

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁夏中银绒业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及
北京卓文时尚纺织股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中天华资评报字[2019]第1165号

(共1册, 第1册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2019年6月20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： 1111020122201900362

资产评估报告名称： 宁夏中银绒业股份有限公司拟进行股权转让所涉
及北京卓文时尚纺织股份有限公司股东全部权益
价值

资产评估报告文号： 中天华资评报字[2019]第1165号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 彭跃龙(资产评估师)、韩朝(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行全国统一编码，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
摘 要	2
资产评估报告	4
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	
4	
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
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	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
资产评估报告附件目录	28

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。

宁夏中银绒业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及
北京卓文时尚纺织股份有限公司
股东全部权益价值资产评估报告
摘 要

中天华资评报字（2019）第1165号

北京中天华资产评估有限责任公司接受宁夏中银绒业股份有限公司的委托，对宁夏中银绒业股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及北京卓文时尚纺织股份有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为北京卓文时尚纺织股份有限公司股东全部权益，评估范围是北京卓文时尚纺织股份有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以北京卓文时尚纺织股份有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2018年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对北京卓文时尚纺织股份有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

（1）资产基础法评估结果：在评估基准日2018年12月31日，北京卓文时尚纺织股份有限公司总资产账面值为55,924.71万元、总负债37,237.35万元、净资产18,687.36万元；总资产评估值为81,986.44万元，增值额为26,061.73万元，增值率为46.60%；总负债评估值为37,204.44万元，评估减值32.91万元，减值率为0.09%；净资产评估值为44,782.00万元，增值额为26,094.64万元，增值率为139.64%。

（2）收益法评估结果：北京卓文时尚纺织股份有限公司账面净资产（合并）42,694.04万元，采用收益法评估后北京卓文时尚纺织股份有限公司股东全部权益价值为31,458.53万元，较账面净资产（合并）评估减值11,235.50万元，减值率26.32%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论：

截至评估基准日2018年12月31日，北京卓文时尚纺织股份有限公司账面净资产（合并）42,694.04万元，账面净资产（单体）18,687.36万元。采用资产基础法评估后北京卓

文时尚纺织股份有限公司股东全部权益价值为**44,782.00**万元（大写：肆亿肆仟柒佰捌拾贰万元整），较账面净资产（合并）评估增值**2,087.96**万元，增值率**4.89%**；较账面净资产（单体）评估增值**26,094.64**万元，增值率**139.64%**。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2019年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

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。

宁夏中银绒业股份有限公司 拟进行股权转让所涉及 北京卓文时尚纺织股份有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

中天华资评报字（2019）第1165号

宁夏中银绒业股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法和收益法对宁夏中银绒业股份有限公司拟进行股权转让事宜涉及的北京卓文时尚纺织股份有限公司股东全部权益在2018年12月31日的市场进行了评估。

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

本项目委托人为宁夏中银绒业股份有限公司，被评估单位为北京卓文时尚纺织股份有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介

1. 名称： 宁夏中银绒业股份有限公司
2. 类型： 上市公司
3. 股票代码： 中银绒业(000982)
4. 住所： 灵武生态纺织园区（灵武市南二环北侧经二路东侧）
5. 法定代表人： 战英杰
5. 注册资本： 18.05亿元
6. 主营业务： 羊绒、羊毛、亚麻及其混纺类纺织品的生产及销售

（二） 被评估单位概况

1. 名称： 北京卓文时尚纺织股份有限公司（以下简称：卓文公司）
2. 类型： 股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）

3. 住所：北京市延庆区迎泉街3号

4. 法定代表人：李卫东

5. 注册资本：7500万人民币

6. 经营范围：制造服装、针纺织品；销售自产产品；货物进出口、技术进出口、代理进出口；仓储服务；技术服务。（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手续）（该企业2006年11月27日前为内资企业，于2006年11月27日变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

7. 历史沿革：

北京卓文时尚纺织股份有限公司系由北京雪莲时尚纺织有限公司整体改制变更设立的股份有限公司。北京雪莲时尚纺织有限公司（以下简称雪莲时尚）是由北京时尚纺织品有限公司（以下简称时尚纺织）和北京雪莲毛纺服装集团公司（现已变更为北京雪莲集团有限公司，以下简称雪莲集团）共同出资组建。雪莲时尚成立于2004年11月3日，公司成立时注册资本200万元，其中：时尚纺织以现金出资150万元，占注册资本的75%，雪莲集团以现金出资50万元，占注册资本的25%。注册地址：北京市延庆县迎泉街3号。法定代表人：李卫东。

2005年3月，根据雪莲时尚股东会决议，时尚纺织和雪莲集团以货币资金800万元对雪莲时尚进行增资，其中：时尚纺织出资600万元，雪莲集团出资200万元。完成本次增资后，雪莲时尚注册资本增加至1,000万元。2006年7月，根据雪莲时尚股东会决议，时尚纺织和雪莲集团以货币资金976.50万元对雪莲时尚进行增资，其中：时尚纺织出资176.50万元，雪莲集团出资800万元。完成本次增资后，雪莲时尚注册资本增加至1,976.50万元。2006年7月，根据雪莲时尚股东会决议，时尚纺织以非货币性资产2,223.50万元对雪莲时尚进行增资，其中：实物资产出资1,304.14万元，无形资产出资919.36万元。完成本次增资后，雪莲时尚注册资本增加至4,200万元，其中：时尚纺织出资3,150万元，占注册资本的75%，雪莲集团出资1,050万元，占注册资本的25%。

2006年11月，根据雪莲时尚股东会决议，时尚纺织将持有雪莲时尚的25%股权转让给凯欣（香港）有限公司（以下简称“凯欣公司”）。经北京市延庆县商务局《关于中外合资经营“北京雪莲时尚纺织有限公司”合同、章程及董事会组成的批准函》（延商办“2006”52号）批准，凯欣公司购买时尚纺织持有雪莲时尚25%的股权，公司性质变更为中外合资经营企业，并于2006年11月27日取得北京市人民政府颁发的（外经贸京字“2006”29004号）《中华人民共和国台港澳投资企业批准证书》。完成股权转让后，雪莲时尚注册资本为4,200万元，其中：时尚纺织出资2,100万元，占注册资本的50%；雪莲集团出资1,050万元，占注册资本的25%；凯欣公司出资1,050万元，占注册资本的25%。

2010年5月，根据雪莲时尚董事会决议，雪莲集团将其所持雪莲时尚25%的股权转让给时尚纺织。2011年1月28日，北京市延庆县商务委员会下发《关于同意“北京雪莲时尚纺织有限公司”股权转让的批复》（延商发“2011”4号），同意雪莲集团将其持有雪莲

时尚的25%股权通过北京产权交易所挂牌交易转让给时尚纺织。股权转让完成后，时尚纺织出资3,150万元，占注册资本的75%；凯欣公司出资1,050万元，占注册资本的25%。

2011年11月15日，根据时尚纺织、凯欣公司签订的北京卓文时尚纺织股份有限公司之《发起人协议书》及公司章程规定，经北京市商务委员会《关于北京雪莲时尚纺织有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》（京商务资字“2011”955号）批准，北京雪莲时尚纺织有限公司整体改制变更为北京卓文时尚纺织股份有限公司（外商投资股份有限公司）。整体改制完成后卓文公司注册资本为7,500万元，其中时尚纺织出资5,625万元，占注册资本的75%；凯欣公司出资1,875万元，占注册资本的25.00%。

2013年9月，根据卓文公司股东会决议、经北京市商务委员会《关于北京卓文时尚纺织品股份有限公司股权变更的批复》（京商务资字[2013]782号）批准，时尚纺织将其持有75%的股权转给拉萨和润咨询服务有限公司（以下简称“拉萨和润”），卓文公司已于2013年9月办理工商变更手续。股权转让完成后卓文公司注册资本为7,500万元，其中拉萨和润出资5,625万元，占注册资本的75%；凯欣公司出资1,875万元，占注册资本的25.00%。

2014年股东变更为东方羊绒有限公司和宁夏中银绒业股份有限公司，截至评估基准日，卓文公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占总注册资本比例（%）
1	东方羊绒有限公司	1875	25.00
2	宁夏中银绒业股份有限公司	5625	75.00
合计		7500	100.00

9. 财务状况：

北京卓文时尚纺织股份有限公司近三年主要经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	51,399.79	60,653.21	69,731.87
负债总额	16,577.88	21,190.66	27,037.84
净资产	34,821.91	39,462.55	42,694.04
项目	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入	91,886.64	98,209.08	89,052.10
利润总额	7,978.93	6,666.01	3,082.93
净利润	6,645.62	5,703.98	2,653.75

以上财务数据来自北京卓文时尚纺织股份有限公司提供的财务报表，其中2016年度财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了信会师京报字[2017]第10039号标准无保留意见审计报告；其中2017年度财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了信会师京报字[2018]第10051号标准无保留意见审计报告；评估基准日财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了信会师报字[2019]第ZB10726号标准无保留意见审计报告。

10. 主要会计政策及税收优惠

(1) 主要会计政策

北京卓文时尚纺织股份有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则、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及其他相关规定的规定进行确认和计量。

(2) 主要税种及税率

北京卓文时尚纺织股份有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

(1) 北京卓文时尚纺织股份有限公司执行主要税项如下：

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、10%、11%、16%、17%
城市建设维护税	实际缴纳流转税	5%
教育费附加	实际缴纳流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税	2%

企业所得税：

纳税主体名称	所得税税率
北京卓文时尚纺织股份有限公司	25%
北京京纺通企业管理服务有限公司	25%
卓文时尚（香港）有限公司	16.5%
西藏卓文时尚纺织有限公司	15%

(3) 税收优惠

卓文公司销售业务适用增值税，出口业务享受增值税免、抵、退的税收优惠政策。

卓文公司子公司北京京纺通企业管理服务有限公司属小型微利企业，减 10%征收企业所得税。

卓文公司子公司西藏卓文时尚纺织有限公司享受西部大开发 15%的企业所得税税率优惠。

11. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人宁夏中银绒业股份有限公司为被评估单位北京卓文时尚纺织股份有限公司控股股东。

二、评估目的

宁夏中银绒业股份有限公司拟转让持有的北京卓文时尚纺织股份有限公司股权，本次评估的目的是反映卓文公司在评估基准日的股东全部权益价值，为拟进行的股权转让事宜提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为卓文公司的股东全部权益。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为卓文公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 55,924.71 万元、负债 37,237.35 万元、净资产 18,687.36 万元。

卓文公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项目	账面价值
流动资产	51,116.28
非流动资产	4,808.43
其中：长期股权投资	2,400.81
固定资产	1,740.83
无形资产	406.16
递延所得税资产	260.63
资产总计	55,924.71
流动负债	37,193.47
非流动负债	43.88
负债总计	37,237.35
净资产	18,687.36

1. 实物资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 28,368.09 万元，主要为存货和固定资产。这些资产具有以下特点：

(1) 存货：存货包括原材料、委托加工物资和产成品，主要为纱线、羊绒半成品和成衣等。存货权属状况无争议，存放于企业车间和仓库，周转、保管良好。

(2) 房屋建筑物资产：主要为服装加工车间和仓库等，位于延庆县迎泉街 3 号，

地处延庆工业经济开发区内，为钢混结构。其中 1 号、2 号、3 号厂房已取得《房屋所有权证》，权证编号为《X 京房权证延字第 043450 号》。工厂办公楼、临建仓库、展示厅和临时厂房均未办理房屋产权证书。

(3) 设备类资产：设备类资产主要包括机器设备、车辆及电子办公设备。

经营所用的设备主要包括横机、缝盘机和焊机等用于生产及配套使用的机器设备。北京卓文时尚纺织股份有限公司实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，运行环境良好，运行正常，符合设备的性能要求，总体能满足企业经营的生产需要。

运输设备包括 14 辆汽车，已取得车辆行驶证，且其在年检期内，证载权利人为北京卓文时尚纺织股份有限公司。

电子办公设备为各类计算机、打印机等办公用设备，共计 620 台（套、部、块、个）。分布在各办公室内，且均可正常使用。

本次委估的实物资产均正常使用。

2. 无形资产情况

本次评估范围内的无形资产为无形资产—土地使用权和无形资产—其他无形资产。

(1) 无形资产—土地使用权共 1 项，已办理国有土地使用权证，证载权利人为北京卓文时尚纺织股份有限公司，使用权性质为出让。具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	使用权类型	土地用途	开发程度	面积 (M ²)	他项权利
1	京延国用(2012 出)第 00051 号	延庆县迎泉街 3 号	2006 年 3 月 23 日	出让	工业	五通一平	18,193.33	无

(2) 卓文公司申报的无形资产—其他无形资产为外购的专用、通用办公软件。

(3) 卓文公司申报的申报表外资产为费用化无形资产—商标：

序号	商标名称	注册号/申请号	权利人	取得时间
1	思诺芙德 SNOWFORTE	1082886	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2007/8/21
2	思诺芙德 SNOWFORTE	5876541	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2010/1/28
3	思诺芙德 SNOWFORTE	5547565	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2010/2/21
4	思诺芙德 SNOWFORTE	10624619	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
5	思诺芙德 SNOWFORTE	10630674	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
6	思诺芙德 SNOWFORTE	10630740	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
7	思诺芙德 SNOWFORTE	10630787	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
8	思诺芙德 SNOWFORTE	10618998	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/21

序号	商标名称	注册号/申请号	权利人	取得时间
9	思诺芙德 SNOWFORTE	10624535	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/28
10	思诺芙德 SNOWFORTE	10623788	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/7/7
11	思诺芙德 SNOWFORTE	10630972	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/7/7
12	思诺芙德 SNOWFORTE	10618515	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/14
13	思诺芙德 SNOWFORTE	10618613	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/14
14	思诺芙德 SNOWFORTE	10624318	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/14
15	卓文 JOYWIN	10623830	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/8/28
16	卓文 JOYWIN	10624667	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
17	卓文 JOYWIN	10618884	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/9/21
18	卓文 JOYWIN	10624505	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/7/21
19	卓文 JOYWIN	10631051	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/14
20	卓文 JOYWIN	10618976	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/28
21	卓文 JOYWIN	10624356	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/21
22	卓文 JOYWIN	10624444	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/21
23	卓文 JOYWIN	10640852	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/21
24	卓文 JOYWIN	10631007	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
25	卓文 JOYWIN	10624621	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2014/7/14
26	卓文	13014070	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2014/12/14
27	卓易通	25477412	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2018/7/28
28	京纺通	25487756	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2018/7/28
20	思家 S+	22406973	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2018/9/14
30	思家 S+	22406973A	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2018/2/28
31	思家 SIJIA	22406913	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2018/9/14
32	思家 SIJIA	22406913A	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2018/2/21
33	思诺芙德 SNOWFORTE	1082886	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2007/8/21
34	思诺芙德 SNOWFORTE	5876541	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2010/1/28
35	思诺芙德 SNOWFORTE	5547565	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2010/2/21
36	思诺芙德 SNOWFORTE	10624619	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
37	思诺芙德 SNOWFORTE	10630674	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
38	思诺芙德 SNOWFORTE	10630740	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
39	思诺芙德 SNOWFORTE	10630787	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/5/14
40	思诺芙德 SNOWFORTE	10618998	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/21
41	思诺芙德 SNOWFORTE	10624535	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/6/28
42	思诺芙德 SNOWFORTE	10623788	北京卓文时尚纺织股份有限公司	2013/7/7

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了信会师报字[2019]第ZB10726号标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 资产评估委托合同；

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；

2. 《中华人民共和国公司法》；

3. 《中华人民共和国土地管理法》；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》；

7. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

9. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评〔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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

11. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44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. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；

2. 土地使用证；

3. 重要资产购置合同或凭证；

4. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；

2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

3. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第 294 号）；

4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
5. 《2018 年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
6. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
7. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;
8. 《北京市建筑工程预算基价》(2018);
9. 《北京市安装工程预算基价》(2018);
10. 《北京市装饰装修工程预算基价》(2018);
11. 《北京市工程计价取费程序》(2018);
12. 《北京市工程造价信息》(2018 年第 12 期);
13. 卓文公司规划资料;
14. 卓文公司提供的历史经营数据;
15. 卓文公司未来年度经营预算资料;
16. 评估人员现场座谈、勘察记录;
17. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
18. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
4. 卓文公司提供的资产清查申报明细表;
5. 卓文公司 2016 年、2017 年、2018 年审计报告;
6. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
7. Wind、iFinD 金融资讯相关数据
8. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,

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。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。企业价值评估中的资产基础法，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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、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等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二） 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

（1） 关于流动资产的评估

1) 货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；对币种为外币的以评估基准日账面值乘以汇率确定评估值。

2) 应收款项(应收账款、预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

3) 存货：包括原材料、委托加工物资和产成品（库存商品）。

A. 原材料

经调查，企业大部分原材料、辅助材料周转较频繁，且保管质量较好，对于冷背、残次、毁损变质物品处理较及时，申报评估的原材料、辅助材料多为近期购置。评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，按清查核实后的账面价值确认为评估值

B.委托加工物资

对于上述存货，评估人员经核实其企业账面成本，对材料价格与近期市场价格无较大差异且账面值构成合理的，以经核实的账面值确认评估值。

C.产成品

本次评估中按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。对于冷背、呆滞、残次的产成品按可变现净值作为评估值。

评估价值 = 实际数量 × 不含税出厂售价 × (1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

a. 不含税售价：不含税售价参照评估基准日前后的市场价格确定；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；

c. 销售费用率是按各项销售相关费用与销售收入的平均比例计算；

d. 营业利润率 = 营业利润 ÷ 营业收入；

营业利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

(2) 关于长期股权投资的评估

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对具有控制权的长期股权投资，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值 = 被投资单位股东全部权益评估值 × 持股比例

(3) 房产类资产的评估

纳入本次评估范围的建筑物类资产，主要用于生产、仓储和办公用房等。根据委

估资产的具体情况，对此类资产采用成本法进行评估。对房屋建筑有原始产权证的，以原始房屋所有权证证载面积为准；对于未办理《房屋所有权证》的房屋面积，由被评估单位采用现场实地测量及图纸测算等方法进行测定，并以被评估单位确认后的申报面积为准。

房屋建筑物评估值计算公式：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 重置全价的确定：

评估人员对无法提供预决算资料的工程采用投资指标估算法测算建安工程造价；按照委估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造价取费标准确定工程建设前期及其它费用；根据项目建设周期和评估基准日贷款利率确定资金成本，进而确定重置全价。

重置全价 = 建安工程造价（含税）+ 工程建设前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

2) 综合成新率的确定

其计算公式为：

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

式中：年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建筑物造价中的 3 类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

3) 评估值的确定

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

(4) 机器设备类资产

本次评估主要采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 - 设备购置增值税

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用二手设备回收价格确认评

估值。

库存设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备的重置全价。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+16%)]×10%+牌照等费用—车辆购置税

2) 实体性综合成新率的评定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=(经济寿命年限—已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(5) 无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的，采用基准地价系数修正法评估估价对象的价格。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

平均熟地价计算公式

平均熟地价=适用的基准地价×期日修正系数×因素修正系数×用途修正系数×容

积率修正系数×年期修正系数

其中宗地开发程度与基准地价开发程度界定不一致的，适用进行开发程度差异修正后的基准地价

(6) 无形资产——其他无形资产

对于外购通用软件，评估人员了解了无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商进行了询价。软件无形资产合同、发票、产权文件齐全，不存在权属纠纷的情况。以现行市场价格确定评估值。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对商标而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过有偿许可使用或附加于产品上而带来收益。如果不能给持有者带来收益，则该商标没有太大价值。鉴于被评估企业所申报的商标已投入使用，是企业经营收益的重要价值资源，因此适合采用收益法进行评估。

采用收益法的基本思路是：首先从法律、经济、技术及获利能力角度分析确定无形资产的存在性，计算出未来一定期间内由该无形资产带来的收益分成额，选取适当的折现率，将收益分成额折现即为委估无形资产的价值。采用收入分成法能较合理测算被评估企业专利的价值：

其基本公式为：

式中：P—商标的评估价值；

K—分成率；

R_t—第 t 年无形资产组合相关产品的销售收入；

n—收益期限；

t—收益期限序号；

i—折现率。

收入分成率计算公式如下：

K=技术提成率

式中：K—委估无形资产组合技术收入分成率；

(7) 负债类

对负债，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，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

(1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

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。

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。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。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

4. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

P：评估对象的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

P：经营性资产价值

R_i：未来第 i 年的预期收益，本次评估收益为企业自由现金流

R_n：未来第 n 年及以后永续等额预期收益

r：折现率

n：未来预测收益期

ΣC_i : 评估对象基准日存在的溢余性资产（负债）的价值

$$\Sigma C_i = C_1 + C_2$$

C1: 评估对象基准日存在的溢余现金类资产（负债）价值

C2: 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价值

Q: 评估对象的长期股权投资价值

D: 评估对象的付息债务价值

(2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$

(3) 预测期

卓文公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1 - t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

t: 所得税率

w_d : 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

w_e : 评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e : 股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \epsilon$$

式中：

r_f : 无风险报酬率；

r_m : 市场预期报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“我公司”)资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下:

(一) 明确前期事项, 接受评估委托

与委托人沟通, 明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 就各方的权利、义务等达成协议, 签订《资产评估委托合同书》。

(二) 编制评估计划, 展开现场调查

对评估对象进行现场调查, 获取评估业务需要的资料, 了解评估对象现状, 关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况, 我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训, 以便于被评估单位的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作, 并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答, 指导被评估单位相关人員对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

(1) 指导被评估单位相关人員进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通, 协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报, 同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料, 了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后, 仔细核对各申报表, 初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况, 同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点, 对主要资产财务、经营类资料进行核查, 对主要资产进行现场调查, 如询问、访谈、核对、监盘、勘查等; 对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查, 主要内容如下:

(1) 了解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；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。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。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设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。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司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。
6. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
7. 假设公司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。
8. 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。
9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产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

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对北京卓文时尚纺织股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用资产基础法和收益法进行了评估，得出评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果：

在评估基准日2018年12月31日，北京卓文时尚纺织股份有限公司总资产账面值为55,924.71万元、总负债37,237.35万元、净资产18,687.36万元；总资产评估值为81,986.44万元，增值额为26,061.73万元，增值率为46.60%；总负债评估值为37,204.44万元，评估减值32.91万元，减值率为0.09%；净资产评估值为44,782.00万元，增值额为26,094.64万元，增值率为139.64%。

评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	51,116.28	51,897.12	780.84	1.53
非流动资产	4,808.43	30,089.32	25,280.89	525.76
其中：长期股权投资	2,400.81	25,247.11	22,846.30	951.61
固定资产	1,740.83	2,649.67	908.84	52.21
无形资产	406.16	1,931.91	1,525.75	375.65
递延所得税资产	260.63	260.63	0.00	0.00
资产总计	55,924.71	81,986.44	26,061.73	46.60
流动负债	37,193.47	37,193.47	0.00	0.00
非流动负债	43.88	10.97	-32.91	-75.00

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债合计	37,237.35	37,204.44	-32.91	-0.09
净资产（所有者权益）	18,687.36	44,782.00	26,094.64	139.64

（二）收益法评估结果：

北京卓文时尚纺织股份有限公司账面净资产（合并）42,694.04 万元，采用收益法评估后北京卓文时尚纺织股份有限公司股东全部权益价值为 31,458.53 万元，较账面净资产（合并）评估减值 11,235.50 万元，减值率 26.32%。

（三）结论确定

经分析，认为资产基础法评估结果 44,782.00 万元更能公允反映北京卓文时尚纺织股份有限公司公司于本次评估目的下的价值，主要理由为：

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，从企业购建角度反映了企业的价值。

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。但收益法的假设条件受限较多，未来企业的业务类型、结构发生变化时将会对收益预测影响较大，使得未来收益预测的准确性降低。因此，本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论，更能反映北京卓文时尚纺织股份有限公司的真实价值。

基于以上原因，我们认为采用资产基础法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用资产基础法的评估结果 44,782.00 万（大写人民币：肆亿肆仟柒佰捌拾贰万元）元作为最终评估结论。

十一、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

本次评估中基准日各项资产及负债账面值已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2019]第 ZB10726 号标准无保留意见审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

（二）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（三）关联担保情况

卓文公司作为被担保方：

担保方	担保合同金额 (万元)	借款金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京毛纺织科学研究所有限公司、李卫东、张红京	8,000.00	3,500.00	2018/7/16	2019/7/16	否
北京毛纺织科学研究所有限公司、李卫东、张红京	8,000.00	1,000.00	2018/8/7	2019/8/7	否
北京毛纺织科学研究所有限公司、李卫东、张红京	8,000.00	1,000.00	2018/8/17	2019/8/17	否

(四) 其他需要说明的事项

1. 根据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号), 增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用16%税率的, 税率调整为13%; 原适用10%税率的, 税率调整为9%。自2019年4月1日起执行。本次评估预测期增值税按照该文件执行。

2. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料, 委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供, 委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

3. 本报告未考虑被评估单位资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

4. 在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

5. 我们获得了北京卓文时尚纺织股份有限公司盈利预测, 该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对北京卓文时尚纺织股份有限公司盈利预测进行

了必要的调查、分析、判断，采信了该盈利预测的相关数据。我们对该盈利预测的利用，不是对北京卓文时尚纺织股份有限公司未来盈利能力的保证。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

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. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起计算，至 2019 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

（本页以下无正文！）

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2019年6月20日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估机构法定代表人

资产评估师

资产评估师
彭跃龙
11120068

资产评估师

资产评估师
韩朝
11140031

北京中天华资产评估有限责任公司

2019年6月20日



资产评估报告附件目录

- 北京卓文时尚纺织股份有限公司公司2018年经审计的财务报表；
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属资料；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 中天华：北京市财政局备案公告（2017-0096号）；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡；
- 资产评估汇总表（或明细表）