

本报告依据中国资产评估准则编制

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的
上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、
上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的
房地产公允价值项目

资产评估报告

沃克森国际评报字（2023）第0755号
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年四月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202300857
合同编号:	沃克森国际评合同字【2023】第0717号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森国际评报字(2023)第0755号
报告名称:	东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值项目
评估结论:	588,577,700.00元
评估报告日:	2023年04月25日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	姜海成 (资产评估师) 会员编号: 31150001 刁新明 (资产评估师) 会员编号: 24180012
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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

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、 委托人和其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
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	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	21
资产评估报告·附件	23

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清单由委托人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。

**东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的
上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、
上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值项目
资产评估报告·摘要**

沃克森国际评报字（2023）第 0755 号

东方国际创业股份有限公司：

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，采用收益法，按照必要的评估程序，对东方国际创业股份有限公司因拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产于基准日 2022 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

东方国际创业股份有限公司根据企业对上海纺织（集团）补偿协议规定，拟进行资产减值测试。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产；评估范围为产权持有人于评估基准日申报的房地产，建筑面积合计为 67,289.36 平方米。

三、价值类型

公允价值。

四、评估基准日

2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法

收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的房地产公允价值为 58,857.77 万元。

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 12 月 31 日起至 2023 年 12 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。

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的
上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、
上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值项目
资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2023）第 0755 号

东方国际创业股份有限公司：

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，采用收益法，按照必要的评估程序，对东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产于基准日 2022 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：东方国际创业股份有限公司

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 707 号 2221 室

法定代表人：赵晓东

注册资本：88352.7428 万元人民币

营业期限：1998 年 11 月 18 日至无固定期限

经营范围：许可项目:食品经营。（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,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:自营和代理除国家统一组织或核定经营的进出口商品以外的商品及技术进出口业务,“三来一补”和进料加工,生物、医药化工产品的开发、生产、销售,国际货运代理,实业和高新技术产业投资,对销贸易、转口贸易和服务贸易,销售:服装服

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值评估项目资产评估报告

饰、鞋帽、针织品、皮革制品、箱包、日用品;第二类医疗器械销售。(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)

(二) 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未约定其他资产评估报告使用人。

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

东方国际创业股份有限公司根据企业对上海纺织(集团)补偿协议规定,拟进行资产减值测试,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上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产在评估基准日的公允价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考依据。

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。

(一) 评估对象

本资产评估报告评估对象为上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司持有的房地产。

(二) 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司持有的房地产。

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日,纳入评估范围的房地产账面价值为 9,671.77 万元,明细如下:

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值评估项目资产评估报告

单位：人民币元

产权人	权证编号	建筑物名称	账面价值（元）
上海新联纺进出口有限公司	沪（2020）长字不动产权第002807号	宣化路290号2幢	7,274,419.43
		宣化路290号3幢	
		宣化路290号4幢	
上海纺织装饰有限公司	沪（2019）长字不动产权第015230号	新华路668号甲101室	23,301,471.38
		新华路668号甲201室	
		新华路668号甲301室	
		新华路668号甲401室	
		新华路668号甲501室	
		新华路668号甲601室	
		地下配电室 非人防地下车库	
上海纺织集团国际物流有限公司	沪（2018）徐字不动产权第004037号	龙吴路410弄87号1幢	66,141,791.88
上海纺集仓储有限公司	沪（2019）嘉字不动产权第008158号	嘉定区马陆镇浏翔公路2085号	
上海纺集仓储有限公司	沪（2019）嘉字不动产权第008232号	嘉定区宝安公路2682号	
合计			96,717,682.69

上海纺集仓储有限公司系上海纺织集团国际物流有限公司全资子公司。

房地产土地状况明细如下：

权证编号-土地状况	权属性质	使用权取得方式	用途	宗地号	宗地（丘）面积（m ² ）	使用权面积（m ² ）
沪（2020）长字不动产权第002807号	国有建设用地使用权	出让	工业	长宁区华阳路街道16街坊28丘	2859.00	2859.00
沪（2019）长字不动产权第015230号	国有建设用地使用权	出让	工业	长宁区新华路街道54街坊19/5丘	1863.00	1863.00
沪（2018）徐字不动产权第004037号	国有建设用地使用权	出让	工业	徐汇区龙华街道196街坊7/1丘	3579.00	3579.00

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值评估项目资产评估报告

沪(2019)嘉字不动产权第008158号	国有建设用地使用权	出让	工业	嘉定区马陆镇包桥村4/2丘	31292.00	31292.00
沪(2019)嘉字不动产权第008232号	国有建设用地使用权	出让	工业	嘉定区马陆镇包桥村8/1丘	9687.00	9687.00

房地产房屋状况明细如下:

产权人	权证编号	建筑物名称	土地用途	房屋用途	建成年月	建筑面积(M ²)
上海新联纺进出口有限公司	沪(2020)长字不动产权第002807号	宣化路290号2幢	工业	厂房	1976年12月	1,288.00
		宣化路290号3幢	工业	厂房	1976年12月	2,058.00
		宣化路290号4幢	工业	厂房	1976年12月	946.00
上海纺织装饰有限公司	沪(2019)长字不动产权第015230号	新华路668号甲101室	工业	办公楼	2004年12月	987.65
		新华路668号甲201室	工业	办公楼	2004年12月	956.35
		新华路668号甲301室	工业	办公楼	2004年12月	987.73
		新华路668号甲401室	工业	办公楼	2004年12月	987.91
		新华路668号甲501室	工业	办公楼	2004年12月	987.91
		新华路668号甲601室	工业	办公楼	2004年12月	987.91
		地下配电室	工业	办公楼	2004年12月	177.53
		非人防地下车库	工业	办公楼	2004年12月	14.00
上海纺织集团国际物流有限公司	沪(2018)徐字不动产权第004037号	龙吴路410弄87号1幢	工业	办公	1986年12月	12,184.00
上海纺集仓储有限公司	沪(2019)嘉字不动产权第008158号	嘉定区马陆镇浏翔公路2085号	工业	仓储办公	2005年12月	44,726.37
上海纺集仓储有限公司	沪(2019)嘉字不动产权第008232号	嘉定区宝安公路2682号	工业	仓储办公	2002年12月	
合计						67,289.36

房地产出租明细如下:

序号	单位名称	房产名称	租户名称	租赁面积(m ²)	合同起始时间(年/月/日)	合同终止时间(年/月/日)
1	上海新联纺进出口有限公司	宣化路290号2幢	/		/	/

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值评估项目资产评估报告

2	上海新联纺进出口有限公司	宣化路 290 号 3 幢 303	上海吉屋文化传播有限公司	122.98	2022/10/8	2024/10/7
3		宣化路 290 号 3 幢 209	上海升赫传媒有限公司	315.20	2022/6/20	2025/6/19
4		宣化路 290 号 3 幢 207	北京逸香世纪葡萄酒文化传播有限公司上海分公司	186.93	2022/3/9	2024/3/8
5		宣化路 290 号 3 幢闲置面积	/	/	/	/
6	上海新联纺进出口有限公司	宣化路 290 号 4 幢 203A 室	鹿可国际贸易(上海)有限公司	40.00	2021/4/16	2023/4/15
7		宣化路 290 号 4 幢闲置面积	/	/	/	/
8	上海纺织装饰有限公司	新华路 668 号甲 101 室	上海致逸建筑设计有限公司	987.65	2021/12/1	2025/11/30
9	上海纺织装饰有限公司	新华路 668 号甲 201 室	上海致逸建筑设计有限公司	956.35	2021/12/1	2025/11/30
10	上海纺织装饰有限公司	新华路 668 号甲 301 室	上海致逸建筑设计有限公司	987.73	2021/8/1	2025/7/31
11	上海纺织装饰有限公司	新华路 668 号甲 401 室	上海致逸建筑设计有限公司	987.91	2021/8/1	2025/7/31
12	上海纺织装饰有限公司	新华路 668 号甲 501 室	上海致逸建筑设计有限公司	987.91	2021/8/1	2025/7/31
13	上海纺织装饰有限公司	新华路 668 号甲 601 室	上海致逸建筑设计有限公司	987.91	2021/8/1	2025/7/31
14	上海纺织装饰有限公司	地下配电室				
15	上海纺织装饰有限公司	非人防地下车库	上海致逸建筑设计有限公司	6.00	2021/8/1	2025/11/30
16	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 201 室	上海奔鹿文化传播有限公司	260.00	2023/1/11	2025/1/10
17	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 202 室	上海朗士立商贸发展有限公司	9.00	2023/1/11	2024/11/15
18	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 203 室	上海环连物业管理服务有限公司	102.00	2021/11/16	2023/11/15
19	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 204 室	上海深艺医疗器械有限公司	86.00	2021/8/26	2023/8/25
20	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 205 室	上海璞瑞斯汀健身有限公司	148.00	2021/3/22	2024/3/31
21	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 206 室	天津光合造米文化传媒有限公司	172.00	2021/11/16	2023/11/15
22	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 209 室	上海象上文化发展有限公司	458.00	2021/3/15	2024/3/14
23	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 210 室	励渊仪器(上海)有限公司	200.00	2022/10/1	2025/9/30
24	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 213 室	瑞致(上海)企业服务有限公司	216.00	2022/8/1	2024/7/31
25	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 216 室	泰棵(上海)净化科技有限公司	54.00	2023/4/1	2025/3/31
26	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 217 室	荣台贸易(上海)有限公司	100.00	2021/9/1	2023/8/30
27	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 218 室	上海得创信息科技有限公司	31.00	2023/1/1	2025/3/31
28	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 228 室	上海圣立商贸发展有限公司	108.00	2022/11/16	2024/11/15
29	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 301 室、302 室、303 室	上海比进广告有限公司	555.00	2022/1/15	2025/1/15
30	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 305 室	上海远宁消防技术有限公司	145.00	2022/8/20	2025/8/19
31	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 306 室、307 室	上海东方丝路多式联运有限公司	375.00	2022/6/15	2024/6/14
32	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 308 室	上海感探号信息科技有限公司	132.00	2022/7/1	2024/6/30
33	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 309 室、311 室	上海仕善科技有限公司	412.00	2022/12/1	2023/5/31
34	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 312 室	上海奕明新能源科技有限公司	108.00	2020/5/1	2023/4/30
35	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 313 室	妙天智圣(上海)文化传播有限公司	108.00	2023/3/16	2025/3/15
36	上海纺织集团国际物流有限公司	1 幢 315 室	上海运智商贸有限公司	108.00	2021/12/20	2023/12/19

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值评估项目资产评估报告

37	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢316室	上海威杰宠物用品有限公司	108.00	2023/1/10	2024/1/9
38	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢401室	上海海案德实业有限公司	183.00	2023/3/1	2025/2/28
39	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢402室	上海奉孝文化传播有限公司	130.00	2021/8/28	2023/8/27
40	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢403室	上海苏凯化工有限公司	163.00	2023/1/1	2024/12/31
41	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢406室	上海中医大尚新医学科技有限公司	172.00	2021/6/8	2023/6/7
42	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢407室	上海锦琛建设工程发展有限公司	200.00	2022/3/10	2024/3/9
43	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢408室	上海海惠广告传播有限公司	86.00	2021/10/18	2023/10/17
44	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢409室	上海建经投资咨询有限公司	142.00	2022/8/1	2024/7/31
45	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢410室	上海合伍建筑设计有限公司	231.00	2022/4/1	2024/3/31
46	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢411室	上海凯成智能科技有限公司	86.00	2022/10/1	2024/9/30
47	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢412室	上海朗煦医疗器械有限公司	108.00	2022/4/1	2025/3/31
48	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢412室	上海极善投资管理有限公司	108.00	2021/6/20	2023/6/19
49	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢415室	上海领硕财务咨询有限公司	108.00	2022/4/1	2024/3/31
50	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢426室	上海福蕊景观设计有限公司	83.00	2022/12/11	2024/11/30
51	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢501室、502室、503室、505室	义乌市弘智汽车用品有限公司	698.00	2021/12/15	2024/12/14
52	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢506室、509室	上海纯初文化传播有限公司	258.00	2021/3/1	2023/11/30
53	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢507室	上海家链医疗科技有限公司	200.00	2023/3/20	2025/3/19
54	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢508室	上海爱钛贸易有限公司	172.00	2022/6/10	2024/6/9
55	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢510室	上海十鹿信息技术有限公司	200.00	2023/1/1	2025/12/31
56	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢511室	上海邦肯贝弗实业有限公司	86.00	2022/10/1	2025/9/30
57	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢512室	上海卡日曲广告有限公司	108.00	2022/3/20	2024/3/19
58	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢513室	上海纯初文化传播有限公司	108.00	2023/3/10	2024/3/9
59	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢515室	上海车泓实业有限公司	162.00	2021/12/15	2024/12/14
60	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢516室	上海经岑纬实业有限公司	54.00	2022/4/23	2024/4/23
61	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢611室	上海辉硕文化传播有限公司	206.00	2022/10/1	2024/9/30
62	上海纺织集团国际物流有限公司	1幢闲置面积	/		/	/
63	上海纺织集团国际物流有限公司	9幢	/	/		/
64	上海纺织集团国际物流有限公司	10幢	/	/		/
65	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号9幢304室	上海洛苑服饰有限公司	25.00	2021/5/1	2023/4/30
66	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号9幢闲置部分	/	/	/	/
64	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号7幢	/	/	/	/
65	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢三号电梯一楼对面仓库	上海菲克斯衬布有限公司	50.00	2022/10/1	2024/12/31
66	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢办公楼二楼区域	上海利人服饰工艺发展有限公司	90.00	2022/4/16	2023/4/15
67	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢新厂房5号楼3楼	上海菲克斯衬布有限公司	1,598.00	2022/12/15	2024/12/31
68	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢四号楼三楼	上海菲克斯衬布有限公司	200.00	2022/12/15	2024/12/31
69	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢新厂房办公楼4楼	上海沪卓供应链管理有限公司	197.00	2023/2/1	2025/1/31

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值评估项目资产评估报告

70	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢办公楼4楼415室	上海佳芳物流有限公司	65.00	2023/1/1	2023/12/31
71	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢新厂房办公楼四楼415室	上海安易达管理有限公司	65.00	2022/9/1	2023/8/31
72	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢新厂房办公楼四楼418	上海恒制检测技术有限公司	65.00	2022/8/1	2024/7/31
73	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢新厂房办公楼4楼区域	上海裸让恩商贸有限公司	21.40	2022/10/1	2023/9/30
74	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢新厂房办公楼四楼417	上海明博物流有限公司	121.20	2022/10/1	2023/9/30
75	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢新厂房办公楼四楼415	上海品臻物流有限公司	65.00	2022/4/1	2023/3/31
76	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢2号楼四楼	上海洛苑服饰有限公司	442.00	2021/5/1	2023/4/30
77	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢4号楼四楼	上海洛苑服饰有限公司	1,995.00	2021/5/1	2023/4/30
78	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号4幢闲置部分	/		/	
79	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号5幢			/	
80	上海纺织集团国际物流有限公司	2085号1幢			/	
81	上海纺织集团国际物流有限公司	房屋1(宝安公路)一层	上海洛苑服饰有限公司	277.64	2021/5/1	2023/4/30
82	上海纺织集团国际物流有限公司	房屋1(宝安公路)二层			/	
83	上海纺织集团国际物流有限公司	房屋2(宝安公路)			/	
84	上海纺织集团国际物流有限公司	房屋3(浏翔公路)			/	
85	上海纺织集团国际物流有限公司	房屋4(浏翔公路)			/	

评估基准日委估房地产除上述事项外，未设定抵押、担保、查封等他项权利，评估对象正常使用，无拆除、灭失等状况。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

(三) 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：公允价值。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2022年12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）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）《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；

（3）其他与资产评估有关的法律法规。

（二）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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
12. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》（财会【2014】6号）；
13. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》应用指南。

（三）权属依据

1. 委托人及产权持有人营业执照；
2. 上海市不动产权证书；
3. 房屋租赁合同；
4. 土地出让合同；
5. 《东方国际创业股份有限公司与上海纺织（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》；
6. 其他有关产权证明。

（四）取价依据

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）企业提供的评估基准日资产使用状况资料。

国家有关部门发布的资料

- （1）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部发布）；
- （2）《资产评估常用数据与参数手册》。

资产评估机构收集的资料

- （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （3）中国人民银行公布的评估基准日现行存、贷款利率标准；
- （4）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

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号），不动产评估方法通常有市场法、收益法、成本法。

2. 评估方法适用条件

市场法是指将评估对象与市场可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

成本法是指首先估测评估对象的重置成本，然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到评估对象价值的方法。

3. 评估方法的选择

根据《东方国际创业股份有限公司对上海纺织（集团）业绩承诺与补偿协议》规定，要求对标的资产部分固定资产、投资性房地产采用收益法评估，本次评估采用收益法，未采用市场法及成本法。

（二）收益法具体操作思路

收益法，预计待估房地产未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现至评估基准日后累加，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。根据评估对象持续经营的假设前提，本次评估选用有限年期内，净收益按一定比率递增的公式。具体如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^n/(1+Y)^n]$$

其中：

V-房地产的收益价格

A-房地产未来第 1 年的年纯收益

Y-房地产的报酬率

n-房地产的收益年限

g-净收益逐年递增的比率

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）进行评估资料核查

1. 指导委托人清查资产、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，通过询问、核对、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（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，核查验证的方式通常包括询问、书面审查、查询、复核等。

（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、收益法和成本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情况和使用的方式等情况继续使用。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，无形资产的产权持有人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。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，东方国际创业股份有限公司东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值评估值为 58,857.77 万元。

评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 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. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形:

无。

2. 评估程序受到限制的情形:

无。

3. 评估资料不完整的情形:

无。

4. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项:

无。

5. 抵押、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。

6. 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。

7. 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公允价值，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。

8. 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。

9. 本次评估结论不含增值税。

10. 本评估报告是在委托人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。

11. 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。当委托人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。

12. 根据《东方国际创业股份有限公司对上海纺织（集团）业绩承诺与补偿协议》约定，本次评估对标的资产涉及的固定资产、投资性房地产采用收益法评估，未采用市场法及成本法。

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

东方国际创业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司、上海纺织集团国际物流有限公司三家公司的房地产公允价值评估项目资产评估报告

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 2023 年 4 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：_____



二〇二三年四月二十五日

资产评估报告·附件

- 一、 委托人法人营业执照
- 二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、 委托人承诺函
- 四、 签名资产评估师承诺函
- 五、 资产评估机构资格证明文件
- 六、 资产评估机构法人营业执照副本
- 七、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、 评估明细表