

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司关于 《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复

中国证券监督管理委员会：

由光大证券股份有限公司转来的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（180934号，以下简称反馈意见）奉悉。针对反馈意见书中需中铭国际资产评估（北京）有限责任公司（以下简称“本公司”）发表意见的事项，本公司进行了详细核查，现将核查结果回复如下：

一、说明现代农贸城资产最近三年内的评估情况并说明评估结果差异的合理性（反馈意见第1条第（3）小点）。

（一）现代农贸城资产最近三年内的评估情况

2015年1月1日至今，涉及现代农贸城资产的评估项目包括三次，具体如下：

1、2016年6月23日，由本公司出具中铭评报字[2016]第3033号资产评估报告，对浙江东日股份公司拟发行股份购买资产涉及的现代农贸城资产市场价值进行评估，评估基准日为2016年3月31日，涉及本次交易标的的具体评估范围为：温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期批发市场项目，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，账面价值255,855,422.01元，国有土地使用权面积19,090.32平方米，账面价值94,602,116.82元。

根据委评资产的具体情况，房屋建筑物、附属配套设施采用成本法进行评估，国有土地使用权采用基准地价修正法进行评估。

经评估，现代农贸城一期批发市场项目固定资产账面价值255,855,422.01元，评估价值257,603,305.00元，无形资产——国有土地使用权账面价值

94,602,116.82 元，评估价值 101,961,399.00 元，合计评估价值 359,564,704.00 元。

2、2017 年 5 月 5 日，由于上次评估结果已超过有效期，因此本公司出具了中铭评报字[2017]第 3024 号资产评估报告，对浙江东日股份公司拟发行股份购买资产涉及的现代农贸城资产市场价值进行评估，评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，涉及本次交易标的的具体评估范围为：温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期批发市场项目，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，账面价值 245,677,058.36 元，国有土地使用权面积 19,090.32 平方米，账面价值 92,680,177.66 元。

根据委评资产的具体情况，房屋建筑物、附属配套设施采用成本法进行评估，国有土地使用权采用基准地价修正法进行评估。

经评估，现代农贸城一期批发市场项目固定资产账面价值 245,677,058.36 元，评估价值 264,479,595.00 元，无形资产——国有土地使用权账面价值 92,680,177.66 元，评估价值 99,365,116.00 元，合计评估价值 363,844,711.00 元。

3、2018 年 5 月 24 日，由本公司出具中铭评报字[2018]第 3037 号资产评估报告，对浙江东日股份公司拟通过本次配股公开发行募集资金购买的现代农贸城资产市场价值进行评估，评估基准日为 2018 年 3 月 31 日，涉及本次交易标的的具体评估范围为：温州菜篮子集团有限公司现代农贸城一期批发市场项目，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，账面价值 234,215,748.46 元，国有土地使用权面积 19,090.32 平方米，账面价值 89,476,945.71 元。

根据委评资产的具体情况，房屋建筑物、附属配套设施采用成本法进行评估，国有土地使用权采用基准地价修正法进行评估，同时采用收益法对现代农贸城一期批发市场项目整体价值进行评估，最终评估结果采用成本法和基准地价修正法。

经评估，现代农贸城资产房屋建筑物、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。

（二）最近三年内评估结果差异的合理性

上述三次评估项目均以成本法评估结论作为评估价值。对比三次评估中现代农贸城资产的评估价值分别为 359,564,704.00 元、363,844,711.00 元、367,998,384.00 元，变化率分别为 1.19%、1.14%，变化幅度较小。

上述三次评估中，房屋建筑物、附属配套设施均以经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的建安成本、前期及配套费用、资本化支出为依据，并考虑合理开发利润后，确定委评资产的重置成本，并采用年限法确定成新率。具体计算公式为评估价值=重置成本×成新率，其中重置成本=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本+开发利润。

国有土地使用权则均参照《温州市区基准地价修正系数成果报告》，取基准地价 2,770 元/平方米，并通过交易日期、交易情况、容积率及建筑密度、土地年期、土地开发程度、地价区域及个别影响因素等的修正得出评估价值。具体计算公式为宗地评估价值=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×交易情况修正系数×容积率及建筑密度修正系数×土地年期修正系数×开发程度修正系数×土地面积。

综上所述，考虑到标的资产的现状及市场条件，近三年评估未有大幅增减值，从谨慎角度考虑，有关评估结论及评估结果的差异是合理的。

二、说明资产基础法下现代农贸城资产的固定资产、无形资产评估增值的原因及合理性（反馈意见第 1 条第（4）小点）。

本次采用资产基础法评估结果具体情况如下：

资产评估结果汇总表

单位：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		323,692,694.17	323,692,694.17	367,998,384.00	44,305,689.83	13.69

注：账面原值及账面净值以天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2018）6111号审计报告中审定的财务数据为依据

现代农贸城一期批发市场项目固定资产评估增值 33,558,455.54 元，增值率 14.33%，主要增值原因为评估基准日与建造日期相比，建安成本有所上涨，导致评估原值增值，同时由于企业对固定资产的折旧年限为 35 年，短于评估所采用经济使用年限，使得评估净值高于账面价值。

现代农贸城一期批发市场项目无形资产评估增值 10,747,234.29 元，增值率 12.01%，主要原因为无形资产账面价值采用直线法进行了摊销，摊销年限为 40 年，而本次评估中，根据《温州市区基准地价修正系数成果报告》中的修正体系对土地进行年期修正，其修正额小于企业摊销金额。同时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。

本次评估在资产基础法下，采用了正确的评估方法和计算公式，对现代农贸城资产的固定资产、无形资产进行评估，评估结果的评估增值幅度不大，增值原因具有合理性。

三、结合申请人承租后现代农贸城资产的经营业绩及变化情况，说明收益法下预测期营业收入、运营成本、折现率等主要评估参数选取是否谨慎合理（反馈意见第 1 条第（4）小点）。

本次评估中采用收益法评估时涉及主要评估参数包括营业收入、运营成本、折现率，具体参数选取过程和依据如下：

（一）营业收入

本次评估采用模拟现代农贸城资产在正常投入运营后所能产生的收入作为营业收入，主要包括摊位的租金收入及管理费。

1、2018 年营业收入的测算

由于 2017 年 8 月，现代农贸城资产已由菜篮子集团按照 17,385,600.00 元/年的价格整体出租予浙江东日，租赁期至 2018 年 12 月 31 日。该租金价格以温州华欣资产评估有限公司出具的“温华资评报字[2017]0186 号”评估报告确定的年租金为依据，因此该租金为公允市场价值。从产权持有人菜篮子集团的角度考虑，截止评估基准日，该租赁事项为既定事实，是现代农贸城资产实际已产生的收入，因此本次评估根据菜篮子集团与浙江东日实际签订的租赁协议测算 2018 年 4-12 月的营业收入。

2、2019 年及后续预测期营业收入的测算

浙江东日承租现代农贸城资产后，开始投入运营，评估假定浙江东日投入运营后产生的营业收入符合市场预期，系正常的公允市场价格，菜篮子集团自身运营该项目也能产生相应的收益。因此本次评估 2019 年至 2023 年及后续计算期的营业收入参照公司目前的运营情况进行预测。具体如下：

(1)截至评估时点，现代农贸城共有摊位 588 户，已出租 568 户，占 96.60%。测算时首先取得市场内全部出租摊位的租赁合同，按照合同金额确定现有经营状况下实际营业收入；谨慎起见未来市场整体出租率按 97%计算。

(2) 由于市场租户分为投标户和定向招商户，投标户的租金价格为投标方式确定，系正常市场价格；而定向招商户的租金价格较市场价格有一定幅度的优惠。按照浙江东日运营计划，未来 3-5 年内定向招商户的价格将逐步恢复到市场价格，谨慎起见，测算时从 2019 年起，将定向招商户的租金按照直线法分 5 年调整至与投标户价格持平，之后保持不变；投标户价格一直保持目前的水平不变。根据测算，假设 2019-2023 年按照直线法将定向招商户的租金恢复到市场价格，则每年的价格涨幅平均约在 10%左右，可行性较强。

按照上述假设预测的现代农贸城营业收入情况如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年至 2053 年
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

注：一层淡水鱼交易区由浙江东日控股子公司温州东日淡水鱼公司向浙江东日承租后具体经营，盈利模式为对每笔交易收取交易服务费。评估时主要考虑本次评估标的为现代农贸城资产的市场价值，谨慎起见仅考虑淡水鱼公司承租淡水鱼交易区支付给公司的租金，不考虑其自身经营所产生的利润。

上表中，预测期内营业收入增长主要来自于定向招商户租金价格的逐步上涨，根据上表测算，2020年-2023年营业收入同比涨幅分别仅为3.93%、4.18%、3.35%和3.29%，2023年以后保持不变，总体较为谨慎。

（二）运营成本

由于2018年营业收入是现代农贸城项目整体出租收入，因此运营成本亦主要考虑收取租金后产生的增值税及附加、保险费、房产税等。

2019年及以后各年详细预测现代农贸城市场运营成本，主要包括职工薪酬、社会保险费、公积金、职工福利费、保洁费、保安费、市场维护费、增值税及附加、保险费、房产税等。其中职工薪酬、社会保险费、公积金、职工福利费等根据目前实际发生的成本为依据进行预测；保洁费、保安费根据市场现有的外包合同进行预测。2019年至2023年每年成本费用考虑同比11.5%的涨幅（参考浙江省统计局公布的2017年服务价格指数及人均可支配工资性收入增速，假定每年物价涨幅3.5%，工资薪金价格涨幅8%），2023年以后保持不变。根据上述假设，具体预测数据如下：

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年至2053年
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
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

税费等其他运营费用方面主要包括保险费、房产税和租赁税费。

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%。

增值税及附加根据《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，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。

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）”，因此 2018 年房产税不予考虑。

（三）资本化率

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%；评估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，市场风险指投资者购入房地产准备转出或出租时，可能无法找到适合的买方或承租方的情况；资金风险指实际利率或实际回报率因通货膨胀（或气候）等其他因素造成的不确定性；管理风险是指管理运作过程中因信息不对称、管理不善、判断失误等影响管理水平的风险。考虑评估对象所在地区的经济现状及未来预测、用途及通货膨胀情况下，和同档次商业用房投资风险因素对于该类资产的收益法评估，确定风险调整值为 4.8%。具体取值如下表：

项目	数值	取值理由
市场风险	2%	目前同类物业出租稳定，故市场风险按 1%-3%考虑
管理风险	1.2%	管理负担较小，按 1%-1.5%考虑
资金风险	1.6%	目前市场稳定，通货膨胀概率较小，资金风险按 1%-2%考虑
合计	4.8%	

因此，资本化率=安全利率+风险调整值=1.5%+4.8%=6.3%。

综上所述，本次评估中以收益法评估时预测期营业收入、运营成本、资本化

率（折现率）等参数的选取是基于谨慎角度，在充分考虑和分析现代农贸城资产现有经营状况及未来经营计划基础上确定的，其选取依据谨慎、合理。

四、说明申请人承租现代农贸城资产的交易价格的公允性，说明上述事项对本次交易估值的影响（反馈意见第 1 条第（4）小点）。

2017 年 8 月，浙江东日与菜篮子集团签订《现代农贸城一期项目批发市场部分租赁协议》，以人民币 1,738.56 万元/年的价格承租现代农贸城资产，该等租金价格系根据温州华欣资产评估有限公司出具的“温华资评报字[2017]0186 号”评估报告为依据，该评估报以 2017 年 4 月 30 日为评估基准日，采用市场价值类型，以收益法对现代农贸城资产年租赁权进行了评估，评估结果为人民币 1,738.56 万元，因此公司承租现代农贸城资产的交易价格系经评估确定的市场价值，具备公允性。

本次募集资金购买资产的交易估值以本公司出具并经温州市国资委备案的“中铭评报字[2018]第 3037 号”《资产评估报告》的评估结果为依据，此次评估以 2018 年 3 月 31 日为评估基准日，同时采用资产基础法和收益法两种评估方法，其中资产基础法的评估结果为 367,998,384.00 元，收益法评估结果为 368,040,840.00 元，最终采用资产基础法作为评估结论。

本次评估过程中资产基础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，评估计算过程不会受到前述浙江东日承租现代农贸城资产及相应承租价格的影响。

采用收益法评估时，由于从产权持有人菜篮子集团的角度考虑，2017 年现代农贸城资产已按照 1,738.56 万元/年的价格整体出租予浙江东日，租赁期至 2018 年 12 月 31 日，且该租金价格系经评估确定的市场价值。截至本次评估基准日，该租赁事项为既定事实，是现代农贸城资产实际已产生的收入，因此收益法测算时根据菜篮子集团与浙江东日实际签订的租赁协议测算 2018 年 4-12 月营业收入为 11,864,497.29 元，运营成本 542,044.22 元，房地产净收益 11,322,453.07 元；2019 年及以后的营业收入及运营成本则按照现代农贸城市场目前经营状况及未来经营计划合理预测，最终收益法评估价值 368,040,840.00 元。

假设上述收益法测算时 2018 年 4-12 月亦按照现代农贸城市场目前经营状况进行测算，则 2018 年 4-12 月的营业收入为 18,251,344.43 元，运营成本为 3,958,445.71 元，房地产净收益 14,292,898.72 元，最终收益法评估价值 371,156,387.00 元，与实际收益法测算结果差异 3,115,547.00 元，整体差异较小，且均高于资产基础法的评估价值，鉴于本次交易估值最终采用资产基础法的评估结果，因此公司向菜篮子集团承租现代农贸城资产的交易价格未对本次交易估值产生影响。

专此说明，请予察核。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



中国·北京

资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年七月三十一日