

日播时尚集团股份有限公司  
拟转让上海日播至胜实业有限公司股权估值项目

# 估值报告

卓信大华估报字(2025)第 8702 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二五年二月二十一日



# 目 录

估值报告概要 .....	1
估值报告正文 .....	2
一、目标公司概况 .....	2
二、估值目的 .....	4
三、估值对象和估值范围 .....	4
四、价值类型 .....	5
五、估值基准日 .....	5
六、估值假设 .....	5
七、估值方法 .....	6
八、估值结论 .....	8
九、特别事项说明 .....	9
十、估值报告使用限制说明 .....	10
十一、估值报告出具日 .....	10
十二、估值机构 .....	10

附件

日播时尚集团股份有限公司  
拟转让上海日播至胜实业有限公司股权估值项目  
估值报告概要

委托人：日播时尚集团股份有限公司

估值目的：对日播时尚集团股份有限公司拟转让上海日播至胜实业有限公司股权所涉及上海日播至胜实业有限公司的股东全部权益价值进行估算。

估值对象：上海日播至胜实业有限公司的股东全部权益价值；

估值范围：上海日播至胜实业有限公司的全部资产及相关负债。

价值类型：市场价值。

估值基准日：2024年12月31日。

估值方法：资产基础法。

估值结论：在满足估值假设的前提下，上海日播至胜实业有限公司的股东全部权益的账面价值10,410.87万元，估值价值13,680.44万元。

估值结论使用有效期：本估值结论的有效使用期限为自估值基准日起一年有效，超过一年，需重新进行估值。

以上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。

日播时尚集团股份有限公司  
拟转让上海日播至胜实业有限公司股权估值项目  
估值报告正文

卓信大华估报字(2025)第 8702 号

一、目标公司概况

(一) 注册登记情况

中文名称：上海日播至胜实业有限公司

法定住所：上海市松江区茸阳路 98 号 5 幢 101

经营场所：上海市松江区茸阳路 98 号 5 幢 101

法定代表人：王卫东

注册资本：人民币 18,190.4032 万元整

实收资本：人民币 18,190.4032 万元整

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2020 年 11 月 17 日

经营期限：2020 年 11 月 17 日至无固定期限

经营范围：一般项目：服装及饰品、鞋帽、家用纺织品、办公用品、工艺品（象牙及其制品除外）、化妆品、箱包、眼镜、家居用品、日用百货的批发零售，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），从事计算机科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让，广告设计、制作、代理、广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），仓储服务（除危险品、食品），商务信息咨询，物业管理，企业管理咨询，企业营销策划，企业形象策划，服装设计，货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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）

上海日播至胜实业有限公司系由日播时尚集团股份有限公司投资组建的有限公司，于2020年11月17日成立，取得上海市松江区市场监督管理局核发的91310117MA1J4R7D2C号企业法人营业执照。

截至基准日公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	日播时尚集团股份有限公司	18,190.4032	100%	18,190.4032	100%
	合计	18,190.4032	100%	18,190.4032	100%

## （二）经营情况

### 1、主要产品和服务

公司主要从服装及饰品、鞋帽、家用纺织品、办公用品、工艺品（象牙及其制品除外）、化妆品、箱包、眼镜、家居用品、日用百货的批发零售。

### 2、公司近三年及估值基准日资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
流动资产	0.10	138.87	103.58
非流动资产	-	17,840.40	10,370.43
资产总计	0.10	17,979.28	10,474.01
流动负债	-	1,495.30	63.14
非流动负债	-	-	-
负债总计	-	1,495.30	63.14
净资产	0.10	16,483.98	10,410.87
项目	2022年度	2023年度	2024年度
营业收入	-	5.21	13.20
利润总额	-	-341.90	-7,437.63
净利润	-	-341.90	-7,437.63

## （三）估值报告使用人

本估值报告书仅供委托人及相关监管机构为本报告载明的估值目的使用。估值报告使用人应恰当使用本估值报告，因不当使用估值报告所造成的不良后果的责任不得由估值机构承担。

## 二、估值目的

对日播时尚集团股份有限公司拟转让上海日播至胜实业有限公司股权所涉及上海日播至胜实业有限公司的股东全部权益价值进行估算。

## 三、估值对象和估值范围

本次估值对象为委托人指定的上海日播至胜实业有限公司的股东全部权益价值。估值范围为上海日播至胜实业有限公司申报的全部资产及相关负债，具体如下表列示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>1,035,756.36</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>631,418.42</b>
货币资金	518,198.29	应付账款	567,562.62
应收账款	14,763.76	应付职工薪酬	2,400.00
其他应收款	500,000.00	应交税费	9,205.80
其他流动资产	2,794.31	其他应付款	52,250.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>103,704,333.33</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
在建工程	42,900,000.00	<b>负债合计</b>	<b>631,418.42</b>
无形资产	60,804,333.33	<b>所有者权益合计</b>	<b>104,108,671.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>104,740,089.69</b>	<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>104,740,089.69</b>

本次估值基准日财务报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“众会字(2025)第 00651 号”无保留意见审计报告。

主要资产的权属、经济、物理状况：

### 1、在建工程-土建工程

主要为松江国际生态商务区 3-2 地块工程项目，位于松江区中山街道 11 街坊 74/2 丘。该工程项目于 2015 年 3 月取得土地使用权证；2017 年 12 月，由上海市松江区规划和土地管理局下发了《关于审定新建办公楼建设工程设计方案的决定》；2018 年 5 月分别取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，并于 2018 年 6 月开始动工。项目原始规划下拟总投资 57,219.51 万元建成生态办公及创意办公园区。2020 年 2 月 27 日起，该工程因工程诉讼而停建，2023 年 10 月，

上海市第一中级人民法院（2023）沪01民终5544号民事判决书终审判决，诉讼事项完结。截至估值基准日，该生态商务区已完成地基工程及部分地下室工程，当前工程停建中，工程维护保养情况良好。

## 2、无形资产-土地使用权

为工程项目所占用的土地，为出让土地，权属清晰，权利人为上海日播至胜实业有限公司，土地用途：办公楼，剩余使用年限38.04年。截至估值基准日，因工程项目停建而处于闲置状态。

申报的表外资产情况：目标公司未申报表外资产、负债。

引用其他机构出具报告情况：本次估值所依据的目标公司财务数据账面价值经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为众会字(2025)第00651号，出具日期为2025年02月20日。

## 四、价值类型

根据估值目的及估值对象特点，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，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：2024年12月31日。

## 六、估值假设

（一）截止2024年12月31日，因工程诉讼事项已完结，本次估值假定待估范围内工程项目按已取得的地下施工许可证、建设工程规划许可证和建筑工程

施工许可证等工程相关许可证，以原规划的办公用途，于 2025 年重新开建，并于 2026 年 6 月完工并投入使用。

(二) 本次估值假定原规划用途下办公配套商业均建于一层，地下部分均为车库。

(三) 本次估值考虑到市场环境的变化，当地已不适合建设生态办公及创意办公园区，本次估值假定该项目按原规划用途及面积，后续以一般写字楼标准进行续建。

(四) 对于估值结论所依据而由委托人及相关当事方提供的信息资料，项目承做人员假定其为可信并履行了必要的价值估算程序进行了必要的验证，但这些信息资料的真实性、合法性、完整性由委托人及相关当事方负责，项目承做人员对委托人提供的信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(五) 对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

(六) 假定上海日播至胜实业有限公司管理层（或未来管理层）负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

(七) 除估值报告中有关说明，现行税收法律制度将不发生重大变化，税率将保持不变，所有适用的法规都将得到有效遵循。

(八) 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，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 七、估值方法

### (一) 估值方法



根据估值目的、估值对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产估值基本方法及其衍生方法的适用性，本次估值采用资产基础法。

## （二）资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与估值对象在估值基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体估值方法确定的估值加总，借以确定估值对象价值的一种估值技术思路。

资产基础法估值价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

## （三）资产基础法评定过程

### 1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产。

#### （1）货币资金

包括：银行存款。本次估值以核实后的账面值确定估值价值。

#### （2）应收款项

包括：应收账款、其他应收款。

本次估值根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计估值风险损失，确定估值价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次估值按零值确定。

(3) 其他流动资产

为目标公司待抵扣进项税和留抵税额，本次估值以核实后的账面价值确定估值价值。

2、非流动资产

包括：在建工程、无形资产。

(1) 在建工程

对于开发完成后不进行销售的在建工程项目，本次估值参照企业按原规划用途下的后续开发计划及相关盈利测算，采用假设开发法进行估算。

该方法基本公式如下：

估值=开发完成后房地产价值-续建成本-管理费用-投资利息-开发利润

(2) 无形资产

包括：土地使用权 1 宗地，面积 18,422.03 平方米。

本次估值因对在建工程项目采用假设开发法进行估算，估值结果已包含土地使用权价值，故不再单独对土地使用权价值进行估算。

3、负债

为流动负债。具体包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。本次估值以核实后的实际应偿还的债务确定估值价值。

八、估值结论

在估值假设成立的前提下，上海日播至胜实业有限公司在估值基准日的股东全部权益账面价值 10,410.87 万元，估值价值 10,680.44 万元。

资产估值结果表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	103.58	103.58	-	-

非流动资产	10,370.43	13,640.00	3,269.57	31.53
其中：在建工程	10,370.43	13,640.00	3,269.57	31.53
无形资产				
<b>资产总计</b>	<b>10,474.01</b>	<b>13,743.58</b>	<b>3,269.57</b>	<b>31.22</b>
流动负债	63.14	63.14	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>63.14</b>	<b>63.14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>10,410.87</b>	<b>13,680.44</b>	<b>3,269.57</b>	<b>31.41</b>

估值结果详细情况见估值明细表。

## 九、特别事项说明

（一）截至 2024 年 12 月 31 日，上海日播至胜实业有限公司已聘请基准方中建筑设计股份有限公司对停建工程按保障性租赁用途进行重新规划设计，但该变更计划尚未取得政府主管部门批准，本次估值对工程项目按原规划下办公楼用途进行估算，未考虑上述变更可能对估值产生的影响。

（二）本估值报告基于委托人及目标公司提供的资料、项目承做人员现场调查和收集的其他资料，本着严谨、负责的态度和客观、公正的原则撰写，旨在帮助委托人为拟实施的股权转让之经济行为而确定上海日播至胜实业有限公司于 2024 年 12 月 31 日的股东全部权益价值，并非根据《中国资产评估准则》要求撰写，不具有法律效力，仅作为本次经济行为的参考建议。

（三）本估值结论未考虑估值对象估值增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（四）本估值结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜等对估值结果的影响，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他不可抗力对估值对象价值的影响；若前述条件以及估值中遵循的持续经营原则及继续使用等其他假设、前提发生变化时，估值结果一般会失效，使用人不能使用本估值报告书，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(五) 在估值基准日至本估值报告日之间，上海日播至胜实业有限公司未申报产生重大影响的期后事项，项目承做人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对估值结论可能产生的影响，提请估值报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十、 估值报告使用限制说明

(一) 估值报告只能用于载明的估值目的、用途。

(二) 估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用人使用。

(三) 未征得估值机构同意，估值报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(四) 估值报告使用有效期为一年，即自本报告载明的估值基准日2024年12月31日起至2025年12月30日止，超过本报告使用有效期不得使用估值报告。

(五) 估值报告解释权仅归本项目估值机构所有。

## 十一、 估值报告出具日

本估值报告出具日期为：2025年2月21日。

## 十二、 估值机构

北京卓信大华资产评估有限公司（盖章）

项目承做人员：\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

（本报告需在估值结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效）