

南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司
拟分别转让所持江阴南泰家纺用品有限公司 23.26%、16.74%
的股权所涉及的江阴南泰家纺用品有限公司
股东全部权益价值评估报告

中瑞评报字[2017]第 000585 号

(报告共分七册，本册为第一册)

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一七年十二月二十八日

江阴南泰家纺用品有限公司股东

全部权益价值资产评估报告

目录

资产评估师声明	1
摘 要	1
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	9
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型及其定义	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	22
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	43
十三、评估报告日	43
评估报告附件	45

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资产的法律权属状况给予必要的关注，对其相关法律权属资料进行查验，但不对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证；我们已对发现的问题进行如实披露。

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
拟分别转让所持江阴南泰家纺用品有限公司 23.26%、16.74%
的股权所涉及的江阴南泰家纺用品有限公司
股东全部权益价值评估报告

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

南京纺织品进出口股份有限公司2017年10月9日召开第八届十五次董事会形成会议决议：同意公司在南京市公共资源交易中心公开挂牌转让所持江阴南泰家纺用品有限公司23.26%的股权。

南京商贸旅游发展集团有限责任公司于2017年8月28日召开第一届董事会第二十一次会议形成会议决议，同意南京南泰集团有限公司所属上海欧博财经资讯有限公司通过公开挂牌方式将持有的江阴南泰家纺用品有限公司16.74%的股权，与南京纺织品进出口股份有限公司所持江阴南泰家纺用品有限公司股权一并转让。

南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司拟分别转让所持江阴南泰家纺用品有限公司23.26%、16.74%的股权，本次评估为委托方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全部权益价值。

3、评估范围

评估范围为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 52,745.64 万元，评估增值 4,789.62 万元，增值率 9.99%；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 36,020.05 万元，评估增值 4,789.62 万元，增值率 15.34%。具体如下：

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	38,443.89	39,169.73	725.83	1.89
非流动资产	2	9,512.12	13,575.91	4,063.79	42.72
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	306.28	180.28	143.08
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	7,163.36	10,597.49	3,434.13	47.94
在建工程	9	977.07	977.07	0.00	0.00
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	-100.00
其他非流动资产	19	437.68	437.68	-	-
资产总计	20	47,956.02	52,745.64	4,789.62	9.99
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	0.00	0.00

净资产(所有者权益)	24	31,230.42	36,020.05	4,789.62	15.34
------------	----	------------------	------------------	----------	-------

(2) 收益法评估结论

经采用现金流折现方法(DCF)对江阴南泰家纺用品有限公司的全部权益资本价值进行了评估,在评估基准日2017年7月31日江阴南泰家纺用品有限公司的股东全部权益价值为**36,605.04万元**(大写人民币:叁亿陆仟陆佰零伍万零肆佰圆整)。

(3) 两种方法比较分析

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位:人民币万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异额	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东全部权益价值评估值	36,020.05	36,605.04	584.99	1.62%

本次评估中,收益法评估结果与资产基础法评估结果存在差异584.99万元,差异率1.62%。差异原因主要是: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;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。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。

江阴南泰家纺用品有限公司公司股东全部权益价值采用收益法的评估值与采用资产基础法的评估值非常接近的原因是资产基础法中公司的销售办公用房和公司职工宿舍用房市场价值上升过快所致。

(4) 方法的选择

通过对两种评估方法形成结果分析,我们最终采用收益法的评估结论,原因如下:

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出,没有考虑单项资产整合后的获益能力。收益法评估是基于企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现,反映的是资产经营能力(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。收益法评估结果不仅与公司账面实物资产存在一定关联,亦能反映公司所具备的资产配置及管理水平、团队管理优势、行业运作经验、研发能力、客户关系、融资

能力等因素的价值贡献。综合分析后，根据本次评估的实际情况，本着有利于实现本次评估的经济行为，最终以收益法的评估结果作为评估结论。

(5) 本次评估项目的评估结论

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 36,605.04 万元。其中，南京纺织品进出口股份有限公司持有的 23.26% 的股东部分权益价值为人民币 8,514.33 万元（大写人民币：捌仟伍佰壹拾肆万叁仟叁佰圆整）；南京南泰集团有限公司的全资子公司上海欧博财经资讯有限公司持有的 16.74% 的股东部分权益价值为人民币 6,127.68 万元（大写人民币：陆仟壹佰贰拾柒万陆仟捌佰圆整）。

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

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、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评估对象可实现价格的保证。

2、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。

3、纳入本次评估范围的预付账款中预付常州市永新化纤有限责任公司的材料货款 5,246,145.94 元，发生日期为 2014 年 12 月，是公司支付给常州市永新化纤有限责任公司的原材料款。其他应收款中有应收常州市永新化纤有限责任公司的往来款 4,000,000.00 元，发生日期为 2013 年 12 月，是公司支付给常州市

永新化纤有限责任公司的房屋租赁费。

在国家企业信用信息公示系统 2017 年 9 月 6 日显示, 2016 年 11 月 7 日做出决定机关为常州国家高新区(新北区)市场监督管理局, 经营异常原因为“通过登记的住所或经营场所无法联系”。评估人员观察到上述两笔款项回收异常, 但由于无法得到不能偿还的确凿证据, 对预付账款及其他应收款中记录的常州市永新化纤有限责任公司的款项 5, 246, 145. 94 元、4, 000, 000. 00 元的评估值按账面值确定。

4、纳入本次评估范围的其他非流动资产为被评估单位购买璜土镇龙城福第 3 号 104 室等共 9 套逾期尚未交付房产的预付款, 是公司为解决员工住宿问题, 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, 合同总价约为 500 万元(其中 5 套商品房买卖合同由于价格分歧双方尚未盖章), 已付 437. 68 万元, 合同约定房屋交付时间为 2013 年 5 月。由于江阴兰星房地产开发有限公司资金链断裂, 工程从 2012 年停工一直搁浅至今近 5 年。评估人员依据所收集的资料, 未观察到该资产有近期交付, 取得不动产证的迹象, 在现阶段尚难判断损益情况, 故按账面值确认评估值为 4, 376, 800. 00 元, 无增减值。

5、评估中, 评估人员对被评估单位现有资产的抵押、质押、担保、对外诉讼等情况进行了关注, 经过评估人员核实, 被评估单位无对外诉讼, 涉及到的抵押担保事项如下:

江阴南泰家纺用品有限公司为中国农业银行股份有限公司江阴分行与其签订的《商业汇票银行承兑合同》(合同编号分别为: 32030120160009548、32030120160011401、32030120160011625)的债权提供抵押担保, 根据《中国农业银行股份有限公司江苏省分行最高额抵押合同》(合同编号: 32100620160007106), 抵押资产分别为:

(1) 账面价值 102,270,350.00 元货币资金。分别为中国农业银行江阴支行的美元户银行存款 1450 万美元,折合人民币 97,560,350.00 元;其他货币资金科目下的银承保证金 4,710,000.00 元。

(2) 账面价值 12,672,499.61 元房屋建筑物。分别为江阴南泰家纺用品有限公司座落于江阴市镇澄路 3886 号的非住宅房产办公楼、原厂房、宿舍食堂、宿舍、门卫室合计 11740.41 平方米(房产证号:房权证澄字第 fht0001680 号)和非住宅房产厂房 14972.43 平方米(房产证号:澄房权证江阴字第 fsg0011430 号)。

(3) 账面价值 2,978,356.73 元土地使用权。土地使用权(土地使用权证号:

澄国用 2006 第 005452 号) 记载土地面积为 28681.3 平方米, 抵押期限自 2016 年 8 月 22 日至 2019 年 8 月 21 日止。

6、纳入本次房屋建筑物评估范围的米兰阳光花苑二期 16 号 201 室等 18 套房产, 账面价值 9,614,359.30 元, 是江阴南泰家纺用品有限公司为解决员工住宿问题于 2013 年 11 月 14 日与开发商江苏广本房地产开发有限公司签订购买米兰阳光花苑二期 16 号 201 室等 18 套商品房买卖合同, 合同约定开发商应于 2015 年 2 月 15 日交房, 但是由于所建房屋工程质量问题未能通过相关部门验收, 后来又由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 年开始购房户陆续拿房, 江阴南泰家纺用品有限公司也于 2017 年 2 月份收房并陆续简单装修, 作为员工宿舍使用, 截止评估基准日, 被评估单位所购米兰阳光花苑二期 16 号 201 室等 18 套房产因质量问题尚未通过政府相关部门验收, 未取得房屋所有权证, 造成无产权证资产瑕疵事项。该房屋已参照有证房评估。

7、在核查过程中, 评估人员关注到有一项江阴南泰家纺用品有限公司和东华大学于 2016 年 10 月 28 日共同申请了一项专利, 专利名称为“一种体型温敏性水凝胶材料的制备方法”, 申请(专利)号: 2016109665349, 该发明专利申请处于实质审查生效阶段。该为共有资产, 专利权在东华大学和江阴南泰家纺用品有限公司之间具体权益划分尚未确定。评估人员依据所收集的资料, 未观察到该项处于实质审查生效阶段发明专利申请有取得发明专利证书的迹象, 至今该专利技术尚未在江阴南泰家纺用品有限公司应用实施, 未来应用实施前景也不明确。在现阶段尚难以已取得的资料对价值进行量化, 故本次未对该项处于实质审查生效阶段的共有专利申请进行评估。

8、江阴南泰家纺用品有限公司采购部及销售部地点位于南京。办公地点在南京漪水园爱涛丽舍 05 幢 01 室及常州常信怀德名园 36 幢 202 室, 其余均为职工宿舍。公司职工 1748 人, 除部分本地职工外, 其余均为面向社会招聘的人员。因公司为生产所需, 提供了全员住宿, 由于土地受限, 无法扩建职工生活区, 因此采用购买房地产开发公司的房产来提供双职工员工住宿, 其余对自己租房的员工给予部分补贴。对无证房屋视同有证房评估(办公及职工宿舍房产明细见下表)

序号	权证编号	名称	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
1	宁房权证江转字第 JN00219742 号/ 宁江国用(2011)第 24025 号	南京江宁区林陵街道爱涛路 18 号漪水园爱涛丽舍 05 幢 101 室	2011.8.29	m ²	531.97
2	常房权证玉字第 00049851 号/常国	常信怀德名园 36 幢 202 室	2006.08.28	m ²	

	用(2008)第0258760号				262.13
3	澄房权证江阴字第fsg10082234号/ 澄土国用(2014)第23265号	璜土镇龙城福第16号304室	2013.05.30	m ²	92.54
4	澄房权证江阴字第fsg10082229号/ 澄土国用(2014)第23266号	璜土镇龙城福第16号504室	2013.05.30	m ²	92.54
5	澄房权证江阴字第fsg10082235号/ 澄土国用(2014)第23270号	璜土镇龙城福第16号601室	2013.05.30	m ²	110.91
6	澄房权证江阴字第fsg10083307号/ 澄土国用(2015)第347号	璜土镇龙城福第16号602室	2013.05.30	m ²	54.61
7	澄房权证江阴字第fsg10082475号/ 澄土国用(2014)第23975号	璜土镇龙城福第16号603室	2013.05.30	m ²	94.07
8	澄房权证江阴字第fsg10082451号/ 澄土国用(2014)第23972号	璜土镇龙城福第16号1504室	2013.05.30	m ²	92.54
9	澄房权证江阴字第fsg10082238号/ 澄土国用(2014)第23278号	璜土镇龙城福第16号1604室	2013.05.30	m ²	92.54
10	澄房权证江阴字第fsg10082243号/ 澄土国用(2014)第23268号	璜土镇龙城福第16号1703室	2013.05.30	m ²	94.07
11	澄房权证江阴字第fsg10082465号/ 澄土国用(2014)第23973号	璜土镇龙城福第16号1704室	2013.05.30	m ²	92.54
12	澄房权证江阴字第fsg10082260号/ 澄土国用(2014)第23276号	璜土镇龙城福第17号601室	2013.05.30	m ²	92.54
13	澄房权证江阴字第fsg10082239号/ 澄土国用(2014)第23274号	璜土镇龙城福第17号602室	2013.05.30	m ²	94.07
14	澄房权证江阴字第fsg10082152号/ 澄土国用(2014)第23269号	璜土镇龙城福第17号603室	2013.05.30	m ²	54.61
15	澄房权证江阴字第fsg10082247号/ 澄土国用(2014)第23275号	璜土镇龙城福第17号1701室	2013.05.30	m ²	92.54
16	澄房权证江阴字第fsg10082472号/ 澄土国用(2014)第23974号	璜土镇龙城福第17号1702室	2013.05.30	m ²	94.07
17	购房合同	米兰阳光18套商品房	2015.02.15	m ²	2147.76

9、江阴南泰家纺用品有限公司原有生产车间是租用江阴生金机械设备有限公司的车间，按宜家百货要求，把该车间设立成江阴南泰家纺用品有限公司的分公司（江阴南泰家纺用品有限公司璜土分公司），之后因为年审等手续繁琐，征得宜家百货同意，该分公司经江阴市市场监督管理局登记后，（02811567）外商投资投资公司注销登记【2017】第02240001号）于2017年2月24日注销。由于该分公司实质是内部设置的一个生产车间，不单独核算，对外没有债权债务。因此，注销后没有任何影响。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、本项目的资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

15、本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，故本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

16、期后事项：江阴南泰家纺用品有限公司自 2017 年 7 月 31 日至报告日，没有发生涉及诉讼、抵押、对外担保事项。

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。

南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司 拟分别转让所持江阴南泰家纺用品有限公司 23.26%、16.74% 的股权所涉及的江阴南泰家纺用品有限公司

股东全部权益价值评估报告

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，对贵公司拟转让持有江阴南泰家纺用品有限公司的部分股权所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）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。

（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：91320100742364284C

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。

（三）被评估单位（产权持有单位）

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成立于 2005 年 01 月 10 日，注册资金 860 万元人民币，公司主营业务为：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。公司主要客户是宜家（IKEA），对宜家（IKEA）的销售额占公司主营业务收入的 90%。公司共有三个厂区，其中，自有厂区一个，土地面积为 28681.3 平方米，另外两个是租用其他企业闲置厂房作为生产厂区。董事长下设总经办，六大职能部门是生产部、质量部、采购部、销售部、财务部、人力资源部，其中销售部和采购部位于南京江宁区爱涛丽舍。截至 2017 年 7 月底共有员工 1748 人，其中，公司领导及基层管理人员共计 120 人，员工 1628 人。

江阴南泰家纺用品有限公司，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司	200.00	200.00	40.00
合计	500.00	500.00	100.00

鉴于出资时间与江阴南泰成立间隔5个月时间,时间较短,江阴南泰的经营尚未真正开展,根据其2005年6月30日财务报表显示,所有者权益为3,004,450.32元,略高于实收资本,南纺股份以每股1元的价格增资。

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	25.12
上海欧博财经资讯有限公司	144.00	144.00	16.74
合计	860.00	699.10	100.00

本次增资未进行国资备案程序,是依据江阴虹桥会计师事务所有限公司出具的虹会评报字[2006]019号评估报告,该报告结论为:江阴南泰家纺用品有限公司委估的资产和负债在评估基准日2005年12月31日所表现的市场价值为505.84万元。本次增资按股本500万元增资(本次新增股东增资均无溢价),按公司股东会决议,美国公民潘江萍和上海欧博财经资讯有限公司以每股1元/股出资。

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	25.12
上海欧博财经资讯有限公司	144.00	144.00	16.74
合计	860.00	777.33	100.00

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

上述增值事项均已办妥工商变更登记手续，截止评估基准日，股权结构无变动。

3、公司的财务状况

根据江阴南泰家纺用品有限公司2017年7月31日经大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具的江阴南泰家纺用品有限公司《审计报告》（大信审字[2017]第23-00198号）。

江阴南泰家纺用品有限公司近三年及评估基准日资产负债及经营状况如下：

①财务状况

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	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	47,193.47	47,725.47

负债	19,324.53	19,436.08	18,382.21	16,725.59
净资产	27,071.84	27,757.39	29,343.26	31,230.42

②经营业绩

金额单位：人民币万元

项目 \ 期间	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

江阴南泰家纺用品有限公司于2005年1月成立后先是租赁江苏茶梅奔鸿服装有限公司的位于现江阴市镇澄路3886号（璜土镇）的厂区进行生产，后于2005年9月30日双方签订《房地产转让协议》，协议约定交易价格为1600万，江苏茶梅奔鸿服装有限公司厂区内房屋、土地、机器设备、配电设施等资产全部转让给江阴南泰家纺用品有限公司。上述转让的房地产是江阴南泰家纺用品有限公司委托江阴翔和房地产评估咨询有限公司对江苏奔鸿服装有限公司房地产进行评估，并出具翔和评估（2005）年第03号评估报告，对江苏奔鸿服装有限公司拥有的面积为28681.3平方米出让工业用地及建筑面积为14972.43平方米的房屋进行了评估，房产和土地的评估总值为1440万元人民币。

2006年4月25日江阴虹桥会计师事务所有限公司出具的虹会评报字[2006]019号评估报告，评估目的为企业改制；该报告结论为：江阴南泰家纺用品有限公司委估的资产和负债在评估基准日2005年12月31日所表现的市场价值如下：

项目	序号	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
流动资产	1	2,433.92	2,466.61	2,466.61		
固定资产	2	118.13	118.13	120.24	2.11	1.79
其中：设备	3	118.13	118.13	120.24	2.11	1.79
资产总计	4	2,552.05	2,584.74	2,586.85	2.11	0.08
流动负债	5	2,048.31	2,081.01	2,081.01		
负债总计	6	2,048.31	2,081.01	2,081.01		
净资产	7	503.74	503.73	505.84	2.11	0.42

（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

南京纺织品进出口股份有限公司2017年10月9日召开第八届十五次董事会形成会议决议：同意公司在南京市公共资源交易中心公开挂牌转让所持江阴南泰家纺用品有限公司23.26%的股权。

南京商贸旅游发展集团有限责任公司于2017年8月28日召开第一届董事会第二十一次会议形成会议决议，同意南京南泰集团有限公司所属上海欧博财经资讯有限公司通过公开挂牌方式将持有的江阴南泰家纺用品有限公司16.74%的股权，与南京纺织品进出口股份有限公司所持江阴南泰家纺用品有限公司股权一并转让。

南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司拟分别转让所持江阴南泰家纺用品有限公司23.26%、16.74%的股权，本次评估为委托方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

评估对象为江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值。

评估范围为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）审定并出具大信审字[2017]第23-00198号审计报告，经审定的账面资产总计为479,560,182.25元，其中流动资产合计为

384,438,943.09 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 312,304,248.27 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	384,438,943.09
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）	312,304,248.27

本次评估前不存在不良资产核销或者资产剥离行为，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52项，构筑物17项。账面原值56,769,296.89元，账面净值42,731,912.11元。具体见下表：

房屋建筑物如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积或体积	备注
1	房权证澄字第 fht0001680 号	办公楼	混合	2002.4	m ²	9,064.93	
2	房权证澄字第 fht0001680 号	原厂房	混合	2002.4	m ²		
3	房权证澄字第 fht0001680 号	宿舍食堂	混合	2002.4	m ²	2,981.13	
4	房权证澄字第 fht0001680 号	宿舍	混合	2002.4	m ²	2,883.06	
5	房权证澄字第 fht0001680 号	门卫室	混合	2002.4	m ²	43.31	
6		配电房	钢混	2009.8	m ²	155.40	
7		门卫室附房	混合	2009.8	m ²	45.90	盘盈
8		消防泵房	混合	2009.8	m ²	166.50	盘盈
9		北侧垃圾房	简易	2007.8	m ²	165.98	盘盈
10		东北侧钢架房	简易	2007.8	m ²	127.60	盘盈
11		东北侧板房	简易	2007.8	m ²	362.14	盘盈
12		宿舍附房	简易	2007.8	m ²	12.00	盘盈
13		食堂附房	混合	2007.8	m ²	285.85	盘盈
14		食堂东侧简易房	简易	2007.8	m ²	32.88	盘盈
15		东侧浴室	混合	2007.8	m ²	276.30	盘盈
16		五金仓库	混合	2007.8	m ²	250.86	盘盈
17	澄房权证江阴字第 fsg0011430 号	新厂房	钢混	2010.10	m ²	11,740.41	
18		西侧小车间	混合	2010.10	m ²	134.00	盘盈
19	宁房权证江转字第 JN00219742 号/宁江国用(2011)第 24025 号	南京江宁区秣陵街道爱涛路 18 号滴水园爱涛丽舍 05 幢 101 室	钢混	2011.8.29	m ²	531.97	
20	常房权证玉字第 00049851 号/常国用(2008)第 0258760 号	常信怀德名园 36 幢 202 室	钢混	2006.08.28	m ²	262.13	
21	澄房权证江阴字第 fsg10082234 号/澄土国用(2014)第 23265 号	璜土镇龙城福第 16 号 304 室	钢混	2013.05.30	m ²	92.54	

22	澄房权证江阴字第 fsg10082229 号/澄土国用(2014)第 23266 号	璜土镇龙城福第 16 号 504 室	钢混	2013.05.30	m ²	92.54	
23	澄房权证江阴字第 fsg10082235 号/澄土国用(2014)第 23270 号	璜土镇龙城福第 16 号 601 室	钢混	2013.05.30	m ²	110.91	
24	澄房权证江阴字第 fsg10083307 号/澄土国用(2015)第 347 号	璜土镇龙城福第 16 号 602 室	钢混	2013.05.30	m ²	54.61	
25	澄房权证江阴字第 fsg10082475 号/澄土国用(2014)第 23975 号	璜土镇龙城福第 16 号 603 室	钢混	2013.05.30	m ²	94.07	
26	澄房权证江阴字第 fsg10082451 号/澄土国用(2014)第 23972 号	璜土镇龙城福第 16 号 1504 室	钢混	2013.05.30	m ²	92.54	
27	澄房权证江阴字第 fsg10082238 号/澄土国用(2014)第 23278 号	璜土镇龙城福第 16 号 1604 室	钢混	2013.05.30	m ²	92.54	
28	澄房权证江阴字第 fsg10082243 号/澄土国用(2014)第 23268 号	璜土镇龙城福第 16 号 1703 室	钢混	2013.05.30	m ²	94.07	
29	澄房权证江阴字第 fsg10082465 号/澄土国用(2014)第 23973 号	璜土镇龙城福第 16 号 1704 室	钢混	2013.05.30	m ²	92.54	
30	澄房权证江阴字第 fsg10082260 号/澄土国用(2014)第 23276 号	璜土镇龙城福第 17 号 601 室	钢混	2013.05.30	m ²	92.54	
31	澄房权证江阴字第 fsg10082239 号/澄土国用(2014)第 23274 号	璜土镇龙城福第 17 号 602 室	钢混	2013.05.30	m ²	94.07	
32	澄房权证江阴字第 fsg10082152 号/澄土国用(2014)第 23269 号	璜土镇龙城福第 17 号 603 室	钢混	2013.05.30	m ²	54.61	
33	澄房权证江阴字第 fsg10082247 号/澄土国用(2014)第 23275 号	璜土镇龙城福第 17 号 1701 室	钢混	2013.05.30	m ²	92.54	
34	澄房权证江阴字第 fsg10082472 号/澄土国用(2014)第 23974 号	璜土镇龙城福第 17 号 1702 室	钢混	2013.05.30	m ²	94.07	
35	购房合同	米兰阳光 18 套商品房	钢混	2015.02.15	m ²	2147.76	

构筑物及其它辅助设施如下表:

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	面积体积 m ² 或 m ³	备注
1	砖砌围墙		2002.4			m	190.90	盘盈
2	厂区道路(生产)		2002.4			m ²	3,137.75	盘盈
3	厂区场地(办公生活)		2002.4			m ²	1,567.53	盘盈
4	厂区正门门头		2002.4			m	11.90	盘盈
5	厂区绿化工程		2002.4			项	1.00	盘盈
6	厂区附门门头		2002.4			m	2.00	盘盈
7	东侧钢架棚	简易	2007.8			m ²	76.50	盘盈
8	东南侧钢架棚	简易	2007.8			m ²	75.84	盘盈
9	自行车棚	简易	2010.10			m ²	675.82	盘盈
10	消防泵房前钢架棚	简易	2010.10			m ²	116.35	盘盈
11	西侧仓库前钢架棚	简易	2010.10			m ²	62.37	盘盈
12	西侧钢架棚	简易	2010.10			m ²	617.85	盘盈
13	厂房间钢结构	钢结构	2010.10			m ²	844.50	盘盈
14	西北侧钢架棚	简易	2010.10			m ²	577.76	盘盈
15	铁艺围墙		2010.10			m	108.10	盘盈
16	厂区广告牌		2010.10			m	24.00	盘盈
17	厂区门禁闸		2010.10			个	4.00	盘盈

厂区内的房屋建筑物于 2002 年-2011 年陆续建成,结构类型主要为钢混、混合、简易结构。房屋建筑物包括办公楼、新建厂房、原厂房、食堂宿舍、门卫

室、配电房、以及购置的商品房南京江宁区秣陵街道爱涛路 18 号漪水园爱涛丽舍 05 幢 101 室、常信怀德名园 36 幢 202 室、璜土镇龙城福第 16 号 304 室等 14 套商品房、米兰阳光花苑二期 16 号 201 室等 18 套商品房。构筑物主要包括砖砌围墙、厂区道路（生产）、厂区场地（办公生活）、厂区正门门头、厂区附门门头、东侧钢架棚、自行车棚等，大部分构筑物为盘盈资产，房屋建筑物及构筑物均在正常使用中。

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 605 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，均处于正常使用中。

3、在建工程

在建工程为在建年包装家纺用品 350 万套项目生产用房和南京江宁区秣陵街道爱涛路 18 号漪水园爱涛丽舍 05 幢 101 室装修工程，账面值为 9,770,653.15 元。其中 7,523,804.15 元为在建年包装家纺用品 350 万套项目生产用房支付的工程款；2,246,849.00 元为南京江宁区秣陵街道爱涛路 18 号漪水园爱涛丽舍 05 幢 101 室装修工程支付的工程款。

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

被评估单位申报的账面记录无形资产有土地使用权(土地权证编号为澄国用 2006 第 005452 号)和其他无形资产,其他无形资产主要为 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,共计 10 项。

在核查中发现未记录的无形资产情况为,江阴南泰家纺用品有限公司有一项与东华大学于 2016 年 10 月 28 日共同申请了一项专利,专利名称为“一种体型温敏性水凝胶材料的制备方法”,申请(专利)号:2016109665349,该发明专利申请处于实质审查生效阶段。该为共有资产,专利权在东华大学和江阴南泰家纺用品有限公司之间具体权益划分尚未确定。评估人员依据所收集的资料,未观察到该项处于实质审查生效阶段发明专利申请有取得发明专利证书的迹象,至今该专利技术尚未在江阴南泰家纺用品有限公司应用实施,未来应用实施前景也不明确,在现阶段尚难以已取得的资料对价值进行量化,故本次该项处于实质审查生效阶段的共有专利申请未纳入本次评估范围。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产,评估人员通过核查也未发现有表外资产。

(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
大信会计师事务所(特殊普通合伙)审定并出具大信审字[2017]第 23-00198 号审计报告。

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现实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、南京纺织品进出口股份有限公司提供的《南京纺织品进出口股份有限公司第八届十五次董事会决议》；

2、南京商贸旅游发展集团有限责任公司提供的《南京商旅集团第一届董事会第二十一次会议决议》；

3、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》；

4、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）及其实施细则；

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、《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》

(财政部财企[2004]20 号文)；

- 2、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号文)；
- 3、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号文)；
- 4、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号文)；
- 5、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号文)；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号文)；
- 7、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中评协[2003]18号)；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号)；
- 9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)；
- 10、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 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》(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、苏建函价(2016)570 号文人工费调整文件；
- 9、苏建函价(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。

（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全部权益价值评估，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

包括应收账款、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。其中应收账款、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确定评估值；应收利息按核实后的账面值确定评估值。

(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较快，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

其它流动资产主要为进项税额留抵和生金机械租赁费、消防维保费、用友公司 ERP 实施服务费、老厂消防改造工程、企业财产保险费、厂区零星工程等待摊费用。评估人员首先获取其他流动资产申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后分析应收款项的形成原因，抽查相关业务合同以及会计凭证，核实账面余额的准确性。评估基准日后仍能发挥作用的（不含在其他类资产已包含的待摊费用）以核实后的账面值作为评估值。在其他类资产已包含的待摊费用（如用友公司 ERP 实施服务费、老厂消防改造工程、厂区零星工程等）本次并入相应资产评估。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资的评估

本次评估，根据江阴南泰家纺用品有限公司长期股权投资的特点，对长期股权投资采用资产基础法进行评估，即通过对被投资企业资产、负债进行评估，确定净资产数额，以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例得出其长期股权投资的评估值。

(2) 固定资产—房屋建（构）筑物类

房屋建（构）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。被评估单位的房屋建（构）筑物，所属工业厂区内的房屋建（构）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。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。

计算公式：评估值=重置价值×综合成新率

重置价值=建安造价+前期费用及建设规费+建设方管理费+资金成本+开发利润

综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

对于被评估单位购买的用于办公或住宿使用的商品房，由于本次评估范围内的商品房，委评房地产均位于较成熟城区，区域内同类房地产交易案例较多，评估人员认为市场比较法的评估结果能较好反映其真实价值，因此宜采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(3) 固定资产—设备类

设备类资产包括机器设备、电子设备、车辆等，根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率。

1) 重置成本的确定

依据财政部、国家税务总局（财税 2008170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国

家税务总局令第 50 号) 的有关规定, 从销项税额中抵扣。固定资产发生的进项税额, 能从销项税额中抵扣。故本次评估的机器设备、车辆及电子设备重置成本均为不含增值税价。

设备重置成本=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

凡能询到基准日市场价格的设备, 以购置价(不含增值税)为准加运杂费、安装调试费等合理的直接成本与工程建设其他费用、资金成本来确定设备的重置成本; 对于无法从市场获得设备价格的设备, 向设备原生产厂或代理公司进行查询, 或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格, 加运杂、安装调试费等合理直接成本与工程建设其他费用、资金成本来确定设备的重置成本。对于机器设备, 其运杂费、安装调试费视具体情况而定, 若运杂费和安装费包含在设备购置价中, 则不考虑上述费用。

因设备购建时间较短, 不考虑资金成本。

①机器设备

机器设备购置价为基准日的市场价格, 对于无法从市场获得机器设备价格的机器设备, 向机器设备原生产厂或代理公司进行查询等所列价格(不含增值税), 加运杂费等合理费用来确定机器设备的重置成本。经向供应商询价设备购置价中包含设备的安装调试费用; 考虑建设单位管理费、设计费等间接费用; 设备购建时间较短, 不考虑资金成本; 对于进口设备考虑以购置价(不含增值税)为准加运杂费、安装调试费等合理的直接成本和间接成本、资金成本来确定设备的重置成本外, 还需考虑进口环节发生的关税、代理费等。

②车辆

车辆重置成本(不含增值税)通过查询汽车报价网和电话咨询等获取其评估基准日的市场销售价, 加上车辆购置税和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置成本。公式为:

车辆重置成本=车辆销售价(不含增值税)+[车辆销售价/(1+增值税率)]
×车辆购置税率+合理费用

注: 从 2009 年 1 月 1 日起, 购进的固定资产可以抵扣进项税金。固定资产,

是指使用期限超过 12 个月的机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的机器设备、工具、器具等。企业购入的机动车符合固定资产的定义，也属于可以抵扣的范围，车辆进项税可以从销项税中抵扣，故重置价为不含增值税价格。

③电子设备

查询市场的含税售价来确定重置成本。

2) 成新率的确定

①电子设备、机器设备：

对于主要设备通过对设备实际使用技术状况的现场勘察，并考虑有关各类设备的经济寿命的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定各种设备的物理性损耗，以确定该设备的理论成新率；通过查阅有关成套设备、主要设备、系统的运行状况，主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，从而综合确定该设备的现场勘察成新率；最后以权重法确定设备的成新率。

对于一般设备采用现场勘察，结合设备使用年限确定其成新率。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

对于超过经济寿命年限的采用尚可使用年限法确定成新率。

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中小型电子设备主要以年限法成新率为主。

②车辆评估依据根据商务部、发改委、公安部、环境保护部共同颁发的《机动车强制报废标准规定》的汽车报废标准（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号），根据已使用年限和已行驶里程分别计算成新率，依据孰低原则确定理论成新率。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，确定勘察成新率，最后以权重法确定车辆的成新率。

使用年限成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

理论成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%。

(4) 在建工程的评估

包括在建年包装家纺用品 350 万套项目生产用房和南京江宁区秣陵街道爱涛路 18 号漪水园爱涛丽舍 05 幢 101 室装修工程。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。

(5) 无形资产的评估

无形资产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确定其他无形资产的评估值。

(6) 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。根据评估基准日以后摊余价值确定评估值,故本次以核实后的账面值作为评估值。

(7) 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,根据应收账款、预收账款等科目的坏账准备已评估为零,所对应的递延所得税资产评估为零。

(8) 其他非流动资产

其他非流动资产为被评估单位购买璜土镇龙城福第 3 号 104 室等共 9 套逾期尚未交付房产的预付款,是被评估单位江阴南泰家纺用品有限公司为解决员工住宿问题,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,合同总价约为 500 万元(其中 5 套商品房买卖合同由于价格分歧双方尚未盖章),已付 437.68 万元,合同约定房屋交付时间为 2013 年 5 月。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,楼房主体及外立面虽已完成,但尚未完成水、电、气等的安装,工程从 2012 年停工一直搁浅至今近 5 年,公司已处于破产边缘,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,

发现兰星公司已经严重资不抵债，无法继续施工，现兰星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。评估人员通过向镇信访办了解，兰星公司目前正在和另一公司协商接盘事宜，所购置的尚未交付商品房有可能年底或明年完工交付。评估人员依据所收集的资料，未观察到该资产有近期交付，取得不动产证的迹象，在现阶段尚难判断损益情况，故按账面值确认评估值为 4,376,800.00 元，无增减值。

3、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。以审计后的账面值确定评估值。

(三) 收益法的具体评估方法

本次收益法的评估思路

由于江阴南泰家纺用品有限公司具有稳定的现金流量，现金流量法是把企业作为一个有机整体来考虑，以企业未来的整体获利能力来体现股东全部权益价值，因此本次评估采用企业现金流模型。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，溢余资产价值、非经营性资产价值，然后减去有息债务得出股东全部权益价值。

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；

i为预测年度；

R_i为第i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年后保持不变的净现金流量。

③预测期的确定

江阴南泰家纺用品有限公司近三年的营业收入基本趋于稳定，考虑行业产品的周期性、企业自身发展的周期性，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。因此预测期自2017年8-12月至2021年底共4年，自2021年起被评估企业进入稳定期。

④收益期的确定

中评协发布的中评协[2017]36号《资产评估执业准则——企业价值》第24条规定：资产评估专业人员应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。

本次评估的企业是一家从事家用纺织品生产加工的企业，虽然产品会因为外部市场的供需博弈而出现经营业绩的波动，但企业自身也会随着市场行情的不断变化对产品做出相应的结构调整，以提高其竞争力。因此，本次评估我们按无固定期限经营考虑。

⑤净现金流量的确定

本次评估中，对江阴南泰家纺用品有限公司股东全部权益价值能否采用企业净现金流进行估算，评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业前几年财务报表数据等三个方面对其进行了分析判断：

A.总体情况判断。根据对江阴南泰家纺用品有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面的综合分析，评估人员认为本次评估所涉及的江阴南泰家纺用品有限公司整体资产具有以下特征：

- ◆被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- ◆被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，具体表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其它经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量；

◆被评估资产承担的风险能够合理计量。企业的风险主要有政策风险、经营风险和财务风险等，这些风险都能够通过分析合理计量。

B.评估目的判断。本次评估目的是为南京纺织品进出口股份有限公司、南京南泰集团有限公司拟分别转让所持江阴南泰家纺用品有限公司23.26%、16.74%的股权，为委托方股权转让提供价值参考，交易双方要求评估人员对被评估企业的市场价值予以客观的反映。

现金流量法是把企业作为一个有机整体来考虑，以企业未来的整体获利能力来体现股东全部权益价值，因此可以采用现金流量法评估。

C.对企业会计报表的判断。根据江阴南泰家纺用品有限公司提供的2014-2016年和基准日经审计的会计报表可知，江阴南泰家纺用品有限公司近几年的资产、经营均保持一定连续性，且审计机构出具了无保留意见的审计报告。依据相关审计数据资料，可以对公司前几年资产、经营、收益情况进行合理分析，从而合理预测企业未来几年的收益情况。江阴南泰家纺用品有限公司的控股子公司江阴南泰包装制品有限公司是为其产品配套的产品包装企业，与公司处于不同行业且注册资本为150万元，规模较小，因此本次评估采用母公司口径的净现金流量。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为在理论上和操作上可以采用企业净现金流对其整体资产进行估算。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：

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

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

⑦折现率的确定

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率，由于企业不存在付息负债，则仅需计算股权资金回报率。

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rs$$

其中：

Re——股权回报率

Rf——无风险回报率

β ——风险系数

ERP——市场风险超额回报率

Rs——公司特有风险超额回报率

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，了解到该企业溢余资产由四部分构成，溢余货币资金、应收利息、其他应收款借款及递延所得税资产。

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，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，了解到该企业非经营性资产由三部分构成，长期股权投资、在建工程及其他非流动资产中的停工工程。

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。

4、长期股权投资的核实

对企业申报的评估基准日时的长期股权投资主要核对企业财务明细账与总账、报表的余额是否相符，取得对被投资单位的公司章程及相关出资凭证，对其进行核实。

（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）基本假设

- 1、假设国家现行的有关法律法规及政策无重大变化；
- 2、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，并在评估目的的实现后这些资产可以合法继续使用下去；
- 3、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。

（二）特殊假设

- 1、被评估单位提供的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；
- 2、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；
- 3、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：
 - （1）企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；
 - （2）净现金流量的计算以会计年度为准，假定企业的收支在会计年度内均匀发生；
 - （3）本次评估仅对企业未来五年一期（2017年8月—2022年）的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第6年后各年的收益假定保持在第5年（即2022年）的水平上。

当上述评估假设发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

(一) 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 52,745.64 万元，评估增值 4,789.62 万元，增值率 9.99%；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 36,020.05 万元，评估增值 4,789.62 万元，增值率 15.34 %。具体如下：

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	38,443.89	39,169.73	725.83	1.89
非流动资产	2	9,512.12	13,575.91	4,063.79	42.72
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	306.28	180.28	143.08
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	7,163.36	10,597.49	3,434.13	47.94
在建工程	9	977.07	977.07	0.00	0.00
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	-100.00
其他非流动资产	19	437.68	437.68	-	-
资产总计	20	47,956.02	52,745.64	4,789.62	9.99
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	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	31,230.42	36,020.05	4,789.62	15.34

(二) 收益法评估结论

经采用现金流折现方法（DCF）对江阴南泰家纺用品有限公司的全部权益资本价值进行了评估，在评估基准日 2017 年 7 月 31 日江阴南泰家纺用品有限公司的股东全部权益价值为 **36,605.04 万元**（大写人民币：叁亿陆仟陆佰零伍万零肆佰圆整）。

(三) 两种方法比较分析

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位: 人民币万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异额	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东全部权益价值评估值	36,020.05	36,605.04	584.99	1.62%

本次评估中, 收益法评估结果与资产基础法评估结果存在差异 584.99 万元, 差异率 1.62%。差异原因主要是: 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; 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。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。

江阴南泰家纺用品有限公司公司股东全部权益价值采用收益法的评估值与采用资产基础法的评估值非常接近的原因是资产基础法中公司的销售办公用房和公司职工宿舍用房市场价值上升过快所致。

(四) 方法的选择

通过对两种评估方法形成结果分析, 我们最终采用收益法的评估结论, 原因如下:

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出, 没有考虑单项资产整合后的获益能力。收益法评估是基于企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现, 反映的是资产经营能力(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。收益法评估结果不仅与公司账面实物资产存在一定关联, 亦能反映公司所具备的资产配置及管理水平、团队管理优势、行业运作经验、研发能力、客户关系、融资能力等因素的价值贡献。综合分析后, 根据本次评估的实际情况, 本着有利于实现本次评估的经济行为, 最终以收益法的评估结果作为评估结论。

(五) 本次评估项目的评估结论

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 36,605.04 万元。其中, 南京纺织品进出口股份有限公司持有的 23.26% 的股东部分权益价值为人民

币 8,514.33 万元（大写人民币：捌仟伍佰壹拾肆万叁仟叁佰圆整）；南京南泰集团有限公司的全资子公司上海欧博财经资讯有限公司持有的 16.74% 的股东部分权益价值为人民币 6,127.68 万元（大写人民币：陆仟壹佰贰拾柒万陆仟捌佰圆整）。

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、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评估对象可实现价格的保证。

2、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，但不对其法律权属作任何形式的保证。

3、纳入本次评估范围的预付账款中预付常州市永新化纤有限责任公司的材料货款 5,246,145.94 元，发生日期为 2014 年 12 月，是公司支付给常州市永新化纤有限责任公司的原材料款。其他应收款中有应收常州市永新化纤有限责任公司的往来款 4,000,000.00 元，发生日期为 2013 年 12 月，是公司支付给常州市永新化纤有限责任公司的房屋租赁费。

在国家企业信用信息公示系统 2017 年 9 月 6 日显示，2016 年 11 月 7 日做出决定机关为常州国家高新区（新北区）市场监督管理局，经营异常原因为“通过登记的住所或经营场所无法联系”。评估人员观察到上述两笔款项回收异常，但由于无法得到不能偿还的确凿证据，对预付账款及其他应收款中记录的常州市永新化纤有限责任公司的款项 5,246,145.94 元、4,000,000.00 元的评估值按账面值确定。

4、纳入本次评估范围的其他非流动资产为被评估单位购买璜土镇龙城福第

3号104室等共9套逾期尚未交付房产的预付款,是公司为解决员工住宿问题,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,合同总价约为500万元(其中5套商品房买卖合同由于价格分歧双方尚未盖章),已付437.68万元,合同约定房屋交付时间为2013年5月。由于江阴兰星房地产开发有限公司资金链断裂,工程从2012年停工一直搁浅至今近5年。评估人员依据所收集的资料,未观察到该资产有近期交付,取得不动产证的迹象,在现阶段尚难判断损益情况,故按账面值确认评估值为4,376,800.00元,无增减值。

5、评估中,评估人员对被评估单位现有资产的抵押、质押、担保、对外诉讼等情况进行了关注,经过评估人员核实,被评估单位无对外诉讼,涉及到的抵押担保事项如下:

江阴南泰家纺用品有限公司为中国农业银行股份有限公司江阴分行与其签订的《商业汇票银行承兑合同》(合同编号分别为:32030120160009548、32030120160011401、32030120160011625)的债权提供抵押担保,根据《中国农业银行股份有限公司江苏省分行最高额抵押合同》(合同编号:32100620160007106),抵押资产分别:

(1) 账面价值102,270,350.00元货币资金。分别为中国农业银行江阴支行的美元户银行存款1450万美元,折合人民币97,560,350.00元;其他货币资金科目下的银承保证金4,710,000.00元。

(2) 账面价值12,672,499.61元房屋建筑物。分别为江阴南泰家纺用品有限公司座落于江阴市镇澄路3886号的非住宅房产办公楼、原厂房、宿舍食堂、宿舍、门卫室合计11740.41平方米(房产证号:房权证澄字第fht0001680号)和非住宅房产厂房14972.43平方米(房产证号:澄房权证江阴字第fsg0011430号)。

(3) 账面价值2,978,356.73元土地使用权。土地使用权(土地使用权证号:澄国用2006第005452号)记载土地面积为28681.3平方米,抵押期限自2016年8月22日至2019年8月21日止。

6、纳入本次房屋建筑物评估范围的米兰阳光花苑二期16号201室等18套房产,账面价值9,614,359.30元,是江阴南泰家纺用品有限公司为解决员工住宿问题于2013年11月14日与开发商江苏广本房地产开发有限公司签订购买米兰阳光花苑二期16号201室等18套商品房买卖合同,合同约定开发商应于2015年2月15日交房,但是由于所建房屋工程质量问题未能通过相关部门验收,后

来又由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年开始购房户陆续拿房，江阴南泰家纺用品有限公司也于2017年2月份收房并陆续简单装修，作为员工宿舍使用，截止评估基准日，被评估单位所购米兰阳光花苑二期16号201室等18套房产因质量问题尚未通过政府相关部门验收，未取得房屋所有权证，造成无产权证资产瑕疵事项。该房屋已参照有证房评估。

7、在核查过程中，评估人员关注到有一项江阴南泰家纺用品有限公司和东华大学于2016年10月28日共同申请了一项专利，专利名称为“一种体型温敏性水凝胶材料的制备方法”，申请（专利）号：2016109665349，该发明专利申请处于实质审查生效阶段。该为共有资产，专利权在东华大学和江阴南泰家纺用品有限公司之间具体权益划分尚未确定。评估人员依据所收集的资料，未观察到该项处于实质审查生效阶段发明专利申请有取得发明专利证书的迹象，至今该专利技术尚未在江阴南泰家纺用品有限公司应用实施，未来应用实施前景也不明确。在现阶段尚难以已取得的资料对价值进行量化，故本次未对该项处于实质审查生效阶段的共有专利申请进行评估。

8、江阴南泰家纺用品有限公司采购部及销售部地点位于南京。办公地点在南京漪水园爱涛丽舍05幢01室及常州常信怀德名园36幢202室，其余均为职工宿舍。公司职工1748人，除部分本地职工外，其余均为面向社会招聘的人员。因公司为生产所需，提供了全员住宿，由于土地受限，无法扩建职工生活区，因此采用购买房地产开发公司的房产来提供双职工员工住宿，其余对自己租房的员工给予部分补贴。对无证房屋视同有证房评估（办公及职工宿舍房产明细见下表）

序号	权证编号	名称	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
1	宁房权证江转字第 JN00219742 号/ 宁江国用 (2011) 第 24025 号	南京江宁区秣陵街道爱涛路 18 号漪水园爱涛丽舍 05 幢 101 室	2011.8.29	m ²	531.97
2	常房权证玉字第 00049851 号/常国用 (2008) 第 0258760 号	常信怀德名园 36 幢 202 室	2006.08.28	m ²	262.13
3	澄房权证江阴字第 fsg10082234 号/澄土国用 (2014) 第 23265 号	璜土镇龙城福第 16 号 304 室	2013.05.30	m ²	92.54
4	澄房权证江阴字第 fsg10082229 号/澄土国用 (2014) 第 23266 号	璜土镇龙城福第 16 号 504 室	2013.05.30	m ²	92.54
5	澄房权证江阴字第 fsg10082235 号/澄土国用 (2014) 第 23270 号	璜土镇龙城福第 16 号 601 室	2013.05.30	m ²	110.91
6	澄房权证江阴字第 fsg10083307 号/澄土国用 (2015) 第 347 号	璜土镇龙城福第 16 号 602 室	2013.05.30	m ²	54.61
7	澄房权证江阴字第 fsg10082475 号/澄土国用 (2014) 第 23975 号	璜土镇龙城福第 16 号 603 室	2013.05.30	m ²	94.07
8	澄房权证江阴字第 fsg10082451 号/澄土国用 (2014) 第 23972 号	璜土镇龙城福第 16 号 1504 室	2013.05.30	m ²	92.54
9	澄房权证江阴字第 fsg10082238 号/澄土国用 (2014) 第 23278 号	璜土镇龙城福第 16 号 1604 室	2013.05.30	m ²	92.54

10	澄房权证江阴字第 fsg10082243 号/ 澄土国用(2014)第 23268 号	璜土镇龙城福第 16 号 1703 室	2013.05.30	m ²	94.07
11	澄房权证江阴字第 fsg10082465 号/ 澄土国用(2014)第 23973 号	璜土镇龙城福第 16 号 1704 室	2013.05.30	m ²	92.54
12	澄房权证江阴字第 fsg10082260 号/ 澄土国用(2014)第 23276 号	璜土镇龙城福第 17 号 601 室	2013.05.30	m ²	92.54
13	澄房权证江阴字第 fsg10082239 号/ 澄土国用(2014)第 23274 号	璜土镇龙城福第 17 号 602 室	2013.05.30	m ²	94.07
14	澄房权证江阴字第 fsg10082152 号/ 澄土国用(2014)第 23269 号	璜土镇龙城福第 17 号 603 室	2013.05.30	m ²	54.61
15	澄房权证江阴字第 fsg10082247 号/ 澄土国用(2014)第 23275 号	璜土镇龙城福第 17 号 1701 室	2013.05.30	m ²	92.54
16	澄房权证江阴字第 fsg10082472 号/ 澄土国用(2014)第 23974 号	璜土镇龙城福第 17 号 1702 室	2013.05.30	m ²	94.07
17	合同	米兰米兰阳光 18 套商品房	2015.02.15	m ²	2147.76

9、江阴南泰家纺用品有限公司原有生产车间是租用江阴生金机械设备有限公司的车间，按宜家百货要求，把该车间设立成江阴南泰家纺用品有限公司的分公司（江阴南泰家纺用品有限公司璜土分公司），之后因为年审等手续繁琐，征得宜家百货同意，该分公司经江阴市市场监督管理局登记后，（（02811567）外商投资投资公司注销登记【2017】第 02240001 号）于 2017 年 2 月 24 日注销。由于该分公司实质是内部设置的一个生产车间，不单独核算，对外没有债权债务。因此，注销后没有任何影响。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、本项目的资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

15、本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益

价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，故本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

16、期后事项

江阴南泰家纺用品有限公司自 2017 年 7 月 31 日至报告日，没有发生涉及诉讼、抵押、对外担保事项。

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

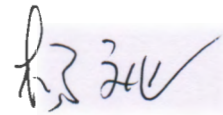
- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。
- 5、本报告之附件是本报告重要组成部分，报告使用者需要充分关注。

十三、评估报告日

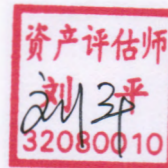
本评估报告出具日期为 2017 年 12 月 28 日。

(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:



资产评估师:



中瑞国际资产评估(北京)有限公司

二〇一七年十二月二十八日

