

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟股权转让  
所涉及的上海茂发物业管理有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 1453 号

银信资产评估有限公司

2018 年 12 月 25 日

# 目 录

声 明 .....	2
摘 要 .....	3
正 文 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	19
十三、资产评估报告日 .....	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	20
附 件 .....	21



## 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，其他任何机构和和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

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

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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



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

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟股权转让  
所涉及的上海茂发物业管理有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
银信评报字（2018）沪第 1453 号

## 摘 要

一、项目名称：上海三毛企业（集团）股份有限公司拟股权转让所涉及的上海茂发物业管理有限公司股东全部权益价值资产评估项目

二、委托人：上海三毛企业（集团）股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东

（2）工商行政管理机关；

（3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：上海茂发物业管理有限公司

五、评估目的：上海三毛企业（集团）股份有限公司拟转让上海茂发物业管理有限公司股权。

六、经济行为：上海三毛企业（集团）股份有限公司拟股权转让，需对所涉及的上海茂发物业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

上述经济行为已经上海三毛集团公司党委会三重一大事项审议表决书 2018 年（20）号、2018 年 11 月 6 日总裁办公会议决议通过。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日股东全部权益价值

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：2018 年 8 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：

被评估单位账面所有者权益为 577.54 万元，于评估基准日，被评估单位股东全



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

部权益价值的评估值为 2,056.08 万元（大写：贰仟零伍拾陆万零捌佰元整），评估增值 1,478.54 万元，增值率 256.01%。

### 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，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对委托人拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 8 月 31 日至 2019 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：

（一）委估存货中的周家嘴路 338 弄馨虹苑小区地下车位 10 号和 19 号不能使用和对外销售，原因是 19 号车位对着电梯出口和安全通道，每天从这个车位经过的人流较多，长期不能停车；10 号车位正好在车库的转弯处，如停车会影响整个车库小车的正常通行，长期不能停车。本次评估为零。

（二）经评估人员现场实地了解，委估房屋的真实成交案例的合同价因存在避税动机，低于正常市场价格，通常不可用。评估人员走访市场时，市场的挂牌价格与真实成交价更接近，故房屋市场法评估案例中未采用真实成交案例，采用了更符合市场情况的挂牌价作为基础进行修正。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注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 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上海三毛企业（集团）股份有限公司拟股权转让  
所涉及的上海茂发物业管理有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
银信评报字（2018）沪第 1453 号

## 正 文

上海三毛企业（集团）股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海三毛企业（集团）股份有限公司拟股权转让所涉及的上海茂发物业管理有限公司股东全部权益价值在 2018 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）委托人和其他评估报告使用人：

#### 1、委托人概况：

委托人名称：上海三毛企业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码	913100006072514987	名称	上海三毛企业（集团）股份有限公司
类型	股份有限公司(中外合资、上市)	法定代表人	邹宁
注册资本	人民币 20099.1343 万	成立日期	1994 年 01 月 11 日
住所	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 1476 号、1482 号 1401-1415 室		
营业期限自	1994 年 01 月 11 日	营业期限至	不约定期限
经营范围	在国家允许投资的领域依法进行投资；公司自有房产的对外租赁、物业管理；生产毛条、毛纱、纺织品及服装，销售自产产品及相关业务的技术咨询；软件、网站设计与开发、网页制作，系统集成、企业信息化的技术管理服务；矿产品（含铁矿石）、金属材料（贵金属除外）、钢材的批发；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（食品限批发非实物方式）、食用农产品（粮食、生猪、牛、羊等家畜产品除外）、通信设备及相关产品、计算机软硬件（音像制品、电子出版物除外）、日用百货、工艺品（文物除外）、五金交电、建材（水泥除外）、装潢材料、汽车配件、化妆品、文化用品、钟表眼镜（隐形眼镜除外）、照相器材、珠宝首饰（毛钻、裸钻除外）、一类医疗器械的批发、网上零		



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

售、进出口、佣金代理（拍卖除外）以及售后服务；通信设备（专控除外）的维修；仓储（食品、危险品除外）；票务代理（航空票务代理除外）。（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申请）。【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、其他资产评估报告使用人：

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

## (二) 被评估单位

### 1、被评估单位概况

被评估单位名称：上海茂发物业管理有限公司（简称：茂发）

统一社会信用代码	913101097529433006	名称	上海茂发物业管理有限公司
类型	有限责任公司(外商投资企业与内资合资)	法定代表人	黄凯
注册资本	人民币 2000.0000 万元整	成立日期	2003 年 07 月 31 日
住所	上海市周家嘴路 338 弄 2 号 6A 室		
营业期限自	2003 年 07 月 31 日	营业期限至	不约定期限
经营范围	物业管理，建筑装饰装修建设工程专业施工，绿化养护；销售建筑装潢材料，金属材料，木材，五金交电，机电设备及配件，日用百货。【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 2003 年 07 月 31 日，成立时企业名称为上海三毛房地产有限公司（2012 年 12 月 14 日，经上海市工商行政管理局核准，企业名称变更为上海茂发物业管理有限公司），注册资本为 2000 万元，由上海虹口区国有资产经营有限公司、上海三毛企业（集团）股份有限公司、上海三毛进出口有限公司出资组建，股东及股权情况如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	认缴比例 (%)	实缴注册资 本(万元)	占认缴注册 资本比例(%)
上海虹口区国有资产经营有限公司	1100	55%	1100	55%
上海三毛企业（集团）股份有限公司	700	35%	700	35%
上海三毛进出口有限公司	200	10%	200	10%
合计	2000	100%	2000	100%



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

上述注册资本已经上海九洲会计师事务所有限公司验资并出具“九洲验字（2003）第 86 号”验资报告。

2003 年 10 月 30 日，经股东会决议，同意上海虹口区国有资产经营有限公司将其持有的被评估单位 55% 的股权转让给上海三毛企业（集团）股份有限公司。变更后公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
上海三毛企业（集团）股份有限公司	1800	90
上海三毛进出口有限公司	200	10
合计	2000	100

上述注册资本已经被评估单位 2018 年 6 月 22 日公司章程确认。截至评估基准日，股权结构未发生变动。

### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位两年一期资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.8.31
资产合计	11,903,687.34	9,867,923.87	5,939,719.50
负债合计	3,514,276.23	4,012,150.60	164,310.84
所有者权益合计	8,389,411.11	5,855,773.27	5,775,408.66

被评估单位两年一期经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
一、营业收入	—	—	—
减：营业成本	—	—	—
营业税金及附加	16,575.57	180,718.95	50,328.56
销售费用	—	—	—
管理费用	1,399,548.58	2,264,052.65	896,895.27
财务费用	-125.91	131.95	802.33
资产减值损失	—	—	3,914.09
加：公允价值变动收益	-12,780.00	38,880.00	—
投资收益	225,209.78	-46,542.50	—
资产处置收益	—	—	866,364.95
二、营业利润	-1,203,568.46	-2,452,566.05	-85,575.30
加：营业外收入	—	—	11,626.02
减：营业外支出	—	81,071.79	6,415.33
三、利润总额	-1,203,568.46	-2,533,637.84	-80,364.61





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

减：所得税费用	—	—	—
四、净利润	-1,203,568.46	-2,533,637.84	-80,364.61

上表 2016 年、2017 年及评估基准日财务数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，审计报告文号分别为“信会师报字[2017]第 ZA11442 号”、“信会师报字[2018]第 ZA21870 号”、“信会师报字[2018]第 ZA23416 号”。

被评估单位执行《企业会计准则-基本准则》及各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，适用增值税税率 3%，企业所得税税率 25%。

#### 4、被评估单位经营状况概述

被评估单位 2016 年以前通过子公司管理物业收取物业费为主营，此后子公司股权处置后，被评估单位已无业务经营，成空壳公司，此后也无业务经营计划。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位股东。

### 二、评估目的

本次评估目的是上海三毛企业（集团）股份有限公司拟股权转让，需对所涉及的上海茂发物业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

上述经济行为已经上海三毛集团公司党委会三重一大事项审议表决书 2018 年（20）号、2018 年 11 月 6 日总裁办公会议决议通过。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的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：	3,130,140.94 元；
非流动资产账面金额：	2,809,578.56 元；
其中：固定资产账面金额：	2,809,578.56 元；
资产合计账面金额：	5,939,719.50 元；
流动负债账面金额：	164,310.84 元；
负债合计账面金额：	164,310.84 元；
所有者权益账面金额：	5,775,408.66 元。

上述数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师



报字[2018]第 ZA23416 号)。

1、房屋建筑物情况如下表：

权证编号	房地产地址	结构	建成年份	建筑面积(M <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值	用途
					(元)	(元)	
渝(2016)两江新区不动产权第000432857号	重庆市渝北区人和镇龙湖西路6号C-11幢3号	钢混	2001年	302.05	2,659,771.95	1,975,434.95	别墅住宅
	办公房						
沪(2017)虹字不动产权第009071号	周家嘴路338弄2号6A室	框架	2003年	136.47	1,134,322.26	731,502.70	办公
							沪(2017)虹字不动产权第009070号
	车位						
沪(2017)虹字不动产权第009071号	地下1层车位23号	框架	2003年	51.86	282,983.70	102,640.91	车位
沪(2017)虹字不动产权第009071号	地下1层车位1号	框架	2003年	51.86			车位
沪(2017)虹字不动产权第009070号	地下1层车位18号	框架	2003年	51.86			车位
	合计			730.57	4,077,077.91	2,809,578.56	

注：委估房地产周家嘴路338弄2号5A、6A室日照不足。

上表所列示的房屋和车位的产权人为上海茂发物业管理有限公司。其中周家嘴路338弄2号6A室(权证编号：沪(2017)虹字不动产权第009071号)、周家嘴路338弄2号5A室(权证编号：沪(2017)虹字不动产权第009070号)以及车位为自用，重庆市渝北区人和镇龙湖西路6号C-11幢3号(权证编号：渝(2016)两江新区不动产权第000432857号)为闲置状态。

2、其他主要实物资产如下：

金额单位：元

项 目	账面金额	数 量	现状、特点
库存现金	264.76	-	安全保管
存货	119,480.00		周家嘴路338弄馨虹苑小区地下车位2个10号、19号，上述两个车位已不能使用和对外销售，原因是19号车位对着电梯出口和安全通道，每天从这个车位经过的人流较多，长期不能停车；10号车位正好在车库的转弯处，如停车会影响整个车库小车的正常通行，长期不能停车。
其中：存货跌价准备	119,480.00		
其他流动资产	27,855.66	1项	待售车辆-帕萨特轿车，该车辆已于基准日后已出售

被评估单位经营场所所在周家嘴路338弄馨虹苑小区，为自有房产。



被评估单位无账外其他有形或无形资产。

被评估单位无抵押、担保等他项权利限制事项。

上述评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估资产均处于正常使用或受控状态。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2018年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为目的服务。

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

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

上海三毛集团公司党委会三重一大事项审议表决书 2018 年（20）号、2018 年 11 月 6 日总裁办公会议决议；

##### （二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2013]第 8 号 2013 年 12 月 28 日第三次修正）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年第 34 次常务会议通过 2008 年 11 月 5 日修订）；
- 4、《企业会计准则》（财政部令[2014]第 76 号 2014 年 7 月 23 日修订）；
- 5、《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)；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第 72 号）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；

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、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 29 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 13 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〔2017〕31 号（2017 年 9 月 13 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〔2017〕32 号（2017 年 9 月 13 日）；

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 13 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〔2017〕34 号（2017 年 9 月 13 日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36 号（2017 年 9 月 13 日）；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号（2017 年 9 月 13 日）；

9、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 13 日修订）；

10、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13日）；

11、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13日修订）；

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13日）；

#### （四）产权依据

1、被评估单位企业法人营业执照、公司章程及验资报告（上海九洲会计师事务所有限公司出具的“九洲验字（2003）第86号”验资报告）；

2、房地产权证复印件（沪（2017）虹字不动产权第009071号、沪（2017）虹字不动产权第009070号、渝（2016）两江新区不动产权第000432857号）；

3、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（2016年）；

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

3、评估人员现场勘察收集的资料和市场调查及询价资料；

4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、委托评估的各类资产和负债清查评估申报表；

6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

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

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评



估对象价值的评估方法。

### （一）评估方法的选择

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。

根据我们对被评估单位经营现状的了解，截至评估基准日被评估单位已无业务经营，此后也无业务经营规划，故不宜采用收益法评估。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，由于难以找到与评估对象可比的类似规模上市公司或交易案例，故无法采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

### （二）评估方法的介绍

#### 1、资产基础法

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）货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，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。

#### （2）应收款项的评估

对于应收款项（其他应收款），评估人员首先将申报表中该科目合计数与总帐、资产负债表进行核对，在核实相符的基础上，再将申报该科目明细与企业明细帐进行核对。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）其他流动资产的评估

其他流动资产为持有待售车辆资产，已于评估基准日后出售，以核实的期后不含税成交价格以及2018年8月沪牌平均成交价的合计值确定评估值。

#### （4）固定资产—房屋建筑物类的评估

根据评估的目的和评估价值类型，结合区域房地产市场的特点，选择相应的评估方法。由于委估的重庆市渝北区人和镇龙湖西路6号C-11幢3号为住宅，在评估基准日近期市场有较多的类似房地产的交易案例，故本次评估对委估对象采用市场法评



估。由于委估的周家嘴路 338 弄 2 号 5A 室、6A 室属办公性质，在评估基准日近期市场有较多的类似房地产的交易案例，故本次评估对委估对象采用市场法评估。对于该区域的车位搜集的市场案例较少，不宜采用市场法，但可收集到市场租金情况，故采用收益法评估。

1) 市场法是在评估对象所在区域相类似的地区近期内已经发生的交易案例中，根据替代原则选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得评估对象的价格。

评估对象价格 = 交易实例价格 × 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

2) 收益法的定义：预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

根据评估人员掌握的资料和相关参数，本次收益法采用报酬资本化法。

收益法的报酬资本化法的基本公式：

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

式中：V—评估对象在价值时点的收益价值（元）

A<sub>i</sub>—评估对象未来各期的净收益（元）

Y<sub>i</sub>—评估对象未来各期的报酬率（%）

n—评估对象的收益期（年），是自价值时点起至评估对象未来不能获取净收益或转售时止的时间。

收益法的评估技术路线：

- ① 选择报酬资本化法评估方法；② 估计收益期；③ 预测未来收益；④ 确定报酬率；⑤ 计算收益价值。

#### （5）负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派专业资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正



式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

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

#### （二）签订资产评估委托合同

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

#### （三）编制资产评估计划

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

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对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）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。

#### （七）出具资产评估报告

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





## 九、评估假设

### （一）基础性假设

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

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

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

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

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

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

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

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

### （四）限制性假设

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

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



## 十、评估结论

### （一）评估结论

在评估基准日 2018 年 8 月 31 日，被评估单位资产账面值 593.97 万元，负债账面值 16.43 万元，所有者权益账面值 577.54 万元。

#### 1、资产基础法评估结论为：

资产账面金额 593.97 万元，评估值 2,072.51 万元，评估增值 1,478.54 万元，增值率 248.93%；

负债账面值 16.43 万元，评估值 16.43 万元，评估无增减值；

所有者权益账面值 577.54 万元，所有者权益评估值 2,056.08 万元（大写：贰仟零伍拾陆万零捌佰元整），评估增值 1,478.54 万元，增值率 256.01%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 8 月 31 日

单位：万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	313.01	334.38	21.37	6.83
非流动资产	280.96	1,738.13	1,457.17	518.64
其中：可供出售金融资产净额				
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				
固定资产净额	280.96	1,738.13	1,457.17	518.64
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
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				
其他非流动资产				
资产总计	593.97	2,072.51	1,478.54	248.93
流动负债	16.43	16.43		
非流动负债				
负债总计	16.43	16.43		
净资产（所有者权益）	577.54	2,056.08	1,478.54	256.01



评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

## 2、评估增减值的原因分析：

1) 流动资产账面值为 313.01 万元，评估值 334.38 万元，评估增值 21.37 万元，增值率 6.83%。增值的原因是坏账准备评估为零，持有待售资产按照期后不含税成交价格以及沪牌平均成交价的合计值评估。

2) 固定资产账面值 280.96 万元，评估值 1,738.13 万元，评估增值 1,457.17 万元，增值率 518.64%。增值原因为房屋建筑物评估增值引起的。房屋建筑物评估增值原因主要是被评估单位的取得时间较早，取得成本较低，近几年房地产市场价格有上涨引起。

### (二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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的影响；

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

(一) 委估存货中的周家嘴路 338 弄馨虹苑小区地下车位 10 号和 19 号不能使用和对外销售，原因是 19 号车位对着电梯出口和安全通道，每天从这个车位经过的人流较多，长期不能停车；10 号车位正好在车库的转弯处，如停车会影响整个车库小车的正常通行，长期不能停车。本次评估为零。

(二) 经评估人员现场实地了解，委估房屋的真实成交案例的合同价因存在避税动机，低于正常市场价格，通常不可用。评估人员走访市场时，市场的挂牌价格与真实成交价更接近，故房屋市场法评估案例中未采用真实成交案例，采用了更符合市场情况的挂牌价作为基础进行修正。

(三) 经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入



试点范围。本次评估值中包含增值税。

（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。

（五）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。

（六）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。

（七）本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

（八）本次评估对与资产的评估增减值相关联的税赋未作考虑。没有考虑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评估结论的影响。

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

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

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

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能



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

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。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2018 年 8 月 31 日至 2019 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 2018 年 12 月 25 日。

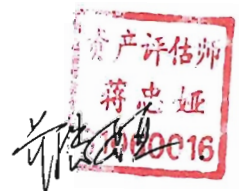
### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



法定代表人：梅惠民

资产评估师：蒋忠娅



资产评估师：庄庆贤



2018 年 12 月 25 日



## 附 件

- 1、上海三毛集团公司党委会三重一大事项审议表决书 2018 年（20）号、2018 年 11 月 6 日总裁办公会议决议；
- 2、委托人、被评估单位的《企业法人营业执照》复印件；
- 3、被评估单位公司章程；
- 4、经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的被评估单位 2016 年、2017 年及评估基准日审计报告，审计报告文号分别为“信会师报字[2017]第 ZA11442 号”、“信会师报字[2018]第 ZA21870 号”、“信会师报字[2018]第 ZA23416 号”；
- 5、房地产权证复印件（沪（2017）虹字不动产权第 009071 号、沪（2017）虹字不动产权第 009070 号、渝（2016）两江新区不动产权第 000432857 号）；
- 6、委托人、被评估单位承诺函；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、上海市财政局（沪财企备案（2017）7 号）复印件；
- 9、证券期货相关业务评估资格证书；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 11、评估人员资质证书复印件；
- 12、资产评估委托合同。