

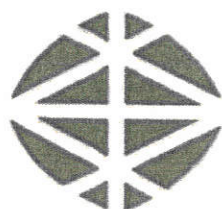
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东方国际创业股份有限公司拟收购上海康健进出口  
有限公司股权所涉及的上海康健进出口有限公司股  
东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1397 号

(报告书及附件)

共 2 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 10 月 10 日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202001213

资产评估报告名称： 东方国际创业股份有限公司拟收购上海康健进出口有限公司股权所涉及的上海康健进出口有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2020】第1397号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱淋云(资产评估师)、钱艳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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当正确理解和使用评估结论，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、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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



## 资产评估报告

(目录)

声明 .....	2
目录 .....	3
摘要 .....	4
正文 .....	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	6
(一) 委托人概况 .....	6
(二) 被评估单位概况 .....	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系 .....	10
(四) 其他资产评估报告使用人 .....	10
二、 评估目的 .....	11
三、 评估对象和评估范围 .....	11
四、 价值类型及其定义 .....	14
五、 评估基准日 .....	14
六、 评估依据 .....	15
(一) 经济行为依据 .....	15
(二) 法律法规依据 .....	15
(三) 评估准则依据 .....	16
(四) 资产权属依据 .....	17
(五) 评估取价依据 .....	17
(六) 其他参考资料 .....	18
七、 评估方法 .....	18
(一) 评估方法概述 .....	18
(二) 评估方法的选择 .....	19
(三) 资产基础法介绍 .....	20
(四) 收益法介绍 .....	26
八、 评估程序实施过程和情况 .....	29
九、 评估假设 .....	31
(一) 基本假设 .....	31
(二) 一般假设 .....	32
(三) 收益法评估特别假设 .....	32
十、 评估结论 .....	33
(一) 相关评估结果情况 .....	33
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论 .....	34
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 .....	35
(四) 关于评估结论的其他考虑因素 .....	37
(五) 评估结论有效期 .....	37
(六) 有关评估结论的其他说明 .....	37
十一、 特别事项说明 .....	37
十二、 评估报告使用限制说明 .....	39
十三、 评估报告日 .....	40



东方国际创业股份有限公司拟收购上海康健进出口有限公司  
股权所涉及的上海康健进出口有限公司股东全部权益价  
值

资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1397 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：东方国际创业股份有限公司

被评估单位：上海康健进出口有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据东方国际（集团）有限公司重大事宜决策表，东方国际创业股份有限公司拟现金收购上海康健进出口有限公司100%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为基准日被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值831,774,628.54元，负债合计账面价值657,980,295.68元，账面净资产173,794,332.86元，合并报表归属于母公司净资产174,251,064.42元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年07月31日

评估方法：主要采用资产基础法及收益法，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和数量的基础上，最终选取资产基础法的评估结论。

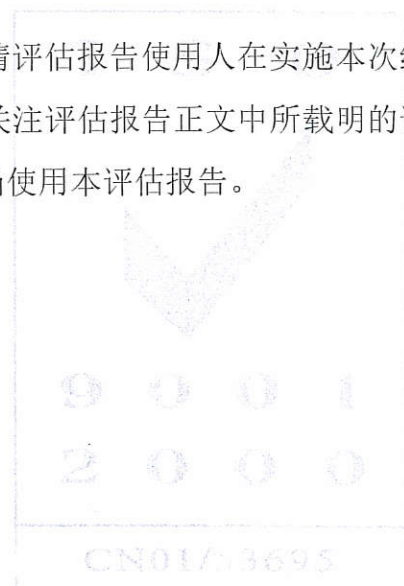
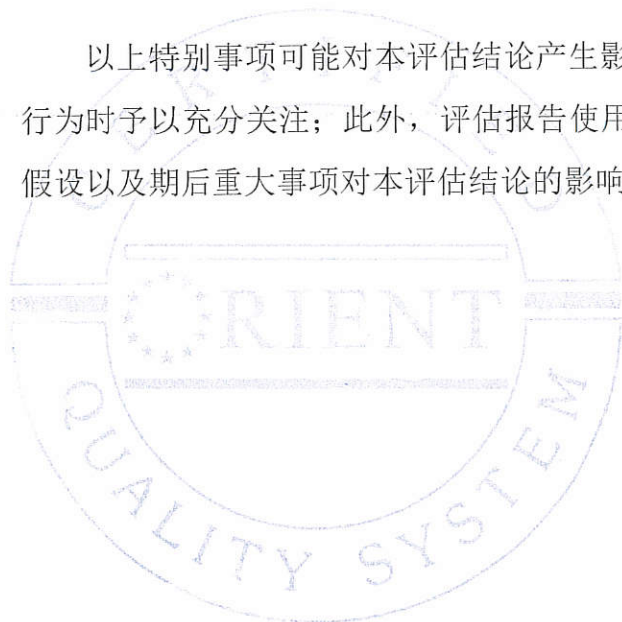
评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币233,041,210.72元。大写：人民币贰亿叁仟叁佰零肆万壹仟贰佰壹拾元柒角贰分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 07 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：无。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



东方国际创业股份有限公司拟收购上海康健进出口有限公司  
股权所涉及的上海康健进出口有限公司股东全部权益价  
值  
资产评估报告  
东洲评报字【2020】第 1397 号  
正文

东方国际创业股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对东方国际创业股份有限公司拟收购上海康健进出口有限公司股权所涉及的上海康健进出口有限公司股东全部权益于 2020 年 07 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

(一) 委托人概况

公司名称：东方国际创业股份有限公司（简称“东方创业”，股票代码：600278）

统一社会信用代码：91310000132212080D

住 所：中国(上海)自由贸易试验区张杨路707号2221室

法定代表人：朱继东

注册资本：人民币 52224.1739 万元人民币

成立日期：1998 年 11 月 18 日

营业期限：1998 年 11 月 18 日至不约定期限

类 型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：自营和代理除国家统一组织或核定经营的进出口商品以外的商品及技术进出口业务，“三来一补”和进料加工，生物、医药化工产品的开发、生产、销售，国际货运代理，实业和高新技术产业投资，对销贸易、转口贸易和服务贸易；批发非实物方式：预包装食品（含冷冻冷藏、不含熟食卤味）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉），销售：服装服饰、鞋帽、针织品、皮革制品、箱包、日用品。【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

公司名称：上海康健进出口有限公司（以下简称“康健公司”）

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营场所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路228号星星幢1205室

法定代表人：夏冰

注册资本：人民币10500万元

成立日期：1992年10月23日

经营范围：许可项目：农药（仅从事出口业务）、兽用化学药品、抗生素及兽用非强制免疫用生物制品的销售；医疗器械经营；危险化学品（范围见许可证）、中成药、化学药制剂、化学原料药、抗生素、生化药品、生物制品的批发；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：从事货物与技术的进出口业务，自有设备租赁，化妆品、钢材、计算机软硬件、实验室设备、食用农产品、汽车、纸浆、木浆、纸制品、包装材料、饲料、食品添加剂、燃料油（除化学危险品）、日用百货、礼品花卉、机械设备、制浆和造纸专用设备、气体压缩机械、制药专用设备的销售，仓储（除危险化学品），煤炭经营，商务咨询，企业管理咨询，市场营销策划，国际和国内货物运输代理服务，代理报检，电子商务（不得从事金融业务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 1.公司历史沿革及股东结构

被评估单位成立于1992年10月23日，原由股东上海上实国际贸易(集团)有限公司、上海医药对外经济技术合作公司共同出资设立，设立时注册资本为人民币300万元。被评估单位成立时股东及股权情况如下：

序号	股东	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	上海上实国际贸易(集团)有限公司	153.00	51.00
2	上海医药对外经济技术合作公司	147.00	49.00
	合计	300.00	100.00

1999年3月11日，被评估单位召开了董事会决议，通过了公司的增资方案，将注册资本由300万元增资至1000万元。增资后，被评估单位股东及股权情况如下：

序号	股东	注册资本 (万元)	股权比例
1	上海上实国际贸易(集团)有限公司	510.00	51.00
2	上海医药对外经济技术合作公司	490.00	49.00
	合计	1,000.00	100.00

上述出资已经上海黄浦公瑞会计师事务所验资，并出具上黄公会验字(99) 第 509 号验资报告。

2009年11月19日，上海医药对外经济技术合作公司将所持有的被评估单位49%的股权转让给上海上实国际贸易(集团)有限公司，本次股权转让后，被评估单位股东及股权结构如下：

序号	股东	注册资本 (万元)	股权比例
1	上海上实国际贸易(集团)有限公司	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00

根据被评估单位的股东决定，2016年5月17日，被评估单位注册资本由1000万元增资至2000万元；2017年4月25日，被评估单位注册资本由2000万元增资至3000万元。上述增资已经工商变更，并与2016、2017年经审计的资产负债表显示的实收资本相符。增资完成后，被评估单位的股东及股权情况如下：

序号	股东	注册资本 (万元)	股权比例
1	上海上实国际贸易(集团)有限公司	3,000.00	100.00
	合计	3,000.00	100.00

根据被评估单位股东决定，2019年6月10日，上海纺织(集团)有限公司受让上海上实国际贸易(集团)持有的被评估单位100%的股权，股权转让价格为14,079.57万元。变更后，被评估单位股东及股权情况如下：

序号	股东	注册资本 (万元)	股权比例
1	上海纺织(集团)有限公司	3,000.00	100.00
	合计	3,000.00	100.00

根据被评估单位的股东决定，2019年7月11日，被评估单位注册资本由3,000.00万元增资至10,500.00万元。上述增资已经工商变更，并与2019年经审计的资产负债表显示的实收资本相符。增资完成后，被评估单位的股东及股权情况如下：

序号	股东	注册资本 (万元)	股权比例
1	上海纺织(集团)有限公司	10,500.00	100.00
	合计	10,500.00	100.00

本次变更完成后，康健公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司概况

1992年9月，公司由上海市对外经济贸易委员会批准成立，成为上海医药工业行业中第一家具有出口经营权的外贸企业。公司坚持特色经营，经营范围由原来的以



医药产品为主，逐步扩大到医药、化工、医疗器械、兽药、食品、化妆品等多项经营许可产品并举的进出口贸易。

康健公司以对外贸易和国内贸易并举的经营策略发展业务。1998 年公司从纯药品进口代理逐步发展到承接知名跨国医药企业产品的进口及国内分销业务。2003 年公司的国内贸易逐步扩展，成为部分品牌的进口医疗器械和兽药的国内总经销或地区一级代理。2011 年公司依据市场需求，重点开发进口乳制品业务，先后为达能集团可瑞康婴幼儿系列奶粉和恒天然系列乳制品承担进口代理和国内经销。随着近年来公司的贸易逐年增长，年销售额近 25 亿元人民币。伴随经营业务的迅速发展，公司随之建立了与之配套的国内贸易物流配送平台。进口药品通过康德乐（上海）医药有限公司作为第三方物流平台开展业务，进口食品在多个保税仓开展仓储配送、贴标加工、检疫清关等业务。

### 3.股权投资情况

基准日企业股权投资共 2 家，明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值（元）	是否纳入合并
1	上海共城国际贸易有限公司	100.00	38,830,109.83	是
2	KJ International Trade Singapore Pte.Ltd.	100.00	32,499,614.14	是
	合计		71,329,723.97	

### 4.公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 83,177.46 万元，负债合计为 65,798.03 万元，股东权益为 17,379.43 万元。公司两年一期资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/07/31
总资产	72,261.52	80,129.76	83,177.46
负债	63,894.36	63,522.63	65,798.03
股东权益	8,367.16	16,607.13	17,379.43
项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-7 月
营业收入	235,634.57	226,256.80	135,195.44
营业利润	2,618.88	1,193.01	1,028.70
净利润	1,949.55	884.84	772.30



(2) 合并报表资产、负债及财务状况:

合并资产、负债及财务状况

单位: 万元

项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/07/31
总资产	115,610.78	98,015.73	84,792.71
负债	100,560.72	81,182.58	67,367.60
股东权益合计	15,050.06	16,833.15	17,425.11
归属于母公司股东权益	15,050.06	16,833.15	17,425.11
少数股东权益	0.00	0.00	0.00

项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-7 月
营业收入	334,749.05	279,791.00	138,140.68
营业利润	4,227.00	1,997.91	1,171.69
净利润	3,202.48	1,509.99	863.00
归属于母公司所有者净利润	3,202.48	1,509.99	863.00
少数股东损益	0.00	0.00	0.00

上述数据,摘自于天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告(2018年、2019年、2020年1-7月),报告编号为天职业字[2020]36167号,审计报告为无保留意见。

本次纳入合并报表范围内的公司均执行中国企业会计准则,康健公司及其子公司主要税种及税项如下:

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品、提供劳务	13%、9%、6%
城市维护建设税	应纳增值税	7%
教育费附加	应纳增值税	3%
地方教育费附加	应纳增值税	2%
印花税	合同金额	1‰、0.5‰、0.3‰
房产税	房屋原值、房租收入	从价 1.2%、从租 12%
企业所得税	应纳税所得税额	25%、17%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人东方国际创业股份有限公司系本次股权收购方,被评估单位上海康健进出口有限公司系被收购方。截止评估基准日,东方创业及康健公司无股权隶属关系。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

根据东方国际（集团）有限公司重大事宜决策表，东方国际创业股份有限公司拟现金收购上海康健进出口有限公司100%股权。本次评估目的是反映上海康健进出口有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了如下经济行为文件的批准：

- 1、东方国际（集团）有限公司重大事宜决策表；

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

### （二）评估范围

评估范围为基准日被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值831,774,628.54元，负债合计账面价值657,980,295.68元，账面净资产173,794,332.86元，合并报表归属于母公司净资产174,251,064.42元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天职业字[2020]36167号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

### （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、无形资产等，具体情况如下：

#### 1.流动资产



流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。

## 2.长期股权投资

长期股权投资共 2 项，清单如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值（元）	是否纳入合并
1	上海共城国际贸易有限公司	100.00	38,830,109.83	是
2	KJ International Trade Singapore Pte. Ltd.	100.00	32,499,614.14	是
	合计		71,329,723.97	

## 3.设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备总计 6 台（套），主要有合力牌叉车、冷风机及压缩机等；车辆总计 2 辆，为别克旅行车及大众途观轿车；电子设备总计 68 台（套），主要有电脑、空调、打印机、复印机及服务器等。上述设备主要是在 2000 年-2020 年之间购入，目前正常使用中。

## 4.房屋建筑物类

### （1）投资性房地产

根据被评估单位申报资料，企业投资性房地产位于广东路 689 号海通证券大厦，账面原值 4,592,980.81 元，账面净值 2,217,390.62 元。房产基本信息如下：

权证号	房地产名称	结构	建筑面积 (m2)	账面价值 (元)
沪房地黄字 (2004) 第 004440 号	广东路 689 号海通证券大厦 2311、2312 室	钢混	197.88	2,217,390.62

委估房地产已取得沪房地黄字 (2004) 第 004440 号上海市房地产权证，房屋类型为办公楼，用途为办公，2003 年竣工，总层数 35 层，建筑面积 197.88 平方米。证载土地使用权来源为转让，用途为综合，宗地总面积 5,851.00 平方米，未分割独用面积。土地出让年限为 1995 年 3 月 6 日至 2045 年 3 月 5 日。

截至评估基准日，委估房地产正常使用中，现已对外出租。房屋租赁期自 2017 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止，房屋每月租金 51,160.22 元。

### （2）固定资产——房屋建筑物

根据被评估单位申报资料，企业固定资产——房屋建筑物位于广东路 689 号海通证券大厦，账面原值 18,046,041.63 元，账面净值为 8,712,228.69 元。房产基本信息如下：



权证号	房地产名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
沪房地黄字 (2004) 第 004439 号	广东路 689 号 2301、2304 室	钢混	579.60	8,712,228.69
沪房地黄字 (2004) 第 004438 号	广东路 689 号 2305、2306 室	钢混	197.88	

委估房地产已取得沪房地黄字(2004)第 004439 号、沪房地黄字(2004)第 004438 号上海市房地产权证,房屋类型为办公楼,用途为办公,2003 年竣工,总层数 35 层,建筑面积合计 777.48 平方米。证载土地使用权来源为转让,用途为综合,宗地总面积 5,851.00 平方米,未分割独用面积。土地出让年限为 1995 年 3 月 6 日至 2045 年 3 月 5 日。

## 5. 递延所得税资产

递延所得税资产 1,921,163.37 元,系企业因计提坏账准备等影响的可抵扣暂时性差异。

### (四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的商标及域名等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及注册商标 4 项(含注册申请中商标)及域名 1 项,上述资产权利人均均为被评估单位,本次将纳入评估范围。具体情况如下:

#### 1. 注册商标

序号	商标名称	国际分类号	注册号	申请日期	有效期至	状态
1	优特能	29 类 食品	12359475	2015-03-21	2025 年 03 月 20 日	已注册
2		31 类 饲料种籽、29 类 食品、18 类 皮革皮具、35 类 广告销售	44774763	2020-03-20	-	注册申请中
3	烹喷香	30 类 方便食品	45242120	2020-04-08	-	注册申请中
4	康健菁选	38 类 通讯服务、30 类 方便食品、9 类 科学仪器、35 类 广告销售、45 类 社会法律、29 类 食品、42 类 设计研究	46341641	2020-05-15	-	注册申请中

上述商标权利人均均为康健公司。

#### 2. 域名

序号	域名	授予对象	有效期限
----	----	------	------

1	kjie.com	上海康健进出口有限公司	2002/02/01-2023/02/01
---	----------	-------------	-----------------------

### 3. 资质

根据企业申报材料，被评估单位已取得的资质证书如下：

序号	名称	证书编号
1	医疗器械经营企业（许可）	沪黄食药监械经营许 20150007 号
2	医疗器械经营企业（备案）	沪黄食药监械经营备 20150006 号
3	药品经营企业	沪 AA0210033
4	食品经营许可证	JY12101150439025
5	对外贸易经营者备案登记表	02722J65
6	报关单位注册登记证书	3122210146
7	出入境检验检疫报检企业备案	3100910826

#### （五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

#### （六）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

无。

### 四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 07 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。



## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 东方国际（集团）有限公司重大事宜决策表；

### （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第六次会议通过修正)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员第十五次会议修订)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日《全国人民代表大会常务委关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正)
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号)。
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过)；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修订)；
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；
11. 《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)；



12. 《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）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
14. 《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）
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
16. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
17. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
18. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
20. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
22. 《中华人民共和国商标法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第四次修正）；
23. 关于印发《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》的通知（沪国资委评估〔2020〕100号）
24. 《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）
25. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366号）
26. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》
27. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号);
11. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协(2018)38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
13. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38号);
14. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协(2017)53号);
15. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
16. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
17. 《商标资产评估指导意见》(中评协(2017)51号);
18. 《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);
19. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号);

#### (四) 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证;
3. 商标注册证书及商标申请证书;
4. 固定资产台账、记账账册等;
5. 对外投资权属证明文件(投资合同或协议、股份登记持有证明);
6. 其他资产权属证明资料。

#### (五) 评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率(LPR);



2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表;
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价;
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料;
6. 设备网上可予查询的价格信息资料;
7. 房地产相关网站的交易案例;
8. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日审计报告、账册与凭证以及资产评估申报表;
9. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告;
10. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料;
11. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表;
12. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料;
13. 万得证券投资资讯系统有关资本市场信息资料;
14. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
5. 其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：



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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（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，合理评估企业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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

## （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“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。”

本次评估目的是为股权收购提供价值参考依据。资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等

信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币现金及银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

#### 2. 应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

#### 3. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 4. 存货类

存货系库存商品。具体评估方法如下：

对库存商品，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。经核实有关发票和会计凭证，账面值由购买价和合理费用构成；了解了库存商品的保管及内部控制制度，根据被评估单位提供的数量清单，核实了基准日后



的出入库明细账，库存商品周转情况属正常，且均为近期购置，故以核实后账面单价及数量作为评估值。

## 5. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

## 6. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对全资和控股的长期股权投资，根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参数选取等保持一致，以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值×持股比例

母公司资产基础法中长期股权投资评估值汇总子公司资产基础法评估值。主要原因：子公司从事贸易外贸进出口业务，行业受宏观政策及汇率波动因素的影响较大，盈利预测受主观判断影响较大，有一定的不确定性；且该行业的市场准入条件一般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况，因此子公司的资产基础法较之收益法有着更好的针对性和准确性，故本次在长期股权汇总时采用子公司资产基础法作为评估结论汇总。

## 7. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。被评估单位的不动产通常在投资性房地产及固定资产科目中核算。

### 投资性房地产：

对投资性房地产本次主要采用收益法和市场比较法评估，并结合被评估单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式确定评估价值。

#### (1) 市场法：

市场法是指将评估对象与类似的可比房地产交易案例进行比较分析，通过对可比交易案例的已知价格进行交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算



评估对象的客观市场价值的方法。

评估计算公式：

评估对象价格=可比交易案例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×  
房地产状况修正系数

(2) 收益法：

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定  
评估对象市场价值的评估方法。

$$\text{计算公式： } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

F<sub>i</sub>—未来第 i 个收益期的预期租赁净收益额。

#### 固定资产——房屋建筑物：

通过对被评估单位所涉及各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析，  
对外购商品房等适合房地合一评估途径，采用收益法或市场比较法评估。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地  
产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因  
此本次评估所涉及的房屋建筑物（构筑物）评估值均不含增值税。

(1) 市场法：

市场法是指将评估对象与类似的可比房地产交易案例进行比较分析，通过对可比  
交易案例的已知价格进行交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算  
评估对象的客观市场价值的方法。

评估计算公式：

评估对象价格=可比交易案例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×  
房地产状况修正系数

(2) 收益法：

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定

评估对象市场价值的评估方法。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

式中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

Fi—未来第 i 个收益期的预期租赁净收益额。

## 8. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

### (1) 机器设备及其他电子设备

#### A. 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用

=重置现价×(1+运杂安装费费率)+其它合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

重置全价=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-增值税额

#### (1) 国产设备重置全价的确定

重置全价=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-增值税额

增值税额=设备现价÷1.13×0.13

根据 2019 年 3 月 20 日财政部税务总局海关总署印发《关于深化增值税改革有关事项的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起降低部分行业和货物增值税税率，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。本次设备重置全价增值税税率取 13%。

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅评估资讯网等设备报价资料取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；

电子类设备查询《ZOL 产品报价》、《太平洋电脑网》等信息取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

## B.综合成新率的确定

一般设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

其中对机器设备和大型电子设备等，通过对设备的技术状况、工作环境、使用状况以及实际运行状况等现场的勘察了解，并依据设备经济寿命年限、已使用年限情况确定其尚可使用年限。

对可能存在经济型贬值的设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×(1-经济性贬值率)×100%

资产的经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。



对于经济性贬值，本次评估采用经济贬值率的方式确定，具体使用规模效益指数法进行测算：

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

### C.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### (2) 运输车辆设备

##### A.重置全价的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场销售价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

##### B.成新率的确定

对于机动运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

##### C.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

##### D.关于沪牌额度的确定

本次对上海非沪 C 客车牌照的评估中，拟参照市场行情，考虑单位公务之需的非营业性客车牌照的价值。沪牌额度按上海国际商品拍卖有限公司公布的评估基准日当月上海市单位非营业性客车额度拍卖成交均价评估。

沪牌额度不计成新率，直接加计入评估值中。

## 9. 无形资产-其他无形资产

无形资产为账面上未反映的注册商标及域名。

### (1) 注册商标

由于市场上同类商标交易案例难以取得，故不适用市场法；且被评估商标与企业收益的取得呈弱对应性，故也不适用收益法。因此，本次对注册商标权采用成本法评估，即把现时情况下重建被评估商标所需要支付的成本作为该注册商标权的价值。

## （2）域名

由于被评估单位拥有的域名目前主要为企业对外宣传以及提供公共服务平台，对企业实际经营产生超额收益有限，本次评估通过对上述不同类型的域名采用成本法确定评估值，即：按成本法即考虑域名的首年注册费、每年需要缴纳的续费。

## （3）资质

该类资质属于行业准入经营准入资质，且行业该类经营资质申请普遍开放。此外，企业资产基础法估值普遍高于收益法估值，经营资质未对企业的经营产生超额收益，因此本次评估不对该类资质单独计算。

## 10. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

## 11. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

## （四）收益法介绍

### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由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，恰当选择现金流折现模型。

### 2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法



(DCF)，估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

### 3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性及溢余性资产价值

(2) 经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即：

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

式中：Fi—未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后至永续期，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

### 4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、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分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期



的因素，本项目明确的预测期期间  $n$  选择为 5 年，且明确的预测期后  $F_i$  数额不变，即  $g$  取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中： $Re$ ：为公司权益资本成本；

$Rd$ ：为公司债务资本成本；

$We$ ：为权益资本在资本结构中的百分比；

$Wd$ ：为债务资本在资本结构中的百分比；

$T$ ：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： $R_f$ ：无风险报酬率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：评估对象的特定风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$D$ 、 $E$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括递延所得税资产、投资性房地产等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### (二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年8月上旬至8月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；



(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点, 分析拟定各类资产的具体评估方法;

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产, 了解管理制度和实际执行情况, 以及相应的维护、改建、扩建情况, 查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备, 主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料; 对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等;

(7) 对所涉及到的无形资产, 了解其成本构成、历史及未来的收益情况, 对应产品的市场状况等相关信息;

(8) 对评估范围内的负债, 主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解, 判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下:

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况, 主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况;

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等, 执行的税率及纳税情况, 近几年的债务、借款以及债务成本等情况;

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩, 包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布, 以及与关联企业之间的关联交易情况;

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据;

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况, 分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况, 并与企业管理层取得一致意见;

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式, 了解企业的核心经营优势和劣势; 未来几年的经营计划以及经营策略, 如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等, 以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等; 主要的市场竞争者情况; 以及所面临的经营风险, 如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核, 结合被

评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。



### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## (二) 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## (三) 收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 被评估单位目前位于上海市奉贤区张翁庙路 525 号 F 幢 10 室厂房、上海市浦东新区远航路 818 号环普国际产业园、上海张杨路 228 号 1205 室、海通证券大厦 2307、2308 室及海通证券大厦 34 楼生产经营场所均为租赁取得，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

### （一）相关评估结果情况

#### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值 17,379.43 万元，评估值 23,304.12 万元，评估增值 5,924.69 万元，增值率 34.09%。

其中：总资产账面值 83,177.46 万元，评估值 89,102.15 万元，评估增值 5,924.69 万元，增值率 7.12 %。负债账面值 65,798.03 万元，评估值 65,798.03 万元，无增减变动。

#### 2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径归属于母公司股东权益账面值为 17,425.11 万元，评估值



22,900.00 万元，评估增值 5,474.89 万元，增值率 31.42 %。

## （二）评估结果差异分析及最终评估结论

### 1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为23,304.12万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值22,900.00万元高404.12万元，高1.73%。

两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。收益法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。

（2）康健公司下属房屋建筑物取得时间较早，取得成本较低，近年来房地产持续上涨，导致资产基础法增值较大。

（3）康健公司业务为进出口贸易，主要从事国内商品销售、进口商品销售、代理进口、货物运输代理、自营出口商品销售贸易等，公司毛利率较低，中美贸易摩擦加剧不仅短期内增加了双边贸易成本，可能还影响跨国公司在世界范围内的生产决策布局，大幅提高中间品及产业链成本，从而引发全球价值链、产业链、供应链重组，各国可能为了抵御贸易摩擦对本国的影响，会产生更多的保护政策或者报复性政策，造成当地市场未来更加复杂多变，又由于康健公司本身销售体量大，毛利率较低，对供应商价格变动很敏感，对价格波动的抵御能力较弱。基于谨慎性原则，公司的未来5年的盈利预测平稳增长，未出现大幅度上涨。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### 2. 评估结论的选取

上海康健进出口有限公司业务为快消品及医疗产品的进出口贸易业务。作为一家历史悠久的上海国有企业，房地产资产增值较大，资产基础法可以很好的反映被评估单位的股东全部权益价值。我国近年贸易摩擦增多，外贸行业受宏观政策及汇率波动因素的影响较大，盈利预测受主观判断影响较大，有一定的不确定性。且该行业的市场准入条件一般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育

期的情况，因此资产基础法较之收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币233,041,210.72元。大写：人民币贰亿叁仟叁佰零肆万壹仟贰佰壹拾元柒角贰分。

评估结论根据以上评估工作得出。

### （三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年07月31日

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	74,739.88	74,739.88		
2	非流动资产	8,437.58	14,362.27	5,924.69	70.22
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	7,132.97	7,179.04	46.07	0.65
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产	221.74	1,404.29	1,182.55	533.30
10	固定资产	890.75	5,585.28	4,694.53	527.03
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产		1.54	1.54	
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	192.12	192.12		
20	其他非流动资产				
21	资产总计	83,177.46	89,102.15	5,924.69	7.12
22	流动负债	65,798.03	65,798.03		



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
23	非流动负债				
24	负债总计	65,798.03	65,798.03		
25	净资产	17,379.43	23,304.12	5,924.69	34.09

### 1. 长期股权投资

长期股权投资账面值 7,132.97 万元，评估值 7,179.04 万元，增值 46.07 万元。增值主要原因是本次对长期股权投资单位按照基准日账面净资产评估值乘以股权比例进行测算确定估值，而被评估单位账面值为其初始核算成本，二者的差异导致的评估增值。

### 2. 投资性房地产

投资性房地产账面价值 221.74 万元，评估净值为 1,404.29 万元，增值 1,182.55 万元，主要系由于本次对投资性房地产按照市场价值进行评估，而账面价值反映的是企业的摊余成本，两者存在差异；此外企业取得房屋成本较低，近年来房地产市场上涨，故较账面值有增值。

### 3. 固定资产

固定资产账面净值 890.75 万元，评估净值为 5,585.28 万元，增值 4,694.53 万元，增值原因如下：

(1) 固定资产—房屋建筑物：主要系由于本次对房屋建筑物按照市场价值进行评估，而账面价值反映的是企业的摊余成本，两者存在差异；此外企业取得房屋成本较低，近年来房地产市场上涨，故较账面值有增值。

(2) 固定资产-设备：本次评估增值系财务计提折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

### 4. 无形资产

无形资产账面值 0.00 万元，评估值 1.54 万元，增值 1.54 万元。增值的原因系将企业账面未反映的无形资产商标及域名纳入评估范围所致。



#### （四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

#### （五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年07月31日至2021年07月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

#### （六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 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、且对资产评估结果产生明显影响时，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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。



### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### （四）重要的利用专家工作及相關报告情况：

#### 1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告天职业字[2020]36167号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：天职业字[2020]36167号。该审计报告的意見为：“我们审计了上海康健进出口有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2020年7月31日、2019年12月31日及2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年1-7月、2019年度及2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2020年7月31日、2019年12月31日及2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年1-7月、2019年度及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### （五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（六）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说明：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

截止评估基准日，被评估单位以下房产系租赁取得，明细如下：

序号	出租方	面积(平方米)	租金(元/天·平方米)	租赁期间
1	上海晨日电子商务有限公司	1,260.00	1.10	2019/11/1-2023/10/31

2	上海奋青企业服务有限公司	781.00	8.73	2019/9/1-2022/8/31
3	上海万祝投资发展有限公司	3,899.82	1.23	2020/4/16-2025/4/15
4	李欣怡	-	6300 元/月	2018/12/20-2020/12/19
5	方剑峰	228.78	8.25	2017/7/1-2022/6/30

截止评估基准日，被评估单位出租房产明细如下：

序号	出租方	面积(平方米)	租金(元/月)	租赁期间
1	上海康健进出口有限公司	197.88	51,160.22	2017/7/1-2022/6/30

除上述内容之外，企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

**（八）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：**

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

**（九）其他需要说明的事项**

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出庭法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年10月10日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

朱淋云



钱艳

评估报告日

2020年10月10日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn



## 资产评估报告 (报告附件)

项目名称 东方国际创业股份有限公司拟收购上海康健进出口有限公司股权所涉及的上海康健进出口有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2020】第 1397 号

### 序号附件名称

1. 东方国际（集团）有限公司重大事宜决策表
2. 委托人及被评估单位营业执照
3. 委托人和被评估单位产权登记表
4. 上海康健进出口有限公司专项审计报告
5. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）

