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相关资产组合价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2020〕177 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年四月十九日

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、产权持有人及其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 6

三、评估对象和评估范围 6

四、价值类型及其定义 9

五、评估基准日 9

六、评估依据 9

七、评估方法 11

八、评估程序实施过程和情况 18

九、评估假设 20

十、评估结论 21

十一、特别事项说明 22

十二、资产评估报告使用限制说明 24

十三、资产评估报告日 25

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 26

二、委托评估资产组合汇总表 32

三、委托人和产权持有人法人营业执照 33

四、评估对象涉及的主要权属证明资料 34

五、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 44

六、委托人和产权持有人的承诺函 45

七、签名资产评估师的承诺函 46

八、资产评估机构备案公告和证券资格证书 47

九、资产评估机构法人营业执照 49
十、签名资产评估师职业资格证书登记卡 50
资产基础法评估结果汇总表及明细表 53

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相关资产组合价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2020〕177 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、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次委托人和产权持有人均为浙江中国轻纺城集团股份有限公司(以下简称“轻纺城股份公司”)。

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，需要聘请资产评估机构对该经济行为涉及的服装服饰市场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上述服装服饰市场资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的轻纺城股份公司的服装服饰市场资产组合。按照轻纺城股份公司提供的截至 2019 年 12 月 31 日委托评估资产组合申报

表反映，委托评估资产组合的账面价值合计为 445,665,695.06 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轻纺城股份公司委估资产组合的评估值，评估价值为 271,898,800.00 元（大写为人民币贰亿柒仟壹佰捌拾玖万捌仟捌佰元整），与账面价值 445,665,695.06 元相比，评估减值 173,766,895.06 元，减值率为 38.99%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对轻纺城股份公司了解资产组合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，轻纺城股份公司委估资产组合中地下室及连廊(合计建筑面积 63,349.55 平方米)，未办理权证。对此，轻纺城股份公司提供了相关原始建设资料，承诺上述房屋属其所有。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。

2. 根据服装服饰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，租赁期满后服装服饰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，但可对续期租金进行一定幅度的上涨。本次评估时，假设服装服饰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，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，将影响价值评估结果。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现，但评估基准日时市场对该疫情尚无明确反应。基准日后疫情已在全球多国爆发，可能将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相关资产组合价值评估项目资产评估报告

坤元评报〔2020〕177 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，对贵公司拟了解市场价值涉及的资产组合在 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次委托人和产权持有人均为浙江中国轻纺城集团股份有限公司。

（一）委托人和产权持有人概况

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：146,579.0928万元人民币
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：浙江省市场监督管理局
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。

（二）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，需要聘请资产评估机构对该经济行为涉及的服装服饰市场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上述服装服饰市场资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的轻纺城股份公司的服装服饰市场资产组合。按照轻纺城股份公司提供的截至 2019 年 12 月 31 日委托评估资产组合申报表反映，委托评估资产组合的账面价值合计为 445,665,695.06 元，具体包括货币资金 21,610,263.75 元和投资性房地产 424,055,431.31 元。

1. 服装服饰市场现状

服装服饰市场位于齐贤街道金柯桥大道 1639 号 A、B、D、E 区，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 幢地上 5 层的市场，另外地下 1 层为配套汽车库等。市场建于 2009 年，包括：建筑面积合计 276,555.51 平方米（证载面积合计 213,205.96 平方米，无证地下室及连廊面积 63,349.55 平方米），土地面积合计 57,377.66 平方米（AB 区和 DE 区分别取得了浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第 0002033 号和浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第 0002034 号《不动产权证书》，土地用途均为商业，土地使用权终止日期均为 2046 年 7 月 20 日）的服装服饰市场及配套附属设施设备，地下泊车位 876 个，地上泊车位 201 个。

根据轻纺城股份公司提供的资料，服装服饰市场的建筑面积、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	336	9,469.00	28.18		
服装 5 层	20,103.00	371	8,962.00	24.16	32	929.00
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	387	5,510.00	14.24		
市场配套房	7,968.96	13	4,764.00	366.46		
合计		3,398	98,873.00		35	983.00
连廊等公共部分	17,859.96					
地下	45,489.59					
车位（个）		1,077				
其中：服装地下		424				
家纺地下		452				
市场外围		201				
总计	276,555.51				35	983.0

2. 市场登记状况

服装服饰市场自 2010 年开业，并于 2018 年 4 月 26 日更新办理了《市场名称登记证》。

按照绍兴市柯桥区市场监督管理局颁发的工商市字 3306211126 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，市场负责人为季江锋，市场举办者为浙江中国轻纺城集团股份有限公司，营业面积为 213,205.96 平方米，商品种类为服装服饰及辅料、家纺产品、窗帘窗纱、家纺酒店用品、围巾、披肩、帽子。

3. 市场租赁情况

服装服饰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，服装服饰市场已出租营业房合计 3,010 间，约占可出租间数的 89%。服装服饰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。

根据轻纺城股份公司提供的资料，服装服饰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（㎡）	㎡/间	数量（间）	数量（间）
服装 1 层	319	9,743.00	30.54	307	12
服装 2 层	360	9,842.00	27.34	340	20
服装 3 层	360	9,848.00	27.36	341	19
服装 4 层	336	9,469.00	28.18	302	34
服装 5 层	371	8,962.00	24.16	310	61
家纺 1 层	288	8,339.00	28.95	279	9
家纺 2 层	321	9,060.00	28.22	283	38
家纺 3 层	321	9,009.00	28.07	279	42
家纺 4 层	321	9,127.00	28.43	286	35
家纺 5 层	387	5,510.00	14.24	274	113
市场配套房	14	9,964.00	711.71	9	5
合计	3,398	98,873.00		3,010	388

另外，地上及地下泊车位合计 1,077 个，均未出租。

其中，1,344 间已出租的营业房系轻纺城股份公司将老服装市场租户分批安置而来，安置方式为永久续租权加 2 年免租期。情况如下：

安置店铺位置	安置租赁起止日期	数量（间）	安置方式
服装 3 层营业房（安置）	2018 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	135	永久续租权+2 年免租
服装 4 层营业房（安置）	2018 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	60	永久续租权+2 年免租
服装 5 层营业房（安置）	2019 年 6 月 1 日-2025 年 5 月 31 日	310	永久续租权+2 年免租
家坊 3 层营业房（安置）	2018 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	279	永久续租权+2 年免租

家坊 4 层营业房（安置）	2018 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	286	永久续租权+2 年免租
家坊 5 层营业房（安置）	2018 年 5 月 20 日-2024 年 5 月 19 日	274	永久续租权+2 年免租
合计		1,344	

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。

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.《国有资产报告指南》

8.《资产评估执业准则——不动产》;

9.《资产评估价值类型指导意见》;

10.《资产评估对象法律权属指导意见》。

(四) 权属依据

1.轻纺城股份公司提供的《营业执照》、公司章程等;

2.与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明及其他会计资料;

3.国有建设用地使用权出让合同、不动产权证书等;

4.其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表;

2. 产权持有人截至评估基准日的相关财务报表;

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. 绍兴县房地产市场价格的调查资料；

9. 产权持有人提供的租赁合同台账、招商政策文件；

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. 产权持有人的历史经营资料、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款利率和贷款相关报价利率；

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。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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（成本法）等。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，结合本次委估资产组合的特殊性，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。

轻纺城股份公司的服装服饰市场业务已经逐步趋于稳定，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进行评估。

由于委估的资产组合主要系服装服饰市场，根据房地产的用途和现状，对服装服饰市场及配套附属设施设备有条件采用房地分估的方式测算，故本次评估可以采用资产基础法。

结合本次评估的对象、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。

在上述分析基础上，对形成的各种初步评估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评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以评估基准日委估资产组合资产清单为基础，合理评估清单内的各项资产价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项资产要素为假设前提，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，得出委估资产组合的评估价值。计算公式为：

委估资产组合评估价值=Σ各分项资产的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1．货币资金

货币资金主要为存放于华夏银行绍兴柯桥支行的 1 个人民币账户的部分存款金额，经核查，该金额系经审定的服装服饰市场自 2017 年 3 月至 2019 年 12 月实现的利润，本次评估以核实后账面值为评估值。

二）非流动资产

非流动资产为投资性房地产。

根据房地产的用途和现状，本次评估首先对委估资产采用房地分估，即对房屋及配套附属设施设采用成本法进行评估得出仅扣除实体性贬值的评估价值，对土地使用权采用市场法得出相应评估价值，而后将两者价值相加得出房地合一的价值；其次，考虑市场定位和经营品种的限制以及市场存在租金水平低、公摊比率高等影响资产价值的经济性贬值和功能性贬值的因素，在房地分估得出的评估价值基础上扣除经济性贬值和功能性贬值，最终得出委托评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性贬值，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

A．重置成本的评估

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。

(A) 建安工程费用

因无法取得完整的建筑物竣工决算资料，建筑安装工程综合单方造价以近期建造同类建筑物的单方造价为基础，采用类比法进行修正后确定。即以类似工程竣工决算中的建安工程单价为基础，从结构、基础、层高、面积、装饰、其他附属设施六个方面进行类比修正，得出待估建筑物的建安工程类比单价，再根据待估建筑物的建筑面积和类比单价计算建安工程综合造价。

类比法可比实例的选择：可比实例一般选取同一地区，相同结构，近期建造的建筑物。选取的顺序为：在同一地区内与评估对象相似的在近期建造的能用其他方法得出工程造价的建筑物，本公司资料库内该地区相似的建筑物，本公司资料库内该地区附近的相似的建筑物，政府有关部门公布的重置造价。

(B) 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和产权持有人的实际发生情况，按建安工程费用的 5.71%计取。具体构成如下：

咨询论证费	0.51%
勘测设计费	3.10%
建设管理费	2.10%
合计	5.71%

(C) 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

费用名称	收费标准
城市基础设施配套费	77.00 元/平方米

未办理房产证的房屋不考虑该项费用。

(D) 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取中国人民银行贷款市场报价利率(LPR)，资金视为在建设期内均匀投入。

(E) 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上

计算确定。

B. 成新率

本次对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。

a. 年限法

本次评估按直线法确定年限法的基本公式，为：

成新率(K1) ＝尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中钢混结构建筑物经济耐用年限为 50 年。本次按房屋所占宗地尚可使用时间与房屋经济耐用年限确定的尚可使用年限孰短确定房屋的尚可使用年限。

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(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＋设备比重×设备完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

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。

K ＝ A1×K1＋A2×K2

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2. 土地使用权

A. 土地使用权的价值内涵

根据产权持有人提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途均为商业用地，设定用途均为商业用地；在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，服装服饰市场用地剩余使用年期均为 26.55 年，按上述年期设定使用年期；委托评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、“五通”场地已平整，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，委托评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。

B. 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。

C. 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。

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。

本次评估通过持续经营条件收益法预测中确定的服装服饰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服饰市场的经济性贬值和功能性贬值。

（二）收益法简介

收益法是指通过将评估对象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。

本次收益法的评估对象为被评估的资产组合。

一）收益法的的应用前提

1．投资者在投资某个资产组合时所支付的价格不会超过资产组合(或与该资产组合相当且具有同等风险程度的同类资产组合)未来预期收益折算成的现

值。

2．能够对资产组合未来收益进行合理预测。

3．能够对与资产组合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，采用收益法中的现金流量折现法确定资产组合评估价值。

收益法公式为：

资产组合的评估价值＝服装服饰市场收益净现值 V +其他资产

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

式中：V ——服装服饰市场收益净现值

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(%)

三）收益期与预测期的确定

服装服饰市场用地为商业出让用地，终止日期为 2046 年 7 月 20 日，至评估基准日土地剩余使用年限为 26.55 年，建筑物尚可使用年限为 39.91 年，从谨慎性原则考虑，按建筑物尚可使用年限和土地剩余使用年限孰短确定，本次以土地剩余使用年限作为服装服饰市场的收益年限，预测市场租赁期至 2046 年 7 月 20 日止。

四）现金流和折现率的确定

(1) 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，服装市场资产组合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。

(2) 租金等收入

在市场现有实际租约的基础上，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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 其他资产评估价值的确定

其他资产是指根据企业提供的经审计的服装服饰市场自 2017 年 3 月至 2019 年 12 月实现的利润对应的货币资金。根据资产基础法中相应资产的价值确定评估值。

(7) 折现率的确定

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。

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4月19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，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2．了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3．审查核对产权持有人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．获取资产组合的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；

7．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．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；

3．对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4．在产权持有人提供的未来收益预测资料的基础上，结合产权持有人的实际情况，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) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(2) 本次评估以产权持有人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，即服装服饰市场未来仍然按照目前的市场定位从事市场经营，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人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，即国内外现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人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，现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(5) 本次评估以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人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；产权持有人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人提供的发展规划和盈利预测的基础上；

(2) 假设产权持有人管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德；

(3) 假设产权持有人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；

(4) 假设产权持有人的成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

(5) 假设产权持有人的服务所在的市场处于相对稳定状态；

(6) 假设产权持有人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；

(7) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对产权持有人造成重

大不利影响。

(8) 假设服装服饰市场以市场租赁方式经营，按原有方式招商，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。

3．特殊假设

假设服装市场延续以往营业房出租的惯例：对承租者拥有优先承租权的营业房，租赁期满后服装服饰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，但可对续期租金进行一定幅度的上涨。

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

在本报告所揭示的假设前提条件基础上,轻纺城股份公司的资产组合的评估结果为459,819,443.75元，评估增值14,153,748.69元，增值率为3.18%。

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，轻纺城股份公司列入评估范围的资产组合采用收益法的评估结果为271,898,800.00元。

3．两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

轻纺城股份公司的资产组合采用资产基础法的评估结果为459,819,443.75元，采用收益法的评估结果为271,898,800.00元，两者相差187,920,643.75元，差异率为69.11%。

由于服装服饰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，且轻纺城股份公司于2018年和2019年将服装服饰市场三至五层的部分店面（合计1,344间）用于安置轻纺城股份公司所属的老服装服饰市场的拆迁租户，安置方式为永久续租权加2年免租期。上述安置事项系产权持有人出于公司整体考虑所作的安排，但对服装服饰市场资产组合价值有很大的影响，在成本法评估时难以全面反应上述已签租约永久续租权的租约损失因素，而收益法评估时根据已签租约租金为基础进行测算，即收益

法评估时已考虑了永久续租权的租约损失，故成本法相关参数劣于收益法，且产权持有人持有资产组合的目的为长期出租取得收益，故以收益法得出的评估价值更能科学合理地反映资产组合价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 271,898,800.00 元（大写为人民币贰亿柒仟壹佰捌拾玖万捌仟捌佰元整）作为轻纺城股份公司资产组合的评估结果。

十一、特别事项说明

1．在对产权持有人资产组合评估中，评估人员对产权持有人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，除以下事项外，我们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产权持有人的责任，评估人员的责任是对产权持有人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。若产权持有人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，则前述资产的评估结论和产权持有人资产组合评估结论会受到影响。

截至评估基准日，服装服饰市场的地下室及连廊（合计建筑面积63,349.55平方米）未办理权证。对此，产权持有人提供了相关原始建设资料，承诺上述房屋属其所有。本次评估未考虑该权属资料瑕疵事项对评估结果的影响。

2. 截至评估基准日，服装服饰市场已出租营业房合计 3,010 间，其中，1,344 间已出租的营业房系轻纺城股份公司将老服装市场租户分批安置而来，安置方式为永久续租权加 2 年免租期。情况如下：

安置店铺	安置租赁起止日期	数量（间）	安置方式
服装 3 层营业房（安置）	2018 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	135	永久续租权+2 年免租
服装 4 层营业房（安置）	2018 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	60	永久续租权+2 年免租
服装 5 层营业房（安置）	2019 年 6 月 1 日-2025 年 5 月 31 日	310	永久续租权+2 年免租
家坊 3 层营业房（安置）	2018 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	279	永久续租权+2 年免租
家坊 4 层营业房（安置）	2018 年 2 月 1 日-2024 年 1 月 31 日	286	永久续租权+2 年免租

家坊5层营业房(安置)	2018年5月20日-2024年5月19日	274	永久续租权+2年免租
合计		1,344	

3. 根据服装服饰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,租赁期满后服装服饰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,但可对续期租金进行一定幅度的上涨。本次评估时,假设服装服饰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,将影响价值评估结果。

4. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现,但评估基准日时市场对该疫情尚无明确反应。基准日后疫情已在全球多国爆发,可能将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。

5. 产权持有人承诺,截至评估基准日,不存在相关资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

6. 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,评估人员在假定产权持有人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。

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。本次服装服饰市场房地产的评估结果不含增值税。

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。

8. 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.本资产评估机构及评估人员不对评估委托人和产权持有人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．本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行评估时产权持有人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，资产评估机构和评估人员不承担相关责任。

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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年4月19日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

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市场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

二〇一七年十一月

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市场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

本协议由以下双方于2017年11月23日在浙江省绍兴市柯桥区签署：

浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称“轻纺城”）
法定代表人：翁桂珍
注册地址：浙江省绍兴县柯桥街道鉴湖路1号中轻大厦

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“开发经营集团”）
法定代表人：毛东敏
注册地址：绍兴市柯桥区创意大厦21楼

在本协议中，轻纺城和开发经营集团单独称为“一方”，合并称为“双方”。

鉴于：

1. 轻纺城是一家在浙江省工商行政管理局登记注册的股份有限公司，统一社会信用代码913300001460375783，其经中国证券监督管理委员会批准公开发行A股股票并经上交所核准上市，股票简称：“轻纺城”，股票代码：600790。

2. 开发经营集团是一家在浙江省绍兴市柯桥区市场监督管理局登记注册的有限公司，统一社会信用代码91330621759283520。

3. 为履行解决同业竞争的承诺，开发经营集团拟将持有的绍兴市柯桥区中国轻纺城坯布市场开发经营有限公司（以下简称“坯布市场公司”）50.5%股权以及绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰（辅料）市场（以下简称“服装服饰市场”）资产按收益法评估作价转让给轻纺城，轻纺城同意以现金向开发经营集团收购上述资产。

4. 双方为本次交易目的签署了《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市场开发经营集团有限公司关于收购绍兴市柯桥区中国轻纺城服装服饰（辅料）市场资产的协议》与《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市场开发经营集团有限公司关于收购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的协议》（以下简称“资产购买协议”）。

参照《上市公司重大资产重组管理办法》相关条款的规定，经双方协商一致，就开发经营集团作为资产转让方对本次交易标的资产未来三年的业绩承诺及补偿事宜，签订本协议。

第一条 盈利及补偿承诺

开发经营集团同意按照本协议约定的条件，在本次交易完成后，坯布市场公司与服装服饰市场实际盈利数据未达到预测盈利数据时，由开发经营集团将根据本协议约定的补偿方式向轻纺城进行补偿。

第二条 盈利承诺

开发经营集团承诺：2017 年度、2018 年度和 2019 年度（以下简称“盈利承诺期间”）坯布市场公司与服装服饰市场合计净利润（系指扣除非经常性损益后的净利润，以下皆同）应分别不低于【365.42】万元、【804.71】万元、【4,067.20】万元，且盈利承诺期间承诺净利润总额不低于【5,237.33】万元。

第三条 盈利承诺实现情况考核

轻纺城应在盈利承诺期间年度审计时对坯布市场公司与服装服饰市场当期盈利情况进行审计，并由具有证券从业资格的会计师事务所出具《专项审核报告》。双方同意，实际净利润额与承诺净利润额的差异根据会计师事务所出具的专项审核报告确定。

第四条 补偿方式

1、在盈利承诺期间，如坯布市场公司与服装服饰市场合计当期实际净利润额低于承诺净利润额的，开发经营集团应按年度以现金方式向轻纺城进行差额利润补偿。

现金补偿金额 = 截至当期期末累计承诺净利润额 – 截至当期期末累计实际净利润额 - 已支付的现金补偿额

且在逐年补偿的情况下，各期计算的补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经支付现金补偿不冲回。

2、如盈利承诺期间任何一期实际净利润低于承诺净利润的，开发经营集团应在轻纺城年度报告公告且收到《专项审核报告》与差额利润补偿通知后 15 个交易日内向轻纺城支付现金补偿。

第五条 减值测试及补偿

在盈利承诺期届满后，轻纺城将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。

如盈利承诺期间届满时，坯布市场公司与服装服饰市场合计期末减值额高于开发经营集团在盈利承诺期间累计应支付的现金补偿金额的，则开发经营集团还应在收到专项审核意见与减值补偿通知后 15 个交易日内向轻纺城进行期末减值补偿。

期末减值补偿金额 = 盈利承诺期末资产减值额 – 盈利承诺期间累计应支付的现金补偿金额

第六条 违约责任

如开发经营集团不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述或保证，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任。

第七条 协议生效、解除和终止

本协议在以下先决条件全部获成就时生效：

（1） 开发经营集团经权力机构批准签署本协议；

（2） 轻纺城经关联董事、股东回避表决的程序，批准签署本协议；

（3） 轻纺城与开发经营集团签署的本次交易资产购买协议生效。

若开发经营集团与轻纺城签署的本次交易资产购买协议解除或终止，本协议相应解除或终止。

第八条 适用法律及争议解决

本协议的签订、效力、履行、解释和争议的解决均适用中国法律。

凡因本协议所发生的或与本协议有关的任何争议，双方应争取以友好协商方式迅速解决。若协商未能解决时，任何一方均可依法向有权管辖的人民法院提起诉讼。

第九条 其他

本协议由双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章后成立。本协议一式五份，双方各执一份，每份具有同等法律效力，其余由轻纺城保存，并作为向有关部门报批、备案之用。

（以下无协议正文）

（此页无正文，为《绍兴市柯桥区中国轻纺城市场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》之签字页）

甲方：

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方：

绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

资 产 评 估 申 报 汇 总 表

评估基准日：2019年12月31日

表1

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

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
一、流动资产	21,610,263.75			
二、非流动资产	424,055,431.31			
其中：长期股权投资				
投资性房地产	424,055,431.31			
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	445,665,695.06			

营业执照

统一社会信用代码 91330000146037578 3

名　　称	浙江中国轻纺城集团股份有限公司
类　　型	其他股份有限公司(上市)
住　　所	浙江省绍兴市柯桥区柯桥街道鉴湖路1号中轻大厦
法定代表人	葛梅荣
注册资本	壹拾肆亿陆仟伍佰柒拾玖万零玖佰贰拾捌元
成立日期	1993年04月26日
营业期限	1993年04月26日至长期
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：食堂（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）

登记机关

2018 年 07 月 30 日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址：http://zj.gsxt.gov.cn/

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2018 年 1 月 16 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 3300254985 1

浙江省编号：BDC3306211201802676662

浙（2018）绍兴市柯桥区不动产权第0002033号

权利人	浙江中国轻纺城集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	齐贤街道金柯桥大道1639号A、B区
不动产单元号	330621005019GB00005F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业/商业
面积	土地使用权面积26180.49㎡/房屋建筑面积111520.24㎡
使用期限	国有建设用地使用权2046年07月20日止
权利其他状况	土地使用权面积：26180.49㎡，其中独用土地面积0㎡，分摊土地面积26180.49㎡

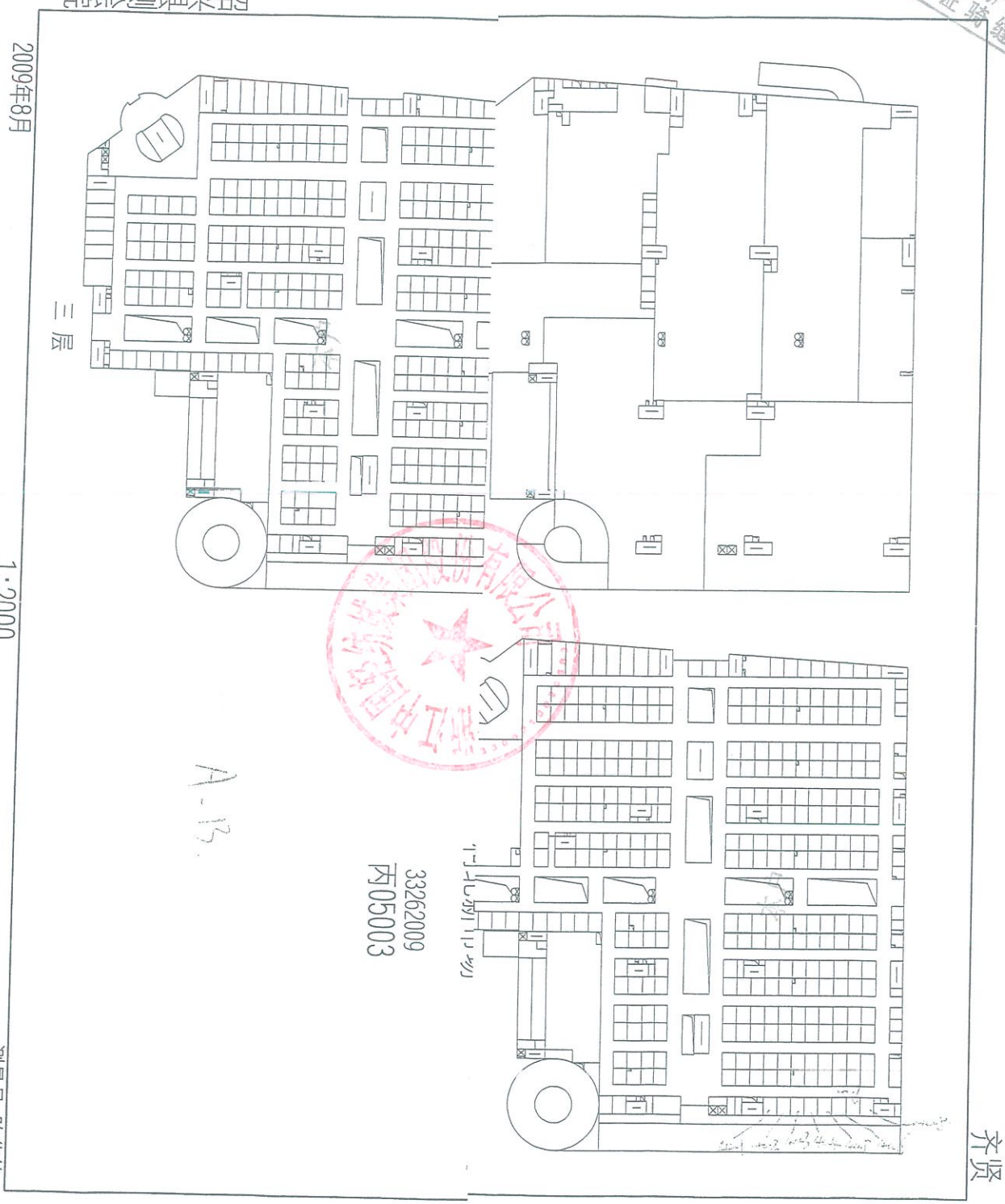
附　　记

序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	商业	111520.24m²	0m²	0m²

宗地图

面积单位：平方米

土地使用者		使用权面积	
土地座落		宗地编号	330621005019GB00005
土地证号			



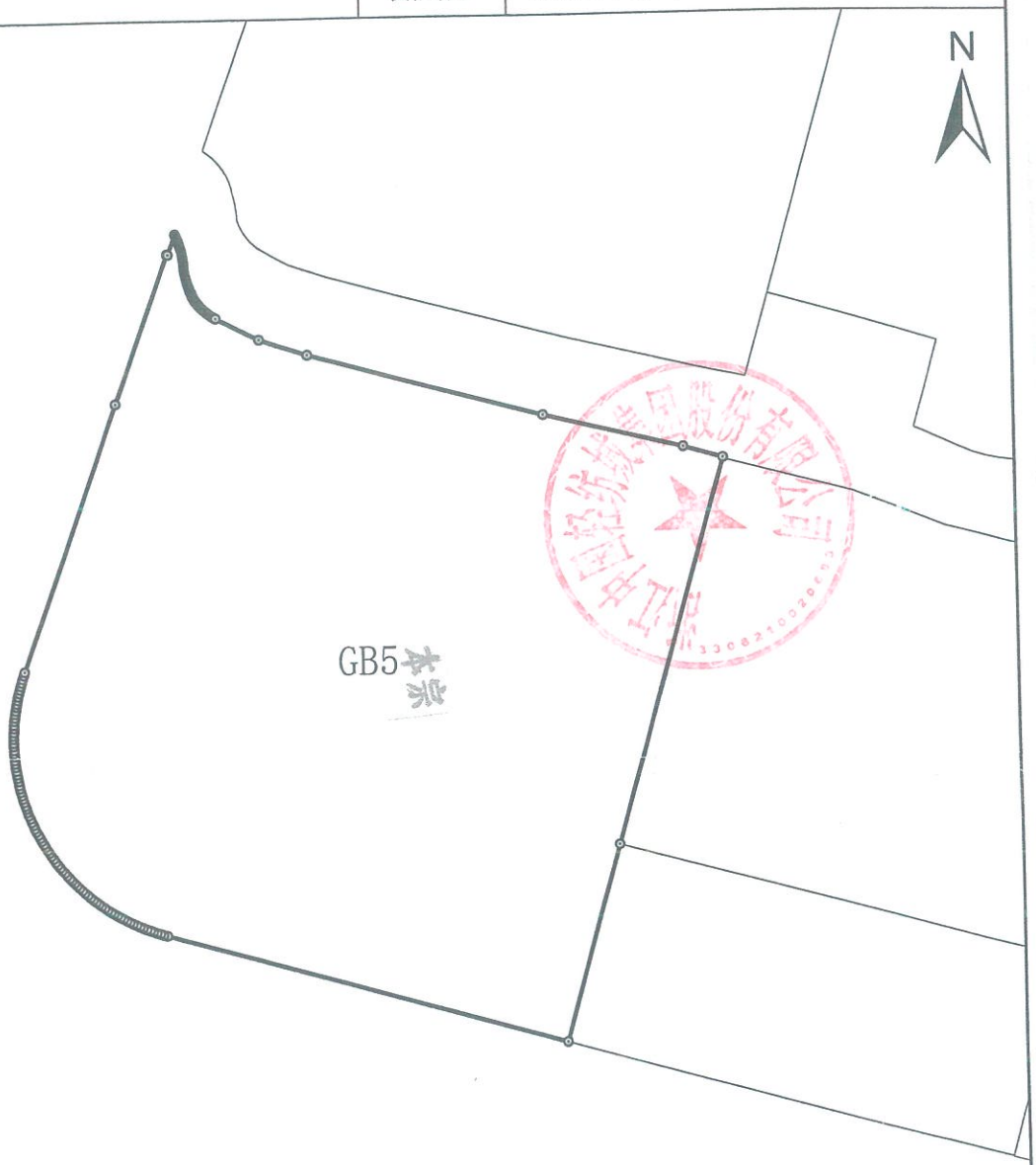
附图页

查测量单位		法定代表人	
查测量日期	18/1/16	注册证号	
查测量人员		项目负责人	

宗地图

面积单位：平方米

使用者		使用权面积	
地座落		宗地编号	3306210050019GB00005
地证号		图幅编号	3331.00-548.00, 3331.00-548.25, 3330.75-548.00



1:2300

面积计算方法	独自面积_____， 分摊面积_____，	共有面积_____， 建筑占地面积_____，
测量技术说明	（控制点、施测方法、自检情况）	

调查测量单位		法定代表人	
调查测量日期	18/1/16	注册证号	
调查测量人员		项目负责人	

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2018 年 1 月 16 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 3300254985

浙江省编号：BDC3306211201802676742

浙（2018）绍兴市柯桥区不动产权第0002034号

权利人	浙江中国轻纺城集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	齐贤街道金柯桥大道1639号D、E区
不动产单元号	330621005019GB00006F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业/商业
面积	土地使用权面积31197.17㎡/房屋建筑面积101685.72㎡
使用期限	国有建设用地使用权2046年07月20日止
权利其他状况	土地使用权面积：31197.17㎡，其中独用土地面积0㎡，分摊土地面积31197.17㎡

附　　记

序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	商业	101685.72m²	0m²	0m²

宗地图

面积单位：平方米

使用者		使用权面积	
地座落		宗地编号	330621005019GB00006
地证号			

附图页

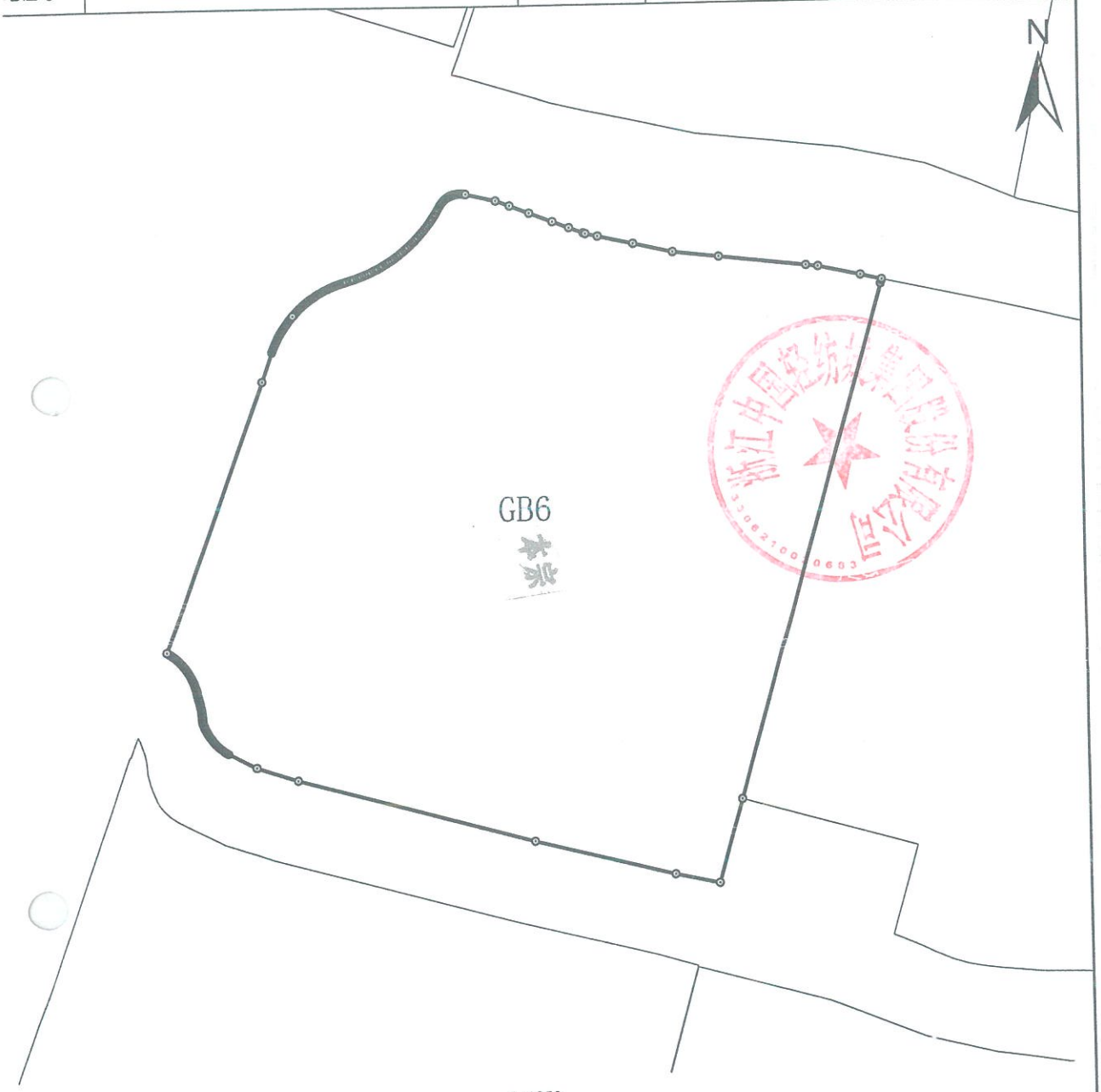
面积计算方法	独自面积____ 分摊面积____
测量技术说明	（控制点、施测方法、自检情况）

查测量单位		法定代表人	
查测量日期	18/1/16	注册证号	
查测量人员		项目负责人	

宗地图

面积单位：平方米

地使用者		使用权面积	
地座落		宗地编号	330621005019GB00006
地证号		图幅编号	3331.25-548.00, 3331.00-548.00, 3331.00-548.25, 3331.25-548



1:1950

面积计算方法	独自面积_____， 分摊面积_____，	共有面积_____， 建筑占地面积_____，
测量技术说明	（控制点、施测方法、自检情况）	

调查测量单位		法定代表人	
调查测量日期	18/1/16	注册证号	
调查测量人员		项目负责人	

附图页

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

纳入本次评估范围的资产组合账面价值 445,665,695.06 元，评估值 271,898,800.00 元，评估减值 173,766,895.06 元，减值率为 38.99%，资产账面价值与评估结论存在较大差异，差异原因归纳如下：

1. 服装服饰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。

2. 轻纺城股份公司于 2018 年和 2019 年将服装服饰市场三至五层的部分店面（合计 1,344 间）用于安置轻纺城股份公司所属的老服装服饰市场的拆迁租户，安置方式为永久续租权加 2 年免租期。上述安置事项系产权持有人出于公司整体考虑作的安排，但对服装服饰市场资产组合价值有很大的影响。

综上，导致资产账面价值与评估结论存在较大差异。

委托人和产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我司拟了解相关资产组合价值，为此委托坤元资产评估有限公司对浙江中国轻纺城集团股份有限公司的相关资产组合价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1．评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

2．委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

3．所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

4．纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；

5．所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；

6．截至评估基准日，浙江中国轻纺城集团股份有限公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；

7．浙江中国轻纺城集团股份有限公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；

8．不干预评估机构和产权持有人员独立、客观、公正执业；

9．接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人和产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

企业负责人：葛荣梅

二〇二〇年三月五日

资产评估师承诺函

浙江中国轻纺城集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟了解市场价值所涉及的相关资产组合，以2019年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

二〇二〇年四月十六日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

杭州市财政局

2018年2月2日

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号　　证书编号:0571013001

变更文号：财办企[2010]104号

序列号:000107

发证时间：二〇〇九年一月六日

中华人民共和国财政部

中国证券监督管理委员会

统一社会信用代码

91330000142911686 7（1／1）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　坤元资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　俞华开

经营范围　资产评估及有关咨询服务。（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）

注册资本　壹仟万元整

成立日期　2000 年 03 月 01 日

营业期限　2000 年 03 月 01 日 至 长期

住　　所　杭州市西溪路 128 号 901 室

登记机关　浙江省市场监督管理局

2019 年 07 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：潘文夫

性别：男

登记编号：33000005

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：1999-10-19

年检信息：通过（2019-04-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 潘文夫 33000005

打印日期：2019-04-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：潘华锋

性别：男

登记编号：33050001

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2005-02-22

年检信息：通过（2019-04-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：潘华锋

本人印鉴：资产评估师 潘华锋 33050001

打印日期：2019-04-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：方晗

性别：男

登记编号：33060028

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2006-05-15

年检信息：通过（2019-04-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
方 晗
33060028

打印日期：2019-04-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2019年12月31日

评估结果使用有效期至：2020年12月30日　　表1

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司　　金额单位：人民币万元

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
一、流动资产	2,161.03	2,161.03		
二、非流动资产	42,405.54	43,820.92	1,415.38	3.34
其中：长期股权投资				
投资性房地产	42,405.54	43,820.92	1,415.38	3.34
固定资产				
在建工程				
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				
其他非流动资产				
资产总计	44,566.57	45,981.95	1,415.38	3.18

评估机构：坤元资产评估有限公司

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2019年12月31日

评估结果使用有效期至：2020年12月30日　　表1

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

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
一、流动资产	21,610,263.75	21,610,263.75		
二、非流动资产	424,055,431.31	438,209,180.00	14,153,748.69	3.34
其中：长期股权投资				
投资性房地产	424,055,431.31	438,209,180.00	14,153,748.69	3.34
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	445,665,695.06	459,819,443.75	14,153,748.69	3.18

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表2

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司　　金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	**一、流动资产**				
2	货币资金	21,610,263.75	21,610,263.75		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据及应收账款				
6	预付款项				
7	其他应收款				
8	存货				
9	持有待售资产				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产				
12	**流动资产合计**	21,610,263.75	21,610,263.75		
13					
14	**二、非流动资产**				
15	可供出售金融资产				
16	持有至到期投资				
17	长期应收款				
18	长期股权投资				
19	投资性房地产	424,055,431.31	438,209,180.00	14,153,748.69	3.34
20	固定资产				
21	在建工程				
23	生产性生物性资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	**非流动资产合计**	424,055,431.31	438,209,180.00	14,153,748.69	3.34
32	**三、资产总计**	445,665,695.06	459,819,443.75	14,153,748.69	3.18

资产评估机构：坤元资产评估有限公司

流 动 资 产 评 估 汇 总 表

评估基准日：2019年12月31日

表3

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	21,610,263.75	21,610,263.75		
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据及应收账款余额				
3-4	减:坏账准备				
3-4	应收票据及应收账款				
3-5	预付款项余额				
3-5	减:坏账准备				
3-5	预付款项				
3-6	其他应收款余额				
3-6	减:坏账准备				
3-6	其他应收款				
3-7	存货余额				
3-7	减:存货跌价准备				
3-7	存货				
3-8	持有待售资产余额				
3-8	减：持有待售资产减值准备				
3-8	持有待售资产				
3-9	一年内到期的非流动资产				
3-10	其他流动资产				
3	**流动资产合计**	21,610,263.75	21,610,263.75		

评估人员：方晗

货 币 资 金 评 估 汇 总 表

评估基准日：2019年12月31日

表3-1

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金					
3-1-2	银行存款	21,610,263.75	21,610,263.75			
3-1-3	其他货币资金					
合　　计		21,610,263.75	21,610,263.75			

产权持有人填表人员：何鲁燕　　评估人员：方晗

填表时间：2020年3月4日

货 币 资 金——银 行 存 款 评 估 明 细 表

评估基准日：2019年12月31日

表3-1-2

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评 估 价 值	增值额	增值率%	备注
1	华夏银行绍兴柯桥支行	633120000181910000 7507	人民币	21,610,263.75	21,610,263.75			2017年3月至2019年12月经审定的服装服饰市场自2017年3月至2019年12月实现的利润对应的存款
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
合　　计				21,610,263.75	21,610,263.75			

产权持有人填表人员：何鲁燕　　评估人员：方晗

填表时间：2020年3月4日

非 流 动 资 产 评 估 汇 总 表

评估基准日：2019年12月31日

表4

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司　　金额单位:人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产	424,055,431.31	438,209,180.00	14,153,748.69	3.34
4-6	固定资产				
	其中：建筑物类固定资产				
	设备类固定资产				
	固定资产清理				
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-10-1	其中：土地使用权				
4-10-2	采矿权				
4-10-3	其他无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用				
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
4	**非流动资产合计**	424,055,431.31	438,209,180.00	14,153,748.69	3.34

评估人员：方晗

投 资 性 房 地 产 ——房 屋 评 估 明 细 表

评估基准日：2019年12月31日

表4-5

产权持有人：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

金额单位:人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	来源	结构	建成年月/取得时间	建筑面积（平方米）	位置	用地性质	准用年限	开发程度	原始入账价值	账面价值	评估重置价值	成新率%	评估价值	增值额	增值率%	评估单价（元/㎡）	备注
1	浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第0002033号	服装市场AB区块及配套附属设施设备	购入	钢混	2009年	111,520.24					452,426,399.61	424,055,431.31	264,302,970.00	74	195,584,200.00	14,153,748.69	3.34	1,754.00	
2	浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第0002034号	服装市场DE区块及配套附属设施设备	购入	钢混	2009年	101,685.72							240,995,160.00	74	178,336,420.00			1,754.00	
3		地下室及连廊	购入	钢混	2009年	63,349.55							144,436,970.00	74	106,883,360.00			1,687.00	
4	浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第0002033号	服装市场AB区块宗地	购入		2006/7/21	26,180.49	齐贤街道金柯桥大道1639号A、B区	商业	40	五通一平					160,356,000.00			6,125.00	
5	浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第0002034号	服装市场DE区块宗地	购入		2006/7/21	31,197.17	齐贤街道金柯桥大道1639号D、E区	商业	40	五通一平					206,931,000.00			6,633.00	
6		投资性房地产经济性和功能性贬值													-409,881,800.00				
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			
17																			
18																			
19																			
20																			
21																			
22																			
23																			
24																			
25																			
26																			
27																			
投资性房地产余额合计											452,426,399.61	424,055,431.31	649,735,100.00		438,209,180.00	14,153,748.69	3.34		
减：投资性房地产减值准备																			
投资性房地产净额合计											452,426,399.61	424,055,431.31	649,735,100.00		438,209,180.00	14,153,748.69	3.34	16,199.00	

产权持有人填表人员：何鲁燕

评估人员：方晗

填表时间：2020年3月4日