

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

无锡三凤楼商业管理有限公司
引入战略投资者涉及的无锡市三凤桥肉庄有
限责任公司部分房产及附属设施市场价值
资产评估报告

苏中资评报字(2018)第 7016 号

(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年十二月十二日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	8
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 and 情况	12
九、 评估假设	14
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	16
十三、 资产评估报告日	16
资产评估报告附件	18

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、行政法规规定和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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；评估师已经核对了报告中所附附件的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

无锡三凤楼商业管理有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用收益法，按照必要的评估程序，对无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者所涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1. 经济行为：无锡三凤楼商业管理有限公司拟引入战略投资者，无锡市三凤桥肉庄有限责任公司作为投资者，将以现有房产经备案后的评估值及现金对无锡三凤楼商业管理有限公司进行增资。增资完成后，无锡产业发展集团有限公司和无锡市三凤桥肉庄有限责任公司占无锡三凤楼商业管理有限公司的股比各 50%。该经济行为已获得无锡产业发展集团有限公司于 2018 年 8 月 2 日召开的临时董事局会议决议《关于同意产业集团实施三凤桥项目的决议》以及 2018 年 11 月 30 日《关于无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者的核准函》（锡产集[2018]107 号）的批准。

2. 评估目的：本次评估目的是对无锡市三凤桥肉庄有限责任公司拥有的部分房产（含装潢）和附属设施的市场价值进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

3. 评估对象：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司的单项资产。

4. 评估范围：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司拥有的位于无锡市中山路 240 号及其东侧的房产（含装潢）和附属设施，账面价值 136.16 万元，具体包括：

无锡市中山路 240 号三凤桥肉庄房产，房屋所有证号锡房权字第 0249692 号，证载建筑面积共计 3,763.24 平方米，包括三凤桥肉庄熟食门市部、真空食品门市部（西商场）等。东侧三凤酒家、百合厅及沿街商铺等临时建筑（均未办理房屋所有权证，企业申报建筑面积 4507 平方米）及装潢和附属设施等。

上述房产中有证房屋坐落于锡崇国用【2008】第 66 号宗地，无证临时建筑坐落于锡崇国用【2009】第 86 号宗地。锡崇国用【2008】第 66 号宗地（证载土地使用权面积 895.5 平方米）、锡崇国用【2009】第 86 号宗地（证载土地使用权面积 3,158.6

平方米)使用权人均均为无锡产业发展集团有限公司,无锡市三凤桥肉庄有限责任公司向其租赁使用,本次评估范围不含上述两宗国有土地使用权。

5. 评估基准日: 2018 年 9 月 30 日

6. 价值类型: 市场价值

7. 评估方法: 收益法

8. 评估结论: 评估基准日, 委托评估的资产账面价值为 136.16 万元(保留小数点后两位, 下同), 采用收益法评估后的市场价值为 8,532.33 万元, 增值额为 8,396.17 万元, 增值率为 6166.28%; 其中有证房产价值为 3,882.50 万元, 无证房产价值为 4,649.83 万元。具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 9 月 30 日

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
固定资产-房屋及附属设施	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%
其中: 有证房产	61.96	3,882.50	3,820.54	6166.14%
无证房产	74.20	4,649.83	4,575.63	6166.62%
资产总计	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%

9. 特别事项说明

(1)纳入本次评估范围的房屋建筑物, 其中坐落于锡崇国用【2009】第 86 号宗地上的三凤酒家、百合厅及沿街商铺均无房屋所有权证, 无锡市三凤桥肉庄有限责任公司承诺上述房屋为其所有, 本次评估根据企业申报建筑面积 4507 平方米进行评估。

(2)本评估结论仅为纳入评估范围房产(含装潢)及附属设施的市场价值, 不包含房产占用土地使用权价值, 同时未考虑国有土地使用权租赁合同对其价值的影响。

(3)本次评估的房产(含装潢)及附属设施价值为含增值税价, 本评估结论未考虑资产交易环节相关税费的影响, 有关涉税事项以税务机关认定为准。

(4)锡崇国用【2008】第 66 号宗地证载“该宗地不得擅自转让, 经批准转让的应补交土地使用权出让金”, 本次评估对于该土地使用权按照完全产权进行评估。

(5)采用基准地价修正法求取评估范围房产占用的国有土地使用权价值时存在如下事项:

锡崇国用【2008】第 66 号的国有土地使用权证载“该宗地不得擅自转让, 经批准转让的应补交土地使用权出让金。”本次评估对于该宗地按完全产权进行评估。锡崇国用【2008】第 66 号宗地, 委托方未能提供相应的国有土地出让合同; 锡崇国用【2009】第 86 号宗地虽有国有土地使用权出让合同(锡地出合[1995]第 11 号), 但该国国有土地使用权出让合同中土地使用权面积(2,800 平方米)与现有国有土地使用权证载面积(3,158.60 平方米)不符, 且土地利用要求(综合楼项目、容积率不大

于 5.5、建筑密度不大于 50%、建筑限高 80 米以下、绿化率不小于 25%) 与现状建筑(临时商业、无证)也不符。上述出让合同距评估基准日已超过 20 年,宗地上实际现状建筑与国有土地使用权出让合同的约定存在较大差异。委托方未能提供上述两宗地在评估基准日的规划要求及容积率等主要参数,由于上述原因,本次评估无法获取两宗地的规划设定容积率等主要参数,本次评估所采用的土地容积率是按现有宗地上建筑物面积计算得出。

(6)本次评估所采用的评估方法为利用无锡市三凤桥肉庄有限责任公司经营数据求取房地产价值,经营数据是基于无锡市三凤桥肉庄有限责任公司的历史事实经营情况下,由有证房产和无证房产及其他因素共同作用下产生,本次以评估后均价分摊有证房产和无证房产的价值。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

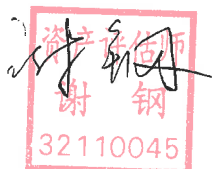
以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

(此页为签字盖章页)

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



江苏中企华中天资产评估有限公司



二〇一八年十二月十二日

无锡三凤楼商业管理有限公司
引入战略投资者涉及的无锡市三凤桥肉庄
有限责任公司部分房产及附属设施市场价值
资产评估报告正文

苏中资评报字(2018)第 7016 号

无锡三凤楼商业管理有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用收益法，按照必要的评估程序，对无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者所涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为无锡三凤楼商业管理有限公司，产权持有单位为无锡市三凤桥肉庄有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：无锡三凤楼商业管理有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定住所：无锡市梁溪区县前西街 168 号

法定代表人：王伟

注册资本：19533.97 万元

成立时间：2018 年 08 月 21 日

营业期限：2018 年 08 月 21 日至*****

经营范围：企业管理服务；自有房屋租赁及管理；停车场管理；设计、制作、代理、发布国内广告业务；物业管理服务；会议及展览展示服务；市场营销策划。（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) 产权持有单位简介

企业名称：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司

企业性质：有限责任公司

法定住所：无锡市中山路 240 号

法定代表人：卫春辉

注册资本：3376.2469 万元

成立时间：1966 年 10 月 01 日

营业期限：2000 年 11 月 20 日至*****

经营范围：食品的生产、销售；生鲜食用农产品、生鲜肉类、禽蛋、水产品、蔬菜、水果、工艺品、家庭用品、花卉苗木的销售；餐饮服务；道路普通货物运输；停车场服务；房屋租赁；农副产品的收购；卷烟、雪茄烟、百货的零售；婚庆服务；住宿；会议及展览服务；培训服务（不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；贸易咨询服务；设计、制作、代理和发布各类广告。（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）

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、国有资产监督管理部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者，无锡市三凤桥肉庄有限责任公司作为投资者，将以现有房产经备案后的评估值及现金对无锡三凤楼商业管理有限公司进行增资。增资完成后，无锡产业发展集团有限公司和无锡市三凤桥肉庄有限责任公司占无锡三凤楼商业管理有限公司的股比各 50%。该经济行为已获得无锡产业发展集团有限公司于 2018 年 8 月 2 日召开的临时董事局会议决议《关于同意产业集团实施三凤桥项目的决议》以及 2018 年 11 月 30 日《关于无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者的核准函》（锡产集[2018]107 号）的批准。

本次评估目的是对无锡市三凤桥肉庄有限责任公司拥有的部分房产（含装潢）和附属设施的市场价值进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是无锡市三凤桥肉庄有限责任公司的单项资产。

（二）评估范围

评估范围是无锡市三凤桥肉庄有限责任公司拥有的位于无锡市中山路 240 号及其东侧的房产（含装潢）及附属设施，账面价值 136.16 万元，具体包括：

无锡市中山路 240 号三凤桥肉庄房产，房屋所有权证号锡房权字第 0249692 号，证载建筑面积共计 3,763.24 平方米，包括三凤桥肉庄熟食门市部、真空食品

门市部（西商场）等。东侧三凤酒家、百合厅、配套用房以及对外出租的商铺等临时建筑（均未办理房屋所有权证，企业申报建筑面积 4507 平方米）及装潢和附属设施等。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内主要资产的情况如下：

本次评估的房产位于无锡市中山路与崇宁路交汇处，主要为三凤桥肉庄熟食门市部、真空食品门市部（西商场）、三凤酒家、百合厅、配套用房以及对外出租的商铺等。房屋建成时间较早，主要房屋于 2000 年全部重新翻新并建造临时建筑，结构形式为混合结构，房屋建筑物的使用强度高、维修保养一般。

无锡市三凤桥肉庄有限责任公司利用上述房地产对外自主经营，一楼开设三凤桥肉庄熟食门市部、真空食品门市部（西商场）、百合厅以及对外出租的商铺等，二楼及以上开设三凤酒家和配套用房。

上述房产中有证房屋坐落于锡崇国用【2008】第 66 号宗地，无证临时建筑坐落于锡崇国用【2009】第 86 号宗地。锡崇国用【2008】第 66 号宗地（证载土地使用权面积 895.5 平方米）、锡崇国用【2009】第 86 号宗地（证载土地使用权面积 3,158.6 平方米）使用权人均为无锡产业发展集团有限公司，无锡市三凤桥肉庄有限责任公司向其租赁使用，本次评估范围不含上述两宗国有土地使用权。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取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

评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

该基准日是由资产评估委托人根据其实施经济行为需要而确定的，选择会计期末作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、 评估依据

（一） 行为依据

1. 无锡产业发展集团有限公司董事会决议《关于同意产业集团实施三凤桥项目的决议》(2018年8月2日)

2. 无锡产业发展集团有限公司《关于无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者核准函》(锡产集[2018]107号)

(二) 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民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号);

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

- 8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 无锡市三凤桥肉庄有限责任公司提供的有关情况说明

(五) 取价依据

1. 无锡市三凤桥肉庄有限责任公司 2013 年-2018 年 9 月有关经营成果资料
2. 2017 年度无锡市区城镇地价动态监测与基准地价更新成果(2018 年 9 月 13 日);
3. 无锡市政府颁布的有关法规政策性文件;
4. 评估机构掌握的市场信息资料和经验数据;
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
2. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

七、 评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及成本法、市场法、收益法三种评估基本方法的适用条件,本次评估方法选择理由如下:

由于本次委估资产为自营性营业用房,成本法无法准确反映房地产价值、同时委估资产周边在公开市场上类似物业成交案例较少,不适宜采用市场法评估,考虑到委估资产为自营性营业用房,可根据其经营资料测算净收益,利用净收益采用收益法求取房地产整体价值,故本次评估选用收益法进行评估,具体为:

首先对无锡市三凤桥肉庄有限责任公司拥有位于无锡市中山路 240 号及其东侧的房产(含装潢)和附属设施按房地合一状态采用收益法评估其价值,然后对房产占用的锡崇国用【2008】第 66 号、锡崇国用【2009】第 86 号宗地国有土地使用权采用基准地价修正法进行评估,最后将二者的差额作为本次评估范围内房产(含装潢)和附属设施的价值。具体介绍如下:

(一) 房地产评估

1. 在评估基准日,三凤桥肉庄是一家集熟食零售、批发、餐饮等为一体的自营商服收益性物业,无锡市三凤桥肉庄有限责任公司利用上述房地产对外自主经

营，一楼开设三凤桥肉庄熟食门市部、真空食品门市部（西商场）、百合厅以及对外出租的商铺等，二楼及以上开设三凤酒家和配套用房。

三凤桥肉庄作为综合经营性物业，由于其每年能产生稳定的收益，其房地产价值评估可用收益法进行评估。即在其持续经营的前提下，通过将未来收益年期（评估基准日至占用的土地使用权到期日）内各年归属于房地产的正常纯收益，运用适当的折现率，折算到评估基准日时点上的现值求其之和在扣除有关的装修改造费用现值后得出房地产价值。

即：房产（含装潢）和附属设施评估值=房地合一房地产评估值-土地使用权评估值

2. 具体评估技术思路及主要参数为：

(1)根据无锡市三凤桥肉庄有限责任公司提供的前 2013 年-2018 年 9 月的财务资料，参考行业平均数据分析确定收益及各种类型的运营费用，估算出年总经营收入和年总经营支出；

(2)确定行业平均商业利润；

(3)将总经营收入扣除年总经营支出和行业平均商业利润，得到归属于房地产的正常纯收益；

(4)采用无风险报酬率加上风险报酬率综合确定适当的报酬率，将未来预期各期归属于房地产的正常纯收益，折算到评估基准日的现值并累加，采用的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

p-----收益折现价值；

ai-----第 i 年归属于房地产纯收益；

r-----折现率；

i-----收益年限；

(5)为保持未来经营年限内经营收入基本稳定，需要对三凤桥肉庄内部装饰和功能进行完善，为此考虑评估基准日后五年进行一次重新装修、再过十年另进行一次重新装修；

(6)扣除上述装修改造费用现值后即即为三凤桥肉庄房地产价值。

(二) 国有土地使用权评估

锡崇国用【2008】第 66 号、锡崇国用【2009】第 86 号宗地为商业用地，在评估方法的选用上比较可行的评估方法为基准地价修正法、市场比较法和收益还原法，我们注意到待估宗地所在区域，商业用地的市场成交案例较少，同时由于待估宗地和地上建筑分属不同所有人，难以单独采用收益还原法。因此根据评估对象的实际情况以及资料的可收集性，本次评估采用基准地价修正法。

具体评估方法介绍如下:

1、基准地价修正法

首先分析基准地价评估基准日与本次土地估价期日地价变化情况,进行期日修正;然后分析待估宗地与所在区域平均状况之间存在的差异,进行区域因素和个别因素修正测算地价;最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异,对测算的地价进行年期修正、容积率修正和土地开发水平修正得到待估宗地的地价。即:

地价 = [基准地价 × 期日修正系数 × (1 + 综合修正系数)] × 年期修正系数 × 容积率修正系数 ± 开发水平修正

综合修正系数-----区域因素及个别因素修正系数之和

本次评估的锡崇国用【2008】第 66 号宗地,无锡产业发展集团有限公司未能提供相应的国有土地出让合同;锡崇国用【2009】第 86 号宗地虽有国有土地使用权出让合同(锡地出合[1995]第 11 号),但该国有土地使用权出让合同中土地使用权面积(2,800 平方米)与现有国有土地使用权证载面积(3,158.60 平方米)不符,且土地利用要求(综合楼项目、容积率不大于 5.5、建筑密度不大于 50%、建筑限高 80 米以下、绿化率不小于 25%)与现状建筑(临时商业、无证)也不符。上述出让合同距评估基准日已超过 20 年,宗地上实际现状建筑与国有土地使用权出让合同的约定存在较大差异,无锡产业发展集团有限公司未能提供上述两宗地在评估基准日的规划要求及容积率等主要参数。由于上述原因,本次评估无法获取两宗地的规划设定容积率等主要参数,本次评估分别以两宗地现有建筑面积计算得出的容积率(66 号宗地容积率 4.20、86 号宗地容积率 1.43)及证载用途求取土地使用权价值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2018 年 12 月 5 日至 2018 年 12 月 12 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2018 年 12 月 5 日,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

拟定评估方案、组建评估团队、实施项目培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2018年12月6日至2018年12月6日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,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,同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋所有权证等的产权证明文件资料进行查验。对无权属资料的房屋提请企业出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对评估对象的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同

意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;
5. 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用;
6. 假设待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。
7. 假设待评估资产在市场上可以公开买卖为基础,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。
8. 锡崇国用【2008】第 66 号宗地证载“该宗地不得擅自转让,经批准转让的应补交土地使用权出让金”,本次评估对于该土地使用权按照完全产权进行评估。
9. 本次评估对于锡崇国用【2008】第 66 号宗地,委托方未能提供相应的国有土地出让合同;锡崇国用【2009】第 86 号宗地虽有国有土地使用权出让合同(锡地出合[1995]第 11 号),但该国有土地使用权出让合同中土地使用权面积(2,800 平方米)与现有国有土地使用权证载面积(3,158.60 平方米)不符,且土地利用要求(综合楼项目、容积率不大于 5.5、建筑密度不大于 50%、建筑限高 80 米以下、绿化率不小于 25%)与现状建筑(临时商业、无证)也不符。上述出让合同距评估基准日已超过 20 年,宗地上实际现状建筑与国有土地使用权出让合同的约定存在较大差异。
- 委托方未能提供上述两宗地在评估基准日的规划要求及容积率等主要参数,由于上述原因,本次评估无法获取两宗地的规划设定容积率等主要参数,本次评估所采用的土地容积率是按现有建筑物面积计算得出。
10. 本次采用收益法评估时,由于房屋占用土地使用权到期日不同,本着谨慎原则按孰短确定确定房地产收益年限。
11. 委托方提供的相关资料是真实、合法、完整的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而

推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

无锡市三凤桥肉庄有限责任公司在评估基准日评估范围内的资产账面价值为 136.16 万元，采用收益法评估后的市场价值为 8,532.33 万元，增值额为 8,396.17 万元，增值率为 6166.28%；其中有证房产价值为 3,882.50 万元，无证房产价值为 4,649.83 万元。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

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
固定资产-房屋及附属设施	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%
其中：有证房产	61.96	3,882.50	3,820.54	6166.14%
无证房产	74.20	4,649.83	4,575.63	6166.62%
资产总计	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(1)纳入本次评估范围的房屋建筑物，其中坐落于锡崇国用【2009】第 86 号宗地上的三凤酒家、百合厅及沿街商铺均无房屋所有权证，无锡市三凤桥肉庄有限责任公司承诺上述房屋为其所有，本次评估根据企业申报建筑面积 4507 平方米进行评估。

(2)本评估结论仅为纳入评估范围房产（含装潢）及附属设施的市场价值，不包含房产占用土地使用权价值，同时未考虑国有土地使用权租赁合同对其价值的影响。

(3)本次评估的房产（含装潢）及附属设施价值为含增值税价，本评估结论未考虑资产交易环节相关税费的影响，有关涉税事项以税务机关认定为准

(4)锡崇国用【2008】第 66 号宗地证载“该宗地不得擅自转让，经批准转让的应补交土地使用权出让金”，本次评估对于该土地使用权按照完全产权进行评估。

(5)采用基准地价修正法求取评估范围房产占用的国有土地使用权价值时存在如下事项：

锡崇国用【2008】第 66 号的国有土地使用权证载“该宗地不得擅自转让，经批准转让的应补交土地使用权出让金。”本次评估对于该宗地按完全产权进行

评估。锡崇国用【2008】第 66 号宗地，委托方未能提供相应的国有土地出让合同；锡崇国用【2009】第 86 号宗地虽有国有土地使用权出让合同（锡地出合[1995]第 11 号），但该国有土地使用权出让合同中土地使用权面积（2,800 平方米）与现有国有土地使用权证载面积（3,158.60 平方米）不符，且土地利用要求（综合楼项目、容积率不大于 5.5、建筑密度不大于 50%、建筑限高 80 米以下、绿化率不小于 25%）与现状建筑（临时商业、无证）也不符。上述出让合同距评估基准日已超过 20 年，宗地上实际现状建筑与国有土地使用权出让合同的约定存在较大差异。委托方未能提供上述两宗地在评估基准日的规划要求及容积率等主要参数，由于上述原因，本次评估无法获取两宗地的规划设定容积率等主要参数，本次评估所采用的土地容积率是按现有宗地上建筑物面积计算得出。

(6)本次评估所采用的评估方法为利用无锡市三凤桥肉庄有限责任公司经营数据求取房地产价值，经营数据是基于无锡市三凤桥肉庄有限责任公司的历史事实经营情况下，由有证房产和无证房产及其他因素共同作用下产生，本次以评估后均价分摊有证房产和无证房产的价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)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；

(二)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；

(三)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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四)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价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

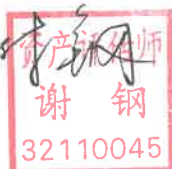
本资产评估报告提出日期为 2018 年 12 月 12 日。

(此页为签字盖章页)

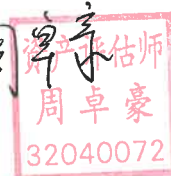
法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年十二月十二日



资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、资产评估机构备案公告复印件；
- 附件七、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、资产评估委托合同；
- 附件十、其他重要文件。

关于同意产业集团实施三凤桥项目的决议

无锡产业发展集团有限公司于2018年8月2日以通讯方式召开临时董事局会议，经审议，同意无锡产业发展集团有限公司推进三凤桥项目，产业集团拟现金出资100万元人民币成立三凤桥项目公司，并以位于无锡市中山路240号两宗土地经评估备案后的价格对三凤桥项目公司进行增资，土地权证号为锡崇国用【2008】第66号（土地使用权面积895.5平方米）、锡崇国用【2009】第86号（土地使用权面积3,158.6平方米）。

三凤桥项目公司完成土地增资后，三凤桥肉庄有限责任公司将以现有房产评估值及现金增资三凤桥项目公司，增资后产业集团与三凤桥肉庄有限责任公司占比股份各为50%。

本次董事会会议的召集与召开程序、出席会议人员资格及表决程序符合《中华人民共和国公司法》及无锡产业发展集团有限公司章程的有关规定。

董事签名：

蒋国雄：

刘涛：

陈学军：

万冠清：

朱剑明：

朱焕培：

无锡产业发展集团有限公司

2018年8月2日

无锡产业发展集团有限公司文件

锡产集（2018）107号

关于无锡三凤楼商业管理有限公司 引入战略投资者的核准函

无锡三凤楼商业管理有限公司：

你公司《关于无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者的请示》收悉，根据无锡市国资委《关于产业集团与三凤桥有限责任公司设立合资公司核准函》锡国资投函字〔2017〕3号的精神，经产业集团党委会研究，办公会、董事会审议，现对此次无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者提出如下意见：

1、同意你公司引入无锡市三凤桥肉庄有限责任公司（以下简称“三凤桥公司”）作为投资者，三凤桥公司将以三凤桥现有房产经备案后的评估值及现金对无锡三凤楼商业管理公司进行增资。增资完成后，产业集团与三凤桥公司占无锡三凤楼商业管理有限公司股比各为50%。

2、请按《公司法》、国有资产管理的有关规定及《无锡产业发展集团有限公司企业国有资产交易监督管理办法》依法规范操

作，就公司的利润分配、关联交易、资产经营等企业重大事项进行事前研究并予以约定，切实维护好国有资产出资人股东权益，确保国有资产实现保值增值。


无锡产业发展集团有限公司
2018年11月30日

无锡产业发展集团有限公司

2018年11月30日

编号 320200000201812040126



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200MA1X315N8Q (1/1)

名称 无锡三凤楼商业管理有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 无锡市梁溪区县前西街168号
法定代表人 王伟
注册资本 19533.97万元整
成立日期 2018年08月21日
营业期限 2018年08月21日至*****
经营范围 企业管理服务;自有房屋租赁及管理;停车场管理;设计、制作、代理、发布国内广告业务;物业管理服务;会议及展览展示服务;市场营销策划。(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



编号 320200000201707120038



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200136008511B (1/1)

名称 无锡市三凤桥肉庄有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 无锡市中山路240号
法定代表人 卫春辉

注册资本 3376.2469万元整

成立日期 1966年10月01日

营业期限 2000年11月20日至*****

经营范围 食品的生产、销售；生鲜食用农产品、生鲜肉类、禽蛋、水产品、蔬菜、水果、工艺品、家庭用品、花卉苗木的销售；餐饮服务；道路普通货物运输；停车场服务；房屋租赁；农副产品的收购；卷烟、雪茄烟、百货的零售；婚庆服务；住宿；会议及展览服务；培训服务（不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；贸易咨询服务；设计、制作、代理和发布各类广告。（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



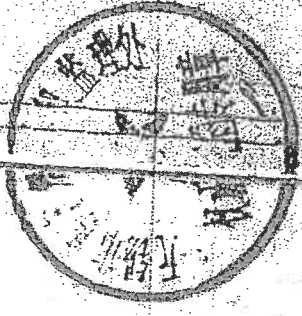
2017年 07月 12日

房屋所有权证

锡房权字第 0249692 号

再复印无效





再复制无效

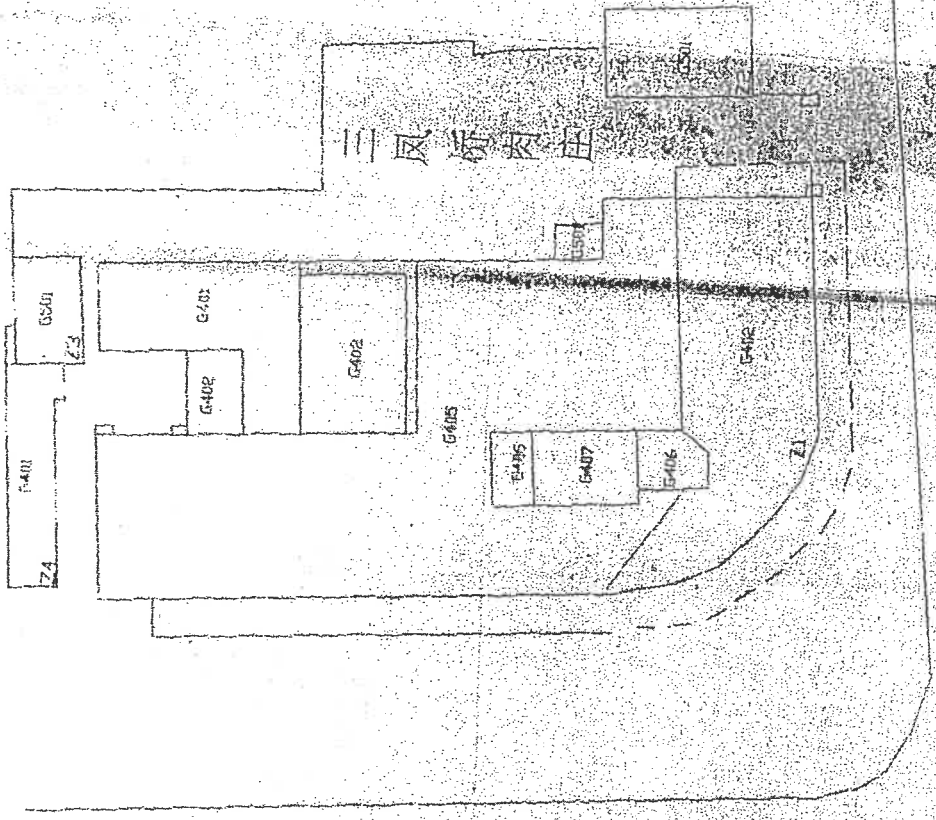
1:500

崇

路

丹

三凤桥村



锡崇 国用 (2008) 第 66 号

土地使用权人	无锡产业发展集团有限公司		
座落	崇安区中山路240#		
地籍号	1-001-032-004	图号	484.75-499.50
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2048年12月25日
使用权面积	895.5M ²	其中 独用面积	895.5 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。



无锡市

人民政府

(章)

2008年12月26日

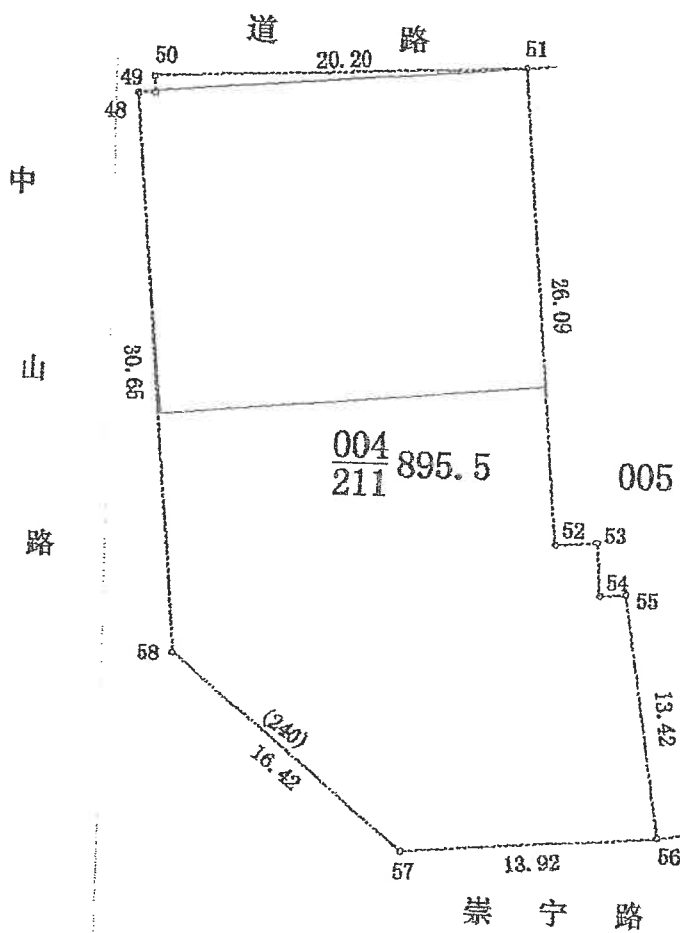
土地登记专用章

宗地图



494.75-499.50 1-01-032-004

北



49	- 50	: 0.88
48	- 49	: 0.95
54	- 55	: 1.43
53	- 54	: 2.99
52	- 53	: 2.20

绘图员:顾杰

审核员:解学虎

1:410

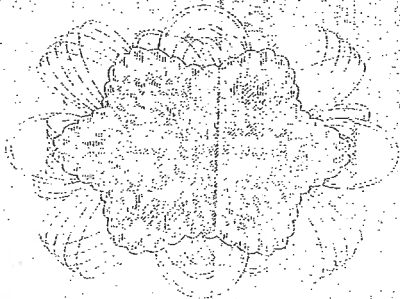
2008年1月25日

26

锡崇 国用(2009)第 86 号

土地使用权人	无锡产业发展集团有限公司		
座 落	崇宁路三凤桥内东侧		
地 号	1-001-032-005	图 号	494.75-499.50
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2046年07月23日
使用权面积	3158.6 M ²	其中 独用面积	3158.6 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。



无锡市

人民政府 (章)

2009 年 11 月 15 日

图章

宗地图

494.75-499.50 1-001-032-005

北



道 路

58.98

61

95

97

99

62

60

51

59

004

52

54

005
211^{3158.6}

道路

63

100

102

105

64

46.04

崇 宁 路

65

66

56

52 -51	:26.09
53 -52	:2.20
54 -53	:2.99
55 -54	:1.43
56 -55	:13.42
66 -56	:5.94
65 -66	:4.24
105 -64	:4.76
102 -105	:4.49
100 -102	:4.29
63 -100	:4.43
62 -63	:28.38
99 -62	:2.79
97 -99	:2.31
95 -97	:2.75
61 -95	:2.92
59 -60	:3.28
51 -59	:4.00

1: 500

绘图员: 顾杰

审核员: 解学虎

2008年12月01日

情况说明

江苏中企华中天资产评估有限公司：

截止 2018 年 9 月 30 日，我公司在位于锡崇国用【2008】第 66 号（宗地面积 895.5 平方米）、锡崇国用【2009】第 86 号（3,158.6 平方米）两宗地上已建有三凤桥肉庄、三凤酒家及沿街商铺等，房屋所有权人为无锡市三凤桥肉庄有限责任公司，其中：锡崇国用【2008】第 66 号宗地地上建筑物 4 幢，权证建筑面积 3,763.24 平方米，锡崇国用【2009】第 86 号宗地地上建筑物 1 幢，为无证临时建筑，建筑面积 4,507 平方米。现我公司作为战略投资者拟将上述房产对无锡三凤楼商业管理有限公司进行增资。

无锡市三凤桥肉庄有限责任公司



无锡三凤楼商业管理有限公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 三、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整；



无锡三凤楼商业管理有限公司(印章)

法定代表人 (签章)



2018 年 12 月 11 日

无锡市三凤桥肉庄有限责任公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者所涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施在2018年9月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

二、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

三、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

四、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

五、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

无锡市三凤桥肉庄有限责任公司(印章)

法定代表人 (签章)

2018年12月11日



资产评估师承诺函

无锡三凤楼商业管理有限公司：

受你单位的委托，我们对无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者所涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施在2018年9月30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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2018年12月12日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

备案公告

江苏中企华中天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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年1月19日印发

编号 320402000201712250115



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中企华中天资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号
法定代表人 谢肖琳
注册资本 1000万元整
成立日期 1993年03月02日
营业期限 1993年03月02日至*****
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年12月9日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周卓豪

性别：男

登记编号：32040072



单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司无锡分公司



初次登记时间：2004-08-23

年检信息：通过 (2017-04-12)

(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：2018年3月1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：谢钢

性别：男

登记编号：32110045

单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司无锡分公司

初次登记时间：2011-11-17

年检信息：通过（2017-04-12）



(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：2018年8月2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>

合同编号：

资产评估委托合同

委托人（甲方）：无锡三凤楼商业管理有限公司

受托人（乙方）：江苏中企华中天资产评估有限公司

签订地点：无锡

签订时间：2018年12月5日

甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

本次评估目的是对无锡市三凤桥肉庄有限责任公司拥有的位于锡崇国用【2008】第66号宗地上三凤桥肉庄（已办理房屋所有证，证载建筑面积3,763.24平方米），锡崇国用【2009】第86号宗地上三凤酒家、百合厅及沿街商铺等临时建筑（均未办理房屋所有权证）的市场价值进行资产评估，无锡市三凤桥肉庄有限责任公司作为投资者，将以上述房产及现金对无锡三凤楼商业管理有限公司进行增资。本次评估为该经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为无锡市三凤桥肉庄有限责任公司的单项资产，评估范围为无锡市三凤桥肉庄有限责任公司拥有的位于锡崇国用【2008】第66号宗地上三凤桥肉庄（已办理房屋所有证，证载建筑面积3,763.24平方米）；锡崇国用【2009】第86号宗地上三凤酒家、百合厅及沿街商铺等临时建筑（均未办理房屋所有权证，建筑面积4507平方米）。不含上述房产占用的国有土地使用权。

三、评估基准日：2018年9月30日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告的使用者为甲方和由法律、行政法规规定的使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于30日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、经甲、乙双方协商，由无锡市三凤桥肉庄有限责任公司向乙方支付评估服务费，含增值税计人民币9万元（人民币大写：玖万元整）。

2、甲方为乙方提供评估工作中必要的交通、食宿等工作条件或费用。

3、本合同签订生效后（评估人员正式评估前），无锡市三凤桥肉庄有限责任公司须先付评估服务费总额的50%（计肆万伍仟元），余下的50%（计肆万伍仟元）在丙方提交资产评估报告后十日内一次付清。每逾期一天，按应付未付评估服务费总额的千分之二向乙方支付逾期违约金。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

5、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

6、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票。

七、关于增值税专用发票的特别约定：

1、乙方在收到无锡市三凤桥肉庄有限责任公司支付的评估服务费五个工作日内为其开具增值税专用发票。

2、购买方在收到增值税专用发票后，应在认证抵扣期内进行认证抵扣。若非乙方原因造成乙方开具的增值税专用发票逾期不能认证抵扣，无锡市三凤桥肉庄有限责任公司仍需按照本合同的约定将含税评估服务费支付给乙方，且已开具的增值税专用发票不可更换。

3、增值税专用发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若在评估业务进行过程中评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，双方应签订补充协议另行约定，并在增值税专用发票认证抵扣期内及时更换发票。

八、双方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律

允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任：

1、无锡市三凤桥肉庄有限责任公司拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回无锡市三凤桥肉庄有限责任公司已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向乙方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

甲方(盖章): 无锡三凤楼商业管理有限公司

甲方代表(签字):



乙方(盖章): 江苏中企华中天资产评估有限公司

乙方代表(签字):



地址:
邮编:
联系人:
电话:
传真:

地址:
邮编:
联系人:
电话:
传真:

资产评估结果汇总表

表1

产权持有单位：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司

评估基准日：2018年9月30日

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%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债合计				
24	净资产（所有者权益）	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%

评估机构：江苏中企华中天资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

产权持有单位：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司			评估基准日：2018年9月30日		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、流动资产合计					
2	货币资金					
3	交易性金融资产					
4	应收票据					
5	应收帐款					
6	预付帐款					
7	应收股利					
8	应收利息					
9	其他应收款					
10	存货					
11	一年内到期的非流动资产					
12	其他流动资产					
13	二、非流动资产合计	1,361,625.08	85,323,300.00	83,961,674.92	6166.28%	
14	可供出售金融资产					
15	持有至到期投资					
16	长期应收款					
17	长期股权投资					
18	投资性房地产					
19	固定资产	1,361,625.08	85,323,300.00	83,961,674.92	6166.28%	
20	在建工程					
21	工程物资					
22	固定资产清理					
23	生产性生物资产					
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	三、资产总计	1,361,625.08	85,323,300.00	83,961,674.92	6166.28%	

资产评估结果分类汇总表

表2

产权持有单位：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司			评估基准日：2018年9月30日		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	
32	四、流动负债合计					
33	短期借款					
34	交易性金融负债					
35	应付票据					
36	应付帐款					
37	预收款项					
38	应付职工薪酬					
39	应交税费					
40	应付利息					
41	应付股利					
42	其他应付款					
43	一年内到期的非流动负债					
44	其他流动负债					
45	五、非流动负债合计					
46	长期借款					
47	应付债券					
48	长期应付款					
49	专项应付款					
50	预计负债					
51	递延所得税负债					
52	其他非流动负债					
53	六、负债总计					
54	七、净资产（所有者权益）	1,361,625.08	85,323,300.00	83,961,674.92	6166.28%	

机器设备评估明细表

表4-6-1

产权持有单位：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司										评估基准日:2018年9月30日				金额单位:人民币元			
序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 (%)	备注			
									原值	净值	原值	成新率			净值		
		合 计	***	***	***	-	***	***	3,893,648.40	672,334.59	-	-	-100.00%	***			
1	0000000019	新安货梯	1000kg		台	1	1998-11-01	1998-11-01	137,792.00	4,133.76				并入房屋评估			
2	0000000040	不锈钢伸缩门			台	1	1998-11-01	1998-11-01	18,000.00	540.00				并入房屋评估			
3	0000000060	苏迅货梯	1000kg		台	1	1999-09-15	1999-09-15	165,300.00	4,959.00				并入房屋评估			
4	0000000068	升降梯			台	1	2000-01-24	2000-01-24	90,490.00	2,714.70				并入房屋评估			
5	0000000072	风冷冷水机组	约克YCAC-90		台	1	2000-07-01	2000-07-01	981,616.00	29,448.48				并入房屋评估			
6	0000000133	低压配电屏400V	PGL-1-41 500A		台	1	1990-09-11	1990-09-11	22,597.70	677.93				并入房屋评估			
7	0000000134	低压配电屏400V	PGL-1-41 150A		台	1	1990-09-11	1990-09-11	7,890.88	236.73				并入房屋评估			
8	0000000135	低压配电屏400V	PGL-1-41 500A		台	1	1990-09-11	1990-09-11	6,492.42	194.77				并入房屋评估			
9	0000000136	低压配电屏400V	PGL-1-41 800A		台	1	1990-09-11	1990-09-11	4,758.08	142.74				并入房屋评估			
10	0000000137	高压柜	KYN10(F)10KV		台	1	1990-09-11	1990-09-11	33,167.69	995.03				并入房屋评估			
11	0000000138	高压柜	KYN10(F)10KV		台	1	1990-09-11	1990-09-11	38,308.70	1,149.26				并入房屋评估			
12	0000000144	煤气调压器			台	1	2000-12-13	2000-12-13	164,000.00	4,920.00				并入房屋评估			
13	0000000207	冷库			台	1	2002-12-20	2002-12-20	40,000.00	1,200.00				并入房屋评估			
14	0000000211	冷库			台	1	2003-08-15	2003-08-15	108,000.00	3,240.00				并入房屋评估			
15	0000000354	防盗门			台	1	2008-10-19	2008-10-19	2,300.00	855.34				并入房屋评估			
16	0000000408	变压器	250KVA 10KV	世昌机电	台	1	2011-07-24	2011-07-24	117,980.00	37,651.70				并入房屋评估			
17	0000000413	电力负荷管理终端设备		供电公司	台	1	2011-07-27	2011-07-27	18,000.00	5,744.14				并入房屋评估			
18	0000000479	电梯	REGEN-M(西子奥的斯1000kg)	奥的斯电梯	台	1	2012-11-30	2012-11-30	231,342.25	103,134.45				并入房屋评估			
19	0000000527	客梯	西子奥的斯1000kg 13人	奥的斯电梯	台	1	2014-01-25	2014-01-25	348,000.00	193,713.28				并入房屋评估			
20	0000000528	货梯	宏达电梯	宏达电梯	台	1	2014-01-25	2014-01-25	70,174.63	39,177.66				并入房屋评估			
21	0000000550	升降梯	恒之博	恒之博机械设备	台	1	2014-04-30	2014-04-30	27,500.00	15,960.84				并入房屋评估			
22	0000000513	电子显示屏		源致智能系统工程	台	1	2013-12-28	2013-12-28	180,000.00	17,553.42				并入房屋评估			
23	0000000524	三四五楼消防设施		合众消防	套	1	2014-01-25	2014-01-25	320,310.65	25,327.02				并入房屋评估			
24	0000000525	三四五楼监控系统			套	1	2014-01-25	2014-01-25	40,000.00	4,534.08				并入房屋评估			
25	0000000526	点菜系统			套	1	2014-01-25	2014-01-25	14,730.00	1,669.68				并入房屋评估			
26	0000000564	电子显示屏		联建光电节能科技	台	1	2014-08-11	2014-08-11	280,809.60	62,948.18				并入房屋评估			
27	0000000565	电子显示屏		联建光电节能科技	台	1	2014-08-11	2014-08-11	177,491.40	39,787.68				并入房屋评估			

被评估单位填表人：陈霖

评估人员：谢钢

填表日期：2018年12月6日

