资产基础法
上海新联纺诚晔贸易有限公司	36.00	506,210.77	681,528.50	成本法	资产基础法
新联纺株式会社	100.00	4,864,898.00	5,558,300.12	成本法	资产基础法
新天地（缅甸）服装有限公司	100.00	2,432,022.50	937,672.92	成本法	资产基础法
上海汉盛进出口有限公司	100.00	9,300,000.00	9,358,204.74	成本法	资产基础法
上海汉森环宇进出口有限公司	100.00	64,171,366.00	73,864,611.97	成本法	资产基础法
山东新联纺进出口有限公司	100.00	20,000,000.00	22,326,199.55	成本法	资产基础法
合计		126,889,776.02	176,206,428.94		

3）固定资产-房屋建筑物类

① 新联纺公司固定资产-房屋建筑物土地用途、房屋用途及评估方法汇总

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪房地长字（2011）第009890号	愚园路1341号3幢	办公	办公楼	市场法
2		愚园路1341号4幢	办公	办公楼	
3		愚园路1341号5幢	办公	办公楼	
4		愚园路1341号6幢	办公	办公楼	
5		愚园路1341号7幢	办公	办公楼	
6		愚园路1341号8幢	办公	办公楼	
7		愚园路1341号9幢	办公	办公楼	
8		愚园路1341号10幢	办公	办公楼	
9		愚园路1341号11幢	办公	办公楼	
10		愚园路1341号12幢	办公	办公楼	
11		愚园路1341号14幢	办公	办公楼	
12	沪房地长字（1999）第009878号	愚园路1341号13幢	办公	办公楼	市场法
13		愚园路1341号过街楼5-6层	办公	办公楼	

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
14	沪房地长字（2012）第010486号	宣化路290号2幢	工业	厂房	收益法
15		宣化路290号3幢	工业	厂房	
16		宣化路290号4幢	工业	厂房	
17	沪房地浦字（1997）第002943号	外高桥保税区新灵路118号1401、1402室	办公	办公楼	市场法

序号1-13及序号17为办公楼，房地产所处区域同类型物业交易案例较多，市场较活跃，故适宜采用市场法评估。

序号14-16宣化路房产，本次评估采用收益法对该房地产价值进行评估。委估房地产权证记载房屋类型为工厂，目前作为办公房屋，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。

② 新联纺公司固定资产-房屋建筑物具体条件

A. 愚园路1341号房地产，周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观较好。

B. 宣化路290号房地产，周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观较好。

C. 外高桥保税区新灵路房地产，周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般。

③ 周边区域房地产市场情况

本次委评愚园路及宣化路房产坐落属于中山公园板块，随着上海经济发展，中山公园板块已成为上海繁华地段。中山公园龙之梦、长宁来福士广场、汇都大厦、亨通国际大厦、绿地商务大厦等多个商业、办公物业均坐落于此。委估房产周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，区域内办公用

房单价一般在28,000元/平方米至35,000元/平方米，租金一般在4.5元/天•平方米左右，具体房屋单价及租金水平根据楼宇品质、新旧程度等因素有所差异。

④ 房产相关评估参数的选择

A. 市场法

新联纺公司以下房产采用市场法评估并以市场法评估值作为评估结论：

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪房地长字(2011)第009890号	愚园路1341号3幢	办公	办公楼	市场法
2		愚园路1341号4幢	办公	办公楼	市场法
3		愚园路1341号5幢	办公	办公楼	市场法
4		愚园路1341号6幢	办公	办公楼	市场法
5		愚园路1341号7幢	办公	办公楼	市场法
6		愚园路1341号8幢	办公	办公楼	市场法
7		愚园路1341号9幢	办公	办公楼	市场法
8		愚园路1341号10幢	办公	办公楼	市场法
9		愚园路1341号11幢	办公	办公楼	市场法
10		愚园路1341号12幢	办公	办公楼	市场法
11		愚园路1341号14幢	办公	办公楼	市场法
12	沪房地长字(1999)第009878号	愚园路1341号13幢	办公	办公楼	市场法
13		愚园路1341号过街楼5-6层	办公	办公楼	市场法
14	沪房地浦字(1997)第002943号	外高桥保税区新灵路118号1401、1402室	办公	办公楼	市场法

市场法评估基本原理及公式详见“第七章 标的资产评估情况”之“三、外贸公司100%股权的评估情况”之“（三）评估方法介绍”之“1、资产基础法”之“（2）非流动资产”之“3）固定资产-房屋建筑物”

以上表中序号7为例进行市场法相关参数介绍，分析如下：

a. 委估对象简介

委评对象具体坐落于愚园路1341号9幢，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观较好，楼层1-4层，低区无电梯。

实物状况：房屋面积2431平方米，结构为混合结构、设施设备较差，室内为精装修，1999年建成，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：自有产权，补交出让金后土地尚可使用50年，物业采用专业管理，自带附属场地。

b. 搜集和选取可比交易案例

该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委评对象的各项特点分析选取可比案例如下（为不含税价格）：

单位：元/平方米

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	绿地商务大厦	舜元企业发展大厦	兆丰广场
房地产单价	29,524.00	28,571.00	28,571.00
房地产用途	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2019 年 7 月	2019 年 6 月	2019 年 7 月

比较案例一，具体坐落于绿地商务大厦，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层中区。

实物状况：房屋建筑面积183平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，2005年建成，维护及保养情况较好，层高约3米。

权益状况：自有产权，土地尚可使用约33年，物业采用专业管理，无附属场地。

比较案例二，具体坐落于舜元企业发展大厦，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层中区。

实物状况：房屋建筑面积300平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，2007年建成，维护及保养情况较好，层高约3米。

权益状况：自有产权，土地尚可使用约35年，物业采用专业管理，无附属场地。

比较案例三，具体坐落于兆丰广场，房地产用途为办公楼，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层中区。

实物状况：房屋建筑面积100平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，2002年建成，维护及保养情况较好，层高约3米。

权益状况：自有产权，土地尚可使用约31年，物业采用专业管理，无附属场地。

因素条件比较和打分表

单位：元/平方米

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		愚园路 1341 号 9 幢	绿地商务大厦	舜元企业发展大厦	兆丰广场
房地产单价		待估	29,524	28,571	28,571
房地产用途		办公楼	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	103	103	103
市场状况		2019 年 5 月	2019 年 7 月	2019 年 6 月	2019 年 7 月
市场指数		100	100	100	100
区	聚集程	周边区域聚集度	周边区域聚集度	周边区域聚集度	周边区域聚集度

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
位状况	度	一般	一般	一般	一般
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境景观较好	环境景观一般	环境景观一般	环境景观一般
	打分系数	100	90	90	90
实物状况	楼层	1-4层,低区无电梯	中区	中区	中区
	打分系数	100	103	103	103
	建筑规模	面积2431平方米	建筑面积183平方米	建筑面积300平方米	建筑面积100平方米
	打分系数	100	106	106	106
	建筑结构	混合结构、设施设备较差	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般
	打分系数	100	103	103	103
	装饰装修	室内为精装修	室内为精装修	室内为精装修	室内为精装修
	打分系数	100	100	100	100
	维修保养情况	1999年建成，维护及保养情况一般	2005年建成，维护及保养情况较好	2007年建成，维护及保养情况较好	2002年建成，维护及保养情况较好
	打分系数	100	104	104	104
	临街情况	临街情况一般	临街情况一般	临街情况一般	临街情况一般
	打分系数	100	100	100	100

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
	层高布局	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自有产权，土地尚可使用 50 年	自有产权,土地尚可使用约 33 年	自有产权,土地尚可使用约 35 年	自有产权,土地尚可使用约 31 年
	打分系数	100	92	94	91
	物业管理	专业管理、标准	专业管理、标准	专业管理、标准	专业管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	自带附属场地	无附属场地	无附属场地	无附属场地
	打分系数	100	90	90	90

比准单价计算表

单位：元/平方米

比较因素		实例一	实例二	实例三
座落		绿地商务大厦	舜元企业发展大厦	兆丰广场
交易价格		29,524	28,571	28,571
交易情况		100 / 103	100 / 103	100 / 103
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产状况	聚集程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 90	100 / 90	100 / 90
	楼层	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	建筑规模	100 / 106	100 / 106	100 / 106
	建筑结构	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	装饰装修	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	维修保养情况	100 / 104	100 / 104	100 / 104
	临街情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层高布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	权利归属	100 / 92	100 / 94	100 / 91
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他特殊	100 / 90	100 / 90	100 / 90
修正后比准单价		32,900	31,200	32,200
评估单价		32,100		

故通过市场法，委估房地产建筑面积评估单价（不含税）为32,100.00元/平方米，则评估值＝2431.00×32,100.00＝78,035,100.00元（不含税）。

B. 收益法

新联纺公司以下房产采用收益法评估并以收益法评估值作为评估结论：

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪房地长字（2012）第010486号	宣化路290号2幢	工业	厂房	收益法
2		宣化路290号3幢	工业	厂房	收益法
3		宣化路290号4幢	工业	厂房	收益法

具体评估过程及相关参数选取如下：

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。

上述公式涉及房屋首年租金、租金增长率、空置率及管理费用率等参数，具体取值如下：

相关参数说明表

序号	项目内容	取值	备注
1	首年租金（元/天•M²）	4.30	附注 1
2	租金增长率	3.00%	附注 2
3	空置率	8.00%	附注 3
4	管理费用率	1.00%	一般为 1%-3%
5	维修费用率	1.00%	一般为 1%-3%
6	保险费率	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
7	房产税率	12.00%	房产出租按 12%
8	税金及附加率	0.60%	附注 4
9	建筑成本单价（元/ M²）	4,000.00	参考同类建筑物造价水平
10	收益年限	2039/5/30	附注 5
11	折现率	6.00%	附注 6

上述参数选取步骤及依据如下：

a. 附注1：租金的确定

截至评估基准日，该房地产部分自用，部分已对外出租，已出租部分平均租金为4.3元/天•平方米（不含税）。评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，情况如下：

序号	位置	楼层	交易情况	成交面积（平方米）	租金（元/天·平方米）不含税	交易日期
1	绿地商务大厦	中区	挂牌	100.00	4.29	2019 年 7 月
2	舜元企业发展大厦	中区	挂牌	83.00	4.57	2019 年 6 月
3	兆丰广场	中区	挂牌	240.00	4.29	2019 年 7 月

确定基准日的客观租金为4.3元/天•平方米（不含税）。

b. 附注2：租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握得数据，目前成熟地段出租型房地产房屋租约中签订的增长率一般为每年2%-5%。

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，该区域租金增长率较平稳，故确定自基准日起每年租金上涨率为3%。

c. 附注3：空置率的确定

经现场勘查，委评房屋区域出租率一般，经调查该区域办公楼空置情况确定本次评估空置率为8%。

d. 附注4：税金及附加

企业增值税税率5%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%、2%。故本次税金及附加为租金收入的0.60%。

e. 附注5：收益年限的确定

本次评估，根据该房地产的土地使用年限，建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益年限。

房屋为1976年建成的混合结构房屋，按有关部门关于建筑物规定使用年限标准，该结构该类用途用房规定使用年限为50年。土地使用年限至2039年。房屋企业维护情况良好，可使用至土地年限结束，故按土地年限确定收益期限。

f. 附注6：折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据10年期国债利率取3.12%；风险因素分析：委评资产为办公用房，位于市中心，出租经营风险一般，综合风险因素取3%，则：

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率＝3.12%＋3%＝6%（取整）。

4）固定资产-土地

评估基准日，新联纺公司固定资产-土地账面值52,196,430.11元，土地基本信息如下：

权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）
沪房地 长 字（2011）第009890号	长宁区华阳路街道16街坊22丘	1999年	划拨	3,321.00	22,466,841.92	22,466,841.92
沪房地 长 字	长宁区华阳路街	1999	划拨	283.00		

权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）
（1999）第 009878 号	道 16 街坊 20 丘（1）	年				
沪房地 长 字（2012）第 010486 号	长宁区华阳路街道 16 街坊 28 丘	2011 年	划拨	2,859.00	29,729,588.19	29,729,588.19

经查上述《上海市房地产权证》，权利人均为上海新联纺进出口有限公司。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 5,702.00 平方米，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 4,292.00 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。

本次将上述划拨土地纳入房屋建筑物按照房地产合一评估。评估基准日，固定资产-土地评估值 0.00 元。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
固定资产-土地	52,196,430.11	0	-52,196,430.11	-100.00

5）固定资产-设备类资产

评估基准日，此次纳入评估范围的设备分类账面情况如下：

设备名称	数量（台/套）	账面原值（元）	账面净值（元）
机器设备	58	1,088,316.09	203,931.96
运输设备	10	2,303,164.15	468,877.53
电子设备及其他设备	253	3,536,689.60	696,007.98
合计	321	6,928,169.84	1,368,817.47

经了解企业折旧政策如下：机器设备的折旧年限为 4-18 年，残值率为 5%；运输车辆的折旧年限为 4-8 年，残值率取为 5%；电子设备及其他设备的折旧年限为 3-5 年，残值率 5%。

本次纳入评估范围的设备类固定资产总计 321 台（套），按其不同用途分为机器设备、车辆和电子设备及其他设备三类。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，固定资产机器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，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法；

综上所述，本次对设备资产的评估方法主要为成本法。

计算公式为：

评估值＝重置全价×成新率

1、重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价＝重置现价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用

＝重置现价×（1＋运杂安装费费率）＋其它合理费用

根据2008年11月10日发布的《中华人民共和国国务院令第538号》、自2009年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

重置全价＝设备现价×（1+运杂、安装费费率）＋其它合理费用－增值税额

（1）国产设备重置全价的确定

重置全价＝设备现价×（1+运杂、安装费费率）＋其它合理费用－增值税额

增值税额＝设备现价÷1.13×0.13

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅评估资讯网等设备报价资料取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；

电子类设备查询《ZOL产品报价》、《太平洋电脑网》、《阿里巴巴》等信息取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

（2）车辆重置全价的确定

车辆重置全价＝车辆现价+车辆购置税＋其它费用－增值税额

重置现价的确定通过查阅《汽车之家》、《太平洋汽车网》取得；

车辆购置税为不含税购置价的 10%；

其它费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等

2、成新率的确定

（1）对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

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、维护保养（包括大修理等）情况、设备的运行状态及故障频率、设备的利用率、设备的环境状况等。

（2）对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

计算公式：

综合成新率＝年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

（3）对车辆成新率的确定

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部2013年1月14日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，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，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶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。

计算公式：

综合成新率＝年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率；

①年限成新率的确定

计算公式：

年限成新率＝（1-d）n×100%

式中： ＝车辆使用首年后的损耗率

1-d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济耐用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

②修正系数K的确定：

K1为车辆原始制造质量；K2为车辆维护保养情况；K3为车况及车辆运行状态；K4为车辆利用率；K5为车辆停放环境状况。

其中K4“车辆利用率”的确定：

依据车辆的报废行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆报废行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝报废行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

车辆利用率修正系数＝1-（实际行驶里程数-额定行驶里程数）÷报废行驶里程数

3、关于车辆牌照费的确定

为加强上海市机动车总量控制，规范非营业性客车额度管理，根据上海市人民政府关于沪府发〔2014〕42号《上海市非营业性客车额度拍卖管理规定》，非营业性客车额度是指通过拍卖方式取得，允许在本市中心城区通行的个人自用、单位公务等之需的非营业性客车上牌指标，包括个人客车额度和单位客车额度。

由于运用了拍卖这一市场化手段配置，从而使得上海客车牌照商品化，所以目前上海客车牌照除沪C外，单位公务之需的非营业性“沪”字客车牌照均需通过拍卖方式取得，根据目前我国牌照管理现状，近年陆续有广州中小型客车、杭州小型客车等牌照通过拍卖方式取得，以对其城市机动车进行总量控制，所以客车牌照市场价值客观存在。

综上所述，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。

上海车辆牌照费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。

车辆牌照费不计成新率，直接加计入评估值中。

经过上述评估，设备评估结果如下：

单位：元

资产名称	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
机器设备	203,931.96	606,797.00	402,865.04	197.55
运输设备	468,877.53	2,046,229.00	1,577,351.47	336.41
电子设备及其他设备	696,007.98	1,092,795.00	396,787.02	57.01
合计	1,368,817.47	3,745,821.00	2,377,003.53	173.65

固定资产—设备类账面净值 1,368,817.47 元，评估值 3,745,821.00 元，增值 2,377,003.53 元，增值率为 173.65%。经分析，本次评估设备增值主要原因系该部分资产财务计提折旧较快，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，致使评估增值。同时本次评估的运输设备中，属于“沪”牌的公务用车（包括中、小客车）共计 10 辆，由于上海市公务车牌采用拍卖制度，近年增值较快，致使运输设备增值。

6）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 0.00 元，账面净值 0.00 元，本次将账面未反映的商标、专利、域名纳入评估范围。

无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。由于无形资产的成本具有不完整性、弱对应性和虚拟性。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用也很少。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益。

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部分专利，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。

经评估，无形资产—其他无形资产账面值0.00元，评估值968,827.00元，增值968,827.00元，主要系因将企业账面未反映的商标、专利、域名等无形资产纳入评估范围，采用适当的方法进行评估，故使无形资产—其他无形资产增值。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
无形资产-其他无形资产	0.00	968,827.00	968,827.00	-

7）长期待摊费用

评估值基准日，评估对象长期待摊费用账面值910,305.50元，均系企业办公楼的装修费用摊销。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。本次将其纳入房屋建筑物合并评估。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
长期待摊费用	910,305.50	0.00	-910,305.50	-100.00

经评估，长期待摊费用评估值为 0.00 元。

8）递延所得税资产

评估基准日，评估对象递延所得税资产账面值 15,038,942.85 元，系由于应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、存货跌价准备导致的递延所得税资产。通过核实账务，抽查相关的凭证，和纳税申报表等，确认账面属实。

（1）坏账损失导致的递延所得税资产，经评估人员核实后，应收账款坏账损失为 50,288,437.57 元，其他应收款坏账损失为 9,554,211.14 元，本次评估将对应的金额按企业于评估基准日执行的所得税税率，重新计算递延所得税资产。

评估值=（50,288,437.57+9,554,211.14）×25%= 14,960,662.18 元

（2）存货跌价准备导致的递延税项，本次对相关的存货按照市场价评估，相关的存货跌价准备评估为零。本次评估将对应的金额按企业于评估基准日执行的所得税税率，重新计算递延所得税资产。

评估值= 313,122.70 ×25%

= 78,280.67 元

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
递延所得税资产	15,038,942.85	15,038,942.85	0.00	0.00

综上，递延所得税资产评估值为 15,038,942.85 元，无增减值。

（3）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。

1）短期借款

评估基准日，评估对象短期借款账面值 70,000,000.00 元，系企业向上海纺织集团财务有限公司借入的短期贷款。评估人员核实了相关协议，并向债权人发询证函，确认该笔款项金额属实。故本次按照核实后的账面值确定评估值。

短期借款评估值 70,000,000.00 元。

2）应付票据及应付账款

评估基准日，评估对象应付票据及应付账款账面值为 657,459,911.41 元，主要是公司应付的货款款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。

应付票据及应付账款评估值为 657,459,911.41 元。

3）预收账款

评估基准日，评估对象预收账款账面值 612,889,351.68 元，系企业预收的货款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。

预收账款评估值为 612,889,351.68 元。

4）应付职工薪酬

评估基准日，评估对象应付职工薪酬账面值 8,097,138.18 元，主要为本年度应付职工的工资、工会经费、教育经费、员工社保等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照核实后的账面值评估。

应付职工薪酬评估值为 8,097,138.18 元。

5）应交税费

评估基准日，评估对象应交税费账面值 776,857.66 元，主要为个人所得税、企业所得税等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照核实后的账面值评估。

应交税费评估值为 776,857.66 元。

6）其他应付款

评估基准日，评估对象其他应付款账面值 157,858,547.76 元，主要为往来款、押金、代扣代缴运保佣金、预提费用、员工差旅费、社保费、应付利息等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照核实后的账面值评估。

对于应支付给上海纺织集团财务有限公司的借款利息，评估人员通过查验短期借款的合同、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，系为企业实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。

其他应付款评估值为 157,858,547.76 元。

7）预计负债

评估基准日，评估对象预计负债账面值 0.00 元，被评估单位拥有的房屋建筑物均已取得上海市房地产权证，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 5,702.00 平方米，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 4,292.00 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。

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，

因此，本次评估确认预计负债评估值 62,000,000.00 元。

8）递延所得税负债

评估基准日，评估对象递延所得税负债账面价值 595,528.02 元，系以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动形成的。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表，清查核实了递延所得税负债明细账及计提凭证，确认账面金额准确。其他权益工具投资系企业持有的上海银行股票，投资成本为 122,202.00 元，按照基准日收盘价与持股数量重新计算，从而确认公允价值变动金额为 2,382,112.08 元。评估人员按照评估后的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动重新确定递延所得税负债。

评估值=应纳税暂时性差异×所得税税率

= 2,382,112.08×25%

=595,528.02 元

综上所述，递延所得税负债评估值 595,528.02 元，无增减值。

2、收益法

（1）评估思路

1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

3）由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

4）鉴于上海新联纺进出口有限公司与下属子公司之间存在着关联交易，为规避关联交易对收益预测的影响，本次评估对上海新联纺进出口有限公司及

旗下子公司的收益预测统一以合并口径的方式在上海新联纺进出口有限公司中予以体现。

（2）评估模型

1）评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：**评估对象的股东全部权益价值**；

D：**评估对象的付息债务价值**；

B：**评估对象的企业价值**；

$$B = P + \sum C_i$$

式中：r：**所选取的折现率**：

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi：**评估对象未来第 i 年的预期收益（现金流）**；

n：**明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。**

评估人员在对企业收入结构、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，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据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，确定预测期后收益期确定为无限期。

g—**未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定** n **年后** Fi **不变，**g **取零。**

ΣCi：**评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。**

2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

R = **净利润** + **税后的付息债务利息** + **折旧和摊销** - **资本性支出** - **营运资本增加**

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

3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC**）确定折现率** R：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：**评估对象的付息债务比率**；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e：**评估对象的权益资本比率**；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T ：**所得税率**；

R_d ：**付息债务利率**；

R_e ：**权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本** R_e ；

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f ：**无风险报酬率**；

MRP ：**市场风险溢价**；

ε：**评估对象的特定风险调整系数**；

β_e ：**评估对象权益资本的预期市场风险系数**；

$$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中： βt **为可比公司的预期无杠杆市场风险系数**；

D、E：**分别为可比公司的付息债务与权益资本。**

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

4）收益年限的确定

根据本次评估的假设条件，被评估单位的收益年限为无限年。

（3）评估主要参数、依据及合理性

1）主营业务收入预测

以下分别对合并范围内包括母公司及13家纳入合并范围内的长期投资单位每家单体收入预测，然后根据每家预测的对内销售金额进行合并抵销。

各企业经审计后历年主营业务收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	上海新联纺进出口有限公司（母公司）	538,868.30	555,390.65	196,453.59
2	山东新联纺进出口有限公司	22,168.92	69,509.04	21,191.79
3	上海汉盛进出口有限公司	0.00	0.00	0.00
4	上海新联纺国际物流有限公司	1,493.81	999.00	336.35
5	上海汉森环宇进出口有限公司	176,235.83	182,704.03	58,579.31
6	上海新联纺诚晔贸易有限公司	385.37	187.97	56.82
7	上海化学纤维(集团)进出口有限公司	8,402.10	5,333.08	2,236.11
8	上海新垠贸易发展有限公司	8,775.93	182.87	0.37
9	上海和奕实业有限公司	1,199.73	464.46	17.10
10	上海新联纺贸易有限公司	53,071.55	54,286.33	15,082.31
11	上海新联纺浦东进出口有限公司	15,777.63	17,955.74	6,282.07
12	新天地（缅甸）服装有限公司	142.13	362.47	195.64
13	新联纺株式会社	6,213.71	7,304.40	2,865.44
14	固杰有限公司	8,958.32	13,833.98	6,951.34
15	合并抵消	-55,733.51	-58,960.64	-16,526.08
16	合并抵消率	*-6.62%*	*-6.49%*	*-5.33%*
17	主营业务收入小计	785,959.83	849,553.37	293,722.16
18	*增长率*			*8.09%*

以母公司新联纺公司主营业务收入的预测为例，预测过程如下：

新联纺公司经审计后历年主营业务收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017	2018	2019 年 1-5 月
1	**主营业务收入**	**538,868.30**	**555,390.65**	**196,453.59**
2	*增长率*		*3.07%*	
3	**内销收入**	**49,697.42**	**70,535.92**	**22,114.67**
4	*增长率*		*41.93%*	
5	**外销收入**	**487,974.95**	**484,017.47**	**174,190.55**
6	*增长率*		*-0.81%*	
7	**服务收入**	**1,195.93**	**837.27**	**148.37**
8	*增长率*		*-29.99%*	

①主营业务收入分类

被评估单位的主营业务收入主要可分为内销收入、外销收入、服务收入等三类。

②主营业务收入简介和分析

新联纺公司主要从事一家从事进出口贸易的专业外贸企业，近年主营业务没有发生重大变化。具体介绍如下：

A.外销收入

外销收入主要由进口业务和出口业务构成，业务流程如下：

a.出口业务

新联纺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。

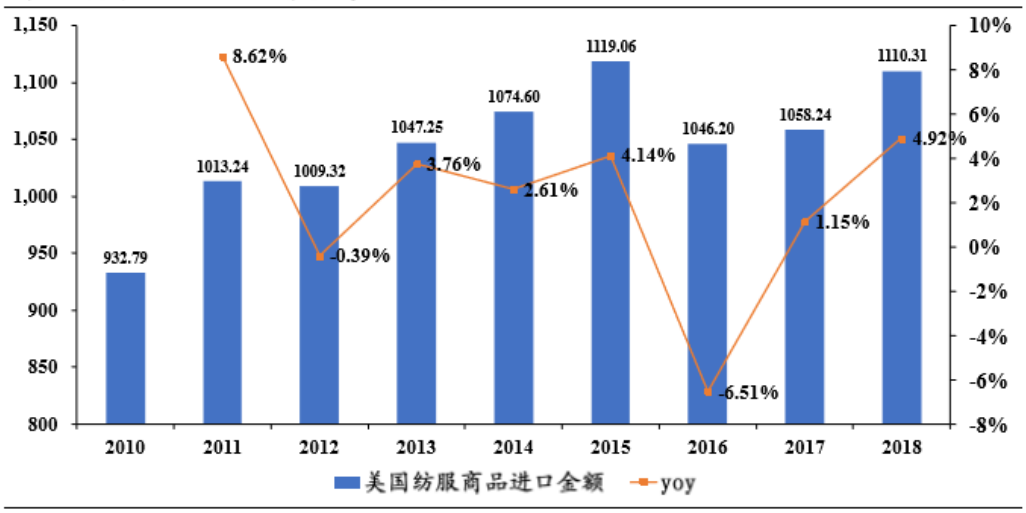
b.进口业务

在经过充分市场调研的基础上，依托西北保税仓的供应链优势，引入海外品牌进入中国市场。成为品牌产品的经销商，为海外品牌商提供市场推广、海关准入、渠道建设、品牌营销、供应链配套等一系列“一站式”服务。同时，为国内市场带来丰富的海外直采商品，带给消费者日益升级的体验消费需求。

新联纺公司的进出口业务占收入比重较大，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。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，公司销售的产品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。2018 年较外销收入为 484,017.47 万元，较 2017 年略有下降，2019 年 1-5 月已实现外销收入 174,190.55 万元，占当期主营业务收入的 88.67%。

在出口市场方面，新联纺公司对美国的出口业务规模最大。近年来中国纺织服装主要依赖出口，其中美国对中国进口依赖度很高，近年来进口基本保持稳定。据美国商务部纺织与服装办公室统计，2018 年美国进口纺织服装商品 1110 亿美元，同比增长 4.92%，创近五年来新高。2011-2018 年，美国纺织服装进口基本维持在 1000-1100 亿美元左右，其中中国是美国纺织服装行业第一大进口国，占比约为 36.5%。

图 16：美国纺服进口金额及增速（单位：亿美元）



数据来源：东北证券，OTEXA

由于纺织服装行业是劳动密集型产业，随着中国工人工资的提高，加上东南亚等国在人力成本、税收优惠、原料及出口、贸易自由等方面的优势，纺织服装行业产能逐渐向东南亚国家转移，已成为美国纺织服装行业第二大进口地区，由此导致美国对中国的纺织服装行业进口增速逐步放缓。根据企业提供的盈利预测，本次评估预测 2019 年全年外销业务收入达到 500,000.00 万元，较 2018 年增长 3.30%； 2020-2023 年间，外销业务收入按照每年 6%的比例增长，2024 年以后不再预测增长。

B.内销收入

2018 年以来，我国服装内需市场保持平稳较快增长，根据中国服装协会测算， 2018 年全国服装销售总额达 3.08 万亿元，同比增长 7.32%。在纺织服装行业内需市场迅速增长的背景下，上海新联纺有限公司 2018 年内销收入达到 70,535.92 万元，在 2017 年的收入水平上增幅达 40%以上。考虑到出口份额下滑，以及国内消费市场的日渐成熟与稳步提升，越来越多的传统外贸企业开始承接部分国内优质订单，大力开拓国内市场，供需结构调整等因素，根据企业管理层预测，2019 年全年内销收入会有所下滑，约为 70,000.00 万元，2020-2023 年每年按照 6%的比例增长，2024 年以后不再考虑增长。

C.服务收入

新联纺公司的服务收入主要包括代理费收入，咨询服务收入等。本次按照企业管理层预测，预测期内每年按照6%的比例增长，2024年以后不再考虑增长。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测，对于2019年底及2020年计划关停的企业本次根据企业规划情况进行预测。

2）主营业务成本预测

企业经审计后历年主营业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	上海新联纺进出口有限公司（母公司）	526,758.05	536,068.37	190,844.52
2	山东新联纺进出口有限公司	21,684.71	68,712.06	20,614.28
3	上海汉盛进出口有限公司	0.00	0.00	0.00

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
4	上海新联纺国际物流有限公司	1,474.50	913.44	269.44
5	上海汉森环宇进出口有限公司	170,863.00	176,205.24	56,490.31
6	上海新联纺诚晔贸易有限公司	273.21	87.59	25.65
7	上海化学纤维(集团)进出口有限公司	7,974.60	5,000.87	2,009.14
8	上海新垠贸易发展有限公司	8,063.78	94.87	0.37
9	上海和奕实业有限公司	1,074.97	390.52	0.00
10	上海新联纺贸易有限公司	52,845.58	54,044.80	15,021.67
11	上海新联纺浦东进出口有限公司	13,395.04	15,922.02	5,566.01
12	新天地（缅甸）服装有限公司	70.67	227.52	97.10
13	新联纺株式会社	5,538.35	6,525.46	2,495.96
14	固杰有限公司	8,627.56	13,612.25	6,804.93
15	合并抵消	-55,650.80	-58,894.15	-16,491.26
16	合并抵消率	*-6.80%*	*-6.71%*	*-5.49%*
17	主营业务成本合计	762,993.22	818,910.84	283,748.12
18	*占营业收入的比例*	*97.01%*	*96.34%*	*96.55%*

以母公司新联纺公司主营业务成本的预测为例，预测过程如下：

新联纺公司经审计后历年主营业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**主营业务成本**	**526,758.05**	**536,068.37**	**190,844.52**
2	*毛利率*	*2.25%*	*3.48%*	*2.86%*
3	**内销成本**	49,384.11	69,516.81	21,468.50
4	*成本率*	*99.37%*	*98.56%*	*97.08%*
5	**外销成本**	477,373.95	466,551.56	169,376.01
6	*成本率*	*97.83%*	*96.39%*	*97.24%*
7	**服务成本**			
8	*成本率*			

企业的主营业务成本与主营业务收入对应，分别为内销成本和外销成本，其中以外销成本的占比最大。

我国是世界上纺织服装产业链较为完整的国家之一，纺织服装行业产业链较长，越靠上游集中度越高，越靠下游集中度越低。产业链主要分为 1）上游原辅料制造；2）中游设计、生产；3）下游销售。

上游行业受棉花、石油等大宗商品价格影响，与制造业类似，具有一定周期性，以出口外销为主，劳动力、固定资产、生产效率、生产规模、汇率、环保政策等影响较大。原辅料制造属于纺织制造行业，主要包括棉花种植、采摘、皮棉

加工、纺纱、织布、印染、后整理等。上游行业的制造企业主营靠外销，核心竞争力主要表现在技术研发能力、供应链管理能力、产能布局、规模效应等方面。

中游设计生产包括服装设计和生产，主要受生产地人力成本政策等影响。中游设计行业，分为品牌签约设计师和独立设计师，设计师需要平衡个人风格与商业规模的矛盾，而且需要具有跟上潮流甚至引领潮流的能力。中游生产制造行业产品销售方向分为外销和内销，外销加工制造约占 60%，其余为内销品牌零售，受我国人力成本、原材料成本逐年提升、东南亚国家政策支持等原因，内销的占比呈上升趋势。中游服装生产制造有 OBM/ODM/OEM 三种模式，毛利率依次降低。

下游销售以国内销售为主，产品、品牌、渠道较为重要，主要包括产成品的批发、零售。下游品牌零售行业核心竞争力主要体现在销售渠道布局、品牌开发与运作能力、产品设计研发、供应链管理等方面。品牌商和销售商利润远高于加工生产商，约在 40-50%。

受益于 2017 年以来消费升级不断深化，海外产能转移降低成本等因素，新联纺公司 2017 年和 2018 年毛利率水平较为稳定，基本维持在 3%左右。考虑到近年来原材料棉花价格的波动较大，劳动力成本不断上升，出口减速和国际贸易环境变化等因素，根据企业提供的盈利预测，2019 年全年的毛利率水平预计在较 2018 年略有下降，未来年度主营业务成本每年保持一定比例的增长。2024 年以后不再预测主营业务成本的增长。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测，对于 2019 年底及 2020 年计划关停的企业本次根据企业规划情况进行预测。

3）其他业务收入、成本预测

企业合并口径历年其他业务收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017	2018	2019 年 1-5 月
1	上海新联纺进出口有限公司（母公司）	475.09	338.30	125.28
2	山东新联纺进出口有限公司	0.00	0.00	0.00

序号	项目	2017	2018	2019 年 1-5 月
3	上海汉盛进出口有限公司	0.00	0.00	0.00
4	上海新联纺国际物流有限公司	0.00	0.00	0.00
5	上海汉森环宇进出口有限公司	83.04	81.12	24.31
6	上海新联纺诚晔贸易有限公司	0.00	0.00	0.00
7	上海化学纤维(集团)进出口有限公司	0.00	0.00	0.00
8	上海新垠贸易发展有限公司	0.00	0.00	0.00
9	上海和奕实业有限公司	0.00	0.00	0.00
10	上海新联纺贸易有限公司	9.89	12.40	7.97
11	上海新联纺浦东进出口有限公司	0.00	0.00	0.00
12	新天地（缅甸）服装有限公司	0.00	0.00	0.00
13	新联纺株式会社	0.00	0.00	0.00
14	固杰有限公司	0.00	0.00	0.00
15	合并抵消	13.93	0.00	0.00
16	合并抵消率	*2.45%*	*0.00%*	*0.00%*
17	其他业务收入小计	581.96	431.83	157.56
18	*增长率*		*-25.80%*	

以上海新联纺进出口有限公司为例，其他业务收入的预测过程如下：

上海新联纺进出口有限公司经审计后历年其他业务收入情况如下：

序号	项目	2017	2018	2019 年 1-5 月
1	其他业务收入	475.09	338.30	125.28
2	*增长率*		*-28.79%*	
3	其中：租赁收入	475.09	338.30	125.28
4	*增长率*		*-28.79%*	

企业的其他业务收入金额主要是出租场所取得的租赁收入，由于本次评估对于自有房产的租赁收入已在房屋建筑物中采用收益法进行评估，对于其他业务收入中的租赁收入未来不予预测，而是作为非经营性资产加回。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

4）税金附加预测

评估对象的税项主要有增值税、城建税及教育税附加、所得税等。增值税：税率13%；城建税及教育费附加：城建税按应纳流转税额的7%；教育费附加按应纳流转税额的5%。

5）营业费用预测

对营业费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

企业以前年度的营业费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**销售费用**	**17,236.51**	**21,329.53**	**7,579.57**
2	**占营业收入比例**	***2.19%***	***2.51%***	***2.58%***
1	上海新联纺进出口有限公司（母公司）	9,088.10	13,226.61	3,883.83
2	山东新联纺进出口有限公司	200.73	688.19	473.05
3	上海汉盛进出口有限公司	0.49	-0.39	0.00
4	上海新联纺国际物流有限公司	103.90	155.17	45.10
5	上海汉森环宇进出口有限公司	4,645.55	4,575.31	2,063.98
6	上海新联纺诚晔贸易有限公司	83.18	71.14	16.43
7	上海化学纤维(集团)进出口有限公司	210.48	114.30	83.84
8	上海新垠贸易发展有限公司	493.75	39.05	0.42
9	上海和奕实业有限公司	77.55	56.09	10.90
10	上海新联纺贸易有限公司	64.15	45.82	29.06
11	上海新联纺浦东进出口有限公司	1,332.24	1,352.48	482.15
12	新天地（缅甸）服装有限公司	72.56	98.63	38.62
13	新联纺株式会社	585.68	738.34	329.63
14	固杰有限公司	319.25	207.58	143.53
15	合并抵消	-41.09	-38.80	-20.98
16	合并抵消率	*-0.24%*	*-0.18%*	*-0.28%*

新联纺公司以前年度的营业费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**营业费用**	**9,088.10**	**13,226.61**	**3,883.83**
2	***占营业收入比例***	***1.69%***	***2.38%***	***1.98%***
3	*职工薪酬*	4,311.92	5,578.59	2,257.28
	增长率		*29.38%*	
4	*保险费*	355.41	348.20	22.40
	占收入比例	*0.07%*	*0.06%*	*0.01%*
5	*折旧费*			
6	*咨询费*	0.00	8.32	0.00
	占收入比例		*0.00%*	*0.00%*
7	*业务经费*	943.63	2,970.54	266.13
	占收入比例	*0.17%*	*0.53%*	*0.14%*

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
8	*修理费*	12.45	7.33	3.76
	占收入比例	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*
9	*仓储保管费*	20.89	30.16	8.03
	占收入比例	*0.00%*	*0.01%*	*0.00%*
10	*贸易费用*			
11	*运输费*	2,764.01	2,931.21	283.96
	占收入比例	*0.51%*	*0.53%*	*0.14%*
12	*包装费*	4.28	0.10	0.63
	占收入比例	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*
13	*展览费、摊位费*	13.04	18.56	137.66
	占收入比例	*0.00%*	*0.00%*	*0.07%*
14	*广告费*	0.25	20.12	0.00
	占收入比例	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*
15	*销售服务费*	650.61	1,303.21	817.80
	占收入比例	*0.12%*	*0.23%*	*0.42%*
16	*其他*	11.61	10.28	86.18
	增长率		*11.48%*	

①职工薪酬：企业目前销售人员规模完全可以满足现有的销售需求，企业没有拟扩大销售人员规模的计划，故本次根据社会平均工资增长率进行预测。

②运输费用：该类费用和企业的营业收入显著相关，按照收入的比例测算；

③保险费、销售服务费、业务经费：该类费用与企业主营业务收入呈现较强的正相关性，故本次按照上述费用占主营业务营业收入的比例预测，随着业务规模的扩大，未来年度上述费用每年均保持一定金额的增长。

④仓储保管费：按照现有水平预计未来将保持稳定的金额。

⑤折旧摊销：该类费用占收入的比例变动不大，按照固定资产折旧分摊水平预测。

⑥修理费、咨询费、包装费、展览费、广告费等：变动的金额较小，未来考虑适度的增长额。

⑦其他费用：其余费用支出与主营业务间关联性较弱，本次按一定比例或一定金额的增长预测未来年度发生额。

6）管理费用预测

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

新联纺公司以前年度的管理费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**管理费用**	**4,044.51**	**4,479.12**	**1,673.99**
2	占营业收入比例	*0.51%*	*0.53%*	*0.57%*
1	上海新联纺进出口有限公司（母公司）	2,758.85	3,259.97	1,303.82
2	山东新联纺进出口有限公司	147.39	175.38	69.35
3	上海汉盛进出口有限公司	0.65	0.50	0.00
4	上海新联纺国际物流有限公司	25.92	33.42	15.80
5	上海汉森环宇进出口有限公司	455.09	462.30	124.29
6	上海新联纺诚晔贸易有限公司	7.10	6.85	1.32
7	上海化学纤维(集团)进出口有限公司	117.87	105.22	31.17
8	上海新垠贸易发展有限公司	82.26	1.87	1.79
9	上海和奕实业有限公司	16.80	15.97	6.08
10	上海新联纺贸易有限公司	142.20	140.88	20.76
11	上海新联纺浦东进出口有限公司	190.97	191.04	72.34
12	新天地（缅甸）服装有限公司	93.65	85.30	31.43
13	新联纺株式会社	26.81	20.65	8.99
14	固杰有限公司	6.65	7.47	0.70
15	合并抵消	-27.69	-27.69	-13.84
16	合并抵消率	*-0.68%*	*-0.61%*	*-0.82%*

新联纺公司以前年度的管理费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
1	**管理费用**	**2,758.85**	**3,259.97**	**1,303.82**
2	***占营业收入比例***	***0.51%***	***0.59%***	***0.66%***
4	*职工薪酬*	1,555.89	1,721.69	701.18
	增长率		*10.66%*	
5	*保险费*	12.02	57.58	5.10
	增长率		*378.92%*	
6	*折旧费*	194.06	180.64	68.74
6	*摊销费*	17.62	17.62	7.34
7	*会务费*	5.92	17.22	5.49
	增长率		*190.84%*	
8	*差旅费*	121.47	152.76	58.93
	增长率		*25.76%*	
9	*办公费*	134.34	219.02	103.89

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	增长率		*63.04%*	
11	*咨询费*	45.28	156.20	62.66
	增长率		*244.98%*	
12	*业务招待费*	59.24	71.72	62.25
	占营业收入比例	*0.01%*	*0.01%*	*0.03%*
13	*聘请中介机构费用*	68.02	53.13	45.07
	增长率		*-21.90%*	
15	*修理费*	0.00	123.33	59.29
	增长率			
16	*劳务费*	178.98	167.67	51.89
	增长率		*-6.32%*	
20	*其他*	366.01	321.40	71.99
	增长率		*-12.19%*	

①职工薪酬：近年的管理费用增长平稳，虽然人数略有增多，但是因为主要招聘的系非高级管理人员。未来考虑一定的工资水平的增长，进行预测。

②保险费、会务费、办公费、差旅费、修理费、聘请中介机构费、其他费用等：均保持一定比例的增长。

③业务招待费：该项费用与主营业务收入间有较强的关联性，本次按其以前年度占主营业务收入的比例预测未来年度。

④折旧摊销：该类费用占收入的比例变动不大，按照固定资产折旧分摊水平预测。

7）财务费用预测

财务费用中，主要为利息收入、贷款利息支出、其他财务费用、银行手续费和汇兑损益等。

经清查，合并口径内的借款情况如下：

单位：万元

负债类型	借款具体明细项	借款日期	借款到期日	借款利率	基准日借款余额	备注
银行贷	日本瑞穗银行	2018/06/29	2023/06/28	0.96%	411.62	新联纺株式会社
	小计				**411.62**	

负债类型	借款具体明细项	借款日期	借款到期日	借款利率	基准日借款余额	备注
款						
其他机构融资	上海纺织集团财务有限公司	2018/7/31	2019/1/31	4.61%	4,000.00	上海新联纺进出口有限公司
	上海纺织集团财务有限公司	2018/07/17	2019/01/17	4.70%	1,000.00	上海新联纺进出口有限公司
	上海纺织集团财务有限公司	2018/08/14	2019/02/14	4.70%	2,000.00	上海新联纺进出口有限公司
	小计				**7,000.00**	
负息负债净值					**7,411.62**	

以后年度按上述贷款情况预测利息支出，账面反映的银行存款由于已将其作为溢余资金考虑，故未来年度不再预计利息收入。此外，银行手续费由于金额较小，未来年度不予预计。汇兑损益受宏观经济及全球货币环境影响较大，本次不考虑该事项对未来年度经营发展的影响。

8）其他收益和非经常性损益项目预测

①营业外收入、营业外支出

企业营业外收入及营业外支出主要系由政府扶持项目产生，历年发生金额较小，2019年全年按照2019年1-5月实际发生水平预测，考虑到未来是否可以取得政府扶持项目具有较大不确定性，故2020年以后本次评估对营业外收入、营业外支出不予预测。

②投资收益

投资收益主要来源于可供出售金融资产的股权投资收益，本次将可供出售金融资产作为非经营性资产考虑，故对投资收益不予预测。

③资产减值损失

上海新联防进出口有限公司历史年度合并口径均发生资产减值损失，考虑到贸易企业普遍存在应收账款坏账情况，根据企业相关坏账计提政策，本次对母公司上海新联防进出口有限公司及其下属子公司的按各家被评估单位以往年

度资产减值损失占营业收入的一定比例对未来年度进行预测，2024年及以后保持在2023年的水平不变。

9）所得税预测

合并口径范围内的企业所得税税率如下：

序号	项目	所得税率
1	上海新联纺进出口有限公司（母公司）	25%
2	山东新联纺进出口有限公司	25%
3	上海汉盛进出口有限公司	20%
4	上海新联纺国际物流有限公司	20%
5	上海汉森环宇进出口有限公司	25%
6	上海新联纺诚晔贸易有限公司	20%
7	上海化学纤维(集团)进出口有限公司	25%
8	上海新垠贸易发展有限公司	20%
9	上海和奕实业有限公司	20%
10	上海新联纺贸易有限公司	25%
11	上海新联纺浦东进出口有限公司	25%
12	新天地（缅甸）服装有限公司	0%
13	新联纺株式会社	30%
14	固杰有限公司	16.5%

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。

境外子公司中，固杰有限公司所得税税率为16.50%；新联纺株式会社为综合累进税率，约为30%左右。

新天地（缅甸）服装有限公司目前免征所得税。根据2012年11月2日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”。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。

根据目前的所得税征收管理条例，业务招待费60%的部分，营业收入的0.5%以内的部分准予税前抵扣，40%的部分和超过0.5%的要在税后列支。所得税的计算按照该条例的规定计算。

根据财税（2018）99号文，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在2018年1月1日至2020年12月31日期间，再按照实际发生额的75%在税前加计扣除。由于本次纳入合并口径范围内的企业的研发费用在预测期2019年至2020年按75%加计扣除，2020年以后按照50%加计扣除。

10）少数股东权益的预测

本次纳入合并报表范围内的公司，上海新联纺诚晔贸易有限公司的股权比例为36%，上海新垠贸易发展有限公司的股权比例为48%，上海和奕实业有限公司的股权比例为51%，上海新联纺贸易有限公司的股权比例为90%。本次少数股东权益根据上述各家公司的净利润预测情况及股权比例进行预测。

11）净利润的预测

根据上述预测过程，新联纺公司合并口径净利润预测情况如下：

单位：万元

项目	2019全年	2020	2021	2022	2023	2024年以后
净利润	2,348.21	1,303.84	1,503.17	1,720.21	1,951.81	1,951.81
少数股东权益	25.03	27.38	29.74	32.07	34.67	34.67
归母净利润	2,323.18	1,276.46	1,473.43	1,688.14	1,917.13	1,917.13

12）现金流的预测

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

①折旧和摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了改良和未来更新的固定资产和其它长期资产。

类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
电子设备	3-5 年	5.00%	19.00-31.67%
机器设备	4-18 年	5.00%	5.28-23.75%
运输车辆	4-8 年	5.00%	11.88-23.75%
房屋建筑物	10-50 年	5.00%	1.90-9.50%

② 资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。分析企业现有主要设备的成新率，大规模更新的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后设备更新时的现金流量口径上不一致，为使两者能够匹配，本次按设备的账面原值/会计折旧年限的金额，假设该金额的累计数能够满足将来一次性资本性支出，故将其在预测期作为更新资本性支出。

房屋建筑物在详细预测年度只考虑房屋建筑物原值 100%的维护支出，未来也需要考虑房屋建筑物折旧的累计数能够满足将来一次性重建的资本性支出。

设备在详细预测年度只考虑设备原值 100%的维护支出，未来也需要考虑设备折旧的累计数能够满足将来一次性重建的资本性支出。

装修以及软件的摊销，其可使用年限和被评估单位的摊销年限相近，故维持现有生产规模的资本支出摊销与现有水平一致。同时，本次将上海新联纺进出口有限公司需补缴的土地出让金纳入未来年度资本性支出中考虑。

③ 营运资本增加额

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，

获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

企业营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬因周转快，按各年预测数据确定。本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款－预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

应收账款＝营业收入总额/应收款项周转率

预付账款＝营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收账款＝营业收入总额/预收账款周转率。

应付职工薪酬=营业成本总额/应付职工薪酬率

应交税费=营业收入总额/应交税费周转率。

上海新联纺进出口有限公司主要经营纺织服装的进出口业务。根据历史经营状况，被评估单位在收取一定的客户预收款项后对境内供应商派发生产、购货需求、支付预付款；货物经过报关、出运、验收程序后，被评估单位取得境

外客户的外币汇款，最终结汇后与供应商结算货款，管理层介绍在整个贸易流程中发生代客户垫付货款的情况较少，主要需垫付的成本为出口退税款。被评估单位付现成本同时还包括三项费用和应交税金，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

④税后付息债务利息

税后付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后付息债务利息＝利息支出×（1－所得税率）

13）折现率

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。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC模型它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：所得税率；

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本；

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中：βt 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为付息债务与权益资本。

总资本加权平均回报率各参数确定过程如下：

①无风险报酬率

根据Aswath Damodaran的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。本次采用国际上价值评估中最常选用的年限为十年期政府债券利率作为无风险收益率。经过计算最新的十年期银行间固定利率的国债收益率均值约为3.12%。

②市场风险溢价

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。在成熟资本市场，由于有较长期的历史统计数据，市场总体的市场风险溢价可以直接通

过分析历史数据得到，因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整后确定。

本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家Aswath Damodaran的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整得到市场风险溢价。具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价补偿

成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran采用1928年至今美国股票市场标准普尔500指数和国债年收益率数据，经计算，截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为6.26%。

国家风险溢价补偿： Aswath Damodaran根据穆迪发布的最新世界各国评级，计算得到世界各国相对于美国的信用违约溢价，中国信用评级为A1，中国与美国的差异在0.79%。

则：ERP =6.26%+0.79%

=7.05%

即目前中国股权市场风险溢价约为7.05%。

③贝塔值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数（即 ）指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计算公式的公司。经查纺织贸易的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 =0.807。

本次评估中，计算被评估单位贝塔系数 时，资本结构 D/E 采用被评估企业所处行业 D/E 确定。其中：D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的每股收盘价格×股份总额确定。

经过计算，该纺织贸易行业可比公司的 D/E=39.89%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 βe= 1.049。

④企业特定风险 ε

经分析，企业特定风险调整系数为待估企业与所选择的可比上市公司在企业规模、经营风险、管理能力、财务风险等方面所形成的优劣势方面的差异，各风险说明如下：

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。

由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，该类资产的权益风险要大于可比上市公司的权益风险。

企业特定风险调整系数 ε 的确定需要将被评估单位重点考虑以下几方面因素：企业规模；历史经营情况；企业的财务风险；企业经营业务、产品和地区的分布；企业内部管理及控制机制；对主要客户及供应商的依赖等。编制特定调整系数评分表如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
1	企业规模	企业年营业额、收益能力、职工人数等	大型	中型	小型、微型
			0-0.2	0.2-0.5	0.5-1
2	历史经营情况	企业在成立后的主营业务收入、主营业务成本、净利润、销售利润率、人均利润率等	盈利	微利	亏损
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
3	企业的财务风险	企业的外部借款、对外投资等	较低	中等	较高
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要产品或服务的市场分布	海外及全国	国内部分地区	省内
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
5	企业内部管理及控制机制	包括人员管理制度、财务管理制度、项目管理制度、内部审计制度等	非常完善	一般	不完善
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
6	管理人员的经验和资历	企业各级管理人员的工作时间、工作经历、教育背景、继续教育	丰富	中等	匮乏
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
		程度等			
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户及供应商的依赖程度	不依赖	较依赖	完全依赖
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

根据评分表，结合被评估企业的实际情况，对被评估单位的特定风险溢价打分如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）
1	企业规模	中型企业	0.5
2	历史经营情况	企业目前处于盈利状态但存在波动，受进出口环境的影响	0.7
3	企业的财务风险	企业截至基准日存在贷款及汇率风险	0.7
4	企业经营业务、产品和地区的分布	市场分布主要在海外和国内	0.5
5	企业内部管理及控制机制	企业内部管理及控制机制较为完善	0.7
6	管理人员的经验和资历	管理人员的经验较为丰富	0.7
7	对主要客户及供应商的依赖	对客户和供应商的较为依赖	0.7
	合计		**4.5**

结合企业的规模、行业地位、经营能力、抗风险能力等因素，经过上述综合考虑，评估人员估计特定风险溢价 ε 约为 4.50%。

⑤权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e：

R_e=3.12%+1.049×7.05%+4.50%

= 15.0%

⑥债务资本成本

债务资本成本 R_d 取企业5年期贷款利率4.90%。

⑦资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定企业自身资本结构为企业目标资本结构比率。

$$W_d = \frac{D}{(E+D)} = 28.5\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E+D)} = 71.5\%$$

⑧折现率计算

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

适用税率：本次根据合并口径实际税赋率。所得税为25.0%。

折现率R＝11.8%

14）股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

Ri：评估对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

①经营性资产价值

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值为28,308.50万元。

②溢余资产价值

经清查：账面货币资金账户存款余额36,962.24万元。经评估人员根据历史数据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为1个月的付现成本费用，除此之外无溢余性资产。

③ 非经营性资产价值

经过资产清查，企业的非经营性资产和负债评估值如下：

资产	科目名称	内容	账面价值（万元）	评估价值（万元）
非经营性资产	应收利息	应收利息	9.19	9.19
	交易性金融资产	银行理财产品	5,675.00	5,675.00
	其他应收款	押金、往来款	134.94	134.94
	其他流动资产	待抵扣进项税	11,864.86	11,864.86
	其他权益工具投	股票投资	1,537.85	1,537.85
	投资性房地产	对外出租经营性物业	1,218.87	1,739.48
	固定资产-房屋	闲置及对外出租的房屋	199.94	2,616.42
	固定资产-土地	闲置及对外出租的房屋对应	291.14	0.00
	递延所得税资产	递延税款	1,906.00	1,906.00
	其他货币资金	股票账户利息	0.00	0.00
	固定资产-设备	盘亏设备	3.97	0.00
	非经营性资产小计		22,841.76	25,483.74
非经营性负债	递延所得税负债	公允价值变动	302.34	302.34
	应付利息	短期借款利息	55.72	55.72
	其他应付款	往来款	921.52	921.52
	应付股利	应付股利	67.59	67.59
	预计负债	出租房屋对应的土地	0.00	448.01

资产	科目名称	内容	账面价值（万元）	评估价值（万元）
	非经营性负债小计		1,347.18	1,795.19

故非经营性资产评估值C2＝23,688.55万元。

④企业价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式（2），即得到评估对象企业价值为51,997.10万元。

$$B = P + \sum C_i$$

＝28,308.50 + 23,688.55

＝51,997.10万元

⑤ 股东全部权益价值

将评估对象的付息债务的价值代入式，得到评估对象的全部权益价值为：

$$E = B - D$$

＝51,997.10－7,411.62

＝44,600.00万元（取整）

（4）收益法评估结果及分析

1）收益法评估结果

经收益法评估，新联纺公司合并口径于评估基准日，股东全部权益价值为人民币44,600.00万元。

2）收益法中主要盈利预测数据的取值依据及可实现性、收益法评估结果

① 盈利预测数据的取值依据

新联纺公司预测期主要盈利数据情况如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019年全年	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度及以后
营业收入	837,992.	888,217.	941,513.	998,011.	1,057,897	1,057,897
毛利率	3.38%	3.36%	3.36%	3.36%	3.36%	3.36%
归属于母公司损益	2,323.18	1,276.46	1,473.43	1,688.14	1,917.13	1,917.13

新联纺公司2019年全年预测归属于母公司损益金额为2,323.18万元，2020年全年预测归属于母公司损益金额为1,276.46万元，2020年较2019年预测下降1,046.72万元，下降的主要原因为2019年全年预测数中包含了2019年1-5月份实际发生的财务费用（主要为汇兑损益）、其他收益、投资收益及资产处置收益等。考虑到上述科目金额在未来存在不确定性，出于谨慎性考虑，在2020年全年归属于母公司损益预测数中未包含上述科目。

新联纺公司2019年全年预测的经营活动利润（注1）为2,332.94万元，2020年全年预测的经营活动利润为2,148.07万元，如下表：

单位：万元

项目	2019全年	2020	2021	2022	2023	2024年及以后
新联纺公司	2,332.94	2,148.07	2,422.05	2,713.20	3,023.81	3,023.81

注1：上表中的经营活动利润=利润总额+财务费用-投资收益-其他收益-公允价值变动损益-资产处置收益

在预测期内，新联纺公司的经营活动利润稳定提高。

A. 营业收入

在本次收益法营业收入预测中，企业2019年全年的销售收入预测参照企业2019年全年预算水平，结合2018年至2019年的“贸易战”等较为不利的宏观环境及行业发展情况预测，2019年全年预测收入较2018年全年减少1.41%。2020年及以后年度预测考虑仅按照5%左右的市场容量自然增长率进行预测。同时，考虑到2019年收入预测的基数相对较低，且“贸易战”等不利的宏观环境因素趋于缓和，有利于未来公司实现预测收入。

B. 毛利率

企业历史年度业务毛利率水平如下（合并口径）：

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
毛利率	2.99%	3.65%	3.44%

2017年度、2018年度、2019年1-5月，新联纺公司毛利率分别为2.99%、3.65%、3.44%。2018年度新联纺公司出口业务毛利率较2017年度有一定幅度提升，主要原因系：1）新联纺公司近年来逐步增加高附加值、高服务值的市场开拓力度，H&M、ZARA的订单趋向中高档，新开发的毛绒产品从各大展会中都获得了良好的口碑和不错的订单；2）新联纺公司汇兑收益和主营业务毛利具有较强的相关性，在外贸业务开展过程中，新联纺公司会采取一系列的应对措施，将部分业务的汇率风险转移给客户或供应商，因此新联纺公司的汇兑损失或汇兑收益，会通过客户给予新联纺的产品定价以及供应商的供货价格进行调节，从而影响新联纺公司的毛利；在2018年，新联纺公司产生了3,399.36万元的大额汇兑损失，因此当年的主营业务毛利中包括了客户及供应商给予新联纺的汇兑损失补偿。

考虑到近年来出口减速和国际贸易环境变化及企业自身业务结构等因素，基于谨慎性考虑，2019年全年的毛利率水平预计在较2018年略有下降，2020年及以后年度与2019年全年毛利水平基本持平。

② 新联纺公司2019年度经营业绩实现情况

根据新联纺公司2019年1-9月份经审计的财务报表情况，本次交易中对新联纺公司2019年全年业绩预测数据与2019年1-9月实际盈利情况对比如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	全年预测	占比
营业总收入	588,834.05	837,992.19	70.27%
毛利率	3.58%	3.38%	
归属于母公司股东的净利润	1,891.98	2,323.18	81.44%

根据上述数据，新联纺公司2019年1-9月份实现营业收入588,834.05万元，占全年预测营业收入的比例为70.27%；2019年1-9月份毛利率为3.58%，高于全年毛利率3.38%；2019年1-9月份实现的归属于母公司股东的净利润为1,891.98万元，占全年预测利润数的比例为81.44%。

新联纺公司贸易类产品具有明显的季节性特征，纺织品从生产到出运、到上柜一般要提前两季，销售额呈现出下半年远高于上半年的特点；另外，不同季节产品的品种和价格又有明显的不同，秋冬装较春夏装而言工艺更复杂、生产周期长、价格更高。由于上述季节性因素，新联纺公司第四季度经营业绩一般显著优于上半年。

③ 收益法评估结果

收益法评估结果：采用合并收益法，新联纺公司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%。

（四）评估结论

1、评估结论概述

（1）资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，新联纺公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为49,120.73万元；其中：总资产账面值182,344.01万元，评估值206,088.46万元，增值额23,744.45万元，增值率13.02%；总负债账面值150,767.73万元，评估值156,967.73万元，增值额6,200.00万元，增值率4.11%；净资产账面值31,576.28万元，评估值49,120.73万元，增值额17,544.45万元，增值率55.56%。

以2019年5月31日为评估基准日，新联纺公司的资产基础法评估情况如下：

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**	**-0.00**
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	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
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	-	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**

资产基础法评估结果与账面值相比，主要的增减值原因如下：

1）货币资金

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。

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。主要原因为本次对长期股权投资单位采用适当的方法打开或分析评估，结合长期股权投资的评估结论并根据股权比例分割确定评估值，致使长期股权投资增值。

长期股权投资增减值情况及其分析详见本章“八、董事会对标的资产评估的合理性以及定价的公允性分析”之“（七）结合各标的资产控股、参股公司的历史业绩、未来发展态势等，补充披露评估增值的合理性”。

3）固定资产

新联纺公司母公司层面固定资产账面净值 7,257.52 万元，评估净值为 26,067.55 万元，增值 18,810.03 万元。

新联纺公司合并层面固定资产账面净值75,284,993.25元，评估净值264,579,192.80元，净值增值额189,294,199.55元，净值增值率251.44%。其中：房屋及土地账面值合计71,206,345.45元，评估净值256,929,580.80元，净值增值额185,723,235.35元，净值增值率260.82%。设备账面净值4,078,647.80元，评估净值7,649,612.00元，净值增值额3,570,964.20元，增值率87.55%。详见下表：

单位：元

公司名称	固定资产分类	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	净值增值率（%）
上海新联纺进出口有限公司	房屋建筑物	83,954,655.79	71,206,345.45	256,929,580.80	256,929,580.80	260.82
	设备类	6,928,169.84	1,368,817.47	6,781,900.00	3,745,821.00	173.65
山东新联纺进出口有限公司	设备类	455,376.75	330,441.51	443,800.00	314,670.00	-4.77
上海新联纺国际物流有限公司	设备类	2,185,022.10	1,235,321.39	2,116,500.00	1,613,939.00	30.65
上海汉森环宇进出口有限公司	设备类	111,976.08	23,548.82	79,000.00	40,411.00	71.61
上海新联纺诚晔贸易有限公司	设备类	210,127.35	10,506.15	283,210.00	202,194.00	1,824.53
上海化学纤维（集团）进出口有限公司	设备类	205,898.75	10,294.96	6,800.00	5,588.00	-45.72
上海新垠贸易发展有限公司	设备类	711,169.71	72,365.39	352,010.00	185,580.00	156.45
上海和奕实业有限公司	设备类	368,753.52	163,070.42	371,910.00	313,278.00	92.11
上海新联纺贸易有限公司	设备类	225,165.88	11,258.29	3,000.00	450.00	-96.00
上海新联纺	设备类	1,027,940.82	177,042.12	731,720.00	496,138.00	180.24

公司名称	固定资产分类	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	净值增值率（%）
浦东进出口有限公司						
新天地（缅甸）服装有限公司	设备类	942,887.09	672,516.89	908,700.00	728,311.00	8.30
固杰有限公司	设备类	9,095.48	3,464.39	9,000.00	3,232.00	-6.71
合计		97,336,239.16	75,284,993.25	269,017,130.80	264,579,192.80	251.44

注：山东新联纺进出口有限公司、上海化学纤维（集团）进出口有限公司、上海新联纺贸易有限公司及固杰有限公司设备减值原因系部分设备市价下跌等因素所致。

主要增值原因为：

① 房产评估增值的原因及合理性

A. 新联纺公司固定资产-房屋建筑物评估增减值情况

新联纺公司固定资产-房屋建筑物账面净值19,009,915.34元，固定资产-房屋建筑物（含土地）账面净值71,206,345.45元，评估净值256,929,580.80元，增值额185,723,235.35元，增值率260.82%。

单位：元

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积（M2）	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
1	愚园路1341号3幢	1999/12	62.11	15,104,709.80	8,723,302.32	1,993,731.00	1,993,731.00
2	愚园路1341号4幢	1999/12	147.00			4,718,700.00	4,718,700.00
3	愚园路1341号5幢	1999/12	58.00			1,861,800.00	1,861,800.00
4	愚园路1341号6幢	1999/12	589.00			18,906,900.00	18,906,900.00
5	愚园路1341号7幢	1999/12	56.00			1,797,600.00	1,797,600.00
6	愚园路1341号8幢	1999/12	317.00			10,175,700.00	10,175,700.00
7	愚园路1341号9幢	1999/12	2,431.00			78,035,100.00	78,035,100.00
8	愚园路1341号10幢	1999/12	46.00			1,476,600.00	1,476,600.00
9	愚园路1341号11幢	1999/12	136.00			4,365,600.00	4,365,600.00
10	愚园路1341号12幢	1999/12	42.00			1,348,200.00	1,348,200.00
11	愚园路1341号14幢	1999/12	-			0.00	0.00
12	愚园路1341号13幢	1999/12	1,428.00			45,838,800.00	45,838,800.00

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积（M2）	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
13	愚园路 1341 号过街楼 5-6 层	1999/12	136.00			4,365,600.00	4,365,600.00
14	宣化路 290 号 2 幢	1976/12	1,288.00	15,087,961.81	9,417,599.78	23,570,400.00	23,570,400.00
15	宣化路 290 号 3 幢	1976/12	2,058.00			37,661,400.00	37,661,400.00
16	宣化路 290 号 4 幢	1956/12	946.00			17,311,800.00	17,311,800.00
17	外高桥保税区新灵路 118 号 1401、1402 室	1996/12	199.98	1,565,554.07	869,013.24	3,501,649.80	3,501,649.80
	小计			31,758,225.68	19,009,915.34	256,929,580.80	256,929,580.80
18	固定资产-土地（沪房地 长 字（2011）第 009890 号）	1999 年	3,321.00	22,466,841.92	22,466,841.92	0.00	0.00
19	固定资产-土地沪房地 长 字（1999）第 009878 号	1999 年	283.00				
20	固定资产-土地（沪房地 长 字（2012）第 010486 号）	2011 年	2,859.00	29,729,588.19	29,729,588.19	0.00	0.00
	合计			83,954,655.79	71,206,345.45	256,929,580.80	256,929,580.80

B. 增值原因及合理性分析

a. 委估房屋建筑物企业取得时间较早，取得成本低。其中愚园路1341号房产于1999年取得，宣化路290号房产于上世纪五十年代至七十年代建成，房屋取得成本低。根据房天下网站的写字楼指数与商铺指数显示，较企业取得时间，基准日房地产价格指数均有大幅度上涨。本次对上述大部分房产采用市场法评估，因近年来上海市房地产持续上涨，故评估增值。

b. 划拨土地使用权的土地出让金在预计负债中体现。新联纺公司拥有的位于愚园路及宣化路房产对应的土地均为划拨用地，本次固定资产-房屋建筑物中的评估的是出让状态下房产价值，土地出让金在预计负债中扣除。公司未扣除土地出让金固定资产-房屋建筑物评估值为25,692.96万元，计入预计负债的土地出让金为6,200.00万元，扣除土地出让金固定资产-房屋建筑物评估值为19,492.96万元。

扣除土地出让金影响后房产价值对比如下：

项目	账面值（万元）	评估值（万元）	增减值（万元）	增值率
固定资产-房屋建筑物	7,120.63	25,692.96	18,572.33	260.82%
固定资产-房屋建筑物（扣除土地出让金）	7,120.63	19,492.96	12,372.33	173.75%
固定资产-房屋建筑物（账面价值加上土地出让金）	13,320.63	25,692.96	12,372.33	92.88%

新联纺公司固定资产-房屋建筑物（未扣除土地出让金）的评估值为25,692.96万元，较账面价值增值18,572.33万元，增值率260.82%。扣除土地出让金后，固定资产-房屋建筑物的评估值为19,492.96万元，较账面价值增值12,372.33万元，增值率173.75%。若考虑土地出让金，固定资产-房屋建筑物的账面价值与土地出让金的合计数为13,320.63万元，评估增值为12,372.33万元，增值率92.88%。

②设备评估增值的原因及合理性

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。

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与上海市长宁区规划和自然资源局针对**愚园路及宣化路划拨性质的工业土地转为出让性质的用地**签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》，经协商需补缴土地出让金 62,000,000.00 元，本次评估确认对该款项确认预计负债所致。

（2）收益法评估结论

按照收益法评估，新联纺公司在假设条件下股东全部权益价值评估值为 44,600.00 万元，较净资产账面值增值 13,023.72 万元，增值率 41.25%。

2、评估结论及分析

（1）评估结论及差异分析

按照资产基础法评估，新联纺公司股东全部权益价值为 49,120.73 万元。按照收益法评估，新联纺公司股东全部权益价值评估值为 44,600.00 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：

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。

新联纺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，新联纺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。

综上所述，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。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 49,120.73 万元。

（2）经营性减值情况及资产减值损失计提情况

从整体经营层面考虑，新联纺公司日常经营状况良好，主要客户结构稳定，主营业务持续盈利，收益法下的盈利预测具备可实现性，不存在资产闲置或利用率下降情形，主要资产不存在经济性贬值的情况。此外，新联纺公司的部分房产虽未自用，但处于正常出租状态且每年收取租金，亦不存在运营收益减少的情况。综上，新联纺公司不存在经营性减值情况。此外，新联纺公司已按照《企业会计准则》的规定足额计提资产减值损失，截至2019年5月31日新联纺公司账面（合并层面）已计提的减值损失如下：

单位：万元

科目	账面余额	减值准备	净值
应收账款	62,042.41	7,013.65	55,028.76
其他应收款	10,093.49	968.81	9,124.68
存货	39,692.05	31.31	39,660.74
合计	111,827.95	8,013.77	103,814.18

（五）是否引用其他评估机构或估值机构的报告内容

本评估报告未引用其他评估机构或估值机构的报告内容。

（六）重要下属子公司评估情况

新联纺公司在评估基准日拥有一家最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润构成新联纺公司 20%以上且有重大影响的子公司，为汉森环宇。具体情况如下：

1、评估基本情况

（1）基本情况

本次评估对象系截至评估基准日汉森环宇股东全部权益价值，评估范围系截至评估基准日汉森环宇的全部资产和负债。

（2）评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《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说明 长期股权投资—上海汉森环宇进出口有限公司》，以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法对汉森环宇的股东全部权益进行评估，作为最终评估结果。

根据上述评估报告，汉森环宇截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
汉森环宇 100%股权	6,846.93	7,386.46	539.53	7.88

汉森环宇 100%股权的增值率为 7.88%，主要原因系投资性房地产明显增值所致。汉森环宇投资性房地产账面净值 1,218.87 万元，评估净值为 1,739.48 万元，增值 520.61 万元，主要原因为近年来房屋建筑物价格上涨所致。

（3）不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

1）评估基本方法

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即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权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

2）评估方法选择

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

鉴于汉森环宇系新联纺公司下属二级公司，其价值贡献体现在新联纺公司整体经营模式内。本次评估对汉森环宇未来年度的净利润进行了预测，最终以新联纺公司合并口径对未来年度企业自由现金流进行测算。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

2、评估假设

汉森环宇评估假设与母公司新联纺公司保持一致。

3、评估方法介绍

本次评估采用资产基础法作为评估结果，主要资产评估方法简述如下：

（1）流动资产

本次评估的流动资产包括货币资金、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。

1）货币资金

①现金

评估基准日，汉森环宇现金账面值 65,376.58 元，全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

②银行存款

评估基准日，汉森环宇银行存款账面值 77,527,105.22 元，共有 27 个银行账户，评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，分别按人民币账户和外币账户确认评估值，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值，对外币账户，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。

③其他货币资金

评估基准日，汉森环宇其他货币资金账面值 106,069.11 元，系信用证保证金。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，本次按照账面值确定评估值。

评估基准日，汉森环宇货币资金评估值为 77,698,550.91 元。

2）应收票据及应收账款

评估基准日，汉森环宇应收账款账面值 55,089,932.65 元，系该公司经营应收的货款。

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，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

同时，评估人员对于应收账款进行账龄分析，明细如下：

账龄	金额（元）	坏账准备计提比例%	坏账准备金额(元)
3 个月以内（含 3 个月）	41,932,734.56	0.00	0.00
3 个月—1 年（含 1 年）	4,348,127.78	5.00	217,406.39
1—2 年（含 2 年）	7,793,638.92	15.00	1,169,045.84
2—3 年（含 3 年）	4,803,767.24	50.00	2,401,883.62
3—4 年（含 4 年）	2,281,990.13	100.00	2,281,990.13
4—5 年（含 5 年）	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	61,160,258.63	-	6,070,325.98

经过评估人员账龄分析，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。综上，合计估计坏账损失 6,070,325.98 元。

评估基准日，汉森环宇应收票据及应收账款净额评估值为 55,089,932.65 元。

3）其他应收款

评估基准日，汉森环宇其他应收款账面值 68,602,158.02 元，主要为押金、内部往来等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

对于押金、内部往来、应收利息、出口退税合计 66,645,759.17 元，由于其坏账的可能性很小，故本次按照核实后的账面值确定评估值。

同时，评估人员对除押金、内部往来、应收利息、出口退税之外的其他应收款进行了账龄分析，具体情况如下：

账龄	金额	坏账准备计提比例（%）	坏账准备金额(元)
3 个月以内（含 3 个月）	284,864.95	0.00	0.00
3 个月—1 年（含 1 年）	1,564,570.81	5.00	78,228.54

账龄	金额	坏账准备计提比例（%）	坏账准备金额(元)
1—2 年（含 2 年）	197,530.62	15.00	29,629.59
2—3 年（含 3 年）	0.00	50.00	0.00
3 年以上	0.00	100.00	0.00
合计	2,046,966.38	-	107,858.13

经过评估人员账龄分析，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。综上，合计估计坏账损失 107,858.13 元。

对于押金、内部往来、应收利息、出口退税等由于其坏账的可能性很小，故本次按照核实后的账面值确定评估值。

原坏账准备 107,858.13 元评估为零。

评估基准日，汉森环宇其他应收款净额评估值为 68,602,158.02 元。

4）预付账款

评估基准日，汉森环宇预付账款账面值 180,197,166.37 元，系预付的货款。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

评估基准日，汉森环宇预付账款净额评估值为 180,197,166.37 元。

5）存货

评估基准日，汉森环宇存货包全部为库存商品。库存商品账面值 112,335,716.17 元，主要为外购的各类商品库存状态正常。

对于正常的库存商品本次按市场价值评估。

库存商品评估值＝市场价格（不含税）＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。库存商品数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，库存商品在库时间很短，尚未使用的库存商品大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故按核实后账面值确定评估值。

对于存货系统尾差、差异调整等无实物的存货，本次将其评估为零。

存货的评估情况如下：

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
存货—产成品（库存商品）	112,335,716.17	112,479,137.06	143,420.89	0.13
存货合计	112,335,716.17	112,479,137.06	143,420.89	0.13
减：存货跌价准备				
存货净额	112,335,716.17	112,479,137.06	143,420.89	0.13

评估基准日，汉森环宇存货净额评估值为 112,479,137.06 元。

6）其他流动资产

评估基准日，汉森环宇其他流动资产账面值 21,085,873.26 元，系待抵扣的进项税额。评估人员核对了会计账簿记录，抽查了有关合同或协议以及凭证等原始资料，经检查其他流动资产数据真实、金额准确，故以核实后的账面值确认评估值。

评估基准日，汉森环宇其他流动资产评估值为 21,085,873.26 元。

（2）非流动资产

本次评估中非流动资产包括投资性房地产、固定资产、无形资产-其他无形资产、递延所得税资产。具体评估方法如下：

1）投资性房地产

本次评估对象为上海汉森环宇进出口有限公司的投资性房地产，账面值为 12,188,713.66 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
沪房地松字（2013）第037345号	松江区泗泾镇横港路18弄25号1-2层	钢混	141.80	4,905,488.61
沪房地普字（2014）第021069号	中山北路1958号1901室	钢混	79.48	1,140,099.84
沪房地普字（2014）第022390号	中山北路1958号1904室	钢混	97.15	1,391,469.58
沪房地普字（2014）第022385号	中山北路1958号1906室	钢混	50.41	722,603.96
沪房地普字（2014）第022389号	中山北路1958号1907室	钢混	50.41	722,603.96
沪房地普字（2014）第022391号	中山北路1958号1908室	钢混	97.15	1,391,469.58
沪房地普字（2015）第026031号	中山北路1958号1910室	钢混	50.41	638,306.20
沪房地普字（2015）第026036号	中山北路1958号1911室	钢混	50.41	638,306.20
沪房地普字（2015）第026034号	中山北路1958号1912室	钢混	50.41	638,365.73

委估房地产已取得上海市房地产权证，权证号见上表。位于松江区泗泾镇横港路18弄25号1-2层房地产，房屋类型为店铺，用途为店铺，2011年竣工，建筑面积141.80平方米，土地为商业出让用地，使用期限自2007年12月28日至2047年12月27日止。位于中山北路1958号（华源世界广场）8套办公房地产，证载用途均为办公楼，1998年竣工，总层数32层，建筑面积合计525.83平方米。证载土地为出让商办综合用地，使用期限自1994年11月10日至2044年11月9日止。

截至评估基准日，委估房地产正常使用中，现部分已对外出租、部分尚在招租中。已出租房屋情况如下：

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）
上海汉森环宇进出口有限公司	乐健体育健身咨询（上海）有限公司	普陀区中山北路1958号1901室	79.48	2018年10月11日至2020年10月20日	办公	99,600.00
上海汉森环宇进出口有限公司	上海玉屋粟信息科技股份有限公司	普陀区中山北路1958号1906、1907室	100.82	2019年1月1日至2020年12月31日	办公	120,000.00
上海汉森环宇进出口有限公司	上海一支蓝生物科技有限公司	普陀区中山北路1958号1908室	97.15	2018年09月15日至2020年09月14日	办公	86,400.00
上海汉森环宇进出口有限公司	上海东韶信息技术有限公司	普陀区中山北路1958号1912室	50.41	2018年11月10日至2019年11月09日	办公	61,200.00
上海汉森环宇进出口有限公司	蔡英粉	松江区泗泾镇横港路18弄25号1-2层	141.8	2019年5月15日至2022年5月14日	商业	342,000.00

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。

委估房地产为办公、商业房产，本次评估采用市场法和收益法对该房地产价值进行评估。

A.适合采用的评估方法理由：委估房地产所处区域同类型物业交易及出租案例较多，市场较活跃，宜采用市场法及收益法评估。

B.不适采用的评估方法理由：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。办公用房具有较大的收益性质，成本不能体现其价值，不适合采用成本法评估。

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

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

A.交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在 1%～3%左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算。

B.对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正。

C.房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算：

a.区位状况

聚集程度：办公房产的聚集度包括房地产的坐落、具体在小区中的方位、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于办公房地产而言，聚集程度取决于周边类似居住社区的成熟度，大中型的集中住宅区的生活便利、环境氛围等因素。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准进行修正。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准进行修正。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人

们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。

楼层：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于普通住宅而言，底层房屋的光线、安全、潮湿问题较为严重，其交易价值偏低，而顶层房屋因楼顶太阳直射、雨水侵袭影响，也较一般楼层价值偏低。

b. 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、住宅类房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式，并以委估对象为标准做定基修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于住宅用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低。

房型：该因素包括房地产的房型，空间布局利用程度等。对于住宅来说，如果房型比较规则和正气，可以比较自由的进行的规划和布局，房地产价值也越高。

c.权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低。

物业管理：对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对小区品质或写字楼、商铺带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准进行修正。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

综上，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：$\sum_{i-1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^i}$

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。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

A.租金的确定

测算客观租金水平时，一般应选取多个同地段、同类型房地产的租金交易案例，经综合分析案例房地产各因素与委评房地产对应因素的差异后确定首年租金水平（可参考市场法中考虑的相关因素）。

B.租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握得数据，目前成熟地段出租型房地产房屋租约中签订的增长率一般为每年2%-5%。

C.空置率及租金损失率的确定

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

D.管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率一般为租赁收入的一定比例。

E.维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

F.保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构（屋墙、屋顶、屋架）之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

G.房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为租金收入的 12%。

H.税金及附加

增值税，增值税是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税。目前出租不动产一般纳税人增值税率为 10%，简易征收税率为 5%。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为 5%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为 3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的”

通知》（财综[2010]98 号）。财综[2010]98 号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、消费税税额的 2%。

I. 收益年限的确定

a. 对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值。

b. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

c. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

J. 折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率；风险调整值即风险报酬率，应根据委评对象所在地区的经济现状及未来预测、委评对象的用途及新旧程度等确定。

K. 评估值的确定

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

将上述各指标对号代入确定评估值。

评估基准日，汉森环宇投资性房地产类账面净值为 12,188,713.44 元，评估净值为 17,394,779.05 元，增值 5,206,065.61 元。增值原因：委估投资性房地产企业取得时间较早，取得成本较低，因近年来房地产持续上涨，故评估增值。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
投资性房地产	12,188,713.44	17,394,779.05	5,206,065.61	42.71

2）固定资产-设备类资产

此次评估的设备分类账面情况如下：

设备名称	数量（台、套、辆）	账面原值（元）	账面净值（元）
电子设备	23	111,976.08	23,548.82
合　计	23	111,976.08	23,548.82

经了解企业财务折旧政策如下：

电子设备的折旧年限为 3-5 年，残值率为 5%。

该企业总拥有设备 23 台（套），全部为电子设备及其他设备。共 23 台（套），主要有各类电脑、打印机等，分布于企业各营业部及办公室内。

经核实设备发票以及现场勘察，除上述情况外，纳入评估范围的设备管理工作规范，设备账、卡、物相符，购买设备均已投入使用，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定。

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法；

综上所述，本次对机器设备的评估方法主要为重置成本法。

计算公式为：

评估值＝重置全价×成新率

1、重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价＝重置现价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用

＝重置现价×（1＋运杂安装费费率）＋其它合理费用

根据2008年11月10日发布的《中华人民共和国国务院令第538号》、自2009年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

重置全价＝设备现价×（1+运杂、安装费费率）＋其它合理费用－增值税额

（1）国产设备重置全价的确定

重置全价＝设备现价×（1+运杂、安装费费率）＋其它合理费用－增值税额

增值税额＝设备现价÷1.13×0.13

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅评估资讯网等设备报价资料取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；

电子类设备查询《ZOL 产品报价》、《太平洋电脑网》、《阿里巴巴》等信息取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

2、成新率的确定

对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

经评估，固定资产设备账面净值 23,548.82 元，评估净值 40,411.00 元，增值 16,862.18 元，增值率 71.61%。经分析，本次设备评估增值的原因主要为由于被评估单位财务对设备的计提折旧较快，账面净值较低，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，致使评估增值。

3）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0.00元，账面净值0.00元，本次将账面未反映的商标及域名纳入评估范围。

无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。由于无形资产的成本具有不完整性、弱对应性和虚拟性。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用也很少。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益。

①商标

对于企业拥有的商标，经评估人员分析判断，由于企业拥有的商标主要用于自有产品上，商品的知名度一般，对于企业经营的贡献较小，无明显超额收益，故本次采用重置成本法评估。

根据原国家计委、财政部计价格（1995）2404号文件规定及国家发改委联合财政部发出《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20号），国内注册商标费用如下：

A.商标注册规费：受理商标注册费300元、受理商标评审费750元。

B.商标设计制作费通常由双方协商定价，文字商标的设计较为简单；图形+文字商标就需要较复杂的设计、制作。根据评估人员对该商标的分析及相关了

解，本次评估对文字商标的设计制作费参照2,000元计算，图形商标、图形+文字商标的设计制作费参照5,000元计算。

②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。

经评估，无形资产—其他无形资产账面值0.00元，评估值28,980.00元，增值 28,980.00 元，主要系因将企业账面未反映的商标、专利、域名等无形资产纳入评估范围，采用适当的方法进行评估，故使无形资产—其他无形资产增值。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
无形资产-其他无形资产	0.00	28,980.00	28,980.00	-

4）递延所得税资产

评估基准日，评估对象递延所得税资产账面值1,544,546.03元，系由于企业计提坏账准备产生。通过核实账务，抽查相关的凭证，和纳税申报表等，确认账面属实。

单位：元、%

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
递延所得税资产	1,544,546.03	1,544,546.03	0.00	0.00

（3）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。在履行了必要的评估程序后，评估对象负债的评估结果如下：

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	应付票据及应付	147,540,734.73	147,540,734.73	0.00	0.00

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	账款				
2	预收账款	303,724,858.98	303,724,858.98	0.00	0.00
3	应付职工薪酬	1,004,359.57	1,004,359.57	0.00	0.00
4	应交税费	1,375,934.28	1,375,934.28	0.00	0.00
5	其他应付款	6,651,034.82	6,651,034.82	0.00	0.00
6	负债合计	460,296,922.38	460,296,922.38	0.00	0.00

1）应付票据及应付账款

评估基准日，汉森环宇应付账款账面值147,540,734.73元，主要是公司应付的货款款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

2）预收账款

评估基准日，汉森环宇预收账款账面值303,724,858.98元，系企业预收的货款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

3）应付职工薪酬

评估基准日，汉森环宇应付职工薪酬账面值1,004,359.57元，主要为本年度应付职工的工资等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

4）应交税费

评估基准日，汉森环宇应交税费账面值1,375,934.28元，主要为所得税及附加税费等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

5）其他应付款

评估基准日，汉森环宇其他应付款账面值6,651,034.82元，主要为押金、代收代付款等。评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

4、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照以上的评估程序对委估对象在评估基准日的市场价值进行评估。评估结论根据以上评估工作得出，具体情况如下：

经过资产基础法评估，汉森环宇于评估基准日2019年05月31日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 73,864,611.97 元。其中：总资产的账面价值528,766,205.89元，评估价值534,161,534.35元。同账面价值相比，评估增值额5,395,328.46元，增值率1.02%。负债的账面价值460,296,922.38元，评估值460,296,922.38元。无评估增减值。净资产的账面价值68,469,283.51元，评估价值73,864,611.97元。同账面价值相比，评估增值额5,395,328.46元，增值率7.88%。

经评估，上海汉森环宇进出口有限公司于评估基准日2019年05月31日在基准日市场状况下，股东全部权益价值评估值为人民币 73,864,611.97 元（大写：人民币柒仟叁佰捌拾陆万肆仟陆佰壹拾壹元玖角柒分）。评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	51,500.94	51,515.28	14.34	0.03
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产	1,218.87	1,739.48	520.61	42.71
固定资产	2.36	4.04	1.69	71.61
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额		2.90	2.90	
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	154.45	154.45		
资产总计	52,876.62	53,416.15	539.53	1.02
流动负债	46,029.69	46,029.69		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	46,029.69	46,029.69		
净资产	6,846.93	7,386.46	539.53	7.88

（1）流动资产

流动资产账面值 51,500.94 万元，评估值为 51,515.28 万元，增值 14.34 万元。主要原因如下：

1）存货：本次评估将账面无实物的存货差异评估为零，导致评估增值。

（2）投资性房地产

投资性房地产账面净值 1,218.87 万元，评估净值为 1,739.48 万元，增值 520.61 万元，主要原因为近年来房屋建筑物价格上涨所致。

（3）固定资产

固定资产账面净值 2.36 万元，评估净值为 4.04 万元，增值 1.68 万元，系设备类评估增值造成。主要原因由于被评估单位财务对设备的计提折旧较快，账面净值较低，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，致使评估增值。

（4）无形资产

无形资产账面值为 0.00 万元，评估值为 2.90 万元，增值 2.90 万元。主要原因系本次评估将账面未反映的商标及域名纳入评估范围所致。

（七）评估或估值基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估或估值结果的影响

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），新联纺公司于 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），新联纺公司于 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。

本次评估在资产基础法中对上述金额作为预计负债处理，在收益法中分别作为资本性支出及非经营性负债处理。截至本报告书签署日，新联纺公司已支付全部土地出让金。

除上述事项外，评估基准日至本报告书签署日，新联纺公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

六、装饰公司 100%股权的评估情况

（一）评估基本情况

1、基本情况

本次评估对象是装饰公司股东全部权益价值。评估范围为装饰公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、长期股权投资、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。

2、评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《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），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法以及收益法对装饰公司的股东全部权益进行评估，并采用资产基础法作为最终评估结果。

根据上述评估报告，装饰公司截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
装饰公司 100%股权	11,587.15	23,158.33	11,571.18	99.86

装饰公司 100%股权的增值率为 99.86%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

3、不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

（1）评估基本方法

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。

（2）评估方法选择

1）资产基础法

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。

2）收益法

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。

3）市场法

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，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。

因此，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估假设

1、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。

2、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。

3、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。

（三）评估方法介绍

1、资产基础法

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）流动资产

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、银行存款及其他货币资金，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。

①现金的评估

现金全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 313,412.46 元。

②银行存款的评估

评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，分别按人民币账户和外币账户确认评估值，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值，对外币账户，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。

银行存款评估值 38,990,277.13 元。

③其他货币资金的评估

其他货币资金账面值系信用保证金。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，本次按照核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金评估值为 1,680,000.00 元。

2）应收款项及应收票据

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。

应收票据及应收账款账面系被评估单位经营应收的货款。

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，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

①对于内部关联方款项 77,500.00 元本次不估算坏账损失。

②对于 EAST SOCKS INC 的相关业务，由于 EAST SOCKS INC 发生资金周转问题，导致相应货款 19,320,743.92 元无法回收，应付账款中存在与该业务相关的未付货款 10,504,195.15 元，本次评估对其进行单项认定，按照账面应收未收及应付未付的净值估计坏账损失 8,816,548.77 元。

③同时，评估人员对于应收账款进行账龄分析，明细如下：

账　龄	2019 年 05 月 31 日		
	应收账款（元）	估计坏账损失	计提比
3 个月以内（含 3 个	126,510,456.64	1,265,104.57	1.00%
3 个月-1 年(含 1 年)	9,909,257.22	99,092.57	1.00%
1 年-2 年（含 2 年）	1,789,937.05	626,477.97	35.00%
2 年-3 年（含 3 年）	532,484.56	532,484.56	100.00%
3 年以上	2,384,146.89	2,384,146.89	100.00%
合　计	141,126,282.36	4,907,306.56	

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况,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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业提供的历年催债资料，债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零；在

难以具体确定收不回账款的数额时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估算坏账准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

经过评估人员账龄分析，对于账龄在 3 个月以内（含 3 个月）的款项按 1%估算坏账损失，对于账龄在 3 个月至 1 年（含 1 年）的款项按 1%估算坏账损失，1 年至 2 年（含 2 年）的款项按 35%估算坏账损失、2 年至 3 年（含 3 年）的款项按 100%估算坏账损失、3 年以上的款项按 100%估算坏账损失。

综上，合计估计坏账损失 13,723,855.33 元。

原坏账准备 13,723,855.33 元评估为零。

应收票据及应收账款评估值为 146,800,670.95 元。

3）其他应收款

其他应收款账面主要为应收的出口退税、补贴款、关联方往来款、保证金、备用金等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对备用金等，评估人员核实了暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

①对于内部关联方款项、押金（保证金）1,243,464.30 元，本次不估算坏账损失。

②对于纺织装饰原业务部门经理王耀华任职期间承包经营相关的业务，其他应收款中涉及金额为 4,303,231.52 元，考虑到业务部门经理王耀华已离职，其承包经营的款项追索较为困难。被评估单位管理层、审计机构根据谨慎性原则已计提账面坏账准备 3,642,856.52 元，因此本次评估中，对其估计坏账损失 3,642,856.52 元。

③对于部分期末单项金额不重大、但预计无法收回的款项，估计坏账损失 1,346,871.17 元。

④对于出口退税，不超过 6 个月的账龄（含已经在税务所备案延期退税部分），不估算坏账损失，账龄在 6 个月（含 6 个月）到 1 年，按 50%估算坏账损失，账龄超过 1 年的，按 100%坏账损失。由于被评估单位出口退税账龄均在 6 个月内，本次不估算坏账损失。

其中，出口退税中存在账面金额 11,168,498.70 元的待退税款。其形成原因主要如下：2014 年，上海纺织装饰有限公司就业务款项向上海美梭投资（集团）有限公司发起诉讼，并取得上海浦东新区人民法院审理判决；2014 年 05 月 28 日，上海市浦东新区人民法院受理纺织装饰的执行申请，并发出(2014)浦执字第 12175 号执行裁决书，其后两年浦东新区法院未对其进行处理。2016 年 12 月，上海纺织装饰有限公司委托上海市杰豪律师事务所以风险代理的模式执行赔偿款项的追索，并约定支付相应律师费用。最终，纺织装饰收到浦东法院案件赔偿款 24,166,696.57 元，支付律师费用不含税金额 6,839,622.45 元。由于美梭案案情复杂，税务机关将纺织装饰涉及的出口退税款 11,168,498.70 元作为保证金性质款项进行扣押。

考虑到被评估单位将诉讼赔款中 6,158,575.42 元确认营业外收入，其他应付款-诉讼赔款留存账面余额 11,168,498.70 元，故未对该笔出口退税款考虑坏账损失。

⑤对除上述款项外的其他应收款，评估人员进行账龄分析，明细如下：

账　龄	2019 年 05 月 31 日		
	其他应收款（元）	估计坏账损失	计提比
3 个月以内（含 3 个	3,590,904.79	17,954.52	0.50%
3 个月-1 年(含 1 年)	63,877.74		0.50%
1 年-2 年（含 2 年）	487,119.65		15.00%
2 年-3 年（含 3 年）			50.00%
3 年以上	81,999.44	81,999.44	100.00%
合　计	4,223,901.62	173,341.30	

经过评估人员账龄分析,对于账龄在 3 个月以内(含 3 个月)的款项按 0.50%估算坏账损失，对于账龄在 3 个月至 1 年（含 1 年）的款项按 0.50%估算坏账损失，1 年至 2 年（含 2 年）的款项按 15%估算坏账损失、2 年至 3 年（含 3 年）的款项按 50%估算坏账损失、3 年以上的款项按 100%估算坏账损失。

合计估计坏账损失 5,163,068.99 元。

原坏账准备 5,163,068.99 元评估为零。

其他应收款评估值为 51,655,584.63 元。

4）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。

预付账款评估值为 184,756,150.15 元。

5）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。

存货账面值包括原材料、在产品和库存商品。存货的评估情况如下：

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货—库存商品	15,826,920.82	15,826,920.82	0.00	0.00
存货合计	15,826,920.82	15,826,920.82	0.00	0.00

各科目的具体评估过程如下：

①库存商品

库存商品账面值为 15,826,920.82 元，系辅料、安全员制服冬装、春秋制服、布(010113)、印花布、合成纤维染色针织物等。

评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。由于被评估单位的系贸易型，库存商品主要为外购的货品，且其流动性较快，库龄较短。对于正常的库存商品本次按市场价值评估。

库存商品评估值＝ 市场价格（不含税）＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。库存商品数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，库存商品在库时间很短，尚未使用的库存商品大多数采购时间较短，其账面值很接近市场价格。故按核实后的账面值确定评估值。

库存商品评估值为 15,826,920.82 元。

6）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。

其他流动资产账面值为 2,731,481.11 元，系被评估单位待抵扣增值税、预缴印花税、预缴房产税等。评估人员核对了会计账簿记录，并查验经检查纳税申报表申报数据真实、金额准确。核查了相关入账凭证等原始资料及纳税申报表申报数据真实、金额准确，账面金额属实，按核实后的账面值确认评估值。

（2）非流动资产

1）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。

装饰公司的长期股权投资共计3家，账面值60,898,437.65元，评估值63,174,014.82元，评估增值2,275,577.17元，增值率3.74%。长期股权投资具体信息如下：

公司名称	股权比例（%）	账面值（元）	评估值（元）	会计核算方法	评估方法
上海纺织进出口有限公司	100.00	47,303,492.04	48,155,746.03	成本法	资产基础法
上海飞船进出口有限公司	100.00	13,018,994.31	14,402,710.69	成本法	资产基础法
上海纺织集团（兰溪）进出口有限公司	40.00	575,951.30	615,558.10	权益法	资产基础法
合计		60,898,437.65	63,174,014.82		

2）固定资产-房屋建筑物

① 装饰公司固定资产-房屋建筑物用途及评估方法汇总

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪房地长字（2012）第010787号	新华路668号甲101室	工业	办公楼	收益法
2		新华路668号甲201室	工业	办公楼	
3		新华路668号甲301室	工业	办公楼	
4		新华路668号甲401室	工业	办公楼	
5		新华路668号甲501室	工业	办公楼	
6		新华路668号甲601室	工业	办公楼	
7		地下配电室	工业	办公楼	
8		非人防地下车库	工业	办公楼	

上述房产为工业土地上办公房产，委估房地产周边无同类房地产交易案例，故不适用市场法，此外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，故采用收益法评估并作为评估结论。

② 装饰公司固定资产-房屋建筑物具体条件

委估房产坐落于新华路 668 号，周边区域聚集度较好，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观较好，楼层低区。结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况较好，层高约 3 米，该处房产拥有可收益车位 14 个。

③ 周边区域房地产市场情况

装饰公司委估房产位于上海市长宁区，该区域多个学校、住宅小区坐落于此，环境优雅，周边区域聚集度较好，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，区域内办公用房租金水平在 4-6 元/平方米·天，具体租金单价根据楼宇品质、新旧程度等因素有所差异。

④ 房产相关评估参数的选择

A. 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。

上述公式涉及房屋首年租金、租金增长率、空置率及管理费用率等参数，具体取值如下：

相关参数说明表			
序号	项目内容	取值	备注
1	首年租金（元/天•M2）	5.00	附注 1
2	租金增长率	3.50%	附注 2
3	空置率	6.00%	附注 3
4	管理费用率	1.00%	一般为 1%-3%
5	维修费用率	1.00%	一般为 1%-3%
6	保险费率	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
7	房产税率	12.00%	房产出租按 12%
8	税金及附加率	0.55%	附注 4
9	建筑成本单价（元/ M^2）	5,000.00	参考同类建筑物造价水平
10	收益年限	2039/5/30	附注 5
11	折现率	6.00%	附注 6

a. 附注1：首年租金的确定

截至评估基准日，该房地产1、2层已对外出租。房屋租赁期自2017年2月1日至2021年11月30日止，每日租金约5.25元/天•平方米（含税），不含税每日租金为5.00元/天•平方米（取整），评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，该出租租金符合市场租金，故本次确定基准日的客观租金为5.00元/天•平方米（不含税）。

经调查周边车位出租情况：

序号	位置	楼层	交易情况	成交面积	租金（元/月•个）	交易日期
1	凯旋路安化路地下车位	-1	挂牌	1 个	1200.00	2019 年 5 月
2	江苏路利西路车位	1	挂牌	1 个	1500.00	2019 年 5 月
3	肇嘉浜路地下车位	-1	挂牌	1 个	1500.00	2019 年 5 月

经综合分析后确定车位租金1200元/月•个（不含税）。

b. 附注2：租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握得

数据，目前成熟地段办公用房房屋租约中签订的增长率一般为每年2%-5%。

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，该区域租金增长率较平稳，故确定自基准日起每年租金上涨率为3.5%。

c. 附注3：空置率的确定

经现场勘查，委评房屋区域出租率一般，经调查该区域办公楼空置情况确定本次评估空置率为6%。

d. 附注4：税金及附加

企业增值税税率5%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%、1%。故本次税金及附加为租金收入的0.55%。

e. 附注5：收益年限

本次评估，根据该房地产的土地使用年限，建筑物的结构类型、使用类型予以综合确定该房地产的收益年限。

房屋为2004年建成的钢混结构房屋，按有关部门关于建筑物规定使用年限标准，该结构该类用途用房规定使用年限为60年，即至2064年止。土地使用年限至2039年。故按土地年限结束后计算房屋残值。

f. 附注6：折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据10年期国债利率取3.12%；风险因素分析：委评资产为工业用地上办公用房，位于市中心，出租经营风险一般，综合风险因素取3%，则：

折现率＝无风险报酬率＋风险报酬率＝3.12%＋3%＝6%（取整）。

3）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-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。

a.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。

b.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。

c.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）×（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：

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

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×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×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拟报废的设备

对拟报废的设备按可回收净值评估，盘亏设备评估为零。

4）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。

5）长期待摊费用

长期待摊费用均系厂房的装修费用摊销。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。按照核实后的账面值评估。

6）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。

7）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。

2、收益法

（1）评估思路及公式

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。

鉴于装饰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，本次评估对装饰公司及旗下子公司的收益预测统一以合并口径的方式在装饰公司中予以体现。

以下为被评估单位全部长期股权投资单位：

单位：元

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家子公司合并在母公司装饰公司中进行预测，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。

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

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

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。

（2）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。

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。

（3）评估主要参数、依据及合理性

1）主营业务收入预测

以下分别对合并范围内包括母公司及2家纳入合并范围内的长期投资单位每家单体收入预测，然后根据每家预测的对内销售金额进行合并抵销。

被评估单位历年主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入合计	**274,855.10**	**313,016.88**	**123,027.99**
增长率		*13.88%*	
其中：主营收入	**274,177.92**	**312,230.46**	**122,840.27**

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
增长率		*13.88%*	
其他收入	**677.19**	**786.42**	**187.72**
增长率		*16.13%*	
主营收入分析	**274,177.92**	**312,230.46**	**122,840.27**
上海纺织装饰有限公司	160,303.96	183,074.78	75,379.57
上海飞船进出口有限公司	107,333.77	122,081.19	45,236.77
上海纺织进出口有限公司	6,540.18	7,448.39	3,066.07
合并抵消合计	**-**	**373.91**	**842.14**
合并抵消率	*0.00%*	*0.12%*	*0.68%*

本次以装饰公司为例，对主营业务收入的预测方法进行举例描述：

装饰公司历年主营业务收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	营业收入合计	**160,810.52**	**183,711.80**	**75,544.07**
	增长率		*14.24%*	
1	**其中：主营收入**	**160,303.96**	**183,074.78**	**75,379.57**
	增长率		*14.20%*	
2	**其他收入**	**506.56**	**637.02**	**164.50**
	增长率		*25.75%*	
	主营收入分析	**160,303.96**	**183,074.78**	**75,379.57**
I	**内贸业务**	**9,791.75**	**15,438.87**	**5,538.28**
1	*增长率*		*57.67%*	
II	**出口业务**	**150,383.99**	**167,058.42**	**69,094.49**
1	*增长率*		*11.09%*	
III	**进口业务**	**128.21**	**577.49**	**746.80**
1	*增长率*		*350.41%*	

①主营业务收入分类

被评估单位的主营业务收入主要分为内销贸易、出口业务、进口业务。

②主营业务收入简介和分析

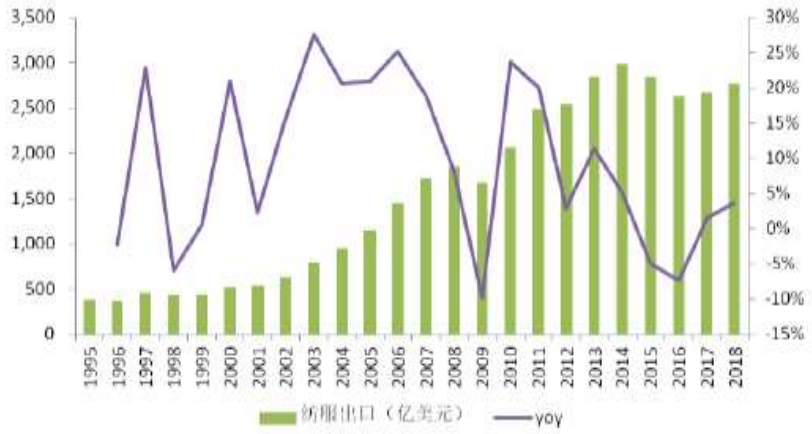
装饰公司是从事纺织品、服装、家纺产品、新型面料进出口的国有大型专业经销商。被评估单位拥有梭织、针织服装的设计、生产、销售的专业团队和全国较大的毛衫加工生产基地。被评估单位2017年度、2018年度主营业务收入分别实现160,303.96万元、183,074.78万元，呈现较稳定的增长。

其中，被评估单位2017年度、2018年度实现内销贸易收入9,791.75万元、15,438.87万元。2018年，我国宏观经济运行态势总体将保持平稳，调控政策更注重扩大内需，消费者信心处于相对高位，纺织品服装国内消费呈现稳定的增长，被评估单位得益于国内市场情况变化，在内销贸易方面取得一定的增长。因此被评估单位管理层预计2019年度能够保持原有的增长水平，全年能够实现23,102.62万元内贸收入，2020年及以后年度保持一定比例的增长。

进口业务收入主要是被评估单位从境外采购货品后对内进行销售，近年分别实现128.21万元、577.49万元、746.80万元的收入，呈现较快的增长，被评估单位管理层预计2019年度能够实现进口收入2,784.64万元，未来年度能够保持稳定的增长。

被评估单位主要营业收入来源于出口贸易收入，2017年度、2018年度分别实现相关业务收入150,383.99万元、167,058.42万元，占主营业务收入比例为93.81%、91.25%，历史年度被评估单位外贸收入增长略优于行业5%的增速水平（图：中国纺织服装行业出口及增速）。

图：中国纺织服装行业出口及增速



注：数据来源为 Wind 资讯。

贸易摩擦、境外竞争压力增大导致纺织制造行业业绩承压。2019年1-5月我国纺织服装产品出口金额同比下降2.23%，主要出口区域欧洲、美国、日本均出现不同程度的下滑，其中，中国对美出口依赖度较高。中国纺织服装行业限额以上批发和零售额近2000亿美元，进口341亿美元。2018年，欧美日在中国纺织服装行业出口国家及地区中占比较高，分别为18.1%、17.2%、7.6%，合计42.9%。

其他国家或地区占比57.1%，占比较分散，以越南、香港、韩国、俄罗斯、菲律宾为主。

因此，考虑到上述全球经济环境的变化及今年被评估单位自身的经营变化，被评估单位管理层预计2019年全年外销贸易收入较2018年有所下降，2019年全年仅预计实现145,243.84万元外销收入，2020年至2023年度参考历史年度行业出口增长水平，预计每年能够维持5.00%的收入增长，2024年及以后保持2023年的收入水平。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

2）主营业务成本预测

企业历年主营业务成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	营业成本合计	**266,712.26**	**299,546.37**	**119,695.66**
	综合毛利率	*2.96%*	*4.30%*	*2.71%*
1	**其中：主营业务成本**	**266,511.20**	**299,345.30**	**119,688.14**
	毛利率	*2.80%*	*4.13%*	*2.57%*
2	**其他业务成本**	**201.07**	**201.07**	**7.52**
	毛利率	*70.31%*	*74.43%*	*95.99%*
	主营成本分析	**266,511.20**	**299,345.30**	**119,688.14**
1	上海纺织装饰有限公司	156,761.26	175,961.69	73,799.84
2	上海飞船进出口有限公司	103,643.00	117,399.44	43,694.41
3	上海纺织进出口有限公司	6,106.94	6,358.07	3,036.03
4	**合并抵消合计**	-	373.91	842.14
5	*合并抵消率*	*0.00%*	*0.12%*	*0.70%*

以母公司装饰公司为例，对主营业务成本的预测方法进行举例描述：

装饰公司主营业务成本情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业成本合计	**156,962.32**	**176,162.76**	**73,807.36**
综合毛利率	*2.39%*	*4.11%*	*2.30%*
其中：主营业务成本	**156,761.26**	**175,961.69**	**73,799.84**
毛利率	*2.21%*	*3.89%*	*2.10%*
其他业务成本	**201.07**	**201.07**	**7.52**

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
毛利率	*60.31%*	*68.44%*	*95.43%*
主营成本分析	**156,761.26**	**175,961.69**	**73,799.84**
内贸业务	9,710.06	15,264.15	5,387.96
成本率	*99.07%*	*98.03%*	*97.35%*
出口业务	146,933.24	160,260.20	67,681.07
成本率	*97.71%*	*95.93%*	*97.95%*
进口业务	117.96	437.35	730.82
成本率	*92.00%*	*75.73%*	*97.86%*

装饰公司及其下属子公司系纺织贸易企业，主要从事纺织服装的内贸、出口业务、进口业务。其主营业务成本，主要系产品的采购成本。2017 年度、2018 年度纺织装饰发生主营业务成本 156,761.26 万元、175,961.69 万元，各项业务的成本率均有所下降。被评估单位预计本评估单位管理层预计 2019 年内贸业务发生成本 21,947.50 万元，出口业务成本 140,622.18 万元，进口业务成本 2,718.55 万元，2020 年度及以后按照一定成本率预计主营业务成本。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

3）其他业务收入、成本预测

装饰公司历年其他业务收入及成本情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入合计	**160,810.52**	**183,711.80**	**75,544.07**
增长率		*14.24%*	
其中：主营收入	**160,303.96**	**183,074.78**	**75,379.57**
增长率		*14.20%*	
其他收入	**506.56**	**637.02**	**164.50**
增长率		*25.75%*	
其他业务收入分析	**506.56**	**637.02**	**158.17**
其中：租赁收入	506.56	535.14	158.17
增长率		*5.64%*	
服务费收入	0.00	101.89	6.32
增加额		101.89	
营业成本合计	**156,962.32**	**176,162.76**	**73,807.36**
综合毛利率	*2.39%*	*4.11%*	*2.30%*
其中：主营业务成本	**156,761.26**	**175,961.69**	**73,799.84**
毛利率	*2.21%*	*3.89%*	*2.10%*
其他业务成本	**201.07**	**201.07**	**7.52**

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
毛利率	*60.31%*	*68.44%*	*95.43%*
其他业务成本分析	**201.07**	**201.07**	**7.52**
其中：租赁业务	201.07	201.07	7.52
成本率	39.69%	37.57%	4.76%

装饰公司2017年度、2018年度分别实现其他业务收入506.56万元、637.02万元，其主要收入来源系纺织装饰将其自有的位于新华路668号甲的房屋建筑物第1至2层进行对外出租，从而收取租金收入。本次评估中，考虑到该部分出租业务与被评估单位的主营业务无关，故将该部分房屋建筑物作为非经营性资产考虑，未来不再预测租金收入，相应的租赁业务成本也不再预测。

服务费收入主要系被评估单位对外提供部分服务取得的收入，该业务无成本，被评估单位管理层预计该部分业务收入未来能够取得一定增长，2019年全年按照年化数据预测，未来年度考虑一定的增加额预测。

4）税金附加预测

评估对象的税项主要有增值税、城建税及教育税附加、所得税等。增值税：税率 13%、6%；城建税及教育费附加：城建税按应纳流转税额的 7%；教育费附加按应纳流转税额的 4%。

5）销售费用预测

对销售费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

装饰公司以前年度的合并口径营业费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	销售费用	**7,141.22**	**8,129.47**	**2,738.82**
	占营业收入比例	*2.54%*	*2.55%*	*2.18%*
1	上海纺织装饰有限公司	3,712.19	4,946.63	1,397.44
2	上海飞船进出口有限公司	3,062.23	2,839.55	1,292.32
3	上海纺织进出口有限公司	366.80	343.29	49.05
4	**合并抵消合计**	0.00	0.00	0.00
5	*合并抵消占合并销售费用比例*	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*

本次以装饰公司为例，对销售费用预测方法进行举例描述：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	销售费用	**3,712.19**	**4,946.63**	**1,397.44**
	占营业收入比例	*2.31%*	*2.69%*	*1.85%*
1	折旧	7.18	13.91	13.30
2	*增加额*		*6.72*	
3	摊销费用	0.00	0.00	
4	职工薪酬	1,652.40	1,986.47	576.65
5	*增长率*		*20.22%*	
6	业务经费	1,322.11	1,608.54	445.32
7	*占主营收入比例*	*0.82%*	*0.88%*	*0.59%*
8	保险费	88.56	362.21	79.01
9	*占主营收入比例*	*0.06%*	*0.20%*	*0.10%*
10	销售服务费	-96.95	214.97	59.59
11	*占主营收入比例*	*-0.06%*	*0.12%*	*0.08%*
12	办公费	229.25	215.18	67.68
13	*增长率*		*-6.14%*	
14	样品及产品损耗	162.41	197.20	11.76
15	*占主营收入比例*	*0.10%*	*0.11%*	*0.02%*
16	运输费	93.83	68.88	35.30
17	*占主营收入比例*	*0.06%*	*0.04%*	*0.05%*
18	展览费	41.01	59.31	26.07
19	*增长率*		*44.65%*	
20	租赁费	1.98	2.26	0.84
21	*增长率*		*13.90%*	
22	差旅费	110.20	133.67	40.25
23	*增长率*		*21.29%*	
24	业务招待费	52.23	45.70	25.89
25	*占主营收入比例*	*0.03%*	*0.02%*	*0.03%*
26	仓储保管费	0.87	0.00	0.00
27	*增加额*		*-0.87*	
28	其他	47.12	38.32	15.80
29	*增加额*		*-8.80*	

1）职工薪酬：系企业需支付销售部门职工的工资薪酬，近年的职工薪酬增长平稳，本次按被评估单位 2019 年人力资源规划和经营预算预测发生额预测，未来年度按照一定的增长率预测。

2）业务经费、保险费、销售服务费、样品及产品损耗、运输费、业务招待费：考虑到上述费用于收入呈现一定的线性关系，2019 年按照被评估单位经营预算预测，未来年度按照 2019 年发生费用占收入比例进行预测。

3）办公费、展览费、差旅费：2019 年全年按照被评估单位经营预算预测，未来年度按照一定的增长率预测。

4）租赁费：2019 年发生的租赁费系被评估单位错误记账导致，因此未来对该部分费用不作预测。

5）折旧费用：该类费用占收入的比例变动不大，按照固定资产折旧分摊水平预测。

6）仓储保管费费及其他费用：未来年度考虑一定的发生额。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

6）管理费用预测

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

装饰公司以前年度的合并口径管理费用情况如下：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	管理费用	**2,346.74**	**2,395.38**	**911.24**
	占营业收入比例	*0.85%*	*0.77%*	*0.74%*
1	上海纺织装饰有限公司	1,036.98	442.15	485.75
2	上海飞船进出口有限公司	822.87	1,554.71	374.23
3	上海纺织进出口有限公司	486.88	398.53	51.26
4	**合并抵消合计**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
5	*合并抵消占合并管理费用比例*	*0.00%*	*0.00%*	*0.00%*

本次以装饰公司为例，对管理费用预测方法进行举例描述：

单位：万元

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
	管理费用	**1,036.98**	**442.15**	**485.75**
	占营业收入比例	*0.64%*	*0.24%*	*0.64%*
1	折旧	273.67	231.81	108.08
2	摊销费用	8.57	39.55	33.14
3	职工薪酬	1,054.17	1,070.51	342.57
4	*增长率*		*1.55%*	
5	办公费	121.29	82.00	36.05
6	*增长率*		*-32.39%*	

序号	项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
7	差旅费	61.51	46.58	11.65
8	*增长率*		*-24.28%*	
9	咨询费	51.76	48.87	22.36
10	*增长率*		*-5.59%*	
11	业务招待费	43.87	41.59	18.31
12	*增长率*		*-5.20%*	
13	保险费	19.55	20.86	7.06
14	*增长率*		*6.70%*	
15	聘请中介机构费用	8.40	14.12	7.45
16	*增长率*		*68.12%*	
17	会务费	5.47	5.49	1.63
18	*增长率*		*0.30%*	
19	物业费	77.59	90.25	50.63
20	*增长率*		*16.32%*	
21	其他	*-688.87*	-1,249.47	-153.17
22	*增加额*		*-560.60*	

1）职工薪酬：系企业需支付管理部门职工的工资薪酬，近年的职工薪酬增长平稳，本次按被评估单位 2019 年人力资源规划和经营预算预测，未来年度考虑一定的增长率。

2）办公费、差旅费、咨询费、业务招待费、保险费、聘请中介机构费、会务费、物业费：2019 年参考经营预测进行预测，未来年度按照一定增长率预测。

3）折旧、摊销费用：该类费用占收入的比例变动不大，按照固定资产折旧、长期待摊费用分摊水平预测。

4）其他费用：未来年度考虑一定的发生额。

对于未来正常经营的子公司参照母公司的预测方法进行预测。

7）财务费用预测

财务费用中，贷款利息支出根据企短期贷款合同利率预测；存款利息收入同银行手续费之间基本抵消；其他财务费用主要系日常结汇、经营产生的金融手续费，考虑到该部分费用稳定发生，因此未来年度按照 2019 年 1-5 月年化数据预测。

评估基准日企业合并口径借款情况如下：

单位：万元

序号	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值	年利息	备注
1	2019/04/25	2019/07/24	3.90%	USD	49.70	1.94	装饰公司
2	2019/01/18	2019/07/18	4.70%	CNY	1,000.00	46.98	装饰公司
3	2019/01/23	2019/07/23	4.70%	CNY	1,000.00	46.98	装饰公司
4	2019/01/28	2019/07/28	4.70%	CNY	1,000.00	46.98	装饰公司
5	2019/01/30	2019/07/30	4.70%	CNY	1,000.00	46.98	装饰公司
6	2019/04/11	2019/10/11	4.70%	CNY	1,000.00	46.98	装饰公司
7	2019/04/24	2019/10/24	4.46%	CNY	1,000.00	44.63	装饰公司
8	2019/01/23	2019/07/12	5.25%	USD	22.21	1.17	飞船进出口
9	2019/02/19	2019/07/23	5.16%	USD	21.45	1.11	飞船进出口
10	2019/02/19	2019/08/02	5.16%	USD	21.31	1.10	飞船进出口
11	2019/03/06	2019/08/13	5.08%	USD	20.99	1.07	飞船进出口
12	2019/03/06	2019/08/23	5.08%	USD	22.87	1.16	飞船进出口
13	2019/04/01	2019/09/06	5.06%	USD	44.77	2.27	飞船进出口
14	2019/04/18	2019/09/17	5.02%	USD	23.33	1.17	飞船进出口
15	2019/04/18	2019/09/27	5.02%	USD	21.65	1.09	飞船进出口
16	2019/05/23	2019/11/23	4.55%	CNY	1,000.00	45.46	飞船进出口
17	2019/05/08	2019/11/05	4.55%	CNY	500.00	22.73	飞船进出口
	合计				**7,748.29**	**359.78**	

汇兑损益受宏观经济及全球货币环境影响较大，本次不考虑该事项对未来年度经营发展的影响。

8）所得税预测

合并口径范围内的企业所得税税率如下：

序号	项目	所得税率
1	上海纺织装饰有限公司	25%
2	上海飞船进出口有限公司	25%
3	上海纺织进出口有限公司	25%

根据目前的所得税征收管理条例，业务招待费 60%的部分，营业收入的 0.5%以内的部分准予税前抵扣，40%的部分和超过 0.5%的要在税后列支。所得税的计算按照该条例的规定计算。

被评估单位以往年度未进行过研发费用加计扣除的申请工作，账面发生的研发费用仍须通过税务机关鉴证后方可确认是否符合研发费用加计扣除的政策。参阅“《关于企业研究开发费用税前加计扣除政策有关问题的公告》（国家税务总局

公告 2015 年第 97 号）”第四点“四、不适用加计扣除政策行业的判定：《通知》中不适用税前加计扣除政策行业的企业，是指以《通知》所列行业业务为主营业务，其研发费用发生当年的主营业务收入占企业按税法第六条规定计算的收入总额减除不征税收入和投资收益的余额 50%（不含）以上的企业。”被评估单位从事纺织贸易业务，其主营收入来源于商品符合第四条条款中中对于不适用加计扣除政策行业的判定，因此本次评估中处于谨慎考虑，未考虑研发费用加计扣除的情况。

结合上述的分析计算过程，所得税的计算具备合理性。

9）现金流的预测

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加。

① 折旧与摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了改良和未来更新的固定资产和其它长期资产。

类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
电子设备	5-10 年	5%	9.00%-19.40%
机器设备	5-14 年	5%	6.43%-19.40%
运输车辆	4-25 年	5%	3.60%-24.25%
房屋建筑物	10-50 年	5%	1.80%-9.70%

②资本性支出

资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。分析企业现有主要设备的成新率，大规模更新的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后设备更新时的现金流量口径上不一致，为使两者能够匹配，本次按设备的账面原值/会计折旧年限的金额，假设该金额的累计数能够满足将来一次性资本性支出，故将其在预测期作为更新资本性支出。

房屋建筑物在详细预测年度只考虑房屋建筑物原值 100%的维护支出，未来也需要考虑房屋建筑物折旧的累计数能够满足将来一次性重建的资本性支出。

设备在详细预测年度只考虑设备原值 100%的维护支出，未来也需要考虑设备折旧的累计数能够满足将来一次性重建的资本性支出。

③营运资本增加额

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬因周转快，按各年预测数据确定。被评估单位从事纺织贸易业务，客户遍布境外各地。本次评估所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款－预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。根据历史经营状况，被评估单位在收取一定的客户预收款项后对境内供应商派发生产、购货需求、支付预付款；货物经过报关、出运、验收程序后，被评估单位取得境外客户的外币汇款，最终结汇后与供应商结算货款，管理层介绍在整个贸易流程中发生代客户垫付货款的情况较少。被评估单位付现成本主要是三项费用和应交税金，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

应收账款＝营业收入总额/应收款项周转率

预付账款＝营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收账款＝营业收入总额/预收账款周转率。

应付职工薪酬=营业成本总额/应付职工薪酬率

应交税费=营业收入总额/应交税费周转率

④税后付息债务利息

税后付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后付息债务利息＝利息支出×（1－所得税率）

10）折现率

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数β；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司β以及被评估公司资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC模型它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：所得税率；

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本；

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中：βt 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为付息债务与权益资本。

总资本加权平均回报率各参数确定过程如下：

①无风险报酬率

根据Aswath Damodaran的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。本次采用国际上价值评估中最常选用的年限为十年期政府债券利率作为无风险收益率。经过计算最新的十年期银行间固定利率的国债收益率均值约为3.12%。

②市场风险溢价

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。在成熟资本市场，由于有较长期的历史统计数据，市场总体的市场风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整后确定。

本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家Aswath Damodaran的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整得到市场风险溢价。具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价补偿

成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran采用1928年至今美国股票市场标准普尔500指数和国债年收益率数据，经计算，截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为6.26%。

国家风险溢价补偿：Aswath Damodaran根据穆迪发布的最新世界各国评级，计算得到世界各国相对于美国的信用违约溢价，中国信用评级为A1，中国与美国的差异在0.79%。

则：ERP=6.26%+0.79%

=7.05%

即目前中国股权市场风险溢价约为7.05%。

③贝塔值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次

通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数（即）指标平均值作为参照。

目前中国国内万得资讯公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计算公式的公司。经查纺织贸易的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均=0.8070。

本次评估中，计算被评估单位贝塔系数时，资本结构 D/E 采用被评估企业所处行业 D/E 确定。其中：D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的每股收盘价格×股份总额确定。

经过计算，该纺织贸易行业可比公司的 D/E=39.9%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 βe=1.048。

④企业特定风险 ε

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益：

由于测算风险系数时选取的样本为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，该类资产的权益风险要大于可比上市公司的权益风险。

企业特定风险调整系数 ε 的确定需要将被评估单位重点考虑以下几方面因素：企业规模；历史经营情况；企业的财务风险；企业经营业务、产品和地区的分布；企业内部管理及控制机制；对主要客户及供应商的依赖等。编制特定调整系数评分表如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
1	企业规模	企业年营业额、占地面积、职工人数等	大型	中型	小型、微型
			0-0.2	0.2-0.5	0.5-1
2	历史经营情况	企业在成立后的主营业务收入、主营业务成本、净利润、销售利润率、人均利润率等	盈利	微利	亏损
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
3	企业的财务风险	企业的外部借款、对外投资等	较低	中等	较高
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要产品或服务的市场分布	海外及全国	国内部分地区	省内
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
5	企业内部管理及控制机制	包括人员管理制度、财务管理制度、项目管理制度、内部审计制度等	非常完善	一般	不完善
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
6	管理人员的经验和资历	企业各级管理人员的工作时间、工作经历、教育背景、继续教育程度等	丰富	中等	匮乏
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户及供应商的依赖程度	不依赖	较依赖	完全依赖
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

根据评分表，结合被评估企业的实际情况，对被评估单位的特定风险溢价打分如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）
1	企业规模	中型企业	0.5
2	历史经营情况	企业成立数年，目前处于盈利状态	0.7
3	企业的财务风险	企业截至基准日存在贷款	0.9
4	企业经营业务、产品和地区的分布	市场分布主要在海外和国内	0.5
5	企业内部管理及控制机制	内部管理和控制机制一般	0.7
6	管理人员的经验和资历	企业管理人员的经验一般	0.7
7	对主要客户及银行的依赖	企业对客户及银行无依赖性	0.5
	合计		**4.5**

结合企业的规模、行业地位、经营能力、抗风险能力等因素，经过上述综合考虑，评估人员估计特定风险溢价 ε 约为 4.50%。

⑤权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e=15.0%

⑥债务资本成本

债务资本成本 R_d 取债务资本成本取5年期贷款利率4.90%。

⑦资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。

$$W_d = \frac{D}{(E+D)} = 28.5\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E+D)} = 71.5\%$$

8）折现率计算

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

=11.8%

（4）收益法评估结果及分析

1）收益法评估结果

经收益法评估，装饰公司于评估基准日，股东全部权益价值为人民币9,400.00万元。

2）收益法中主要盈利预测数据的取值依据及可实现性、收益法评估结果

① 盈利预测数据的取值依据

装饰公司预测期主要盈利数据情况如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019年全年	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度及以后年度
营业收入	297,710.01	312,520.37	328,192.60	344,635.70	361,888.70	361,888.70
毛利率	3.83%	3.97%	3.98%	3.99%	4.00%	4.00%
归属于母公司损益	682.50	355.11	452.74	545.48	640.79	640.79

装饰公司2019年全年预测归属于母公司损益金额为682.50万元，2020年全年预测归属于母公司损益金额为355.11万元，2020年较2019年预测下降327.39万元，下降的主要原因为2019年全年预测数中包含了2019年1-5月份实际发生的财务费用（主要为汇兑损益）及投资收益。考虑到汇兑损益、投资收益等科目金额在未来存在不确定性，出于谨慎性考虑，2020年全年归属于母公司损益预测数中未包含上述科目。

装饰公司2019年全年预测的经营活动利润（注1）为557.57万元，2020年全年预测的经营活动利润为1,087.45万元，如下表：

单位：万元

项目	2019 全年	2020	2021	2022	2023	2024 年及以后
经营活动利润	557.57	1,087.45	1,218.76	1,343.59	1,471.92	1,471.92

注 1：上表中的经营活动利润=利润总额+财务费用-投资收益-其他收益-公允价值变动损益-资产处置收益

在预测期内，装饰公司的经营活动利润稳定提高。

A. 营业收入

在本次收益法营业收入预测中，企业2019年全年的销售收入预测参照企业2019年全年预算水平，结合2018年至2019年的“贸易战”等较为不利的宏观环境及行业发展情况预测，2019年全年预测收入较2018年全年下降4.89%，较谨慎。2020年及以后年度预测考虑仅按照5%左右的市场容量自然增长率进行预测。同时，考虑到2019年收入预测的基数相对较低，且“贸易战”等不利的宏观环境因素趋于缓和，有利于未来公司实现预测收入。

B. 毛利率

企业历史年度业务毛利率水平如下（合并口径）：

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
毛利率	2.96%	4.30%	2.71%

2017年度、2018年度、2019年1-5月，装饰公司综合毛利率分别为2.96%、4.30%、2.71%。2018年度综合毛利率较2017年度略有上升，主要系装饰公司2018年逐渐进行业务调整，同时，包括毛衫在内的高毛利产品收入占比提高所致。

2019年1-5月毛利率略低于其他各期，主要原因系：其一，受季节性因素影响，装饰公司上半年产品毛利率较全年略低；其二，2018年底开始，受中美贸易战影响，市场环境受到一定影响，导致毛利率有所降低。2019年1-9月，装饰公司毛利率为3.24%，已出现一定回升。

2019年全年及以后年度主要参照历史年度毛利水平预测。

② 装饰公司2019年度经营业绩实现情况

根据装饰公司 2019 年 1-9 月份经审计的财务报表情况，本次交易中对装饰公司 2019 年全年业绩预测数据与 2019 年 1-9 月实际盈利情况对比如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	全年预测	占比
营业总收入	232,508.85	297,710.01	78.10%
毛利率	3.24%	3.82%	/
归属于母公司股东的净利润	427.50	682.50	62.64%

根据上述数据，装饰公司2019年1-9月份实现营业收入232,508.85万元，占全年预测营业收入的比例为78.10%；2019年1-9月份毛利率为3.24%，略低于2019年全年的毛利水平；2019年1-9月份实现的归属于母公司股东的净利润为427.50万元，占全年预测利润数的比例为62.64%。

装饰公司贸易类产品主要以毛衫等纺织品为主，具有明显的季节性特征，纺织品从生产到出运、到上柜一般要提前两季，销售额呈现出下半年远高于上半年的特点。装饰公司的优势产品毛衫也具有较强的季节性，上半年公司根据市场需求进行设计及打样，国外客户根据装饰公司的样品集中在年中至下半年下订单，装饰公司根据自身的生产能力及备货情况开展相应的生产，并在第四季度集中出货；另外，不同季节产品的品种和价格又有明显的不同，秋冬装较春夏装而言工艺更复杂、生产周期长、价格更高。综上，由于上述季节性因素，装饰公司第四季度经营业绩一般显著优于上半年。③ 收益法评估结果

收益法评估结果：采用合并收益法，装饰公司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%。

（四）评估结论

1、评估结论概述

（1）资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，装饰公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 23,158.33 万元；其中：总资产账面值 52,985.97 万元，评估值 66,083.15 万元，增值额 13,097.18 万元，增值率 24.72%；总负债账面值 41,398.82 万元，评估值 42,924.82 万元，增值额 1,526.00 万元，增值率 3.69%；净资产账面值 11,587.15 万元，评估值 23,158.33 万元，增值额 11,571.18 万元，增值率 99.86%。

以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，装饰公司的资产基础法评估情况如下：

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				
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**

资产基础法评估结果与账面值相比，主要的增减值原因如下：

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。

长期股权投资增减值情况及其分析详见本章“八、董事会对标的资产评估的合理性以及定价的公允性分析”之“（七）结合各标的资产控股、参股公司的历史业绩、未来发展态势等，补充披露评估增值的合理性”。

2）固定资产

装饰公司母公司层面固定资产账面净值 1,780.90 万元，评估净值为 15,006.77 万元，增值 13,225.87 万元。

装饰公司合并层面固定资产账面净值 17,895,980.13 元，评估净值 150,540,845.00 元，净值增值额 132,644,864.87 元，净值增值率 741.20%。其中：房屋及土地账面值合计 12,143,752.38 元，评估净值 142,647,672.00 元，净值增值额 130,503,919.62 元，净值增值率 1,074.66%。设备账面净值 5,752,227.75 元，评估净值 7,893,173.00 元，净值增值额 2,140,945.25 元，增值率 37.22%。

单位：元

公司名称	科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	净值增值率（%）
上海纺织装饰有限公司	房屋建筑物类	19,950,747.63	12,143,752.38	142,647,672.00	142,647,672.00	1,074.66
	设备类	13,419,396.25	5,665,217.34	12,457,818.59	7,420,061.00	30.98
上海飞船进出口有限公司	设备类	789,803.83	84,613.61	1,019,375.00	470,290.00	455.81
上海纺织进出口有限公司	设备类	3,507.51	2,396.80	3,400.00	2,822.00	17.74
合计		34,163,455.22	17,895,980.13	156,128,265.59	150,540,845.00	741.20

主要增值原因如下：

① 房产评估增值的原因及合理性

A. 装饰公司固定资产-房屋建筑物评估增减值情况

装饰公司固定资产-房屋建筑物账面净值12,143,752.38元，评估净值

142,647,672.00元，增值额130,503,919.62元，增值率1,074.66%。

单位：元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M2)	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	增值率(%)
1	新华路668号甲101室	钢混	2004/12	987.65	19,950,747.63	12,143,752.38	142,647,672.00	142,647,672.00	1,074.66
2	新华路668号甲201室	钢混	2004/12	956.35					
3	新华路668号甲301室	钢混	2004/12	987.73					
4	新华路668号甲401室	钢混	2004/12	987.91					
5	新华路668号甲501室	钢混	2004/12	987.91					
6	新华路668号甲601室	钢混	2004/12	987.91					
7	地下配电室	钢混	2004/12	177.53					
8	非人防地下车库	钢混	2004/12	373.61					
9	合计				19,950,747.63	12,143,752.38	142,647,672.00	142,647,672.00	1,074.66

B. 增值原因及合理性分析

a. 委估房屋建筑物企业取得时间较早，取得成本低。委估房产均于2004年取得，账面取得成本低。根据房天下网站的写字楼指数与商铺指数显示，较企业取得时间，基准日房地产价格指数均有大幅度上涨。本次对上述大部分房产采用市场法评估，因近年来上海市房地产持续上涨，故评估增值。

b. 划拨土地使用权的土地出让金在预计负债中体现。装饰公司拥有的位于新华路668号房产对应的土地为划拨用地，本次固定资产-房屋建筑物中的评估的是出让状态下房产价值，土地出让金在预计负债中扣除。公司未扣除土地出让金固定资产-房屋建筑物评估值为14,264.77万元，计入预计负债的土地出让金为1,526.00万元，扣除土地出让金固定资产-房屋建筑物评估值为12,738.77万元。

扣除土地出让金影响后房产价值对比如下：

项目	账面值（万元）	评估值（万元）	增减值（万元）	增值率

项目	账面值（万元）	评估值（万元）	增减值（万元）	增值率
固定资产-房屋建筑物	1,214.38	14,264.77	13,050.39	1,074.66%
固定资产-房屋建筑物（扣除土地出让金）	1,214.38	12,738.77	11,524.39	949.00%
固定资产-房屋建筑物（账面价值加上土地出让金）	2,740.38	14,264.77	11,524.39	420.54%

装饰公司固定资产-房屋建筑物（未扣除土地出让金）的评估值为14,264.77万元，较账面价值增值13,050.39万元，增值率1,074.66%。扣除土地出让金后，固定资产-房屋建筑物的评估值为12,738.77万元，较账面价值增值11,524.39万元，增值率949.00%。若考虑土地出让金，固定资产-房屋建筑物的账面价值与土地出让金的合计数为2,740.38万元，评估增值为11,524.39万元，增值率420.54%。

②设备评估增值的原因及合理性

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。

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。主要原因为本次评估将企业账面已反映或者未反映的软件、商标及域名纳入评估范围，致使评估增值。

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。由于本次对装饰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》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。

（2）收益法评估结论

按照收益法评估，装饰公司在假设条件下股东全部权益价值评估值为 9,400.00 万元，较账面净资产减值 2,187.15 万元，减值率 18.88%。

2、评估结论及分析

（1）评估结论及差异分析

按照资产基础法评估，装饰公司股东全部权益价值为 23,158.33 万元。按照收益法评估装饰公司股东全部权益价值为 9,400.00 万元。

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。

装饰公司是从事纺织品、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。

综上所述，鉴于本次评估目的，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 23,158.33 万元。

（2）经营性减值情况及资产减值损失计提情况

从整体经营层面考虑，装饰公司日常经营状况良好，主要客户结构稳定，主营业务持续盈利，收益法下的盈利预测具备可实现性，不存在资产闲置或利用率下降情形，主要资产不存在经济性贬值的情况。此外，装饰公司的部分房产虽未自用，但处于正常出租状态且每年收取租金，亦不存在运营收益减少的情况。综上，装饰公司不存在经营性减值情况。此外，装饰公司已按照《企业会计准则》的规定足额计提资产减值损失，截至2019年5月31日装饰公司账面（合并层面）已计提的减值损失如下：

单位：万元

科目	账面余额	减值准备	净值
应收账款	28,763.78	2,249.63	26,514.15
其他应收款	7,551.76	596.91	6,954.85
合计	36,315.54	2,846.54	33,469.00

（五）是否引用其他评估机构或估值机构的报告内容

本评估报告未引用其他评估机构或估值机构的报告内容。

（六）重要下属子公司评估情况

装饰公司在评估基准日拥有两家最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润构成装饰公司 20%以上且有重大影响的子公司，为进出口公司以及飞船公司。具体情况如下：

1、进出口公司

（1）评估基本情况

1）基本情况

本次评估对象系截至评估基准日上海纺织进出口有限公司股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日上海纺织进出口有限公司的全部资产和负债。

2）评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并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说明》，以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法对进出口公司的股东全部权益进行评估，作为最终评估结果。

根据上述评估说明，进出口公司截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：净资产的账面价值 48,155,320.83 元，评估价值 48,155,746.03 元。同账面价值相比，评估增值额 425.20 元，增值率 0.0009%，无明显增值。

3）不同评估方法评估结果的差异、原因及最终评估结论的理由

①评估基本方法

评估基本方法参见“三、装饰公司 100%股权的评估情况”之“（一）评估基本情况”之“3、不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由”。

鉴于上海纺织进出口有限公司系上海纺织装饰有限公司下属二级公司，其价值贡献体现在上海纺织装饰有限公司整体经营模式内。参见“四、装饰公司 100%股权的评估情况”之“（三）评估方法介绍”之“2、收益法”之“（1）评估思路”。

②评估方法选择

本次评估中，对进出口公司采用资产基础法和收益法评估。

（2）评估假设

进出口公司评估假设与母公司装饰公司保持一致。

（3）评估基本情况

本次评估采用资产基础法作为评估结果，主要资产评估方法简述如下：

1）流动资产

①流动资产

A.货币资金

评估基准日，进出口公司现金账面值 908 元，全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照核实后账面值确定评估值。现金评估值为908.00 元。

B.银行存款

评估基准日，进出口公司银行存款为 622,914.36 元。评估人员核查银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，分别按人民币账户和外币账户确认评估值，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值，对外币账户，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。银行存款评估值 622,914.36 元。

②应收账款和应收票据

评估基准日，进出口公司应收账款账面价值为 31,752,932.70 元。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，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

A.对于内部关联方款项 202,913.70 元，本次不估算坏账损失。

B.同时，评估人员对于应收账款进行账龄分析，明细如下：

账　龄	2019 年 05 月 31 日		
	应收账款（元）	估计坏账损失（元）	计提比例
3 个月以内（含 3 个	31,533,795.28		0.00%
3 个月-1 年(含 1 年)	17,077.60	853.88	5.00%
1 年-2 年（含 2 年）			15.00%
2 年-3 年（含 3 年）			50.00%
3 年以上			100.00%
合　计	31,550,872.88	853.88	

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况,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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业提供的历年催债资料，债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零；在难以具体确定收不回账款的数额时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估算坏账准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

经过评估人员账龄分析，对于账龄在 3 个月以内（含 3 个月）的款项按不估算坏账损失，对于账龄在 3 个月至 1 年（含 1 年）的款项按 5%估算坏账损失，1 年至 2 年（含 2 年）的款项按 15%估算坏账损失、2 年至 3 年（含 3 年）的款项按 50%估算坏账损失、3 年以上的款项按 100%估算坏账损失。合计估计坏账损失 853.88 元。原坏账准备 853.88 元评估为零。应收票据及应收账款评估值为 31,752,932.70 元。

③其他应收款

评估基准日，进出口公司其他应收款账面价值为 6,927,903.22 元。其他应收款账面主要为出口退税、关联方往来款、备用金等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对备用金等，评估人员核实了暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属

实。

A.对于内部关联方款项、押金（保证金）3,837,345.46 元，本次不估算坏账损失。

B.对于出口退税，不超过 6 个月的账龄（含已经在税务所备案延期退税部分），不估算坏账损失，账龄在 6 个月（含 6 个月）到 1 年，按 50%估算坏账损失，账龄超过 1 年的，按 100%坏账损失。由于被评估单位应收的出口退税 3,084,807.90 元均在 6 个月内，因此本次不估算坏账损失。

C.对除上述款项外的其他应收款，评估人员进行账龄分析，明细如下：

账　龄	2019 年 05 月 31 日		
	其他应收款（元）	估计坏账损失（元）	计提比
3 个月以内（含 3 个	5,000.00		0.00%
3 个月-1 年(含 1 年)	147.96	7.40	5.00%
1 年-2 年（含 2 年）			15.00%
2 年-3 年（含 3 年）			50.00%
3 年以上	177,626.70	177,626.70	100.00
合　计	182,774.66	177,634.10	

经过评估人员账龄分析，对于账龄在 3 个月以内（含 3 个月）的款项按不估算坏账损失，对于账龄在 3 个月至 1 年（含 1 年）的款项按 5%估算坏账损失，1 年至 2 年（含 2 年）的款项按 15%估算坏账损失、2 年至 3 年（含 3 年）的款项按 50%估算坏账损失、3 年以上的款项按 100%估算坏账损失。

综上，合计估计坏账损失 177,634.10 元。

原坏账准备 177,634.10 元评估为零。

其他应收款评估值为 6,927,903.22 元。

④预付账款

评估基准日，进出口公司预付账款账面价值为 22,862,616.47 元。

预付账款系预付的货款。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部

分预付款项已经收到相应货物，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 22,862,616.47 元。

⑤其他流动资产

评估基准日，进出口公司其他流动资产账面价值为 1,157,122.67 元，系待抵扣增值税进项税。评估人员核对了会计账簿记录，并查验经检查纳税申报表申报数据真实、金额准确。核查了相关入账凭证等原始资料及纳税申报表申报数据真实、金额准确，账面金额属实，按核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 1,157,122.67 元。

2）固定资产-设备类

①评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为电子及其他设备，设备账面原值 3,507.51 元，账面净值 2,396.80 元，主要分布在企业本部。

②设备的财务政策

设备的折旧政策为：电子设备的折旧年限为 3-5 年，残值率取为 5%。

③评估过程

通过公司建立的价格信息整理统计资料和市场询价网络渠道，确定设备的现行购置价格，并按照相关行业的取费标准确定运杂、基础、安装等各项费用，合理确定设备的重置全价；

根据评估人员现场勘察记录、设备检测报告以及向企业有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的运行状况、技术性能、可靠性指标及修理改造等情况，经过综合分析和对比，合理确定设备的成新率；

评估人员综合分析设备评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复核，在初步审核修改的基础上进行汇总。

④评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-机器设备》的相关规定，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法是指基准日现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的设备资产，并达到可使用状态所需要的全部成本，扣减至基准日已经发生的各类贬值（实体性贬值、功能性贬值、经济型贬值），以确定委估设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

市场法是指利用现时活跃的设备交易市场上与委估设备资产相同或类似设备资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析的方法以估测设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

收益法是指通过对委估设备资产未来收益的合理预期，采用适宜的折现率折现，以确定委估设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

根据评估人员对企业设备资产进行了解后，由于目前国内二手设备交易市场尚处于发展阶段，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估。再则委估设备系整体用于企业经营，难以单独量化各委估设备的独立获利能力，难以采用收益法评估。企业设备资产资料较为完整，市场价格信息渠道较为丰富，各类贬值因素能较为可靠的计量，具备采用成本法评估的条件。

结合本次评估目的、经济行为以及价值类型，本次对设备采用重置成本法评估。

重置成本法评估计算公式为：

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

⑤评估结论

经分析，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，导致了设备的评估增值。

综合上述因素分析，固定资产设备账面净值2,396.80元，评估值2,822.00元，增值额425.20元，增值率为17.74%，评估增值情况合理，符合企业实际情况。

3）负债

①应付票据和应付账款

评估基准日，进出口公司应付票据及应付账款账面价值为 13,466,009.49元，主要是应付的货款款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。

应付票据及应付账款评估值为13,466,009.49元。

②应付票据及应付账款

评估基准日，进出口公司应付票据及应付账款账面价值为883,869.93元，预收账款系预收的货款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照核实后的账面值评估。

预收账款评估值为883,869.93元。

③应付职工薪酬

评估基准日，进出口公司应付职工薪酬账面价值为 42,631.37 元，应付职工薪酬主要为应付的职工福利费、工会经费等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照核实后的账面值评估。

应付职工薪酬评估值为42,631.37元。

④应交税费

评估基准日，进出口公司应交税费账面价值为219,492.48元，应交税费账

面值主要为增值税。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照核实后的账面值评估。

应交税费评估值为 219,492.48 元。

⑤其他应付款

评估基准日，进出口公司其他应付款账面价值为 559,470.12 元，其他应付款账面值主要为关联方往来、垫付款、应付股利等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照核实后的账面值评估。

其他应付款评估值为 559,470.12 元。

（4）评估结论

经资产基础法评估，进出口公司于评估基准日 2019 年 05 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 48,155,746.03 元。

其中：总资产的账面价值 63,326,794.22 元，评估价值 63,327,219.42 元。同账面价值相比，评估增值额 425.20 元，增值率 0.0007%。负债的账面价值 15,171,473.39 元，评估值 15,171,473.39 元。无评估增减值。净资产的账面价值 48,155,320.83 元，评估价值 48,155,746.03 元。同账面价值相比，评估增值额 425.20 元，增值率 0.0009%。

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	6,332.44	6,332.44		
非流动资产	0.24	0.28	0.04	16.67
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	0.24	0.28	0.04	16.67
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	6,332.68	6,332.72	0.04	
流动负债	1,517.15	1,517.15		
非流动负债				
负债合计	1,517.15	1,517.15		
股东全部权益	4,815.53	4,815.57	0.04	

1）固定资产

固定资产账面净值0.24万元，评估净值为0.28万元，增值0.04万元，系设备类评估增值造成。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，导致了设备的评估增值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

2、飞船公司

（1）评估基本情况

1）基本情况

本次评估对象系截至评估基准日上海飞船进出口有限公司股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日上海飞船进出口有限公司的全部资产和负债。

2）评估增减值的主要原因

根据东洲评估出具的《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并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说明》，以2019年5月31日为基准日，采用资产基础法对进出口公司的股东全部权益进行评估，作为最终评估结果。

根据上述评估说明，进出口公司截至2019年5月31日的账面值、评估价

值和增值率情况如下：净资产的账面价值 13,996,825.30 元，评估价值 14,402,710.69 元。同账面价值相比，评估增值额 405,885.39 元，增值率 2.90%。主要系其一，固定资产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；其二，无形资产将账面未反映的商标纳入评估范围，致使无形资产评估增值。

（2）评估假设

进出口公司评估假设与母公司装饰公司保持一致。

（3）评估基本情况

本次评估采用资产基础法作为评估结果，主要资产评估方法简述如下：

1）流动资产

①流动资产

A.货币资金

评估基准日，飞船司现金账面值 135,354.27 元，现金全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 135,354.27 元。

B.银行存款

评估基准日，飞船公司银行存款为 28,326,782.53 元，评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，分别按人民币账户和外币账户确认评估值，

对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值，对外币账户，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。

银行存款评估值28,326,782.53元。

C.其他货币资金

评估基准日，飞船公司其他货币资金账面值 81,744.14 元，系出口收汇美元存款。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，本次按照核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金评估值81,744.14元。

②应收账款和应收票据

评估基准日，飞船公司应收账款账面价值为 89,421,067.83 元，应收票据及应收账款账面系被评估单位经营应收的货款。

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，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

A.对于内部关联方款项347,416.33元，本次不估算坏账损失。

B.同时，评估人员对于除上述情况外的应收账款进行账龄分析，明细如下：

账　龄	2019年05月31日		
	应收账款（元）	估计坏账损失（元）	计提比例
3个月以内（含3个	82,863,890.32		0.00%
3个月-1年(含1年)	2,309,809.28	115,490.46	5.00%
1年-2年（含2年）	3,519,759.12	527,963.87	15.00%
2年-3年（含3年）	2,047,294.23	1,023,647.12	50.00%
3年以上	4,325,958.59	4,325,958.59	100.00%
合　计	95,066,711.54	5,993,060.04	

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况,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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业提供的历年催债资料，债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零；在

难以具体确定收不回账款的数额时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估算坏账准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

经过评估人员账龄分析，对于账龄在 3 个月以内（含 3 个月）的款项按不估算坏账损失，对于账龄在 3 个月至 1 年（含 1 年）的款项按 5%估算坏账损失，1 年至 2 年（含 2 年）的款项按 15%估算坏账损失、2 年至 3 年（含 3 年）的款项按 50%估算坏账损失、3 年以上的款项按 100%估算坏账损失。

合计估计坏账损失 5,993,060.04 元。

原坏账准备 5,993,060.04 元评估为零。

应收票据及应收账款评估值为 89,421,067.83 元。

③其他应收款

评估基准日，飞船公司其他应收款账面价值为 38,410,688.65 元，其他应收款账面主要为应收的出口退税、补贴款、关联方往来款、保证金、备用金、应收利息等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对备用金等，评估人员核实了暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

A.对于内部关联方款项、押金（保证金）22,856,212.60 元，本次不估算坏账损失。

B.对于出口退税 13,518,575.13 元，不超过 6 个月的账龄（含已经在税务所备案延期退税部分），不估算坏账损失，账龄在 6 个月（含 6 个月）到 1 年，按 50%估算坏账损失，账龄超过 1 年的，按 100%坏账损失。本次对出口退税估算坏账损失 142,442.86 元。

C.对除上述款项外的其他应收款，评估人员进行账龄分析，明细如下：

账　龄	2019 年 05 月 31 日		
	其他应收款（元）	估计坏账损失（元）	计提比例
3 个月以内	1,280,935.58		0.00%
3 个月-1 年	600,987.09	30,049.35	5.00%
1 年-2 年	377,303.77	56,595.57	15.00%
2 年-3 年			50.00%
3 年以上	420,000.00	420,000.00	100.00%
合　计	2,679,226.44	506,644.92	

经过评估人员账龄分析，对于账龄在 3 个月以内（含 3 个月）的款项按不估算坏账损失，对于账龄在 3 个月至 1 年（含 1 年）的款项按 5%估算坏账损失，1 年至 2 年（含 2 年）的款项按 15%估算坏账损失、2 年至 3 年（含 3 年）的款项按 50%估算坏账损失、3 年以上的款项按 100%估算坏账损失。

综上，合计估计坏账损失 649,067.78 元。

原坏账准备 649,067.78 元评估为零。

其他应收款评估值为 38,410,688.65 元。

④预付账款

评估基准日，飞船公司预付账款账面价值为 112,863,218.85 元，预付账款系预付的货款。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 112,863,218.85 元。

⑤存货

评估基准日，飞船公司其他流动资产账面价值为 746,051.18 元，存货账面值全部为库存商品，系外购的各型号女式梭织连衣裙、男式梭织衬衫、阻燃布、毛巾、文化衫、背心等。评估情况如下：

评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。由于被评估单位的系贸易型，库存商品主要为外购的货品，且其流动性较快，库龄较短。对于正常的库存商品本次按市场价值评估。

库存商品评估值＝ 市场价格（不含税）＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。库存商品数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动快，库存商品在库时间很短，尚未使用的库存商品大多数采购时间较短，其账面值很接近市场价格。故按核实后的账面值确定评估值。

库存商品评估值为 746,051.18 元。

⑥其他流动资产

评估基准日，飞船公司其他流动资产账面值为 845,386.11 元，系被评估单位待抵扣增值税进项税、预缴所得税、印花税。评估人员核对了会计账簿记录，并查验经检查纳税申报表申报数据真实、金额准确。核查了相关入账凭证等原始资料及纳税申报表申报数据真实、金额准确，账面金额属实，按核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 845,386.11 元。

2）负债

①应付票据和应付账款

评估基准日，飞船公司短期借款账面价值为元 16,985,971.29 元，短期借款系向光大银行、上海纺织集团财务公司借入的一年内短期借款。评估人员核实了相关借款单据，并向债权人发询证函。短期借款账面金额属实，按照评估基准日汇率调整后的账面值确认评估值。

短期借款评估值为 16,985,971.29 元。

②应付票据及应付账款

评估基准日,飞船公司应付票据及应付账款账面价值为116,648,540.09元,应付票据及应付账款主要是应付的货款款项。评估人员查阅了相关合同协议,抽查了部分原始凭证,就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效,为实际应承担的债务,按照核实后的账面值评估。

应付票据及应付账款评估值为116,648,540.09元。

③预收账款

评估基准日,飞船公司短期借款账面价值为118,842,446.97元,预收账款系预收的货款,评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法,确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效,为实际应承担的债务,按照核实后的账面值评估。

预收账款评估值为118,842,446.97元。

④应付职工薪酬

评估基准日,飞船公司应付职工薪酬账面价值为349,811.93元,应付职工薪酬主要为应付的保险、工会经费、残疾人基金等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据,确定账面金额属实,按照核实后的账面值评估。

应付职工薪酬评估值为349,811.93元。

⑤应交税费

评估基准日,飞船公司应交税费账面价值为 14,984.33 元,应交税费账面值主要为所得税等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证,确认账面金额属实,按照核实后的账面值评估。

应交税费评估值为14,984.33元。

⑥其他应付款

评估基准日,飞船公司其他应付款账面价值为5,168,400.54元,其他应付款账面值主要为垫付款、备用金、运费包干费、应付利息等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照核实后的账面值评估。

其他应付款评估值为 5,168,400.54 元。

⑦预计负债

评估基准日，飞船公司预计负债账面价值为 568,458.68 元，预计负债张面值主要为因上海震坤国际物流有限公司诉讼案件产生的诉讼款项。

评估人员在核实账务的基础上查验原始入账凭证、诉讼文件等相关资料的方法，确定债务的存在，确定预计负债账面值基本属实，按照核实后的账面值评估。

预计负债评估值为 568,458.68 元。

3）设备类评估

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，设备账面原值 789,803.83 元，账面净值 84,613.61 元。具体如下表：

单位：元

设备名称	数量（台/套）	账面原值	账面净值
机器设备	17	49,888.88	2,494.47
运输设备	2	348,000.00	17,400.00
电子及其他设备	160	391,914.95	64,719.14
合　计	179	789,803.83	84,613.61

①资产概况

飞船公司是一家外贸企业，拥有包含机器设备、运输设备及电子及其他类设备。主要分布在企业本部。其中，机器设备 17 台：系旧织机、试验机、烘箱、强力仪、平缝机等；运输设备 2 辆：系两辆别克君威小轿车；电子及其他设备 160 台（套），主要有：电脑、空调、打印机等。

②清查结论

经过评估人员的现场清查工作后表明，企业的设备账、卡、物基本相符，

设备的维护保养能正常开展，在用设备能满足生产经营活动需要。

③评估方法选择

A.评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-机器设备》的相关规定，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法是指基准日现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的设备资产，并达到可使用状态所需要的全部成本，扣减至基准日已经发生的各类贬值（实体性贬值、功能性贬值、经济型贬值），以确定委估设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

市场法是指利用现时活跃的设备交易市场上与委估设备资产相同或类似设备资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析的方法以估测设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

收益法是指通过对委估设备资产未来收益的合理预期，采用适宜的折现率折现，以确定委估设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

根据评估人员对企业设备资产进行了解后，由于目前国内二手设备交易市场尚处于发展阶段，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估。再则委估设备系整体用于企业经营，难以单独量化各委估设备的独立获利能力，难以采用收益法评估。企业设备资产资料较为完整，市场价格信息渠道较为丰富，各类贬值因素能较为可靠的计量，具备采用成本法评估的条件。

结合本次评估目的、经济行为以及价值类型，本次对设备采用重置成本法评估。

重置成本法评估计算公式为：

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

B.重置全价的确定

设备重置全价由评估基准日时点设备的购置价、运杂费、基础法、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”故设备重置全价尚需扣除可抵扣的增值税。

设备重置全价计算公式：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+基础法+安装调试费+其他合理费用-可抵扣的增值税

C.成新率的确定

对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

D.沪牌额度的确定

为加强上海市机动车总量控制，规范非营业性客车额度管理，根据上海市人民政府关于沪府发〔2014〕42号《上海市非营业性客车额度拍卖管理规定》，非营业性客车额度是指通过拍卖方式取得，允许在本市中心城区通行的个人自用、单位公务等之需的非营业性客车上牌指标，包括个人客车额度和单位客车额度。

由于运用了拍卖这一市场化手段配置，从而使得上海客车牌照商品化，所以目前上海客车牌照除沪 C 外，单位公务之需的非营业性“沪”字客车牌照均需通过拍卖方式取得，根据目前我国牌照管理现状，近年陆续有广州中小型客车、杭州小型客车等牌照通过拍卖方式取得，以对其城市机动车进行总量控制，所以客车沪牌市场价值客观存在。

综上所述，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。

E.报废设备的评估

对于部分已经毁损且无修复使用价值的报废设备，若不存在协议价格，本次评估按可回收净值确定评估价值，即以可变现收入扣减清理费用后计评估值：

设备清理评估值=变现收入一清理费用

=重置现价×变现收入率一重置现价×清理费用率

=重置现价×（变现收入率一清理费用率）

本次评估根据对该批清理设备的类别和状态的分析，以设备的重置现价为基础，变现收入率取 5% ~8%，清理费用率取 1%；无需清理费用的设备则清理费用率为零。

F.评估结论和增减值分析

经分析，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。

综合上述因素分析，固定资产设备账面净值 84,613.61 元，评估值 470,290.00 元，增值额 385,676.39 元，增值率为 455.81%，评估增值情况合理，符合企业实际情况。

4）其他长期资产的评估

其他的长期资产包括无形资产-其他无形资产、递延所得税资产等。在经过必要的评估程序后，评估情况如下：

单位：元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	无形资产-其他无形资产	0.00	20,209.00	20,209.00	
2	递延所得税资产	1,660,531.96	1,660,531.96	0.00	0.00

①无形资产-其他无形资产

A.被评估单位拥有无形资产-其他无形资产账面净值 0.00 元，本次将被评估单位申报的账面未反映的商标资产组纳入评估范围：

国内注册商标：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期
1	飞船进出口	14022682		24	2015.8.21 至 2025.8.20
2	飞船进出口	10549228		24	2014.8.7 至 2024.8.6
3	飞船进出口	9111		24	2013.3.1 至 2023.2.28

国际注册商标：

序号	权利人	注册号	商标	地区	国际分类号	有效期
1	飞船进出口	200205953		香港	24	2001.5.10 至 2028.5.10
2	飞船进出口	1151192		马德里协定	24	2012.12.27 至 2022.12.27

B.评估方法

无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。因此成本法在无形资产评估中常用的一种评估方法。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用也很少。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益，所以目前在无形资产评估中，收益法是最常用的一种评估方法。

C.评估过程

a.商标的评估

被评估单位拥有账面未反映的注册商标5项，其中3项为国内注册商标、2项国际注册商标，本次将其纳入评估范围。

国内注册商标：根据原国家计委、财政部计价格（1995）2404号文件规定及国家发改委联合财政部发出《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20号），国内注册商标费用如下：商标注册规费：受理商标注册费300元、受理商标评审费750元。商标设计制作费通常由双方协商定价，文字商标的设计较为简单；图形+文字商标就需要较复杂的设计、制作。根据评估人员对该商标的分析及相关了解，本次评估对文字商标的设计制作费参照2,000元计算，图形商标、图形+文字商标的设计制作费参照5,000元计算。

经上述评估，商标资产组评估结果如下：

序号	权利人	注册号	商标	国际分类号	有效期	评估值
	飞船进出口	14022682		24	2015.8.21至2025.8.20	6,050.00

	飞船进出口	10549228		24	2014.8.7 至 2024.8.6	1,050.00
	飞船进出口	9111		24	2013.3.1 至 2023.2.28	1,050.00

国际注册商标：根据根据《商标国际注册马德里协定》、《商标国际注册马德里议定书》以及《共同实施细则》，申请人应向世界知识产权组织国际局缴纳的规费如下：基础注册费：653 瑞士法郎补充注册费：每个指定缔约方收取 100 瑞士法郎，要求单独规费的缔约方除外。附加注册费：在有补充注册费的情况下，如商品/服务的类别超过 3 个，每增加 1 个类别，增加 100 瑞士法郎。

根据现行国际注册商标代理费用市场价格，经向国内代理机构询价，申请代理机构进行国际注册商标申报的代理费用约为人民币 2,100 元/每件商标（含公证费用）。

境外单一地区注册商标：商标设计制作费通常由双方协商定价，文字商标的设计较为简单，一般设计制作费为 2,000 元左右；图文商标就需要较复杂的设计、制作，一般设计制作费为 5,000 元。根据评估人员对该商标的分析及相关了解，本次评估对文字商标的设计制作费参照 2,000 元计算，图文商标的设计制作费参照 5,000 元计算。

C.评估结论

经上述评估过程，无形资产-其他无形资产的评估值合计为 20,209.00 元。

②递延所得税资产

递延所得税资产系由于被评估单位计提坏账准备。通过核实账务，抽查相关的凭证，和纳税申报表等，确认账面属实。同时，评估人员对基准日账面应收账款、其他应收款进行账龄分析，重新确认了坏账损失。递延所得税资产评估过程如下：

单位：元

	内容或者名称	计提基础	计提比例	计提金额
1	应收及其他应收坏账	6,642,127.82	25%	1,660,531.96

	准备			
	合计	6,642,127.82	25%	1,660,531.96

（4）评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照以上的评估程序对委估对象在评估基准日的市场价值进行评估。评估结论根据以上评估工作得出，具体情况如下：

采用资产基础法评估，飞船公司于评估基准日 2019 年 05 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 14,402,710.69 元。

其中：总资产的账面价值 272,575,439.13 元，评估价值 272,981,324.52 元。同账面价值相比，评估增值额 405,885.39 元，增值率 0.15%。负债的账面价值 258,578,613.83 元，评估值 258,578,613.83 元。无评估增减值。净资产的账面价值 13,996,825.30 元，评估价值 14,402,710.69 元。同账面价值相比，评估增值额 405,885.39 元，增值率 2.90%。

经评估，飞船公司于评估基准日 2019 年 05 月 31 日在上述各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值评估值为人民币 14,402,710.69 元。

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	27,083.03	27,083.03		
非流动资产	174.52	215.11	40.59	23.26
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	8.46	47.03	38.57	455.91
在建工程净额				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
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		2.02	2.02	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	166.05	166.05		
其他非流动资产				
资产合计	27,257.55	27,298.14	40.59	0.15
流动负债	25,801.02	25,801.02		
非流动负债	56.85	56.85		
负债合计	25,857.87	25,857.87		
股东全部权益	1,399.68	1,440.27	40.59	2.90

1）固定资产

固定资产账面净值8.46万元，评估净值为47.03万元，增值38.57万元，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。

2）无形资产

无形资产账面净值0.00万元，评估净值为2.02万元，增值2.02万元，本次评估增值主要是将账面未反映的商标纳入评估范围，致使无形资产评估增值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

（七）评估或估值基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估或估值结果的影响

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 1,862.50 平方米。

本次评估在资产基础法中对上述金额作为预计负债处理，在收益法中分别作为资本性支出及非经营性负债处理。截至本报告书签署日，装饰公司已支付全部土地出让金。

除上述事项外，评估基准日至本报告书签署日，装饰公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

七、国际物流公司 100%股权的评估情况

（一）评估基本情况

1、基本情况

本次评估对象是国际物流公司的股东全部权益。评估范围为国际物流公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、投资性房地产净额、固定资产净额）及负债等。

2、评估增减值的主要原因

根据申威评估出具的《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所涉及的上海纺织集团国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报

告》（沪申威评报字[2019]第 0248 号），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法以及收益法对国际物流公司的股东全部权益进行评估，并采用资产基础法作为最终评估结果。

根据上述评估报告，国际物流公司截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
国际物流公司 100%股权	8,214.12	47,550.38	39,336.26	478.89

国际物流公司 100%股权的增值率为 478.89%，主要原因系长期股权投资、投资性房地产以及固定资产明显增值所致。长期股权投资增值主要系长期投资单位的经营积累所致；投资性房地产增值主要系账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；固定资产增值主要系近年上海房地产价格上涨较快及房屋造价上升所致。

3、不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

（1）评估基本方法

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即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

东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

（2）评估方法选择

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有较好获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。被评估单位及下属被投资单位的业务主要为物流业务，相互之间存在关联交易，从合并口径测算收益能更好地反映被评估单位的价值，故本次收益法采用合并口径进行评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

因此，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估假设

1、基本假设

（1）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

（2）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的国内有效价格为依据；

（3）国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（4）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

（5）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

（6）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

（7）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（8）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（9）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

（10）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2、特殊假设

（1）被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

（2）公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

（3）公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

（4）企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

（5）企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；

（6）本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

1）企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；

2）净现金流量的计算以会计年度为准，假定企业的收支在会计年度内均匀发生；

3）被评估单位及各子公司税收政策及税率保持现有情况不变；

4）本次评估仅对企业未来五年（2019 年-2023 年）的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第六年后各年的收益假定保持在第五年（即 2023 年）的水平上。

（三）评估方法介绍

1、资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

（1）流动资产

本次委估的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、存货、其他应收款、其他流动资产。

1）货币资金

①现金

现金账面值 35,636.75 元，对现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。2019 年 6 月 3 日由评估人员和企业有关人员一起在现场进行盘点予以核实，确定账实相符，以基准日现金账面余额 35,636.75 元作为评估值。评估基准日，现金评估值为 35,636.75 元。

②银行存款

银行存款账面值 80,477,799.18 元，被评估单位共有 12 个银行账户，为人民币和美元账户。

评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行清查核实。银行账户银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在影响净资产的款项。

人民币账户按核对无误后的账面值确定银行存款评估值。

银行存款外币评估值=∑（评估基准日核实后的银行存款外币账面金额×相应汇率）。评估基准日美元汇率为 6.8992。

评估基准日，银行存款评估值为 80,477,799.18 元。

③其他货币资金

其他货币资金账面值 1,012,000.00 元，被评估单位共有 2 个银行账户，为人民币账户，其他货币资金为保证金。

评估人员通过核对银行对账单和企业其他货币资金余额调节表进行清查核实。其他货币资金账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在影响净资产的款项。

人民币账户按核对无误后的账面值确定其他货币资金评估值。

评估基准日，其他货币资金评估值为 1,012,000.00 元。

2）应收票据

应收票据账面值为 1,771,812.27 元，共 1 笔，为银行承兑汇票。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、

业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，应收票据评估值为 1,771,812.27 元。

3）应收账款

评估基准日，应收账款账面原值为 19,129,030.39 元，企业计提坏账准备 92,547.41 元，账面净额为 19,036,482.98 元。应收账款共 107 户，账龄多在 1-3 年以内，主要为应收的货代费，运费款和仓储费等。

评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

根据被评估单位提供的有关应收账款资料包括原始凭证、合同等及向有关财务、销售人员询问，评估人员认为随着应收款随账龄的增加，其可收回性下降；故本次按下列比例对应收账款借方余额进行评估：

账龄	打折比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%
1-2 年	10.00%
2-3 年	20.00%
3-4 年	50.00%
4-5 年	70.00%
5 年以上	100.00%

该部分预计损失为 92,547.41 元。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，应收账款评估值为 19,036,482.98 元。

4）预付账款

评估基准日，预付账款账面值为 36,379,468.99 元，共 18 户，主要为预付的电费、工程款、货款等。上述款项通过采取审核债权人名称、金额、发生日期及相关凭证合同，发函或替代测试验证其真实性等方法，确定债权成立。

预付账款按核实后账面值评估。

评估基准日，预付账款评估值为 36,379,468.99 元。

5）其他应收款

①其他应收款

评估基准日，其他应收款账面值 1,003,818.36 元，企业未计提坏账准备，账面净额为 1,003,818.36 元，共 15 户，主要为个人借款、往来款、押金、保证金、备用金等。

评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

其他应收款按核实后账面值评估。

评估基准日，其他应收款评估值为 1,003,818.36 元。

②应收利息

评估基准日，应收利息账面值 35,770.15 元，主要为企业存放在上级财务公司存款的利息。

评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、银行对账单及相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。应收利息按核实后账面值评估。

评估基准日，应收利息评估值为 35,770.15 元。

6）存货

存货账面值 3,202,889.47 元，为在途物资。存货—在途物资账面值 3,202,889.47 元，共计 1 项，为 13,874 张整张熟水貂皮。

评估人员经核对有关账册及凭证进行核对，账账相符，账实相符。经查在途物资近期价格波动不大，由于其账面值与目前市场价格基本接近，本次按照账面值确定评估值。

评估基准日，存货的评估值为 3,202,889.47 元。

7）其他流动资产

评估基准日，其他流动资产账面值为 1,212,097.91 元，共 4 项，为预缴增值税及多缴纳的土地税等。上述款项通过核查相关原始凭证合同，替代测试验证其真实性等方法，确定债权成立。

其他流动资产按核实后账面值评估。

评估基准日，其他流动资产评估值为 1,212,097.91 元。

（2）非流动资产

1）长期股权投资

国际物流公司的长期股权投资共计 3 家，账面值 15,240,512.50 元，评估值 240,287,312.34 元，评估增值 225,046,799.84 元，增值率 1,476.64%。长期股权投资具体信息如下：

公司名称	股权比例（%）	账面值（元）	评估值（元）	会计核算方法	评估方法
上海纺集仓储有限公司	100.00	-	224,933,585.78	成本法	资产基础法
上海纺集报关有限公司	100.00	5,000,000.00	5,098,711.53	成本法	资产基础法
上海坊集供应链管理有限公司	100.00	10,240,512.50	10,255,015.03	成本法	资产基础法
合计		15,240,512.50	240,287,312.34		

注：上海纺集仓储有限公司 2017 年 10 月根据上海纺织（集团）有限公司《关于同意整体划转上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%股权的批复》（沪纺有限经[2017]315 号），公司 100%股权由上海申达（集团）有限公司划转给上海纺织集团国际物流有限公司。划转至上海纺织集团国际物流公司时上海纺集仓储有限公司账面值为负，因此上海纺集仓储有限公司基准日的账面价值为零。2017 年 12 月，根据公司股东决议，公司名称变更为上海纺集仓储有限公司。

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，按整体资产评估后的净资产结合投资比例，确定评估值。

根据重要性原则，本次评估按被评估单位对被投资单位的投资占该投资单位有表决权，对其财务和经营政策有重大影响的原则进行评估，长期投资的评估值根据被投资单位的净资产评估值×投资比例确定。

评估基准日，长期股权投资评估值为 240,287,312.34 元。

2）投资性房地产

评估基准日，投资性房地产账面原值 16,225,730.43 元，账面净值 12,350,449.76 元。委托评估的投资性房地产为被评估单位位于上海市徐汇区龙吴路 410 弄 87 号 1 幢部分房地产，建筑面积为 9,120.00 平方米（总建筑面积为 12,172.00 平方米，剩余分部在固定资产-房屋建筑物中进行评估，详见固定资产资产概况表之序号 6 项）。

根据《房地产估价规范》及《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，分析市场比较法、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评估方法进行评估的，应同时采用多种评估方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

本次评估对象为工业用地上的厂房办公，类似成交案例较少，且地处龙华街道，周边类似工业厂区作办公楼租赁较多，故本次采用成本法（房地分估）和收益法（房地合一）进行评估，最终综合确定评估价值。

①收益法

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$$V=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$$

根据评估对象的特点，本次评估采用的收益法公式是按照有限年收益，逐年递增的计算模型(未来收益前 t 年按一定比率递增递减，t 年后保持不变)，测算评估对象的收益价值，具体公式如下：

$$V=\frac{a}{(r-g)}\times\left[1-\frac{(1+g)^{t}}{(1+r)^{t}}\right]+\frac{a*(1+g)^{t}}{r}\times\left[1-\frac{1}{(1+r)^{(n-t)}}\right]\times\frac{1}{(1+r)^{t}}$$

其中：V—为收益价值；a—为未来第一年净收益；r—为报酬率；n—为收益期限；g—为净收益逐年递增的比率，t-为 t 年。

②成本法

成本法评估值=房屋建筑物评估值＋土地使用权评估值

A.房屋建筑物评估值

房屋建筑物评估值＝建筑物重置成本×综合成新率

建筑物重置成本＝建筑物建筑造价＋前期费用＋管理费用＋资金成本-可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用类比法。

采用综合法计算建筑物成新率。

a.年限因素：K＝尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：由评估人员在现场勘察后，参考国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋使用年限的规定，按实际结构及使用情况确定尚可使用年限。

b.现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率＝现场勘察测量、对照等级打分法成新率×50%＋年限法成新率×50%

B.土地使用权评估值

由于本次工业土地等级为 2 级，地处内环内徐家汇商业区，近年来无该等级工业出让案例，故土地使用权评估方法采用基准地价修正系数法。

基准地价修正系数法是利用基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

P=Po×Ry×Rd×Rp×（1±Ra）×（1±Re）

式中：P—土地使用权价值

Po—待估宗地所在级别区域基准地价

Ry—年期修正系数

Rd—期日修正系数

Rp—容积率修正系数

Ra—区域修正系数和

Re—个别因素修正系数和

其中：

年期修正系数 $Ry=\frac{1-\frac{1}{(1+r)^m}}{1-\frac{1}{(1+r)^n}}$

Ry—土地年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数 Rd 按照地价水平指数进行测算。

容积率修正系数 Rp 是由于宗地的实际容积率和基准地价所设定的容积率的差异产生的。

区域因素修正系数和 Ra=∑待估对象的区域因素修正系数

个别因素修正系数和 Re=∑待估对象的个别因素修正系数

相关参数选取：

基准地价期日修正根据中国动态地价指数网上公布的各用途各季地价指数修正；容积率修正根据 2016 年 7 月上海市规划和国土资源管理局发布的《关于工业用地容积率修正系数、地下停车库修正因素的通知》修正；其他各项修正参数均按照《上海市 2013 年基准地价更新成果》修正。

③评估结果

经成本法评估结果为 67,954,280.00 元，经收益法评估结果为 180,420,000.00 元。结合评估对象的实际情况，现状用途为办公视为最高最佳用途，收益法评估结果的客观性较强，故本次评估采用收益法的评估结果。

上海市徐汇区龙吴路 410 弄 87 号 1 幢办公建筑面积合计为 10,306 平方米，合计评估值为 165,130,000.00 元，划入投资性房地产（现状办公）建筑面积为 9,120 平方米，分别分摊如下：

科目	建筑面积（平方米）	评估值（元）	备注
投资性房地产（龙吴路 410 弄 87 号 1 幢部分）	9,120.00	146,130,000.00	87 号 1 幢已出租的办公部分
固定资产-房屋建筑物（龙吴路 410 弄 87 号 1 幢部分）	3,052.00	34,290,000.00	87 号 1 幢剩余部分
合计	12,172.00	180,420,000.00	

评估基准日，投资性房地产—房屋评估值为 146,130,000.00 元。

3）固定资产

①资产概况

房屋建筑物共13项，账面原值为8,519,434.78元，账面净值6,904,259.76元。委托评估的房屋建筑物为被评估单位位于龙吴路410弄87号商务中心的部分房屋建筑物及东塘路669号的自建房屋建筑物等，账面原值8,519,434.78元，账面净值6,904,259.76元。建筑面积共7,181.00平方米。房屋建筑物目前保养情况一般。委托评估的房屋建筑物实际情况如下表：

单位：元、平方米

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	成本价	账面原值	账面净值
1		彩钢板房	简易结构	2016/1/30	140.00		99,534.00	84,563.52
2		彩钢板棚（东塘路）	简易结构	2014/5/6	1,760.00		1,820,565.00	1,438,657.60
3		简易棚围墙(683.088m)	砖砌	2015/10/30			107,741.00	90,256.96
4		钢结构仓库	钢结构	2015/6/30	2,200.00		4,477,189.33	3,768,360.53
5		机房					221,597.50	186,511.10
6	沪(2018)徐字不动产权第004037号	龙吴路410弄87号商务中心1幢部分	钢混	1986/12/31	3,052.00		576,154.54	443,873.65
7		围墙（商务中心）		2011/12/31			62,363.70	38,667.06
8		商务中心七层会议室	混合	2011/12/31			934,041.00	697,407.72
9		钢平台	钢构架	2011/12/31			56,424.30	34,984.62
10		商务中心门卫室	混合	2011/12/31	17.00		178,182.00	133,040.88
11	沪(2018)徐字不动产权第004037号	龙吴路410弄87号商务中心 4幢	混合	1986/12/31	12.00		51,345.50	39,557.00
12		钢结构餐厅		2011/12/31			243,981.00	194,403.01
13		商务大楼改造		2011/12/31			13,476,495.00	10,026,741.41

注：序号1-5号为承租场地内自建和改建的项目，序号6-13为龙吴路410弄87号院内房屋及改建等项目。

机器设备 93 项/台（套），账面原值为 14,492,818.17 元，账面净值 8,208,859.63 元。该批设备有专人使用和保养，保养情况一般。

车辆 57 项/辆，账面原值为 8,911,771.45 元，账面净值 5,073,330.39 元。该批设备大部分购置时间离评估基准日 5 年以上，有专人使用和保养，保养情况一般。

电子设备 255 项/台（套），账面原值为 2,433,509.03 元，账面净值 612,158.78 元。该批设备大部分购置时间离评估基准日 5 年以上，有专人使用和保养，保养情况一般。

②房屋建筑物的评估

根据《房地产估价规范》及《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，分析市场比较法、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评估方法进行评估的，应同时采用多种评估方法进行评估。

本次对租赁的工业房地产院内自建和改建的项目，房屋建筑物评估采用成本法，改建工程费用按账面值评估。

房屋建筑物评估值=建筑物重置成本×综合成新率

建筑物重置成本＝建筑物综合造价＋前期费用＋管理费用＋资金成本-可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用类比法。

采用综合法计算建筑物成新率。

A.年限因素：K＝尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：由评估人员在现场勘察后，参考国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋使用年限的规定，按实际结构及使用情况确定尚可使用年限。

B. 现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率＝现场勘察测量、对照等级打分法成新率×50%＋年限法成新率×50%

③设备类的评估

设备的评估采用成本法。

评估值＝重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价＝设备购置价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用-可抵扣增值税

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限＝法定使用年限－已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率＝技术观察法成新率×60%＋年限法成新率×40%

对车辆成新率的确定，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 第 12 号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

④评估结果

评估基准日，固定资产—房屋建筑物评估值为 40,028,318.06 元，固定资产—机器设备的评估值为 8,552,566.00 元，固定资产—车辆设备的评估值为 6,197,451.00 元，固定资产—电子设备的评估值为 793,169.00 元。

评估基准日，固定资产评估值为 55,571,504.06 元。

4）在建工程

评估基准日，在建工程账面值 3,113,404.54 元，为北青公路仓库的改造和电气设备改造，2019 年 2 月开工，预计 6 月完工。评估人员同被评估单位有关工程管理人员的陪同下，对在建工程项目进行了现场清查核实。经查找设备合

同、对照在建工程明细帐，并进一步了解工程的实体内容和进展情况后，对各项在建工程的内容、进程有了较全面的了解。截止评估基准日，在建工程尚未完工。

由于在建工程发生时间距评估基准日较近，建设期较短，且北青公路仓库非被评估单位所有，本次评估在核实在建工程账面值的基础上按核实后的账面值评估。

评估基准日，在建工程评估值 3,113,404.54 元。

5）无形资产

①无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权的原始入账价值为 317,248.67 元，账面净值为 270,190.11 元，共 1 项，土地使用权位于上海市徐汇区龙吴路 410 弄 87 号，房地产权证号为沪房地徐字（2012）第 000336 号，土地使用权性质均为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为工业，土地开发程度均为五通一平，土地面积共计为 3,579 平方米。至核实日，土地使用权处于正常状态。

本次评估采用房地合一进行评估，故无形资产—土地使用权不单独进行评估，详见固定资产—房屋建筑物评估。

评估基准日，无形资产—土地使用权评估值 0.00 元。

②无形资产—其他无形资产

A.资产概况

被评估单位的注册商标共 5 项，由于被评估单位主营业务为房屋租赁业务，其拥有的注册商标对企业收益的影响微乎其微，主要系注册的防御性商标，与企业产品的收入、规模没有必然的联系，其超额收益往往难以无法体现。注册商标仅是某企业产品区别于其他企业产品的一个标识，并未形成无形资产超额收益概念，注册商标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，故本次对注册商标的评估采用成本法。

本次将上海纺织集团国际物流有限公司账面未记录的 5 个商标纳入评估范围。

商标具体如下：

序号	申请/注册号	国际分类	申请日期	商标名称	申请人名称
1	22268031	9	2016 年 12 月 15 日		上海纺织集团国际物流有限公司
2	22268030	42	2016 年 12 月 15 日		上海纺织集团国际物流有限公司
3	22266719	42	2016 年 12 月 15 日	纺集	上海纺织集团国际物流有限公司
4	22266615	35	2016 年 12 月 15 日	纺集	上海纺织集团国际物流有限公司
5	22259784	9	2016 年 12 月 14 日	纺集	上海纺织集团国际物流有限公司

域名具体如下：

www.shangtexwl.com，备案号：沪 ICP 备 16027816 号-1。

B.商标的评估

被评估单位的注册商标共 5 项，由于被评估单位主营业务为房屋租赁业务，其拥有的注册商标对企业收益的影响微乎其微，主要系注册的防御性商标，与企业产品的收入、规模没有必然的联系，其超额收益往往难以无法体现。注册商标仅是某企业产品区别于其他企业产品的一个标识，并未形成无形资产超额收益概念，注册商标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，故本次对注册商标的评估采用成本法。

根据国家计委、财政部计价格（1995）2404 号文件规定及国家发改委联合财政部发出《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20 号），国内注册商标费用如下：

a.商标注册规费：受理商标注册费 300 元、受理商标评审费 750 元。

b.商标设计制作费通常由双方协商定价，文字商标的设计较为简单，一般设计制作费为 2,000 元左右；图文商标就需要较复杂的设计、制作，一般设计制作费为 5,000 元。根据评估人员对该商标的分析及相关了解，本次评估对图文商标的设计制作费参照5,000元计算。

C.域名的评估

域名是根据不同的后缀所收取的费用不同，国内一般分为.com、.cn、.net等。价格分为首年注册费和续费。由于被评估单位拥有的域名目前主要为企业对外宣传平台，对企业实际经营产生超额收益有限，本次对域名的评估采用成本法。

域名是根据不同的后缀所收取的费用不同，国内一般分为.com、.cn、.net等。价格分为首年注册费和续费。由于被评估单位拥有的域名目前主要为企业对外宣传平台，对企业实际经营产生超额收益有限，本次对域名的评估采用成本法，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。

经查，各类域名收费如下：

域名名称	域名种类	首年价格	续费价格
国际英文域名	.COM	49 元/年	68 元/年
国际英文域名	.NET/.ORG	49 元/年	68 元/年
国内英文域名	.COM.CN/.NET.CN/.CN/ORG.CN	55 元/年	68 元/年
国内英文域名	.GOV.CN 政府域名	160 元/年	160 元/年
中文通用域名	中文.中国(.CN).公司/.网络	260 元/年	260 元/年
中文国际域名	中文.COM/中文.NET	180 元/年	180 元/年

评估基准日，无形资产—其他无形资产评估值为 33,600.00 元。

评估基准日，无形资产评估值为 33,600.00 元。

6）长期待摊费用

长期待摊费用原始发生额 4,433,152.70 元，账面值 3,433,088.64 元，共 20 项，为企业在北青仓库和东塘仓库的场地维修改造费用进行摊销，两个地块均为租赁所得。评估人员经核查企业账簿记录，抽查原始发生凭证和改造项目合同，本次评估按核实后的账面值作为评估值。

评估基准日，长期待摊费用评估值为 3,433,088.64 元。

7）递延所得税资产

评估基准日，递延所得税资产核实后账面值为 23,136.85 元，系计提减值准备形成的多交企业所得税。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。经评估人员核查，递延所得税资产明细账与总账余额一致，以核实后账面值确定评估值。

评估基准日，递延所得税资产评估值为 23,136.85 元。

（3）负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

1）应付账款

评估基准日应付账款账面值为 14,252,518.91 元，系应付的货代费、代理费等，共发生 49 笔。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证等方法，确定债务的存在性。

应付账款按核实后的账面值评估。

评估基准日，应付账款的评估值为 14,252,518.91 元。

2）预收账款

评估基准日预收账款账面值为 42,781,502.76 元，系预收的货代费、仓储费等，共发生 42 笔。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证等方法，确定债务的存在性。

预收账款按核实后的账面值评估。

评估基准日，预收账款的评估值为 42,781,502.76 元。

3）应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面值为 2,109,038.14 元，系计提的员工工资、保险金等。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料等方法，确定债务的存在性。

应付职工薪酬按核实后的账面值评估。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为 2,109,038.14 元。

4）应交税费

评估基准日应交税费账面值为 422,182.82 元，系应交企业所得税、城建税、教育费附加、个人所得税等。评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。

评估基准日，应交税费的评估值为 422,182.82 元。

5）应付股利

评估基准日，应付股利账面值为 27,882.41 元，共计 1 笔款项，为应付上海新申达企业发展有限公司的股利。

评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务。

应付股利按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，应付股利的评估值为 27,882.41 元。

6）其他应付款

评估基准日，其他应付款账面值为 57,662,851.88 元，共计 156 笔款项，主要为内部往来款、押金等。

评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务。

其他应付款按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他应付款的评估值为 57,662,851.88 元。

2、收益法

（1）评估思路

1）对纳入合并报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2）将纳入合并报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3）由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

4）应用的财务报表口径为合并报表口径，企业自由现金流计算的基础净利润（扣减少数股东损益），在得出经营性资产的价值后，再加上非经营性资产和非经营性负债的评估值及扣减付息债务的评估值得出归属于母公司的股东权益的价值。

5）本次评估对纳入模拟合并范围的各个被投资单位的收入、成本、费用、企业所得税等进行分别预测，扣除关联业务后进行合并得出合并的利润表。合并利润表中的企业所得税税率系根据预测收益年度合并得出的被投资单位企业所得税金额与合并得出的利润总额的金额之比。

（2）评估模型

1）评估模型

本次评估的基本模型为：$E = B - D$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

Ri：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来预测期；

其中，评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2019 年 6 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日；第二阶段为 2024 年 1 月 1 日直至永续。

ΣCi：评估对象基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

式中：

C1：基准日的现金类溢余性资产（负债）价值；

C2：其他非经营性资产或负债的价值

2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

R=包括少数股东损益的净利润-基准日已实现的净利润-少数股东损益+折旧摊销+扣税后付息债务利息－资本性支出－运营资本增加额

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r：

WACC＝r×〔E/（D+E）〕+kd×（1－t）×〔D /（D+E）〕

式中：

其中：E——权益资本的市场价值

D——债务资本的市场价值

kd——债务资本成本

t——所得税税率

r——权益资本成本，计算公式 r = Rf1 + (Rm—Rf2)×β+Alpha

其中：r——权益资本成本；

Rf1——无风险报酬率；

Rm——市场平均风险报酬率；

Rf2——长期市场预期无风险报酬率；

β——β 系数；

Alpha——特别风险溢价；

Rm—Rf2 为股权市场超额风险收益率，称为 ERP。

4）收益年限的确定

根据本次评估的假设条件，被评估单位的收益年限为无限年。

（3）评估主要参数、依据及合理性

1）营业收入预测

上海纺织集团国际物流有限公司于 2004 年 10 月成立，公司主要从事现代仓储服务、物流运输服务、进出口货物报关报检业务、国际国内货代业务、进口商品及供应链服务及商务中心租赁业务。

企业目前经营较为稳定，根据企业前 3 年历史数据并参考企业对于未来几年的经营的预测，营业收入稳步增长，2024 年及以后年度与 2023 年保持一致。

（1）进出口货物报关报检及国际国内货代业务：除目前已在手的项目外积极接洽新的客户全体，利用公司仓储物流运输一体的优势，争取意向目标。根据企业历史经营情况，并参考 1-5 月数据，2019 年货运代理收入预测可达到 8,912.00 万元。以后年度以 5%比例递增，至 2023 年及以后保持稳定。

（2）现代仓储服务：公司仓储业务主要为客户提供仓储及相关服务，目前有北青仓库及马陆仓库。根据企业历史经营情况，并参考 1-5 月数据，2019 年仓储收入预测可达到 4,084 万元。2020 年起，公司租赁了上海联吉合纤有限公司的土地,经营面积 2019 年增加 15,047.00 平方米,2020 年起增加至 34,703.00 平方米，收入预计可达到 4,084.00 万元。以后年度以 5%比例递增，至 2023 年及以后保持稳定。

（3）物流运输服务：公司运输业务主要为客户提供特种物资的运输服务。企业在开发新客户资源的基础上，也同时要维护好目前公司的重要客户，继续保持良好的合作关系。根据企业历史经营情况，并参考 1-5 月数据，2019 年运输服务收入预测可达到 2,416.00 万元。以后年度以 5%比例递增，至 2023 年及以后保持稳定。

（4）进口商品及供应链服务：公司商品销售主要为代理进口商品在境内的销售及化工产品。2019 年准备以 B2B 模式为发展重点，以“坊集”为中心发展线上线下经营体系，突出品牌化、差异化和精细化，依托公司现有供应链体系为支撑，与马来西亚最大的综合性燕窝生产厂商益康在产品设计、包装设计、广告推广及产品品质方面进一步深入合作。化工产品一体化业务方面，由市场

营销、营运管理、风控、财务等组成专项工作小组，经过2018年实地考察与调研、几轮内部风险评估后，与化纤行业知名 B2B 平台研究，利用双方优势，并基于化纤产品贸易链，嵌入仓储监管及物流运输管控等的供应链一体化业务模式达成战略合作。同时结合公司“十三五”规划的总体战略目标，按照内涵与外延相结合的发展方式，实现规模快速增长、运营效能优异、逐步打造成具有核心竞争力的综合供应链物流服务供应商为宗旨，积极引入有色金属物流仓储一体化项目，根据企业历史经营情况，并参考1-5月数据，2019年商品销售收入预测可达到23,365.00万元。2020年保持稳定，2021年起有所增长，至2023年及以后保持稳定。

租赁收入除1-5月产生的收入后，因不再有租赁收入，预测期内不再预测。

营业收入预测如下：

单位：万元

项目	2019全年	2020年	2021年	2022年	2023年
进出口货物报关报检及国际国内货代业务	8,912.00	9,462.00	10,061.00	10,715.00	11,427.00
现代仓储服务	4,084.00	4,967.00	5,122.00	5,606.00	5,849.00
物流运输服务	2,416.00	2,584.00	2,815.00	3,036.00	3,277.00
租赁业务	584.00	-	-	-	-
进口商品及供应链服务	23,365.00	23,365.00	25,115.00	26,665.00	31,215.00
劳务收入	24.00				
合计	39,385.00	40,578.00	43,113.00	46,022.00	51,768.00

2）营业成本预测

营业成本主要根据被评估单位的历史情况分析，根据前几年历史数据计算出营业成本占收入的比例，2019年及以后年度的预测具体如下：

单位：万元

项目	2019全年	2020年	2021年	2022年	2023年
进出口货物报关报检及国际国内货代业务	8,230.00	8,730.00	9,277.00	9,874.00	10,525.00
现代仓储服务	2,443.00	2,995.00	3,008.00	3,022.00	3,036.00
物流运输服务	2,033.00	2,175.00	2,329.00	2,493.00	2,675.00
租赁业务	177.00	-	-	-	-

项目	2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
进口商品及供应链服务	23,261.00	23,448.00	24,987.00	26,526.00	31,054.00
合计	36,144.00	37,348.00	39,601.00	41,915.00	47,290.00

3）管理费用预测

管理费用主要预测比重较大的职工薪酬、业务招待费、折旧与摊销费用、办公费、差旅费及租赁费，将其他比重较小的归到其他类中一并预测。

①职工薪酬：根据被评估单位的历史资料以及 2019 年 1-5 月的实际发生情况，参考 GDP 增速等因素，2019 年及以后年度分别较上年增长 10%、6%、9%、6%、9%进行预测。

②业务经费：根据被评估单位的历史资料以及 2019 年 1-5 月的实际发生情况，预测 2019 年－2023 年业务经费分别为 76 万元、78 万元、83 万元、84 万元和 85 万元。

③折旧与摊销费用：以 2018 年以实际发生额为基础并考虑 2019 年 1-5 月设备折旧情况，预测 2019 年－2023 年折旧费为 29 万元。

④办公费:根据被评估单位的历史资料以及 2019 年 1-5 月的实际发生情况，预测 2019 年－2023 年办公费分别为 63 万元、65 万元、66 万元、68 万元和 70 万元。

⑤差旅费:根据被评估单位的历史资料以及 2019 年 1-5 月的实际发生情况，预测 2019 年－2023 年差旅费分别为 19 万元、19 万元、20 万元、21 万元和 22 万元。

⑥租赁费:根据被评估单位的历史资料以及 2019 年 1-5 月的实际发生情况，预测 2019 年－2023 年租赁费分别为 37 万元、38 万元、41 万元、41 万元和 41 万元。

⑦其他：根据被评估单位的历史资料以及 2019 年 1-5 月的实际发生情况，预测 2019 年－2023 年其他费用分别为 351 万元、354 万元、357 万元、360 万元和 363 万元。

管理费用明细预测如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
职工薪酬	1,859.00	1,969.00	2,143.00	2,268.00	2,468.00
咨询费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
业务招待费	76.00	78.00	83.00	84.00	85.00
办公费	63.00	65.00	66.00	68.00	70.00
租赁费	37.00	38.00	41.00	41.00	41.00
折旧费	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
聘请中介机构费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
保险费	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
差旅费	19.00	19.00	20.00	21.00	22.00
税金					
其他	351.00	354.00	357.00	360.00	363.00
合计	2,511.00	2,629.00	2,816.00	2,948.00	3,155.00

4）财务费用预测

由于考虑溢余资产的因素，故本次不对利息收入进行预测；汇兑损益及其他费用金额较小，本次不作预测。

被评估单位现无借款情况，故本次不对利息支出进行预测。

5）营业税金及附加预测

根据本次评估思路，营业税金及附加按各单位的预测值汇总得出。

经预测 2019 年—2023 年间营业税金及附加如下表：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
国际物流公司单体	77.00	16.00	17.00	18.00	20.00
上海纺集仓储有限公司	57.00	66.00	66.00	66.00	66.00
上海纺集报关有限公司	1	2	2	2	2
上海坊集供应链管理有限公司	10	9	9	9	11
合计	145.00	93.00	94.00	95.00	99.00

6）营业外收支预测

根据历史资料营业外收支占比较小，除 2019 年 1-5 月已发生的以外，其余年度本次不做预测。

7）所得税预测

由于合并范围内公司间存在关联交易，且各公司所得税税率不同，根据本次评估思路，先单独预测各个法人单位收入、成本、税金及附加、费用、营业外收支、企业所得税等，并在计算企业所得税时考虑以下因素：（1）根据现行有关规定在计算企业所得税时研发费用可以加计扣除；（2）业务招待费超标扣除；将预测所得税汇总得出。

合并利润表中的企业所得税税率系根据预测收益年度合并得出的被投资单位企业所得税金额与合并得出的利润总额的金额之比。

2019 年—2023 年企业所得税及企业所得税率的预测如下：

单位：万元

项目	2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	39,385.00	40,578.00	43,113.00	46,022.00	51,768.00
营业成本	36,144.00	37,348.00	39,601.00	41,915.00	47,290.00
营业税金及附加	145.00	93.00	94.00	95.00	99.00
营业费用	-	-	-	-	-
管理费用	2,511.00	2,629.00	2,816.00	2,948.00	3,155.00
财务费用	-27.00	-	-	-	-
资产减值损失	-3.00				
投资收益	-				
其他收益	6.00				
资产处置收益	540.00				
营业外收支	-21.00	-	-	-	-
利润总额	1,140.00	508.00	602.00	1,064.00	1,224.00
所得税率	25.61%	26.77%	26.58%	25.94%	25.82%
所得税	292.00	136.00	160.00	276.00	316.00
净利润	848.00	372.00	442.00	788.00	908.00

各公司明细如下：

单位：万元

项目	2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
国际物流公司单体	266.00	112.00	131.00	241.00	275.00
上海纺集仓储有限公司	10.00	7.00	8.00	9.00	9.00
上海纺集报关有限公司	0.00	0.00	1.00	3.00	5.00
上海坊集供应链管理有限公司	16.00	17.00	20.00	23.00	27.00

项目	2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
合计	292.00	136.00	160.00	276.00	316.00

8）营运资本的增加预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款、应交税金和应付薪酬等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款一预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

营运资本随着收入的增加而增加，评估人员根据历史年度营运资本占营业收入（主营业务收入）的比例，综合考虑并测算预测年度的比例，从而测算以后年度的营运资本。

营运资本增加预测详见下表：

单位：万元

项目	2019 年 1-5 月	2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年

项目	2019 年 1-5 月	2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
主要费用项目	11,247.86	39,065.00	40,206.00	42,671.00	45,234.00	50,860.00
其中：营业成本	10,088.26	36,144.00	37,348.00	39,601.00	41,915.00	47,290.00
营业税金及附加	39.67	145.00	93.00	94.00	95.00	99.00
营业费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	887.82	2,511.00	2,629.00	2,816.00	2,948.00	3,155.00
财务费用	-26.65	-27.00	-	-	-	-
所得税	258.76	292.00	136.00	160.00	276.00	316.00
减：无需现金支付的费用	322.00	754.00	866.00	1,044.00	1,184.00	1,184.00
其中：折旧及摊销	322.00	754.00	866.00	1,044.00	1,184.00	1,184.00
合计	10,925.86	38,311.00	39,340.00	41,627.00	44,050.00	49,676.00
基准日货币资金	8,516.00					
受限的银行存款	100.00					
每月付现支出	2,185.00	3,193.00	3,278.00	3,469.00	3,671.00	4,140.00
安全资金的月数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
安全运营现金	2,185.00	3,193.00	3,278.00	3,469.00	3,671.00	4,140.00
溢余资金	6,231.00					

根据企业应收账款周转次数或经营业务周期确定企业 1 个月的付现成本为安全现金保有量。

营运资本及增加额预测如下：

单位：万元

项目		2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	以后年度
1	运营现金	3,193.00	3,278.00	3,469.00	3,671.00	4,140.00	4,140.00
2	应收票据	87.00	90.00	95.00	102.00	114.00	114.00
3	应收账款	1,884.00	1,942.00	2,063.00	2,202.00	2,477.00	2,477.00

项目		2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	以后年度
4	经营性其他应收款	1,227.00	1,264.00	1,343.00	1,434.00	1,613.00	1,613.00
5	预付账款	791.00	817.00	867.00	917.00	1,035.00	1,035.00
6	存货	30.00	31.00	33.00	35.00	39.00	39.00
7	其他的经营性资产	134.00	138.00	147.00	156.00	176.00	176.00
8	应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	应付账款	1,264.00	1,306.00	1,385.00	1,466.00	1,653.00	1,653.00
10	预收账款	854.00	880.00	935.00	998.00	1,123.00	1,123.00
11	应付职工薪酬	578.00	598.00	634.00	671.00	757.00	757.00
12	应交税费	569.00	586.00	623.00	665.00	748.00	748.00
13	经营性其他应付款	2,545.00	2,630.00	2,789.00	2,952.00	3,330.00	3,330.00
14	其他的经营性负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	期末营运资本	1,536.00	1,560.00	1,651.00	1,765.00	1,983.00	1,983.00
	运营资本增加	-546.00	24.00	91.00	114.00	218.00	0.00

9）资本性支出预测

资本性支出主要包括以下四方面：1、维持现有规模，固定资产维修及更新支出；2、为扩大规模，需要的固定资产支出；3、为保持竞争力，需要投入的研发费用；4、与收入相匹配的长期支出。

被评估单位的资本性支出主要包括上述第 1、2、4 点。

被评估单位按现有资产规模及实际利用情况，2019 年 5 月 1 日起，被评估单位租赁了上海联吉合纤有限公司房屋建筑物进行仓储业务，建筑面积为 15,047.00 平方米，2020 年增加至 34,703.00 平方米，预计在 2019 年、2020 年及 2021 年对房屋建筑物进行装修改造，分为三期，分别在 2019 年、2020 年及 2021 年投入 560 万元、1,831 万元及 1,829 万元，全部假设当期的投入，在当期的期初转，下年全额计算摊销。其余无大规模更新设备的计划，只是维持现有规模的更新支出，本次按照被评估单位提供的计划支出数预测。

2019 年－2023 年资本性支出预测如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	以后年度
资本性支出合计	966.00	2,558.00	2,618.00	905.00	905.00	1,184.00

10）折旧与摊销预测

根据被评估单位会计折旧政策， 2019 年－2023 年折旧预测如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	以后年度
折旧及摊销合计	432.00	866.00	1,044.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00

11）少数股东损益预测

合并口径范围内的全部为全资子公司，故无少数股东损益。

12）净现金流量预测

企业自由现金流＝经营现金流－营运资本增加额－资本性支出

经营现金流＝税前利润－所得税＋税后财务费用－资产损失＋折旧与摊销

2019 年－2023 年净现金流量预测如下：

单位：万元

项目	2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	以后年度
营业收入	39,385.00	40,578.00	43,113.00	46,022.00	51,768.00	51,768.00
营业成本	36,144.00	37,348.00	39,601.00	41,915.00	47,290.00	47,290.00
税金及附加	145.00	93.00	94.00	95.00	99.00	99.00
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	2,511.00	2,629.00	2,816.00	2,948.00	3,155.00	3,155.00
财务费用	-27.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-3.00					
投资收益						
其他收益	6.00					
资产处置收益	540.00					
营业外收支	-21.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	292.00	136.00	160.00	276.00	316.00	316.00
净利润	848.00	372.00	442.00	788.00	908.00	908.00
基准日已实	778.00					

项目	2019 全年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	以后年度
现的净利润						
少数股东损益						
财务利息支出的回加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧与摊销	432.00	866.00	1,044.00	1,184.00	1,184.00	1,184.00
资本性支出	966.00	2,558.00	2,618.00	905.00	905.00	1,184.00
营运资本	-546.00	24.00	91.00	114.00	218.00	0.00
净现金流量	82.00	-1,344.00	-1,223.00	953.00	969.00	908.00

13）折现率的选取

折现是指通过计算，将未来收入的货币量按一定的比率折算成现时货币量的折算过程。折现时所采用的比率称之为折现率。折现率与资本化率在本质上是没有区别的，它们都属于投资报酬率或资产收益率。

折现率的确定有以下几个原则：

不低于无风险报酬率的原则

以行业平均报酬率为基准的原则

折现率与收益额相匹配的原则

确定折现率的一般方法有累加法，资本资产定价模型，加权平均资本成本模型等，其中加权平均资本成本模型在目前的评估实务中得到了广泛应用，本次评估折现率的确定就采用加权平均资本成本模型（“WACC”）。

WACC 计算公式为：

WACC＝r×〔E/（D+E）〕+kd×（1－t）×〔D/（D+E）〕

其中：r——权益资本成本；E——权益资本的市场价值；

D——债务资本的市场价值；kd——债务资本成本；

t——实际的企业所得税税率。

对于权益资本成本 r，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。计算公式为：

r=Rf1+（Rm—Rf2）×β+Alpha

其中：r——权益资本成本；Rf1——无风险报酬率；

Rm——市场平均风险报酬率；

Rf2——长期市场预期报酬率；

β——β 系数；Alpha——特别风险溢价；

Rm—Rf2 为股权市场超额风险收益率，称为 ERP。

我们运用该模型计算被评估单位未来净现金流的折现率步骤如下：

①确定无风险报酬率 Rf：本次采用国际上价值评估中最常见选用的十年期政府债券利率作为无风险收益率，经计算最新的十年期银行间固定利率的国债收益率均值约为 3.12%。故本次评估无风险报酬率取 3.12%。

②确定 ERP（Rm—Rf），即股权市场超额风险收益率：

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。

我们借鉴目前国际上一种较流行的测算美国以外的资本市场的股权风险溢价的方法，该方法由美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家 Aswath Damodaran 提出，是通过在成熟股票市场（如美国）风险溢价的基础上加上国家风险溢价，得到中国市场的风险溢价。具体计算过程如下：

ERP（中国股票市场风险溢价）=成熟股票市场的风险溢价（美国市场）+国家风险溢价

美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran 采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债收益率数据，计算得到截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为 6.26%。

国家风险溢价采用穆迪-国家信用评级的方法。

以著名的债券评级机构-穆迪所发布的国家信用评级，确定中国的基础利差为 0.79%。则

中国针对美国的国家风险溢价=0.79%

ERP（中国股票市场风险溢价）

=成熟股票市场的风险溢价（美国市场）+国家风险溢价

=6.26%+0.79%

=7.05%

即当前中国市场的权益风险溢价 ERP 约为 7.05%。

③确定目标公司相对于股票市场风险系数 β：

A.收集行业上市公司资料

B.从上述资料中选取可比公司数据作为样本，筛选步骤如下：

a.剔除上市时间未超过 3 年的样本；

b.剔除偶然性因素对股价造成较大影响的样本；

c.收集样本公司的股票交易价格和相关信息；

d.收集样本公司 2016 年 6 月 1 日至评估基准日每周最后一个交易日的收盘价以及沪深 300 指数相应期间的数据；

e.收集样本公司影响其股票收益的相关信息，包括：配股方案、配股价、送红股、转增股和派现金等信息；

f.计算样本公司股票和上证综指及深证成指的周收益率

每股股票周收益率＝｛｛某周最末一个交易日的收盘价×〔1＋每股送红红股×（1－所得税税率）＋每股转增股数〕＋每股派现现金（1－所得税税率）｝/该周上周末一个交易日的收盘价－1｝×100%

C.计算样本公司的 β 值

运用最小二乘法拟合样本公司股票收益率与其相应指数收益率的关系，得到样本公司的 β 值。

最后通过加权平均确定 β 系数。本次通过查询万得咨询系统得出 β 系数为 0.6165。

上述 β 值 0.6165 为剔除财务杠杆数，调整成不剔除财务杠杆 β 值。计算如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
企业所得税税率	25.61%	26.77%	26.58%	25.94%	25.82%
剔除财务杠杆数 β	0.6165	0.6165	0.6165	0.6165	0.6165
行业的平均资本结构 D/E（保持不变）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
被评估企业的 β	0.6846	0.6835	0.6837	0.6843	0.6844

④特别风险溢价 Alpha

经分析，企业特定风险调整系数为待估企业与所选择的可比上市公司在企业规模、经营风险、管理能力、财务风险等方面所形成的优劣势方面的差异，各风险说明如下：

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。

由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，而纳入本次评估范围的资产为非上市资产，与同类上市公司比，该类资产的权益风险要大于可比上市公司的权益风险。

企业特定风险调整系数 ε 的确定需要将被评估单位重点考虑以下几方面因素：企业规模；历史经营情况；企业的财务风险；企业经营业务、产品和地区的分布；企业内部管理及控制机制；对主要客户及供应商的依赖等。编制特定调整系数评分表如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
1	企业规模	企业年营业额、收益能力、职工人数等	大型	中型	小型、微型
			0-0.2	0.2-0.5	0.5-1
2	历史经营情况	企业在成立后的主营业务收入、主营业务成本、净利润、	盈利	微利	亏损
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1

序号	叠加内容	说明	取值（%）		
		销售利润率、人均利润率等			
3	企业的财务风险	企业的外部借款、对外投资等	较低	中等	较高
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要产品或服务的市场分布	海外及全国	国内部分地区	省内
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
5	企业内部管理及控制机制	包括人员管理制度、财务管理制度、项目管理制度、内部审计制度等	非常完善	一般	不完善
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
6	管理人员的经验和资历	企业各级管理人员的工作时间、工作经历、教育背景、继续教育程度等	丰富	中等	匮乏
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户及供应商的依赖程度	不依赖	较依赖	完全依赖
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

根据评分表，结合被评估资产组的实际情况，对被评估标的资产组的特定风险溢价打分如下：

序号	叠加内容	说明	取值（%）
1	资产规模	中型企业	0.5
2	历史经营情况	经营状况较好	0.7
3	财务风险	财务风险中等	0.6
4	经营业务、产品和地区的分布	主要面对国内外客户	0.6
5	内部管理及控制机制	内部管理和控制机制一般	0.7
6	管理人员的经验和资历	管理人员的经验中等	0.7
7	对主要客户及供应商的依赖	对客户和供应商的依赖程度一般	0.6
	合计		4.4

综合以上因素，企业特定风险 ε 的确定为 4.40%。

综上所述，2019 年权益资本成本 r 为

r=Rf1+（Rm—Rf2）×β+Alpha

=3.12%+7.05%×0.6846+4.40%

=12.30%

通过上述计算，2019 年—2023 年权益资本成本 r 为

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
股东权益资本报酬率 r	12.3%	12.3%	12.3%	12.3%	12.3%

权益资本的市场价值 E 的确定选取上述每个样本股权价值的比例平均值 12.93%。

债务资本的市场价值 D 的确定选取上述每个样本债权价值的比例平均值 87.07%。

债务资本成本 kd 的确定选取市场贷款利率 4.90%。

所得税率 t 的确定选取被评估单位合并口径的实际税率。

2019 年－2023 年折现率具体计算如下：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
企业所得税税率	25.61%	26.77%	26.58%	25.94%	25.82%
股东权益资本报酬率 r	12.3%	12.3%	12.3%	12.3%	12.3%
Wd 债务资本百分比	12.93%	12.93%	12.93%	12.93%	12.93%
We 权益资本百分比	87.07%	87.07%	87.07%	87.07%	87.07%
加权资本平均成本（WACC）	11.2%	11.2%	11.2%	11.2%	11.2%

14）股东全部权益价值计算

被评估单位的价值评估模型采用无限期间分段法收益模型，即将资产永续经营期分为前后两期，前四年一期测算权益资本净现金流量并折现，假设第六年起维持第五年的收益水平，采用永续年金法折现，两部分折现金额相加得到 2019 年 5 月 31 日折现值。被评估单位的净现金流折现表如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 6-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	以后年度
净现金流量	82.00	-1,344.00	-1,223.00	953.00	969.00	908.00
折现率	0.1120	0.1120	0.1120	0.1120	0.1120	0.1120
年限（个月）	3.50	13.00	25.00	37.00	49.00	
折现系数	0.9713	0.8975	0.8122	0.7350	0.6652	6.3350
现值	79.00	-1,198.00	-980.00	687.00	628.00	5,255.00
现值合计	4,471.00					

根据上述的分析与计算,被评估单位经营性资产的评估值为 4,471.00 万元。

① 其他资产和负债

本次评估被评估单位非经营性资产和负债的评估值如下：

单位：万元

科目名称	内容	账面值	评估值
非经营性资产		1,255.00	14,632.00
其中：应收利息	利息	4.00	4.00
其他流动资产	预缴增值税	11.00	11.00
投资性房地产	出租房屋	1,235.00	14,613.00
固定资产清理	盘亏	1.00	
递延所得税资产	资产减值等	4.00	4.00
非经营性负债		149.00	149.00
其中：预收账款	预收的房租	3.00	3.00
其他应付款	租房押金	143.00	143.00
应付股利	计提利息	3.00	3.00
非经营性资产合计		1,106.00	14,483.00

② 溢余资产

本次评估被评估单位溢余资产为6,231.00万元。

③ 有息负债

无。

④ 评估结果

根据本次评估思路，应用的财务报表口径为合并报表口径，企业自由现金流计算的基础净利润（扣减少数股东损益），在得出经营性资产的价值后，再加上非经营性资产和非经营性负债的评估值及扣减付息债务的评估值。

故归属于被评估单位的股东全部权益价值＝经营性资产评估值＋非经营性资产评估值＋溢余资产－有息负债额＝4,471.00＋14,483.00＋6,231.00－0.00＝25,200.00万元（取整）。大写人民币：贰亿伍仟贰佰万元整。

（4）收益法评估结果及分析

1）收益法评估结果

经收益法评估，国际物流公司合并口径于评估基准日，股东全部权益价值为人民币25,200.00万元。

2）收益法中主要盈利预测数据的取值依据及可实现性、收益法评估结果

① 盈利预测数据的取值依据

国际物流公司预测期主要盈利数据情况如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019 年全年	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度及以后年度
营业收入	39,385.00	40,578.00	43,113.00	46,022.00	51,768.00	51,768.00
毛利率	8.23%	7.96%	8.15%	8.92%	8.65%	8.65%
归属于母公司损益	848.00	372.00	442.00	788.00	908.00	908.00

国际物流公司2019年全年预测归属于母公司损益金额为848.00万元，2020年全年预测归属于母公司损益金额为372.00万元，2020年较2019年预测下降476.00万元，下降的主要原因为2019年全年预测数中包含了2019年1-5月份实际发生的资产处置收益（系政府动迁导致国际物流公司向政府转让土地使用权而产生的资产处置收益），而2020年全年归属于母公司损益预测数中未包含该科目。

国际物流公司2019年全年预测的经营活动利润（注1）为567.00万元，2020年全年预测的经营活动利润为508.00万元，如下表：

单位：万元

项目	2019 全年	2020	2021	2022	2023	2024 年及以后
国际物流公司	567.00	508.00	602.00	1,064.00	1,224.00	1,224.00

注1：上表中的经营活动利润=利润总额+财务费用-投资收益-其他收益-公允价值变动损益-资产处置收益

在预测期内，国际物流公司的经营活动利润稳定提高。

A. 营业收入

在本次收益法营业收入预测中，企业2019年全年的销售收入预测参照企业2019年全年预算水平，结合宏观环境及行业发展情况预测，2019年全年预测收

入较2018年全年增长3%。2020年及以后年度预测考虑企业未来经营情况进行预测。

B. 毛利率

企业历史年度业务毛利率水平如下（合并口径）：

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
毛利率	9.89%	7.84%	9.54%

注：上述毛利率的计算不包括国际物流公司对外出租龙吴路办公楼的租金毛利。办公楼租金毛利较高，但不属于国际物流日常的物流仓储及货代业务，因此出于谨慎性考虑将其扣除

从历史数据来看，被评估单位主营业务的毛利率总体较为稳定，基本保持在8%-10%左右。

② 国际物流公司 2019 年度经营业绩实现情况

根据国际物流公司2019年1-9月份经审计的财务报表情况，本次交易中对国际物流公司2019年全年业绩预测数据与2019年1-9月实际盈利情况对比如下（合并口径）：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	全年预测	占比
营业总收入	25,982.04	39,385.00	65.97%
毛利率	10.30%	8.23%	/
归属于母公司股东的净利润	1,216.86	848.00	143.50%

根据上述数据，国际物流公司2019年1-9月份实现营业收入25,982.04万元，占全年预测营业收入的比例为65.97%；2019年1-9月份毛利率为10.30%，高于全年毛利率8.23%；2019年1-9月份实现的归属于母公司股东的净利润为1,216.86万元，占全年预测利润数的比例为143.50%。

③ 收益法评估结果

经评估，以2019年5月31日为评估基准日，国际物流公司股东全部权益评估值为25,200.00万元，较合并后归属于母公司净资产评估增值4,944.11万元，增值率24.41%。较母公司单体净资产评估增值16,985.88万元，增值率206.79%。

（四）评估结论

1、评估结论概述

（1）资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，国际物流公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 47,550.38 万元；其中：总资产账面值 19,939.72 万元，评估值 59,275.98 万元，增值额 39,336.26 万元，增值率 197.28%；总负债账面值 11,725.60 万元，评估值 11,725.60 万元，无增值；净资产账面值 8,214.12 万元，评估值 47,550.38 万元，增值额 39,336.26 万元，增值率 478.89%。

以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，国际物流公司的资产基础法评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	**14,416.78**	**14,416.78**	**-**	**-**
非流动资产	**5,522.94**	**44,859.20**	**39,336.26**	**712.23**
其中：可供出售金融资产净额	-	-	-	-
持有至到期投资净额	-	-	-	-
长期应收款净额	-	-	-	-
长期股权投资净额	1,524.05	24,028.73	22,504.68	1,476.64
投资性房地产净额	1,235.04	14,613.00	13,377.96	1,083.20
固定资产净额	2,079.87	5,557.15	3,477.28	167.19
在建工程净额	311.34	311.34	-	-
工程物质净额	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产净额	-	-	-	-
油气资产净额	-	-	-	-
无形资产净额	27.02	3.36	-23.66	-87.56
开发支出	-	-	-	-
商誉净额	-	-	-	-
长期待摊费用	343.31	343.31	-	-
递延所得税资产	2.31	2.31	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	**19,939.72**	**59,275.98**	**39,336.26**	**197.28**
流动负债	**11,725.60**	**11,725.60**	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**11,725.60**	**11,725.60**	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
净资产（所有者权益）	8,214.12	47,550.38	39,336.26	478.89

资产基础法评估结果与账面值相比，主要的增减值原因如下：

1）长期股权投资

账面值1,524.05万元，评估值24,028.73万元，评估增值22,504.68万元，增值率1,476.64%，**明细如下：**

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值
1	上海坊集供应链管理有限公司	100%	1,024.05	1,025.50	1.45
2	上海纺集报关有限公司	100%	500.00	509.87	9.87
3	上海纺集仓储有限公司	100%	-	22,493.36	22,493.36
	合计		1,524.05	24,028.73	22,504.68

主要原因为本次对长期股权投资单位采用适当的方法打开或分析评估，结合长期股权投资的评估结论并根据股权比例分割确定评估值，致使长期股权投资增值。长期股权投资增减值情况及其分析详见本章“八、董事会对标的资产评估的合理性以及定价的公允性分析”之“（七）结合各标的资产控股、参股公司的历史业绩、未来发展态势等，补充披露评估增值的合理性”。

2）投资性房地产

详见国际物流公司“（四）评估结论”之“2、评估结论及分析”之“（1）房地产类资产评估结论及分析”。

3）固定资产

详见国际物流公司“（四）评估结论”之“2、评估结论及分析”之“（1）房地产类资产评估结论及分析”。

（2）收益法评估结论

按照收益法评估，国际物流公司在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 25,200.00 万元，较净资产账面值增值 16,985.89 万元，增值率 206.79%。

2、评估结论及分析

（1）房地产类资产评估结论及分析

1）国际物流公司房屋建筑物用途及评估方法汇总

本次评估的房地产涉及国际物流公司、纺集仓储两家公司，主要的不动产分别位于龙吴路 410 弄 87 号厂区（内中环间）和嘉定区马陆镇浏翔公路 2085 号和宝安公路 2682 号厂区（外郊环间）。房屋建筑物土地用途、房屋用途及评估方法汇总如下：

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪（2018）徐字不动产权第 004037 号	龙吴路 410 弄 87 号 1 幢	工业	办公	收益法
2	沪（2019）嘉字不动产权第 008158 号	嘉定区马陆镇浏翔公路 2085 号	工业	仓储办公	收益法
3	沪（2019）嘉字不动产权第 008232 号	嘉定区宝安公路 2682 号	工业	仓储办公	收益法

2）国际物流公司房屋建筑物具体条件

① 上海市徐汇区龙吴路410弄87号，周边公交站点较少较远，交通便捷度一般；周边主干道有龙耀路、龙吴路等，通达度较好；周边基础配套较完备商业中心、银行、医院等均在3公里范围内；地处龙华街道，周边土地均为住宅及商业办公混合，类似工业厂区改建成的创意办公园区等。

② 马陆镇浏翔公路2085号房地产，周边公交站点有811路、885路等，交通便捷度一般；周边主干道有浏翔公路、宝安公路等，通达度较好；周边基础配套较完备商业中心、银行、医院等均在3公里范围内；地处马陆镇，周边土地均为工业用地，聚集度较好。

③ 宝安公路2682号工业房地产，周边公交站点有811路、885路等，交通便捷度一般；周边主干道有浏翔公路、宝安公路等，通达度较好；周边基础配套较完备商业中心、银行、医院等均在3公里范围内；地处马陆镇，周边土地均为工业用地，聚集度较好。

3）周边区域房地产市场情况

① 龙吴路410弄87号厂区（内中环间）

龙吴路410弄87号的工业厂房经过改造后以作为办公出租，由于临近市中心 CBD 此类工业厂房通过改造后作为商业或办公对外出租已经是该城市的普遍现象，也是市区工业的最佳最高使用前提。根据2019年上海市商办物业租金情况统计，由于中心城区 CBD 甲级写字楼租金较高，很多企业根据目前经济形势选择临近市中心 CBD 的租金相对便宜的商办同时承租面积可以较之前扩大，故对临近市中心CBD的商办类项目出租情况良好，租金和空置率等情况较为稳定。

② 嘉定区马陆镇浏翔公路2085号等2处（外郊环间）

嘉定区马陆镇浏翔公路2085号等2处（外郊环间）工业厂房，周边工业企业聚集，但均为较早建成的工业聚集区，产业替代及升级和等因素，老厂房出租案例较多，新产业为节约成本以租用合适的老厂房为主。故本次采用成本法（房地分估）和收益法（房地合一）进行评估，最终综合考虑取收益法结果。

4）房产相关评估参数的选择

① 龙吴路410弄87号厂区（内中环间）

本次评估对象为工业用地上的办公厂房，类似成交案例较少，且地处龙华街道，周边类似工业厂区作为办公出租情况普遍，故本次采用成本法（房地分估）和收益法（房地合一）进行评估，最终综合考虑取收益法结果。

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：$V=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

上式符号意义参见“七、国际物流公司100%股权的评估情况”之“（三）评估方法介绍”之“1、资产基础法”之“（3）投资性房地产”之“1）收益法”。相关参数选取如下：

相关参数说明表		
序号	项目内容	取值
1	首年租金（元/天•M2）	3.30
2	租金增长率	3.00%
3	空置率	10.00%
4	管理费用率	2.00%
5	维修费用率	2.00%
6	保险费率	0.20%
7	房产税率	12.00%
8	税金及附加率	0.60%
9	建筑成本单价（元/ M^2）	3,362.00
10	收益年限	2061/12/25
11	折现率	6.50%

A.有效毛收入的测算按市场比较法参数分析

在市场比较法分析比较过程中，涉及的价值比率修正系数主要有：期日交易修正系数、交易情况修正系数、区域修正系数、实物修正系数、权益修正系数等五大类。

房地产比准价格=比较实例宗地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×实物因素修正系数×权益因素修正系数以下就五大类修正系数的取值分析说明如下：

a.交易期日修正系数

对于房地产的市场状况而言，由于委评对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

可比实例的交易价格×基准日市场指数/交易日市场指数

=可比实例在基准日的可比价格

b.交易情况修正系数

交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进

行考虑修正：理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈。对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

可比实例交易价格=1/交易情况打分指数*正常交易价格

c. 区域修正系数

Ⅰ 聚集程度

对于办公用途的房地产而言，聚集程度取决于周边类似办公写字楼的多寡，大中型的集中圈内的环境氛围以企业相邻等因素更好、更适于生活和工作. 以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅱ 交通条件

对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅲ 基础配套、公共设施完备度

主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅳ 环境状况

主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价

格偏低。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

d. 实物修正系数

个别因素系数包括建筑规模、建筑结构、装饰装修、完损程度、层高布局、楼层朝向

Ⅰ 临街状况

临街状况是考虑人群的出入口及车辆进出便利度，一般临街较多的楼宇优于临街较少的楼宇。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅱ 建筑结构

可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，价值较高。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、房地产面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，但办公类型的房地产尚需考虑最小的使用空间，若面积太小不满足最低使用需求，则对价值也有不利影响，需做逆向修正。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅲ 装饰装修

根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅳ 物业管理

对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对写字楼带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅴ 大楼外观品质

办公类大楼在地区外立面的识别度影响房地产价格，识别度高的大楼房地产价值高于识别度低的大楼。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅵ 租赁群体

办公类物业承租客的品质对未出租单位物业有一定影响，入住优质企业影响力较多和入住企业影响力较差的，影响房地产价值。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

e.权益修正系数

Ⅰ 剩余年限

委估对象与比较案例剩余土地年限的差距，由于使用年限的时间差异造成收益价值的高低，年期较短会造成房地产价值偏低。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

Ⅱ 权利归属及限制

委评对象与比较案例的产权均权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低。以委估对象为标准，对可比案例进行分析修正。

B.运营费用：管理费、维修费、保险费、房产税、税金及附加均按行业平均系数和相关税务指引计算。

C.报酬率按无风险报酬率和风险报酬率累加。

D.收益年限按评估对象房地产权证截止日期计算。

E.递增比率参考上一年度城市CPI涨幅经分析后取值。

成本法详见“七、国际物流公司100%股权的评估情况”之“（三）评估方法介绍”之“1、资产基础法”之“（3）投资性房地产”之“2）成本法”。

② 嘉定区马陆镇浏翔公路2085号等2处（外郊环间）

本次评估对象为工业房地产，市场成交案例较少，不适用市场法；本次评估采用收益法（房屋合一）和成本法（房地合一），最终综合确定评估价值。

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：$V=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

上式符号意义参见“七、国际物流公司100%股权的评估情况”之“（三）评估方法介绍”之“1、资产基础法”之“（3）投资性房地产”之“1）收益法”。相关参数选取如下：

相关参数说明表		
序号	项目内容	取值
1	首年租金（元/天•M2）	0.98
2	租金增长率	3.00%
3	空置率	10.00%
4	管理费用率	1.50%
5	维修费用率	1.50%
6	保险费率	0.20%
7	房产税率	12.00%
8	税金及附加率	0.50%
9	所得税率	0.00%
10	建筑成本单价（元/ M^2）	2710.00
11	收益年限	2056/12/30
12	折现率	6.00%

成本法详见“七、国际物流公司100%股权的评估情况”之“（三）评估方法介绍”之“1、资产基础法”之“（3）投资性房地产”之“2）成本法”。

5）房产评估增值的原因及合理性

① 国际物流公司、纺集仓储公司固定资产房屋建筑物、投资性房地产评估增减值情况

国际物流公司的房屋建筑物（含固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地及投资性房地产）账面净值合计13,956,549.92元，评估净值180,420,000.00元，增值额166,463,450.08元，增值率1,192.73%。

国际物流公司子公司纺集仓储投资性房地产账面净值79,268,308.21元，评估净值184,860,000.00元，增值额105,591,691.79元，增值率133.21%。

单位：元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	增值率%
1	龙吴路410弄87号1幢、4幢	钢混	1986/12	12,184.00	18,335,787.05	13,956,549.92	180,420,000.00	180,420,000.00	1,192.73
2	嘉定区马陆镇浏翔公路2085号	钢混、混合	2005/12	42,747.73	130,760,339.32	79,268,308.21	184,860,000.00	184,860,000.00	133.21
3	嘉定区宝安公路2682号	钢混、混合	2002/12						

② 增值原因及合理性分析

A. 龙吴路410弄87号厂区（内中环间）

根据纺织集团2017年10月16日《上海纺织（集团）有限公司关于同意上海纺织集团国际物流有限公司与上海市纺织运输公司资产重组的批复》（沪纺有限经[2017]302 号）显示，上海市纺织运输公司（简称“纺运公司”）以2017年9月30日为基准日将龙吴路410弄87号商务中心房地产无偿划转至国际物流公司。该等房地产系纺运公司应上海市世博园区建设之需要，以其持有划拨土地与军用房产进行资产置换所得。纺运公司以其换出资产（即划拨土地）账

面价值作为换入资产（即龙吴路房地产）账面价值，随后纺运公司对换入资产进行装修改造。该等房产自纺运公司无偿划转至国际物流公司时，因持有时间较长、入账价值较低，故在评估基准日的账面价值较低，造成评估增值幅度较大。

上述资产按市场公允价格对外出租，每年租金收益稳定，受益于上海经济快速发展，近年来房屋租赁市场发展健康、稳定，故评估增值是合理的。

B. 嘉定区马陆镇浏翔公路 2085 号等 2 处（外郊环间）

嘉定区马陆镇浏翔公路2085号等2处土地使用权和房屋建筑物均为较早年国企划转给纺集仓储。根据产证记载信息于2006年取得出让工业不动产，同时参考中国城市地价动态监测网上海工业用地地价指数显示近十年的价格均有大幅上涨，人工及原材料也随之这些年经济形势上涨，成本的上升也对其最终出售或出租价格有一定递增。

（2）评估结论及差异分析

按照资产基础法评估，国际物流公司股东全部权益价值为 47,550.38 万元。按照收益法评估，国际物流公司股东全部权益价值评估值为 25,200.00 万元。

收益法评估结果低于资产基础法评估结果，因企业主要收入为进口商品及供应链服务收入，主要为进出口商品，目前外贸行业受宏观政策及汇率波动因素影响较大，2018 年至今，中美贸易冲突进展波折，贸易冲突有加剧倾向，出口环境比较严峻，对被评估单位未来年度盈利状况存在潜在影响，且企业从事的进出口商品市场准入条件一般，未见明显行业壁垒也不存在周期较长的创立期或市场培育期，且利润率较低。仓储收入中东塘路场地目前面临动拆迁，未来有不确定性。租赁的联吉场地从 2019 年开始运营，还需投入支出，未来经营同样面临不可预测性。而被评估单位主要资产为房地产，取得成本较低，近年来房地产市场价格持续上涨，资产基础法更能准确反映房屋建筑物的价值，在这种情况下，采用资产基础法可以合理反映被评估单位的股东全部权益价值，相比收益法有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。

综上所述，鉴于本次评估目的，以资产基础法的结果作为最终评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 47,550.38 万元。

（3）经营性减值情况及资产减值损失计提情况

从整体经营层面考虑，国际物流公司日常经营状况良好，主要客户结构稳定，主营业务持续盈利，收益法下的盈利预测具备可实现性，不存在资产闲置或利用率下降情形，主要资产不存在经济性贬值的情况。此外，国际物流公司的房产大部分处于正常出租状态，每年收取租金，亦不存在运营收益减少的情况。综上，国际物流公司不存在经营性减值情况。此外，国际物流公司已按照《企业会计准则》的规定足额计提资产减值损失，截止2019年5月31日国际物流公司账面（合并层面）已计提的减值损失如下：

单位：万元

科目	原值	减值准备	净值
应收账款	2,055.86	10.45	2,045.41
其他应收款	153.96	4.19	149.77
合计	2,209.82	14.64	2,195.18

（五）是否引用其他评估机构或估值机构的报告内容

本评估报告未引用其他评估机构或估值机构的报告内容。

（六）重要下属子公司评估情况

国际物流公司下属子公司中构成其最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的企业为供应链公司以及仓储公司，具体情况如下：

1、供应链公司

（1）评估基本情况

1）基本情况

本次评估对象为上海坊集供应链管理有限公司股东全部权益价值，评估范围为上海坊集供应链管理有限公司在 2019 年 5 月 31 日的全部资产和负债。

2）评估增减值的主要原因

根据申威评估出具的《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所涉及的上海坊集供应链管理有限公司股东全部权益价值评估说明》（沪申威评报字〔2019〕第0248-2号），以2019年5月31日为基准日，采用资产基础法对供应链公司的股东全部权益进行评估，作为最终评估结果。

根据上述评估报告，供应链公司截至2019年5月31日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
供应链公司100%股权	1,025.79	1,025.49	-0.30	-0.03

供应链公司100%股权的增值率为-0.03%，未形成明显增值。

3）不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

①评估基本方法

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即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权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

②评估方法选择

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

东方国际创业股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的上海纺织集团国际物流有限公司下属长期投资单位—上海坊集供应链管理有限公司股东全部权益价值进行估算，因上海纺织集团国际物流有限公司收益法是采用合并口径进行评估，故作为子公司本次不单独采用收益法进行评估。

企业价值系由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

（2）评估假设

供应链公司评估假设与国际物流公司保持一致。

（3）评估方法介绍

本次评估适用资产基础法评估，主要资产评估方法简述如下：

1）流动资产

①货币资金

评估基准日货币资金的账面值为人民币 736,941.70 元，为库存现金和银行存款。

A.库存现金

库存现金账面值7,484.96元，对现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。2019年6月12日由评估人员和企业有关人员一起在现场进行盘点予以核实，确定账实相符，以基准日现金账面余额7,484.96元作为评估值。

评估基准日，现金评估值为7,484.96元。

B.银行存款

银行存款账面值729,456.74元，被评估单位共有4个银行账户，均为人民币账户。

评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行核实。银行账户银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在影响净资产的款项。

人民币账户按核对无误后的账面值确定银行存款评估值。

评估基准日，银行存款评估值为729,456.74元。

②应收账款

评估基准日，应收账款账面原值为 19,209.61 元，企业未计提坏账准备，账面净额为 19,209.61 元。应收账款共 1 户，账龄在半年以内，为应收款销售货款。

评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。应收账款以核实无误的账面值作为评估值。

评估基准日，应收账款评估值为19,209.61元。

③预付账款

评估基准日，预付账款账面值为1,681,598.28元，共5项，主要为预付的货款。上述款项通过采取审核债权人名称、金额、发生日期及相关凭证合同，发函或替代测试验证其真实性等方法，确定债权成立。

预付账款按核实后账面值评估。

评估基准日，预付账款评估值为 1,681,598.28 元。

④其他应收款

评估基准日，其他应收款账面值 9,081,191.35 元，企业未计提坏账准备，账面净额为 9,081,191.35 元，共 6 项，主要为暂存上级单位款、暂借款和备用金等。

评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。按核实后账面值确认评估值。

评估基准日，其他应收款评估值为 9,081,191.35 元。

⑤存货的评估

评估基准日，存货账面净值 325,074.87 元，为库存商品，详见下表：

单位：元

科目名称	账面价值
存货—库存商品	325,074.87
存货合计	325,074.87
减：存货跌价准备	
存货净额	325,074.87

评估基准日，库存商品账面原值 947,044.96 元，存货跌价准备为零。库存商品系库存商品系双耳汤锅、欧式炒锅、回飞锅套装等厨房用具。库存商品的账面值主要包括市场价格及适当的其他费用（包括运费等）。被评估单位库存商品按实际成本计价，存货采用永续盘存制，库存商品的入库、出库、盘点均有记录。

经评估人员通过对库存商品的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，库存商品账账、账表、账实基本相符。考虑到生产经营情况正常，存货周转流动较快，评估人员通过抽查近期库存商品购置发票，发现近期市场价格波动较小，故以账面单价作为其评估基准日的市场单价。

评估基准日，库存商品评估值为 325,074.87 元。

⑥其他流动资产的评估

评估基准日，其他流动资产账面值为 1,795.51 元，为预缴企业所得税，评估人员通过查验公司原始凭证、替代测试验证其真实性等方法，确定债权存在。本次评估根据核实无误的账面值确定评估值。

评估基准日，其他流动资产评估值为 1,795.51 元。

2）非流动资产

①固定资产

A.资产概况

固定资产为电子设备。具体如下表：

单位：元

序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	固定资产—电子设备	43,810.26	23,566.06
	固定资产合计	43,810.26	23,566.06
	减：固定资产减值准备		
	固定资产净额	43,810.26	23,566.06

电子设备 3 项，账面原值为 43,810.26 元，账面净值 23,566.06 元。为视频监控系统和电脑。该批设备大部分购置时间离评估基准日 5 年以内，有专人使用和保养，保养情况一般。

B.设备类的评估

设备的评估采用成本法。

评估值＝重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价＝设备购置价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用-可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限＝法定使用年限－已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率＝技术观察法成新率×60%＋年限法成新率×40%

对车辆成新率的确定，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 第 12 号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

评估基准日，固定资产—电子设备的评估值为 20,634.00 元。

②递延所得税资产

评估基准日，递延所得税资产账面值为 2,335.83 元，系以前年度亏损造成的递延所得税资产，为暂时性差异。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。经评估人员核查，递延所得税资产明细账与总账余额一致。

递延所得税资产按账面值评估。

评估基准日，递延所得税资产评估值为 2,335.83 元。

3）负债

①应付账款

评估基准日应付账款账面值为 71,843.64 元，系应付的购货款，共发生 1 笔。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证等方法，确定债务的存在性。

应付账款按核实后的账面值评估。

评估基准日，应付账款的评估值为 71,843.64 元。

②预收账款

基准日预收账款账面值为 4,023.36 元，为预收的货款，共发生 3 户。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，预收账款的评估值为 4,023.36 元。

③应付职工薪酬

评估基准日，应付职工薪酬账面值为5,528.39元，评估人员核实了明细账与总账的一致性，系被评估单位应付未付的工资、奖金、津贴和补贴、基本养老保险费及医疗保险费等，本次评估按应付职工薪酬账面值作为评估值。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为5,528.39元。

④应交税费

评估基准日应交税费账面值为1,530,301.96元，系企业应交增值税、教育费附加和地方教育费附加等。评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。

评估基准日，应交税费的评估值为1,530,301.96元。

⑤其他应付款

评估基准日，其他应付款账面值为2,068.77元，共计5笔款项。主要为客户备付金和暂收款等。

评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务。其他应付款按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他应付款的评估值为2,068.77元。

（4）评估结论

按照资产基础法评估，供应链公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为1,025.49万元。其中：总资产账面值1,187.17万元，评估值1,186.87万元，减值额0.30万元，减值率0.03%；总负债账面值161.38万元，评估值161.38万元，无增值；净资产账面值1,025.79万元，评估值1,025.49万元，减值额0.30万元，减值率0.03%。

以2019年5月31日为评估基准日，供应链公司的资产基础法评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,184.58	1,184.58	-	-
非流动资产	2.59	2.29	-0.30	-11.58
其中：固定资产净额	2.36	2.06	-0.30	-12.71
递延所得税资产	0.23	0.23	-	-
资产总计	1,187.17	1,186.87	-0.30	-0.03
流动负债	161.38	161.38	-	-
非流动负债				
负债总计	161.38	161.38	-	-
净资产（所有者权益）	1,025.79	1,025.49	-0.30	-0.03

资产基础法评估结果与账面值相比，主要的增减值原因如下：

固定资产评估减值 0.30 万元，减值率 12.71%，主要是由电子设备减值造成的。

2、仓储公司

（1）评估基本情况

1）基本情况

本次评估对象为上海纺集仓储有限公司股东全部权益价值，评估范围为上海纺集仓储有限公司在 2019 年 5 月 31 日的全部资产和负债。

2）评估增减值的主要原因

根据申威评估出具的《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及重大资产置换所涉及的上海纺集仓储有限公司股东全部权益价值评估说明》（沪申威评报字〔2019〕第 0248-1 号），以 2019 年 5 月 31 日为基准日，采用资产基础法对仓储公司的股东全部权益进行评估，作为最终评估结果。

根据上述评估报告，仓储公司截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率（%）
仓储公司 100%股权	12,029.94	22,493.36	10,463.42	86.98

仓储公司100%股权的增值率为86.98%，主要原因系投资性房地产明显增值所致，投资性房地产增值主要系账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

3）不同评估方法评估结果的差异、原因及最终确定评估结论的理由

①评估基本方法

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即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权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

②评估方法选择

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

被评估单位的房屋主要出租给母公司上海纺织集团国际物流有限公司，由母公司对外出租，合并收益预测更能体现企业集团整体的价值，更有利于项目的实施，故收益法评估包含在母公司合并收益法预测中。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

（2）评估假设

仓储公司评估假设与国际物流公司保持一致。

（3）评估方法介绍

本次评估适用资产基础法评估，主要资产评估方法简述如下：

1）流动资产

①货币资金

评估基准日货币资金的账面值为人民币 2,498,434.39 元，为银行存款。

被评估单位共有 3 个银行账户，为人民币账户。评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行核实。银行账户银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在影响净资产的款项。

人民币账户按核对无误后的账面值确定银行存款评估值。

评估基准日，银行存款评估值为 2,498,434.39 元。

②应收账款

评估基准日，应收账款账面原值为 336,286.71 元，企业计提的坏账准备为 9,104.98 元，账面净额为 327,181.73 元。应收账款共 5 户，账龄多在 1 年左右，主要为应收的租赁费等。

评估人员通过核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

根据被评估单位提供的有关应收账款资料包括原始凭证、租赁合同等及向有关财务、销售人员询问，评估人员认为账龄较短的无法收回的可能性较小，随着应收款随账龄的增加，其可收回性下降；故根据会计账龄分析对应收账款借方余额进行打折评估：

账龄	打折比例（%）
3个月以内（含3个月）	-
3个月-1年以内（含1年）	5.00
1年-2年（含2年）	15.00
2年-3年（含3年）	50.00
3年以上	100.00

该部分评估估计坏账损失为9,104.98元。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，应收账款评估值为327,181.73元。

③预付账款

评估基准日，预付账款账面值为109,204.59元，共2户，主要为预付电费和水费。上述款项通过采取审核债权人名称、金额、发生日期及相关凭证合同，发函或替代测试验证其真实性等方法，确定债权成立。

预付账款按核实后账面值评估。

评估基准日，预付账款评估值为109,204.59元。

④其他应收款

评估基准日，其他应收款账面值 37,743,894.97 元，企业计提坏账准备的为41,866.43元，账面净额为37,702,028.54元，共5户，主要为暂存上级单位款、物业费、押金和应收利息等。

评估人员通过核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

根据被评估单位提供的有关资料包括原始凭证、合同等及向有关财务人员询问，评估人员认为账龄较短的无法收回的可能性较小，随着其他应收款随账龄的增加，其可收回性下降；故根据会计账龄分析对其他应收款借方余额进行打折评估：

账龄	打折比例（%）
3个月以内（含3个月）	-
3个月-1年以内（含1年）	5.00
1年-2年（含2年）	15.00
2年-3年（含3年）	50.00

账龄	打折比例（%）
3 年以上	100.00

该部分评估估计坏账损失为 41,866.43 元。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，其他应收款评估值为 37,702,028.54 元。

⑤其他流动资产

评估基准日，其他流动资产账面值为 6,341.78 元，主要为预缴的土地使用税、个人所得税，评估人员通过查验公司原始凭证，确定债权的存在。

评估基准日，其他流动资产评估值为 6,341.78 元。

2）投资性房地产

被评估单位账面投资性房地产系位于马陆镇浏翔公路 2085 号和宝安公路 2682 号 2 处相邻土地上的工业房地产，账面原值 130,760,339.32 元，账面净值 79,268,308.21 元。

根据《房地产估价规范》及《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，分析市场比较法、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评估方法进行评估的，应同时采用多种评估方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

本次评估对象为工业房地产，市场成交案例较少，不适用市场法；目前均对外出租，主要承租人为其母公司租赁并再转租，故本次评估采用收益法（房屋合一）和成本法（房地合一），最终综合确定评估价值。

①收益法

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：$V=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

根据评估对象的特点，本次评估采用的收益法公式是按照有限年收益，逐年递增的计算模型(未来收益前 t 年按一定比率递增递减，t 年后保持不变)，测算评估对象的收益价值，具体公式如下：

$$V=\frac{a}{(r-g)}\times\left[1-\frac{(1+g)^{t}}{(1+r)^{t}}\right]+\frac{a*(1+g)^{t}}{r}\times\left[1-\frac{1}{(1+r)^{(n-t)}}\right]\times\frac{1}{(1+r)^{t}}$$

其中：V—为收益价值；a—为未来第一年净收益；r—为报酬率；n—为收益期限；g—为净收益逐年递增的比率，t-为 t 年。

②成本法

房地产评估值=房屋建筑物评估值＋土地使用权评估值

A.房屋建筑物评估值

房屋建筑物评估值＝建筑物重置成本×综合成新率

建筑物重置成本＝建筑物建筑造价＋前期费用＋管理费用＋资金成本-可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用类比法。

采用综合法计算建筑物成新率。

a.年限因素：K＝尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：由评估人员在现场勘察后，参考国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋使用年限的规定，按实际结构及使用情况确定尚可使用年限。

b.现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率＝现场勘察测量、对照等级打分法成新率×50%＋年限法成新率×50%

B.土地使用权评估值

土地使用权评估采用市场比较法：

市场比较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交易实例（类似土地挂牌出让的价格），对影响地价的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、土地容积率、土地使用年限、土地地段等条件与委评土地进行对照比较，并对交易实例土地加以修正，从而求得待估宗地公平市场价值。

评估对象土地价值＝类似土地市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×土地使用年期修正系数×土地地段修正系数

其中：

年期修正系数按下式计算：

$$Ry=\frac{1-\frac{1}{(1+r)^{m}}}{1-\frac{1}{(1+r)^{n}}}$$

Ry—土地年期修正系数；

r—土地还原率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数按照地价水平指数进行测算。

区域因素修正系数＝∑待估对象的区域因素打分/∑参照案例的区域因素打分

个别因素修正系数＝∑待估对象的个别因素打分/∑参照案例的个别因素打分

③评估结果

经收益法（房地合一）评估结果为184,860,000.00元，经成本法（房地合一）评估结果为124,144,470.00元。结合评估对象的实际情况，评估对象实际以租赁为主，收益法评估结果的客观性较强，故本次评估采用收益法的评估结果。

评估基准日，投资性房地产评估值为184,860,000.00元。

3）固定资产

①资产概况

固定资产为电子设备。具体如下表：

序号	科目名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	固定资产—电子设备	78,160.22	5,109.99
	固定资产合计	78,160.22	5,109.99
	减：固定资产减值准备		
	固定资产净额	78,160.22	5,109.99

电子设备11项/台（套），账面原值为78,160.22元，账面净值5,109.99元，该批设备大部分购置时间为2016年，有专人使用和保养，保养情况一般。

②设备类的评估

设备的评估采用成本法。

评估值＝重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价＝设备购置价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用-可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限＝法定使用年限－已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率＝技术观察法成新率×60%＋年限法成新率×40%

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

固定资产—电子设备的评估值为 2,600.00 元。

4）长期待摊费用

长期待摊费用原始发生额 1,797,758.59 元，账面值 955,005.46 元，共 3 项，经核实系场地改造、消防改造和屋顶防水改造费用的摊销余额。评估人员经核查企业账簿记录，抽查原始发生凭证和改造项目合同，上述三笔费用并入房屋建筑评估。本次评估为零。

评估基准日，长期待摊费用评估值为 0.00 元。

5）递延所得税资产

评估基准日，递延所得税资产核实后账面值为 12,742.85 元，系因计提减值准备引起的递延所得税资产等，均为暂时性差异。

本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。经评估人员核查，递延所得税资产明细账与总账余额一致。

递延所得税资产按账面值评估。

评估基准日，递延所得税资产评估值为 12,742.85 元。

6）负债

①预收账款

评估基准日预收账款账面值为 17,581.05 元，系预收房租等，共发生 5 笔。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证等方法，确定债务的存在性。

预收账款按核实后的账面值评估。

评估基准日，预收账款的评估值为 17,581.05 元。

②应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面值为30,000.00元，系计提的工资和奖金用。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料等方法，确定债务的存在性。

应付职工薪酬按核实后的账面值评估。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为30,000.00元。

③应交税费

评估基准日应交税费账面值为349,343.69元，系应交的增值税、城建税和个人所得税等。评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。

评估基准日，应交税费的评估值为349,343.69元。

④其他应付款

评估基准日，其他应付款账面值为188,023.36元，共计7笔款项，主要为押金和代扣代缴的养老、医保等。

评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务。

其他应付款按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他应付款的评估值为188,023.36元。

（4）评估结论

按照资产基础法评估，仓储公司在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为10,463.42万元。其中:总资产账面值12,088.43万元,评估值22,551.85万元，增值额10,463.42万元，增值率86.56%；总负债账面值58.49万元，评估值58.49万元，无增值；净资产账面值12,029.94万元，评估值22,493.36万元，增值额10,463.42万元，增值率86.98%。

以2019年5月31日为评估基准日，仓储公司的资产基础法评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,064.32	4,064.32	-	-
非流动资产	8,024.11	18,487.53	10,463.42	130.40
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额	7,926.83	18,486.00	10,559.17	133.21
固定资产净额	0.51	0.26	-0.25	-49.02
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	95.5	-	-95.5	-100.00
递延所得税资产	1.27	1.27	-	-
其他非流动资产				
资产总计	12,088.43	22,551.85	10,463.42	86.56
流动负债	58.49	58.49	-	-
非流动负债				
负债总计	58.49	58.49	-	-
净资产（所有者权益）	12,029.94	22,493.36	10,463.42	86.98

资产基础法评估结果与账面值相比，主要的增减值原因如下：

1）投资性房地产

账面值7,926.83万元，评估值18,486.00万元，评估增值10,559.17万元，增值主要原因为近年物业升值幅度较大。

2）固定资产—电子设备

账面值0.51万元，评估值0.26万元，评估减值0.25万元，减值率49.02%，减值主要原因为部分设备按报废评估。

（七）评估或估值基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估或估值结果的影响

评估基准日至本报告书签署日，国际物流公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

（八）国际物流公司本次评估与前次评估差异的合理性分析

1、以 2017 年 2 月 28 日为评估基准日的评估情况

根据 2017 年 5 月 17 日出具的《上海市纺织运输公司拟协议转让股权涉及的上海纺织集团国际物流有限公司股东全部权益价值评估报告》（沪申威评报字[2017]第 0088 号）报告，截至 2017 年 2 月 28 日，国际物流公司总资产账面值为 12,856.59 万元，负债账面值为 5,629.08 万元，所有者权益账面值为 7,227.51 万元。

本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结果如下：

经资产基础法评估，以 2017 年 2 月 28 日为评估基准日，国际物流公司总资产评估值为 13,075.08 万元，负债评估值为 5,629.08 万元，股东全部权益价值评估值为 7,446.00 万元，评估增值 218.49 万元，增值率 3.02%。

经收益法评估，以 2017 年 2 月 28 日为评估基准日，国际物流公司股东全部权益价值评估值为 7,048.27 万元，评估减值 179.23 万元，减值率 2.48%。

本次评估最终采取资产基础法的评估结果作为本次评估结论。评估结果见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	11,024.24	11,035.92	11.68	0.11
非流动资产	1,832.34	2,039.16	206.82	11.29
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	1,084.05	1,062.38	-21.67	-2.00
投资性房地产净额				
固定资产净额	722.04	950.53	228.49	31.65

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	26.25	26.25	-	-
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	12,856.59	13,075.08	218.49	1.70
流动负债	5,629.08	5,629.08	-	-
非流动负债				
负债总计	5,629.08	5,629.08		
净资产（所有者权益）	7,227.51	7,446.00	218.49	3.02

2、本次交易评估情况

经资产基础法评估，以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，国际物流公司资产评估值为 59,275.98 万元，负债评估值为 11,725.60 万元，股东全部权益价值评估值为 47,550.38 万元，评估增值 39,336.26 万元，增值率 478.89%。

经收益法评估，以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，国际物流公司股东全部权益评估值为 25,200.00 万元（取整），评估增值 16,985.88 万元，增值率 206.79%。

本次评估最终采取资产基础法的评估结果作为本次评估结论。评估结果见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	14,416.78	14,416.78	-	-
非流动资产	5,522.94	44,859.20	39,336.26	712.23
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资净额	1,524.05	24,028.73	22,504.68	1,476.64
投资性房地产净额	1,235.04	14,613.00	13,377.96	1,083.20
固定资产净额	2,079.87	5,557.15	3,477.28	167.19
在建工程净额	311.34	311.34	-	-
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	27.02	3.36	-23.66	-87.56
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	343.31	343.31	-	-
递延所得税资产	2.31	2.31	-	-
其他非流动资产				
资产总计	19,939.72	59,275.98	39,336.26	197.28
流动负债	11,725.60	11,725.60	-	-
非流动负债				
负债总计	11,725.60	11,725.60	-	-
净资产（所有者权益）	8,214.12	47,550.38	39,336.26	478.89

3、本次评估与前次评估产生差异主要系长期股权投资范围不同和龙吴路 87 弄商务中心房地产划转至国际物流公司所致

（1）两次评估长期股权投资范围差异情况

2017 年 2 月 28 日评估基准日评估范围中长期股权投资共 2 家，为上海坊集供应链有限公司和上海纺集报关有限公司，长期股权投资评估明细如下：

单位：元、%

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值
1	上海坊集供应链管理有限公司	100.00	10,240,512.50	10,023,219.54	-217,292.96
2	上海纺集报关有限公司	100.00	600,000.00	600,592.02	592.02

2017 年 10 月，根据上海纺织（集团）有限公司沪纺有限经[2017]315 号“关于同意整体划转上海海螺（集团）马陆衬衫厂 100%股权的批复”，以上海纺集仓储有限公司（原“上海海螺（集团）马陆衬衫厂”）截至 2016 年 12 月 31 日经审计净资产-145.17 万元为依据，将上海纺集仓储有限公司 100%股权由上海

申达（集团）有限公司以零元对价划转至国际物流公司，划转完成后，国际物流公司确认对上海纺集仓储有限公司的长期股权投资账面价值为零。截至 2019 年 5 月 31 日，国际物流公司对上海纺集仓储有限公司经审计的长期股权投资账面净值为零元。

2019 年 5 月 31 日评估基准日长期股权投资评估明细如下：

单位：元、%

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值
1	上海纺集仓储有限公司	100.00	-	224,933,585.78	224,933,585.78
2	上海纺集报关有限公司	100.00	5,000,000.00	5,098,711.53	98,711.53
3	上海坊集供应链管理有限公司	100.00	10,240,512.50	10,255,015.03	14,502.53

上海纺集仓储有限公司评估值为 22,493.36 万元，增值主要系上海纺集仓储有限公司投资性房地产增值以及 2017 年 2 月 28 日基准日后收到 11,999.43 万元政府搬迁补偿款所致。

上海纺集仓储有限公司投资性房地产账面值 7,926.83 万元，评估值 18,486.00 万元，评估增值 10,559.17 万元，增值主要原因为：主要原因为近年来房屋建筑物价格上涨所致。增值原因详见“七、国际物流公司 100%股权的评估情况”之“（四）评估结论”之“2、评估结论及分析”之“（1）房地产类资产评估结论及分析”。

（2）前次评估后龙吴路 87 弄商务中心房地产划转至国际物流公司相关情况

2017 年 2 月 28 日评估基准日后，根据上海纺织（集团）有限公司 2017 年 10 月 16 日《上海纺织（集团）有限公司关于同意上海纺织集团国际物流有限公司与上海市纺织运输公司资产重组的批复》（沪纺有限经[2017]302 号），以 2017 年 9 月 30 日为基准日，上海市纺织运输公司将龙吴路 410 弄 87 号商务中心房地产无偿划转至国际物流公司，导致国际物流公司固定资产原值增加 15,578,987.04 元，累计折旧增加 3,144,919.09 万元，无形资产土地使用权原值增加 2,756,800.00 元，累计摊销增加 317,032.23 元，同时资本公积增加 14,873,835.72 元。截至 2019 年 5 月 31 日，龙吴路 410 弄 87 号商务中心房地

产经审计的账面净值为 1,235.04 万元，本次评估值为 18,042.00 万元。龙吴路 410 弄 87 号商务中心房地产增值原因详见“七、国际物流公司 100%股权的评估情况”之“（四）评估结论”之“2、评估结论及分析”之“（1）房地产类资产评估结论及分析”。

综上所述，国际物流公司本次评估与前次评估的差异具有合理性。

八、董事会对标的资产评估的合理性以及定价的公允性分析

（一）上市公司董事会对本次交易的评估机构和评估的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性分析

东洲评估针对本次交易已出具了《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海市对外贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 0785 号）、《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 1148 号）、《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）以及《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）。

申威评估针对本次交易已出具了《东方国际创业股份有限公司拟资产置换涉及的上海东方国际创业品牌管理股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（沪申威评报字[2019]第 0249 号）以及《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所涉及的上海纺织集团国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（沪申威评报字[2019]第 0248 号）。

根据《重组管理办法》的相关规定，上市公司董事会对本次交易的评估机构和评估的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性分析如下：

1、评估机构的独立性

东洲评估、申威评估接受本公司委托，担任本次交易标的资产的评估工作。东洲评估、申威评估拥有有关部门颁发的评估资格证书及证券业务资格，具备胜任本次评估工作的能力。评估机构的经办人员与标的资产、交易对方及上市公司均没有利益关系或冲突，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次对交易标的的评估假设前提符合国家有关法规规定，遵循了市场通用的惯例及资产评估准则，并符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次交易评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，符合国家相关法律、法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的假设合理、参照数据和资料可靠，评估方法与评估目的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次评估遵循了独立、客观、科学、公正等原则，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况。交易各方经协商后确定注入资产的交易价格，交易价格公允。

（二）本次交易的定价依据

以 2019 年 5 月 31 日为基准日，东洲评估对外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司采取资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法结果作为本次评估结论；以 2019 年 5 月 31 日为基准日，申威评估对创业品牌公司、国际物流公司采取资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法结果作为本次评估结论。

根据上述评估报告，标的资产截至 2019 年 5 月 31 日的账面值、评估价值和增值率情况如下：

单位：万元

类型	标的资产	账面值（全部权益）	评估值（全部权益）	增值额（全部权益）	评估增值率（%）
拟注入资产	外贸公司	62,857.06	119,491.39	56,634.33	90.10
	荣恒公司	11,889.90	12,216.75	326.85	2.75
	新联纺公司	31,576.28	49,120.73	17,544.45	55.56
	装饰公司	11,587.15	23,158.33	11,571.18	99.86
	国际物流公司	8,214.12	47,550.38	39,336.26	478.89
拟置出资产	创业品牌公司	-8,843.70	-7,320.98	1,522.72	17.22

注：账面值系标的资产截至 2019 年 5 月 31 日的净资产（单体口径）。

本次交易标的资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的资产评估报告结果为依据，并由交易各方协商确定。以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，本次拟注入资产对应评估值合计为 251,537.58 万元，拟置出资产对应评估值为-7,320.98 万元。

（三）本次发行股份定价的合理性分析

1、发行股份购买资产

本次发行股份购买资产股份发行的定价原则、发行价格及定价合理性，详见“第八章 本次交易的支付方式”之“一、发行股份购买资产具体情况”之“（一）发行价格及定价原则”。

2、募集配套资金

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为发行期首日。发行股票的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规则对前述发行底价作相应调整。

在前述发行底价的基础上，最终发行价格将在本次重组获得中国证监会核准后，由上市公司董事会或董事会授权人士根据股东大会的授权，按照相关法律、

行政法规及规范性文件的规定及投资者申购报价情况，与本独立财务顾问及主承销商协商确定。

因此，本次重组的发行价格符合相关法律法规的要求，定价合理，不存在损害上市公司及广大股东合法权益的情形。

（四）标的资产后续经营方面的变化趋势、董事会拟采取的应对措施及其对评估或估值的影响

本次评估是基于现有的国内外宏观环境、国家法律、法规、税收政策、金融政策并基于现有市场情况对未来的合理预测，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。本次评估已充分考虑未来政策、国内外宏观环境、行业、税收优惠等方面的正常发展变化，不会影响本次标的资产估值的准确性。

（五）标的资产与上市公司现有业务的协同效应

本次重组拟注入资产为东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产，具有持续经营能力。本次交易完成后，上市公司将进一步聚焦贸易及现代物流产业，在贸易行业及现代物流的业务规模将有较大幅度增长，有利于提升上市公司在货物贸易和现代物流行业的竞争实力。

本次交易定价未考虑该协同效应。

（六）本次交易资产定价合理性

1、拟置出资产定价合理性分析

单位：万元、倍

拟置出资产	交易作价	2019年5月31日归属于母公司股东权益	2018年度归属于母公司所有者的净利润	市盈率（PE）	市净率（PB）
创业品牌公司60%股权	0.0001	-8,843.70	-3,456.80	-	-

根据《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及补充协议，考虑到拟置出资产主营业务持续亏损，评估值为负数，经上市公司与东方国际集团协商且参考上述评估值，拟置出资产的交易价格确定为1元。

本次交易拟置出资产的交易价格基于评估机构的评估结果，结合拟置出资产的实际经营情况由交易双方协商确定，定价过程合规，定价依据公允，符合上市公司和股东合法的利益。

（1）创业品牌公司主营业务发展情况

创业品牌公司是集设计、开发、生产、销售于一体的品牌管理公司，目前经营“衣架”品牌女装。“衣架”品牌自 2012 年成立至今已经 7 年，品牌目标客群为 28-38 岁女性，品牌定位：精致、知性、优雅、摩登，一年开发四季产品，每季 200-250 个 SKU，产品分线开发 DESIGNLINE 和 MIXLINE。目前总部人数 109 人，终端销售人员约 250 人。终端门店主要开设在一二线城市的中高档百货商场和购物中心内。销售模式上分为直营、与客户联营或加盟、线上电商、特卖渠道。目前的销售占比分别为：直营 90%左右；客户 6%左右；线上电商 2%左右；特卖渠道 2%左右。2018 年底直营店共计 86 家，加盟店 5 家，线上天猫店一家。公司主要以女装轻奢品牌进行定位。

（2）创业品牌公司所处行业及市场情况

女装行业按大类分为低端、中端和高端，更为细分大致可以分为重奢、轻奢、高阶、大众、平价和折扣等。由于大众和平价等低端女装未能满足消费升级的要求，近年来景气度欠佳。而快消品牌以其快反系统强大、上新速度快、设计更新及时等优点，占据中低端女装的大部分市场。重奢领域虽然增势良好，市场一直以来被国际奢侈品品牌垄断，进入门槛较高，几乎难见国内品牌的身影。向下细分行业低迷，向上市场难以突破，轻奢成为下一个国内女装公司的争夺之地。原先传统的奢侈品消费者也鉴于性价比等各方面的原因，逐渐调整购物选择，逐步购入轻奢产品。差异化的品牌偏好，使得我国轻奢品牌在上有国际高端奢侈品，下有快消大众品牌的情况，尚有较大的生存空间。在消费升级的大背景下，现有的快消时尚女装无法满足人们对于品质与设计的双重要求，奢侈女装价格高昂缺乏性价比，以轻奢为代表的中高端女装强势崛起。

2016 年中国消费者奢侈品（包括重奢和轻奢）购买额为 6400 亿人民币，占全球奢侈品消费的 32%。麦肯锡预计中国奢侈品消费将以每年 8%-10%的速度增长，到 2025 年金额达到 14000 亿元，占全球整体的 44%。未来五年中国轻奢行

业产品销售增速可达 11%-13%,增速超过重奢消费,2025 年轻奢销售将达到 6200 亿，占中国奢侈品消费的 45.7%，发展空间较大。整体轻奢领域的两位数增长，将带动细分板块包括轻奢女装的持续向好。在品牌种类爆发式增长、新模式迭起的新消费时代下，消费者对品牌设计和产品创新的渴求更为强烈。丰富品牌阵容，进一步放大协同效应，创新版型设计，并在区域市场快速提升单店盈利，推动品牌的内涵增长，将成为轻奢女装未来的发展方向。

（3）同行业市净率及估值公允性分析

目前上市公司中经营轻奢女装品牌的包括朗姿股份（002612.SZ）、歌力思（603808.SH）及地素时尚（603587.SH）。其中，朗姿股份主要经营品牌包括朗莫莱茵、玛丽、JIGOTT、liaalancy、FABIANAFILIPPI、DeWL、Agabang；歌力思主要经营品牌包括 Ellassay，Laurèl，EdHardy；地素时尚主要经营品牌为 DAZZLE；同行业市净率情况如下：

证券代码	证券名称	毛利率（2018 年度）	利润率（2018 年度）	净利率（2018 年度）	销售费用率（2018 年度）	销售终端数量（2018 年底）	市净率 PB（倍）
002612.SZ	朗姿股份	57.98%	9.20%	7.93%	35.94%	511 家店铺，自营店 378 家,经销店铺 127 家，线上渠道 6 家	1.2980
603808.SH	歌力思	68.03%	23.33%	17.72%	29.98%	公司主品牌 ELLASSAY 拥有 312 家终端店铺	2.1637
603587.SH	地素时尚	74.93%	33.41%	27.51%	33.68%	1062 个零售网点，直营终端 378 家，经销终端 684 家	3.0285
创业品牌公司		67.98%	亏损	亏损	70.19%	直营 86 家，加盟店 5 家，线上 1 家	不适用

拟置出标的创业品牌公司截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日的资产基础法评估值为-7,320.98 万元，评估增值 1,522.72 万元，增值率 17.22%，由于净资产及净资产估值均为负值，不适用市净率计算。从销售终端规模、销售费用率等数据可以看出，轻奢女装品牌行业上市公司品牌知名度较高，品牌已进入成熟期。而创业品牌公司经营的“衣架”品牌尚处于品牌孵化阶段，相对于同行业上市公司品牌，从销售终端规模、店均收入等均未达到品牌成熟期。由于服

装品牌孵化时间一般较长，且未来收益受到各类市场因素影响，存在较大不确定性，所以此次对置出资产评估值选取了资产基础法结论，评估值具备公允性。

（4）结合置出资产盈利状况、资产完整性、上市公司总市值等对置出资产作价合理性、是否存在低估置出资产价值的情形，是否有利于保护中小投资者的利益、是否存在利益输送的情况进行补充披露

创业品牌公司最近两年一期的财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	10,046.27	5,911.23	13,761.31	10,581.96
减：营业成本	2,660.05	1,529.67	4,405.70	3,282.21
税金及附加	58.33	30.76	82.98	93.41
销售费用	7,288.56	4,102.04	9,659.29	7,084.08
管理费用	1,704.79	918.10	2,526.14	2,344.91
研发费用	-	0.00-	0.00-	-
财务费用	521.99	281.39	540.84	353.07
资产减值损失	128.82	-22.98	-20.32	218.71
加：其他收益	20.27	9.44	3.86	1.61
二、营业利润	-2,035.17	-918.31	-3,429.46	-2,792.82
加：营业外收入	-	-0.00	3.96	32.83
减：营业外支出	-	-0.00	26.22	58.55
三、利润总额	-2,035.17	-918.31	-3,451.72	-2,818.55
减：所得税费用	33.00	5.75	5.08	-49.21
四、净利润	-2,068.17	-924.05	-3,456.80	-2,769.34

拟置出标的创业品牌公司截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日的资产基础法评估值为-7,320.98 万元，评估增值 1,522.72 万元，增值率 17.22%。目前创业品牌公司经营的品牌“衣架”尚处于孵化阶段，历史年度均不同程度亏损，评估基准日公司所有者权益账面值为-8,843.70 万元。由于行业特性，一个女装品牌自成立到孵化，至发展期和稳定期，所需时间较长，所需资金投入较大，近阶段还将保持持续亏损。考虑到未来收益受到各类市场因素影响，收益预测存在较大不确定性，所以此次对置出资产评估值选取了资产基础法结论，具有一定的公允性。从资产的完整性来考虑，评估时已将公司账内账外全部可辨识的资产作价评估，综合上述原因，置出资产估值具备合理性，不存在低估置出资产价值的情形。

截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，上市公司总市值为 702,415.14 万元，上市公司归母净资产为 399,771.66 万元,拟置出资产的账面净资产为-5,306.22 万元，上市公司以交易作价 1.00 元置出创业品牌公司 60%股权后，归母净资产将增加 5,306.22 万元,因此置出资产的估值作价有利于保护中小投资者的利益。

本次拟置出资产交易价格是以具有证券、期货相关业务资产评估资格的评估机构申威评估出具的评估报告确认的评估值为依据，经上市公司与交易对方协商，交易作价确定为 1.00 元；置出资产交易价格经上市公司董事会和股东大会审议通过，独立董事就相关事项发表了明确同意意见，履行了必要的法定程序，置出资产交易作价不低于置出资产评估值，交易作价具有合理性，不存在低估置出资产价值的情形，有利于保护中小投资者利益，不存在利益输送的情况。

2、拟注入资产定价合理性分析

根据本次交易拟注入资产的估值，拟注入资产 2018 年度归属于母公司所有者净利润对应的静态市盈率以及拟注入资产 2019 年 5 月 31 日归属于母公司所有者净资产的市净率分别如下所示：

单位：万元、倍

类型	拟注入资产	估值	2018 年度归属于母公司所有者净利润	2019 年 5 月 31 日归属于母公司所有者净资产	市盈率	市净率
贸易行业	外贸公司 100%股权	119,491.39	5,011.61	66,257.91	23.84	1.80
	荣恒公司 100%股权	12,216.75	958.68	11,356.89	12.74	1.08
	新联纺公司 100%股权	49,120.73	1,041.31	35,824.79	47.17	1.37
	装饰公司 100%股权	23,158.33	438.20	11,563.27	52.85	2.00
小计		**203,987.20**	**7,449.79**	**125,002.86**	**27.38**	**1.63**
物流行业	国际物流公司 100%股权	47,550.38	1,922.73	20,255.89	24.73	2.35
小计		**47,550.38**	**1,922.73**	**20,255.89**	**24.73**	**2.35**

类型	拟注入资产	估值	2018 年度归属于母公司所有者净利润	2019 年 5 月 31 日归属于母公司所有者净资产	市盈率	市净率
总计		251,537.58	9,372.52	145,258.75	26.84	1.73

注 1：市盈率=标的公司估值/标的公司 2018 年度归属于母公司所有者净利润；
注 2：市净率=标的公司估值/标的公司 2019 年 5 月 31 日归属于母公司所有者净资产。

（1）拟注入资产评估增值率和交易作价的公允性分析

1）外贸公司

外贸公司 100%股权的增值率为 90.10%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

2）荣恒公司

荣恒公司 100%股权的增值率为 2.75%，评估值较账面净值无明显增值。

3）新联纺公司

新联纺公司 100%股权的增值率为 55.56%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

4）装饰公司

装饰公司 100%股权的增值率为 99.86%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

5）国际物流公司

国际物流公司 100%股权的增值率为 478.89%，主要原因系长期股权投资、投资性房地产以及固定资产明显增值所致。长期股权投资增值主要系长期投资单

位的经营积累所致；投资性房地产增值主要系账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；固定资产增值主要系近年上海房地产价格上涨较快及房屋造价上升所致。

（2）本次交易最终选取资产基础法评估结果的原因及合理性

1）资产基础法能够较好体现企业拥有的房地产近年来价格上涨对企业价值的影响

新联纺公司（含下属子公司）房屋建筑物入账时间大部分集中在1998年至1999年，固定资产-房屋建筑物、投资性房地产及无形资产-土地的账面价值合计83,395,059.11元，评估净值212,324,359.85 元（扣除土地出让金），增值128,929,300.74元，增值率154.60%。

外贸公司（含下属子公司）房屋建筑物入账时间集中在1997年及2004年，固定资产-房屋建筑物、投资性房地产及无形资产-土地的账面价值合计110,856,541.68 元，评估净值644,259,667.50元（扣除土地出让金及土地补偿款），增值533,403,125.82 元，增值率481.17%。

装饰公司房屋建筑物入账时间集中在2004年，固定资产-房屋建筑物、投资性房地产及无形资产-土地的账面价值合计12,143,752.38元，评估净值127,387,672.00元（扣除土地出让金），增值115,243,919.62元，增值率949.00%。

国际物流公司的固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地及投资性房地产等房地产相关资产的账面价值合计19,524,899.63元，评估值186,158,318.06元，增值额166,633,418.43元，增值率853.44%。

根据纺织集团2017年10月16日《上海纺织（集团）有限公司关于同意上海纺织集团国际物流有限公司与上海市纺织运输公司资产重组的批复》（沪纺有限经[2017]302号）显示，上海市纺织运输公司（简称“纺运公司”）以2017年9月30日为基准日将龙吴路410弄87号商务中心房地产无偿划转至国际物流公司。该等房地产系纺运公司应上海市世博园区建设之需要，以其持有划拨土地与军用房产进行资产置换所得。纺运公司以其换出资产（即划拨土地）账面价值作为换入资产（即龙吴路房地产）账面价值，随后纺运公司对换入资产进行

装修改造。该等房产自纺运公司无偿划转至国际物流公司时，因持有时间较长、入账价值较低，故在评估基准日的账面价值较低，造成评估增值幅度较大。

长期股权投资中上海纺集仓储有限公司投资性房地产账面值79,268,308.21元，评估值184,860,000.00元。上海纺集仓储有限公司所有的嘉定区马陆镇浏翔公路2085号等2处土地使用权和房屋建筑物为多年前土地划转和开发建设的账面值，造成评估增值幅度较大。

上述标的公司持有的房地产在土地性质、房屋用途、区位条件、所处城市区域在过去几十年中的发展速度等方面均有一定差异，导致了在评估增值率上存在一定差异。

各标的公司下属房屋建筑物企业取得时间较早，取得成本较低，近年来房地产持续上涨。根据房天下网站的写字楼指数、商铺指数及工业地价指数显示，较企业取得时间与基准日相比，均较大幅度上涨。

写字楼指数

商铺指数

工业地价指数

注：上述写字楼指数仅反映上海市房产增值的整体趋势水平，不具体反映某一特定区域、特定用途、特定取得方式的房产或土地的增值情况。

根据上海市2005-2009年写字楼、商铺价格及工业地价指数，上海的房地产市场价格在近15年内始终处于快速的上涨趋势，而房地产的潜在收益并没有很好的体现在实体经营中，最典型的例子就是房地产的租金处于一个相对较低的水平（上海房地产市场租售比有较大的背离）。受此影响，其股东权益与房产本身具有较强的相关性，而与收益呈弱对应性，未来房产的增值将给股东带来更多的权益，而该部分增值因素在现有收益法模型测算中无法体现。相比之下，资产基础法是从企业构建角度合理评估企业各项资产、负债价值，确认评估对象价值的评估方法，合理考虑了房地产价值对企业价值的影响。

2）标的公司盈利受到外部环境影响

2018年至今中美两国贸易持续摩擦，美国提出对累计上千亿美元的中国进口商品加征关税，与此同时中国亦采取反制措施，公布对美国进口商品加征关税。截至本报告书签署日，两国贸易摩擦虽已阶段性缓和，但在未来贸易摩擦仍有可能对标的公司所处行业构成不确定性。虽然贸易摩擦、汇率波动等因素不会对标的公司的持续盈利能力产生实质性的重大不利影响，但对标的公司收益法评估中的未来盈利数据的影响较难准确量化。

综上，标的公司作为历史悠久的上海市国有企业，房地产类资产增值较大，资产基础法可以很好的反映被评估单位的股东全部权益价值。同时，考虑到外贸行业受宏观贸易政策及汇率波动因素影响，外部环境的不确定性对未来盈利预测数据的影响较难准确量化。因此资产基础法较之收益法有着更好的针对性

和准确性，故为保障上市公司及中小股东利益，本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

（3）结合各个标的资产行业地位、核心竞争力分析评估增值合理性

1）外贸公司

外贸公司成立于1988年，在业内具有良好声誉，在融资授信能力、客户渠道、进出口专业和供应链服务、人才团队等方面都有较大优势。近年来，外贸公司在坚持创新驱动、转型发展的理念下，积极进行业务创新和业务扩展。在深化传统进口业务的发展的同时，积极扩展以消费品进口为主的新业务，加强内外贸联动，扩大世界知名品牌内销业务的规模。

①业内享有良好的声誉和较高的知名度

外贸公司在国内外贸行业经营历史悠久，是中国各大商会（机电、五矿、纺织、轻工、医保和食品土畜等）最早的一批会员单位之一，在国内外享有良好的声誉和较高的知名度。

②在融资授信能力、客户渠道等方面有良好积累

经过多年发展，外贸公司在融资授信能力、客户渠道等方面有良好的积累。外贸公司与各家银行维持了良好的长期合作关系；在长期的经营过程中，公司积累了一批优质忠实客户，包括多家央企、大型国企、上市公司和跨国企业等，并积极拓展客户渠道的多样化，分散业务风险，为业务长期稳定发展打下基础。

③产品结构丰富，可满足客户的多样需求

外贸公司主营业务范围较广，经营的商品种类繁多，有贱金属及制品、医疗仪器、机电产品、五金工具、电站设备、化工塑料、内衣产品、纺织服装以及科普文化产品等，具有一大批长期从事进出口贸易的专业人才，精通外贸流程以及专业产品知识，能够根据客户的需要提供一揽子服务和解决方案，可以满足不同行业、不同领域的客户需求。

2）荣恒公司

荣恒公司成立于1992年，目前已经形成了以内衣、医药化工为主的出口经营团队，以及以医疗器械和游乐设施为主的进口经营团队。荣恒公司掌握和控制较为完整的产品供应链体系，为客户提供涵盖整个供应链的一站式服务。

①内衣出口业务竞争优势

荣恒公司内衣产品的生产与出口始于1999年，产品主要出口到欧洲、美国、中东、澳洲和俄罗斯等地，依托多年从事内衣产品生产和出口的专业优势，荣恒公司形成了较为完整的内衣商品的供应链体系，持续经营能力良好。

以全球布局、跨国经营为理念，荣恒公司内衣业务拥有贸易跟单团队、技术打样中心、山东济宁荣恒内衣工厂和孟加拉内衣工厂，形成了以国际贸易为龙头，海外、国内生产基地和国内技术打样中心四方联动内衣发展格局；同时，在江苏、浙江和安徽等地拥有多家长期合作的工厂。荣恒公司选用的面辅材料能到达OEKO-TEX生态环保标准（Oeko-TEX：世界纺织品生态标签认证）和欧洲DETOX环保标准（DETOX：污水污泥化学品废弃物管理），工厂通过了欧盟BSCI认证（BSCI：BSCI商业社会标准认证），此外荣恒公司是拥有CUC认证（CUC：有机棉认证）的有机棉内衣出口企业。

荣恒公司在为客户提供良好质量的内衣制造能力的同时，还在内衣发展中注入品牌设计的核心要素，为提高内衣在市场中的竞争力，荣恒公司创立了“UCADesignHouse”内衣设计品牌，设计团队能为客户带来符合时尚和实用要求的内衣新款式。借助优秀的设计能力，荣恒公司内衣业务将踏上以OEM为基础，ODM新业务模式的转型之路。

②医药出口业务竞争优势

荣恒公司医药业务板块主营仿制药、一次性医用耗材的出口业务与大健康产品的进口分销业务。荣恒公司仿制药出口主要面向欧洲（英国）和非洲两大市场，同时与国内符合GMP（药品生产质量管理规范）标准的制药企业、国外进口商、经销商开展全方位合作。荣恒公司医药团队是一支具有药品专业知识并精通外贸业务的专业经营团队。荣恒公司是中国医药保健品进出口商会常务理

事，2016年、2017年、2018年连续三年荣获位列全国西药制剂出口企业十强，荣获2017年、2018年制剂国际化领先企业。

3）新联纺公司

新联纺公司从事专业的进出口贸易，三十多年来新联纺公司坚持创新转型，不断探索对外贸易的新形式。新联纺公司在多年的经营过程中，建立了良好的企业资质资信，建立了全球化产业链布局。在我国举办中国国际进口博览会的重要战略机遇下，新联纺公司加快进口业务转型发展的步伐，为加快新联纺走外贸综合发展之路打下了扎实基础。

①具备良好声誉和资质资信

新联纺公司优良的信誉、科学的管理、严格的制度，使得公司在同类企业中率先通过了ISO质量管理体系的认证、成为上海海关“高级认证企业”、上海出入境检验检疫局“信用管理”企业、中国纺织品进出口商会“出口信用AAA类企业”、上海税务A类企业和外汇核销等方面的优良资质。新联纺公司曾多次荣获上海市人民政府颁发的出口创汇“贡献奖”、“状元奖”和“全国纺织工业和谐企业”、“全国纺织工业先进集体”、“中国质量诚信企业”、“中国纺织品牌文化创新企业”等荣誉称号；连续多年名列全国出口500强和上海出口100强企业，是上海最大体量的单体进出口公司之一。

②纺织服装产品具有全球化产业链布局

新联纺公司2010年建立设计中心、打样中心和检测中心，2015年建立面料开发中心，并搭建了设计师平台，吸纳社会大批优秀的签约设计师。新联纺公司坚持工贸结合，努力发展和培养加工企业，并涉足海外，在缅甸建立了稳定的生产加工基地，为公司全球供应能力的打造提供了有力支撑。新联纺公司较早就进行了全球接单的布局，在香港和日本设立了全资子公司，打造公司贸易的资金结算和贸易接单的海外平台。目前新联纺公司已经形成中国开发面料、欧美亚联动设计、亚洲生产的全球布局供应链，走出一条可持续发展的对外贸易+对外经济合作之路。

③打造了有竞争力的进口保税综合供应链

新联纺在15年前就开始打造进口业务，从传统单一的进口报关服务向提供一体化进口供应链的综合服务发展，形成了较好的人才团队、客户、产品和供应商资源基础。面对首届进博会的重要机遇，新联纺公司GracinaLife时尚生活馆凭借进口日用消费品业务的良性发展基础和一体化配套服务整合能力成为上海市商务委首批认定的30家进博会6+365展示交易平台之一，实现了保税展示和交易的功能，可为国外客户提供从产品准入咨询，进口产品前期市场分析，货物进口、转口及物流环节的高效服务等一系列个性化的供应链解决方案，旨在打造行业标杆水平的集准入、进口、转口、保税、仓储、物流、渠道服务及跨境电商等功能的进口综合贸易服务供应链平台，把价值链的起点聚焦在希望进入中国消费品市场的国外出口商。新联纺公司常年进口业务积累的资质、平台、团队及经验使公司在国家举办进博会的重要战略机遇的指引下，加快进口业务转型发展的步伐，有望构建有行业竞争力的进口保税综合供应链服务供应商地位。

4）装饰公司

装饰公司成立于1990年12月20日，经过多年发展，现已形成以毛衫业务为核心，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业务布局。

①具备良好声誉和资质资信

装饰公司是中国纺织品进出口商会理事单位、上海进出口商会会员单位、上海纺织协会大虹桥服装服饰出口创新基地专业委员会理事单位。2018年，上海纺织协会授予公司“突出贡献奖”殊荣，以表彰公司对协会发展作出的贡献和取得优良成绩。

②毛针织产品拥有专业供应链优势

装饰公司多渠道深挖掘国际经济贸易与合作，利用全球化采购和供应链管理优势，已与全球几十个国家和地区建立了广泛的经贸关系，致力成为全球毛衫行业的领跑者。装饰公司拥有全国一流的毛针织产品供应链，产品涵盖羊绒衫、羊毛衫、羊绒混纺产品、全棉类及棉腈混纺产品以及曲珠纱等各类新型原料制成的毛衫产品；致力于打造毛针织产品创新平台，拥有毛衣设计打样中心，

为客户的毛针织样品及订单需求提供“一站式”解决方案，注重毛针织产品的研发和相关产业链资源整合，涵盖针织流行趋势、纱线、编织组织、流行款式、工艺细节等环节，年开发1,000余款毛衫，另有功能性和科技类产品开发。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，进一步加大在全球范围内的业务布局。

③户外高危行业防护产品成功进入国际市场

装饰公司研制开发了用于户外高危行业（石油、天然气、化工、冶金）的高端个人防护产品，并成功进入安防用品国际专业市场，产品具有永久阻燃、防电弧、抗静电、防热辐射、防酸碱等复合安防功能，具有较高技术含量，部分产品可满足工业洗涤要求。

5）国际物流公司

①仓储资源优势

国际物流公司仓储资源较为丰富，仓储基地分布于上海浦东、奉贤、青浦和嘉定等地，拥有现代化立体货架式仓库（含食品冷冻冷藏），其中浦东新区东塘路仓库集区外公用型保税、商检监管整改功能与一体，并在仓库内科学配置起重装卸设备，满足各类装卸中转作业的需要。

②高效的一体化物流供应链服务

国际物流公司可为企业提供多元的一体化物流供应链服务。国际物流公司与多家大型物流运输企业签订了战略合作协议，实现商品快速进口通关，可高效协助客户海关查验以及出入境检验检疫等。在国际物流方面，运输线路涵盖东南亚大部分航线，在欧洲、北美等多条航线也具备优势；在国内物流方面，已有多家物流供应商与国际物流公司建立了良好的长期战略合作，通过多年的网点建设，已形成了成熟的全国物流配送网络。此外，危险货物运输具有较强的专业门槛，国际物流公司拥有道路危险货物运输资质，在该领域拥有一定的优势。

③领先的信息化建设

国际物流公司自建“物流信息平台”，能够实时管控仓储、运输和货运代理等物流一体化作业，以信息化管控物流全过程，有效提升了物流供应链一体化管理的水平。

因此，本次重组标的资产具备一定的行业地位和竞争优势，具备良好的发展前景，注入后有利于上市公司在贸易及物流业务板块进一步做大做强。

（4）结合可比同行业上市公司估值水平分析本次交易定价的公允性

1）贸易行业

根据上市公司公开资料，选取同行业（申万贸易II）可比 A 股上市公司（剔除 ST 上市公司）截至 2019 年 5 月 31 日的估值的比较，具体情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率（PE[注1]）	市净率（PB[注2]）
600605.SH	汇通能源	85.17	2.18
600287.SH	江苏舜天	34.20	1.60
600826.SH	兰生股份	19.64	1.55
000155.SZ	川能动力	18.91	1.75
000906.SZ	浙商中拓	13.96	1.53
600710.SH	苏美达	14.98	1.54
600250.SH	南纺股份	10.67	3.06
600755.SH	厦门国贸	6.87	0.64
002091.SZ	江苏国泰	8.80	1.15
600981.SH	汇鸿集团	8.90	1.99
中值		14.47	1.58
均值		22.21	1.70
标的资产（新联纺公司、装饰公司、荣恒公司以及外贸公司合计）		27.38	1.63

注 1：以上市公司 2018 年度的归母净利润为基础计算市盈率；

注 2：以上市公司截至 2018 年 12 月 31 日的归母净资产为基础计算市净率。

2）物流行业

根据上市公司公开资料，选取同行业（申万物流III）可比 A 股上市公司（剔除 ST 上市公司）截至 2019 年 5 月 31 日的估值的比较，具体情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率（PE[注1]）	市净率（PB[注2]）
600787.SH	中储股份	25.92	1.12
002245.SZ	澳洋顺昌	20.45	1.71
600575.SH	淮河能源	27.09	1.30

证券代码	证券简称	市盈率（PE[注1]）	市净率（PB[注2]）
603569.SH	长久物流	15.98	2.45
002183.SZ	怡亚通	50.71	1.72
300013.SZ	新宁物流	64.83	2.95
002492.SZ	恒基达鑫	38.61	1.79
601598.SH	中国外运	14.18	1.65
603128.SH	华贸物流	32.52	2.69
600057.SH	厦门象屿	9.84	0.81
600153.SH	建发股份	5.32	0.90
600180.SH	瑞茂通	16.80	1.40
603066.SH	音飞储存	24.10	2.37
002769.SZ	普路通	36.85	2.81
603117.SH	万林物流	28.32	1.24
603223.SH	恒通股份	43.22	1.96
603713.SH	密尔克卫	47.65	5.03
002889.SZ	东方嘉盛	24.84	2.34
603535.SH	嘉诚国际	20.34	1.88
603648.SH	畅联股份	29.70	2.60
603813.SH	原尚股份	30.12	2.75
603329.SH	上海雅仕	61.91	3.80
603871.SH	嘉友国际	17.90	3.06
002930.SZ	宏川智慧	61.64	3.57
002010.SZ	传化智联	29.75	2.00
002682.SZ	龙洲股份	15.83	0.93
603967.SH	中创物流	33.00	7.14
600704.SH	物产中大	9.79	0.98
中值		27.70	1.98
均值		29.90	2.32
国际物流公司		24.73	2.35

注1：以上市公司2018年度的归母净利润为基础计算市盈率；

注2：以上市公司截至2018年12月31日的归母净资产为基础计算市净率。

与国内同行业可比上市公司相比，本次交易标的资产的市盈率、市净率基本处于行业平均水平，其中从事贸易行业的标的资产（新联纺公司、装饰公司、荣恒公司以及外贸公司合计）市盈率略高于同行业平均值水平，主要系：

1）本次交易标的资产采用资产基础法评估结果，标的资产土地房产之账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到近年上海地区物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；同时，标的公司下属土地房产系上海中心城区优质

资产，可变现性较好，但由于目前中国一线城市物业资产普遍租售比较低，且该等房产目前部分自用，部分用于出租，暂时产生的收益较低，因此导致此次注入标的资产市盈率较高。本次注入资产中，物业资产的交易作价合计为135,378.36万元，占注入资产交易作价的比例为53.82%。该等房地产的市场价值未来有较大保值增值空间，注入上市公司有利于股东利益；

2）“一带一路”、“自由贸易试验区”、“进口博览会”等国家级战略部署的政策红利驱动以及产业链、销售渠道及资源整合，为本次交易的标的资产带来外生性业绩增长动力；

3）本次交易标的资产具备一定的行业地位和较强的竞争优势，具备良好的发展前景，存在持续的内生性业绩增长动力；标的资产注入后在贸易业务、物流业务方面与上市公司现有业务具有协同整合效应，大宗商品、纺织服装、生活用品等品类的进出口及运输业务在与现有业务的整合后，将更好地起到减费增效的作用，有利于上市公司未来业务发展。

综上所述，本次评估结果具备合理性。

（5）结合市场可比交易的定价水平分析本次交易定价的公允性

1）贸易行业

经查询相关可比交易，2015年1月1日至今上市公司收购的主要从事物业租赁的标的资产的基本情况如下：

序号	实施完成时间	审计评估基准日	上市公司（并购方）	标的资产	标的资产主要业务	市净率	市盈率
1	2016年6月	2015/8/31	远大控股（000626.SZ）	远大物产48%股权	大宗商品流通综合服务	4.94	**12.21**
2	2016年11月	2015/7/31	苏美达（600710.SH）	苏美达集团100%股权	贸易业务及发电设备、园林机械、纺织服装生产制造	2.55	**16.64**
3	2016年12月	2015/9/30	北方国际（000065.SZ）	北方新能源51%股权	太阳能照明灯具的出口业务	1.35	**11.90**

序号	实施完成时间	审计评估基准日	上市公司（并购方）	标的资产	标的资产主要业务	市净率	市盈率
4	2017 年 2 月	2015/12/31	江苏国泰（002091.SZ）	华盛实业 60%股权等	自营进出口业务	3.37	16.05
中值					-	2.96	14.13
均值					-	3.05	14.20
拟注入资产（外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司合计）					-	1.63	27.38

*注：市净率、**市盈率**来源为重组报告书，若重组报告书未披露的，则计算方法为：市净率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一期归属于母公司股东权益；**市盈率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一年归属于母公司股东净利润。***

本次拟注入资产中贸易类资产评估交易作价对应的市净率低于上市公司可比交易的作价案例的平均市净率倍数，本次评估结果具备稳健性以及合理性。

本次标的资产中贸易类资产评估交易作价对应的市盈率高于可比交易的作价案例的平均市盈率倍数，主要系：

1）外贸公司、新联纺公司、荣恒公司、装饰公司主要从事进出口贸易以及内贸业务。根据上表，上述可比交易的标的资产主要业务范围与标的资产不完全具备可比性；

2）本次交易标的资产采用资产基础法评估结果，标的资产土地房产之账面值系按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到近年上海地区物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；

3）“一带一路”、“自由贸易试验区”、“进口博览会”等国家级战略部署的政策红利驱动以及产业链、销售渠道及资源整合，为本次交易的标的资产带来外生性业绩增长动力；

4）本次交易标的资产具备一定的行业地位和竞争优势，具备良好的发展前景和持续盈利能力，存在持续的内生性业绩增长动力。

因此，结合可比交易案例及可比交易案例中标的资产的业务情况，本次评估结果具备合理性。

2）物流行业

经查询相关可比交易，2015 年 1 月 1 日至今上市公司收购的主要从事物业租赁的标的资产的基本情况如下：

序号	实施完成时间	审计评估基准日	上市公司（并购方）	标的资产	标的资产主要业务	市净率	市盈率
1	2016 年 12 月	2015/9/30	北方国际（000065.SZ）	北方物流 51%股权	**以跨境综合物流为主的综合国际货运代理以及贸易物流服务**	1.61	**17.43**
2	2017 年 9 月	2016/9/30	宁波东力（002164.SZ）	年富供应链 100%股权	**为客户提供包括进出口报关，仓储、分拣、物流配送，采购执行，销售执行，资金结算支持等综合性一体化的基础供应链管理服务和交易撮合、虚拟生产等增值供应链管理服务**	8.03	**23.26**
3	2018 年 12 月	2017/12/31	宁波海运（600798.SH）	富兴海运 51%股权等	**国内沿海及长江中下游普通货船能源运输**	1.74	**11.77**
4	2015 年 12 月	2015/3/31	传化股份（002010.SZ）	传化物流 100%股权	**公路港投资运营及配套服务、020 物流网络平台服务物流网络平台服务**	4.75	**617.66**
中值					**-**	**3.25**	**17.43**
均值					**-**	**4.03**	**17.49**
国际物流公司					**-**	**2.35**	**24.73**

*注：市净率、**市盈率**来源为重组报告书，若重组报告书未披露的，则计算方法为：市净率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一期归属于母公司股东权益；**市盈率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一年归属于母公司股东净利润；***

本次拟注入资产中物流类资产评估交易作价对应的市净率略低于上市公司可比交易的作价案例的平均市净率倍数，本次评估结果具备稳健性以及合理性。

本次标的资产中物流类资产评估交易作价对应的市盈率高于可比交易的作价案例的平均市盈率倍数，主要系：

1）国际物流公司主要从事物流业务，包括现代仓储服务、物流运输服务、进出口货物报关报检业务、国际国内货代业务；同时，国际物流公司也从事进口商品业务，主要进口产品包括皮草等，并基于国际物流公司仓储物流业务形成的供应链体系，开展相关的供应链服务。根据上表，上述可比交易的标的资产主要业务范围与标的资产不完全具备可比性；

2）本次交易标的资产采用资产基础法评估结果，标的资产土地房产之账面值系按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到近年上海地区物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；

3）“一带一路”、“自由贸易试验区”、“进口博览会”等国家级战略部署的政策红利驱动以及产业链、销售渠道及资源整合，为本次交易的标的资产带来外生性业绩增长动力；

4）本次交易标的资产具备一定的行业地位和竞争优势，具备良好的发展前景和持续盈利能力，存在持续的内生性业绩增长动力。

因此，结合可比交易案例及可比交易案例中标的资产的业务情况，本次评估结果具备合理性。

综上所述，结合同行业公司市净率、市盈率、各个标的资产行业地位、核心竞争力、可比交易市盈率、可比公司业务差异情况分析，本次重组各标的资产评估增值具备合理性。

（七）结合各标的资产控股、参股公司的历史业绩、未来发展态势等，补充披露评估增值的合理性

1、外贸公司

（1）控股及参股公司的历史业绩

1）上海市对外贸易浦东有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日

资产总额	43,734.46	40,004.56	38,497.76	44,150.06
负债总额	37,608.61	34,377.66	32,536.40	35,785.52
所有者权益	6,125.85	5,626.90	5,961.36	8,364.54
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	86,397.40	47,972.21	99,513.58	106,135.16
利润总额	934.23	579.84	1,539.90	1,096.15
净利润	715.37	488.40	1,196.07	849.84

2）上海国际合作进出口有限公司

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	1,577.95	1,113.25	1,102.69	1,835.81
负债总额	1,189.23	621.16	395.89	355.90
所有者权益	388.72	492.09	706.80	1,479.91
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,222.14	1,650.93	3,250.54	386.59
利润总额	-318.08	-214.34	-773.11	-190.54
净利润	-318.08	-214.71	-773.11	-190.54

3）上海久茂对外贸易有限公司

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	293.23	293.19	293.19	292.93
负债总额	7,314.26	7,314.26	7,314.26	7,314.27
净资产	-7,021.03	-7,021.06	-7,021.07	-7,021.33
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	-	-	-	-
利润总额	0.04	0.01	0.26	12.78
净利润	0.04	0.01	0.26	12.78

4）上海商都贸易有限公司

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	11,155.13	10,677.29	12,043.39	13,467.71
负债总额	6,591.45	6,115.67	7,529.50	9,045.00
净资产	4,563.68	4,561.61	4,513.88	4,422.71
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	12,646.57	6,886.93	31,394.91	26,509.13

利润总额	288.12	284.21	49.24	813.61
净利润	214.68	212.62	91.17	731.20

5）上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额	2,700.26	2,677.73	2,886.70
负债总额	378.68	176.75	86.10
所有者权益	2,321.58	2,500.98	2,800.60
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度
营业收入	195.08	64.22	-
利润总额	-479.02	-299.63	-199.40
净利润	-479.02	-299.63	-199.40

（2）未来发展态势

外贸公司未来业务发展及盈利能力分析详见本报告书“第十二章 管理层讨论与分析”之“三、拟注入资产行业地位及竞争优势”及“（二）标的资产行业地位及竞争优势”之“1、外贸公司”。

子公司上海市对外贸易浦东有限公司、上海商都贸易有限公司及上海国际合作进出口有限公司均从事贸易类业务，其业务发展态势与外贸公司整体层面业务发展态势保持一致。

子公司上海国际合作进出口有限公司目前从事跨境电商贸易业务，根据与公司管理层沟通结果，预计2021年起可扭亏为盈。

子公司上海久茂对外贸易有限公司近几年无业务发生，预计未来年度产生业务收入的可能性较小不会产生经营收入。

子公司上海东方货运有限公司主要从事国际运输代理业务，已于2010年6月27日被吊销，目前为吊销未注销状态，外贸公司已经对该企业全额计提减值准备。

参股子公司上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司成立于2018年1月，主要从事邮轮船供服务项目。截至评估基准日，该项目尚未正式投入运营。该项目位于上海市宝山区，充分利用宝山区的区位优势，依托海关给予邮轮国际快件的特殊通关政策，通过参与邮轮经济建设，拓展商业快件的进口业务、国际

邮轮的船供出口业务、跨境电商报税展示及B2B一站式服务。项目建设有利于落实外贸公司新三年（2018-2020年）行动规划中“外贸、内贸、投资、电商”四位一体的发展方针，外贸公司可以利用该项目拓展商业快件的进口业务以及国际邮轮的船供出口业务，扩大主营业务的规模和效益。

（3）增减值的合理性分析

1）上海市对外贸易浦东有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	33,824.76	33,825.58	0.82	0.00
非流动资产	6,179.80	6,674.90	495.10	8.01
可供出售金融资产投资净额	6,040.81	6,040.81		
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产	101.00	520.41	419.41	415.26
固定资产	30.74	105.19	74.45	242.19
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额		1.23	1.23	
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	7.26	7.26		
资产总计	40,004.56	40,500.48	495.92	1.24
流动负债	33,109.44	33,109.44		
非流动负债	1,268.22	1,268.22		
负债总计	34,377.66	34,377.66		
净资产	5,626.90	6,122.82	495.92	8.81

①流动资产

流动资产账面值33,824.76万元，评估净值为33,825.58万元，增值0.82万元，主要原因为本次对其他货币资金中的“宏源 9 号股债双赢集合资产管理

计划”的应收利息进行计算，致使评估略有增值。

②投资性房地产

投资性房地产账面价值101.00万元，评估净值为520.41万元，增值419.41万元，主要原因为近年来房屋建筑物价格上涨所致。

上海对外贸易浦东有限公司投资性房地产具体信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪房地黄字（2004）第003786号	科技京城大楼	综合	办公楼	市场法
2		地下车位		车位	市场法

本次对上述房产均采用市场法评估并以市场法评估结论作为主结论。本处分别对上表中序号1及序号2房地产的市场法评估情况进行介绍：

序号1科技京城大楼房地产市场法评估情况介绍：

A.委估对象简介

委评对象具体坐落于北京东路666号12F科技京城大楼，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层中区。

实物状况：房屋面积193.94平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：企业自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

B.搜集和选取可比交易案例

该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委评对象的各项特点分析选取可比案例如下（为不含税价格）：

项目	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	上海科技京城	上海科技京城	上海科技京城
房地产单价（元/平方米）	24,762.00（不含税）	23,810.00（不含税）	23,810.00（不含税）
房地产用途	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2019 年 7 月	2019 年 6 月	2019 年 7 月

比较案例一，具体坐落于上海科技京城，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层中区。

实物状况：房屋建筑面积 138 平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为简装修，维护及保养情况一般，层高约 3 米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

比较案例二，具体坐落于上海科技京城，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层低区。

实物状况：房屋建筑面积 500 平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况一般，层高约 3 米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

比较案例三，具体坐落于上海科技京城，房地产用途为办公楼，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况：周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层低区。

实物状况：房屋建筑面积186.82平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

C.对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较实例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

单位：元/平方米

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		北京东路666号12F科技京城大楼	上海科技京城	上海科技京城	上海科技京城
房地产单价		待估	24,762	23,810	23,810
房地产用途		办公楼	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	103	103	103
市场状况		2019年5月	2019年7月	2019年6月	2019年7月
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	周边区域聚集度一般	周边区域聚集度一般	周边区域聚集度一般	周边区域聚集度一般
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通,有多条公交经过,整体交通便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境景观一般	环境景观一般	环境景观一般	环境景观一般
	打分系	100	100	100	100

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
	数				
	楼层	中区	中区	低区	低区
	打分系数	100	100	97	97
实物状况	建筑规模	面积193.94平方米	建筑面积138平方米	建筑面积500平方米	建筑面积186.82平方米
	打分系数	100	101	97	100
	建筑结构	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	室内为精装修	室内为简装修	室内为精装修	室内为精装修
	打分系数	100	97	100	100
	维修保养情况	维护及保养情况一般	维护及保养情况一般	维护及保养情况一般	维护及保养情况一般
	打分系数	100	100	100	100
	临街情况	临街情况一般	临街情况一般	临街情况一般	临街情况一般
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高约3米	层高约3米	层高约3米	层高约3米
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自有产权，标准	自有产权，标准	自有产权，标准	自有产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	专业管理、标准	专业管理、标准	专业管理、标准	专业管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项
	打分系数	100	100	100	100

比准单价计算表

单位：元/平方米

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		上海科技京城			上海科技京城			上海科技京城		
交易价格		24,762			23,810			23,810		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	/	100	100	/	97	100	/	97
	建筑规模	100	/	101	100	/	97	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	97	100	/	100	100	/	100
	维修保养情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		24,500			24,600			23,800		
评估单价		24,300								

故通过市场法，委估房地产地上建筑面积评估单价（不含税）为 24,300.00 元/平方米，契税税率为 3%，则评估值＝193.94×24,300.00×（1+3%）＝4,854,124.26 元（不含税）。

序号 2 地上车位市场法评估情况介绍：

本次评估调查了科技京城大楼周边车位出售情况，具体如下：

板块	楼盘名称	房屋地址	房屋类型	建筑面积（平方米）	成交总价（元）	不含税成交总价（元）	签约日期
老西门	金日世家、金日世家玉兰苑	陆家浜路 688 弄 1~10 号地下 1 层	其它	32.42	380,000.00	361,905.00	2019/5/5
老西门	海洲丽园、黄浦国际	丽园路 68 弄 13 号 1001 室地下 1	其它	32.96	350,000.00	333,333.00	2019/5/3
打浦桥	大同花园	鲁班路 168 弄 166 号地下一层	其它	32.63	350,000.00	333,333.00	2019/4/20

板块	楼盘名称	房屋地址	房屋类型	建筑面积（平方米）	成交总价（元）	不含税成交总价（元）	签约日期
		车库					
人民广场	上海滩新昌城	新昌路477弄14号地下1层车位	其它	30.3	400,000.00	380,952.00	2019/3/17

经分析，案例车位市场状况、区位状况、实物状况与评估对象车位相类似，故采用算数平均值求取车位市场价值,上述4个案例的算数平均值为352,380.75元（不含税），评估值取整为350,000.00元/个（不含税）。

综上，通过市场法评估，委估房地产（含车位）评估值=4,854,124.26+350,000.00=5,204,124.26元（不含税）。

③固定资产

固定资产账面净值30.74万元，评估净值为105.19万元,增值74.45万元，本次评估增值原因系固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，本次评估参考基准日上海市2019年5月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

④无形资产

无形资产账面净值0.00万元，评估净值为1.23万元，增值1.23万元，主要系本次将账面未反映的域名列入评估范围，致使评估增值。

2）上海国际合作进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,056.51	1,057.05	0.54	0.05
非流动资产	56.74	64.69	7.95	14.01
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	56.74	58.89	2.15	3.79
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额		5.81	5.81	
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	1,113.25	1,121.74	8.49	0.76
流动负债	621.16	621.16		
非流动负债				
负债总计	621.16	621.16		
净资产	492.09	500.58	8.49	1.73

① 流动资产

流动资产账面值1,056.51万元，评估净值为1,057.05万元，增值0.54万元，主要系由于本次对银行存款的外币金额按照基准日汇率进行评估，基准日汇率与企业记账汇率存在差异，故较账面值有增值。

②固定资产

固定资产账面净值56.74万元，评估净值为58.89万元，增值2.15万元，本次评估增值原因系固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，导致了设备的评估增值。

③无形资产

无形资产账面净值0.00万元，评估净值为5.81万元，增值5.81万元，主要系由于：本次将账面未反映的境外注册商标列入评估范围进行评估，因此导致了评估增值。

3）上海久茂对外贸易有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	293.20	10.17	-283.03	-96.53
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产				
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	293.20	10.17	-283.03	-96.53
流动负债	7,314.26	7,314.26		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	7,314.26	7,314.26		
净资产	-7,021.06	-7,304.09	-283.03	-4.03

① 流动资产

流动资产账面值293.20万元，评估净值为10.17万元，减值283.03万元，减值原因系将久茂公司待抵扣进项税评估为零所致。由于待抵扣进项税额无有效期且久茂公司近期无关闭计划，账面值未计提减值。久茂公司最近两年无业务发生，评估师基于谨慎性原则，认为久茂公司未来年度发生业务收入的可能性较小，待抵扣进项税抵扣的可能性较小，故评估将其评估为零。4）上海商都贸易有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	10,605.21	10,614.83	9.62	0.09
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	26.55	79.62	53.07	199.89
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额		0.35	0.35	
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	45.52	45.52		
资产总计	10,677.28	10,740.32	63.04	0.59
流动负债	6,115.67	6,112.11	-3.56	-0.06
非流动负债		0.89	0.89	
其中：递延所得税负债				
负债总计	6,115.67	6,113.00	-2.67	-0.04
净资产	4,561.61	4,627.32	65.71	1.44

①流动资产

流动资产账面值10,605.21万元，评估值10,614.83万元，增值9.62万元。增值主要原因系本次对发出商品根据不含税出厂价扣减相应的税费及利润折减率后评估。

②固定资产

固定资产账面值26.55万元，评估值79.62万元，增值53.07万元。本次评估增值原因系固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，本次评估参考基准日上海市2019年5月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

③无形资产

无形资产账面值0.00元，评估值0.35万元，增值0.35万元。主要原因为本次评估将企业账面未反映的域名纳入评估范围，致使评估增值。

④流动负债

流动负债账面值6,115.67万元，评估值6,112.11元，减值3.56万元。主要原因系本次将其他应付款中无需支付的外经贸专项发展基金评估为零所致。

⑤非流动负债

非流动负债账面值0.00万元，评估值0.89万元，增值0.89万元。增值原因系本次对递延所得税负债重新计算所致。

5）上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司

上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司账面值 840,180.33 元，评估值750,292.58元，减值89,887.75元，减值率10.70%。

评估机构本次根据被评估单位提供的历年财务报表，按照被投资单位基准日会计报表列示的净资产经进行专项分析。上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司成立于2018年1月，主要经营邮轮船供服务及报关业务。根据管理层提供的报表分析，在评估过程中可能产生增减值的科目为固定资产、在建工程及账外无形资产。

固定资产账面值 47,256.49 元，账面净值率较高且基本为电子设备，涉及金额不大；在建工程金额账面值 14,384,840.74 元，主要为分拣系统及办公楼施工工程，均于2018年开始投入建设，建设周期较短，不会产生大额评估增减值。此外，作为运输服务公司也没有账面未反映的无形资产。

综上，上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司不会因为固定资产、在建工程及无形资产的评估导致其整体评估值发生较大变化。故本次按上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司基准日的账面净资产确定其整体评估值。

上海馨翔国际邮轮物流运营管理有限公司 3.00%的股权评估值=25,009,752.80×3.00%= 750,292.58元

2、荣恒公司

（1）控股及参股公司的历史业绩

1）济宁荣恒服装有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	2,460.39	2,294.80	1,987.59	1,702.91
负债总额	1,452.15	1,361.87	1,141.18	852.44
所有者权益	1,008.24	932.93	846.41	850.47
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	8,072.49	5,001.92	10,432.01	6,222.69
利润总额	161.84	86.53	-4.06	-149.53
净利润	161.84	86.53	-4.06	-149.53

2）Orient Allure Lingerie Ltd.

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	13,862.39	6,620.70	6,275.47	6,974.38
负债总额	11,667.71	4,273.97	4,244.79	5,103.75
所有者权益	2,194.68	2,346.73	2,030.68	1,870.63
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	17,289.53	5,695.79	12,093.60	10,842.00
利润总额	571.64	266.84	287.17	144.47
净利润	445.43	230.20	182.78	62.56

（2）未来发展态势

荣恒公司未来业务发展及盈利能力分析详见本报告书“第十二章 管理层讨论与分析”之“三、拟注入资产行业地位及竞争优势”及“（二）标的资产行业地位及竞争优势”之“2、荣恒公司”。

济宁荣恒服装有限公司为内衣生产的小订单中心，Orient Allure Lingerie Ltd.为内衣生产的大订单中心，与位于上海的内衣研发中心形成集设计、贸易、制造、销售为一体的内衣供应链体系，保证了荣恒公司内衣产品在国际市场中的竞争力。未来，荣恒公司及其下属子公司有意与其他多项品牌合作，实现时尚产业的跨界合作。

（3）增减值的合理性分析

1）济宁荣恒服装有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,998.51	2,052.71	54.20	2.71
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	251.24	262.18	10.94	4.35
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	10.86	11.00	0.14	1.29
长期待摊费用	34.19	34.19		
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	2,294.80	2,360.08	65.28	2.84
流动负债	1,361.86	1,361.86		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	1,361.86	1,361.86		
净资产	932.94	998.22	65.29	7.00

①流动资产

流动资产账面值 1,998.51 万元，评估净值为 2,052.71 万元，增值 54.20 万元，主要增值原为本次对存货-产成品（库存商品）根据企业提供不含税售价，结合产品的销售费用、营业利润情况，按照正常产成品进行评估，致使评估增值。

②固定资产

固定资产账面净值 251.24 万元，评估净值为 262.18 万元，增值 10.94 万元。

A.构筑物：由于被评估单位取得委估房屋建筑物时间较早，被评估单位的房屋建筑物造价上涨所致。

B.设备类：本次评估增值原因系固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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。

③无形资产

无形资产账面净值10.86万元，评估净值为11.00万元，增值0.14万元。主要系评估人员向各外购软件的软件供应商询价取得的近期市场价格确定评估值，致使评估增值。

2）Orient Allure Lingerie Ltd.

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	5,823.43	5,851.17	27.74	0.48
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	413.48	-73.62	-487.10	-117.80
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	383.78	579.09	195.31	50.89
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	6,620.70	6,356.64	-264.05	-3.99
流动负债	4,273.97	4,273.97		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	4,273.97	4,273.97		
净资产	2,346.73	2,082.67	-264.06	-11.25

①流动资产

流动资产账面值5,823.43万元，评估值为5,851.17万元，增值27.74万

元。主要原因为对存货库存商品（产成品）根据企业提供不含税售价，结合产品的销售费用、营业利润情况,按照正常产成品进行评估，致使评估增值。

②长期股权投资

长期股权投资账面值413.48万元，评估值-73.62万元，减值487.10万元。主要原因为本次对长期股权投资单位采用资产基础法打开评估，结合长期股权投资的评估结论并根据股权比例分割确定评估值，致使长期股权投资减值。Orient Allure Lingerie Ltd.长期股权投资为控股子公司，前期累计亏损已计入合并报表。

Orient Allure Lingerie Ltd.下设1家长期股权投资单位，基本信息如下：

单位：元

被投资单位名称	持股比例%	账面价值	评估值
Orient Allure Knitwear Ltd.	99.00	4,134,845.00	-736,233.91

Orient Allure Knitwear Ltd.评估具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	4,069.19	4,154.62	85.43	2.10
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	4,117.86	4,279.26	161.40	3.92
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	1.51	2.32	0.81	53.64
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	8,188.56	8,436.20	247.64	3.02

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动负债	8,510.57	8,510.57		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	8,510.57	8,510.57		
净资产	-322.01	-74.37	247.64	76.90

Orient Allure Knitwear Ltd.主要评估增减值科目分析如下：

A.流动资产

流动资产账面值4,069.19万元，评估值为4,154.62万元，增值85.43万元。

主要原因系对存货自制半成品（在产品）、库存商品（产成品）根据企业提供不含税售价扣减产品的销售费用、营业利润进行评估，致使评估增值。

B.固定资产

固定资产账面净值4,117.86万元,评估净值为4,279.26万元,增值161.40万元，主要为基准日美贸易冲突升级，评估基准日时人民币大幅度贬值，评估人员向孟加拉各设备供应商询价取得近期市场孟加拉货币塔卡金额价值，根据评估基准日汇率折算成人民币，导致了设备的评估增值。

C.无形资产

无形资产账面净值1.51万元，评估净值为2.32万元，增值0.81万元，主要系近期中美贸易冲突升级，评估基准日时人民币大幅度贬值，评估人员向孟加拉各外购软件的软件供应商询价取得近期市场孟加拉货币塔卡金额价值，根据评估基准日汇率折算成人民币确定评估值，致使评估增值。

③固定资产

固定资产账面净值383.78万元，评估净值为579.09万元，增值195.31万元，本次评估增值原因系固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，致使评估增值。

3、新联纺公司

（1）控股及参股公司的历史业绩

1）上海新联纺浦东进出口有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	4,231.31	3,587.66	3,489.28	3,330.05
负债总额	2,340.14	1,706.61	1,046.45	540.78
所有者权益	1,891.18	1,881.05	2,442.82	2,789.26
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	10,909.74	6,282.07	17,955.74	15,777.63
利润总额	297.68	284.12	566.84	839.25
净利润	223.03	212.90	424.96	629.29

2）固杰有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	3,053.05	1,766.11	1,325.06	1,168.34
负债总额	2,417.21	1,182.57	749.65	631.58
所有者权益	635.84	583.54	575.41	536.75
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	14,692.33	6,951.34	13,833.98	8,958.32
利润总额	42.13	6.21	9.22	11.89
净利润	42.13	6.21	9.22	8.69

3）上海新联纺国际物流有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	853.71	806.58	825.54	784.11
负债总额	191.80	258.03	280.69	271.04
所有者权益	661.91	548.54	544.85	513.07
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	500.08	336.35	999.00	1,493.81
利润总额	123.57	4.10	36.16	18.26
净利润	117.06	3.69	31.78	16.24

4）上海和奕实业有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	883.17	882.97	883.17	987.34
负债总额	3.51	2.40	2.50	82.35
所有者权益	879.66	880.57	880.67	904.99
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	29.08	17.10	464.46	1,199.73
利润总额	0.04	0.02	0.66	42.98
净利润	-1.01	-0.10	0.36	31.65

5）上海新联纺贸易有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	10,020.74	7,265.18	18,794.36	13,174.43
负债总额	8,684.87	6,092.41	17,637.41	12,114.79
所有者权益	1,335.87	1,172.77	1,156.95	1,059.64
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	34,845.83	15,090.28	54,298.72	53,081.44
利润总额	152.85	15.03	99.24	133.58
净利润	114.34	11.13	82.39	102.40

6）上海新垠贸易发展有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	2,815.06	2,948.46	2,945.98	4,355.45
负债总额	2,117.36	2,117.41	2,115.97	3,304.69
所有者权益	697.69	831.05	830.01	1,050.77
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	0.37	0.37	182.87	8,775.93
利润总额	-120.56	1.16	30.83	219.16
净利润	-132.32	1.04	7.29	155.40

7）上海化学纤维（集团）进出口有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	2,494.34	2,725.46	2,559.05	3,001.45
负债总额	1,199.84	1,378.38	1,194.79	1,725.76
所有者权益	1,294.50	1,347.08	1,364.27	1,275.69

项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,132.31	2,236.11	5,333.08	8,402.10
利润总额	56.04	126.03	118.17	83.63
净利润	41.94	94.52	88.57	62.59

8）上海新联纺诚晔贸易有限公司

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	181.68	188.58	250.96	238.35
负债总额	25.21	18.44	93.43	83.74
所有者权益	156.47	170.14	157.53	154.60
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	99.72	56.81	187.97	385.37
利润总额	17.73	13.28	22.10	20.94
净利润	16.84	12.61	19.89	18.84

9）新联纺株式会社

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	4,030.96	3,487.21	3,458.24	3,410.68
负债总额	3,433.49	2,931.41	2,942.82	2,894.25
所有者权益	597.46	555.80	515.42	516.43
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	5,308.75	2,865.44	7,304.40	6,213.71
利润总额	48.25	30.33	-31.50	-18.23
净利润	48.25	30.33	-35.62	-37.69

10）新天地（缅甸）服装有限公司

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	133.85	124.98	89.26	158.12
负债总额	32.42	36.77	28.16	47.35
所有者权益	101.43	88.21	61.10	110.77
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	369.94	195.64	362.47	142.13
利润总额	41.27	29.09	-49.33	-94.79
净利润	41.27	29.09	-49.33	-94.79

11）上海汉盛进出口有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	938.07	935.24	935.77	1,070.13
负债总额	0.14	-	0.54	139.64
所有者权益	937.92	935.24	935.24	930.49
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	-	-	-	-
利润总额	2.82	-	0.54	0.50
净利润	2.68	-	0.47	0.45

12）上海汉森环宇进出口有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	53,569.88	52,876.62	51,960.00	52,217.26
负债总额	46,528.98	46,029.69	44,664.38	44,917.11
所有者权益	7,040.90	6,846.93	7,295.61	7,300.16
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	143,035.10	58,603.62	182,785.15	176,318.87
利润总额	291.51	31.20	614.35	908.40
净利润	215.76	21.80	457.26	681.08

13）山东新联纺进出口有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	13,440.58	15,359.99	22,456.50	11,308.08
负债总额	11,247.84	13,126.12	20,249.82	9,224.10
所有者权益	2,192.74	2,233.87	2,206.68	2,083.98
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	36,887.77	21,191.79	69,509.04	22,168.92
利润总额	149.64	203.30	189.18	113.06
净利润	110.35	151.48	122.69	83.98

（2）未来发展态势

新联纺公司未来业务发展及盈利能力分析详见本报告书“第十二章 管理层讨论与分析”之“三、拟注入资产行业地位及竞争优势”及“（二）标的资产行业地位及竞争优势”之“3、新联纺公司”。

子公司上海新联纺浦东进出口有限公司、上海化学纤维（集团）进出口有限公司、上海汉森环宇进出口有限公司、山东新联纺进出口有限公司、上海新联纺诚晔贸易有限公司均与母公司业务模式相近，主要从事进出口业务。新联纺株式会社的贸易业务主要面向日本市场，新天地（缅甸）服装有限公司主要从事服装加工，香港固杰有限公司主要从事转口贸易，上海新联纺贸易有限公司主要从事内销业务，上海新联纺国际物流有限公司主要从事物流运输业务，其业务发展态势与新联纺公司整体层面业务发展态势相匹配。

子公司上海和奕实业有限公司、上海新垠贸易发展有限公司、上海汉盛进出口有限公司历史年度经营亏损或者微利，预计未来年度发生业务的可能性较小。

（3）增减值的合理性分析

1）上海新联纺浦东进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,389.82	3,389.82		
非流动资产	197.84	229.75	31.91	16.13
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	17.71	49.62	31.91	180.18
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				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	180.13	180.13		
其他非流动资产				
资产合计	3,587.66	3,619.57	31.91	0.89
流动负债	1,706.61	1,706.61		
非流动负债				
负债合计	1,706.61	1,706.61		
股东全部权益	1,881.05	1,912.96	31.91	1.70

①固定资产

固定资产账面净值 17.71 万元，评估净值为 49.62 万元，增值 31.91 万元。

本次评估增值原因系固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，二者有差异。此外，由于上海地区对车辆牌照实行拍卖取得，本次评估参考基准日上海市 2019 年 5 月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

2）固杰有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,765.76	1,765.76		
非流动资产	0.35	0.32	-0.03	-8.57
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	0.35	0.32	-0.03	-8.57
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				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	1,766.11	1,766.08	-0.03	
流动负债	1,182.57	1,182.57		
非流动负债				
负债合计	1,182.57	1,182.57		
股东全部权益	583.54	583.51	-0.03	-0.01

①固定资产

固定资产账面净值0.35万元，评估净值为0.32万元，减值0.03万元，主要原因为近年来部分设备市场价格略有下降所致。

3）上海新联纺国际物流有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	635.42	635.45	0.03	
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	123.53	161.39	37.86	30.65
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	47.52	48.00	0.48	1.01
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	0.10	0.10		
资产总计	806.57	844.94	38.37	4.76
流动负债	258.03	258.03		
非流动负债				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
其中：递延所得税负债				
负债总计	258.03	258.03		
净资产	548.54	586.91	38.37	6.99

①流动资产

流动资产账面值635.42万元，评估值为635.45万元，增值0.03万元。增值的主要原因为本次评估对企业银行存款中外币账户金额按照基准日银行存款汇率重新折算所致。

②固定资产

固定资产账面净值123.53万元，评估净值为161.39万元，增值37.86万元，系设备类评估增值造成。本次评估增值原因为固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，致使评估增值。

③无形资产

无形资产账面净值47.52万元，评估净值为48.00万元，增值0.48万元，主要原因系本次评估按照市场价格对软件重新进行评估所致。

4）上海和奕实业有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	866.67	866.67		
非流动资产	16.30	31.93	15.63	95.89
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	16.30	31.32	15.02	92.15
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				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
额				
油气资产净额				
无形资产净额		0.61	0.61	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	882.97	898.60	15.63	1.77
流动负债	2.40	2.40		
非流动负债				
负债合计	2.40	2.40		
股东全部权益	880.57	896.20	15.63	1.77

①固定资产

固定资产账面净值16.30万元，评估净值为31.32万元，增值15.02万元。本次评估增值原因为固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，本次评估参考基准日上海市2019年5月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

②无形资产-其他无形资产

无形资产账面价值0.00万元，评估值为0.61万元，增值0.61万元。主要原因为本次评估将企业账面未反映的商标纳入评估范围，致使评估增值。

5）上海新联纺贸易有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	6,249.24	6,249.24		
非流动资产	1,015.94	1,014.86	-1.08	-0.11
可供出售金融资产净额	1,004.72	1,004.72		
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产净额				
固定资产净额	1.12	0.04	-1.08	-96.43
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	10.10	10.10		
其他非流动资产				
资产合计	7,265.18	7,264.10	-1.08	-0.01
流动负债	5,849.63	5,849.63		
非流动负债	242.78	242.78		
负债合计	6,092.41	6,092.41		
股东全部权益	1,172.77	1,171.69	-1.08	-0.09

①固定资产

固定资产账面净值1.12万元，评估净值为0.04万元，减值1.08万元，主要原因为企业电子设备盘亏所致。

6）上海新垠贸易发展有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,941.23	2,945.56	4.33	0.15
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	7.23	18.56	11.33	156.71
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	2,948.46	2,964.12	15.66	0.53
流动负债	2,117.41	2,117.41		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	2,117.41	2,117.41		
净资产	831.05	846.71	15.66	1.88

①流动资产

流动资产账面值2,941.23万元，评估值为2,945.56万元，增值4.33万元。主要原因为本次评估对企业银行存款中外币账户金额按照基准日银行存款汇率重新折算所致。

②固定资产

固定资产账面净值7.23万元，评估净值为18.56万元，增值11.33万元，本次评估增值原因为固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，本次评估参考基准日上海市2019年5月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

7）上海化学纤维（集团）进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,723.37	2,723.37		
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	1.03	0.56	-0.47	-45.63
工程物资				
在建工程				
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				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	1.06	1.06		
资产总计	2,725.46	2,724.99	-0.47	-0.02
流动负债	1,378.38	1,378.38		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	1,378.38	1,378.38		
净资产	1,347.08	1,346.61	-0.47	-0.03

①固定资产

固定资产账面净值1.03万元，评估净值为0.56万元，减值0.47万元，主要原因为企业电子设备盘亏所致。

8）上海新联纺诚晔贸易有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	187.53	187.53		
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	1.05	20.22	19.17	1,825.71
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
递延所得税资产				
资产总计	188.58	207.75	19.17	10.17
流动负债	18.44	18.44		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	18.44	18.44		
净资产	170.14	189.31	19.17	11.27

①固定资产

固定资产账面净值1.05万元，评估净值为20.22万元，增值19.17万元，本次评估增值原因系固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，本次评估参考基准日上海市2019年5月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

9）新联纺株式会社

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,487.21	3,487.24	0.03	
非流动资产				
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额				
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
其他非流动资产				
资产合计	3,487.21	3,487.24	0.03	
流动负债	2,620.56	2,620.56		
非流动负债	310.85	310.85		
负债合计	2,931.41	2,931.41		
股东全部权益	555.80	555.83	0.03	0.01

①流动资产

流动资产账面值3,487.21万元，评估值为3,487.24万元，增值0.03万元，增值的主要原因为本次评估对企业银行存款中外币账户金额按照基准日银行存款汇率重新折算所致。

10）新天地（缅甸）服装有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	57.73	57.70	-0.03	-0.05
非流动资产	67.25	72.84	5.59	8.31
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	67.25	72.84	5.59	8.31
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	124.98	130.54	5.56	4.45
流动负债	36.77	36.77		

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
非流动负债				
负债合计	36.77	36.77		
股东全部权益	88.21	93.77	5.56	6.30

①流动资产

流动资产账面值57.73万元，评估价值57.70万元，减值0.03万元，主要原因系本次评估对于外币现金和银行存款中的外币账户在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率重新折算所致。

②固定资产

固定资产账面净值67.25万元，评估净值为72.84万元，增值5.59万元，本次评估增值原因为固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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。

11）上海汉盛进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	935.24	935.82	0.58	0.06
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产				
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	935.24	935.82	0.58	0.06
流动负债				
非流动负债				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
其中：递延所得税负债				
负债总计				
净资产	935.24	935.82	0.58	0.06

①流动资产

流动资产账面值935.24万元，评估值为935.82万元，增值0.58万元。主要原因为本次评估对企业银行存款中外币账户金额按照基准日银行存款汇率重新折算所致。

12）上海汉森环宇进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	51,500.94	51,515.28	14.34	0.03
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产	1,218.87	1,739.48	520.61	42.71
固定资产	2.36	4.04	1.69	71.61
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额		2.90	2.90	
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	154.45	154.45		
资产总计	52,876.62	53,416.15	539.53	1.02
流动负债	46,029.69	46,029.69		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	46,029.69	46,029.69		
净资产	6,846.93	7,386.46	539.53	7.88

①流动资产

流动资产账面值51,500.94万元，评估值为51,515.28万元，增值14.34

万元。主要原因为本次评估将账面无实物的存货差异评估为零，导致评估增值。

②投资性房地产

投资性房地产账面净值 1,218.87 万元，评估净值为 1,739.48 万元，增值 520.61 万元。主要原因为近年来房屋建筑物价格上涨所致。

上海汉森环宇进出口有限公司汉森环宇投资性房地产具体信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	评估结论对应的方法
1	沪房地松字（2013）第 037345 号	松江区泗泾镇横港路 18 弄 25 号 1-2 层	商业	商业楼	市场法
2	沪房地普字（2014）第 021069 号	中山北路 1958 号 1901 室	办公	办公楼	市场法
3	沪房地普字（2014）第 022390 号	中山北路 1958 号 1904 室	办公	办公楼	市场法
4	沪房地普字（2014）第 022385 号	中山北路 1958 号 1906 室	办公	办公楼	市场法
5	沪房地普字（2014）第 022389 号	中山北路 1958 号 1907 室	办公	办公楼	市场法
6	沪房地普字（2014）第 022391 号	中山北路 1958 号 1908 室	办公	办公楼	市场法
7	沪房地普字（2015）第 026031 号	中山北路 1958 号 1910 室	办公	办公楼	市场法
8	沪房地普字（2015）第 026036 号	中山北路 1958 号 1911 室	办公	办公楼	市场法
9	沪房地普字（2015）第 026034 号	中山北路 1958 号 1912 室	办公	办公楼	市场法

本次对上述房产均采用市场法评估并以市场法评估结论作为主结论。以上表中序号 2 为例，对市场法评估情况进行介绍：

A.委估对象简介

委评对象具体坐落于中山北路1958号1901室（华源世界广场），房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于上海市普陀区，周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层高区。

实物状况：房屋面积79.48平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为普通装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：企业自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

B.搜集和选取可比交易案例

该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委评对象的各项特点分析选取可比案例如下（为不含税价格）：

项目	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	华源世界广场	华源世界广场	华源世界广场
房地产单价（元/平方米	20,476.00（不含税）	23,810.00（不含税）	21,905.00（不含税）
房地产用途	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2019年6月	2019年6月	2019年5月

比较案例一，具体坐落于华源世界广场，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于上海市普陀区，周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层高区。

实物状况：房屋建筑面积98平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

比较案例二，具体坐落于华源世界广场，房地产用途为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于上海市普陀区，周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层高区。

实物状况：房屋建筑面积50.52平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

比较案例三，具体坐落于华源世界广场，房地产用途为办公楼，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况：位于上海市普陀区，周边区域聚集度一般，周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，楼层中区。

实物状况：房屋建筑面积 100 平方米，结构为钢混结构、设施设备一般，室内为精装修，维护及保养情况一般，层高约3米。

权益状况：自有产权，物业采用专业管理，无其他特殊事项。

C.对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较实例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	委评对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	中山北路1958号1901室（华源世界广场）	华源世界广场	华源世界广场	华源世界广场
房地产单价（元/	待估	20,476	23,810	21,905

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
平方米）					
房地产用途		办公楼	办公楼	办公楼	办公楼
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	103	103	103
市场状况		2019 年 5 月	2019 年 6 月	2019 年 6 月	2019 年 5 月
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	位于上海市普陀区，周边区域聚集度一般	位于上海市普陀区，周边区域聚集度一般	位于上海市普陀区，周边区域聚集度一般	位于上海市普陀区，周边区域聚集度一般
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好	周边有轨道交通，有多条公交经过，整体交通便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境景观一般、标准	环境景观一般、标准	环境景观一般、标准	环境景观一般、标准
	打分系数	100	100	100	100
	楼层	高区	高区	高区	中区
	打分系数	100	100	100	97
实物状况	建筑规模	面积 79.48 平方米，面积较小	建筑面积 98 平方米，面积较小	建筑面积 50.52 平方米，面积较小	建筑面积 100 平方米，面积较小
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般	钢混结构、设施设备一般
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	室内为普通装修	室内为精装修	室内为精装修	室内为精装修
	打分系数	100	103	103	103
	维修	维护及保养情	维护及保养情况	维护及保养情况	维护及保养情

比较因素		委评对象	实例一	实例二	实例三
	保养情况	况一般	一般	一般	况一般
	打分系数	100	100	100	100
	临街情况	临街情况一般	临街情况一般	临街情况一般	临街情况一般
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	层高布局	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自有产权，标准	自有产权，标准	自有产权，标准	自有产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	专业管理、标准	专业管理、标准	专业管理、标准	专业管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项	无其他特殊事项
	打分系数	100	100	100	100

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		华源世界广场			华源世界广场			华源世界广场		
交易价格		20,476			23,810			21,905		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	97
	建筑规模	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结	100	/	100	100	/	100	100	/	100

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		华源世界广场			华源世界广场			华源世界广场		
	构									
	装饰装修	100	/	103	100	/	103	100	/	103
	维修保养情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		19,300			22,400			21,300		
评估单价		21,000								

通过市场法评估,委估房地产地上建筑面积评估单价(不含税)为 21,000.00 元/平方米，契税税率为 3%，则评估值＝79.48×21,000.00×（1+3%）＝1,719,152.40 元（不含税)。

13）山东新联纺进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	15,248.48	15,248.48		
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	33.05	31.47	-1.58	-4.78
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额		0.33	0.33	

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期待摊费用	51.41	51.41		
其他非流动资产				
递延所得税资产	27.05	27.05		
资产总计	15,359.99	15,358.74	-1.25	-0.01
流动负债	13,126.12	13,126.12		
非流动负债				
负债总计	13,126.12	13,126.12		
净资产	2,233.87	2,232.62	-1.25	-0.06

①固定资产

固定资产账面净值33.05万元，评估净值为31.47万元，减值1.58万元，系设备类评估减值造成。主要原因系被评估单位的设备主要为电子设备，其市场价格变动较快，价格略有下降，致使评估减值。

4、装饰公司

（1）控股及参股公司的历史业绩

1）上海飞船进出口有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	40,553.31	27,257.54	22,304.66	32,622.95
负债总额	39,045.80	25,857.86	20,924.22	31,296.49
所有者权益	1,507.51	1,399.68	1,380.44	1,326.46
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	92,506.90	45,253.69	122,230.59	107,504.40
利润总额	174.00	28.73	98.33	94.40
净利润	127.07	19.24	53.98	64.14

2）上海纺织进出口有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	9,582.96	6,332.68	7,148.93	6,825.71
负债总额	4,674.97	1,517.15	2,271.40	2,304.45
所有者权益	4,908.00	4,815.53	4,877.53	4,521.26
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	6,610.76	3,072.38	7,448.39	6,540.18
利润总额	44.22	-62.00	378.22	116.69

净利润	30.46	-62.00	356.27	116.69

3）上海纺织集团（兰溪）进出口有限公司

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2019 年 5 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	14,547.38	20,793.07	11,821.36	5,926.33
负债总额	14,415.27	20,639.19	11,703.35	5,826.59
所有者权益	132.11	153.89	118.01	99.74
项目	2019 年 1-9 月	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	22,371.48	14,352.22	44,458.46	0.00
利润总额	18.80	47.84	24.60	-0.26
净利润	14.10	35.88	18.27	-0.26

（2）未来发展态势分析

装饰公司未来业务发展及盈利能力分析详见本报告书“第十二章 管理层讨论与分析”之“三、拟注入资产行业地位及竞争优势”及“（二）标的资产行业地位及竞争优势”之“4、装饰公司”。

子公司上海纺织进出口有限公司主要从事毛衫贸易业务，其业务发展态势与装饰公司整体发展态势相匹配。

子公司上海飞船进出口有限公司主要从事阻燃工装业务，公司积极推动功能性服装核心产品的培育和市场拓展。公司有较为完备的阻燃工装加工生产的能力，积累了大量的经验，聚集了大量的专业人才，拥有产品优势、价格优势等，阻燃工装的内贸业务也将作为公司新的增长点。同时公司将继续推进阻燃工装的外贸业务，公司阻燃工装业务90%的出口地区为欧洲，受中美贸易战的影响较小，且公司拥有欧盟多项专业资质认证，在行业内有一定的产品优势，公司将积极参与欧洲企业的招标工作，进一步拓展欧洲市场。

参股子公司上海纺织集团（兰溪）进出口有限公司主要从事货物进出口业务、服装服饰、纺织品及原辅料、针纺织品销售业务，其未来发展态势与装饰公司整体发展态势匹配。

（3）增减值的合理性分析

1）上海飞船进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	27,083.03	27,083.03		
非流动资产	174.52	215.11	40.59	23.26
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	8.46	47.03	38.57	455.91
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		2.02	2.02	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	166.05	166.05		
其他非流动资产				
资产合计	27,257.55	27,298.14	40.59	0.15
流动负债	25,801.02	25,801.02		
非流动负债	56.85	56.85		
负债合计	25,857.87	25,857.87		
股东全部权益	1,399.68	1,440.27	40.59	2.90

①固定资产

固定资产账面净值8.46万元，评估净值为47.03万元，增值38.57万元。本次评估增值原因系固定资产账面净值系依据会计政策计提折旧，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，本次评估参考基准日上海市2019年5月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

②无形资产

无形资产账面净值0.00万元，评估净值为2.02万元，增值2.02万元。主

要原因为本次评估将企业账面未反映的商标纳入评估范围，致使评估增值。

2）上海纺织进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	6,332.44	6,332.44		
非流动资产	0.24	0.28	0.04	16.67
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	0.24	0.28	0.04	16.67
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	6,332.68	6,332.72	0.04	
流动负债	1,517.15	1,517.15		
非流动负债				
负债合计	1,517.15	1,517.15		
股东全部权益	4,815.53	4,815.57	0.04	

①固定资产

固定资产账面净值0.24万元，评估净值为0.28万元，增值0.04万元。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，致使设备评估增值。

3）上海纺织集团（兰溪）进出口有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	20,793.07	20,793.07	-	-
非流动资产				
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额				
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	20,793.07	20,793.07	-	-
流动负债	20,639.19	20,639.19	-	-
非流动负债				
负债合计				
股东全部权益	153.89	153.89	-	-

上海纺织集团（兰溪）进出口有限公司各科目无评估增减值变动。

5、国际物流公司

（1）控股及参股公司的历史业绩

1）上海纺集仓储有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	12,190.03	12,088.43	12,055.94	12,017.67
负债总额	89.83	58.49	73.22	69.70
所有者权益	12,100.20	12,029.94	11,982.72	11,947.97
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	615.64	338.74	812.30	901.89
利润总额	155.07	61.36	47.02	12,144.17

净利润	117.47	47.22	34.75	12,142.50

2）上海纺集报关有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	548.17	521.82	540.26	518.20
负债总额	37.45	11.73	43.60	22.83
所有者权益	510.72	510.09	496.66	495.37
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	767.20	432.83	1,020.65	392.55
利润总额	14.82	14.14	1.54	0.03
净利润	14.06	13.43	1.30	0.02

3）上海坊集供应链管理有限公司

单位：万元

项目	2019年9月30日	2019年5月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	1,042.36	1,187.17	1,053.79	1,014.58
负债总额	10.36	161.38	27.63	9.63
所有者权益	1,032.00	1,025.79	1,026.16	1,004.95
项目	2019年1-9月	2019年1-5月	2018年度	2017年度
营业收入	3,596.82	2,755.01	3,924.78	986.32
利润总额	8.18	-0.37	28.64	3.61
净利润	5.84	-0.36	21.21	2.71

（2）未来发展态势

国际物流公司未来业务发展及盈利能力分析详见本报告书“第十二章 管理层讨论与分析”之“三、拟注入资产行业地位及竞争优势”及“（二）标的资产行业地位及竞争优势”之“5、国际物流公司”。

国际物流公司下属子公司未来发展态势方面，为更好地落实集团规划定位，实施和落实好国际物流“一核、五品、百点”的战略规划，子公司将建立合理的网络布局和完善物流基地的建设，达到业务优化、转型发展的目标。通过建设仓储物流基地，将为物流控股公司实现业务发展目标提供重要支撑。

在经营方式上，子公司将做到“巩固一块、发展一块”，主动调整结构，以可控资源为主导，深物流细分领域，促进公司转型发展。进一步利用保税仓

库优势，持续配合做好皮草业务物流供应链服务；进口跨境商品业务方面，将抓住“进博会”机遇，依托公司现有供应链体系为支撑拓新品，实现“线上线下”联动，积极做到在稳健的基础上提高规模和效益。以“选好物、优化流、建强链”，不断拓展以“仓储+”为主的物流供应链一体化业务，培育成为公司新的盈利增长点，确保可持续发展；着力优化仓储产品结构、优化优质客户结构、优化内外市场结构和优化公司经营方式。

（3）增减值的合理性分析

1）上海纺集仓储有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,064.32	4,064.32		
非流动资产	8,024.11	18,487.53	10,463.42	130.40
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额	7,926.83	18,486.00	10,559.17	133.21
固定资产净额	0.51	0.26	-0.25	-49.02
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	95.50		-95.50	-100.00
递延所得税资产	1.27	1.27		
其他非流动资产				
资产总计	12,088.43	22,551.85	10,463.42	86.56
流动负债	58.49	58.49		
非流动负债				
负债总计	58.49	58.49		
净资产（所有者权益）	12,029.94	22,493.36	10,463.42	86.98

①投资性房地产

投资性房地产账面值7,926.83万元，评估值18,486.00万元，评估增值10,559.17万元，增值主要原因为：主要原因为近年来房屋建筑物价格上涨所致。国际物流公司未来业务发展及盈利能力分析详见本报告书“第十二章 管理层讨论与分析”之“三、拟注入资产行业地位及竞争优势”及“（二）标的资产行业地位及竞争优势”之“5、国际物流公司”。

②固定资产—电子设备

固定资产—电子设备账面值0.51万元，评估值0.26万元，评估减值0.25万元，减值率49.02%，减值主要原因为：主要原因为近年来部分设备市场价格略有下降所致。

2）上海纺集报关有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	519.27	519.27		
非流动资产	2.55	2.33	-0.22	-8.63
固定资产净额	2.54	2.32	-0.22	-8.66
递延所得税资产	0.01	0.01		
资产总计	521.82	521.60	-0.22	-0.04
流动负债	11.73	11.73		
非流动负债				
负债总计	11.73	11.73		
净资产（所有者权益）	510.09	509.87	-0.22	-0.04

①固定资产

固定资产评估减值0.22万元，减值率8.66%，主要原因为近年来部分设备市场价格略有下降所致。

3）上海坊集供应链管理有限公司

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,184.58	1,184.58		
非流动资产	2.59	2.29	-0.30	-11.58
其中：固定资产净额	2.36	2.06	-0.30	-12.71
递延所得税资产	0.23	0.23		
资产总计	1,187.17	1,186.87	-0.30	-0.03

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	161.38	161.38		
非流动负债				
负债总计	161.38	161.38		
净资产（所有者权益）	1,025.79	1,025.49	-0.30	-0.03

①固定资产

固定资产评估减值0.30万元，减值率12.71%，主要原因为近年来部分设备市场价格略有下降所致。

（八）各标的公司长期股权投资评估选取的方法、重要评估参数以及相关依据

1、长期股权投资评估方法的选取

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。

对于基准日已经吊销营业执照但尚未注销的公司，由于被评评估单位无法提供基准日会计报表，根据与企业管理层访谈，该类投资单位基本无可回收金额且亦无需额外承担相应负债，本次对该类单位评估为零。

2、重要评估参数及相关依据

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，其中主要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、银行存款及其他货币资金。对人民币现金、银行存款及其他货币资金，以核实后账面值为评估值；对外币现金、银行存款及其他货币资金，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）应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

（3）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。

（4）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。

（5）存货

存货包含原材料、委托加工物资、发出商品、库存商品等。具体评估方法如下：

1）在途物资

对在途物资，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。账面单价基本反映了存货的现行市价，故以核实后的账面单价和数量确定评估值。

2）委托加工物资

对委托加工物资，企业委托加工后将直接对外销售，故评估思路与库存商品相同，按照核实后账面值确认评估值。

3）发出商品

现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价。其中因为企业的销售费用在基准日前已经发生，本次评估销售费用率不作为扣除项。

4）库存商品

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。

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）在库周转材料

对于在库周转材料，因为流转较快，且其近期价格波动不大，由于其账面值与目前市场价格基本接近，本次按照账面值确定评估值。

（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

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）投资性房地产

对投资性房地产本次主要采用收益法和市场比较法评估，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。

（8）固定资产-房屋建筑物（构筑物）

通过对被评估单位所涉及的各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析，对自建为主的生产性房屋建筑物、构筑物，主要采用重置成本法评估；对经营性商铺、办公楼以及外购商品房等适合房地合一评估途径，采用收益法或市场比较法评估。

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。

1）重置成本法

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物（构筑物）全新状态的重置全价，扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算评估对象价值的一种资产评估方法。计算公式：

评估值＝重置全价－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或：评估值＝单位面积重置价格×建筑面积×成新率

①重置全价的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、建设工程前期及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A.建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计建设工程前期及其他费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B.建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，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，假定建设资金在工程建设期内均匀投入计算。计算公式如下：

资金成本=（建筑安装工程重置价+建设工程前期前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

②综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2）收益法

收益法主要为调查同一区域、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。

3）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

（9）固定资产-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。对部分市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用二手设备市场价格评估。

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

①重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价＝重置现价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用

＝重置现价×（1＋运杂安装费费率）＋其它合理费用

根据2008年11月10日发布的《中华人民共和国国务院令第538号》、自2009年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

重置全价＝设备现价×（1+运杂、安装费费率）＋其它合理费用－增值税额

A.国产设备重置全价的确定

重置全价＝设备现价×（1+运杂、安装费费率）＋其它合理费用－增值税额

增值税额＝设备现价÷1.13×0.13

根据2019年3月20日财政部 税务总局 海关总署印发《关于深化增值税改革有关事项的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起降低部分行业和货物增值税税率，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%。本次设备重置全价增值税税率取13%。

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅评估资讯网等设备报价资料取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；

电子类设备查询《ZOL产品报价》、《太平洋电脑网》等信息取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

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）×（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：

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×成新率

2）运输车辆设备

①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

②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。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

④关于沪牌额度的确定

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）拟报废的设备

对拟报废的设备按可回收净值评估。

（10）无形资产

其他无形资产为注册商标及域名。

1）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。

2）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。

（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。

（九）设备类固定资产增值情况及其成新率测算分析

结合各标的资产设备、车辆等固定资产的会计折旧年限与实际经济寿命的具体差异及原因，分析成新率测算合理性如下：

1、各标的公司设备评估情况汇总如下

公司名称	账面净额（元）	评估净值（元）	净值增值额（元）	净值增值率
东方国际集团上海市对外贸易有限公司	5,727,660.54	8,503,749.00	2,776,088.46	48.47%
东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司	47,995,238.31	52,363,676.92	4,368,438.61	9.10%
上海新联纺进出口有限公司	4,078,647.80	7,649,612.00	3,570,964.20	87.55%
上海纺织装饰有限公司	5,752,227.75	7,893,173.00	2,140,945.25	37.22%

上海纺织集团国际物流有限公司	13,894,348.80	15,543,186.00	1,648,837.20	11.87%
合计	77,448,123.20	91,953,396.92	14,505,273.72	18.73%

外贸公司设备（含车辆）账面净额5,727,660.54元，评估净值8,503,749.00元，净值增值额2,776,088.46元，净值增值率48.47%；

荣恒公司设备（含车辆）账面净额47,995,238.31元，评估净值52,363,676.92元，净值增值额4,368,438.61元，净值增值率9.10%；

新联纺公司设备（含车辆）账面净额4,078,647.80元，评估净值7,649,612.00元，净值增值额3,570,964.20元，净值增值率87.55%；

纺织装饰公司设备（含车辆）账面净额5,752,227.75元，评估净值7,893,173.00元，净值增值额2,140,945.25元，净值增值率37.22%；

国际物流公司设备（含车辆）账面净额13,894,348.80元，评估净值15,543,186.00元，净值增值额1,648,837.20元，净值增值率11.87%；

本次各标的公司设备评估增值的主要原因为：

①评估采用的经济使用寿命年限大于企业会计折旧年限，部分设备账面净值较低，而由于各标的公司设备的维护情况整体优良，故产生一定评估增值。

②由于上海地区对车辆牌照实行拍卖取得，本次评估参考基准日上海市2019年5月非营业性客车拍卖平均成交价对车辆牌照进行评估，导致了设备的评估增值。

2、本次评估折旧年限与经济使用年限的区别

设备（含车辆）的会计折旧年限是根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》相关规定分类取值，其取值年限受到相关法律法规影响。

实际经济寿命（或称经济使用年限）指固定资产在经济上的可用时间，也就是从费用成本的角度来研究固定资产更新的最佳周期。对于每个设备类资产其实际的经济寿命更能反应设备的可使用年限。例如，一些设备账面上已计提完折旧，但仍在继续使用中，其实际的经济价值不仅仅为其残值。

3、各标的公司使用的折旧年限及经济使用年限对照

项目	会计折旧年限（年）	实际经济寿命（年）
机器设备	4-18	10-20
运输工具	4-10	15
电子及办公设备	3-10	5-10

注：上述设备类资产的实际经济寿命即经济使用年限，取值来源于《资产评估常用参数手册》。

4、本次评估各家标的公司设备成新率测算过程

本次评估采用的经济使用年限大于企业会计折旧年限，因此部分设备账面净值较低，账面净值金额为残值或接近零。各标的公司设备虽使用时间较长，但由于标的公司对该等维护保养较好，定期检修维修，设备整体养护情况优良，本次评估设备所采用的综合成新率原则上不低于15%。

（1）对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定

在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

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%

尚可使用年限=经济使用年限-已使用年限

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、维护保养（包括大修理等）情况、设备的运行状态及故障频率、设备的利用率、设备的环境状况，对于被评估单位拥有的闲置设备，本次对相关设备考虑利用率系数的修正。

（2）对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

尚可使用年限=经济使用年限-已使用年限

（3）对于车辆，参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，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，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶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。

计算公式：

综合成新率＝年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率；

1）年限成新率的确定

计算公式：

年限成新率＝（1-d）n×100%

式中：$d=1-\sqrt[N]{1/N}$ ＝车辆使用首年后的损耗率

1-d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

2）修正系数 K 的确定

K1为车辆原始制造质量；K2为车辆维护保养情况；K3为车况及车辆运行状

态；K4为车辆利用率；K5为车辆停放环境状况。

其中K4“车辆利用率”的确定：

依据车辆的报废行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆报废行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝报废行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

车辆利用率修正系数＝1-（实际行驶里程数-额定行驶里程数）÷报废行驶里程数

综上所述，各标的公司设备增值的主要原因为：①部分设备启用年限较长而折旧年限较短，因此设备账面净值占账面原值的比重较低，而标的公司对该部分设备进行正常维修保养和检修，设备运转正常且维护良好，客观上提高了设备综合成新率，导致部分使用时间较长的设备增值额较大；②本次评估将车辆牌照纳入车辆设备范围内评估，因此评估增值额亦较大。

（十）评估基准日至本报告书签署日拟注入资产发生的重要变化事项

1、外贸公司

外贸公司于 2019 年 9 月 6 日与上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司签订《划拨土地使用权权益补偿合同》，合同约定被评估单位在向政府土地管理部门申请存量房补地价受让上海市娄山关路 85 号东方国际大厦 B 座所在虹桥开发区第 19-2 号部分地块（1,871.18 平方米，最终面积以政府审批为准）的国有土地使用权前，被评估单位须对上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司拥有的该地块划拨土地使用权权益进行货币补偿，自合同签订后 5 个工作日，对外贸易公司向虹桥开发支付保证金 100.00 万元，该笔保证金可作为权益补偿款的一部分，在对外贸易一次性付虹桥开发全部权益补偿价款时进行扣减。自合同签署之日起，60 个工作日内一次性支付该地块全部权益补偿价款共计 7,134.00 万元。

外贸公司于 2019 年 9 月 29 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》，合同约定长宁区规划和自然资源局出让宗地

面积为1,709.92平方米，位于长宁区虹桥街道121街坊2丘，出让办公楼50年，出让宗地国有建设用地出让价款人民币61,130,000.00元，合同签订5个工作日内支付定金12,226,000.00元，余款签订之日起30个工作日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款余额。

本次评估在资产基础法中对上述金额作为预计负债处理，在收益法中分别作为资本性支出及非经营性负债处理。**截至本报告书签署日，外贸公司已支付全部土地出让金及土地补偿款。**

除上述事项外，评估基准日至本报告书签署日，外贸公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

2、荣恒公司

评估基准日至本报告书签署日，荣恒公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

3、新联纺公司

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），新联纺公司于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），新联纺公司于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。

本次评估在资产基础法中对上述金额作为预计负债处理，在收益法中分别作为资本性支出及非经营性负债处理。截至本报告书签署日，新联纺公司已支付全部土地出让金。

除上述事项外，评估基准日至本报告书签署日，新联纺公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

4、装饰公司

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 9 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。**本次评估在资产基础法中对上述金额作为预计负债处理，在收益法中分别作为资本性支出及非经营性负债处理。截至本报告书签署日，装饰公司已支付全部土地出让金。**

除上述事项外，评估基准日至本报告书签署日，装饰公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

5、国际物流公司

评估基准日至本报告书签署日，国际物流公司不存在其他可能对评估或估值结果产生影响的重要变化事项。

（十一）交易定价与评估或估值结果是否存在较大差异

以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司、国际物流公司以及创业品牌公司之交易定价主要依据其评估结果，两者无重大差异。

因此，本次交易定价主要依据标的资产的评估结果，两者无重大差异。

九、独立董事对本次评估的意见

上市公司独立董事对本次交易涉及的评估事项进行核查后认为：

（一）评估机构的独立性分析

上市公司已聘请具有相关证券业务资格的资产评估机构对本次交易的标的资产进行评估，评估机构的选聘程序合法、合规。评估机构及其经办资产评估师与公司及各交易对方不存在关联关系，亦不存在现实或可预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

（二）评估假设选取的合理性

标的资产的相关资产评估报告的评估假设前提符合国家相关法律、法规和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例的要求，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估定价的公允性

本次标的资产的最终交易价格将以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日、经具有相关证券业务资格的资产评估机构出具且经国有资产监督管理部门备案确认的评估报告的评估结果为定价依据，由交易双方协商确定。标的资产的定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

第八章　本次交易合同的主要内容

一、《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及《资产置换并发行股份及支付现金购买资产补充协议》

（一）合同主体及签订时间

2019 年 5 月 17 日，东方创业与东方国际集团签订了《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》；2019 年 10 月 28 日，东方创业与东方国际集团签订了《资产置换并发行股份及支付现金购买资产补充协议》。

（二）交易方式

东方创业拟向东方国际集团置出创业品牌公司 60%股份，接受东方国际集团置入荣恒公司 100%股权、外贸公司 100%股权，并通过非公开发行股份及支付现金方式向东方国际集团支付资产置换交易价格的差额部分。

（三）标的资产定价

双方聘请具有证券、期货相关业务资质的评估机构，以双方协商确定的审计、评估基准日（2019 年 5 月 31 日）对标的资产价值进行评估，标的资产定价以该资产评估机构出具的资产评估报告确认、并经有权国资监管部门备案的评估值为参考依据，经双方协商确定。

根据《创业品牌公司评估报告》，创业品牌公司 60%股份截至评估基准日（即 2019 年 5 月 31 日）的评估值为-43,925,869.92 元，交易价格为 1.00 元；

根据《荣恒公司评估报告》，荣恒公司 100%股权截至评估基准日（即 2019 年 5 月 31 日）的评估值为 122,167,489.11 元，交易价格为 122,167,489.11 元；

根据《外贸公司评估报告》，外贸公司 100%股权截至评估基准日（即 2019 年 5 月 31 日）的评估值为 1,194,913,865.84 元，交易价格为 1,194,913,865.84 元。

本次交易之置入标的资产的交易价格为 1,317,081,354.95 元，本次交易之置出标的资产的交易价格为 1.00 元，二者差额 1,317,081,353.95 元。

（四）交易对价支付方式

1、东方创业拟以发行股份及支付现金方式向东方国际集团支付本次置入标的资产与置出标的置出那交易价格的差额部分，其中以现金方式支付的交易对价为置入标的资产交易价格的 15%，剩余部分以发行股份方式支付。

2、本次交易对价及其支付安排具体如下：

交易主体	交易对价	支付安排
东方国际集团	置入标的资产 （定价 1,317,081,354.95 元）	东方创业本次重大资产重组取得中国证监会核准之日起六十（60）日内完成标的资产过户。
东方创业	置出标的资产 （定价 1.00 元）	东方创业本次重大资产重组取得中国证监会核准之日起六十（60）日内完成标的资产过户。
	现金 197,562,193.75 元	东方创业本次重大资产重组募集配套资金所涉股份发行完成后的三十（30）日内一次性支付。 若东方创业未成功募集配套资金或募集资金不足，则在本次重大资产重组取得中国证监会核准批文有效期内支付。
	股份 98,723,030 股*	东方创业本次重大资产重组取得中国证监会核准之日起六十（60）日内完成股份发行。

**注：原协议签订日至本补充协议签订日期间，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），发行价格及发行数量已做相应调整；未来原协议规定的价格调整机制适用时，股份发行价格及发行数量将做进一步调整，具体按原协议规定执行。*

3、发行股票种类及面值

发行股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

4、发行方式及发行对象

采用向特定对象非公开发行股份的方式发行，发行对象为东方国际集团。

5、发行股票的定价依据、定价基准日和发行价格

本次发行股份的定价基准日为东方创业审议本次重组事项的第七届董事会第十九次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 11.43 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如上市公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，则将对发行价格作相应调整。根据东方创业 2019 年 6 月 19 日公告的《2018 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.34 元/股。

6、发行价格调整方案

本次交易为应对因资本市场波动以及公司所处行业上市公司二级市场表现变化等市场及行业因素造成的公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，拟引入发行价格调整方案如下：

（1）调整对象

东方创业本次发行股份购买资产的股份发行价格。

（2）可调价期间

自东方创业股东大会审议通过本次交易相关事项的决议公告日至中国证监会核准本次交易前。

（3）价格调整方案的生效条件

东方创业董事会、股东大会及上海市国资委审议通过本次价格调整方案。

（4）触发条件

在可调价期间，出现下列情形之一：

1）向下调价触发条件

①上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日

（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 3,078.34 点）跌幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的跌幅达到或超过 10%；

②申万贸易 II 指数（801202.SI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 4,380.32 点）跌幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的跌幅达到或超过 10%。

2）向上调价触发条件

①上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 3,078.34 点）涨幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的涨幅达到或超过 10%；

②申万贸易 II 指数（801202.SI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日（2019 年 4 月 30 日）的收盘点数（即 4,380.32 点）涨幅达到或超过 10%，且东方创业 A 股股票价格在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 10 个交易日较东方创业因本次交易首次停牌日前一交易日的收盘价格（即 13.81 元/股）的涨幅达到或超过 10%。

（5）调价基准日

满足任一调价触发条件后，上市公司董事会决定对股票发行价格进行调整的，调价基准日为该次董事会决议公告日。

（6）发行价格调整

当满足“调价触发条件”的首个交易日出现后，上市公司董事会有权在调价触发条件成就日后 20 交易日内召开董事会对发行价格进行调整，并根据相关国资监管要求履行相关国资审批程序，在兼顾国有资产价格和上市公司权益的基础上实行价格调整。调整后的发行价格应为调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）之一的股票交易均价的 90%。

上市公司董事会决议不对发行价格进行调整的，则上市公司后续将不再对发行价格进行调整（除权除息调整除外）。

（7）发行股份数量调整

本次交易发行股份数量根据调整后的发行价格进行相应调整，即发行的股份数量=以发行股份形式向交易对方支付的交易对价÷调整后的发行价格。从有利于上市公司发展同时有利于国有资产保值增值的角度出发，发行价格调整以后，上市公司将根据相关国资监管要求对本次交易标的资产交易价格进行复核。

在调价基准日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在审议发行价格调整的董事会决议公告日至发行日期间，若上市公司出现派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行股份购买资产的发行价格将按照上交所的相关规则进行相应调整。

7、发行股份数量

发行数量将根据本次资产置换交易价格和股份发行价格确定，计算公式为：发行数量=（本次置换标的资产定价的差额-现金支付金额）/发行价格。发行数量按上述公式的计算结果非整数的，小数部分计一股，相应价值在现金支付部分抵减。最终发行数量须经东方创业股东大会审议通过以及中国证监会的核准。发行价格调整时，发行股份数量相应调整。

（五）特别约定

截至审计、评估基准日，创业品牌公司账面存在对东方创业的应付款 16,300 万元，系历史上自东方创业获得的运营资金支持余额。由于本次交易完成后创业

品牌公司将成为东方国际集团的子公司，为消除上述应收应付关系继续存在导致的控股股东对上市公司的资金占用问题，东方国际集团承诺：将于该标的资产交割后六个月内，向创业品牌公司提供借款供偿还上述欠款，届时尚未届偿付期限的欠款（若有）按提前到期办理，过渡期内创业品牌公司新增的对东方创业的同类债务（若有）亦按上述办理。

（六）限售期

东方国际集团基于本次交易所取得的东方创业的股份在三十六个月内不得转让，自上述股份登记在东方国际集团名下之日起计算。本次交易完成后六个月内如东方创业股票连续二十个交易日的收盘价低于股票发行价格，或者本次交易完成后六个月期末收盘价低于股票发行价格的，东方国际集团所持有该等股份的锁定期自动延长六个月。

本次交易完成后，东方国际集团基于本次交易所取得的东方创业的股份因东方创业送股、转增股本等原因而增加的，东方国际集团因此增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排。锁定期届满后，上述股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上海证交所的规定和规则办理。若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（七）资产及股份交割

交易双方一致同意在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）之日起六十（60）日内，东方创业、东方国际集团应分别将置出标的资产、置入标的资产过户至对方名下，并应协助办理标的公司相关变更登记手续。

交易双方一致同意，东方创业应在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）之日起六十（60）日内，将股份对价部分所涉股票足额登记至东方国际集团名下。

（八）人员安置和债权债务处理

本次交易不涉及标的公司的人员安置问题，标的公司的现有人员，除非相关方另有约定，仍由标的公司继续承担该等人员的全部责任，继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同。

除相关方另有约定外，本次交易不涉及标的公司的债权债务处理，原由标的公司享有或承担的债权债务，本次交易完成后仍由标的公司享有或承担。

（九）损益安排

交易双方一致同意，自评估基准日至交割日，置出资产标的公司所产生的盈利或亏损及其他权益变动，由东方创业按其持股比例享有或承担；东方国际集团置入资产标的公司所产生的盈利或亏损及其他权益变动，由东方国际集团按其持股比例享有或承担。标的资产的责任和风险自交割日起发生转移。

交易双方一致同意，应由双方共同认可的审计机构于交割审计基准日对标的资产进行审计，以明确过渡期内标的资产的损益情况。

本次交易完成后，东方创业的新老股东共同享有本次交易前东方创业的滚存未分配利润。

（十）合同的生效条件

《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》自下述条件全部得到满足之日起生效：

（1）经双方法定代表人或者授权代表签署并加盖公章；

（2）本次交易取得东方创业董事会、股东大会批准；

（3）本次交易取得东方国际集团内部有权机构批准；

（4）本次重大资产重组取得上海市国资委批准；

（5）本次重大资产重组取得中国证监会核准。

二、《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产补充协议》

（一）合同主体及签订时间

2019 年 5 月 17 日，东方创业与纺织集团签订了《发行股份及支付现金购买资产协议》；2019 年 10 月 28 日，东方创业与纺织集团签订了《发行股份及支付现金购买资产补充协议》。

（二）交易方式

东方创业通过非公开发行股份及支付现金方式向纺织集团购买其持有的新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权及国际物流公司 100%股权。

（三）标的资产定价

双方聘请具有证券、期货相关业务资质的评估机构，以双方协商确定的审计、评估基准日（2019 年 5 月 31 日）对标的资产价值进行评估，标的资产定价以该资产评估机构出具的资产评估报告确认、并经有权国资监管部门备案的评估值为参考依据，经双方协商确定。

根据《新联纺公司评估报告》，新联纺公司 100%股份截至评估基准日（即 2019 年 5 月 31 日）的评估值为 491,207,318.61 元，交易价格为 491,207,318.61 元；

根据《装饰公司评估报告》，装饰公司 100%股权截至评估基准日（即 2019 年 5 月 31 日）的评估值为 231,583,334.17 元，交易价格为 231,583,334.17 元；

根据《国际物流公司评估报告》，国际物流公司 100%股权截至评估基准日（即 2019 年 5 月 31 日）的评估值为 475,503,845.57 元，交易价格为 475,503,845.57 元。

（四）交易对价支付方式

1、东方创业拟以发行股份及支付现金方式向纺织集团支付本次标的资产交易价款，其中以现金方式支付的交易对价为标的资产交易价格的 15%，剩余部分以发行股份方式支付。

2、本次交易对价及其支付安排具体如下：

交易主体	交易对价	支付安排
纺织集团	标的资产 （定价 1,198,294,498.35 元）	东方创业本次重大资产重组取得中国证监会核准之日起六十（60）日内完成标的资产过户。
东方创业	现金 179,744,169.33 元	东方创业本次重大资产重组募集配套资金所涉股份发行完成后的三十（30）日内一次性支付。 若东方创业未成功募集配套资金或募集资金不足，则在本次重大资产重组取得中国证监会核准批文有效期内支付。
	股份 89,819,253 股*	东方创业本次重大资产重组取得中国证监会核准之日起六十（60）日内完成股份发行。

**注：原协议签订日至本补充协议签订日期间，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），发行价格及发行数量已做相应调整；未来原协议规定的价格调整机制适用时，股份发行价格及发行数量将做进一步调整，具体按原协议规定执行。*

3、发行股票种类及面值

与“第十章本次交易合同的主要内容”之“一、《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及《资产置换并发行股份及支付现金购买资产补充协议》”之“（四）交易对价支付方式”之“3、发行股票种类及面值”一致。

4、发行方式及发行对象

采用向特定对象非公开发行股份的方式发行，发行对象为纺织集团。

5、发行股票的定价依据、定价基准日和发行价格

与“第十章本次交易合同的主要内容”之“一、《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及《资产置换并发行股份及支付现金购买资产补充协议》”

之“（四）交易对价支付方式”之“5、发行股票的定价依据、定价基准日和发行价格”一致。

6、发行价格调整方案

与“第十章本次交易合同的主要内容”之“一、《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及《资产置换并发行股份及支付现金购买资产补充协议》”之“（四）交易对价支付方式”之“6、发行价格调整方案”一致。

7、发行股份数量

与“第十章本次交易合同的主要内容”之“一、《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及《资产置换并发行股份及支付现金购买资产补充协议》”之“（四）交易对价支付方式”之“7、发行股份数量”一致。

（五）限售期

纺织集团基于本次交易所取得的东方创业的股份在三十六个月内不得转让，自上述股份登记在纺织集团名下之日起计算。本次交易完成后六个月内如东方创业股票连续二十个交易日的收盘价低于股票发行价格，或者本次交易完成后六个月期末收盘价低于股票发行价格的，纺织集团所持有该等股份的锁定期自动延长六个月。

本次交易完成后，纺织集团基于本次交易所取得的东方创业的股份因东方创业送股、转增股本等原因而增加的，纺织集团因此增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排。锁定期届满后，上述股份的转让和交易依照届时有效的法律、法规，以及中国证监会、上海证交所的规定和规则办理。若上述锁定期安排与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（六）资产及股份交割

交易双方一致同意在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）之日起六十（60）日内将标的资产过户至东方创业名下，纺织集团应协助办理标的公司相关工商变更登记手续。

交易双方一致同意，东方创业应在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）之日起六十（60）日内，将股份对价部分所涉股票足额登记至纺织集团名下。

（七）人员安置和债权债务处理

本次交易不涉及标的公司的人员安置问题，标的公司的现有人员，除非相关方另有约定，仍由标的公司继续承担该等人员的全部责任，继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同。

除相关方另有约定外，本次交易不涉及标的公司的债权债务处理，原由标的公司享有或承担的债权债务，本次交易完成后仍由标的公司享有或承担。

（八）损益安排

交易双方一致同意，标的资产过渡期内运营所产生的盈利或亏损及任何原因造成的权益变动均由纺织集团享有或承担。标的资产的责任和风险自交割日起发生转移。

交易双方一致同意，应由双方共同认可的审计机构于交割审计基准日对标的资产进行审计，以明确过渡期内标的资产的损益情况。

本次交易完成后，东方创业的新老股东共同享有本次交易前东方创业的滚存未分配利润。

（九）合同的生效条件

《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产协议补充协议》自下述条件全部得到满足之日起生效：

（1）经双方法定代表人或者授权代表签署并加盖公章；

（2）本次交易取得东方创业董事会、股东大会批准；

（3）本次交易取得纺织集团内部有权机构批准；

（4）本次重大资产重组取得上海市国资委批准；

（5）本次重大资产重组取得中国证监会核准。

三、《业绩承诺与补偿协议》

（一）《东方国际创业股份有限公司与东方国际（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》

1、合同主体及签订时间

2020 年 3 月，东方创业与东方国际集团签订了《东方国际创业股份有限公司与东方国际（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》。

2、业绩承诺期

双方同意，本协议所称“业绩承诺期”指本次交易实施完毕当年起的连续三个会计年度，即如果 2020 年度本次交易实施完毕，则业绩承诺期系指 2020 年、2021 年及 2022 年。如本次交易实施完毕的时间延后，则业绩承诺期顺延，即如果 2021 年度本次交易实施完毕,则业绩承诺期系指 2021 年、2022 年及 2023 年，以此类推。

双方同意，如果根据最新适用的法律法规或证券监督管理机构的要求需调整上述业绩承诺期的，则业绩承诺期自动调整至符合相应规定或要求的期限，交易双方届时应以书面形式对本协议约定的业绩承诺期进行修改，而无需另行履行内部审批程序。

3、业绩承诺方及承诺事由

东方国际集团作为业绩承诺方，同意对外贸公司在业绩承诺期内的盈利情况进行承诺。

双方确认，东方国际集团作出本协议项下的业绩承诺，系因在本次交易中，外贸公司名下部分固定资产采用收益法进行评估并以此作为评估结论。本次交易中，外贸公司采用收益法评估的固定资产及其在本次交易中的评估价值、交易作价情况如下：

权利人	权证编号	房地	证载建筑面	评估价值（万	交易作价（万

		坐落	积（㎡）	元）	元）
外贸公司	余国用（2013）第14600号、余房权证城区字第A1317369号	余姚市谭家岭东路188号	12,813.49	4,825.80	4,825.80

上表列示的固定资产，本协议中均简称为“物业资产”。

4、业绩承诺指标及补偿方式、数额

东方国际集团承诺：外贸公司在2020年、2021年、2022年（即业绩承诺期内）实现的净利润（扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）分别不低于2,254.04万元、2,670.88万元、2,940.08万元。

双方同意，东方国际集团对外贸公司在业绩承诺期的净利润情况进行逐年承诺、逐年补偿，在各年计算的补偿股份数量小于0时，按0取值，即已经补偿的股份不冲回。

双方同意，业绩承诺期内，由上市公司在每个会计年度结束时，聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对外贸公司的实际盈利情况进行审计并出具专项审核意见。外贸公司实现的净利润数及其与承诺净利润数之间的差异情况以该专项审核意见的内容为准。

双方同意，业绩承诺期内，如外贸公司截至当期期末累积实现净利润数<截至当期期末累积承诺净利润数，则视为未实现业绩承诺，东方国际集团应补偿的金额按如下方式计算：

当期应补偿金额=[(截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现净利润数)÷业绩补偿期内各年的承诺净利润数总和]×物业资产的交易作价－累积已补偿金额。其中：

1）“净利润数”系指扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。

2）“物业资产的交易作价”系指截至当期期末上市公司（合并报表范围内）实际持有的物业资产在本次交易中所对应的交易作价合计值。

因未实现业绩承诺而致补偿义务发生时，东方国际集团应首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿；如股份

不足以补偿的，东方国际集团应就差额部分以现金方式进行补偿。东方国际集团应补偿股份数的计算公式如下：

应补偿股份数=应补偿金额÷本次发行价格。

5、减值测试安排

双方同意，业绩承诺期满后，由上市公司聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对本协议中的物业资产进行减值测试，并出具减值测试报告。

根据上述减值测试报告，如物业资产期末减值额>业绩承诺期内已补偿股份总数×本次发行价格+已补偿的现金总额，东方国际集团应对上市公司就该减值部分按以下方式另行补偿：

1）减值部分补偿的股份数量=（物业资产期末减值额－已补偿的现金总额）÷本次发行价格－业绩承诺期内已补偿股份总数

2）股份补偿不足部分，由东方国际集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=股份补偿不足部分的股份数量×本次发行价格

6、补偿调整及补偿限额

双方同意，本次交易实施完毕后至业绩承诺期届满前，若上市公司转让出售（不含上市公司及其下属子公司相互之间的转让，下同）本协议中的全部物业资产的，自上市公司收到该资产全部转让出售价款之日起，东方国际集团不再承担本协议项下的业绩承诺及各项补偿义务，但东方国际集团在此之前已按本协议约定履行的补偿义务不做退还。若上市公司转让出售本协议中的部分物业资产的，东方国际集团的补偿义务按届时上市公司（合并报表范围内）持有的剩余物业资产情况确定。

如发生上述转让出售物业资产的情形，东方国际集团承诺物业资产的转让出售价格如低于该资产在本次交易中的评估价值，则东方国际集团应就差额部分以股份方式向上市公司进行补偿，股份补偿不足的部分以现金方式补偿。东方国际集团应补偿股份数的计算公式如下：

应补偿股份数=（物业资产的评估价值－物业资产的转让出售价格－已补偿的现金总额－已补偿股份总数×本次发行价格）÷本次发行价格。

上述计算所得应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值。

双方同意，在任何情况下，因本协议项下的业绩承诺、减值测试等各项事宜，东方国际集团所产生的、应最终向上市公司支付的股份补偿及现金补偿总额，不超过本次交易中东方国际集团以物业资产所取得的交易对价。

7、补偿实施

双方同意，东方国际集团根据本协议应补偿的股份，由上市公司在业绩承诺期内的每一会计年度结束后，按总价 1.00 元的价格回购，并依法予以注销。

业绩承诺期内的每一会计年度结束后，如东方国际集团应履行补偿义务的，上市公司应在会计师事务所出具相关专项审核意见或减值测试报告之日起 30 个工作日内，召开董事会审议由上市公司定向回购东方国际集团应补偿股份并予以注销的事宜，并发出关于召开审议前述事宜的股东大会会议通知及书面通知东方国际集团相关事实及应补偿股份数。双方应相互配合在股东大会审议通过之日起 2 个月内办理完毕股份回购及注销事宜。

业绩承诺期内上市公司股票若发生送股、配股、转增股本等除权事项，东方国际集团在本次交易中所获上市公司股份的总数将作相应调整，补偿的股份数量也相应进行调整。

如东方国际集团应补偿股份在业绩承诺期内有对应的现金分红，则东方国际集团应将已收到的该等现金分红（税后）在实施补偿时返还给上市公司。

东方国际集团根据本协议约定应向上市公司补偿现金的，应在收到上市公司要求支付现金补偿的书面通知之日起的 10 个工作日内将补偿现金支付至上市公司指定银行账户。

东方国际集团通过本次交易所取得的交易对价应优先用于履行业绩补偿，不通过股份质押等方式逃避补偿义务；如未来质押有关股份，将书面告知质权

人根据本协议相关股份具有潜在补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

8、不可抗力

因不可抗力因素（包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他自然灾害，战争、暴乱、敌对行动等事件，以及法律、政策调整或其他政府行为）导致外贸公司发生重大经济损失、经营陷入停顿或市场环境严重恶化，或导致物业资产发生减值的，双方可根据公平原则，结合实际情况协商对本协议约定的补偿事宜予以调整。

（二）《东方国际创业股份有限公司与上海纺织（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》

1、合同主体及签订时间

2020 年 2 月，东方创业与纺织集团签订了《东方国际创业股份有限公司与上海纺织（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》。

2、业绩承诺期

双方同意，本协议所称“业绩承诺期”指本次交易实施完毕当年起的连续三个会计年度，即如果 2020 年度本次交易实施完毕，则业绩承诺期系指 2020 年、2021 年及 2022 年。如本次交易实施完毕的时间延后，则业绩承诺期顺延，即如果 2021 年度本次交易实施完毕，则业绩承诺期系指 2021 年、2022 年及 2023 年，以此类推。

双方同意，如果根据最新适用的法律法规或证券监督管理机构的要求需调整上述业绩承诺期的，则业绩承诺期自动调整至符合相应规定或要求的期限，交易双方届时应以书面形式对本协议约定的业绩承诺期进行修改，而无需另行履行内部审批程序。

3、业绩承诺方及承诺事由

双方确认，纺织集团作为业绩承诺方，对新联纺公司、装饰公司、国际物流公司在业绩承诺期内的盈利情况进行承诺。除非本协议中另有约定，新联纺公司、装饰公司、国际物流公司在业绩承诺期的净利润进行合并计算，不予分别承诺。（新联纺公司、装饰公司、国际物流公司，以下合称为“标的公司”，该简称仅在“第十章 本次交易合同的主要内容”之“三、《业绩承诺与补偿协议》”之“（二）《东方国际创业股份有限公司与上海纺织（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议”》范围内使用）。

双方确认，纺织集团作出本协议项下的业绩承诺，系因在本次交易中，标的公司及其子公司名下部分投资性房地产、固定资产采用收益法评估结论。本次交易中，标的公司及其子公司采用收益法评估的投资性房地产、固定资产及其在本次交易中的评估价值、交易作价情况如下：

权利人	权证编号	房地坐落	证载建筑面积（㎡）	评估价值（万元）	交易作价（万元）
新联纺公司	沪房地长字（2012）第 010486 号	宣化路 290 号	4,292.00	7,854.36	6,093.36
装饰公司	沪房地长字（2012）第 010787 号	新华路 668 号甲	6,446.60	14,264.77	12,738.77
国际物流公司	沪（2018）徐字不动产权第 004037 号	龙吴路 410 弄 87 号	12,184.00	18,042.00	18,042.00
上海纺集仓储有限公司	沪（2019）嘉字不动产权第 008232 号	嘉定区宝安公路 2682 号	7,124.83	3,120.00	3,120.00
上海纺集仓储有限公司	沪（2019）嘉字不动产权第 008158 号	马陆镇浏翔公路 2085 号	35,622.90	15,366.00	15,366.00

上表列示的投资性房地产、固定资产，以下合称为“物业资产”。

4、业绩承诺指标及补偿方式、数额

纺织集团承诺：标的公司在 2020 年、2021 年、2022 年（即业绩承诺期内）实现的净利润（扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）合计分别不低于 2,860.07 万元、3,253.51 万元、3,937.12 万元。

双方同意，除非本协议中另有约定，纺织集团对标的公司在业绩承诺期的净利润情况进行逐年承诺、逐年补偿，在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

双方同意，业绩承诺期内，由上市公司在每个会计年度结束时，聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司的实际盈利情况进行审计并出具专项审核意见。标的公司合计实现的净利润数及其与承诺净利润数之间的差异情况以该专项审核意见的内容为准。

双方同意，业绩承诺期内，如标的公司截至当期期末累积实现净利润数<截至当期期末累积承诺净利润数，则视为未实现业绩承诺，纺织集团应补偿的金额按如下方式计算：

当期应补偿金额=[(截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现净利润数)÷业绩补偿期内各年的承诺净利润数总和]×物业资产的交易作价－累积已补偿金额。其中：

1）“净利润数”系指扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。

2） “物业资产的交易作价”系指截至当期期末上市公司（合并报表范围内）实际持有的物业资产在本次交易中所对应的交易作价合计值。

因未实现业绩承诺而致补偿义务发生时，纺织集团应首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿；如股份不足以补偿的，纺织集团应就差额部分以现金方式进行补偿。纺织集团应补偿股份数的计算公式如下：

应补偿股份数=应补偿金额÷本次发行价格。

5、减值测试安排

双方同意，业绩承诺期满后，由上市公司聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对本协议中的物业资产进行减值测试，并出具减值测试报告。

根据上述减值测试报告，对各物业资产予以合并计算，如物业资产期末减值额>业绩承诺期内已补偿股份总数×本次发行价格+已补偿的现金总额，纺织集团应对上市公司就该减值部分按以下方式另行补偿：

1）减值部分补偿的股份数量=（物业资产期末减值额－已补偿的现金总额）÷本次发行价格－业绩承诺期内已补偿股份总数

2）股份补偿不足部分，由纺织集团以现金补偿，另需补偿的现金金额=股份补偿不足部分的股份数量×本次发行价格

6、补偿调整及补偿限额

双方同意，本次交易实施完毕后至业绩承诺期届满前，若上市公司转让出售（不含上市公司及其下属子公司相互之间的转让，下同）某一家标的公司的全部物业资产（国际物流公司的全部物业资产包括国际物流公司及其子公司的全部物业资产），则自上市公司收到该资产全部转让出售价款之日起，纺织集团不再承担本协议项下针对该标的公司的业绩承诺及各项补偿义务，但纺织集团在此之前已按本协议约定履行的补偿义务不做退还。若上市公司转让出售某一家标的公司的部分物业资产，则纺织集团的补偿义务按届时上市公司（合并报表范围内）持有的剩余物业资产情况确定。

如发生本协议上述转让出售物业资产的情形，纺织集团承诺物业资产的转让出售价格如低于该资产在本次交易中的评估价值，则纺织集团应就差额部分以股份方式向上市公司进行补偿，股份补偿不足的部分以现金方式补偿。纺织集团应补偿股份数的计算公式如下：

应补偿股份数=（该物业资产的评估价值－该物业资产的转让出售价格－已补偿的现金总额－已补偿股份总数×本次发行价格）÷本次发行价格。

上述计算所得应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值。

双方同意，在任何情况下，因本协议项下的业绩承诺、减值测试等各项事宜，纺织集团所产生的、应最终向上市公司支付的股份补偿及现金补偿总额，不超过本次交易中纺织集团以物业资产所取得的交易对价（不含上市公司已整体转让出售的物业资产的交易对价）。

7、补偿实施

双方同意，纺织集团根据本协议应补偿的股份，由上市公司在业绩承诺期内的每一会计年度结束后，按总价 1.00 元的价格回购，并依法予以注销。

业绩承诺期内的每一会计年度结束后，如纺织集团应履行补偿义务的，上市公司应在会计师事务所出具相关专项审核意见或减值测试报告之日起30个工作日内，召开董事会审议由上市公司定向回购纺织集团应补偿股份并予以注销的事宜，并发出关于召开审议前述事宜的股东大会会议通知及书面通知纺织集团相关事实及应补偿股份数。双方应相互配合在股东大会审议通过之日起 2 个月内办理完毕股份回购及注销事宜。

业绩承诺期内上市公司股票若发生送股、配股、转增股本等除权事项，纺织集团在本次交易中所获上市公司股份的总数将作相应调整，补偿的股份数量也相应进行调整。

如纺织集团应补偿股份在业绩承诺期内有对应的现金分红，则纺织集团应将已收到的该等现金分红（税后）在实施补偿时返还给上市公司。

纺织集团根据本协议约定应向上市公司补偿现金的，应在收到上市公司要求支付现金补偿的书面通知之日起的10个工作日内将补偿现金支付至上市公司指定银行账户。

纺织集团通过本次交易所取得的交易对价应优先用于履行业绩补偿，不通过股份质押等方式逃避补偿义务；如未来质押有关股份，将书面告知质权人根据本协议相关股份具有潜在补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

8、不可抗力

因不可抗力因素（包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他自然灾害，战争、暴乱、敌对行动等事件，以及法律、政策调整或其他政府行为）导致标的公司发生重大经济损失、经营陷入停顿或市场环境严重恶化，或导致物业资产发生减值的，双方可根据公平原则，结合实际情况协商对本协议约定的补偿事宜予以调整。

第九章 风险因素

截至本报告出具日，投资者在评价上市公司本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止和取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次交易存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；

2、本次交易存在因拟注入资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险；

3、本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求及各自诉求不断调整和完善交易方案，如交易各方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在取消的可能；

4、其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

（二）本次交易的相关审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于中国证监会核准本次交易。本次交易能否取得该等审批、核准、审查、及取得该等审批、核准、审查的时间存在不确定性，提请投资者注意相关审批风险。

（三）配套融资实施风险

本次交易中，上市公司拟向不超过 10 名投资者非公开发行股票募集配套资金，不超过本次交易中发行股份购买资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 20%。募集配套资金的生效和实施以本次发行

股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。受监管法律法规调整、股票市场波动及投资者预期等影响，本次募集配套资金存在未能实施或融资金额低于预期的风险，在上述情况下，若募集配套资金失败或者融资低于预期，将可能对公司的资金使用和财务状况产生影响，提请投资者注意相关风险。

（四）发行价格调整风险

为应对因资本市场整体波动对本次交易可能产生的风险，保证本次交易顺利推进实施，本次重组拟引入价格调整机制。本次重组可进行价格调整的期间为上市公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得证监会核准前。若发行价格进行调整，则上市公司向交易对方发行股份的数量也将相应发生变化。提请广大投资者注意。

（五）本次交易完成后整合风险

本次交易完成后，外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司和国际物流公司将成为上市公司全资子公司。本次交易完成后，上市公司外贸和物流业务的规模将得到大幅提升，业务地域布局也进一步扩大，上市公司管理的幅度、深度将会加大，管理难度也会相应增加。本次交易完成后能否通过整合充分发挥上市公司与标的资产的协同效应，仍具有不确定性。若整合结果未能充分发挥本次交易的协同效应和实现预期效益，会对上市公司及其股东造成不利影响，提请广大投资者注意本次交易后的整合风险。

（六）业绩承诺无法实现的风险

本次交易中，交易对方东方国际集团和纺织集团已就相关标的资产作出业绩承诺，具体见本报告书“第八章 本次交易合同的主要内容”。标的公司管理层将勤勉经营，尽最大努力确保上述盈利承诺实现。但是，业绩承诺期内经济环境和产业政策及意外事件等诸多因素的变化可能给标的公司的经营管理造成不利影响。如果标的公司经营情况未达预期，可能导致业绩承诺无法实现，进

而影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注标的资产承诺业绩无法实现的风险。

二、标的资产经营风险

（一）贸易行业政策风险

2018 年至今中美两国贸易持续摩擦，美国提出对累计上千亿美元的中国进口商品加征关税，与此同时中国亦采取反制措施，公布对美国进口商品加征关税。虽然中美双方已就经贸问题进行多轮磋商并于2018年12月达成停止升级关税等贸易限制的原则共识，但 2019 年 5 月 10 日，美方已将 2,000 亿美元中国输美商品的关税从 10%上调至 25%，中方也采取必要反制措施。

根据海关数据，本次交易拟注入标的公司 2018 年合计出口金额约为 143 亿元，其中对于美国出口且属于 2019 年 5 月 31 日已生效加征关税清单的出口金额合计为 9.86 亿元，占比 6.9%；以上标的公司 2018 年合计进口金额约为 60 亿元，其中从美国进口且属于2019年5月31日已生效反制商品清单的进口金额合计为 4.21 亿元，占比 7.1%。中美贸易摩擦将对标的公司的进出口贸易产生一定的不利影响。

8 月 13 日，美国贸易代表处进一步宣布对约 3,000 亿美元中国商品加征 10%关税；作为反制措施，8 月 23 日中国国务院关税税则委员会宣布对原产于美国约 750 亿美元进口商品加征 10%和 5%不等的关税，分两批自 2019 年 9 月 1 日、12 月 15 日起实施。8 月 28 日，美国贸易代表办公室宣布对价值 3,000 亿美元中国商品加征关税税率由原定的 10%提高至 15%，并分两批实施，实施日期分别为 9 月 1 日和 12 月 15 日；同时对 2,500 亿美元关税税率从 25%提高到 30%征求公众意见，并于 10 月 1 日生效。

而进入 9 月以来，中美贸易摩擦问题出现一些缓和迹象，2019 年 12 月 13 日国务院新闻办就中美经贸磋商有关进展情况举行新闻发布会，经过中美两国经贸团队的共同努力，双方在平等和相互尊重原则的基础上，已就中美第一阶段经贸协议文本达成一致。美国时间 2020 年 1 月 15 日，中美双方在美国华盛顿正式签署中美第一阶段经贸协议，美方将履行分阶段取消对华产品加征关税

的相关承诺，实现加征关税由升到降的转变。目前中美双方贸易战谈判出现向好的趋势，但结果目前仍具有较大不确定性，如中美贸易摩擦问题无实质性好转，将会影响贸易类企业的进出口额，对以进出口贸易为主营业务的本次重组标的资产构成经营风险。

（二）非关税壁垒增加的风险

2008 年金融危机以来，世界各国经济发展及劳动就业压力增加，很多国家为了保护本国产业纷纷实行非关税壁垒，越来越隐蔽和具有针对性的非关税壁垒政策出台，以原产地、反倾销、卫生技术标准等非关税手段为代表的贸易保护主义明显抬头，为出口贸易设置了障碍。此外，国际劳工标准技术性壁垒也影响我国的出口环境，国外进口商要求进厂检查工人的工作环境、工资标准、劳动时间等，以此作为下单的依据之一。非关税壁垒的增加，会对标的公司的进出口贸易业务产生一定的不利影响。

（三）贸易市场竞争风险

目前贸易行业竞争较激烈，市场集中度较低，虽然上市公司及拟注入资产在国内贸易行业具备一定的市场地位，但相对于全市场而言仍面临较为激烈的竞争环境。激烈的市场竞争可能在拟注入资产外贸服务业务的定价、客户的稳定性等层面产生影响。同时，随着互联网技术的进一步发展，电子商务、跨境电商等新兴盈利模式形态的逐步普及，也对传统贸易产生了较大影响，竞争有进一步加剧的风险。

（四）汇率波动风险

本次拟注入标的公司，主要从事进出口贸易业务，存在部分进出口业务以外币为主要结算货币的情形。2017 年度、2018 年度、2019 年 1-9 月标的公司出口外币结算业务收入分别为 1,234,956.54 万元、1,342,196.18 万元和 962,074.05 万元，占当期收入总额的比重分别为 68.22%、64.53%和 62.30%；2017 年度、2018 年度、2019 年 1-9 月进口外币结算业务成本分别为 428,723.37 万元、487,225.41 万元和 408,638.48 万元，占当期成本总额的比重分别为 24.64%、

24.44%、27.65%。虽然标的公司已采取多种措施应对汇率波动风险（具体措施详见《重组报告书》“第六章 标的资产业务与技术”之“三、标的资产业务经营中存在的风险及应对措施”之“（一）不同经营模式下，货物运输、汇率波动的风险承担以及应对措施”之“3、汇率波动风险应对措施”），但国家外汇政策的变化、结算货币汇率的波动对进口商品的成本、出口商品的收入、标的公司进出口额均会产生一定的影响，从而在一定程度上对标的公司的盈利状况构成不确定性影响。

（五）海外经营风险

标的公司主要从事进出口贸易业务，涉及向欧洲、美国、日本、东南亚等多个国家或地区销售及采购商品，标的公司中新联纺公司、荣恒公司等不断拓展海外经营，在日本和东南亚等国家和地区设立了子公司。标的公司海外经营所面临的主要风险包括政治风险、市场风险及法律风险等，如国外市场环境发生不利变化，或各标的公司因经验不足等原因而未能遵守当地法律法规，则各标的公司可能面临海外销量下降、受到当地相关部门处罚等风险；此外，部分新兴贸易市场存在经济波动大、买家资信透明度低、支付能力受汇率波动影响非常大、在海外追偿难度大等风险。如出现海外经营风险，将对标的公司业绩产生一定的不利影响。

（六）出口退税率变化的风险

本次拟注入的标的资产主要从事贸易业务，出口业务占比较高，相关出口货物增值税实行“免、抵、退”办法。在目前国际贸易复杂的形势下，外贸企业受到一定冲击，2018 年 10 月财政部、税务总局发布《关于调整部分产品出口退税率的通知》，通过提高部分产品出口退税率扶持外贸企业发展，增加相关产品的国际竞争力。如未来国家调整外贸政策，下调相关产品出口退税率，将对标的资产出口业务产生不利影响。

（七）物流供应链产业政策变化风险

2017 年 10 月，为加快供应链创新与应用，促进产业组织方式、商业模式和政府治理方式创新，推进供给侧结构性改革，国务院发布《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，全面部署供应链创新与应用有关工作，推动我国供应链发展水平全面提升。在“稳增长、调结构”的新形势下，供应链通过跨界融合和协同发展，重塑市场经济的血脉和神经，打通从前端设计、生产到最后的消费的各个环节，实现供需匹配，促进降本增效，从而成为推进国家供给侧结构性改革的重要抓手。伴随着中国供应链的发展变革，中国供应链服务企业也迎来了发展的机遇。

国家相关产业政策变化将会影响供应链及物流市场发展，进而影响公司产品的销售及营业收入。如果相关产业政策发生重大不利变化，将会对公司的销售规模和盈利能力产生不利影响。

（八）基础物流外包的风险

国际物流公司部分物流业务环节通过外包的方式实现，来提供供应链管理的一站式服务。使用第三方的外包物流服务时，可能因为承运方的履约不力（比如装卸失职、货物丢失，货物损坏、延迟配送等）或其他不可抗因素而影响国际物流公司提供的供应链服务品质。虽然国际物流公司在物流配送环节最大限度减少货物损坏，已为承运的货物购买了相关的保险，但上述事件的发生仍可能影响国际物流公司的信誉，并给国际物流公司带来一定的经营风险。

（九）仓储安全风险

仓储服务对于货品存放的安全性有非常高的要求，若库房及相应控制的某个环节出现不稳定因素，影响了货品的安全，国际物流公司将要承担相应的赔偿责任；国家对仓库卫生消防及环保要求比较高，若相关仓储及库存物资管理未达到相关监管部门的消防及环保卫生标准，将对企业品牌和经营产生不利影响。

（十）诉讼、仲裁风险

拟注入资产所涉进出口贸易业务涉及按约验货、采购运输、海关报检、收款交货、出口退税等多个交易环节及众多交易相关方，业务经营过程中可能存在交

易相关方之间的纠纷、诉讼或仲裁。同时，拟注入资产的对外贸易业务可能伴随着中美贸易摩擦的不断加剧，产生相关的诉讼、仲裁事项。上述潜在的诉讼或仲裁未来可能会对拟注入资产的业务经营造成一定的不利影响，提请投资者注意相关风险。

三、其他风险

（一）股价波动风险

上市公司股票价格不仅取决于业务盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家经济政策调整、利率及汇率变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响，从而使上市公司股票的价格偏离其价值，给投资者带来投资风险。针对上述情况，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平的向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息。但本次重组实施完成需要较长时间，在此期间上市公司股票价格可能出现较大波动，提请投资者注意相关风险。

（二）上市公司贸易行业政策风险

2018 年至今中美两国贸易持续摩擦，美国提出对累计上千亿美元的中国进口商品加征关税，与此同时中国亦采取反制措施，公布对美国进口商品加征关税。虽然中美双方已就经贸问题进行多轮磋商并于2018年12月达成停止升级关税等贸易限制的原则共识，但 2019 年 5 月 10 日，美方已将 2,000 亿美元中国输美商品的关税从 10%上调至 25%，中方也采取必要反制措施。

经初步统计，2018 年度上市公司出口美国的产品金额约 146,627 万元，其中属于 2019 年 5 月 31 日已生效加征关税清单的出口金额约 136,282 万元，占营业总收入的 8.14%；2018 年度上市公司从美国进口的产品金额约 63,062 万元，其中属于 2019 年 5 月 31 日已生效反制商品清单的进口金额约 49,427 万元，占营业总收入的 2.95%。

8 月 13 日，美国贸易代表处进一步宣布对约 3,000 亿美元中国商品加征 10%关税；作为反制措施，8 月 23 日中国国务院关税税则委员会宣布对原产于美国约 750 亿美元进口商品加征 10%和 5%不等的关税，分两批自 2019 年 9 月 1 日、12 月 15 日起实施。8 月 28 日，美国贸易代表办公室宣布对价值 3000 亿美元中国商品加征关税税率由原定的 10%提高至 15%，并分两批实施，实施日期分别为 9 月 1 日和 12 月 15 日；同时对 2500 亿美元关税税率从 25%提高到 30%征求公众意见，并于 10 月 1 日生效。

而进入 9 月以来，中美贸易摩擦问题出现一些缓和迹象，2019 年 12 月 13 日国务院新闻办就中美经贸磋商有关进展情况举行新闻发布会，经过中美两国经贸团队的共同努力，双方在平等和相互尊重原则的基础上，已就中美第一阶段经贸协议文本达成一致。美国时间 2020 年 1 月 15 日，中美双方在美国华盛顿正式签署中美第一阶段经贸协议，美方将履行分阶段取消对华产品加征关税的相关承诺，实现加征关税由升到降的转变。目前中美双方贸易战谈判出现向好的趋势，但结果目前仍具有较大不确定性，如中美贸易摩擦问题无实质性好转，将会影响贸易类企业的进出口额，虽然东方创业经过多年发展积淀，抗风险能力逐步增强，对欧洲、日本美国以及东南亚等地区的进出口业务及产业链布局较为均衡，中美贸易摩擦对公司整体影响有限，但不排除中美贸易政策环境继续恶化对上市公司经营业绩产生不利影响。

第十章 独立财务顾问意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的资产评估报告、审计报告和有关协议、公告等资料，并在本报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具本独立财务顾问报告。

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的假设前提：

1、本次交易各方遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；

2、国家现行的有关法律、法规及政策无重大不可预见变化，宏观经济形势不会出现恶化；

3、本次交易所涉及的权益所在地的社会经济环境无重大变化；

4、所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；

5、本独立财务顾问报告所依据的各方提供的资料具有真实性、准确性、完整性、及时性和合法性；

6、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家相关产业政策

本次重组拟注入资产为东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产。本次交易完成后，上市公司将进一步聚焦贸易及现代物流产业。

2019 年以来，在全球经贸风险和不确定性加剧的背景下，大力发展贸易行业有利于巩固我国外贸传统优势，加快从贸易大国走向贸易强国，贯彻国家“一带一路”重大战略，符合我国产业发展的政策导向。

物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。将东方国际集团旗下的国际物流公司注入上市公司，有利于整合上市公司下属物流仓储类资产，整合供应链服务业务，并建立现代物流服务体系，服务国家“着力建立和完善现代物流服务体系，加快提升物流业发展水平”的总体要求。

（2）本次交易符合有关环境保护法律和行政法规的规定

拟注入资产主营业务为贸易行业及物流行业，不属于国家环保部公布的《上市公司环境信息披露指南》（征求意见稿）中列示的重污染行业。拟注入资产最近三年内未发生因违反环境保护相关法律法规而受到重大行政处罚的情形，本次交易符合环境保护的规定。

（3）本次交易符合土地管理法律和行政法规的规定

截至本报告出具日，本次交易拟注入资产已取得的土地使用权及房产具体情况详见本报告书“第五章 拟注入资产基本情况”。

报告期内，标的资产未受到过市、区规划和土地管理局的行政处罚。本次资产重组符合土地方面的有关法律和行政法规的规定。

4、本次交易不涉及反垄断事项

本次交易完成后，上市公司从事的各项生产经营业务不涉及构成经营者集中等垄断行为。本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断法律和行政法规的相关规定的情形。

综上所述，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

2、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市条件

本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司股份总数将达到71,078.40 万股，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币 5,000 万元”的要求。

本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%，因此上市公司股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

上市公司在最近三年无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载。上市公司满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

综上所述，本次交易不存在导致上市公司不符合股票上市条件的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律、法规的规定依法进行，相关评估机构及经办人员与标的资产、交易对方及上市公司均没有利益关系或冲突，具有独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。本次交易中标的资产的交易定价都将以评估报告的评估结果为定价基础，经交易双方公平协商确定，定价合法、公允，没有损害上市公司及广大股东利益。

本次交易中标的资产的交易定价以最终评估报告的评估结果为定价基础，最终的评估值依据具有证券业务资格的资产评估机构出具的并经备案确认的评估结果。交易定价经交易双方公平协商确定，定价合法、公允，没有损害上市公司

及广大股东利益。

4、本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟置出的资产为东方创业持有的创业品牌公司 60%股份，拟注入的资产为外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权、新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权以及国际物流公司 100%股权。

截至本报告出具日，交易各方已依法履行出资义务，创业品牌公司 60%股份、外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权、新联纺公司 100%股权及装饰公司 100%股权均已按时足额出资到位。国际物流公司 100%股权已缴纳 6,000 万元注册资本，剩余 4,000 万元按照公司章程将在 2037 年 12 月 31 日前缴足。交易各方分别依法拥有拟注入股权的全部法律权益，包括但不限于占有、使用、收益及处分权，交易对方所持有的该等资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，亦不存在其他法律纠纷，不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益或限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖上市公司持有该等资产之情形，交易双方持有的该等资产过户或者转让不存在法律障碍。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司将进一步聚焦贸易及现代物流产业，在贸易行业及现代物流的业务规模将有较大幅度增长，有利于提升上市公司在货物贸易和现代物流行业的竞争实力。

综上所述，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。本次交易完成后，上市公司与其实际控制人及其关联方

仍继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上所述，本次交易有利于上市公司保持独立性，符合中国证监会相关规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》等相关规定的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的完善的公司治理架构。本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

因此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的要求

1、有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况、增强持续盈利能力

通过本次资产重组，东方国际集团下属优质贸易类及物流类资产将注入上市公司。通过本次交易，上市公司将提高公司资产质量、改善财务状况、增强持续盈利能力。

另外，本次交易完成后，上市公司将使用募集的配套资金支付本次交易现金对价、补充上市公司和标的资产流动资金及偿还债务，并投资于埃塞俄比亚服装加工基地项目。本次交易有利于扩大上市公司经营范围及业务规模，改善上市公司资产质量、优化上市公司财务状况，提升上市公司的盈利能力以及可持续发展能力，有利于保护上市公司全体股东的利益。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司提高资产质量、改善财务状况，并增强持续盈利能力。

2、有利于上市公司减少同业竞争和规范关联交易，增强独立性

（1）本次交易有利于减少东方国际集团与上市公司的同业竞争问题

东方创业主营货物贸易和现代物流两大主业。货物贸易方面，纺织服装产品

进出口贸易是公司传统主业，拥有从纺织服装产品国内外接单、打样设计、原材料和成品采购、工厂生产到全球物流配送的完整产业链，是中国最大的纺织服装出口商之一。现代物流方面，上市公司下属有多家全资控股的物流和航运公司，从事包括国际航运、国际船舶代理、国际货运代理、国际集装箱储运及报关、报检等在内的综合物流业务。

本次拟注入的标的公司中，外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司等四家标的公司主要从事包括纺织服装品在内的多类产品的贸易业务，包括金属、化工、医疗器械、乳制品等商品种类；国际物流公司主要从事现代仓储服务、物流运输服务、进出口货物报关报检业务、国际国内货代业务以及拓展进口商品的供应链服务。

综上，本次拟注入的标的公司中，东方国际集团下属的新联纺公司、装饰公司、外贸公司、荣恒公司从事货物贸易业务，与东方创业两大主业之一的货物贸易业务构成潜在同业竞争。国际物流公司从事现代仓储、物流服务，与东方创业的另一大主业现代物流构成潜在同业竞争。通过本次交易，上市公司注入了与上市公司存在潜在同业竞争的贸易及物流业务相关资产，减少了东方国际集团与上市公司的潜在同业竞争。

为保持上市公司独立性、保障全体股东尤其是中小股东的利益，东方创业将督促东方国际集团在本次交易完成后进一步避免同业竞争，继续严格履行 2019 年 2 月出具的补充承诺，即东方国际集团承诺将自联合重组完成后的五年内、并力争用更短的时间，在取得国有资产管理机构批复的情况下，根据下属各家上市公司的业务特点和国有资产管理的整体安排，通过包括但不限于委托管理、资产重组、关停并转、业务合并等监管部门认可的方式整合东方国际集团旗下上市公司的同类业务（包括解决和避免东方创业与外贸公司同业竞争的问题），避免各家上市公司之间存在相同业务的情形。

综上，本次交易有利于减少上市公司与东方国际集团及其下属公司之间的潜在同业竞争问题。

（2）关于关联交易

本次交易完成前，上市公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则。上市公司章程对关联交易的审批权限、审批程序进行了规定；公司监事会、独立董事能够依据法律、法规及公司章程等的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

本次交易完成后，上市公司与东方国际集团及其下属企业将新增部分关联交易，主要内容系日常性的关联交易，包括采购及销售、租赁及资金往来等，不存在新增关联方非经营性资金占用（具体详见《重组报告书》“第十四章 同业竞争和关联交易”之“二、关联交易”）。该述关联交易将在符合《上市规则》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及《关联交易决策制度》等相关规定的前提下进行，确保关联交易的必要性及公允性，同时上市公司将及时履行相关决策程序及信息披露义务，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

本次交易完成后，为减少和规范关联交易情形，维护其他股东的合法利益，东方国际集团在本次交易完成后将进一步避免或减少与上市公司之间的关联交易，并出具《关于减少关联交易的承诺》，承诺内容如下：

“（1）在本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽量减少与上市公司及其下属企业之间发生关联交易，不会谋求与上市公司及其下属企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利。

（2）在本次交易完成后，若发生无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业将与上市公司及下属企业按照公平、公允和等价有偿的原则进行，与上市公司及其下属企业依法签订协议，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务。

（3）本公司将按照有关法律、法规和其他规范性文件及上市公司章程、关联交易决策制度的规定，履行关联交易决策程序，及时进行信息披露，不通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。

（4）本公司将按照上市公司章程行使相应权利，承担相应义务，不利用股

东身份谋取不正当利益，亦不利用股东身份促使上市公司股东大会或董事会作出侵犯中小股东合法权益的决议。

（5）本公司不会利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不会以借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用上市公司的资金，不会要求上市公司及其下属企业为本公司及本公司控制的其他企业进行违规担保，不会损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。”

（3）关于独立性

本次交易前上市公司与控股股东及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次交易完成后上市公司与控股股东及其关联方仍继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

同时，为保证上市公司与控股股东的独立性，东方国际集团出具如下承诺：“本次交易完成后，本公司作为上市公司控股股东，将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循“五分开”原则，遵守中国证券监督管理委员会的有关规定，规范运作上市公司。”

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，同时有利于上市公司减少同业竞争、规范关联交易、增强独立性。

3、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告

经核查，本次交易前，上市公司最近一年财务会计报告已经天职国际审计，并出具了天职业字[2019]14116 号号标准无保留意见的审计报告。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司不存在最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具非标准无保留意见的情形，符合《重组办法》第四十三条的规定。

4、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

经核查，截至本报告出具日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

5、上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易拟置出的资产为东方创业持有的创业品牌公司 60%股份，拟注入的资产为外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权、新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权以及国际物流公司 100%股权。

拟注入资产拥有合法、完整的所有权，拟注入资产权属清晰，不存在冻结、质押等限制权利行使的情形，资产过户或者转移不存在法律障碍，预计能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

因此，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（四）项的规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少同业竞争，增强独立性；注册会计师对上市公司最近一年的财务会计报告出具了标准无保留意见审计报告；上市公司发行股份购买资产为权属清晰的经营性资产，在本次交易方案获得有关部门批准或核准后，预计标的资产能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定。

（三）本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见的规定

《重组管理办法》及《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四

十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的规定：上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金。上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，主要用于提高重组项目整合绩效，主要包括：本次并购重组交易中现金对价的支付；本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用的支付；本次并购重组所涉及标的资产在建项目建设、运营资金安排；部分补充上市公司流动资金等。所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格的 100%，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。

根据中国证监会 2018 年 10 月 12 日发布的关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答，《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》规定中的“拟购买资产交易价格”指本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格，不包括交易对方在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格，但上市公司董事会首次就重大资产重组作出决议前该等现金增资部分已设定明确、合理资金用途的除外。考虑到募集资金的配套性，所募资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价，支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用和投入标的资产在建项目建设，也可以用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。募集配套资金用于补充公司流动资金、偿还债务的比例不应超过交易作价的 25%；或者不超过募集配套资金总额的 50%。

本次交易停牌前六个月内及停牌期间，交易对方以现金增资入股标的资产的情况如下：

2019 年 3 月 27 日，荣恒公司股东东方国际集团出具股东决定，决定以现金方式对荣恒公司增资 4,100 万元，增资后荣恒公司注册资本变更为 10,000 万元。

除上述情形外，本次交易停牌前六个月内及停牌期间，交易对方不存在以现金增资入股标的资产的情况。

本次重组拟募集配套资金不超过 13.50 亿元，不超过以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%（扣除本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格），且拟发行的股份数量不超过本次重组前上市

公司总股本的 20%。本次交易募集资金主要用于支付标的资产部分现金对价、投向标的资产在建项目投资建设，有利于提高标的公司后续的生产经营能力，提升上市公司的持续经营能力。

本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、标的资产投资项目、补充流动资金及偿还银行贷款。其中，用于补充流动资金和偿还银行贷款的比例将不超过交易作价的 25%，或不超过募集配套资金总额的 50%。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十四条的有关规定。

（四）本次交易符合《证券发行管理办法》第三十七条的规定

为提高本次交易整合绩效及支付本次交易部分现金对价，东方创业拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，符合《证券发行管理办法》第三十七条关于非公开发行股票的特定对象的规定。因此，本次交易符合《证券发行管理办法》第三十七条的规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《证券发行管理办法》第三十七条的规定。

（五）本次交易符合《证券发行管理办法》第三十八条规定

1、发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之八十

本次募集配套资金的定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日，发行价格不低于发行期首日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

2、本次发行的股份自发行结束之日起，六个月内不得转让；控股股东、实际控制人及其控制的企业认购的股份，十八个月内不得转让

本次募集配套资金采取询价发行的方式，拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份。发行对象认购本次非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。经东方创业

控股股东、实际控制人东方国际集团书面承诺，东方国际集团及其控制的其他企业不会参与本次募集配套资金的发行。

本次募集配套资金完成后，认购方因公司发生送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦应遵守上述股份锁定约定。

上述股份在限售期结束之后，按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

3、募集资金使用符合《证券发行管理办法》第十条的规定

本次募集配套资金用于支付标的资产部分现金对价、补充流动资金及偿还银行贷款并用于埃塞俄比亚服装加工基地项目的建设及运营，符合《证券发行管理办法》第十条的规定。

4、本次发行将导致上市公司控制权发生变化的，还应当符合中国证监会的其他规定

本次交易完成后，上市公司实际控制人未发生变化，本次交易不会导致上市公司实际控制人变更。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《证券发行管理办法》第三十八条的规定。

（六）本次交易符合《证券发行管理办法》第三十九条规定

上市公司不存在《证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形：

（一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（二）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；

（三）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

（四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；

（五）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案

侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

（六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；

（七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不存在《证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

三、本次交易定价的依据及公允性分析

（一）本次发行股份定价的合理性分析

1、发行股份购买资产

本次发行股份购买资产股份发行的定价原则、发行价格及定价合理性，详见本报告“第六章 发行股份情况”之“一、发行股份购买资产具体情况”之“（一）发行价格及定价原则”。

2、募集配套资金

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为发行期首日。发行股票的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规则对前述发行底价作相应调整。

在前述发行底价的基础上，最终发行价格将在本次重组获得中国证监会核准后，由上市公司董事会或董事会授权人士根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定及投资者申购报价情况，与本独立财务顾问及主承销商协商确定。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次重组的发行价格符合相关

法律法规的要求，定价合理，不存在损害上市公司及广大股东合法权益的情形。

（二）拟置出资产定价的合理性分析

单位：万元、倍

拟置出资产	交易作价	2019 年 5 月 31 日归属于母公司股东权益	2018 年度归属于母公司所有者的净利润	市盈率（PE）	市净率（PB）
创业品牌公司 60%股权	0.0001	-8,843.70	-3,456.80	-	-

根据《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及补充协议，考虑到拟置出资产主营业务持续亏损，评估值为负数，经上市公司与东方国际集团协商且参考上述评估值，拟置出资产的交易价格确定为 1 元。

本次交易拟置出资产的交易价格基于评估机构的评估结果，结合拟置出资产的实际经营情况由交易双方协商确定，定价过程合规，定价依据公允，符合上市公司和股东合法的利益。

（三）拟注入资产定价合理性分析

根据本次交易拟注入资产的估值，拟注入资产 2018 年度归属于母公司所有者净利润对应的静态市盈率以及拟注入资产 2019 年 5 月 31 日归属于母公司所有者净资产的市净率分别如下所示：

单位：万元、倍

类型	拟注入资产	估值	2018 年度归属于母公司所有者净利润	2019 年 5 月 31 日归属于母公司所有者净资产	市盈率	市净率
贸易行业	外贸公司 100%股权	119,491.39	5,011.61	66,257.91	23.84	1.80
	荣恒公司 100%股权	12,216.75	958.68	11,356.89	12.74	1.08
	新联纺公司 100%股权	49,120.73	1,041.31	35,824.79	47.17	1.37
	装饰公司 100%股权	23,158.33	438.20	11,563.27	52.85	2.00
小计		**203,987.20**	**7,449.79**	**125,002.86**	**27.38**	**1.63**
物流行业	国际物流公司 100%股权	47,550.38	1,922.73	20,255.89	24.73	2.35
小计		**47,550.38**	**1,922.73**	**20,255.89**	**24.73**	**2.35**
总计		**251,537.58**	**9,372.52**	**145,258.75**	**26.84**	**1.73**

注 1：市盈率=标的公司估值/标的公司 2018 年度归属于母公司所有者净利润；

注 2：市净率=标的公司估值/标的公司 2019 年 5 月 31 日归属于母公司所有者净资产。

1、拟注入资产评估增值率和市盈率的合理性、交易作价的公允性分析

（1）外贸公司

外贸公司 100%股权的增值率为 90.10%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

（2）荣恒公司

荣恒公司 100%股权的增值率为 2.75%，评估值较账面净值无明显增值。

（3）新联纺公司

新联纺公司 100%股权的增值率为 55.56%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

（4）装饰公司

装饰公司 100%股权的增值率为 99.86%，主要原因系固定资产明显增值所致，增值原因是账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值。

（5）国际物流公司

国际物流公司 100%股权的增值率为 478.89%，主要原因系长期股权投资、投资性房地产以及固定资产明显增值所致。长期股权投资增值主要系长期投资单位的经营积累所致；投资性房地产增值主要系账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，考虑到物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；固定资产增值主要系近年上海房地产价格上涨较快及房屋造价上升所致。

2、结合可比同行业上市公司估值水平分析本次交易定价的公允性

（1）贸易行业

根据上市公司公开资料，选取同行业（申万贸易II）可比 A 股上市公司（剔除 ST 上市公司）截至 2019 年 5 月 31 日的估值的比较，具体情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率(PE[注1])	市净率(PB[注2])
600605.SH	汇通能源	85.17	2.18
600287.SH	江苏舜天	34.20	1.60
600826.SH	兰生股份	19.64	1.55
000155.SZ	川能动力	18.91	1.75
000906.SZ	浙商中拓	13.96	1.53
600710.SH	苏美达	14.98	1.54
600250.SH	南纺股份	10.67	3.06
600755.SH	厦门国贸	6.87	0.64
002091.SZ	江苏国泰	8.80	1.15
600981.SH	汇鸿集团	8.90	1.99
中值		14.47	1.58
均值		22.21	1.70
标的资产（新联纺公司、装饰公司、荣恒公司以及外贸公司合计）		27.38	1.63

注 1：以上市公司 2018 年度的归母净利润为基础计算市盈率；

注 2：以上市公司截至 2018 年 12 月 31 日的归母净资产为基础计算市净率。

（2）物流行业

根据上市公司公开资料，选取同行业（申万物流III）可比 A 股上市公司（剔除 ST 上市公司）截至 2019 年 5 月 31 日的估值的比较，具体情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率（PE[注1]）	市净率（PB[注2]）
600787.SH	中储股份	25.92	1.12
002245.SZ	澳洋顺昌	20.45	1.71
600575.SH	淮河能源	27.09	1.30
603569.SH	长久物流	15.98	2.45
002183.SZ	怡亚通	50.71	1.72
300013.SZ	新宁物流	64.83	2.95
002492.SZ	恒基达鑫	38.61	1.79
601598.SH	中国外运	14.18	1.65
603128.SH	华贸物流	32.52	2.69
600057.SH	厦门象屿	9.84	0.81
600153.SH	建发股份	5.32	0.90
600180.SH	瑞茂通	16.80	1.40

证券代码	证券简称	市盈率（PE[注1]）	市净率（PB[注2]）
603066.SH	音飞储存	24.10	2.37
002769.SZ	普路通	36.85	2.81
603117.SH	万林物流	28.32	1.24
603223.SH	恒通股份	43.22	1.96
603713.SH	密尔克卫	47.65	5.03
002889.SZ	东方嘉盛	24.84	2.34
603535.SH	嘉诚国际	20.34	1.88
603648.SH	畅联股份	29.70	2.60
603813.SH	原尚股份	30.12	2.75
603329.SH	上海雅仕	61.91	3.80
603871.SH	嘉友国际	17.90	3.06
002930.SZ	宏川智慧	61.64	3.57
002010.SZ	传化智联	29.75	2.00
002682.SZ	龙洲股份	15.83	0.93
603967.SH	中创物流	33.00	7.14
600704.SH	物产中大	9.79	0.98
中值		27.70	1.98
均值		29.90	2.32
国际物流公司		24.73	2.35

注 1：以上市公司 2018 年度的归母净利润为基础计算市盈率；

注 2：以上市公司截至 2018 年 12 月 31 日的归母净资产为基础计算市净率。

与国内同行业可比上市公司相比，本次交易标的资产的市盈率、市净率基本处于行业平均水平，其中从事贸易行业的标的资产（新联纺公司、装饰公司、荣恒公司以及外贸公司合计）市盈率略高于同行业平均值水平，主要系：

1）本次交易标的资产采用资产基础法评估结果，标的资产土地房产之账面值按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到近年上海地区物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；同时，标的公司下属土地房产系上海中心城区优质资产，可变现性较好，但由于目前中国一线城市物业资产普遍租售比较低，且该等房产目前部分自用，部分用于出租，暂时产生的收益较低，因此导致此次注入标的资产市盈率较高。本次注入资产中，物业资产的交易作价合计为 135,378.36 万元，占注入资产交易作价的比例为 53.82%。该等房地产的市场价值未来有较大保值增值空间，注入上市公司有利于股东利益；

2）“一带一路”、“自由贸易试验区”、“进口博览会”等国家级战略部署的

政策红利驱动以及产业链、销售渠道及资源整合，为本次交易的标的资产带来外生性业绩增长动力；

3）本次交易标的资产具备一定的行业地位和较强的竞争优势，具备良好的发展前景，存在持续的内生性业绩增长动力；标的资产注入后在贸易业务、物流业务方面与上市公司现有业务具有协同整合效应，大宗商品、纺织服装、生活用品等品类的进出口及运输业务在与现有业务的整合后，将更好地起到减费增效的作用，有利于上市公司未来业务发展。

综上所述，本次评估结果具备合理性。

3、结合市场可比交易的定价水平分析本次交易定价的公允性

（1）贸易行业

经查询相关可比交易，2015 年 1 月 1 日至今上市公司收购的主要从事物业租赁的标的资产的基本情况如下：

序号	实施完成时间	审计评估基准日	上市公司（并购方）	标的资产	标的资产主要业务	市净率	市盈率
1	2016 年 6 月	2015/8/31	远大控股（000626.SZ）	远大物产 48%股权	大宗商品流通综合服务	4.94	12.21
2	2016 年 11 月	2015/7/31	苏美达（600710.SH）	苏美达集团 100%股权	贸易业务及发电设备、园林机械、纺织服装生产制造	2.55	16.64
3	2016 年 12 月	2015/9/30	北方国际（000065.SZ）	北方新能源 51%股权	太阳能照明灯具的出口业务	1.35	11.90
4	2017 年 2 月	2015/12/31	江苏国泰（002091.SZ）	华盛实业 60%股权等	自营进出口业务	3.37	16.05
中值					-	2.96	14.13
均值					-	3.05	14.20
拟注入资产（外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司合计）					-	1.63	27.38

*注：市净率、市盈率来源为重组报告书，若重组报告书未披露的，则计算方法为：市净率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一期归属于母公司股东权益；**市盈率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一年归属于母公司股东净利润。***

本次拟注入资产中贸易类资产评估交易作价对应的市净率低于上市公司可比交易的作价案例的平均市净率倍数，本次评估结果具备稳健性以及合理性。

本次标的资产中贸易类资产评估交易作价对应的市盈率高于可比交易的作价案例的平均市盈率倍数，主要系：

1）外贸公司、新联纺公司、荣恒公司、装饰公司主要从事进出口贸易以及内贸业务。根据上表，上述可比交易的标的资产主要业务范围与标的资产不完全具备可比性；

2）本次交易标的资产采用资产基础法评估结果，标的资产土地房产之账面值系按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到近年上海地区物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；

3）“一带一路”、“自由贸易试验区”、“进口博览会”等国家级战略部署的政策红利驱动以及产业链、销售渠道及资源整合，为本次交易的标的资产带来外生性业绩增长动力；

4）本次交易标的资产具备一定的行业地位和竞争优势，具备良好的发展前景和持续盈利能力，存在持续的内生性业绩增长动力。

因此，结合可比交易案例及可比交易案例中标的资产的业务情况，本次评估结果具备合理性。

（2）物流行业

经查询相关可比交易，2015 年 1 月 1 日至今上市公司收购的主要从事物业租赁的标的资产的基本情况如下：

序号	实施完成时间	审计评估基准日	上市公司(并购方)	标的资产	标的资产主要业务	市净率	市盈率
1	2016 年 12 月	2015/9/30	北方国际（000065.SZ）	北方物流 51%股权	以跨境综合物流为主的综合国际货运代理以及贸易物流服务	1.61	17.43
2	2017 年 9 月	2016/9/30	宁波东力（002164.SZ）	年富供应	为客户提供包括进出口报关，仓储、	8.03	23.26

序号	实施完成时间	审计评估基准日	上市公司(并购方)	标的资产	标的资产主要业务	市净率	市盈率
				链100%股权	分拣、物流配送，采购执行，销售执行，资金结算支持等综合性一体化的基础供应链管理服务和交易撮合、虚拟生产等增值供应链管理服务		
3	2018 年 12 月	2017/12/31	宁波海运（600798.SH）	富兴海运51%股权等	国内沿海及长江中下游普通货船能源运输	1.74	11.77
4	2015 年 12 月	2015/3/31	传化股份（002010.SZ）	传化物流100%股权	公路港投资运营及配套服务、020 物流网络平台服务物流网络平台服务	4.75	617.66
中值					-	3.25	17.43
均值					-	4.03	17.49
国际物流公司					-	2.35	24.73

*注：市净率、市盈率来源为重组报告书，若重组报告书未披露的，则计算方法为：市净率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一期归属于母公司股东权益；**市盈率=标的资产全部权益对应估值/标的资产最近一年归属于母公司股东净利润；***

本次拟注入资产中物流类资产评估交易作价对应的市净率略低于上市公司可比交易的作价案例的平均市净率倍数，本次评估结果具备稳健性以及合理性。

本次标的资产中物流类资产评估交易作价对应的市盈率高于可比交易的作价案例的平均市盈率倍数，主要系：

1）国际物流公司主要从事物流业务，包括现代仓储服务、物流运输服务、进出口货物报关报检业务、国际国内货代业务；同时，国际物流公司也从事进口商品业务，主要进口产品包括皮草等，并基于国际物流公司仓储物流业务形成的供应链体系，开展相关的供应链服务。根据上表，上述可比交易的标的资产主要业务范围与标的资产不完全具备可比性；

2）本次交易标的资产采用资产基础法评估结果，标的资产土地房产之账面值系按土地初始取得成本和建安成本计量，成本相对偏低，本次采用合理的估

值方法体现了上述资产在基准日时的价值，考虑到近年上海地区物业升值幅度较大，因此形成较大的增值；

3）“一带一路”、“自由贸易试验区”、“进口博览会”等国家级战略部署的政策红利驱动以及产业链、销售渠道及资源整合，为本次交易的标的资产带来外生性业绩增长动力；

4）本次交易标的资产具备一定的行业地位和竞争优势，具备良好的发展前景和持续盈利能力，存在持续的内生性业绩增长动力。

因此，结合可比交易案例及可比交易案例中标的资产的业务情况，本次评估结果具备合理性。

综上所述，结合同行业公司市净率、市盈率、各个标的资产行业地位、核心竞争力、可比交易市盈率、可比公司业务差异情况分析，本次重组各标的资产评估增值具备合理性。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易标的资产的评估值合理，符合上市公司和中小股东的利益。

（三）董事会对本次评估的意见

根据《重组办法》、《准则 26 号》的有关规定，在认真审阅了公司提供的本次发行股份购买资产相关评估资料后，董事会就本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性发表意见如下：

东洲评估针对本次交易已出具了《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）、《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）、《东方国际创业股份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 1148 号）以及《东方国际创业股

份有限公司拟资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及的东方国际集团上海市对外贸易有限公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字[2019]第 0785 号）。

申威评估针对本次交易已出具了《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及重大资产置换涉及的上海东方国际创业品牌管理股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（沪申威评报字[2019]第 0249 号）以及《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及重大资产置换所涉及的上海纺织集团国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（沪申威评报字[2019]第 0248 号）。

根据《重组管理办法》的相关规定，上市公司董事会对本次交易的评估机构和评估的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性分析如下：

1、评估机构的独立性

东洲评估、申威评估接受上市公司委托，担任本次交易标的资产的评估工作。东洲评估、申威评估拥有有关部门颁发的评估资格证书及证券业务资格，具备胜任本次评估工作的能力。评估机构的经办人员与标的资产、交易对方及上市公司均没有利益关系或冲突，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次对交易标的的评估假设前提符合国家有关法规规定，遵循了市场通用的惯例及资产评估准则，并符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次交易评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，符合国家相关法律、法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的假设合理、参照数据和资料可靠，评估方法与评估目的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次评估遵循了独立、客观、科学、公正等原则，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况。交易各方经协商后确定注入资产的交易价格，交易价格公允。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：上市公司董事会已对本次评估发表了充分的意见。

（四）独立董事对本次评估的意见

上市公司独立董事对本次交易涉及的评估事项进行核查后认为：

1、评估机构的独立性分析

上市公司已聘请具有相关证券业务资格的资产评估机构对本次交易的标的资产进行评估，评估机构的选聘程序合法、合规。评估机构及其经办资产评估师与公司及各交易对方不存在关联关系，亦不存在现实或可预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

2、评估假设选取的合理性

标的资产的相关资产评估报告的评估假设前提符合国家相关法律、法规和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例的要求，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估定价的公允性

本次标的资产的最终交易价格将以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日、经具有相关证券业务资格的资产评估机构出具且经国有资产监督管理部门备案确认的评估报告的评估结果为定价依据，由交易双方协商确定。标的资产的定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：上市公司独立董事已对本次评估发表了充分的意见。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易聘请的拟置出资产、拟注入资产评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力；评估方法的选取考虑了被评估资产的具体情况，理由较为充分；相关评估结果的公允性已获得上市公司董事会及独立董事的认可，评估结果尚需获得上海市国资委核准备案。本次交易拟置出资产、拟注入资产的交易价格公允合理，有利于保护上市公司及中小股东的利益。

四、本次交易对上市公司的盈利能力和财务状况的影响

（一）本次交易对公司财务状况的影响分析

1、本次交易完成前后资产结构比较分析

根据上市公司**2019 年 1-9 月的**财务报表**（经审阅）**、上市公司 2018 年年报及《备考审阅报告》，上市公司截至**2019 年 9 月末**、2018 年末合并财务报表和备考合并财务报表的资产构成如下：

单位：万元

	2019 年 9 月 30 日					
	交易完成前		交易完成后		变化情况	
	金额	占比	金额	占比	金额	变化率
货币资金	213,020.42	23.77%	331,572.53	20.92%	118,552.11	55.65%
交易性金融资产	34,578.28	3.86%	37,738.44	2.38%	3,160.16	9.14%
应收票据	881.69	0.10%	13,640.28	0.86%	12,758.59	1447.06%
应收账款	119,071.36	13.29%	277,892.73	17.54%	158,821.37	133.38%
预付款项	90,956.29	10.15%	292,124.41	18.43%	201,168.12	221.17%
其他应收款	27,508.10	3.07%	62,680.54	3.96%	35,172.44	127.86%
其中：应收利息	393.98	0.04%	358.54	0.02%	-35.44	-9.00%
应收股利	434.53	0.05%	434.53	0.03%	0.00	0.00%
存货	92,317.16	10.30%	178,351.91	11.25%	86,034.75	93.19%
其他流动资产	21,162.85	2.36%	41,220.10	2.60%	20,057.25	94.78%
流动资产合计	599,496.15	66.90%	1,235,220.94	77.94%	635,724.79	106.04%
长期股权投资	1,326.98	0.15%	1,445.51	0.09%	118.53	8.93%
其他权益工具投资	150,413.74	16.79%	159,082.17	10.04%	8,668.43	5.76%
其他非流动金融资产	32,708.20	3.65%	32,295.72	2.04%	-412.48	-1.26%
投资性房地产	6,965.90	0.78%	20,986.97	1.32%	14,021.07	201.28%

固定资产	82,881.05	9.25%	106,471.66	6.72%	23,590.61	28.46%
在建工程	978.42	0.11%	978.42	0.06%	0.00	0.00%
无形资产	9,011.82	1.01%	9,098.67	0.57%	86.85	0.96%
长期待摊费用	2,001.29	0.22%	2,527.89	0.16%	526.60	26.31%
递延所得税资产	10,277.14	1.15%	15,016.66	0.95%	4,739.52	46.12%
其他非流动资产	-	-	1,645.20	0.10%	1,645.20	-
非流动资产合计	296,564.54	33.10%	349,548.87	22.06%	52,984.33	17.87%
资产总计	896,060.69	100.00%	1,584,769.81	100.00%	688,709.12	76.86%
	2018 年 12 月 31 日					
	交易完成前		**交易完成后**		**变化情况**	
	金额	**占比**	**金额**	**占比**	**金额**	**变化率**
货币资金	256,852.73	32.13%	362,495.47	24.94%	105,642.74	41.13%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	786.85	0.10%	1,028.60	0.07%	241.75	30.72%
应收票据	1,968.47	0.25%	13,831.26	0.95%	11,862.79	602.64%
应收账款	81,545.95	10.20%	242,389.94	16.68%	160,843.99	197.24%
预付款项	78,251.19	9.79%	247,841.88	17.05%	169,590.68	216.73%
其他应收款	33,922.25	4.24%	86,617.48	5.96%	52,695.23	155.34%
其中：应收利息	250.23	0.03%	258.96	0.02%	8.73	3.49%
应收股利	564.73	0.07%	564.73	0.04%	0.00	0.00%
存货	53,904.64	6.74%	131,496.44	9.05%	77,591.80	143.94%
持有待售资产	560.01	0.07%	560.01	0.04%	0.00	0.00%
其他流动资产	21,031.71	2.63%	42,996.65	2.96%	21,964.94	104.44%
流动资产合计	**528,823.80**	**66.15%**	**1,129,257.72**	**77.69%**	**600,433.92**	**113.54%**
可供出售金融资产	155,760.02	19.49%	163,602.22	11.26%	7,842.20	5.03%
长期股权投资	1,287.86	0.16%	1,702.98	0.12%	415.12	32.23%
投资性房地产	7,295.41	0.91%	22,394.19	1.54%	15,098.78	206.96%
固定资产	86,786.46	10.86%	112,928.88	7.77%	26,142.42	30.12%
在建工程	1,326.69	0.17%	1,314.12	0.09%	-12.57	-0.95%
无形资产	8,114.63	1.02%	8,208.61	0.56%	93.98	1.16%
长期待摊费用	2,570.11	0.32%	2,160.55	0.15%	-409.56	-15.94%
递延所得税资产	7,408.59	0.93%	11,866.97	0.82%	4,458.39	60.18%
其他非流动资产	0.00	0.00%	142.31	0.01%	142.31	-
非流动资产合	**270,549.76**	**33.85%**	**324,320.83**	**22.31%**	**53,771.06**	**19.87%**

计						
资产总计	799,373.56	100.00%	1,453,578.55	100.00%	654,204.99	81.84%

本次交易完成后，截至2019年9月30日，公司的资产总额由本次交易前的896,060.69万元增加至1,584,769.81万元，资产总额增加688,709.12万元，增长76.86%。本次交易后，流动资产占资产总额的比例从交易前的66.90%增加至77.94%。非流动资产占总资产的比例从交易前的33.10%降低至22.06%。

本次交易完成后，截至2018年12月31日，公司的资产总额由本次交易前的799,373.56万元增加至1,453,578.55万元，资产总额增加654,204.99万元，增长81.84%。本次交易后，流动资产占资产总额的比例从交易前的66.15%增加至77.69%。非流动资产占总资产的比例从交易前的33.85%降低至22.31%。

本次交易前后，公司的资产规模得到较大幅度的提升，资产结构中流动资产占比有一定程度的提升，主要系应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款和存货上升幅度较大所致。

2、本次交易完成前后负债结构比较分析

根据上市公司2019年1-9月财务报表（经审阅）、上市公司2018年年报及《备考审阅报告》，上市公司截至2019年9月末、2018年末合并财务报表和备考合并财务报表的负债构成如下：

单位：万元

	2019年9月30日					
	交易完成前		交易完成后		变化情况	
	金额	占比	金额	占比	金额	变化率
短期借款	10,833.79	2.32%	30,941.36	2.99%	20,107.57	185.60%
应付票据	-	-	23,192.37	2.24%	23,192.37	-
应付账款	162,329.60	34.76%	405,403.36	39.19%	243,073.76	149.74%
预收款项	198,129.83	42.42%	412,944.04	39.92%	214,814.21	108.42%
应付职工薪酬	7,641.30	1.64%	12,653.88	1.22%	5,012.58	65.60%
应交税费	4,689.63	1.00%	6,473.86	0.63%	1,784.23	38.05%
其他应付款	29,446.83	6.31%	86,664.67	8.38%	57,217.84	194.31%
其中：应付利息	389.38	0.08%	379.54	0.04%	-9.84	-2.53%
应付股利	1,729.38	0.37%	2,100.45	0.20%	371.07	21.46%
一年内到期的非流动负债	-	-	105.09	0.01%	105.09	-
流动负债合计	413,070.98	88.45%	978,378.64	94.59%	565,307.66	136.85%
长期借款	4,923.63	1.05%	5,212.76	0.50%	289.13	5.87%

应付债券	**13,536.87**	**2.90%**	**13,536.87**	**1.31%**	**0.00**	**0.00%**
长期应付职工薪酬	**950.26**	**0.20%**	**950.26**	**0.09%**	**0.00**	**0.00%**
递延收益	**1,059.45**	**0.23%**	**1,059.45**	**0.10%**	**0.00**	**0.00%**
递延所得税负债	**32,261.43**	**6.91%**	**34,029.51**	**3.29%**	**1,768.08**	**5.48%**
其他非流动负债	**1,209.63**	**0.26%**	**1,209.63**	**0.12%**	**0.00**	**0.00%**
非流动负债合计	**53,941.62**	**11.55%**	**55,998.48**	**5.41%**	**2,056.86**	**3.81%**
负债合计	**467,012.25**	**100.00%**	**1,034,377.12**	**100.00%**	**567,364.87**	**121.49%**

	2018 年 12 月 31 日					
	交易完成前		**交易完成后**		**变化情况**	
	金额	**占比**	**金额**	**占比**	**金额**	**变化率**
短期借款	23,502.95	5.81%	57,905.04	6.18%	34,402.09	146.37%
应付票据	10,000.00	2.47%	27,725.86	2.96%	17,725.86	177.26%
应付账款	105,365.09	26.04%	325,402.72	34.75%	220,037.63	208.83%
预收款项	195,840.08	48.39%	383,032.81	40.90%	187,192.73	95.58%
应付职工薪酬	4,221.10	1.04%	10,474.32	1.12%	6,253.23	148.14%
应交税费	5,055.39	1.25%	7,403.52	0.79%	2,348.13	46.45%
其他应付款	23,899.73	5.91%	85,840.09	9.17%	61,940.36	259.17%
应付利息	51.23	0.01%	76.88	0.01%	25.65	50.07%
应付股利	75.08	0.02%	446.15	0.05%	371.07	494.24%
一年内到期的非流动负债	-	-	99.02	0.01%	99.02	-
其他流动负债	3,919.29	0.97%	3,919.29	0.42%	0.00	0.00%
流动负债合计	**371,929.93**	**91.91%**	**901,802.67**	**96.29%**	**529,872.74**	**142.47%**
长期借款	8,579.00	2.12%	8,925.68	0.95%	346.68	4.04%
长期应付款	-	-	17.20	0.00%	17.20	-
长期应付职工薪酬	1,037.21	0.26%	1,037.21	0.11%	0.00	0.00%
专项应付款	17.20	0.00%	-	-	-17.20	-100.00%
递延收益	1,072.05	0.26%	1,072.05	0.11%	0.00	0.00%
递延所得税负债	22,053.75	5.45%	23,654.53	2.53%	1,600.77	7.26%
非流动负债合计	**32,759.21**	**8.09%**	**34,706.66**	**3.71%**	**1,947.45**	**5.94%**
负债合计	**404,689.14**	**100.00%**	**936,509.32**	**100.00%**	**531,820.18**	**131.41%**

本次交易完成后，截至 **2019 年 9 月 30 日**，公司的负债总额由本次交易前的 **467,012.25** 万元增加至 **1,034,377.12** 万元，负债总额增加 **567,364.87** 万元，增加 **121.49%**。流动负债占总负债比率从交易前的 **88.45%**上升至交易后的 **94.59%**；非流动负债占总负债比率从交易前的 **11.55%**下降至交易后的 **5.41%**。

本次交易完成后，截至 2018 年 12 月 31 日，公司的负债总额由本次交易前的 404,689.14 万元增加至 936,509.32 万元，负债总额增加 531,820.18 万元，增长 131.04%。流动负债占总负债比率从交易前的 91.91%上升至交易后的 96.29%；

非流动负债占总负债比率从交易前的8.09%下降至交易后的3.71%。

本次交易前后，公司的负债规模相应提升，负债结构仍以流动负债为主，非流动负债的比率有所降低。

3、本次交易完成前后公司偿债能力影响分析

本次交易前后，上市公司主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2019年9月30日		
	交易完成前	交易完成后	变化
资产负债率	**52.22%**	**65.27%**	**13.05%**
流动比率（倍）	**1.45**	**1.26**	**-0.19**
速动比率（倍）	**1.23**	**1.08**	**-0.15**
利息保障倍数（倍）	**21.89**	**9.64**	**-12.25**
项目	**2018年12月31日**		
	交易完成前	交易完成后	变化
资产负债率	50.63%	64.43%	**13.80%**
流动比率（倍）	1.42	1.25	-0.17
速动比率（倍）	1.28	1.11	-0.17
利息保障倍数（倍）	20.45	**15.21**	**-5.24**

其中：

1、资产负债率＝（负债总额/资产总额）×100%；

2、流动比率＝流动资产/流动负债；

3、速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

4、利息保障倍数＝息税折旧摊销前利润/利息费用。

可比A股上市公司截至2018年末和2019年9月末的资产负债率的具体情况如下：

2019年9月30日		
证券代码	证券简称	资产负债率（%）
600605.SH	汇通能源	不适用
600287.SH	江苏舜天	53.70
600826.SH	兰生股份	21.77
000155.SZ	川能动力	42.14
000906.SZ	浙商中拓	81.43
600710.SH	苏美达	79.68
600250.SH	南纺股份	63.65
600755.SH	厦门国贸	72.31
002091.SZ	江苏国泰	53.04
600981.SH	汇鸿集团	76.03
均值		60.42

中值		63.65
本次交易后上市公司的资产负债率		65.27
2018 年 12 月 31 日		
证券代码	证券简称	资产负债率（%）
600605.SH	汇通能源	41.81
600287.SH	江苏舜天	48.91
600826.SH	兰生股份	25.90
000155.SZ	川能动力	47.59
000906.SZ	浙商中拓	74.75
600710.SH	苏美达	80.18
600250.SH	南纺股份	65.57
600755.SH	厦门国贸	65.81
002091.SZ	江苏国泰	53.06
600981.SH	汇鸿集团	76.01
均值		57.96
中值		59.32
本次交易后上市公司的资产负债率		64.43

由于贸易业务的特点，贸易类企业日常经营中营运资金需求比较大，通过金融机构授信向银行借款形成的短期借款、通过商业信用对供应商的应付账款等经营性负债等流动负债金额较大；贸易类企业的货币资金、应收账款、存货等流动性较强的资产在资产总额中占有较大的比例，同时增加了公司的负债和资产总额，使得公司资产负债率相对较高。

本次交易完成后，上市公司资产负债率有所上升，主要原因系交易完成后上市公司负债增幅大于资产增幅所致。具体而言，流动负债中的短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款以及非流动负债中的长期借款、长期应付款等科目均有较为明显的增加，导致交易完成后上市公司长短期偿债能力暂时下降。报告期内，拟注入标的公司与同行业可比上市相比，融资渠道相对单一，资金缺口相对较大，资产负债率因此较高，提升了交易完成后上市公司的资产负债率。此外，上述可比上市公司除贸易业务外，还从事其他与贸易无关的业务，因此汇总模拟主体的资产负债率水平与同行业可比上市公司存在一定差异。与同行业上市公司相比，本次交易后，上市公司的资产负债率略高于行业平均水平，但仍处于合理范围。考虑募集配套资金后，重组完成后上市公司长短期偿债能力将基本保持稳定。

本次交易完成后，上市公司流动比率、速动比率均存在一定程度的下降，主

要原因系交易完成后上市公司负债增幅大于资产增幅所致。具体而言，流动负债中的短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款，以及非流动负债中的长期借款、长期应付款等科目均有较为明显的增加，从而导致交易完成后上市公司长短期偿债能力暂时下降，但考虑募集配套资金后，重组完成后上市公司长短期偿债能力将基本保持稳定。

本次交易完成后，利息保障倍数有所下降，但总体处于合理水平。

4、本次交易前后公司营运能力影响分析

本次交易前后，上市公司主要运营能力指标如下表所示：

项目	2019 年 9 月 30 日		
	交易完成前	交易完成后	变化率
应收账款周转率（次/年）	12.20	13.50	1.30
存货周转率（次/年）	15.80	22.63	6.83
项目	2018 年 12 月 31 日		
	交易完成前	交易完成后	变化率
应收账款周转率（次/年）	22.55	14.19	-8.36
存货周转率（次/年）	32.60	27.58	-5.02

1、应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]；
2、存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]；
3、总资产周转率=营业收入/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]。
4、2019 年 1-9 月指标已做年化处理。

本次交易完成后，2019 年 9 月 30 日上市公司存货周转率和应收账款周转率有所上升，处于合理水平。

（二）本次交易对公司盈利能力的影响分析

1、本次交易完成前后利润规模及构成情况分析

根据上市公司 2019 年 1-9 月财务报表、上市公司 2018 年年报及《备考财务报告》，上市公司 2019 年 1-9 月、2018 年度合并财务报表和备考合并财务报表的利润构成如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月			
	交易完成前	交易完成后	变化情况	
	金额	金额	金额	变化率
营业收入	1,291,409.40	2,822,688.13	1,531,278.73	118.57%

营业成本	1,219,715.99	2,692,151.02	1,472,435.03	120.72%
营业利润	19,695.64	32,111.13	12,415.49	63.04%
利润总额	20,060.64	32,584.75	12,524.11	62.43%
净利润	15,475.01	25,326.40	9,851.39	63.66%
归属于母公司所有者的净利润	9,437.50	18,079.39	8,642.33	91.57%
项目	2018 年度			
	交易完成前	交易完成后	变化情况	
	金额	金额	金额	变化率
营业收入	1,674,124.26	3,735,629.13	2,061,504.87	123.14%
营业成本	1,580,403.75	3,564,020.60	1,983,616.85	125.51%
营业利润	23,393.58	39,906.48	16,512.90	70.59%
利润总额	24,620.22	40,847.17	16,226.95	65.91%
净利润	19,352.23	32,691.62	13,339.39	68.93%
归属于母公司所有者的净利润	15,166.79	26,613.39	11,446.60	75.47%

与交易完成前对比，本次交易完成后上市公司 2019 年 1-9 月及 2018 年度营业收入分别增长 118.57%和 123.14%，归属于母公司所有者的净利润分别增长 91.58%和 75.47%，本次交易完成后，上市公司营业收入、净利润规模均大幅提升。

2、本次交易前后盈利能力比较分析

本次交易前后，上市公司主要盈利能力指标对比如下：

项目	2019 年 1-9 月		
	交易完成前	交易完成后	变化
毛利率	5.55%	4.62%	-0.93%
净利率	0.73%	0.64%	-0.09%
净资产收益率	3.28%	4.80%	1.52%
基本每股收益（元/股）	0.18	0.25	0.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.16	0.22	0.06
项目	2018 年度		
	交易完成前	交易完成后	变化
毛利率	5.60%	4.59%	-1.01%
净利率	0.91%	0.71%	-0.20%

净资产收益率	3.92%	5.48%	1.56%
基本每股收益（元/股）	0.29	0.37	0.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.15	0.21	0.05

1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%；

2、净利率=归属于母公司股东的净利润/营业收入*100%；

3、净资产收益率=归属于母公司股东的净利润/[(期初归属于母公司股东的净资产+期末归属于母公司股东的净资产)/2]；其中计算 2018 年度净资产收益率时采用 2018 年末归属于母公司股东的净资产为除数

4、基本每股收益=归属于普通股股东的当期净利润÷当期发行在外普通股的加权平均数；

5、扣除非经常性损益后的基本每股收益=扣除非经常性损益后归属于普通股股东的当期净利润÷当期发行在外普通股的加权平均数。

6、2019 年 1-9 月指标已做年化处理。

本次交易完成后，上市公司毛利率、净利率略有下降，每股收益有所上升。

未来，上市公司将从以下数个方面致力于毛利率的提升：

（1）业态结构及收入结构优化。未来上市公司将会采取多种措施，调整贸易产品结果，进一步提升毛利率较高的产品的占比。**面对市场变化，各标的公司充分利用优势资源，准确把握市场机会，在扩大现有业务规模，提高公司市场占有率的基础上向产业链进行延伸拓展，增强 ODM 业务以及进口业务等高毛利业务的拓展力度，促进公司向高毛利产品转型升级。**

（2）进一步落实提质增效。未来上市公司将进一步推进精细化管理，进一步激发员工主观能动性、提高人均效能，并通过深化科技应用、优化配置等措施进一步实现成本的优化。

（3）进一步加大市场开拓，增加人员及管理协同，充分发挥规模效应，降低成本。

（4）各标的公司将继续通过加大技术和研发投入，强化成本管理，拓宽销售渠道和产品应用领域等有效途径，进一步提升标的公司的毛利水平和盈利能力。

五、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析

（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响

1、本次交易对上市公司主营业务与盈利能力驱动因素的影响

（1）规模效应及运营成本

本次交易完成后，上市公司将持有外贸公司 100%的股权、荣恒公司 100%股权、新联纺公司 100%的股权、装饰公司 100%的股权和国际物流公司 100%股权，上述公司将成为上市公司的全资子公司。上市公司的资产规模将进一步扩大，随着上市公司资产及业务整合，上市公司规模效应得以显现，运营效率与盈利能力将得到提升，本次交易有利于增强上市公司的持续经营能力和抗风险能力。

（2）产业链整合

本次交易完成后，随着标的资产注入上市公司，上市公司将从成为外贸和物流资源的整合者，提升上市公司在外贸和物流业务板块的服务能力，实现主营业务的协同发展。

（3）销售渠道及资源整合

上市公司和标的公司已在其各自细分领域建立了较为完整的销售网络，未来上市公司在与标的公司的整合过程中，将进一步融合双方客户需求、拓展潜在客户资源，达到销售网络深度和广度的加速覆盖，进一步提升服务覆盖范围及服务效率。

本次交易完成后，上市公司将努力成为资源的整合者、规则的制定者和产业平台的搭建者。东方创业将利用上市公司的融资功能，协调各项资源，发挥与标的公司在外贸和物流产业相关领域运营、销售服务等方面的互补优势和协同效应，实现资源优化配置和全面整合。

（4）本次交易完成后上市公司主营业务构成

根据《备考审阅报告》，本次交易完成后上市公司主营业务构成情况如下：

项目	2019 年 1-9 月		2019 年 1-9 月	
	金额（万元）	金额（万元）	金额（万元）	占比
主营业务收入	**2,812,893.94**	**99.65%**	3,725,386.66	99.73%
其他业务收入	**9,794.20**	**0.35%**	10,242.47	0.27%
合计	**2,822,688.13**	**100.00%**	3,735,629.13	100.00%

本次交易完成后，**2019 年 1-9 月**公司营业收入由交易前的 **1,291,409.40** 万元增加至 **2,822,688.13** 万元，增加 **1,531,278.73** 万元，增长 **118.57%**。公司归属于母公司所有者的净利润由交易前的 **9,437.50** 万元增加至 **18,079.39** 万元，增加 **8,642.33** 万元，增长 **91.57%**。

本次交易完成后，2018 年度公司营业收入由交易前的 1,674,124.26 万元增加至 3,735,629.13 万元，增加 2,061,504.87 万元，增长 123.14%；公司归属于母公司所有者的净利润由交易前的 15,166.79 万元增加至 26,613.39 万元，增长 11,446.60 万元，增幅 75.47%。

本次重组的标的公司具备盈利能力且预计未来具备盈利提升空间，本次交易后上市公司不仅从业务规模与范围上有所扩大，交易完成后上市公司盈利能力有所提高。本次交易将有利于提升上市公司可持续经营能力和抗风险能力，为上市公司持续盈利提供新的动力。

（5）本次交易完成后上市公司的财务安全性及对后续财务状况和经营情况的影响

报告期内，上市公司合并口径现金流量良好，经营活动产生的现金流量净额持续为正。上市公司拥有银行、资本市场等多种融资渠道，具有良好的融资能力。上市公司能够通过股权直接融资筹集资金，弥补资金缺口，降低上市公司财务风险，改善资本结构，缓解资金压力。报告期内，上市公司保持了良好的资信状况，充分、合理使用上述多种融资渠道筹集资金，有效保证了公司日常经营的资金需求。截至 2019 年 9 月 30 日，上市公司取得的银行授信额度合计为 21.77 亿元，其中尚可使用的银行授信额度合计为 16.01 亿元，银行授信额度较为充裕。

综上所述，上市公司合并口径现金流量状况良好，融资渠道丰富、通畅，授信额度充裕， 本次交易不会对上市公司财务安全性、后续财务状况和经营情况产生重大不利影响。本次交易后，随着上市公司盈利能力的提升及资产规模的增长，上市公司融资能力提升，上市公司的财务安全性将得到进一步保障。

2、上市公司未来经营发展战略

东方创业将积极贯彻“主业稳中求进，投资提质增效，改革寻求突破”18 字新发展方针，努力成为实施新发展战略的排头兵、先行者。东方创业力求通过持续不断的努力，实现业务、投资和管理三个方面的突破。

在业务方面，东方创业继续实施“物贸联动、工贸结合、内外贸并举”战略。各项业务齐头并进，提升核心竞争力；积极稳定发展传统业务，进一步拓展新型业务，提质增效，并坚持探索发展新路，创新业务开展模式，广开业务渠道。在传统主业方面，东方创业一方面要通过内涵式发展，整合资源，用好原有业务平台，实现进出口业务的稳定与发展；另一方面，采取“小步快走”方式，通过合作、并购等多种方式，走外延式发展道路，坚持业务发展不停步，实现可持续增长。

在投资方面，东方创业一方面通过财务性投资提升投资回报水平，实现创造利润、支撑主业和促进转型三大目标。另一方面，东方创业积极尝试进行战略性投资，逐步引入新型项目培育孵化。东方创业将以优化产业结构为目的，引导稳健资产调整布局，实现投资引领公司转型升级的战略目标。

在管理方面，东方创业将持续优化管控模式与手段，对“人”、“财”、“物”实现精细化管理，促进企业提升效益。企业发展以人为本，东方创业将立足现有业务，从创新体制与机制，进行人力资源管理，优化对员工的激励，将继续实施内部培养和外部引进相结合的人才战略，拟进一步在投资管理、新型业务拓展、传统业务升级等领域做好专业人士引进、梯度人才储备以及员工培养工作。东方创业将以信息化管理 ERP 流程进行动态管理，通过 ERP 动态控制所有核心业务节点，实现对进出口业务的全过程管控，提升业务操作规范程度，有效防范各类业务风险，提升管理现代化水平。

3、上市公司未来经营中的优势和劣势

（1）标的资产竞争优势

1）东方国际集团拟注入贸易资产的整体竞争优势

①产业链优势

东方国际集团由具有 150 年历史的上海纺织集团和具有近 70 年外贸历史的原东方国际集团联合重组而成，是以时尚产业、健康产业和供应链服务为核心主业，以科技实业、产业地产、金融投资为支撑的大型综合性企业集团。依托多年贸易业务发展过程中积累的经验及资源，契合中国进一步高水平更大范围改革开放和“一带一路”建设机遇，东方国际集团积极发展形成了贸科工联动、物贸融联动、外经外贸联动、内外贸联动、纺织类与非纺类贸易联动、货物贸易与服务贸易联动、OEM、ODM 及在岸贸易、离岸贸易、转口贸易并举的全产业布局。其中，在纺织服装产业方面，东方国际集团是中国最大的纺织服装集团和最大的纺织品服装出口企业，覆盖从纤维到纺纱、织造、服装、贸易和品牌等，具有很好的制造业基础，产业链优势明显，形成了集团一体化的产业竞争优势，为标的资产贸易业务发展提供强有力的支撑平台。

②区位优势

上海是全球著名的贸易中心和航运中心，上海口岸是全球最重要的贸易港口之一。十三五期间，上海市在贸易中心建设方面，坚持“以供给侧结构性改革为主线，以自贸试验区制度创新为示范引领，积极融入和主动服务自由贸易区、‘一带一路’和长江经济带等国家战略”，“着力提升上海国际贸易中心的竞争力和辐射力，助推我国从贸易大国向贸易强国迈进”。2018 年上海成功举办首届中国国际进口博览会，是迄今为止世界上第一个以进口为主题的国家级展会，是国际贸易发展史上一大创举，将成为推动上海贸易中心建设的重要动力，也将成为促进上海贸易企业转型升级、进口业务发展的重要机遇。本次拟注入标的资产经验历史悠久，是上海市贸易行业发展的亲历者，也是上海市贸易行业发展的重要参与者，未来将充分受益于上海贸易中心建设、上海自由贸易试验区建设、中国国际进口博览会等国家重要战略部署所带来的历史发展机遇。

③人才优势

人才队伍的建设在外贸行业中十分重要，本次东方国际集团拟注入标的资产在多年的业务经营过程中，积聚了一批综合素质优良、实践经验丰富、具备专业产品知识的经营人才和管理人才，在相关产品领域积累了一批有产品专业知识、外贸经验丰富的人才队伍；同时，各家标的公司积极培养、引进和补充业务转型以及新型业务发展所需的各类专业技术人才，打造了一支与做强“全国布局、海外发展”相适应的人才队伍，为本次拟注入标的资产业务长期可持续发展提供了有力的人才支撑。

④资金优势

在外贸行业中，资金实力是客户考察贸易企业履约能力的重要参考，能为贸易企业从事大批量商品进出口业务提供稳定可靠的资金保证，对促进贸易企业发展有着举足轻重的作用。东方国际集团本身具备强大的资金实力，东方国际集团与多家银行等金融机构建立起了多层级的合作体系，可以为标的资产贸易业务的发展提供有力的资金支持并满足国际贸易需要的各种贸易结算方式；；同时，东方国际集团与中信保每年签订战略合作协议，并积极开展创新业务的全方位战略合作，可为标的资产贸易业务长期稳健发展提供保障。

⑤资质资信优势

在从事外贸经营生产的过程中，拥有较高资信将会为贸易企业带来更快更高效率的进出口流程。目前中国海关对进出口企业实行分类管理，分类依据为企业年进出口业务量、经营管理水平和过往进出口业务中遵纪守法情况。东方国际集团及本次拟注入标的资产长期以来重视企业内控体系建设，持续提升管理水平，依托长期诚信、合规、稳健经营，本次拟注入标的资产与上海等地海关建立了良好合作关系，多家企业获得上海海关高级认证企业的称号。

2）标的资产行业地位及竞争优势

①外贸公司

外贸公司成立于 1988 年，在业内具有良好声誉，同时在融资授信能力、客户渠道、进出口专业和供应链服务、人才团队等方面都有较大优势。近年来，外

贸公司在坚持创新驱动、转型发展的理念下，积极进行业务创新和业务扩展。在深化传统进口业务的发展的同时，积极扩展以消费品进口为主的新业务，加强内外贸联动，扩大世界知名品牌内销业务的规模。

A、业内享有良好的声誉和较高的知名度

外贸公司在国内外贸行业经营历史悠久，是中国各大商会（机电、五矿、纺织、轻工、医保和食品土畜等）最早的一批会员单位之一，在国内外享有良好的声誉和较高的知名度。

B、在融资授信能力、客户渠道等方面有良好积累

经过多年发展，外贸公司在融资授信能力、客户渠道等方面有良好的积累。外贸公司与各家银行维持了良好的长期合作关系；同时，在长期的经营过程中，公司积累了一批优质忠实客户，包括多家央企、大型国企、上市公司和跨国企业等，并积极拓展客户渠道的多样化，分散业务风险，为业务长期稳定发展打下基础。

C、产品结构丰富，可满足客户的多样需求

外贸公司主营业务范围较广，经营的商品种类繁多，有贱金属及制品、医疗仪器、机电产品、五金工具、电站设备、化工塑料、内衣产品、纺织服装以及科普文化产品等，具有一大批长期从事进出口贸易的专业人才，精通外贸流程以及专业产品知识，能够为客户的需要提供一揽子服务和解决方案，可以满足不同行业、不同领域的客户需求。

②荣恒公司

荣恒公司成立于 1992 年，目前已经形成了以内衣、医药化工为主的出口经营团队，以及以医疗器械和游乐设施为主的进口经营团队。荣恒公司掌握和控制较为完整的产品供应链体系，为客户提供涵盖整个供应链的一站式服务。

A、内衣出口业务竞争优势

荣恒公司内衣产品的生产与出口始于 1999 年，产品主要出口到欧洲、美国、中东、澳洲和俄罗斯等地，依托多年从事内衣产品生产和出口的专业优势，荣恒

公司形成了较为完整的内衣商品的供应链体系，持续经营能力良好。

以全球布局、跨国经营为理念，荣恒公司内衣业务拥有贸易跟单团队、技术打样中心、山东济宁荣恒内衣工厂和孟加拉内衣工厂，形成了以国际贸易为龙头，海外、国内生产基地和国内技术打样中心四方联动内衣发展格局；同时，在江苏、浙江和安徽等地拥有多家长期合作的工厂。荣恒公司选用的面辅材料能到达OEKO-TEX 生态环保标准**（Oeko-TEX：世界纺织品生态标签认证）**和欧洲 DETOX 环保标准**（DETOX：污水污泥化学品废弃物管理）**，工厂通过了欧盟 BSCI 认证**（BSCI：BSCI 商业社会标准认证）**，此外荣恒公司是拥有 CUC 认证**（CUC：有机棉认证）**的有机棉内衣出口企业。

荣恒公司在为客户提供良好质量的内衣制造能力的同时，还在内衣发展中注入品牌设计的核心要素，为提高内衣在市场中的竞争力，荣恒公司创立了“UCA Design House”内衣设计品牌，设计团队能为客户带来符合时尚和实用要求的内衣新款式。借助优秀的设计能力，荣恒公司内衣业务将踏上以 OEM 为基础，ODM 新业务模式的转型之路。

B、医药出口业务竞争优势

荣恒公司医药业务板块主营仿制药、一次性医用耗材的出口业务与大健康产品的进口分销业务。荣恒公司仿制药出口主要面向欧洲（英国）和非洲两大药政法规监管市场，同时与国内符合 GMP（药品生产质量管理规范）标准的制药企业、国外进口商、经销商开展全方位合作。荣恒公司医药团队是一支具有药品专业知识并精通外贸业务的专业经营团队。荣恒公司是中国医药保健品进出口商会常务理事，2016、2017、2018 年连续三年荣获位列全国西药制剂出口企业十强，荣获 2017、2018 年制剂国际化领先企业。

③新联纺公司

新联纺公司专门从事进出口贸易，三十多年来新联纺公司坚持创新转型，不断探索对外贸易的新形式。新联纺公司在多年的经营过程中，建立了良好的企业资质资信，建立了全球化产业链布局，同时在进博会国家战略的指引下，加快进口业务转型发展的步伐，为加快新联纺走外贸综合发展之路打下了扎实基础。

A、具备良好声誉和资质资信

新联纺公司优良的信誉、科学的管理、严格的制度，使得公司在同类企业中率先通过了 ISO 质量管理体系的认证、成为上海海关“高级认证企业”、上海出入境检验检疫局“信用管理”企业、中国纺织品进出口商会“出口信用 AAA 类企业”、上海税务 A 类企业和外汇核销等方面的优良资质。新联纺公司曾多次荣获上海市人民政府颁发的出口创汇“贡献奖”、“状元奖”和“全国纺织工业和谐企业”、“全国纺织工业先进集体”、 “中国质量诚信企业”、“中国纺织品牌文化创新企业”等荣誉称号；连续多年名列全国出口 500 强和上海出口 100 强企业。

B、纺织服装产品具有全球化产业链布局

新联纺公司 2010 年建立设计中心、打样中心和检测中心，2015 年建立面料开发中心，同时新联纺公司搭建了设计师平台，吸纳了社会大批优秀的签约设计师。新联纺公司坚持工贸结合，努力发展和培养加工企业，并涉足海外，在缅甸建立了稳定的生产加工基地，为公司全球供应能力的打造提供了有力支撑。新联纺公司较早就进行了全球接单的布局，在香港和日本设立了全资子公司，打造公司贸易的资金结算和贸易接单的海外平台。目前新联纺公司已经形成中国开发面料、欧美亚联动设计、亚洲生产的全球布局供应链，走出一条可持续发展的对外贸易+对外经济合作之路。

C、打造了有竞争力的进口保税综合供应链

新联纺在 15 年前就开始打造进口业务，从传统单一的进口报关服务向提供一体化进口供应链的综合服务发展，形成了较好的人才团队、客户、产品和供应商资源基础。面对首届进博会的重要机遇，新联纺公司 Gracina Life 时尚生活馆凭借进口日用消费品业务的良性发展基础和一体化配套服务整合能力成为上海市商务委首批认定的 30 家进博会 6+365 展示交易平台之一，实现了保税展示和交易的功能，可为国外客户提供从产品准入咨询，进口产品前期市场分析，货物进口、转口及物流环节的高效服务等一系列个性化的供应链解决方案，旨在打造行业标杆水平的集准入、进口、转口、保税、仓储、物流、渠道服务及跨境电商等功能的进口综合贸易服务供应链平台，把价值链的起点聚焦在希望进入中国消费品市场的国外出口商。新联纺公司常年进口业务积累的资质、平台、团队及经

验使公司在进博会国家战略的指引下，加快进口业务转型发展的步伐，有望构建有行业竞争力的进口保税综合供应链服务供应商地位。

④装饰公司

装饰公司成立于 1990 年 12 月 20 日，经过多年发展，现已形成以毛衫业务为核心，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业务布局。

A、具备良好声誉和资质资信

装饰公司是中国纺织品进出口商会理事单位、上海进出口商会会员单位、上海纺织协会大虹桥服装服饰出口创新基地专业委员会理事单位。2018 年，上海纺织协会授予公司“突出贡献奖”殊荣，以表彰公司对协会发展作出的贡献和取得优良成绩。

B、毛针织产品拥有专业供应链优势

装饰公司多渠道深挖掘国际经济贸易与合作，利用全球化采购和供应链管理优势，已与全球几十个国家和地区建立了广泛的经贸关系，致力成为全球毛衫行业的领跑者。装饰公司拥有全国一流的毛针织产品供应链，产品涵盖羊绒衫、羊毛衫、羊绒混纺产品、全棉类及棉腈混纺产品以及曲珠纱等各类新型原料制成的毛衫产品。装饰公司致力于打造毛针织产品创新平台，拥有毛衣设计打样中心，为客户的毛针织样品及订单需求提供“一站式”解决方案，注重毛针织产品的研发和相关产业链资源整合，涵盖针织流行趋势、纱线、编织组织、流行款式、工艺细节等环节，年开发 1000 余款毛衫，另有功能性和科技类产品开发。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，进一步加大在全球范围内的业务布局。

C、户外高危行业防护产品成功进入国际市场

装饰公司研制开发了用于户外高危行业（石油、天然气、化工、冶金）的高端个人防护产品，并成功进入安防用品国际专业市场，产品具有永久阻燃、防电弧、抗静电、防热辐射、防酸碱等复合安防功能，具有较高技术含量，部分产品可满足工业洗涤要求。

⑤国际物流公司

A、仓储资源优势

国际物流公司仓储资源较为丰富，仓储基地分布于上海浦东、奉贤、青浦和嘉定等地，拥有现代化立体货架式仓库（含食品冷冻冷藏），其中浦东新区东塘路仓库该仓库集区外公用型保税、商检监管整改功能与一体，并在仓库内科学配置起重装卸设备，满足各类装卸中转作业的需要。

B、高效的一体化物流供应链服务

国际物流公司可为企业提供多元的一体化物流供应链服务。国际物流公司与多家大型物流运输企业签订了战略合作协议，实现商品快速进口通关，同时可高效协助客户海关查验以及出入境检验检疫等。国际物流方面，国际物流公司运输线路涵盖东南亚大部分上航线，同时欧洲、北美等多条航线具备优势；国内物流方面，已有多家物流供应商与国际物流公司建立了良好的长期战略合作，通过多年的网点建设，已形成了成熟的全国物流配送网络。此外，国际物流公司拥有道路危险货物运输资质，危险货物运输具有较强的专业门槛，国际物流公司在该领域拥有一定的优势。

C、领先的信息化建设

国际物流公司自建“物流信息平台”，能够实时管控仓储、运输和货运代理等物流一体化作业，并以信息化管控物流全过程，有效提升了物流供应链一体化管理的水平。

（2）本次交易完成后上市公司的竞争优势

通过本次重组，东方创业实现在外贸和物流领域的强化。上市公司将继承标的资产的核心竞争优势。标的资产竞争优势详见本章第五节之“（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响”之“3、上市公司未来经营中的优势和劣势”之“（1）标的资产竞争优势”。

重组完成后，东方创业进一步外贸和物流板块业务实力，进一步提升在外贸行业的行业地位，进一步延伸在外贸和物流行业的产业链布局，进一步充实上市

公司的业务内涵，使东方创业成为国内外贸和物流行业资源最丰富、技术最先进、产业链最完整的企业之一。

本次交易有助上市公司形成专业化、规模化、集约化、高端化的发展格局；有助于增强公司的核心竞争力、有助于拓展盈利空间和发展空间。

（3）本次交易完成后上市公司的竞争劣势

本次交易完成后，上市公司新增子公司，资产、人员规模提升。新增子公司将进一步增加管理成本。此外，标的公司的业务方向、管理模式与上市公司存在一定的差异，将对上市公司已有的组织架构、运营管理、财务管理、发展战略、内部控制制度等各方面带来一定的挑战。

4、上市公司未来经营中的财务安全性

关于本次交易完成后上市公司未来经营中的财务安全性情况，请参看本章“五、交易完成后的财务状况、盈利能力及未来发展前景分析”之（一）本次交易对公司财务状况的影响分析”。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

1、本次交易完成后的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施

本次交易完成后，随着标的资产注入上市公司，上市公司将扩大贸易布局，提升上市公司在贸易业务板块的服务能力。上市公司的管理范围也将明显扩大，上市公司的管理架构和业务、资产、财务、人员、机构等方面也将相应调整以适应重组后上市公司业务发展的要求。重组完成后，上市公司相应整合和未来发展计划如下：

（1）本次交易完成后的整合计划

①业务整合计划

本次交易前，东方创业是一家集货物贸易和现代物流、健康产业为一体的，产业经营与资本运作相结合的综合型上市公司。通过本次交易，上市公司外贸和物流业务规模将得到大幅提升，上市公司的竞争实力将进一步增强。本次交易完成后，公司将结合自身及各标的公司业务特点，在保持标的公司自主经营的基础

上，在业务拓展、客户管理、业务管理等方面进行深度融合，特别是在生产、采购、销售渠道等方面的互补性，增强外贸业务的协同效应，同时通过外贸业务促进物流业务的发展，通过大外贸、大物流的平台加强物贸联动，实现外贸与物流的协同发展，更好地为国内、国外客户服务，提升公司的服务能力，做大做强上市公司外贸和物流主业。

②资产、机构整合计划

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的子公司，上市公司将协助标的公司完善符合国内上市公司规范和市场发展要求的内部管理体系，在重要资产处置、购买，重大对外投资等事宜方面，将按照上市公司内部管理制度履行必要程序。本次交易完成后，上市公司将保持上市公司和标的公司现有内部组织机构的稳定性，并根据各业务开展的需要进行动态优化和调整，建立满足上市公司要求的相关规章制度，实现内部管理的统一。

③财务整合计划

交易完成后，标的公司将成为上市公司的子公司，标的公司将严格执行上市公司的财务管理制度，定期向上市公司报送财务报告和相关财务资料。上市公司将通过设立统一的内部审计机构等方式控制资金风险，保证会计信息质量；同时，上市公司将对标的公司财务管理、内部控制进行指导与培训，提高其财务核算能力，加强财务方面内控能力。

④人员整合计划

本次交易完成后，上市公司将基本保持标的公司原有经营团队的稳定性，在标的公司经营方面给予充分的自主权，以发挥其正常的业务能力与行业经验。上市公司将通过战略指导为标的公司发展提供战略方向，以更好的融入上市公司，支持上市公司未来发展。同时，上市公司将在不影响标的公司正常运营的基础上，对其财务、管理、业务人员按上市公司规范管理办法进行规范化培训，使相关人员符合上市公司业务发展和合规运作等方面的要求，提升标的公司的合规性。

（2）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，上市公司外贸和物流业务的规模将得到大幅提升，业务地域布局也进一步扩大，上市公司管理的幅度、深度将会加大，管理难度也会相应增加。上市公司能否各标的公司实现深度融合、有效整合尚存在不确定性。

（3）相应的管理控制措施

本次交易完成后，上市公司将在规范运作的前提下，按照上市公司内部控制和规范管理的要求，对各子公司的财务、人员和机构设置进行整合，以提高运营效率，实现标的公司在业务、资产、机构、财务、人员、文化等各方面的整合。上市公司将确保各标的公司在符合上市公司既定战略发展方向的基础上，充分发挥各自业务经验、资源优势与地域优势，并以与上市公司协同互补为原则，尽可能地进行客户资源共享、渠道共享和信息共享，以提高上市公司整体运营效率和持续发展能力。同时，上市公司将基本保持各标的公司原有管理团队和管理模式的稳定，以促进各下属公司健康有序发展。

2、上市公司未来发展计划

东方创业在立足国际贸易的传统优势基础上，对原有业务进行深度梳理与挖掘，持续提升货物贸易和现代物流业等核心竞争力；与此同时，公司将着力培育新型业务并取得实质性进展。公司将通过不断优化资产配置和投资布局，着力推进现代供应链服务和大健康产业发展，实现企业的新一轮发展。

（1）持续强化贸易业务核心竞争力

贸易业务是东方创业多年以来的立身之本，今后仍将是企业发展不可或缺的支柱业务。为巩固公司贸易业务优势，东方创业将立足上海，放眼全国，以创新思维主动对接上海市大力发展“自贸区、自由港”的战略布局，以打造综合供应链服务为目标，强化公司综合供应链服务方面的核心竞争力。

出口业务方面，东方创业以传统业务为出发点，以转型业务为抓手，完成公司贸易业务的战略升级，实现出口业务规模的增长和业务结构的优化，服务好传统业务客户，确保业务稳定；深度挖掘客户资源，争取以点带面，开发新的产品

与业务；在目前中美贸易摩擦的背景下，充分发挥海外基地的生产优势，积极探索通过东南亚国家转口业务和非美地区的出口业务，实现业务可持续的增长。

进口业务方面，东方创业在稳定现有进口业务的基础上，以进博会为契机，充分发挥进博会商机，逐步引入多个市场前景良好的进口功能性产品，并成为这些产品的国内专营商。

（2）进一步加强物流供应链服务

东方创业物流板块下拥有多家全资控股的物流和航运公司，从事包括国际航运、国际船舶代理、国际货运代理、国际集装箱储运及报关、报检等在内的综合物流业务。近年来，东方创业整合资金、物流和贸易等综合优势，开发了“易融达”产品，为客户提供全方位的供应链定制服务，实现了物流和贸易业务的联动。“易融达”业务增加了客户对公司的依赖度，提升了业务的稳定性。公司还将努力完善发掘易融达平台的更多功能，在加强风险防控的基础上，进一步推动业务开展，使“易融达”真正成为推动公司业务转型、促进核心竞争力提升的“拳头产品”。

（3）通过战略性投资，引领公司转型升级

东方创业积极尝试进行战略性投资，逐步引入新型项目培育孵化。东方创业将以优化产业结构为目的，引导稳健资产调整布局，实现投资引领公司转型升级的战略目标。东方创业在深耕国际贸易业务的同时，将积极拓展医疗健康行业，公司控股的优质医疗服务企业“东松公司”，是公司“大健康”产业发展的核心主体，经过多年培育与发展，“东松公司”已经发展成为国内医疗设备进口及招标的龙头企业，在国内市场中占有较大的市场份额，东方创业将持续东松公司业务发展提供重要支持。

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响

1、本次交易对上市公司财务指标的影响

关于本次交易对上市公司财务指标的影响，请参看本章“五、交易完成后的财务状况、盈利能力及未来发展前景分析”之“（一）本次交易对公司财务状况的影响分析”和“（二）本次交易对公司盈利能力的影响分析”。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响及融资计划

上市公司拟通过询价的方式，向不超过十名特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过 135,000.00 万元，主要用于支付本次交易的现金对价，及用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务，及用于埃塞俄比亚服装加工基地项目。本次募集配套资金有利于提高本次重组的整合绩效。

本次交易完成后，预计上市公司在未来几年将处于稳定发展期，随着业务的不断发展，预计上市公司将在业务整合、战略转型升级等方面存在一定的资本性支出。本次交易完成后，上市公司将继续利用资本平台的融资功能，通过自有货币资金、上市公司再融资、银行贷款等方式筹集所需资金，满足未来资本性支出的需要。

3、本次交易职工安置的情况

本次交易所涉标的资产的转让不涉及员工安置问题。原由标的公司聘任的员工在交割日后仍然由该等公司继续聘任。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

六、本次交易不存在上市公司现金或资产支付后，不能及时获得对价的风险

2019 年 5 月 17 日，东方创业与东方国际集团签订了《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》；东方创业与纺织集团签订了《发行股份及支付现金购买资产协议》；2019 年 10 月 28 日，东方创业与东方国际集团、纺织集团签订了《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》；东方创业与纺织集团签订了《发行股份及支付现金购买资产补充协议》。

本次交易标的资产交付或过户时间安排、违约责任如下：

（一）标的资产的交割

就本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产事宜，东方创业、东方国际集团一致同意在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）之日起六十（60）日内，东方创业、东方国际集团应分别将置出标的资产、置入标的资产过户至对方名下，并应协助办理标的公司相关变更登记手续；东方创业、纺织集团一致同意在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）之日起六十（60）日内将纺织集团拟注入标的资产过户至东方创业名下，纺织集团应协助办理标的公司相关工商变更登记手续。

（二）协议的生效、终止或解除

1、本协议在下述条件全部满足时生效：

（1）本协议经双方法定代表人或者授权代表签署并加盖公章；

（2）本次交易取得东方创业董事会、股东大会批准；

（3）本次交易取得东方国际集团内部有权机构批准；

（4）本次重大资产重组取得上海市国资委批准；

（5）本次重大资产重组取得中国证监会核准。

2、 本协议因发生下列任一情形而终止：

（1）因不可抗力导致本协议无法履行，经协议双方书面确认后本协议终止；

（2）协议双方协商一致终止本协议；

（3）协议任何一方严重违反本协议，导致对方不能实现本协议目的的，守约方有权单方终止本协议。

3、 出现下列一项或多项情形的，本协议任何一方均有权书面通知对方单方解除本协议：

（1）因政府主管部门、证券交易管理部门、司法机构对本协议的内容和履行提出异议从而导致本协议终止、撤销、被认定为无效，或者导致本协议的重要

原则条款无法得以履行以致严重影响签署本协议之目的；

（2）有权政府主管部门明确表示不同意本协议的部分条款且该部分条款对本次交易产生实质性影响以致严重影响签署本协议之目的；

（3）本协议所依赖的法律、法规或规范性文件发生变化，致使本协议的主要内容不合法，或由于国家的政策、命令而导致本协议任何一方无法履行其在本协议项下的主要义务。

（三）违约责任

协议任何一方未履行或未适当履行其在本协议项下承担的任何义务，或违反其在协议项下作出的任何陈述和/或保证，均视为违约，该方（下称“违约方”）应在未违约的本协议另一方（下称“守约方”）向其送达要求纠正的通知之日起三十（30）日内纠正其违约行为；如该等期限届满后，违约方仍未纠正其违约行为，则守约方有权要求违约方承担违约责任，并赔偿由此给对方造成的全部损失。

双方相互之间存在违约情形的，互为违约方和守约方，应分别按以上约定承担违约责任。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司支付现金及发行股份后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

七、本次交易的必要性及本次交易是否损害上市公司及非关联股东的利益的核查

（一）本次交易构成关联交易

本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产涉及上市公司与实际控制人控制的其他企业之间的交易，根据《上市规则》和《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的规定，本次交易构成关联交易。在上市公司董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在上市公司股东大会审议相关议案时，关联股东已回避表决。

本次交易标的资产已经过具有证券期货业务资格的会计师事务所和资产评估机构审计和评估，作价客观、公允，不会损害上市公司及非关联股东的利益。根据相关规定，本次交易方案尚须报送中国证监会核准后方可实施，在审批程序上确保了本次关联交易的客观、公允。

（二）本次交易的必要性

1、控股股东履行承诺，减少潜在同业竞争

通过本次交易，东方创业实现了对东方国际集团内部分贸易和物流业务的整合，是东方国际集团对解决同业竞争承诺的进一步履行，有利于减少公司与东方国际集团之间的同业竞争，有利于提高东方创业的公司治理水平和经营的独立性。

2、提高上市公司资产质量，改善财务状况和增强持续经营能力

本次重组拟注入资产为东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产，具有持续经营能力。本次重组完成后，上市公司将进一步提升公司资产规模、持续经营能力和综合竞争力，推动国有资本做大做强做优，实现上市公司全体股东的共赢。

3、推进集团核心业务资产证券化，实现国有资产的优化整合

本次资产重组是东方国际集团推进核心业务资产证券化的重要战略部署，有利于推进上市公司贸易和物流板块的战略性、资源性整合，提升上市公司在贸易和物流领域的整体竞争力，促进公司物流板块与货物贸易板块的业务联动和战略协同。本次重组符合上海市国资国企改革的精神，有助于实现国有资本整体效率的最优化。

4、借力资本市场，加快上市公司外贸业务转型升级

为应对外部环境的深刻变化，上市公司认真贯彻上海市委市政府提出的“全球布局、跨国经营”的总体要求，以“巩固基础、融合升级、风险可控、提质发展”为工作方针，坚持高质量发展，坚持核心竞争力提升，进一步提升出口自营能力，加快外贸业务转型升级。

（三）本次交易严格执行关联交易决策程序

本次交易构成关联交易。本次交易相关议案在提交董事会审议时，关联董事已回避表决相关议案，独立董事就有关事项进行了事前认可并发表了独立意见。上市公司在召集股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决相关议案，其所持有表决权不计入出席股东大会的表决权总数。因此，本次交易严格执行关联交易决策程序，不存在损害上市公司及非关联股东的利益的情况。

（四）关于规范关联交易的措施

本次交易完成前，上市公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则。上市公司章程对关联交易的审批权限、审批程序进行了规定；公司监事会、独立董事能够依据法律、法规及公司章程等的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

本次交易完成后，上市公司与东方国际集团及其下属企业将新增部分关联交易，主要内容系日常性的关联交易，包括采购及销售、租赁及资金往来等，不存在新增关联方非经营性资金占用。该述关联交易将在符合《上市规则》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及《关联交易决策制度》等相关规定的前提下进行，确保关联交易的必要性及公允性，同时上市公司将及时履行相关决策程序及信息披露义务，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

本次交易完成后，为减少和规范关联交易情形，维护其他股东的合法利益，东方国际集团在本次交易完成后将进一步避免或减少与上市公司之间的关联交易，并出具《关于减少关联交易的承诺》，承诺内容如下：

“（1）在本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽量减少与上市公司及其下属企业之间发生关联交易，不会谋求与上市公司及其下属企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利。

（2）在本次交易完成后，若发生无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业将与上市公司及下属企业按照公平、公允和等

价有偿的原则进行，与上市公司及其下属企业依法签订协议，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务。

（3）本公司将按照有关法律、法规和其他规范性文件及上市公司章程、关联交易决策制度的规定，履行关联交易决策程序，及时进行信息披露，不通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。

（4）本公司将按照上市公司章程行使相应权利，承担相应义务，不利用股东身份谋取不正当利益，亦不利用股东身份促使上市公司股东大会或董事会作出侵犯中小股东合法权益的决议。

（5）本公司不会利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不会以借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用上市公司的资金，不会要求上市公司及其下属企业为本公司及本公司控制的其他企业进行违规担保，不会损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。”

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易，交易具有必要性，且交易定价公平合理，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。

八、拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方是否存在对拟购买资产非经营性资金占用问题的核查

截至 2019 年 9 月 30 日，汇总模拟主体其他应收款中应收关联方款项余额为 313.31 万元，具体如下：

单位：万元

关联方	2019 年 9 月 30 日
LZ Textiles Ltd.	30.77
上海纺织日本株式会社	134.20
东方国际集团上海家用纺织品进出口有限公司	42.82
上海联吉合纤有限公司	43.94
上海纺织集团（兰溪）进出口有限公司	50.01
上海申畅物业管理有限公司	11.13

关联方	2019 年 9 月 30 日
上海星海时尚地产（集团）有限公司	0.44

截至 2019 年 9 月 30 日，标的资产其他应收关联方款项合计 313.314 万元，除新联纺公司与上海纺织日本株式会社的往来款项之外，其余的款项均为房租押金或保证金。截至 2019 年 11 月 2 日，新联纺公司与上海纺织日本株式会社的往来款已经结清。

综上所述，截至本报告出具日，标的资产不存在资金、资产被其控股股东、实际控制人或其他关联人非经营性资金占用的情况，本次交易符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告出具日，本次交易拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方不存在对拟购买资产非经营性资金占用的问题。

九、关于证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的核查情况

经核查，在担任本次交易独立财务顾问中，国泰君安证券不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为。

经核查，在本次交易中，上市公司依法聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构，除上述依法需聘请的证券服务机构之外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：在担任本次交易独立财务顾问中，国泰君安证券不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为；除依法需聘请的证券服务机构之外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

第十一章 独立财务顾问内核程序及内部审核意见

一、假设前提

本独立财务顾问报告就东方创业本次重大资产重组暨关联交易发表的意见，主要基于本次交易是建立在以下假设成立的基础上：

（一）本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性、及时性和合法性；

（二）国家现行的法律法规和政策无重大变化；

（三）本次交易各方所处地区的社会、经济环境无重大变化；

（四）东方创业本次重大资产重组暨关联交易方案能够获得中国证监会批准，不存在其他障碍，并能够如期完成；

（五）有关中介机构对本次重大资产重组所出具的审计报告、资产评估报告、法律意见书等文件真实可靠；

（六）无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响发生。

二、独立财务顾问对本次交易的内部审核意见和总体评价

（一）国泰君安内部审核程序

1、提出内部审核申请

根据相关法律、法规规定出具的财务顾问专业意见类型，项目小组提出内部审核申请并提交相应的申请资料。

2、立项审核

国泰君安投行业务委员会设立了项目立项评审委员会，通过项目立项评审会议方式对并购重组项目进行立项评审，根据中国证监会和上海证券交易所（或深圳证券交易所）的有关规定，对项目风险及申请材料进行审核。

立项申请经项目立项评审委员会议审核通过后，应当根据有关规定将申报材料提交国泰君安内核委员会进行审核，同时，国泰君安证券质控组验收底稿并向

国泰君安证券内核委员会提交质量控制报告。

3、内核委员会审核

国泰君安证券内核委员会（以下简称“内核委员会”）作为国泰君安证券参与并购重组项目的内控机构，对并购重组项目进行审核与风险评估，并决定是否同意出具独立财务顾问报告。内核委员会以召开内核会议的方式，对本次并购重组项目进行审查与评议，审查的重点为项目涉及的重大法律、财务问题，各种文件的一致性、准确性、完备性和其他相关重要问题，就项目质量和风险进行专业判断，并进行投票表决。

（二）国泰君安证券内核意见

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的相关规定；

2、同意出具《国泰君安证券股份有限公司关于东方国际创业股份有限公司资产置换并发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》。

（三）国泰君安对本次交易的总体评价

国泰君安证券作为本次交易的独立财务顾问，按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对相关信息披露文件的审慎核查，并与东方创业、东方创业聘请的律师、审计机构、评估机构等经过充分沟通后，认为：

1、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》、《上市规则》和《准则 26 号》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易所涉及的拟注入资产权属清晰，《重大资产重组协议》生效后资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；

3、本次交易的定价符合相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在损害

上市公司和全体股东利益的情形；

4、本次交易的完成将有利于提高上市公司的资产质量，增强上市公司的盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益。

第十二章 备查文件

一、备查文件目录

1、东方创业第七届董事会第十九次会议决议、东方创业第七届董事会第二十四次会议决议、**东方创业第七届董事会第二十七次会议决议**

2、东方创业独立董事关于本次交易的事前认可意见、独立董事意见

3、上海市国资委关于本次交易涉及国有资产评估结果的核准备案文件

4、上海市国资委关于本次交易的批复文件

5、东方创业 2019 年第二次临时股东大会决议

6、交易对方关于本次交易的内部决议

7、东方创业与东方国际集团签订的附生效条件的《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》、《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》**及《业绩承诺与补偿协议》**

8、东方创业与纺织集团签订的附生效条件的《发行股份及支付现金购买资产协议》、《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》**及《业绩承诺与补偿协议》**

9、天职出具的《外贸公司审计报告》、《荣恒公司审计报告》、《新联纺公司审计报告》、《装饰公司审计报告》、《国际物流公司审计报告》、《汇总模拟主体审计报告》、《创业品牌公司审计报告》

10、天职审阅的《上市公司备考财务报告》

11、东洲评估出具的《外贸公司评估报告》、《荣恒公司评估报告》、《新联纺公司评估报告》、《装饰公司评估报告》

12、申威评估出具的《创业品牌公司评估报告》、《国际物流公司评估报告》

13、国浩律所出具的法律意见书

14、国泰君安出具的独立财务顾问报告

15、其他备查文件

二、备查地点

1、东方国际创业股份有限公司

查阅地址：上海市娄山关路 85 号 A 座

联系人：陈乃轶、庞学英、王薇

联系电话：（+86-21）62785521

传真：（+86-21）62784020

2、国泰君安证券股份有限公司

查阅地址：上海市静安区新闸路 655 号

联系人：陈是来、王牌、聂绪雯、蒋华琳

联系电话：（+86-21）38676666

传真：（+86-21）38670666

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于东方国际创业股份有限公司资产置换并发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》之签字盖章页）

董事长/法定代表人：_____

贺青

内核负责人：_____

许业荣

部门负责人：_____

金利成

项目主办人：_____ _____

聂绪雯 蒋华琳

项目协办人：_____ _____ _____

彭辰 夏浩昱 徐咏雷

国泰君安证券股份有限公司

2020 年 3 月 10 日