

**因工业土地“二次开发”所涉绍兴县中国轻纺城
国际物流中心有限公司拟转让资产价值评估项目**

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2012〕437号

坤元资产评估有限公司

二〇一二年十一月三十日

目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 | 1 |
| 资产评估报告·摘要 | 2 |
| 资产评估报告·正文 | 4 |
| 一、委托方、产权持有单位及其它评估报告使用者 | 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、评估假设 | 7 |
| 七、评估依据 | 7 |
| 八、评估方法 | 9 |
| 九、评估过程 | 11 |
| 十、评估结论 | 12 |
| 十一、特别事项说明 | 13 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 15 |
| 资产评估报告·附件 | |
| 一、经济行为文件 | 16 |
| 二、委托方法人营业执照 | 19 |
| 三、评估机构法人营业执照 | 20 |
| 四、评估对象涉及的主要权属证明资料 | 21 |
| 五、委托方和产权持有单位的承诺函 | 55 |
| 六、签字注册评估师承诺函 | 56 |
| 七、评估机构资格证书 | 57 |
| 八、评估机构法人营业执照 | 58 |
| 九、签字注册评估师资格证书 | 59 |
| 十、评估业务约定书 | 61 |
| 评估结果汇总表及明细表 | 65 |

注册资产评估师声明

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清单等由委托方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。

因工业土地“二次开发”所涉绍兴县中国轻纺城 国际物流中心有限公司拟转让资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕437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解释评估结论，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县中国轻纺城国际物流中心有限公司(以下简称“轻纺物流中心公司”)。

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

柯桥经济开发区管委会根据绍兴县委办[2012]106号《关于推进低效利用建设用地二次开发的实施(施行)》文件精神，将统一组织实施和协调对柯桥经济开发区范围内的低效生产性工业用地进行二次开发，并出具了《柯桥经济开发区管委会关于加快推进工业土地二次开发的实施意见》(浙绍柯开[2012]94号)。2012年11月8日，柯桥经济开发区管委会已致函浙江中国轻纺城集团股份有限公司，通知对其下属轻纺物流中心公司位于绍兴县安昌镇西垠山村的工业用地列入土地“二次开发”范畴。为此需要对该土地及相关资产的价值进行评估。

本次评估目的是为因土地“二次开发”原因所致的资产转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为轻纺物流中心公司因土地“二次开发”原因所致而拟转让的资产。

评估范围为轻纺物流中心公司位于绍兴县安昌镇西垵山村的工业用地及地上建筑物、附属设施设备。按照轻纺物流中心公司提供的申报评估汇总表反映，列入评估范围的资产账面价值 109,389,056.03 元，包括投资性房地产和设备类固定资产。

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 2012 年 10 月 31 日。

六、评估方法

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对设备类固定资产、投资性房地产——房屋采用成本法，对投资性房地产——土地采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设前提下，轻纺物流中心公司委托评估资产的评估结果为：

委估资产账面价值 109,389,056.03 元，评估价值 161,789,069.00 元，评估增值 52,400,012.97 元，增值率为 47.90%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2012 年 10 月 31 日起至 2013 年 10 月 30 日止。

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。

因工业土地“二次开发”所涉绍兴县中国轻纺城 国际物流中心有限公司拟转让资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕437号

绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司：

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，对设备类固定资产、投资性房地产——房屋采用成本法，对投资性房地产——土地采用市场法，按照必要的评估程序，对绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司因土地“二次开发”所涉而拟转让资产在2012年10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

本次评估的委托方和产权持有单位均为绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司（以下简称“轻纺物流中心公司”）
2. 住所：绍兴县柯桥鉴湖路1号
3. 法定代表人：周俭
4. 注册资本：叁亿元
5. 公司类型：有限责任公司（法人独资）
6. 企业法人营业执照注册号：330621000055161
7. 发照机关：绍兴县工商行政管理局
8. 经营范围：通过参股、控股等方式，在能源、市场开发、交通运输、房地产、基础设施、信息产业、生物工程进出口等国家鼓励及允许的行业进行直接投资、并提供相关咨询服务；下设国际物流分公司；下设天汇市场分公司；生产：纺织品；批发、零售：针、纺织品及原料（经营范围中涉及许可证的项目凭证生产、经营）。

9. 轻纺物流中心公司成立于1999年7月2日，公司曾用名称为“浙江中轻控股集团有限公司”。经历年股权变更，截至评估基准日，轻纺物流中心公司为浙江中国轻纺城集团股份有限公司的全资子公司。

（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

柯桥经济开发区管委会根据绍兴县委办[2012]106号《关于推进低效利用建设用地二次开发的实施（施行）》文件精神，将统一组织实施和协调对柯桥经济开发区范围内的低效生产性工业用地进行二次开发，并出具了《柯桥经济开发区管委会关于加快推进工业土地二次开发的实施意见》（浙绍柯开[2012]94号）。2012年11月8日，柯桥经济开发区管委会已致函浙江中国轻纺城集团股份有限公司，通知对其下属轻纺物流中心公司位于绍兴县安昌镇西宸山村的工业用地列入土地“二次开发”范畴。为此需要对该土地及相关资产的价值进行评估。

本次评估目的是为因土地“二次开发”原因所致的资产转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为轻纺物流中心公司拟转让的资产。

评估范围为轻纺物流中心公司位于绍兴县安昌镇西宸山村的工业用地及地上建筑物、附属设施设备等。按照轻纺物流中心公司提供的申报评估汇总表反映，列入评估范围的资产账面价值109,389,056.03元，包括投资性房地产和设备类固定资产。其中投资性房地产为位于安昌镇西宸山村柯北工业园区内的工业厂房及附属设施，以及占用的工业土地使用权；设备类固定资产为上述房地产的附属设备。

列入评估范围的5宗土地使用权位于柯桥经济开发区范围内，开发区柯北大道以南、河流以西、东昌路以北、安昌路以东，于2001年1月首次签订协议，为2002年出让，2007年经绍兴县国土资源局（绍县土转让字（2007）第2号）批准，轻纺物流中心公司通过转让方式取得，其中绍兴县国用（2008）第14-246号《国有土地使用证》对应的一宗土地（面积21,416.50平方米）一直空置未开发，绍

兴县国用(2008)第 14-250 号《国有土地使用证》对应的一宗土地(面积 16,514.30 平方米)的大部分也未开发,因此实际利用未能达到原出让时要求的建设强度。根据绍兴县委办[2012]106 号《关于推进低效利用建设用地二次开发的实施(施行)》文件精神,柯桥经济开发区管委会将统一组织实施和协调对柯桥经济开发区范围内的低效生产性工业用地进行二次开发,并出具了《柯桥经济开发区管委会关于加快推进工业土地二次开发的实施意见》(浙绍柯开[2012]94 号)。按文件精神,对取得土地时间五年以上、但未按照协议规定要求开发建设完毕并达到投入及产出要求或亩均产出明显偏低的工业用地,由开发委督促企业主按要求抓紧进行开发,确实无法达到按有关规定开发要求的,由开发委进行回购,不得自行转让。2012 年 11 月 8 日,柯桥经济开发区管委会已致函浙江中国轻纺城集团股份有限公司,通知列入评估范围的土地已被列入土地“二次开发”范畴。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后,根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,选取适宜的价值类型,并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见,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。

2. 市场价值的定义:本评估报告书所称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市场背景和条件下进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2012 年 10 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况;同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,减少和避免评估基准日后的调整事项,准确划定评估范围,准确高效地清查核实资产,合理选取评估作价依据的原则,选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间,由委托方确定本次评估基准日为 2012 年 10 月 31 日。

六、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。
2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市
场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对
象在当时条件下有效使用的社会认同。
3. 持续使用假设：假设被评估资产按照原来的使用方式、使用目的持续地使
用下去。
4. 产权持有单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，
历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

七、评估依据

（一）经济行为依据

《柯桥经济开发区管委会关于加快推进工业土地二次开发的实施意见》（浙绍
柯开[2012]94号）。

（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. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办
法》；
3. 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》；
4. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《公司法》、《合同法》及相关法律法规等。

（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—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
13. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001。

（四）权属依据

1. 轻纺物流中心公司提供的企业法人营业执照；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的诉讼文件及其他会计资料；
3. 国有土地使用证、房屋所有权证等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 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）、《浙江省建筑工程预算定额》（2010版）、《浙江省安装工程预算定额》（2010版）、《浙江省建设工程施工费用定额》（2010版）等浙江省历年工程建设计价依据文件；
2. 浙江省及绍兴市等地建设工程价格信息资料；
3. 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
4. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
5. 《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；
6. 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；
7. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
8. 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；
9. 其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对设备类固定资产、投资性房地产——房屋采用成本法，对投资性房地产——土地采用市场法进行评估。其中：

对设备类固定资产、投资性房地产——房屋采用的成本法，是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。

对无形资产——土地使用权采用的市场法是在求取待估土地的价格时，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、交易日期、土地使用年限、区域及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估基准日时地价的方法。

(二) 具体资产评估方法简介

1. 投资性房地产——房屋

列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑等，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。因此，本次评估中成本法的基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

A. 重置价值的评估

重置价值一般由综合造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产建设的具体时间不详，无法采用年限法确定成新率，因此，本次评估采用完损等级打分法确定成新率。

完损等级打分法，即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确

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，用公式表示如下：

成新率=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。

2. 投资性房地产——土地

(1) 土地使用权的价值内涵

根据土地估价技术规程及产权持有单位提供的资料和现场查勘资料，结合本次评估的相关假设，设定待估宗地土地使用权的价值内涵为：待估宗地的评估价值是指在用途设定为工业和现状土地开发程度条件下，于评估基准日剩余使用年限下土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)，通行的评估方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据地产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。对于列入本次评估范围的宗地，考虑到当地同类工业用地市场有交易活动，成交案例可以取得，故选择市场法对待估宗地进行评估。

(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。基本公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

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

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用重置成本法进行评估。重置成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。重置成本法的基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

2) 成新率的确定

本次评估根据设备特点及使用情况，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，即以使用年限法为基础，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 ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，经调整后综合评定该设备的成新率。

九、评估过程

（一）评估准备阶段

2012年11月1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 2012 年 11 月 1 日至 2 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。通过收集房地产权证、土地使用证等确认产权。

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生产工艺的要求等进行了解。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。

再次，收集价格资料。收集当地房地产市场的交易价格等资料，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

2012年11月30日，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设前提上，轻纺物流中心公司委托评估资产的评估结果为：

委估资产账面价值 109,389,056.03 元，评估价值 161,789,069.00 元，评估增值 52,400,012.97 元，增值率为 47.90%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 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 |
| 1 | 一、流动资产 | | | | |
| 2 | 二、非流动资产 | 109,389,056.03 | 161,789,069.00 | 52,400,012.97 | 47.90 |

| | | | | | |
|----|----------------|----------------|----------------|---------------|----------|
| 3 | 其中：长期股权投资 | | | | |
| 4 | 投资性房地产 | 109,293,722.93 | 160,698,450.00 | 51,404,727.07 | 47.03 |
| 5 | 固定资产 | 95,333.10 | 1,090,619.00 | 995,285.90 | 1,044.01 |
| 6 | 在建工程 | | | | |
| 7 | 无形资产 | | | | |
| 8 | 其中：无形资产——土地使用权 | | | | |
| 9 | 长期待摊费用 | | | | |
| 10 | 递延所得税资产 | | | | |
| 11 | 资产总计 | 109,389,056.03 | 161,789,069.00 | 52,400,012.97 | 47.90 |

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对轻纺物流中心公司拟转让资产价值评估中，本公司对轻纺物流中心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，发现：列入评估范围的配电房、门卫等部分房屋，轻纺物流中心公司尚未取得房屋所有权证，但上述房屋均位于列入本次评估范围的土地使用权上，轻纺物流中心公司提供了购入上述房屋的相关文件资料，并承诺这部分无证房产为其所有。除此以外，从轻纺物流中心公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，其他资产的权属属轻纺物流中心公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是轻纺物流中心公司的责任，我们的责任是对轻纺物流中心公司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，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和轻纺物流中心公司拟转让资产价值评估结果会受到影响。

2. 列入评估范围的5宗土地使用权位于柯桥经济开发区范围内，为2002年出让，2007年经绍兴县国土资源局（绍县土转让字（2007）第2号）批准，轻纺物流中心公司通过转让方式取得，其中绍兴县国用（2008）第14-246号《国有土地使用证》对应的一宗土地（面积21,416.50平方米）一直空置未开发，绍兴县国用（2008）第14-250号《国有土地使用证》对应的一宗土地（面积16,514.30平

方米)的大部分也未开发,因此实际利用未能达到原出让时要求的建设强度。根据绍兴县委办[2012]106号《关于推进低效利用建设用地二次开发的实施(施行)》文件精神,柯桥经济开发区管委会将统一组织实施和协调对柯桥经济开发区范围内的低效生产性工业用地进行二次开发,并出具了《柯桥经济开发区管委会关于加快推进工业土地二次开发的实施意见》(浙绍柯开[2012]94号)。按文件精神,对取得土地时间五年以上、但未按照协议规定要求开发建设完毕并达到投入及产出要求或亩均产出明显偏低的工业用地,由开发委督促企业主按要求抓紧进行开发,确实无法达到按有关规定开发要求的,由开发委进行回购,不得自行转让。2012年11月8日,柯桥经济开发区管委会已致函浙江中国轻纺城集团股份有限公司,通知列入评估范围的土地已被列入土地“二次开发”范畴。故本次评估目的为因土地“二次开发”而转让相关资产提供价值参考依据。

3. 轻纺物流中心公司承诺,截至评估基准日,列入评估范围的资产不存在抵押、对外担保、法律诉讼及重大财务承诺等事项。

4. 对于前述未取得房产权证的房产的建筑面积,本次评估根据企业提供的数据确定。

5. 由于列入本次评估范围的设备均为工程附属设备,相应增值税不能用于抵扣,故本次评估中设备的现行购置价中均包含了相应增值税。

6. 轻纺物流中心公司主要通过对外出租方式经营列入评估范围的资产,截至评估基准日,存在大量出租事项(具体见评估说明第二部分中的相关内容)。由于出租房产租赁剩余租期不长(自评估基准日起计算不超过3年)、且合同租金基本合理,本次评估中未专门考虑这部分租赁事项对评估结果可能存在的影响。

7. 本次评估中,评估师未对各房屋建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,评估师在假定产权持有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。

8. 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拟转让资产的现时市场价值,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。

9. 本次拟转让资产价值评估时,我们依据现时的实际情况作了我们认为必

要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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。

10. 本次评估对产权持有单位和评估对象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 2012 年 10 月 31 日起至 2013 年 10 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人：

(或被授权人)：

注册资产评估师：



报告日期：二〇一二年十一月三十日