

本报告依据中国资产评估准则编制

南京纺织品进出口股份有限公司拟转让  
香港新旅国际有限公司100%股权  
涉及股东全部权益价值

# 资产评估报告

沃克森国际评报字（2022）第1102号  
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年七月二十五日

## 目 录

资产评估报告·声明 .....	2
资产评估报告·摘要 .....	4
资产评估报告·正文 .....	6
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型 .....	11
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	13
八、 评估程序实施过程和情况 .....	16
九、 评估假设 .....	18
十、 评估结论 .....	19
十一、 特别事项说明 .....	20
十二、 评估报告使用限制说明 .....	21
十三、 评估报告日 .....	22
资产评估报告·附件 .....	24

## 资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、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。

# 南京纺织品进出口股份有限公司拟转让 香港新旅国际有限公司100%股权 涉及股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2022）第 1102 号

南京纺织品进出口股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对南京纺织品进出口股份有限公司拟转让香港新旅国际有限公司 100%股权经济行为涉及的股东全部权益在 2022 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、评估目的

南京纺织品进出口股份有限公司拟转让香港新旅国际有限公司 100%股权，本经济行为已经南京纺织品进出口股份有限公司总经理办公会议纪要 2022 年第 5 号通过。

## 二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为香港新旅国际有限公司的股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的香港新旅国际有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

## 三、价值类型

市场价值。

## 四、评估基准日

2022 年 05 月 31 日。

## 五、评估方法

资产基础法。

## 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 05 月 31 日，香港新旅国际有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 6,443.91 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，香港新旅国际有限公司股东全部权益价值为 17,872.20 万元，增值额为 11,428.29 万元，增值率为 177.35 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 05 月 31 日起至 2023 年 05 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

# 南京纺织品进出口股份有限公司拟转让 香港新旅国际有限公司100%股权 涉及股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2022）第 1102 号

南京纺织品进出口股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对南京纺织品进出口股份有限公司拟转让香港新旅国际有限公司 100%股权经济行为涉及的股东全部权益在 2022 年 05 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

### （一）委托人

公司名称：南京纺织品进出口股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市）

注册地址：南京市秦淮区小心桥东街 18 号

法定代表人：徐德健

注册资本：31,059.3879 万元人民币

成立时间：1992-06-30

统一社会信用代码：913201001349674289

经营范围：纺织品进出口及代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货、五金交电、电子产品、通讯设备、化工产品、金属材料、建筑材料

的销售；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发；金银制品、珠宝首饰的销售。自然生态系统保护管理；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；酒店管理；住宿服务；专业设计服务；大型游乐设施制造；普通露天游乐场所游乐设备制造（不含大型游乐设施）；公园、景区小型设施娱乐活动；城市公园管理；名胜风景区管理；游览景区管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；旅游业务；会议及展览服务；礼仪服务；休闲观光活动；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；体育竞赛组织（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. 公司登记事项

公司名称：香港新旅国际有限公司

公司类型：私人股份有限公司

执行董事：马焕栋

成立时间：2019-12-12

公司编号：2901932

实缴资本：20 万港币

经营范围：工业原材料及制成品贸易、咨询服务、投资、旅游、文化出版。

### 2. 历史沿革

香港新旅国际有限公司自 2019 年 12 月 12 日成立至评估基准日股权未进行变动。

截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，股权状况如下表：

投资方名称	注册资本（万港币）	实收资本（万港币）	持股比例（%）
南京纺织品进出口股份有限公	20.00	20.00	100.00
合计	20.00	20.00	100.00

### 3. 长期股权投资单位概况

#### （1）朗诗绿色生活服务有限公司



公司类型：港股上市公司

注册地址：开曼群岛

实际控制人：田明

注册资本：2000 万港币

成立时间：2021-1-15

公司编号：F0028960

办公地址：中国江苏省南京市秦淮区建邺路 98 号 10 至 11 层

主营业务：提供多元化的物业管理服务及增值服务

#### (2) 朗诗社区服务有限公司

朗诗社区为朗诗绿色生活香港上市小红筹框架中的前期拟上市公司，2019 年 10 月成立，法定股本 38 万港币，在后期由于自身原因无法继续运作上市，于 2020 年 12 月更名为目前的朗诗社区服务有限公司。该公司目前无人员、未经营，目前正在清算注销中，计划 9 月份完成注销。

#### 4. 财务状况

企业前一年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2022 年 05 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	56.44	55.29
非流动资产	6,430.02	6,295.85
<b>资产总计</b>	<b>6,486.46</b>	<b>6,351.13</b>
流动负债	42.55	42.55
非流动负债	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>42.55</b>	<b>42.55</b>
<b>所有者权益</b>	<b>6,443.91</b>	<b>6,308.59</b>

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	0.83	1.77

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
研发费用		
财务费用	-1.98	1.90
资产减值损失		
加：其他收益		
投资收益	9.84	202.03
公允价值变动收益		
三、营业利润	11.00	198.36
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额	11.00	198.36
减：所得税费用		
五、净利润	11.00	198.36

注：以上评估基准日财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信专审字[2022]第 23-00093 号无保留的专项审计报告。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人南京纺织品进出口股份有限公司是被评估单位香港新旅国际有限公司的股东，持有香港新旅国际有限公司 100%股权。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

南京纺织品进出口股份有限公司拟转让香港新旅国际有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及的香港新旅国际有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经南京纺织品进出口股份有限公司总经理办公会议纪要 2022 年第 5 号通过。

### 三、评估对象和评估范围

本次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一致，本次经济行为涉及的财务数据业已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### （一）评估对象

本资产评估报告评估对象为香港新旅国际有限公司的股东全部权益。

#### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的香港新旅国际有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。香港新旅国际有限公司评估基准日财务报表经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大信专审字[2022]第 23-00093 号专项审计报告。

截止评估基准日 2022 年 05 月 31 日，香港新旅国际有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 6,443.91 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	账面价值
流动资产	56.44
非流动资产	6,430.02
<b>资产总计</b>	<b>6,486.46</b>
流动负债	42.55
非流动负债	0.00
<b>负债合计</b>	<b>42.55</b>
<b>所有者权益</b>	<b>6,443.91</b>

#### （三）企业申报表外资产的类型、数量

无。

#### （四）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

#### （五）其他需要说明的问题

无。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2022 年 05 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

### 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

#### （一）经济行为依据

南京纺织品进出口股份有限公司总经理办公会议纪要 2022 年第 5 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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大

会常务委员会第 6 次会议通过)；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

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 5 次会议通过)；

5. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第 37 号)；

6. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布，根据 2020 年国务院令第 732 号修订)；

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号)；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过)；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号)；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

11. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委、财政部、证监会令第 36 号)；

12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号)；

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号)；

14. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号公布，根据 2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修改)；

15. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——利用专家工作及相關报告》（中评协【2017】35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

### （四）权属依据

无。

### （五）取价依据

1. 企业提供的资料
  - （1）企业提供的资产清单和资产评估申报表。
2. 资产评估机构收集的资料
  - （1）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
  - （2）与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

(1) 《资产评估基本准则》第十六条，“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。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2) 《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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。”

(3) 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

## 2. 评估方法适用条件

### (1) 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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评估；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。资产评估专业人员应当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) 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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具体方法。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具体方法。

### (3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

### 3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

#### (1) 收益法适用性分析：

考虑香港新旅国际有限公司无实质性经营业务，未来收益难以预测，因此，本项目不适用于收益法。

#### (2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与香港新旅国际有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

#### (3) 资产基础法适用性分析

资产基础法从企业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，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

## (二) 资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对香港新旅国际有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除香港新旅国际有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

#### (1) 货币资金：包括银行存款。对于币种为人民币的货币资金，以核实后



账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

### (2) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 2 家。对于朗诗社区服务有限公司，企业无任何资产和负债、未经营，该项长期投资的股权价值为 0。对于朗诗绿色生活服务有限公司，因为是香港上市公司，以股票价格乘以持股数量确定该项长期投资的股权价值。

### (3) 负债

负债主要包括其他应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### (一) 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### (二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### (三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

#### （四）进行评估调查核实

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

#### （五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证。

#### （六）评定估算形成结论

- 1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就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；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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。

公开市场假设是假定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。

#### 3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

### （二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施资产评估法定程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2022 年 05 月 31 日，香港新旅国际有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 6486.46 万元，评估值 17914.75 万元，增值额为 11,428.29 万元，增值率为 176.19%；负债账面价值为 42.55 万元，评估值 42.55 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值为 6,443.91 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 17,872.20 万元，增值额为 11,428.29 万元，增值率为 177.35%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	56.44	56.44	0.00	0.00
非流动资产	6,430.02	17,858.31	11,428.29	177.73
<b>资产总计</b>	<b>6,486.46</b>	<b>17,914.75</b>	<b>11,428.29</b>	<b>176.19</b>
流动负债	42.55	42.55	-	-
非流动负债	0.00	0.00	-	-
<b>负债总计</b>	<b>42.55</b>	<b>42.55</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益</b>	<b>6,443.91</b>	<b>17,872.20</b>	<b>11,428.29</b>	<b>177.35</b>

（评估结论的详细情况见评估明细表）

### （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 05 月 31 日起至 2023 年 05 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

无

3. 评估程序受到限制的情形：

无

4. 评估资料不完整的情形：

本次评估未获得朗诗社区服务有限公司和朗诗绿色生活服务有限公司评估基准日经审计的财务报表。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无

6. 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

7. 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

8. 被评估单位在招商银行香港分行开设的美金与人民币账户以及在南洋商业银行无锡分行开设的境外机构外币结算账户，开户后一直未使用。

9. 南京纺织品进出口股份有限公司于 2022 年 7 月 19 日发布了关于预挂牌转让子公司股权的提示性公告，如果以此提示性公告日（2022 年 7 月 19 日）前 30 个交易日的平均价格的算术平均值乘以持股数量确定该项长期投资的股权价值，则被评估单位的股东全部权益价值为 17,993.69 万元，提请报告使用者注意。

10. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

11. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

12. 本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

13. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

14. 由于新冠疫情在全国各地多点阶段性爆发，本次评估未考虑未来新冠疫情及疫情防控等因素对评估值的影响，提请报告使用者关注。

评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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、 评估报告日

本评估报告日为 2022 年 7 月 25 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名: \_\_\_\_\_



资产评估师签名: \_\_\_\_\_

二〇二二年七月二十五日



---

## 资产评估报告·附件

- 一、 经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 委托人和被评估单位承诺函
- 五、 签名资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构资格证明文件
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估委托合同
- 十、 资产评估汇总表及明细表