

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江金科文化产业股份有限公司拟收购股权
所涉及的万锦商贸有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0839 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2020 年 07 月 15 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	34
附 件	35



声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



**浙江金科文化产业股份有限公司拟收购股权
所涉及的万锦商贸有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

银信评报字（2020）沪第 0839 号

摘 要

一、项目名称：浙江金科文化产业股份有限公司拟收购股权所涉及的万锦商贸有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：浙江金科文化产业股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：万锦商贸有限公司

五、评估目的：股权收购

六、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：被评估单位截至评估基准日经审计的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2020 年 05 月 31 日

十、评估方法：资产基础法

十一、评估结论：在评估基准日 2020 年 05 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，万锦商贸有限公司的账面净资产为 3,460.79 万元，评估值为 166,327.24 万元（大写：人民币壹拾陆亿陆仟叁佰贰拾柒万贰仟肆佰元整），评估增值 162,866.45 万元，增值率为 4,706.05%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对浙江金科文化产业股份有限公司拟收购万锦商贸有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 05 月 31 日至 2021 年 05 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



浙江金科文化产业股份有限公司拟收购股权
所涉及的万锦商贸有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0839 号

正 文

浙江金科文化产业股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江金科文化产业股份有限公司拟收购股权行为涉及的万锦商贸有限公司股东全部权益在 2020 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：浙江金科文化产业股份有限公司（以下简称“金科文化”）

注册号/ 统一社会信用代码	913300006628918505	名称	浙江金科文化产业股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	王健
注册资本	354354.4059 万元人民币	成立日期	2007 年 06 月 12 日
住所	浙江省杭州湾上虞经济技术开发区		
营业期限自	2007 年 06 月 12 日	营业期限至	长期
经营范围	广播电视节目制作（凭许可证经营），经营演出及经纪业务（凭许可证经营），音像制品的批发（凭许可证经营），互联网游戏经营（凭有效《网络文化经营许可证》和《增值电信业务经营许可证》经营），文化娱乐产业投资，有色金属、文化用品的销售，进出口业务贸易，计算机软硬件的设计、开发、销售，网络技术的技术开发、技术咨询、技术服务，游戏开发，图文设计制作，设计、制作、代理、发布国内各类广告，会展服务，文艺活动的组织、策划，影视文化信息咨询，摄影服务，体育运动项目经营，艺术创作，主题乐园的开发、建设、经营，网络产品、动漫产品的开发、销售，电子产品、通讯产品及配件的销售、服务，经营性互联网文化服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(三) 被评估单位**1、被评估单位概况**

被评估单位名称：万锦商贸有限公司（以下简称“万锦商贸”）

注册号/ 统一社会信用代码	91330604798573149Y	名称	万锦商贸有限公司
类型	其他有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	竹钟祥
注册资本	5000 万人民币	成立日期	2007 年 02 月 02 日
住所	绍兴市上虞区百官街道城北新区		
营业期限自	2007 年 02 月 02 日	营业期限至	长期
经营范围	百货、酒店用品、建筑材料、装饰材料、金属材料及制品、塑料原料及制品、针纺织品、橡胶制品、仪器仪表、五金交电、机电产品、机械设备、给排水设备及配件的销售；资本投资；酒店经营管理服务，旅游咨询服务；进出口业务（国家法律法规禁止项目除外，限制项目凭许可经营）。		

2、被评估单位股权结构及历史沿革

万锦商贸有限公司（以下简称万锦商贸）系于 2007 年 02 月 02 日登记注册，企业法人营业执照注册号：91330604798573149Y，注册资本人民币 5,000.00 万元。

截至评估基准日，万锦商贸有限公司的股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

股东	出资方式	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实际出资比例
金科控股集团有限公司	货币	2,750.00	55.00%	2,750.00	55.00%
绍兴上虞六和投资有限公司	货币	500.00	10.00%	500.00	10.00%
竹钟祥	货币	1,750.00	35.00%	1,750.00	35.00%
合计		5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位（母公司）近年资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
资产合计	243,178,415.96	211,552,362.19
负债合计	199,805,501.00	176,944,459.33
所有者权益合计	43,372,914.96	34,607,902.86

被评估单位（母公司）近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2019 年度	2020 年 1-5 月
-----	---------	--------------

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项 目	2019 年度	2020 年 1-5 月
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	80,300.00	5,500.00
研发费用		
财务费用	791,931.54	334,512.10
资产减值损失	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-872,231.54	-340,012.10
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-872,231.54	-340,012.10
减：所得税费用	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-872,231.54	-340,012.10

上表 2019 年度及 2020 年 5 月财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZG50642 号）。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，涉及的主要税种及税率如下表所示：

税 种	计税依据	税 率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、5%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30.00% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%



(1) 根据《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号）规定：“2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。”被评估单位子公司绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司 2019 年 10 月至 2020 年 5 月享受此项优惠政策。

(2) 根据《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》（2020 年第 8 号）第五条规定：“对纳税人提供生活服务取得的收入，免征增值税。”被评估单位子公司绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司享受此项优惠政策。

4、被评估单位经营管理状况概述

万锦商贸有限公司于 2007 年 02 月 02 日成立。公司主要经营范围：百货、酒店用品、建筑材料、装饰材料、金属材料及制品、塑料原料及制品、针纺织品、橡胶制品、仪器仪表、五金交电、机电产品、机械设备、给排水设备及配件的销售；资本投资；酒店经营管理服务，旅游咨询服务；进出口业务（国家法律法规禁止项目除外，限制项目凭许可经营）。

截至评估基准日 2020 年 05 月 31 日，万锦商贸下设 3 家子公司，其中控股子公司 2 家，参股公司 1 家，长期股权投资情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）
1	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	2007.5	51
2	绍兴上虞区金科时代潮城商贸有限公司	2016.8	90
3	浙江金海岸体育发展有限公司	2017.9	8.25
合 计			

评估基准日后合并范围内的长期股权投资单位股权变动情况如下：

(1) 2020 年 6 月 1 日，浙江铭义盛投资有限公司（未实际出资）将其持有的绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司 49%股权转让给万锦商贸有限公司，评估基准日账面已考虑期后的股权转让事项影响，模拟股权下的万锦商贸有限公司持有绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司 100%股权。

(2) 2020 年 6 月 4 日，万锦商贸有限公司将持有的绍兴上虞区金科时代潮城商贸有限公司 90%股权转让给金科控股集团有限公司，评估基准日账面已考虑期后的股权转让事项，模拟股权下的万锦商贸有限公司不再持有绍兴上虞区金科时代潮城商贸有限公司股权。

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(3) 2020年6月11日，万锦商贸有限公司将其持有的浙江金海岸体育发展有限公司8.25%股权转让给时代金科置业有限公司，评估基准日账面已考虑期后的股权转让事项影响，模拟股权下的万锦商贸有限公司不再持有浙江金海岸体育发展有限公司股权。

(4) 2020年6月17日，时代金科置业有限公司将绍兴上虞时代广场商贸有限公司90%股权转让给万锦商贸有限公司；绍兴上虞六和投资有限公司将绍兴上虞时代广场商贸有限公司10%股权转让给万锦商贸有限公司，模拟股权下的万锦商贸有限公司持有绍兴上虞时代广场商贸有限公司100%的股权。该合并属于同一控制下的合并，由于绍兴上虞时代广场商贸有限公司评估基准日的账面净资产为负，模拟股权下纳入万锦商贸有限公司长期股权投资单位绍兴上虞时代广场商贸有限公司的账面价值为0。

综上所述，截至评估基准日，模拟股权下纳入万锦商贸有限公司合并范围内的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值（元）
1	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	2007.5	100	80,000,000.00
2	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	2020.6	100	0.00
	合 计			80,000,000.00

本次评估按模拟股权下的股权结构进行评估。

以下为2家控股子公司的基本介绍：

(1) 子公司1名称：绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司（以下简称“雷迪森酒店”）

注册号/ 统一社会信用代码	9133060479857917XB	名称	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	朱志刚
注册资本	15680万人民币	成立日期	2007年02月07日
住所	浙江省绍兴市上虞区百官街道城北新区市民大道555号		
营业期限自	2007年02月07日	营业期限至	长期
经营范围	餐饮服务：特大型餐馆（中餐类制售、西餐类制售、含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品，含沙拉，含现榨果蔬汁）；批发兼零售：预包装食品、酒类（凭有效食品经营许可证经营）；住宿、理发美容、游泳池、酒吧服务（凭有效公共场所卫生许可证、特种行业许可证经营、高危险性体育项目许可）；卷烟、雪茄烟零售（凭有效烟草专卖许可证经营）；提供营业性演出场所（除歌舞厅等娱乐场所外）服务；工艺品销售；棋牌服务；商务服务；酒店管理服务；物业管理服务；停车场服务；进出口业务（国家法律法规禁止项目除外，限制项目凭许可经营）（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：摘自全国企业信用信息公示系统。

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年5月31日
资产合计	322,843,181.59	322,501,533.11
负债合计	319,250,970.31	316,074,839.12
所有者权益合计	3,592,211.28	6,426,693.99

绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2019年度	2020年1-5月
一、营业收入	97,686,632.64	26,167,678.74
减：营业成本	29,731,925.08	8,703,926.93
税金及附加	1,357,194.04	720,772.86
销售费用	30,823,654.92	8,500,332.28
管理费用	18,381,636.09	5,686,390.79
研发费用		
财务费用	7,942,429.04	-3,527.16
资产减值损失		
加：其他收益	462,951.32	2,030,019.55
投资收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-581,846.36	-1,776,928.43
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	9,330,898.43	2,812,874.16
加：营业外收入	66,216.99	22,766.05
减：营业外支出	64,499.14	1,157.50
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	9,332,616.28	2,834,482.71
减：所得税费用		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	9,332,616.28	2,834,482.71

上表 2019 年度及 2020 年 5 月财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)审阅的财务报表。

(2) 子公司 2 名称：绍兴上虞时代广场商贸有限公司（以下简称“时代广场商贸”）

注册号/ 统一社会信用代码	91330604763905131J	名称	绍兴上虞时代广场商贸有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	朱志刚
注册资本	1000.00 万元人民币	成立日期	2004 年 06 月 16 日
住所	浙江省绍兴市上虞区百官街道城北市民大道		

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

营业期限自	2004 年 06 月 16 日	营业期限至	2024 年 06 月 15 日
经营范围	金属制品、建筑材料、化工产品（除危险化学品和易制毒品）销售；房屋租赁服务；酒店管理服务		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

绍兴上虞时代广场商贸有限公司资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
资产合计	92,210,697.74	75,689,094.51
负债合计	104,222,849.15	86,553,090.69
所有者权益合计	-12,012,151.41	-10,863,996.18

绍兴上虞时代广场商贸有限公司经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2019 年度	2020 年 1-5 月
一、营业收入	8,788,190.50	3,486,626.90
减：营业成本		
税金及附加	968,849.97	450,570.05
销售费用		
管理费用	3,804,928.52	1,534,426.57
研发费用		
财务费用	1,164,945.28	485,255.28
资产减值损失		
加：其他收益		
投资收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,849,466.73	1,016,375.00
加：营业外收入		258,210.21
减：营业外支出	15,000.00	126,429.98
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	2,834,466.73	1,148,155.23
减：所得税费用		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	2,834,466.73	1,148,155.23

上表 2019 年度及 2020 年 5 月财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)审阅的财务报表。



5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股权的拟收购方。

二、评估目的

浙江金科文化产业股份有限公司拟进行股权收购，需对涉及的万锦商贸有限公司股东全部权益价值进行评估，为其股权收购行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是模拟股权下的万锦商贸有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是模拟股权下的万锦商贸有限公司申报的截至评估基准日 2020 年 05 月 31 日经审计后的全部资产和负债。

母公司口径财务数据具体为：

流动资产账面金额：	131,552,362.19 元
非流动资产账面金额：	80,000,000.000 元
其中：长期股权投资账面金额：	80,000,000.000 元
资产合计账面金额：	211,552,362.19 元
流动负债账面金额：	176,944,459.33 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	176,944,459.33 元
净资产账面金额：	34,607,902.86 元

上表 2019 年度及 2020 年 5 月财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZG50642 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

评估基准日模拟股权下的长期股权投资如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值（元）
1	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	2007.5	100	80,000,000.00
2	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	2020.6	100	0.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值（元）
	合 计			80,000,000.00

本次评估按模拟股权下的股权结构进行评估。

（二）被评估单位及其子公司资产存在以下抵押事项：

子公司绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司						
序号	不动产权证号	位置	房屋建筑物面积（m ² ）	债务人	债权数额（万元）	债权人
1	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016971 号	百官街道时代广场 9 幢 1-3 层营业房	5,663.59	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	16,400.00	浙商银行绍兴上虞支行
2	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016935 号	百官街道时代广场 9 幢 4-6 层营业房	4,400.73			
3	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016936 号	百官街道时代广场 9 幢 7-9 层营业房	4,474.35			
4	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016997 号	百官街道时代广场 9 幢 10-12 层营业房	4,474.35			
5	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016999 号	百官街道时代广场 9 幢 13-15 层营业房	4,474.35			
6	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0017002 号	百官街道时代广场 9 幢 16-18 层营业房	4,474.35			
7	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0017004 号	百官街道时代广场 9 幢 19-21 层营业房	4,604.95			
8	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0017007 号	百官街道凤鸣路 338-6、338-7 号营业房	6,860.43	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	12,200.00	浙商银行绍兴上虞支行
9	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0017006 号	百官街道凤鸣路 338-5 号营业房	3,720.01			
10	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016994 号	百官街道凤鸣路 338-4 号营业房	4,806.13			
合计	--	--	47,953.24	--	28,600.00	--

子公司绍兴上虞时代广场商贸有限公司						
序号	不动产权证号	位置	房屋建筑物面积（m ² ）	债务人	债权数额（万元）	债权人
1	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00462365 号	百官街道市民大道 621 号（2 层-1 主房）	4,606.78	浙江飞达环保材料有限公司	3,500.00	交行上虞支行
2	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00451512 号	百官街道市民大道 621 号（2 层-2 主房）	3,821.85	金科控股集团有限公司	4,900.00	绍兴银行上虞支行
3	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00333913 号	百官街道市民大道 621 号（3 层-1 主房）	4,110.89	金科控股集团有限公司	5,015.30	浦发银行上虞支行



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

子公司绍兴上虞时代广场商贸有限公司						
序号	不动产权证号	位置	房屋建筑物面积 (m²)	债务人	债权数额 (万元)	债权人
4	浙(2017)绍兴市上虞区不动产权第0010066号	百官街道时代广场8幢	3,861.72	金科控股集团有限公司	4,634.10	浦发银行上虞支行
5	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00443851号	百官街道市民大道621号	3,849.24	绍兴上虞金泰泳池设备有限公司	4,000.00	绍兴银行上虞支行
6	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449684号	百官街道市民大道621号(4层-1主房)	3,803.57	金科控股集团有限公司	5,000.00	农行上虞支行
7	浙(2017)绍兴市上虞区不动产权第0012142号	百官街道时代广场8幢5层-1主房	3,729.82	金科控股集团有限公司	3,960.00	平安银行杭州分行
8	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00451385号	百官街道时代广场8幢5层-2主房	3,941.31	浙江飞达环保材料有限公司	3,893.06	建行上虞支行
9	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452556号	百官街道时代广场3幢301	63.21	金科控股集团有限公司、绍兴上虞金泰泳池设备有限公司、浙江飞达环保材料有限公司	551.00	建行上虞支行
10	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452557号	百官街道时代广场3幢302	48.76			
11	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452558号	百官街道时代广场3幢303	46.03			
12	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449674号	百官街道时代广场7幢303	46.03			
13	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449675号	百官街道时代广场7幢304	46.03			
14	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449676号	百官街道时代广场7幢305	46.03			
15	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449677号	百官街道时代广场7幢306	46.03			
16	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449678号	百官街道时代广场7幢307	46.03			
17	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449679号	百官街道时代广场7幢308	46.03			
18	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449680号	百官街道时代广场7幢309	46.03			
19	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449681号	百官街道时代广场7幢310	46.03			
20	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449682号	百官街道时代广场7幢311	46.03			
21	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449683号	百官街道时代广场7幢312	46.03			
22	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452562号	百官街道时代广场3幢307	46.03	绍兴上虞金泰泳池设备有限公司	359.00	华夏银行杭州解放支行
23	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452563号	百官街道时代广场3幢308	46.03			

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

子公司绍兴上虞时代广场商贸有限公司						
序号	不动产权证号	位置	房屋建筑物 面积（m ² ）	债务人	债权数额（万元）	债权人
24	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00452564 号	百官街道时代广场 3 幢 309	46.03			
25	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00452565 号	百官街道时代广场 3 幢 310	46.03			
26	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00452566 号	百官街道时代广场 3 幢 311	46.03			
27	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00452567 号	百官街道时代广场 3 幢 312	46.03			
28	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00449672 号	百官街道时代广场 3 幢 313	37.68			
29	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00449673 号	百官街道时代广场 3 幢 314	37.12			
30	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00446517 号	百官街道时代广场 7 幢 301	37.12	浙江飞达环保材料有限公司	66.00	建行上虞支行
31	绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00446516 号	百官街道时代广场 7 幢 302	37.68			
合计	--	--	32,769.26	--	35,878.46	--

经核实，纳入评估范围资产，均处于正常使用或受控状态，除上述列示情况外无其他抵押、担保、或有其他涉诉事项，被评估企业目前的办公场所为租赁房产，故不在本次评估范围内。

上述列入评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》确定的范围一致，除上述资产和负债外，被评估单位未申报其他账外有形及无形资产。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2020 年 05 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。



(二) 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《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修正）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号修订）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；



6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35号（2017年9月13日）；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月29日）；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；

10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；

11、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

12、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

13、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

14、《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》

（三）产权依据

- 1、委托人及被评估单位企业法人营业执照等；
- 2、验资报告、章程复印件等股权证明资料；
- 3、长期股权投资单位营业执照等资料；
- 4、其他有关产权证明资料。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2020]第 ZG50642 号”标准无保留意见审计报告复印件；
- 3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；



- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 8、Ifind 资讯数据资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（二）评估方法的选择



根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以使用考虑使用资产基础法进行评估”。本次评估时，由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，企业的各项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此本次评估时我们可采用资产基础法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十九条规定：“资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。根据我们对被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估单位合并报表范围内的主要资产为长期股权单位绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司下的雷迪森大酒店和绍兴上虞时代广场商贸有限公司下的两项商业地产，未来会打造“会说话的汤姆猫”主题商业综合体，本次针对上述两项商业地产，根据《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》，运用市场比较法和收益法 2 种方法进行了评估，从不同角度客观反映其主要资产价值，故被评估单位整体价值不再采用收益法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九条规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估；同时，同类型上市公司主营业务构成及规模方面差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用；因此，本次评估时我们未采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法的介绍

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东全部权益价值的一种方法。各项资产评估方法简介：

（1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，本次被评估单位货币资金包含现金和银行存款，评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值，银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单以及银行询证函核对，确定评估值。



（2）应收款项的评估

应收款项的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（3）其他流动资产的评估

评估人员查验了其他流动资产的记账凭证和原始凭证，判断会计记录的准确性、账面金额的存在性、真实性。此次评估值按核实后账面值确认。

（4）长期股权投资的评估

模拟股权下的被评估单位拥有 2 家控股子公司，本次对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

①长期股权投资单位主要资产评估方法介绍

长期股权投资单位绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司和绍兴上虞时代广场商贸有限公司主要资产分别为雷迪森大酒店和时代广场的商业地产。

评估方法介绍

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中第 4 章第 4.4 条规定：成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中第 4 章第 4.3 条规定：收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中第 4 章第 4.2 条规定：市场比较法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估方法的总称。

评估方法选择

本次评估对象分别为雷迪森酒店和时代广场的商业地产，根据建筑物类型选择方法不同。

采用收益法评估商业用途房地产时，应当对企业来自于商业综合体的租金收益，以及当期产生的相应费用进行分析，判断租金收益与相应费用的匹配性，确定净收益。由于委估房地产未来将打造“会说话的汤姆猫”主题商业综合体，该项目处于繁华区域，有持续稳定的租赁收益，加之周边商业地产市场近年来整体发展情况较好，因此可以准确



确定该商业房地产的合理收益，同时评估项目所处的租金水平也易调查获得，故宜采用收益法进行评估。

采用市场法评估商业用途房地产时，应当收集足够的同类或者类似房地产的交易案例，并对所收集的信息及其来源进行分析。由于大部分委估商业用途房地产位于较繁华区域，实际用途均为商业、办公，周边房地产交易市场较活跃，市场上具有大量可比性的参照物，因此具备采用市场法评估的条件。

评估方法介绍

①市场法

市场法选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面将委估房地产与可比参照物之间的差异进行比较，通过对可比参照物进行综合分析、调整交易价格，确定委估房地产含税评估值。

计算公式如下：

评估值=建筑面积×委估房地产单价

委估房地产不含税单价=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况

×委估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值

×委估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

×委估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

②收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价人员搜集估价对象收入和费用的资料估算预期收益，然后扣除相关税费、物业管理费，得到年净收益，选用适当的报酬率及适宜的计算公式，求出估价对象的价值。

计算公式如下：

$$P = \frac{A}{r-s} \times \left(1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^m \right) + P'$$

其中：P 为房产的价值

A 为年纯租金收益

r 为资本化率

s 为年增长率



m 为评估基准日到土地使用年限终止的房产收益年限

P' 为土地使用年限终止时点建筑物剩余价值的折现价值

预期收益根据委估房地产周边市场上与委估房地产相类似、同区域的近期租金收益，扣除相关税费后的净收益确定。

（5）负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估基准日被评估单位实际需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料



通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设



1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日2020年5月31日，万锦商贸有限公司经审计后总资产账面值21,155.24万元，总负债账面值17,694.45万元，净资产账面值3,460.79万元。采用资产基础法评估后的总资产价值184,021.69万元，总负债17,694.45万元，净资产166,327.24万元，评估增值162,866.45万元，增值率4,706.05%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	13,155.24	13,155.24	-	-
2 非流动资产	8,000.00	170,866.45	162,866.45	2,035.83
3 其中：长期股权投资	8,000.00	170,866.45	162,866.45	2,035.83
4 资产总计	21,155.24	184,021.69	162,866.45	769.86
5 流动负债	17,694.45	17,694.45	-	-

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	17,694.45	17,694.45	-	-
8 净资产（所有者权益）	3,460.79	166,327.24	162,866.45	4,706.05

评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）截至评估基准日，被评估单位万锦商贸有限公司的股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

股东	出资方式	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实际出资比例
金科控股集团有限公司	货币	2,750.00	55.00%	2,750.00	55.00%
绍兴上虞六和投资有限公司	货币	500.00	10.00%	500.00	10.00%
竹钟祥	货币	1,750.00	35.00%	1,750.00	35.00%
合计		5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

2020年6月16日，竹钟祥将其持有的万锦商贸有限公司35%股权转让给金科控股集团有限公司；2020年6月16日，绍兴上虞六和投资有限公司将其持有的万锦商贸有限公司10%股权转让给金科控股集团有限公司。

截至报告出具日，万锦商贸有限公司的股权结构如下表：

金额单位：人民币万元

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

股东	出资方式	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实际出资比例
金科控股集团有限公司	货币	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

(二) 纳入被评估单位模拟合并报表范围的长期股权投资单位情况：

1、截至评估基准日，长期股权投资如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）
1	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	2007.5	51
2	绍兴上虞区金科时代潮城商贸有限公司	2016.8	90
3	浙江金海岸体育发展有限公司	2017.9	8.25
	合 计		

评估基准日后合并范围内的长期股权投资单位股权变动情况如下：

(1) 2020年6月1日，浙江铭义盛投资有限公司（未实际出资）将其持有的绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司 49%股权转让给万锦商贸有限公司，评估基准日账面已考虑期后的股权转让事项影响，模拟股权下的万锦商贸有限公司持有绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司 100%股权。

(2) 2020年6月4日，万锦商贸有限公司将持有的绍兴上虞区金科时代潮城商贸有限公司 90%股权转让给金科控股集团有限公司，评估基准日账面已考虑期后的股权转让事项，模拟股权下的万锦商贸有限公司不再持有绍兴上虞区金科时代潮城商贸有限公司股权。

(3) 2020年6月11日，万锦商贸有限公司将其持有的浙江金海岸体育发展有限公司 8.25%股权转让给时代金科置业有限公司，评估基准日账面已考虑期后的股权转让事项影响，模拟股权下的万锦商贸有限公司不再持有浙江金海岸体育发展有限公司股权。

(4) 2020年6月17日，时代金科置业有限公司将绍兴上虞时代广场商贸有限公司 90%股权转让给万锦商贸有限公司；绍兴上虞六和投资有限公司将绍兴上虞时代广场商贸有限公司 10%股权转让给万锦商贸有限公司，模拟股权下的万锦商贸有限公司持有绍兴上虞时代广场商贸有限公司 100%的股权。该合并于同一控制下的合并，由于绍兴上虞时代广场商贸有限公司评估基准日的账面净资产为负，故模拟股权下纳入万锦商贸有限公司长期股权投资单位绍兴上虞时代广场商贸有限公司的账面价值为0。

综上所述，截至评估基准日，模拟股权下纳入万锦商贸有限公司合并范围内的长期股权投资情况如下：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值（元）
1	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	2007.2	100	80,000,000.00
2	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	2020.6	100	0.00
	合 计			80,000,000.00

本次评估按模拟股权下的股权结构进行评估。

（三）被评估单位子公司存在以下抵押担保事项：

1、绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司

（1）为公司抵押担保的情况如下：

子公司绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司						
序号	不动产权证号	位置	房屋建筑物面积（m ² ）	债务人	债权数额（万元）	债权人
1	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016971 号	百官街道时代广场 9 幢 1-3 层营业房	5,663.59	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	16,400.00	浙商银行绍兴上虞支行
2	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016935 号	百官街道时代广场 9 幢 4-6 层营业房	4,400.73			
3	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016936 号	百官街道时代广场 9 幢 7-9 层营业房	4,474.35			
4	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016997 号	百官街道时代广场 9 幢 10-12 层营业房	4,474.35			
5	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016999 号	百官街道时代广场 9 幢 13-15 层营业房	4,474.35			
6	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0017002 号	百官街道时代广场 9 幢 16-18 层营业房	4,474.35			
7	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0017004 号	百官街道时代广场 9 幢 19-21 层营业房	4,604.95			
8	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0017007 号	百官街道凤鸣路 338-6、338-7 号营业房	6,860.43	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	12,200.00	浙商银行绍兴上虞支行
9	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0017006 号	百官街道凤鸣路 338-5 号营业房	3,720.01			
10	浙(2016)绍兴市上虞区不动产权第 0016994 号	百官街道凤鸣路 338-4 号营业房	4,806.13			
合计	--	--	47,953.24	--	28,600.00	--

（2）公司对外抵押的担保情况如下：

序号	被担保方	担保方	担保额度（万元）	担保金额（万元）	担保到期日	担保方式	债权人
1	金科控股集团有限公司	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司	3,300.00	3,300.00	2021 年 2 月 26 日	保证	民生银行绍兴分行

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	被担保方	担保方	担保额度 (万元)	担保金额 (万元)	担保到期日	担保方式	债权人
2	金科控股集团 有限公司	绍兴上虞 雷迪森万 锦大酒店 有限公司	3,000.00	3,000.00	2020年9月15日	保证	华夏银行 绍兴上虞 支行
合计			6,300.00	6,300.00			--

2、绍兴上虞时代广场商贸有限公司

(1) 为公司抵押担保的情况如下：

序号	被担保方	担保方	担保金额 (万元)	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕	担保 方式	债权人
1	绍兴上虞时代 广场商贸有限 公司	回音必集团有 限公司	2,200.00	2021年5月10 日	否	保证	浙江上虞农 商行曹娥支 行
合计			2,200.00				

(2) 公司对外抵押担保的情况如下：

序号	被担保方	担保方	抵押物情况			担保额 度(万元)	担保金 额(万元)	担保到期 日	担保 方式	债权人
			不动产权 证号	位置	房屋建 筑物面积 (m ²)					
1	浙江飞达 环保材料有 限公司	绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司 绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00462365号	百官街道市民大道621号(2层-1主房)	4,606.78	9,213.00	3,500.00	2021年4月22日	抵押+保证	交行上虞支行
2	金科控股集团有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00451512号	百官街道市民大道621号(2层-2主房)	3,821.85	6,306.00	4,900.00	2021年5月7日	抵押	绍兴银行上虞支行



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	被担保方	担保方	抵押物情况			担保额度（万元）	担保金额（万元）	担保到期日	担保方式	债权人
			不动产权证号	位置	房屋建筑物面积（m ² ）					
3	金科控股集团有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00333913号	百官街道市民大道621号(3层-1主房)	4,110.89	5,015.30	5,015.30	2021年5月12日	抵押	浦发银行上虞支行
4	金科控股集团有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	浙(2017)绍兴市上虞区不动产权第0010066号	百官街道时代广场8幢	3,861.72	4,634.10	4,634.10	2021年5月12日	抵押	浦发银行上虞支行
5	绍兴上虞金泰泳池设备有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00443851号	百官街道市民大道621号	3,849.24	5,196.00	4,000.00	2021年1月18日	抵押	绍兴银行上虞支行
6	金科控股集团有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449684号	百官街道市民大道621号(4层-1主房)	3,803.57	5,120.00	5,000.00	2021年6月11日	抵押	农业银行绍兴上虞支行
7	金科控股集团有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	浙(2017)绍兴市上虞区不动产权第0012142号	百官街道时代广场8幢5层-1主房	3,729.82	6,500.00	6,500.00	2021年4月26日	抵押+保证	平安银行杭州分行
8	浙江飞达环保材料有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00451385号	百官街道时代广场8幢5层-2主房	3,941.31	3,893.06	3,893.06	2021年5月5日	抵押	建行上虞支行



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	被担保方	担保方	抵押物情况			担保额度（万元）	担保金额（万元）	担保到期日	担保方式	债权人
			不动产权证号	位置	房屋建筑物面积（m²）					
9	金科控股集团有限公司、绍兴上虞金泰泳池设备有限公司、浙江飞达环保材料有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452556号	百官街道时代广场3幢301	63.21	551.00	551.00	2021年5月5日	抵押	建行上虞支行
10		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452557号	百官街道时代广场3幢302	48.76				抵押	
11		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452558号	百官街道时代广场3幢303	46.03				抵押	
12		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449674号	百官街道时代广场7幢303	46.03				抵押	
13		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449675号	百官街道时代广场7幢304	46.03				抵押	
14		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449676号	百官街道时代广场7幢305	46.03				抵押	
15		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449677号	百官街道时代广场7幢306	46.03				抵押	
16		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449678号	百官街道时代广场7幢307	46.03				抵押	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	被担保方	担保方	抵押物情况			担保额度（万元）	担保金额（万元）	担保到期日	担保方式	债权人
			不动产权证号	位置	房屋建筑物面积（m²）					
17		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449679号	百官街道时代广场7幢308	46.03				抵押	
18		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449680号	百官街道时代广场7幢309	46.03				抵押	
19		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449681号	百官街道时代广场7幢310	46.03				抵押	
20		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449682号	百官街道时代广场7幢311	46.03				抵押	
21		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449683号	百官街道时代广场7幢312	46.03				抵押	
22		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452562号	百官街道时代广场3幢307	46.03				抵押	
23	绍兴上虞金泰泳池设备有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452563号	百官街道时代广场3幢308	46.03	359.00	359.00	2021年6月14日	抵押	华夏银行杭州解放支行
24		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452564号	百官街道时代广场3幢309	46.03				抵押	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	被担保方	担保方	抵押物情况			担保额度 (万元)	担保金额 (万元)	担保到期日	担保方式	债权人
			不动产权证号	位置	房屋建筑面积 (m ²)					
25		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452565号	百官街道时代广场3幢310	46.03				抵押	
26		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452566号	百官街道时代广场3幢311	46.03				抵押	
27			绍兴市上虞区房权证百官街道字第00452567号	百官街道时代广场3幢312	46.03				抵押	
28		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449672号	百官街道时代广场3幢313	37.68				抵押	
29		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00449673号	百官街道时代广场3幢314	37.12				抵押	
30	浙江飞达环保材料有限公司	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00446517号	百官街道时代广场7幢301	37.12	66.00	66.00	2021年4月6日	抵押	建行上虞支行
31		绍兴上虞时代广场商贸有限公司	绍兴市上虞区房权证百官街道字第00446516号	百官街道时代广场7幢302	37.68				抵押	
合计			--	--	32,769.26	46,853.46	38,418.46			--

(四) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估



单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（五）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（六）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2020 年 05 月 31 日至 2021 年 05 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 07 月 15 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：齐晓林

资产评估师：解惠川

2020年07月15日



附 件

- 1、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2020]第 ZG50642 号”标准无保留意见审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位承诺函；
- 4、资产评估师的承诺函；
- 5、资产评估机构资格证书复印件；
- 6、评估人员资质证书复印件；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 8、资产评估明细表。