

南京纺织品进出口股份有限公司转让所持
奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权项目
资产评估报告

京信评报字（2014）第 249 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一四年十一月十三日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	5
一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	7
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	8
第二章 评估依据	9
一、经济行为依据	9
二、法律法规依据	9
三、评估准则依据	9
四、资产权属依据	10
五、取价依据	10
六、其他依据及参考资料	10
第三章 评估方法	11
一、流动资产	11
二、设备	12
三、房屋建筑物	12
四、无形资产——土地使用权	14
五、负债	14
第四章 评估程序及实施过程	15
一、进行前期调查	15
二、编制评估计划	15
三、开展现场工作	15
四、整理评估资料	16
五、展开评定估算	16
六、进行汇总分析	16
七、提交评估报告	17
第五章 评估假设	17
一、本次评估采用的假设	17
二、评估假设对评估结论的影响	17
第六章 评估结论	17
第七章 特别事项说明	18
第八章 评估基准日期后事项	19
第九章 评估报告的使用限制说明	19
第十章 评估报告日及其他	20
资产评估报告附件:	22

第二册 资产评估说明

- 说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
- 说明二、关于进行资产评估有关事项的说明
- 说明三、评估对象与评估范围说明
- 说明四、资产核实总体情况说明
- 说明五、评估技术说明
 - 成本法（资产基础法）评估技术说明
- 说明六、评估结论与分析说明

第三册 资产评估明细表

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但无法考虑其可能的对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

南京纺织品进出口股份有限公司转让所持
奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权项目
资产评估报告

京信评报字（2014）第 249 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受南京纺织品进出口股份有限公司的委托，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，采用成本法（资产基础法），为南京纺织品进出口股份有限公司拟转让所持奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权事宜，而对奥德索（南京）制衣有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为奥德索（南京）制衣有限公司股东全部权益价值，即南京纺织品进出口股份有限公司拟转让的所持奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权的价值。评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

在评估中，我们对奥德索（南京）制衣有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在主要资产不改变用途等假设条件下，奥德索（南京）制衣有限公司于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 515.36 万元，评估值 1,207.63 万元，评估增值 692.26 万元，增值率 134.33 %；

负债账面价值 661.75 万元，评估值 661.75 万元，无增减值变化；

净资产（股东全部权益）账面价值 -146.38 万元，评估值 545.88 万元，评估增值 692.26 万元。

股东全部权益价值计算过程如下表：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	0.62	0.62	-	-
非流动资产	514.74	1,207.01	692.26	134.49
固定资产	429.45	681.18	251.73	58.62
无形资产	85.29	525.83	440.54	516.51
资产总计	515.36	1,207.63	692.26	134.33
流动负债	661.75	661.75	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	661.75	661.75	-	-
净资产（所有者权益）	-146.38	545.88	692.26	

以下事项提请报告使用者予以关注：

一、产权瑕疵

（一）被评估单位所属房屋建筑物面积共计 5361.72 平方米，共计 5 栋厂房计 4183.47 平方米已办理房屋所有权证，另外办公室、宿舍、食堂等房屋计 1178.25 平方米尚未办理房屋所有权证。若在评估报告有效期内办理房屋所有权证登记建筑面积与被评估单位提供建筑面积有差异，应以房屋所有权证登记面积为准对评估值进行调整。评估值不含今后办证费用。

（二）根据江苏省高淳外向型农业资源综合开发总公司与南京纺织品进出口股份有限公司签订的协议书，由江苏省高淳外向型农业资源综合开发总公司向南京纺织品进出口股份有限公司提供 32 亩土地（土地出让价格为 3 万元/亩）建设服装加工项目，奥德索（南京）制衣有限公司为该项目的实施主体。奥德索（南京）制衣有限公司已按照合同约定的价款全额支付 32 亩土地款，目前已办理 10,004.50 平方米（约 15 亩）土地的国有土地使用权证，尚有 17 亩土地未办理土地使用权证。若在评估报告有效期内办理剩余土地使用权证登记面积与上述剩余面积有差异，应以补办的土地使用权证登记面积为准对评估值进行调整。评估值不含今后办证费用。

除上述事项外，经核查未发现奥德索（南京）制衣有限公司纳入评估范围的资产存在抵（质）押、担保等产权瑕疵事项。

二、未决事项、或有事项、法律纠纷、对企业经营产生重大影响等不确定因素

根据江苏省高淳外向型农业资源综合开发总公司与南京纺织品进出口股份有限公司

司签订的协议书，由江苏省高淳外向型农业资源综合开发总公司向南京纺织品进出口股份有限公司提供 32 亩土地（土地出让价格为 3 万元/亩）建设服装加工项目，奥德索（南京）制衣有限公司为该项目的实施主体。协议中约定南京纺织品进出口股份有限公司承诺新办企业固定资产投资总额为 2500 万元，如两年内达不到约定的投资规模，则根据投资强度计算，差额部分的土地将按到期的当时价补交土地差价。截止评估基准日，被评估单位固定资产投资总额远未达到 2500 万元，即若补办剩余面积土地使用权证时，存在因达不到约定投资强度补交土地差价的情况。根据前期企业与政府相关单位沟通，剩余土地若办理土地使用权证时，需按照剩余办证面积每亩补交土地差价 4.5 万元，但尚未就该事项取得书面文件，具体准确补交金额以政府相关单位书面文件为准。评估时我们未能考虑补充土地差价对评估结果的影响。

除上述事项外，经核查未发现其他存在未决事项、或有事项、法律纠纷、对企业经营产生重大影响等不确定因素。

三、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑实施评估目的可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

四、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，在评估其设备购置价时，已扣取增值税。故设备的评估值不含增值税。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方使用，有效期自二〇一四年九月三十日起至二〇一五年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

南京纺织品进出口股份有限公司转让所持
奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权项目
资产评估报告

京信评报字（2014）第 249 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受南京纺织品进出口股份有限公司的委托，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，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，为南京纺织品进出口股份有限公司拟转让所持奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权事宜，而对奥德索（南京）制衣有限公司股东全部权益在 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：南京纺织品进出口股份有限公司

法定住所及经营场所：南京市鼓楼区云南北路 77 号

法定代表人：徐德健

注册资本：25869.246 万元人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：危险化学品销售（按许可证所列范围经营）；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发。一般经营项目：纺织品进出口及代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货、五金交电、电子产品、化工产品、金属材料、建筑材料的销售；金银制品、珠宝首饰的销售。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

名称：奥德索（南京）制衣有限公司

法定住所及经营场所：南京市高淳开发区荆山路 11 号

法定代表人：王为

注册资本：423.9915 万元人民币

企业性质：有限公司（法人独资）内资

经营范围：设计、制造和销售服装产品。

1、股权结构及历史沿革

奥德索（南京）制衣有限公司于 2005 年 12 月 16 日由南京纺织品进出口股份有限公司和奥地利 PXM Handels GmbH 共同出资组建，公司注册资本为 51.39 万美元。其中：南京纺织品进出口股份有限公司出资 48.39 万美元，占注册资本的 94%，奥地利 PXM Handels GmbH 出资 3 万美元，占注册资本的 6%。此次出资业经南京市高淳县工商行政管理局批准，成立时间为 2005 年 8 月 18 日。

2013 年 11 月 14 日，根据南京市投资促进委员会宁投外资批【2013】第 13050 号，同意奥德索（南京）制衣有限公司股权转让相应恢复为内资企业的批复，并同意奥德索（南京）制衣有限公司原股东奥地利 PXM Handels GmbH 将其持有的公司 6% 的股权转让给南京纺织品进出口股份有限公司。上述股权转让后，公司原章程、合同终止，撤销中华人民共和国外商投资企业证书，公司相应变更为内资企业。公司股东变更为南京纺织品进出口股份有限公司，出资 51.39 万美元（423.9915 万元人民币），占注册资本 100%。于 2014 年 01 月 16 日取得变更后的《企业法人营业执照》，注册号 320100400030568。

2、企业经营情况

截止评估报告出具日，公司已停止经营且未制定未来生产经营的计划。

3、公司近三年的资产、负债及经营状况

单位：人民币元

项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 9 月 30 日
流动资产	2,153,837.87	653,984.30	400,129.20	6,180.38
固定资产	5,067,279.36	4,606,912.78	4,426,517.98	4,294,542.43
无形资产	907,767.53	887,816.57	867,865.61	852,902.39
非流动资产	5,975,046.89	5,494,729.35	5,294,383.59	5,147,444.82
资产合计	8,128,884.76	6,148,713.65	5,694,512.79	5,153,625.20
流动负债	7,412,882.63	7,398,481.91	7,491,582.20	6,617,454.66
非流动负债				
负债合计	7,412,882.63	7,398,481.91	7,491,582.20	6,617,454.66
所有者权益合计	716,002.13	-1,249,768.26	-1,797,069.41	-1,463,829.46

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-9 月
营业收入	6,217,162.12	343,573.68	0.00	286,808.82

营业利润	-1,951,630.88	-2,007,753.99	-550,557.13	-131,985.70
利润总额	-1,953,258.21	-1,965,770.39	-547,301.15	333,239.95
净利润	-1,953,258.21	-1,965,770.39	-547,301.15	333,239.95

3、委托方与被评估单位之间的关系

南京纺织品进出口股份有限公司持有奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权。

（三）约定的其他评估报告使用者概况

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据南京纺织品进出口股份有限公司办公会决议及奥德索（南京）制衣有限公司股东决定书，南京纺织品进出口股份有限公司拟转让所持奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权。为此，南京纺织品进出口股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对奥德索（南京）制衣有限公司股东全部权益价值进行评估，为南京纺织品进出口股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

三、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为 2014 年 9 月 30 日。
- （二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象为奥德索（南京）制衣有限公司股东全部权益价值，即南京纺织品进出口股份有限公司拟转让的所持奥德索（南京）制衣有限公司 100%股权的价值。

（二）评估范围为奥德索（南京）制衣有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产及流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 515.36 万元，负债总额为 661.75 万元，净资产为-146.38 万元。

单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A
流动资产	0.62
非流动资产	514.74
固定资产	429.45
无形资产	85.29
资产总计	515.36
流动负债	661.75
非流动负债	-
负债合计	661.75
净资产（所有者权益）	-146.38

列入评估范围的资产及负债业经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具立信中联审字（2014）D-0323 号保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要实物资产状况

被评估单位的主要实物资产为固定资产。固定资产主要为房屋建筑物和电子设备。房屋建筑物为厂房、办公室、宿舍、食堂、门卫房，建筑面积合计 5361.72 平方米，账面原值 4,910,654.64 元，账面净值 4,166,557.26 元，除办公室、食堂、宿舍一、宿舍二、配电房、门卫房未办理房屋产权证外，其他房屋建筑物均已办理房屋所有权证。电子设备共计 51 台（套），主要为空调、打印机、电脑等，分布在办公室内。

（五）无形资产状况

本次评估的无形资产为土地使用权。

土地使用权面积为 21,333.44 平方米，其中已办理产权证面积 10,004.50 平方米，已办理产权证的土地使用证号为宁高国用（2008）第 1160 号，土地用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为 2056 年 8 月 29 日。

（六）列入评估范围的表外资产状况

经与被评估单位相关人员沟通及查阅相关资料，未发现无账面记录的表外资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了

解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

- （一）南京纺织品进出口股份有限公司办公会决议；
- （二）奥德索（南京）制衣有限公司股东决定书；
- （三）南京纺织品进出口股份有限公司与本评估机构签订的《资产评估业务约定书》。

二、法律法规依据

- （一）中华人民共和国国务院令第 91 号（1991 年）《国有资产评估管理办法》；
- （二）原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号《国有资产评估管理办法施行细则》
- （三）国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令（2005 年）《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- （四）国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- （五）国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2009〕941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》
- （六）国务院国有资产监督管理委员会国资发产权〔2013〕64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知》
- （七）第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过的《中华人民共和国企业国有资产法》；
- （八）其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- （一）财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- （二）中注协 2005 年 1 月 14 日发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指

导意见》;

(三) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》;

(四) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则—不动产》;

(五) 中评协 2008 年 11 月 28 日发布的《企业国有资产评估报告指南》;

(六) 中评协 2012 年 7 月 1 日发布的《资产评估准则—企业价值》;

(七) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一) 设备、存货的购置发票、合同等;

(二) 土地使用权证、房屋所有权证等;

五、取价依据

(一) 中国机械工业信息研究中心编制出版的《中国机电产品报价手册》2014 年版;

(二) 《资产评估常用数据与参数手册》第二版;

(三) 房地产估价规范 (国家标准 GB/T50291-1999);

(四) 南京市建设工程造价管理站发布的造价信息;

(五) 《南京市国有土地上房屋征收与补偿办法》(宁政规字【2012】13 号) 文件;

(六) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

(七) 高淳县国土资源局发布的工业土地成交信息

(八) 向有关设备经销商询价取得的资料;

(九) 评估人员收集的其他价格资料。

六、其他依据及参考资料

(一) 企业于评估基准日的会计报表;

(二) 企业近三年的财务报表;

(三) 企业提供的银行对账单、有关财务凭证等;

(四) 企业提供的有关事项说明。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估准则—企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但是由于企业因外部经营环境发生重大变化已连续几年亏损，公司已于 2012 年停止经营，目前公司尚未制定未来发展规划，未来收益具有很大的不确定性，故本次评估不采用收益法。

成本法（资产基础法）的基本思路是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。本评估项目能满足成本法（资产基础法）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，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产及流动负债。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

二、设备

本次评估涉及的电子设备主要为生产经营用途，根据评估目的要求，采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置完全成本×成新率

（一）重置完全成本的确定

对于电子设备，以市场购置价确定重置成本。

（二）成新率的确定

电子设备成新率的确定采用使用年限法。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

三、房屋建筑物

本次评估对象为房屋建筑物，需根据资产的具体情况，选用合适的方法。

（一）评估方法的选取

参照《资产评估准则—不动产》，不动产评估一般可采取市场法、收益法和成本法三种方法。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。被评估单位的房屋建筑物由于无类似交易案例，交易案例不易收集，不满足市场法条件，因此不宜选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。评估对象涉及的房屋建筑物，不属于收益性不动产，无独立获利能力，故不宜采用收益法。

成本法的基本思路是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。根据被评估对象特点，适合选用成本法。

计算公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率

（二）重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本构成包括三部分：建筑安装工程费、前期及其他费用、资金成本。

1、建筑安装工程费

因待估对象无可参照的典型工程案例，故不能采用典型工程类比法。又因待估对象无竣工结算资料，故不能采用指数调整方法。评估人员根据宁建征字〔2012〕731号《关于印发南京市国有土地上房屋征收评估技术导则的通知》中选取与评估项目结构特征、建筑面积、层数、层高和装修标准等类似的房屋类别工程造价，调整差异因素，求取工程造价。

类似的房屋类别对于评估项目与其之间的差异因素调整系数主要参考《资产评估常用数据与参数手册》第二版（吕发钦主编）中的有关参数。

2、前期费用和其他费用包括勘察设计费、工程建设监理费、可行性研究费、招投标代理服务费、建设单位管理费、施工图设计审查费、白蚁防治费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项基金。根据国家和地方相关部门的有关规定计取。

3、资金成本

即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行现行贷款利率进行计算。

（三）成新率的确定

本次评估采用定打分法确定现场勘察成新率，采用经济寿命年限法确定理论成新率，取两种方法结果的加权平均值作为房屋建筑物的综合成新率。

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值，计算该建筑物的现场勘察成新率。

计算公式为：

现场勘察成新率(%)=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

理论成新率(%)=1-(1-残值率)×(已使用年限/耐用年限)×100%

综合成新率(%)=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

四、无形资产——土地使用权

待估宗地登记用途为工业用地。按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选择评估方法。

由于待估宗地为工业用地，所在区域近年来的征地案例较少，征地标准较难获取，故未选择成本逼近法；因待估宗地为工业用地，均为工业企业生产及为生产服务的附属用地，其潜在收益包含在企业经营利润中，而企业经营的收入、成本及利润的核算比较复杂，不易单独确定土地产生的利润，故不适宜采用收益还原法进行评估。因待估宗地所在区位近几年土地市场交易比较活跃，交易案例较多且易收集，故采用市场比较法进行评估。

市场比较法即根据替代原理，选取与待估宗地位置相同或类似且用途相同的土地交易案例与待估宗地进行比较，对差异因素进行修正，求取待估宗地价值的方法。其计算公式为：单位地价=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正×容积率因素修正×剩余使用年限修正。

五、负债

负债为流动负债，包括应付账款、其他应付款及应交税费。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告书等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括房屋建筑物、土地的权属文件、设备购置合同或发票以及财务报表、近年审计报告。

（三）根据评估操作规范要求资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的

作用、对企业获取收益的贡献程度等；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、经营历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访相关管理部门和数控机床市场，进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的复合面料生产附属设备等的价格信息。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、无形资产及负债等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

- （一）被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- （二）委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- （三）评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告书和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告书和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在约定的评估目的下，在持续经营等假设条件下，奥德索（南京）制衣有限公司于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 515.36 万元，评估值 1,207.63 万元，评估增值 692.26 万元，增值率 134.33 %；

负债账面价值 661.75 万元，评估值 661.75 万元，无增减值变化；

净资产（股东全部权益）账面价值 -146.38 万元，评估值 545.88 万元，评估增值

692.26 万元。

股东全部权益价值计算过程如下表：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	0.62	0.62	-	-
非流动资产	514.74	1,207.01	692.26	134.49
固定资产	429.45	681.18	251.73	58.62
无形资产	85.29	525.83	440.54	516.51
资产总计	515.36	1,207.63	692.26	134.33
流动负债	661.75	661.75	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	661.75	661.75	-	-
净资产（所有者权益）	-146.38	545.88	692.26	

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债清查评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、产权瑕疵

（一）被评估单位所属房屋建筑物面积共计 5361.72 平方米，共计 5 栋厂房计 4183.47 平方米已办理房屋所有权证，另外办公室、宿舍、食堂等房屋计 1178.25 平方米尚未办理房屋所有权证。若在评估报告有效期内办理房屋所有权证登记建筑面积与被评估单位提供建筑面积有差异，应以房屋所有权证登记面积为准对评估值进行调整。评估值不含今后办证费用。

（二）根据江苏省高淳外向型农业资源综合开发总公司与南京纺织品进出口股份有限公司签订的协议书，由江苏省高淳外向型农业资源综合开发总公司向南京纺织品进出口股份有限公司提供 32 亩土地（土地出让价格为 3 万元/亩）建设服装加工项目，奥德索（南京）制衣有限公司为该项目的实施主体。奥德索（南京）制衣有限公司已按照合同约定的价款全额支付 32 亩土地款，目前已办理 10,004.50 平方米（约 15 亩）土地的国有土地使用权证，尚有 17 亩土地未办理土地使用权证。若在评估报告有效期内办理剩余土地使用权证登记面积与上述剩余面积有差异，应以补办的土地使用权证登记面积

为准对评估值进行调整。评估值不含今后办证费用。

除上述事项外，经核查未发现奥德索（南京）制衣有限公司纳入评估范围的资产存在抵（质）押、担保等产权瑕疵事项。

二、未决事项、或有事项、法律纠纷、对企业经营产生重大影响等不确定因素

根据江苏省高淳外向型农业资源综合开发总公司与南京纺织品进出口股份有限公司签订的协议书，由江苏省高淳外向型农业资源综合开发总公司向南京纺织品进出口股份有限公司提供 32 亩土地（土地出让价格为 3 万元/亩）建设服装加工项目，奥德索（南京）制衣有限公司为该项目的实施主体。协议中约定南京纺织品进出口股份有限公司承诺新办企业固定资产投资总额为 2500 万元，如两年内达不到约定的投资规模，则根据投资强度计算，差额部分的土地将按到期的当时价补交土地差价。截止评估基准日，被评估单位固定资产投资总额远未达到 2500 万元，即若补办剩余面积土地使用权证时，存在因达不到约定投资强度补交土地差价的情况。根据前期企业与政府相关单位沟通，剩余土地若办理土地使用权证时，需按照剩余办证面积每亩补交土地差价 4.5 万元，但尚未就该事项取得书面文件，具体准确补交金额以政府相关单位书面文件为准。评估时我们未能考虑补充土地差价对评估结果的影响。

除上述事项外，经核查未发现其他存在未决事项、或有事项、法律纠纷、对企业经营产生重大影响等不确定因素。

三、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑实施评估目的可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

四、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，在评估其设备购置价时，已扣取增值税。故设备的评估值不含增值税。

第八章 评估基准日期后事项

评估基准日至评估报告日期间不存在对评估结果有影响的期后事项。

第九章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一四年九月三十日起至二〇一五年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

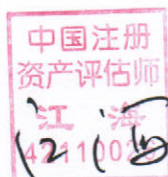
三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第十章 评估报告日及其他

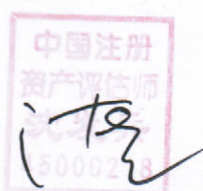
一、本资产评估报告提出日期为二〇一四年十一月十三日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

（本页无正文）



注册资产评估师：_____



注册资产评估师：_____

法定代表人：_____

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一四年十一月十三日



资产评估报告附件：

- 一、 经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告；
- 三、 前三年会计报表
- 四、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 五、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 六、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 七、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 八、 资产评估机构资格证书；
- 九、 资产评估机构法人营业执照；
- 十、 签字注册资产评估师资格证书；
- 十一、 资产评估业务约定书；