

关于奥特佳新能源科技股份有限公司服装板块公司

评估有关事项回复

深圳证券交易所中小板公司管理部：

贵部对奥特佳新能源科技股份有限公司拟转让服装公司股权事项提出如下问题，现经过核查回复如下：

问题：

你公司披露的服装公司资产评估报告显示，服装公司面临拆迁、搬迁调整，但评估结果未考虑企业拟拆迁、搬迁等事项对于评估价值的影响。

(1) 请你公司详细说明上述拆迁、搬迁事项的具体安排、进度、是否涉及政府补助、是否及时履行信息披露义务等情况；

(2) 请你公司说明服装公司评估价值未考虑企业拟拆迁、搬迁等事项影响的原因及合理性，并说明是否会低估评估价值。请评估机构核查并发表明确意见。

回复(2)：

1、未考虑企业拟拆迁、搬迁等事项影响的原因：

本次是按照市场化运作方式转让服装板块公司股权，属于企业股权价值评估的范畴，资产评估的价值类型为市场价值，而非对企业在搬迁、拆迁之特定目的下评估。在评估基准日，服装板块公司尚未实施搬迁，具体实施时间不确定。

2、本次未考虑企业拟拆迁、搬迁等事项的影响不会低估评估值：

住建部 2011 年颁布的《国有土地上房屋征收评估办法》第十一条“被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。”

第十四条“被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。被征收房屋

室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。”

按照上述《国有土地上房屋征收评估办法》的规定，在以拆迁为特定目的下评估时，仍是按照房屋市场价值来补偿企业的房屋拆迁价值。

对于房屋室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿通过协商确定，这实际是补偿企业在搬迁时需要发生的搬迁费用和停产停业损失等。对于企业而言，并不会因此而产生搬迁费用的收益（相当于发生多少就补偿多少）。因拆迁而形成的补偿收益主要还是体现在前述“按照房屋市场价值来补偿企业的房屋拆迁价值”。

综上所述，本次评估价值未考虑企业拟拆迁、搬迁等事项的影响具有合理性，并不会低估评估价值。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

2018年9月13日