

南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司
共同委托对江阴南泰家纺用品有限公司
股东部分权益价值的资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000585 号

(报告共分三册, 本册为第一册)

中瑞国际资产评估(北京)有限公司

二〇一七年九月十八日



江阴南泰家纺用品有限公司股东

部分权益价值资产评估报告

目录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程 and 情况.....	29
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	35
十三、评估报告日.....	35
评估报告附件.....	37
资产评估师承诺函.....	38



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。

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。

南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司
共同委托对江阴南泰家纺用品有限公司
股东部分权益价值的资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000585 号

摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

1、评估目的

根据《江阴南泰家纺用品有限公司董事会决议》，同意南京纺织品进出口股份有限公司及上海欧博财经资讯有限公司转让其持有的江阴南泰家纺用品有限公司的股权。本次评估为委托方拟进行股权转让提供价值参考。

2、评估对象

江阴南泰家纺用品有限公司股东部分权益于评估基准日时的市场价值，属于企业价值评估。

3、评估范围

股权转让涉及的江阴南泰家纺用品有限公司于评估基准日（2017 年 7 月 31 日）时的全部资产和负债。江阴南泰家纺用品有限公司基准日时的财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，经审定的账面资产总计为 479,560,182.24 元，其中流动资产合计为 384,438,943.08 元，非流动资产合计为 95,121,239.16 元；负债合计为 167,255,933.98 元；净资产为 312,304,248.26 元。

4、评估基准日：2017 年 7 月 31 日

5、价值类型：持续经营下的市场价值。

6、评估方法：资产基础法、收益法。

7、评估结论

(1) 资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估，江阴南泰家纺用品有限公司在评估基准日 2017 年 7 月 31 日时资产总额账面值 47,956.02 万元，评估值 50,054.97 万元，评估增值 2,098.96 万元，增值率 4.38%；负债总额账面值 16,725.59 万元，评估值 16,725.59 万元，无差异；净资产账面值 31,230.42 万元，评估值 33,329.38 万元，评估增值 2,098.96 万元，增值率 6.72%。具体如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 7 月 31 日

金额单位：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	1	38,443.89	38,379.98	-63.91	-0.17
非流动资产	2	9,512.12	11,674.99	2,162.86	22.74
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	126.00	306.10	180.10	142.94
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	7,163.36	8,676.80	1,513.44	21.13
在建工程	9	977.07	977.06	-0.01	-
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	394.08	1,038.48	644.40	163.52
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	218.92	218.92	-	-
递延所得税资产	18	195.02	195.02	-	-
其他非流动资产	19	437.68	262.61	-175.07	-40.00
资产总计	20	47,956.02	50,054.97	2,098.96	4.38
流动负债	21	16,725.59	16,725.59	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	16,725.59	16,725.59	-	-



净 资 产（所有者权益）	24	31,230.42	33,329.38	2,098.96	6.72
--------------	----	-----------	-----------	----------	------

经采用资产基础法评估，江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 7 月 31 日市场价值为 33,329.38 万元（大写人民币：叁亿叁仟叁佰贰拾玖万叁仟捌佰圆整）。

（2）收益法评估结论

经采用收益法评估，江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的市场价值为人民币 34,124.46 万元（大写人民币：叁亿肆仟壹佰贰拾肆万肆仟陆佰圆整）。

（3）评估结论的最终选取

江阴南泰家纺用品有限公司的股东全部权益价值采用成本法评估结果为 33,329.38 万元，采用收益法评估结果为 34,124.46 万元。差异额为 795.08 万元。两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估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，对于本例，即随着纺用品行业固定资产投资价格水平的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（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。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。企业的收益法结果高于资产基础法的评估结果，不仅反映了各项有形资产，也反映了江阴南泰家纺用品有限公司目前经营中拥有的稳定的供应渠道和客户资源、品牌价值及管理团队等各项资源的价值，因而我们认为收益法评估结果更能客观合理的地反映江阴南泰家纺用品有限公司的股东全部权益价值。

综上所述，我们认为收益法评估结果能反映江阴南泰家纺用品有限公司的股东全部权益价值，因此以收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。

即：在不考虑股权缺乏流动性折扣和控股权溢价的前提下，江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值为人民币 34,124.46 万元，南京纺织品进出口股份有限公司 23.26% 的股东部分权益价值为人民币 7,937.35 万元（大写人民币：柒仟玖佰叁拾柒万叁仟伍佰圆整）；上海欧博财经资讯有限公司 16.74% 的股东部分权益价值为人民币 5,712.43 万元（大写人民币：



伍仟柒佰壹拾贰万肆仟叁佰圆整)。

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2017年7月31日至2018年7月30日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 本次评估结果仅为委托方股权转让提供参考意见，不能作为其他目的使用。

(2) 其他事项说明

①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。

②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。



南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司

共同委托对江阴南泰家纺用品有限公司

股东部分权益价值的资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000585 号

正文

南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，采用成本途径的资产基础法和收益途径的收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让江阴南泰家纺用品有限公司的部分股权涉及的江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 7 月 31 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为南京纺织品进出口股份有限公司和南京南泰集团有限公司。

（一）委托方之一：南京纺织品进出口股份有限公司

1、基本情况

名称：南京纺织品进出口股份有限公司

类型：股份责任公司（上市）

住所：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 万元整

成立日期：1992 年 06 月 30 日

营业期限：1994 年 05 月 30 日至 2046 年 05 月 30 日

统一社会信用代码：913201001349674289

经营范围：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。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、通讯设备、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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、企业简介

南京纺织品进出口股份有限公司成立于1978年，1988年取得进出口自营权，1994年改制为股份有限公司，2001年3月于上海证券交易所上市（股票代码600250）。

南纺股份秉承三十年国际进出口贸易的丰富资源和精心打造的经营团队，充分发挥进出口专业优势，巩固和保证了公司主营业务的主导地位。目前公司主营业务为进出口和大宗产品贸易，出口产品包括纺织服装、机电设备等，进口产品包括化工原料等，大宗贸易产品包括金银制品等。市场覆盖欧盟、美加、日本和东南亚等近百个国家和地区以及国内市场。近年来，面对严峻复杂的国内外经济形势，南纺股份董事会及经营层坚持以发展与管理为要务，严格控制风险，强调经济运行质量；充分利用公司整体优势，调整经营策略，积极稳妥开展主营业务，2016年公司实现销售收入8.5亿元左右。

截止评估基准日，南京纺织品进出口股份有限公司在江阴南泰家纺用品有限公司出资人民币200万元，占江阴南泰家纺用品有限公司23.26%的部分股东权益。

（二）委托方之二：南京南泰集团有限公司

1、基本情况

名称：南京南泰集团有限公司
类型：有限责任公司（法人独资）
住所：南京市玄武区太平北路82号
法定代表人：杨国新
注册资本：7000万元整
成立日期：2002年09月20日
营业期限：2002年09月20日至不约定期限



统一社会信用代码: 913101107569979204

经营范围: 对授权的股份有限公司、有限责任公司的国有股权和国有企业的国有资产实行管理和经营; 会务、展览; 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商品和技术除外); 百货、五金交电、电子产品、金属材料、建筑材料销售; 汽车及摩托车销售; 煤炭批发经营; 自有场地、房屋租赁; 农业、渔业、林业、牧业相关项目的投资及开发; 环保、水利、文化、旅游项目开发; 蔬菜、苗木、花卉种植及销售; 水产品、畜产品的养殖及销售; 餐饮服务; 住宿; 垂钓服务。(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、企业简介

南京南泰集团有限公司成立于 2002 年, 注册资金 7000 万元, 是原市外经贸局打造的市外经贸系统的投融资管理平台, 自公司成立至 2010 年末一直由南纺股份经营管理。期间, 公司长期承担为南纺股份银团贷款担保的职能, 并通过贸易融资方式取得流动资金再借给南纺股份扩大其实际融资体量; 同期, 公司承担了市外经贸企业改制过程中国有股权的承接任务; 此外, 在农林养殖、日化消费、金融资讯等领域南泰也投资控股、参股多家公司。2012 年起, 南京南泰集团有限公司(Nanjing Nantex Group Co., Ltd.) 成为南京市商贸旅游发展集团有限责任公司的全资子公司。主营业务为国有股权和国有资产的管理、经营。根据集团投资方向, 结合自身资产状况, 打造集团旗下投资、创新平台。南泰集团 2016 年共有员工 14 人, 其中, 公司领导 2 人, 中层 3 人, 员工 9 人。

截止评估基准日, 南泰集团持有上海欧博财经资讯有限公司 100% 股权, 截止评估基准日上海欧博财经资讯有限公司向江阴南泰家纺用品有限公司出资, 出资人民币 144 万元, 占江阴南泰家纺用品有限公司 16.74% 的部分股东权益。

(三) 被评估单位: 江阴南泰家纺用品有限公司

1、基本情况

名称: 江阴南泰家纺用品有限公司
类型: 有限责任公司(中外合资)
住所: 江阴市璜土镇澄澄路 3886 号

法定代表人：陈利民

注册资本：860 万元人民币

成立日期：2005 年 01 月 10 日

营业期限：2005 年 01 月 10 日至 2021 年 11 月 30 日

统一社会信用代码：91320281769860480A

经营范围：生产服装、家用纺织品；从事纺织品、针织品及原料（不含籽棉）、服装服饰辅料的批发和进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理）。（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）

2、历史沿革、主要股东及持股比例

江阴南泰家纺用品有限公司（以下简称：公司或本公司），系由股东陈利民、李霓共同出资于 2005 年 1 月 10 日组建，组建时注册资本为 300.00 万，实收资本 300.00 万。详见下表：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
陈利民	240.00	240.00	80.00
李霓	60.00	60.00	20.00
合计	300.00	300.00	100.00

本次出资已经无锡普信会计事务所所审验并于 2005 年 1 月 7 日出具了“锡普澄内验字（2005）0006 号”《验资报告》。公司于 2005 年 1 月 10 日领取江苏省无锡市江阴工商行政管理局颁发的第 3202812124969 号《企业法人营业执照》。

2005 年 7 月 6 日，经公司董事会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本 200.00 万元，由南京纺织品进出口股份有限公司出资，变更后的注册资本为 500.00 万元，全部以货币增资。本次增资已经江阴虹桥会计师事务所有限公司审验并于 2005 年 7 月 7 日出具了“虹会验字【2005】第 184 号”《验资报告》

2005 年 7 月 6 日增资后股东情况详见下表：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
陈利民	240.00	240.00	48.00
李霓	60.00	60.00	12.00
南京纺织品进出口股份有限公	200.00	200.00	40.00



司			
合计	500.00	500.00	100.00

本次增资已办妥工商变更登记手续。

根据江苏省对外贸易经济合作厅苏外贸资审字(2006)第02128号《关于同意设立中外合资企业“江阴南泰家纺用品有限公司”《合同》、《章程》的批复》及公司股东会决议、合同、章程的规定,公司类型由有限责任公司变更为中外合资企业,注册资本由人民币500.00万元变更为800.00万元,由陈利民、李霓、南京纺织品进出口股份有限公司、美国公民潘江萍和上海欧博财经资讯有限公司共同出资,于2006年10月25日取得江苏省人民政府颁发的商外资苏府资字(2006)69067号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。2006年11月20日公司收到上海欧博财经资讯有限公司新增资本144.00万元;2006年11月15日,公司收到潘江萍新增资本7万美元,折合人民币551005.00元,本次增资已经江阴虹桥会计师事务所有限公司审验并于2006年11月23日出具了“虹会验字【2006】第778号”《验资报告》,增资后股东情况详见下表:

股东	认缴出资额(万元)	实缴出资(万元)	持股比例(%)
陈利民	240.00	240.00	27.90
李霓	60.00	60.00	6.98
南京纺织品进出口股份有限公司	200.00	200.00	23.26
潘江萍	216.00	55.10	6.41
上海欧博财经资讯有限公司	144.00	144.00	16.74
合计	860.00	699.10	81.29

本次增资已办妥工商变更登记手续。

2006年12月6日,公司收到潘江萍新增资本10.00万美元,折合人民币782260.00元,本次增资已经江阴虹桥会计师事务所有限公司审验并于2006年12月14日出具了“虹会验字【2006】第854号”《验资报告》,增资后股东情况详见下表:

股东	认缴出资额(万元)	实缴出资(万元)	持股比例(%)
陈利民	240.00	240.00	27.90
李霓	60.00	60.00	6.98
南京纺织品进出口股份有限公司	200.00	200.00	23.26

潘江萍	216.00	133.33	15.50
上海欧博财经资讯有限公司	144.00	144.00	16.74
合计	860.00	777.33	90.38

本次增资已办妥工商变更登记手续。

2007年1月5日,公司收到潘江萍新增资本10.8万美元,折合人民币826735.00元,本次增资已经江阴虹桥会计师事务所有限公司审验并于2007年1月11日出具了“虹会验字【2007】第026号”《验资报告》,增资后股东情况详见下表:

股东	认缴出资额(万元)	实缴出资(万元)	持股比例(%)
陈利民	240.00	240.00	27.90
李霓	60.00	60.00	6.98
南京纺织品进出口股份有限公司	200.00	200.00	23.26
潘江萍	216.00	216.00	25.12
上海欧博财经资讯有限公司	144.00	144.00	16.74
合计	860.00	860.00	100.00

本次增资已办妥工商变更登记手续。

截止评估基准日,上述股权结构无变动。

3、公司的财务状况

江阴南泰家纺用品有限公司2017年7月31日财务报表经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审定,并出具江阴南泰家纺用品有限公司《审计报告》及附注“大信审字[2017]第23-00198号”,审计意见类型为标准无保留意见。江阴南泰家纺用品有限公司近三年来资产负债及经营状况如下:

①财务状况

金额单位:人民币万元

日期 项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
总资产	46,396.37	47193.47	47725.47	47956.02
负债	19324.53	19436.08	18382.21	16725.59
净资产	27071.84	27757.39	29343.26	31,230.42

②经营业绩

金额单位:人民币万元



期间 项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 7 月 31 日
营业收入	122432.38	90322.82	96730.52	57825.85
营业成本	110731.23	78285.47	82771.28	50387.89
利润总额	7108.65	3841.26	5494.11	2343.21
净利润	5947.76	2923.82	4076.92	1887.16

4、以往的评估及交易情况

无其他评估及交易情况。

(四) 委托方和被评估单位之间的关系

本次评估的委托方为南京纺织品进出口股份有限公司和南京南泰集团有限公司，被评估单位为江阴南泰家纺用品有限公司。南京纺织品进出口股份有限公司持有江阴南泰家纺用品有限公司 23.26% 股权；南泰集团持有上海欧博财经资讯有限公司 100% 股权，上海欧博财经资讯有限公司持有江阴南泰家纺用品有限公司 16.74% 股权。

(五) 业务约定书约定的其他报告使用者

除委托方外，其他的评估报告使用者还包括该经济行为所必须涉及的其他相关当事方及依据国家法律、法规规定的需报送备案的相关监管机构。

二、评估目的

根据《江阴南泰家纺用品有限公司董事会决议》，同意南京纺织品进出口股份有限公司及上海欧博财经资讯有限公司转让其持有的江阴南泰家纺用品有限公司的股权。本次评估为委托方拟进行股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象：江阴南泰家纺用品有限公司股东部分权益于评估基准日时的市场价值，属于企业价值评估。

评估范围：股权涉及的江阴南泰家纺用品有限公司于评估基准日（2017 年 7 月 31 日）时的全部资产和负债。

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的江阴南泰家纺用品有限公司《审计报告》及附注“大信审字[2017]第 23-00198 号”，审计后的该公司评估基准



日时的财务报表账面资产总计为 479,560,182.24 元,其中流动资产合计为 384,438,943.08 元,非流动资产合计为 95,121,239.16 元;负债合计为 167,255,933.98 元;净资产为 312,304,248.26 元。具体见下表列示:

金额单位:人民币元

项 目	账面价值
流动资产	384,438,943.08
非流动资产	95,121,239.16
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	1,260,000.00
投资性房地产	
固定资产	71,633,576.35
在建工程	9,770,653.15
工程物资	
固定资产清理	
无形资产	3,940,780.80
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	2,189,184.59
递延所得税资产	1,950,244.27
其他非流动资产	4,376,800.00
资产合计	479,560,182.25
流动负债	167,255,933.98
非流动负债	
负债合计	167,255,933.98
净 资 产 (所有者权益)	312,304,248.26

本次评估前不存在不良资产核销或者资产剥离行为等,也不存在未揭示的资



产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等。

本次评估范围、评估对象与本次经济行为涉及的资产和负债范围一致，具体以江阴南泰家纺用品有限公司提供的各类资产评估申报表为准。

(二) 主要资产情况

江阴南泰家纺用品有限公司主要资产为货币资金、应收款项、预付账款、应收利息其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。实物资产的情况如下：

1、存货：基准日时账面价值 56,926,968.40元，主要有原材料、委托加工物资、自制半成品及在产品、产成品和发出商品。

(1) 原材料账面价值 28,861,402.26 元，主要为全涤竹节布、尼龙闭口拉链、莱法特涤棉色纺布米色1.5m、白色不干胶、IKEA工作服侧标等，共计983项。

(2) 委托加工物资账面价值 4,509,479.58 元，主要为缝制线、尼龙长码拉链、索尔特浴帘内盒（新改）、尼龙闭口拉链、洗标等，共计246项。

(3) 产成品账面价值 18,475,741.09 元，主要为(新)威尔伯遮光窗帘145*300cm米色、(新)马瑞恩遮光窗帘145x300cm灰色、宜家工作服POLO衫男销售组黄色条纹82108(W116/L73)、威尔伯遮光窗帘145x300cm浅灰色、斯丹达靠垫套40*65cm米棕色等，共计385项。

(4) 在产品（自制半成品）账面价值 3,522,690.99 元，主要为法拉平绒沙发套脚凳米黄色、宜家工作服短袖T恤女设计组白色82932(W112/L68)印花、瓦德森浴帘180*180cm湖蓝、瓦伦图睡床座椅套奥斯塔浅灰色CA等，共计486项。

(5) 发出商品账面价值 1,557,654.48 元，主要为温特儿17儿童围裙、厨师帽、(新)克拉蒙遮光窗帘145cm*250cmAP-JP、豪斯蒙色织靠垫40*65cm、瓦德森浴帘180*200cm湖蓝等，共计59项。

2、固定资产：基准日时账面原值 108,525,571.55 元，账面净值 71,633,576.35 元，为房屋建筑类资产及设备类资产。

房屋建筑类资产为房屋建筑物及构筑物。其中房屋建筑物及构筑物共53项。账面原值56,769,296.89元，账面净值42,731,912.11元。具体见下表：



序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 体积 m ² 或 m ³
1	澄字第 fht0001680 号	办公楼 (3 层)	2006	1,675.61
2	澄字第 fht0001680 号	宿舍食堂 (4 层)	2006	2,981.13
3	澄字第 fht0001680 号	宿舍 (5 层)	2006	2,883.06
4	澄字第 fht0001680 号	原厂房 (2 层)	2006	7,389.32
5	澄字第 fht0001680 号	门卫室	2006	43.31
6		门卫室附房	2009	45.90
7		配电房	2009	155.40
8		消防泵房	2009	166.50
9		东北侧钢架房	2007	127.60
10		东北侧板房	2007	362.14
11		宿舍附房	2007	12.00
12		食堂附房	2007	285.85
13		食堂东侧简易房	2007	32.88
14		东侧浴室	2007	276.30
15		东侧钢架棚	2007	76.50
16		五金仓库	2007	250.86
17		东南侧钢架棚	2007	75.84
18		砖砌围墙	2007	190.90
19		厂区主道路 (生产)	2007	3,137.75
20	澄字第 fsg0011430 号	新建厂房 (3 层)	2011	11,740.41
21		自行车棚	2012	675.82
22		消防泵房前钢架棚	2012	116.35
23		西侧仓库前钢架棚	2012	62.37
24		西侧小车间	2012	134.00
25		西侧钢架棚	2012	617.85
26		厂房间钢结构	2012	844.50
27		西北侧钢架棚	2012	577.76
28		厂房东侧装载区	2012	220.50



29		北侧垃圾房	2012	165.98
30		厂区场地（办公生活）	2012	1,567.53
31		铁艺围墙	2012	108.10
32		厂区正门	2012	11.90
33		厂区正门附门	2012	2.00
34		厂区广告牌	2012	24.00
35		厂区门禁闸	2012	4.00
36		厂区整体绿化工程		1.00
	江转字第 JN00219742 号	南京漪水园爱涛丽舍 05 幢 01 室	2011.11.09	531.97
	常国用 2008 第 0258760 号	房产（怀德名园 36-202）	2008.05.23	262.13
42	澄字第 fsg10082234 号	龙城福地第 16 号 304 室	2015.02.27	92.54
43	澄字第 fsg10082229 号	龙城福地第 16 号 504 室	2015.02.27	92.54
44	澄字第 fsg10082235 号	龙城福地第 16 号 601 室	2015.02.27	110.91
45	澄字第 fsg10083307 号	龙城福地第 16 号 602 室	2015.02.27	54.61
46	澄字第 fsg10082475 号	龙城福地第 16 号 603 室	2015.02.27	94.07
47	澄字第 fsg10082451 号	龙城福地第 16 号 1504 室	2015.02.27	92.54
48	澄字第 fsg10082238 号	龙城福地第 16 号 1604 室	2015.02.27	92.54
49	澄字第 fsg10082243 号	龙城福地第 16 号 1703 室	2015.02.27	94.07
50	澄字第 fsg10082465 号	龙城福地第 16 号 1704 室	2015.02.27	92.54
51	澄字第 fsg10082260 号	龙城福地第 17 号 601 室	2015.02.27	92.54
52	澄字第 fsg10082239 号	龙城福地第 17 号 602 室	2015.02.27	94.07
53	澄字第 fsg10082152 号	龙城福地第 17 号 603 室	2015.02.27	54.61
54	澄字第 fsg10082247 号	龙城福地第 17 号 1701 室	2015.02.27	92.54
55	澄字第 fsg10082472 号	龙城福地第 17 号 1702 室	2015.02.27	94.07
56		米兰阳光 18 套商品房		

上述房屋中，厂区房屋建（构）筑物位于江阴市璜土镇澄路 3886 号江阴南泰家纺用品有限公司厂区内；部分房产分别位于江宁区秣陵街道爱涛路 18 号漪水园；常州市怀德名园；璜土镇龙城福第；璜土镇米兰阳光。



江阴南泰家纺用品有限公司于 2013 年 11 月 14 日购买米兰阳光小区商品房 18 套, 开发商江苏广本房地产开发有限公司应于 2015 年 2 月 15 日交房, 由于开发商未能按期交付, 主要原因是房屋工程未能通过相关部门验收, 致使房屋迟迟不能交付; 由于地方政府出面协调, 未能和所有购房户达成一致意见, 最终没有达成实际交付。后来江阴市临港新城开发区政府出面协调, 为避免大规模集体上访, 就让先拿房后协调, 出于无奈, 2016 年购房户陆续拿房, 江阴南泰家纺用品有限公司也于 2017 年 2 月份拿到商品房, 并陆续装修, 作为员工宿舍使用; 但由于上述原因, 公司无法办理产权证明, 造成无产权证资产瑕疵。

机器设备类资产账面原值 51,756,274.66 元, 账面净值 28,901,664.24 元。其中: 机器设备主要为生产用的验布机、电剪刀、缝纫机、包缝机、绷缝车、电脑绗缝机、全数码检针器、叉车等, 共计 594 项, 账面原值 40,474,790.45 元, 账面净值 24,130,772.26 元; 电子设备主要为办公用的桌椅、电脑、彩电、投影仪、复印机等办公设备, 共计 338 项, 账面原值 7,820,944.07 元, 账面净值 2,548,681.03 元; 车辆主要为起亚牌轿车、大众汽车(朗逸)轿车、别克轿车、宝马 3982CC 小轿车等, 共计 14 项, 账面原值 3,460,540.14 元, 账面净值 2,222,210.95 元。

上述设备主要购置于 2006 年至 2017 年期间。

3、在建工程

在建工程主要为在建办公大楼和爱涛丽舍办公室。账面值为 9,770,653.15 元。

4、无形资产

无形资产主要为土地使用权和其他无形资产, 账面值为 3,940,780.80 元, 其中: 土地使用权账面值为 2,978,356.73 元; 其他无形资产 UFERP-U8 软件、百联制衣工艺分析系统软件、出口退税软件、安科瑞 Acrel-5000 能耗检测管理软件 V1.0 等 10 项小计账面值为 962,424.04 元。

(三) 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

无。



(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 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)

无。

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,本次评估的价值类型是根据本项目评估目的确定的。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2017年7月31日。该评估基准日为委托方根据实现经济行为的总体时间确定。

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

(一) 经济行为依据

1、江阴南泰家纺用品有限公司提供的《关于同意进行专项审计和股权评估的决议》;

2、委托方与中瑞国际资产评估(北京)有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日通过);

2、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);

3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日通过);

4、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;



- 5、《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号)及其施行细则;
- 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、国务院国有资产监督管理委员会《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64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、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部 32 号令);
- 10、其他与资产评估有关的法律、法规文件。

(三) 准则依据

- 1、财政部《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》;
- 2、中国资产评估协会《资产评估准则—评估报告》;
- 3、《资产评估准则—评估程序》;
- 4、《资产评估准则—业务约定书》;
- 5、《资产评估准则——工作底稿》;
- 6、《资产评估准则—不动产》;
- 7、《资产评估准则—机器设备》;
- 8、《资产评估价值类型指导意见》;
- 9、中国资产评估协会(中评协〔2011〕227 号)《资产评估准则——企业价值》;
- 10、中国资产评估协会(中评协〔2012〕248 号)《资产评估职业道德准则—独立性》;
- 11、中国注册会计师协会关于印发《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协〔2003〕18 号)。

(四) 权属依据

- 1、被评估单位提供的工商登记资料、公司章程;
- 2、房产证、土地证、车辆行驶证等产权证明文件;
- 3、主要设备的购货合同、发票、付款凭证;



4、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、原始入账发票等其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的江阴南泰家纺用品有限公司《审计报告》及附注“大信审字[2017]第 23—00198 号”；
- 2、主要设备的购货合同、发票、付款凭证；
- 3、2017 年机电产品报价手册；
- 4、《江苏省安装工程计价定额》（2014 年）；
- 5、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）；
- 6、《江苏省市政工程计价定额》（2014 年）；
- 7、《江苏工程建设材料价格信息》；
- 8、苏建涵价（2016）570 号文人工费调整文件；
- 9、苏建涵价（2016）570 号文机械调整文件；
- 10、向生产厂家或其代理商的询价记录；
- 11、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；
- 12、其他取价资料。

（六）其他资料

- 1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、被评估单位提供的评估基准日的财务报表、余额明细、账册、会计凭证等财务资料；
- 3、被评估单位相关人员访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据中国资产评估协会《资产评估准则——企业价值》第 22 条规定“注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法”。下面我们就本次评估的方法选择说明如下：

1、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。

经查阅沪深交易所及其他股权交易类资讯，目前缺乏与被评估单位在所处发展阶段、经营范围、经营区域、资产规模、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司，相关指标难以获得并进行合理化的修正；同时，近期市场上也未能收集到和与被评估单位处于同一行业公司的股权买卖、收购及合并案例，因此不宜采用市场法评估。

2、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。通常运用收益法对企业价值进行评估时，将预期的企业未来收益（如股利、红利、现金流量等）通过反映企业风险程度的资本化率或折现率来计算评估对象的价值。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。应用收益法必须具备的前提条件是：

（1）收益法适用于评估具有稳定获利能力的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；

（2）可以获得被评估企业的财务报表，并对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整，以合理反映企业的财务状况和盈利能力；

（3）企业未来的经营风险是可以量化的；

（4）能够使用合适的估价模型并形成合理的评估结论。

江阴南泰家纺用品有限公司自 2005 年 01 月 10 日成立以来，具备稳定获利能力，其经营能力能得到正常体现，故江阴南泰家纺用品有限公司具备收益法评估的必备前提条件。

3、企业价值评估中的资产基础法，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。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：

净资产评估值 = 全部资产评估值 - 全部负债评估值

综上所述，本次对江阴南泰家纺用品有限公司的股东部分权益价值评估，采



用资产基础法（成本法）和收益法进行评估

（二）资产基础法下各项资产和负债的具体评估方法

1、流动资产

（1）货币资金

主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值；其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

（2）应收款项

包括预付账款、应收利息和其他应收款。评估人员首先获取应收款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后分析应收款项的用途，抽查相关业务合同以及会计凭证，对款项进行核实。其中其他应收款及预付账款以核实后账面值减去预计的坏账损失作为评估值；应收利息按核实后的账面值作为评估值。

（3）存货的评估

实地了解存货的核算方法，现场勘察产成品进行重点核查、逐项进行盘点，在盘点过程中，评估人员对其品质予以关注。

由于被评估企业存货周转速度快，平均每一个月周转一次，对各类存货采用审定后账面核算成本为基础，经调查、分析被评估企业成本核算方法，评估人员认为存货入账成本核算方法合理。对各类存货选用恰当的方法进行评估。对原材料、委托加工物资、在产品（自制半成品）采用成本法评估；对产成品（库存商品）及发出商品采用市场法评估。

（4）其它流动资产的评估

其它流动资产是指待摊费用和进项税额留抵，以审计后的账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）固定资产—房屋建筑物类

房屋建筑物的评估方法主要有成本法、市场比较法、收益法等几种方法。办公楼、生产车间、生产仓库等房屋建筑物，我们无法取得类似房屋的交易案例，

所以无法采用市场比较法进行评估；其收益情况难以测算，不宜采用收益法进行评估，故我们采用成本法进行评估。

本次房屋建筑物的评估采用成本法，主要房屋建筑物评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

1)、重置价值的确定

重置价值=建安工程费用+前期及其他费用+资金成本

①建安工程费用

对该建筑物的评估中采用重编预算法进行评定估算。工程综合造价包括土建工程、装饰工程、安装工程的总价。以委托方提供的相关技术资料及现场勘察资料为基础，采用重编预算法进行计算其建安造价。

②前期及其他费用

根据有关规定和资料，主要包括勘察设计费、建设单位管理费、工程建设监理费、招投标管理等。

③配套规费

根据有关规定和资料进行计算，主要包括城市基础设施配套费、新型墙体材料专项基金、建筑企业养老保障金、白蚁预防工程费、水土保持设施补偿费、散装水泥专项基金等。

④资金成本

按正常的建设工期，按照评估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。

2) 成新率的确定

①房屋建筑物

本次评估对房屋成新率的测定采用年限法和完好分值率法来确定的。

A、年限法

参照房屋建筑物已使用年限及施工质量、使用、维护等情况,对建筑物尚可使用年限进行评定,确定年限成新率。

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

B、完好分值率法

依据“房屋完损等级评定标准”对房屋建筑物逐一进行实地勘察,对建筑物的结构、装修和内部设施等组成部分的完好程度进行鉴定,以百分制评分,打出完好分值率;最后,对三个值进行加权平均,得出该建筑物的成新率。计算公式:

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分各分部得分} \times \text{权重比例} + \text{装修部分各分部得分} \times \text{权重比例} + \text{建筑设备部分得分} \times \text{权重比例}$$

综合成新率计算公式:

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{完好分值率} \times 60\%。$$

(2) 固定资产—设备类

机器设备评估常用三种方法,即市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种评估基本方法。对市场上有足够交易参照物的设备,采用市场法进行评估;对列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物,又无单独经营记录,不适用市场法、收益法,故本次对机器设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下:

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

设备的重置全价,在设备购置价的基础上,考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等),综合确定:

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价(不含税)} + \text{运杂费(不含税)} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本}$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中:

$$\text{a) 年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

b) 现场勘察成新率：评估人员现场对设备进行了综合鉴定，填写了技术鉴定表、打分表，确定现场勘察成新率。

电子设备的评估

电子设备主要为办公用的桌椅、电脑、彩电、投影仪、复印机等办公设备，共计 338 项，至评估基准日均能满足办公需求。

1) 电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

2) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

1) 电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

2) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

机动车辆的评估

机动车辆主要为起亚牌轿车、大众汽车(朗逸)轿车、别克轿车、宝马 3982CC 小轿车等，共计 14 项，至评估基准日车辆维护良好，由专人维护保养，车辆运



转正常。车辆登记权利人为江阴南泰家纺用品有限公司。

根据国家有关部门颁发的《机动车强制报废标准规定》的相关规定，根据不同类型的车辆分别运用经济里程法计算其里程成新率，评估人员依据对车辆的现场鉴定情况，并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，确定现场勘察成新率，最后以权重法确定车辆的综合成新率。

其中：

里程法确定成新率计算公式为：

里程法确定的成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%。

现场勘察确定现场勘察成新率，评估人员依据对车辆的现场鉴定情况，并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，以此确定现场勘察成新率。

(3)、在建工程的评估

包括在建办公大楼和爱涛丽舍办公室。评估人员查阅了被评估单位的相关合同和会计凭证资料等，按完工百分比法测算在建工程价值减去该支付的相关款项得出在建工程评估值。

(4)、无形资产的评估

包括土地使用权和其他无形资产，评估人员依据本次评估对象类别，土地使用权采用市场法测算土地使用权评估值，其他无形资产采用成本法，即其他无形资产的重置成本减去功能性贬值额和经济性贬值额得出其他无形资产的评估值。

(5)、长期待摊费用

包括核算的企业邮箱服务费、常松厂房改造工程（新厂区租赁厂房）、消防工程款（新厂区租赁厂房）六车间钢构安装费（新厂区租赁厂房）等费用，评估人员查阅了被评估单位的相关合同和会计凭证资料等。以核实后的账面值作为评估值。

(6)、递延所得税资产

递延所得税资产为企业所得税可抵扣暂时性差异。评估人员查阅了被评估单位的纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证资料等，以核实后的账面值作为评估值。



(7)、其他非流动资产

其他非流动资产为企业支付的购房款,据相关人员介绍,江阴南泰家纺用品有限公司为改善员工住房问题,于2010年12月份与江阴兰星房地产开发有限公司签订合同购置商品房用于员工住宿,已经付款437.68万元,合同交付日期为2013年5月份交付,由于江阴兰星房地产开发有限公司资金链断裂,造成工程无法继续,已处于破产边缘,造成多次购房户集体上访,后由江阴市璜土镇政府多次协调,兰星公司已经严重资不抵债,无法继续施工,致使从2012年停工到现在,已经形成名副其实的烂尾楼,江阴兰星房地产开发有限公司到目前涉及经济官司106起,公司所有事项均由江阴市璜土镇政府全权监管,法人代表被江阴市璜土镇派出所长期监视居住。评估人员依据所收集的资料、分析预计该项资产损失率40%,评估值等于原支付的购房款乘以(1-损失率)。

5、流动负债评估

包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等财务资料进行核实。以审计后的账面值作为评估值。

(三) 收益法的具体评估方法

本次收益法的评估思路

采用收益法对江阴南泰家纺用品有限公司进行评估,即以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值,加上溢余资产价值和非经营性资产价值,然后减去有息债务得出股东部分权益价值。

①评估模型:本次收益法评估模型选用企业现金流。

②计算公式

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益价值=企业价值-付息债务

其中:营业性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^i}$$

式中：P为营业性资产价值；

r为折现率；

错误!未找到引用源。为预测年度；

错误!未找到引用源。为第错误!未找到引用源。年净现金流量；

净收益在n年（不含第n年）以后保持不变；

A为第n年后保持不断的净现金流量。

③预测期的确定

截止目前为止，江阴南泰家纺用品有限公司已运营12年，评估人员会同公司高层管理人员及有关专家共同讨论研究确定：考虑未来实际状况预测期为评估基准日后的4年零5个月。

④收益期的确定

由于江阴南泰家纺用品有限公司在成立以来已运行12年，成立初期稳定性较差，随着市场的知名度增大和交易客户的增多，目前公司的业务逐渐趋于稳定阶段。江阴南泰家纺用品有限公司收益期取决于以下两个主要因素：（1）设备生产线的尚可使用年限，（2）各种产品的收益期。经与公司设备管理专业人员及其他有关人员共同分析预测，在按有关规定进行正常维护保养和大修理的条件下，企业可以永续经营。

⑤净现金流量的确定

结合本次评估目的，本次评估采用企业净现金流，净现金流量的计算公式如下：

（预测期内每年）净现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

⑥收益期现金流现值和终值现值的确定

收益期按永续年确定，因此现值公式：

$P = \sum (收益期内各年净现金流量 \times 折现系数) + 永续年净现金流现值$

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^i}$$

⑦折现率的确定



按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业净现金流量,则折现率采用资本资产定价模型(CAPM)模型测算。

$$\text{公式: } K_e = r_{f1} + \text{Beta} \times \text{MRP} + r_c$$

其中: K_e : 期望收益率;

r_{f1} : 目前的无风险利率;

Beta : 权益的系统风险系数;

MRP : 市场风险溢价;

r_c : 企业特定风险调整系数。

⑧溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产。本次评估过程中,评估人员与企业相关人员对企业全部资产状况逐项分析,并与管理层充分沟通,按成本法评估确定溢余资产价值。

⑨非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产,经分析公司非经营性资产为长期股权投资,非经营性资产价值按资产基础法评估值确定。本次评估中,不存在非经营性资产。

⑩付息债务

本次评估中,通过与企业管理人员的沟通,企业不存在付息债务。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家现行有关资产评估的政策和评估准则规定,我们评估人员于2017年8月22日起对评估对象涉及的资产和负债实施了如下的评估程序:

(一)明确评估业务基本事项

与委托方和被评估单位进行充分沟通,明确了评估报告使用者、评估范围和评估基准日等。

(二)签订业务约定书

我们根据具体情况,对独立性和业务风险进行综合分析和评价,并派有专业胜任能力的项目经理承接了本项目评估业务。



(三) 编制评估计划

快速组建评估队伍及制定具体工作方案,对参加项目的评估人员和企业相关人员进行培训。按照委托方对本项目的要求,由项目经理编制本项目的评估具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容的评估计划。

(四) 现场调查核实

评估人员通过询问、函证、核对、勘查等方式进行实地调查,从各种可能的途径获取评估资料,核实评估范围,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。包括指导被评估单位申报评估资料、进行资产核实与评估资料收集等。

1、指导企业相关人员清查资产与准备申报资料

先期派遣专业人员,指导被评估单位进行资产清查和评估申报,包括准备委估资产的产权证明文件、项目合同资料和反映资产性能、状态,历史资产基础支出明细等财务与经济指标等评估资料。

2、实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表,评估人员会同企业有关人员,对所申报的现金和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点,采取不同的勘察方法。同时查验相关资产的产权证明资料,了解资产的数量、配置和实际使用情况。

3、非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报的评估基准日时的非实物性流动资产及负债,主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对,对大额往来款、银行存款的抽查和函证等方式,进行核实。

(五) 收集评估资料

通过对被评估单位和当地市场的调查了解,主要收集下列资料:

- 1、与评估对象和评估范围内相关的资产权属证明文件和资料;
- 2、被评估单位的历史沿革和经营现状;
- 3、被评估单位内部管理制度、管理层构成等经营管理状况;
- 4、被评估单位历史财务资料等。

(六) 评定估算



评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等,选择恰当的评估方法和相应的模型及参数,分析、计算形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价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的基础上,确定最终评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

根据评定估算的结果撰写评估说明,起草资产评估报告,经三级审核后,与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通;按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 假设国家现行的有关法律法规及政策无重大变化;

(二) 假设被评估单位的全部资产运行符合产业政策和环保政策,并在评估目的实现后这些资产可以合法继续使用下去;

(三) 假设江阴南泰家纺用品有限公司提供的全部信息资料是真实、完整和可信的,且不存在未揭示的抵押、担保或其他优先负债;

(四) 假设江阴南泰家纺用品有限公司拟转让股权的评估范围确定,并不存在账面未反映的其他或有资产或负债事项;

(五) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业的经营造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,评估人员及本评估机构将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经采用资产基础法评估,江阴南泰家纺用品有限公司在评估基准日 2017 年 7 月 31 日时资产总额账面值 47,956.02 万元,评估值 50,054.97 万元,评估增值 2,098.96 万元,增值率 4.38%;负债总额账面值 16,725.59 万元,评估值 16,725.59 万元,无差异;净资产账面值 31,230.42 万元,评估值 33,329.38 万元,评估增值 2,098.96 万元,增值率 6.72%。具体如下:

资产评估结果汇总表



评估基准日：2017年7月31日

金额单位：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	1	38,443.89	38,379.98	-63.91	-0.17
非流动资产	2	9,512.12	11,674.99	2,162.86	22.74
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	126.00	306.10	180.10	142.94
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	7,163.36	8,676.80	1,513.44	21.13
在建工程	9	977.07	977.06	-0.01	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	394.08	1,038.48	644.40	163.52
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	218.92	218.92	-	-
递延所得税资产	18	195.02	195.02	-	-
其他非流动资产	19	437.68	262.61	-175.07	-40.00
资产总计	20	47,956.02	50,054.97	2,098.96	4.38
流动负债	21	16,725.59	16,725.59	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	16,725.59	16,725.59	-	-
净资产（所有者权益）	24	31,230.42	33,329.38	2,098.96	6.72

经采用资产基础法评估，江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值于评估基准日2017年7月31日市场价值为33,329.38万元（大写人民币：叁亿叁仟叁佰贰拾玖万叁仟捌佰圆整）。

（2）收益法评估结论

经采用收益法评估，江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值于评估基准日2017年7月31日的市场价值为人民币34,124.46万元（大写人民币：叁亿肆仟壹佰贰拾肆万肆仟陆佰圆整）。

（3）评估结论的最终选取



江阴南泰家纺用品有限公司的股东全部权益价值采用成本法评估结果为 33,329.38 万元,采用收益法评估结果为 34,124.46 万元。差异额为 795.08 万元。两种评估方法差异的原因主要是:资产基础法评估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,对于本例,即随着纺用品行业固定资产投资价格水平的变化而变化;而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的产出能力(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。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。企业的收益法结果高于资产基础法的评估结果,不仅反映了各项有形资产,也反映了江阴南泰家纺用品有限公司目前经营中拥有的稳定的供应渠道和客户资源、品牌价值及管理团队等各项资源的价值,因而我们认为收益法评估结果更能客观合理的地反映江阴南泰家纺用品有限公司的股东全部权益价值。

综上所述,我们认为收益法评估结果能反映江阴南泰家纺用品有限公司的股东全部权益价值,因此以收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。

在不考虑股权缺乏流动性折扣和控股权溢价的前提下,江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值为人民币 34,124.46 万元,南京纺织品进出口股份有限公司 23.26%的股东部分权益价值为人民币 7,937.35 万元(大写人民币:柒仟玖佰叁拾柒万叁仟伍佰圆整);上海欧博财经资讯有限公司 16.74%的股东部分权益价值为人民币 5,712.43 万元(大写人民币:伍仟柒佰壹拾贰万肆仟叁佰圆整)。

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、其他非流动资产为企业支付的购房款,据相关人员介绍,江阴南泰家纺用品有限公司为改善员工住房问题,于2010年12月份与江阴兰星房地产开发有限公司签订合同购置商品房用于员工住宿,已经付款437.68万元,合同交付日期为2013年5月份交付,由于江阴兰星房地产开发有限公司资金链断裂,造成工程无

法继续,已处于破产边缘,造成多次购房户集体上访,后由江阴市璜土镇政府多次协调,兰星公司已经严重资不抵债,无法继续施工,致使从2012年停工到现在,已经形成名副其实的烂尾楼,江阴兰星房地产开发有限公司到目前涉及经济官司106起,公司所有事项均由江阴市璜土镇政府全权监管,法人代表被江阴市璜土镇派出所长期监视居住。因此,本次评估中,评估人员依据所收集的资料、分析预计该项资产损失率,根据损失情况进行评估。

2、本公司及评估人员与委托方和被评估单位不存在已有的或潜在的利害关系。本次评估结论由本机构出具,受本机构评估人员的执业水平和能力的影响;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。

3、本报告依据了被评估单位提供的有关产权和财务资料,被评估单位应对其提供的有关资料的真实性和可靠性负责,并承担相应的法律责任。评估基准日后,评估结果有效期内,若资产数量发生变化,应根据本报告的评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化,并对资产评估价值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。本公司评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

4、在评估基准日前,被评估单位无对外担保、抵押、对外诉讼等重要事项和法律纠纷。在评估结论中没有考虑少数股权的折价。

5、江阴南泰家纺用品有限公司于2013年11月14日购买米兰阳光小区商品房18套,开发商江苏广本房地产开发有限公司应于2015年2月15日交房,由于开发商未能按期交付,主要原因是房屋工程未能通过相关部门验收,致使房屋迟迟不能交付;由于地方政府出面协调,未能和所有购房户达成一致意见,最终没有达成实际交付。后来江阴市临港新城开发区政府出面协调,为避免大规模集体上访,就让先拿房后协调,出于无奈,2016年购房户陆续拿房,江阴南泰家纺用品有限公司也于2017年2月份拿到商品房,并陆续装修,作为员工宿舍使用;但由于上述原因,公司无法办理产权证明,造成无产权证资产瑕疵。

6、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。

7、本次评估结果仅为江阴南泰家纺用品有限公司股权转让提供参考意见，不能作为其他目的使用。

8、评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

9、本报告评估结果没有考虑被评估单位或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

10、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。

当上述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

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、未征得出具评估报告的评估机构同意，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 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 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

本评估报告出具日期为 2017 年 9 月 18 日。



(本页无正文, 为签字盖章页)

评估机构法定代表人:



资产评估师:

刘平



资产评估师:

王进



中瑞国际资产评估(北京)有限公司

二〇一七年九月十八日

