

江苏悦达家纺有限公司拟转让部分资产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2016]第278号
第一册 共一册



江苏华信资产评估有限公司

二〇一六年十月二十日

江苏悦达家纺有限公司拟转让部分资产评估项目 资产评估报告目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、绪言	4
二、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者	4
三、评估目的	5
四、评估对象和评估范围	5
五、价值类型和定义	8
六、评估基准日	9
七、评估依据	9
八、评估方法	10
九、评估程序实施过程 and 情况	12
十、评估假设	13
十一、评估结论	13
十二、特别事项说明	14
十三、评估报告使用限制说明	14
十四、评估报告日	14

资产评估报告附件

1. 委托方及产权持有单位营业执照复印件
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料
3. 委托方及产权持有单位承诺函
4. 签字资产评估师承诺函
5. 评估机构资格证书及营业执照复印件
6. 签字资产评估师的资格证书复印件
7. 资产评估明细表

资产评估师声明

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、本评估机构及资产评估师与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。

三、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并签章确认；提供必要的资料并保证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。

四、资产评估师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；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。

经核查，部分房屋未办理权证，已办理权证的房屋和土地均在江苏悦达拖拉机制造有限公司名下，江苏悦达家纺有限公司已吸收合并江苏悦达拖拉机制造有限公司，证载权利人尚未办理过户变更手续。

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、本报告评估结论是资产评估师对本项目委托评估对象在评估基准日于报告限定的评估目的、价值类型和评估假设限制条件下形成的专业意见，不当被认是对评估对象可实现价格的保证，也不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

江苏悦达家纺有限公司拟转让部分资产评估项目 资产评估报告摘要

苏华评报字[2016]第278号

江苏华信资产评估有限公司接受江苏悦达家纺有限公司和江苏悦达健康投资有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法、基准地价法,按照必要的评估程序,对江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产于评估基准日2016年8月31日时的市场价值进行了评估,现将资产评估情况报告如下:

一、评估目的

为江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产提供价值参考。

二、评估对象与评估范围

1、评估对象:江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产的市场价值。

2、评估范围:江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产,包括25项房屋,建筑面积合计53,628.41平方米,构筑物31项,机器设备10项,土地使用权2项,使用权面积合计86,282.30平方米。

部分房屋已出租作为物流仓储、体育场馆等用途,多为短期租赁。

根据盐城市商务局盐商中资复[2015]87号《关于同意江苏悦达家纺有限公司吸收合并江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司的批复》,江苏悦达家纺有限公司已吸收合并江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司,故上述资产的实际权利人为江苏悦达家纺有限公司。

上述委托评估范围具体明细由委托方申报,与本次经济行为所涉及的评估范围完全一致。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

本项目评估基准日为2016年8月31日。

五、评估方法

市场法。

六、评估结论

江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产于评估基准日2016年8月31日时的市场价值合计为人民币7,453.95万元（大写金额人民币：柒仟肆佰伍拾叁万玖仟伍佰圆整）。

本次评估未考虑与资产可能相关的负债事项以及房产过户税费对评估结论的影响。

七、特别事项说明

1、部分房屋已办理房屋所有权证、土地已办理使用权证，权利人为江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司，根据盐城市商务局盐商中资复[2015]87号《关于同意江苏悦达家纺有限公司吸收合并江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司的批复》，江苏悦达家纺有限公司已吸收合并江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司，故实际权利人为江苏悦达家纺有限公司，尚未办理过户变更手续，已由江苏悦达家纺有限公司出具相关权属证明文件。

2、部分房屋已出租，租期多为半年，我们未考虑租约对评估结论的影响。

本报告评估结论使用有效期为一年即：2016年8月31日至2017年8月30日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江苏悦达家纺有限公司拟转让部分资产评估项目 资产评估报告正文

苏华评报字[2016]第278号

一、绪言

江苏华信资产评估有限公司接受江苏悦达家纺有限公司及江苏悦达健康投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、基准地价法，按照必要的评估程序，对江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产于评估基准日 2016 年 8 月 31 日时的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

委托方一：

公司名称：江苏悦达家纺有限公司

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住 所：盐城市世纪大道 699 号

法定代表人：徐晓烨

注册资本：10689 万美元

成立日期：2007 年 06 月 11 日

营业期限：2007 年 06 月 11 日至 2057 年 06 月 10 日

统一社会信用代码：91320900662733465N

登记机关：盐城市工商行政管理局

经营范围：家用纺织面料制造。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

委托方二：

公司名称：江苏悦达健康投资有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：盐城市区开放大道 78 号 8 幢（6）

法定代表人：王连春

注册资本：50000 万元整

成立日期：2015 年 12 月 18 日

营业期限：2015 年 12 月 18 日至 2045 年 12 月 17 日

统一社会信用代码：91320902MA1MD1DT2H

登记机关：盐城工商行政管理局亭湖分局

经营范围：健康产业的投资与管理；医疗卫生及健康服务咨询和技术推广；生态旅游项目开发与管理；酒店投资与管理；设计、制作、发布、代理国内户外广告、印刷品广告（国家对其有专项规定的，从其规定）；代理国内报刊、影视广告业务；文化艺术交流活动组织、策划；影视拍摄基地投资与管理；旅游景区管理；会议及展览服务。（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）

（二）产权持有单位情况

产权持有单位为江苏悦达家纺有限公司。

（三）委托方与产权持有单位的关系

本次评估由江苏悦达家纺有限公司和江苏悦达健康投资有限公司共同委托，江苏悦达家纺有限公司为产权持有单位。

（四）业务约定书约定的其他报告使用者

除委托方及产权持有单位外，其他的评估报告使用者还包括该经济行为所必须涉及的其他相关当事方及依据国家法律、法规规定需报送的相关部门。

三、评估目的

为江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

1、评估对象：江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产的市场价值。

2、评估范围：江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产，包括25项房屋，建筑面积合计53,628.41平方米，构筑物31项，机器设备10项，土地使用权2项，使用权面积合计86,282.30平方米。

部分房屋已出租作为物流仓储、体育场馆等用途，多为短期租赁。

根据盐城市商务局盐商中资复[2015]87号《关于同意江苏悦达家纺有限公司吸收合并江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司的批复》，江苏悦达家纺有限公司已吸收合并江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司，故上述资产的实际权利人为江苏悦达家纺有限公司。

上述委托评估范围具体明细由委托方申报，与本次经济行为所涉及的评估范围完全一致。

3、主要资产情况

本次评估范围内的资产主要为土地使用权、房屋、构筑物、机器设备。具体情况如下：

3.1 土地使用权

申报的土地使用权位于盐城亭湖五星村 5、8 组，两宗地，性质为工业用地，五通一平，权证编号为盐国用（2004）字第 021000156 号，面积分别为 58396.3 平方米和 27886 平方米，两宗土地相连，终止时间分别为 2046 年 7 月 12 日和 2051 年 9 月 4 日。

证载权利人为江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司，根据盐城市商务局盐商中资复[2015]87 号《关于同意江苏悦达家纺有限公司吸收合并江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司的批复》，土地使用权实际权利人为江苏悦达家纺有限公司，尚未办理过户变更手续。

3.2 房屋

（1）权属状况

不动产权证状况：委估房屋位于盐城市区文港南路 90 号，共 25 项，建筑面积合计 53,628.41 平方米，其中 11 项已领取房屋所有权证，办证面积合计 46451.78 平方米。已办证房屋详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
1	盐房权证市区字第 039056 号	冲焊车间	钢结构	2002 年 11 月	8184.90
2	盐房权证市区字第 039056 号	检测间	钢结构	2002 年 11 月	790.88
3	盐房权证市区字第 039056 号	高频车间、热处理车间	框架结构	2002 年 12 月	667.22
4	盐房权证市区字第 039056 号	污水处理站返工机房	框架结构	2002 年 12 月	271.51
5	盐房权证市区字第 039056 号	空压站热交换站	钢混	2002 年 12 月	435.24
6	盐房权证市区字第 039057 号	外协件库	框架结构	2002 年 11 月	6176.08
7	盐房权证市区字第 039057 号	包装间	钢结构	2002 年 11 月	790.88

8	盐房权证市区字第 039057 号	北厕所	混合	2002 年 12 月	310.78
9	盐房权证市区字第 039057 号	综合楼	框架结构	2003 年 12 月	4,727.47
10	盐房权证市区字第 039057 号	办公楼	框架结构	2002 年 11 月	3,610.10
11	盐房权证市区字第 042291 号	联合厂房(装一、装二、涂装、金加工)	钢结构	2002 年 11 月	20,486.72
					46451.78

江苏悦达家纺有限公司通过整体吸收合并取得了上述资产的所有权，尚未办理过户手续，已由江苏悦达家纺有限公司出具相关权属证明文件。

未办证房屋建筑面积，由委托方申报，我们根据相关图纸及现场测量确定。

(2) 区位状况

委评房屋位于盐城市区文港南路90号，区域繁华程度较高。区域内有文港南路、青年路等交通主干道，道路通达性较优；有51路、206路、b支1路等多条公交线路通过，公交便捷度较优；附近有客运站、医院、超市、商业综合体等配套设施，公共设施完备度较好；自然环境一般。

(3) 实物状况

本次委评的房屋主要为工业厂房、办公楼、综合楼及配套辅房。主要房屋实物状况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	实物状况
1	盐房权证市区字第 039056 号	冲焊车间	钢结构一层，局部二层，四面外墙 1.3 米以下砖墙，1.3 米以上为双层彩钢瓦，室内水泥地面，钢梁、钢屋架及彩钢瓦屋面，铝合金窗、卷闸门。
2	盐房权证市区字第 039056 号	检测间	钢结构一层，四面外墙 1.3 米以下砖墙，1.3 米以上为双层彩钢瓦，室内水泥地面，钢梁、钢屋架及彩钢瓦屋面，带行车，铝合金窗、卷闸门及夹芯板移门。
3	盐房权证市区字第 039056 号	高频车间	框架一层，240 墙体，外墙条形面砖，层高 7.8 米，室内水泥地面，内墙粉刷，现浇梁和屋面，铝合金窗。
4	盐房权证市区字第 039056 号	热处理车间	
5	盐房权证市区字第 039056 号	污水处理站返工机房	框架一层，240 墙体，外墙条形面砖，层高 6.6 米，室内水泥地面，内墙粉刷，现浇梁和屋面，铝合金窗，卷闸门。
6	盐房权证市区字第 039056 号	空压站热交换站	框架一层，240 墙体，外墙条形面砖，层高 6 米，室内水泥地面，内墙砂浆，现浇梁和屋面，铝合金窗，卷闸门。
7	盐房权证市区字第 039057 号	外协件库	框架二层，该建筑物中间部位将二楼分隔成两层，240 砖墙，外墙条形面砖，室内水泥地面，内墙涂料，现浇梁及现浇柱，铝合金窗，卷闸门。建筑物北侧为局部一层，内外墙涂料，室内水泥地面，钢梁、钢屋架及彩钢瓦屋面，卷闸门，铝合金窗。

8	盐房权证市区字第 039057 号	包装间	钢结构一层, 四面外墙 1.3 米以下砖墙, 1.3 米以上为双层彩钢瓦墙体, 室内水泥地面, 钢梁、钢屋架及彩钢瓦屋面, 带行车, 铝合金窗, 彩钢夹芯板移门。
9	盐房权证市区字第 039057 号	北厕所	混合一层, 240 墙体, 外墙砂浆, 层高 5.6 米, 现浇平顶屋面, 卷闸门, 铝合金窗。
10	盐房权证市区字第 039057 号	综合楼	框架四层, 外墙涂料, 局部玻璃幕墙, 层高 4 米, 室内彩色水磨石地面, 内墙涂料, 二层水磨石楼梯踏步, 不锈钢楼梯扶手, 室内层高 3.4 米, 水磨石地面, 局部地板砖, 内墙涂料, 木板吊顶, 铝合金窗。
11	盐房权证市区字第 039057 号	办公楼	框架局部五层, 外墙面砖, 局部玻璃幕墙, 落地玻璃门, 层高 3 米, 室内彩色水磨石地面, 内墙涂料, 大厅内墙墙砖, 凹凸木吊顶, 吸音板吊顶。二层水磨石楼梯踏步, 铁艺楼梯扶手, 室内彩色水磨石地面, 局部复合木地板及地毯铺设, 内墙涂料, 吸音板吊顶, 铝合金窗。
12	盐房权证市区字第 042291 号	联合厂房(涂装)	钢结构一层, 四面外墙 1.3 米以下砖墙, 1.3 米以上为双层彩钢瓦, 室内水泥地面, 钢梁、彩钢瓦屋面, 铝合金窗、卷闸门。厂房东侧为框架局部二层约 2467m ² , 局部二层层高 4 米, 室内复核木地板, 局部地板革, 钙塑板吊顶。二层水磨石楼梯踏步, 不锈钢楼梯扶手, 室内水磨石地面, 彩钢板吊顶。
13		联合厂房(装二)	
14		联合厂房(装一)	
15		联合厂房(金加工)	

现场勘察时, 委评房地产部分闲置, 部分出租, 维护保养状况一般。

(4) 权利限制及抵押担保情况

我们未发现上述资产存在抵押担保事项, 部分房屋已出租作为物流仓储、体育场馆等用途, 多为短期租赁。

3.3 构筑物

本次评估申报的构筑物共 31 项, 主要有车棚试车道、下水道工程、道路、围墙、水池等工程。

3.4 机器设备

本次评估申报的机器设备主要为水泵房供水工程及变电所工程相应的设备。

五、价值类型和定义

价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值类型。

从评估目的看, 本次评估目的是为江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产提供价值参考依据。该经济行为是一个正常的市场经济行为, 按市场价值交易一般较能为交易各方所接受; 从价值类型选择惯例看, 当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时, 应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次价值类型采用市场价值。

六、评估基准日

本项目评估基准日为2016年8月31日。

该基准日由委托方根据本次经济行为确定，考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委评资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、评估依据

本次资产评估的主要依据有：

（一）经济行为依据

评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2014年3月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人大常委会第29次会议修正）；
- 4、《企业国有资产法》（2008年10月28日通过）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国证券法》（2014年7月7日中国证监会第52次主席办公会审议通过）；
- 7、中国证券监督管理委员会第53号令《上市公司重大资产重组管理办法》；
- 8、其他相关的法律、法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、财政部财企字[2004]20号关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知及附件；
- 2、中国资产评估协会中评协[2007]189号关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知和《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准

则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》；

3、中国注册会计师协会2003年（会协[2003]18号）关于《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

4、中评协[2012]248号《资产评估职业道德准则—独立性》。

（四）权属依据

1、房屋所有权证：盐房权证市区字第039056号、盐房权证市区字第039057号、盐房权证市区字第042291号。

2、土地使用权证：盐国用（2004）字第021000156号。

3、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

1、评估人员对被评估实物的实地勘察工作记录；

2、盐城市政府办公室《关于公布盐城市区2015年度基准地价更新成果的通知》；

3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

4、向生产厂家或其代理商的询价记录

5、其他与评估有关的资料。

八、评估方法

（1）房屋构筑物类

一般而言，房地产的评估方法有成本法、市场法、收益法。本次委托评估的房地产为工业用途，本次委评的房屋主要为工业用房，从已取得的资料看，对工业用房及构筑物，市场交易案例较少，同时也无法取得同等或类似地段的相同用途房屋及构筑物的单独收益，故无法采用市场法和收益法评估，只能采用成本法评估。

成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法；或首先估算被

评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出综合成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

(2) 设备类

我们采用重置成本法评估。重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产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被评估资产价值的各种评估方法的总称。其适用公式为：

$$\text{设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

其设备重置价依据财政部、国家税务总局（财税(2008)170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》扣减了设备购置中的增值税中可抵扣进项税额。

机器设备通过现场勘察设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造情况等，再参考其原生产厂家和实际使用情况综合考虑经济使用年限，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式计算成新率：

按年限法确定成新率

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(3) 无形资产—土地使用权

本次土地使用权评估值的内涵为：评估基准日 2016 年 8 月 31 日，设定土地开发程度为宗地红线外达到通路、供电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内达到平整的“五通一平”开发条件下，设定用途为工业的土地使用权价值。

根据《城镇土地估价规程》，现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。

由于待估宗地所处区域为基准地价覆盖区域，有完善的基准地价修正体系，因此选用市基准地价系数修正法进行评估。

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，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的基准地价进行修正，进而求得待估宗地使用权价值的方法。其基本公式为：

地价=[基准地价 $\times K1 \times K2 \times (1 \pm \Sigma K)$ + 开发程度修正] $\times K3$

式中: $K1$: 期日修正系数

$K2$: 容积率修正系数

$K3$: 土地使用年限修正系数

ΣK : 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估我们对评估对象涉及的资产实施了如下的评估程序:

(一) 明确评估业务基本事项

与委托方和评估单位进行充分沟通, 明确了评估报告使用者、评估范围和评估基准日等。

(二) 签订业务约定书

我们根据具体情况, 对独立性和业务风险进行综合分析和评价, 并派有专业胜任能力的项目经理承接了本项目评估业务。

(三) 编制评估计划

快速组建评估队伍及制定具体工作方案, 对参加项目的评估人员和企业相关人员进行培训。按照委托方对本项目的要求, 由项目经理编制本项目的评估具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容的评估计划。

(四) 现场调查核实

评估人员通过询问、勘查等方式进行实地调查, 从各种可能的途径获取评估资料, 核实评估范围, 了解评估对象现状, 关注评估对象法律权属。

包括指导被评估单位申报评估资料、进行资产核实与评估资料收集等。

1、指导企业相关人员清查资产与准备申报资料

先期派遣专业人员, 指导被评估企业进行资产清查和评估申报, 包括准备委估资产的产权证明文件和反映资产性能、状态, 历史资产基础支出明细等评估资料。

2、实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表, 评估人员会同企业有关人员, 对所申报的资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点, 采取不同的勘察方法。同时查验

相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

3、市场调查

我们通过了解当地政府相关政策文件、当地材料价格、向厂商询价等多种途径，了解相关资产市场价格。

4、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，经三级审核后，向委托方提交正式的资产评估报告。

十、评估假设

1、公开市场假设：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做出理智的判断。

2、评估基准日后国家的宏观和行业政策与现时基本一致，外部经济环境不会发生不可预见的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

3、委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

4、房屋土地证载权利人仍为江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司，实际权利人为江苏悦达家纺有限公司，我们未考虑办理过户手续对评估结论的影响。

5、部分房屋已出租，我们未考虑租约对评估结论的影响。

本报告结论只有在上述评估假设成立的前提下可以使用，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

评估结论根据以上评价工作得出。

江苏悦达家纺有限公司拟转让的部分资产于评估基准日2016年8月31日时的市场价值合计为人民币7,453.95万元（大写金额人民币：柒仟肆佰伍拾叁万玖仟伍佰圆整）。

本次评估未考虑与资产可能相关的负债事项以及房产过户税费对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

1、部分房屋已办理房屋所有权证、土地已办理使用权证，权利人为江苏悦达盐城拖拉机制造有限公司，根据盐城市商务局盐商中资复[2015]87号《关于同意江苏悦达家纺有限公司吸收合并江苏悦达拖拉机制造有限公司的批复》，江苏悦达家纺有限公司已吸收合并江苏悦达拖拉机制造有限公司，故实际权利人为江苏悦达家纺有限公司，尚未办理过户变更手续，已由江苏悦达家纺有限公司出具相关权属证明文件。

2、部分房屋已出租，租期多为半年，我们未考虑租约对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估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。

4、评估结论的有效使用期限

本评估报告结论的使用有效期为一年，自评估基准日2016年8月31日起计算，至2017年8月30日止。

5、若发生评估目的、价值类型改变等重大事项时，不能直接使用本评估结论。评估基准日后，若房地产遇有重大自然力和其他不可抗力因素并对评估结论产生较大影响时，本报告结论不再适用。

十四、评估报告日

本评估报告结论形成日期为2016年10月20日。

(本页为签字盖章页，无正文)

江苏华信资产评估有限公司



法定代表人：
(或首席评估师)：

资产评估师：



资产评估师：



2016年10月20日

地址：南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

传真：025-84410423

电话：025-83235010

邮编：210008