

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 8 号商铺市场价值评估项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第 01-499-6 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年九月十八日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正义	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 8 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-499-6 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受浙江数源贸易有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 8 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 7 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用市场法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。在持续使用前提下，在评估基准日 2019 年 7 月 30 日浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号商铺的市场价值为 613.00 万元，大写人民币 陆佰叁拾叁万 元整。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 7 月 30 日至 2020 年 7 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为 2019 年 9 月 18 日。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

以上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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 8 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第 01-499-6 号

浙江数源贸易有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 8 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发，零售：普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售：电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@1en.com.cn 邮编：100053

及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料和制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要资产概况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺。房屋类型：非住宅，

土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 8 号商铺系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成 日期	房屋所有权证	他项权利	规划用 途
丁桥景园北苑 8 号 1 2 层	303.87	2008 年	杭房权证江移字第 11940974 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 8 号	43.90	杭江国用（2011）第 006419 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（三）引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

（一）本项目的评估基准日是 2019 年 7 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日的外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正本）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2014年修正本）；
- 8、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；
- 9、其他相关的法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35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〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）产权依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用权证》；
- 3、产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、《全国资产评估参数资料选编》（财政部财产评估司）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 4、评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料；
- 5、互联网相关信息；
- 6、本评估机构掌握的其他价格资料。

（五）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号），常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法：委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法：收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。

成本法：成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

(二)本次评估采用的方法

根据本次评估对象的性质，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较，对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中： V = 待估对象价值；

V_0 = 比较实例案例价格；

A = 待估对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例案例交易情况指数；

B = 待估对象评估期口价格指数，

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数；

C = 待估案例区域因素条件指数；

$C0$ = 比较实例对象区域因素条件指数；

D = 待估案例个别因素条件指数；

$D0$ = 比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V ——收益现值（评估值）；

A_i ——年净收益；

R ——收益还原利率或折现率；

i ——收益计算年；

n ——收益年期。

收益法的评估步骤如下：

- (1)搜集有关收入和费用的资料；
- (2)估算潜在毛收入；
- (3)估算有效毛收入；
- (4)估算运营费用；
- (5)估算净收益；
- (6)选用适当的资本化率；
- (7)选用适宜的计算公式求出收益价格

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于2019年8月26日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2019年8月26日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于委估房地产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一)一般假设

1、委估房地产持续经营假设

委估房地产持续经营假设是假定被评估房地产的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二)特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对委估房地产重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设委估房地产在出租过程中，租金收入及费用支出均发生在年末。

7、假设委估房地产未来的经营管理人员尽职，继续保持现有的经营管理模式持续经营，合同期内双方不违约。

8、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9、假设委托人及产权持有人所提供的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 524.00 万元，市场法的评估值为 613.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估目的，市场法评估结论更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 613.00 万元，大写人民币 陆佰壹拾叁万 元整。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）评估资料不完整的情况

本次评估未发现评估资料不完整的情况。

（三）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

除上述情况外，本次评估未发现其他担保、租赁及其或有资产事项等情况。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、本评估报告中涉及的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对委估房地产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评

估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

5、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2020年7月29日止。评估对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，定期或在房地产市场价格变化较快时需进行再评估。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期。

本次评估项目的评估报告日为二零一九年九月十八日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国.北京市

二零一九年九月十八日



附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明
- 3、浙江数源贸易有限公司的营业执照复印件；
- 4、房屋产权证复印件；
- 5、国有土地使用权证复印件；
- 6、委托人及产权持有人承诺函；
- 7、资产评估机构营业执照；
- 8、北京市财政局2017-0066号备案公告；
- 9、证券期货相关业务评估资格证书；
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、资产评估委托合同。

评估明细表

评估基准日：2019年7月30日

产权持有人名称：浙江数源贸易有限公司

序号		房产证编号	土地证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值	增减值(元)	增减率(%)	备 注
		合 计												
1		杭房权证江移字第11940974号	杭江国用(2011)第006419号	丁桥景园北苑8号	钢筋混凝土	2008年	303.87	2,540,582.72	43.90	20,200.00	6,130,000.00	3,589,417.28	141.28	

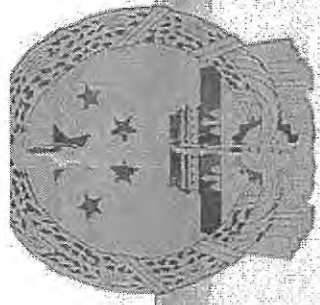
金额单位：人民币元

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

浙江数源贸易有限公司为公司资产摸底拟出售，经济行为分析参考。特委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对我公司所处杭州市江干区丁桥景园（3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号、16号、19号、20号、22号和23号）18处商铺进行当前市场价格评估。



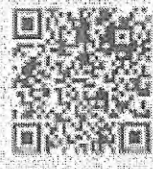
2019年8月20日



营业执照

统一社会信用代码
91330108790926223F

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 浙江数源贸易有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王伟勇

经营范围

批发、零售：普通种植材料（城镇绿化苗），批发、零售：电子产品，电子元件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通信器材及设备，电脑设备及配件，机电，机械设备及配件，钢材、建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车、汽车配件，包装材料，金属材料制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具、卫生洁具、服装、纺织品、化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品），乳制品（含婴幼儿配方奶粉）、矿产品；维修：家用电器、电子产品及元器件；技术开发、技术服务；电子工程安装、售后服务；机械或设备租赁，汽车租赁，物业管理，货物道路运输（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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）

注册资本 伍仟万元整

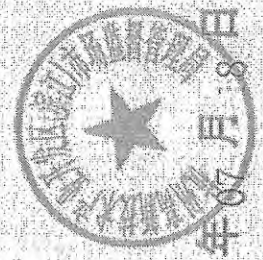
成立日期 2006年08月15日

营业期限 2006年08月15日至 长期

住所 浙江省杭州市西湖区教工路1号西湖数源软件园16号楼4楼



登记机关



2019

年07月18日

房权证 江移 字第 11940974 号

权利人	上海数源贸易有限公司		
坐落			
幢层号	静安园北苑8号		
建成日期	2011年4月11日		
房屋用途	住宅		
建筑面积	建筑总面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	303.87	289.17	
土地取得方式	土地使用年限		
土地用途	证	至	

附 记

规划批准为商业

他项权利摘要

他项权利人：上海银行股份有限公司杭州分行，房屋座落：静安园北苑8号，登记时间：2012年7月11日，2012.07.12

他项权利摘要

他项权利人：交通银行股份有限公司杭州中山支行，房屋座落：静安园北苑8号，登记时间：2012年06月23日，2012.06.23

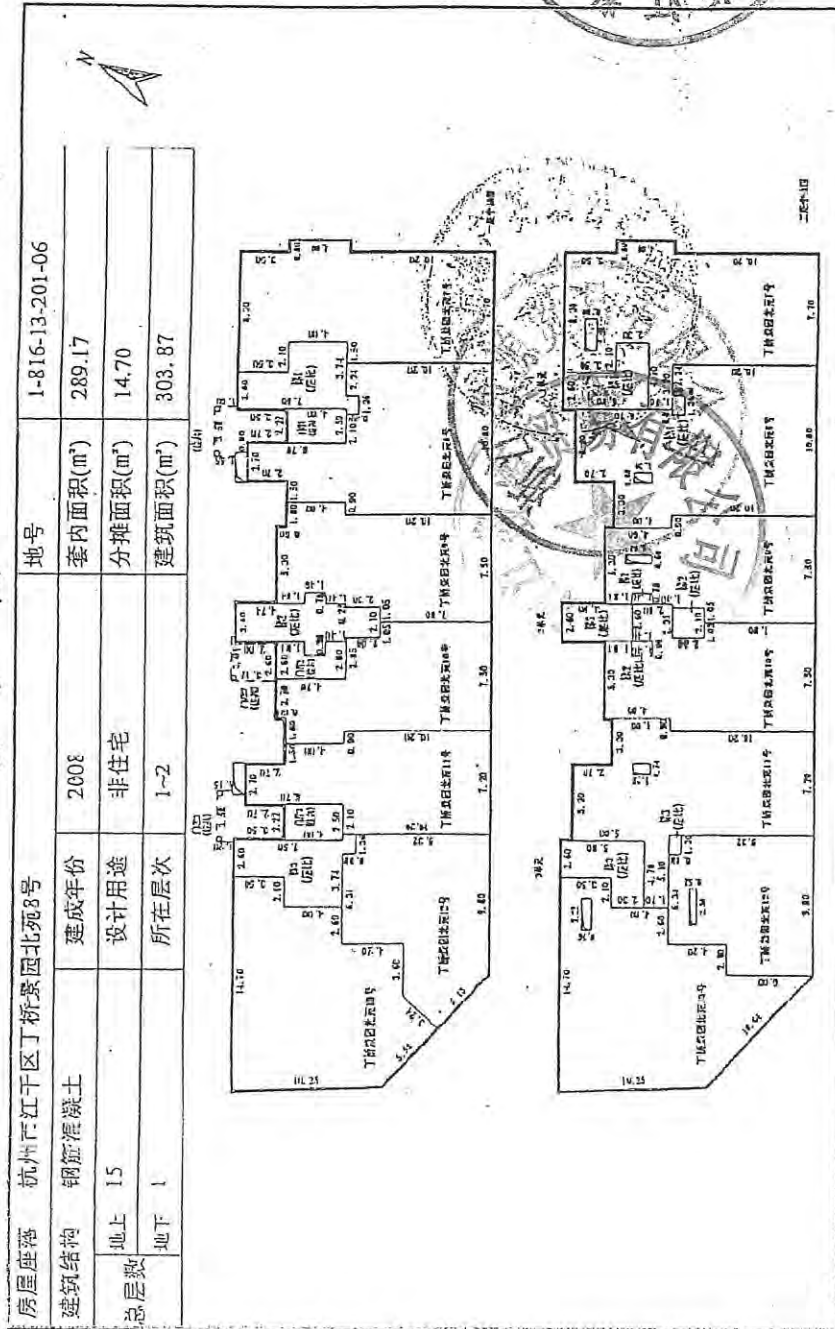
上海数源贸易有限公司

6
北苑8

填发单位 (盖章)

房地产平面图

分户图



2008-07-02

1:500

杭州平峰测绘有限公司

第 006419 号

土地使用权人	浙江数源贸易有限公司				
座落	江干区丁桥景园北苑8号				
地号	04-026-010-00018	图号	87-92.0-C		
地类(用途)	商服用地	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2050年07月05日		
使用权面积	43.9 M ²	其中	独用面积	/ M ²	
			分摊面积	43.9	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

杭州市人民政府(章)

2011年05月27日

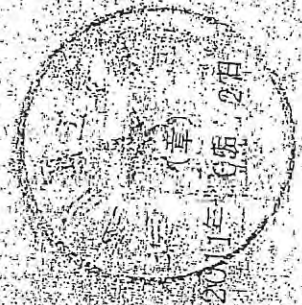
记 事

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。



登记机关

证书监制机关



委托人及产权持有人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

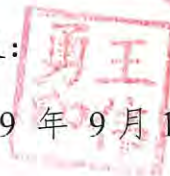
因浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 8 号商铺事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的我公司所属的位于江干区丁桥景园北苑 8 号商铺于 2019 年 7 月 30 日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司

法定代表人：

2019 年 9 月 17 日





统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息
备案、许可、监
管信息

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

出资人 闫全山

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关

2019 年05 月07 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017 0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。



北京市财政局
2017年11月6日



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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号
变更文号：财办资[2016]6号
证书编号：0100540024
序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王继

性别：男

登记编号：33110033

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2011-12-02

年检信息：通过 (2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈明

性别：男

登记编号：33170036

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2017-01-03

年检信息：通过 (2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈明

本人印鉴：



打印日期：2019-09-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：[http:// cx.cas.org.cn](http://cx.cas.org.cn)

资产评估师承诺函

浙江数源贸易有限公司：

我们接受贵公司的委托，对贵公司拟转让资产涉及的杭州市江干区丁桥景园北苑8号商铺于2019年7月30日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2019年9月18日

IEN

编号: 8-2018-MYB-051

资产评估委托合同

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



委托人（甲方）：浙江数源贸易有限公司

地 址：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

联 系 人：王新才

联系电话：

传 真：

邮政编码：

邮 箱：

受托人（乙方）：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估资质：证券、期货相关业务资产评估资格

资产评估资格证书编号：11020080

证券业资质：0100540024

地 址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座

开户行：工商银行北京崇文门外大街支行

帐 号：0200000509010131881

联系人：

电 话：010-83549216

传 真：010-83543089

网 址：www.i.cn.com.cn

邮 箱：

兹有甲方委托乙方进行资产评估，经双方协商，达成以下约定：

一、评估对象和评估范围

纳入本次评估的评估对象是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺于2019年7月30日的市场价值。

具体评估范围是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺。

二、评估目的 浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺，特委托资产评估机构对该18处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估基准日

本次评估基准日为 2019年7月30日。

四、评估报告使用范围

评估报告使用人为 浙江数源贸易有限公司，其他资产评估报告使用人为 本次经济行为相关当事方。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

五、评估报告提交期限和方式

评估机构应按约定时间出具评估报告，经与委托人协商，评估机构将于以下第 款约定之日前提交评估报告征求意见稿：

- 1、评估项目小组结束评估现场工作后 个工作日；
- 2、委托人或产权持有单位（被评估单位）完整提交评估所需资料后 个工作日（包括正式审计报告）；
- 3、以上两个时点孰后；

4、其他约定的报告初稿出具时间为 2019 年 9 月 17 日。

评估机构在收到委托人或国有资产管理部門或沪（深）证券交易所或中国证监会提出的书面反馈意见后，应尽快安排修改或落实反馈意见，并及时出具正式纸质报告。

七、评估费用总额、支付时间和方式

依据 2009 年国家发改委和财政部联合颁发的【2009】2914 号文件和中国资产评估协会【2009】199 号文件有关资产评估收费的通知，结合本次评估对象和范围的特点，考虑评估工作繁杂程度，经甲方和乙方充分协商，约定本次评估收费总额为 3 万元人民币。

甲方需在协议签字后将前期现场勘查评估费 0 万元人民币汇入乙方账户后，乙方开始评估工作。评估报告初稿完成后，乙方将评估结果通报甲方，甲方凭乙方提供的增值税专票将剩余评估费 3 万元汇入乙方账号后，乙方将评估报告交付甲方。项目组现场考察和应委托人要求移交项目报告书的差旅费及食宿费用由甲方承担。

八、甲方的权利和义务

1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、乙方评估人员到甲方现场工作，甲方应提供交通、通讯、食宿及必要的办公条件，并给予协助。

3、乙方在评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘查或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业技术人员及其有关人员积

极配合，保证评估工作顺利进行。

4、甲方应当根据评估业务需要，负责资产评估专业人员与相关当事方之间的协调，甲方或者产权持有人应当对提供的评估明细表及相关材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

5、按本委托合同之约定及时足额支付评估服务费。

6、甲方应当保证对乙方所提供的资产评估报告仅按照本约定函所注明的评估目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第三方。恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。委托人或者其它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、用途及评估结论有效期内使用资产评估报告。

7、未经乙方同意，资产评估报告内容不得被摘抄、引用及披露于公开媒体，法律、行政法规规定除外。

8、因委托人原因造成评估业务中止时，委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

九、乙方的权利和义务

1、根据《资产评估法》和《资产评估基本准则》的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。对评估对象在评估基准日的特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任。

2、遵守职业道德，对执行业务过程中知悉的商业秘密严加保密。除非资产评估执业准则另有规定，或经甲方同意，乙方不得将其知悉

的商业秘密、甲方及相关方提供的资料对外泄露。

3、乙方有义务主动配合甲方做好与其他中介机构的协调工作，指派具有合法资格的资产专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；甲方可对乙方评估人员中可能涉及与甲方有利害关系的人员提出回避。

4、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估服务费用和延长出具资产评估报告书时间等事项，必要时可以签订补充协议或另行签订资产评估委托合同。

5、乙方在甲方履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具资产评估报告。若甲方不能按照规定时间提供相关材料（如正式审计报告等），乙方有权相应延长交付报告书的时间。

6、未经委托人书面许可，资产评估专业人员和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

7、委托人要求出具虚假资产评估报告或其它非法干预评估工作的；委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的；或者因委托人或其它相关当事人原因导致资产评估程序受限的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

十、资产评估委托合同中止履行和解除的情形

1、由于可能出现的不可预见的情况，影响约定业务的如期完成，或需提前出具报告，甲乙双方可要求变更约定事项或解除约定，但应

及时通知对方，由双方协商解决。

2、本委托合同签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应视情况签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

3、本委托合同签订后，签约各方如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

4、本委托合同签署后，在执行任务过程中由于甲方原因终止约定时，预付款抵作乙方的损失赔偿；对于已经完成的项目，甲方应按合同支付全部费用。由于乙方原因终止约定时，乙方须退回预收款。

十一、资产评估委托合同的生效时间

本委托合同一式两份，甲乙双方各执一份，并具有同等法律效力。
本委托合同自签订之日起生效。

十二、违约责任

1、签约双方按照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任；

2、签约双方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，部分或全部免除责任。法律另有规定的除外；

3、因履行本合同而产生的一切争议，双方本着友好协商的原则，使问题得到妥善解决。如双方未能通过协商方式解决争议，任何一方均有权向人民法院提起诉讼。

十三、签约地点

本次签约地点为杭州。

十四、其他事项

甲、乙双方约定的其他事项如下：

(本页无正文)

甲方：浙江数源贸易有限公司

法定（授权）代表人：

日期：2019年08月30日

乙方：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人授权人：

日期：2019年08月30日

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 8 号商铺市场价值评估项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2019]第01-499-6号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM(Special General Partnership)



二零一九年九月十八日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人	2
二、关于经济行为的说明	2
三、关于评估对象和评估范围的说明	3
四、关于评估基准日的说明	3
五、可能影响评估工作的重大事项的说明	3
六、资产清查情况说明	3
七、资料清单	4
第三部分 评估对象及评估范围说明	6
一、评估对象与评估范围说明	6
二、资产的分布情况及特点	6
三、引用其他机构结论情况	6
第四部分 资产核实情况总体说明	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论	7
第五部分 评估技术说明	8
一、委估资产基本情况	8
一、土地状况	8
二、房屋建（构）筑物状况	9
三、评估过程及方法说明	11
第六部分 评估结论及其分析	20

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供委托人及产权持有人、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

零一九年九月十八日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发、零售：普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售：电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、关于经济行为的说明

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 8 号商铺资产，特委

托资产评估机构对丁桥景园北苑 8 号商铺资产进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2019 年 7 月 30 日。

该基准日接近经济行为实现日，能较好的保证评估结果的时效性。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

本次评估中，未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）清查范围

本次评估对象系浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺。截至评估基准日均已取得的房屋所有权证和土地使用证，委托人及产权持有人为浙江数源贸易有限公司。具体房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 8 号 1-2 层	303.87	2008 年	杭房权证江移字第 11940974 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 8 号	43.90	杭江国用（2011）第 006419 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（二）清查工作的组织

2019 年 8 月 26 日，公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表，

随即向各有关人员布置，开始填写资产评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了项目清查小组，制定了现场清查实施计划，就企业的资产情况进行清查核实。

（三）清查所采取的措施

清查盘点工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

对于申报表内的实物资产，逐一核查。

（四）清查结果

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人的申报表一致。

七、资料清单

截止现场核查结束，公司向资产评估机构提供了下列资料：

- 1、浙江数源贸易有限公司的营业执照；
- 2、浙江数源贸易有限公司的资产评估申报明细表；
- 3、房屋所有权证；
- 4、国有土地使用证；
- 5、委托人及产权持有人承诺函；
- 6、其他相关资料。

（本页为资产评估说明第二部分关于进行资产评估有关事项说明的签字盖章页，无正文）

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司



法定代表人：



2019 年 9 月 16 日

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产的分布情况及特点

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 8 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估中报表为基础。

详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 8 号 1-2 层	303.87	2008 年	杭房权证江移字第 11940974 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 8 号	43.90	杭江国用（2011）第 006419 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

三、引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受委托人的委托，在明确了评估目的和评估范围之后，于2019年8月与委托人签订了《资产评估委托合同》，并据此拟订了评估方案，确定评估人员，组成评估项目小组。

2、听取浙江数源贸易有限公司有关负责人对委估房地产情况介绍；根据委估对象的具体情况，辅导公司填报委估资产的清查评估明细表，并准备评估所需的其他相关资料。

3、评估人员于2019年8月26日开始进行现场评估操作。根据浙江数源贸易有限公司提供的资产清查评估明细表，收集相关资料，并以核实后的清查评估明细表作为进行现场核实、勘查的基础。

4、评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，向浙江数源贸易有限公司人员了解委估房地产维护情况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响清查工作的事项。

三、核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是产权持有人共同进行的。通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与产权持有人提供的申报表相符。

清查核实结论是：

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人申报的评估明细表及有关资料一致。

第五部分 评估技术说明

一、委估资产基本情况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 8 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 8 号 1-2 层	303.87	2008 年	杭房权证江移字第 11940974 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 8 号	43.90	杭江国用（2011）第 006419 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

二、土地状况

（一）土地登记状况

委估房地产落于杭州市江干区丁桥，截至评估基准日委估商铺已取得国有土地使用证，土地使用权终止日期为 2050 年 7 月 5 日。地上建筑物已开发完成，容积率正常。

（二）影响因素分析

1、一般因素

杭州，简称“杭”，浙江省省会、副省级市，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、教育、交通和金融中心，长江三角洲城市群中心城市之一、长三角宁杭生态经济带节点城市、中

国重要的电子商务中心之一，新一线城市。截至 2017 年，杭州下辖 10 个区、2 个县，代管 1 个县级市，总面积 16596 平方公里，常住人口为 918.8 万人，城镇化率 76.2%。2016 年，杭州居民人均可支配收入 46116 元，社会消费品零售总额 5176.20 亿元。江干区

杭州人文古迹众多，西湖及其周边有大量的自然及人文景观遗迹。其中主要代表性的独特文化有西湖文化、良渚文化、丝绸文化、茶文化，以及流传下来的许多故事传说成为杭州文化代表。

2、区域因素

江干区属于浙江省杭州市，是杭州最古老的城区之一，位于杭州大都市东部，面积 200.00 平方千米。

江干区是杭州城市东扩的桥头堡，也是杭州城市发展战略的轴心所在，还是杭州的交通枢纽中心。是杭州新的政治、经济、文化中心和 CBD（钱江新城）所在地，区内还拥有浙江省最大的高教园区下沙高教园。

江干区辖 10 个街道，区政府驻庆春东路 1 号。先后被评为全国科技工作先进区、全国卫生先进城区、全国社区建设示范区、浙江省科技进步先进区、浙江省教育强区、浙江省平安城区。

3.个别因素

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号的商铺。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 8 号商铺系丁桥景园北苑小区的临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。

三、房屋建（构）筑物状况

（一）权属状况

委估房屋均已取得房屋所有权证和土地使用权证，据有关的产权资料登载表明，委估房地产权利人均为浙江数源贸易有限公司，具体房屋产权情况信息见下

表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 8 号 1-2 层	303.87	2008 年	杭房权证江移字第 11940974 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 8 号	43.90	杭江国用(2011)第 006419 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

(二) 房屋建筑物的结构特征概况

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物作了较为详细的勘察，除核对被估项目数量及内容是否与申报情况一致外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况。

经现场勘察，结构和装修的状况如下：

- 1、基础具有较好的稳定性和足够的承载能力。
- 2、建筑物主体结构的稳定性、牢固性较好，基本满足设计用途需要。
- 3、屋面情况尚好，尚未发现严重漏雨现象。
- 4、资产整体保养良好。
- 5、管道畅通，电气、给排水等配套工程现状良好，使用正常。

综上所述，本次委估商铺，在评估基准日均具有继续使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

(三) 抵押状况

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBUD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

(四) 评估依据

1、法规依据

- (1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年修正本)

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2014年修正本);
- (3) 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

2、取价依据

- (1) 《全国资产评估参数资料选编》(财政部财产评估司);
- (2) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- (3) 评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;
- (4) 评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料;
- (5) 互联网相关信息;
- (6) 本评估机构掌握的其他价格资料。

3、产权依据

- (1) 《房屋所有权证》;
- (2) 《国有土地使用权证》;
- (3) 委托人及产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

四、评估过程及方法说明

(一) 评估过程说明

首先,是收集素材及准备阶段。评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产评估申报表、房屋产权证和租赁合同,进行相互核对;再核对各房屋建筑物及构筑物的名称、座落地点、结构、建筑面积、使用年限等。

其次,是实地查勘阶段,由委托人相关人员带领评估人员根据申报表进行现场实物盘点。评估人员进行了尽可能详尽的现场考察,对房屋建筑物及构筑物的外型、结构型式、层次、高度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电安装使用的情况及现场鉴定程度进行了较详细的记录,走访有关房屋建(构)筑物的管理人员。

最后,是评估作价阶段。根据评估对象的特点,采用市场法和收益法对委估资产进行评估作价,最终得到以2019年7月30日为基准日的评估结果。

(二) 评估方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《资产评估准则—不动产》(中

评协〔2017〕38号），常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法：委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法：收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。

成本法：成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

根据本次评估对象的性质，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较，对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中： V = 待估对象价值；

V_0 = 比较实例案例价格；

A = 待估对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例案例交易情况指数；

B = 待估对象评估期日价格指数；

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数；

C = 待估案例区域因素条件指数；

C_0 = 比较实例对象区域因素条件指数；

D=待估案例个别因素条件指数;

D0=比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1-R)^i}$$

V——收益现值（评估值）；

A_i——年净收益；

R——收益还原利率或折现率；

i——收益计算年；

n——收益年期。

收益法的评估步骤如下：

(1)搜集有关收入和费用的资料；

(2)估算潜在毛收入；

(3)估算有效毛收入；

(4)估算运营费用；

(5)估算净收益；

(6)选用适当的资本化率；

(7)选用适宜的计算公式求出收益价格

（二）评估案例

以丁桥景园北苑 8 号商铺 1 层为例

1、市场法案例

经过评估人员现场勘察以及综合分析委估资产状况，最终选定三个交易实例，

案例一：江干区华鹤街商铺

江干区华鹤街商铺，经勘查，该商铺系小区社区底商，人流量较大，建筑面

积148.00平方米，商铺为1层，水电全通，目前处于空置状态，2019年8月挂牌价格为27905.41元/平方米。

案例二：玺之湾商铺

玺之湾商铺，系小区社区底商，建筑面积69.89平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为25039.35元/平方米。

案例三：江干区长睦路商铺

江干区长睦路商铺，系小区社区底商，建筑面积50平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为26000元/平方米。

(1)比较过程如下：

表一 因素条件说明表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 8 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2019 年 7 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月
区域因素	人流量	较大	较大	较大	较大
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
个别因素	用途规划	底商	底商	底商	底商
	临街道路类型	小区干道	小区干道	小区干道	小区干道
	面积	151.94	148.00	69.89	50.00
	位置	居中	居中	居中	居中
	装修	一般	一般	一般	一般
	业态限制	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮
	层次	1F	1F	1F	1F
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

(2)编制比较因素条件指数表

根据比较案例与待估房地产各因素差异编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 8 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		100	103	103	103
交易日期		100	100	100	100
区	人流量	100	100	100	100

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
域因素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
个别因素	用途规划	100	100	100	100
	临街道路类型	100	100	100	100
	面积	100	99	103	103
	位置	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	业态限制	100	100	100	100
	层次	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

(3) 求取比准价格

由比较因素条件指数表根据市场法公式编制因素比较修正系数表并求取比准价格。

表三 因素比较修正系数表

因素/指标/案例		比较案例 1			比较案例 2			比较案例 3		
位置		江干区华鹤街			玺之湾			江干区长睦路		
交易价格		27,905.41			25,039.35			26,000.00		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
交易日期		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共配套设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	用途规划	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街道路类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	99	100	/	103	100	/	103
	位置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	业态限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层次	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		0.9807			0.9426			0.9426		
比准价格 (元/m ²)		27,367.00			23,602.00			24,508.00		

(6)求取上述二个可比实例的比准价格的单价算术平均值:

$(27,367.00 + 23,602.00 + 24,508.00) / 3 = 25,200.00$ (元/m²) (取整至百位)

商铺1层评估价值 = $25,200.00 \times 151.94 = 3,830,000.00$ (元) (取整至万位)

根据市场调查, 商铺2层的市场单价约为1层市场单价的6成。

故商铺2层评估价值=25,200.00×0.6×151.94=2,300,000.00（元）（取整至万位）

委估商铺评估总价值为商铺 1 层评估价值+商铺 2 层评估价值=6,130,000.00 元（取整至万位）

2、收益法案例

以丁桥景园北苑 8 号商铺 1 层为例

收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。本次评估参考租金采用市场询价获得。

1、客观租金确定

评估人员通过市场调查搜集资料，了解待估资产所在地区其他同类物的于评估基准日的租金价格水平，调查杭州商业用房交易情况，最终客观租金采用市场询价获得，客观租金为 2.99 元/天/平方米。

2、有效租金收入的确定

委估商铺第 1 层，建筑面积为 151.94 m²，土地面积为 21.95 m²。根据市场调查数据，确定委估商铺的年租金增长率为 5%，房屋空置率为 5.0%。

有效年租金收入=客观年租金×（1+年增长率）×（1-房屋空置率）

故 2019 年 8-12 月的委估商铺一层的客观租金收入为 62,509.34 元。

3、经营成本的确定

经营成本包含管理费、修缮费、保险费、土地使用税、税金。

（1）管理费用，指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，一般为年有效收入的 0.5%-5%，产权持有人全权委托集团内部公司管理，故本次评估取 2%。

因此 2019 年 8-12 月的管理费用=租金收入×2%

=62,509.34×2%

=1,250.19（元）

（2）维修费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般为房屋重置价的 0.5%-3%，土地可使用年限低于房屋建筑物有效使用年限，土地到期时，房屋建筑物成新率较高，期间维修费较少，故本次评估取 2%。经市场调查，委估房屋的重置价为 2000 元/m²。

因此 2019 年 8-12 月的维修费=房屋重置价×2%

$$= (151.94 \times 2000 / 12 \times 5) \times 2\%$$

$$= 2,532.25 \text{ (元)}$$

(3) 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，一般为房屋重置价的 0.1%-0.5%，本次评估取 0.15%。

因此 2019 年 8-12 月的保险费=房屋重置价×0.15%

$$= (151.94 \times 2000 / 12 \times 5) \times 0.15\%$$

$$= 189.92 \text{ (元)}$$

(4) 土地使用税，根据杭州市区土地使用税的等级划分，被评估的房屋所坐落的土地为三级土地，使用税额为每平方米税额 5 元。

因此 2019 年 8-12 月的土地使用税=土地分摊面积×5

$$= (21.95 \times 5) / 12 \times 5$$

$$= 45.73 \text{ (元)}$$

(5) 税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加与地方教育费附加。

依据国发[1986]90 号《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税为年租金的 12%；增值税为租金收入 5%；印花税为有效收入的 0.1%；城市维护建设税和教育附加费综合税率为增值税 12%。

2019 年 8 月-12 月房产税=年租金不含税收入×12%

$$62,509.34 \times 12\%$$

$$= 7,501.12 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月增值税=年租金不含税收入×5%

$$= 62,509.34 \times 5\%$$

$$= 3,125.47 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月城建建设维护税及教育费附加=增值税×12%

$$= 3,125.47 \times 12\%$$

$$= 375.06 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月印花税=年租金不含税收入×0.1%

$$= 62,509.34 \times 0.1\%$$

$$=62.51 \text{ (元)}$$

房地产出租年经营成本为上述5项（不含增值税）之和：

2019年8月-12月房地产出租年经营成本为11,956.77元。

（注：房地产出租年经营成本不含增值税，房地产年有效毛收入为不含税收入）

4、折现率的确定

折现率=无风险利率+风险利率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次评估中，评估人员借助IFIND专业数据库对我国的国债综合收益率进行了测算分析，测算结果为国债综合收益率3.56%（复利收益率）作为无风险收益率。

评估人员考虑委估房产所处地理位置、交通条件、商业繁华程度以及国家相关货币政策等风险因素，确定市场风险为0.5%，经营风险为0.5%、政策风险为0.5%，

折现率=无风险报酬率+市场风险+经营风险+政策风险

$$=3.56\%+0.5\%+0.5\%+0.5\%=5.06\%$$

综合确定折现率为5.06%。

5、收益期限确定

委估商铺于2008年1月建成，土地使用权至2050年7月止。截止评估基准日，建筑物剩余经济耐用年限为38.45年，土地剩余使用年限为30.95年，根据孰短原则，最终使用年限采用30.95年。

6、1层商铺收益法评估价值

金额单位：元

项目	2019年8月—12月	2020年	2021年至 2050年7月
净收益	50,552.57	121,326.18	121,326.18
收益年限	0.42	1.42	29.53
折现率	5.06%	5.06%	5.06%
折现系数	0.9796	0.9325	25.9999
折现额	49,523.46	113,131.84	3,154,463.86
合 计（取整至万位）			3,320,000.00

根据市场调查, 商铺 2 层的租金单价约为 1 层租金单价的 6 成, 故本次评估中, 2 层商铺租金单价为 1.79 元/天/平方米。

故同理可得, 2 层商铺价值为 1,920,000.00 元 (取整至万位)。

综上所述, 采用收益法评估委估丁桥景园北苑 8 号处商铺的总价值为 5,240,000.00 元 (取整至万位)。

第六部分 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 524.00 万元，市场法的评估值为 613.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估目的，市场法评估价值更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 8 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 613.00 万元，大写人民币 陆佰壹拾叁万 元整。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 10 号商铺市场价值评估项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第 01-499-8 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年九月十八日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告口	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18

声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 10 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-499-8 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受浙江数源贸易有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 10 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 7 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用市场法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。在持续使用前提下，在评估基准日 2019 年 7 月 30 日浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号商铺的市场价值为 422.00 万元，大写人民币 肆佰贰拾贰万 元整。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 7 月 30 日至 2020 年 7 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为 2019 年 9 月 18 日。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

以上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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 10 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第 01-499-8 号

浙江数源贸易有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 10 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108/90926923F

经营范围：批发，零售；普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售；电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料和制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要资产概况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺。房屋类型：非住宅，

土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 10 号商铺系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成 日期	房屋所有权证	他项权利	规划用 途
丁桥景园北苑 10 号 1-2 层	207.54	2008 年	杭房权证江移字第 11941046 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面 积	土地证编号	地 类	使用权类 型	终止日期
丁桥景园北苑 10 号	30.00	杭江国用（2011）第 006422 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（三）引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

（一）本项目的评估基准日是 2019 年 7 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日的外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91 号令）；

- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

- 4、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274 号）；

- 5、《中华人民共和国资产评估法》（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）；

- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正本）；

- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2014年修正本）；

- 8、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

- 9、其他相关的法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；

- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；

- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；

- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35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〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）产权依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用权证》；
- 3、产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、《全国资产评估参数资料选编》（财政部资产评估司）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 4、评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料；
- 5、互联网相关信息；
- 6、本评估机构掌握的其他价格资料。

（五）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《资产评估准则—不动产》（中评协〔2017〕38号），常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法：委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法：收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。

成本法：成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

(二)本次评估采用的方法

根据本次评估对象的性质，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较，对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中： V = 待估对象价值；

V_0 = 比较实例案例价格；

A = 待估对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例案例交易情况指数；

B = 待估对象评估期口价格指数；

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数；

C = 待估案例区域因素条件指数；

$C0$ = 比较实例对象区域因素条件指数；

D = 待估案例个别因素条件指数；

$D0$ = 比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V ——收益现值（评估值）；

A_i ——年净收益；

R ——收益还原利率或折现率；

i ——收益计算年；

n ——收益年期。

收益法的评估步骤如下：

- (1)搜集有关收入和费用的资料；
- (2)估算潜在毛收入；
- (3)估算有效毛收入；
- (4)估算运营费用；
- (5)估算净收益；
- (6)选用适当的资本化率；
- (7)选用适宜的计算公式求出收益价格

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: hfys@ien.com.cn 邮编：100053

人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2019 年 8 月 26 日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2019 年 8 月 26 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于委估房地产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一)一般假设

1、委估房地产持续经营假设

委估房地产持续经营假设是假定被评估房地产的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二)特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对委估房地产重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设委估房地产在出租过程中，租金收入及费用支出均发生在年末。

7、假设委估房地产未来的经营管理人员尽职，继续保持现有的经营管理模式持续经营，合同期内双方不违约。

8、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9、假设委托人及产权持有人所提供的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 360.00 万元，市场法的评估值为 422.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估日的，市场法评估结论更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 422.00 万元，大写人民币 肆佰贰拾贰万 元整。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）评估资料不完整的情况

本次评估未发现评估资料不完整的情况。

（三）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

除上述情况外，本次评估未发现其他担保、租赁及其或有资产事项等情况。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、本评估报告中涉及的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对委估房地产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评

估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

5、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2020年7月29日止。评估对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，定期或在房地产市场价格变化较快时需进行再评估。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十二、资产评估报告日

评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期。

本次评估项目的评估报告日为二零一九年九月十八日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



中国.北京市

二零一九年九月十八日

附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明
- 3、浙江数源贸易有限公司的营业执照复印件；
- 4、房屋产权证复印件；
- 5、国有土地使用权证复印件；
- 6、委托人及产权持有人承诺函；
- 7、资产评估机构营业执照；
- 8、北京市财政局2017-0066号备案公告；
- 9、证券期货相关业务评估资格证书；
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、资产评估委托合同。

评估明细表

评估基准日：2019年7月30日

产权持有人名称：浙江数源贸易有限公司

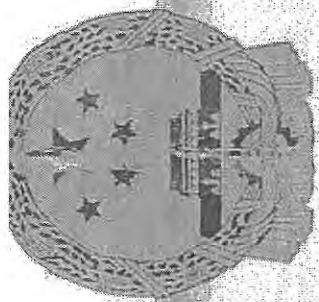
序号		房产证编号	土地证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	土地使用面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值	增减值(元)	增减率 (%)	备 注
合 计														
1	杭房权证江移字第11941046号	杭江国用(2011)第006422号	丁桥景园北苑10号		钢筋混凝土	2008年	207.54	1,735,320.48	30.00		4,220,000.00	2,484,679.52	143.18	
							207.54	1,735,320.48	30.00	20,300.00	4,220,000.00	2,484,679.52	143.18	

金额单位：人民币元

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

浙江数源贸易有限公司为公司资产摸底拟出售，经济行为分析参考。特委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对我公司所处杭州市江干区丁桥景园（3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号、16号、19号、20号、22号和23号）18处商铺进行当前市场价格评估。





营业执照

统一社会信用代码

91330108790926923F

扫描二维码或
“国家企业信用信息公示系统”了解
或登录“国家企业信用信息公示系统”
可、也管信息



名称 浙江数源贸易有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王伟勇

注册资本 伍仟万元整

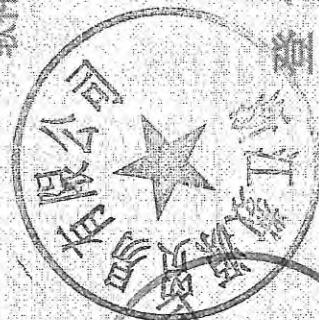
成立日期 2006年08月15日

营业期限 2006年08月15日至长期

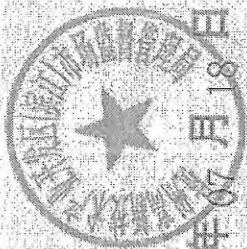
经营范围

批发、零售：普通种植材料（城镇绿化苗），批发、零售：电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通信器材及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材、建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料制品、计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具、卫生洁具、服装、纺织品、化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）、矿产品；维修：家用电器、电子产品及元器件；技术开发、技术服务：电子工程、设计、安装、调试；机械设备的租赁、汽车租赁、物业管理、货物装卸（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的依法须经批准的项目（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）

住所 浙江省杭州市西湖区教工路1号西湖数源软件园16号楼4楼



登记机关



2019年07月18日

8
北苑10号

房屋权证 江移字第 11041046 号

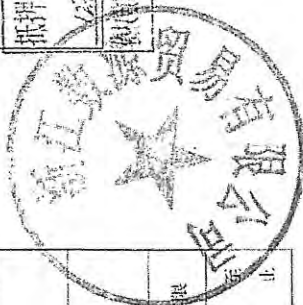
房屋所有人	浙江源贸易投资有限公司				
共有情况					
房屋坐落	丁桥学区北苑10号				
登记时间	2011年1月11日				
房屋性质					
使用用途	商业				
总建筑面积	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他		
座	307.54	157.5			
土地状况	土地取得方式	土地用途	其他用途年限		
出让		商业	40年		



杭州市

不动产权证书核发章(2)

抵押权人：浙江源贸易投资有限公司
抵押物：北苑10号
抵押期限：2011.1.11-2011.1.11



地籍平面图

分户图

温州市江平区丁桥社区北苑10号

测绘日期

建成年份

2008

地号

1-816-13-201-01

套内面积(m²)

197.50

分摊面积(m²)

10.04

总建筑面积(m²)

207.54

所在层数

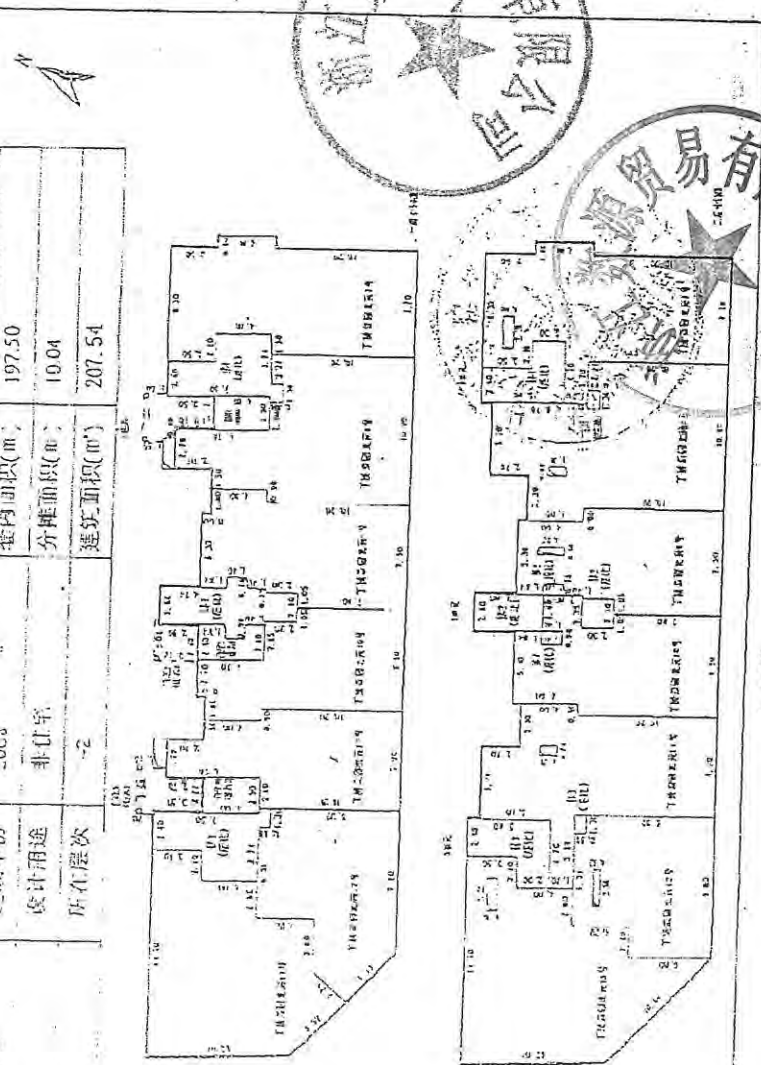
-2

设计用途

非住宅

用途备注

非住宅



1:500



杭江国用(2011)第005422号

土地使用权人	浙江数源贸易有限公司		
座落	江干区丁桥景园北苑10号		
地号	04-006-010-00018	图号	87-92.0-C
地类(用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2050年07月05日
使用权面积	30 M ²	其中	独用面积 /
			分摊面积 30 M ²

本宗地内未作

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

杭州市人民政府:(章)

2011年05月27日

杭州市勘测设计研究院

92.13

25.99

土地使用权人	浙江数源贸易有限公司				
座落	江干区丁桥景园北苑10号				
地号	J--006-010-01018	图号	87-92.0-C		
地类(用途)	商业用地	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2050年07月05日		
使用权面积	30 M ²	其中		独用面积	M ²
				分摊面积	M ²

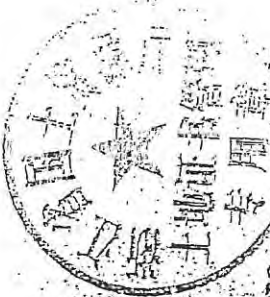
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

杭州市人民政府(章)

2011年05月27日

登记机关

证书监制机关



334478351

委托人及产权持有人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

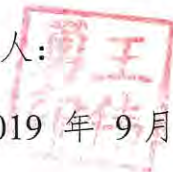
因浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑10号商铺事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的我公司所属的位于江干区丁桥景园北苑10号商铺于2019年7月30日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司

法定代表人：

2019年9月17日





统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照

(副本)(3+1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

出资人 闫金山

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2019 年05 月07 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



证书编号:0100540024

批准文号：财企[2009]38号

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王继

性别：男

登记编号：33110033

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2011 12 02

年检信息：通过 (2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈明

性别：男

登记编号：33170036

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2017-01-03

年检信息：通过 (2019-04-23)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈明
资产评估师
33170036

本人印鉴：



打印日期：2019-09-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估师承诺函

浙江数源贸易有限公司：

我们接受贵公司的委托，对贵公司拟转让资产涉及的杭州市江干区丁桥景园北苑10号商铺于2019年7月30日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2019年9月18日

IEN

编号: 8-2018-MYB-051

资产评估委托合同



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

委托人（甲方）：浙江数源贸易有限公司

地 址：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4
楼

联 系 人： 王新才

联系电话：

传 真：

邮政编码：

邮 箱：

受托人（乙方）：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估资质：证券、期货相关业务资产评估资格

资产评估资格证书编号：11020080

证券业资质：0100540024

地 址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座

开户行：工商银行北京崇文门外大街支行

帐 号：0200000509010131881

联系人：

电 话：010-83549216

传 真：010-83543089

网 址：www.iem.com.cn

邮 箱：

兹有甲方委托乙方进行资产评估，经双方协商，达成以下约定：

一、评估对象和评估范围

纳入本次评估的评估对象是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺于2019年7月30日的市场价值。

具体评估范围是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺。

二、评估目的 浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺，特委托资产评估机构对该18处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估基准日

本次评估基准日为 2019年7月30日。

四、评估报告使用范围

评估报告使用人为 浙江数源贸易有限公司，其他资产评估报告使用人为 本次经济行为相关当事方。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

五、评估报告提交期限和方式

评估机构应按约定时间出具评估报告，经与委托人协商，评估机构将于以下第 款约定之日前提交评估报告征求意见稿：

- 1、评估项目小组结束评估现场工作后 个工作日；
- 2、委托人或产权持有单位（被评估单位）完整提交评估所需资料后 个工作日（包括正式审计报告）；
- 3、以上两个时点孰后；

4、其他约定的报告初稿出具时间为 2019 年 9 月 17 日。

评估机构在收到委托人或国有资产管理部门或沪（深）证券交易所或中国证监会提出的书面反馈意见后，应尽快安排修改或落实反馈意见，并及时出具正式纸质报告。

七、评估费用总额、支付时间和方式

依据 2009 年国家发改委和财政部联合颁发的【2009】2914 号文件和中国资产评估协会【2009】199 号文件有关资产评估收费的通知，结合本次评估对象和范围的特点，考虑评估工作繁杂程度，经甲方和乙方充分协商，约定本次评估收费总额为 3 万 元人民币。

甲方需在协议签字后将前期现场勘查评估费 0 万元人民币汇入乙方账户后，乙方开始评估工作。评估报告初稿完成后，乙方将评估结果通报甲方，甲方凭乙方提供的增值税专票将剩余评估费 3 万 元汇入乙方账号后，乙方将评估报告交付甲方。项目组现场考察和应委托人要求移交项目报告书的差旅费及食宿费用由甲方承担。

八、甲方的权利和义务

1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、乙方评估人员到甲方现场工作，甲方应提供交通、通讯、食宿及必要的办公条件，并给予协助。

3、乙方在评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘查或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业技术人员及其有关人员积

极配合，保证评估工作顺利进行。

4、甲方应当根据评估业务需要，负责资产评估专业人员与相关当事方之间的协调，甲方或者产权持有人应当对提供的评估明细表及相关材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

5、按本委托合同之约定及时足额支付评估服务费。

6、甲方应当保证对乙方所提供的资产评估报告仅按照本约定函所注明的评估目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第三方。恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。委托人或者其它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、用途及评估结论有效期内使用资产评估报告。

7、未经乙方同意，资产评估报告内容不得被摘抄、引用及披露于公开媒体，法律、行政法规规定除外。

8、因委托人原因造成评估业务中止时，委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

九、乙方的权利和义务

1、根据《资产评估法》和《资产评估基本准则》的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。对评估对象在评估基准日的特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任。

2、遵守职业道德，对执行业务过程中知悉的商业秘密严加保密。除非资产评估执业准则另有规定，或经甲方同意，乙方不得将其知悉

的商业秘密、甲方及相关方提供的资料对外泄露。

3、乙方有义务主动配合甲方做好与其他中介机构的协调工作，指派具有合法资格的资产专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；甲方可对乙方评估人员中可能涉及与甲方有利害关系的人员提出回避。

4、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估服务费用和延长出具资产评估报告书时间等事项，必要时可以签订补充协议或另行签订资产评估委托合同。

5、乙方在甲方履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具资产评估报告。若甲方不能按照规定时间提供相关材料（如正式审计报告等），乙方有权相应延长交付报告书的时间。

6、未经委托人书面许可，资产评估专业人员和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

7、委托人要求出具虚假资产评估报告或其它非法干预评估工作的；委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的；或者因委托人或其它相关当事人原因导致资产评估程序受限的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

十、资产评估委托合同中止履行和解除的情形

1、由于可能出现的不可预见的情况，影响约定业务的如期完成，或需提前出具报告，甲乙双方可要求变更约定事项或解除约定，但应

及时通知对方，由双方协商解决。

2、本委托合同签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应视情况签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

3、本委托合同签订后，签约各方如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

4、本委托合同签署后，在执行任务过程中由于甲方原因终止约定时，预付款抵作乙方的损失赔偿；对于已经完成的项目，甲方应按合同支付全部费用。由于乙方原因终止约定时，乙方须退回预收款。

十一、资产评估委托合同的生效时间

本委托合同一式两份，甲乙双方各执一份，并具有同等法律效力。
本委托合同自签订之日起生效。

十二、违约责任

1、签约双方按照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任；

2、签约双方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，部分或全部免除责任。法律另有规定的除外；

3、因履行本合同而产生的一切争议，双方本着友好协商的原则，使问题得到妥善解决。如双方未能通过协商方式解决争议，任何一方均有权向人民法院提起诉讼。

十三、签约地点

本次签约地点为 杭州。

十四、其他事项

甲、乙双方约定的其他事项如下：

(本页无正文)

甲方：浙江数源贸易有限公司

法定（授权）代表人：

日期：2019年08月30日

乙方：北京北方亚事资产评估

估事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人授权人

日期：2019年08月30日

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 10 号商铺市场价值评估项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2019]第01-499-8号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年九月十八日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	2
二、关于经济行为的说明.....	2
三、关于评估对象和评估范围的说明.....	3
四、关于评估基准日的说明.....	3
五、可能影响评估工作的重大事项的说明.....	3
六、资产清查情况说明.....	3
七、资料清单.....	4
第三部分 评估对象及评估范围说明.....	6
一、评估对象与评估范围说明.....	6
二、资产的分布情况及特点.....	6
三、引用其他机构结论情况.....	6
第四部分 资产核实情况总体说明.....	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	7
三、核实结论.....	7
第五部分 评估技术说明.....	8
一、委估资产基本情况.....	8
二、土地状况.....	8
三、房屋建（构）筑物状况.....	9
四、评估过程及方法说明.....	11
第六部分 评估结论及其分析.....	20

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供委托人及产权持有人，相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一九年九月十八日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发，零售：普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售：电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料和制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术，服务，机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、关于经济行为的说明

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 10 号商铺资产，特委

托资产评估机构对丁桥景园北苑 10 号商铺资产进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2019 年 7 月 30 日。

该基准日接近经济行为实现日，能较好的保证评估结果的时效性。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

本次评估中，未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）清查范围

本次评估对象系浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺。截至评估基准日均已取得的房屋所有权证和土地使用证，委托人及产权持有人为浙江数源贸易有限公司。具体房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 10 号 1-2 层	207.54	2008 年	杭房权证江移字第 11941046 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 10 号	30.00	杭江国用（2011）第 006422 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（二）清查工作的组织

2019 年 8 月 26 日，公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表，

随即向各有关人员布置，开始填写资产评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了项目清查小组，制定了现场清查实施计划，就企业的资产情况进行清查核实。

（二）清查所采取的措施

清查盘点工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

对于申报表内的实物资产，逐一核查。

（四）清查结果

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人的申报表一致。

七、资料清单

截止现场核查结束，公司向资产评估机构提供了下列资料：

- 1、浙江数源贸易有限公司的营业执照；
- 2、浙江数源贸易有限公司的资产评估申报明细表；
- 3、房屋所有权证；
- 4、国有土地使用证；
- 5、委托人及产权持有人承诺函；
- 6、其他相关资料。

（本页为资产评估说明第二部分关于进行资产评估有关事项说明的签字盖章页，无正文）

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司



法定代表人：



2019 年 9 月 16 日

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产的分布情况及特点

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 10 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。

详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 10 号 1-2 层	207.54	2008 年	杭房权证江移字第 11941046 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 10 号	30.00	杭江国用(2011)第 006422 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

三、引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、 资产核实人员组织、实施时间和过程

1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受委托人的委托，在明确了评估目的和评估范围之后，于 2019 年 8 月与委托人签订了《资产评估委托合同》，并据此拟订了评估方案，确定评估人员，组成评估项目小组。

2、听取浙江数源贸易有限公司有关负责人对委估房地产情况介绍；根据委估对象的具体情况，辅导公司填报委估资产的清查评估明细表，并准备评估所需的其他相关资料。

3、评估人员于 2019 年 8 月 26 日开始进行现场评估操作。根据浙江数源贸易有限公司提供的资产清查评估明细表，收集相关资料，并以核实后的清查评估明细表作为进行现场核实、勘查的基础。

4、评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，向浙江数源贸易有限公司人员了解委估房地产维护情况。

二、 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响清查工作的事项。

三、 核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是产权持有人共同进行的。通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与产权持有人提供的申报表相符。

清查核实结论是：

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人申报的评估明细表及相关资料一致。

第五部分 评估技术说明

一、委估资产基本情况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 10 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 10 号 1-2 层	207.54	2008 年	杭房权证江移字第 11941046 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 10 号	30.00	杭江国用（2011）第 006422 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

二、土地状况

（一）土地登记状况

委估房地产落于杭州市江干区丁桥，截至评估基准日委估商铺已取得国有土地使用证，土地使用权终止日期为 2050 年 7 月 5 日。地上建筑物已开发完成，容积率正常。

（二）影响因素分析

1、一般因素

杭州，简称“杭”，浙江省省会、副省级市，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、教育、交通和金融中心，长江三角洲城市群中心城市之一、长三角宁杭生态经济带节点城市、中

国重要的电子商务中心之一，新一线城市。截至 2017 年，杭州下辖 10 个区、2 个县，代管 1 个县级市，总面积 16596 平方公里，常住人口为 918.8 万人，城镇化率 76.2%。2016 年，杭州居民人均可支配收入 46116 元，社会消费品零售总额 5176.20 亿元。江干区

杭州人文古迹众多，西湖及其周边有大量的自然及人文景观遗迹。其中主要代表性的独特文化有西湖文化、良渚文化、丝绸文化、茶文化，以及流传下来的许多故事传说成为杭州文化代表。

2、区域因素

江干区属于浙江省杭州市，是杭州最古老的城区之一，位于杭州大都市东部，面积 200.00 平方千米。

江干区是杭州城市东扩的桥头堡，也是杭州城市发展战略的轴心所在，还是杭州的交通枢纽中心。是杭州新的政治、经济、文化中心和 CBD（钱江新城）所在地，区内还拥有浙江省最大的高教园区下沙高教园。

江干区辖 10 个街道，区政府驻庆春东路 1 号。先后被评为全国科技工作先进区、全国卫生先进城区、全国社区建设示范区、浙江省科技进步先进区、浙江省教育强区、浙江省平安城区。

3.个别因素

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号的商铺。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 10 号商铺系丁桥景园北苑小区的临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。

三、房屋建（构）筑物状况

（一）权属状况

委估房屋均已取得房屋所有权证和土地使用权证，据有关的产权资料登载表明，委估房地产权利人均为浙江数源贸易有限公司，具体房屋产权情况信息见下

表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 10 号 1-2 层	207.54	2008 年	杭房权证江移字第 11941046 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证记载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 10 号	30.00	杭江国用(2011)第 006422 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

(二) 房屋建筑物的结构特征概况

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物作了较为详细的勘察，除核对被估项目数量及内容是否与申报情况一致而外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况。

经现场勘察，结构和装修的状况如下：

- 1、基础具有较好的稳定性和足够的承载能力。
- 2、建筑物主体结构的稳定性、牢固性较好，基本满足设计用途需要。
- 3、屋面情况尚好，尚未发现严重漏雨现象。
- 4、资产整体保养良好。
- 5、管道畅通，电气、给排水等配套工程现状良好，使用正常。

综上所述，本次委估商铺，在评估基准日均具有继续使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

(三) 抵押状况

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBUD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

(四) 评估依据

1、法规依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正本）

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2014 年修正本);
- (3) 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

2、取价依据

- (1) 《全国资产评估参数资料选编》(财政部资产评估司);
- (2) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- (3) 评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;
- (4) 评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料;
- (5) 互联网相关信息;
- (6) 本评估机构掌握的其他价格资料。

3、产权依据

- (1) 《房屋所有权证》;
- (2) 《国有土地使用权证》;
- (3) 委托人及产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

四、评估过程及方法说明

(一) 评估过程说明

首先,是收集素材及准备阶段。评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产评估申报表、房屋产权证和租赁合同,进行相互核对;再核对各房屋建筑物及构筑物的名称、座落地点、结构、建筑面积、使用年限等。

其次,是实地查勘阶段,由委托人相关人员带领评估人员根据申报表进行现场实物盘点。评估人员进行了尽可能详尽的现场考察,对房屋建筑物及构筑物的外型、结构型式、层次、高度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电安装使用的情况及现场鉴定程度进行了较详细的记录,走访有关房屋建(构)筑物的管理人员。

最后,是评估作价阶段。根据评估对象的特点,采用市场法和收益法对委估资产进行评估作价,最终得到以2019年7月30日为基准日的评估结果。

(二) 评估方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《资产评估准则—不动产》(中

评协〔2017〕38号），常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法：委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员根据评估日的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，直选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法：收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。

成本法：成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

根据本次评估对象的性质，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较，对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中：V = 待估对象价值；

V_0 = 比较实例案例价格；

A = 待估对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例案例交易情况指数；

B = 待估对象评估期日价格指数；

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数；

C = 待估案例区域因素条件指数；

C_0 = 比较实例对象区域因素条件指数；

D —待估案例个别因素条件指数；

D_0 —比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V ——收益现值（评估值）；

A_i ——年净收益；

R ——收益还原利率或折现率；

i ——收益计算年；

n ——收益年期。

收益法的评估步骤如下：

(1)搜集有关收入和费用的资料；

(2)估算潜在毛收入；

(3)估算有效毛收入；

(4)估算运营费用；

(5)估算净收益；

(6)选用适当的资本化率；

(7)选用适宜的计算公式求出收益价格

（三）评估案例

以丁桥景园北苑 10 号商铺 1 层为例

1、市场法案例

经过评估人员现场勘察以及综合分析委估资产状况，最终选定三个交易实例，

案例一：江干区华鹤街商铺

江干区华鹤街商铺，经勘查，该商铺系小区社区底商，人流量较大，建筑面

积148.00平方米，商铺为1层，水电全通，目前处于空置状态，2019年8月挂牌价格为27905.41元/平方米。

案例二：玺之湾商铺

玺之湾商铺，系小区社区底商，建筑面积69.89平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为25039.35元/平方米。

案例三：江干区长睦路商铺

江干区长睦路商铺，系小区社区底商，建筑面积50平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为26000元/平方米。

(1)比较过程如下：

表一 因素条件说明表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 10 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2019 年 7 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月
区域因素	人流量	较大	较大	较大	较大
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
个别因素	用途规划	底商	底商	底商	底商
	临街道路类型	小区干道	小区干道	小区干道	小区干道
	面积	103.77	148.00	69.89	50.00
	位置	居中	居中	居中	居中
	装修	般	般	般	般
	业态限制	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮
	层次	1F	1F	1F	1F
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

(2)编制比较因素条件指数表

根据比较案例与待估房地产各因素差异编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 10 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		100	103	103	103
交易日期		100	100	100	100
区	人流量	100	100	100	100

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
域因素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
个别因素	用途规划	100	100	100	100
	临街道路类型	100	100	100	100
	面积	100	98	102	102
	位置	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	业态限制	100	100	100	100
	层次	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

(3) 求取比准价格

由比较因素条件指数表根据市场法公式编制因素比较修正系数表并求取比准价格。

表三 因素比较修正系数表

因素/指标/案例		比较案例 1			比较案例 2			比较案例 3		
位置		江干区华鹤街			玺之湾			江干区长睦路		
交易价格		27,905.41			25,039.35			26,000.00		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
交易日期		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共配套设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	用途规划	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街道路类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	98	100	/	102	100	/	102
	位置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	业态限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层次	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		0.9907			0.9518			0.9518		
比准价格 (元/m ²)		27,646.00			23,832.00			24,747.00		

(6)求取上述三个可比实例的比准价格的单价算术平均值：

$(27,646.00 + 23,832.00 + 24,747.00) / 3 = 25,400.00$ (元/m²) (取整至百位)

商铺1层评估价值= $25,400.00 \times 103.77 = 2,640,000.00$ (元) (取整至万位)

根据市场调查，商铺2层的市场单价约为1层市场单价的6成。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

故商铺2层评估价值= $25,400.00 \times 0.6 \times 103.77 - 1,580,000.00$ (元)(取整至万位)

委估商铺评估总价值为商铺 1 层评估价值+商铺 2 层评估价值— 4,220,000.00 元(取整至万位)

2、收益法案例

以丁桥景园北苑 10 号商铺 1 层为例

收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。本次评估参考租金采用市场询价获得。

1、客观租金确定

评估人员通过市场调查搜集资料，了解待估资产所在地区其他同类物的于评估基准日的租金价格水平，调查杭州商业用房交易情况，最终客观租金采用市场询价获得，客观租金为 3.01 元/天/平方米。

2、有效租金收入的确定

委估商铺第 1 层，建筑面积为 103.77 m^2 ，土地面积为 15.00 m^2 。根据市场调查数据，确定委估商铺的年租金增长率为 5%，房屋空置率为 5.0%。

有效年租金收入=客观年租金 $\times$ (1+年增长率) $\times$ (1-房屋空置率)

故 2019 年 8-12 月的委估商铺一层的客观租金收入为 42,978.80 元。

3、经营成本的确定

经营成本包含管理费、修缮费、保险费、土地使用税、税金。

(1) 管理费用，指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，一般为年有效收入的 0.5%-5%，产权持有人全权委托集团内部公司管理，故本次评估取 2%。

因此 2019 年 8-12 月的管理费用=租金收入 $\times$ 2%

= $42,978.80 \times 2\%$

=859.58 (元)

(2) 维修费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般为房屋重置价的 0.5%-3%，土地可使用年限低于房屋建筑物有效使用年限，土地到期时，房屋建筑物成新率较高，期间维修费较少，故本次评估取 2%。经市场调查，委估房屋的重置价为 2000 元/ m^2 。

因此 2019 年 8-12 月的维修费=房屋重置价×2%

$$= (103.77 \times 2000 / 12 \times 5) \times 2\% \\ = 1,729.50 \text{ (元)}$$

(3) 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，一般为房屋重置价的 0.1%-0.5%，本次评估取 0.15%。

因此 2019 年 8-12 月的保险费=房屋重置价×0.15%

$$= (103.77 \times 2000 / 12 \times 5) \times 0.15\% \\ = 129.71 \text{ (元)}$$

(4) 土地使用税，根据杭州市区土地使用税的等级划分，被评估的房屋所坐落的土地为三级土地，使用税额为每平方米税额 5 元。

因此 2019 年 8-12 月的土地使用税=土地分摊面积×5

$$= (15.00 \times 5) / 12 \times 5 \\ = 31.25 \text{ (元)}$$

(5) 税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加与地方教育费附加。

依据国发[1986]90 号《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税为年租金的 12%；增值税为租金收入 5%；印花税为有效收入的 0.1%；城市维护建设税和教育费附加费综合税率为增值税 12%。

2019 年 8 月-12 月房产税=年租金不含税收入×12%

$$= 42,978.80 \times 12\% \\ = 5,157.46 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月增值税=年租金不含税收入×5%

$$= 42,978.80 \times 5\% \\ = 2,148.94 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月城建建设维护税及教育费附加=增值税×12%

$$= 2,148.94 \times 12\% \\ = 257.87 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月印花税=年租金不含税收入×0.1%

$$= 42,978.80 \times 0.1\%$$

$$=42.98 \text{ (元)}$$

房地产出租年经营成本为上述 5 项（不含增值税）之和：

2019 年 8 月-12 月房地产出租年经营成本为 8,208.35 元。

（注：房地产出租年经营成本不含增值税，房地产年有效毛收入为不含税收入）

4、折现率的确定

折现率=无风险利率+风险利率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次评估中，评估人员借助 IFIND 专业数据库对我国的国债综合收益率进行了测算分析，测算结果为国债综合收益率 3.56%（复利收益率）作为无风险收益率。

评估人员考虑委估房产所处地理位置、交通条件、商业繁华程度以及国家相关货币政策等风险因素，确定市场风险为 0.5%，经营风险为 0.5%、政策风险为 0.5%，

折现率=无风险报酬率+市场风险+经营风险+政策风险

$$=3.56\%+0.5\%+0.5\%+0.5\%=5.06\%$$

综合确定折现率为 5.06%。

5、收益期限确定

委估商铺于 2008 年 1 月建成，土地使用权至 2050 年 7 月止。截止评估基准日，建筑物剩余经济耐用年限为 38.45 年，土地剩余使用年限为 30.95 年，根据孰短原则，最终使用年限采用 30.95 年。

6、1 层商铺收益法评估价值

金额单位：元

项目	2019 年 8 月—12 月	2020 年	2021 年至 2050 年 / 月
净收益	34,770.45	83,449.08	83,449.08
收益年限	0.42	1.42	29.53
折现率	5.06%	5.06%	5.06%
折现系数	0.9796	0.9325	25.9999
折现额	34,062.62	77,812.96	2,169,664.60
合 计（取整至万位）			2,280,000.00

根据市场调查, 商铺 2 层的租金单价约为 1 层租金单价的 6 成, 故本次评估中, 2 层商铺租金单价为 1.81 元/天/平方米。

故同理可得, 2 层商铺价值为 1,320,000.00 元 (取整至万位)。

综上所述, 采用收益法评估委估丁桥景园北苑 10 号处商铺的总价值为 3,600,000.00 元 (取整至万位)。

第六部分 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 360.00 万元，市场法的评估值为 422.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估目的，市场法评估价值更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 10 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 422.00 万元，大写人民币 肆佰贰拾贰万 元整。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 11 号商铺市场价值评估项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第 01-499-9 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年九月十八日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十二、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 11 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-499-9 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受浙江数源贸易有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 11 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 7 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用市场法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。在持续使用前提下，在评估基准日 2019 年 7 月 30 日浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号商铺的市场价值为 480.00 万元，大写人民币 肆佰捌拾万 元整。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 7 月 30 日至 2020 年 7 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为 2019 年 9 月 18 日。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

以上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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 11 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告正文

北方业事评报字[2019]第 01-499-9 号

浙江数源贸易有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 11 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发，零售；普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售；电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料和制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要资产概况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺。房屋类型：非住宅，

土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 11 号商铺系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成 日期	房屋所有权证	他项权利	规划用 途
丁桥景园北苑 11 号 1-2 层	237.54	2008 年	杭房权证江移字第 11940836 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面 积	土地证编号	地 类	使用权类 型	终止日期
丁桥景园北苑 11 号	34.30	杭江国用（2011）第 006420 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（三）引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

（一）本项目的评估基准日是 2019 年 7 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日的外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订），
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91 号令）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274 号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（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）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正本）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2014年修正本）；
- 8、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；
- 9、其他相关的法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35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（2018）37号；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协（2017）38号；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》中评协[2017]42号；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）产权依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用权证》；
- 3、产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、《全国资产评估参数资料选编》（财政部财产评估司）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 4、评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料；
- 5、互联网相关信息；
- 6、本评估机构掌握的其他价格资料。

（五）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《资产评估准则—不动产》（中评协〔2017〕38号），常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法：委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法：收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。

成本法：成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

(二)本次评估采用的方法

根据本次评估对象的性质，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较，对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中：V = 待估对象价值；

V_0 = 比较实例案例价格；

A = 待估对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例案例交易情况指数；

B = 待估对象评估期日价格指数；

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数；

C = 待估案例区域因素条件指数；

$C0$ = 比较实例对象区域因素条件指数;

D = 待估案例个别因素条件指数;

$D0$ = 比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值,并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V ——收益现值(评估值);

A_i ——年净收益;

R 收益还原利率或折现率;

i ——收益计算年;

n ——收益年期。

收益法的评估步骤如下:

- (1)搜集有关收入和费用的资料;
- (2)估算潜在毛收入;
- (3)估算有效毛收入;
- (4)估算运营费用;
- (5)估算净收益;
- (6)选用适当的资本化率;
- (7)选用适宜的计算公式求出收益价格

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话:010 83557569 传真:010 83543089 E mail: bfys@icn.com.cn 邮编: 100053

人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2019 年 8 月 26 日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2019 年 8 月 26 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于委估房地产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一) 一般假设

1、委估房地产持续经营假设

委估房地产持续经营假设是假定被评估房地产的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二) 特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对委估房地产重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设委估房地产在出租过程中，租金收入及费用支出均发生在年末。

7、假设委估房地产未来的经营管理人员尽职，继续保持现有的经营管理模式持续经营，合同期内双方不违约。

8、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9、假设委托人及产权持有人所提供的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 412.00 万元，市场法的评估值为 480.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估目的，市场法评估结论更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 480.00 万元，大写人民币 肆佰捌拾万 元整。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）评估资料不完整的情况

本次评估未发现评估资料不完整的情况。

（三）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

除上述情况外，本次评估未发现其他担保、租赁及其或有资产事项等情况。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、本评估报告中涉及的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对委估房地产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评

估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

5、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2020年7月29日止。评估对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，定期或在房地产市场价格变化较快时需进行再评估。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十二、资产评估报告日

评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期。

本次评估项目的评估报告日为二零一九年九月十八日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国.北京市

二零一九年九月十八日



附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明
- 3、浙江数源贸易有限公司的营业执照复印件；
- 4、房屋产权证复印件；
- 5、国有土地使用权证复印件；
- 6、委托人及产权持有人承诺函；
- 7、资产评估机构营业执照；
- 8、北京市财政局2017-0066号备案公告；
- 9、证券期货相关业务评估资格证书；
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、资产评估委托合同。

评估明细表

评估基准日：2019年7月30日

产权持有人名称：浙江数源贸易有限公司

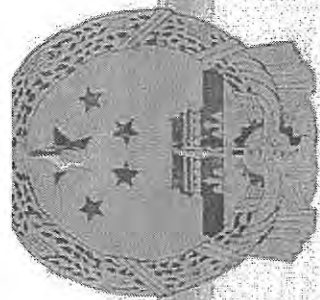
序号		房产证编号	土地证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	土地使用面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值	增减值(元)	增减率 (%)	备 注
		合 计												
1		杭房权证江移字第11940836号	杭江国用(2011)第006420号	丁桥景园北苑11号	钢筋混凝土	2008年	237.54	1,986,103.02	34.30	20,200.00	4,800,000.00	2,813,896.98	141.68	
											4,800,000.00	2,813,896.98	141.68	

金额单位：人民币元

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

浙江数源贸易有限公司为公司资产摸底拟出售，经济行为分析参考。特委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对我公司所处杭州市江干区丁桥景园（3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号、16号、19号、20号、22号和23号）18处商铺进行当前市场价格评估。

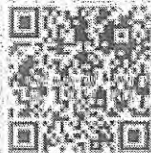




统一社会信用代码

91330108790926923F

营业执照



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

名称 浙江数源贸易有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王伟勇

经营范围

批发、零售：普通种植材料（城镇绿化苗）；批发、零售：电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通信器材及设备，电脑设备及配件，机电，机械设备及配件，钢材、建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品、化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）、矿产品；维修：家用电器、电子产品及元器件；技术开发、技术服务：电子工程技术、电子商务；机械设备租赁，汽车租赁，物业管理；货物进出口（法律法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一般经营项目（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）

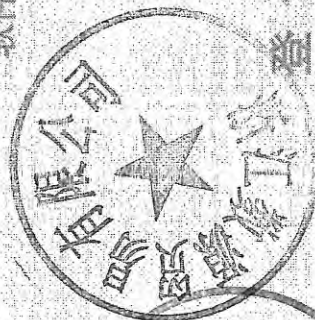
注册资本 伍仟万元整

成立日期 2006年08月15日

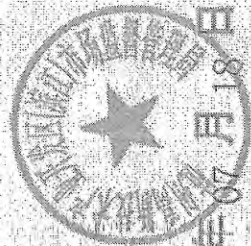
营业期限 2006年08月15日至长期

住所 浙江省杭州市西湖区教工路1号西湖数源

软件园16号楼4楼



登记机关

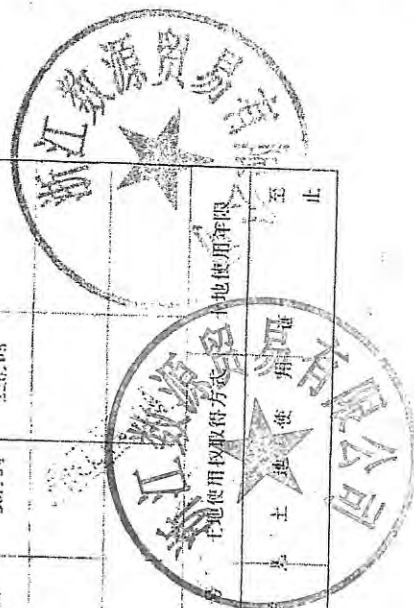


2019

年07月18日

江房权证 江移字第 11940886 号

房屋所有人 浙江数源贸易有限公司	
共有情况	
房屋坐落 上善路通光第11号	
登记时间	2011年4月11日
房屋性质	
规划用途	非住宅
总层数	建筑面 积 (m ²)
16	237.54
房屋状况	室内建筑面 积 (m ²)
	226.05
	其他
土地状况	
地类	土地用途
出让	商业
使用年限	自 2011年4月11日 起至 2041年4月11日 止



不动产证书编号(2)

抵押权人：上海银行股份有限公司
 抵押物：上善路通光第11号
 抵押面积：378.750 平方米
 抵押期限：2011.7.29
 登记机关：浙江省国土资源厅
 登记时间：2011.7.29

浙江数源贸易有限公司
 1573元
 2018.3.28

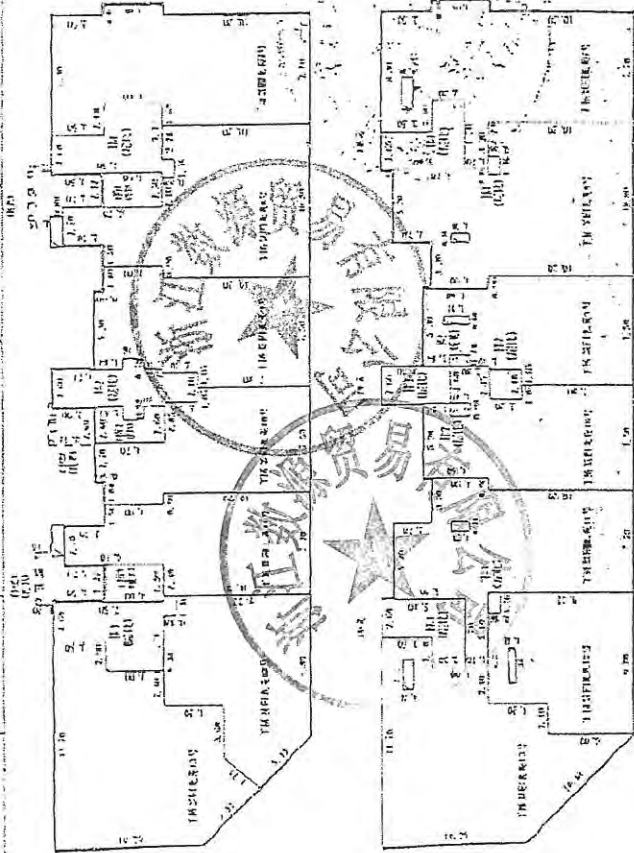
9.
北苑1号

房地产平面图

图幅号: 1-816-3-201-02

分户图

房产座落	杭州市江干区丁桥景园北苑11号			地号	1-816-3-201-02
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2008	套内面积(m ²)	226.35
层数	15	设计用途	非住宅	分摊面积(m ²)	11.49
总层数	1	所在层数	1~2	建筑面积(m ²)	237.84



杭州市房地测绘公司

1:500

2008-07-01

国用(2011)第006420号

土地权利人	浙江数源贸易有限公司				
座落	江干区丁桥景园北苑11号				
地号	04-003-310-00018	图号	87-92.0-C		
地类(用途)	商服用地	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2050年07月05日		
使用权面积	34.3 M ²	其中	独用面积	/	
			分摊面积	34.3 M ²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

杭州市人民政府(章)



记事

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。



登记机关

证书监制机关



2011年06月24日

委托人及产权持有人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑11号商铺事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的我公司所属的位于江干区丁桥景园北苑11号商铺于2019年7月30日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司

法定代表人：

2019年9月17日





统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记
备案、许可、监
管信息

(副本)(3-1)

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 闫金山

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2019 年05 月07 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号
变更文号：财办资[2016]6号
证书编号：0100540024
序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王继

性别：男

登记编号：33110033

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2011 12 02

年检信息：通过 (2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈明

性别：男

登记编号：33170036

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2017-01-03

年检信息：通过 (2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈明
资产评估师
33170036

本人印鉴：



打印日期：2019-09-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

资产评估师承诺函

浙江数源贸易有限公司：

我们接受贵公司的委托，对贵公司拟转让资产涉及的杭州市江干区丁桥景园北苑11号商铺于2019年7月30日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2019年9月18日

IEN

编号: 8-2018-MYB-051

资产评估委托合同

北京北方

资产评估

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

委托人（甲方）：浙江数源贸易有限公司

地 址：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4
楼

联 系 人：王新才

联系电话：

传 真：

邮政编码：

邮 箱：

受托人（乙方）：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估资质：证券、期货相关业务资产评估资格

资产评估资格证书编号：11020080

证券业资质：0100540024

地 址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座

开户行：工商银行北京崇文门外大街支行

帐 号：0200000509010131881

联系人：

电 话：010-83549216

传 真：010-83543089

网 址：www.iien.com.cn

邮 箱：

兹有甲方委托乙方进行资产评估，经双方协商，达成以下约定：

一、评估对象和评估范围

纳入本次评估的评估对象是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺于2019年7月30日的市场价值。

具体评估范围是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺。

二、评估目的 浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺，特委托资产评估机构对该18处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估基准日

本次评估基准日为 2019年7月30日。

四、评估报告使用范围

评估报告使用人为 浙江数源贸易有限公司，其他资产评估报告使用人为 本次经济行为相关当事方。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

五、评估报告提交期限和方式

评估机构应按约定时间出具评估报告，经与委托人协商，评估机构将于以下第 款约定之日前提交评估报告征求意见稿；

- 1、评估项目小组结束评估现场工作后 个工作日；
- 2、委托人或产权持有单位（被评估单位）完整提交评估所需资料后 个工作日（包括正式审计报告）；
- 3、以上两个时点孰后；

4、其他约定的报告初稿出具时间为 2019 年 9 月 17 日。

评估机构在收到委托人或国有资产管理部门或沪（深）证券交易所或中国证监会提出的书面反馈意见后，应尽快安排修改或落实反馈意见，并及时出具正式纸质报告。

七、评估费用总额、支付时间和方式

依据 2009 年国家发改委和财政部联合颁发的【2009】2914 号文件和中国资产评估协会【2009】199 号文件有关资产评估收费的通知，结合本次评估对象和范围的特点，考虑评估工作繁杂程度，经甲方和乙方充分协商，约定本次评估收费总额为 3 万 元人民币。

甲方需在协议签字后将前期现场勘查评估费 0 万元人民币汇入乙方账户后，乙方开始评估工作。评估报告初稿完成后，乙方将评估结果通报甲方，甲方凭乙方提供的增值税专票将剩余评估费 3 万 元汇入乙方账号后，乙方将评估报告交付甲方。项目组现场考察和应委托人要求移交项目报告书的差旅费及食宿费用由甲方承担。

八、甲方的权利和义务

1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、乙方评估人员到甲方现场工作，甲方应提供交通、通讯、食宿及必要的办公条件，并给予协助。

3、乙方在评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘查或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业技术人员及其有关人员积

极配合，保证评估工作顺利进行。

4、甲方应当根据评估业务需要，负责资产评估专业人员与相关当事方之间的协调，甲方或者产权持有人应当对提供的评估明细表及相关材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

5、按本委托合同之约定及时足额支付评估服务费。

6、甲方应当保证对乙方所提供的资产评估报告仅按照本约定函所注明的评估目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第三方。恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。委托人或者其它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、用途及评估结论有效期内使用资产评估报告。

7、未经乙方同意，资产评估报告内容不得被摘抄、引用及披露于公开媒体，法律、行政法规规定除外。

8、因委托人原因造成评估业务中止时，委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

九、乙方的权利和义务

1、根据《资产评估法》和《资产评估基本准则》的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。对评估对象在评估基准日的特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任。

2、遵守职业道德，对执行业务过程中知悉的商业秘密严加保密。除非资产评估执业准则另有规定，或经甲方同意，乙方不得将其知悉

的商业秘密、甲方及相关方提供的资料对外泄露。

3、乙方有义务主动配合甲方做好与其他中介机构的协调工作，指派具有合法资格的资产专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；甲方可对乙方评估人员中可能涉及与甲方有利害关系的人员提出回避。

4、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估服务费用和延长出具资产评估报告书时间等事项，必要时可以签订补充协议或另行签订资产评估委托合同。

5、乙方在甲方履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具资产评估报告。若甲方不能按照规定时间提供相关材料（如正式审计报告等），乙方有权相应延长交付报告书的时间。

6、未经委托人书面许可，资产评估专业人员和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

7、委托人要求出具虚假资产评估报告或其它非法干预评估工作的；委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的；或者因委托人或其它相关当事人原因导致资产评估程序受限的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

十、资产评估委托合同中止履行和解除的情形

1、由于可能出现的不可预见的情况，影响约定业务的如期完成，或需提前出具报告，甲乙双方可要求变更约定事项或解除约定，但应

及时通知对方，由双方协商解决。

2、本委托合同签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应视情况签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

3、本委托合同签订后，签约各方如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

4、本委托合同签署后，在执行任务过程中由于甲方原因终止约定时，预付款抵作乙方的损失赔偿；对于已经完成的项目，甲方应按合同支付全部费用。由于乙方原因终止约定时，乙方须退回预收款。

十一、资产评估委托合同的生效时间

本委托合同一式两份，甲乙双方各执一份，并具有同等法律效力。
本委托合同自签订之日起生效。

十二、违约责任

1、签约双方按照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任；

2、签约双方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，部分或全部免除责任。法律另有规定的除外；

3、因履行本合同而产生的一切争议，双方本着友好协商的原则，使问题得到妥善解决。如双方未能通过协商方式解决争议，任何一方均有权向人民法院提起诉讼。

十三、签约地点

本次签约地点为 杭州

十四、其他事项

甲、乙双方约定的其他事项如下：

(本页无正文)

甲方：浙江数源贸易有限公司

法定（授权）代表人：

日期：2019年08月30日

乙方：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人授权人：

日期：2019年08月30日

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 11 号商铺市场价值评估项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2019]第01-499-9号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)



二零一九年九月十八日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	2
二、关于经济行为的说明	2
三、关于评估对象和评估范围的说明	3
四、关于评估基准日的说明.....	3
五、可能影响评估工作的重大事项的说明.....	3
六、资产清查情况说明	3
七、资料清单.....	4
第三部分 评估对象及评估范围说明	6
一、评估对象与评估范围说明	6
二、资产的分布情况及特点.....	6
三、引用其他机构结论情况.....	6
第四部分 资产核实情况总体说明.....	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、核实结论.....	7
第五部分 评估技术说明	8
一、委托资产基本情况	8
二、土地状况.....	8
三、房屋建（构）筑物状况.....	9
四、评估过程及方法说明	11
第六部分 评估结论及其分析	20

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供委托人及产权持有人、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一九年九月十八日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：有限责任公司

注册资本：伍拾万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发，零售；普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售：电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料和制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、关于经济行为的说明

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 11 号商铺资产，特委

托资产评估机构对丁桥景园北苑 11 号商铺资产进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2019 年 7 月 30 日。

该基准日接近经济行为实现日，能较好的保证评估结果的时效性。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

本次评估中，未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）清查范围

本次评估对象系浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺。截至评估基准日均已取得的房屋所有权证和土地使用证，委托人及产权持有人为浙江数源贸易有限公司。具体房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 11 号 1-2 层	237.54	2008 年	杭房权证江移字第 11940836 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 11 号	34.30	杭江国用（2011）第 006420 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（二）清查工作的组织

2019 年 8 月 26 日，公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表，

随即向各有关人员布置，开始填写资产评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了项目清查小组，制定了现场清查实施计划，就企业的资产情况进行清查核实。

（二）清查所采取的措施

清查盘点工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

对于申报表内的实物资产，逐一核查。

（四）清查结果

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人的申报表一致。

七、资料清单

截止现场核查结束，公司向资产评估机构提供了下列资料：

- 1、浙江数源贸易有限公司的营业执照；
- 2、浙江数源贸易有限公司的资产评估申报明细表；
- 3、房屋所有权证；
- 4、国有土地使用证；
- 5、委托人及产权持有人承诺函；
- 6、其他相关资料。

（本页为资产评估说明第二部分关于进行资产评估有关事项说明的签字盖章页，无正文）

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司



法定代表人：



2019 年 9 月 16 日

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产的分布情况及特点

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 11 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。

详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 11 号 1-2 层	237.54	2008 年	杭房权证江移字第 11940836 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 11 号	34.30	杭江国用（2011）第 006420 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

二、引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

第四部分 资产核实情况总体说明

、 资产核实人员组织、实施时间和过程

1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受委托人的委托，在明确了评估目的和评估范围之后，于 2019 年 8 月与委托人签订了《资产评估委托合同》，并据此拟订了评估方案，确定评估人员，组成评估项目小组。

2、听取浙江数源贸易有限公司有关负责人对委估房地产情况介绍；根据委估对象的具体情况，辅导公司填报委估资产的清查评估明细表，并准备评估所需的其他相关资料。

3、评估人员于 2019 年 8 月 26 日开始进行现场评估操作。根据浙江数源贸易有限公司提供的资产清查评估明细表，收集相关资料，并以核实后的清查评估明细表作为进行现场核实、勘查的基础。

4、评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，向浙江数源贸易有限公司人员了解委估房地产维护情况。

二、 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响清查工作的事项。

三、 核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是产权持有人共同进行的。通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与产权持有人提供的申报表相符。

清查核实结论是：

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人申报的评估明细表及相关资料一致。

第五部分 评估技术说明

一、委估资产基本情况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 11 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 11 号 1-2 层	237.54	2008 年	杭房权证江移字第 11940836 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 11 号	34.30	杭江国用（2011）第 006420 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

二、土地状况

（一）土地登记状况

委估房地产落于杭州市江干区丁桥，截至评估基准日委估商铺已取得国有土地使用证，土地使用权终止日期为 2050 年 7 月 5 日。地上建筑物已开发完成，容积率正常。

（二）影响因素分析

1、一般因素

杭州，简称“杭”，浙江省省会、副省级市，位于中国东南沿海，浙江省北部，钱塘江下游、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、教育、交通和金融中心，长江三角洲城市群中心城市之一、长三角宁杭生态经济带节点城市、中

国重要的电子商务中心之一，新一线城市。截至 2017 年，杭州下辖 10 个区、2 个县，代管 1 个县级市，总面积 16596 平方公里，常住人口为 918.8 万人，城镇化率 76.2%。2016 年，杭州居民人均可支配收入 46116 元，社会消费品零售总额 5176.20 亿元。江干区

杭州人文古迹众多，西湖及其周边有大量的自然及人文景观遗迹。其中主要代表性的独特文化有西湖文化、良渚文化、丝绸文化、茶文化，以及流传下来的许多故事传说成为杭州文化代表。

2、区域因素

江干区属于浙江省杭州市，是杭州最古老的城区之一，位于杭州大都市东部，面积 200.00 平方千米。

江干区是杭州城市东扩的桥头堡，也是杭州城市发展战略的轴心所在，还是杭州的交通枢纽中心。是杭州新的政治、经济、文化中心和 CBD（钱江新城）所在地，区内还拥有浙江省最大的高教园区下沙高教园。

江干区辖 10 个街道，区政府驻庆春东路 1 号。先后被评为全国科技工作先进区、全国卫生先进城区、全国社区建设示范区、浙江省科技进步先进区、浙江省教育强区、浙江省平安城区。

3.个别因素

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号的商铺。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 11 号商铺系丁桥景园北苑小区的临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。

二、房屋建（构）筑物状况

（一）权属状况

委估房屋均已取得房屋所有权证和土地使用权证，据有关的产权资料登载表明，委估房地产权利人均为浙江数源贸易有限公司，具体房屋产权情况信息见下

表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 11 号 1-2 层	237.54	2008 年	杭房权证江移字第 11940836 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 11 号	34.30	杭江国用（2011）第 006420 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（二）房屋建筑物的结构特征概况

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物作了较为详细的勘察，除核对被估项目数量及内容是否与申报情况一致而外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况。

经现场勘察，结构和装修的状况如下：

- 1、基础具有较好的稳定性和足够的承载能力。
- 2、建筑物主体结构的稳定性、牢固性较好，基本满足设计用途需要。
- 3、屋面情况尚好，尚未发现严重漏雨现象。
- 4、资产整体保养良好。
- 5、管道畅通，电气、给排水等配套工程现状良好，使用正常。

综上所述，本次委估商铺，在评估基准日均具有继续使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

（三）抵押状况

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBUD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

（四）评估依据

1、法规依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正本）

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2014 年修正本);
- (3) 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

2、取价依据

- (1) 《全国资产评估参数资料选编》(财政部资产评估司);
- (2) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版),
- (3) 评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;
- (4) 评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料;
- (5) 互联网相关信息;
- (6) 本评估机构掌握的其他价格资料。

3、产权依据

- (1) 《房屋所有权证》;
- (2) 《国有土地使用权证》;
- (3) 委托人及产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

四、评估过程及方法说明

(一) 评估过程说明

首先,是收集素材及准备阶段。评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产评估申报表、房屋产权证和租赁合同,进行相互核对;再核对各房屋建筑物及构筑物的名称、座落地点、结构、建筑面积、使用年限等。

其次,是实地查勘阶段,由委托人相关人员带领评估人员根据申报表进行现场实物盘点。评估人员进行了尽可能详尽的现场考察,对房屋建筑物及构筑物的外型、结构型式、层次、高度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电安装使用的情况及现场鉴定程度进行了较详细的记录,走访有关房屋建(构)筑物的管理人员。

最后,是评估作价阶段。根据评估对象的特点,采用市场法和收益法对委估资产进行评估作价,最终得到以2019年7月30日为基准日的评估结果。

(二) 评估方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291 2015)和《资产评估准则 不动产》(中

评协〔2017〕38号), 常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法: 委估房地产片区内房地产众多, 当地房地产市场发育充分, 其周边同类房地产交易活跃, 类似房地产的可比实例较多, 可比信息充分。评估人员根据评估目的, 评估对象的特点, 通过实地勘察及大量的周边市场调查, 经综合分析, 宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法: 收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场, 市场客观租金容易取得, 因此可采用收益法。

成本法: 成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值, 一般适用于房地产市场发育不成熟, 成交实例不多, 无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况, 往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃, 其价格主要受供求关系主导, 与成本构成关联性较弱, 故不选用成本法。

根据本次评估对象的性质, 结合本次评估对象的特点及实际状况, 评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后, 确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较, 对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正, 以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为: $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中: V = 待估对象价值;

V_0 = 比较实例案例价格;

A = 待估对象交易情况指数;

A_0 = 比较实例案例交易情况指数;

B = 待估对象评估期日价格指数;

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数;

C = 待估案例区域因素条件指数;

C_0 = 比较实例对象区域因素条件指数;

D = 待估案例个别因素条件指数;

D_0 = 比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V ——收益现值（评估值）；

A_i ——年净收益；

R ——收益还原利率或折现率；

i ——收益计算年；

n ——收益年期。

收益法的评估步骤如下：

- (1)搜集有关收入和费用的资料；
- (2)估算潜在毛收入；
- (3)估算有效毛收入；
- (4)估算运营费用；
- (5)估算净收益；
- (6)选用适当的资本化率；
- (7)选用适宜的计算公式求出收益价格

（三）评估案例

以丁桥景园北苑 11 号商铺 1 层为例

1、市场法案例

经过评估人员现场勘察以及综合分析委估资产状况，最终选定三个交易实例，

案例一：江干区华鹤街商铺

江干区华鹤街商铺，经勘查，该商铺系小区社区底商，人流量较大，建筑面

积148.00平方米，商铺为1层，水电全通，目前处于空置状态，2019年8月挂牌价格为27905.41元/平方米。

案例二：玺之湾商铺

玺之湾商铺，系小区社区底商，建筑面积69.89平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为25039.35元/平方米。

案例三：江干区长睦路商铺

江干区长睦路商铺，系小区社区底商，建筑面积50平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为26000元/平方米。

(1)比较过程如下：

表一 因素条件说明表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 11 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2019 年 7 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月
区域因素	人流量	较大	较大	较大	较大
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
个别因素	用途规划	底商	底商	底商	底商
	临街道路类型	小区干道	小区干道	小区干道	小区干道
	面积	118.77	148.00	69.89	50.00
	位置	居中	居中	居中	居中
	装修	一般	一般	一般	一般
	业态限制	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮
	层次	1F	1F	1F	1F
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

(2)编制比较因素条件指数表

根据比较案例与待估房地产各因素差异编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

因素/指标/案例	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置	丁桥景园北苑 11 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格	待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况	100	103	103	103
交易日期	100	100	100	100
区	人流量	100	100	100

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
域 因 素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
个 别 因 素	用途规划	100	100	100	100
	临街道路类型	100	100	100	100
	面积	100	99	102	102
	位置	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	业态限制	100	100	100	100
	层次	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

(3) 求取比准价格

由比较因素条件指数表根据市场法公式编制因素比较修正系数表并求取比准价格。

表三 因素比较修正系数表

因素/指标/案例		比较案例 1			比较案例 2			比较案例 3		
位置		江干区华鹤街			玺之湾			江干区长睦路		
交易价格		27,905.41			25,039.35			26,000.00		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
交易日期		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域 因素	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共配套设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个 别 因 素	用途规划	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街道路类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	99	100	/	102	100	/	102
	位置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	业态限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层次	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		0.9807			0.9518			0.9518		
比准价格（元/m ² ）		27,367.00			23,832.00			24,747.00		

(6)求取上述三个可比实例的比准价格的单价算术平均值：

$(27,367.00 + 23,832.00 + 24,747.00) / 3 = 25,300.00$ （元/m²）（取整至百位）

商铺1层评估价值= $25,300.00 \times 118.77 = 3,000,000.00$ （元）（取整至万位）

根据市场调查，商铺2层的市场单价约为1层市场单价的6成。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

故商铺2层评估价值= $25,300.00 \times 0.6 \times 118.77 = 1,800,000.00$ (元)(取整至万位)

委估商铺评估总价值为商铺 1 层评估价值+商铺 2 层评估价值= $4,800,000.00$ 元(取整至万位)

2、收益法案例

以丁桥景园北苑 11 号商铺 1 层为例

收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。本次评估参考租金采用市场询价获得。

1、客观租金确定

评估人员通过市场调查搜集资料，了解待估资产所在地区其他同类物的评估基准日的租金价格水平，调查杭州商业用房交易情况，最终客观租金采用市场询价获得，客观租金为 3.01 元/天/平方米。

2、有效租金收入的确定

委估商铺第 1 层，建筑面积为 118.77 m^2 ，土地面积为 17.15 m^2 。根据市场调查数据，确定委估商铺的年租金增长率为 5%，房屋空置率为 5.0%。

有效年租金收入=客观年租金 $\times$ (1+年增长率) $\times$ (1-房屋空置率)

故 2019 年 8-12 月的委估商铺一层的客观租金收入为 49,191.40 元。

3、经营成本的确定

经营成本包含管理费、修缮费、保险费、土地使用税、税金。

(1) 管理费用，指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，一般为年有效收入的 0.5%-5%，产权持有人全权委托集团内部公司管理，故本次评估取 2%。

因此 2019 年 8-12 月的管理费用=租金收入 $\times$ 2%

= $49,191.40 \times 2\%$

=983.83 (元)

(2) 维修费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般为房屋重置价的 0.5%-3%，土地可使用年限低于房屋建筑物有效使用年限，土地到期时，房屋建筑物成新率较高，期间维修费较少，故本次评估取 2%。经市场调查，委估房屋的重置价为 2000 元/ m^2 。

因此 2019 年 8-12 月的维修费=房屋重置价×2%

$$\begin{aligned} &= (118.77 \times 2000 / 12 \times 5) \times 2\% \\ &= 1,979.50 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(3) 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，一般为房屋重置价的 0.1%-0.5%，本次评估取 0.15%。

因此 2019 年 8-12 月的保险费=房屋重置价×0.15%

$$\begin{aligned} &= (118.77 \times 2000 / 12 \times 5) \times 0.15\% \\ &= 148.46 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 土地使用税，根据杭州市区土地使用税的等级划分，被评估的房屋所坐落的土地为三级土地，使用税额为每平方米税额 5 元。

因此 2019 年 8 12 月的土地使用税=土地分摊面积×5

$$\begin{aligned} &= (17.15 \times 5) / 12 \times 5 \\ &= 35.73 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(5) 税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加与地方教育费附加。

依据国发[1986]90 号《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税为年租金的 12%；增值税为租金收入 5%；印花税为有效收入的 0.1%；城市维护建设税和教育附加费综合税率为增值税 12%。

2019 年 8 月-12 月房产税=年租金不含税收入×12%

$$\begin{aligned} &= 49,191.40 \times 12\% \\ &= 5,902.97 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2019 年 8 月-12 月增值税=年租金不含税收入×5%

$$\begin{aligned} &= 49,191.40 \times 5\% \\ &= 2,459.57 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2019 年 8 月-12 月城建建设维护税及教育费附加=增值税×12%

$$\begin{aligned} &= 2,459.57 \times 12\% \\ &= 295.15 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2019 年 8 月-12 月印花税=年租金不含税收入×0.1%

$$= 49,191.40 \times 0.1\%$$

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

=49.19（元）

房地产出租年经营成本为上述 5 项（不含增值税）之和：

2019 年 8 月-12 月房地产出租年经营成本为 9,394.83 元。

（注：房地产出租年经营成本不含增值税，房地产年有效毛收入为不含税收入）

4、折现率的确定

折现率=无风险利率+风险利率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次评估中，评估人员借助 IFIND 专业数据库对我国的国债综合收益率进行了测算分析，测算结果为国债综合收益率 3.56%（复利收益率）作为无风险收益率。

评估人员考虑委估房产所处地理位置、交通条件、商业繁华程度以及国家相关货币政策等风险因素，确定市场风险为 0.5%，经营风险为 0.5%、政策风险为 0.5%，

折现率=无风险报酬率+市场风险+经营风险+政策风险

=3.56%+0.5%+0.5%+0.5%=5.06%

综合确定折现率为 5.06%。

5、收益期限确定

委估商铺于 2008 年 1 月建成，土地使用权至 2050 年 7 月止。截止评估基准日，建筑物剩余经济耐用年限为 38.45 年，土地剩余使用年限为 30.95 年，根据孰短原则，最终使用年限采用 30.95 年。

6、1 层商铺收益法评估价值

金额单位：元

项目	2019 年 8 月—12 月	2020 年	2021 年至 2050 年 7 月
净收益	39,796.57	95,511.77	95,511.77
收益年限	0.42	1.42	29.53
折现率	5.06%	5.06%	5.06%
折现系数	0.9796	0.9325	25.9999
折现额	38,986.43	89,060.94	2,483,292.96
合 计（取整至万位）			2,610,000.00

根据市场调查, 商铺 2 层的租金单价约为 1 层租金单价的 6 成, 故本次评估中, 2 层商铺租金单价为 1.81 元/天/平方米。

故同理可得, 2 层商铺价值为 1,510,000.00 元 (取整至万位)。

综上所述, 采用收益法评估委估丁桥景园北苑 11 号处商铺的总价值为 4,120,000.00 元 (取整至万位)。

第六部分 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 412.00 万元，市场法的评估值为 480.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估目的，市场法评估价值更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 11 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 480.00 万元，大写人民币 肆佰捌拾万 元整。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 12 号商铺市场价值评估项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第 01-499-10 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年九月十八日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十二、资产评估报告口	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 12 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-499-10 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受浙江数源贸易有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 12 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 7 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用市场法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。在持续使用前提下，在评估基准日 2019 年 7 月 30 日浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号商铺的市场价值为 408.00 万元，大写人民币 肆佰零捌万 元整。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 7 月 30 日至 2020 年 7 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为 2019 年 9 月 18 日。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

纳入此次评估范围内的房地产目前处于出租状态，租赁期为 3 年，租赁截止日期至 2020 年 6 月。由于租约期较短，且实际租金和市场租金差异较小，对未来房地产收益测算影响较小，故本次评估未考虑现有租约影响。

以上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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 12 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第 01-499-10 号

浙江数源贸易有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 12 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发，零售；普通种植材料（城镇绿化苗）批发、零售；电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料和制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要资产概况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺。房屋类型：非住宅，

土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 12 号商铺系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成 日期	房屋所有权证	他项权利	规划用 途
丁桥景园北苑 12 号 1-2 层	201.08	2008 年	杭房权证江移字第 11940877 号	已出租、已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面 积	土地证编号	地 类	使用权类 型	终止日期
丁桥景园北苑 12 号	29.10	杭江国用（2011）第 006415 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（三）引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

（一）本项目的评估基准日是 2019 年 7 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

(三) 本次资产评估的工作中, 评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等, 均以评估基准日的外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);
- 2、《国有资产评估管理办法》(国务院第91 号令);
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
- 4、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006] 274 号);
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(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);
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年修正本);
- 7、《中华人民共和国土地管理法》(2014年修正本);
- 8、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号);
- 9、其他相关的法律、法规、通知文件等。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资(2017) 43号;
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协(2017) 30号;
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协(2018) 36号;
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协(2018) 35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〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）产权依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用权证》；
- 3、产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、《全国资产评估参数资料选编》（财政部资产评估司）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 4、评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料；
- 5、互联网相关信息；
- 6、本评估机构掌握的其他价格资料。

（五）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号），常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法：委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法：收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。

成本法：成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

(二)本次评估采用的方法

根据本次评估对象的性质，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较，对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中：V = 待估对象价值；

V_0 = 比较实例案例价格；

A = 待估对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例案例交易情况指数；

B = 待估对象评估期日价格指数；

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数；

C = 待估案例区域因素条件指数；

$C0$ = 比较实例对象区域因素条件指数；

D = 待估案例个别因素条件指数；

$D0$ = 比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V ——收益现值（评估值）；

A_i ——年净收益；

R ——收益还原利率或折现率；

i ——收益计算年；

n ——收益年期。

收益法的评估步骤如下：

- (1)搜集有关收入和费用的资料；
- (2)估算潜在毛收入；
- (3)估算有效毛收入；
- (4)估算运营费用；
- (5)估算净收益；
- (6)选用适当的资本化率；
- (7)选用适宜的计算公式求出收益价格

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010 83557509 传真：010 83543089 E mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2019 年 8 月 26 日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2019 年 8 月 26 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于委估房地产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一)一般假设

1、委估房地产持续经营假设

委估房地产持续经营假设是假定被评估房地产的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二)特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对委估房地产重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设委估房地产在出租过程中，租金收入及费用支出均发生在年末。

7、假设委估房地产未来的经营管理人员尽职，继续保持现有的经营管理模式持续经营，合同期内双方不违约。

8、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9、假设委托人及产权持有人所提供的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 349.00 万元，市场法的评估值为 408.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估目的，市场法评估结论更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 408.00 万元，大写人民币 肆佰零捌万 元整。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）评估资料不完整的情况

本次评估未发现评估资料不完整的情况。

（三）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

除上述情况外，本次评估未发现其他担保、租赁及其或有资产事项等情况。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、纳入此次评估范围内的房地产目前处于出租状态，租赁期为3年，租赁截止日期至2020年6月。由于租约期较短，且实际租金和市场租金差异较小，对未来房地产收益测算影响较小，故本次评估未考虑现有租约影响。

3、本评估报告中涉及的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保

证。

4、对委估房地产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

6、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2020年7月29日止。评估对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，定期或在房地产市场价格变化较快时需进行再评估。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期。

本次评估项目的评估报告日为二零一九年九月十八日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国.北京市

二零一九年九月十八日

附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明
- 3、浙江数源贸易有限公司的营业执照复印件；
- 4、房屋产权证复印件；
- 5、国有土地使用权证复印件；
- 6、委托人及产权持有人承诺函；
- 7、资产评估机构营业执照；
- 8、北京市财政局2017-0066号备案公告；
- 9、证券期货相关业务评估资格证书；
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、资产评估委托合同。

评估明细表

评估基准日：2019年7月30日

产权持有人名称：浙江数源贸易有限公司

序号		房产证编号	土地证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	土地使用面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值	增减值 (元)	增减率 (%)	备 注
		合 计												
1	杭房权证江移字第11940877号		杭江国用（2011）第006415号	丁桥景园北苑12号	钢筋混凝土	2008年	201.08	1,681,318.81	29.10		4,080,000.00	2,398,681.19	142.67	
							201.08	1,681,318.81	29.10	20,300.00	4,080,000.00	2,398,681.19	142.67	

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：王新才
填表日期：2019年8月25日

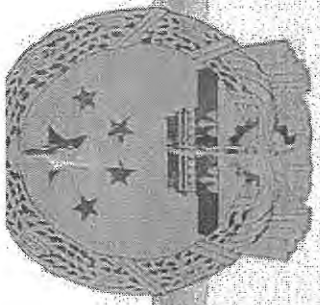
评估人员：李申

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

浙江数源贸易有限公司为公司资产摸底拟出售，经济行为分析参考。特委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对我公司所处杭州市江干区丁桥景园（3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号、16号、19号、20号、22号和23号）18处商铺进行当前市场价格评估。



2019年8月20日



营业执照

统一社会信用代码
91330108790926923F

扫描二维码或
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 浙江数源贸易有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王伟勇

经营范围

批发、零售：普通种植材料（城镇绿化苗），批发、零售：电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通信器材及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材、建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具、卫生洁具、服装、纺织品、化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）、矿产品；维修服务：电子产品及元器件；技术开发、技术服务：电子工程、技术（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规规定须经批准的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批方可开展的项目（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）

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2006年08月15日

营业期限 2006年08月15日至长期

住所 浙江省杭州市西湖区教工路1号西湖数源软件园16号楼4楼



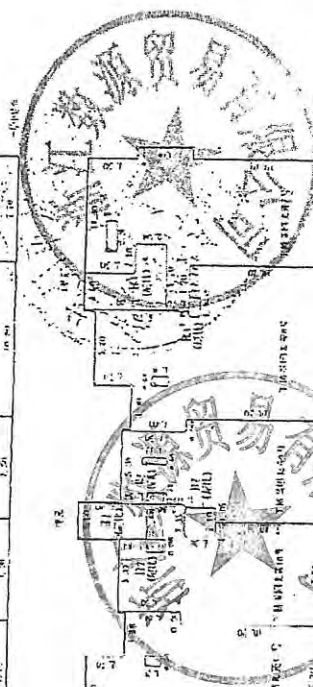
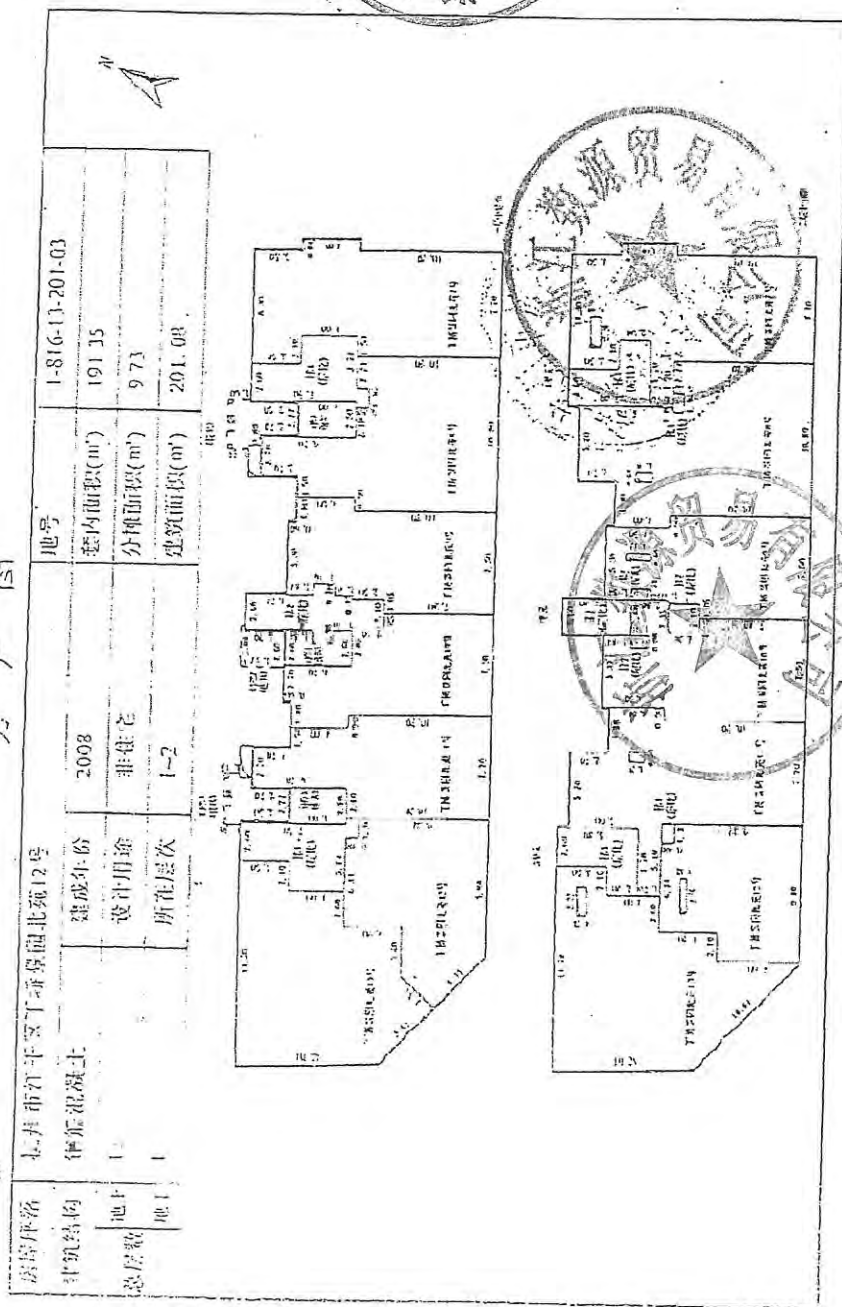
登记机关

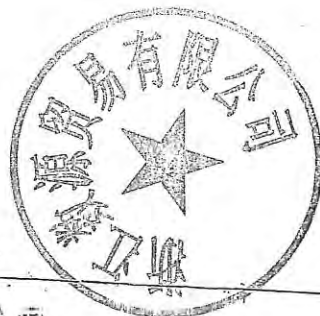
2019年07月18日

房地产平面图

图幅号

分户图





杭证国用(2011)第 006415 号

土地使用权人	浙江数据贸易有限公司		
座落	江干区丁桥景园北苑12号		
地号	04-006-010 00018	图号	87-92.0-C
地类(用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2050年07月05日
使用权面积	29.1 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	29.1 M ²

本宗地内

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

杭州市人民政府(章)

2011年 05月 27日

杭州市勘测设计研究院

委托人及产权持有人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑12号商铺事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的我公司所属的位于江干区丁桥景园北苑12号商铺于2019年7月30日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司

法定代表人：

2019年9月17日





统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 闫全山

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关

2019 年05 月07 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017 0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号
变更文号：财办资[2016]6号
证书编号：0100540024
序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王继

性别：男

登记编号：33110033

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)浙江分所



初次执业登记日期：2011-12-02

年检信息：通过(2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈明

性别：男

登记编号：33170036

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2017-01-03

年检信息：通过 (2019-04-23)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈明
资产评估师
33170036

本人印鉴：

打印日期：2019-09-04



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估师承诺函

浙江数源贸易有限公司：

我们接受贵公司的委托，对贵公司拟转让资产涉及的杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2019 年 9 月 18 日

IEN

编号: 8-2018-MYB-051

资产评估委托合同

北京北方

资产评估

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

委托人（甲方）：浙江数源贸易有限公司

地 址：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4
楼

联 系 人：王新才

联系电话：

传 真：

邮政编码：

邮 箱：

受托人（乙方）：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估资质：证券、期货相关业务资产评估资格

资产评估资格证书编号：11020080

证券业资质：0100540024

地 址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座

开户行：工商银行北京崇文门外大街支行

帐 号：0200000509010131881

联系人：

电 话：010-83549216

传 真：010-83543089

网 址：www.i.cn.com.cn

邮 箱：

兹有甲方委托乙方进行资产评估，经双方协商，达成以下约定：

一、评估对象和评估范围

纳入本次评估的评估对象是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺于2019年7月30日的市场价值。

具体评估范围是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺。

二、评估目的 浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺，特委托资产评估机构对该18处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估基准日

本次评估基准日为 2019 年 7 月 30 日。

四、评估报告使用范围

评估报告使用人为 浙江数源贸易有限公司，其他资产评估报告使用人为 本次经济行为相关当事方。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

五、评估报告提交期限和方式

评估机构应按约定时间出具评估报告，经与委托人协商，评估机构将于以下第 款约定之日前提交评估报告征求意见稿：

- 1、评估项目小组结束评估现场工作后 个工作日；
- 2、委托人或产权持有单位（被评估单位）完整提交评估所需资料后 个工作日（包括正式审计报告）；
- 3、以上两个时点孰后；

4、其他约定的报告初稿出具时间为 2019 年 9 月 17 日。

评估机构在收到委托人或国有资产管理部門或沪（深）证券交易所或中国证监会提出的书面反馈意见后，应尽快安排修改或落实反馈意见，并及时出具正式纸质报告。

七、评估费用总额、支付时间和方式

依据 2009 年国家发改委和财政部联合颁发的【2009】2914 号文件和中国资产评估协会【2009】199 号文件有关资产评估收费的通知，结合本次评估对象和范围的特点，考虑评估工作繁杂程度，经甲方和乙方充分协商，约定本次评估收费总额为 3 万 元人民币。

甲方需在协议签字后将前期现场勘查评估费 0 万元人民币汇入乙方账户后，乙方开始评估工作。评估报告初稿完成后，乙方将评估结果通报甲方，甲方凭乙方提供的增值税专票将剩余评估费 3 万 元汇入乙方账号后，乙方将评估报告交付甲方。项目组现场考察和应委托人要求移交项目报告书的差旅费及食宿费用由甲方承担。

八、甲方的权利和义务

1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、乙方评估人员到甲方现场工作，甲方应提供交通、通讯、食宿及必要的办公条件，并给予协助。

3、乙方在评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘查或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业技术人员及其有关人员积

极配合，保证评估工作顺利进行。

4、甲方应当根据评估业务需要，负责资产评估专业人员与相关当事方之间的协调，甲方或者产权持有人应当对提供的评估明细表及相关材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

5、按本委托合同之约定及时足额支付评估服务费。

6、甲方应当保证对乙方所提供的资产评估报告仅按照本约定函所注明的评估目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第二方。恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。委托人或者其它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、用途及评估结论有效期内使用资产评估报告。

7、未经乙方同意，资产评估报告内容不得被摘抄、引用及披露于公开媒体，法律、行政法规规定除外。

8、因委托人原因造成评估业务中止时，委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

九、乙方的权利和义务

1、根据《资产评估法》和《资产评估基本准则》的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。对评估对象在评估基准日的特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任。

2、遵守职业道德，对执行业务过程中知悉的商业秘密严加保密。除非资产评估执业准则另有规定，或经甲方同意，乙方不得将其知悉

的商业秘密、甲方及相关方提供的资料对外泄露。

3、乙方有义务主动配合甲方做好与其他中介机构的协调工作，指派具有合法资格的资产专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；甲方可对乙方评估人员中可能涉及与甲方有利害关系的人员提出回避。

4、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估服务费用和延长出具资产评估报告书时间等事项，必要时可以签订补充协议或另行签订资产评估委托合同。

5、乙方在甲方履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具资产评估报告。若甲方不能按照规定时间提供相关材料（如正式审计报告等），乙方有权相应延长交付报告书的时间。

6、未经委托人书面许可，资产评估专业人员和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

7、委托人要求出具虚假资产评估报告或其它非法干预评估工作的；委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的；或者因委托人或其它相关当事人原因导致资产评估程序受限的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

十、资产评估委托合同中止履行和解除的情形

1、由于可能出现的不可预见的情况，影响约定业务的如期完成，或需提前出具报告，甲乙双方可要求变更约定事项或解除约定，但应

及时通知对方，由双方协商解决。

2、本委托合同签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应视情况签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

3、本委托合同签订后，签约各方如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

4、本委托合同签署后，在执行任务过程中由于甲方原因终止约定时，预付款抵作乙方的损失赔偿；对于已经完成的项目，甲方应按合同支付全部费用。由于乙方原因终止约定时，乙方须退回预收款。

十一、资产评估委托合同的生效时间

本委托合同一式两份，甲乙双方各执一份，并具有同等法律效力。
本委托合同自签订之日起生效。

十二、违约责任

1、签约双方按照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任；

2、签约双方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，部分或全部免除责任。法律另有规定的除外；

3、因履行本合同而产生的 一切争议，双方本着友好协商的原则，使问题得到妥善解决。如双方未能通过协商方式解决争议，任何一方均有权向人民法院提起诉讼。

十三、签约地点

本次签约地点为 杭州。

十四、其他事项

甲、乙双方约定的其他事项如下：

(本页无正文)

甲方：浙江数源贸易有限公司

法定（授权）代表人：

日期：2019年08月30日

乙方：北京北方亚事资产评估

估事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人授权人

日期：2019年08月30日

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 12 号商铺市场价值评估项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2019]第01-499-10号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年九月十八日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、	委托人及其他资产评估报告使用人	2
二、	关于经济行为的说明	2
三、	关于评估对象和评估范围的说明	3
四、	关于评估基准日的说明	3
五、	可能影响评估工作的重大事项的说明	3
六、	资产清查情况说明	3
七、	资料清单	4
第三部分	评估对象及评估范围说明	6
一、	评估对象与评估范围说明	6
二、	资产的分布情况及特点	6
三、	引用其他机构结论情况	6
第四部分	资产核实情况总体说明	7
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	核实结论	7
第五部分	评估技术说明	8
一、	委估资产基本情况	8
二、	土地状况	8
三、	房屋建（构）筑物状况	9
四、	评估过程及方法说明	11
第六部分	评估结论及其分析	20

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供委托人及产权持有人、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一九年九月十八日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发，零售；普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售；电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料 and 制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、关于经济行为的说明

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 12 号商铺资产，特委

托资产评估机构对丁桥景园北苑 12 号商铺资产进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2019 年 7 月 30 日。

该基准日接近经济行为实现日，能较好的保证评估结果的时效性。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

本次评估中，未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）清查范围

本次评估对象系浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺。截至评估基准日均已取得的房屋所有权证和土地使用证，委托人及产权持有人为浙江数源贸易有限公司。具体房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 12 号 1-2 层	201.08	2008 年	杭房权证江移字第 11940877 号	已出租、已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 12 号	29.10	杭江国用（2011）第 006415 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（二）清查工作的组织

2019 年 8 月 26 日，公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表，

随即向各有关人员布置，开始填写资产评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了项目清查小组，制定了现场清查实施计划，就企业的资产情况进行清查核实。

（三）清查所采取的措施

清查盘点工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

对于申报表内的实物资产，逐一核查。

（四）清查结果

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人的申报表一致。

七、资料清单

截止现场核查结束，公司向资产评估机构提供了下列资料：

- 1、浙江数源贸易有限公司的营业执照；
- 2、浙江数源贸易有限公司的资产评估申报明细表；
- 3、房屋所有权证；
- 4、国有土地使用证；
- 5、委托人及产权持有人承诺函；
- 6、其他相关资料。

（本页为资产评估说明第二部分关于进行资产评估有关事项说明的签字盖章页，无正文）

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司



法定代表人：



2019 年 9 月 16 日

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产的分布情况及特点

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 12 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。

详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 12 号 1-2 层	201.08	2008 年	杭房权证江移字第 11940877 号	已出租、已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 12 号	29.10	杭江国用(2011)第 006415 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

二、引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受委托人的委托，在明确了评估目的和评估范围之后，于 2019 年 8 月与委托人签订了《资产评估委托合同》，并据此拟定了评估方案，确定评估人员，组成评估项目小组。

2、听取浙江数源贸易有限公司有关负责人对委估房地产情况介绍；根据委估对象的具体情况，辅导公司填报委估资产的清查评估明细表，并准备评估所需的其他相关资料。

3、评估人员于 2019 年 8 月 26 日开始进行现场评估操作。根据浙江数源贸易有限公司提供的资产清查评估明细表，收集相关资料，并以核实后的清查评估明细表作为进行现场核实、勘查的基础。

4、评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，向浙江数源贸易有限公司人员了解委估房地产维护情况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响清查工作的事项。

三、核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是产权持有人共同进行的。通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与产权持有人提供的申报表相符。

清查核实结论是：

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人申报的评估明细表及相关资料一致。

第五部分 评估技术说明

一、委估资产基本情况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 12 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 12 号 1-2 层	201.08	2008 年	杭房权证江移字第 11940877 号	已出租、已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 12 号	29.10	杭江国用（2011）第 006415 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

二、土地状况

（一）土地登记状况

委估房地产落于杭州市江干区丁桥，截至评估基准日委估商铺已取得国有土地使用证，土地使用权终止日期为 2050 年 7 月 5 日。地上建筑物已开发完成，容积率正常。

（二）影响因素分析

1、一般因素

杭州，简称“杭”，浙江省省会、副省级市，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、教育、交通和金融中心，长江三角洲城市群中心城市之一、长三角宁杭生态经济带节点城市、中

国重要的电子商务中心之一，新一线城市。截至 2017 年，杭州下辖 10 个区、2 个县，代管 1 个县级市，总面积 16596 平方公里，常住人口为 918.8 万人，城镇化率 76.2%。2016 年，杭州居民人均可支配收入 46116 元，社会消费品零售总额 5176.20 亿元。江干区

杭州人文古迹众多，西湖及其周边有大量的自然及人文景观遗迹。其中主要代表性的独特文化有西湖文化、良渚文化、丝绸文化、茶文化，以及流传下来的许多故事传说成为杭州文化代表。

2、区域因素

江干区属于浙江省杭州市，是杭州最古老的城区之一，位于杭州大都市东部，面积 200.00 平方千米。

江干区是杭州城市东扩的桥头堡，也是杭州城市发展战略的轴心所在，还是杭州的交通枢纽中心。是杭州新的政治、经济、文化中心和 CBD（钱江新城）所在地，区内还拥有浙江省最大的高教园区下沙高教园。

江干区辖 10 个街道，区政府驻庆春东路 1 号。先后被评为全国科技工作先进区、全国卫生先进城区、全国社区建设示范区、浙江省科技进步先进区、浙江省教育强区、浙江省平安城区。

3.个别因素

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号的商铺。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 12 号商铺系丁桥景园北苑小区的临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。

三、房屋建（构）筑物状况

（一）权属状况

委估房屋均已取得房屋所有权证和土地使用权证，据有关的产权资料登载表明，委估房地产权利人均为浙江数源贸易有限公司，具体房屋产权情况信息见下

表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 12 号 1-2 层	201.08	2008 年	杭房权证江移字第 11940877 号	已出租、已抵押	非住宅

国有土地使用权证记载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 12 号	29.10	杭江国用（2011）第 006415 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（二）房屋建筑物的结构特征概况

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物作了较为详细的勘察，除核对被估项目数量及内容是否与申报情况一致而外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况。

经现场勘察，结构和装修的状况如下：

- 1、基础具有较好的稳定性和足够的承载能力。
- 2、建筑物主体结构的稳定性、牢固性较好，基本满足设计用途需要。
- 3、屋面情况尚好，尚未发现严重漏雨现象。
- 4、资产整体保养良好。
- 5、管道畅通，电气、给排水等配套工程现状良好，使用正常。

综上所述，本次委估商铺，在评估基准日均具有继续使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

（三）抵押状况

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBUD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

（四）评估依据

1、法规依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正本）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2014 年修正本);

(3) 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

2、取价依据

(1) 《全国资产评估参数资料选编》(财政部资产评估司);

(2) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

(3) 评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;

(4) 评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料;

(5) 互联网相关信息;

(6) 本评估机构掌握的其他价格资料。

3、产权依据

(1) 《房屋所有权证》;

(2) 《国有土地使用权证》;

(3) 委托人及产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

四、评估过程及方法说明

(一) 评估过程说明

首先,是收集素材及准备阶段。评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产评估申报表、房屋产权证和租赁合同,进行相互核对;再核对各房屋建筑物及构筑物的名称、座落地点、结构、建筑面积、使用年限等。

其次,是实地查勘阶段,由委托人相关人员带领评估人员根据申报表进行现场实物盘点。评估人员进行了尽可能详尽的现场考察,对房屋建筑物及构筑物的外型、结构型式、层次、高度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电安装使用的情况及现场鉴定程度进行了较详细的记录,走访有关房屋建(构)筑物的管理人员。

最后,是评估作价阶段。根据评估对象的特点,采用市场法和收益法对委估资产进行评估作价,最终得到以2019年7月30日为基准日的评估结果。

(二) 评估方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《资产评估准则—不动产》(中

评协〔2017〕38号），常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法：委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法：收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。

成本法：成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

根据本次评估对象的性质，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较，对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中：V = 待估对象价值；

V_0 = 比较实例案例价格；

A = 待估对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例案例交易情况指数；

B = 待估对象评估期日价格指数；

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数；

C = 待估案例区域因素条件指数；

C_0 = 比较实例对象区域因素条件指数；

D=待估案例个别因素条件指数;

D0=比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值,并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V——收益现值(评估值);

A_i——年净收益;

R——收益还原利率或折现率;

i——收益计算年;

n——收益年期。

收益法的评估步骤如下:

- (1)搜集有关收入和费用的资料;
- (2)估算潜在毛收入;
- (3)估算有效毛收入;
- (4)估算运营费用;
- (5)估算净收益;
- (6)选用适当的资本化率;
- (7)选用适宜的计算公式求出收益价格

(三) 评估案例

以丁桥景园北苑 12 号商铺 1 层为例

1、市场法案例

经过评估人员现场勘察以及综合分析委估资产状况,最终选定三个交易实例,

案例一:江干区华鹤街商铺

江干区华鹤街商铺,经勘查,该商铺系小区社区底商,人流量较大,建筑面

积148.00平方米，商铺为1层，水电全通，目前处于空置状态，2019年8月挂牌价格为27905.41元/平方米。

案例二：玺之湾商铺

玺之湾商铺，系小区社区底商，建筑面积69.89平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为25039.35元/平方米。

案例三：江干区长睦路商铺

江干区长睦路商铺，系小区社区底商，建筑面积50平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为26000元/平方米。

(1)比较过程如下：

表一 因素条件说明表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 12 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2019 年 7 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月
区域因素	人流量	较大	较大	较大	较大
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
个别因素	用途规划	底商	底商	底商	底商
	临街道路类型	小区干道	小区干道	小区干道	小区干道
	面积	100.54	148.00	69.89	50.00
	位置	居中	居中	居中	居中
	装修	一般	一般	一般	一般
	业态限制	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮
	层次	1F	1F	1F	1F
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

(2)编制比较因素条件指数表

根据比较案例与待估房地产各因素差异编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 12 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		100	103	103	103
交易日期		100	100	100	100
区	人流量	100	100	100	100

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
域 因 素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
个 别 因 素	用途规划	100	100	100	100
	临街道路类型	100	100	100	100
	面积	100	98	102	102
	位置	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	业态限制	100	100	100	100
	层次	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

(3) 求取比准价格

由比较因素条件指数表根据市场法公式编制因素比较修正系数表并求取比准价格。

表三

因素比较修正系数表

因素/指标/案例		比较案例 1			比较案例 2			比较案例 3		
位置		江干区华鹤街			玺之湾			江干区长睦路		
交易价格		27,905.41			25,039.35			26,000.00		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
交易日期		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域 因素	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共配套设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个 别 因 素	用途规划	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街道路类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	98	100	/	102	100	/	102
	位置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	业态限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层次	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		0.9907			0.9518			0.9518		
比准价格（元/m ² ）		27,646.00			23,832.00			24,747.00		

(6)求取上述三个可比实例的比准价格的单价算术平均值：

$(27,646.00 + 23,832.00 + 24,747.00) / 3 = 25,400.00$ （元/m²）（取整至百位）

商铺1层评估价值= 25,400.00 × 100.54 = 2,550,000.00（元）（取整至万位）

根据市场调查，商铺2层的市场单价约为1层市场单价的6成。

故商铺2层评估价值= $25,400.00 \times 0.6 \times 100.54 = 1,530,000.00$ (元)(取整至万位)

委估商铺评估总价值为商铺 1 层评估价值+商铺 2 层评估价值= $4,080,000.00$ 元(取整至万位)

2、收益法案例

以丁桥景园北苑 12 号商铺 1 层为例

收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。本次评估参考租金采用市场询价获得。

1、客观租金确定

评估人员通过市场调查搜集资料，了解待估资产所在地区其他同类物的于评估基准日的租金价格水平，调查杭州商业用房交易情况，最终客观租金采用市场询价获得，客观租金为 3.01 元/天/平方米。

2、有效租金收入的确定

委估商铺第 1 层，建筑面积为 100.54 m^2 ，土地面积为 14.55 m^2 。根据市场调查数据，确定委估商铺的年租金增长率为 5%，房屋空置率为 5.0%。

有效年租金收入=客观年租金 $\times$ (1+年增长率) $\times$ (1-房屋空置率)

故 2019 年 8-12 月的委估商铺一层的客观租金收入为 41,641.01 元。

3、经营成本的确定

经营成本包含管理费、修缮费、保险费、土地使用税、税金。

(1) 管理费用，指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，一般为年有效收入的 0.5%-5%，产权持有人全权委托集团内部公司管理，故本次评估取 2%。

因此 2019 年 8-12 月的管理费用=租金收入 $\times$ 2%

$$=41,641.01 \times 2\%$$

$$=832.82 \text{ (元)}$$

(2) 维修费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般为房屋重置价的 0.5%-3%，土地可使用年限低于房屋建筑物有效使用年限，土地到期时，房屋建筑物成新率较高，期间维修费较少，故本次评估取 2%。经市场调查，委估房屋的重置价为 2000 元/m²。

因此 2019 年 8-12 月的维修费=房屋重置价×2%

$$= (100.54 \times 2000 / 12 \times 5) \times 2\% \\ = 1,675.67 \text{ (元)}$$

(3) 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，一般为房屋重置价的 0.1%-0.5%，本次评估取 0.15%。

因此 2019 年 8-12 月的保险费=房屋重置价×0.15%

$$= (100.54 \times 2000 / 12 \times 5) \times 0.15\% \\ = 125.68 \text{ (元)}$$

(4) 土地使用税，根据杭州市区土地使用税的等级划分，被评估的房屋所坐落的土地为三级土地，使用税额为每平方米税额 5 元。

因此 2019 年 8-12 月的土地使用税=土地分摊面积×5

$$= (14.55 \times 5) / 12 \times 5 \\ = 30.31 \text{ (元)}$$

(5) 税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加与地方教育费附加。

依据国发[1986]90 号《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税为年租金的 12%；增值税为租金收入 5%；印花税为有效收入的 0.1%；城市维护建设税和教育附加费综合税率为增值税 12%。

2019 年 8 月-12 月房产税=年租金不含税收入×12%

$$= 41,641.01 \times 12\% \\ = 4,996.92 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月增值税=年租金不含税收入×5%

$$= 41,641.01 \times 5\% \\ = 2,082.05 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月城建建设维护税及教育费附加=增值税×12%

$$= 2,082.05 \times 12\% \\ = 249.85 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月印花税=年租金不含税收入×0.1%

$$= 41,641.01 \times 0.1\%$$

$$=41.64 \text{ (元)}$$

房地产出租年经营成本为上述 5 项（不含增值税）之和：

2019 年 8 月-12 月房地产出租年经营成本为 7,952.88 元。

（注：房地产出租年经营成本不含增值税，房地产年有效毛收入为不含税收入）

4、折现率的确定

折现率=无风险利率+风险利率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次评估中，评估人员借助 IFIND 专业数据库对我国的国债综合收益率进行了测算分析，测算结果为国债综合收益率 3.56%（复利收益率）作为无风险收益率。

评估人员考虑委估房产所处地理位置、交通条件、商业繁华程度以及国家相关货币政策等风险因素，确定市场风险为 0.5%，经营风险为 0.5%、政策风险为 0.5%，

折现率=无风险报酬率+市场风险+经营风险+政策风险

$$=3.56\%+0.5\%+0.5\%+0.5\%=5.06\%$$

综合确定折现率为 5.06%。

5、收益期限确定

委估商铺于 2008 年 1 月建成，土地使用权至 2050 年 7 月止。截止评估基准日，建筑物剩余经济耐用年限为 38.45 年，土地剩余使用年限为 30.95 年，根据孰短原则，最终使用年限采用 30.95 年。

6、1 层商铺收益法评估价值

金额单位：元

项目	2019 年 8 月—12 月	2020 年	2021 年至 2050 年 7 月
净收益	33,688.13	80,851.52	80,851.52
收益年限	0.42	1.42	29.53
折现率	5.06%	5.06%	5.06%
折现系数	0.9796	0.9325	25.9999
折现额	33,002.34	75,390.83	2,102,128.27
合 计（取整至万位）			2,210,000.00

根据市场调查, 商铺 2 层的租金单价约为 1 层租金单价的 6 成, 故本次评估中, 2 层商铺租金单价为 1.81 元/天/平方米。

故同理可得, 2 层商铺价值为 1,280,000.00 元 (取整至万位)。

综上所述, 采用收益法评估委估丁桥景园北苑 12 号处商铺的总价值为 3,490,000.00 元 (取整至万位)。

第六部分 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 349.00 万元，市场法的评估值为 408.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估目的，市场法评估价值更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 12 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 408.00 万元，大写人民币 肆佰零捌万 元整。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 19 号商铺市场价值评估项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第 01-499-15 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)



二零一九年九月十八日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十二、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18

声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 19 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-499-15 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受浙江数源贸易有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 19 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 7 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用市场法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。在持续使用前提下，在评估基准日 2019 年 7 月 30 日浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号商铺的市场价值为 446.00 万元，大写人民币 肆佰肆拾陆万 元整。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 7 月 30 日至 2020 年 7 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为 2019 年 9 月 18 日。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

以上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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的 丁桥景园北苑 19 号商铺市场价值评估项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第 01-499-15 号

浙江数源贸易有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江数源贸易有限公司委托评估的丁桥景园北苑 19 号商铺资产在 2019 年 7 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发，零售；普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售；电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料和制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺，特委托资产评估机构对该处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要资产概况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺。房屋类型：非住宅，

土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 19 号商铺系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成 日期	房屋所有权证	他项权利	规划用 途
丁桥景园北苑 19 号 1-2 层	221.92	2008 年	杭房权证江移字第 11941062 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面 积	土地证编号	地 类	使用权类 型	终止日期
丁桥景园北苑 19 号	23.40	杭江国用（2011）第 006411 号	商服用 地	出让	2050 年 7 月 5 日

（三）引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估日的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

（一）本项目的评估基准日是 2019 年 7 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

（二）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日的外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91 号令）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274 号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（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）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正本）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2014年修正本）；
- 8、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；
- 9、其他相关的法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35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〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）产权依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用权证》；
- 3、产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、《全国资产评估参数资料选编》（财政部资产评估司）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 4、评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料；
- 5、互联网相关信息；
- 6、本评估机构掌握的其他价格资料。

（五）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号），常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法：委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分。评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法：收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场，市场客观租金容易取得，因此可采用收益法。

成本法：成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

(二)本次评估采用的方法

根据本次评估对象的性质，结合本次评估对象的特点及实际状况，评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后，确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较，对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V = V0 \times A/A0 \times B/B0 \times C/C0 \times D/D0$

其中：V = 待估对象价值；

V0 = 比较实例案例价格；

A = 待估对象交易情况指数；

A0 = 比较实例案例交易情况指数；

B = 待估对象评估期日价格指数；

B0 = 比较实例案例交易日期价格指数；

C = 待估案例区域因素条件指数；

$C0$ = 比较实例对象区域因素条件指数；

D = 待估案例个别因素条件指数；

$D0$ = 比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V ——收益现值（评估值）；

A_i ——年净收益；

R ——收益还原利率或折现率；

i ——收益计算年；

n ——收益年期。

收益法的评估步骤如下：

- (1)搜集有关收入和费用的资料；
- (2)估算潜在毛收入；
- (3)估算有效毛收入；
- (4)估算运营费用；
- (5)估算净收益；
- (6)选用适当的资本化率；
- (7)选用适宜的计算公式求出收益价格

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2019 年 8 月 26 日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2019 年 8 月 26 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于委估房地产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一)一般假设

1、委估房地产持续经营假设

委估房地产持续经营假设是假定被评估房地产的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二)特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对委估房地产重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设委估房地产在出租过程中，租金收入及费用支出均发生在年末。

7、假设委估房地产未来的经营管理人员尽职，继续保持现有的经营管理模式持续经营，合同期内双方不违约。

8、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重人变化。

9、假设委托人及产权持有人所提供的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 385.00 万元，市场法的评估值为 446.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估目的，市场法评估结论更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 446.00 万元，大写人民币 肆佰肆拾陆万 元整。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）评估资料不完整的情况

本次评估未发现评估资料不完整的情况。

（三）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBWD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

除上述情况外，本次评估未发现其他担保、租赁及其或有资产事项等情况。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、本评估报告中涉及的有关委估房地产经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对委估房地产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评

估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

5、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2020年7月29日止。评估对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，定期或在房地产市场价格变化较快时需进行再评估。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期。

本次评估项目的评估报告日为二零一九年九月十八日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国.北京市

二零一九年九月十八日



附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、浙江数源贸易有限公司关于本次评估的说明
- 3、浙江数源贸易有限公司的营业执照复印件；
- 4、房屋产权证复印件；
- 5、国有土地使用权证复印件；
- 6、委托人及产权持有人承诺函；
- 7、资产评估机构营业执照；
- 8、北京市财政局2017-0066号备案公告；
- 9、证券期货相关业务评估资格证书；
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、资产评估委托合同。

评估明细表

评估基准日：2019年7月30日

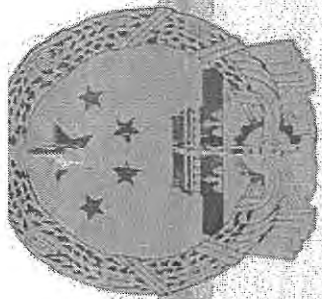
产权持有人名称：浙江数源贸易有限公司

产权持有人名称：浙江数源贸易有限公司														金额单位：人民币元
序号	房产证编号	土地证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	土地使用面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值	增减值(元)	增减率 (%)	备 注	
	合 计													
1	杭房权证江移字第11941062号	杭江国用（2011）第006411号	丁桥景园北苑19号	钢筋混凝土	2008年	221.92	1,850,646.86	23.40		4,460,000.00	2,609,353.14	141.00		
										4,460,000.00	2,609,353.14	141.00		

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

浙江数源贸易有限公司为公司资产摸底拟出售，经济行为分析参考。特委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对我公司所处杭州市江干区丁桥景园（3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号、10号、11号、12号、13号、14号、15号、16号、19号、20号、22号和23号）18处商铺进行当前市场价格评估。

浙江数源贸易有限公司
2019年8月20日

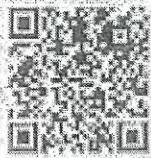


营业执照

统一社会信用代码

91330108790926923F

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 浙江数源贸易有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王伟勇

经营范围

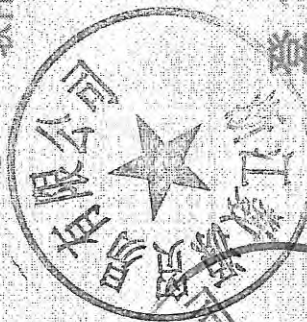
批发、零售：普通种植材料（城镇绿化苗）；批发、零售：电子产品，电子元器件，通讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通信器材及设备，电脑设备及配件，机电，机械设备及配件，钢材、建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料制品，计算机，软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品、化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品），乳制品（含婴幼儿配方奶粉），矿产品，维修，家用电器，电子产品及元器件，技术开发、技术服务；电子工程技术服务；机械设备租赁，汽车租赁，物业管理；货物进出口（法律法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的法律法规项目（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）

注册资本 伍仟万元整

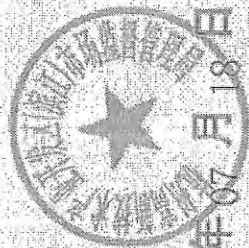
成立日期 2006年03月15日

营业期限 2006年03月15日至长期

住所 浙江省杭州市西湖区教工路1号西湖数源软件园16号楼4楼



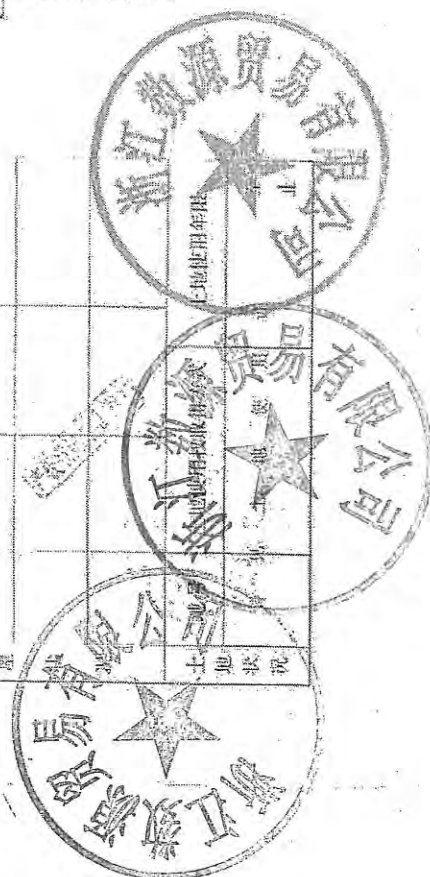
登记机关



2019年07月18日

杭房权证 江移 字第 11941062 号

房屋所有人	浙江数源贸易有限公司			
共有情况				
房屋坐落	丁桥世纪北苑18号			
登记时间	2011年4月11日			
房屋性质	非住宅			
规划用途				
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	221.92	213.6	
土地来源	浙江数源贸易有限公司			



杭州市
不动产登记簿(2)

抵押权人: 浙江数源贸易有限公司
金额: 12000000.00
期限: 2011.04.11-2016.04.11

浙江数源贸易有限公司
5-155
2011.8.26

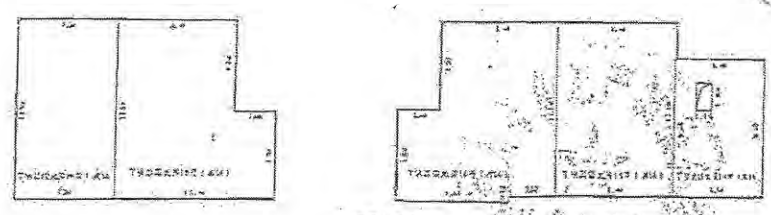
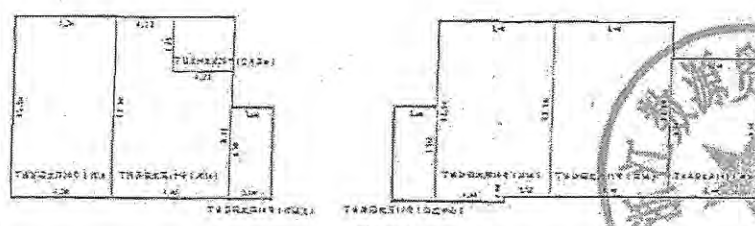


登记机关

房产平面图

分户图

房屋座落	杭州市江干区 新景园北苑19号				地号	1-816-13-205-C3
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2008	套内面积(m²)	213.50	
总层数	地上	2	设计用途	非住宅	分摊面积(m²)	8.42
	地下	0	所在层数	1-2	建筑面积(m²)	221.92



1:500

2008-07-05

杭州市房地产测绘公司

第 006411 号

土地使用权人	浙江数通贸易有限公司		
座 落	江干区丁桥景园北苑19号		
地 号	04-006-010-00018	图 号	87-92.0-C
地类(用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2050年07月05日
使用权面积	23.4 M ²	其中 独用面积	/ M ²
		分摊面积	23.4 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

杭州市人民政府：(章)

2011年 05月 27日

杭州市勘测设计研究院

92.1



记 事

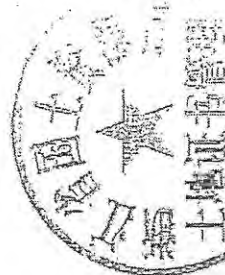
5. 未作分摊的土地使用权属全体业主共有。

土地使用权人	浙江数源贸易有限公司				
座 落	江干区丁桥景园北苑19号				
地 号	04-006-010-00018	图 号	87-92.0-C		
地类(用途)	商服用地	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2050年07月05日		
使用权面积	23.4 M ²	其 中		独用面积	M ²
				分摊面积	23.4 M ²

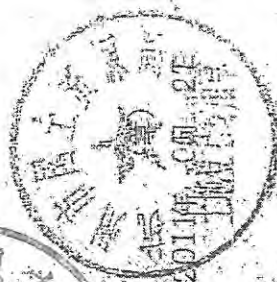
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登 记 机 关

证书监制机关



No. 3314783744



杭州市人民政府(盖章)

2014年05月27日

委托人及产权持有人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑19号商铺事宜，特委托你公司对该经济行为所涉及的我公司所属的位于江干区丁桥景园北苑19号商铺于2019年7月30日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司

法定代表人：

2019年9月17日





统一社会信用代码

91110101MA00W1Y48

营业执照

(副本)
(3-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 闫全山

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2019 年05 月07 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号
变更文号：财办资[2016]6号
证书编号：0100540024
序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王继

性别：男

登记编号：33110033

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)浙江分所



初次执业登记日期：2011-12-02

年检信息：通过(2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈明

性别：男

登记编号：33170036



单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2017-01-03

年检信息：通过 (2019-04-23)

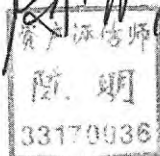
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈明

本人印鉴：



打印日期：2019-09-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估师承诺函

浙江数源贸易有限公司：

我们接受贵公司的委托，对贵公司拟转让资产涉及的杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号商铺于 2019 年 7 月 30 日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2019 年 9 月 18 日

IEN

编号: 8-2018-M/B-051

资产评估委托合同

北京北方

资产评估

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

委托人（甲方）：浙江数源贸易有限公司

地 址：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

联 系 人：王新才

联系电话：

传 真：

邮政编码：

邮 箱：

受托人（乙方）：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估资质：证券、期货相关业务资产评估资格

资产评估资格证书编号：11020080

证券业资质：0100540024

地 址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座

开户行：工商银行北京崇文门外大街支行

帐 号：0200000509010131881

联系人：

电 话：010-83549216

传 真：010-83543089

网 址：www.iien.com.cn

邮 箱：

兹有甲方委托乙方进行资产评估，经双方协商，达成以下约定：

一、评估对象和评估范围

纳入本次评估的评估对象是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺于2019年7月30日的市场价值。

具体评估范围是 浙江数源贸易有限公司拟转让位于杭州市江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺。

二、评估目的 浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑3号至16号、19号至20号、22号至23号商铺，特委托资产评估机构对该18处商铺进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、评估基准日

本次评估基准日为 2019年7月30日。

四、评估报告使用范围

评估报告使用人为 浙江数源贸易有限公司，其他资产评估报告使用人为 本次经济行为相关当事方。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

五、评估报告提交期限和方式

评估机构应按约定时间出具评估报告，经与委托人协商，评估机构将于以下第 款约定之日前提交评估报告征求意见稿：

- 1、评估项目小组结束评估现场工作后 个工作日；
- 2、委托人或产权持有单位（被评估单位）完整提交评估所需资料后 个工作日（包括正式审计报告）；
- 3、以上两个时点孰后；

4、其他约定的报告初稿出具时间为 2019 年 9 月 17 日。

评估机构在收到委托人或国有资产管理部门或沪（深）证券交易所或中国证监会提出的书面反馈意见后，应尽快安排修改或落实反馈意见，并及时出具正式纸质报告。

七、评估费用总额、支付时间和方式

依据 2009 年国家发改委和财政部联合颁发的【2009】2914 号文件和中国资产评估协会【2009】199 号文件有关资产评估收费的通知，结合本次评估对象和范围的特点，考虑评估工作繁杂程度，经甲方和乙方充分协商，约定本次评估收费总额为 3 万元人民币。

甲方需在协议签字后将前期现场勘查评估费 0 万元人民币汇入乙方账户后，乙方开始评估工作。评估报告初稿完成后，乙方将评估结果通报甲方，甲方凭乙方提供的增值税专票将剩余评估费 3 万元汇入乙方账号后，乙方将评估报告交付甲方。项目组现场考察和应委托人要求移交项目报告书的差旅费及食宿费用由甲方承担。

八、甲方的权利和义务

1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、乙方评估人员到甲方现场工作，甲方应提供交通、通讯、食宿及必要的办公条件，并给予协助。

3、乙方在评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘查或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业技术人员及其有关人员积

极配合，保证评估工作顺利进行。

4、甲方应当根据评估业务需要，负责资产评估专业人员与相关当事方之间的协调，甲方或者产权持有人应当对提供的评估明细表及相关材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

5、按本委托合同之约定及时足额支付评估服务费。

6、甲方应当保证对乙方所提供的资产评估报告仅按照本约定函所注明的评估目的使用，除按法律规定提供给政府有关部门外不得提供给第三方。恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。委托人或者其他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、用途及评估结论有效期内使用资产评估报告。

7、未经乙方同意，资产评估报告内容不得被摘抄、引用及披露于公开媒体，法律、行政法规规定除外。

8、因委托人原因造成评估业务中止时，委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

九、乙方的权利和义务

1、根据《资产评估法》和《资产评估基本准则》的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则。对评估对象在评估基准日的特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任。

2、遵守职业道德，对执行业务过程中知悉的商业秘密严加保密。除非资产评估执业准则另有规定，或经甲方同意，乙方不得将其知悉

的商业秘密、甲方及相关方提供的资料对外泄露。

3、乙方有义务主动配合甲方做好与其他中介机构的协调工作，指派具有合法资格的资产专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量；甲方可对乙方评估人员中可能涉及与甲方有利害关系的人员提出回避。

4、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估服务费用和延长出具资产评估报告书时间等事项，必要时可以签订补充协议或另行签订资产评估委托合同。

5、乙方在甲方履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具资产评估报告。若甲方不能按照规定时间提供相关材料（如正式审计报告等），乙方有权相应延长交付报告书的时间。

6、未经委托人书面许可，资产评估专业人员和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

7、委托人要求出具虚假资产评估报告或其它非法干预评估工作的；委托人拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的；或者因委托人或其它相关当事人原因导致资产评估程序受限的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。委托人应按照已完成的工作量对评估机构支付相应的评估业务收费。

十、资产评估委托合同中止履行和解除的情形

1、由于可能出现的不可预见的情况，影响约定业务的如期完成，或需提前出具报告，甲乙双方可要求变更约定事项或解除约定，但应

及时通知对方，由双方协商解决。

2、本委托合同签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应视情况签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

3、本委托合同签订后，签约各方如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

4、本委托合同签署后，在执行任务过程中由于甲方原因终止约定时，预付款抵作乙方的损失赔偿；对于已经完成的项目，甲方应按合同支付全部费用。由于乙方原因终止约定时，乙方须退回预收款。

十一、资产评估委托合同的生效时间

本委托合同一式两份，甲乙双方各执一份，并具有同等法律效力。
本委托合同自签订之日起生效。

十二、违约责任

1、签约双方按照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任；

2、签约双方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，部分或全部免除责任。法律另有规定的除外；

3、因履行本合同而产生的一切争议，双方本着友好协商的原则，使问题得到妥善解决。如双方未能通过协商方式解决争议，任何一方均有权向人民法院提起诉讼。

十三、签约地点

本次签约地点为杭州。

十四、其他事项

甲、乙双方约定的其他事项如下：

(本页无正文)

甲方：浙江数源贸易有限公司
法定（授权）代表人：

日期：2019年08月30日

乙方：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人授权人：

日期：2019年08月30日

浙江数源贸易有限公司拟转让资产涉及的
丁桥景园北苑 19 号商铺市场价值评估项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2019]第01-499-15号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年九月十八日

目 录

第 部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	2
二、关于经济行为的说明.....	2
三、关于评估对象和评估范围的说明.....	3
四、关于评估基准日的说明.....	3
五、可能影响评估工作的重人事项的说明.....	3
六、资产清查情况说明.....	3
七、资料清单.....	4
第三部分 评估对象及评估范围说明.....	6
一、评估对象与评估范围说明.....	6
二、资产的分布情况及特点.....	6
三、引用其他机构结论情况.....	6
第四部分 资产核实情况总体说明.....	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	7
三、核实结论.....	7
第五部分 评估技术说明.....	8
一、委估资产基本情况.....	8
二、土地状况.....	8
三、房屋建（构）筑物状况.....	9
四、评估过程及方法说明.....	11
第六部分 评估结论及其分析.....	20

本评估说明供委托人及产权持有人、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一九年九月十八日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有人概况

公司名称：浙江数源贸易有限公司

公司住所：杭州市西湖区教工路 1 号西湖数源软件园 16 号楼 4 楼

法定代表人：王伟勇

公司类型：有限责任公司

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2006 年 08 月 15 日

营业期限至：2006 年 08 月 15 日至长期

统一社会信用代码：91330108790926923F

经营范围：批发，零售；普通种植材料（城镇绿化菌）批发、零售；电子产品，电子元器件，电讯器材，家用电器，电线电缆，音响设备及器材，通讯器材及设备，电脑设备及配件，机电、机械设备及配件，钢材，建筑材料，煤炭，商用车及九座以上乘用车，汽车配件，包装材料，金属材料和制品，计算机软硬件，办公用品，五金交电，日用百货，厨具，卫生洁具，服装，纺织品，化肥及化工产品（除化学危险品及易制毒品）；维修：家用电器，电子产品及元器件，技术开发，技术服务；电子工程技术；服务；机械设备租赁，物业管理，货物进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营），其他无需报经审批的一切合法项目（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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、关于经济行为的说明

浙江数源贸易有限公司拟转让位于江干区丁桥景园北苑 19 号商铺资产，特委

托资产评估机构对丁桥景园北苑 19 号商铺资产进行评估，为委托人上述经济行为提供资产价值参考意见。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2019 年 7 月 30 日。

该基准日接近经济行为实现日，能较好的保证评估结果的时效性。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

本次评估中，未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）清查范围

本次评估对象系浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺。截至评估基准日均已取得的房屋所有权证和土地使用证，委托人及产权持有人为浙江数源贸易有限公司。具体房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 19 号 1-2 层	221.92	2008 年	杭房权证江移字第 11941062 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 19 号	23.40	杭江国用（2011）第 006411 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

（一）清查工作的组织

2019 年 8 月 26 日，公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表，

随即向各有关人员布置，开始填写资产评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了项目清查小组，制定了现场清查实施计划，就企业的资产情况进行清查核实。

（三）清查所采取的措施

清查盘点工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

对于申报表内的实物资产，逐一核查。

（四）清查结果

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人的申报表一致。

七、资料清单

截止现场核查结束，公司向资产评估机构提供了下列资料：

- 1、浙江数源贸易有限公司的营业执照；
- 2、浙江数源贸易有限公司的资产评估申报明细表；
- 3、房屋所有权证；
- 4、国有土地使用证；
- 5、委托人及产权持有人承诺函；
- 6、其他相关资料。

（本页为资产评估说明第二部分关于进行资产评估有关事项说明的签字盖章页，无正文）

委托人及产权持有人：浙江数源贸易有限公司



法定代表人：



2019 年 9 月 16 日

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估对象为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号商铺资产于 2019 年 7 月 30 日的市场价值。

评估范围为浙江数源贸易有限公司拟转让的位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产的分布情况及特点

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 19 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。

详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 19 号 1-2 层	221.92	2008 年	杭房权证江移字第 11941062 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 19 号	23.40	杭江国用(2011)第 006411 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

三、引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、 资产核实人员组织、实施时间和过程

1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受委托人的委托，在明确了评估目的和评估范围之后，于 2019 年 8 月与委托人签订了《资产评估委托合同》，并据此拟订了评估方案，确定评估人员，组成评估项目小组。

2、听取浙江数源贸易有限公司有关负责人对委估房地产情况介绍；根据委估对象的具体情况，辅导公司填报委估资产的清查评估明细表，并准备评估所需的其他相关资料。

3、评估人员于 2019 年 8 月 26 日开始进行现场评估操作。根据浙江数源贸易有限公司提供的资产清查评估明细表，收集相关资料，并以核实后的清查评估明细表作为进行现场核实、勘查的基础。

4、评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，向浙江数源贸易有限公司人员了解委估房地产维护情况。

二、 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响清查工作的事项。

三、 核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是与产权持有人共同进行的。通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与产权持有人提供的申报表相符。

清查核实结论是：

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人申报的评估明细表及有关资料一致。

第五部分 评估技术说明

一、委估资产基本情况

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺资产。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 19 号商铺资产系丁桥景园北苑小区临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。具体评估范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础。详细房屋所有权证证载信息见下表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 19 号 1-2 层	221.92	2008 年	杭房权证江移字第 11941062 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证证载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 19 号	23.40	杭江国用（2011）第 006411 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

二、土地状况

（一）土地登记状况

委估房地产落于杭州市江干区丁桥，截至评估基准日委估商铺已取得国有土地使用证，土地使用权终止日期为 2050 年 7 月 5 日。地上建筑物已开发完成，容积率正常。

（二）影响因素分析

1、一般因素

杭州，简称“杭”，浙江省省会、副省级市，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、教育、交通和金融中心，长江三角洲城市群中心城市之一、长三角宁杭生态经济带节点城市、中

国重要的电子商务中心之一，新一线城市。截至 2017 年，杭州下辖 10 个区、2 个县，代管 1 个县级市，总面积 16596 平方公里，常住人口为 918.8 万人，城镇化率 76.2%。2016 年，杭州居民人均可支配收入 46116 元，社会消费品零售总额 5176.20 亿元。江干区

杭州人文古迹众多，西湖及其周边有大量的自然及人文景观遗迹。其中主要代表性的独特文化有西湖文化、良渚文化、丝绸文化、茶文化，以及流传下来的许多故事传说成为杭州文化代表。

2、区域因素

江干区属于浙江省杭州市，是杭州最古老的城区之一，位于杭州大都市东部，面积 200.00 平方千米。

江干区是杭州城市东扩的桥头堡，也是杭州城市发展战略的轴心所在，还是杭州的交通枢纽中心。是杭州新的政治、经济、文化中心和 CBD（钱江新城）所在地，区内还拥有浙江省最大的高教园区下沙高教园。

江干区辖 10 个街道，区政府驻庆春东路 1 号。先后被评为全国科技工作先进区、全国卫生先进城区、全国社区建设示范区、浙江省科技进步先进区、浙江省教育强区、浙江省平安城区。

3.个别因素

评估对象系位于杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号的商铺。房屋类型：非住宅，土地用途：商服用地。丁桥景园北苑 19 号商铺系丁桥景园北苑小区的临街社区底商，不可餐饮，且商铺内部格局一般，委估商铺为 1-2 层，通水通电，商铺周围小区较多，人流量较大。丁桥景园北苑位于杭州市江干区丁桥，北邻明珠街南邻丁群街，西至勤丰路，东至环丁路，小区环境良好，旁边为丁桥公交总站，区域交通便利、公共设施齐全，截至评估基准日，委估房地产已经取得房屋所有权证和土地使用权证，证载产权人均为浙江数源贸易有限公司。

二、房屋建（构）筑物状况

（一）权属状况

委估房屋均已取得房屋所有权证和土地使用权证，据有关的产权资料登载表明，委估房地产权利人均为浙江数源贸易有限公司，具体房屋产权情况信息见下

表：

位 置	建筑面积 (m ²)	建成日期	房屋所有权证	他项权利	规划用途
丁桥景园北苑 19 号 1-2 层	221.92	2008 年	杭房权证江移字第 11941062 号	已抵押	非住宅

国有土地使用权证记载信息见下表：

位 置	使用面积	土地证编号	地 类	使用权类型	终止日期
丁桥景园北苑 19 号	23.40	杭江国用(2011)第 006411 号	商服用地	出让	2050 年 7 月 5 日

(二) 房屋建筑物的结构特征概况

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物作了较为详细的勘察，除核对被估项目数量及内容是否与申报情况一致而外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况。

经现场勘察，结构和装修的状况如下：

- 1、基础具有较好的稳定性和足够的承载能力。
- 2、建筑物主体结构的稳定性、牢固性较好，基本满足设计用途需要。
- 3、屋面情况尚好，尚未发现严重漏雨现象。
- 4、资产整体保养良好。
- 5、管道畅通，电气、给排水等配套工程现状良好，使用正常。

综上所述，本次委估商铺，在评估基准日均具有继续使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

(三) 抵押状况

截止评估基准日，浙江数源贸易有限公司与上海银行股份有限公司杭州分行签订了最高额抵押合同（编号：DBUD1771810044）。发生期间自 2018 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 22 日止。最高债权限额为等值人民币 10000 万元。抵押物为丁桥景园北苑 3 号至 16 号商铺、丁桥景园北苑 19 号至 20 号、丁桥景园北苑 22 号至 23 号商铺。

(四) 评估依据

1、法规依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正本）

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2014 年修正本);
- (3) 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

2、取价依据

- (1) 《全国资产评估参数资料选编》(财政部财产评估司);
- (2) 《资产评估常用数据与参数手册》(第一版);
- (3) 评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;
- (4) 评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市江干区近期房地产市场行情资料;
- (5) 互联网相关信息;
- (6) 本评估机构掌握的其他价格资料。

3、产权依据

- (1) 《房屋所有权证》;
- (2) 《国有土地使用权证》;
- (3) 委托人及产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

四、评估过程及方法说明

(一) 评估过程说明

首先,是收集素材及准备阶段。评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产评估申报表、房屋产权证和租赁合同,进行相互核对;再核对各房屋建筑物及构筑物的名称、座落地点、结构、建筑面积、使用年限等。

其次,是实地查勘阶段,由委托人相关人员带领评估人员根据申报表进行现场实物盘点。评估人员进行了尽可能详尽的现场考察,对房屋建筑物及构筑物的外型、结构型式、层次、高度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电安装使用的情况及现场鉴定程度进行了较详细的记录,走访有关房屋建(构)筑物的管理人员。

最后,是评估作价阶段。根据评估对象的特点,采用市场法和收益法对委估资产进行评估作价,最终得到以2019年7月30日为基准日的评估结果。

(二) 评估方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《资产评估准则 不动产》(中

评协〔2017〕38号), 常用房地产估价方法有市场法、收益法、成本法。

市场法: 委估房地产片区内房地产众多, 当地房地产市场发育充分, 其周边同类房地产交易活跃, 类似房地产的可比实例较多, 可比信息充分。评估人员根据评估目的、评估对象的特点, 通过实地勘察及大量的周边市场调查, 经综合分析, 宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

收益法: 收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场, 市场客观租金容易取得, 因此可采用收益法。

成本法: 成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值, 一般适用于房地产市场发育不成熟, 成交实例不多, 无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况, 往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房地产交易市场活跃, 其价格主要受供求关系主导, 与成本构成关联性较弱, 故不选用成本法。

根据本次评估对象的性质, 结合本次评估对象的特点及实际状况, 评估人员认真分析所掌握的资料并结合实地勘察情况后, 确定采用市场法和收益法对委估房地产进行评估作价。

1、市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似案例进行比较, 对类似案例的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正, 以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为: $V = V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中: V = 待估对象价值;

V_0 = 比较实例案例价格;

A = 待估对象交易情况指数;

A_0 = 比较实例案例交易情况指数;

B = 待估对象评估期日价格指数;

B_0 = 比较实例案例交易日期价格指数;

C = 待估案例区域因素条件指数;

C_0 = 比较实例对象区域因素条件指数;

D=待估案例个别因素条件指数；

D0=比较实例对象个别因素条件指数。

2、收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V——收益现值（评估值）；

A_i——年净收益；

R 收益还原利率或折现率；

i——收益计算年；

n——收益年期。

收益法的评估步骤如下：

- (1)搜集有关收入和费用的资料；
- (2)估算潜在毛收入；
- (3)估算有效毛收入；
- (4)估算运营费用；
- (5)估算净收益；
- (6)选用适当的资本化率；
- (7)选用适宜的计算公式求出收益价格

（三）评估案例

以丁桥景园北苑 19 号商铺 1 层为例

1、市场法案例

经过评估人员现场勘察以及综合分析委估资产状况，最终选定二个交易实例，

案例一：江干区华鹤街商铺

江干区华鹤街商铺，经勘查，该商铺系小区社区底商，人流量较大，建筑面

积148.00平方米，商铺为1层，水电全通，目前处于空置状态，2019年8月挂牌价格为27905.41元/平方米。

案例二：玺之湾商铺

玺之湾商铺，系小区社区底商，建筑面积69.89平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为25039.35元/平方米。

案例三：江干区长睦路商铺

江干区长睦路商铺，系小区社区底商，建筑面积50平方米，商铺为1层，通水通电，2019年8月挂牌价格为26000元/平方米。

(1)比较过程如下：

表一 因素条件说明表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 19 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2019 年 7 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月	2019 年 8 月
区域因素	人流量	较大	较大	较大	较大
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
个别因素	用途规划	底商	底商	底商	底商
	临街道路类型	小区干道	小区干道	小区干道	小区干道
	面积	110.96	148.00	69.89	50.00
	位置	居中	居中	居中	居中
	装修	一般	一般	一般	一般
	业态限制	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮	不可餐饮
	层次	1F	1F	1F	1F
	朝向	朝西	朝南	朝南	朝南
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

(2)编制比较因素条件指数表

根据比较案例与待估房地产各因素差异编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
位置		丁桥景园北苑 19 号一层	江干区华鹤街	玺之湾	江干区长睦路
交易价格		待估	27,905.41	25,039.35	26,000.00
交易情况		100	103	103	103
交易日期		100	100	100	100
区	人流量	100	100	100	100

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

因素/指标/案例		估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
域因素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
个别因素	用途规划	100	100	100	100
	临街道路类型	100	100	100	100
	面积	100	99	102	102
	位置	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	业态限制	100	100	100	100
	层次	100	100	100	100
	朝向	100	101	101	101
	建筑结构	100	100	100	100

(3) 求取比准价格

由比较因素条件指数表根据市场法公式编制因素比较修正系数表并求取比准价格。

表三 因素比较修正系数表

因素/指标/案例		比较案例 1			比较案例 2			比较案例 3		
位置		江干区华鹤街			玺之湾			江干区长睦路		
交易价格		27,905.41			25,039.35			26,000.00		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
交易日期		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共配套设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	用途规划	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街道路类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	99	100	/	102	100	/	102
	位置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	业态限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层次	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	朝向	100	/	101	100	/	101	100	/	101
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		0.971			0.9424			0.9424		
比准价格 (元/m²)		27,096.00			23,597.00			24,502.00		

(6)求取上述三个可比实例的比准价格的单价算术平均值：

$(27,096.00 + 23,597.00 + 24,502.00) / 3 = 25,100.00$ (元/m²) (取整至百位)

商铺1层评估价值 = $25,100.00 \times 110.96 = 2,790,000.00$ (元) (取整至万位)

根据市场调查，商铺2层的市场单价约为1层市场单价的6成。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙) 地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

故商铺2层评估价值= $25,100.00 \times 0.6 \times 110.96 = 1,670,000.00$ (元)(取整至万位)

委估商铺评估总价值为商铺 1 层评估价值 + 商铺 2 层评估价值 = $4,460,000.00$ 元(取整至万位)

2、收益法案例

以丁桥景园北苑 19 号商铺 1 层为例

收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。本次评估参考租金采用市场询价获得。

1、客观租金确定

评估人员通过市场调查搜集资料，了解待估资产所在地区其他同类物的评估基准日的租金价格水平，调查杭州商业用房交易情况，最终客观租金采用市场询价获得，客观租金为 3.01 元/天/平方米。

2、有效租金收入的确定

委估商铺第 1 层，建筑面积为 110.96 m^2 ，土地面积为 11.70 m^2 。根据市场调查数据，确定委估商铺的年租金增长率为 5%，房屋空置率为 5.0%。

有效年租金收入 = 客观年租金 $\times$ (1+年增长率) $\times$ (1-房屋空置率)

故 2019 年 8-12 月的委估商铺一层的客观租金收入为 45,956.70 元。

3、经营成本的确定

经营成本包含管理费、修缮费、保险费、土地使用税、税金。

(1) 管理费用，指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，一般为年有效收入的 0.5%-5%，产权持有人全权委托集团内部公司管理，故本次评估取 2%。

因此 2019 年 8-12 月的管理费用 = 租金收入 $\times$ 2%

$= 45,956.70 \times 2\%$

$= 919.13$ (元)

(2) 维修费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般为房屋重置价的 0.5%-3%，土地可使用年限低于房屋建筑物有效使用年限，土地到期时，房屋建筑物成新率较高，期间维修费较少，故本次评估取 2%。经市场调查，委估房屋的重置价为 2000 元/m²。

因此 2019 年 8-12 月的维修费=房屋重置价×2%

$$= (110.96 \times 2000 / 12 \times 5) \times 2\% \\ = 1,849.33 \text{ (元)}$$

(3) 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，一般为房屋重置价的 0.1%-0.5%，本次评估取 0.15%。

因此 2019 年 8-12 月的保险费=房屋重置价×0.15%

$$= (110.96 \times 2000 / 12 \times 5) \times 0.15\% \\ = 138.70 \text{ (元)}$$

(4) 土地使用税，根据杭州市区土地使用税的等级划分，被评估的房屋所坐落的土地为二级土地，使用税额为每平方米税额 5 元。

因此 2019 年 8-12 月的土地使用税=土地分摊面积×5

$$= (11.70 \times 5) / 12 \times 5 \\ = 24.38 \text{ (元)}$$

(5) 税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加与地方教育费附加。

依据国发[1986]90 号《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税为年租金的 12%；增值税为租金收入 5%；印花税为有效收入的 0.1%；城市维护建设税和教育费附加费综合税率为增值税 12%。

2019 年 8 月-12 月房产税=年租金不含税收入×12%

$$= 45,956.70 \times 12\% \\ = 5,514.80 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月增值税=年租金不含税收入×5%

$$= 45,956.70 \times 5\% \\ = 2,297.84 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月城建建设维护税及教育费附加=增值税×12%

$$= 2,297.84 \times 12\% \\ = 275.74 \text{ (元)}$$

2019 年 8 月-12 月印花税=年租金不含税收入×0.1%

$$= 45,956.70 \times 0.1\%$$

$$=45.96 \text{ (元)}$$

房地产出租年经营成本为上述 5 项（不含增值税）之和：

2019 年 8 月-12 月房地产出租年经营成本为 8,768.04 元。

（注：房地产出租年经营成本不含增值税，房地产年有效毛收入为不含税收入）

4、折现率的确定

折现率=无风险利率+风险利率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次评估中，评估人员借助 IFIND 专业数据库对我国的国债综合收益率进行了测算分析，测算结果为国债综合收益率 3.56%（复利收益率）作为无风险收益率。

评估人员考虑委估房产所处地理位置、交通条件、商业繁华程度以及国家相关货币政策等风险因素，确定市场风险为 0.5%，经营风险为 0.5%、政策风险为 0.5%，

折现率=无风险报酬率+市场风险+经营风险+政策风险

$$=3.56\%+0.5\%+0.5\%+0.5\%=5.06\%$$

综合确定折现率为 5.06%。

5、收益期限确定

委估商铺于 2008 年 1 月建成，土地使用权至 2050 年 7 月止。截止评估基准日，建筑物剩余经济耐用年限为 38.45 年，土地剩余使用年限为 30.95 年，根据孰短原则，最终使用年限采用 30.95 年。

6、1 层商铺收益法评估价值

金额单位：元

项目	2019 年 8 月—12 月	2020 年	2021 年至 2050 年 7 月
净收益	37,188.66	89,252.78	89,252.78
收益年限	0.42	1.42	29.53
折现率	5.06%	5.06%	5.06%
折现系数	0.9796	0.9325	25.9999
折现额	36,431.60	83,224.68	2,320,560.10
合 计（取整至万位）			2,440,000.00

根据市场调查, 商铺 2 层的租金单价约为 1 层租金单价的 6 成, 故本次评估中, 2 层商铺租金单价为 1.81 元/天/平方米。

故同理可得, 2 层商铺价值为 1,410,000.00 元 (取整至万位)。

综上所述, 采用收益法评估委估丁桥景园北苑 19 号处商铺的总价值为 3,850,000.00 元 (取整至万位)。

第六部分 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法和收益法对浙江数源贸易有限公司持有的杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号商铺资产进行了评估。经评估测算，收益法的评估值为 385.00 万元，市场法的评估值为 446.00 万元。由于今年房地产市场交易价格年均涨幅高于租赁价格涨幅，根据本次评估日的，市场法评估价值更为客观且更能反映真实市场价值，经综合分析，最终采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

经评估，杭州市江干区丁桥景园北苑 19 号商铺资产于评估基准日 2019 年 7 月 30 日体现的市场价值为 446.00 万元，大写人民币 肆佰肆拾陆万 元整。