

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏舜天股份有限公司拟收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司
34.21%（注册资本1147.6万元）股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2021]第297号

（共1册，第1册）



江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年六月十五日

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： 3232020009202100399

资产评估报告名称： 江苏舜天股份有限公司拟收购江苏舜天国际集团
轻纺进出口有限公司34.21%（注册资本1147.6万
元）股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告文号： 苏华评报字[2021]第297号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴萍(资产评估师)、曹文明(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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	25

资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；

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。

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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

江苏舜天股份有限公司拟收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司 34.21%（注册资本1147.6万元）股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2021]第297号

江苏舜天股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对江苏舜天股份有限公司拟收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司34.21%（注册资本1147.6万元）股权在2021年4月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：根据江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司2021年5月6日召开的股东大会决议，江苏舜天股份有限公司拟收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司34.21%（注册资本1147.6万元）股权。此次股权收购行为已经江苏舜天股份有限公司总经理办公会议（2021第16号）审议通过。

2、评估目的：为收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司34.21%（注册资本1147.6万元）股权提供价值参考。

3、评估对象：江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司股东部分权益价值。

4、评估范围：江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债。账面资产总额7,975.10万元、负债265.67万元、净资产7,709.43万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2021年4月30日。

7、评估方法：资产基础法。

8、评估结论及其使用有效期

（1）评估结论

本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论。在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司股东全部权益在 2021 年 4 月 30 日的市场价值为 15,843.46 万元，相比净资产账面值 7,709.43 万元，评估增值 8,134.02 万元，增值率 105.51 %。

在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下，江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司 34.21%（注册资本 1147.6 万元）股权在 2021 年 4 月 30 日的市场价值为 5,420.05 万元，大写金额为人民币伍仟肆佰贰拾万零伍佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2021年4月30日至2022年4月29日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

1、2019 年 9 月 24 日，丹阳宝德能源有限公司向丹阳市人民法院提起诉讼，诉讼要求江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司支付货款 190 万元。2019 年 9 月 30 日，丹阳宝德能源有限公司向丹阳市人民法院申请财产保全，根据法院下达的协助冻结存款通知书（2019）苏 1181 执保 2528 号文件，江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司账户内存款人民币 200.00 万元被冻结，冻结期限为十二个月，本案逾期未续冻或者解除冻结后方可支付。江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司在收到法院传票后，于 2019 年 10 月 12 日向丹阳市人民法院申请了管辖权异议，后该案被移送至南京市雨花台区人民法院审理。在审理过程中，丹阳宝德能源有限公司变更了诉讼请求，要求江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司支付货款 2,937,315.39 元；同时，丹阳宝德能源有限公司在冻结款项到期前，又申请了续冻结。截止评估报告日，该案尚未下达判决，本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

2、2020年5月14日，仰平、仰卫东作为丹阳市申阳电力材料有限公司（已注销）的股东向南京市雨花台区人民法院提交起诉状（案号（2020）苏0114民初2056号），请求江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司支付货款1,951,524.11元。2021年4月9日，仰平、仰卫东、丹阳宝德能源有限公司（股东为仰平）向南京市雨花台区人民法院提交变更诉讼请求申请书（案号：（2021）苏0114民初139号），申请将上述两案诉赔金额合并变更为5,449,564.97元。截止报告日，上述案件尚未判决，本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

重要提示

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。

江苏舜天股份有限公司拟收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司
34.21%（注册资本1147.6万元）股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2021]第297号

江苏舜天股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司 34.21%（注册资本 1147.6 万元）股权在 2021 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称（委托人）：江苏舜天股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：南京市雨花台区软件大道 21 号

法定代表人：高松

注册资本：43679.6074 万元

成立日期：1981 年 10 月 21 日

营业期限：1981 年 10 月 21 日至*****

经营范围：自营和代理除国家统一组织联合经营得 16 种出口商品和国家实行核定公司经营得 14 种进口商品以外得商品及技术得进出口业务，开展“三来一补”、进料加工业务，经营对销贸易和转口贸易，国内贸易，服装及纺织品的生产、加工，仓储，房屋租赁，室内外装饰，咨询服务，预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售，生鲜类、初级农产品及副产品销售。危险化学品批发（按《危险化学品经营许可证》核定范围内经营），三类医疗器

械经营（按《医疗器械经营企业许可证》核定范围经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司（以下简称“轻纺公司”）

住所：南京市软件大道 21 号

法定代表人：高松

公司类型：有限责任公司

注册资本：1147.6 万元整

成立日期：1997 年 05 月 09 日

营业期限：1997 年 05 月 9 日至 2021 年 06 月 30 日

经营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国内贸易，服装加工、产品研发、打样设计、劳保用品、安防器材、煤炭的批发经营、煤炭销售，天然气销售（LNG、CNG），沥青、钢材的销售、仓储、咨询服务，房地产的开发。（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、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

（1）公司股东及持股比例、股权变更情况

江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司成立于 1997 年 5 月 9 日，系由江苏舜天国际集团有限公司、江苏舜天股份有限公司、江苏舜天国际集团机械进出口股份有限公司共同出资成立，申请登记注册资本 1,208.00 万元人民币，股东及出资额如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	备注
		金额	出资比例	金额	
1	江苏舜天国际集团有限公司	616.08	51.00%	616.08	
2	江苏舜天股份有限公司	350.32	29.00%	350.32	
3	江苏舜天国际集团机械进出口股份有限公司	241.60	20.00%	241.60	
合计		1,208.00	100.00%	1,208.00	

1999年6月10日,根据股东会决议,江苏舜天国际集团有限公司签订了股权转让合同,将其持有的轻纺公司22%股权转让给江苏舜天股份有限公司。经此次股权转让后,股东及出资额如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	备注
		金额	出资比例	金额	
1	江苏舜天国际集团有限公司	350.32	29.00%	350.32	
2	江苏舜天股份有限公司	616.08	51.00%	616.08	
3	江苏舜天国际集团机械进出口股份有限公司	241.60	20.00%	241.60	
合计		1,208.00	100.00%	1,208.00	

2001年6月,根据股东会决议,江苏舜天国际集团有限公司、江苏舜天股份有限公司和江苏舜天国际集团机械进出口股份有限公司将其持有的共70%股份分别转让给栾建设、葛敬东、陈贤英、梁冠华、许琴华、刘家华和曹怀娥等内部职工。经此次股权转让后,股东及出资额如下:

金额:人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	备注
		金额	出资比例	金额	
1	江苏舜天国际集团有限公司	60.40	5.00%	60.40	
2	江苏舜天股份有限公司	302.00	25.00%	302.00	
3	栾建设、葛敬东等内部职工	845.60	70.00%	845.60	
合计		1,208.00	100.00%	1,208.00	

2002年,根据股东会决议,曹怀娥将其持有的轻纺公司8%的股权转让给江苏舜天国际有限公司,该股权转让行为已经江苏天元会计师事务所有限公司“天元专字(2002)第012号”《验资报告》审验。股东及出资额如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	备注
		金额	出资比例	金额	
1	江苏舜天国际集团有限公司	157.03	13.00%	157.03	
2	江苏舜天股份有限公司	302.00	25.00%	302.00	
3	栾建设、葛敬东等内部职工	748.97	62.00%	748.97	
合计		1,208.00	100.00%	1,208.00	

2013年10月25日,根据公司董事会决议,公司增加注册资本1812万元,由法定盈余公积、任意盈余公积、法定公益金和未分配利润转增股本,变更后的注册资本为人民币3020万元,该增资行为已经江苏中天华夏会计师事务所有限公司“华夏会验(2013)3-105号”《验资报告》审验。截止本次出资,股东及出资额如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	备注
		金额	出资比例	金额	
1	江苏舜天国际集团有限公司	392.60	13.00%	392.60	
2	江苏舜天股份有限公司	755.00	25.00%	755.00	
3	栾建设、葛敬东等内部职工	1,872.40	62.00%	1,872.40	
合计		3,020.00	100.00%	3,020.00	

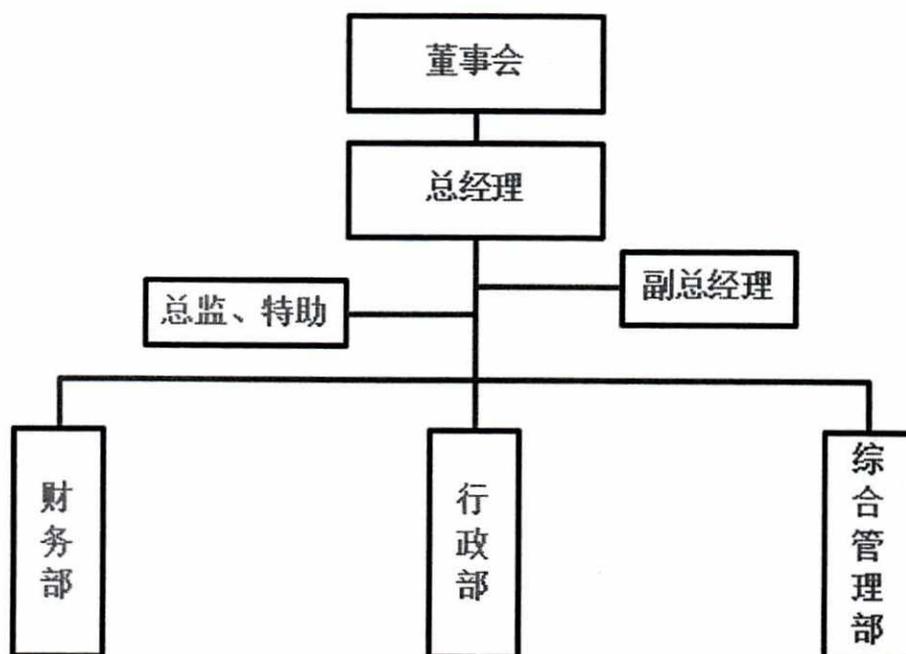
根据公司董事会决议,同意栾建设、葛敬东等自然人逐步减持其持有的轻纺公司62%股权,轻纺公司注册资本由3020.00万元变更为1,147.60万元。2021年3月31日,公司完成了上述减资事项的工商变更,股东及出资额如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	备注
		金额	出资比例	金额	
1	江苏舜天国际集团有限公司	392.60	34.21%	392.60	
2	江苏舜天股份有限公司	755.00	65.79%	755.00	
合计		1,147.60	100.00%	1,147.60	

截至2021年4月30日,公司的股东持股未发生变化。

(2) 轻纺公司组织管理结构如下图:



3、近两年一期资产、财务、经营状况

轻纺公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2019/12/31	2020/12/31	2021/4/30
资产总计	14,006.50	10,684.96	7,975.10
负债合计	5,884.52	2,525.82	265.67
净资产	8,121.98	8,159.14	7,709.43
	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-4 月
营业收入	36,131.67	6,953.77	139.50
利润总额	569.77	2.57	18.19
净利润	389.15	37.16	1.43

以上 2019 年度数据经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“苏亚审[2020]663 号”标准无保留意见的《审计报告》；2020 年度和 2021 年 1-4 月经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“天衡审字（2021）02415 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

本次委托人为江苏舜天股份有限公司，被评估单位为江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司。委托人持有被评估单位 65.79%（注册资本 1147.6 万元）股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司2021年5月6日召开的股东大会决议，江苏舜天股份有限公司拟收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司34.21%（注册资本1147.6万元）股权。此次股权收购行为已经江苏舜天股份有限公司总经理办公会议（2021第16号）审议通过。

本项目评估目的是为收购江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司34.21%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：轻纺公司在评估基准日 2021 年 4 月 30 日的股东部分权益价值。

2、评估范围：轻纺公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 7,975.10 万元，负债总额 265.67 万元，净资产 7,709.43 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	5,380.84
非流动资产	2,594.26
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	2,489.42
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	

项目	账面值
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	104.84
其他非流动资产	
资产合计	7,975.10
流动负债	265.67
非流动负债	
负债合计	265.67
净资产	7,709.43

委托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完全一致，并经过天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“天衡审字[2021]02415号”标准无保留意见的《审计报告》。

(二) 主要实物资产状况

轻纺公司申报主要实物资产包括存货、房屋建筑物和电子设备等

(1) 存货

申报的存货主要为库存商品，为定制学生服和白云石。定制学生服目前存放于外部仓库内，为一直放置的存货，由于款式为特别定制已不可二次销售；白云石为已被业务员私下销售的存货，实际无实物。

(2) 房屋建筑物

申报的房屋建筑物共 15 项，建筑面积合计 7726.36 平方米，包括 1 项自建科研综合用房、13 套外购住宅和 1 项房屋装修。经核实，上述房屋均已领取《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。基准日时，1 项科研综合用房 1,138.79 平方米已对外出租使用，其余住宅提供给员工暂住。

(3) 电子设备

申报的电子设备共 19 项 69 台(套)。主要分布在轻纺公司的办公室和公司机房内，除 8 项 13 台电脑等设备未见实物外，基准日时其他设备均正常使用。

(三) 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，资产评估师也未发现表外资产。

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

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2021 年 4 月 30 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期,使评估结论更好地为评估目的服务;并且与财务报表日期一致,便于资产清查核实的基础上确定的。本次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、2021 年 5 月 6 日江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司召开的股东大会决议;

2、江苏舜天股份有限公司总经理办公会议纪要(2021 第 16 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通过)。

3、《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通过)。

4、《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会第五次会议通过)。

- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）。
- 6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 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、《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）。
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第 32 号）。
- 10、《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）。
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）。
- 12、《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）。
- 13、《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第二次修正）。
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43 号）。
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）。
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）。
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）。
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）。
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）。
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）。
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）。
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）。

- 10、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）。
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 15、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的验资报告、公司章程、股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。
- 3、部分设备的购货发票和付款凭证资料。
- 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、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 5、其他产权证明文件及材料。

（四）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告及财务报表。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料和其他相关资料。
- 3、中国人民银行公布的基准利率。
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）。
- 5、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 6、资产评估专业人员对评估对象进行现场调的记录和获取评估业务需要的资料。
- 7、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估目的是反映江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司 34.21%股权在评估基准日的市场价值，为股权收购提供价值参考。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思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据；收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。轻纺公司目前主营业务已不再开展，只依靠一处科研综合用房部分出租获得收入。同时评估人员向轻纺公司管理层了解到，公司对未来的经营方向和经营重点均不确定，公司无法对未来收益状况进行预测，不适宜采用收益法评估；市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差，不也宜采用市场法评估。因此本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

包括银行存款。对于银行存款，评估人员核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，人民币账户以经核实后的账面价值作为评估值，外币账户按评估基准日时的汇率换算成人民币的金额作为评估值。

（2）应收款项

应收账款主要是应收的货款和出租房屋的水电费；

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对,对金额较大的款项进行函证,抽查相关业务合同,其次,判断分析款项的可收回性,最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确认评估值。选用账龄分析法,根据比例估算出坏账损失金额,将损失金额扣除后计算评估值。“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 其他应收款

其他应收款的主要内容为:诉讼抵押款和保证金。其他应收款的评估,评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对,对金额较大的款项进行函证,对未取得回函的进行替代测试,抽查相关案件文件和诉讼资料。选用账龄分析法,根据比例估算出坏账损失金额,将损失金额扣除后计算评估值。“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 存货

存货为库存商品。定制学生服目前存放于外部仓库内,为一直放置的存货,由于款式为特别定制已不可二次销售且运输成本大于残余价值,故本次评估为零;白云石为已被业务员私下销售的存货,实际无实物。评估人员将不能正常销售和实际无实物的存货评估为零。

(5) 其他流动资产

其他流动资产内容为待抵扣的增值税进项税额。通过核实相关财务账簿、会计凭证和纳税申报表,以核实后的账面值作为评估值。

2、固定资产-房屋建筑物

本次申报的房屋建筑物有科研综合用房和住宅。

(1) 科研综合用房

对于科研办公用房评估人员可以收集到同类房地产的市场租金,故采用收益法。

收益法是通过估计房地产每年的潜在总收益,减去空置损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益,计算出每年的纯收益,按照一定的资本化率得出委估投资性房地产的评估值。其中:租约期内

采用合同约定的租金计算纯收益，租约期外采用市场租金计算纯收益。

其适用公式为：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r-s} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-m}}{(1+r)^{n-m}} \right] \div (1+r)^m$$

其中：P为房地产价值；m为剩余租约年限；r为房地产资本化率；

A_i为租约期内房地产净收益；s为房地产的年收益递增率；

n为房地产的收益年期；A为租约外第一年净收益

(2) 住宅

本次委估的住宅用房所处地段、类型、用途相同的房地产交易市场较活跃，可以找到具有良好替代性的案例，故采用市场法。

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委评房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委评房地产价值的方法。

计算公式：P=P'×A×B×C×D×E

式中：P—委评房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；A—交易情况修正系数；

B—市场状况修正系数； C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数； E—实物状况修正系数。

②D—权益状况修正系数； E—实物状况修正系数。

3、固定资产—设备

对近期购置的电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用成本法评估。

成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本—实体性贬值—功能性贬值—经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备主要为电子设备，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，

故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

主要通过中关村在线、淘宝网等渠道查询购置价，对厂家负责送货上门和安装的设备，以购置价作为重置成本。

(2) 综合成新率的确定

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

(3) 设备评估值的确定

设备评估值 = 重置成本 × 成新率

4、无形资产—其他无形资产

本次申报评估的无形资产-其他无形资产为外购的 ERP 软件，对于正常使用的软件，其市场交易活动比较活跃，本次评估采用市场法进行评估；

5、递延所得税资产

评估人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

6、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

(二) 现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

(1) 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，对所申报的固定资产进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集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。

(2) 非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员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、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存款采取抽查或函证，进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的设备等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；

4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果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。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

（一）评估结论

经采用资产基础法评估，轻纺公司在评估基准日 2021 年 4 月 30 日的资产总额账面值 7,975.10 万元，评估值 16,109.13 万元，评估增值 8,134.02 万元，增值率 101.99%；负债总额账面值 265.67 万元，评估值 265.67 万元，无评估增减值；净资产账面值 7,709.43 万元，评估值 15,843.46 万元，评估增值 8,134.02 万元，增值率 105.51%。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年4月30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(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,380.84	5,380.84	0.00	0.00
非流动资产	2	2,594.26	10,728.29	8,134.02	313.54
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				
投资性房地产	7				
固定资产	8	2,489.42	10,589.38	8,099.95	325.37
在建工程	9				
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		34.07	34.07	100.00

开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	104.84	104.84	0.00	0.00
其他非流动资产	19				
资产合计	20	7,975.10	16,109.13	8,134.02	101.99
流动负债	21	265.67	265.67	0.00	0.00
非流动负债	22				
负债合计	23	265.67	265.67	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	7,709.43	15,843.46	8,134.02	105.51

在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣前提下，轻纺公司股东全部权益在 2021 年 4 月 30 日的市场价值为 15,843.46 万元。

在未考虑少数股权可能的折价和股权缺少流动性折扣前提下，江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司 34.21%（注册资本 1147.6 万元）股权在 2021 年 4 月 30 日的市场价值为 5,420.05 万元，大写金额为伍仟肆佰贰拾万零伍佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（二）评估结论分析

经采用资产基础法，轻纺公司在评估基准日 2021 年 4 月 30 日的净资产账面值 7,709.43 万元，评估值 15,843.46 万元，评估增值 8,134.02 万元，增值率 105.51%。与账面值有差异的主要原因如下：

1、固定资产增值 8,099.95 万元，增值的主要原因为近年来房地产价格上涨导致。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2021 年 4 月 30 日至 2022 年 4 月 29 日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

1、2019年9月24日，丹阳宝德能源有限公司向丹阳市人民法院提交诉讼，诉讼要求江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司支付货款190万元。2019年9月30日，丹阳宝德能源有限公司向丹阳市人民法院申请财产保全，根据法院下达的协助冻结存款通知书(2019)苏1181执保2528号，江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司账户内存款人民币200.00万元被冻结，冻结期限为十二个月，本案逾期未续冻或者解除冻结后方可支付。江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司在收到法院传票后，于2019年10月12日向丹阳市人民法院申请了管辖权异议，后该案被移送至南京市雨花台区人民法院审理。在审理过程中，丹阳宝德能源有限公司变更了诉讼请求，要求江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司支付货款2,937,315.39元；同时，丹阳宝德能源有限公司在冻结款项到期前，又申请了续冻结。截止评估报告日，该案尚未下达判决，本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

2、2020年5月14日，仰平、仰卫东作为丹阳市申阳电力材料有限公司(已注销)的股东向南京市雨花台区人民法院提交诉讼状(案号(2020)苏0114民初2056号)，请求江苏舜天国际集团轻纺进出口有限公司支付货款1,951,524.11元。2021年4月9日，仰平、仰卫东、丹阳宝德能源有限公司(股东为仰平)向南京市雨花台区人民法院提交变更诉讼请求申请书(案号：(2021)苏0114民初139号)，申请将上述两案诉赔金额合并变更为5,449,564.97元。截止报告日，上述案件尚未判决，本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

(六) 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。

无。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

无。

(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。

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用, 以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

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、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。

4、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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2021年6月15日

资产评估师: (签名)

资产评估师: (签名)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年六月十五日

附件七

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏华信资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

发证时间：



www:000087

特此公告。

江苏省财政厅文件



苏财工贸〔2018〕86号

备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发

附件八

资产评估机构法人营业执照副本复印件

编号 320100000201712280140



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320000134775637H (1/1)

名称	江苏华信资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	南京市鼓楼区云南路31-1号22层
法定代表人	胡兵
注册资本	256万元整
成立日期	1994年02月07日
营业期限	1994年02月07日至*****
经营范围	资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培养；工程造价咨询（乙级），工程招标代理（按资格证书经营）。土地评估（按资格证书经营）；证券、期货相关评估业务。企业管理咨询，绩效评价，项目可行性分析，财务咨询，税务策划，企业重组、清算、重整咨询。（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）



00065982

登记机关



2017年12月28日

附件九

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴萍

性别：女

登记编号：32180102

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2018-04-28

年检信息：通过（2020-07-14）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：吴萍

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-02-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32030127



姓名: 曹文明

性别: 男

身份证号: 321083197501220174

机构名称: 江苏华信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月6日

初次注册时间: 2003年12月17日

本人签名:

本人印鉴:

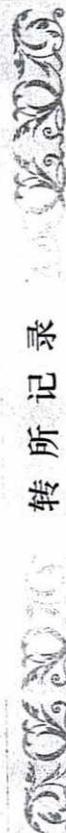
检验登记



2020年4月8日



2020年3月22日



经手人

转入时间

转所记录

转入机构名称