

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海宁中国皮革城股份有限公司拟发行股份购买资产
涉及的海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2018〕3号

（共1册，第1册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年一月十日

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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估过程实施过程 and 情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	34
二、被评估单位基准日专项审计报告	40
三、委托人和被评估单位法人营业执照	64
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	66
五、委托人和被评估单位的承诺函	71
六、签名资产评估师的承诺函	73
七、资产评估机构资格证明文件	74
八、资产评估机构法人营业执照	76
九、签名资产评估师资格证明文件	77
十、资产评估委托合同	79
评估结果汇总表、明细表、盈利预测及评估结果表.....	83

资产评估师声明

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、行政法规规定及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对其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、负债清单由委托人、被评估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；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。

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关注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。

海宁中国皮革城股份有限公司拟发行股份购买资产 涉及的海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕3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、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称海宁皮城），本次资产评估的被评估单位为海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司（以下简称时尚小镇公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为被评估单位、国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据海宁皮城与海宁市资产经营公司签订的《关于收购海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司股权的意向书》，海宁皮城拟发行股份购买时尚小镇公司的股权，为此需要对时尚小镇公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供时尚小镇公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的时尚小镇公司的股东全部权益。

评估范围为时尚小镇公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2017年11月30日时尚小镇公司全部资产及相关负债。按照时尚小镇公司提供的2017年11月30日经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价

值分别为 1,320,343,137.93 元、316,347,923.46 元和 1,003,995,214.47 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 11 月 30 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结论作为时尚小镇公司股东全部权益的评估值，时尚小镇公司股东全部权益的评估价值为 1,058,358,224.72 元（大写为人民币壹拾亿伍仟捌佰叁拾伍万捌仟贰佰贰拾肆元柒角贰分），与账面价值 1,003,995,214.47 元相比，评估增值 54,363,010.25 元，增值率为 5.41%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对海宁皮城拟发行股份购买时尚小镇公司的股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 11 月 30 日起至 2018 年 11 月 29 日止。

资产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。

海宁中国皮革城股份有限公司拟发行股份购买资产 涉及的海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕3号

海宁中国皮革城股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海宁中国皮革城股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司股东全部权益在 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称海宁皮城）
2. 住所：浙江省海宁市海州西路201号
3. 法定代表人：张月明
4. 注册资本：壹拾贰亿捌仟贰佰柒拾肆万伍仟零肆拾陆元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 企业统一社会信用代码：913300007154612490
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营，医疗机构筹建，养老服务，旅游服务。（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司（以下简称时尚小镇公司）

2. 住所：海宁市海洲街道海州西路201号皮革城大厦1713室
3. 法定代表人：钱娟萍
4. 注册资本：壹拾亿元整
5. 公司类型：有限责任公司
6. 企业统一社会信用代码：91330481MA28AJXUX1
7. 发照机关：海宁市市场监督管理局
8. 经营范围：市场投资开发、房地产开发、物业管理、市场管理（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）【不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务】

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

时尚小镇公司成立于 2016 年 8 月 8 日，初始注册资本 30,000 万元，成立时股东和出资情况如下：海宁中国皮革城投资有限公司出资 30,000 万元(占注册资本的 100%)。

2. 公司历次股权变更情况

2016 年 12 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 70,000 万元，其中：新股东海宁市转型升级产业基金有限公司出资 10,000 万元、浙江嘉兴转型升级产业基金有限公司出资 20,000 万元、建信资本管理有限责任公司出资 40,000 万元。

2017 年 10 月，根据公司股东会决议，海宁市转型升级产业基金有限公司、浙江嘉兴转型升级产业基金有限公司、建信资本管理有限责任公司分别将其持有公司股权转让给海宁市资产经营公司。

经上述增资及股权变更后，截至评估基准日，时尚小镇公司的注册资本为 100,000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海宁中国皮革城投资有限公司	30,000.00	30%
海宁市资产经营公司	70,000.00	70%
合计	100,000.00	100%

三) 被评估单位2016年及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2016 年 12 月 31 日	基准日
资产	891,583,494.44	1,320,343,137.93

负债	741,555,560.34	316,347,923.46
股东权益	150,027,934.10	1,003,995,214.47
项目名称	2016 年 8-12 月	2017 年 1-11 月
营业收入	0.00	1,403,773.64
营业成本	0.00	0.00
利润总额	37,245.47	5,335,398.13
净利润	27,934.10	3,967,280.37

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四）企业所在行业现状与发展前景分析

时尚小镇公司是一家集皮革、纺织服装专业市场开发、租赁、服务和销售于一体的公司。

1. 行业特点与经营模式

（1）行业特点—特定商品大规模集聚

专业市场为特定类别的商品提供大规模交易场所。与综合类商品流通业态不同，专业市场经营的商品类别比较单一，经营场所相对集中、固定，特定商品多品种、多品牌的大规模集聚是专业市场繁荣的前提。专业市场通过特定商品的大规模集聚，为消费者和采购商提供“货比三家”的选择空间，为生产商和经销（或代理）商提供“商情共享”的信息平台，从而降低了商品的营销和交易成本，并实现规模效应。

（2）经营模式—“初次招商租售结合、后续经营租赁为主”

专业市场经营模式主要包括只租不售、只售不租以及租售结合等方式。专业市场的举办者和经营者按照其战略规划、项目定位、招商策略以及资金安排等确定具体经营模式。为保证专业市场的持续经营与发展，“初次招商租售结合、后续经营租赁为主”是专业市场合理并行之有效的经营模式。

A. “初次招商租售结合”的经营模式能促进特定商品的大规模集聚

在专业市场初次招商中，如果商铺只租不售，在经营状况较差的情况下，商户易退租或不续租商铺，造成“商铺空置——商品规模和数量减少——市场吸引力下降——商铺空置”的恶性循环；同时，初次招商过程中租赁价格较低，市场的举办者和经营者资金压力一般较大，较难保证后续配套服务的持续开展。如果商铺只售不租，市场的举办者和经营者将无法分享专业市场持续发展的经营成果，

对市场的后续服务、管理将缺乏动力，不利于促进专业市场持续繁荣。

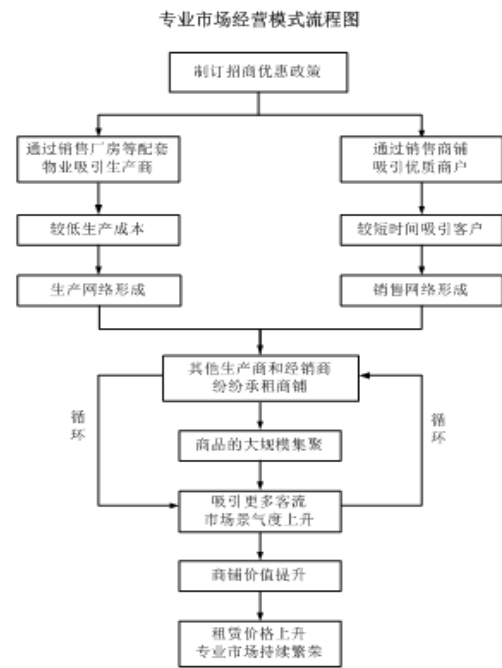
在“初次招商租售结合”经营模式下，市场的举办者和经营者选择向知名生产商和品牌经销（或代理）商销售商铺，并将其余商铺租赁给其他商户。知名生产商和品牌经销（或代理）商的长期入驻，有助于提高优质商户的稳定性和对市场的忠诚度，有利于树立市场知名度和品牌优势，将会持续吸引大量的消费者和采购商。随着市场客流量的增多，其它商户也会纷纷入驻并租赁市场商铺，从而形成“商铺租赁需求上升——商品规模和数量增加——市场吸引力提高——商铺租赁需求上升”的良性循环，促进了特定商品的大规模集聚。

同样，厂房等配套物业的销售将使生产商在专业市场周边长期入驻，促进市场内商品的有效供给。随着生产商的不断聚集，聚集效应所带来的成本优势逐渐体现，其他生产商也将纷纷加入市场周边的生产网络，从而更有力地保障了特定商品的大规模集聚。

B. “后续经营租赁为主”的经营模式有利于市场经营者分享专业市场持续发展的经营成果

在“后续经营租赁为主”经营模式下，专业市场经营者的利益与市场繁荣度密切相关。市场的经营者将努力提升后续服务与管理水平，推动专业市场持续繁荣，促进商铺租赁价格稳定上涨，从而分享专业市场持续发展的经营成果。

“初次招商租售结合、后续经营租赁为主”经营模式的具体运作流程如下图所示：



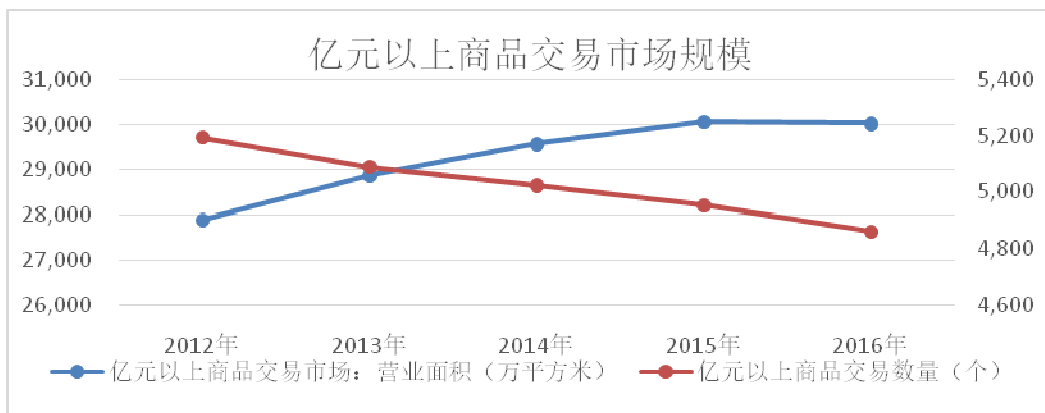
2. 行业发展现状及趋势

(1) 商品交易市场行业发展现状及趋势

A. 商品交易市场行业发展现状

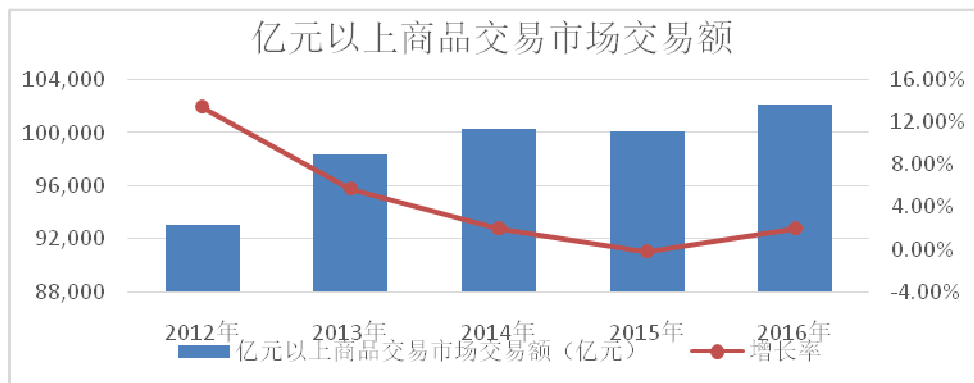
a. 市场规模和成交额逐渐扩大

近年来,我国商品交易市场数量不断增多,交易规模逐步扩大,商品集散功能日益增强。截至2016年底,全国交易额亿元及以上的商品交易市场数量达4,861个,市场摊位数345.79万个,营业面积30,023.37万平方米。2012-2016年,我国交易额亿元及以上的商品交易市场数量和营业面积如下图所示:



数据来源: 国家统计局

随着商品交易市场功能的不断完善,市场交易规模也不断扩大。2016年,全国交易额亿元及以上的商品交易市场总交易额达102,139.7亿元。2012-2016年,我国市场交易额情况见下图:

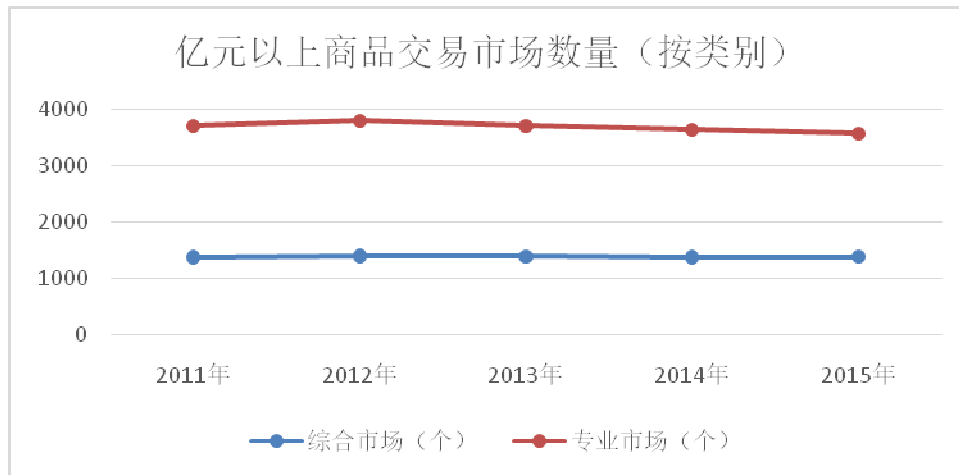


数据来源: 国家统计局

b. 市场向专业化方向发展

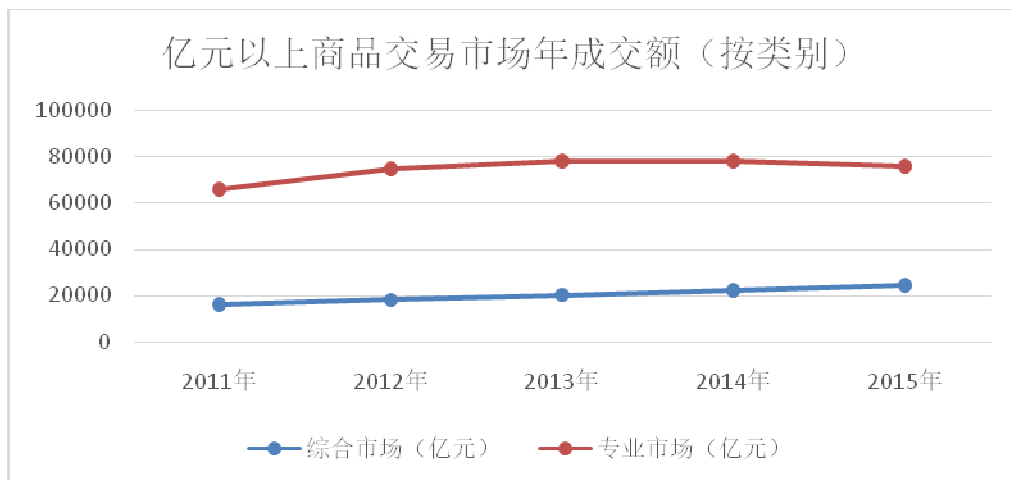
商品交易市场包括综合市场和专业市场。目前,我国商品交易市场发展已呈

现出以专业市场为主，综合市场为辅的格局。根据《2016 年中国商品交易市场统计年鉴》，2015 年全国交易额亿元及以上的商品交易市场中综合市场占 1,379 个，专业市场占 3,573 个。2011-2015 年，我国交易额亿元及以上的综合市场和专业市场数量如下图所示：



数据来源：国家统计局

根据《2016 年中国商品交易市场统计年鉴》，2015 年全国交易额亿元及以上的商品交易市场中综合市场年交易额 24,452.9 亿元，专业市场年交易额 75,680.89 亿元。2011-2015 年，我国交易额亿元及以上的综合市场和专业市场年交易额如下图所示：



数据来源：国家统计局

c. 市场功能不断拓宽

现代化通讯技术和信息传播手段降低了消费者和生产商之间的交易信息搜集成本，交通运输的进步和现代物流的发展提高了商品运输效率，使生产商直接面对消费者的低成本商品传递成为可能，传统专业市场的商品集散和交易功能正不

断弱化。目前，我国的专业市场已经走出了最早的“摊位式”经营模式，正逐渐向生产、加工、配送、进出口贸易等商品供应链两端纵向延伸，并进行横向兼并扩张联合，同时市场内水电、道路、仓储、运输、加工、包装、治安、消防、卫生、检测、结算、信息和生活服务等设施不断完善，市场功能也由传统单一的商品集散、交易功能拓宽为商品集散、财务结算、信息发布、价格形成、综合服务等功能。

d. 交易方式灵活多样

过去摊位制“一对一”零散性的交易方式正在发生改变，展览贸易、电子商务、竞价拍卖等新型交易方式逐渐兴起，推动了市场交易方式向规范化、标准化转变。

展览贸易通过举办定期及不定期的交易会、产品发布会等形式，促进了买卖双方的充分沟通，有利于商品信息的及时传播；电子商务大量使用电子交易系统、电子合同、电子结算、电子目录、电子广告等各种手段，通过网上的互通信息和交易谈判，使买卖双方有更大的时空选择，有效减低了交易成本；竞价拍卖这种以公开竞价的形式将商品转让给最高应价者的交易方式，减少了商品的流通环节，并能迅速形成价格，保证了交易双方的公平和利益最大化。

B. 商品交易市场行业发展趋势

专业市场作为一种商品流通形式，在我国计划经济向市场经济转轨过程中起步，在新商业模式不断涌现过程中逐步完善，在商品流通领域乃至国民经济发展中发挥着越来越重要的作用。

a. 商品经营品牌化

专业市场在消费者心目中曾经与廉价低质商品联系在一起。随着生活水平的逐步改善，人们对商品质量的要求不断提高。目前，专业市场更加重视品牌引进和品牌推广，在促进上游产业结构调整、重组、集中过程中，从单纯的交易主体聚集场所逐步转为大生产厂家、大代理商、大经销商的培育基地，并推动其向集中化、规模化和品牌化方向发展。拥有优秀品牌的专业市场将具有更强的竞争力和辐射力，经营廉价低质商品的专业市场将被逐步淘汰。

b. 硬件设施商场化

专业市场发展到现在阶段，已经从最初的商品集散地演变成集综合功能于一体

的商品交易市场，单纯的“摊位式”专业市场已不能满足商户的经营需要和消费群体的购物需求。新建市场不但在规模上越做越大，而且硬件条件和商场已不相上下，有的甚至超过了高档商场。

c. 信息交流网络化

互联网已经成为人们生活的重要组成部分，随着企业诚信、电子结算安全等问题的逐步改善，各种电子商务模式已经普遍为人们所接受。未来，有形和无形商品交易市场将紧密结合，逐步形成覆盖全国甚至全球的信息网络，大大提高商品流通效率。

(2) 纺织服装产业发展现状及趋势

A. 纺织服装产业发展现状

改革开放 30 余年来，伴随着我国国民经济的持续发展和国民衣着消费水平的不断扩大，我国服装行业迅猛发展，早已成为全球最大的服装生产国、消费国和出口国。同时，经过一轮一轮的洗牌，服装行业开始返璞归真，回归到围绕产品的初心，以服务为发展的轨道，并逐渐由“世界工厂”、“中国制造”向“中国设计”转变。

根据全球纺织网资讯中心披露，2010-2016 年，我国限额以上服装零售行业营业收入总体上保持不断上升的趋势。2014 年，服装零售行业实现营业收入为 2,449.20 亿元，同比增长 5.16%，增速较 2013 年出现了大幅度下滑。到 2016 年，我国服装零售行业营业收入为 2,546.44 亿元，同比下降了 0.89%。

如今，我国服装行业发展进入品牌经营期，品牌对于消费者的吸引力与影响力逐步扩大，品牌已成为消费者购买服装考虑的最重要因素之一，企业认识到只关注产品本身和产品形象还远远不足以打动消费者，而品牌文化、品牌理念与情感沟通等人性化行为逐步渗透进企业，文化战略成为服装企业的首选。

据前瞻网预计，未来五年我服装行业销售增速在 5%-10%之间，到 2022 年，我国服装零售行业营业收入将有望突破 3,900 亿元。

B. 纺织服装产业发展趋势

根据全球纺织网资讯中心披露，未来服装行业有以下发展趋势：

首先，产品研发获重视。目前很多服装企业离开市场，其中多数企业没有重视货品，这集中体现在一是产品风格不明确，二是产品的品质重视不够。

其次，传统终端不再是服装企业的首选，现在一些服装企业开始寻找新的终端，甚至多品牌联合，自创终端，多渠道发展，取得话语权，灵动应对市场。现在新兴的商业体、互联网，也为服装人提供了更多的渠道选择，服装企业开始根据自我条件、品牌、产品，对接适合的终端。

第三，注重品牌发展策略。多年前，许多服装企业走的是市场路线，自我品牌不强，这也造成了自身品牌没有附加值。但在新的市场环境下，确立自己的品牌定位、确立自己的品牌风格是大势所趋。

第四，量力而行发展网络销售。据统计，服装行业中电商化的比例已经超过40%。2016年，网络服装零售额所占的市场份额为27.03%。于是许多企业纷纷启动网络销售，但是由于缺乏相关技术及人员，经营压力较大。同时，营销模式不能创新，盈利不易。

最后，终端薪资体系开始改变。提高终端人员薪资，关心一线员工，已经是服装公司的共识。终端的考核也发生着变化，考核不再仅是销售额，趋于多元化。

(3) 皮革产业发展现状及趋势

A. 皮革产业发展现状

上世纪八、九十年代，中国逐步成为世界皮革产业加工中心，皮革产业获得了快速发展。我国拥有辽阔的疆土和发达的畜牧业，皮革产业在产业资源和劳动力成本等方面具有明显的比较优势，皮革资源量和皮革、毛皮制品产量居世界之首。

根据中国皮革协会2017年4月12日在京发布的数据显示，中国皮革行业发展进入深度调整期。2016年行业总体呈现景气指数渐冷下滑、销售增速放缓、利润同比下降、出口跌幅加剧等特征。根据中国皮革协会副秘书长在新闻发布会上介绍，2016年我国规模以上皮革主体行业（皮革、毛皮及制品和制鞋业）企业完成销售收入1.4万亿元，同比增长3.2%，增速回落2.9个百分点。以6月份为分水岭，行业销售收入增速下滑之势日趋明显。受主要出口市场外需疲软、企业生产成本提升、国际比较优势弱化等因素的影响，2016年我国皮革主体行业出口764亿美元，同比下降11.3%。皮革主体进口方面，2016年我国皮革主体行业进口89亿美元，同比下降7%。制品对进口增长的贡献连年高于原料进口，且制品进口总额首次超越原料进口，显示我国的消费结构发生变化。

B. 皮革产业发展趋势

a. 用途多样化—奢侈品向生活必需品逐渐转变

改革开放初期，皮革属于比较奢侈的商品，主要用于制鞋，花色品种不多，产量不高，价格也较为昂贵。进入上世纪九十年代以来，随着全球经济的增长和人民生活水平的提高，国内外对皮革制品的需求进一步扩大，皮革制品进入千家万户，服装用革大幅度上升，家具、汽车用革的需求量也日益增加。目前，皮革制品已经广泛应用于制鞋、皮具、服装、家具、家居装饰、汽车等行业，渗透到了人们日常生活的方方面面。

b. 需求个性化—流行、时尚观念日益突出

皮革制品的流行、时尚元素满足了消费者的个性化需求，随着人们收入的不断增加和生活质量的提高，高档、时尚、个性化的皮革制品越来越多地在人们的日常生活中扮演重要角色。

女性通常拥有各种款式、各种色彩的皮包、皮鞋以及其他皮件饰品来搭配服装，设计新颖的裘皮服装及皮革服装也同样具有较强的吸引力；男性也日益倾向于使用设计大方、质地较好、品牌知名度较高的皮鞋、皮带、票夹、皮包等各种皮革制品；皮沙发、汽车真皮座椅也越来越受到消费者的青睐。

我国是发展中国家，国民经济水平与发达国家相比尚有一定差距。随着人们拥有更多财产性收入，皮革制品作为流行、时尚和个性化的消费升级商品，其需求仍将呈大幅上升趋势。

3. 进入行业的主要壁垒

(1) 产业基础

专业市场是经营特定商品的交易市场，与该商品所属产业依存度较高。产业基础与当地经济发展历史与特点、政府政策长期导向等因素有较强的联系，需要长期不断积累。专业市场的新进入者需要紧密结合产业基础才能获得成本、规模等方面的优势。

(2) 先发优势

与综合类商品流通业态不同，专业市场经营的商品类别比较单一，网点相对集中、固定。专业市场通过特定商品的大规模集聚，降低了商品的营销和交易成本，并实现规模效应。因此，新建专业市场与周边同类市场竞争，前提是要在较

短时间内形成稳定的供货源和消费群体以促进特定商品的大规模集聚，这需要投入更多的资金和人力。

(3) 交通和物流

充分发挥专业市场“商品集散、交易”功能需要便利的交通和发达的物流作为支持，这与专业市场的地理位置以及当地经济发展状况紧密相关。专业市场的新进入者除了考虑当地产业基础，周边同类市场是否成熟等因素，还需要综合考虑当地交通和物流的便捷性。

(4) 管理经验

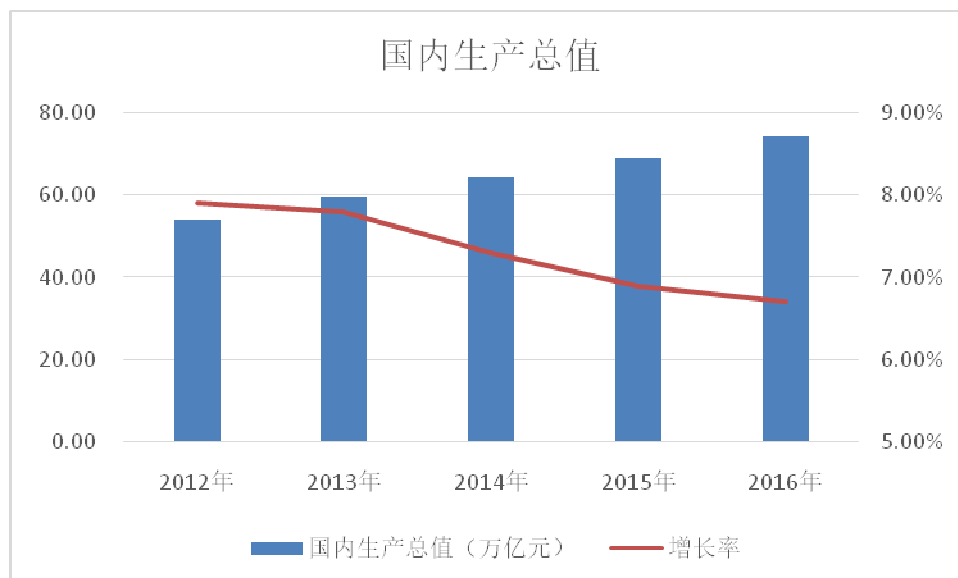
现代专业市场功能逐步完善，交易方式日益多样化，对市场服务科技化、网络化以及商品品牌化等要求不断提高，此外，其与经营商品所属产业的依存度较高。专业市场获得成功，需要其管理团队对专业市场行业和特定产业具有较为深刻的理解，管理团队不仅要具备一定的理论知识，还需要在长期经营实践中不断积累和总结。

4. 行业发展的有利和不利因素

(1) 有利因素

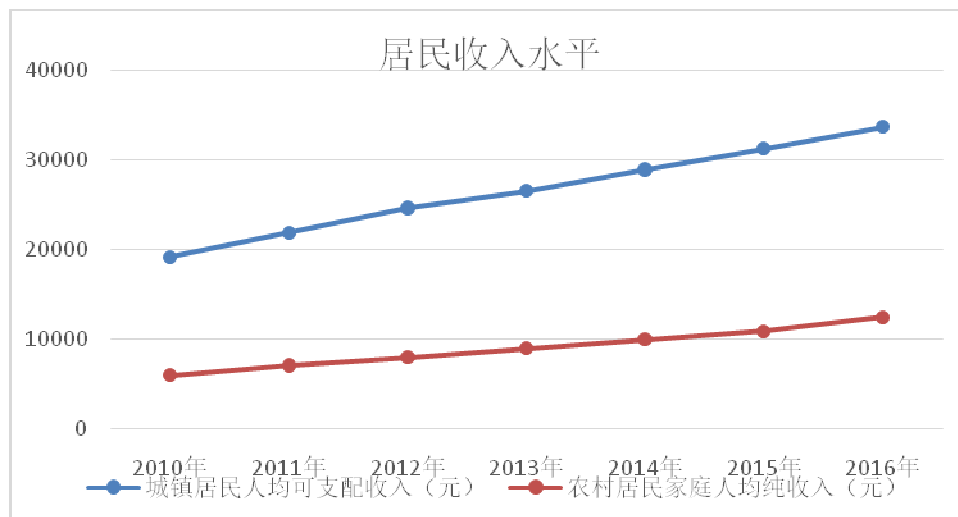
A. 国民经济持续增长、居民消费水平快速提高

近年来，我国国民经济持续增长，2016 年全年国内生产总值 744,127.20 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。社会消费品零售总额 332,316 亿元，同比名义增长 10.4%，实际增长 9.6%。2012 年—2016 年，我国国内生产总值具体情况如下图所示：



数据来源：国家统计局

国民经济的持续、稳定增长促使居民收入水平大幅提高，居民购买力迅速提升。城镇居民家庭人均可支配收入由 2010 年的 19,109.44 元增长到 2016 年的 33,616 元；农村居民家庭人均纯收入由 2010 年的 5,153.20 元增长到 2016 年的 12,363 元。2010—2016 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入及农村居民家庭人均纯收入情况如下图所示：



数据来源：国家统计局

据世界银行和国家统计局数据显示，2016 年我国最终消费率仅为 53.62%，相比于世界 70%左右的平均最终消费率，我国目前居民消费水平仍低于全球平均水平，消费能力仍有较大的上涨空间。

B. 政府对流通业的重点扶持加速了专业市场的发展

2005 年 6 月，国务院颁布了《国务院关于促进流通业发展的若干意见》，指出要按照市场经济规律和世贸组织规则，积极培育一批有著名品牌和自主知识产权、主业突出、核心能力强、具有国际竞争力的大型流通企业；鼓励具有竞争优势的流通企业通过参股、控股、承包、兼并、收购、托管和特许经营等方式，实现规模扩张，引导支持流通企业做强做大；国务院各有关部门和有关金融机构要扶持流通企业做强做大，在安排中央外贸发展基金和国债资金、设立财务公司、发行股票和债券、提供金融服务等方面予以支持。《国务院关于促进流通业发展的若干意见》为专业市场的快速发展提供了重要的政策支持。

(2) 不利因素

A. 其他商业形态的替代风险

随着社会的进步、信息化的推进和人民生活水平的提高，大型商场、综合超市、仓储式商店、网络商店等其他商业形态迅速发展，对专业市场产生了一定冲击。这些商业形态满足了商品流通的多样化需求以及消费者的不同偏好，也对专业市场自身的完善与发展提出了更高要求。同时，不断发展的电子商务有效地降低了交易成本，缩短了交易时间，实体市场的部分功能将会受到一定影响。

B. 专业市场管理人才缺乏

现代专业市场功能逐步完善，交易方式日益多样化，对市场服务科技化、网络化以及商品品牌化等要求不断提高。我国现代专业市场历史不长，较为缺乏具备现代市场管理经营理念、现代营销技术、物流管理经验等复合型专业人才。

5. 行业的周期性、区域性、季节性特征

专业市场根据市场内所经营商品的特点而具有一定的周期性、区域性和季节性特征。

(1) 周期性

专业市场的收入水平会随着市场内经营的商品所在行业的波动而波动。服装属于居民生活消费用品，整体上具有一定消费刚性，根据产品定位差异受宏观经济影响有所区别：高端服装产品的消费刚性属性不强，而是具备更多的可选消费品特征，特别是定位于奢侈品的高端服装产品，其受宏观经济周期的影响较为明显。而满足基本着装需要的大众类服装产品由于使用场景丰富，消费群体广泛、价格适中，受经济周期影响相对较小。但是，对于经营专业市场的公司而言，租赁年度与财务年度通常并不一致，同时新市场的开发进度也是不均匀的，这些因素在一定程度上能够平滑商品所在行业的周期性，使公司财务年度的营业收入能够保持相对稳定。

(2) 区域性

专业市场按照区域性特征可以分为三大类：产地型市场、销地型市场和集散型市场。产地型市场分布在生产商聚集的区域，其优势是拥有较强的产业基础和上游资源；销地型市场分布在目标消费群体集中的区域，其优势是消费者具有较强的消费能力或对特定商品有成熟的消费习惯；集散型市场分布在物流发达的区域，其优势是可以利用发达的物流体系辐射更广阔的区域。上述三个区域性特征均能够形成一定的竞争优势和进入壁垒，也是经营专业市场的公司开设新市场的

主要选址标准。

(3) 季节性

专业市场根据市场内所经营商品的特点而具有不同的季节性特征。服装产品具有较为明显的季节性特征。一般而言，秋冬产品由于使用面料与春夏产品存在差异，单价要高于春夏产品。同时，由于国庆、元旦及春节假期的存在，秋冬产品存在着节日性消费集中释放的特点。同时，各季天气气候的波动也会对当季产品的销售产生影响。例如，如果南方出现暖冬，则会对服装企业销售收入带来季节性影响。

五) 被评估单位经营情况等

时尚小镇公司成立于 2016 年 8 月 8 日，目前正在开发位于海宁市广顺路西侧、皮革城六期南侧的海宁皮革时尚小镇创意核心区一期项目。该项目由 26 幢楼组成，其中高层住宅 2 幢、商业用房 24 幢，占地总面积为 115,429.00 平方米，总建筑面积为 209,517.57 平方米，其中地上建筑面积为 145,958.48 平方米，地下建筑面积为 63,559.09 平方米；地上建筑面积中可售可租建筑面积为 138,951.08 平方米，其中住宅部分建筑面积为 50,765.66 平方米，商业部分建筑面积为 88,185.42 平方米。该项目于 2016 年底开工建设，目前商业部分已完工，正在办理竣工验收备案手续，预计 2018 年 5 月试营业；住宅部分已结顶，正在进行外立面工程施工，预计 2018 年 9 月完工交付使用。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟发行股份购买被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为被评估单位、国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据海宁皮城与海宁市资产经营公司签订的《关于收购海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司股权的意向书》，海宁皮城拟发行股份购买时尚小镇公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的时尚小镇公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供时尚小镇公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的时尚小镇公司的股东全部权益。

评估范围为时尚小镇公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 11 月 30 日时尚小镇公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（为设备类固定资产）及流动负债。按照皮革时尚小镇司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 11 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 1,320,343,137.93 元，316,347,923.46 元和 1,003,995,214.47 元。具体内容如下：

金额单位：元		
项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		1,320,255,522.39
二、非流动资产		87,615.54
其中：固定资产	91,984.82	87,615.54
资产总计		1,320,343,137.93
三、流动负债		316,347,923.46
四、非流动负债		0.00
负债合计		316,347,923.46
股东权益合计		1,003,995,214.47

主要资产情况：

存货一开发成本系目前正在开发的位于海宁市广顺路西侧、皮革城六期南侧的海宁皮革时尚小镇创意核心区一期项目已支出的成本。

该项目由 26 幢楼组成，其中高层住宅 2 幢（3-18 层为住宅、底层 1-2 层为商铺）、商业用房 24 幢（共 2-3 层），占地总面积为 115,429.00 平方米，总建筑面积为 209,517.57 平方米，其中地上建筑面积为 145,958.48 平方米，地下建筑面积为 63,559.09 平方米；地上建筑面积中可售可租建筑面积为 138,951.08 平方米，其中住宅部分建筑面积为 50,765.66 平方米，商业部分建筑面积为 88,185.42 平方米。该项目于 2016 年底开工建设，目前商业部分已完工，正在办理竣工验收备案手续，预计 2018 年 5 月试营业；住宅部分已结项，正在进行外立面工程施工，预计 2018 年 9 月完工交付使用。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

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

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，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 11 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《关于收购海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司股权的意向书》。

（二）法律法规依据

1. 《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会第二十一次会议通过）；
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 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》；
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》；
8. 国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
10. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
11. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 109 号）；
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《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. 时尚小镇公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用权出让合同、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表；
3. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价〔2015〕299 号国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；
4. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建〔2016〕504 号基本建设项目建设成本管理规定；

5. 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；
6. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
7. 办公设备市场价格资料、询价记录；
8. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
9. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
10. 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；
11. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
12. 专业市场行业统计资料、相关行业及市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
13. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据；
14. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
15. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
16. 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；
17. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内类似的股权交易案例相对较少且相关交易条件等也难以搜集，同时市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

时尚小镇公司未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折

现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的时尚小镇公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用资产基础法的结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收利息

应收利息以核实后的账面值为评估值。

3. 其他应收款和相应坏账准备

经核实，其他应收款主要包括应收的保证金、押金等，估计发生坏账的风险较小，以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 存货

存货均系开发项目的开发成本，为海宁皮革时尚小镇创意核心区一期已支出的成本。截至评估基准日，具体包括建安成本和土地成本。

（1）建安成本

评估人员在核查工程项目财务记录的基础上，对有关工程进行了实际查勘，采用成本法进行评估。本次在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的

基础上，根据其账面价值，经账实核对后，剔除其中不合理支出，对其已发生的账面成本进行调整计算，并考虑合理的资金成本后确定评估值。

(2) 土地成本

1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为商服和商业商务、居住用地，土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日为 2017 年 11 月 30 日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，本次评估选用市场法。

3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是：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、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法估价的计算公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

式中：

VB：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

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值 $\times$ （1+契税税率）

5. 其他流动资产

其他流动资产，包括银行理财产品和待抵扣增值税进项税额。经核实，各理财产品的收益存在一定的不确定性，但本金收回应有保障，故以核实后的账面值为评估值；待抵扣增值税进项税额期后应可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

非流动资产均系设备类固定资产。

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法进行评估。

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。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

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。

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

(2) 成新率的确定

对于办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

三) 负债

负债系流动负债，包括应付账款、预付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象,采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值,并分析公司溢余资产、非经营性资产(负债)等的价值,确定公司的股东全部权益价值。具体公式为:

股东全部权益价值=股权现金流评估值+溢余资产价值+非经营性资产的价值-非经营性负债的价值

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t}$$

式中: n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

股权现金流=经营活动现金净流量+投资活动现金净流量+筹资活动现金净流量

三) 收益法评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

根据评估假设及企业项目的开发、销售进度计划、市场运营租赁计划,本次评估的收益年限采用有限年期,即预计到公司对外出租的商业用房相应占用的土地使用权的使用期限(终止期限分别为 2056 年 10 月 25 日和 2057 年 3 月 22 日)到期时为止。由于商业用地终止期限相近,考虑到公司的市场整体运营租赁计划及期后的清算时间,本次评估收益期预计到 2056 年末。

2. 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流,计算公式如下:

股权现金流=经营活动现金净流量+投资活动现金净流量+筹资活动现金净

流量

3. 折现率的确定

本次评估的折现率按国际通常使用的 CAPM 模型求取。

(1) 折现率计算公式

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

$Beta$ —权益的系统风险系数

ERP —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD 资讯”查询沪、深两市同行业相关上市公司的资本结构，参照上述资料，可得公司目标资本结构的取值。

3) 企业风险系数 Beta:

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两市同行业相关上市公司近 5 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构)对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数，通过公式 $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2001 年到 2016 年的年收益率进行了测算。经计算得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算

术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

5) R_c —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

(3) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

4. 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，时尚小镇公司存在 3 项非经营性资产、5 项非经营性负债和 1 项溢余资产。

对上述非经营性资产和负债，按资产基础法中相应的评估价值确定其价值。

对上述溢余资产，按列入评估范围的货币资金扣除正常经营需要的货币现金后的金额确认为溢余资产的价值。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于 2017年12月3日开始，评估报告日为2018年1月10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. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估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. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估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、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集专业市场行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其计划的经营模式和发展规划；
8. 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；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（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

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照预定的用途和方式使用，不考虑变更预定的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 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、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位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；被评估单位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。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的公司发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上进行的。

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设被评估单位未来收入主要来源于评估基准日已取得的时尚小镇项目，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目。

(5) 假设被评估单位每一年度的收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度内均匀发生。

(6) 假设被评估单位现有项目开发、运营完成后不再持续经营，商业土地使用权到期后将被无偿收回，不考虑地上建筑物的残值。

(7) 对被评估单位未来的税收政策的预测，评估人员是基于企业目前的实际

情况和可以把握、有明确预期的国家税收政策的变化来进行的。对于其他具有不确定性的税收政策的变化和优惠政策，基于谨慎性原则本次评估均未考虑。

(8) 对于评估报告中被评估资产的法律权属描述或法律事项，评估人员按准则要求进行一般性的调查。

(9) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对被评估单位重大不利影响。

3. 特殊假设

特殊经营模式的假设：根据行业惯例和公司未来经营规划，时尚小镇公司计划采用“初次招商租售结合、后续经营租赁为主”的经营模式，其中：住宅部分全部销售，商业部分租售结合，租赁为主。本次评估假设时尚小镇公司未来业务方面将采用此种经营模式。

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，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，时尚小镇公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估测算结果为：

资产账面价值 1,320,343,137.93 元，评估价值 1,374,706,148.18 元，评估增值 54,363,010.25 元，增值率为 4.12%；

负债账面价值 316,347,923.46 元，评估价值 316,347,923.46 元；

股东全部权益账面价值 1,003,995,214.47 元，评估价值 1,058,358,224.72 元，评估增值 54,363,010.25 元，增值率为 5.41%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	1,320,255,522.39	1,374,618,348.18	54,362,825.79	4.12
二、非流动资产	87,615.54	87,800.00	184.46	0.21
其中：设备类固定资产	87,615.54	87,800.00	184.46	0.21
资产总计	1,320,343,137.93	1,374,706,148.18	54,363,010.25	4.12

三、流动负债	316,347,923.46	316,347,923.46		
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	316,347,923.46	316,347,923.46		
股东权益合计	1,003,995,214.47	1,058,358,224.72	54,363,010.25	5.41

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，时尚小镇公司股东全部权益价值采用收益法评估的测算结果为 1,112,562,400.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

时尚小镇公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 1,058,358,224.72 元，收益法的评估结果为 1,112,562,400.00 元，两者相差 54,204,175.28 元，差异率为 5.12%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。收益预测是基于对未来宏观政策和房地产销售、租赁市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及房地产市场环境的不确定因素较多，预测的未来收入、成本、费用和销售进度等事项均存在一定的不确定性；且时尚小镇公司开发的项目为专业市场，采用租售结合租赁为主的经营模式，预测的经营期至土地出让年限到期为止，周期较长，收益法相对于资产基础法，存在更大的不确定性；而资产基础法主要基于时尚小镇公司现有的开发项目进行评估，考虑的是现有项目在评估基准日重新取得用地并开发至现状进度条件下的开发成本等，因此本次采用资产基础法的评估结果更能稳健的揭示时尚小镇公司截至评估基准日的股东全部权益价值，故最终选取资产基础法的评估结果 1,058,358,224.72 元（大写为人民币壹拾亿伍仟捌佰叁拾伍万捌仟贰佰贰拾肆元柒角贰分）为时尚小镇公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对时尚小镇公司股东全部权益价值评估中，本公司对时尚小镇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，未发现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时尚小镇公司的责任，我们的责任是对时尚小镇公司提供的资料作

必要的查验，资产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。若被评估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论和时尚小镇公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下资产租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

截至评估基准日，时尚小镇公司位于海宁市海洲街道海州西路 201 号皮革城大厦的办公场地（租赁面积为 40.11 平方米）系向海宁皮城无偿租赁取得，租赁期限自 2016 年 8 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日止。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 本次评估预测的规划地上建筑面积系由时尚小镇公司提供，项目建成后实测面积如存差异，则将影响评估结果。

4. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 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股东全部权益的现时市场价值，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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6. 本次股东全部权益价值评估时，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论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估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。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格，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。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 11 月 30 日起至 2018 年 11 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 1 月 10 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：



周敏
资产评估师
33050007

李纪中
资产评估师
33100006

海宁中国皮革城股份有限公司

与

海宁市资产经营公司

关于收购海宁皮革时尚小镇投资开发有限
公司股权的

意向书

2017 年 11 月

海宁中国皮革城股份有限公司
与海宁市资产经营公司关于收购海宁皮革时尚小镇投资开发有
限公司股权的意向书

本合作意向书（以下简称“本意向书”）由以下各方于 2017 年 11 月 日签订：

甲方：海宁中国皮革城股份有限公司（下称“投资方”），一家依法设立并合法存续的股份有限公司，社会统一信用代码为 913300007154612490，注册地址为浙江省海宁市海州西路 201 号，法定代表人为张月明。

乙方：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司（下称“标的公司”），一家依法设立并合法存续的有限责任公司，为本次收购的标的公司。社会统一信用代码为 91330481MA28AJXUX1，注册地址为：海宁市海洲街道海州西路 201 号皮革城大厦 1713 室，法定代表人为钱娟萍，股权结构为：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	海宁中国皮革城投资有限公司	30000	30
2	海宁市资产经营公司	70000	70
合计		100000	100

丙方：海宁市资产经营公司，一家依法设立并合法存续的有限责任公司，为本次收购的标的公司的控股股东。社会统一信用代码为 91330481720060837B，注册地址为：浙江省海宁市海洲街道水月亭西路 336 号，法定代表人为曹立群。

鉴于：

投资方拟投资标的公司 70%的股权，本合作意向书是在本协议各方在前期初步了解和接触基础上，达成的意向性条款，以作为各方进一步工作的基础。

第一条 投资方案

- 1.1 原则上同意甲方以发行股份的方式收购丙方作为控股股东的乙方公司 70% 股权，具体合作事项由各方进一步协商确定。
- 1.2 在本意向书签署后，甲方将聘请相关中介机构对标的公司进行尽职调查及审计、评估工作，标的公司及丙方应积极配合上述工作。

第二条 陈述与保证

- 2.1 协议各方都应尽力保证在本合作意向书签署后三个月内签署投资项下的交易文件。如需延长，各方另行协商确定。
- 2.2 在本合作意向书签订之后，各方都应配合甲方尽力完成尽职调查的工作和获得相关方的批准和同意，以保证尽快批准和完成项目投资。甲方有权根据尽职调查的结果单方面决定是否投资乙方，各方因本次交易产生成本由各方自行承担。
- 2.3 乙方和丙方必须做如下保证：
 - 2.3.1 乙方和丙方已经向甲方提供了所有与投资决策相关的资料和信息，并且这些信息和材料是真实的、准确的、有效的；
 - 2.3.2 丙方必须承担任何因为乙方和丙方没有披露的债务或者民事诉讼、仲裁、争议、纠纷或潜在纠纷给甲方带来的损失；
 - 2.3.3 丙方必须赔付甲方因为乙方和丙方违背保证条款或者不服从承诺条款所造成的损失，伤害和其他债务；
 - 2.3.4 本保证条款为永久有效之条款。

第三条 保密

- 3.1 各方承诺：任何一方在未得到全体参与方允许的前提下，均不得以任何方式，包括口头或书面，向公众、公司客户或雇员、任何其它个人或公司（此次投资各方交易相关代表及中介除外）透露或披露各方当事人就此次交易的讨论事项以及讨论内容、有关本协议及各方各自的任何信息；任何与承诺相反的行为将被视为违反保密责任，应当承担相应的违约责任。法律、法庭、监管机关要求披露事项除外。
- 3.2 本条规定的保密责任不因任何一方没有签署本协议、退出本协议、违约不履行本协议或本协议履行完毕而终止，各方将负有保密责任直至保密信息已经为公众所知。

第四条 排他约定

- 4.1 除甲方之外,丙方及乙方不能招揽、接受甲方之外的任何潜在投资人或者潜在投资人的代理方,并与之讨论、协商及形成建议书、备忘录、意向书、协议或者其他任何和公司股权债权相关的安排。
- 4.2 如果乙方或者丙方破坏前述排他契约,则丙方必须赔偿甲方所有产生的合理费用(包括法律,尽职调查和其他费用)。

第五条 违约责任

- 5.1 本协议任何一方不履行或不全面履行或迟延履行本协议项下其承担的任何义务,均构成违约,应当承担违约责任,负责赔偿另一方因此遭受的全部经济损失。任何一方违反本协议规定的义务或其在在本协议项下所作陈述、承诺,或其所作出的保证不实,且经守约方书面通知后 30 日内仍未作出有效补救的,守约方有权立即单方解除本协议,违约方应当赔偿守约方因此所遭受的全部损失。

第六条 不可抗力

- 6.1 不可抗力事件是指无法控制、无法预见并无法避免的客观情况,包括但不限于地震、台风、洪水、水灾、爆炸、罢工、战争、恐怖事件。
- 6.2 任何一方因遭遇不可抗力事件而不能部分或全部履行本协议,将不视为构成违约,但是该方应当立即书面通知对方,并在不可抗力事件发生后 30 日内提供有关部门出具的有关不可抗力事件发生的有效证明,并能够合理证明该不可抗力事件是不能部分或全部履行本协议的直接原因。
- 6.3 在任何一方遭遇不可抗力事件的情况下,各方应当尽快协商确定有关履行本协议的解决办法,并尽其合理努力减少不可抗力事件所造成的不良后果。

第七条 适用法律和争议解决

- 7.1 本协议受中国法律管辖并根据中国法律予以解释。
- 7.2 凡因执行本协议导致的或与本协议有关的一切争议,各方均应友好协商解决,如协商不能解决,任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第八条 协议生效及其他

- 8.1 本协议自各方签字、盖章后生效,协议有效期为三个月,协议期满后各方可协议延长。如为延长且未签署正式投资协议的,视为各方未能协商达成

一致意见，均不承担违约责任。

8.2 本协议只有经各方同意并签署书面文件后方可修改或补充，任何有效的修改或补充均构成本协议不可分割的一部分。

8.3 本协议以中文书写，一式伍份，各方各持壹份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为合作意向书签署页)

鉴此，本意向书已由各方或各方授权代表于本意向书首页载明之日期签署。

甲方：【上市公司】（盖章）

法定代表人或授权代理人（签字）



乙方：【标的公司名称】（盖章）

法定代表人或授权代理人（签字）：



丙方：【标的公司控股股东名称】（盖章）

法定代表人或授权代理人（签字）



曹立群

年 月 日

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—6 页
(一) 资产负债表	第 3 页
(二) 利润表	第 4 页
(三) 现金流量表	第 5 页
(四) 所有者权益变动表	第 6 页
三、财务报表附注	第 7—23 页

审 计 报 告

天健审〔2017〕7589号

海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司（以下简称时尚小镇公司）财务报表，包括2016年12月31日、2017年11月30日的资产负债表，2016年度、2017年1-11月的利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是时尚小镇公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估

计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，时尚小镇公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了时尚小镇公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 11 月 30 日的财务状况，以及 2016 年度、2017 年 1-11 月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

沃巍



中国注册会计师：

刘芳



二〇一七年十二月二十日

资产负债表

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 海宁皮革城时尚小镇投资开发有限公司

资产	注释号	2017年11月30日	2016年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2017年11月30日	2016年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金		312,889,956.39	229,713,750.69	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	7	146,696,059.56	176,028,552.50
预付款项				预收款项	8	92,354,888.79	
应收利息	2	1,102,993.64	494,667.00	应付职工薪酬	9	77,830.00	
应收股利				应交税费	10	1,656,690.26	10,386,740.37
其他应收款	3	6,288,499.70	7,370,000.00	应付利息			
存货	4	883,162,440.51	431,345,413.17	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	11	75,562,454.85	5,140,267.47
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产	5	116,811,632.15	222,659,663.58	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		1,320,255,522.39	891,583,494.44	其他流动负债			
				流动负债合计		316,347,923.46	191,555,560.34
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款	12		550,000,000.00
长期股权投资				长期应付职工薪酬			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产	6	87,615.54		预计负债			
在建工程				递延收益			
工程物资				递延所得税负债			
固定资产清理				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计			550,000,000.00
油气资产				负债合计		316,347,923.46	741,555,560.34
无形资产				所有者权益:			
开发支出				实收资本	13	1,000,000,000.00	150,000,000.00
商誉				资本公积			
长期待摊费用				减: 库存股			
递延所得税资产				其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
非流动资产合计		87,615.54		盈余公积	14	2,793.41	2,793.41
				未分配利润	15	3,992,421.06	25,140.69
				所有者权益合计		1,003,995,214.47	150,027,934.10
资产总计		1,320,343,137.93	891,583,494.44	负债和所有者权益总计		1,320,343,137.93	891,583,494.44

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

第 3 页 共 23 页

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

利润表

编制单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

会企02表
单位：人民币元

项目	注释号	2017年1-11月	2016年度
一、营业收入	1	1,403,773.64	
减：营业成本			
税金及附加	2	1,059,859.50	115,429.00
销售费用		364,004.14	
管理费用		153,226.10	75,180.00
财务费用		-2,245,990.14	-227,854.47
资产减值损失	3	137,026.30	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	4	3,399,796.98	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,335,444.72	37,245.47
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	5	46.59	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,335,398.13	37,245.47
减：所得税费用	6	1,368,117.76	9,311.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,967,280.37	27,934.10
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		3,967,280.37	27,934.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：薛钱娟

主管会计工作的负责人：李春梅

会计机构负责人：李春梅

第 4 页 共 23 页

天风会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章



现金流量表

编制单位：海宁皮革城时尚小镇投资开发有限公司

会企03表
单位：人民币元

项目	2017年1-11月	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	92,354,888.79	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	364,672,466.90	95,819,139.96
经营活动现金流入小计	457,027,355.69	95,819,139.96
购买商品、接受劳务支付的现金	284,093,394.07	97,999,724.76
支付给职工以及为职工支付的现金	46,344.37	
支付的各项税费	971,027.37	23,705.00
支付其他与经营活动有关的现金	287,885,444.13	101,082,372.37
经营活动现金流出小计	572,996,209.94	199,105,802.13
经营活动产生的现金流量净额	-115,968,854.25	-103,286,662.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,015,203,068.49	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,015,203,068.49	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236,883,717.54	146,999,587.14
投资支付的现金	870,000,000.00	220,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,106,883,717.54	366,999,587.14
投资活动产生的现金流量净额	-91,680,649.05	-366,999,587.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	150,000,000.00	150,000,000.00
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	191,000,000.00	550,000,000.00
筹资活动现金流入小计	341,000,000.00	700,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,174,291.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	41,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	50,174,291.00	
筹资活动产生的现金流量净额	290,825,709.00	700,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	83,176,205.70	229,713,750.69
加：期初现金及现金等价物余额	229,713,750.69	
六、期末现金及现金等价物余额	312,889,956.39	229,713,750.69

法定代表人：

萍钱
印娟

主管会计工作的负责人：

李春梅

会计机构负责人：

李春梅

所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

项	2017年1-11月							2016年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	150,000,000.00					2,793.41	25,140.69	150,027,934.10						
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	150,000,000.00					2,793.41	25,140.69	150,027,934.10						
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	850,000,000.00						3,967,280.37	853,967,280.37	150,000,000.00	2,793.41				150,027,934.10
（一）综合收益总额							3,967,280.37	3,967,280.37						27,934.10
（二）所有者投入和减少资本	850,000,000.00							850,000,000.00	150,000,000.00					150,000,000.00
1.所有者投入资本	150,000,000.00							150,000,000.00	150,000,000.00					150,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他	700,000,000.00							700,000,000.00						
（三）利润分配														
1.提取盈余公积										2,793.41				-2,793.41
2.对所有者（或股东）的分配										2,793.41				-2,793.41
3.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,000,000,000.00					2,793.41	3,992,421.06	1,003,995,214.47	150,000,000.00	2,793.41				150,027,934.10

法定代表人：萍钱印娟

主管会计工作的负责人：葛春梅

会计机构负责人：葛春梅

海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

财务报表附注

2016 年 1 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司（以下简称公司或本公司）系由海宁中国皮革城投资有限公司（以下简称皮革城投资）投资设立，于 2016 年 8 月 8 日在海宁市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91330481MA28AJXUX1 的营业执照。经历次增资及股权变更后，现有注册资本 100,000 万元，其中皮革城投资持有其 30%的股权，海宁市资产经营公司持有其 70%的股权。

本公司经营范围：市场投资开发、房地产开发、物业管理、市场管理。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2016 年 1 月 1 日起至 2017 年 11 月 30 日止。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是

指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定

相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(六) 应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 15% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 30% 计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 100% 计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应

收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（七）存货

1. 存货包括在开发经营过程中为出售或自用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用先进先出法核算。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按成本系数分摊核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

（5）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

（八）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个

会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子及其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(九) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售的资产：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；(2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转

回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（十）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款

应予资本化的利息金额。

(十一) 收入

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（十二）政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

3. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（十三）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

四、税项

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、11%、17%[注]

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地使用税	实际占用土地面积	6 元/m ²
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]：根据财政部、国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），营改增后房地产开发企业一般纳税人新开发的房地产项目，出售房产收入和租赁收入按 11%的税率征收，物业管理及相关服务收入按 6%的税率计缴，代收电费收入按 17%税率计缴。

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2017 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2017 年 11 月 30 日财务报表数，本期指 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日。

（一）资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
银行存款	312,889,956.39	229,713,750.69
合 计	312,889,956.39	229,713,750.69

2. 应收利息

项 目	期末数	期初数
银行定期存款利息	1,102,993.64	494,667.00
合 计	1,102,993.64	494,667.00

3. 其他应收款

（1）账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,740,526.00	42.65	137,026.30	2,603,499.70
1-2 年	3,685,000.00	57.35		3,685,000.00

合 计	6,425,526.00	100.00	137,026.30	6,288,499.70
-----	--------------	--------	------------	--------------

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	7,370,000.00	100.00		7,370,000.00
合 计	7,370,000.00	100.00		7,370,000.00

(2) 其他说明

期末应收海宁市国土资源局土地履约保证金 368.50 万元，经测试未发现减值，暂不计提坏账准备。

4. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	883,162,440.51		883,162,440.51
合 计	883,162,440.51		883,162,440.51

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	431,345,413.17		431,345,413.17
合 计	431,345,413.17		431,345,413.17

(2) 存货—开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (万元)	期初数	期末数
海宁皮革时尚小镇创意核心区一期工程	[注]	[注]	[注]	431,345,413.17	883,162,440.51
小 计				431,345,413.17	883,162,440.51

[注]：海宁皮革时尚小镇创意核心区一期工程，包括 18 层的人才公寓，南侧 3 层（局部 2 层）的商业步行街、北侧 2 层的商业步行街及地下车库及配套设备用房，项目预计总投资额 120,000 万元。截至 2017 年 11 月 30 日，人才公寓土建工程已完工，南侧及北侧商业步行街建筑已完成外部装修、配电设施及消防暖通。

(3) 存货期末余额中含资本化金额 6,766,082.17 元。

5. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
银行理财产品	80,000,000.00		80,000,000.00
待抵扣增值税进项	36,811,632.15		36,811,632.15
合 计	116,811,632.15		116,811,632.15

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
银行理财产品	220,000,000.00		220,000,000.00
待抵扣增值税进项	2,659,663.58		2,659,663.58
合 计	222,659,663.58		222,659,663.58

6. 固定资产

(1) 账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
电子及其他设备		91,984.82		91,984.82
小 计		91,984.82		91,984.82

(2) 累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
电子及其他设备		4,369.28		4,369.28
小 计		4,369.28		4,369.28

(3) 账面价值

项 目	期初数	期末数
电子及其他设备		87,615.54
合 计		87,615.54

7. 应付账款

无应付关联方款项。

8. 预收账款

无预收关联方款项。

9. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数
短期薪酬	77,830.00
合 计	77,830.00

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	77,830.00
小 计	77,830.00

10. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	1,368,117.76	9,311.37
土地使用税	288,572.50	115,429.00
印花税		242,000.00
契 税		10,020,000.00
合 计	1,656,690.26	10,386,740.37

11. 其他应付款

应付关联方款项:

关联方名称	期末数	期初数
海宁中国皮革城股份有限公司	726,336.60	152,759.61
海宁中国皮革城经营管理有限公司	100,782.00	
小 计	827,118.60	152,759.61

12. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
浙江嘉兴转型升级产业基金有限公司		100,000,000.00
海宁市转型升级产业基金有限公司		50,000,000.00
建信资本管理有限责任公司		400,000,000.00

合 计		550,000,000.00
-----	--	----------------

(2) 长期应付款增减原因及依据说明

详见本财务报表附注实收资本之说明。

13. 实收资本

(1) 明细情况

投资者名称	期末数	期初数
海宁中国皮革城投资有限公司	300,000,000.00	150,000,000.00
海宁市资产经营公司	700,000,000.00	
合 计	1,000,000,000.00	150,000,000.00

(2) 实收资本变动情况的说明

1) 2016 年度

根据公司章程的规定，公司注册资本为 100,000 万元，其中皮革城投资认缴 30,000 万元，并分两期履行出资，2016 年度履行第一期出资 15,000 万元。

根据皮革城投资与浙江嘉兴转型升级产业基金有限公司（以下简称嘉兴转型基金）、海宁市转型升级产业基金有限公司（以下简称海宁转型基金）和建信资本管理有限责任公司（以下简称建信资本）于 2016 年 12 月 1 日签订的投资协议，嘉兴转型基金、海宁转型基金和建信资本对本公司分别投资 20,000 万元、10,000 万元和 40,000 万元，其中 2016 年投资 55,000 万元，2017 年投资 15,000 万元。

另外，根据嘉兴转型基金、海宁转型基金、皮革城投资和海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称海宁中国皮革城），以及本公司于 2016 年 12 月 16 日签订的《增资及股权收购协议》，嘉兴转型基金和海宁转型基金对以上投资每年以分红方式获得 3% 的固定收益，投资期限为 5 年，到期时海宁中国皮革城将优先回购此投资；根据海宁中国皮革城和建信资本于 2016 年 8 月签订的《股权收购协议》，建信资本对以上投资每年以分红方式获得 4.5% 的固定收益，投资期限为 5 年，到期时海宁中国皮革城将优先回购此投资。

鉴于上述协议，本公司 2016 年度收到嘉兴转型基金、海宁转型基金和建信资本投资的 55,000 万元计入长期应付款科目。

2) 2017 年 1-11 月

根据公司章程的规定，公司注册资本为 100,000 万元，其中皮革城投资认缴 30,000 万元，并分两期履行出资，本期履行了第二期出资 15,000 万元。

根据海宁市资产经营公司分别与建信资本、嘉兴转型基金和海宁转型基金于 2017 年 10 月签订的《股权转让协议》及相关补充协议，海宁市资产经营公司受让上述原股东合计持有本公司 70% 的股权。海宁市资产经营公司受让上述股权后，不再享有每年以分红方

式获得固定收益，不存在到期回购以及其他安排，同时公司股东与嘉兴转型基金、海宁转型基金以及建信资本签订的股权收购协议中止，不再偿付其固定收益。

公司已于 2017 年 10 月 31 日办妥工商变更登记手续，变更后注册资本和实收资本均为 100,000 万元，其中皮革城投资出资 30,000 万元，占注册资本的 30%，海宁市资产经营公司出资 70,000 万元，占注册资本的 70%。

14. 盈余公积

项 目	期末数	期初数
法定盈余公积	2,793.41	2,793.41
合 计	2,793.41	2,793.41

15. 未分配利润

项 目	期末数	期初数
期初未分配利润	25,140.69	
加：本期净利润转入	3,967,280.37	27,934.10
减：提取法定盈余公积		2,793.41
期末未分配利润	3,992,421.06	25,140.69

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数
其他业务收入	1,403,773.64
合 计	1,403,773.64

2. 税金及附加

项 目	期末数	期初数
土地使用税	634,859.50	115,429.00
印花税	425,000.00	
合 计	1,059,859.50	115,429.00

3. 资产减值损失

项 目	期末数	期初数
坏账损失	137,026.30	
合 计	137,026.30	

4. 投资收益

项 目	期末数	期初数
理财产品收益	3,399,796.98	
合 计	3,399,796.98	

5. 营业外支出

项 目	期末数	期初数
社保滞纳金	46.59	
合 计	46.59	

6. 所得税费用

项 目	期末数	期初数
当期所得税费用	1,368,117.76	9,311.37
合 计	1,368,117.76	9,311.37

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,967,280.37	27,934.10
加：资产减值准备	137,026.30	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,369.28	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		

财务费用(收益以“—”号填列)	49,291.00	
投资损失(收益以“—”号填列)	-3,399,796.98	
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)[注]	-246,430,699.84	-172,538,165.27
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-33,815,821.21	-10,524,330.58
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	163,519,496.83	79,747,899.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-115,968,854.25	-103,286,662.17
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	312,889,956.39	229,713,750.69
减: 现金的期初余额	229,713,750.69	
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	83,176,205.70	229,713,750.69

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	312,889,956.39	229,713,750.69
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	312,889,956.39	229,713,750.69
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	312,889,956.39	229,713,750.69
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价		

[注]: 公司根据开发项目的租售比将项目建设支出区分为购买商品、接受劳务支付的现金

和购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

六、关联方关系及交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
海宁中国皮革城投资有限公司	股 东
海宁中国皮革城股份有限公司	股东之母公司
海宁中国皮革城经营管理有限公司	海宁中国皮革城之子公司

(二) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

2. 海宁中国皮革城股份有限公司为本公司提供自来水及电力, 2016 年度和 2017 年 1-11 月交易金额分别为 130,563.77 元和 831,186.77 元。另外, 海宁中国皮革城股份有限公司 2017 年 1-11 月向本公司转让办公设备一批共计 91,984.82 元。

3. 资金往来

(1) 2017 年 1-11 月

单位名称	内容	期初余额(负数表示贷方余额)	借方发生额	贷方发生额	期末余额(负数表示贷方余额)
海宁中国皮革城股份有限公司	交易及代垫款项	-152,759.61	1,054,217.05	1,627,794.04	-726,336.60
海宁中国皮革城股份有限公司	资金拆入		41,283,405.48	41,283,405.48	
海宁中国皮革城经营管理有限公司	代垫款项			100,782.00	-100,782.00

(2) 2016 年度

单位名称	内容	期初余额(负数表示贷方余额)	借方发生额	贷方发生额	期末余额(负数表示贷方余额)
海宁中国皮革城股份有限公司	交易及代垫款项			152,759.61	-152,759.61
海宁中国皮革城投资有限公司	资金拆入		83,710,108.00	83,710,108.00	

七、其他重要事项

公司根据有关工程合同和项目建设进度暂估开发成本。

海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300007154612490 (1/1)

名称 海宁中国皮革城股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 浙江省海宁市海州西路 201 号
法定代表人 张月明
注册资本 壹拾贰亿捌仟贰佰柒拾肆万伍仟零肆拾陆元
成立日期 1999 年 02 月 25 日
营业期限 1999 年 02 月 25 日至 长期
经营范围 市场开发建设和经营管理, 投资管理, 物业管理, 房地产开发经营, 医疗机构筹建, 养老服务, 旅游服务。(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



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

<http://gsxt.zjafc.gov.cn/>

企业信用信息公示系统网址:



营业执照

统一社会信用代码 91330481MA28AJXUX1

名称	海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司
类型	有限责任公司
住所	海宁市海洲街道海州西路 201 号皮革城大厦 1713 室
法定代表人	钱娟萍
注册资本	壹拾亿元整
成立日期	2016 年 08 月 08 日
营业期限	2016 年 08 月 08 日至 2036 年 08 月 07 日
经营范围	市场投资开发、房地产开发、物业管理、市场管理（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） 【不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务】



登记机关

2017 年 10 月 31 日



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

浙江省编号: BDC3304811201620128874

浙(2016) 海宁市 不动产权第 0017703 号

附 记

土地建设期限至2019年5月5日止,并在2019年7月5日前通过竣工收!

权利人	海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	海宁市市区广顺路西侧、规划道路南侧		
不动产单元号	330481002022EB00004W00000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	商服用地		
面积	16422. m²		
使用期限	国有建设用地使用权至2056年10月25日止		
权利其他状况	持证人: 海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司		

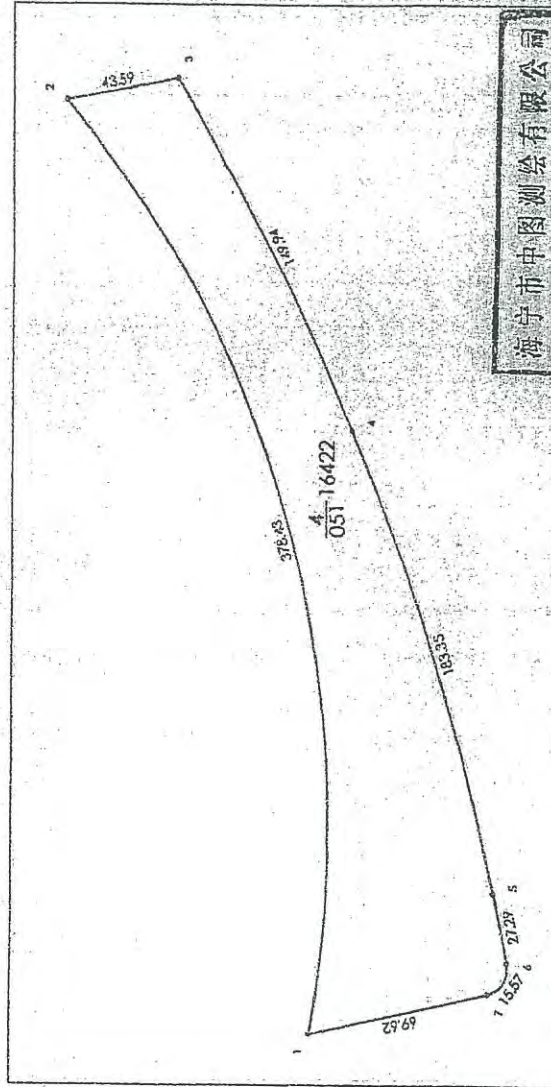
序号 所在层 总层数 房屋用途 建筑面积 专有建筑面积 分摊建筑面积

附 图 页

宗 地 图

75.91-62.94-002022GB00004

16195



海宁市中图测绘有限公司

2016年10月制图。
1980西安坐标系。

1:2000

海宁市中图测绘有限公司

测绘成果资料专用章

内资字3320421 NO. 0001



浙江省编号: EDC3304811201716-55892

浙 2017)

海宁市 不动产权第

0017571 号

权利 人	海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	海宁市区广顺路西侧、规划道路北侧
不动产单元号	330481002022GB00010W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	商业商务、居住用地
面 积	99007.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2087年03月22日止
权利其他状况	持证人: 海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

附 记

(1) 系首次登记，土地建设期限至2020年10月5日，并在2020年12月5日前通过竣工验收；

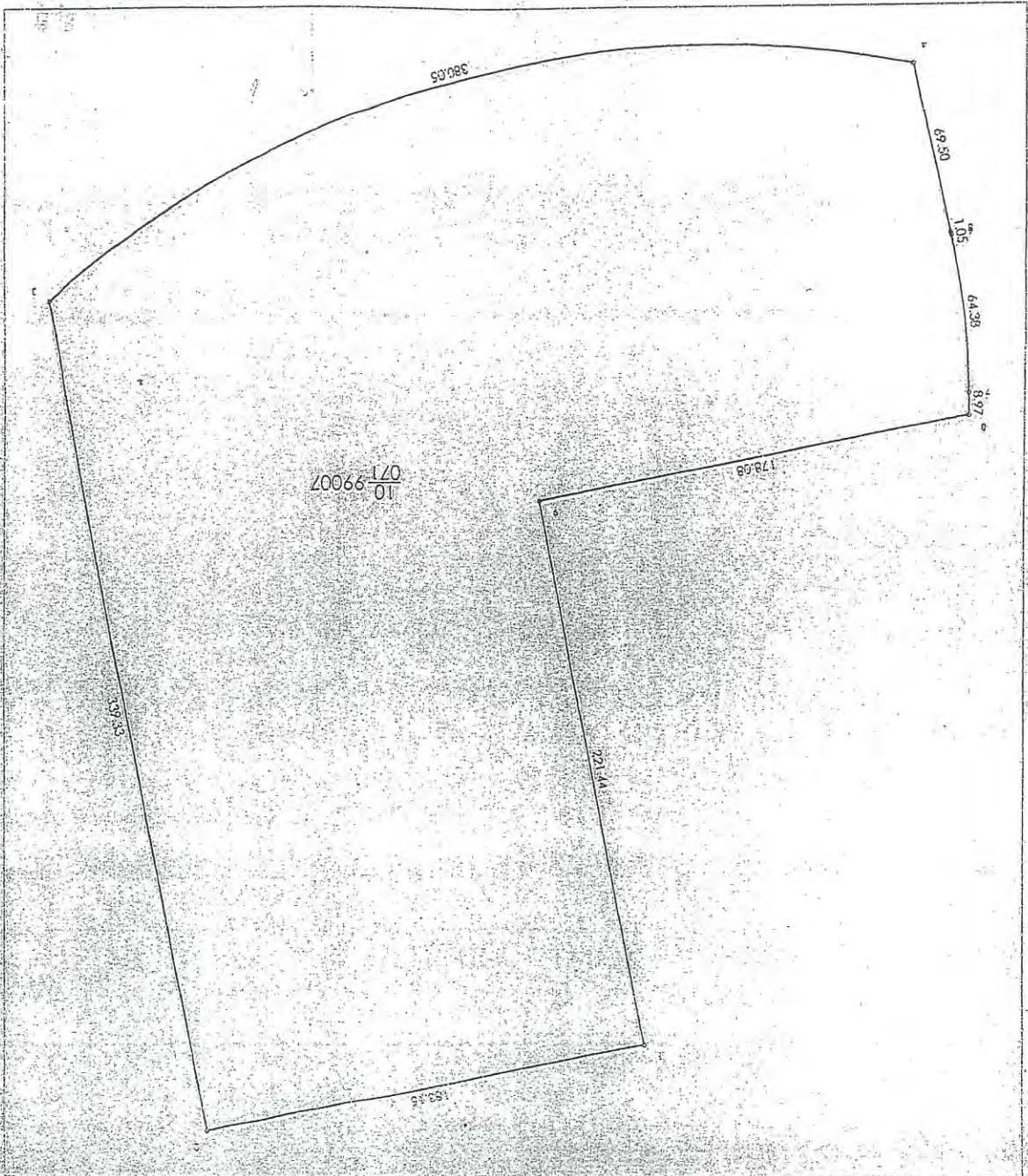
(2) 商业用地终止期限至2057年3月22日；住宅终止日期至2087年3月22日；

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
----	-----	-----	------	------	--------	--------

宗地图

76-00-62-91-002022GB000010

17040



1:2000

2017年3月制图
1980国家坐标系

日照分析图

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因本公司拟发行股份购买海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。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。

委托人：海宁中国皮革城股份有限公司

企业负责人：



2018年 1 月 10 日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因海宁中国皮革城股份有限公司拟发行股份购买本公司的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。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，并已经得到批准；
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. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 本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；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

企业负责人：



2018 年 1 月 10 日

资产评估师承诺函

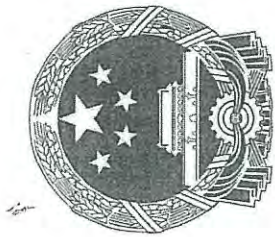
海宁中国皮革城股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟发行股份购买资产涉及的海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司股东全部权益，以2017年11月30日为基准日进行了评估，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：

二〇一八年一月十日



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



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

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001
变更文号：财办企[2010]104号
序列号:000107



发证时间：二〇一〇年一月



营业执照

统一社会信用代码 913300001429116867

名 称	坤元资产评估有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	杭州市西溪路 128 号 901 室
法定 代 表 人	俞华开
注 册 资 本	壹仟万元整
成 立 日 期	2000 年 03 月 01 日
营 业 期 限	2000 年 03 月 01 日 至 长期
经 营 范 围	资产评估及有关咨询服务。(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 02 月 21 日



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周敏

性别：男

登记编号：33050007

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2005-06-06

年检信息：通过 (2017-05-04)

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：

本人印鉴：



打印时间：2017年7月31日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李纪中

性别：男

登记编号：33100008

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（2017-05-04）

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：



本人印鉴：



打印时间：2017年7月18日

资产评估委托合同

编号: (H-HZ18-000026)

甲方(委托人): 海宁中国皮革城股份有限公司

乙方(受托人): 坤元资产评估有限公司

甲方拟发行股份购买海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司股权,需要对海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司的股东全部权益价值进行资产评估,委托乙方作为资产评估机构,乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定,为明确双方的权利和义务,经甲乙双方友好协商,订立本资产评估委托合同。

一、评估目的: 为甲方发行股份购买资产提供海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司股东全部权益价值的参考依据。

二、价值类型: 根据评估目的,本资产评估项目的价值类型为: 市场价值。

三、评估对象和评估范围:

评估对象为海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司的股东全部权益。

评估范围包括海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司的全部资产和相关负债。

四、评估基准日: 2017年11月30日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人: 评估报告仅供甲方、被评估单位和法律、行政法规规定的使用人使用,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。

2. 用途: 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 评估结论的使用有效期: 本次评估结论的使用有效期是一年,即从 2017年11月30日至2018年11月29日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化,委托人应当重新委托评估。

4. 未经甲方书面许可, 资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、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。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限: 根据资产评估工作的时间安排, 甲方应于 2017 年 11 月 30 日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作, 并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 20 日内基本完成甲方委托的评估工作, 并出具征求意见稿征求甲方意见, 在获取甲方意见后 5 日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过 10 日后, 乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料, 乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 2 名资产评估师和 2 名其他资产评估专业人员承办该项业务, 以确保评估工作按期完成; 甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度, 甲乙双方协商本次资产评估服务费 (含增值税) 为人民币 _____ 元 (大写: _____)。

2. 支付方式: 本约定书经双方签章后五个工作日内, 由甲方向乙方支付评估费 _____ 元 (大写: _____ 元整); 在提交评估报告书后五个工作日内, 由甲方向乙方支付评估费 _____ 元 (大写: _____ 元整); 甲方取得证监会重组批文后五个工作日内, 支付乙方服务费 _____ 元 (大写: _____ 元整)。

乙方开票相关信息:

抬头: 坤元资产评估有限公司

纳税人识别号 (税号): 913300001429116867

地址、电话: 杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号: 中国银行杭州高新支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中未包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用, 按有关规定和惯例, 甲乙双方相应承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》7份，其中乙方留档1份，其余提交甲方。具体提交方式可根据需要，采用由甲方派员到乙方办公地提取（或由乙方采用快件投递方式送达甲方等）。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他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、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 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，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经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。
2. 甲方要求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，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经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。
3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合

同解除后，甲方应当按照已经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。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时，双方约定由合同订立地的仲裁机构仲裁解决。

十五、本委托合同订立后，甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限：本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效，约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式贰份，甲乙双方各壹份。

十八、其他约定事项无。

甲方：海宁中国皮革城股份有限公司

法定代表人：

明张
印月

(被授权人)：

电话：

传真：

地址：

邮编：

2017 年 11 月 3 日

签约地点：浙江省杭州市

乙方：坤元资产评估有限公司

法定代表人：

(被授权人)：

电话：

传真：0571-87178826

地址：杭州市西溪路128号

邮编：310013

2017 年 11 月 3 日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年11月30日

评估结果使用有效期至：2018年11月29日

表1

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

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
一、流动资产	132,025.55	137,461.83	5,436.28	4.12
二、非流动资产	8.76	8.78	0.02	0.21
其中：固定资产	8.76	8.78	0.02	0.21
资产总计	132,034.31	137,470.61	5,436.30	4.12
三、流动负债	31,634.79	31,634.79		
四、非流动负债				
负债合计	31,634.79	31,634.79		
股东权益合计	100,399.52	105,835.82	5,436.30	5.41

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年11月30日

评估结果使用有效期至：2018年11月29日

表1

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	1,320,255,522.39	1,374,618,348.18	54,362,825.79	4.12
二、非流动资产	87,615.54	87,800.00	184.46	0.21
其中：固定资产	87,615.54	87,800.00	184.46	0.21
资产总计	1,320,343,137.93	1,374,706,148.18	54,363,010.25	4.12
三、流动负债	316,347,923.46	316,347,923.46		
四、非流动负债				
负债合计	316,347,923.46	316,347,923.46		
股东权益合计	1,003,995,214.47	1,058,358,224.72	54,363,010.25	5.41

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年11月30日

表2

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

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				
2	货币资金	312,889,956.39	312,889,956.39		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息	1,102,993.64	1,102,993.64		
8	应收股利				
9	其他应收款	6,288,499.70	6,425,526.00	137,026.30	2.18
10	存货	883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	116,811,632.15	116,811,632.15		
13	流动资产合计	1,320,255,522.39	1,374,618,348.18	54,362,825.79	4.12
14					
15	二、非流动资产				
16	可供出售金融资产				
17	持有至到期投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	投资性房地产				
21	固定资产	87,615.54	87,800.00	184.46	0.21
22	在建工程				
23	工程物资				
24	固定资产清理				
25	未担保余值				
26	生物性资产				
27	油气资产				
28	无形资产				
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	非流动资产合计	87,615.54	87,800.00	184.46	0.21
35	三、资产总计	1,320,343,137.93	1,374,706,148.18	54,363,010.25	4.12
36	四、流动负债				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年11月30日

表2

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

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%
37	短期借款				
38	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
39	应付票据				
40	应付账款	146,696,059.56	146,696,059.56		
41	预收款项	92,354,888.79	92,354,888.79		
42	应付职工薪酬	77,830.00	77,830.00		
43	应交税费	1,656,690.26	1,656,690.26		
44	应付利息				
45	应付股利				
46	其他应付款	75,562,454.85	75,562,454.85		
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	流动负债小计	316,347,923.46	316,347,923.46		
50					
51	五、非流动负债				
52	长期借款				
53	应付债券				
54	长期应付款				
55	专项应付款				
56	预计负债				
57	递延所得税负债				
58	其他非流动负债				
59	非流动负债小计				
60	六、负债合计	316,347,923.46	316,347,923.46		
61					
62	七、股东权益合计	1,003,995,214.47	1,058,358,224.72	54,363,010.25	5.41

评估机构：坤元资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年11月30日

表3

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	312,889,956.39	312,889,956.39		
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据余额				
3-3	减：坏账准备				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款余额				
3-4	减：坏账准备				
3-4	应收账款				
3-5	预付款项余额				
3-5	减：坏账准备				
3-5	预付款项				
3-6	应收利息	1,102,993.64	1,102,993.64		
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款余额	6,425,526.00	6,425,526.00		
3-8	减：坏账准备	137,026.30	0.00	(137,026.30)	(100.00)
3-8	其他应收款	6,288,499.70	6,425,526.00	137,026.30	2.18
3-9	存货余额	883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14
3-9	减：存货跌价准备				
3-9	存货	883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产	116,811,632.15	116,811,632.15		
3	流动资产合计	1,320,255,522.39	1,374,618,348.18	54,362,825.79	4.12

评估人员：胡余挺

货币资金评估汇总表

评估基准日：2017年11月30日

表3-1

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金					
3-1-2	银行存款	312,889,956.39	312,889,956.39			
3-1-3	其他货币资金					
合 计		312,889,956.39	312,889,956.39			

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表3-1-2

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国建设银行海宁支行营业部	33050163612709002344-0001	人民币	153,931,290.58	153,931,290.58			
2	中国建设银行海宁支行营业部	33050163612709002344-3001	人民币	30,411,783.10	30,411,783.10			
3	中国建设银行皮革城支行	33050163616009888999	人民币	49,214.42	49,214.42			
4	浙商银行海宁支行	3350020210120100087333	人民币	28,716,415.90	28,716,415.90			
5	绍兴银行嘉兴海宁小微企业专营支行	2003007902000011	人民币	41,581,252.39	41,581,252.39			
6	中国建设银行海宁支行营业部	330502636127000000101	人民币	58,200,000.00	58,200,000.00			定期存款
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
合 计				312,889,956.39	312,889,956.39			

被评估单位填表人员：李春梅

填表时间：2017年12月13日

评估人员：胡余挺

应 收 利 息 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年11月30日

表3-6

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	发生日期	本金	利息所属期间	利率	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	中国建设银行海宁支行营业部	2017年4月13日	58,200,000.00	2016年9月29日-2017年11月30日	1.6200%	人民币	1,102,993.64	1,102,993.64			定期存款利息
2											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
合 计							1,102,993.64	1,102,993.64			

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表3-8

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	国网浙江海宁市供电公司	押金	2017年9月	1年以内	人民币	378,000.00	378,000.00			
2	海宁市国土资源局	保证金	2017年3月	1年以内	人民币	3,685,000.00	3,685,000.00			
3	浙江省海宁经济开发区管理委员会	土地竞拍合作收益	2017年11月	1年以内	人民币	1,488,000.00	1,488,000.00			
4	海宁市金能电力实业有限公司	应退的工程款	2017年10月	1年以内	人民币	235,376.00	235,376.00			
5	浙江中房建筑设计研究院有限公司海宁分公司	应退的设计费	2017年10月	1年以内	人民币	639,150.00	639,150.00			
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
其他应收款余额合计						6,425,526.00	6,425,526.00			
减：坏账准备						137,026.30	0.00	(137,026.30)	(100.00)	
其他应收款净额合计						6,288,499.70	6,425,526.00	137,026.30	2.18	

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

存货评估汇总表

评估基准日：2017年11月30日

表3-9

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购(在途物资)				
3-9-2	原材料余额				
3-9-2	减：跌价准备				
3-9-2	原材料				
3-9-3	库存商品余额				
3-9-3	减：跌价准备				
3-9-3	库存商品				
3-9-4	发出商品余额				
3-9-4	减：跌价准备				
3-9-4	发出商品				
3-9-5	委托加工物资余额				
3-9-5	减：跌价准备				
3-9-5	委托加工物资				
3-9-6-1	在库周转材料余额				
3-9-6-1	减：跌价准备				
3-9-6-1	在库周转材料				
3-9-6-2	在用周转材料余额				
3-9-6-2	减：跌价准备				
3-9-6-2	在用周转材料				
3-9-7	在产品余额				
3-9-7	减：跌价准备				
3-9-7	在产品				
3-9-8	消耗性生物资产余额				
3-9-8	减：跌价准备				
3-9-8	消耗性生物资产				
3-9-9	开发产品余额				
3-9-9	减：跌价准备				
3-9-9	开发产品				
3-9-10	房产开发成本余额	883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14
3-9-10	减：跌价准备				
3-9-10	房产开发成本	883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14
3-9	存货账面余额小计	883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14
3-9	减：存货跌价准备				
3-9	存货净额小计	883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14

评估人员：胡余挺

存 货——开 发 成 本 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年11月30日

表3-9-10

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	土地权证编号	终止日期	用地性质	土地面积(平方米)	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	海宁皮革时尚小镇创意核心区一期工程-建安成本					人民币	490,129,730.51	493,876,810.00	3,747,079.49	0.76	
2	海宁市市区广顺路西侧、规划道路南侧土地	浙(2016)海宁市不动产权第0017703	2056年10月25日	商服用地	16,422.00	人民币	393,032,710.00	51,037,730.00	50,478,720.00	12.84	
3	海宁市市区广顺路西侧、规划道路北侧土地	浙(2017)海宁市不动产权第0017571	2057年3月22日/2087年3月22日	商业商务、居住用地	99,007.00	人民币		392,473,700.00			
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
开发产品余额合计							883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14	
减：存货跌价准备											
开发产品净额合计							883,162,440.51	937,388,240.00	54,225,799.49	6.14	

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表3-11

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	中国建设银行海宁支行营业部	理财产品	2017年4月	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00			
2	中国建设银行海宁支行营业部	理财产品	2017年11月	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00			
3	海宁市国家税务局	增值税进项税额	2017年11月	人民币	36,811,632.15	36,811,632.15			
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合 计					116,811,632.15	116,811,632.15			

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

固 定 资 产 评 估 汇 总 表

评估基准日：2017年11月30日

表4-6

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	建筑物类固定资产合计								
4-6-1	固定资产——房屋建筑物								
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	91,984.82	87,615.54	91,950.00	87,800.00	(34.82)	184.46	(0.04)	0.21
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	91,984.82	87,615.54	91,950.00	87,800.00	(34.82)	184.46	(0.04)	0.21
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	91,984.82	87,615.54	91,950.00	87,800.00	(34.82)	184.46	(0.04)	0.21

评估人员：胡余挺

固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表4-6-6

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	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			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	电脑	DELL3046MT\DELL427FDN	戴尔	台	6	2017年8月	2017年8月	17,478.63	16,648.40	17,470.00	95	16,600.00	(48.40)	(0.29)	
2	椅子			批	1	2017年8月	2017年8月	22,087.38	21,038.23	22,080.00	97	21,420.00	381.77	1.81	
3	电脑			台	1	2017年8月	2017年8月	8,264.97	7,872.38	8,260.00	95	7,850.00	(22.38)	(0.28)	
4	打印机	TEC B-462TS	东芝	台	4	2017年8月	2017年8月	12,786.32	12,178.97	12,790.00	95	12,150.00	(28.97)	(0.24)	
5	笔记本电脑	GF2	苹果	台	7	2017年8月	2017年8月	31,367.52	29,877.56	31,350.00	95	29,780.00	(97.56)	(0.33)	
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
合 计					19			91,984.82	87,615.54	91,950.00		87,800.00	184.46	0.21	

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2017年11月30日

表5

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款	146,696,059.56	146,696,059.56		
5-5	预收款项	92,354,888.79	92,354,888.79		
5-6	应付职工薪酬	77,830.00	77,830.00		
5-7	应交税费	1,656,690.26	1,656,690.26		
5-8	应付利息				
5-9	应付股利				
5-10	其他应付款	75,562,454.85	75,562,454.85		
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
5	流动负债合计	316,347,923.46	316,347,923.46		

评估人员：胡余挺

应付账款评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表5-4

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	杭州广厦监理公司海宁分公司	监理费	2017年7月	1年以内	人民币	250.00	250.00			
2	嘉兴市宏德建筑技术服务有限公司	工程款	2016年12月	1年以内	人民币	28,000.00	28,000.00			
3	浙江鸿翔建设集团股份有限公司	工程款	2017年8月	1年以内	人民币	251.03	251.03			
4	浙江省工业设备安装集团有限公司	工程款	2017年7月	1年以内	人民币	327.80	327.80			
5	奥的斯机电电梯有限公司	设备款	2017年10月	1年以内	人民币	211,040.00	211,040.00			
6	浙江国建建设有限公司	工程款	2017年11月	1年以内	人民币	1.00	1.00			
7	恒基建设集团有限公司	工程款	2017年11月	1年以内	人民币	500.00	500.00			
8	上海建筑设计研究院有限公司	暂估设计费	2016年12月	1年以内	人民币	792,452.83	792,452.83			
9	浙江恒力建设有限公司	暂估检测费	2016年12月	1年以内	人民币	29,253.00	29,253.00			
10	浙江同兴技术股份有限公司	暂估设计费	2017年11月	1年以内	人民币	46,226.42	46,226.42			
11	浙江普天园林建筑发展有限公司	暂估设计费	2017年11月	1年以内	人民币	501,509.43	501,509.43			
12	浙江卡森建设有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	46,593,361.53	46,593,361.53			
13	浙江鸿翔建设集团股份有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	55,849,432.96	55,849,432.96			
14	浙江省工业设备安装集团有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	17,077,909.22	17,077,909.22			
15	浙江宏厦建设有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	4,953,143.24	4,953,143.24			
16	浙江景华建设有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	194,430.82	194,430.82			
17	恒基建设集团有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	7,922,359.74	7,922,359.74			
18	浙江华信建设有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	3,617,864.68	3,617,864.68			
19	嘉兴市奥通电梯有限公司	暂估设备款	2017年11月	1年以内	人民币	488,349.50	488,349.50			
20	浙江南开电气有限公司	暂估设备款	2017年11月	1年以内	人民币	2,154,599.87	2,154,599.87			
21	浙江智晟科技有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	5,545,959.10	5,545,959.10			
22	浙江国建建设有限公司	暂估工程款	2017年11月	1年以内	人民币	688,837.39	688,837.39			
合 计						146,696,059.56	146,696,059.56			

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

预收款项评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表5-5

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	梁炯、张益荣	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	4,621,736.84	4,621,736.84			
2	金红娟	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	5,170,080.86	5,170,080.86			
3	陈敬特、黄晓东	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	4,142,719.50	4,142,719.50			
4	高夏强	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,164,486.38	2,164,486.38			
5	潘晓月	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,559,604.61	2,559,604.61			
6	蔡甫贵	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	5,027,771.91	5,027,771.91			
7	黄兆挺	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	5,027,771.91	5,027,771.91			
8	陈敬耀	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	5,021,613.22	5,021,613.22			
9	朱跃宝	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,600,000.00	2,600,000.00			
10	史双清	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,600,000.00	2,600,000.00			
11	傅菊英	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	3,500,000.00	3,500,000.00			
12	柏勇镡	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	3,100,000.00	3,100,000.00			
13	朱海林、钱丹杰	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	3,765,200.66	3,765,200.66			
14	周伟忠	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,175,095.76	2,175,095.76			
15	张冲	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	869,863.44	869,863.44			
16	王俊峰	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,600,477.00	2,600,477.00			
17	王建芬	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,800,000.00	2,800,000.00			
18	孙丹	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	3,031,483.30	3,031,483.30			
19	沈雅杰	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,544,932.01	2,544,932.01			
20	钱茂强、沈国兵	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	1,563,909.28	1,563,909.28			
21	杨建群	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,568,426.16	2,568,426.16			
22	方孔荣	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,926,675.90	2,926,675.90			

预收款项评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表5-5

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
23	王琳佳	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,552,337.17	2,552,337.17			
24	朱雪华	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	1,724,585.09	1,724,585.09			
25	沈陈迪	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	3,082,005.39	3,082,005.39			
26	朱强	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,343,992.72	2,343,992.72			
27	何哲彦	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	2,006,639.82	2,006,639.82			
28	施伟强	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	5,021,613.22	5,021,613.22			
29	曹湘英	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	5,141,866.64	5,141,866.64			
30	陈利明	购房款	2017年11月	1年以内	人民币	100,000.00	100,000.00			
31										
32										
33										
34										
35										
36										
37										
38										
39										
40										
41										
合 计						92,354,888.79	92,354,888.79			

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表5-6

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	部门或内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	应付工资	2017年11月	人民币	77,830.00	77,830.00			
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
合 计				77,830.00	77,830.00			

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

应 交 税 费 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年11月30日

表5-7

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	海宁市地方税务局	土地使用税	2017年11月	人民币	288,572.50	288,572.50			
2	海宁市国家税务局	企业所得税	2017年11月	人民币	1,368,117.76	1,368,117.76			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
合 计					1,656,690.26	1,656,690.26			

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表5-10

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	海宁中国皮革城股份有限公司	代垫的水电费	2017年11月	1年以内	人民币	726,336.60	726,336.60			关联方
2	海宁中国皮革城经营管理有限公司	代垫的水电费	2017年11月	1年以内	人民币	100,782.00	100,782.00			关联方
3	浙江泛华工程监理有限公司	工程保证金	2016年9月	1-2年	人民币	25,425.00	25,425.00			
4	杭州广厦监理公司海宁分公司	工程保证金	2016年9月	1-2年	人民币	24,650.00	24,650.00			
5	浙江卡森建设有限公司	工程保证金	2017年1月	1年以内	人民币	8,658,000.00	8,658,000.00			
6	浙江建安工程管理有限公司海宁分公司	工程保证金	2016年10月	1-2年	人民币	30,000.00	30,000.00			
7	浙江省工业设备安装集团有限公司	工程保证金	2017年2月	1年以内	人民币	2,106,300.00	2,106,300.00			
8	浙江智晟科技有限公司	工程保证金	2017年7月	1年以内	人民币	554,570.80	554,570.80			
9	浙江宏厦建设有限公司	工程保证金	2017年7月	1年以内	人民币	914,800.00	914,800.00			
10	浙江鸿翔建设集团股份有限公司	工程保证金	2017年9月	1年以内	人民币	12,273,338.80	12,273,338.80			
11	浙江华信建设有限公司	工程保证金	2017年7月	1年以内	人民币	401,546.10	401,546.10			
12	浙江国建建设有限公司	工程保证金	2017年9月	1年以内	人民币	127,435.00	127,435.00			
13	恒基建设集团有限公司	工程保证金	2017年10月	1年以内	人民币	628,129.00	628,129.00			
14	浙江恒隆建筑科技有限公司	工程保证金	2017年11月	1年以内	人民币	63,368.00	63,368.00			
15	信息产业部电子综合勘察研究院华东分院	应退保证金	2017年7月	1年以内	人民币	42,250.00	42,250.00			
16	杭州西南检测技术股份有限公司	应退保证金	2017年9月	1年以内	人民币	37,223.55	37,223.55			
17	浙江一舟工程监理有限公司海宁分公司	应退保证金	2017年10月	1年以内	人民币	24,800.00	24,800.00			
18	浙江华恒建筑设计有限公司	应退保证金	2017年10月	1年以内	人民币	23,500.00	23,500.00			
19	韩伟良、梁炯	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
20	金伟祥	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	2,400,000.00	2,400,000.00			
21	杜玉芬	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	2,400,000.00	2,400,000.00			
22	陈美娟	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	2,400,000.00	2,400,000.00			

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表5-10

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
23	黄建方、周菊萍	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	1,600,000.00	1,600,000.00			
24	王宝义	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	1,600,000.00	1,600,000.00			
25	王爱微	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
26	潘小华、王爱微	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
27	谈晨阳、谈益强	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
28	谈益强、杜桂金	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
29	沈叙芬	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	1,600,000.00	1,600,000.00			
30	陆建平	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	1,600,000.00	1,600,000.00			
31	李效三	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	1,600,000.00	1,600,000.00			
32	金利海	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	1,600,000.00	1,600,000.00			
33	何红飞	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	1,600,000.00	1,600,000.00			
34	朱维进	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
35	周迪	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
36	郑显芬	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
37	张兴孝	购房保证金	2017年5月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
38	姚建华	购房保证金	2017年6月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
39	杨炬松	购房保证金	2017年6月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
40	徐志坚	购房保证金	2017年6月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
41	伍朝八	购房保证金	2017年6月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
42	吴国其	购房保证金	2017年6月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
43	王永斋	购房保证金	2017年6月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
44	宋云英	购房保证金	2017年6月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年11月30日

表5-10

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
45	沈建忠	购房保证金	2017年8月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
46	刘亚军	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
47	侯定凤	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
48	丁友军	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
49	戴小平	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
50	陈海兰	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
51	曹玲玉、金菊伟	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
52	曹惠清	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
53	庄王林、庄炬斌	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
54	王佳伟	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
55	费栋杰、沈逢佳	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
56	徐熠、徐建坤	购房保证金	2017年9月	1年以内	人民币	800,000.00	800,000.00			
57	金初荣等	应退保证金	2017年9月	1年以内	人民币	8,000,000.00	8,000,000.00			
58										
59										
60										
合计						75,562,454.85	75,562,454.85			

被评估单位填表人员：李春梅

评估人员：胡余挺

填表时间：2017年12月13日

盈利预测及评估结果表

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

评估基准日：2017年11月30日

	2017年12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、经营活动产生的现金流量									
销售商品、提供劳务收到的现金	22,227.62	59,373.02	37,615.22	4,669.09	5,158.53	5,094.12	5,353.44	5,524.39	5,684.59
收到的其他与经营活动有关的现金	-	493.75	-	4,000.00					
现金流入小计	22,227.62	59,866.77	37,615.22	8,669.09	5,158.53	5,094.12	5,353.44	5,524.39	5,684.59
购买商品、接受劳务支付的现金	1,308.05	24,813.55	-	-	-	-	-		
支付的各项税费	-	19,214.66	8,370.79	1,689.43	1,888.24	1,861.26	1,966.22	2,035.14	2,099.65
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	102.88	1,952.30	3,801.12	234.69	252.17	253.10	263.86	272.03	279.99
现金流出的小计	1,410.93	45,980.51	12,171.91	1,924.12	2,140.41	2,114.36	2,230.08	2,307.17	2,379.64
经营活动产生的现金流量的净额	20,816.69	13,886.26	25,443.31	6,744.97	3,018.12	2,979.76	3,123.36	3,217.22	3,304.95
二、投资活动产生的现金流量：									
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金						0.50			
现金流入小计	-	-	-	-	-	0.50			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金						10.00			
现金流出的小计	-	-	-	-	-	10.00	-	-	-
投资活动产生的现金流量的净额	-	-	-	-	-	-9.50	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量的净额									
借款所收到的现金	-	-	-	-	-				
现金流入的小计	-	-	-	-	-	-	-		
偿还债务所支付的现金	-	-	-	-	-	-	-		
偿还借款利息支付的现金	-	-	-	-	-	-	-		
现金流出小计	-	-	-	-	-	-	-		
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-		
权益自由现金净流量	20,816.69	13,886.26	25,443.31	6,744.97	3,018.12	2,970.26	3,123.36	3,217.22	3,304.95
折现率	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%
折现期	0.0417	0.5833	1.5833	2.5833	3.5833	4.5833	5.5833	6.5833	7.5833
折现系数	0.9947	0.9289	0.8186	0.7213	0.6356	0.5601	0.4936	0.4350	0.3833
折现后净现金流量	20,706.36	12,898.95	20,827.89	4,865.15	1,918.32	1,663.64	1,541.69	1,399.49	1,266.79
非经营性资产（负债）、溢余资产	34,046.32								
评估值	111,256.24								

盈利预测及评估结果表

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

评估基准日：2017年11月30日

	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生的现金流量									
销售商品、提供劳务收到的现金	5,855.54	6,033.36	6,101.28	6,159.68	6,228.84	6,287.23	6,356.39	6,424.31	6,482.71
收到的其他与经营活动有关的现金									
现金流入小计	5,855.54	6,033.36	6,101.28	6,159.68	6,228.84	6,287.23	6,356.39	6,424.31	6,482.71
购买商品、接受劳务支付的现金									
支付的各项税费	2,168.53	2,240.18	2,267.00	2,289.92	2,317.20	2,340.06	2,367.30	2,393.98	2,416.76
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	288.37	297.03	302.50	307.80	313.51	319.02	324.94	330.96	336.83
现金流出的小计	2,456.90	2,537.21	2,569.50	2,597.72	2,630.71	2,659.08	2,692.24	2,724.94	2,753.59
经营活动产生的现金流量的净额	3,398.64	3,496.15	3,531.78	3,561.96	3,598.13	3,628.15	3,664.15	3,699.37	3,729.12
二、投资活动产生的现金流量：									
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金		0.50					0.50		
现金流入小计		0.50					0.50		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		10.00					10.00		
现金流出的小计	-	10.00	-	-	-	-	10.00	-	-
投资活动产生的现金流量的净额	-	-9.50	-	-	-	-	-9.50	-	-
三、筹资活动产生的现金流量的净额									
借款所收到的现金									
现金流入的小计									
偿还债务所支付的现金									
偿还借款利息支付的现金									
现金流出小计									
筹资活动产生的现金流量净额									
权益自由现金净流量	3,398.64	3,486.65	3,531.78	3,561.96	3,598.13	3,628.15	3,654.65	3,699.37	3,729.12
折现率	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%
折现期	8.5833	9.5833	10.5833	11.5833	12.5833	13.5833	14.5833	15.5833	16.5833
折现系数	0.3378	0.2976	0.2623	0.2311	0.2037	0.1795	0.1582	0.1394	0.1228
折现后净现金流量	1,148.06	1,037.63	926.39	823.17	732.94	651.25	578.17	515.69	457.94
非经营性资产（负债）、溢余资产									
评估值									

盈利预测及评估结果表

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

评估基准日：2017年11月30日

	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金流量									
销售商品、提供劳务收到的现金	6,551.86	6,610.25	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42
收到的其他与经营活动有关的现金									
现金流入小计	6,551.86	6,610.25	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42
购买商品、接受劳务支付的现金									
支付的各项税费	2,443.88	2,466.60	2,493.68	2,492.52	2,491.33	2,490.11	2,488.85	2,487.55	2,486.21
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	343.14	349.22	355.79	360.40	365.16	370.06	375.09	380.29	385.64
现金流出的小计	2,787.02	2,815.82	2,849.47	2,852.92	2,856.49	2,860.17	2,863.94	2,867.84	2,871.85
经营活动产生的现金流量的净额	3,764.84	3,794.43	3,829.95	3,826.50	3,822.93	3,819.25	3,815.48	3,811.58	3,807.57
二、投资活动产生的现金流量：									
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金			0.50					0.50	
现金流入小计			0.50					0.50	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			10.00					10.00	
现金流出的小计	-	-	10.00	-	-	-	-	10.00	-
投资活动产生的现金流量的净额	-	-	-9.50	-	-	-	-	-9.50	-
三、筹资活动产生的现金流量的净额									
借款所收到的现金									
现金流入的小计									
偿还债务所支付的现金									
偿还借款利息支付的现金									
现金流出小计									
筹资活动产生的现金流量净额									
权益自由现金净流量	3,764.84	3,794.43	3,820.45	3,826.50	3,822.93	3,819.25	3,815.48	3,802.08	3,807.57
折现率	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%
折现期	17.5833	18.5833	19.5833	20.5833	21.5833	22.5833	23.5833	24.5833	25.5833
折现系数	0.1082	0.0954	0.0840	0.0741	0.0653	0.0575	0.0507	0.0447	0.0394
折现后净现金流量	407.36	361.99	320.92	283.54	249.64	219.61	193.44	169.95	150.02
非经营性资产（负债）、溢余资产									
评估值									

盈利预测及评估结果表

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

评估基准日：2017年11月30日

	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
一、经营活动产生的现金流量									
销售商品、提供劳务收到的现金	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42
收到的其他与经营活动有关的现金									
现金流入小计	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,679.42
购买商品、接受劳务支付的现金									
支付的各项税费	2,484.83	2,483.42	2,481.95	2,480.45	2,478.89	2,477.30	2,475.65	2,473.96	2,472.21
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	391.16	396.83	402.68	408.71	414.92	421.31	427.90	434.67	441.65
现金流出的小计	2,875.99	2,880.25	2,884.63	2,889.16	2,893.81	2,898.61	2,903.55	2,908.63	2,913.86
经营活动产生的现金流量的净额	3,803.43	3,799.17	3,794.79	3,790.26	3,785.61	3,780.81	3,775.87	3,770.79	3,765.56
二、投资活动产生的现金流量：									
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金				0.50					0.50
现金流入小计				0.50					0.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金				10.00					10.00
现金流出的小计	-	-	-	10.00	-	-	-	-	10.00
投资活动产生的现金流量的净额	-	-	-	-9.50	-	-	-	-	-9.50
三、筹资活动产生的现金流量的净额									
借款所收到的现金									
现金流入的小计									
偿还债务所支付的现金									
偿还借款利息支付的现金									
现金流出小计									
筹资活动产生的现金流量净额									
权益自由现金净流量	3,803.43	3,799.17	3,794.79	3,780.76	3,785.61	3,780.81	3,775.87	3,770.79	3,756.06
折现率	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%
折现期	26.5833	27.5833	28.5833	29.5833	30.5833	31.5833	32.5833	33.5833	34.5833
折现系数	0.0347	0.0306	0.0269	0.0237	0.0209	0.0184	0.0162	0.0143	0.0126
折现后净现金流量	131.98	116.25	102.08	89.60	79.12	69.57	61.17	53.92	47.33
非经营性资产（负债）、溢余资产									
评估值									

盈利预测及评估结果表

被评估单位：海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司

单位：万元

评估基准日：2017年11月30日

	2053年	2054年	2055年	2056年	2056年末变现	合计	备注
一、经营活动产生的现金流量							
销售商品、提供劳务收到的现金	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,395.69		353,096.14	
收到的其他与经营活动有关的现金					689.00	5,182.75	
现金流入小计	6,679.42	6,679.42	6,679.42	6,395.69	689.00	358,278.89	
购买商品、接受劳务支付的现金						26,121.60	
支付的各项税费	2,470.41	2,468.56	2,466.65	2,349.04	-	114,330.37	
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	448.85	456.26	463.90	463.25	-	19,089.98	
现金流出的小计	2,919.26	2,924.82	2,930.55	2,812.29	-	159,541.95	
经营活动产生的现金流量的净额	3,760.16	3,754.60	3,748.87	3,583.40	689.00	198,736.94	
二、投资活动产生的现金流量：							
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金					0.50	4.00	
现金流入小计					0.50	4.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金							
现金流出的小计	-	-	-	-	-		
投资活动产生的现金流量的净额	-	-	-	-	0.50	-66.00	
三、筹资活动产生的现金流量的净额							
借款所收到的现金							
现金流入的小计					-		
偿还债务所支付的现金					-		
偿还借款利息支付的现金					-		
现金流出小计					-		
筹资活动产生的现金流量净额					-		
权益自由现金净流量	3,760.16	3,754.60	3,748.87	3,583.40	689.50	198,670.94	
折现率	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%	13.48%		
折现期	35.5833	36.5833	37.5833	38.5833	39.0833		
折现系数	0.0111	0.0098	0.0086	0.0076	0.0071		
折现后净现金流量	41.74	36.80	32.24	27.23	4.90	77,209.92	
非经营性资产（负债）、溢余资产							
评估值							