

REPORT

杭州航民百泰首饰有限公司拟收购杭州萧山航民
非织造布有限公司拥有的单项资产评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2017〕374号



坤元资产评估有限公司
Canwin Appraisal Co., Ltd.

**杭州航民百泰首饰有限公司拟收购杭州萧山航民非织
造布有限公司拥有的单项资产评估项目**

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2017〕374号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年六月二十三日

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	4
一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者.....	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.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估假设.....	6
七、评估依据.....	7
八、评估方法.....	7
九、评估程序实施过程和情况.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
资产评估报告·备查文件	
一、委托方的承诺函.....	20
二、产权持有单位的承诺函.....	21
三、评估机构资格证书.....	22
四、签字资产评估师职业资格证书登记卡.....	23
五、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	25
六、企业关于列入评估范围房屋产权的承诺函.....	28
七、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	29
评估结果汇总表及明细表	32

资产评估师声明

1. 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 资产评估师对评估对象的《国有土地使用证书》进行了一般核查验证。即取得原件核对，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

杭州航民百泰首饰有限公司拟收购杭州萧山航民非织 造布有限公司拥有的单项资产评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2017〕374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为杭州航民百泰首饰有限公司（以下简称“航民百泰公司”），本次资产评估的产权持有单位为杭州萧山航民非织造布有限公司（以下简称“航民非织造布公司”）。

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

航民百泰公司拟收购航民非织造布公司拥有的单项资产，为此需要对航民非织造布公司拥有的单项资产市场价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供航民非织造布公司单项资产市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为航民非织造布公司拥有的单项资产。

评估范围主要包括建筑物类固定资产和 1 宗土地使用权，建筑物类固定资产包括门卫、针刺车间、水刺 1、2 号车间和办公楼等共 17 项建筑物，合计建筑面积计 16,014.03 平方米。土地使用权为萧山瓜沥镇航民村航民非织造布公司厂区所占土地，面积为 17,766.50 平方米。产权持有单位未提供委估资产账面价值。

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 5 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，本次对建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对土地使用权采用成本法和基准地价系数修正法。

七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，本次委估资产的评估价值为 13,719,660.00 元（大写为人民币壹仟叁佰柒拾壹万玖仟陆佰陆拾元）。

八、评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 5 月 31 日起至 2018 年 5 月 30 日。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

杭州航民百泰首饰有限公司拟收购杭州萧山航民非织 造布有限公司拥有的单项资产评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2017〕374号

杭州航民百泰首饰有限公司：

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，对建筑物类固定资产采用成本法、对土地使用权采用成本法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购杭州萧山航民非织造布有限公司拥有的单项资产在2017年5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为杭州航民百泰首饰有限公司，产权持有单位为杭州萧山航民非织造布有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：杭州航民百泰首饰有限公司（以下简称“航民百泰公司”）
2. 住所：杭州市萧山区瓜沥镇航民村
3. 法定代表人：朱立民
4. 注册资本：壹仟柒佰万美元
5. 公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
6. 统一社会信用代码：913301097471749572
7. 发照机关：杭州市萧山区市场监督管理局
8. 经营范围：生产：黄金制品；销售：本公司生产的产品（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）产权持有单位概况

1. 名称：杭州萧山航民非织造布有限公司（以下简称“航民非织造布公司”）
2. 住所：浙江省杭州市萧山区瓜沥镇横埂头村

3. 法定代表人：朱德泉
4. 注册资本：叁仟万元整
5. 公司类型：有限责任公司（法人独资）
6. 统一社会信用代码：913301097210170567
7. 发照机关：杭州市萧山区市场监督管理局
8. 经营范围：生产、加工、研究开发、销售：非织造布、非织造合成革基布、无纺布、无纺布制品、装饰布、土工材料、过滤材料；自产产品的出口和自用产品的进口（国家法律禁止的除外，法律法规限制的项目取得许可方可经营）。

（三）委托方与产权持有单位关系

委托方和产权持有单位为同一控股单位下的子公司

（四）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

航民百泰公司拟收购航民非织造布公司拥有的单项资产，为此需要对航民非织造布公司拥有的单项资产市场价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供航民非织造布公司单项资产市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为航民非织造布公司拥有的单项资产。

评估范围主要包括建筑物类固定资产和 1 宗土地使用权，建筑物类固定资产包括门卫、针刺车间、水刺 1、2 号车间和办公楼等共 17 项建筑物，合计建筑面积计 16,014.03 平方米。土地使用权为萧山瓜沥镇航民村航民非织造布公司厂区所占土地，面积为 17,766.50 平方米。产权持有单位未提供委估资产账面价值。

委估房屋建筑物（合计建筑面积计 16,014.03 平方米）均未取得房屋所有权证。产权持有单位提供了村民代表大会决议和原萧山漂染厂土地使用权转让合同等相关权属资料，并承诺列入评估范围房屋建筑物均属航民非织造布公司所有。

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。经评估人员与委托方充分沟通后，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 5 月 31 日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 本次评估以委估资产维持现状原地续用为假设前提；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 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；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；
4. 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；
5. 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

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）法律法规依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过）；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）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. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
4. 《资产评估准则——评估报告》（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. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
12. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同和协议；
3. 国有土地使用证等权属证明；
4. 房地产测绘资料；
5. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有单位提供的评估申报表；

2. 2010年《浙江省建筑工程预算定额》、《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》、《浙江省安装工程预算定额》、《浙江省造价信息》等；

3. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；

4. 资产所在地的房地产市场价格的投资资料；

5. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；

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

据现行资产评估准则的规定，通行的评估方法有收益法、成本法、市场法。因待估资产预期收益无法合理预测，故不宜采用收益法；因公开市场中不存在与资产相似的交易案例，故不宜采用市场法。根据评估对象、评估目的和资料收集情况等相关条件，确定对建筑物类固定资产采用成本法、对土地使用权采用成本法和基准地价系数修正法进行评估。

（二）评估程序实施情况

1. 建筑物类固定资产

（1）概况

1) 建筑物的分布情况

列入评估范围的建筑物类固定资产均分布于杭州市萧山区瓜沥镇航民村。包括门卫、针刺车间、水刺1、2号车间和办公楼等共17项建筑物，建筑面积合计16,014.03平方米，上述建筑物约建成于2000年。根据产权持有单位提供的资料，上述建筑物类固定资产所占土地为出让用地，国有土地使用证编号为杭萧国用（2011）第0200020号，土地面积17,766.50平方米。

2) 权属情况

委估房屋建筑物均未取得房屋所有权证。产权持有单位提供了村民代表大会决议和原萧山漂染厂土地使用权转让合同等相关权属资料，并书面承诺委估房屋建筑物均属航民非织造布公司拥有。

3) 核实过程

评估人员根据产权持有单位提供的委估资产清单对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

(2) 具体评估方法

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产均为房屋建筑物，本次评估选用成本法进行评估。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。计算公式为：

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

A. 重置价值的评估

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。

(A) 建安工程费用

由于产权持有单位无法提供建筑物的预决算资料，评估时我们参考近期类似规模、类似结构的建筑物的工程造价，经过分析测算得出建安工程费用。

(B) 前期费用和其他费用

a. 前期费用

结合基本建设的有关规定和产权持有单位的实际发生情况，按建安工程费用的3.80%计取。具体构成如下：

咨询论证费	0.50%
勘测设计费用	2.50%
建设管理费	0.80%
合计	3.80%

b. 其他费用

结合基本建设的有关规定和产权持有单位的实际发生情况，按建安工程费用的3.24%计取。具体构成如下：

临时设施费	0.52%
筹建经费	0.64%
监理及咨询费	1.48%
合计	2.64%

(C) 建筑规费

委估房屋未办理权证，本次评估不考虑建筑规费。

(D) 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款利率，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

委估房屋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。

(3) 建筑物类固定资产评估结果

重置价值	12,063,950.00 元
评估价值	6,577,560.00 元

2. 土地使用权

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的1宗土地使用权，土地面积17,766.50平方米，位于萧山区瓜沥镇航民村。

评估人员通过对上述土地的《国有土地使用证》、土地转让合同及其他资料进行核对，国有土地使用证登记的土地使用者为杭州萧山航民非织造布有限公司。经核实，没有发现委估土地使用权存在权属资料瑕疵情况。

2) 核实情况

在核实产权归属的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

3) 核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围的该宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

序号	土地证号	土地位置	土地性质	终止日期	开发程度	面积(m ²)	备注
1	杭萧国用(2011)第0200020号	萧山瓜沥镇航民村	出让工业	2017-12-24	五通一平	17,766.50	

地面附着物概况表

序号	宗地位置	建筑物项数	建筑面积(m ²)	开发程度	备注
1	萧山瓜沥镇航民村	17	16,014.03	五通一平	

(2) 评估特殊假设

截至评估基准日，根据《国有土地使用证》记载，剩余使用年限为0.58年，根据杭州市萧山区人民政府颁发的《关于印发杭州市萧山区工业用地使用权出让续期办法（试行）的通知》有关规定，该宗地可以补缴土地出让金后延续使用20年，故本次评估假设该宗土地补缴土地出让金后剩余使用年限为20.58年。

(3) 土地的一般因素、区域因素和个别因素

1) 土地的一般因素

A. 地理位置

萧山区位于浙江省北部，钱塘江南岸，属杭州市，与杭州市西湖区、江干区和海宁市隔江相望。地理坐标为东经120°04'22''~120°43'46''，北纬29°50'54''~30°23'47''。总面积1420.22平方公里。全境东西宽约57.2公里，南北长约59.4公里。四周边界：东邻绍兴市柯桥区，南接诸暨市，西连富阳区，西北界杭州市滨江区，北濒钱塘江。

B. 行政区划

萧山辖14个街道，12个镇，即城厢街道、北干街道、蜀山街道、新塘街道、

义蓬街道、南阳街道、靖江街道、河庄街道、前进街道、新湾街道、临江街道、闻堰街道、宁围街道、新街街道；河上镇、戴村镇、浦阳镇、进化镇、临浦镇、楼塔镇、义桥镇、所前镇、衙前镇、瓜沥镇、益农镇、党湾镇。

C. 地形地貌

萧山地形多样，以平原为主，兼有山地和水域。中部和北部为平原，海拔 4.9~6.3 米。山地主要分布在南部，属低山丘陵。

萧山区地处浙东北部、浙北平原区南部。地势南高北低，自西南向东北倾斜，中部略呈低洼。地貌分区特征较为明显：南部为低山丘陵地区，间有小块河谷平原；中部和北部为平原，中部间有丘陵。萧山区平原约占 66%，山地占 17%，水面占 17%。

D. 经济总量

2016 年，萧山区全年实现地区生产总值 1632.18 亿元，增长 7.7%；财政总收入 267.41 亿元，增长 12%，一般公共预算收入 163.7 亿元，增长 16.5%；固定资产投资 800.31 亿元，增长 13.4%；社会消费品零售总额 588.91 亿元，增长 10.3%；出口总额 526.53 亿元，增长 2.7%；高新技术产业增加值增长 10.5%；城镇常住居民人均可支配收入 55712 元，农村常住居民人均可支配收入 31849 元，分别增长 8.2%和 8.5%；城镇登记失业率 2.13%。

提升工业发展质效。“两化”融合发展指数位列全省第三。实施千企转型升级项目 2954 个，分行业推进“机器换人”示范试点工作。全国首个工业大数据实验室落户萧山科技城。培育引进八戒印刷、碳银网等产业互联网平台，创建成为省信息和软件服务业产业基地、省信息经济示范区，信息经济限上主营业务收入 334.35 亿元，增长 15.7%，信息经济增加值 110.7 亿元，增长 16%。新产品产值率 30.5%。规上工业企业利润 159.73 亿元，增长 8.3%。出台降成本、减负担、优结构政策，为企业直接减负 11.5 亿元。湘湖三期正式开园，华润万象汇等重点项目扎实推进。钱塘江金融城、湘湖金融小镇分别列入省钱塘江金融港湾核心区和重点发展类小镇，引进资产管理、股权投资等机构 120 余家。入选省第三批电子商务示范区，区电子商务创业孵化园正式开园，完成跨境电商出口 6.39 亿美元，增长 204.2%。举办旅游节等 20 余个节庆节展活动，实现旅游总收入 249 亿元，增长 6.1%。商品房成交 362.65 万平方米，完成建筑业总产值 1093.5 亿元。大力发展现代农业。连续三年列全省农业现代化建设进程综合评价杭州地区第一名。新建 150 亩优质农作物新品

种展示基地。新增市级农业龙头企业 5 家。农业电商孵化园入驻经营主体 30 家，销售总额超 6000 万元。

E. 城市建设

萧山区 2016 年加强规划管理。深化“多规融合”，完成次区域规划修编、城区分区规划修编等 12 项规划。接轨主城区规划管理，执行主城区规范标准。落实杭州市城市总体规划强制性内容，研究开发边界外建设项目的规划管理办法。完善基础设施。彩虹大道工程有序推进，建设四路东伸二期、风情大道浅埋隧道、博奥路跨北塘河桥等建成通车。北山通览置换修复工程完工。地铁 5 号线、6 号线萧山段开工建设，1 号线三期、7 号线前期工作有序推进。铁路杭州南站站房主体结构基本完成，西广场开工建设、东广场加快推进。开展杭黄铁路征迁工作，杭绍成品油管道全线贯通。优化城市管理。实施机动车“错峰限行”交通管理措施。完成出租车“一体化”改革，公交分担率达 27.8%，工程运输车辆全部实现密闭运输，新增公共停车位 1974 个。深入推进生活垃圾“三化四分”，餐厨生物能源利用项目开工建设，城区道路实行 18 小时保洁制。启动小城镇环境综合整治三年行动。狠抓“三改一拆”。拆除违法建筑 662 万平方米，2 个镇被命名为基本无违建镇，6 个镇街被命名为无违建创建先进单位。完成旧住宅区改造 41 万平方米，全面开展城乡危旧住房排查和治理。实施旧厂房改造 40 万平方米。“两路两侧”“四边三化”工作不断深化，机场高速公路被评为全省精品示范道路。拆除开发区小商品市场。“三改一拆”工作综合排名全市第一、全省前列。

2) 土地的区域因素

瓜沥镇隶属于浙江省杭州市萧山区，位于萧山东部、钱塘江南岸。东南接绍兴市柯桥区，西连萧山区新街镇和衙前镇，北靠靖江街道、南阳街道和党湾镇，西北距杭州城区 25 公里。镇中心位于北纬 30° 10' 38"，东经 120° 27' 8"。现全镇总面积 126.9 平方公里，其中建成区面积 13.48 平方公里。下辖 63 个村、11 个社区、总人口 30.6 万人，其中户籍人口 16.2 万人。

2016 年瓜沥镇实现 GDP146.97 亿元；实现工业企业总产值 966.24 亿元，规上工业增加值 74.55 亿元；实现财政总收入 16.67 亿元，完成地方财政收入 8.57 亿元，全镇拥有上市公司 5 家。镇境内坐落着大型现代化航空港——杭州萧山国际机场，沪杭甬高速穿镇而过并设有瓜沥互通，规划中的杭州地铁三期延伸至境内。

3) 土地的个别因素

待估宗地为出让工业用地，土地面积 17,766.50 平方米，宗地西至航坞河、东至浙江航民实业集团有限公司、南至村民住宅、北至人民路。整体土地面积适中、规则度一般、地势较平坦、地基承载力基本充足，宗地开发程度五通一平，城市基础设施完备度一般。宗地所处区域基础配套设施基本完备，供电、进水、排水、供气 and 通讯条件具备。

(4) 评估方法

1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即 2017 年 5 月 31 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的工业用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

2) 评估方法的选择

依据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

根据委估土地特点及萧山区土地市场行情，本次评估采用基准地价修正法和成本法进行评估，对以上两种方法的评估结果扣除应补缴土地出让金后确定评估价值。

3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

A. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规范》和《萧山区基准地价更新成果报告》，其基本公式为：

$$V=V_b \times (1+\sum Q_i) \times \prod H_i \times K_1 \times K_2$$

其中：V—待估宗地价格

V_b —宗地所在区域的基准地价

Q_i —宗地影响地价区域因素修正值

H_i —宗地影响地价个别因素修正值

K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年限修正系数

B. 成本法

成本法也称成本逼近法。以成本法评估土地使用权价格，成本一般包括土地取得费、土地开发费、资金成本、利润及土地增值收益，计算公式为：

待估土地使用权价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 开发期资金成本 + 利润 + 土地增值收益) × 区位、个别因素修正系数 × 使用年限修正系数

土地取得费包括征地补偿费和征地税费，根据当地现行的征地标准结合现时征地工作实际支付水平评定。

土地开发费包括宗地内部的开发费和外围开发的费用。宗地内部开发费包括内部场地平整和内部水、电等管线的架设等费用；宗地外围开发费包括宗地外围道路、电力、上下水、通讯等市政设施的建设及接入宗地的有关费用。

开发期资金成本即开发期应计的利息，计算公式为：

资金成本 = (土地取得费 + 土地开发费 / 2) × 年资金成本率 × 开发期 + (土地取得费 + 土地开发费) × 年资金成本率 × (建设期 - 开发期)

利润即开发利润，对土地而言，投资也同样应获得相应的利润。根据公司所属行业的市场情况和收益水平，确定合理的利润率。计算公式为：

利润 = (土地取得费 + 土地开发费) × 利润率

土地增值收益一般包括土地用途改变带来的增值和土地开发带来的增值两部分。土地增值收益率按上述四项的 10% 计取，计算公式为：

土地增值收益 = (土地取得费 + 土地开发费 + 开发期资金成本 + 利润) × 土地增值收益率

区位、个别因素修正：根据委评宗地在区域内的位置和宗地条件等，对以上积算价格进行区位、个别因素修正。

使用年限修正：用以上重置成本积算的地价属无限年使用权地价，待估地块的在评估基准日剩余使用年限根据相关权证地记载可以确定，计算公式为：

使用年限修正系数= $1-1/(1+r)^n$

式中 r: 土地还原利率, 本次评估取 7%

n: 土地剩余使用年限

(5) 土地使用权评估结果

按基准地价系数修正法, 评估单价为 527.70 元; 按成本法, 评估单价为 506.00 元。评估人员认为结果都比较可信, 以算术平均值 516.85 元为补缴土地出让金后土地单价, 根据《关于印发杭州市萧山区工业用地使用权出让续期办法(试行)的通知》的有关规定, 需要补缴土地出让金 115.20 元/平方米。

宗地土地评估单价=516.85-115.20=402 元/平方米(取整后)

评估价值=402×17,766.50=7,142,100.00 元(取整后)。

九、评估程序实施过程

本项资产评估工作于2017年6月16日开始, 评估报告日为2017年6月29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、评估范围和对象、评估基准日;
2. 接受委托方的资产评估项目委托, 签订业务约定书;
3. 制定资产评估工作计划;
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. 了解产权持有单位基本情况及委估资产状况, 并收集相关资料。
3. 审查核对产权持有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, 查阅资产购建、运行、维修等相关资料, 并对资产状况进行勘查、记录;
5. 查阅委估资产的产权证、合同、协议等产权证明资料, 核实资产权属情况;
6. 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. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 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

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，航民百泰公司委估资产的评估结果为 13,719,660.00 元（大写为人民币壹仟叁佰柒拾壹万玖仟陆佰陆拾元）。

十一、特别事项说明

1. 在对航民非织造布公司的资产评估中，本公司评估人员对航民非织造布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航民非织造布公司的责任，评估人员的责任是对航民非织造布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航民非织造布公司的资产市场价值评估结果会受到影响。

委估房屋建筑物（合计建筑面积 16,014.03 平方米）均未取得房屋所有权证。产权持有单位提供了村民代表大会决议和原萧山漂染厂土地使用权转让合同等相关权属资料，并承诺列入评估范围房屋建筑物均为航民非织造布公司所有。

2. 列入本次评估范围的房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供,与将来权证记载面积可能存在差异。本次评估未考虑该事项对评估结果可能产生的影响,同时未考虑相关办证费用对评估结果产生的影响。

3. 本次评估中,评估师未对各种建、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。

4. 截至评估基准日,根据《国有土地使用证》记载,剩余使用年限为0.58年,根据杭州市萧山区人民政府颁发的《关于印发杭州市萧山区工业用地使用权出让续期办法(试行)的通知》有关规定,该宗地可以补缴土地出让金后延续使用20年,故本次评估假设该宗土地补缴土地出让金后剩余使用年限为20.58年。

5. 航民非织造布公司承诺,截至评估基准日,不存在与委估资产有关的资产抵押、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委估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。

7. 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。

8. 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。

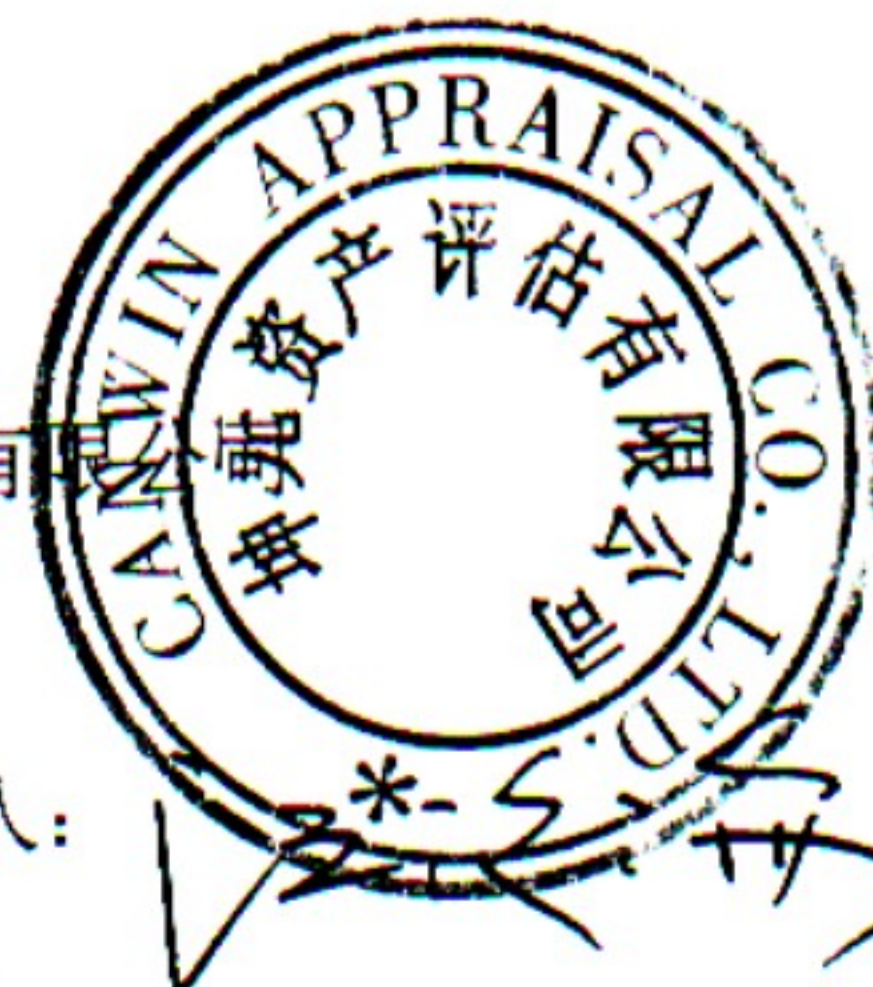
十二、评估报告使用限制说明

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. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得本评估公司同意,本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开

媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 5 月 31 日起至 2018 年 5 月 30 日止。

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：

袁满意
资产评估师
袁满意
33100006

潘冰
资产评估师
潘冰
33000012

报告日期：二〇一七年六月二十

委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟收购杭州萧山航民非织造布有限公司拥有的单项资产，为此委托贵公司对杭州萧山航民非织造布有限公司的资产的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 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、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：杭州航民百泰首饰有限公司

企业负责人：



朱文民

二〇一七年六月十六日

产权持有单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因杭州航民百泰首饰有限公司拟收购我公司拥有的单项资产，为此委托贵公司对我公司的资产的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、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；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 3、纳入评估范围的资产权属明晰；
- 4、截至评估基准日，杭州萧山航民非织造布有限公司不存在与评估对象有关的资产抵押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
- 5、杭州萧山航民非织造布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；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 7、接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有单位：杭州萧山航民非织造布有限公司

企业负责人：

二〇一七年六月十六日



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 浙国资评(2000)123号

批准机关: 浙江省财政厅

证书编号: 33020007

发证时间: 2000年2月28日

序列号: 00011187

机构名称	坤元资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	俞华开
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘冰

性别：男

登记编号：33000012

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：潘冰

本人印鉴：
资产评估师
潘冰
33000012



打印时间：2016年12月26日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：袁满意

性别：男

登记编号：33100006

单位名称：坤元资产评估有限公司

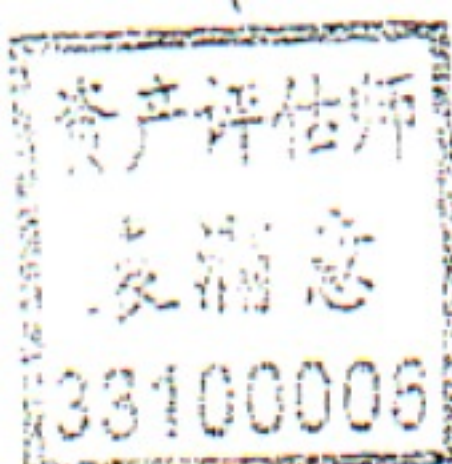
初次登记时间：2010-03-03

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2016年11月4日



杭萧 国用 (2011) 第 0200020 号

土地使用权人	杭州萧山航民非织造布有限公司		
座落	瓜沥镇航民村		
地号	3301080020009 0007	图号	/
地类(用途)	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2017年12月24日 止
使用权面积	17766.50 M ²	其中 独用面积	17766.50 M ²
		分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



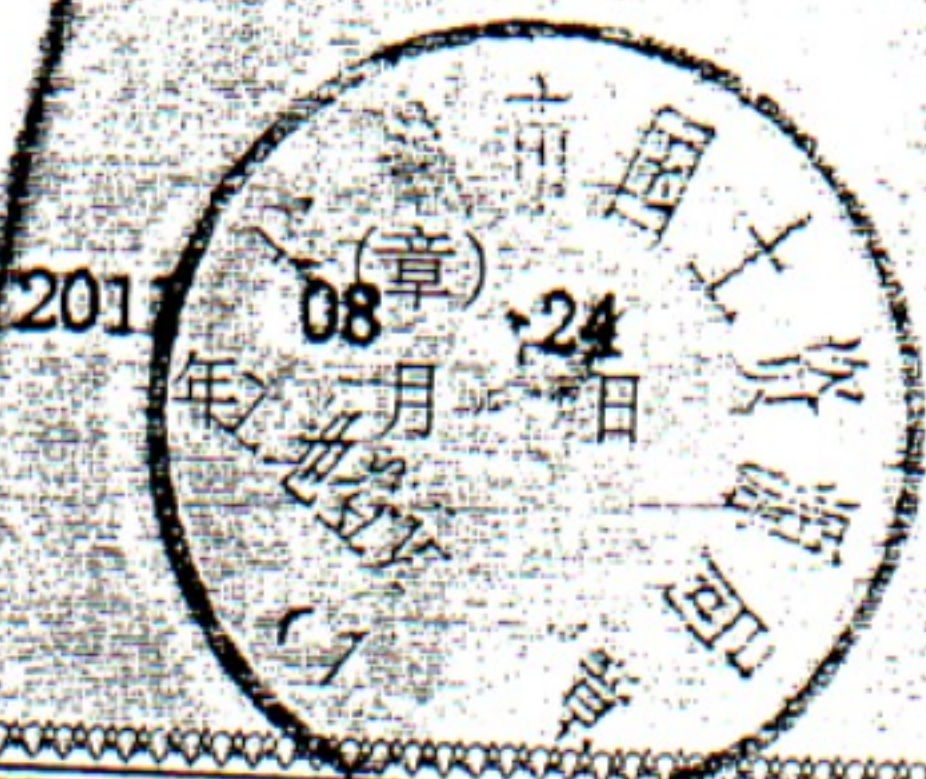
杭州市
2011



记 事

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关





浙江航民实业集团
有限公司

杭州萧山航民非织造布有限公司
面积17766.50m²
合26.650亩

新站河

新站河

J11

J12

C505
5.53

C504
7.82

5.88

5.53

5.86

5.74

5.97

7.79

6.46

6.55

6.60

7.85

7.51

5.82

5.81

5.82

水泥

7.02

6.98

5.61

5.51

水泥

5.39

水泥

J19

J18

J17

5.84

J14

J15

垃圾站

水泥

水泥

水泥

水泥

水泥

水泥

水泥

水泥

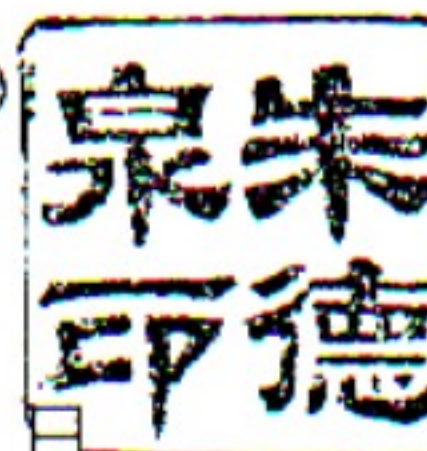
水泥

关于列入评估范围的房屋产权的 承诺函

2011年6月，经萧山区瓜沥镇航民村民委员会村民代表大会通过，将原萧山漂染厂所有土地17,766.50平方米及相应地上建筑物转让给杭州萧山航民非织造布有限公司，但截至评估基准日尚未办理房屋所有权证。坤元资产评估公司以上述房产实际权属状况及现场实际勘察情况计算评估值，并计入最终评估结果中。对此，本公司特承诺上述房产均为杭州萧山航民非织造布有限公司实际拥有、控制，并使用。



杭州萧山航民非织造布有限公司
法定代表人或授权代表（签字）



2017年6月16日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位概况

本次资产评估的委托方为杭州航民百泰首饰有限公司，产权持有单位为杭州萧山航民非织造布有限公司。

(一) 委托方概况

1. 名称：杭州航民百泰首饰有限公司(以下简称“航民百泰公司”)
2. 住所：杭州市萧山区瓜沥镇航民村
3. 法定代表人：朱立民
4. 注册资本：壹仟柒佰万元美元
5. 公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)
6. 统一社会信用代码：913301097471749572
7. 发照机关：杭州市萧山区市场监督管理局
8. 经营范围：生产：黄金制品；销售：本公司生产的产品(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) 产权持有单位概况

1. 名称：杭州萧山航民非织造布有限公司(以下简称“航民非织造布公司”)
2. 住所：浙江省杭州市萧山区瓜沥镇横埂头村
3. 法定代表人：朱德泉
4. 注册资本：叁仟万元整
5. 公司类型：有限责任公司(法人独资)
6. 统一社会信用代码：913301097210170567
7. 发照机关：杭州市萧山区市场监督管理局
8. 经营范围：生产、加工、研究开发、销售：非织造布、非织造合成革基布、无纺布、无纺布制品、装饰布、土工材料、过滤材料；自产产品的出口和自用产品的进口(国家法律禁止的除外，法律法规限制的项目取得许可方可经营)。

(三) 委托方与产权持有单位关系

委托方和产权持有单位为同一控股单位下的子公司

二、关于经济行为的说明

航民百泰公司拟收购航民非织造布公司拥有的单项资产，为此需要对航民非织造布公司拥有的单项资产市场价值进行评估，为该经济行为提供航民非织造布公司单项资产市场价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的航民非织造布公司的单项资产，主要包括建筑物类固定资产和 1 宗土地使用权，建筑物类固定资产包括门卫、针刺车间、水刺 1、2 号车间和办公楼等共 17 项建筑物，合计建筑面积计 16,014.03 平方米。土地使用权为萧山瓜沥镇航民村航民非织造布公司厂区所占土地，面积为 17,766.50 平方米。

四、关于评估基准日的说明

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 5 月 31 日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 委估房屋建筑物均未取得房屋所有权证，航民非织造布公司提供了村民代表大会决议和原萧山漂染厂土地使用权转让合同等相关权属资料，并承诺列入评估范围房屋建筑物均为航民非织造布公司所有。

2. 产权持有单位未提供委估资产的账面价值。

3. 航民非织造布公司承诺，截至评估基准日，不存在与委估资产有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

六、资产清查情况的说明

(一) 资产清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对航民非织造布公司拟收购的资产进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的委估资产状况，航民非织造布公司在 5

月底对委托评估的资产进行了全面的清查和盘点，现将清查情况说明如下：

1. 列入清查范围的实物资产为建筑物固定资产和土地使用权，其中建筑物类固定资产包括门卫、针刺车间、水刺1、2号车间和办公楼等共17项建筑物，合计建筑面积计16,014.03平方米；土地使用权为萧山瓜沥镇航民村航民非织造布公司厂区所占土地，面积为17,766.50平方米。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行，2017年5月30日至2017年5月31日，航民非织造布公司由主要领导负责，组织相关人员进行了清查工作。对实物资产，相关人员进行了全面盘点。

在清查核实相符的基础上，资产管理人員填写了有关资产评估申报表。

七、资料清单

委托方与产权持有单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表；
2. 资产权属证明文件；
3. 重大合同、协议等；
4. 其他相关资料。

委托方：杭州航民百泰首饰有限公司

企业负责人：



二〇一七年六月十六日

产权持有单位：杭州萧山航民非织造布有限公司

企业负责人：



二〇一七年六月十六日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年5月31日

评估结果使用有效期至：2018年5月30日

表1

产权持有单位：杭州萧山航民非织造布有限公司

金额单位：人民币元

项 目	评估价值	备注
一、流动资产		
二、非流动资产	13,719,660.00	
其中：长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	6,577,560.00	
在建工程		
无形资产	7,142,100.00	
其中：无形资产——土地使用权	7,142,100.00	
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
资产总计	13,719,660.00	

评估机构：坤元资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年5月31日

表4-6

产权持有单位：杭州萧山航民非织造布有限公司 金额单位：人民币元

编号	科目名称	评估价值		备注
		原值	净值	
	建筑物类固定资产合计	12,063,950.00	6,577,560.00	
4-6-1	固定资产——房屋建筑物	12,063,950.00	6,577,560.00	
4-6-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施			
4-6-3	固定资产——管道及沟槽			
	设备类固定资产合计			
4-6-4	固定资产——机器设备			
4-6-5	固定资产——车辆			
4-6-6	固定资产——电子设备			
4-6-7	固定资产——土地			
	固定资产合计	12,063,950.00	6,577,560.00	
	减：固定资产减值准备	-----		
	固定资产	-----	6,577,560.00	

评估人员：袁满意

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年5月31日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	评估价值		备注	
						原值	成新率%		
1		门卫	混合	2000年	22.42	13,960.00	50	6,980.00 未办房屋所有权证	
2		针刺车间	钢混	2000年	6,379.09	4,696,480.00	55	2,583,060.00 未办房屋所有权证	
3		小仓库	混合	2000年	9.40	5,850.00	50	2,930.00 未办房屋所有权证	
4		厕所	混合	2000年	20.10	12,060.00	50	6,030.00 未办房屋所有权证	
5		锅炉房	钢混	2000年	220.87	178,630.00	50	89,320.00 未办房屋所有权证	
6		配电房	钢混	2000年	159.01	128,600.00	50	64,300.00 未办房屋所有权证	
7		水处理车间	钢	2000年	162.13	112,390.00	50	56,200.00 未办房屋所有权证	
8		污水池房	钢混	2000年	10.08	7,670.00	50	3,840.00 未办房屋所有权证	
9		杂物间	钢混	2000年	125.39	98,510.00	50	49,260.00 未办房屋所有权证	
10		水刺二车间	钢混	2000年	2,834.97	2,343,810.00	55	1,289,100.00 未办房屋所有权证	
11		后整理车间	钢混	2000年	584.31	428,850.00	55	235,870.00 未办房屋所有权证	
12		仓库	钢混	2000年	1,019.06	750,410.00	55	412,730.00 未办房屋所有权证	
13		水刺一车间	钢混	2000年	1,210.17	891,130.00	55	490,120.00 未办房屋所有权证	
14		仓库(含食堂)	钢混	2000年	1,962.88	1,519,230.00	52	790,000.00 未办房屋所有权证	
15		车棚	棚	2000年	161.61	46,680.00	30	14,000.00 未办房屋所有权证	
16		办公楼	混合	2000年	984.81	759,710.00	60	455,830.00 未办房屋所有权证	
17		车棚	棚	2000年	147.73	69,980.00	40	27,990.00 未办房屋所有权证	
18									
固定资产—房屋建筑物合计						12,063,950.00		6,577,560.00	
减：减值准备								0.00	
固定资产—房屋建筑物净额						-----		6,577,560.00	

表4-6-1
金额单位：人民币元

产权持有单位：杭州萧山航民非织造布有限公司

评估人员：袁满意

填表时间：2017年6月15日

无形资产——土地使用权评估明细表

表4-12-1

评估基准日：2017年5月31日

产权持有单位：杭州萧山航民非织造布有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	开发程度	面积(平方米)	评估价值	备注
1	杭萧国用(2011)第0200020号	萧山瓜沥镇航民村	2017-12-24	工业用地	五通一平	17,766.50	7,142,100.00	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
##								
##								
##								
##								
##								
##								
##								
无形资产——土地使用权余额合计							7,142,100.00	
减：无形资产减值准备								
无形资产——土地使用权净额合计							7,142,100.00	

产权持有单位填表人员：朱春燕

评估人员：袁满意

填表时间：2017年6月15日