本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟了解股权价值涉及的绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2020〕106号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年三月十六日

目　录

声 明 1

资产评估报告·摘要 2

资产评估报告·正文 5

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围 8

四、价值类型及其定义 14

五、评估基准日 14

六、评估依据 14

七、评估方法 16

八、评估程序实施过程和情况 25

九、评估假设 26

十、评估结论 27

十一、特别事项说明 28

十二、资产评估报告使用限制说明 30

十三、资产评估报告日 31

资产评估报告·备查文件

一、与评估目的相对应的经济行为文件 32

二、被评估单位基准日财务报表 38

三、委托人和被评估单位营业执照 40

四、评估对象涉及的主要权属证明资料 42

五、委托人和其他相关当事人的承诺函 62

六、签名资产评估师的承诺函 64

七、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 65

八、资产评估机构备案公告及证券期货相关业务评估资格证书 66

九、资产评估机构营业执照 68

十、签名资产评估师职业资格证书登记卡 69
十一、资产评估委托合同 72
资产基础法评估结果汇总表及明细表 76
收益法评估明细表 105

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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。

五、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关注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。

浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟了解股权价值涉及的绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2020〕106号

摘 要

以下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理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江中国轻纺城集团股份有限公司(以下简称“轻纺城集团股份公司”)，本次资产评估的被评估单位为绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场有限公司(以下简称“坯布市场公司”)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

浙江中国轻纺城集团股份有限公司于 2017 年收购了绍兴市柯桥区中国轻纺城开发经营集团有限公司的中国轻纺城服装服饰（辅料）市场资产与绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场开发经营有限公司股权，根据当时双方于 2017 年 11 月签署的《盈利补偿协议》，收购的“坯布市场公司”与“服装服饰市场”2017～2019 年度三年净利润总额应不低于 5,237.33 万元。并在盈利承诺期届满后，聘请具有证券从业资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具专项审核意见。为此，需要聘请评估机构对该经济行为涉及的坯布市场公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供坯布市场公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的坯布市场公司的股东全部权益。

评估范围为坯布市场公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审

计的截至2019年12月31日坯布市场公司全部资产及相关负债。包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、设备类固定资产、长期待摊费用及递延所得税资产）及流动负债。按照坯布市场公司提供的2019年12月31日经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为687,226,878.27元、500,108,277.05元和187,118,601.22元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为2019年12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评估结论作为坯布市场公司股东全部权益的评估值，坯布市场公司股东全部权益的评估价值为376,760,000.00元(大写为人民币叁亿柒仟陆佰柒拾陆万元整)，与账面价值187,118,601.22元相比，评估增值189,641,398.78元，增值率为101.35%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对轻纺城集团股份公司了解坯布市场公司股东全部权益价值之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2019年12月31日起至2020年12月30日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 截至评估基准日，坯布市场公司存在以下权属资料瑕疵事项，可能对相关资产产生影响：

(1) 坯布市场第4层有部分区域未取得《房屋所有权证》，建筑面积合计为4,388.91平方米，建筑面积由被评估单位测量提供。

(2) 卸货场、东边停车场岗亭（合计 2 项，合计建筑面积 1,509.5 平方米）位于宗地红线范围外，市场仓储配套位于代征地范围内。

坯布市场公司已提供了相关原始建设资料，证明上述房屋为其所有。对于未取得《房屋所有权证》的坯布市场第 4 层，本次评估以坯布市场公司提供的测量数据作为面积计算依据，该面积如与主管部门测绘面积存在差异，将影响评估结果；对于位于宗地红线范围外的作为市场配套的卸货场和东边停车场岗亭，本次评估按正常情况评估，未考虑上述瑕疵对评估结果的影响。

2. 2019 年 12 月湖北省武汉市出现新型冠状病毒肺炎疫情，但评估基准日时市场对该疫情尚无明确反应。基准日后该疫情已爆发为全国性的重大公共卫生事件，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟了解股权价值涉及的绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2020〕106号

浙江中国轻纺城集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟了解股权价值涉及的绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场有限公司股东全部权益在2019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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江中国轻纺城集团股份有限公司(以下简称“轻纺城集团股份公司”)
2. 住所：浙江省绍兴市柯桥区柯桥街道鉴湖路1号中轻大厦
3. 法定代表人：葛梅荣
4. 注册资本：壹拾肆亿陆仟伍佰柒拾玖万零玖佰贰拾捌元
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码： 913300001460375783
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：运输服务（限分支机构经营）。 市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品及易制毒化学品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、机电设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、文化体育用品的销售，室内外装潢，咨询服务，纺织品生产，以下限分支机构经营：仓储（不含危险品）、停车服务。（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场有限公司(以下简称“坯布市场公司”)

2. 住所：绍兴市柯桥区柯桥华齐路1099号(齐贤镇迎驾桥村)1幢(纺都大厦)3楼

3. 法定代表人：邬建昌

4. 注册资本：肆仟万元整

5. 类型：有限责任公司（国有控股）

6. 统一社会信用代码：913306216683268368

7. 登记机关：绍兴市柯桥区市场监督管理局

8. 经营范围：坯布市场经营；房屋租赁；市场物业管理；坯布市场停车场服务经营管理；经销：坯布及相关辅料。(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）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

坯布市场公司成立于2007年10月25日，初始注册资本4,000.00万元，成立时股东和出资情况如下：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司出资2,020.00万元(占注册资本的50.50%)，浙江亚太集团有限公司出1,980.00万元(占注册资本的49.50%)。

2. 公司历次股权变更情况

2013年12月，股东绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司名称变更为绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营有限公司。

2017年3月，股东绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营有限公司名称变更为绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司。

2017年7月，根据公司股东会决议，增加注册资本16,343.53元，其中：浙江亚太集团有限公司新增出资8,090.04735万元，绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司新增出资8,253.48265万元。

2017年12月，根据公司股东会决议，绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司将其持有公司的50.50%股权转让给浙江中国轻纺城集团股份有限公

司。

2019 年 9 月，根据公司股东会决议，浙江亚太集团有限公司将其持有公司的49.50%股权转让给绍兴市金柯桥房地产开发有限公司。

2019 年 12 月，根据公司股东会决议，坯布市场公司减资 16,343.53 元，变更后注册资本为 4,000.00 万元，股权比例不变。

经上述股权变更及增资、减资后，截至评估基准日，坯布市场公司的注册资本为 4,000.00 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江中国轻纺城集团股份有限公司	2,020.00	50.50%
绍兴市金柯桥房地产开发有限公司	1,980.00	49.50%
合计	4,000.00	100%

三）被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

单位：人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	基准日
资产	871,393,470.77	867,070,240.12	687,226,878.27
负债	589,983,486.43	554,423,314.86	500,108,277.05
股东权益	281,409,984.34	312,646,925.26	187,118,601.22
项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	76,649,345.15	79,845,332.10	85,802,986.44
营业成本	28,228,770.12	32,184,072.39	33,114,780.46
利润总额	45,441,310.22	45,178,533.99	50,571,619.25
净利润	33,953,936.41	31,236,940.92	37,906,975.96

2017 年、2018 年的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告，基准日的财务报表已经注册会计师审计。

四）被评估单位经营情况等

坯布市场公司系一家主要从事大型商业物业的租赁服务业务的公司，多年来专注于自有物业的市场定位、招商管理、物业管理及其增值服务。目前坯布市场公司共有两处物业，分别为坯布市场和纺都大厦。

其中，坯布市场占地总建筑面积 141,511.54 平方米（不含 4,388.91 平方米无房产证部分），共有营业用房 2,388 间，现已出租 2,309 间，待租 72 间，自用 7 间。目前市场一楼是坯布专营区，二楼是绣花布专营区，三楼和四楼主要为库存布经营区。

纺都大厦总建筑面积为 26,980.88 万平方米，建筑高度约 70 米。纺都大厦主

体为框架结构，高二十五层。大厦标准层采用大空间自由组合的现代商务办公模式，格局呈长方体，全部楼层采用落地玻璃。目前除 6 楼 250 平方米办公用房仍在洽谈外，其余均已出租。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

浙江中国轻纺城集团股份有限公司于 2017 年收购了绍兴市柯桥区中国轻纺城开发经营集团有限公司所拥有的中国轻纺城服装服饰（辅料）市场资产与绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场开发经营有限公司股权，根据当时双方于 2017 年 11 月签署的《盈利补偿协议》，收购的“坯布市场公司”与“服装服饰市场”2017～2019 年度三年净利润总额应不低于 5,237.33 万元。并在盈利承诺期届满后，聘请具有证券从业资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具专项审核意见。为此，需要聘请评估机构对该经济行为涉及的坯布市场公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供坯布市场公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的坯布市场公司的股东全部权益。

评估范围为坯布市场公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2019 年 12 月 31 日坯布市场公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、设备类固定资产、长期待摊费用及递延所得税资产）及流动负债。按照坯布市场公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 687,226,878.27 元、500,108,277.05 元和 187,118,601.22 元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

项　　目	账面原值	账面净值
一、流动资产		239,083,952.39
二、非流动资产		448,142,925.88

其中：投资性房地产	591,103,118.53	430,552,756.75
固定资产	8,172,438.38	1,122,281.58
长期待摊费用		561,144.01
递延所得税资产		15,906,743.54
资产总计		687,226,878.27
三、流动负债		500,108,277.05
负债合计		500,108,277.05
股东权益合计		187,118,601.22

其中：

1. 列入评估范围的投资性房地产包括房屋建筑物和土地，合计 15 项，合计账面价值 430,552,756.75 元。其中房屋 10 项，建筑面积合计 177,484.15 平方米；土地使用权 5 项，面积合计 72,545.98 平方米。

1）分布情况

投资性房地产均位于绍兴市柯桥区金柯桥大道以西、华齐路以北、绍兴县公共交通有限公司以东、新开河以南区域。

列入评估范围的投资性房地产，共计 15 项，合计账面价值 430,552,756.75 元。其中房屋建筑物 10 项，建筑面积合计 177,484.15 平方米，主要包括纺都大厦、坯布市场、卸货场等，建于 2011 年至 2015 年，主要结构为钢混结构、钢结构和砼结构，施工质量一般，保养成新一般；上述建筑物对应的土地使用权 5 项，已取得浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第 0011521 号、0011517 号、0011518 号、0011519 号和 0010165 号《不动产权证书》，土地面积合计 72,545.98 平方米，宗地使用权类型均为出让，用途分别为商业、商业、商业、商业和商业/商务办公用地，使用终止日期均为 2047 年 10 月 30 日。

截至评估基准日，坯布市场和纺都大厦的大部分房屋已出租。根据坯布市场公司提供的资料。租赁情况如下：

楼层	可出租营业房总间数	已出租间数	剩余间(层)数	备注/租赁对象
坯布市场 1 楼	603	602	1	1379 自用一间
坯布市场 2 楼	595	593	2	2372、2559 自用两间
坯布市场 3 楼	595	593	2	3372、3559 自用两间
坯布市场 4 楼	595	521	74	4372、4559 自用两间，剩余 72 间待租
坯布市场合计	**2,388**	**2,309**	**79**	
纺都大厦 1 楼	1	1	0	租赁对象：中国农业银行股份有限公司绍兴柯桥支行

楼层	可出租营业房总间数	已出租间数	剩余间(层)数	备注/租赁对象
纺都大厦 2 楼-1	2	2	0	租赁对象：浙江通达税务师事务所有限公司
纺都大厦 2 楼-2				租赁对象：洪翠萍
纺都大厦 3 楼	1	0	1	自用，作办公室使用
纺都大厦 4 楼	1	1	0	租赁对象：绍兴市送吉餐饮有限公司
纺都大厦 5 楼-1	3	2	1	租赁对象：绍兴柯桥智隆纺织有限公司
纺都大厦 5 楼-2				租赁对象：绍兴三沐电子商务有限公司
纺都大厦 5 楼-3				剩余 250 平方米待租
纺都大厦 6 楼	1	1	0	租赁对象：绍兴帝伟装饰工程有限公司
纺都大厦 7 楼	2	2	0	租赁对象：绍兴易企信息科技有限公司
纺都大厦 7 楼				租赁对象：绍兴易商网络科技有限公司
纺都大厦 8 楼	1	1	0	租赁对象：绍兴东舟企业管理有限公司
纺都大厦 9 楼	1	1	0	租赁对象：绍兴洁隆纺织品有限公司
纺都大厦 10 楼	1	1	0	租赁对象：浙江食精材网络科技有限公司
纺都大厦 11 楼	1	1	0	租赁对象：绍兴市迪聪网络科技有限公司
纺都大厦 12 楼	2	2	0	租赁对象：一铭教育
纺都大厦 12 楼				租赁对象：绍兴水乡纺织科技有限公司
纺都大厦 13 楼	2	2	0	租赁对象：浙江搏亚信息技术有限公司
纺都大厦 13 楼				租赁对象：绍兴上承纺织品有限公司
纺都大厦 14 楼	1	1	0	租赁对象：绍兴东舟企业管理有限公司
纺都大厦 15 楼	1	1	0	租赁对象：绍兴盛纺进出口有限公司
纺都大厦 16 楼	2	2	0	租赁对象：绍兴花香纺织品有限公司
纺都大厦 16 楼				租赁对象：绍兴蕾梦纺织品有限公司
纺都大厦 17-24 楼	8	8	0	租赁对象：绍兴惠艺教育科技有限公司
纺都大厦合计	**31**	**29**	**2**	
副食品小超市	2	2	0	租赁对象：徐爱娟、徐爱招
卸货场	24	24	0	
市场仓储配套	21	17	4	剩余 77-80#待租
其他合计	**47**	**43**	**4**	

根据取得的合同统计的坯布市场及附属设施的租金情况如下：

序号	区号	房号	承 租 人	租期	平均租金(不含税)/年（单位：万元）	租赁期间	支付方式
1	1楼A	1001、1002等126户	赵冬红等	6	2.48	20170124-20230123	一次性支付
2	1楼B	1127、1128等253户	郑林昆等	6	1.71	20170124-20230123	一次性支付
3	1楼C	1380、1381等223户	沈永等	6	1.34	20170124-20230123	一次性支付
4	2楼A	2001、2002等117户	吴增祥等	6	0.84	20170110-20230109	一次性支付
5	2楼B	2129、2130等345户	唐伟燕等	6	0.89	20170110-20230109	一次性支付
6	2楼C	2373、2407等131户	沈永等	6	0.84	20170110-20230109	一次性支付
7	3楼	3001、3001等308户	张琴等	34.42	2.16	20130601-20471030	一次性支付
8	3楼	3019、3020等191户	绍兴县丰锦纺织品有限公司等	34.33	1.65	20130701-20471030	一次性支付
9	3楼	3029、3032等61户	许芝英等	34.17	1.53	20130901-20471030	一次性支付
10	3楼	3035、3036等33户	浙江永利经编股份有限公司等	33.92	2.53	20131101-20471030	一次性支付
11	4楼	4006、4008等171户	绍兴县诗梵尼贸易有限公司等	6	9.61	20140430-20200429	一次性支付
12	4楼	4129、4130等125户	项仕都等	6	8.06	20140530-20200529	一次性支付
13	4楼	4443A、4447等54户	陈文琴等	6	7.36	20180901-20240831	一次性支付
14	4楼	4079、4410等47户	王国娟等	1	3.14	20190124-20200123	一次性支付
15	4楼	4049、4167等124户	周月平等	2.42	1.70	20190815-20220114	一次性支付
16	打卷店	24户	谢正全等	1	7.06	20190420-20200419	一次性支付
17	仓储	17户	李文军等	1	5.52	20190326-20220325	一次性支付

18	副食品小超市	1户	徐爱娟	3	16.95	20170615-20200614	一年一付
19	副食品小超市	1户	徐爱招	3	9.60	20170630-20200629	一年一付

截至评估基准日，根据取得的合同统计的纺都大厦的租金情况如下：

序号	楼层	面积（平方米）	承租人	租期	不含税租金(元)	支付方式
1	1楼	80	中国农业银行股份有限公司绍兴柯桥支行	20180401-20200331	94,285.71	一年一付
2	2楼	109	浙江通达税务师事务所有限公司	20190501-20200430	31,142.86	一次性支付
3	2楼	21	洪翠萍	20190501-20200430	6,000.00	一次性支付
4	4楼	550	绍兴市送吉餐饮有限公司	20160601-20210531	306,666.67	一年一付
5	5楼西面半层	630	绍兴柯桥智隆纺织有限公司	20190101-20211231	180,000.00	一年一付
6	5楼东小半层	256.25	绍兴三沐电子商务有限公司	20190201-20220131	73,214.29	一年一付
7	6楼	1,132.00	绍兴帝伟装饰工程有限公司	20191205-20221204	808,678.57	一年一付
8	7楼东半层	379.7	绍兴易企信息科技有限公司	20190201-20220131	108,485.71	一年一付
9	7楼西半层	752.45	绍兴易商网络科技有限公司	20190201-20220131	214,985.71	一次性支付
10	8楼	1,132.15	绍兴东舟企业管理有限公司	20190709-20220708	269,559.52	一年一付
11	9楼	1,132.15	绍兴洁隆纺织品有限公司	20190809-20220808	323,471.43	一年一付
12	10楼	1,132.15	浙江食精材网络科技有限公司	20190212-20220211	323,471.43	一年一付
13	11楼	1,132.15	绍兴市迪聪网络科技有限公司	20190201-20200131	323,471.43	一次性支付
14	12楼东侧	740	一铭教育	20190201-20200131	211,428.57	一年一付
15	12楼西侧	392.15	绍兴水乡纺织科技有限公司	20190212-20220211	112,042.86	一年一付
16	13楼东面半层	673.34	浙江搏亚信息技术有限公司	20190212-20220211	192,382.86	一次性支付
17	13楼西本层	458.81	绍兴上承纺织品有限公司	20190212-20220211	131,088.57	一年一付

序号	楼层	面积（平方米）	承租人	租期	不含税租金(元)	支付方式
18	14 楼	1,132.15	绍兴东舟企业管理有限公司	20190201-20220131	323,471.43	一年一付
19	15 楼	1,132.15	绍兴盛纺进出口有限公司	20190201-20220131	323,471.43	一年一付
20	16 楼东半层	561.14	绍兴花香纺织品有限公司	20190201-20220131	160,325.71	一年一付
21	16 楼西半层	571.01	绍兴蕾梦纺织品有限公司	20190201-20220131	163,145.71	一年一付
22	17-24 层	9,057.20	绍兴惠艺教育科技有限公司	20190308-20340307	1,257,944.44(租金根据合同每年浮动)	一年一付

2）权属状况

坯布市场和纺都大厦已取得浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第 0011521 号、0011517 号、0011518 号、0011519 号和 0010165 号《不动产权证书》，建筑面积合计 170,031.24 平方米，土地面积合计 72,545.98 平方米。宗地使用权类型为出让，用途分别为商业、商业、商业、商业和商业/商务办公用地，使用终止日期均为 2047 年 10 月 30 日。

评估人员通过对上述房地产的《不动产权证书》、土地出让合同、原始建设记录及其他资料进行核对，除下述事项外，未发现其他委估投资性房地产存在权属资料瑕疵情况。

A. 坯布市场第 4 层有部分区域未办理权证，建筑面积为 4,388.91 平方米，建筑面积由被评估单位实际测量提供。

B. 卸货场、东边停车场岗亭位于宗地红线范围外；市场仓储配套位于代征地范围内。

坯布市场公司提供了相关原始建设资料，证明上述房屋为其所有。

2. 列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 8,172,438.38 元，账面净值 1,122,281.58 元，共计 223 台（套、辆），包括变压器、锅炉等配电、供热系统等公用工程设备和电脑、空调等办公设备及车辆，均分布于被评估单位各经营/办公场地内。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

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

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，委托人确定本次评估基准日为 2019 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

浙江中国轻纺城集团股份有限公司与绍兴市柯桥区中国轻纺城开发经营集团有限公司关于收购坯布市场公司股权以及服装服饰市场资产的盈利补偿协议。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》；

9. 《资产评估执业准则——不动产》；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》；

11. 《企业国有资产评估报告指南》；

12. 《资产评估价值类型指导意见》；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 坯布市场公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；

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)、财务报表及其他会计资料；

3. 不动产权证书、车辆行驶证、发票等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；

2. 被评估单位前两年以及截至评估基准日的审计报告；

3. 《浙江省建筑工程消耗量定额》、《浙江省建设工程工程量计算规则》、《浙江省建筑工程费用项目构成及计算规则》、 《浙江省安装工程消耗量定额》、《杭州市建筑工程价目表》；

4. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价〔2015〕299 号国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；

5. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号基本建设项目建设成本管理规定；

6. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；

7. 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；

8. 绍兴市房地产市场价格的调查资料；

9. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；

10. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；

11. 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；

12. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

13. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

14. 从 “同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；

15. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率；

16. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

17. 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；

18. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

由于坯布市场公司各项资产、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。

坯布市场公司业务模式已经逐步趋于成熟，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合

理估算，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坯布市场公司的股东全部权益价值进行评估。

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，确定采用收益法结论作为评估对象的评估结论。

（二） 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，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，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一） 流动资产

1. 货币资金

定期存款按核实后的存款本金加计银行最后一次结息日至评估基准日应计未收的存款利息之和确定评估值；其余人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 其他流动资产

其他流动资产包括待抵扣的增值税和预缴的各类税费，经核实，各项税费原始发生额正确，期后可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二） 非流动资产

1. 投资性房地产

评估人员在对投资性房地产的不动产权证书、原始建造记录及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，根据房地产的用途和现状，对房屋建筑物采用成本法进行评估，对土地采用市场法进行评估。

(1) 房屋建筑物

由于列入本次评估范围的建筑物均为商业市场及附属建筑等，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

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各项贬值，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：

评估价值＝重置成本×成新率

1）重置成本的确定

A．重置成本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。

B．成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、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。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) ＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2)＝结构部分比重×结构部分完损系数＋装饰部分比重×装饰部分完损系数＋设备部分比重×设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

K ＝ A1×K1＋A2×K2

其中 A1、A2 分别为加权系数。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 土地

1）土地使用权的价值内涵

根据被评估单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估 A~E 宗地用途分别为商业、商业、商业、商业和商业/商务办公用地，评估设定用途分别为商业、商业、商业、商业和商业/商务办公用地；在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，坯布市场公司用地剩余使用年期均为 27.83 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下

水、通电、通路、通讯）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

2）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。评估方法结合评估师收集的有关资料，根据绍兴市土地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于绍兴市的商业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

3）选用的评估方法简介及参数的选取路线

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。

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契约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。通过土地使用权年期修正，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。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值＝重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

＝重置成本×成新率-功能性贬值-经济性贬值

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、

使用经济性等综合确定经济耐用年限N，并据此初定该设备的尚可使用年限n；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B.对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率(K1) ＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

C.对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

另外，待报废设备以其估计可变现净值为评估价值。对于部分使用年限较久的电子设备采用市场法进行评估。

3. 长期待摊费用

长期待摊费用系市场场外路面改造工程等费用的摊余额，经核实，该项目是对投资性房地产中的道路进行改造，已在投资性房地产评估时考虑相关价值，此处评估值为零。

4. 递延所得税资产

递延所得税资产包括坯布市场公司应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备及投资性房地产折旧差异产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三）负债

负债系流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

（二）收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产(负债)的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值-付息债务

企业整体价值＝企业自由现金流评估值＋非经营性资产的价值－非经营性负债价值＋溢余资产价值

企业自由现金流＝息前税后利润＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金增加额

$$企业自由现金流评估价值=\sum_{t=1}^{n}\frac{CFF_t}{(1+r)^t}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

三) 收益期与预测期的确定

坯布市场公司的主要资产为投资性房地产，主要收入为各类租金收入，由于房屋建筑物拥有一定的经济耐用年限（主要建筑物剩余使用年限 41.00 年)，同时土地使用权也有一定的使用年限(根据国有土地使用证，土地使用权尚可使用 27.83 年)，故本次评估假设公司的收益期为有限期。其中收益期根据房屋建筑物剩余使用年限和土地使用权剩余使用年限孰短原则来确定，故本次坯布市场公司的收益期(即预测期)为 27.83 年，至 2047 年 10 月 30 日为止。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润＋折旧及摊销－营运资金增加额－资本性支出

息前税后利润＝营业收入－营业成本－税金及附加－管理费用－营业费用-财务费用(除利息支出外)-资产减值损失＋营业外收入－营业外支出－所得税

五） 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

Ke——权益资本成本；

Kd——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——资本结构。

债务资本成本K_d采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中：Ke——权益资本成本

Rf——目前的无风险利率

Rm——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

ERP—市场风险溢价

Rc——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的。截至评估基准日，评估人员取国债市场上长期国债的平均到期年收益率作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

坯布市场公司截至评估基准日无有息负债，未来也无需外部借款，故本次D/E取公司自身资本结构。

(3) 企业风险系数Beta：

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式$\beta_u=\beta_l\div[1+(1-T)\times(D\div E)]$(公式中，T 为税率，$\beta_l$为含财务杠杆的 Beta 系数，$\beta_u$为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构)对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2009 年到 2019 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于坯布市场公司特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑坯布市场公司的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本K_e的计算

$$K_e=R_f+Beta\times ERP+R_c$$

(2) 债务资本成本K_d计算

债务资本成本K_d采用基准日适用的一年期 LPR 利率。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC=K_e\times\frac{E}{E+D}+K_d\times(1-T)\times\frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

坯布市场公司的溢余资产为经测算超过企业正常经营需要的资产规模的现金、现金等价物等，按资产基础法相应资产的评估价值确定其价值。

七）付息债务价值

截至评估基准日，公司不存在付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2019年11月开始，评估报告日为2020年3月16日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集整理商业物业商务服务行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的经营能力和发展规划；

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步资产评估报告；

4. 对初步资产评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，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。

(4) 本次评估以被评估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。

(5) 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、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保

持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位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；被评估单位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) 假设被评估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。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

假设企业管理层提供的招租计划未来能按计划顺利进行。即对尚未出租的位于坯布市场 4 楼的 4002、4003 等合计 72 间营业用房及租期至 2020 年 1 月 23 日的位于坯布市场 4 楼的 4079、4410 等 47 户营业用房，被评估单位计划将于 2020 年 7 月按 1 加 6 的竞租模式进行招商（包含六年租金及到期后优先承租权）；对租期至 2022 年 1 月 14 日的位于坯布市场 4 楼的 4049、4167 等 124 户营业用房，被评估单位计划将于租赁期满后即 2022 年 2 月按 1 加 6 的竞租模式进行招商（包含六年租金及到期后优先承租权）；对于其他商业物业，租赁期满后仍可按照同类市场租金情况进行租赁；对于尚未出租的 4 间仓储房（77-80#）、位于纺都大厦 5 楼的 250 平方米办公场地，也将参考同类市场租金情况进行租赁。

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，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，坯布市场公司的资产、负债及股东全部权

益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 687,226,878.27 元，评估价值 876,687,785.93 元，评估增值 189,460,907.66 元，增值率为 27.57%；

负债账面价值 500,108,277.05 元，评估价值 500,108,277.05 元；

股东全部权益账面价值 187,118,601.22 元，评估价值 376,579,508.88 元，评估增值 189,460,907.66 元，增值率为 101.25%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产	239,083,952.39	239,124,452.39	40,500.00	0.02
二、非流动资产	448,142,925.88	637,563,333.54	189,420,407.66	42.27
其中：投资性房地产	430,552,756.75	618,377,540.00	187,824,783.25	43.62
固定资产	1,122,281.58	3,279,050.00	2,156,768.42	192.18
长期待摊费用	561,144.01	0.00	-561,144.01	-100.00
递延所得税资产	15,906,743.54	15,906,743.54		
资产总计	687,226,878.27	876,687,785.93	189,460,907.66	27.57
三、流动负债	500,108,277.05	500,108,277.05		
负债合计	500,108,277.05	500,108,277.05		
股东权益合计	187,118,601.22	376,579,508.88	189,460,907.66	101.25

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，坯布市场公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 376,760,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

坯布市场公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 376,579,508.88 元，收益法的评估结果为 376,760,000.00 元，两者相差 180,491.12 元，差异率为 0.05%。

资产基础法是以企业提供的资产负债表为基础评估的企业价值，收益法是根据未来租赁情况按市场租金预测得出的企业价值，目前市场租售比偏低，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。结合本次评估目的，且考虑到被评估单位所持商业物业的目的为收取租金，故以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。因此，本次评估最终采用收益法评估结果 376,760,000.00 元(大写为人民币叁亿柒仟陆佰柒拾陆万元整)作为坯布市场公司

股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对坯布市场公司股东全部权益价值评估中，评估人员对坯布市场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，未发现其他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坯布市场公司的责任，评估人员的责任是对坯布市场公司提供的资料作必要的查验，资产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。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和坯布市场公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 坯布市场第 4 层有部分区域未取得《房屋所有权证》，建筑面积合计为 4,388.91 平方米，建筑面积由被评估单位实际测量提供。

(2) 卸货场、东边停车场岗亭（合计 2 项，合计建筑面积 1,509.5 平方米）位于宗地红线范围外，市场仓储配套位于代征地范围内。

坯布市场公司已提供了相关原始建设资料，证明上述房屋为其所有。对于未取得《房屋所有权证》的坯布市场第 4 层，本次评估以坯布市场公司提供的测量数据作为面积计算依据，该面积如与主管部门测绘面积存在差异，将影响评估结果；对于位于宗地红线范围外作为市场配套的卸货场和东边停车场岗亭，本次评估按正常情况评估，未考虑上述瑕疵对评估结果的影响。

2. 坯布市场公司承诺，截至评估基准日，坯布市场公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

4. 本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中对待报废资产作评估减值处理，企业若需账务处理应按规定程序

报批后进行。

6. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 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的股东全部权益的现时市场价值，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；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，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论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估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。

11. 2019 年 12 月湖北省武汉市出现新型冠状病毒肺炎疫情，但评估基准日时市场对该疫情尚无明确反应。基准日后该疫情已爆发为全国性的重大公共卫生事件，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 3 月 16 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：