

浙江报喜鸟服饰股份有限公司
拟进行减值测试涉及的部分资产价值评估项目

评估报告

银信财报字（2017）沪第 006 号

银信资产评估有限公司

2017 年 1 月 10 日

目 录

评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托方（产权持有单位）及其他评估报告使用者	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日	15
附 件.....	17



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

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清单等由委托方（产权持有单位）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。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。



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

浙江报喜鸟服饰股份有限公司
拟进行减值测试涉及的部分资产价值评估项目

评估报告

银信财报字（2017）沪第 006 号

摘 要

一、项目名称：浙江报喜鸟服饰股份有限公司拟进行减值测试涉及的部分资产价值评估项目

二、委托方（产权持有单位）：浙江报喜鸟服饰股份有限公司

三、其他评估报告使用者：产权持有单位股东、相关会计师事务所、工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

四、评估目的：浙江报喜鸟服饰股份有限公司根据《企业会计准则》的要求，拟对财务报表记录的投资性房地产（商铺）、建筑物类固定资产（商铺）进行减值测试，为此需要对上述资产中发现存在减值迹象的商铺在评估基准日的公允价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：产权持有单位的部分资产价值。

六、评估范围：投资性房地产、建筑物类固定资产中发现存在减值迹象的商铺。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2016 年 12 月 31 日

九、评估方法：收益法

十、评估结论：在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，评估对象账面净值 1,011,943,225.82 元，评估价值 1,033,438,100.00 元（大写人民币壹拾亿叁仟叁佰肆拾叁万捌仟壹佰元整），增值 21,494,874.18 元，增值率 2.12%。其中评估减值的房产共 22 处，合计减值 105,592,988.93 元，减值原因主要系房地产租售市场价格波动所致。

十一、评估结论使用有效期

本评估结论仅对减值测试之经济行为有效，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 2016 年 12 月 31 日至 2017



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

年12月30日)有效。当评估基准日后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时，评估报告使用者应重新委托评估。

十二、特别事项说明

1、本次评估中采用的所有租金收入预测数据均由产权持有单位提供并确认，评估人员在分析核实其真实性、合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后产权持有单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。同时，本次评估预测是基于评估基准日租金市场情况进行，若期后房屋租赁市场发生较大波动将会影响本次评估结果。

2、列入评估范围的唐山北新街等13处房产（合计建筑面积10,541.61平方米）截至评估基准日尚未取得房屋所有权证，具体如下：

序号	房产名称	账面原值（元）	账面净值（元）	面积（m ² ）
1	山东济宁金乡荷香街2期12#115、116号商铺	3,441,498.00	3,398,479.27	161.04
2	阳泉房产	9,483,960.00	7,805,671.00	357.00
3	乌兰浩特市兴安街洪都现代城	10,241,715.16	8,912,900.04	473.20
4	保定房产	10,284,312.00	8,061,837.01	414.69
5	盘锦房产	11,205,709.92	10,828,684.47	934.69
6	安徽天长市房产	13,561,891.00	11,997,429.95	582.05
7	乐山鼓楼街23号桂花楼19、20号房产	19,757,280.00	17,552,097.74	1,373.44
8	乐山中心城区鼓楼街招商中心	21,098,685.00	17,974,101.58	557.46
9	淮北房产	22,200,000.00	19,222,013.98	351.45
10	唐山北新街房产	27,390,799.00	26,331,196.80	976.54
11	河南信阳万家灯火城市广场第16幢房产	34,044,748.00	31,043,265.01	1,383.23
12	湖北恩施市东风大道256号房产	42,500,000.00	38,560,975.59	1,952.60
13	长春朝阳区房产	43,000,000.00	35,997,143.02	1,024.22
	合计	268,210,598.08	237,685,795.46	10,541.61

对上述无证房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是根据企业提供资料以及评估人员现场勘查后进行确认。若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

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特别事项说明和使用限制说明。



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

浙江报喜鸟服饰股份有限公司
拟进行减值测试涉及的部分资产价值评估项目

评估报告

银信财报字（2017）沪第 006 号

正 文

浙江报喜鸟服饰股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行减值测试涉及的部分资产在 2016 年 12 月 31 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（产权持有单位）及其他评估报告使用者

（一）委托方（产权持有单位）：

名称：浙江报喜鸟服饰股份有限公司

统一社会信用代码：913300007291330191

类型：股份有限公司（上市）

住所：浙江省永嘉县瓯北镇报喜鸟工业区

法定代表人：吴志泽

注册资本：壹拾壹亿柒仟贰佰零壹万捌仟柒佰肆拾元

成立日期：2001 年 06 月 20 日

营业期限：2001 年 06 月 20 日至长期

经营范围：服装、皮鞋、皮革制品的生产及销售，经营进出口业务，经济信息咨询服务，企业管理与咨询服务，培训服务，企业营销策划，房屋租赁。（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）其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为产权持有单位股东、相关会计师事务所、工



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

商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

浙江报喜鸟服饰股份有限公司根据《企业会计准则》的要求，拟对财务报表记录的投资性房地产（商铺）、建筑物类固定资产（商铺）进行减值测试，为此需要对上述资产中发现存在减值迹象的商铺在评估基准日的公允价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为产权持有单位拥有的涉及上述经济行为的部分资产价值。

评估范围为投资性房地产、建筑物类固定资产中发现存在减值迹象的商铺，具体如下：

项目名称	数量	建筑面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
投资性房地产	39处	35,165.39	829,290,758.04	715,192,707.67
建筑物类固定资产	15处	12,076.20	332,287,085.54	296,750,518.15
合 计	54处	47,241.59	1,161,577,843.58	1,011,943,225.82

其中，列入评估范围的唐山北新街等13处房产（合计建筑面积10,541.61平方米）截至评估基准日尚未取得房屋所有权证，具体如下：

序号	房产名称	账面原值(元)	账面净值(元)	面积(m ²)
1	山东济宁金乡荷香街2期12#115、116号商铺	3,441,498.00	3,398,479.27	161.04
2	阳泉房产	9,483,960.00	7,805,671.00	357.00
3	乌兰浩特市兴安街洪都现代城	10,241,715.16	8,912,900.04	473.20
4	保定房产	10,284,312.00	8,061,837.01	414.69
5	盘锦房产	11,205,709.92	10,828,684.47	934.69
6	安徽天长市房产	13,561,891.00	11,997,429.95	582.05
7	乐山鼓楼街23号桂花楼19、20号房产	19,757,280.00	17,552,097.74	1,373.44
8	乐山中心城区鼓楼街招商中心	21,098,685.00	17,974,101.58	557.46
9	淮北房产	22,200,000.00	19,222,013.98	351.45
10	唐山北新街房产	27,390,799.00	26,331,196.80	976.54
11	河南信阳万家灯火城市广场第16幢房产	34,044,748.00	31,043,265.01	1,383.23
12	湖北恩施市东风大道256号房产	42,500,000.00	38,560,975.59	1,952.60
13	长春朝阳区房产	43,000,000.00	35,997,143.02	1,024.22
	合计	268,210,598.08	237,685,795.46	10,541.61

产权持有单位声明上述房产为其所有。



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

委估资产均处于正常使用或受控状态，无抵押。

上述评估对象和列入评估范围的资产与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估应当采用的价值类型为公允价值。公允价值是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。

根据《以财务报告为目的的评估指南（试行）》的规定，在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。故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 2016 年 12 月 31 日。选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。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为目的服务。

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）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；（2007 年中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；



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

- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》（中评协〔2007〕169号）；
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 10、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 11、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

（三）权属依据

- 1、委托方（产权持有单位）营业执照；
- 2、委托方（产权持有单位）房屋所有权证，国有土地使用证；
- 3、与资产取得及使用有关的购置合同、发票及其他会计资料；
- 4、房屋租赁合同；
- 5、其他产权证明文件。

（四）取价依据

- 1、产权持有单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、原城乡建设环境保护部1985年1月1日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 3、机械工业出版社2011年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、房屋所在地房产出售及租赁价格信息；
- 5、房屋租赁协议；
- 6、永嘉县及房屋所在地人民政府颁布的相关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 7、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 8、其他资料。



七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是通过求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

由于在评估对象所在地及周边区域类似房产均以出租为主，很难找到类似存在租约限制的房产在公开市场上的交易案例，故本次评估不宜用市场法。由于本次评估目的为减值测试，采用成本法只能反映被评估对象的重置价格，不能充分反映待估房产的公允价值，故本次评估不适用成本法。同时，待估房产出租产生的未来收益和与资产未来收益的风险程度相对应的收益率可以合理估算，根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次选用收益法进行评估。

（二）收益法的评估说明

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。基本公式为：

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

式中：E：评估价值

R_i ：未来第 i 年的净收益

r ：折现率

n ：收益期

1) 年净收益按下列公式计算：

待估房产的年净收益=待估房产的年租金-房租损失准备费-房产租金税-管理费-修缮费-土地使用税-保险费-税金及附加-其他费用

待估房产的年租金的确定方法：有租约的按照租赁合同规定确定租金；无租约的按照市场调查确定。其中企业租约中分别收取的租金和管理费已确认均为租金的组成部分，根据合法性原则，对有租约的房产本次按照租赁合同中的租金和管理费之和确



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

认为租金收入。

房租损失准备费、房产租金税、管理费、修缮费、土地使用税、保险费、税金及附加和其他费用的确定方法：有地方法律法规规定的，按地方法律法规规定确定；地方法律法规未做规定的，按国家法律法规确定；国家法律法规为做规定的，结合房地产市场一般水平、待估房地产实际情况和市场调查综合确定。

2) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。

由于资本逐利的特点，市场达到均衡时，资本所获取的收益率是一致的。所以，本次评估采用市场提取法来确定折现率，即通过测算房地产市场平均收益率，来确定待估房产的折现率。

具体方法是通过搜集同一市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，建立相应的内部收益率计算模型，求出平均收益率，即为待估房产的折现率。

内部收益率计算模型如下：

模型基本假设：

1. 各年租金增长率相同；
2. 房租损失准备费率、房产租金税税率、管理费费率、修缮费费率、土地使用税税率、保险费费率、税金及附加费率和费用率为确定值且长期保持不变；
3. 房产售价为其重置价格。

$$P = \sum_{t=0}^N \frac{r(1+in)^t S - [r(1+in)^t S b + r(1+in)^t S(1-b)C + r(1+in)^t S(1-b)E + r(1+in)^t S(1-b)G + I + P L + r(1+in)^t S(1-b)T + r(1+in)^t S(1-b)Q]}{(1+IRR)^t}$$

其中：

r: 首年租金（元/平方米/天）

in: 租金增长率

N: 收益年限

P: 房产总价（万元）

S: 房产面积（平方米）

b: 房租损失准备费率

C: 房产租金税税率



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

E:管理费费率

G:修缮费费率

I:土地使用税税率

J:房产所占用土地面积（平方米）

L:保险费费率

T:税金及附加税率

Q:其他费用费率

IRR:内部收益率

3) 收益期

由于土地使用年限的法律约束，待估房产所在土地到期后是否由产权持有单位继续使用存在不确定性，故本次评估收益期限与相应的土地使用权期限一致。

八、评估程序实施过程 and 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、产权持有单位、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、产权持有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。



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

（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调查，包括对房屋进行必要的现场勘查，了解资产的租赁、使用状况及其权属状况。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方（产权持有单位）沟通并指导其对评估对象进行核实等方式，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、市场调查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。

（六）财务分析

分析产权持有单位相关房屋的历史租赁情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析

分析产权持有单位租赁业务的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）盈利预测的复核

根据产权持有单位的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

（九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，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。

（十）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，听取委托方等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、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



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

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、资产持续使用假设：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、产权持有单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定，与产权持有单位房屋租赁有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设产权持有单位房屋租赁所耗费的各项成本费用构成及价格无重大变化；产权持有单位的租赁价格无不可预见的重大变化；

3、假设产权持有单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，产权持有单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

4、假设产权持有单位在未来经营期内的收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照产权持有单位预测的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化所带来的损益；

5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

6、假设无其他不可预测和不可抗力因素对产权持有单位经营造成重大影响；

7、假设预测期收入和成本均在一年内均匀发生。

（四）评估对象于评估基准日状态假设



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

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。

(五) 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。

本次评估未考虑其他不可抗力对资产值的影响。

十、评估结论

(一) 评估结论：

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，评估对象账面净值 1,011,943,225.82 元，评估价值 1,033,438,100.00 元（大写人民币壹拾亿叁仟叁佰肆拾叁万捌仟壹佰元整），增值 21,494,874.18 元，增值率 2.12%。其中评估减值的房产共 22 处，合计减值 105,592,988.93 元，减值原因主要系房地产租售市场价格波动所致。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

项目名称	账面净值	评估价值	增减值	增减值率(%)
投资性房地产	715,192,707.67	729,988,900.00	14,796,192.33	2.07
建筑物类固定资产	296,750,518.15	303,449,200.00	6,698,681.85	2.26
合 计	1,011,943,225.82	1,033,438,100.00	21,494,874.18	2.12

评估结论的详细情况见评估明细表。

(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



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

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、本次评估中采用的所有租金收入预测数据均由产权持有单位提供并确认，评估人员在分析核实其真实性、合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后产权持有单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。同时，本次评估预测是基于评估基准日租金市场情况进行，若期后房屋租赁市场发生较大波动将会影响本次评估结果。

2、列入评估范围的唐山北新街等 13 处房产（合计建筑面积 10,541.61 平方米）截至评估基准日尚未取得房屋所有权证，具体如下：

序号	房产名称	账面原值（元）	账面净值（元）	面积（m ² ）
1	山东济宁金乡荷香街 2 期 12#115、116 号商铺	3,441,498.00	3,398,479.27	161.04
2	阳泉房产	9,483,960.00	7,805,671.00	357.00
3	乌兰浩特市兴安街洪都现代城	10,241,715.16	8,912,900.04	473.20
4	保定房产	10,284,312.00	8,061,837.01	414.69
5	盘锦房产	11,205,709.92	10,828,684.47	934.69
6	安徽天长市房产	13,561,891.00	11,997,429.95	582.05
7	乐山鼓楼街 23 号桂花楼 19、20 号房产	19,757,280.00	17,552,097.74	1,373.44
8	乐山中心城区鼓楼街招商中心	21,098,685.00	17,974,101.58	557.46
9	淮北房产	22,200,000.00	19,222,013.98	351.45
10	唐山北新街房产	27,390,799.00	26,331,196.80	976.54
11	河南信阳万家灯火城市广场第 16 幢房产	34,044,748.00	31,043,265.01	1,383.23
12	湖北恩施市东风大道 256 号房产	42,500,000.00	38,560,975.59	1,952.60
13	长春朝阳区房产	43,000,000.00	35,997,143.02	1,024.22
	合计	268,210,598.08	237,685,795.46	10,541.61

对上述无证房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是根据企业提供资料以及评估人员现场勘查后进行确认。若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

3、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。



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

4、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系产权持有单位提供，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。

5、对于可能存在的影响委估资产评估的瑕疵事项，在委托方(产权持有单位)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。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

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、特别事项说明和产权持有单位的承诺函。

(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2016年12月31日至2017年12月30日)有效。当评估基准日后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2017年1月10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

(本页无正文，为签字盖章页)



中国资产评估师：



中国资产评估师：



2017年1月10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、委托方（产权持有单位）企业法人营业执照复印件；
- 2、委托方（产权持有单位）的承诺函；
- 3、签字资产评估师的承诺函；
- 4、资产评估机构资格证书复印件；
- 5、评估人员资质证书复印件；
- 6、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 7、资产评估明细表。