

**绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司
拟转让的资产组合价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2017〕577号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年十月二十五日

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	6
一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估假设	11
七、评估依据	12
八、评估方法	14
九、评估过程	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	25
资产评估报告·附件	
一、附件目录	27
二、经济行为文件	28
三、委托资产评估清查汇总表	33
四、委托方和产权持有单位法人营业执照	34
五、评估对象涉及的主要权属证明资料	35
六、委估资产分层平面图	39
七、委估资产已出租及未出租清单	47
八、委托方和产权持有单位的承诺函	94
九、签字评估师承诺函	95
十、评估机构资格证书	96
十一、评估机构法人营业执照	98
十二、签字资产评估师职业资格证书登记卡	99
十三、评估业务约定书	101
评估结果汇总表及明细表	106

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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负债由委托方、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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。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。

绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司 拟转让的资产组合价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕577号

摘 要

以下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,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司(以下简称轻纺城开发公司)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

轻纺城开发公司拟转让轻纺城服装市场相关资产及负债,为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的资产组合价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供拟转让资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的轻纺城开发公司拟转让的资产组合。评估范围为轻纺城开发公司的轻纺城服装市场相关资产及负债,包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产)及流动负债。按照轻纺城开发公司提供的截至2017年3月31日委托评估资产清单反映,委托评估资产的账面价值合计为624,341,366.60元,负债合计为74,538,582.14元,资产净额为549,802,784.46元。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，轻纺城开发公司拟转让的资产组合的资产净额评估价值为 437,541,900.00 元（大写为人民币肆亿叁仟柒佰伍拾肆万壹仟玖佰元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起至 2018 年 3 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1. 在对轻纺城开发公司资产组合价值评估中，本公司对轻纺城开发公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，我们未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有单位的责任，评估人员的责任是对产权持有单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则轻纺城开发公司委估资产的市场价值的评估结果会受到影响。

1) 服装市场（建筑面积 276,555.51 平方米）尚未取得《房屋所有权证》；

2) 《国有土地使用证》证载使用权人为“绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司（系轻纺城开发公司前身），尚未进行变更；

3) 绍兴县国用(2017)第12-19号《国有土地使用证》的证载面积为34,629平方米,经相关部门批准后的土地分割情况为:其中26,768.22平方米拟分割至市场,余下7,860.78平方米拟分割至写字楼。截至评估基准日,尚未进行权证分割。

轻纺城开发公司提供了相关原始建设资料,证明上述房产为其所有。

2. 轻纺城开发公司开发的服装市场开发项目包括列入评估范围的服装市场与未列入评估范围的写字楼(创意大厦),项目位于绍兴县柯桥区齐贤镇迎驾桥村(钱陶公路以北、金柯桥大道以东),用地总面积为65,959.00平方米,包括二宗土地,《国有土地使用证》号分别为绍兴县国用(2017)第12-19号和绍兴县国用(2017)第12-20号,土地面积分别为34,629.00平方米和31,330.00平方米,土地用途均为商业,土地截止日期均为2046年8月29日。因写字楼(创意大厦)部分不列入评估范围,故需对服装市场开发项目的房产及附属设备设施、土地使用权进行分割。经相关部门批准,本次房产根据测绘报告按幢进行分割,分割后的服装市场房屋建筑面积为276,555.51平方米。土地使用权面积按房屋地上建筑面积进行分割。

经相关部门批准后的土地分割情况为:项目用地总面积为65,959.00平方米,《国有土地使用证》号分别为绍兴县国用(2017)第12-19号和绍兴县国用(2017)第12-20号,土地面积分别为34,629.00平方米和31,330.00平方米,土地用途均为商业,土地使用权截止日期均为2046年8月29日。其中:服装市场分割土地面积合计为58,098.22平方米,所属《国有土地使用证》号分别为绍兴县国用(2017)第12-19号和绍兴县国用(2017)第12-20号,土地面积分别为26,768.22平方米和31,330.00平方米,土地用途均为商业,土地使用权截止日期均为2046年8月29日。

3. 根据测绘报告,服装市场项目总建筑面积合计313,513.89平方米(其中服装市场276,555.51平方米,写字楼(创意大厦)36,958.38平方米)。根据轻纺城开发公司提供的测绘资料与《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》,现服装市场项目房屋总建筑面积已超过了规划面积,详见下表:

单位:平方米

建设用地规划证限制 建筑面积		建设工程规划许可证 限制建筑面积		建筑工程施工许可证 限制建筑面积	测绘面积	
地上	地下	地上	地下	地上地下合计	地上	地下

254,171.00	46,390.00	257,011.00	47,684.00	304,083.00	266,580.67	46,933.22
------------	-----------	------------	-----------	------------	------------	-----------

轻纺城开发公司尚未就面积超规划事项办理相关手续或缴纳相关出让金。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

由于服装市场尚未办理《房屋所有权证》，本次评估以轻纺城开发公司提供的测绘报告等作为面积依据，该面积如与实际办理权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。另外评估中未考虑相关产权瑕疵事项对评估结果可能产生的影响，也未考虑该部分房屋将来取得权证需发生的费用对评估结果的影响。

4. 根据服装市场营业房出租的惯例，对承租者拥有优先承租权的营业房，租赁期满后服装市场营业房产权人不能收回营业房重新对外公开招商，只能采用续租方式，可对续期租金进行一定幅度的上涨。本次评估时，根据根据轻纺城开发公司承诺，服装市场营业房未来仍将延续原有招商、出租方式，对承租者拥有优先承租权的营业房租赁期满后的未来租金预测，系按现有同类型营业房续期租金涨幅情况进行预计，未考虑租赁期满后收回并重新对外公开招租的可能性。若未来实际招商、出租方式与预测不一致，将影响评估结果。

5. 自 2010 年市场开业以来，轻纺城开发公司下属子公司绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司为服装市场共办理了三张《市场名称登记证》。对于尚未营业部分市场，产权持有单位尚未办理《市场名称登记证》。本次评估结果是建立在上述尚未办理《市场名称登记证》的部分市场能顺利办理《市场名称登记证》的基础上的，且市场未来仍按目前规定的市场定位和经营品种经营。

6. 本报告中未考虑评估增减值可能引起的税负问题，在使用本报告时，应当详细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。本次服装市场房地产的评估结果不含增值税。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司

拟转让的资产组合价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2017〕577号

绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司：

坤元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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让涉及的资产组合在 2017 年 3 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

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司。

（一）委托方和产权持有单位概况

1、名称：绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司（以下简称轻纺城开发公司）

2、住所：绍兴市柯桥区柯桥创意大厦 21 楼

3、法定代表人：毛东敏

4、注册资本：贰亿元整

5、公司类型：有限责任公司（国有独资）

6、企业法人营业执照注册号：913306217519283520

7、发照机关：绍兴县工商行政管理局

8、经营范围：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。（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）

9、历史沿革：轻纺城开发公司成立于 2003 年 7 月 2 日，初始注册资本为 1,000

万元，由绍兴县国有资产投资经营有限公司独资组建。历经增资及股权变动，截至评估基准日，轻纺城开发公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(元)	出资比例
绍兴县国有资产投资经营有限公司	200,000,000.00	100%

（二）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据绍兴市柯桥区中国轻纺城建设管理委员会办公室于2017年7月3日发布的《中国轻纺城建设管理委员会党工委会议纪要》，轻纺城开发公司拟转让轻纺城服装市场相关资产及负债，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的资产组合价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供拟转让资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的轻纺城开发公司拟转让的资产组合。评估范围为轻纺城开发公司的轻纺城服装市场相关资产及负债，包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产）及流动负债。按照轻纺城开发公司提供的截至2017年3月31日委托评估资产清单反映，委托评估资产的账面价值合计为624,341,366.60元，负债合计为74,538,582.14元，资产净额为549,802,784.46元。

本次评估范围内的服装市场系服装市场开发项目的一部分。

服装市场开发项目位于绍兴县柯桥区齐贤镇迎驾桥村（钱陶公路以北、金柯桥大道以东），项目用地总面积为65,959.00平方米（《国有土地使用证》号分别为绍兴县国用(2017)第12-19号和绍兴县国用(2017)第12-20号，土地面积分别为34,629.00平方米和31,330.00平方米，土地用途均为商业，土地使用权截止日期均为2046年8月29日），项目包括一幢地下一层、地上五层的市场综合楼（服装市场）和一幢地下一层、地上二十六层的写字楼（创意大厦），服装市场营业用房及配套用房建筑面积合计276,555.51平方米（其中地下面积45,489.60平方米），泊车位978个（地上101个，地下877个）；写字楼（创意大厦）建筑面积

合计 36,958.38 平方米（其中地下面积 1,443.62 平方米），泊车位 213 个（地上 108 个，地下 105 个）。附属设施为空调机组、电梯设备、消防设施等，系为服装市场整体配套的相关支出。

因写字楼（创意大厦）部分不列入评估范围，故需对服装市场开发项目进行房产及附属设备设施，以及土地使用权进行分割。经相关部门确认，本次房产根据测绘报告按幢进行分割，分割后的服装市场房屋建筑面积为 276,555.51 平方米。土地使用权面积按房屋地上建筑面积进行分割。

经相关部门确认后的土地分割情况为：其中写字楼（创意大厦）分割土地面积为 7,860.78 平方米，所属《国有土地使用证》为绍兴县国用(2017)第 12-19 号，土地用途为商业，土地使用权截止日期为 2046 年 8 月 29 日；服装市场分割土地面积合计为 58,098.22 平方米，所属《国有土地使用证》分别为绍兴县国用(2017)第 12-19 号和绍兴县国用(2017)第 12-20 号，土地面积分别为 26,768.22 平方米和 31,330.00 平方米，土地用途均为商业，土地使用权截止日期均为 2046 年 8 月 29 日。

（1）市场现状

服装市场位于绍兴县柯桥区齐贤镇迎驾桥村（钱陶公路以北、金柯桥大道以东），地处中国轻纺城国际会展中心东侧、绍兴世界贸易中心北侧，中国轻纺城坯布市场南侧，为 1 幢市场及其配套综合楼，地上 5 层为市场，地下 1 层为配套汽车库等。市场建于 2009 年，分摊用地面积合计为 58,098.22 平方米，总建筑面积为 276,555.51 平方米（地上 231,065.91 平方米，地下 45,489.60 平方米）。截至评估基准日，轻纺城开发公司拟转让的市场资产包括：建筑面积合计 276,555.51 平方米（对应土地（合计面积 58,098.22 平方米）分别取得了绍兴县国用(2017)第 12-19 号和绍兴县国用(2017)第 12-20 号《国有土地使用证》，土地用途均为商业，土地截止日期均为 2046 年 8 月 29 日。）的营业房及配套附属设施设备，地下泊车位 877 个，地上泊车位 101 个。根据现场勘察，服装市场地下一层、地上主体五层，框架结构，钻孔灌注桩基础，钢混屋面，外墙为玻璃幕墙饰面，地面铺地砖，玻璃门，配有客梯、货梯、自动扶梯，空调、智能化系统齐全。

根据轻纺城开发公司提供的资料，服装市场的建筑面积、对外招商间数、套内面积等指标如下：

楼层	建筑面积 (m ²)	可出租				
		营业房			辅助用房	
		数量(间)	面积(m ²)	m ² /间	数量(间)	面积(m ²)
服装 1 层	23,603.00	319	9,743.00	30.54	3	54.00
服装 2 层	22,119.00	360	9,842.00	27.34		
服装 3 层	22,446.00	360	9,848.00	27.36		
服装 4 层	22,531.00	317	8,515.00	26.86	19	945.00
服装 5 层	20,103.00	336	9,371.98	28.03		
家纺 1 层	19,695.00	288	8,339.00	28.95		
家纺 2 层	18,685.00	321	9,060.00	28.22		
家纺 3 层	18,685.00	321	9,009.00	28.07		
家纺 4 层	18,685.00	321	9,127.00	28.43		
家纺 5 层	18,685.00	320	9,155.48	28.42		
市场配套房	5,912.00	13	5,912.00	454.77		
合计		3,276	97,922.46		22	999.00
连廊等公共部分	19,916.92					
地下	45,489.59					
车位(个)	978	978				
其中: 服装地下	425	425				
家纺地下	452	452				
市场外围	101	101				

(2) 市场登记状况

自 2010 年市场开业以来,轻纺城开发公司下属子公司绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司为服装市场共办理了三张《市场名称登记证》。

按照绍兴市柯桥区市场监督管理局 2017 年 4 月 17 日颁发的工商市字 3306211111 号《市场名称登记证》记载,市场名称为绍兴市柯桥区中国轻纺城家纺市场,市场地址为绍兴市柯桥区金柯桥大道以东、华齐路以南,市场负责人为张少宏,市场举办者为绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司,营业面积为 56,148 平方米,商品种类为家纺产品、窗帘窗纱、家纺酒店用品,营业期限为 2010 年 1 月 12 日至 2022 年 7 月 31 日。

按照绍兴市柯桥区市场监督管理局 2017 年 4 月 17 日颁发的工商市字 3306211112 号《市场名称登记证》记载,市场名称为绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰(辅料)市场,市场地址为绍兴市柯桥区钱陶公路以北、金柯桥大道以东,市场负责人为张少宏,市场举办者为绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰市场开发

经营有限公司，营业面积为 61,586 平方米，商品种类为服装、服饰、辅料，营业期限为 2010 年 1 月 12 日至 2022 年 7 月 31 日。

按照绍兴市柯桥区市场监督管理局颁发的工商市字 3306211116 号《市场名称登记证》记载，市场名称为绍兴市柯桥区中国轻纺城围巾市场，市场地址为绍兴市柯桥区金柯桥大道 1639 号，市场负责人为张少宏，市场举办者为绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司，营业面积为 41,134 平方米，商品种类为围巾、披肩、帽子，营业期限为 2011 年 12 月 16 日至 2022 年 7 月 31 日。

对于尚未营业部分市场，产权持有单位尚未办理《市场名称登记证》。

(3) 市场租赁情况

服装市场经营品种定位为服装、家纺及相关纺织品、家居生活系列产品等。

截至评估基准日，服装市场已出租营业房合计 1,572 间，约占可出租间数的 48%。服装市场的营业房收租方式分六年一租、三年一租、一年一租三种情况，租金均于租赁期开始时一次性收取的出租方式经营。招商方式分为优先招商和竞租招商 2 种：除优先招商资格的营业房和相关配套用房外的所有营业房全部进行公开竞租，对市场营业房六年期租金按位置、面积设置一房一价的定价标准，以此为底价，对六年期使用权进行公开竞租，价高者得，期满后承租者享有优先承租权；优先招商的营业房到期后承租者享有同等条件下的优先承租权。

根据轻纺城开发公司提供的资料，服装市场营业房及配套等出租情况如下：

楼层	可出租营业房			已出租	未出租
	数量（间）	面积（m2）	m2/间	数量（间）	数量（间）
服装 1 层	319	9,743.00	30.54	306	13
服装 2 层	360	9,842.00	27.34	335	25
服装 3 层	360	9,848.00	27.36	202	158
服装 4 层	317	8,515.00	26.86	242	75
服装 5 层	336	9,371.98	28.03	0	336
家纺 1 层	288	8,339.00	28.95	275	13
家纺 2 层	321	9,060.00	28.22	208	113
家纺 3 层	321	9,009.00	28.07	0	321
家纺 4 层	321	9,127.00	28.43	0	321
家纺 5 层	320	9,155.48	28.42	0	320
市场配套房	13	5,912.00	454.77	4	9
合计	3,276			1,572	1,704

另外，地上及地下泊车位合计 978 个，均尚未出租。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托方确定本次评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

六、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(2) 本次评估以产权持有单位按预定的经营目标持续经营为前提，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式，即服装市场未来仍然按照目前的市场定位从事市场营销，不改变经营范围和经营品种（服装、家纺）。

(3) 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(4) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期。

(5) 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测建立在产权持有单位提供的发展规划和盈利预测

的基础上。

(2) 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。

(3) 假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件。

(4) 假设产权持有单位的成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生。

(5) 假设产权持有单位的服务所在的市场处于相对稳定状态。

(6) 假设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。

(7) 假设服装市场以市场租赁方式经营，按既定方式招商，营业房租金于租赁期开始前一次性收取的出租方式经营，不进行分户分割销售。

(8) 假设服装市场的市场名称登记证的营业期限到期后，可正常续期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

绍兴市柯桥区中国轻纺城建设管理委员会办公室于 2017 年 7 月 3 日发布的《中国轻纺城建设管理委员会党工委会议纪要》；

(二) 法律法规依据

1. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
6. 《企业国有资产法》；
7. 《公司法》、《证券法》、《资产评估法》等；

8. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《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》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《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）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 资产评估准则——利用专家工作（中评协[2012]244号）
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
13. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2014。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和审计报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有单位提供的评估申报表；
2. 建建发[2010]224号文《关于颁发浙江省建设工程计价依据(2010版)的通知》、《浙江省建设工程计价规则(2010版)》、《浙江省建设工程施工费用定额(2010版)》、《浙江省建筑工程预算定额(2010版)》、《浙江省安装工程预算定额(2010版)》；

3. 《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本);
4. 建设部及有关部门颁发的建筑物耐用年限标准及《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》等;
5. 《浙江造价信息》2017 年第 3 期;
6. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
7. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规;
8. 产权持有单位提供的租赁合同台账、招商政策文件;
9. 产权持有单位项目所在地的房地产市场价格的投资资料;
10. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;
11. 产权持有单位的历史经营资料、经营规划和收益预测资料;
12. 市场行业统计资料、市场发展及趋势分析资料;
13. 中国人民银行公布的评估基准日存贷款利率;
14. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等。
15. 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;
16. 其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定, 资产评估通常采用的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法等。

由于缺乏绍兴当地同类资产组合转让交易案例, 不宜采用市场法进行评估。

轻纺城开发公司的服装市场业务已经逐步趋于稳定并有了明确的招租目标, 未来收益能够合理预测, 与未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算, 因此可以采用收益法评估。

由于被评估的资产组合内的各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别, 评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法, 并具备实施这些评估方法的操作条件, 本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的资产组合进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

(二) 资产基础法

资产基础法是指在合理评估资产组合内各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出资产净额的评估价值。计算公式为：

资产净额评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - 相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金系根据约定，轻纺城开发公司在本次转让的服装市场时应将上述购买市场相关的保证金以及归属于评估基准日后标的资产的租金等款项以现金方式支付给交易对方。列入本次评估的货币资金即为与预收款项、其他应付款及应交税金相对应的现金。截至评估基准日，上述货币资金，轻纺城开发公司未进行专户储存。本次评估以核实后账面值为评估值。

二) 非流动资产

非流动资产包括投资性房地产。

根据房地产的用途和现状，本次评估对服装市场及配套附属设施设备一并采用房地分估的方式，首先对房屋及配套附属设施设备采用成本法进行评估得出仅扣除实体性贬值的评估价值，然后选用市场法求出土地使用权评估价值，将房屋建筑物价值和其占地土地使用权价值相加得出房地合一的价值，同时由于市场定位和经营品种的限制，市场存在空置率高、租金水平低、公摊比率高等影响资产价值的经济性贬值和功能性贬值，经扣除经济性贬值和功能性贬值后得出委估房地产的评估价值。

1. 房屋建筑物

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的实体贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 综合成新率的确定

分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

2. 土地使用权

市场法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

$$\text{市场法估价的计算公式：} V = V_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

V_b ：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

(A) 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正，采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正, 区域因素包括的内容主要有地区的距市中心距离、商服繁华程度、道路等级、交通便捷度、基础设施完善度、公共服务设施完备度等。由于不同用途的土地, 影响其价格的区域因素也不同, 区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正, 个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容, 主要有规划限制、宗地形状、临界状况、容积率等, 根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正, 土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短, 直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限, 也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用年期修正, 将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期, 消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

3. 经济性贬值和功能性贬值

功能性贬值是指由于技术相对落后造成的贬值。它包括两个方面, 即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值。

经济性贬值, 也称为外部损失, 是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的资产利用率下降, 甚至闲置, 并由此引起资产的运营收益减少。具体包括三个方面: 1. 生产能力相对过剩引起的经济性贬值; 2. 生产要素提价, 产品售价没有提高引起的经济性贬值; 3. 缩短资产的使用寿命引起的经济性贬值。

本次评估通过持续经营条件收益法预测中确定的服装市场以后年度营业房及停车费的租金收入与按当地市场正常市场租金单价水平测算的租金收入和正常出租状况下的停车费收入的差额, 并扣除应缴纳的税费后的折现值来确定服装市场的经济性贬值和功能性贬值。

三) 负债

负债为流动负债, 包括预收款项、应交税金和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实, 均为实际应承担的债务, 以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法

收益法, 是预测评估对象的未来收益, 然后利用折现率或资本化率、收益乘

数将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。本次采用收益法中现金流量折现法。

收益法公式为：

资产组合的评估价值=服装市场收益净现值+其他资产和负债的价值

其中，

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V——服装市场收益净现值

n——未来可获收益的年限

A_i ——未来第*i*期的净收益

Y——折现率(%)

(1) 收益期

按服装市场的建筑物耐用年限和土地使用年限孰短确定。

(2) 期初现金流入和流出

对于截至评估基准日已预收的租金和保证金，作为基准日时的现金流入，预收款对应的税金附加作为现金流出。另外，服装市场资产组在以后年度如需正常运营，不能缺少一定的资金支持，本次参展同类市场的营运资金水平结合服装市场的实际情况，确定期初需投入的营运资金，作为现金流出。

(3) 租金等收入

在市场现租金水平的基础上，考虑市场经营品种类型、市场经营环境、营业房状况等因素，综合确定租金价格。未来租金的增长参照同类市场的租金增长趋势，按照不同招商方式进行预测。根据不同用途、不同招商方式，适当考虑不同类型房屋的空置率影响。

(4) 营业税金及附加

房产税、土地使用税、印花税和附加税费，按照现行房地产出租业务适用的税率水平计缴。

(5) 营运成本、管理费用、销售费用

营运成本、销售费用和管理费用根据市场现状和预计经营情况，并按同类市场水平、行业平均水平考虑。

(6) 折现率

采用安全利率加风险调整值法确定折现率，根据目前商业用途房地产平均折现率的区间，考虑营业房租金收入的风险程度综合确定。

(7) 期末回收价值

期末回收价值主要根据期末可收回的资产价值来确定，主要包括固定资产残值的收回。对于服装市场，根据预计可回收净值确定期末回收价值作为现金流入。对于已收取的以及基准日后出租的营业房收取的营业房和水电押金，期末应归还，作为现金流出。另外期末收回的营运资金作为现金流入。

(8) 其他资产和负债评估价值的确定

其他资产和负债是指其他应付款多收房租及其对应的货币资金。根据资产基础法中相应资产和负债的价值确定评估值。

九、评估过程

本项资产评估工作于 2017年6月9日开始，评估报告日为2017年10月25日。整个评估工作分三个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

2017年6月9日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定出资产评估工作计划。

(二) 现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为 2017年6月12日至2017年7月28日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估申报明细表，进行账表核对，主要核对：房屋建筑物的名称、位置、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑质量、使用年限和账面价值等；土地的面积、地上建筑物的情况、性质、用途、四至等。通过搜集项目审批有关文件、竣工(预)决算书及决算审计书、土地使用证等确认产权，详细调查房屋的租赁状况，并抽取租赁合同核实租金价格、支付方式、租赁时间等情况，获取相关的招商和租赁政策。

其次，实地勘察。对房屋建筑物的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构

建材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用情况进行了较详细的勘察。对房屋建筑物是否有不均沉降、地基是否有足够承载力、墙体是否结构变形损坏、配套设备是否满足生产的需要、房屋建筑物的设计是否满足经营的要求等进行了解。走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员，了解房屋建筑物的建设、施工、使用、维修等情况；对配套设施设备采取了点面结合、以点带面、重点突出的方式进行了勘查，对设备的新旧程度、技术状态、工作负荷、使用环境、防腐措施、磨损状况等情况进行了察看，并对设备的运行状况、技术性能、功能应用和维护管理情况进行询问和了解；对于委估宗地，评估人员了解了宗地的交通条件、基础设施条件、环境条件、宗地条件、土地利用状况、规划限制条件等区域因素；评估人员按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集当地房地产市场的租赁、交易价格等资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）出具报告阶段

征求委托方意见后，正式出具评估报告。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，轻纺城开发公司的资产组合的资产、负债及资产净额的评估结果为：

资产账面价值 624,341,366.60 元，评估价值 521,443,192.14 元，评估减值 102,898,174.46 元，减值率为 16.48%；

负债账面价值 74,538,582.14 元，评估价值 74,538,582.14 元；

资产净额账面价值 549,802,784.46 元，评估价值 446,904,610.00 元，评估减值 102,898,174.46 元，减值率为 18.72%。

资产组合的评估结果汇总如下表：

项 目	账面价值	评估价值	金额单位：人民币元	
	A	B	增减值	增值率%
			C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	74,538,582.14	74,538,582.14		

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
二、非流动资产	549,802,784.46	446,904,610.00	-102,898,174.46	-18.72
其中：长期股权投资				
投资性房地产	549,802,784.46	446,904,610.00	-102,898,174.46	-18.72
固定资产				
无形资产				
其中：无形资产—— 土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
资产总计	624,341,366.60	521,443,192.14	-102,898,174.46	-16.48
三、流动负债	74,538,582.14	74,538,582.14		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	74,538,582.14	74,538,582.14		
资产净额	549,802,784.46	446,904,610.00	-102,898,174.46	-18.72

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，轻纺城开发公司列入评估范围的资产组合采用收益法的评估结果为 437,541,900.00 元。

（三）评估结论的选择

轻纺城开发公司的资产组合采用资产基础法的评估结果为 446,904,610.00 元，采用收益法的评估结果为 437,541,900.00 元，两者相差 9,362,710.00 元，差异率为 2.14%。

由于服装市场存在一定的功能性贬值和经济性贬值，而功能性贬值和经济性贬值需考虑的因素较多，在成本法评估时难以全面反应上述贬值因素，故成本法相关参数劣于收益法，以收益法得出的评估值更能科学合理地反映资产组合在现有经营定位下的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 437,541,900.00 元（大写为人民币肆亿叁仟柒佰伍拾肆万壹仟玖佰元整）作为轻纺城开发公司资产组合的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对轻纺城开发公司单项资产价值评估中，本公司对轻纺城开发公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，我们未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有单位的责任，评估人员的责任是对产权持有单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则轻纺城开发公司委估资产的市场价值的评估结果会受到影响。

1) 服装市场（建筑面积276,555.51平方米）尚未取得《房屋所有权证》；

2) 《国有土地使用证》证载使用权人为“绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司（系轻纺城开发公司前身），尚未进行变更；

3) 绍兴县国用(2017)第12-19号《国有土地使用证》的证载面积为34,629平方米，经相关部门确认后的土地分割情况为：其中26,768.22平方米拟分割至市场，余下7,860.78平方米拟分割至写字楼。截至评估基准日，尚未进行权证分割。

轻纺城开发公司提供了相关原始建设资料，证明上述房产为其所有。

2. 轻纺城开发公司承诺，截至评估基准日，除下述事项外，轻纺城开发公司不存在与评估对象相关的资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

借款人	抵押权人	抵押物	抵押物账面原值	借款金额	借款最后到期日
轻纺城开发公司	国家开发银行浙江省分行	服装市场土地使用权及相应地上建筑物	743,101,875.08	370,000,000.00	2022-6-28
		纺织创意大厦土地使用权及相应地上建筑物	152,679,842.14		
小计			895,781,717.22	370,000,000.00	

3. 轻纺城开发公司开发的服装市场开发项目包括列入评估范围的服装市场与未列入评估范围的写字楼（创意大厦），该项目位于绍兴县柯桥区齐贤镇迎驾桥村（钱陶公路以北、金柯桥大道以东），项目用地总面积为65,959.00平方米（《国有土地使用证》号分别为绍兴县国用(2017)第12-19号和绍兴县国用(2017)第12-20号，土地面积分别为34,629.00平方米和31,330.00平方米，土地用途均为商业，土地截止日期均为2046年8月29日）。

因写字楼（创意大厦）部分不列入评估范围，故需对服装市场开发项目进行房产及附属设备设施，以及土地使用权进行分割。经相关部门确认，本次房产根据测绘报告按幢进行分割，分割后的服装市场房屋建筑面积为 276,555.51 平方米。土地使用权面积按房屋地上建筑面积进行分割。

经相关部门确认后的土地分割情况为：项目用地总面积为 65,959.00 平方米，《国有土地使用证》号分别为绍兴县国用(2017)第 12-19 号和绍兴县国用(2017)第 12-20 号，土地面积分别为 34,629.00 平方米和 31,330.00 平方米，土地用途均为商业，土地使用权截止日期均为 2046 年 8 月 29 日。其中：服装市场分割土地面积合计为 58,098.22 平方米，所属《国有土地使用证》号分别为绍兴县国用(2017)第 12-19 号和绍兴县国用(2017)第 12-20 号，土地面积分别为 26,768.22 平方米和 31,330.00 平方米，土地用途均为商业，土地使用权截止日期均为 2046 年 8 月 29 日。

4. 根据测绘报告，服装市场项目总建筑面积合计 313,513.89 平方米（其中服装市场 276,555.51 平方米，写字楼（创意大厦）36,958.38 平方米）。根据轻纺城开发公司提供的测绘资料与《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，现服装市场项目房屋总建筑面积已超过了规划面积，详见下表：

单位：平方米

建设用地规划证限制 建筑面积		建设工程规划许可证 限制建筑面积		建筑施工许可证 限制建筑面积	测绘面积	
地上	地下	地上	地下	地上地下合计	地上	地下
254,171.00	46,390.00	257,011.00	47,684.00	304,083.00	266,580.67	46,933.22

轻纺城开发公司尚未就面积超规划事项办理相关手续或缴纳相关出让金。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

由于服装市场尚未办理《房屋所有权证》，本次评估以轻纺城开发公司提供的测绘报告等作为面积依据，该面积如与实际办理权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。另外评估中未考虑相关产权瑕疵事项对评估结果可能产生的影响，也未考虑该部分房屋将来取得权证需发生的费用对评估结果的影响。

5. 截至评估基准日，服装市场的面积指标及出租情况如下：

服装市场已出租营业房合计 1,572 间，约占可出租间数的 48%。服装市场的

营业房收租方式分六年一租、三年一租、一年一租三种情况，租金均于租赁期开始时一次性收取的出租方式经营。招商方式分为优先招商和竞租招商 2 种：除优先招商资格的营业房和相关配套用房外的所有营业房全部进行公开竞租，对市场营业房六年期租金按位置、面积设置一房一价的定价标准，以此为底价，对六年期使用权进行公开竞租，价高者得，期满后承租者享有优先承租权；优先招商的营业房到期后承租者享有同等条件下的优先承租权。

根据轻纺城开发公司提供的资料，服装市场营业房及配套等出租情况如下：

楼层	可出租营业房			已出租	未出租
	数量（间）	面积（m ² ）	m ² /间	数量（间）	数量（间）
服装 1 层	319	9,743.00	30.54	306	13
服装 2 层	360	9,842.00	27.34	335	25
服装 3 层	360	9,848.00	27.36	202	158
服装 4 层	317	8,515.00	26.86	242	75
服装 5 层	336	9,371.98	28.03	0	336
家纺 1 层	288	8,339.00	28.95	275	13
家纺 2 层	321	9,060.00	28.22	208	113
家纺 3 层	321	9,009.00	28.07	0	321
家纺 4 层	321	9,127.00	28.43	0	321
家纺 5 层	320	9,155.48	28.42	0	320
市场配套房	13	5,912.00	454.77	4	9
合计	3,276			1,572	1,704

另外，地上及地下泊车位合计 978 个，均未出租。

6. 根据服装市场营业房出租的惯例，对承租者拥有优先承租权的营业房，租赁期满后服装市场营业房产权人不能收回营业房重新对外公开招商，只能采用续租方式，可对续期租金进行一定幅度的上涨。本次评估时，根据根据轻纺城开发公司承诺，服装市场营业房未来仍将延续原有招商、出租方式，对承租者拥有优先承租权的营业房租赁期满后的未来租金预测，系按现有同类型营业房续期租金涨幅情况进行预计，未考虑租赁期满后收回并重新对外公开招租的可能性。若未来实际招商、出租方式与预测不一致，将影响评估结果。

7. 自 2010 年市场开业以来，轻纺城开发公司下属子公司绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司为服装市场共办理了三张《市场名称登记证》。对于尚未营业部分市场，产权持有单位尚未办理《市场名称登记证》。本次评估结果是建立在上述尚未办理《市场名称登记证》的部分市场能顺利办理《市

场名称登记证》的基础上的，且市场未来仍按目前规定的市场定位和经营品种经营。

8. 本报告中未考虑评估增减值可能引起的税负问题，在使用本报告时，应当详细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。本次服装市场房地产的评估结果不含增值税。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定委估资产的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

10. 本次评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

11. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、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. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起至 2018 年 3 月 30 日止。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



法定代表人:

(或被授权人):

资产评估师:



报告日期: 二〇一七年十月二十五日