

红豆集团有限公司拟出售资产项目

资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-032号



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇一七年二月八日

资产评估报告目录

资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托方、产权持有单位概况及评估报告使用者	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	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
附件.....	21

资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

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。

红豆集团有限公司拟出售资产项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2017]第01-032号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受红豆集团有限公司（以下简称“红豆集团或公司”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对红豆集团拟出售资产经济行为所涉及的单项资产于评估基准日（2016年12月31日，以下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估资产实施了实地勘查、市场调查，结合评估目的和评估对象特点，对委估资产截止评估基准日所体现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：对红豆集团申报的单项资产进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为红豆集团拟出售资产的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为红豆集团拥有的部分固定资产和土地使用权无形资产；评估范围为固定资产：房屋建筑物共3项，账面原值为525.32万元，账面净值为21.46万元，面积合计为7,753.80 m²；无形资产：土地使用权1项，账面价值：573.76万元，面积为21,770.40 m²。

评估方法：房屋建(构)筑物类资产采用重置成本法，对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法。

价值类型：市场价值

评估结果：在公开市场和持续经营假设前提下，截止评估基准日，红豆集团委托评估资产的账面净值为595.22万元，评估价值为1,214.55万元，评估增值619.32万元，增值率为104.05%。详细内容见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
一、固定资产	21.46	254.47	233.01	1,085.55
其中：建筑物	21.46	254.47	233.01	1,085.55
二、无形资产	573.76	960.08	386.32	67.33
其中：土地使用权	573.76	960.08	386.32	67.33
三、资产合计	595.22	1,214.55	619.32	104.05

评估结论详见清查评估明细表。

特别事项说明：

(一) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 由委托方和产权持有单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、产权持有单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(三) 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对产权持有单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对产权持有单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

(四) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

红豆集团有限公司拟出售资产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-032号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受红豆集团有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，房屋建(构)筑物类资产采用重置成本法，对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法，对红豆集团拟出售资产经济行为所涉及的单项资产于评估基准日持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有单位概况及评估报告使用者

本次评估的委托方和产权持有单位均为红豆集团有限公司，评估报告使用者为委托方、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者，委托方和产权持有单位情况简介如下：

名称：红豆集团有限公司

类型：有限责任公司

住所：无锡市锡山区东港镇港下兴港路

法定代表人：周耀庭

注册资本：109500 万元整

成立日期：1992 年 06 月 13 日

营业期限：1992 年 06 月 13 日至 2023 年 08 月 31 日

经营范围：利用自有资金对外投资及管理（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；服装、针纺织品、鞋帽、皮革、毛皮制品的制造、设计、技术咨询；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；红豆杉盆景、苗木的种植、销售。

二、评估目的

根据我所与委托方签订的《资产评估业务约定书》的有关内容，本次评估目的是对红豆集团申报的单项资产进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为红豆集团拟出售资产的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为红豆集团拥有的部分固定资产和土地使用权无形资产。

（二）评估范围

评估范围固定资产：房屋建筑物共 3 项，账面原值为 525.32 万元，账面净值为 21.46 万元，面积合计为 7,753.80 m²；无形资产：土地使用权 1 项，账面价值：573.76 万元，面积为 21,770.40 m²。

纳入本次评估范围的资产与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

(一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

(二) 该基准日为公司会计期末报表日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产的账面金额。

(三) 资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《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》（2004 年 2 月 25 日发布，2004 年 5 月 1 日执行）；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（2003 年 1 月 28 日发布，2003 年 3 月 1 日执行）；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189 号关于印发《资产评估准则——评估报

告》、《资产评估准则—业务约定书》等 2 项资产评估准则的通知（2007 年 11 月 28 日发布，2008 年 7 月 1 日起执行，2011 年 12 月 30 日中评协[2011]230 修订）；

4、中国资产评估协会中评协[2007]189 号关于印发《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》等资产评估准则的通知（2007 年 11 月 28 日发布，2008 年 7 月 1 日起执行）；

5、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

6、中国资产评估协会中评协[2012]248 号关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协 2012 年 12 月 28 日发布，2013 年 7 月 1 日起执行）；

7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；

8、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（三）经济行为依据

1、红豆集团有限公司与我所签订的《资产评估业务委托约定书》。

（四）产权证明依据

- 1、红豆集团的营业执照；
- 2、红豆集团申报的资产评估明细表；
- 3、红豆集团提供的不动产权证书等资料；
- 4、有关会计报表及与评估有关的其他资料；
- 5、委托方及产权持有单位承诺函；
- 6、其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 2、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014 年）；
- 3、《江苏省建筑与装饰工程单位估价表》（2014 年）；
- 4、《江苏建筑安装工程定额》（2014）；
- 5、江苏省、无锡市有关各项建筑规费的取定标准；
- 6、《无锡市 2015 年度全覆盖土地级别基准地价表》；
- 7、中国城市地价动态监测网监测的动态地价水平；

8、评估人员实地踏勘和调查收集的有关委估宗地权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

9、评估人员现场勘察、调查所获得的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

本次评估目的对红豆集团申报的单项资产进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为其拟出售资产的经济行为提供价值参考。委估资产为红豆集团拥有的房屋建筑物及土地使用权，根据现场核查和资料收集情况，对委估资产采用的评估方法具体如下：

1、固定资产

固定资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法是指按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的评估思路；市场法是指将被评估资产与参考资产、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定被评估资产价值的评估思路；收益法也叫收益市场价值法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定被评估资产价值的评估思路。

市场法分析：由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与委估资产相似的交易案例的完整信息，因而不宜采用市场法确定其价值。

收益法分析：由于委估资产是不具有独立获利能力的资产组也没有独立对外出租，收益和成本无法单独计量，因而不宜采用收益法确定其价值。

基于上述分析判断，评估中，在对委估资产实施了必要的评估程序基础上，根据本次资产评估目的及委估资产的具体情况，采用成本法的评估方法对委估资产进行评定估算。

2、土地使用权无形资产

土地使用权的评估方法包括收益还原法、市场法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。委估宗地位于锡山区，该区域房地产市场发达，市场交易活跃。评估人员对估价对象所在区域近几年的工业用地交易情况进

行了调查，与估价对象处于同一供需圈层、交易情况类似的比较案例较多，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，因此可采用市场比较法进行评估。另外无锡市国土资源局完成的《无锡市 2015 年度全覆盖土地级别基准地价表》，该项成果已经江苏省国土资源厅局验收认定，具有较高的可信度，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。故本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法两种评估方法确定土地的评估价值。

（二）评估方法说明

1、建筑物的评估

对建筑物评估主要采用成本法进行评估，即

建筑物评估价值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定：

重置成本主要包括建安综合造价、前期工程费用、配套规费、资金成本等，各部分计算过程如下：

①建安综合造价

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程结算、估算指标或典型房屋和构筑物参考实例等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的建安综合造价。

②前期工程费用

根据建设部及无锡市有关部门颁布的有关建筑工程前期收费的标准及一般惯例，分别计算了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境评价费、建设工程质量监督费等费用，上述费用的计算标准如下：

- A、建设单位管理费：按工程造价的 1.5%收取（财建[2002]394 号文）；
- B、勘察设计费：按工程造价的 3%收取（计价格[2002]10 号文）；
- C、工程监理费：按工程造价 2%收取（发改价格(2007)670 号文）；
- D、招标代理服务费：按工程造价的 0.15%收取（计价格[2002]1980 号文）；

- E、前期工作咨询费：按工程造价的 0.5%收取（计价格[1999]1283 号文）；
 - F、环境评价费：按工程造价的 0.1%收取（计价格[2002]125 号文）；
 - G、质量监督费：按工程造价的 0.17%收取（苏政发（2002）105 号）；
- 上述费用合计为工程造价的 7.42%。

③配套规费

房屋的配套规费主要为人防易地建设费、新型墙体材料专用费、白蚁防治费、规划技术服务费、散装水泥费、图纸审查费、垃圾处理、档案整理编制费，上述费用的计算标准如下：

- A. 人防易地建设费：30 元/m²（苏价（费）发（2001）第 65 号文）；
- B. 新型墙体材料专用费：10 元/m²（宁财综（2008）43 号文）；
- C. 白蚁防治费：2.3 元/m²（建设部文件 建房（1993）第 166 号）；
- D. 规划技术服务费：1.0 元/m²（宁价服（2003）42 号文）；
- E. 散装水泥费：1.0 元/m²（财综[2002]23 号文）；
- F. 图纸审查费：1.4 元/m²（苏价费发[2003]第 204 号文）；
- G. 垃圾处理费：1.5 元/m²（苏价工（2000）379 号）；
- H. 档案整理编制费：1 元/m²（苏价服（2006）303 号）。

上述费用合计为 18.20 元/m²（非民用），48.20 元/m²（民用），配套规费对合法取得不动产权证书的房屋收取。

④资金成本

为评估对象在整体项目正常建设工期内占用资金（包括综合造价、前期费用及其他费用）的筹资成本，即利息。根据建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日执行的银行贷款利率，测算出合理的资金成本。计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期费用+配套费用）×建设期×适用的银行贷款利率×1/2

(2)成新率的确定：

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况，以技术观察法为主、使用年限法为

辅相结合，确定综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：观察成新率的确定主要以建筑物实际情况为主，根据现场勘察建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，对建筑物的结构、装修和设备三个部位进行打分，确定观察成新率。

年限成新率主要根据建筑物的已使用年限和尚可使用年限，计算年限成新率。

年限成新率=建筑物尚可使用年限/（建筑物尚可使用年限+建筑物已使用年限）

2、土地使用权的评估

（1）市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将委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、区域以及个别因素等差别，修正得出委估土地的评估时地价的方法。市场比较法根据比较基准的不同，可以分为直接比较分析和间接比较分析，本次评估采用直接比较分析的办法，其基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E \times K$$

式中：PD--委估宗地价格

PB--比较案例宗地价格

A--委估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

B--委估宗地评估基准日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C--委估宗地地区因素条件指数/比较案例宗地地区因素条件指数

D--委估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

E--委估宗地容积率修正系数/比较案例宗地容积率修正系数

K--委估宗地年期修正系数/比较案例年期修正系数

（2）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是在已公布基准地价的地区，通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限等影响地价因素的比较分析，将基准地价修正为估价对象宗地价格的一种土地估价方法。其基本公式为：

$$P=[P_0 \times K_1 \times (1+K_2)+k_3] \times K_4$$

式中 P: 委估宗地单位地价

P_0 : 委估宗地对应的基准地价

K_1 : 委估宗地期日修正系数

K_2 : 委估宗地综合修正系数

K_3 : 委估宗地开发程度修正

K_4 : 委估宗地年限修正系数

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受红豆集团的委托，对红豆集团拟出售资产的经济行为所涉及的房屋建筑物及土地使用权进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，对房屋建筑物采用成本法进行评估，对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我所业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据产权持有单位的资产类型及产权持有单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

2017年1月20日至2017年1月27日，我所评估人员根据产权持有单位提供的评估申报资料，对申报的全部资产进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员根据土地使用权资产的性质、特点及实际情况，采取了如下的核实方法：

建筑物的清查：对建筑物逐一进行现场勘察，根据产权持有单位提供的建筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解建筑物概况，通过对面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况的现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素、区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录。

对土地使用权重点查阅不动产权证书等产权证明资料，以明确土地的用途、等级、使用年限、土地性质、土地面积、四至等事项。对待估宗地周边区域发展情况、繁华程度、聚集度情况已经开发配套及交通便捷情况进行核实和了解。对土地支付的土地出让金情况进行核实和了解，并复印相关土地使用权合同及付款凭证资料等。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的房屋、土地产权资料进行查验，收集不动产权证书等权属资料，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

（五）评定估算

评估人员结合企业实际情况确定资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定评估对象的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于委估资产所处宏观经济、区域经济和经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）一般假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）特殊假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 4、产权持有单位所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 5、评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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；
- 6、评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。
- 7、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对纳入本次评估范围内的房屋建(构)筑物类资产采用重置成本法，对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在公开市场和持续经营假设前提下，截止评估基准日，红豆集团委托评估单项资产的账面价值为595.22万元，评估价值为1,214.55万元，评估增值619.32万元，增值率为104.05%。详细内容见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
一、固定资产	21.46	254.47	233.01	1,085.55
其中：建筑物	21.46	254.47	233.01	1,085.55
二、无形资产	573.76	960.08	386.32	67.33
其中：土地使用权	573.76	960.08	386.32	67.33
三、资产合计	595.22	1,214.55	619.32	104.05

评估结论详见清查评估明细表。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(三) 由委托方和产权持有单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、产权持有单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四) 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对产权持有单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对产权持有单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，

评估机构及资产评估师不承担相关责任。

(五) 本次评估中, 评估人员未对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, 而是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和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。

(六) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(八) 本次评估资产未考虑资产交易过程中可能涉及的税费。

(九) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查, 未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1、当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

(十) 本报告含有若干附件, 附件构成本报告重要组成部分, 与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的, 并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映, 只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2016年12月31日起，至2017年12月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本评估报告日为二〇一七年二月八日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）资产评估师：

（盖章）

（签名并盖章）



资产评估师：

（签名并盖章）



中国·北京市

二〇一七年二月八日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 3、签字资产评估师资格证书
- 4、委托方及产权持有单位的营业执照复印件
- 5、产权证明文件
- 6、委托方及产权持有单位承诺函
- 7、资产评估师承诺函

附件一

资产评估结果汇总表及明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表 1

共1页 第1页

金额单位：人民币万元

产权持有者名称：红豆集团有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	C	D=C-B	$E=(C-B)/B \times 100\%$
流动资产				
1				
长期投资				
2				
固定资产	21.46	254.47	233.01	1,085.55
其中：在建工程				
4				
建筑物	21.46	254.47	233.01	1,085.55
5				
设 备				
6				
无形资产	573.76	950.58	376.82	65.68
7				
其中：土地使用权	573.76	950.58	376.82	65.68
8				
其他资产				
9				
资产合计	595.22	1,205.05	609.83	102.45
10				

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表5

共1页 第1页

金额单位：人民币元

产权持有者名称：红豆集团有限公司

编号	科目名称	帐面价值		评估价值		增值额		增值率%		净值
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
5-1	房屋建筑物类合计	5,253,118.41	214,642.53	5,683,200.00	2,544,700.00	430,081.59	2,330,057.47	8.19	1,085.55	1,085.55
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	5,253,118.41	214,642.53	5,683,200.00	2,544,700.00	430,081.59	2,330,057.47	8.19	1,085.55	1,085.55
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-1	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-3	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-3	工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-4	在建工程合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-4-1	在建工程-土建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-4-2	在建工程-设备安装工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-5	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5-6	待处理固定资产净损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6-1	土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	5,253,118.41	214,642.53	5,683,200.00	2,544,700.00	430,081.59	2,330,057.47	8.19	1,085.55	1,085.55

评估人员：李金友、钱嘉琦

产权持有者填表人：李霞
填表日期：2017年1月10日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-1-1

共1页第1页

产权持有者名称：红豆集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	帐面价值		评估价值			增值率 %	评估单价 (元/m ²)	备注
							原值	净值	原值	成新率	净值			
合计							5,253,118.41	214,642.53	5,683,200.00		2,544,700.00	1,085.55		
1	苏(2016)无锡市不动产权第0161749号	车间1	钢混	1996.05	2,973.00		5,122,752.63	159,087.48	2,717,100.00	47%	1,277,000.00		913.93	舍门卫
2		车间2	钢混	1996.05	2,380.80				2,175,900.00	47%	1,022,700.00		913.94	舍门卫
3		道路	砼	1996.05	2,400.00	54.32	130,365.78	55,555.05	790,200.00	31%	245,000.00		329.25	

产权持有者填表人：李霞
填表日期：2017年1月10日

评估人员：李金友、钱嘉琦

附件二

资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

执行事务合伙人 闫全山

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

经营范围 资产评估；经济贸易咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）



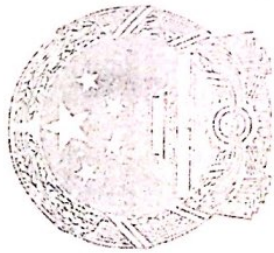
在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年11月12日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号：
批准机关：
证书编号：
发证时间：

机构名称	北京金山
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	王金山
资产评估范围：	





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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144



日
月
年

发证时间：二〇〇九年

附件三

签字资产评估师资格证书



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)



姓名：李金友

性别：男

登记编号：11090006



单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2009-04-20

年检信息：通过

(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：



打印时间：2017年1月4日

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：张玮

性别：男

登记编号：11120005



单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2012-02-02

年检信息：通过

(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：张玮

本人印鉴：



打印时间：2017年1月5日

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>

附件四

委托方及产权持有单位的营业执照复
印件

编号 320205000201608120004



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913202052500830484 (1/1)

名称	红豆集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	无锡市锡山区东港镇港下兴港路
法定代表人	周耀庭
注册资本	109500万元整
成立日期	1992年06月13日
营业期限	1992年06月13日至2023年08月31日
经营范围	利用自有资金对外投资及管理（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；服装、针纺织品、鞋帽、皮革、毛皮制品的制造、设计、技术咨询；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；红豆杉盆景、苗木的种植、销售。（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



2016年 08月 12日

附件五

产权证明文件

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，对申请登记的本证所列不动产，经审核，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 32003052248



权利人	红豆集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	东港勤新村	
不动产单元号	320205 106124 GB00009 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/-	
用途	工业用地/工业、交通、仓储	
面积	宗地面积21770.40m ² /房屋建筑面积5353.80m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2056年10月22日止	
权利其他状况	独用土地使用权面积: 21770.4m ²	



登记类型: 其他变更登记
 登记日期: 2016年12月08日
 项目名称: 00005932003100007; 幢号: 16; 总层数: 1层; 房屋结构: 混合结构; 建筑
 面积: 2873.0m²; 竣工时间: 1996年;
 项目名称: 0000593200340000X; 幢号: 15; 总层数: 1层; 房屋结构: 混合结构; 建筑
 面积: 2380.8m²; 竣工时间: 1996年;



无锡市房产平面图

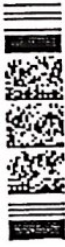
号: 2015050053

房屋座落: 东港勤新村

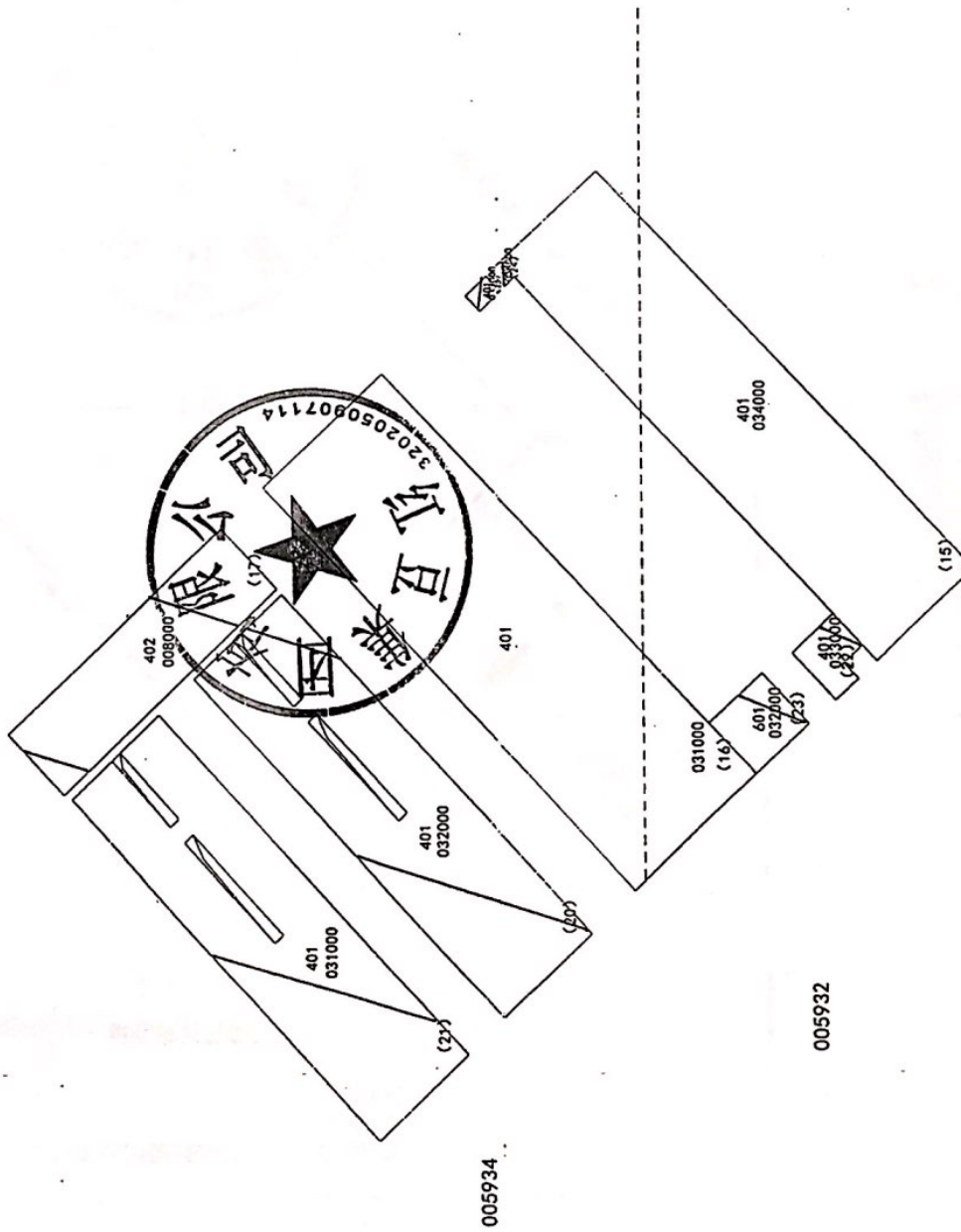
积 (m²)

楼号

房地号



3202050070000593200340000X

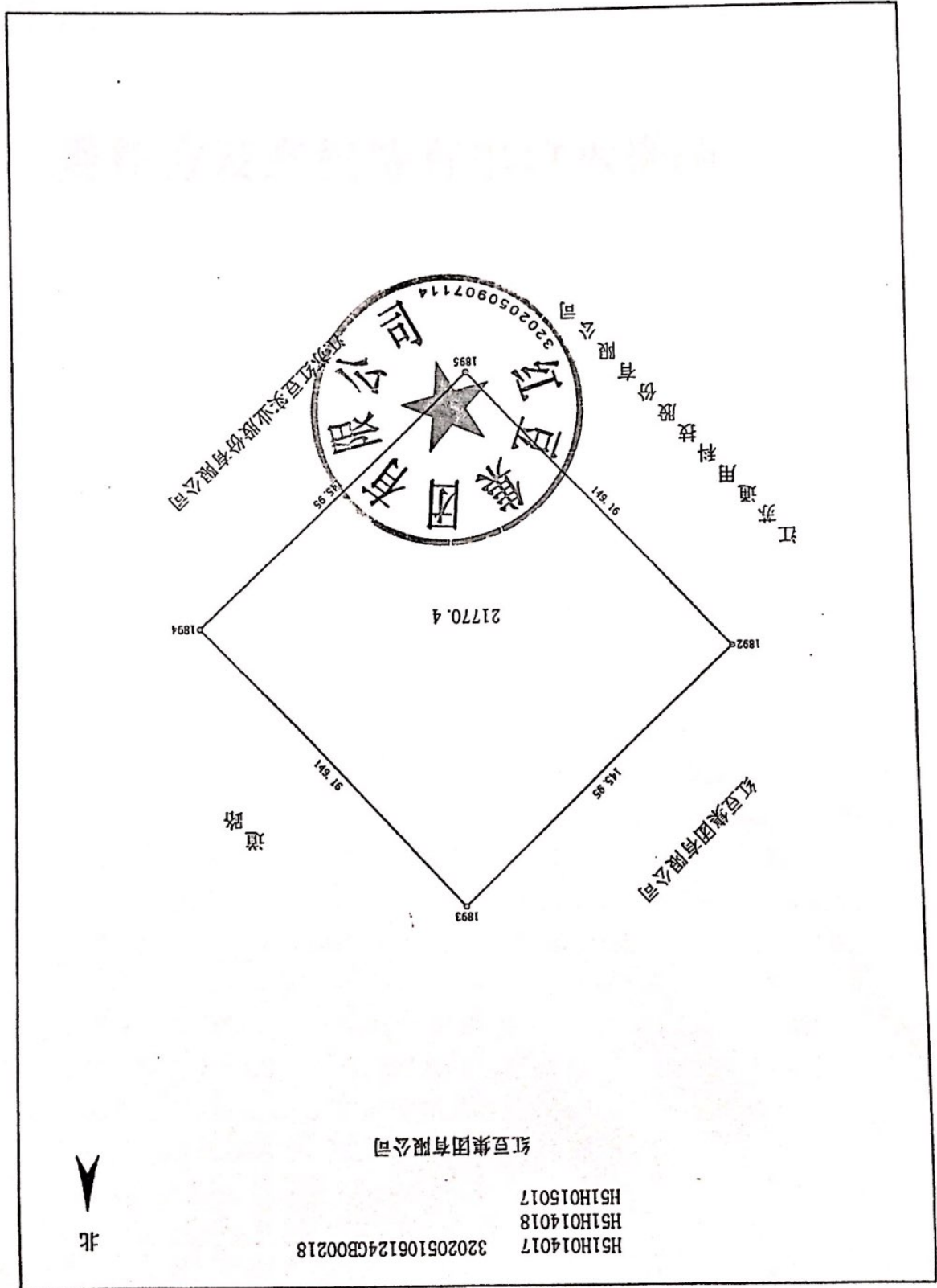


绘图员: 张科

审核员: 华建国

2016年07月20日

1:2000



附件六

委托方及产权持有单位承诺函



委托方及被评估单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因红豆集团有限公司拟转让单项资产经济行为的需要，对所涉及的固定资产和无形资产在 2016 年 12 月 31 日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为委托方及被评估单位，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家有关法规的规定；
- 2、委托资产评估范围与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是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入评估范围的资产未重、未漏，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
- 6、及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托方及被评估单位：红豆集团有限公司

法定代表人/授权代表(签字)：_____



年 月 日

附件七

资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

红豆集团有限公司：

受贵公司委托，我们对红豆集团有限公司拟出售资产经济行为所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：

