

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

浙江东日股份有限公司

拟购买资产涉及的温州菜篮子集团有限公司

现代农贸城一期批发市场价值评估项目

资产评估说明

中铭评报字[2018]第 3037 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一八年五月二十四日

本册目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	资产评估说明	4
一、	评估对象与评估范围说明	4
二、	资产核实情况总体说明	5
三、	评估技术说明	6
四、	评估结论及分析	17

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托方和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估说明含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

二〇一八年五月二十四日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和产权持有人共同撰写。
具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

(本页以下无正文)

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本次资产评估项目的委托人为东日股份、温州菜篮子，产权持有人为温州菜篮子，委托人以外的其他评估报告使用人为按照法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）、委托人、产权持有人概况

委托人一：浙江东日股份有限公司（以下简称“东日股份”）

住 所：浙江省温州市矮凳桥 92 号

法定代表人：杨作军

注册资本：叁亿壹仟捌佰陆拾万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1997 年 10 月 06 日

营业期限：1997 年 10 月 06 日至长期

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：实业投资，市场租赁经营，计算机网络开发，各类灯具及配件的生产、销售，物业管理（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）***

历史沿革：

（1）东日股份的设立

东日股份设立于 1997 年 10 月 6 日。1997 年，经浙江省人民政府证券委员会浙证委[1997]55 号文和浙政发[1997]132 号文批准，同意由浙江东方集团公司作为独家发起人，采用募集方式设立浙江东日股份有限公司，并在浙江省工商行政管理局登记注册，持有注册号为 14294534-1 的《企业法人营业执照》，注册资本 11,800 万元。东方集团以其下属全资企业管道公司、东方灯具大市场为主体，按照 69.69% 折股比例，折成国有法人股 7,800 万股。

（2）发行上市

1997 年 9 月 10 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[1997]449 号、450 号文批复，同意浙江东日采用“上网定价”方式，向社会公开发行人民币普通股 4,000 万股，每股面值人民币 1 元。1997 年 9 月 22 日，公司股票于上交所成功发行。

1997年10月21日，公司股票在上交所挂牌交易，公司上市后的股本结构如下：

下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、非流通股份	7,800	66.10%
其中：东方集团	7,800	66.10%
二、流通股份	4,000	33.90%
合计	11,800	100.00%

(3) 东日股份发行上市后的股本变动情况

i. 2006年2月股权分置改革

2006年1月23日，公司股权分置改革相关股东会议表决通过了《股权分置改革方案》，以截至2006年2月6日公司总股本11,800万股计算，非流通股股东为其持有的非流通股获得流通权向流通股股东支付对价，流通股股东每持有10股流通股将获得3.8股股票。股权分置改革实施后，公司股份总数没有变化，所有股份均为流通股，其中有限售条件的股份为6,280万股，占公司总股本的53.22%，无限售条件的股份为5,520万股，占公司总股本的46.78%。

本次股权分置改革对价执行情况如下：

股东名称	执行对价安排前		本次执行数量	执行对价安排后	
	持股数（万股）	占总股本比例（%）		持股数（万股）	占总股本比例（%）
东方集团	7,800	66.10	1,520	6,280	53.22
合计	7,800	66.10	1,520	6,280	53.22

股权分置改革后公司股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
一、非流通股份	0	0.00%
二、流通股份	11,800	100.00%
（一）有限售条件的流通股	6,280	53.22%
其中：东方集团	6,280	53.22%
（二）无限售条件的流通股	5,520	46.78%

合计	11,800	100.00%
----	--------	---------

ii. 2008 年资本公积转增股本

2008 年 5 月 21 日，根据公司 2007 年度股东大会决议，以截至 2008 年 5 月 19 日公司总股本 11,800 万股为基数，按每 10 股转增 2.5 股的比例，以资本公积向全体股东共转增股本 2,950 万股，转增完成后公司股本总额增加至 14,750 万股。

iii. 2009 年股改限售股上市

2009 年 2 月 9 日，根据公司 2006 年通过的《股权分置改革方案》，东方集团持有有限售条件的 6,375 万股流通股（其中 2008 年资本公积转增股本 1,275 万股）全部满足上市流通条件。自此日起，东日股份所有流通股皆无限售条件。

iv. 2010 年送股及资本公积转增股本

2010 年 5 月 5 日，根据公司 2009 年度股东大会决议，以截至 2010 年 4 月 30 日公司总股本 14,750 万股为基数，按每 10 股送 3 股转增 3 股的比例，共送股 4,425 万股，以资本公积向全体股东转增股本 4,425 万股，送转股完成后公司股本总额增加至 23,600 万股。

v. 2011 年送股及资本公积转增股本

2011 年 3 月 25 日，根据公司 2009 年度股东大会决议，以截至 2011 年 3 月 23 日公司总股本 23,600 万股为基数，按每 10 股送 2.5 股转增 1 股的比例，共送股 5,900 万股，以资本公积向全体股东转增股本 2,360 万股，送转股完成后公司股本总额增加至 31,860 万股。

vi. 本次交易基准日的股权结构

截至 2018 年 3 月 31 日，上市公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	持股数（股）	持股比例
浙江东方集团公司	156,006,000	48.97%
胡政一	1,865,000	0.59
方正证券股份有限公司	1,761,600	0.55

白旭东	1,194,254	0.37
赵仲华	1,072,901	0.34
陈丽平	971,700	0.30
王敏雪	747,600	0.23
陶庆华	717,200	0.23
秦开俊	662,600	0.21
夏名扬	527,100	0.17

2.1.1 东日股份控股股东、实际控制人

(1) 东日股份的控股股东

公司控股股东为浙江东方集团公司，其直接持有公司 48.97% 的股份。浙江东方集团公司的基本情况如下：

公司名称	浙江东方集团公司		
注册地址	温州市十八家路8号		
注册资本	12,124.20万元		
营业执照注册号	91330300145037410P		
法定代表人	杨作军		
经营范围	一般经营项目：自有房产租赁，物业管理，资产管理。		
股权结构	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
	现代集团	12,124.20	100.00
成立日期	1989年5月15日		
经营期限	1989年5月15日至长期		
登记机关	温州市市场监督管理局		

(2) 东日股份的实际控制人

公司控股股东东方集团为现代集团的全资子公司，现代集团受温州市国资委 100% 控股，温州市国资委为东日股份实际控制人。

委托人二：温州菜篮子集团有限公司（以下简称“温州菜篮子”）

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：浙江省温州市十七中路 31 弄 15 号

法定代表人：李少军

注册资本：陆仟捌佰肆拾贰万元整

成立日期：1998 年 08 月 03 日

营业期限：1998 年 08 月 03 日至 2018 年 08 月 02 日止

经营范围：货运（普通货运）；定型包装食品（含冷冻和冷藏食品）、非直接入口的散装食品（含冷冻和冷藏食品）、直接入口的散装食品（含冷冻和冷藏食品）、食品冷藏储存；片剂、原料药的生产；禽类屠宰、加工、销售（以上经营项目限分公司经营）；初级农产品、食用农产品、副食品、其他日用百货销售（含网上销售）；自有房产出租；农贸市场的租赁和管理。（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）

历史沿革：

（1）1998 年 5 月，经温州市人民政府批准，由原温州市蔬菜实业总公司、温州市食品总公司和温州市肉类联合加工厂等 3 家国有企业组建成立温州菜篮子集团，企业注册资本为 5042 万元。

（2）2005 年 1 月，温州菜篮子集团增加注册资本 1800 万元，由资本公积转增注册资本，变更后的注册资本为 6842 万元。

（3）2010 年 11 月，根据温国资委（2011）147 号《关于同意温州市现代服务业投资集团有限公司二级公司整合重组总体方案的批复》文件精神，菜篮子集团并入温州市现代服务业投资集团有限公司，成为其二级全资子公司。新菜篮子集团以原菜篮子集团为母体，兼并划转原温州市水产供销公司，企业注册资本为 6842 万元。

（4）2014 年 11 月 27 日，菜篮子集团出资 1000 万元设立国有全资子公司——温州市益优农产品有限公司；2015 年 2 月 12 日，温州益优股东会决议，同意将公司名称变更为“温州市益优农产品市场管理有限公司”；2015 年 3 月，根据温州市政府办公室抄告单（2014）272 号、现代集团出具的温现代（2015）42 号、温现代（2015）43 号、温现代（2015）44 号文件及温州市现代集团（2014）33 号董事会决议文件所确定的《资产重组方案》精神，将菜篮子集团下属温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州市生猪肉品批发交易市场和温州市水产批发交易市场等 3 家市场资产、负债及相关业务，以及肉类运输公司 75% 股权和经营配送公

司 100%股权无偿划转到温州市益优农产品市场管理有限公司（以下简称：益优公司）。

(5) 2015年5月4日，现代集团董事会决议，同意菜篮子集团将持有的益优公司 100%股权无偿划转至现代集团；2015年5月28日，温州市国资委对上述划转事项进行了备案；2015年6月1日，益优公司就上述事项完成了工商变更登记。

产权持有人：温州菜篮子为现代农贸城一期批发市场项目产权持有人。

(二) 委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人最终控制人均均为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。其中东日股份为资产收购人，温州菜篮子为资产被收购人。

(三) 委托合同的其他评估报告使用人为产权持有人、政府监管部门、经济行为相关的当事人以及资产评估相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、关于经济行为的说明

确定温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目于评估基准日的市场价值，为委托人拟实施资产交易事宜提供价值参考意见。

该经济行为已通过温州市人民政府国有资产监督管理委员会温国资[2018]54号文件《关于同意浙江东日股份有限公司2018年配股公开发行证券的批复》。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为：温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目。

具体评估范围为：温州菜篮子现代农贸城一期批发市场的项目，包括房屋建筑物、附属配套设施、国有土地使用权，其中房屋建筑物建筑面积 47,292.62 平方米，国有土地使用权面积 19,090.32 平方米。

温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目，根据审计报告，现代农贸城一期批发市场项目一房屋建筑物、附属配套设施账面价值 234,215,748.46 元，现代农贸城一期批发市场项目用地账面价值 89,476,945.71 元，合计账面价值

323,692,694.17元。

以上数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了天健审[2018]6111号审计报告。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为：2018年3月31日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产，本报告中的账面价值为经审计后的账面价值。该基准日是根据委托人要求确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产清查情况的说明

（一）、清查的范围和内容

资产清查范围包括温州菜篮子现代农贸城一期批发市场的项目，包括房屋建筑物、附属配套设施、国有土地使用权，其中房屋建筑物建筑面积47,292.62平方米，国有土地使用权面积19,090.32平方米。

（二）、资产清查工作的组织安排

为保证资产清查工作的顺利进行，由财务部及相关人员具体负责陪同资产清查工作。

（三）、资产清查工作的时间安排

2018年5月3日进行实地清查；

2018年5月4日将资产清查明细表上交审查；

2017年5月4日将清查核实材料交评估机构。

（四）、资料清单：

- 1、资产清查申报明细表（由评估机构出具样式）；
- 2、本次评估的相关经济行为文件；
- 3、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 4、工程施工合同、投标文件、结算报告；
- 5、设备采购合同；
- 6、房屋所有权证、国有土地使用证；

7、其他与评估资产相关的资料。



委托人：浙江东日股份有限公司

法定代表人签章



委托方与产权持有人：温州菜篮子集团有限公司



法定代表人签章



二〇一八年五月二十四日



第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围

评估对象为：温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目。

具体评估范围为：温州菜篮子现代农贸城一期批发市场的项目，包括房屋建筑物、附属配套设施、国有土地使用权，其中房屋建筑物建筑面积 47,292.62 平方米，国有土地使用权面积 19,090.32 平方米。

温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目，根据审计报告，现代农贸城一期批发市场项目一房屋建筑物、附属配套设施账面价值234,215,748.46元，现代农贸城一期批发市场项目用地账面价值89,476,945.71元，合计账面价值323,692,694.17元。

以上数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了天健审[2018]6111号审计报告。

（二）项目概况

现代农贸城一期批发市场项目

温州菜篮子现代农贸城一期项目于 2011 年 11 月 15 日取得温州市发改委温发改审[2011]121 号文《关于温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期工程项目建议书和可行性研究报告的批复》，并于 2012 年 7 月 19 日取得温州市发改委温发改审设计[2012]62 号文《关于温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期工程初步设计的批复》，项目预计总投资 56,938.20 万元，其中工程费用 43,030.88 万元，其他费用 6,380.02 万元，预备费 2,470.54 万元，建设期贷款利息 5,056.76 万元。

现代农贸城一期项目坐落在瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村。地处温州西片城区，临金丽温高速公路和瓯海大道，靠近温州双屿物流中心和温州客运站等，交通便捷。该项目于 2015 年 12 月竣工并于当月办理了竣工验收备案，包括一座批发市场，为四层建筑，建筑面积 47292.62 m²，证载所有权人：温州菜篮子，房屋所有权证号：温房权证瓯海区字第 0299138 号。

批发市场为地上四层建筑，一层层高 7.7 米（夹层层高 4.2 米），二层层高 5.7 米，三、四层层高 5.1 米，室内外高差 0.20 米，总建筑高度 23.8 米。建筑上采用钢筋混凝土现浇板柱—抗震墙结构，板柱及框架部分抗震等级三级，抗震墙抗震等级二级；基础采用钢筋混凝土钻孔灌注桩。

现代农贸城一期批发场所占宗地为批发零售用地，国有土地使用证《温国用（2016）第 3-04596 号》，土地使用权人为温州菜篮子，位于瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，用途为批发零售用地，使用终止日期为 2053 年 3 月 13 日，至评估基准日剩余使用年限为 35 年，使用权面积为 19,090.32 m²。

现代农贸城一期批发市场附属配套设施主要为市场内电梯、室外的配套工程、空调、智能化工程、配电工程等。

现代农贸城一期批发市场项目已于 2017 年 12 月 19 日正式经营，室内采用统一的装修风格吧，一层为淡水鱼；二层为蛋品、鲜肉、水产、淡水鱼；三层为粮食制品、蔬菜、豆制品、水果、冷鲜禽、副肉；四层为调味品、水产干货、干货；其他（熟食与海蜇）、高档海鲜组成。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2018）6111 号。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的过程及方法

1. 资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分房地产、设备、其他资产等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2018 年 5 月 5 日至 2018 年 5 月 24 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审

核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估企业确认后修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2. 资产核实的方法

在对温州菜篮子财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对委评资产的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

(1) 温州菜篮子现代农贸城一期批发市场的房屋建筑物、附属配套设施

清查范围包括房屋建筑物、附属配套设施资产。账面价值 234,215,748.46 元。主要为现代农贸城一期工程项目-批发市场，批发市场为地上四层建筑，建筑面积 47292.62 m²，一层层高 7.7 米（夹层层高 4.2 米），二层层高 5.7 米，三、四层层高 5.1 米，室内外高差 0.20 米，总建筑高度 23.8 米。建筑上采用钢筋混凝土现浇板柱——抗震墙结构，板柱及框架部分抗震等级三级，抗震墙抗震等级二级；基础采用钢筋混凝土钻孔灌注桩。市场内主要附属配套设施有电梯、室外的配套工程、空调、智能化工程、配电工程等证载房屋所有权人：温州菜篮子，房屋所有权证号：温房权证瓯海区字第 0299138 号。

(2) 现代农贸城一期批发市场项目用地

现代农贸城一期批发市场项目用地，土地面积为 19,090.32 平方米，账面价值为 89,476,945.71 元，土地使用权人：温州菜篮子，座落于瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，系商服（批发零售）用地，国有土地使用证：温国用（2016）第 3-04596 号。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行清查核实程序中，评估人员未发现影响资产清查的事项。

(三) 资产清查调整事项

无。

(四) 资产核实结论

评估人员对列入评估范围内的资产核实工作是产权持有者共同进行的，通过资产核实，经修改完善后，产权持有者提供的申报评估明细表与资产核实结果相符，账面值与天健会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了天健审[2018]6111 号审计报告一致，其中温州菜篮子现代农贸城一期批发市场的房屋建筑物、附属配套设施账面价值 234,215,748.46 元，现代农贸城一期批发市场项目用地账面价值 89,476,945.71 元，合计账面价值 323,692,694.17 元。

三、评估技术说明

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

委评资产为农贸市场，该类资产市场交易活跃度低，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到与评估基准日接近的足够的同类资产产权交易详细案例，不宜采用市场法；因此，根据委评资产的具体情况，对于现代农贸城一期批发市场项目，采用成本法和收益法进行评估。

(二) 评估方法介绍

1、成本法

评估价值=房屋建筑物评估价值+土地使用权评估价值

①房屋建筑物及附属配套设施采用成本法评估：

评估价值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本+开发利润

A. 建安工程造价确定：

以委托人提供的工程结算审核报告和施工合同等为依据，并根据评估基准日的建筑材料信息价测算调整指数，调整确定评估基准日的造价。



B. 前期费用:

前期费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成, 包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等。

C. 其他费用:

其他费用主要考虑基础设施配套费用。

D. 资金成本:

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本, 对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本, 建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

E. 开发利润

建造商建造项目的正常利润。

2) 成新率的确定

采用年限成新率

依据委估建筑物的已使用年限和尚可使用年限计算确定建筑物的成新率。计算公式为:

年限法成新率= [尚可使用年限 / 尚可使用年限+已使用年限] ×100%

②土地使用权

土地使用权采用基准地价修正法评估

基准地价修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析, 利用宗地地价修正系数, 对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正, 估算待估宗地客观价格的方法。

温州市基准地价内涵为: 基准地价更新期日为 2015 年 6 月 30 日, 更新范围为温州市鹿城区、瓯海区、龙湾区行政区范围内的全部土地, 土地开发程度按达到区域城市基础设施配套条件外围五通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯), 场地内部平整的土地开发程度设定。地价内涵构成包括各类土地使用权收益的资本化、土地外部间接投资开发贡献的地租(纯收益)的资本化部分、土地内部直接投资开发贡献的地租(纯收益)的资本化部分。土地使用年期为国家规定的最高出让年期(即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工矿仓储用地 50 年)。

宗地评估价值=基准地价×(1+区域、个别因素综合修正系数)×交易日期修正系

数×容积率修正系数×开发程度修正系数×土地面积。

即 $P = P1 \times (1 \pm \sum Ki) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times \text{土地面积}$

上式中：P——宗地评估价值

P1——该地块所在土地级别基准地价（元/m²）

Ki——地价区域及个别影响因素修正系数

K1——交易日期影响因素修正系数

K2——交易情况修正系数

K3——容积率及建筑密度修正系数

K4——土地年期修正系数

K5——土地开发程度差异修正系数

2、收益法

收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

ai—第i年的房地产净收益；

a—第t年以后无变化的房地产年净收益；

r—房地产还原利率；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期。

（三）案例分析

A、成本法说明：

现代农贸城一期批发市场项目，于2015年12月竣工并于当月办理了竣工验收备案，主要包括四层批发市场、附属配套设施国有土地使用权。

评估价值=房屋建筑物评估价值+土地使用权评估价值

①房屋建筑物评估价值=重置成本×成新率

I 重置成本=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本+开发利润

本次评估前期费用、其他费用及资金成本按建设实际发生额确认。



a、建安工程造价及前期费用的确定

根据产权持有人提供的合同、工程结算和工程审价清单，确认现代农贸城一期项目合同金额为 369,469,312.84 元，主要由设计合同、电梯安装合同、施工合同、标后调整内容、配电工程、空调系统及安装工程等合同组成，目前已完成工程结算和审计的占总价值的 89%。具体包含批发市场和酒店两部分，根据市场部分与酒店部分的分割确权方案及结合合同签订的相关条款约定，我们划分市场部分和酒店部分的依据如下：(1) 合同约定，根据合同约定可以分别确定市场部分和酒店部分造价的，根据合同约定确定；(2) 按建筑面积分割，根据合同约定无法分别确定市场部分和酒店部分造价的，按建筑面积比例确定的市场部分和酒店部分的合同造价。

其中酒店规划核实建筑面积为 30550.69 m²，批发市场规划核实建筑面积为 47292.62 m²，总计建筑面积为 77843.31 m²，批发市场所占比例为 60.75%，本次评估根据委评资产的合同约定及确权分割方案，确定委评资产建造时点建安造价 230,158,887.74 元。

由于工程施工合同签订时间较早，与评估基准日之间存在一定的材料、人工价差。本次评估以国家统计局公布的建安工程价格指数为依据，对主体建筑物建安造价进行价格指数调整。具体见下表：

主体工程建安造价价格指数调整表

合同名称	签署日期	合同总价（主体工程建安造价）	其中市场部分	建造期价格指数	基准日价格指数	价格调整指数	调整后建安造价	备注
现代农贸城一期施工合同	2012/10/8	247,276,049.00	157,514,843.21	100.6	110.4	1.0974	172,856,789.00	取建设期中价格指数
现代农贸一期标后调整内容	2014/8/6	22,719,888.00	22,495,374.00	96	110.4	1.15	25,869,680.00	取建设期中价格指数
合计		269,995,937.00	180,010,217.21				198,726,469.00	

基准日建安造价及前期费用

=230,158,887.74-180,010,217.21+198,726,469.00= 248,875,139.53 元。（取整）

b、其他费用和资本化利息的确定：

根据在建工程转固明细，另外现代农贸城一期批发市场项目除上述合同金额外，实际发生的基础配套费用和资本化利息分别为32,661,645.14元和5,961,333.35元。根据建筑面积对市场及酒店进行分摊。

=32,661,645.14×60.75%+5,961,333.35×60.75%

=19,841,949.42+3,621,510.01

≈ 23,463,459.43元

c、开发利润的确定

本次评估开发利润是根据房地产开发行业平均成本费用利润率确定，根据同花顺FinD对A股上市已公布年报数据的统计，成本费用利润率行业平均值为4.6%，因此本次评估开发利润取4.6%。

开发利润= (248,875,139.53+23,463,459.43) × 4.6%= 12,527,576.00元

d、重置成本=248,875,139.53+23,463,459.43+12,527,576.00=284,866,174.96元

成新率的确定

委评资产建成于2015年12月，钢混结构，距评估基准日已使用27个月，土地终止日期为2053年3月13日，剩余使用年限419个月。根据国家有关规定，钢混结构房屋的耐用年限为50年，尚可使用年限573个月。根据《房地产管理法》相关规定，根据房屋尚可使用年限和土地剩余使用年限孰短原则确定估价对象房地产尚可使用年限，故本次评估尚可使用419个月。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=419/（27+419）×100%=94%

房屋建筑物评估价值=重置成本×成新率

= 284,866,174.96 × 94%

= 267,774,204.00元（取整）

②国有土地使用权

现代农贸城一期批发市场所占宗地为批发零售用地，国有土地使用证《温国用（2016）第3-04596号》，土地使用权人为温州菜篮子集团有限公司，位于瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，用途为批发零售用地，使用终止日期为2053年3月13日，至评估基准日剩余使用年限为35年，使用权面积为19,090.32 m²。

宗地目前为五通一平在用状态；地处温州西片城区，临金丽温高速公路和瓯海大道，靠近温州双屿物流中心和温州客运站等，交通便捷，场地相对比较平整，具有良好的工程和水文地质条件，有足够的水、电、通讯、消防、排水等基础设施可供使用，选址无有害物质的排放源，且在污染源最小频率风向的下风侧，形状呈规则多边形，对利用类型和强度无限制，地质条件一般。

本次评估采用基准地价修正法，具体计算过程如下：

浙江东日股份有限公司拟购买资产涉及的温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期批发市场

价值评估项目·资产评估说明

委评土地与土地使用证：温国用（2016）第 3-04596 号		容积率：	2.48
座 落：瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村		地 号：	3-18-9-259
用地性质：（商服用地）批发零售用地		使用权类型：出让	图 号：
取得日期：		终止期限：2053-3-13	剩 余：35 年
土地使用权面积(m ²)：	(市场部分)	19,090.32	建筑密度：61.93%
土地现状、四至、区位：			
宗地位于瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，商服用地，根据温州市基准地价信息，细分为批发零售用地，基准地价为 2770 元/平方米			
个别因素：宗地目前为五通一平在用状态；地处温州西片城区，临金丽温高速公路和瓯海大道，靠近温州双屿物流中心和温州客运站等，交通便捷，场地相对比较平整，具有良好的工程和水文地质条件，有足够的水、电、通讯、消防、排水等基础设施可供使用，选址无有害物质的排放源，且在污染源最小频率风向的下风侧，形状呈规则多边形，对利用类型和强度无限制，地质条件一般。			
评估方法：基准地价修正法			
2015 年 6 月 30 日用地基准地价		2770	(元/M ²)
修正因素	修正依据	参数取值	
交易日期修正 K1	根据国土资源部公布的相关信息，温州市商服用地 2015 年 6 月至 2018 年 3 月地价呈下降趋势，根据每年地价增减率，确定交易日期修正系数为 0.9875	取	K1=0.9875
交易情况修正 K2	核实资产现时价值，非竞争状态	取	K2=1
容积率及建筑密度修正 K3	容积率 2.48、建筑密度 61.93%	取	K3=1.4540
年期修正 K4	该用地为出让用地，土地使用年限 n=40 年，剩余年限 35 年	取	K4=0.9636
开发程度修正 K5	已开发成熟达到可利用状态	取	K5=1.03
修正因素	状况说明	系数取值(%)	
区域繁华度	区域有小区级或街道/镇级中心，主要街道有店铺，且周边均已形成专业市场，级别内繁华程度高	1.0500	
区域主干道	两面临道路，均可出入区域，较优	1.0200	
区域人流状况	人流相对本级其他区域较大	1.0400	
区域公交便利	区域内公交平均便利程度	1.0000	
区域基础设施完善度	区域基础设施完成程度达区域平均水平	1.0000	
区域公服配套设施状况	有部分公共服务实施	1.0000	
区域交通管制	无特殊管制，不影响市场经营	1.0200	
区域环境质量	有噪音，尘土较多，环境较差	0.9900	
宗地在区域中位置	周边均为专业市场，人流在级别区域中大	1.0600	
周围土地利用状况	周围以商服住宅为主	1.0300	
距最近公交站距离	距离公交车站距离一般	1.0000	
宗地临路条件	一面临干道，一面临次干道或支路	1.0500	
接近公服距离	一般	1.0000	

浙江东日股份有限公司拟购买资产涉及的温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期批发市场

价值评估项目·资产评估说明

停车便利程度	有停车场	1.0000	
宗地形状	规则多边形，不影响开发利用	1.0000	
面积适宜度	面积适宜土地利用	1.0200	
地质承受压力	区域内正常水平，无须处理	1.0000	
距离马路距离	小于3米	1.0500	
地形地势	区域内正常水平，无须处理	1.0000	
其他特殊因素	无	1.0000	
K6 合计数		1.3300	
修正系数 K	=K1×K2×K3×K4×K5×K6	1.8953	
宗地单价	=基准地价×K	5250.00	元/M ²
		3,500,000.00	元/亩
宗地评估价值	=宗地单价×委评土地面积	100,224,180.00	元

③现代农贸城一期批发市场项目成本法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续使用等的假设前提下的市场价值如下：

温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目，现代农贸城一期批发市场项目—房屋建筑物、附属配套设施账面价值 234,215,748.46 元，评估价值 267,774,204.00 元，现代农贸城一期批发市场项目用地账面价值 89,476,945.71 元，评估价值 100,224,180.00 元，合计评估价值 367,998,384.00 元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	产权持有人	账面原值	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
1	现代农贸城一期批发市场房屋建筑物、附属配套设施	温州菜篮子	260,883,006.24	234,215,748.46	267,774,204.00	33,558,455.54	14.33
2	现代农贸城一期批发市场项目用地	温州菜篮子	102,503,422.28	89,476,945.71	100,224,180.00	10,747,234.29	12.01
	合计		363,386,428.52	323,692,694.17	367,998,384.00	44,305,689.83	13.69

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及明细表。

B、收益法评估说明：

现代农贸城一期项目坐落在瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村。地处温州西片城区，临金丽温高速公路和瓯海大道，靠近温州双屿物流中心和温州客运站等，交通便捷。该项目于 2015 年 12 月竣工并于当月办理了竣工验收备案。包括一座批发市场，为四层建筑，建筑面积 47292.62 m²。

批发市场为地上四层建筑，一层层高 7.7 米（夹层层高 4.2 米），二层层高 5.7 米，三、四层层高 5.1 米，室内外高差 0.20 米，总建筑高度 23.8 米。

截止评估基准日，现代农贸城一期项目目前整体租赁给浙江东日股份有限公司经



浙江东日股份有限公司拟购买资产涉及的温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期批发市场
价值评估项目·资产评估说明

营，租赁期为1年，且浙江东日股份有限公司已分别租赁给各商户，出租率为95.94%，其中包括有其他农贸市场的搬迁户、投标户、摸文户、高档海鲜等组成，一层为淡水鱼；二层为蛋品、鲜肉、水产、淡水鱼；三层为粮食制品、蔬菜、豆制品、水果、冷鲜禽、副肉；四层为调味品、水产干货、干货；其他（熟食与海蜇）、高档海鲜组成。

(1) 估算年有效毛收入

经评估人员对委估房产租赁市场进行调查，根据农贸市场已签订全部租赁合同的分析，目前市场内，搬迁户的租金第1年的租金低于正常市场的租金价格，而投标户主要为投标定价，该价格为正常的市场价格，经过与浙江东日股份有限公司和管理人员的访谈，浙江东日股份有限公司预计在5年的时间内搬迁户的租金与投标户的租金基本持平。本次评估2018年有效毛收入根据东日股份与温州菜篮子签订的租赁合同确定，租赁期外的有效毛收入根据东日股份与各商户签订的租赁合同为依据测算，并根据5年期投标户与搬迁户差异确定平均增长率。具体预测情况如下：

2018年租赁期内租金收入为：

根据租赁合同2018年4-6月租金毛收入为3,954,832.43元，2018年7-12月租金毛收入为7,909,664.86元。

2019年至2023年租金预测情况：

项目	2019年1-12月	2020年1-12月	2021年1-12月	2022年1-12月	2023年1-12月
营业收入	32,813,336.95	34,102,212.18	35,526,905.60	36,718,293.55	37,926,468.64
二至四层					
租金	21,109,075.19	22,020,677.69	22,932,280.20	23,843,882.70	24,755,485.20
管理费	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22
一层淡水鱼					
租金	3,772,727.27	4,150,000.00	4,663,090.91	4,942,876.36	5,239,448.95
停车场					
租金	2,176,727.27	2,176,727.27	2,176,727.27	2,176,727.27	2,176,727.27

(2) 根据东日股份1-3月的财务报告预测农贸市场的未来营业成本，具体预测如下：

项目	2019年1-12月	2020年1-12月	2021年1-12月	2022年1-12月	2023年1-12月
职工薪酬（全年+年终奖）	1,320,160.00	1,471,978.40	1,641,255.92	1,830,000.35	2,040,450.39
社会保险费	178,400.00	198,916.00	221,791.34	247,297.34	275,736.53

浙江东日股份有限公司拟购买资产涉及的温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期批发市场
价值评估项目·资产评估说明

公积金	133,800.00	149,187.00	166,343.51	185,473.01	206,802.41
职工福利费	55,750.00	62,161.25	69,309.79	77,280.42	86,167.67
保洁费	1,028,959.87	1,147,290.26	1,279,228.64	1,426,339.93	1,590,369.02
保安费	802,800.00	895,122.00	998,061.03	1,112,838.05	1,240,814.43
市场维护费	557,500.00	621,612.50	693,097.94	772,804.20	861,676.68

(3) 估算其他运营费用:

其他运营费用一般包含保险费、房产税和租赁税费。

①保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，通常为建筑物现值的一定比例，按照保险公司的相关费率规定确定为2%。

②房产税根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，出租经营性用房的房产税税率为12%。根据“对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用（包括自有和承租，下同）的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税（本通知自2016年1月1日至2018年12月31日执行）”确定2018年房产税不予考虑。

③租赁税费

租赁税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）及估价对象所在地相关税收政策，出租不动产一般纳税人适用一般计税方式的，增值税税率为10%，城建税、教育费附加及地方教育费附加税率分别为7%、3%、2%，以实际缴纳的增值税税额计算。

(4) 资本化率

资本化率根据安全利率加风险调整值法综合确定。

资本化率采用“安全利率+风险调整值”的方法确定。安全利率取中国人民银行公布的一年期定期存款利率1.5%；估价对象为农贸市场用房，风险调整值主要考虑市场风险、资金风险、管理风险，具体测算如下：

项目	数值
市场风险	2%
管理风险	1.2%
资金风险	1.6%
合计	4.8%

综上所述，本项目确定资本化率=1.5%+4.8%=6.3%，即 $r=6.3%$ 。

(5) 尚可收益年限的确定



估价对象房屋建成于 2015 年 12 月，钢混结构，国有土地使用证“温国用（2013）第 3-318919 号”，土地终止日期为 2053 年 3 月 13 日，剩余使用年限为 35 年，规划用途为商服（批发零售）。根据国家有关规定，钢混结构房屋的耐用年限为 50 年，已使用年限为 2.25 年，房屋尚可使用年限为 47.75 年；根据《房地产管理法》相关规定，根据房屋尚可使用年限和土地剩余使用年限孰短原则确定估价对象房地产尚可收益年限，则估价对象尚可收益年限为 35 年，即 $n=35$ 。

(6) 选用计算公式，求取评估价值

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^i} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-i}} \right)$$

具体计算过程如下：

		2018年4-6月	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至2053年
一、租金毛收入		3,954,832.43	7,909,664.86	32,813,336.95	34,102,212.18	35,526,905.60	36,718,293.55	37,926,468.64	37,926,468.64
租金		3,915,675.68	7,831,351.35	27,058,529.73	28,347,404.96	29,772,098.38	30,963,486.33	32,171,661.42	32,171,661.42
管理费		39,156.76	78,313.51	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22
二、运营成本：		199,805.57	342,238.65	8,706,262.76	9,386,654.23	10,154,722.87	10,958,696.22	11,839,257.16	11,655,428.28
职工薪酬				1,320,160.00	1,471,978.40	1,641,255.92	1,830,000.35	2,040,450.39	2,040,450.39
社会保险费				178,400.00	198,916.00	221,791.34	247,297.34	275,736.53	275,736.53
公积金				133,800.00	149,187.00	166,343.51	185,473.01	206,802.41	206,802.41
职工福利费				55,750.00	62,161.25	69,309.79	77,280.42	86,167.67	86,167.67
保洁费				1,028,959.87	1,147,290.26	1,279,228.64	1,426,339.93	1,590,369.02	1,590,369.02
保安费				802,800.00	895,122.00	998,061.03	1,112,838.05	1,240,814.43	1,240,814.43
市场维护费				557,500.00	621,612.50	693,097.94	772,804.20	861,676.68	861,676.68
招商及广告费				278,750.00	310,806.25	346,548.97	386,402.10	430,838.34	430,838.34
办公费				111,500.00	124,322.50	138,619.59	154,560.84	172,335.34	172,335.34
综合费				55,750.00	62,161.25	69,309.79	77,280.42	86,167.67	86,167.67
综合税率	12%	57,372.48	57,372.48	366,136.97	381,603.47	398,699.79	412,996.45	427,494.55	427,494.55
保险费	0.2%	142,433.09	284,866.17	569,732.35	559,804.76	559,804.76	559,804.76	559,804.76	559,804.76
房产税	12%			3,247,023.57	3,401,688.60	3,572,651.81	3,715,618.36	3,860,599.37	3,676,770.50
房地产净收益		3,755,026.86	7,489,112.70	24,107,074.19	24,715,557.95	25,372,182.73	25,759,597.33	26,087,211.48	26,271,040.36
折现率	6.3%	1.0000	0.9848	0.9265	0.8716	0.8199	0.7713	0.7256	0.6469
评估价值	368,040,840.00	3,755,027.00	7,375,595.00	22,334,587.00	21,541,234.00	20,802,940.00	19,868,848.00	18,929,015.00	253,433,594.00
租金增值税	10%	478,104.00	478,104.00	2,705,852.98	2,834,740.50	2,977,209.84	3,096,348.63	3,217,166.15	3,217,166.15
管理费增值	6%			345,288.43	345,288.43	345,288.43	345,288.43	345,288.43	345,288.43

(7) 现代农贸城一期批发市场项目收益法评估结果：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续使用等的假设前提下的市场价值如下：

温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目，现代农贸城一期批发市场项目—房屋建筑物、附属配套设施账面价值234,215,748.46元，现代农贸城一期批发市场项目用地账面价值89,476,945.71元，合计账面价值323,692,694.17元，合计评估价值368,040,840.00元。

四、评估结论及分析

(一) 成本法评估结果：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续使用等的假设前提下的市场价值如下：

温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目，现代农贸城一期批发市场项目—房屋建筑物、附属配套设施账面价值 234,215,748.46 元，评估价值 267,774,204.00 元，现代农贸城一期批发市场项目用地账面价值 89,476,945.71 元，评估价值 100,224,180.00 元，合计评估价值 367,998,384.00 元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	产权持有人	账面原值	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
1	现代农贸城一期批发市场房屋建筑物、附属配套设施	温州菜篮子	260,883,006.24	234,215,748.46	267,774,204.00	33,558,455.54	14.33
2	现代农贸城一期批发市场项目用地	温州菜篮子	102,503,422.28	89,476,945.71	100,224,180.00	10,747,234.29	12.01
	合计		363,386,428.52	323,692,694.17	367,998,384.00	44,305,689.83	13.69

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及明细表。

(二) 收益法评估结果：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续使用等的假设前提下的市场价值如下：

温州菜篮子现代农贸城一期批发市场项目，现代农贸城一期批发市场项目—房屋建筑物、附属配套设施账面价值234,215,748.46元，现代农贸城一期批发市场项目用地账面价值89,476,945.71元，合计账面价值323,692,694.17元，合计评估价值368,040,840.00元。

(三) 评估结果的确定：

本次评估，我们采用了收益法和成本法两种方法同时进行了评估。

成本法是从资本投入和资产重置的角度反映在评估基准日条件下重新购建一个



相同资产的价值。收益法是从资产获利能力的角度出发，将被评估资产预期收益资本化或折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估资产的评估价值。

根据本次评估的实际情况，两种方法的评估结果差异率为0.01%，基本一致。考虑到收益法评估过程中委托资产未来的收入、成本、费用等数据都是预测或在预测基础上的测算得出，其受政策因素、人为因素以及市场变化等影响容易出现偏差，评估人员在综合考虑不同评估方法使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估目的，认为成本法评估结果具有更好的可靠性和说服力，故采用成本法评估结果367,998,384.00元作为评估价值。

（四）增减值原因分析

1、现代农贸城一期批发市场项目评估增值 33,558,455.54 元，增值率 14.33%，主要增值原因为调整了建安工程价格指数，同时由于在会计折旧与评估经济耐用年限上的差异。

2、现代农贸城一期批发市场项目用地评估增值 10,747,234.29 元，增值率 12.01%，为审计对委评土地账面价值进行了摊销，同时考虑了产权持有人取得土地后对土地进行开发利用导致土地有所升值。

