

上海申达（集团）有限公司拟股权转让所涉及
的上海钟环实业有限公司股东全部
权益价值评估报告

银信评报字[2013]沪第 641 号

银信资产评估有限公司

2013 年 10 月 23 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
附 件	19



评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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，我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海申达（集团）有限公司拟股权转让所涉及的 上海钟环实业有限公司股东全部 权益价值评估报告

银信评报字[2013]沪第 641 号

摘 要

一、项目名称：上海申达（集团）有限公司拟股权转让所涉及的上海钟环实业有限公司股东全部权益价值评估报告

二、委托方：上海申达（集团）有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估企业及其股东、相关工商行政管理机构以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

四、被评估单位：上海钟环实业有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：上海申达（集团）有限公司拟将其所持有的上海钟环实业有限公司股权对外转让，需对所涉及的上海钟环实业有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

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：2013年9月30日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为16,155.46万元，较审计后账面净资产增值14,122.44万元，增值率为694.65%。

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。本评估结论仅对本次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2013年9月30日至2014年9月29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



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、被评估单位名称已于评估基准日后 2013 年 10 月 16 日变更为上海凯中实业有限公司。

2、中山北路3712、3724、3736号的商业地产，产权证号：沪房地普字（1998）第013921号，产证记载的建筑面积为3075.30平方米（其中一层建筑面积1547.26平方米，地下室建筑面积1528.04平方米），被评估企业只拥有地上一层建筑面积的80%的产权，即1,237.81平方米。拥有地下室建筑面积的79.7%的产权，即1,217.85平方米。

3、地下室产权证登记用途为商业，实际作为小区配套的自行车库在使用，其价值评估为0。

4、中山北路3712、3724、3736号的商业地产，产权证号：沪房地普字（1998）第013921号，占用范围内的土地使用权为国有商业划拨用地。本次评估已根据楼板地价扣除土地出让金5,624,608.64元，实际转让过户应以国土部门核定的数额缴纳，并适当调整评估结论。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，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

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海申达（集团）有限公司拟股权转让所涉及 的上海钟环实业有限公司股东全部 权益价值评估报告

银信评报字[2013]沪第 641 号

正 文

上海申达（集团）有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海申达（集团）有限公司拟实施股权转让之经济行为所涉及的上海钟环实业有限公司的股东全部权益价值在 2013 年 9 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、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况

委托方名称：上海申达（集团）有限公司（简称：申达公司）

中华人民共和国组织机构代码：13223620-X

国有资产产权登记证：310000-20121218-02968

企业法人营业执照注册号：310000000033954

注册住所：上海市静安区胶州路 757 号 1 号楼 1 楼

主要经营场所地址：上海市静安区胶州路 757 号 1 号楼 1 楼

法定代表人：周正明

注册资本：捌亿肆仟柒佰陆拾伍万玖仟元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

补”业务，开展对销贸易和转口贸易，国内贸易（除专项规定外），物业管理，房地产开发经营，商务咨询，停车场（库）经营。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

经营期限：1995年2月27日至不约定期限

2、其他评估报告使用者

被评估企业及其股东、相关工商行政管理机构以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方

（二）被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：上海钟环实业有限公司（简称：钟环实业）

中华人民共和国组织机构代码：13374351-0

国有资产产权登记证：310000-20121211-01516

企业法人营业执照注册号：310107000117224

注册住所：中山北路3880号

主要经营场所地址：中山北路3880号

法定代表人：李伏宾

注册资本：人民币叁仟贰佰零陆万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：机电产品，通用设备及零件，塑料制品，化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），汽配件，建材，装潢材料，金属材料，文教用品，日用百货，日用杂货、针纺织品，电子仪器仪表，纺织服装辅料（销售），物业管理，房地产开发经营，广告设计制作，商务信息咨询(除经济)【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

经营期限：1994年9月20日至2014年9月19日

被评估单位名称已于评估基准日后2013年10月16日变更为上海凯中实业有限公司。

委托方为被评估单位股东。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于1994年9月20日，成立时股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
-------	----------	------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

上海民光国际企业有限公司	50	76.92
上海民光国际专卖店	15	23.08
合计	65	100%

上述注册资本已经上海普审会计师事务所有限公司验资并出具验资报告(普审会事字第 98-211 号)。

期间经历数次股权变更和增资后，截止评估基准日被评估单位股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
上海申达(集团)有限公司	3206	100%
合计	3206	100%

上述注册资本已经上海光大会计师事务所验资并出具了验资报告(沪光大会验【2013】第 30202 号)。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2013 年 9 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	51,540,781.84	50,283,262.61	51,268,779.24
负债	31,210,532.13	63,636,617.52	63,965,228.20
净资产	20,330,249.71	-13,353,354.91	-12,696,448.96

被评估单位近二年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2013 年 1-9 月	2012 年	2011 年
营业总收入	502,500.00	670,000.00	693,138.00
营业总成本	735,342.65	1,326,905.95	1,741,109.51
主营业务成本			464,130.40
主营业务税金及附加	28,140.00	37,520.00	39,162.30
主营业务利润			
其他业务利润			
管理费用	915,895.91	1,290,689.41	1,238,516.52
财务费用	-5,499.59	-1,303.46	-699.71
资产减值损失	-203,193.67		
营业利润	-232,842.65	-656,905.95	-1,047,971.51
补贴收入			
营业外收入	2,352,120.49		
营业外支出	1,543.83		
利润总额	2,117,734.01	-656,905.95	-1,047,971.51



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

所得税	344,129.39	0.00	32,528.69
净利润	1,773,604.62	-656,905.95	-1,080,500.20

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，评估基准日会计报表审计单位为立信会计师事务所有限公司，审计报告文号为：信会师报字【2013】第 113999 号。

被评估企业执行《企业会计准则》基本准则，营业税率 5%、企业所得税率 25%、城建税 7%、教育费附加 5%(包括地方教育费附加 2%)，河道管理费 1%。

4、被评估单位经营管理状况概述

上海钟环实业有限公司，原由上海民光国际企业和上海民光国际专卖店共同出资组建，于 1994 年 9 月 20 日批准成立，所属行业为纺织类，主要经营范围：机电产品，通用设备及零件，塑料制品，化工产品（除危险品），汽配件，建材，装潢材料，金属材料，文教用品，日用百货，日用杂货，针纺织品，电子仪器仪表，纺织服装辅料（销售）（涉及行政许可证的按许可证经营）。

上海凤凰装饰有限公司于 2010 年 10 月 26 日通过上海联合产权交易所，持有上海钟环实业有限公司 100% 股权。上海申达（集团）有限公司于 2011 年 8 月 15 日通过上海联合产权交易所，持有上海钟环实业有限公司 100% 股权，已办理相关工商变更登记手续。

上海钟环实业公司现已停止大部分经营业务，仅保留部分房屋出租。根据《房地产整体租赁协议书》，自 2011 年 7 月起上海钟环实业公司的房地产由上海申达越众物业管理有限公司承租和管理。

二、评估目的

上海申达（集团）有限公司拟实施股权转让，需对上海钟环实业有限公司股东全部权益价值进行评估。

上述经济行为已经上海纺织（集团）有限公司批准，批准文号：沪纺有限经【2013】221 号。

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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

具体为（金额单位：人民币元）

流动资产账面金额：	3,213,238.57
非流动资产合计金额：	48,327,543.27
其中：固定资产账面金额：	48,327,543.27
资产合计账面金额：	51,540,781.84
流动负债账面金额：	31,210,532.13
负债合计账面金额：	31,210,532.13
净资产账面金额：	20,330,249.71

上述资产、负债已经立信会计师事务所有限公司进行审计并出具了审计报告：信会师报字【2013】第113999号。

主要房地产情况如下：

（金额单位：人民币元）

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M ²)	账面原值	账面净值	备注
1	沪房地普字(1998)第013921号	中山北路3712\3724\3736号商场（一楼）	混合	1996	1,237.81	3,667,999.18	3,347,353.72	80%产权
2	沪房地普字(1998)第013921号	中山北路3712\3724\3736号商场（地下室）	混合	1996	1,217.85			79.7%产权实际用途为自行车库
3	沪房地普字(2012)第009646号	中山北路3880号（一楼商用）	钢混	2004	909.9	7,041,418.08	5,737,853.03	
4	沪房地普字(2012)第009648号	中山北路3880号（二楼商用）	钢混	2004	1,556.34	12,044,005.49	9,814,320.45	
5	沪房地普字(2012)第009650号	中山北路3856弄3号（三楼办公）	钢混	2004	1,555.55	12,037,891.94	9,809,338.69	
6	沪房地普字(2012)第009652号	中山北路3856弄3号（四楼办公）	钢混	2004	1,555.55	12,037,891.94	9,809,338.69	



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

7	沪房地普字(2012)第009654号	中山北路3856弄3号(五楼办公)	钢混	2004	1,555.55	12,037,891.94	9,809,338.69
15	合计				9,588.55	58,867,098.57	48,327,543.27

被评估企业房屋、土地使用权无抵押担保事项和其他账外有形及无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

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

评估基准日 2013 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方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服务于评估目的。

2、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

1、上海纺织(集团)有限公司关于同意对上海凯中实业有限公司进行资产评估的批复：沪纺有限经【2013】221号；

2、上海申达(集团)有限公司董事会决议；

(二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005年中华人民共和国主席令第42号)；

2、《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；



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

3、《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）；

- 4、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—企业价值；
- 8、资产评估准则—不动产；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 11、企业国有资产评估指南；

（四）产权依据

- 1、被评估单位国有资产产权登记书、企业法人营业执照、验资报告：沪光大会验（2013）字第30202号；
- 2、房地产权证：沪房地普字（1998）第013921号、（2012）第009646号、（2012）第009648号、（2012）第009650号、（2012）第009652号、（2012）第009654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（1998年）；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；



- 3、立信会计师事务所出具的评估基准日审计报告：信会师报字【2013】第 113999 号；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、建设部《关于发布〈全国统一建筑工程基础定额〉〈土建工程〉和〈全国统一建筑工程预算工程量计算规则〉的通知》（建标[1995]736 号）；
- 6、上海地区目前执行的《建筑工程基础定额和建筑工程补充预算定额》；
- 7、上海地区目前执行的《建筑安装工程费率表》；
- 8、上海地区典型工程造价指标；
- 9、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 10、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；
- 11、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 12、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 13、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 14、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。

资产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：是指以被评估企业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。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，结合被评估企业的实际状况，难于收



集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

截至评估基准日钟环实业公司注册资本为 3206 万元，净资产为 2033.02 万元。未分配利润-1286.00 万 元。被评估企业 2011 年净利润为-1,080,500.20 元，2012 年净利润为-656,905.95 元，2013 年 1-9 月净利润为 1,773,604.62 元，被评估企业虽然本年账面利润呈现增长，但其利润来源主要为出售资产所获取，不能反映企业的真实经营业绩，增长趋势无法延续。

钟环实业公司现已停止大部分经营业务，仅保留部分房屋出租。账面除房产外，已无其他实物资产，自 2011 年 7 月起钟环实业公司的出租房屋由上海申达越众物业管理有限公司承租和管理。考虑上述这些因素，我们认为无法对被评估企业未来的实际盈利做出较客观的预测，故不适用收益法。

本次评估，采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍

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，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、固定资产的评估

房地合一的房地产采用市场法或收益法评估。

3、负债的评估

流动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

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、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）签订业务约定书



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，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后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，包括对不动产和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）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，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。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，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。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，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，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见



并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

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、企业持续经营假设：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与使用方式在原址持续使用。

(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、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业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的状态假设

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房地产、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方提供的法律文件、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

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2013 年 9 月 30 日，被评估单位经审计后的总资产价值 5,154.07 万元，总负债 3,121.05 万元，净资产 2,033.02 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 19,276.51 万元，总负债 3,121.05 万元，净资产为 16,155.46 万元（大写人民币：壹亿陆仟壹佰伍拾伍万肆仟陆佰元），净资产增值 14,122.44 万元，增值率 694.65%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	321.32	321.32		
非流动资产	4,832.75	18,955.19	14,122.44	292.22
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	4,832.75	18,955.19	14,122.44	292.22
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	5,154.07	19,276.51	14,122.44	274.01
流动负债	3,121.05	3,121.05		
非流动负债				



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

负债总计	3,121.05	3,121.05		
净资产（所有者权益）	2,033.02	16,155.46	14,122.44	694.65

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、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、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、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

1、被评估单位名称已于评估基准日后 2013 年 10 月 16 日变更为上海凯中实业有限公司。

2、中山北路3712、3724、3736号的商业地产，产权证号：沪房地普字（1998）第013921号，产证记载的建筑面积为3075.30平方米（其中一层建筑面积1547.26平方米，地下室建筑面积1528.04平方米），被评估企业只拥有地上一层建筑面积的80%的产权，即1,237.81平方米。拥有地下室建筑面积的79.7%的产权，即1,217.85平方米。

3、地下室产权证登记用途为商业，实际作为小区配套的自行车库在使用，其价值评估为0。

4、中山北路3712、3724、3736号的商业地产，产权证号：沪房地普字（1998）第013921号，占用范围内的土地使用权为国有商业划拨用地。本次评估已根据楼板地价扣除土地出让金5,624,608.64元，实际转让过户应以国土部门核定的数额缴纳，并适当调整评估结论。

5、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。

6、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及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。

7、本项评估对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

8、本项评估中未考虑流通性因素对评估结论的影响；

上述特别事项的处理方式，特别事项对评估结论可能产生的影响，提示报告使用者关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告的使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、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。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2013 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 10 月 23 日。

银信资产评估有限公司

首席评估师：梅惠民

法定代表人：梅惠民

中国注册资产评估师：冯占松

中国注册资产评估师：许佩佩

2013 年 10 月 23 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、上海纺织(集团)有限公司关于同意对上海凯中实业有限公司进行资产评估的批复:沪纺有限经【2013】221号;
- 2、委托方和被评估单位的国有资产产权登记证、企业法人营业执照及组织机构代码证;
- 3、被评估单位验资报告:沪光大会验(2013)第30202号;
- 4、被评估单位以前年度及评估基准日的审计报告:信会师报字【2013】第113999号;
- 5、被评估企业持有的房地产权证:沪房地普字(1998)第013921号、(2012)第009646号、(2012)第009648号、(2012)第009650号、(2012)第009652号、(2012)第009654号复印件;
- 6、委托方、被评估单位的承诺函;
- 7、签字注册资产评估师的承诺函;
- 8、资产评估机构资格证书复印件;
- 9、评估人员资质证书复印件;
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件;
- 11、资产评估业务约定书复印件。