

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京纺织品进出口股份有限公司股权收购
涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司
51.00%股东部分权益价值

资产评估报告

大学评估评报字[2019]960008号

第一册（共一册）



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一九年七月十七日



南京纺织品进出口股份有限公司股权收购 涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司 51.00% 股东部分权益价值资产评估报告

目录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
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	17
九、评估假设	18
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	24
附件	26

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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

八、本资产评估机构与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。

九、资产评估师已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；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、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定条件的影响或限制，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。

南京纺织品进出口股份有限公司股权收购 涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司 51.00% 股东部分权益价值资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2019]960008号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受南京纺织品进出口股份有限公司（以下简称“南纺股份”）的委托，对南京夫子庙文化旅游集团有限公司（以下简称“夫子庙文旅”）持有的南京秦淮风光旅游股份有限公司（以下简称“秦淮风光”）51.00%的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：根据南京旅游集团第一届董事会第十二次会议决议及南纺股份办公会会议纪要，同意南纺股份以非公开发行股份的方式向夫子庙文旅收购其持有的秦淮风光51.00%股权，因此需要聘请资产评估机构对秦淮风光51.00%的股东部分权益价值进行评估。

评估对象：南纺股份股权收购涉及的夫子庙文旅持有的秦淮风光51.00%的股东部分权益价值。

评估范围：秦淮风光于评估基准日时的全部资产及负债。

评估基准日：2019年4月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，选取收益法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围夫子庙文旅持有的秦淮风光51.00%的股东部分

权益的评估值为人民币贰亿柒仟壹佰玖拾万零叁仟陆佰元整(RMB27,190.36万元)。

对评估结论产生影响的特别事项:

被评估单位经营主要依托于内秦淮河水上游船观光游览的特许经营权,该特许经营权期限为20年,于2037年8月4日到期。由于特许经营权到期后的续期存在一定的不确定性,故本次采用收益法对被评估单位进行评估时,收益年限采用有限年限进行测算,确认收益年限至特许经营权到期日止,即收益年限至2037年8月4日止。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用,并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外,未征得本资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论的有效期通常为一年,从评估基准日起计算,即从2019年4月30日至2020年4月29日。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2019年7月17日。



南京纺织品进出口股份有限公司股权收购 涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司 51.00% 股东部分权益价值资产评估报告

正文

大学评估评报字[2019]960008号

南京纺织品进出口股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施的股权收购行为涉及的夫子庙文旅持有的秦淮风光51.00%的股东部分权益在2019年4月30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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称：南京纺织品进出口股份有限公司

统一社会信用代码：913201001349674289

住所：南京市鼓楼区云南北路 77 号

法人代表：徐德建

注册资本：25869.246 万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：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；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；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）

(二) 被评估单位概况

1、企业简介

公司名称：南京秦淮风光旅游股份有限公司

统一社会信用代码：91320104780666689E

住所：南京市秦淮区瞻园路 11 号 7022 室

法人代表：陈军

注册资本：5000 万元整

企业类型：股份有限公司（非上市）

经营范围：水上游览；预包装食品零售；旅游纪念品销售；票务代理。（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

(1) 2005 年 11 月，有限公司设立

2005 年 9 月 15 日，南京市秦淮区人民政府出具《授权委托书》，为深度开发内秦淮河，精心打造五华里水上游览线，特授权委托秦淮区国资经营中心和秦淮区旅游局与合作方共同投资组建“南京秦淮风光带水上游览有限公司”（以下简称“秦淮有限”）。

2005 年 9 月 26 日，秦淮有限召开首次股东会，决议通过秦淮有限公司章程；确认股东南京市秦淮区国有资产经营中心出资额 30 万元，南京夫子庙游船服务部出资额 20 万元，股东投资款均以现金货币出资。2005 年 10 月 30 日，江苏华瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏华会验字[2005]第 3-059 号），确认截至 2005 年 10 月 20 日止，秦淮有限已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 50 万元，均以货币资金方式出资。

2005 年 11 月 24 日，南京市工商行政管理局秦淮分局核准了秦淮有限的设立申请，并核发了注册号为 3201042303478 的《企业法人营业执照》。秦淮有限设立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	30.00	30.00	60.00%	货币
2	南京夫子庙游船服务部	20.00	20.00	40.00%	货币

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
	合 计	50.00	50.00	100.00%	—

(2) 2015 年 11 月，第一次股权转让

2013 年 3 月 18 日，南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于“南京秦淮风光带水上游览有限公司”股权转让的批复》（宁秦国资办字[2013]6 号），同意南京市秦淮区国有资产经营中心将持有的南京秦淮风光带水上游览有限公司 60% 股权无偿划转给夫子庙文旅。

2015 年 9 月 25 日，秦淮有限召开股东会，决议同意南京市秦淮区国有资产经营中心将其持有的秦淮有限 60% 股权无偿划转给夫子庙文旅。

2015 年 11 月 23 日，南京市工商行政管理局秦淮分局核准了本次变更并颁发新的营业执照。本次变更完成后，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	30.00	30.00	60.00%	货币
2	南京夫子庙游船服务部	20.00	20.00	40.00%	货币
	合 计	50.00	50.00	100.00%	—

(3) 2017 年 5 月，第二次股权转让、第一次增资

2017 年 3 月 6 日，南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于<关于受让南京秦淮风光带水上游览有限公司少数股东 25% 股权并增资的请示>的批复》（秦国资办发[2017]6 号），同意夫子庙文旅受让南京夫子庙游船有限公司 25% 股权，股权转让完成后，以经审计后的未分配利润转增实收资本至 5,000 万元，其中夫子庙文旅增资至 4,250 万元，占总股本的 85%。

2017 年 4 月 30 日，秦淮有限召开股东会，决议同意南京夫子庙游船有限公司将其持有的秦淮有限 25% 股权（对应出资额 12.50 万元）转让给夫子庙文旅；同意公司将注册资本由 50 万元增至 5,000 万元，其中夫子庙文旅增资 4,207.50 万元，南京夫子庙游船有限公司增资 742.50 万元，出资方式均为未分配利润；同意修改公司章程。

2017 年 7 月 22 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（致同验字[2016]第 320FB0008 号），截至审计基准日 2017 年 4 月 30 日，秦淮有

限已将未分配利润 4,950.00 万元转增实收资本,变更后的注册资本 5,000.00 万元,累计实收资本人民币 5,000.00 万元。

2017 年 5 月 18 日,南京市秦淮区市场监督管理局核准了本次变更并颁发新的营业执照。本次变更完成后,公司的股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	42.50	42.50	0.85%	货币
		4,207.50	4,207.50	84.15%	未分配利润转增
2	南京夫子庙游船有限公司评[注]	7.50	7.50	0.15%	货币
		742.50	742.50	14.85%	未分配利润转增
合 计		5,000.00	5,000.00	100.00%	—

注:2017 年 4 月 25 日,南京夫子庙游船服务部变更名称为南京夫子庙游船有限公司。

(4) 整体变更为股份有限公司

2017 年 9 月 12 日,秦淮有限召开股东会,同意致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的基准日为 2017 年 7 月 31 日的致同审字(2017)第 320ZA0125 号《审计报告》及审计结果,公司经审计确认的净资产为 73,296,343.36 元;同意江苏中天资产评估事务所有限公司出具的基准日为 2017 年 7 月 31 日的苏中资评报字(2017)第 C5058 号《评估报告》及评估结果,公司经评估确认的净资产为 82,903,697.84 元;同意公司整体变更为股份有限公司;同意授权董事会办理公司整体变更事宜。

2017 年 9 月 15 日,南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理办公室出具了《关于南京秦淮风光旅游股份有限公司国有股权确权的批复》(秦国资办发[2017]61 号),同意南京秦淮风光带水上游览有限公司整体变更为南京秦淮风光旅游股份有限公司,确认股改前有限公司注册资本 5,000 万元,股权结构为夫子庙文旅出资 4,250 万元,持股比例 85%,南京夫子庙游船有限公司出资 750 万元,持股比例 15%。股改后,秦淮风光注册资本 5,000 万元,每股面值为 1 元人民币,合计 5,000 万股,股权结构为夫子庙文旅出资 4,250 万元,持有 4,250 万股,持股比例 85%,股权性质为国有股权;南京夫子庙游船有限公司出资 750 万元,持有 750 万股,持股比例 15%,股权性质为非国有股权,净资产其余部分计入股份公司资本公积。

2017 年 9 月 15 日，发起人夫子庙文旅、南京夫子庙游船有限公司签署《发起人协议》，同意将公司截至 2017 年 7 月 31 日经审计的净资产 73,296,343.36 元，按 1:0.6822 比例折合总股本 50,000,000.00 股，差额 23,296,343.36 元计入资本公积。

2017 年 9 月 16 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（致同验字[2017]第 320ZA0013 号），就整体变更出资予以了确认。

2017 年 9 月 20 日，公司办理了工商变更登记手续，南京市工商行政管理局颁发了统一社会信用代码为 91320104780666689E 的营业执照。

本次变更后，秦淮风光的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东姓名/名称	持股数量	持股比例	出资方式
1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	4,250.00	85.00%	净资产折股
2	南京夫子庙游船有限公司	750.00	15.00%	净资产折股
合 计		5,000.00	100.00%	—

（5）公开挂牌后秦淮风光的股本变化情况

2017 年 9 月 20 日至 2019 年 4 月 30 日期间，南京夫子庙游船有限公司通过全国中小企业股份转让系统，自愿协议转让了其持有的秦淮风光全部股份，公司股东从 2 名变更为 6 名。

截至 2019 年 4 月 30 日，秦淮风光的股权结构如下：

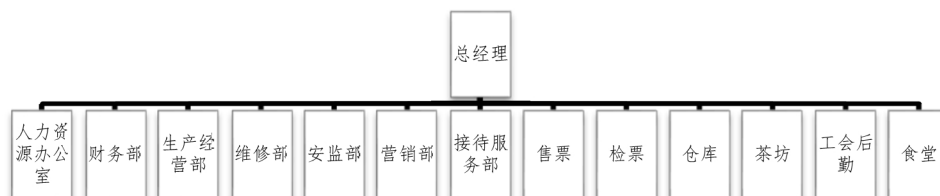
单位：万股

序号	股东姓名/名称	持股数量	持股比例
1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	4,250.00	85.00%
2	宋小伟	187.50	3.75%
3	丁斌	187.50	3.75%
4	严晓鸣	187.50	3.75%
5	戴雪松	187.40	3.748%
6	陈麒元	0.10	0.002%
合 计		5,000.00	100.00%

3、经营业务范围及公司经营管理结构

秦淮风光的主要经营业务范围：水上游览；预包装食品零售；旅游纪念品销售；票务代理。（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）

秦淮风光已建立现代化的企业组织架构，目前公司下设人力资源办公室、财务部、生产经营部、维修部、安监部、营销部、接待服务部、售票、检票、仓库、茶坊、工会后勤、食堂共十三个部门，在职人员149人。基准日时的组织结构图如下：



4、近三年资产、财务及经营状况

公司近 2 年及评估基准日时的资产、财务及经营状况如下表：

公司资产、负债及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	10,579.44	10,727.74	9,563.16
负债	1,010.30	697.68	656.63
净资产	9,569.14	10,030.06	8,906.53

项目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,913.31	10,690.23	9,116.28
利润总额	2,072.33	5,901.87	5,217.82
净利润	1,539.09	4,423.53	3,890.53
审计机构及意见	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见

5、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为南纺股份，被评估单位为秦淮风光。委托人拟收购被评估单位51.00%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、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。其中，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据南京旅游集团第一届董事会第十二次会议决议及南纺股份办公会会议纪要,同意南纺股份以非公开发行股份的方式向夫子庙文旅收购其持有的秦淮风光 51.00% 股权,因此需要聘请资产评估机构对秦淮风光 51.00% 的股东部分权益价值进行评估。

本评估结论仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用,不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用评估结论,不得拆零使用,不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

(一)根据南纺股份的委托,本次评估对象为南纺股份股权收购涉及的夫子庙文旅持有的秦淮风光 51.00% 的股东部分权益价值。

(二)本次评估范围为秦淮风光的全部资产及负债。评估范围具体包括:

1、秦淮风光于 2019 年 4 月 30 日资产负债表上列示的资产及负债,具体如下表所示:

金额单位:人民币万元

科目名称	账面价值
流动资产	7,430.10
非流动资产	3,149.34
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	
固定资产	2,004.99
在建工程	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	1.43
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	988.71

科目名称	账面价值
递延所得税资产	1.11
其他非流动资产	153.10
资产总计	10,579.44
流动负债合计	1,010.30
非流动负债合计	
负债总计	1,010.30
所有者权益	9,569.14

2、企业申报的表外资产的类型

根据秦淮风光申报的资料，本次评估范围涉及的表外资产为秦淮风光持有的夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权及商标权，具体如下：

(1) 夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权

秦淮风光通过公开招标中标，于2017年8月4日与夫子庙—秦淮风光带风景名胜区管理委员会签订了《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，确定秦淮风光为夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营项目的被特许人，特许经营合同的主要条款如下表所示：

项目	内容
名称	夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营
经营方式	水上游览线经营权有偿使用
经营区域	夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头）
经营内容	水上观光游览
经营期限	2017年8月5日至2037年8月4日
年费（万元）	2,050.00

(2) 商标权

序号	项目	类号	注册号	有效期限
1	秦淮画舫	32	第 6225535 号	2010 年 1 月 21 至 2030 年 1 月 20 日
2	秦淮画舫	30	第 6225536 号	2010 年 1 月 28 日 至 2030 年 1 月 27 日
3	秦淮画舫	24	第 6225537 号	2010 年 4 月 28 日 至 2030 年 4 月 27 日
4	秦淮画舫	20	第 6225538 号	2010 年 2 月 14 日 至 2030 年 2 月 13 日

序号	项目	类号	注册号	有效期限
5	秦淮画舫	14	第 6225539 号	2010 年 2 月 7 日 至 2030 年 2 月 6 日

根据秦淮风光申报的资料，除上述账面未记录的无形资产以外，本次评估范围没有涉及其他的表外项目。

(三) 上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权收购行为涉及的资产对象和范围一致

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

(五) 本次评估利用了委托人提供的秦淮风光评估基准日的审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“会审字[2019]6369 号”，出具日期为 2019 年 7 月 16 日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的秦淮风光评估基准日资产总额为 10,579.44 万元，负债总额为 1,010.30 万元，所有者权益为 9,569.14 万元。2019 年 1-4 月营业收入为 3,913.31 万元，利润总额为 2,072.33 万元，净利润为 1,539.09 万元。我们对专业机构出具的专业报告进行了核实，未发现已披露的对专业报告结论存在重大影响的事项。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：（1）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2019年4月30日。

此基准日是委托人在综合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;并且与财务报表日期一致,便于资产清查核实的基础上确定的。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以该基准日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

- 1、南京旅游集团第一届董事会第十二次会议决议;
- 2、南纺股份办公会会议纪要。

(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,自2016年12月1日起施行);
- 2、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001年12月31日发布);
- 4、《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(2005年8月25日);
- 5、《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);
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》(由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,自2009年5月1日起施行);
- 7、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95号);

8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日起公布施行）；

9、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 43 号，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于 2005 年 10 月 27 日修订通过）；

10、《上市公司证券发行管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 30 号，2006 年 5 月 6 日发布）；

11、《中华人民共和国公司法》（于 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行）；

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔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〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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〔2018〕37 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〔2018〕38 号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 16、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）；
- 17、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四) 资产权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、国有土地使用证；
- 3、设备的购置发票及相关产权证明文件；
- 4、商标注册证；
- 5、船舶所有权登记证书、船舶国籍证书、内河小船检验证书；
- 6、《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》。

(五) 取价依据

- 1、秦淮风光 2017 年、2018 年及评估基准日时的会计报表、审计报告及其他财务会计、经营方面的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 5、Wind 资讯金融终端；
- 6、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
- 7、《2015 年度南京市江南六区地价动态监测与基准地价更新技术报告》。

(六) 其他参考资料

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、资产评估专业人员现场勘察、记录等；
- 4、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、资料收集等情况，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，选择评估方法。

1、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。考虑到被评估单位近几年经营情况较好，其主营业务所依

托的河道特许经营权能够准确预计,具备持续经营的基础和条件,具备采用收益法实施评估的操作条件,故本次评估可采用收益法进行评估。

2、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。由于难以收集与秦淮风光在经营范围、规模、地域、经营绩效等方面相同或相似的可比上市公司或者可比交易案例,故本次评估不采用市场法。

3、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,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。由于秦淮风光各项资产负债均能被识别,且可以量化,故本次评估可采用资产基础法进行评估。

综上,本次选择采用资产基础法和收益法进行评估,并以收益法评估结果为最终评估结论。

(二) 收益法介绍

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。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东全部权益价值评估。股利折现法的预期股利一般应当体现市场参与者的通常预期,适用的价值类型通常为市场价值。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等,此次选用股权自由现金流折现模型对秦淮风光股东全部权益价值进行评估,具体如下:

股东全部权益价值=股权自由现金流量现值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

1、股权自由现金流量现值

股权自由现金流量现值的计算公式如下:

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中:P:评估基准日的股权自由现金流量现值;

F_i : 评估基准日后第*i*年预期的股权自由现金流量;

F_{n+1} : 预测期末年预期的股权自由现金流量;

r : 折现率(此处为资本资产定价模型, CAPM);

n : 预测期;

i : 预测期第*i*年。

其中, 股权自由现金流量计算公式如下:

股权自由现金流量=净利润+折旧与摊销+净债务增加额-资本性支出-营运资金增加额

2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产。

3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

(三) 资产基础法介绍

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。具体模型如下:

股东全部权益价值=全部资产评估值-全部负债评估值

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2019年5月开始进行前期工作, 2019年5月6日进驻现场, 最终于2019年7月17日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 评估前期准备工作阶段: 明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日, 拟定评估计划;

(二) 资产核实阶段: 指导被评估单位清查资产、准备评估资料, 现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料;

(三) 评定估算阶段: 选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算;

(四) 评估汇总及提交报告阶段: 评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。

并与委托人就报告内容进行沟通, 独立分析后, 形成最终评估结论, 向委托人提

交正式资产评估报告；

(五) 整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，资产评估师遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

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，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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，是指资产可以在充分竞争的市场上自买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

(二) 特殊假设

1、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。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且被评估单位管理层有能力担当

其职务。

3、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设被评估单位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。

5、假设被评估单位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。

6、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。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

资产评估师根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估师将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

列入本次评估范围的秦淮风光的账面价值为资产10,579.44万元、负债1,010.30万元、净资产9,569.14万元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日2019年4月30日，纳入本次评估范围的秦淮风光总资产评估值为人民币肆亿柒仟伍佰捌拾肆万陆仟肆佰元（RMB47,584.64万元），增值率349.78%；总负债评估值为人民币壹仟零壹拾万零叁仟元（RMB1,010.30万元），差异率0.00%；所有者权益的评估值为人民币肆亿陆仟伍佰柒拾肆万叁仟肆佰元（RMB46,574.34万元），评估增值37,005.20万元，增值率386.71%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	7,430.10	7,434.53	4.43	0.06
非流动资产	3,149.34	40,150.11	37,000.77	1,174.87
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				
固定资产	2,004.99	3,087.24	1,082.25	53.98
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1.43	35,904.77	35,903.34	2,510,723.08
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	988.71	1,005.00	16.29	1.65
递延所得税资产	1.11	0.00	-1.11	-100.00
其他非流动资产	153.10	153.10	0.00	0.00
资产总计	10,579.44	47,584.64	37,005.20	349.78
流动负债合计	1,010.30	1,010.30	0.00	0.00
非流动负债合计				
负债总计	1,010.30	1,010.30	0.00	0.00
所有者权益	9,569.14	46,574.34	37,005.20	386.71

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

(二)收益法评估结果

采用收益法，截至评估基准日2019年4月30日，纳入本次评估范围的秦淮风光的股东全部权益价值为人民币53,314.43万元，评估增值43,745.29万元，增值率457.15%。

(三)两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为53,314.43万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值46,574.34万元，差异了6,740.09万元，差异率为14.47%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法是在持续经营基础上，分别估算企业申报的各项资产价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值，不能完全衡量和体现各单项资产间的互相

匹配和有机组合可能产生出来的整合效应和不可确指无形资产的价值。

2、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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

1、从评估目的来看，本次评估是为委托人拟对被评估单位进行股权收购提供价值参考，被评估单位的价值主要取决于其未来预期能带来的收益。

2、从评估范围来看，收益法涵盖了企业账内外全部有效资源，价值内涵更为完整。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本资产评估报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日2019年4月30日，在公开市场持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围夫子庙文旅持有的秦淮风光51.00%的股东部分权益的评估值为人民币贰亿柒仟壹佰玖拾万零叁仟陆佰元整（RMB27,190.36万元）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形
无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况
无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“会审字[2019]6369号”《审计报告》（审计意见类型：标准无保留意见），以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们对专业机构出具的专业报告进行了核实，未发现已披露的对专业报告结论存在重大影响的事项。

（六）重大期后事项

在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（八）其他需要说明的问题

1、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2、被评估单位经营主要依托于内秦淮河水上游船观光游览的特许经营权，该特许经营权期限为 20 年，于 2037 年 8 月 4 日到期。由于特许经营权到期后的

续期存在一定的不确定性，故本次采用收益法对被评估单位进行评估时，收益年限采用有限年限进行测算，确认收益年限至特许经营权到期日止，即收益年限至 2037 年 8 月 4 日止。

3、秦淮风光拥有的“秦淮画舫”五项商标权于 2010 年注册，有效期 10 年，已于 2019 年 6 月取得商标权续展注册证明。该五项商标权主要是出于保护性目的而注册的商标权，注册后并未实际用于游船运营过程中，历年盈利也未体现该类商标权的贡献，且在秦淮风光未来盈利预测时也未考虑上述商标权对盈利情况的影响。

4、本次采用收益法评估结果为最终评估结论，收益法采用股权自由现金流量模型，已经反映了控股权人对企业经营的影响（没有控股权，无法主导企业经营与资产使用，无法对企业未来盈利状况作出详细预测），因此评估结论是反映了控股权状态下的股权价值。

5、本资产评估报告中尚未考虑流动性对评估结论的影响。

6、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2019 年 4 月 30 日起计算，至 2020 年 4 月 29 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估师不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得本资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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, 本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 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。

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论, 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。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。此外, 委托人须按国有资产相关规定, 将本资产评估报告报有关部门核准或备案后, 本资产评估报告方生效。

(六) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2019 年 7 月 17 日。

谨此报告!

(以下无正文)

(本页无正文, 为“大学评估评报字[2019]960008 号”《资产评估报告》之
签字盖章页)

本资产评估报告文号为“大学评估评报字[2019]960008 号”, 评估对象南
纺股份股权收购涉及的夫子庙文脉持有的秦淮风光 51.00% 的股东部分权益的
评估值为人民币贰亿柒仟壹佰玖拾万零叁仟陆佰元整 (RMB27,190.36 万元)。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



南京纺织品进出口股份有限公司股权收购 涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司 51.00% 股东部分权益价值资产评估报告

附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- 二、被评估单位专项审计报告（复印件）；
- 三、委托人与被评估单位营业执照（复印件）；
- 四、评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 六、签字资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 八、资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
- 十、资产评估委托合同。