

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子公司股权
所涉及的上海第七棉纺厂有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 1187 号

(共 1 册 第 1 册)

银信资产评估有限公司

2019 年 10 月 31 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.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、资产评估报告日.....	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
附 件.....	28



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
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

上海申达股份有限公司拟转让子公司股权
所涉及的上海第七棉纺厂有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 1187 号

摘要

一、项目名称：上海申达股份有限公司拟转让子公司股权所涉及的上海第七棉纺厂有限公司股东全部权益价值资产评估报告资产评估项目

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：国有资产监督管理部门；工商行政管理部门；国家法律、法规规定的其他使用者

四、被评估单位：上海第七棉纺厂有限公司

五、评估目的：上海申达股份有限公司拟转让上海第七棉纺厂有限公司股权，为此需对所涉及的上海第七棉纺厂有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据

六、经济行为：上海申达股份有限公司拟转让上海第七棉纺厂有限公司股权
上述经济行为已经东方国际（集团）有限公司批准通过，并出具《关于同意挂牌转让上海第七棉纺厂有限公司 100%股权的批复》（东方国际经[2019]331 号）

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所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019 年 8 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法，在对被评估单位分析后最终采用资产基础法的评估结论

十二、评估结论：截止评估基准日，被评估单位经审计后所有者权益账面价值为 7,626.99 万元，在评估报告所有限制与假设条件成立的情况下，被评估单位股东全部权益价值评估结论为 28,232.70 万元（人民币大写：贰亿捌仟贰佰叁拾贰万柒仟元



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

整），评估增值 20,605.71 万元，增值率 270.17%。

十三、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门备案后，本资产评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对上海申达股份有限公司拟对上海第七棉纺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。本资产评估自评估基准日起一年内（即 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 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。

十四、特别事项说明：

1、被评估单位对可供出售金融资产投资单位长江经济联合发展（集团）股份有限公司及上海宝鼎投资股份有限公司两家公司的持有股份数量较低，无法获得被投资单位详细经营信息，本次评估按账面值列示。

2、被评估单位 2019 年 8 月进行了名称变更，公司不动产权证（证号：沪房地南汇字（2002）第 007442 号）权利人名称尚未变更。

3、根据被评估单位提供的沪房地南汇字（2002）第 007442 号产权证显示：土地权属性质：国有（划拨），本次委估房地产评估价值为工业划拨土地上的价值。

4、根据被评估单位提供的资料，其土地所在地块经过数次动拆迁，土地使用面积减少。主要有临厂道路拓宽而动迁导致土地面积减少，繁荣路建设原因使原厂土地一分为二，其中宿舍楼位于单独地块上。产证记载土地面积为 28,854.00 平方米，动拆迁后实际土地面积为 21,488.05 平方米。动拆迁后实际土地面积由被评估单位提供，本次评估按实际土地面积进行评估。

5、沪房地南汇字（2002）第 007442 号权证记载建筑面积 51415.06 平方米，根据被评估单位提供的资料由于临厂道路拓宽而动迁等原因，至评估基准日拆除权证房屋建筑面积为 6,969.63 平方米，实际建筑面积为 44,445.43 平方米。本次评估按被评估单位提供的实际面积数据进行评估。

6、评估范围内固定资产—运输设备中有奔驰 FA6510 多用途车（车牌号为沪 BHT937），车辆在基准日前已出售收入且已入账，但其车牌还未同步出售，该车牌在 2019 年 8 月 22 日已进行了额度确认，预计可在 11 月完成牌照拍卖出售；别克君越车（车牌号为沪 ET4388）和别克多用途车（车牌号为沪 BFJ127）行驶证车主均为上海第七棉纺厂，公司于 9 月 5 日已办理完车主的变更手续。本次评估对车辆牌照额度



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

纳入评估范围。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

上海申达股份有限公司拟转让子公司股权
所涉及的上海第七棉纺厂有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 1187 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公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的程序，对上海申达股份有限公司拟转让上海第七棉纺厂有限公司股权所涉及的上海第七棉纺厂有限公司股东全部权益在 2019 年 8 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、其他资产评估报告使用人

1、委托人名称：上海申达股份有限公司（简称：申达股份）

注册号/ 统一社会信用代码	91310000132214537Q	名称	上海申达股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	姚明华
注册资本	85229.131600 万人民币	成立日期	1986 年 12 月 11 日
住所	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层		
营业期限自	1986 年 12 月 11 日	营业期限至	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，从事汽车科技 领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，质检技术服务，模具设计。 【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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

(二) 其他资产评估报告使用人

(1) 国有资产监督管理部门；

(2) 工商行政管理部门；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

(3) 国家法律、法规规定的其他使用者。

(三) 被评估单位

1、被评估单位名称：上海第七棉纺厂有限公司（简称：七棉）

注册号/ 统一社会信用代码	913101151329326433	名称	上海第七棉纺厂有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	俞齐俊
注册资本	6143.000000万人民币	成立日期	1990年03月30日
住所	浦东新区周浦镇康沈路1997号		
营业期限自	1990年03月30日	营业期限至	不约定期限
经营范围	纺纱纺线缝纫线成品的生产、销售，自有房屋租赁，自有设备租赁（不得从事金融租赁），展览展示服务，物业管理，各类广告的设计、制作、代理、发布。【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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于1990年03月30日，成立时股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海申达股份有限公司	6143	100%
合计	6143	100%

上述注册资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证。截至评估报告日，被评估单位股东及股权比例未发生变化。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年8月31日
总资产	105,113,513.99	112,633,178.81	91,251,926.68
负债	26,315,177.98	25,525,419.16	14,982,079.53
所有者权益	78,798,336.01	87,107,759.65	76,269,847.15

被评估单位近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项 目	2017年	2018年	2019年1-8月
一、营业收入	20,442,762.28	23,939,028.38	16,985,894.15
减：营业成本	6,598,507.79	7,474,902.63	5,445,753.56
税金及附加	1,858,599.92	2,085,593.78	1,505,402.11
销售费用			
管理费用	4,383,427.74	4,921,530.36	3,945,240.97
研发费用			



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

财务费用	-180,381.71	-230,788.07	-417,782.10
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			-24,189,220.00
投资收益(损失以“-”号填列)	4,028,281.44	1,005,751.00	24,189,220.00
资产处置收益			-49,576.38
其他收益		61,714.80	44,659.80
信用减值损失			-12,813.06
资产减值损失	-13,095.63	11,568.44	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	11,797,794.35	10,766,823.92	6,489,549.97
加：营业外收入	13,771,064.81		221,424.71
减：营业外支出		3,000.00	19,772.32
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	25,568,859.16	10,763,823.92	6,691,202.36
减：所得税费用	5,461,753.53	2,454,400.28	1,680,196.94
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	20,107,105.63	8,309,423.64	5,011,005.42

上述财务数据摘自被评估单位的审计报告，审计单位为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），文号为“天职业字[2019]33732号”。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定。

流转税：

税目	税率	业务类型
增值税	5%	房产租赁
增值税	6%	物业收入
增值税	13%	设备租赁

附加税：

税目	税率	纳税基础
城建税	5%	流转税
教育费附加	3%	流转税
地方教育费附加	2%	流转税
房产税	12%	租金收入
土地使用税	6元/m ²	面积，2019年起减半征收

4、被评估单位经营管理状况概述

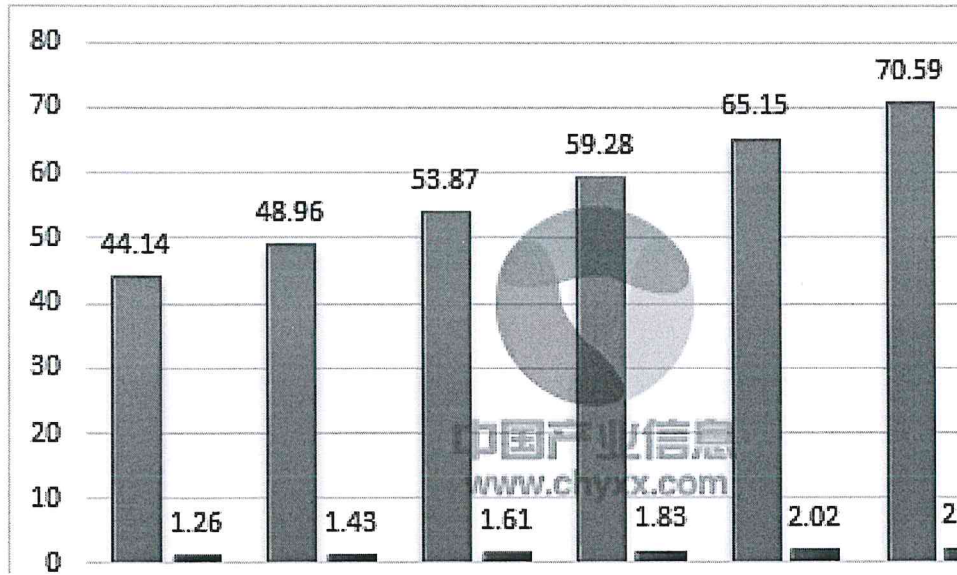
上海第七棉纺厂有限公司的传统纺织厂已经停产，目前主营业务是租赁业务。截至评估基准日，物业人员8人，行政管理人员9人。截至评估报告编纂日，人员已全部转移至其他关联公司。

5、被评估单位所处行业介绍

2017年我国房屋租赁行业租赁面积达到了75.16亿平方米，租赁人口数量达到了2.43亿人。



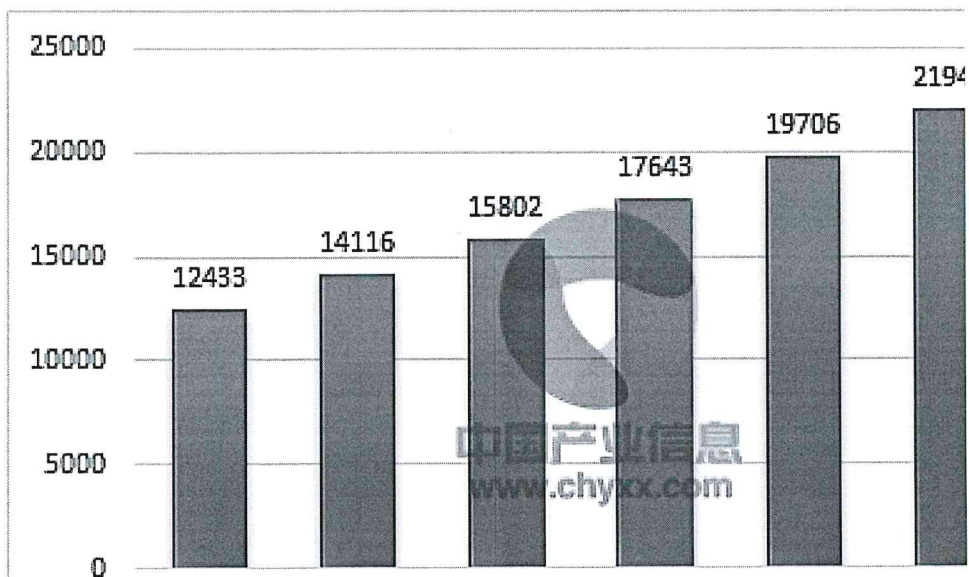
2011-2017年中国房屋租赁行业发展现状



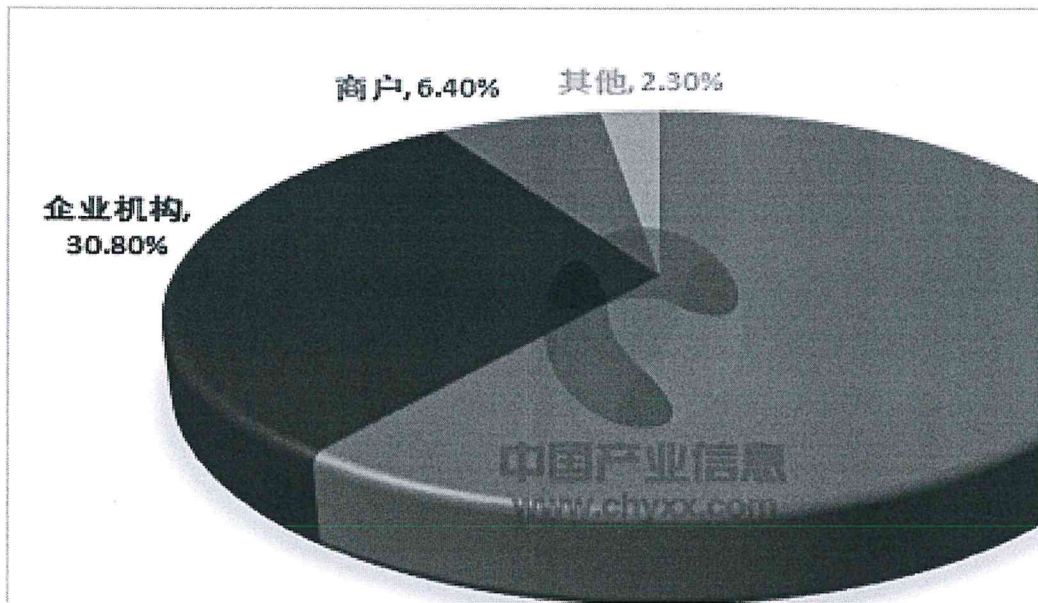
2011-2017年中国房屋租赁行业产品产量情况

年份	住宅租赁面积: 亿平方米	写字楼租赁面积: 亿平方米	工厂租赁面积: 亿平方米	仓储租赁面积: 亿平方米
2011年	36.18	2.93	2.66	2.37
2012年	40.64	3.04	2.79	2.49
2013年	45.14	3.19	2.93	2.61
2014年	50	3.31	3.15	2.82
2015年	55.4	3.46	3.32	2.97
2016年	60.21	3.65	3.55	3.18
2017年	64.15	3.82	3.78	3.41

2011-2017年中国房屋租赁行业需求市场

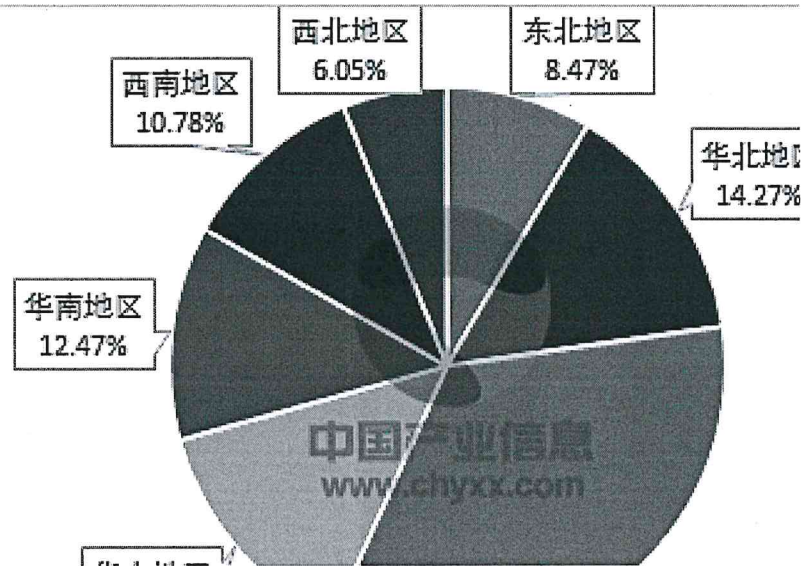


2017年房屋租赁行业客户结构

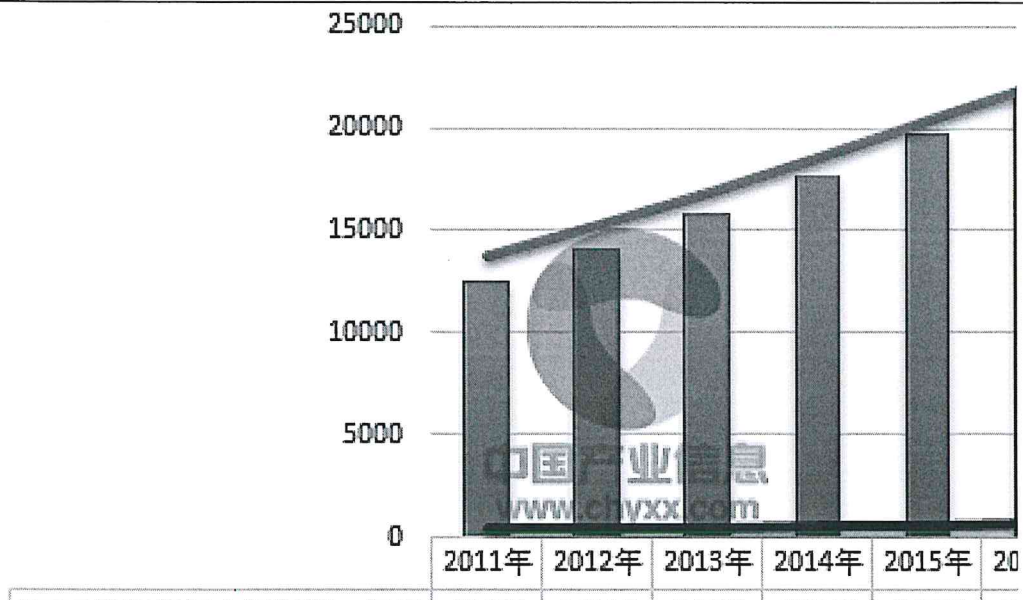


目前，国内房屋租赁主要分布在东部经济发达地区，华东、华北、华南、华中是主要的消费区域。

2017年中国房屋租赁主消费区域分布



2011-2017年我国房屋租赁行业供需



资料来源：中国产业信息网

6、委托方和被评估单位的关系

被评估单位是委托人全资子公司。

二、评估目的

本次评估目的为上海申达股份有限公司拟转让上海第七棉纺厂有限公司股权，为此需对所涉及的上海第七棉纺厂有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

上述经济行为已经东方国际（集团）有限公司批准通过，并出具《关于同意挂牌转让上海第七棉纺厂有限公司 100%股权的批复》（东方国际经[2019]331 号）。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是被评估单位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所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	35,211,187.14 元
非流动资产账面金额：	56,040,739.54 元
其中：可供出售金融资产金额：	1,441,770.78 元
投资性房地产账面金额：	37,431,428.84 元
固定资产账面金额：	17,007,979.25 元



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

递延所得税资产账面金额：	159,560.67 元
资产合计账面金额：	91,251,926.68 元
流动负债账面金额：	14,837,220.92 元
非流动负债账面金额：	144,858.61 元
负债账面金额：	14,982,079.53 元
所有者权益账面金额：	76,269,847.15 元

上述资产及负债摘自被评估单位的审计报告，审计单位为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），文号为“天职业字[2019]33732号”。

1、可供出售金融资产账面余额 1,441,770.78 元。具体情况如下：

序号	被投资单位	投资日期	持有数量	账面价值（元）	备注
1	长江经济联合发展（集团）股份有限公司		500,000	1,215,253.26	
2	上海宝鼎投资股份有限公司		11,502	75,683.16	
3	上海火炬产业用纺织品有限公司	2009 年	19%	150,834.36	
	合计			1,441,770.78	

2、投资性房地产

项目	账面原值	账面净值	备注
投资性房地产-房屋	66,700,529.96	37,431,428.84	账面金额合并
投资性房地产-土地			账面并入房屋

房屋：

权证编号	房屋名称	计量单位	建筑面积	备注
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	1#房	平方米	63	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	2#房	平方米	26	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	3#房	平方米	16	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	4#房	平方米	15	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	5#房	平方米	31	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	6#房	平方米	32.04	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	7#房	平方米	110	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	8#房	平方米	34	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	9#房	平方米	402	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	11#房	平方米	532	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	12#房	平方米	925	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	13#房	平方米	466	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	14#房	平方米	817	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	15#房	平方米	324	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	16#房	平方米	44	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	17#房	平方米	105	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	18#房	平方米	75	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	19#房	平方米	71	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	20#房	平方米	161	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	21#房	平方米	1,317.38	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	27#房	平方米	330	已拆除



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

沪房地南汇字（2002）第 007442 号	29#房	平方米	49	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	31#房	平方米	89	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	32#房	平方米	143	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	33#房	平方米	103	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	34#房	平方米	99	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	37#房（食堂）	平方米	1,813	联通承租底层（共 3 层）
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	41#房（原棉仓库）	平方米	4,313	和座承租
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	59#房（老厂房）	平方米	21,968	启斯承租
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	60#房（配电间）	平方米	602	获达承租
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	61#房（办公楼）	平方米	2,085	和座承租
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	62#房（新厂房）	平方米	11,733.60	联通承租
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	63#房	平方米	89.19	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	64#房	平方米	374.34	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	65#房	平方米	126.68	已拆除
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	66#房（宿舍楼）	平方米	1,930.83	获达承租
无证	门卫 2 幢 （南侧、北侧）	平方米	70.6	
无证	物业办公室	平方米	217	原 63#、65#房拆除位置
无证	新建房屋	平方米	970.6	原 18#、20#、27#、29#、34#房拆除位置保赞承租
无证	消防室	平方米	560	原 64#房拆除位置保赞承租
无证	水泵房	平方米	6	
构筑物	室外给水、消防管道铺设	米	1,500	
构筑物	厂区绿化	平方米	800	
构筑物	排污井	口	2	
构筑物	河道护栏	米	280	
构筑物	厂区道路	平方米	5,000	
构筑物	厂区围墙	米	320	
构筑物	厂区排水管道	套	1	
构筑物	厂区照明	套	7	
构筑物	厂区给水、消防	套	1	
构筑物	路灯照明设施	套	10	
构筑物	自行车棚	平方米	100	

土地：

权证编号	位置	取得日期	用地性质	用途	准用年限	面积（m ² ）
沪房地南汇字（2002）第 007442 号	周浦镇康沈路 1997-2001 号（单）	2002.10.28	划拨	工业用地	无	21,488.05

3、其他实物资产：

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
现金	10,399.91	1 项	财务室	盘点正确，账实相符
机器设备	16,679,818.35	22 项	厂区	盘点正确，账实相符
运输设备	298,940.24	3 项	厂区	盘点正确，账实相符
电子设备	29,220.66	26 项	办公场所	盘点正确，账实相符



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

被评估单位的主要办公场所由母公司提供，不在本次评估范围内。

被评估单位不存在抵押、质押事项，也不存在其他有形、无形资产。

1) 被评估单位对可供出售金融资产投资单位长江经济联合发展（集团）股份有限公司及上海宝鼎投资股份有限公司两家公司的持有股份数量较低，无法获得被投资单位详细经营信息。

2) 被评估单位截至评估基准日出售一辆奔驰，车牌尚未出售，车辆牌照纳入本次评估范围。

除上述事项外，委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

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2019年8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服务于评估目的。

（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）行为依据

《关于同意挂牌转让上海第七棉纺厂有限公司100%股权的批复》（东方国际经[2019]331号）。

（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



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正)；

4、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

5、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号)；

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号)；

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14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、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令)；

10、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估〔2012〕468号)；

11、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353号)；

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

13、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号)；

14、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

15、《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部令第32号)；

16、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号(2017年8月23日)；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号(2017年9月8日)；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号(2018年10月29日)；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号(2018年10月29日)；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协（2017）33号（2017年9月8日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协（2018）37号（2018年10月29日）；
- 7、中国资产评估协会《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（2017年9月8日）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协（2017）39号（2017年9月8日）；
- 9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协（2018）38号（2018年10月29日）；
- 10 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号（2017年9月8日）；
- 11、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号（2017年9月8日）；
- 12、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号（2017年9月8日）；
- 13、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42号（2017年9月8日）。

（四）产权依据

- 1、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 2、被评估单位评估基准日章程复印件；
- 3、被评估单位验资文件；
- 4、可供出售金融资产对应被投资公司的营业执照、章程、财务报表等资料；
- 5、被评估单位房地产权证复印件（沪房地南汇字（2002）第007442号）；
- 6、被评估单位车辆行驶证复印件（沪ET4388、沪BFJ127）；
- 7、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、被评估单位评估基准日审计报告（天职业字[2019]33732号）复印件；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；



- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、被评估单位管理层提供的未来收益预测资料；
- 8、同花顺资讯平台；
- 9、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、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。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

股东全部权益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：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。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。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部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。



（一）评估方法的选择

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。

被评估单位目前主要收入来源于房屋租赁收入，根据公司经营计划、发展规划以及其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

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。

经上述分析，本次评估采用资产基础法及收益法进行评估，最终采用资产基础法的评估结论。

（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。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

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库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款人民币账户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、其他应收款的评估

应收账款、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、可供出售金融资产的评估

可供出售金融资产中被评估单位对长江经济联合发展（集团）股份有限公司、上海宝鼎投资股份有限公司两家公司的持有股份数量较低，无法获得公司账务信息，本次评估按账面列示；上海火炬产业用纺织品有限公司因被评估单位对被投资单位持股比例较小，且基准日账面主要为流动资产及流动负债，因此本次评估未打开评估，以基准日财务报表数据乘以被评估单位持有的股权比例确定评估值。

4、投资性房地产的评估

投资性房地产采用市场比较法和收益法进行评估，最终采用市场比较法的评估结论。



(1) 市场比较法

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。

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

(2) 收益法

收益法是运用适当的资本化率，将估价对象未来各年的正常净收益（净现金流量）折算到估价时点上的现值，求其之和得出待估房地产价值的方法。

收益法公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V ……………评估值；

A_i ……………未来第 i 年的净现金流量；

R ……………资本化率(%)；

n ……………未来可获收益的年限(年)

5、固定资产的评估

设备类固定资产采用重置成本法进行评估。

6、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为计提坏账准备及可供金融资产账面值与公允价值差异形成，本次按各资产实际评估值与账面值（账面成本）差异进行评估。

7、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

(三) 收益法介绍

本次评估选用股权的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

股权自由现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加 + 付息债务增加 - 付息债务减少

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的股权自由现金流



量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业净经营性资产价值。

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的净经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (2)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期股权自由现金流量；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

八、评估程序实施过程和情况

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



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

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，



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

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：假设在评估目的经济行为实现后，被评估单位将按现有的主营业务和经营方针持续经营。

（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、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 3、此次评估中估值在现有的银行信贷利率、汇率下计算得出，假设被评估单位在预测年份内银行信贷利率、汇率无重大变化；
- 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的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。
- 4、假设被评估单位未来仍以评估基准日经营内容进行持续经营，即房屋租赁并取得租赁收入。
- 5、因被评估单位土地系划拨用地，本次评估结论均已扣除土地出让金。

（四）收益预测假设

- 1、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；
- 2、被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- 3、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；
- 4、本次评估是在被评估单位管理层预期可实现业绩情况下得出的，评估结论仅供参考，未来前述各项假设发生变化时，需要对估值进行调整；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

5、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。

评估人员根据运用收益法对被评估单位进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（五）限制性假设

1、本资产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，本资产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

1、资产基础法评估结论

在评估基准日2019年08月31日，被评估单位经审计后的总资产账面值9,125.20万元，总负债账面值1,498.21万元，所有者权益账面值7,626.99万元。采用资产基础法评估后的总资产价值29,730.91万元，总负债价值1,498.21万元，股东全部权益价值为28,232.70万元（人民币大写：贰亿捌仟贰佰叁拾贰万柒仟元整），评估增值20,605.71万元，增值率270.17%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年08月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,521.12	3,521.12		
非流动资产	5,604.08	26,209.79	20,605.71	367.69
其中：可供出售金融资产净额	144.18	133.61	-10.57	-7.33
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额	3,743.14	23,935.00	20,191.86	539.44
固定资产净额	1,700.80	2,122.58	421.78	24.80
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	15.96	18.60	2.64	16.54
其他非流动资产				
资产总计	9,125.20	29,730.91	20,605.71	225.81
流动负债	1,483.72	1,483.72		
非流动负债	14.49	14.49		
负债总计	1,498.21	1,498.21		
所有者权益合计	7,626.99	28,232.70	20,605.71	270.17

评估结论的详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结论

在评估基准日 2019 年 08 月 31 日，在被评估单位持续经营及本报告所列假设和限定条件下，经审计的所有者权益为 7,626.99 万元，收益法评估值为 16,769.20 万元（人民币大写：壹亿陆仟柒佰陆拾玖万贰仟元整），评估增值 9,142.21 万元，增值率 119.87%。

3、评估结论选择

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果高于收益法，资产基础法的评估值为 28,232.70 万元，收益法的评估值为 16,769.20 万元，两者差异 11,463.50 万元，以资产基础法为基础，差异率为 40.60%。

两者差异分析：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。同时收益法从股东回报角度考虑，考虑了经营中的费用及税收影响，股东要求回报高于长期资产投资回报等方面因素，导致收益法评估值低于资产基础法。

基于上述差异原因，综合考虑了目前公司现状，资产基础法更能体现被评估单位的股东全部权益价值，因此，本次评估最终选取资产基础法评估值 28,232.70 万元作为评估结论。

经上述分析，上海第七棉纺厂有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 28,232.70 万元（人民币大写：贰亿捌仟贰佰叁拾贰万柒仟元整）。



（二）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影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、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

1、被评估单位对可供出售金融资产投资单位长江经济联合发展（集团）股份有限公司及上海宝鼎投资股份有限公司两家公司的持有股份数量较低，无法获得被投资单位详细经营信息，本次评估按账面值列示。

2、被评估单位 2019 年 8 月进行了名称变更，公司不动产权证（证号：沪房地南汇字（2002）第 007442 号）权利人名称尚未变更。

3、根据被评估单位提供的沪房地南汇字（2002）第 007442 号产权证显示：土地权属性质：国有（划拨），本次委估房地产评估价值为工业划拨土地上的价值。

4、根据被评估单位提供的资料，其土地所在地块经过数次动拆迁，土地使用面积减少。主要有临厂道路拓宽而动迁导致土地面积减少，繁荣路建设原因使原厂土地一分为二，其中宿舍楼位于单独地块上。产证记载土地面积为 28,854.00 平方米，动拆迁后实际土地面积为 21,488.05 平方米。动拆迁后实际土地面积由被评估单位提供，本次评估按实际土地面积进行评估。

5、沪房地南汇字（2002）第 007442 号权证记载建筑面积 51415.06 平方米，根据被评估单位提供的资料由于临厂道路拓宽而动迁等原因，至评估基准日拆除权证房屋建筑面积为 6,969.63 平方米，实际建筑面积为 44,445.43 平方米。本次评估按被评估单位提供的实际面积数据进行评估。

6、根据被评估单位提供房地产登记信息，未发现委估房地产有抵押、质押、担保及其他情况。

7、评估范围内固定资产—运输设备中有奔驰 FA6510 多用途车（车牌号为沪



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

BHT937)，车辆在基准日前已出售收入且已入账，但其车牌还未同步出售，该车牌在2019年8月22日已进行了额度确认，预计可在11月完成牌照拍卖出售；别克君越车（车牌号为沪ET4388）和别克多用途车（车牌号为沪BFJ127）行驶证车主均为上海第七棉纺厂，公司于9月5日已办理完车主的变更手续。本次评估对车辆牌照额度纳入评估范围。

8、除其他应收款外，本次评估对与股东全部价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

9、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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10、资产评估专业人员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；资产评估专业人员已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评估报告的要求。

11、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，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。

12、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；也未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

13、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。

14、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结论进行调整。

15、本次固定资产设备类的评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对可抵扣增值税进项税进行分离，即评估值为不含税的。

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。



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、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内使用。

2、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。

3、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

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对上海申达股份有限公司拟对上海第七棉纺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。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2019年8月31日至2020年8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2019年10月31日。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

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

资产评估师
褚亚喧
资产评估师：褚亚喧
31000734

资产评估师
夏冰清
资产评估师：夏冰清
31170027
2019年10月31日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

附 件

- 1、经济行为批文：《关于同意挂牌转让上海第七棉纺厂有限公司 100%股权的批复》（东方国际经[2019]331号）；
- 2、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位评估基准日章程复印件；
- 4、被评估单位评估基准日审计报告（天职业字[2019]33732号）复印件；
- 5、被评估单位房地产权证；
- 6、被评估单位车辆行驶证复印件；
- 7、委托人及被评估单位承诺函（原件）；
- 8、签字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、资产评估机构营业执照复印件；
- 12、资产评估委托合同复印件。