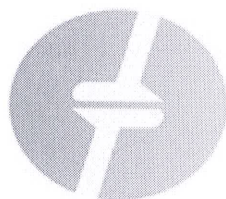


上海易连实业集团股份有限公司拟出售子公司资产涉及的
浙江外贸界龙彩印有限公司持有的房地产

估值报告

同致信德价估字（2022）第010001号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二二年九月二十日

目 录

声 明	3
估值报告摘要	5
估值报告正文	8
一、委托人、产权持有人和估值委托合同约定的其他估值报告使用者的概况	9
二、估值目的	10
三、估值对象和估值范围	11
四、价值类型及定义	12
五、估值基准日	12
六、估值方法	12
七、估值程序实施过程和情况	14
八、估值假设	15
九、估值结论	15
十、特别事项说明	15
十一、估值报告日	16
估值报告附件	18
附件一：委托人及产权持有人法人营业执照复印件	19
附件二 估值对象涉及的主要权属证明资料复印件	20
附件三：资产评估机构从事证券期货业务资格证书复印件	21
附件四：评估机构资格备案公告复印件	22
附件五：评估机构法人营业执照副本复印件	23
附件六：签字资产评估师资格证书复印件	24
附件七：估值结果明细表	25

声 明

声 明

一、本估值报告是我们根据委托人及产权持有人提供的资料和估值目的，履行了一定的工作程序编制的。本估值报告陈述的内容是客观的，但由于受委托人提供资料的真实性、合法性、完整性和工作程序履行情况的制约，我们仅对估值结论的相对合理性承担相应责任。

二、本估值报告仅供委托人和估值报告中披露的其他报告使用者用于载明的估值目的。估值专业人员及其所在估值机构不承担因报告使用不当所造成后果的责任。

三、未征得估值报告出具机构的同意，估值报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

四、估值结论不应被认为是对估值对象可实现价格的保证。

五、估值对象所涉及的资产清单由委托人及产权持有人申报并经其签章确认，并对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担法律责任。

六、我们已对估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查，并已对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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方完善产权以满足出具估值报告的要求。

七、我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

八、本报告书仅提供咨询性参考意见，不能用于出资、产权交易及抵押等目的，对相应的经济行为不具有强制约束力。

估值报告摘要

上海易连实业集团股份有限公司拟出售子公司资产涉及的 浙江外贸界龙彩印有限公司持有的房地产

摘 要

重要提示

以下内容摘自估值报告正文，欲了解本估值项目的详细情况和合理理解估值结论，应当阅读估值报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受上海易连实业集团股份有限公司（以下简称：上海易连）的委托，对上海易连拟出售子公司资产涉及的浙江外贸界龙彩印有限公司持有的房地产完成了必要的估值程序，按估值业务委托书的约定，出具估值报告书。现将估值情况及估值结果摘要报告如下：

一、估值报告使用者：委托人以及委托人授权许可使用的其他估值报告使用者。

二、估值目的：通过对上海易连子公司浙江外贸界龙彩印有限公司持有的房地产进行估算，为上海易连进行资产出售提供咨询性参考依据。

三、估值对象和范围：本次估值对象为上海易连子公司浙江外贸界龙彩印有限公司持有的位于平湖市新仓镇秦沙村1组、双红村5组、仓庆路北侧的房地产。估值范围为截止2022年9月5日的上海易连子公司持有的房地产，包括房屋建（构）筑物以及土地使用权。

四、价值类型：市场价值。

五、估值基准日：估值基准日为2022年9月5日。

六、估值方法：重置成本法、市场比较法。

七、估值结论：浙江外贸界龙彩印有限公司所持有的房地产于估值基准日2022年9月5日的估值结果为**21,775.52**万元（大写：人民币贰亿壹仟柒佰柒拾伍万伍仟贰佰元）。

特别事项说明：

（一）至估值基准日，估值对象尚未办理房屋产权证，本次建筑面积根据委托人申报的面积确定，若与相关权属部门认定不一致，则估值结果应作相应调整。

(二) 本次估值涉及的房屋建筑物估值结果包含增值税，土地使用权采用市场法评估的价值内涵为土地一级市场的出让价格，非土地二级市场上的转让价格。

(三) 2018年11月7日，界龙彩印向上海农商银行浦东分行借款15000万元，贷款期限为10年。由保证人上海易连提供保证担保，保证合同编号为31299184070202；由抵押人界龙彩印提供抵押担保，抵押合同编号为31299184080202，抵押物为估值范围内的土地使用权以及地上建筑物。

估值报告正文

上海易连实业集团股份有限公司拟出售子公司资产涉及的
浙江外贸界龙彩印有限公司持有的房地产

估值报告

上海易连实业集团股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受委托，对贵公司拟出售子公司资产涉及的浙江外贸界龙彩印有限公司持有的房地产在2022年9月5日的市场价值进行了估算。现将估值情况及估值结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和估值委托合同约定的其他估值报告使用者的概况

（一）委托人概况

企业名称：上海易连实业集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“上海易连”）

统一社会信用代码：91310000132227493A

经营住所：上海市浦东新区川周路7076弄6号7幢

法定代表人：赵宏光

注册资本：67105.3072万人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可项目：包装装潢印刷品印刷；文件、资料等其他印刷品印刷；特定印刷品印刷；货物进出口；技术进出口；进出口代理；食品用纸包装、容器制品生产；食品用塑料包装容器工具制品生产（限分支机构经营）；医疗器械互联网信息服务。（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：机械设备销售；纸制品制造；纸制品销售；包装材料及制品销售；信息系统集成服务；数据处理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；图文设计制作；信息技术咨询服务；资产管理，实业投资，住房租赁，物业管理，医院管理，康复辅具适配服务，软件开发；护理机构服务（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；第一类医疗器械销售；农副产品销售；供应链管理服务等。（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）

（二）产权持有人概况

1、基本情况

名称：浙江外贸界龙彩印有限公司（以下简称“产权持有人”或“界龙彩印”）

统一社会信用代码：91330482MA28ANJG7E

住 所：浙江省嘉兴市平湖市新仓镇朝阳路 155 号 101 室

法定代表人姓名：王爱红

注册资本：15000 万人民币

实收资本：15000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：包装装潢印刷品印刷（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：货物进出口；技术进出口；纸和纸板容器制造；纸制品制造；隔热和隔音材料销售；保温材料销售；隔热和隔音材料制造；广告制作；广告设计、代理；非居住房地产租赁；机械设备租赁；纸浆销售；纸制品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；有色金属合金销售；建筑材料销售；棉、麻销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；金属材料销售；塑料制品销售；电子产品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；金银制品销售；高品质特种钢铁材料销售；金属制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属矿石销售；煤炭及制品销售；木材销售；日用木制品销售；软木制品销售；木制容器销售（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）

2、历史沿革

产权持有人成立于 2016 年 9 月 28 日，设立时注册资本 15,000 万人民币，由上海易连实业集团股份有限公司认缴出资 15,000 万元。

截止估值基准日 2022 年 9 月 5 日，界龙彩印投资人及其投资结构如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	投资比例
上海易连实业集团股份有限公司	15,000.00	100%
合 计	15,000.00	100%

（三）其他估值报告使用者：委托人授权许可使用的其他估值报告使用者。

二、估值目的

本次估值目的是通过对上海易连子公司的房地产进行估算，为上海易连拟出售子公司的资产在估值基准日的市场价值提供咨询性参考依据。

三、估值对象和估值范围

(一) 本次估值对象

估值对象为界龙彩印所持有的房地产市场价值。

(二) 纳入估值范围的资产情况

1、估值范围

估值范围为界龙彩印所持有的房地产，主要包括房屋建（构）筑物以及土地使用权。房屋建（构）筑物建筑面积 83,857.28 平方米，土地使用权面积 57,114.30 平方米。

①房屋建（构）筑物

房屋建筑物为界龙彩印位于平湖市新仓镇秦沙村 1 组、双红村 5 组、仓庆路北侧的车间、仓库、门房等房产。房屋建筑物尚未办理不动产权证且均未投入使用。至估值基准日，房屋建筑物具体情况详见下表：

房屋建筑物一览表

序号	房屋坐落	名称	结构	建成年月	房屋总层数	建筑面积 (M2)	设计用途	平均层高
1	平湖市新仓镇秦沙村 1 组、双红村 5 组、仓庆路北侧	生产车间一	框架	2019-9-23	3	39,326.56	工业	6.58
2		生产车间二	框架	2019-9-23	3	29,954.76	工业	6.58
3		办公楼	框架	2019-9-23	8	9,049.21	工业	4.27
4		宿舍楼	框架	2019-9-23	7	4,597.70	工业	3.25
5		仓库	框架	2019-9-23	1	293.24	工业	4.80
6		锅炉房	框架	2019-9-23	1	445.52	工业	6.08
7		厕所	框架	2019-9-23	1	126.24	工业	3.15
8		门卫 1	框架	2019-9-23	1	43.18	工业	3.50
9		门卫 2	框架	2019-9-23	1	20.87	工业	3.10
房屋建筑物小计						83,857.28		

生产车间一平均层高 6.58 米，框架结构，外墙涂料，内墙乳胶漆，塑钢窗，内部水电卫配套。整体情况维护较好，为基本完好房。

生产车间二平均层高 6.58 米，框架结构，外墙涂料，内墙乳胶漆，塑钢窗，内部水电卫配套。整体情况维护较好，为基本完好房。

办公楼平均层高为 4.27 米，框架结构，配 2 部电梯，外墙涂料，塑钢窗通风，部分内墙乳胶漆，其余部分毛坯。整体情况维护较好，为基本完好房。

宿舍楼平均层高为 3.25 米，框架结构，配备电梯，外墙涂料，内部毛坯，塑钢窗。整体情况维护较好，为基本完好房。

仓库层高为 4.80 米，框架结构，外墙涂料，内墙乳胶漆。整体情况维护较好，为基本完好房。

锅炉房层高 6.08 米，框架结构。整体情况维护较好，为基本完好房。

厕所及仓库层高为 3.15 米，框架结构，外墙涂料，内墙乳胶漆（其中厕所部分为墙砖），塑钢窗，厕所部分地砖地面，水电卫配套。整体情况维护较好，为基本完好房。

2 间门卫房层高为 3.10 米，框架结构，外墙涂料，塑钢窗，水电卫配套。整体情况维护较好，为基本完好房。

②构筑物为室外道路以及铸铁围墙。

③土地使用权

具体情况如下表：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m ²)
浙(2017)平湖市不动产权第 0016772 号	新仓镇仓庆路北侧、金穗路以西	2017/3/19	工业用地	57,114.30

待估宗地为出让工业用地，开发程度为宗地红线外“五通”及红线内“场地平整”。

截止估值基准日，上述土地使用权以及房屋建筑物均设定了抵押，抵押权人为上海农商银行浦东分行。

纳入估值范围的资产同估值申报表、估值委托合同所确定的范围一致。

四、价值类型及定义

（一）本次估值所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、估值基准日

本项目估值基准日为 2022 年 9 月 5 日。

本次估值基准日由委托人确定。

六、估值方法

执行不动产评估业务，应当根据估值目的、估值对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(一) 房屋建(构)筑物采用重置成本法估值

对于企业所属的房屋建(构)筑物的评估采用重置成本法。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

A、重置成本的测算

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+成本利润

a、建安工程造价的确定

(a) 对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用估值基准日执行的工程量清单价（或估值基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

(b) 对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至估值基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

c、建设期资金成本的计取

按估值基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

资金成本=(工程造价+其他费用)×贷款利率×1/2 正常工程建设期

d、成本利润

本次估值按照建安造价、基础设施费、前期费用、资金利息的一定比率计算。

B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

a、年限法计算公式为：

理论成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

b、打分法

打分法是对建(构)筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

c、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

综合成新率=（理论成新率+实际完好率）/2

C、计算评估值

评估值=重置成本×综合成新率

（二）土地使用权采用市场法估值

市场比较法定义：市场比较法是根据替代原理，将评估对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及评估对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到评估对象在估值基准日的正常市场价格的一种估价方法。

其基本公式如下： $V=VB\times A\times B\times D\times E$

式中：V：待估宗地价格； VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

七、估值程序实施过程和情况

本公司接受委托后，按照估值业务委托合同所约定的事项，组织估值人员对估值范围内的资产进行了分析、估算。先后经过接受委托、资产核实、分析估算、汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订估值业务委托合同。组织估值工作小组，制订估值实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本估值项目负责人根据制订的计划，被估值单位首先对纳入估值范围的进行全面清查，估值人员进行了必要的核实。同时，估值人员收集估值所需宏观、行业和企业资料，取得了相关资产的权属证明。

（三）分析估算阶段

估值人员针对已确定的估值范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅被估值单位填报的估值资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的估值方法对该项资产予以分析估算。

（四）汇总阶段

根据对各类资产的初步估值结果，进行汇总分析，确认估值工作中没有发生重复或遗漏估值，并根据汇总分析情况，对估值结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据估值工作情况，起草估值报告书，并经公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式估值报告书。

八、估值假设

（一）本次估值是以估值对象继续使用和在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为假设前提。

（二）以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

（三）以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。

（四）以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。

（五）假设产权持有人对委估资产拥有合法产权，按现行用途继续使用。

（六）估值结论是以列入估值范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在估值基准日 2022 年 9 月 5 日的市场价值的反映为假设条件。

（七）除已知悉并披露的事项外，本次估值以不存在其他未被发现的抵押或担保事项、重大期后事项，且被估值单位对列入估值范围的资产拥有合法权利，以房地产及附属设施能正常使用为假设条件。

本估值报告及估值结论是依据上述估值前提、基本假设和具体假设，以及本估值报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本估值报告及估值结论一般会自行失效。

九、估值结论
经分析计算，界龙彩印持有的房地产于估值基准日 2022 年 9 月 5 日的估值结果为 21,775.52 万元（大写：人民币贰亿壹仟柒佰柒拾伍万伍仟贰佰元）。

十、特别事项说明

（一）至估值基准日，估值对象尚未办理房屋产权证，本次建筑面积根据委托人申

报的面积确定，若与相关权属部门认定不一致，则估值结果应作相应调整。

（二）本次估值涉及的房屋建筑物估值结果包含增值税，土地使用权采用市场法评估的价值内涵为土地一级市场的出让价格，非土地二级市场上的转让价格。

（三）2018年11月7日，界龙彩印向上海农商银行浦东分行借款15000万元，贷款期限为10年。由保证人上海易连提供保证担保，保证合同编号为31299184070202；由抵押人界龙彩印提供抵押担保，抵押合同编号为31299184080202，抵押物为估值范围内的土地使用权以及地上建筑物。

（四）除非特别说明，本报告中的估值结论以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有人尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（五）本报告书仅用于核实资产市场价值提供咨询性参考意见，不能用于招商、投资、产权交易、抵押等目的。

估值报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用者在估值报告使用过程中应关注以上特别事项对估值结论的影响。

十一、估值报告日

估值报告日为2022年9月20日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年九月二十日

房地产估值明细表

表 5-1-1

产权持有人：浙江外贸界龙彩印有限公司

估值时点：2022年9月5日

金额单位：人民币元

序号	房屋坐落	名称	结构	建成年月	房屋总数	建筑面积(M2)	设计用途	平均层高	重置单价(元/M2)	估值结果		备注
										原值	成新率	
1	平湖市新仓镇秦沙村1组、双红村5组、仓庆路北侧	生产车间	框架	2019-9-23	3	39,326.56	工业	6.58	2154	84,727,600.00	97%	82,185,800.00
2		生产车间	框架	2019-9-23	3	29,954.76	工业	6.58	2154	64,536,400.00	97%	62,600,300.00
3		办公楼	框架	2019-9-23	8	9,049.21	工业	4.27	2295	20,764,000.00	97%	20,141,100.00
4		宿舍楼	框架	2019-9-23	7	4,597.70	工业	3.25	1889	8,686,300.00	97%	8,425,700.00
5		仓库	框架	2019-9-23	1	293.24	工业	4.80	1455	426,800.00	97%	414,000.00
6		锅炉房	框架	2019-9-23	1	445.52	工业	6.08	1455	648,400.00	97%	628,900.00
7		厕所	框架	2019-9-23	1	126.24	工业	3.15	1220	154,000.00	97%	149,400.00
8		门卫1	框架	2019-9-23	1	43.18	工业	3.50	1244	53,700.00	97%	52,100.00
9		门卫2	框架	2019-9-23	1	20.87	工业	3.10	1222	25,500.00	97%	24,700.00
房屋建筑物小计										180,022,700.00		174,622,000.00
1	场地道路			2019-9-23		12,900.68			300.00	6,569,700.00	95%	6,241,215.00
2	铸铁围墙			2019-9-23		2,000.00			200.00	1,078,100.00	95%	1,024,195.00
构筑物小计										7,647,800.00		7,265,410.00
合计										187,670,500.00		181,887,410.00
序号	不动产权证号		使用权类型		面积/m2		用途		终止日期		净值	
1	浙(2017)平湖市不动产权第0016772号		出让		57,114.30		工业		2067.03.19		35,867,800.00	
合计										223,538,300.00		217,755,210.00
共计										223,538,300.00		217,755,210.00

产权持有单位填表人：张希
填表日期：2022年9月15日

评估人员：高兴臻 陈英



同致信德(北京)资产评估有限公司