

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海申达股份有限公司拟转让上海第三制线厂有限公司股权
涉及的上海第三制线厂有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 1128 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 年 8 月 29 日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	24
附 件.....	25



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上海申达股份有限公司拟转让上海第三制线厂有限公司股权

涉及的上海第三制线厂有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 1128 号

摘 要

一、项目名称：上海申达股份有限公司拟转让上海第三制线厂有限公司股权所涉及的上海第三制线厂有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：上海申达股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）工商行政管理机关

（2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：上海第三制线厂有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：

上述经济行为已经上海申达股份有限公司出具沪申达资[2018]5号文件“关于对上海第三制线厂进行改制、转让其 100%股权及资产评估立项的申请”提出申请；东方国际（集团）有限公司出具东方国际发[2018]112号文件“关于同意挂牌转让上海第三制线厂有限公司 100%股权的批复”批准同意。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日经审计师审定、账面已记录的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2018 年 7 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：经采用资产基础法，截止评估基准日，被评估单位股东全部权益价值的评估值为 13,750.62 万元（人民币大写：壹亿叁仟柒佰伍拾万陆仟贰佰元整），



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

较审计后账面净资产增值 10,551.17 万元，增值率为 329.78%。

十三、特别事项说明：

（一）根据上海第三制线厂有限公司（原“上海第三制线厂”）提供的有关资料-“关于上海三线制线有限公司股权权属及其名下地产权属的声明书”（以下简称“声明书”），“沪房地浦字（2000）第 044909 号”房地产权利人载明权利人为“上海三线制线有限公司”，是历史遗留问题形成，实际房地产权利人为上海第三制线厂有限公司。

声明书表明，截至评估基准日，上海第三制线厂有限公司名义持有上海三线制线有限公司 84%股权，浦东新区曹路镇直二村村民委员会（以下简称“二村村民委员会”）名义持有上海三线制线有限公司 16%股权，实际情况是上海三线制线有限公司自设立以来，从未单独开展任何经济业务。截至评估基准日上海三线制线有限公司税务已注销、也无银行账户。

声明书中，二村村民委员会、上海第三制线厂有限公司双方声明：二村村民委员会为持有上海三线制线有限公司 16%权益的名义出资人，承诺放弃对上海三线制线有限公司的股权及其房地产的所有权，不享有上海三线制线有限公司的任何权利与收益分配，也不承担任何经营风险及责任。在日后各项经济业务中，如厂房出租、股权转让、工商行政等事务，会尽协助办理相关手续之义务，但涉及相关费用全部由上海第三制线厂有限公司承担。

（二）本项评估我们了解到，为明确“沪房地浦字（2000）第 044909 号”房地产权属及其上海第三制线厂有限公司股权权属情况（详见“十一、特别事项说明之（一）”），浦东新区曹路镇直二村村民委员会、上海第三制线厂有限公司特别出具了“关于上海三线制线有限公司股权权属及其名下房地产权属的声明书”。双方一致表明“本声明为双方的真实意思表示，具有法律效力，双方对该声明的事实真实性承担法律责任”最终应由法定部门出具的文件为准，提请有关报告使用者注意，我们不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（三）需要说明的是，2018 年 7 月 3 日，经东方国际（集团）有限公司批复同意，上海第三制线厂已更名改制为“上海第三制线厂有限公司”。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（四）本项评估我们了解到，上海第三制线厂有限公司目前将空置土地厂房对外租赁给上海双创产业园创意发展有限公司，租赁合同起始日为2015年9月1日至2024年2月28日止。

根据上海第三制线厂有限公司提供的有关资料，上海双创产业园创意发展有限公司（以下简称“双创公司”）于2017年12月20日向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，诉讼上海泓味投资发展有限公司（以下简称“泓味投资”，原上海盛上投资发展有限公司系2017年7月27日变更）未经双创公司同意擅自转租给上海数讯信息技术有限公司并拖欠房租租金的行为，请求法院判令解除双创公司、上海数讯信息技术有限公司之间签订的《房屋租赁合同》及《补充协议》自2017年12月20日起解除。

经了解，上述诉讼法院尚受理中。

十四、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对上海第三制线厂有限公司股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2018年7月31日至2019年7月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

法定代表人（首席评估师）：梅惠民



资产评估师：唐国斌



资产评估师：褚亚鸣

2018年8月29日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上海申达股份有限公司拟转让上海第三制线厂有限公司股权
涉及的上海第三制线厂有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 1128 号

正 文

上海申达股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对上海申达股份有限公司拟转让上海第三制线厂有限公司股权行为涉及的上海第三制线厂有限公司股东全部权益价值在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：上海申达股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132214537Q

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：上海市浦东新区洪山路 176 号 118 室

法定代表人：姚明华

注册资本：人民币 71024.2816 万元整

成立日期：1986 年 12 月 11 日

营业期限：1986 年 12 月 11 日至不约定期限

经营范围：两纱两布，各类纺织品，服装，复制品及技术出口，生产所需原辅材料，设备及技术进出口，合资合作，三来一补，金属材料，建材汽配，轻工电子，仪表电器，五金交电，塑料制品，工艺品，灯具，水产土产，杂货，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）



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(二) 其他资产评估报告使用人：

- 1、工商行政管理机关；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：上海第三制线厂有限公司（简称：三线厂）

注册号/ 统一社会信用代码	91310115132463218A	名称	上海第三制线厂有限公司
类型	有限责任公司 (非自然人投资或控股的 法人投资)	法定代表人	俞齐俊
注册资本	人民币 1166 万元	成立日期	1996 年 8 月 7 日
住所	浦东新区川沙路 888 号		
经营期限	1996 年 8 月 7 日至不约定期限		
经营范围	绣花线，绣花绞线，缝纫纱线，丝光线，亚麻线，人造线、丝，受托房屋租赁（不得从事房地产经纪），仓储（除危险品），物业管理，各类广告的设计、制作、代理、发布，展览展示服务。【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、被评估单位股权结构及历史沿革

上海第三制线厂有限公司前身是上海第三制线厂。

2.1、设立

上海第三制线厂有限公司，前身是“上海第三制线厂”，由上海申达（集团）有限公司（以下简称“申达集团”）出资组建，于 1996 年 8 月上海浦东新区市场监管局批准成立。

2.2、产权置换

2000 年 7 月 17 日，上海第三制线厂原上级主管部门申达集团收到上海市国有资产管理办公室下发的有关资产置换的批复文件，同意将上海第三制线厂经剥离的有效经营资产，上海第二印染厂 20% 权益，上海火炬工业用布厂向申达集团租用的 24 台剑杆织机与上海申达股份有限公司对申达集团的其他应收款 5561 万元进行置换，不足部分由申达集团以现金补足。

2.3、更名改制为“上海第三制线厂有限公司”



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2018年7月3日，经东方国际（集团）有限公司批复同意，上海第三制线厂更名改制为“上海第三制线厂有限公司”。

2018年7月4日，经上海申达股份公司批准同意《上海第三制线厂改制方案》，同意以2018年2月28日为审计基准日，经审计后的净资产中的1166万元整转为改制后的有限公司实缴出资额，余下净资产值计入公司资本公积金，改制后的公司注册资本为人民币1166万元，占公司注册资本100%。改制前企业的债权债务由改制后的有限公司享有和承担。

根据上海第三制线厂有限公司章程约定，企业改制实际出资日为2018年7月4日。

2018年7月17日，经上海市普陀区市场监督管理局出具《准予变更登记通知书》（NO.15000001201807160002）核准上述变更。

截止评估基准日，上海申达股份有限公司持有上海第三制线厂有限公司100%股权。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.7.31
资产合计	29,040,717.45	31,070,037.32	32,780,446.92
负债合计	430,787.18	409,586.87	785,918.79
所有者权益合计	28,609,930.27	30,660,450.45	31,994,528.13

被评估单位近年经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2016年	2017年	2018年1-7月
一、营业总收入	3,465,742.45	3,415,926.84	2,401,825.84
减：营业成本	1,123,657.80	1,071,321.34	505,206.66
税金及附加	99,185.52	143,965.41	83,843.80
管理费用	142,787.84	172,034.76	113,377.78
财务费用	28.15	-3,901.17	844.01
资产减值损失	32,024.32	-24,018.24	-7,089.83
其他收益			689.00
三、营业利润	2,068,058.82	2,056,524.74	1,706,332.42
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额	2,068,058.82	2,056,524.74	1,706,332.42



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目\年份	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
减：所得税费用	-8,006.08	6,004.56	372,254.74
五、净利润	2,076,064.90	2,050,520.18	1,334,077.68

上表财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(信会师报字(2018)第 ZA15558 号)。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税率 5%；城市维护建设税 1%；教育费附加 3%；地方教育附加费 2%；企业所得税率 25%。

4、被评估单位经营管理状况概述

截止评估基准日，上海第三制线厂有限公司已停产多年。目前将空置土地厂房对外租赁给上海双创产业园创意发展有限公司，租赁合同起始日为 2015 年 9 月 1 日至 2024 年 2 月 28 日止。

目前租赁项目合同已签到 2024 年 2 月 28 日止，期间年租每 2 年按 3%比例递增。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位主管部门（出资人）。

二、评估目的

上海申达股份有限公司拟转让上海第三制线厂有限公司股权，故此需对所涉及的上海第三制线厂有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。

上述经济行为已经上海申达股份有限公司出具沪申达资[2018]5 号文件“关于对上海第三制线厂进行改制、转让其 100%股权及资产评估立项的申请”提出申请；东方国际（集团）有限公司出具东方国际发[2018]112 号文件“东方国际（集团）有限公司关于同意挂牌转让上海第三制线厂有限公司 100%股权的批复”批准同意。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是上海第三制线厂有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日经注册会计师审计、账面已记录的资产和负



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

债。

具体为：

流动资产账面金额：	7,403,240.21 元
非流动资产账面金额：	25,377,206.71 元
其中：投资性房地产账面净额：	25,273,256.60 元
固定资产净额：	103,721.05 元
递延所得税资产金额：	229.06 元
资产合计账面金额：	32,780,446.92 元
流动负债账面金额：	785,918.79 元
负债合计账面金额：	785,918.79 元
净资产账面金额：	31,994,528.13 元

上述资产、负债摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(信会师报字(2018)第 ZA15558 号)。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

(1) 主要资产-投资性房地产账面净值 25,273,256.60 元，其中投资性房地产-房屋账面净值 20,629,256.60 元，投资性房地产-土地使用权账面净值 4,644,000.00 元。

投资性房地产-房屋情况如下：

房地产名称	账面金额(元)	单位	数量	分布地点	产权证状况	备注
1、房屋建筑物						
染整车间	7,394,706.69	染整车间	5,458.19	浦东新区川沙路888号	沪房地浦字(2000)第044909号-1	
准备成型车间	8,276,073.54	准备成型车间	8,545.65	同上	沪房地浦字(2000)第044909号-4	
锅炉房	709,084.29	锅炉房	946.05	同上	沪房地浦字(2000)第044909号-2	
污水处理房	126,774.21	污水处理池(房)	404.25	同上	沪房地浦字(2000)第044909号-3	
门卫	1,592,793.50	门卫	68.00	同上	无证	
染色条龙车间220m*	78,971.06	染色条龙车间220m*	220.00	同上	无证	
房屋建筑物小计	18,178,403.29		15,642.14			
2、构筑物						
烟囱	96,805.80	个	1.00	浦东新区川沙路888号		
围墙	301,476.30	平方米	564.00	同上		
厂区下水道	970,631.82	米	2,780.00	同上		
厂区道路	70,506.37	平方米	5,024.00	同上		
厂区消防报警系统	718,926.80	套	1.00	同上		



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

房地产名称	账面金额(元)	单位	数量	分布地点	产权证状况	备注
厂区弱电系统	292,506.22	套	1.00	同上		
构筑物小计	2,450,853.31					
房屋建筑物合计	20,629,256.60					

投资性房地产-土地使用权账面值 4,644,000.00 元，根据被评估单位提供的房地产权证：沪房地浦字（2000）第 044909 号显示：

权利人：上海三线制线有限公司；

房地坐落：浦东新区川沙路 888 号；

土地权属性质：国有（划拨）；

用途：工业用地；

地号：浦东新区龚路镇日新村 17 丘；

使用期限：无；

权证记载土地总面积：21,770.32 平方米；

四至：东临川沙路、南临春耘路、西近民雷路、北临金海路。

根据上海第三制线厂有限公司（原“上海第三制线厂”）提供的有关资料-“关于上海三线制线有限公司股权权属及其名下地产权属的声明书”（以下简称“声明书”），“沪房地浦字（2000）第 044909 号”房地产权利人载明权利人为“上海三线制线有限公司”，是历史遗留问题形成，实际房地产权利人为上海第三制线厂有限公司。

声明书表明，截至评估基准日，上海第三制线厂有限公司名义持有上海三线制线有限公司 84% 股权，浦东新区曹路镇直二村村民委员会（以下简称“二村村民委员会”）名义持有上海三线制线有限公司 16% 股权，实际情况是上海三线制线有限公司自设立以来，从未单独开展任何经济业务。截至评估基准日上海三线制线有限公司税务已注销、也无银行账户。

声明书中，二村村民委员会、上海第三制线厂有限公司双方声明：二村村民委员会为持有上海三线制线有限公司 16% 权益的名义出资人，承诺放弃对上海三线制线有限公司的股权及其房地产的所有权，不享有三线制线公司的任何权利与收益分配，也不承担任何经营风险及责任。在日后各项经济业务中，如厂房出租、股权转让、工商行政等事务，会尽协助办理相关手续之义务，但涉及相关费用全部由上海第三制线厂有限公司承担。

需要说明的是，2018 年 7 月 3 日，经东方国际（集团）有限公司批复同意，上海第三制线厂已更名改制为“上海第三制线厂有限公司”。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(2) 账面记录的其他主要实物资产如下：

项目	账面金额	分布地点	现状、特点
现金	4,256.89	财务部门	账实相符
电子设备	103,721.05	公司	33 项账实相符

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2018 年 7 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

(二) 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为文件

1、上海申达股份有限公司出具沪申达资[2018]5 号文件“关于对上海第三制线厂进行改制、转让其 100%股权及资产评估立项的申请”；

2、东方国际（集团）有限公司出具东方国际发[2018]112 号文件“东方国际（集团）



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

有限公司关于同意挂牌转让上海第三制线厂有限公司 100%股权的批复”；

（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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）中华人民共和国主席令第四十六号；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
- 6、企业国有资产交易监督管理办法（2016年国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
- 9、《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）；
- 10、关于转发国务院国资委《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》的通知（沪国资评估[2016]338号）；
- 11、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资评估[2012]468号）；
- 12、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财字[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；



- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；

（四）产权依据

- 1、委托人、被评估单位企业法人营业执照；
- 2、房地产权证；沪房地浦字（2000）第 044909 号；情况说明一“关于上海三线制线有限公司股权权属及其名下地产权属的声明书”；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 2、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》（信会师报字（2018）第 ZA15558 号）；
- 3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。



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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类公司产权交易案例，不宜采用市场法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。截止评估基准日，上海第三制线厂有限公司已停产多年。目前将空置土地厂房对外租赁给上海双创产业园创意发展有限公司，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测及可量化，因此本次评估可以采用收益法进行评估。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法及收益法进行。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指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到企业价值的一种方法。

（1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，对库存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；对银行存款及存放中央银行款项、存放同业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）应收账款、其他流动资产的评估

其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（3）投资性房地产的评估

投资性房地产按市场比较法评估。市场比较法基本思路是将估价对象与近期在用途、建筑结构、所处地区等方面与估价对象相同或相似的房地产的市场交易实例中选取



若干适当的比较实例，根据替代原则进行期日、区位、环境、交通、本体等各方面的比较分析，并对其进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，得出委估房地产价值（含土地出让金）。

市场比较法公式：

待评房地产单价 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

需要说明的是，上述得出的是工业出让土地上的房地产价值。由于委估房地产的土地权属性质为划拨，本项评估在市场比较法得出的结果基础上再扣除了土地出让金（采用土地基准地价修正法估算得出）部分，最终得出委估的房地产价值（扣除土地出让金）。

（4）固定资产的评估

固定资产-电子设备按重置成本法进行评估。

（5）递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

（6）流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

1、收益法的应用前提和原理

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- 1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2) 资产拥有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

2、本次评估采用股权自由现金流折现模型，基本公式如下：



股东全部权益价值=净经营性资产价值+非经营性资产、负债价值+溢余资产价值

其中，净经营性资产价值 P 的计算公式如下：

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

式中：P-未来股权自由现金流量折现价值（净经营性资产价值）

F_i —未来第 i 个收益期的预期股权自由现金流。

r—折现率（权益资本成本）。

n—详细预测期期间。

g—详细预测期之后的永续增长率。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。



（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测。

（二）宏观经济环境假设



- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化；

（5）收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

（7）未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2、特殊假设及主要参数

（1）被评估单位按持续经营原则，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；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

截止评估基准日，上海第三制线厂有限公司已停产多年。目前将空置土地厂房对外租赁给上海双创产业园创意发展有限公司，租赁合同起始日为2015年9月1日至2024年2月28日止。

(2) 公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，公司完全遵守所有有关的法律法规；

(3) 企业的营销政策等维持目前的执行状况，不会因评估目的的实现而发生重大改变；

(4) 不考虑通货膨胀对收入和成本费用的影响，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；

(5) 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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

上海第三制线厂有限公司于评估基准日2018年7月31日报表总资产账面价值为3,278.04万元，总负债账面价值为78.59万元，净资产账面价值为3,199.45万元；采用资产基础法评估后的总资产价值13,829.21万元，总负债78.59万元，净资产为13,750.62万元（人民币大写：壹亿叁仟柒佰伍拾万陆仟贰佰元整），较审计后账面净资产增值10,551.17万元，增值率为329.78%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年7月31日

金额单位：人民币万元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	740.32	740.42	0.10	0.01
2	非流动资产	2,537.72	13,088.79	10,551.07	415.77
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	2,527.33	13,088.30	10,560.97	417.87
8	固定资产净额	10.37	0.49	-9.88	-95.27
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	0.02	0.00	-0.02	-100.00
19	其他非流动资产				
20	资产总计	3,278.04	13,829.21	10,551.17	321.87
21	流动负债	78.59	78.59		
22	非流动负债				
23	负债总计	78.59	78.59		
24	净资产（所有者权益）	3,199.45	13,750.62	10,551.17	329.78

截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日，上海第三制线厂有限公司股东全部权益价值采用收益法，在本评估报告所列的假设前提条件下，评估结果为 3,900.00 万元。净资产增值 700.55 万元，增值率为 21.90%。

（二）评估结果的选取

经判断，本项评估不适用收益法结果。

截止评估基准日，上海第三制线厂有限公司已停产多年。目前将空置土地厂房对外租赁给上海双创产业园创意发展有限公司，租赁合同起始日为 2015 年 9 月 1 日至 2024 年 2 月 28 日止。本项评估假设被评估单位业务模式保持不变，2024 年 3 月起租赁合同仍将继续签订。考虑到收益法对该自持房地产租赁收益进行未来收益预测有较多的假设和人为估计，准确性相对较差，故本次评估不采用收益法结果。

（三）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；



- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值评估的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）根据上海第三制线厂有限公司（原“上海第三制线厂”）提供的有关资料-“关于上海三线制线有限公司股权权属及其名下地产权属的声明书”（以下简称“声明书”），“沪房地浦字（2000）第 044909 号”房地产权利人载明权利人为“上海三线制线有限公司”，是历史遗留问题形成，实际房地产权利人为上海第三制线厂有限公司。

声明书表明，截至评估基准日，上海第三制线厂有限公司名义持有上海三线制线有限公司 84%股权，浦东新区曹路镇直二村村民委员会（以下简称“二村村民委员会”）名义持有上海三线制线有限公司 16%股权，实际情况是上海三线制线有限公司自设立以来，从未单独开展任何经济业务。截至评估基准日上海三线制线有限公司税务已注销、也无银行账户。

声明书中，二村村民委员会、上海第三制线厂有限公司双方声明：二村村民委员会为持有上海三线制线有限公司 16%权益的名义出资人，承诺放弃对上海三线制线有限公司的股权及其房地产的所有权，不享有上海三线制线有限公司的任何权利与收益分配，也不承担任何经营风险及责任。在日后各项经济业务中，如厂房出租、股权转让、工商行政等事务，会尽协助办理相关手续之义务，但涉及相关费用全部由上海第三制线厂有限公司承担。

（二）本项评估我们了解到，为明确“沪房地浦字（2000）第 044909 号”房地产权属及其上海第三制线厂有限公司股权权属情况（详见“十一、特别事项说明之（一）”），浦东新区曹路镇直二村村民委员会、上海第三制线厂有限公司特别出具了“关于上海三线制线有限公司股权权属及其名下房地产权属的声明书”。双方一致表明“本声明为双方的真实意思表示，具有法律效力，双方对该声明的事实真实性承担法律责任”最终应



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

由法定部门出具的文件为准，提请有关报告使用者注意，我们不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（三）需要说明的是，2018年7月3日，经东方国际（集团）有限公司批复同意，上海第三制线厂已更名改制为“上海第三制线厂有限公司”。

（四）本项评估我们了解到，上海第三制线厂有限公司目前将空置土地厂房对外租赁给上海双创产业园创意发展有限公司，租赁合同起始日为2015年9月1日至2024年2月28日止。

根据上海第三制线厂有限公司提供的有关资料，上海双创产业园创意发展有限公司（以下简称“双创公司”）于2017年12月20日向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，诉讼上海泓味投资发展有限公司（以下简称“泓味投资”，原上海盛上投资发展有限公司系2017年7月27日变更）未经双创公司同意擅自转租给上海数讯信息技术有限公司并拖欠房租租金的行为，请求法院判令解除双创公司、上海数讯信息技术有限公司之间签订的《房屋租赁合同》及《补充协议》自2017年12月20日起解除。

经了解，上述诉讼法院尚受理中。

（五）由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

（六）本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（七）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）本评估结果为股东全部权益价值，本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（九）本次评估对评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 8 月 29 日。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



法定代表人（首席评估师）：梅惠民

梅惠民

资产评估师：



资产评估师：



2018 年 8 月 29 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、 上海申达股份有限公司出具沪申达资[2018]5号文件“关于对上海第三制线厂进行改制、转让其100%股权及资产评估立项的申请”复印件；
- 2、 东方国际（集团）有限公司出具东方国际发[2018]112号文件“东方国际（集团）有限公司关于同意挂牌转让上海第三制线厂有限公司100%股权的批复”复印件；
- 3、 委托人、被评估单位营业执照；
- 4、 房地产权证；沪房地浦字（2000）第044909号；情况说明一“关于上海三线制线有限公司股权权属及其名下地产权属的声明书”；
- 5、 被评估单位审计报告复印件；
- 6、 委托人承诺函（原件）；
- 7、 被评估单位承诺函（原件）；
- 8、 资产评估师的承诺函（原件）；
- 9、 资产评估机构资格证书复印件；
- 10、 评估人员资质证书复印件；
- 11、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 12、 资产评估委托合同复印件。