

江苏南纬悦达服装有限公司
拟股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2016]第A061号

(共壹册 第壹册)



江苏华信资产评估有限公司盐城分公司

二〇一六年十一月十七日

江苏南纬悦达服装有限公司

拟股权转让所涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他报告使用者概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象及评估范围	9
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	25

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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，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或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对本项目评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、本报告评估结论是资产评估师对本项目委托评估对象在评估基准日于报告限定的评估目的、价值类型和评估假设限制条件下形成的专业意见，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

六、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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏南纬悦达服装有限公司

拟股权转让所涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2016]第A061号

江苏华信资产评估有限公司盐城分公司接受江苏南纬悦达服装有限公司的委托，就江苏南纬悦达服装有限公司（“南纬服装”）拟股权转让之经济行为，对所涉及的江苏南纬悦达服装有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 09 月 30 日时的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

1、评估目的：根据经营管理需要，江苏南纬悦达服装有限公司拟进行股权转让，因此需对江苏南纬悦达服装有限公司的股东全部权益价值进行评估，为委托方股权转让提供价值参考。

2、评估对象：江苏南纬悦达服装有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 09 月 30 日时的市场价值。

3、评估范围：股权涉及江苏南纬悦达服装有限公司于评估基准日 2016 年 09 月 30 日时的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 8,747.10 万元，负债总额 7,395.49 万元，净资产 1,351.61 万元。

4、评估基准日：2016 年 09 月 30 日。

5、价值类型：持续经营前提下的市场价值。

6、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象和本项目的资料收集情况，综合考虑各种影响因素及评估方法的适用前提，我们采用了资产基础法评估，并以此评估结果作为最终评估结论。

7、评估结论：

经评估，在持续经营前提和不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下，江苏南纬悦达服装有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 09 月 30 日时的市场价值为 1,240.17 万元，较其账面值 1,351.61 万元，增值-111.44 万元，增值率-8.24%。

8、评估结论使用有效期：

本评估报告仅为本评估报告中描述的经济行为提供价值参考。其评估结论的

使用有效期为一年，即自 2016 年 09 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

9、对评估结论产生影响的特别事项：

1、保证

截止评估基准日，公司短期借款中台湾工业银行股份有限公司借款 250 万美元（账面价值人民币 16,694,500.00 元），贷款类型为保证，连带保证人为南纬实业股份有限公司、林瑞岳；凯基商业银行股份有限公司借款 250 万美元（账面价值人民币 16,694,500.00 元），贷款类型为保证，连带保证人为南纬实业股份有限公司。

2、南纬服装租赁江苏悦达纺织集团有限公司的厂房进行生产，自建了车间简易房460m²和简易雨棚820m²，评估值合计37.26万元，无相关产权手续。我们以实际丈量面积并视同合法建筑进行评估。

3、根据南纬服装反映2016年8月16日后整二车间与绣花车间发生火灾，受灾资产承保单位紫金保险股份有限公司和公估公司深圳民太安财产保险公估股份有限公司第一时间来现场勘察，被评估单位申报保险公司受损资产价值10,714,892.08元，现经生产、业务、总务辨认，确认受灾资产可辨认受损存货账面价值2,638,709.80元，可辨认受损固定资产净值2,539,662.42元，合计5,178,372.22元。目前公估公司尚未出具评估结论，火灾形成的损失金额不能认定。

以上待处理财产损溢挂账5,178,372.22元，为火灾形成（存货2,638,709.80元，固定资产净值2,539,662.42元）。评估时我们按账面值保留，待保险公司最终结果处理后应调整评估值。

4、根据南纬悦达服装公司介绍，公司可能存在未计提的相关费用1300万元左右，因上述费用的支付存在不确定性，本次审计及评估未作调整。

5、完成本项目的资产评估师在本项目经济行为中与相关当事方没有利益关系或偏见；对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由

各级税务机关在汇算清缴时确定。

7、基准日后重大事项

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。除上述事项外，未发现其他影响评估结论的特别事项和重大期后事项。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江苏南纬悦达服装有限公司

拟股权转让所涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2016]第A061号

江苏南纬悦达服装有限公司：

江苏华信资产评估有限公司盐城分公司接受贵单位的委托，就江苏南纬悦达服装有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的江苏南纬悦达服装有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 09 月 30 日时的市场价值，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法途径的评估方法，按照必要的评估程序，对江苏南纬悦达服装有限公司的股东全部权益于基准日时的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者概况

（一）委托方即被评估单位简介

1、基本情况

单位名称：江苏南纬悦达服装有限公司（以下简称“南纬服装”）

类 型：有限责任公司（中外合资）

住 所：盐城市世纪大道 699 号

法定代表人：王圣杰

注册资本：500 万美元

成立日期：2010 年 03 月 03 日

营业期限：2010 年 03 月 03 日至 2030 年 03 月 02 日

统一社会信用代码：91320900551178876H

经营范围：针织服装加工。（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、历史沿革及股权结构

江苏南纬悦达服装有限公司系经盐城市对外贸易经济合作局盐外经贸中资复【2010】019 号文件《关于同意设立江苏省南纬悦达纺织有限公司《合同》《章程》

的批复》同意江苏悦达纺织集团有限公司和恩史瓦帝控股公司合资设立江苏南纬悦达服装有限公司，公司设立时的注册资本为 500 万美元，取得了盐城市工商行政管理局核发的注册号为 320900400017303《企业法人营业执照》和中华人民共和国外商投资企业商外资苏府资字【2010】84620 号批准证书。

2010 年 03 月 18 日，江苏悦达纺织集团有限公司以货币出资方式缴纳了注册资本合计人民币 341.31 万元，按缴款当日中国国家外汇管理局公布的汇率中间价折合 50 万美元，占注册资本的 10%；MSWATI HOLDINSS LTD（毛里求斯）缴纳注册资本 50 万美元，以美元现汇出资，占注册资本的 10%。上述第一期出资已经南京华典联合会计师事务所出具的“华典验字【2010】第 005 号”《验资报告》验证。出资后，公司的股东及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	出资比例
1	江苏悦达纺织集团有限公司	250	50	10%
2	MSWATI HOLDINSS LTD（毛里求斯）	250	50	10%
合计		500	100	20%

2010 年 06 月 03 日，江苏悦达纺织集团有限公司以货币出资方式缴纳了注册资本合计人民币 341.395 万元，按缴款当日中国国家外汇管理局公布的汇率中间价折合 50 万美元，占注册资本的 10%；2010 年 5 月 28 日，MSWATI HOLDINSS LTD（毛里求斯）缴纳注册资本 50 万美元，以美元现汇出资，占注册资本的 10%。上述第二期出资已经南京华典联合会计师事务所出具的“华典验字【2010】第 015 号”《验资报告》验证。出资后，公司的股东及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	出资比例
1	江苏悦达纺织集团有限公司	250	100	20%
2	MSWATI HOLDINSS LTD（毛里求斯）	250	100	20%
合计		500	200	40%

2011 年 01 月 06 日，江苏悦达纺织集团有限公司以货币出资方式缴纳了注册资本合计人民币 663.22 万元，按缴款当日中国国家外汇管理局公布的汇率中间价折合 100 万美元，占注册资本的 20%。上述第三期出资已经南京华典联合会计师事务所出具的“华典验字【2011】第 002 号”《验资报告》验证。出资后，公司的股东及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	出资比例
1	江苏悦达纺织集团有限公司	250	200	40%
2	MSWATI HOLDINSS LTD (毛里求斯)	250	100	20%
合计		500	300	60%

2011年01月12日, MSWATI HOLDINSS LTD (毛里求斯) 缴纳注册资本100万美元, 以美元现汇出资, 占注册资本的20%。上述第四期出资已经南京华典联合会计师事务所出具的“华典验字【2011】第003号”《验资报告》验证。出资后, 公司的股东及持股比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	出资比例
1	江苏悦达纺织集团有限公司	250	200	40%
2	MSWATI HOLDINSS LTD (毛里求斯)	250	200	40%
合计		500	400	80%

2011年07月18日, 江苏悦达纺织集团有限公司以货币出资方式缴纳了注册资本合计人民币323.325万元, 按缴款当日中国国家外汇管理局公布的汇率中间价折合50万美元, 占注册资本的10%; MSWATI HOLDINSS LTD (毛里求斯) 缴纳注册资本50万美元, 以美元现汇出资, 占注册资本的10%。上述第五期出资已经南京华典联合会计师事务所出具的“华典验字【2011】第039号”《验资报告》验证。出资后, 公司的股东及持股比例如下:

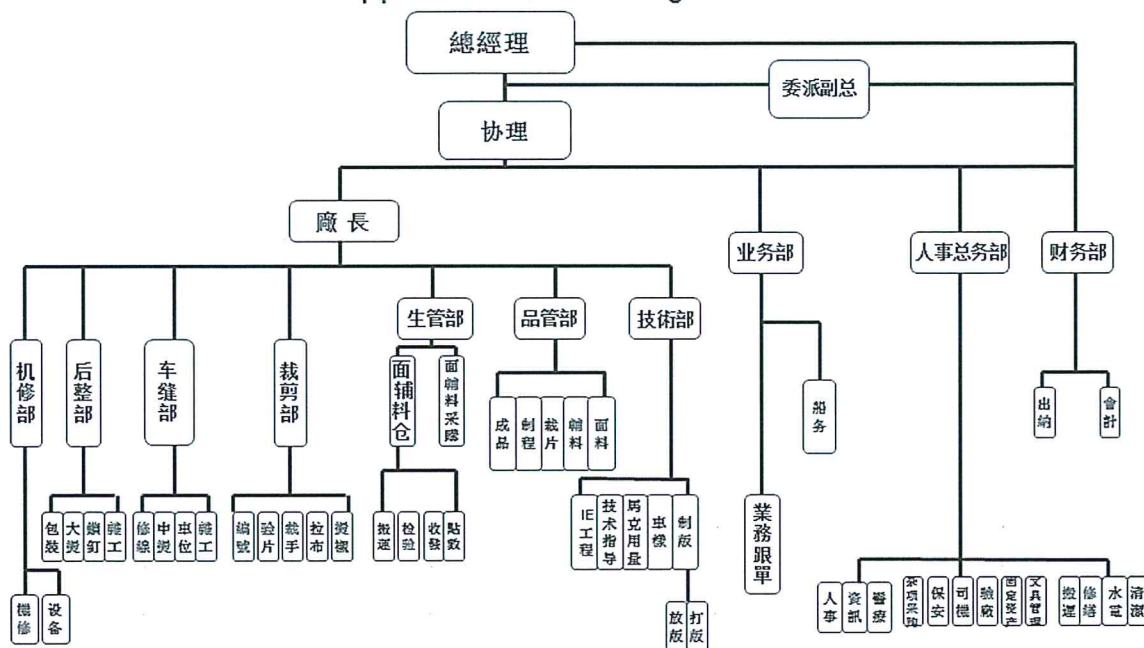
序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	出资比例
1	江苏悦达纺织集团有限公司	250	250	50%
2	MSWATI HOLDINSS LTD (毛里求斯)	250	250	50%
合计		500	500	100%

截止评估基准日2016年9月30日, 南纬悦达股东股权结构未发生变化。

3、经营管理结构

该公司已建立组织架构, 公司下设总经理、委派副总、厂长、机修部、后整部、车缝部、裁剪部、生管部、品管部、技术部、业务部、人事总务部、财务部共十个部门。基准日时在职人员1215人。基准日时该公司的组织结构图如下:

江苏南纬悦达服装有限公司-組織架構圖
TRYD Apparel Co., Ltd- Organization Chart



4、被评估企业的主要产品或服务、经营模式

(1) 经营业务范围

该公司的主营业务主要为针织服装加工。

(2) 南纬服装主要经营模式和产品

南纬服装主要经营模式为：以销定产，自负盈亏。

南纬服装主要产品有：上装、T恤、外套、童装、连衣裙、女装、洋装、文化衫、夹克衫、球队服、针织家纺四件套等。产品出口至美国、欧洲、加拿大等。

5、近年来财务和经营状况

该公司近期资产、负债及财务状况如下表：

单位：元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年09月30日
总资产	88,758,908.48	115,559,621.21	97,946,112.96	87,471,023.92
总负债	52,246,583.20	75,300,191.81	54,270,369.42	73,954,937.79
净资产	36,152,325.28	40,259,429.40	43,675,743.54	13,516,086.13
	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-9月
营业收入	23,909,199.46	227,656,744.93	234,579,566.68	114,059,788.91
利润总额	4,190,277.34	4,805,913.35	5,162,641.96	-18,898,417.28
净利润	1,807,171.13	3,747,104.12	3,416,314.14	-18,528,389.26
审计机构	南京华典	南京华典	南京华典	江苏苏亚金诚

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一人。

(四) 业务约定书约定的其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位和经济行为的相关当事方以及按照规定需报送备案的相关监管机构。

二、评估目的

根据经营管理需要，江苏南纬悦达服装有限公司拟股权转让，因此需对江苏南纬悦达服装有限公司的股东全部权益价值进行评估。

本项目评估目的是为江苏南纬悦达服装有限公司拟股权转让所涉及的江苏南纬悦达服装有限公司股权提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

本项目评估对象为江苏南纬悦达服装有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 09 月 30 日时的市场价值。

本项目评估范围为股权涉及南纬服装于评估基准日 2016 年 09 月 30 日时的全部资产及负债，与同一时点审计确认的资产负债表范围一致。

南纬服装在评估基准日（2016 年 09 月 30 日）时的会计报表已经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所苏亚盐专审【2016】166 号专项审计报告审定，经审定的账面资产总额为 8,747.10 万元，负债 7,395.49 万元，净资产 1,351.61 万元，南纬服装按此申报评估，具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	6,901.20
非流动资产	1,845.91
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	

项目	账面值
固定资产	1,234.35
在建工程	6.33
工程物资	
固定资产清理	34.76
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	50.65
递延所得税资产	
其他非流动资产	519.82
资产合计	8,747.10
流动负债	7,395.49
非流动负债	
负债合计	7,395.49
净 资 产	1,351.61

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所出具的苏亚盐专审

【2016】166号审计报告为保留意见审计报告，保留意见如下：

未做审计调整的潜亏、损失及潜盈情况

1、根据江苏南纬悦达服装公司提供的9月30日的盘点表，企业自行盘点清理需要报废处理的相关资产（不含火灾形成的）账面原值781,106.33元，累计折旧433,537.16元，账面净值347,569.17元，本次审计调整入固定资产清理列报，金额为347,569.17元，待江苏南纬悦达服装公司履行相关审批程序并对待报废的资产进行处置后进一步确认损益情况。

2、待处理财产损溢5,198,225.84元，其中：固定资产盘亏形成19,853.62

元,火灾形成 5,178,372.22 元(存货 2,638,709.80 元,固定资产净值 2,539,662.42 元)。

根据江苏南纬悦达服装公司提供的 9 月 30 日的盘亏明细表,单位自行盘点清理盘亏固定资产账面原值 31,082.04 元,累计折旧 11,228.42 元,账面净值 19,853.62 元,本次审计调整入待处理财产损溢列报,金额为 19,853.62 元,待南纬悦达服装公司查明原因,扣除相关责任人赔偿之后,进一步确认损溢情况。

根据江苏南纬悦达服装公司提供的关于 816 厂房火灾的专项说明反映,2016 年 8 月 16 日后整二车间与绣花车间发生火灾,受灾资产可辨认受损存货账面价值 2,638,709.80 元,可辨认受损固定资产净值 2,539,662.42 元,合计 5,178,372.22 元,受灾资产承保单位紫金保险股份有限公司已受理并委托公估公司深圳民太安财产保险公估股份有限公司对财产损失进行评估,目前尚未出具结论,但管理层估计受偿金额基本能够弥补损失,本次审计将其调整入待处理财产损溢列报,待保险公司最终结果出具后进一步确认损溢。

3、根据南纬悦达服装公司介绍,公司可能存在未计提的相关费用 1300 万元左右,因上述费用的支付存在不确定性,本次审计和评估均未作调整。

4、在本次审计过程中,我们未考虑纳税调整对企业净资产产生的影响,相关涉税事项,以税务部门检查结论为准。

本次评估前不存在不良资产核销或者资产剥离行为等,也未发现未揭示的资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等。

本次评估对象与评估范围与本次经济行为所涉及的评估对象与评估范围完全一致,具体以南纬服装提供的各类资产评估申报表为准。

(一) 主要实物资产情况

南纬服装的主要实物资产包括存货、房屋建筑物、设备、在建工程。

1、存货

存货主要包括原材料、在产品、库存商品,原材料主要内容为布料、辅料等

原材料及生产需要的必需品等；在产品主要为投入生产未完工的服装等；库存商品主要内容为历年生产尚未销售的产品。存货主要存放在江苏南纬悦达服装有限公司租赁的江苏悦达纺织集团有限公司的厂区内。

2、建筑物

建筑物包括房屋和构筑物。

房屋主要为水洗车间简易房，建筑面积合计460.00平方米，建成于2013年，位于盐城市世纪大道699号租赁的江苏悦达纺织集团有限公司的厂区内，建造的水洗车间未办理相关手续。

构筑物主要为钢构简易雨棚。

3、设备

机器设备共8,211台（套），主要为服装生产及配套设备。包括：松下洗衣机、燃气热水器、单臂平烫床、三针五线包缝机、松布机、平头锁眼机、缝纫机等。使用正常，维护保养一般。

车辆共4辆，包括小轿车3辆和17座小型客车1辆，基准日时均使用正常。

电子设备共218台（套），主要是空调、电脑、打印机、服务器等办公电子设备。使用正常，维护保养较好。

以上设备均分布在盐城市世纪大道699号租赁的江苏悦达纺织集团有限公司的厂区内。

4、在建工程

在建工程主要为安装监控设备，尚未完工。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

江苏南纬悦达服装有限公司未申报无形资产。

（三）企业申报的表外实物资产的类型、数量

企业未申报表外实物资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本项目评估目的，本报告选用了持续经营前提下的市场价值。

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

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日为 2016 年 09 月 30 日。

该评估基准日由委托方根据实现经济行为的总体时间确定，确定本评估基准日的理由是：

1、考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；

2、与财务报表日期一致，便于资产清查核实。

本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

本次评估的主要评估依据列示如下：

（一）经济行为依据

委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1、中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；

- 2、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（国资委令第12号，2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第3号；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 9、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 10、财政部令第33号《企业会计准则—基本准则》（2006年）和财政部财会[2006]3号《企业会计准则（具体准则）》；
- 11、其他与资产评估有关的法律、法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 8、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

10、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；

11、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；

12、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；

13、其它相关行业规范。

（四）权属依据

1、车辆的机动车行驶证；

2、债权人债务人的询证资料；

3、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等其他权属证明资料。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、中国机电数据网（<http://price.86mdo.com/>）；

3、《江苏省建筑与装饰工程计价表》；

4、国土资源局公布的近期土地市场的成交价格信息；

5、国家建设部计价格(1999)1283号文件；

6、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；

7、《机动车强制报废标准规定》（商务部令 2012年第12号）；

8、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；

9、被评估单位提供的工程招标合同、决算资料及部分工程图纸等有关资料；

10、评估人员对资产核实、勘察、市场调查等所搜集的相关估价信息和资料；

11、银行提供的对账单、债权人、债务人反馈的询证函；

12、其他取价资料。

七、评估方法

（一）关于评估方法的选择说明

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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，它强调的是企业整体的预期盈利能力，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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可比交易案例经过直接比较或类比分析，来确定评估对象现行公平市场价值的思路，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果容易被交易各方接受的特点。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债的基础上确定评估对象价值的思路。

根据本次股权转让的评估目的和约定的市场价值类型，我们认为应首选市场法评估。但限于评估对象为非流通股，由于我们既未能收集到资本市场上与被评估单位产品类似的上市公司非流通股成交信息，也未能收集到和与被评估企业盈利水平类似公司的股权收购及兼并案例，因此受到资料收集的限制，我们无法采用市场法评估。

由于服装加工行业竞争激烈，被评估企业内部管理欠缺，被评估企业的管理层不能够对未来年度的盈利状况进行预测，其风险也不可以量化，不具备采用收益法评估的条件。

因此本项目评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料、被评估企业自身的经营现状，结合本次经济行为实现后被评估企业持续经营的前提，选用了资产基础法对被评估单位的全部资产及负债进行评估，为委托方本次股权转让提供核实净资产的公允价值参考。

（二）资产基础法模型及应用思路

资产基础法，是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。资产基础法通过分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出评估对象价值的思路。具体模型如下：

股东全部权益价值＝全部资产的市场价值－全部负债的市场价值

1、货币资金

现金、银行存款以核实后金额确定评估值。

2、债权类流动资产

债权类流动资产，根据被评估单位提供的清单及报表，对大额应收款进行函证，对没有收回函证的，评估人员通过核对有关凭证以确定其真实性及余额正确性。本次以核实后金额扣除预计坏账损失的数值作为评估值。

3、存货

存货包括原材料、在产品及库存商品。

原材料：对近期购置的原材料按核实后金额作为评估值，对其他原材料按基准日附近的市场单价乘以数量确定评估值；

在产品：对近期投入生产的在产品按核实后金额作为评估值；

对于正常库存商品（一般产成品）采用成本法评估，主要根据生产、制造该产成品全过程发生的成本费用确定评估值。当评估基准日与产成品完工时间接近、成本变化不大时，我们直接按产成品的账面成本确定其评估值。计算公式为：

库存商品（产成品）评估值=产成品数量*产成品单位成本

对于库存商品中滞销积压库存，按照公司以往滞销积压库存处理方式，按照4.5元/件评估。

4、固定资产

（1）建筑物

一般而言，建筑物评估方法主要有成本法、市场比较法、收益法等几种方法。

本次委评的房屋主要为工业用房，从已取得的信息资料来看，与委估建筑物所处地段、类型、结构、用途相同的交易案例较少，所以我们无法采用市场比较法，由于周边类似工业厂房出租案例很少，亦无法采用收益法。故本次选取成本法作为评估方法。

成本法是根据被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估

资产价值的一种评估方法。

成本法公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

重置成本 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

建安工程造价：因为估价对象能提供完整的工程决算资料，我们根据《江苏省建筑工程造价估算指标》，再采用重编预算法确定工程造价。此法是以待估建筑物的工程量为基础，按评估基准日的定额、材料价格、取费标准计算分部分项工程量清单费用，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。

前期及其他费用：勘察设计费、规费、监理费、造价咨询费和建设单位管理费。

资金成本：根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 打分法成新率 × 60%

理论成新率 = 预计尚可使用年限 / (预计尚可使用年限 + 实际已使用年限) × 100%

打分法成新率：将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率 = 结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

式中 G——结构部分的评分修正系数；

S——装修部分的评分修正系数；

B——设备部分的评分修正系数。

(2) 设备

设备资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。

由于被评估单位没有对本次评估的设备资产的收益单独计量，因此无法采用收益法评估。

本次评估对部分在市场上可以了解到同类设备二手价的我们直接采用市价法评估；对于我们无法收集到足够的相同或类似设备的成交案例，无法采用市场法评估的设备，本次采用成本法评估。

成本法：重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

成本法适用公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

设备的实体性贬值是由于设备在使用过程中产生的磨损及自然损耗造成的价值贬值。本次评估，我们采用年限法计算设备的实体性贬值。

设备的功能性贬值是由于技术进步引起劳动生产率的提高，现在再生产相同的设备所需社会必要劳动时间减少、成本降低造成原有设备的价值贬值；或由于技术进步出现了新的性能更优的设备，致使原有设备的价值贬值。本次评估，采用现行市场价格作为重置成本，故不需要再考虑超额投资成本。经现场勘察，委估设备投产时间均不长，整体工艺装备水平相对较高，基准日时不存在功能性贬值。

经济性贬值主要表现为营运中的资产利用率下降，甚至闲置，应由此引起资产营运的收益减少和设备价值的贬值。由于被评估企业的设备使用正常，主要资产未见闲置现象，故不考虑经济性贬值。其设备的评估的计算公式可以简化为：

评估值=重置成本×成新率

重置成本主要采用市场询价获得，并依据财政部、国家税务总局（财税(2008)170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》扣减了设备购置价中的增值税可抵扣进项税额。

电子设备主要采用年限法确定成新率；车辆以行驶里程、年限法两种方法根据孰低原则确定成新率；其余设备通过现场勘察设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造情况等，再参考实际使用情况综合考虑经济使用年限，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式计算成新率：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

5、在建工程

评估人员通过对在建工程—设备安装工程的现场勘察，了解在建项目的具体内容、会计核算方法、开工日期、预计完工日期、结算方式、实际完工程度和工程量，同时核查了与在建工程项目相关的付款凭证、相关合同、成本明细和决算资料，并核查了相关记账凭证和原始凭证。本次在建工程—监控设备安装工程以核实后的账面值作为评估值。

7、负债

核查有关凭证、合同，对大额负债进行了函证，结合具体业务进行分析，判断债务是否是被评估单位基准日实际应当承担的、债权人是否存在等，按核实后金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家现行有关资产评估的政策和评估准则规定，我们一般实施如下的评估程序：

（一）接受委托阶段

我们与委托方就本次评估工作进行了沟通，就评估目的、评估基准日、评估

范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

（二）前期准备阶段

配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作

在企业如实申报资产并对评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行全面核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

其实物资产核实过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，审查各类资产评估申报表，检查有无填列不全、资产项目不明确的现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货、固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

5、查验产权证明文件资料

对评估范围的房产、设备等资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证等。

（四）评定估算、汇总

评估人员依据本项目制定的操作方案，结合委估企业情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果，同时进行评估结论分析、汇总，撰写说明。完成评估初步结果后，由内部专家审核小组，分别对评估明细表、评估说明、工作底稿进行全面审核，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，形成初步评估结论。

（五）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通，出具报告

在上述工作基础上，起草资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行最后的修改、校正，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次采用的有关评估假设如下：

- 1、资产的持续使用假设，即假定资产将按现行用途继续使用。
- 2、被评估单位的管理层有能力并负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行有效的管理，各项经营和投资计划的实施无重大失误，其经营方向不会发生重大改变，企业持续经营。
- 3、委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
- 4、各项资产均为合法取得，均未涉及诉讼，无权利纠纷，预计不会发生知识产权方面的纠纷和意外支出，不存在未揭示的未付款项和其他负债。
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素造成重大影响。

本报告结论只有在上述评估假设成立的前提下可以使用，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

本次评估采用资产基础法，对江苏南纬悦达服装有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 09 月 30 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

经采用资产基础法评估，江苏南纬悦达服装有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 09 月 30 日的全部资产的账面值为 8,747.10 万元，评估值为 8,635.66 万元，增值额为-111.44 万元，增值率为-1.27%；全部负债的账面值为 7,395.49 万元，评估值为 7,395.49 万元；净资产账面价值为 1,351.61 万元，评估值为 1,240.17 万元，增值额为-111.44 万元，增值率为-8.24%。具体如下：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2016 年 09 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	6,901.20	6,901.20	0.00	0.00
非流动资产	2	1,845.91	1,734.47	-111.44	-6.04
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,234.35	1,159.65	-74.70	-6.05
在建工程	9	6.33	6.33	0.00	0.00
工程物资	10				
固定资产清理	11	34.76		-34.76	-100.00
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				

商誉	16				
长期待摊费用	17	50.65	50.65		
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19	519.82	517.84	-1.98	-0.38
资产合计	20	8,747.10	8,635.66	-111.44	-1.27
流动负债	21	7,395.49	7,395.49		
非流动负债	22				
负债合计	23	7,395.49	7,395.49		
净资产（所有者权益）	24	1,351.61	1,240.17	-111.44	-8.24

十一、特别事项说明

本评估报告存在以下特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以重点关注：

1、保证

截止评估基准日，公司短期借款中台湾工业银行股份有限公司借款 250 万美元（账面价值人民币 16,694,500.00 元），贷款类型为保证，连带保证人为南纬实业股份有限公司、林瑞岳；凯基商业银行股份有限公司借款 250 万美元（账面价值人民币 16,694,500.00 元），贷款类型为保证，连带保证人为南纬实业股份有限公司。

2、南纬服装租赁江苏悦达纺织集团有限公司的厂房进行生产，自建了车间简易房460m²和简易雨棚820m²，评估值合计37.26万元，无相关产权手续。我们以实际丈量面积并视同合法建筑进行评估。

3、根据南纬服装反映2016年8月16日后整二车间与绣花车间发生火灾，受灾资产承保单位紫金保险股份有限公司和公估公司深圳民太安财产保险公估股份有限公司第一时间来现场勘察，被评估单位申报保险公司受损资产价值10,714,892.08元，现经生产、业务、总务辨认，确认受灾资产可辨认受损存货账面价值2,638,709.80元，可辨认受损固定资产净值2,539,662.42元，合计5,178,372.22元。目前公估公司尚未出具评估结论，火灾形成的损失金额不能认定。

以上待处理财产损溢挂账5,178,372.22元，为火灾形成（存货2,638,709.80

元，固定资产净值2,539,662.42元)。我们评估按账面值保留。

4、根据南纬悦达服装公司介绍，公司可能存在未计提的相关费用1300万元左右，因上述费用的支付存在不确定性，本次审计及评估均未作调整。

5、完成本项目的资产评估师在本项目经济行为中与相关当事方没有利益关系或偏见；对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6、我们的评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

7、基准日后重大事项

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。除上述事项外，不存在其他影响评估结论的特别事项和重大期后事项。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日 2016 年 09 月 30 日起计算，至 2017 年 09 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

5、本报告之附件是本报告重要组成部分，报告使用者需要充分关注。

十三、评估报告日

本评估报告结论形成的日期为 2016 年 11 月 17 日。

(本页为评估报告签字页，无正文)

江苏华信资产评估有限公司盐城分公司



机构负责人:

资产评估师:



资产评估师:



二〇一六年十一月十七日

Add: 盐城市青年西路 8 号 609 室

Tel: 0515-68668068

Fax: 0515-88366338

Post code: 224005