



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

附件 03 子公司绍兴上虞时代广场商贸有限公司评估说明

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长期股权投资单位
绍兴上虞时代广场商贸有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

银信评报字（2020）沪第 0839 号

银信资产评估有限公司

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

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 资产评估说明	2
一、评估对象与评估范围说明	2
二、资产核实总体情况说明	4
三、资产基础法评估技术说明	5
（一）流动资产评估说明	5
（二）非流动资产评估说明	7
（三）流动负债评估说明	40
（四）资产基础法评估结果	41
第三部分 评估结论及分析	42
一、资产基础法评估结果	42
二、评估结论成立的条件	42
三、特别事项说明	43
四、资产评估报告使用限制说明	48



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

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，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。



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

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次资产评估的对象是绍兴上虞时代广场商贸有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是绍兴上虞时代广场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。

财务数据具体为：

流动资产账面金额：	5,030,640.26 元
非流动资产账面金额：	70,658,454.25 元
其中：固定资产账面金额：	70,658,454.25 元
资产合计账面金额：	75,689,094.51 元
流动负债账面金额：	86,553,090.69 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	86,553,090.69 元
净资产账面金额：	-10,863,996.18 元

上述资产、负债摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）审阅的财务报表。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（1）账面记录的固定资产如下：

房屋建筑物类资产：

资产类别	数量（项）	账面原值(元)	账面净值(元)
房屋建筑物	37	127,491,261.38	70,553,132.87
合计	37	127,491,261.38	70,553,132.87

设备类资产

科目名称	账面原值	账面净值	数量	现状
车辆	3,356,051.00	105,319.84	2 项	账实相符
合计	3,356,051.00	105,319.84		

截止评估基准日评估对象房地产抵押、担保及其他涉诉事项如下：



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	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)	权利人
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	上虞交行
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
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	上虞浦发
4	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
5	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	上虞农行
6	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	上虞浦发
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	杭州平安
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	上虞建行
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			



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	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)	权利人
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			
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为自建房屋，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。

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估单位已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的整体资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时所确定的评估目的所涉及的被评估单位在评估基准日经审计后的全部资产和负债。

清查核实的资产、负债可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。本次评估中对固定资产等实物资产全面清查核对了名称、清查核对了相关产权证明、抽查盘点核对了账面金额、实际数量、质量、存放地点及相关技术指标；对非实物资产、负债，通过盘点、抽查相关账页和原始凭证、了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核对了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

在清查核实过程中，了解、取证了被评估单位及委估资产的产权归属和他项权利情



况及佐证资料，以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

为尊重企业的核算习惯，除明显地违反会计制度规定的以外，本评估项目资产清查核实过程中一般不对具体账项作科目之间的调整。

通过对委估资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、资产基础法评估技术说明

（一）流动资产评估说明

1、货币资金的评估

被评估单位评估基准日货币资金账面价值为 1,758,775.26 元，其中：现金 13,694.07 元，银行存款账面价值为 562,581.19 元，其他货币资金 1,182,500.00 元。

1.1 现金的评估

被评估单位评估基准日现金账面金额为 13,694.07 元，全部为人民币现金。

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。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

经上述评估，现金评估值为 13,694.07 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
现金	13,694.07	13,694.07

1.2 银行存款的评估

被评估单位评估基准日银行存款账面价值为 562,581.19 元，为人民币存款。

银行存款账户核算内容为在建设银行、交通银行、工商银行、中信银行、浦发银行和绍兴银行的人民币存款。评估过程中，评估人员取得了银行对账单，并将基准日对账单金额与被评估单位基准日账面余额进行核对，经核对，评估人员未发现账实不



符的情况；同时取得各银行账户询证函，账实相符。

对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。

经上述评估，银行存款评估值为 562,581.19 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
银行存款	562,581.19	562,581.19

1.3 其他货币资金的评估

被评估单位评估基准日其他货币资金的账面价值为 1,182,500.00 元，为百信银行保证金。

其他货币资金核算内容为在百信银行的保证金款项。评估过程中，评估人员取得了银行对账单，并将基准日对账单金额与被评估单位基准日账面余额进行核对，经核对，评估人员未发现账实不符的情况；同时取得各银行账户询证函，账实相符。

对其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

经上述评估，其他货币资金评估值为 1,182,500.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
其他货币资金	1,182,500.00	1,182,500.00

2、应收款项的评估

应收款项包括应收账款、预付账款。评估人员对应收款项的核查实施了替代程序，查验了相关的入账凭证、销售合同、增值税发票等，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，分析应收款项的可收回性确定评估价值。

2.1 应收账款

被评估单位评估基准日应收账款账面原值 3,171,865.00 元，坏账准备 0 元，应收账款净值 3,171,865.00 元。主要内容是应收房租。

评估人员首先核对明细账与总账、报表余额、评估清查明细表相关金额一致相符；其次，通过查阅会计凭证、合同，确认应收款项发生时间、业务内容、会计处理等无误，并对金额较大的应收款项发函核实；对关联方往来进行了核对，核对结果无误，最后，在确认账面值无误的前提下，以核实后的账面值确认评估值。

经上述评估，应收账款评估值为 3,171,865.00 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

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
应收账款	3,171,865.00	3,171,865.00

2.2 预付账款的评估

被评估单位评估基准日预付账款账面值 100,000.00 元。预付账款的业务内容主要是预付的物业费等。

评估人员对预付账款进行了查验订购合同和付款及记账凭证等替代程序审核。核查预付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有发票、付款凭证等有关资料，查对评估基准日后预付账款的已收回情况，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。

经核实，预付账款全部为正常往来，不存在坏账可能，账面价值真实、正确，按核实后的账面值作为评估值。

经上述评估，预付账款评估值 100,000.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
预付账款	100,000.00	100,000.00

(二) 非流动资产评估说明

I 固定资产的评估

1、房屋建筑物的评估

1.1、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产共计 37 项，账面原值 127,491,261.38 元，账面净值 70,553,134.41 元。上述房屋建筑物类资产主要位于绍兴市上虞区市民大道 621 号。依据被评估单位提供的房屋建构物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

金额单位：人民币元

资产类别	数量（项）	账面原值	账面净值
房屋建筑物	37	127,491,261.38	70,553,134.41
合计	37	127,491,261.38	70,553,134.41

1.2、评估对象房地产简介



评估对象房地产位于百官街道时代广场 8 幢，为总层数-1-5 层的独栋商业房地产，该房地产一面临市民大道、一面临江扬路，为商业、住宅密集区，旁边有上百·万和城、金科大酒店、大通购物中心等；评估对象房地产北侧临近金科大酒店，南临近市民大道，西侧临近江扬路，东侧紧临国际时代广场，旁边的公交车站有多条公交线路，交通便利。

委估房地产地处浙东新商都-浙江省绍兴市上虞区 CBD 核心地带，区位优势大，人口流动集中，比邻著名的省级旅游度假区曹娥江旅游度假区，未来会结合世界级 IP “会说话的汤姆猫”，建设成为“会说话的汤姆猫”主题商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间。

1.3、权利状况

本次评估对象房地产对应的《不动产权证书》等信息见下表：

序号	产权持有者	不动产权证书号	位置	所在层数/总层数	房屋建筑物面积 (m ²)	用途	结构
1	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)	5/2	4,606.78	商业用地/商业服务	钢混
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)	5/2	3,821.85	商业用地/商业服务	钢混
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)	5/3	4,110.89	商业用地/商业服务	钢混
4		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	5/3	3,849.24	商业用地/商业服务	钢混
5		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)	5/4	3,803.57	商业用地/商业服务	钢混
6		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	5/4	3,861.72	商业用地/商业服务	钢混
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	5/5	3,729.82	商业用地/商业服务	钢混
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	5/5	3,941.31	商业用地/商业服务	钢混
9		无	地下车位	5/-1	9,170.00	商业用地/商业服务	钢混
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 00452556 号	百官街道时代广场 3 幢 301	3/3	63.21	商业用地/商业服务	钢混
11		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	3/3	48.76	商业用地/商业服务	钢混
12		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
13		绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00452559 号	百官街道时代广场 3 幢 304	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混



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	产权持有者	不动产权证号	位置	所在层数/总层数	房屋建筑物面积 (m ²)	用途	结构
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 00452560 号	百官街道时代广场 3 幢 305	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
15		绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00452561 号	百官街道时代广场 3 幢 306	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
16		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
17		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
18		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
19		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
20		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
21		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
22		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	3/3	37.68	商业用地/商业服务	钢混
23		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	3/3	37.12	商业用地/商业服务	钢混
24		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	3/3	37.12	商业用地/商业服务	钢混
25		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	3/3	37.68	商业用地/商业服务	钢混
26		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
27		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
28		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
29		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
30		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
31		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
32		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
33		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
34		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
35		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	3/3	46.03	商业用地/商业服务	钢混
36		绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00121933 号	百官街道凤鸣路 326 号	4/1	69.69	商业用地/商业服务	钢混



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	产权持有者	不动产权证号	位置	所在层数/总层数	房屋建筑物面积 (m ²)	用途	结构
37		绍兴市上虞区房权证百官街道字第 00121943 号	百官街道市民大道 557 号营业房	4/1	63.68	商业用地/商业服务	钢混
合计		--	--	--	42,210.72	--	--

评估对象建筑物为钢混结构，约建成于 2009 年，其现状用途为用做时代广场商业综合体。

截止评估基准日评估对象房地产抵押、担保及其他涉诉事项如下：

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
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、	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			



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
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	浙江飞达环保材料有限公司		
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			
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			
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	--

1.4、评估技术说明

1.4.1 房地产区域因素分析



①一般因素

a. 自然地理条件

绍兴市位于浙江省中北部、杭州湾南岸。东连宁波市，南临台州市和金华市，西接杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望，位于北纬 29° 13' 35" 至 30° 17' 30"、东经 119° 53' 03" 至 121° 13' 38" 之间，属于亚热带季风气候，温暖湿润，四季分明。全境域东西长 130.4 千米，南北宽 118.1 千米，海岸线长 40 千米，陆域总面积为 8273.3 平方千米，市区面积 2942 平方千米。

b. 交通条件

公路：

高速公路：沪昆高速、绍诸高速、苏绍高速（中环线） 在建、嘉绍跨海高速（南北沿海大通道）、上三高速、诸永高速、绕城高速：西线为沪昆高速、南线为上三高速复线—绍诸高速、东线为绍嘉通道、北线为杭州湾环线高速、全长约 160 千米（绍兴境内约 130 千米），为浙江最大绕城。

铁路：

火车站：绍兴北站、绍兴站、绍兴东站、上虞站、诸暨站，规划新绍兴北站。

铁路线：萧甬铁路、浙赣铁路、杭甬客运专线、沪昆客运专线，在建杭绍台城际铁路，规划苏绍铁路。

港口：绍兴港、绍兴上虞港。

航空：绍兴滨海通用机场。

轨道交通

规划 1、2、3、4、5、6 号线。在建 1 号线试验段。4 号为风情旅游线，由萧甬铁路改造，连接柯桥区、越城区和上虞区。

1.5、评估方法

评估对象房地产系已建成的房地产，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的估价，故不适宜采用假设开发法进行评估。

评估对象房地产系商业房地产，成本法虽能够直接测算评估对象的房地产价值，却不能反映评估对象商业价值，故不适宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次对评估对象房地产采用市场比较法和收益法。

1.6 评估方法介绍



市场法：是选择市场上与评估对象房地产相类似、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评估对象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，确定评估对象房地产评估值。

计算公式如下：

评估值=建筑面积×评估对象房地产单价

评估对象房地产单价=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况

×评估对象房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值

×评估对象房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

×评估对象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

收益法：预计评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

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

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。

1.7 市场比较法评估说明

1.7.1、房地产概况

本次评估对象房地产为百官街道时代广场 8 幢，为总层数-1-5 层的独栋商业房地产，该房地产一面临市民大道、一面临江扬路，为商业、住宅密集区，旁边有上百·万和城、金科大酒店、大通购物中心等；评估对象房地产北侧临近金科大酒店，南临近市民大道，西侧临近江扬路，东侧紧临国际时代广场，旁边的公交车站有多条



公交线路，交通便利。

1.7.2、建筑物勘查结果

评估对象房地产完好无损，品质较好，2-5 层已出租，-1 层为停车场，配套设施齐全，区位繁华，周边具有较丰富的可比参照材料。所选参照物均与委估资产相邻，房屋结构、设计风格、质量标准与委估资产相近，具备可比参照物标准。

①前期准备

根据产权持有人提供的房地产相关资料及介绍，了解房屋工程资料、房屋、土地权属证明，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰，房屋所占用土地的情况及权属状况，有无抵押、质押、担保、诉讼事项。

②.现场勘查

评估人员对评估对象房地产进行了现场勘查、核实，对面积进行核查，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等。在勘查时，对房屋结构、装修状况等进行了详细调查；察看了房地产的周边环境、地理位置、人文景观、外型、层数、高度、内外装修、基础设施、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录，填写现场评估勘查表。

评估对象房地产位于百官街道时代广场 8 幢，为总层数-1-5 层的独栋商业房地产，该房地产一面临市民大道、一面临江扬路，为商业、住宅密集区，旁边有上百·万和城、金科大酒店、大通购物中心等；评估对象房地产北侧临近金科大酒店，南临近市民大道，西侧临近江扬路，东侧紧临国际时代广场，旁边的公交车站有多条公交线路，交通便利。

③市场调查

评估人员通过网络等渠道，了解了评估对象涉及的资产所在地与评估对象涉及的资产相类似的可比参照物资料，对评估对象涉及的资产与参照物之间的共性与差异进行了分析，同时了解了房地产现行交易市场商业房产销售情况，分析、判断评估对象涉及的房产客观销售价格并根据具体情况进行了调整。

④评定估算

将选取的参照物与评估对象涉及的资产按时间因素、交易因素、区域因素、个别因素进行分析，比较共性与个性，分别予以修正综合确定评估结果。

1.7.3 具体评估过程



评估过程

由于委托评估资产可以从房地产销售市场获得与评估对象具有可比性的交易案例，适用于市场比较法进行评估，因此本次将采用市场比较法对纳入评估范围的百官街道时代广场 8 幢面积为 42,210.72 平方米的商业房地产市场价值进行评估。

市场法选择市场上与评估对象房地产相类似、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评估对象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，确定评估对象房地产评估值。

计算公式如下：

评估值=建筑面积×评估对象房地产单价

评估对象房地产单价=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况

×评估对象房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值

×评估对象房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

×评估对象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

①确定可比交易实例

其中根据评估对象状况，选取与评估对象在同一供求圈、用途与结构相同、于近期正常成交的三个交易案例，其具体情况如下：

评估对象比较因素表

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
名称		百官街道时代广场 8 幢	市民大道商铺	凤鸣路商铺	时代潮城商铺
交易价格（元/平方米）		--	47,929.00	41,000.00	48,837.00
交易时间		2020 年 5 月	2019 年 11 月	2020 年 5 月	2020 年 6 月
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易，有一定优惠折扣	正常交易，有一定优惠折扣
房地产用途		商铺	商铺	商铺	商铺
区域因素	地段位置	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，地段位置好	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，地段位置较好	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，地段位置较好	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，地段位置较好
	商服繁华程度	周边分布商场、超市、商店、商服繁华程度高	周边分布商场、超市、商店、商服繁华程度高	周边分布商场、超市、商店、商服繁华程度较高	周边分布商场、超市、商店、商服繁华程度高
	交通状况	多条公交线以上，交	多条公交线以	多条公交线以上，交通	多条公交线以上，



比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
名称		百官街道时代广场 8 幢	市民大道商铺	凤鸣路商铺	时代潮城商铺
		通便利	上，交通较便利	较便利	交通较便利
公共配套设施状况	附近有大商场、购物中心、商店、银行，设施状况完善	附近有大商场、购物中心、商店、银行，设施状况较完善	附近有大商场、购物中心、商店、银行，设施状况完善	附近有大商场、购物中心、商店、银行，设施状况较完善	附近有大商场、购物中心、商店、银行，设施状况较完善
环境状况	环境状况较好	环境状况好	环境状况较好	环境状况较好	环境状况较好
城市规划	城市规划较好	城市规划较好	城市规划较好	城市规划较好	城市规划较好
个别因素	面积	出售面积大，大宗房地产交易出售较困难	出售面积小，出售方便	出售面积小，出售方便	出售面积小，出售方便
	临街状况	两面临街	两面临街	一面临街	两面临街
	停车便捷度	停车方便	停车较方便	停车较方便	停车较方便
	通风采光	朝南，通风采光好	朝南，通风采光好	朝东，通风采光较好	朝南，通风采光好
	景观	景观较好	景观较好	景观较好	景观较好
	结构质量	混合	混合	混合	混合
	所在楼层	一层	一层	一层	一层
	装修情况	精装	毛坯	中装	中装
	新旧程度	6 成新	9 成新	9 成新	9 成新
房屋类型	商铺，房屋类型较好	商铺，房屋类型较好	商铺，房屋类型较好	商铺，房屋类型较好	

②编制房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、房地产用途、区域因素（地段位置、商服繁华程度、交通状况、公共配套设施状况、环境状况、城市规划）和个别因素（面积、临街状况、停车便捷度、通风采光、景观、结构质量、所在楼层、装修情况、新旧程度、房屋类型）等。

比较因素条件说明表（一层）

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
名称			市民大道商铺	凤鸣路商铺	时代潮城商铺
交易价格（元/平方米）		--	47,929.00	41,000.00	48,837.00
交易时间		2020 年 5 月	2019 年 11 月	2020 年 5 月	2020 年 6 月
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易，有一定优惠折扣	正常交易，有一定优惠折扣
房地产用途		商铺	商铺	商铺	商铺
区域因素	地段位置	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，地段位置好	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，地段位置好	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，地段位置较好	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，地段位置较好



素			置较好		
	商服繁华程度	周边分布商场、超市、商店、商服繁华程度高	周边分布商场、超市、商店、商服繁华程度高	周边分布商场、超市、商店、商服繁华程度较高	周边分布商场、超市、商店、商服繁华程度高
	交通状况	多条公交线以上，交通便利	多条公交线以上，交通较便利	多条公交线以上，交通较便利	多条公交线以上，交通较便利
	公共配套设施状况	附近有大型商场、购物中心、商店、银行，设施状况完善	附近有大型商场、购物中心、商店、银行，设施状况较完善	附近有大型商场、购物中心、商店、银行，设施状况完善	附近有大型商场、购物中心、商店、银行，设施状况较完善
	环境状况	环境状况较好	环境状况好	环境状况较好	环境状况较好
	城市规划	城市规划较好	城市规划较好	城市规划较好	城市规划较好
个别因素	面积	出售面积大，大宗房地产交易出售较困难	出售面积小，出售方便	出售面积小，出售方便	出售面积小，出售方便
	临街状况	两面临街	两面临街	一面临街	两面临街
	停车便捷度	停车方便	停车较方便	停车较方便	停车较方便
	通风采光	朝南，通风采光好	朝南，通风采光好	朝东，通风采光较好	朝南，通风采光好
	景观	景观较好	景观较好	景观较好	景观较好
	结构质量	混合	混合	混合	混合
	所在楼层	一层	一层	一层	一层
	装修情况	精装	毛坯	中装	中装
	新旧程度	6 成新	9 成新	9 成新	9 成新
	房屋类型	商铺，房屋类型较好	商铺，房屋类型较好	商铺，房屋类型较好	商铺，房屋类型较好

③比较因素条件指数表

将交易案例与评估对象进行比较，从房产用途、交易情况、交易时间、区域因素（地段位置、商服繁华程度、交通状况、公共配套设施状况、环境状况、停车方便程度、城市规划）和个别因素（面积、通风采光、物业管理、结构质量、建成时间、设备设施、装修情况、房屋类型）等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。

1 建立价格可比基础

选取可比实例后，应对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵，包括统一付款方式，统一采用单价，统一币种和货币单位，统一面积内涵和面积单位，本次评估所选的可比实例成交价格的表达方式和内涵与评估对象口径一致，互相可比。

2 进行交易情况修正

进行交易情况修正，应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。



由于本次选取的可比实例交易情况均为正常的公开市场交易价格，故以评估对象此项修正系数为 100%，则可比实例 1、2、3 此项因素修正系数分别为 100%、105%、105%。

3 进行交易日期修正

进行交易日期修正，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。

由于目前绍兴市此类房地产销售水平状况较为稳定，本次按照相关房地产网站的房产指数进行适当地修正，故以评估对象此项修正系数为 100%，则可比实例 1、2、3 此项因素修正系数分别为 103.77%、100%、100%。

4 进行房地产状况修正

进行房地产状况修正，是将可比实例在其房地产状况下的价格，修正为在评估对象房地产状况下的价格。房地产状况修正分为区域因素修正和个别因素修正。

将交易案例与评估对象进行比较，从区域因素（地段位置、商服繁华度、交通条件、公共配套设施状况、环境设施状况、环境状况、城市规划）和个别因素（面积、临街状况、停车便捷度、通风采光、景观、结构质量、所在楼层、装修情况、成新率、房屋类型）等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。

5 确定比较因素修正系数及试算比准价格

采用百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式，得到下表：

比较因素条件指数表（一层）

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）	待估	47,929	41,000	48,837
交易时间	100	103.77	100	100
交易情况	100	100	103	103
房地产用途	100	100	100	100
区域因素	地段位置	100	95	95
	商服繁华程度	100	100	95
	交通状况	100	97	97
	公共配套设施状况	100	97	100
	环境状况	100	100	100
	城市规划	100	100	100
个别因素	面积	100	110	110
	临街状况	100	100	90
	停车便捷度	100	98	98
	通风采光	100	100	95
	景观	100	100	100
	结构质量	100	100	100



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

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
所在楼层	100	100	100	100
装修情况	100	80	85	85
成新率	100	120	120	120
房屋类型	100	100	100	100

④编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制房地产比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表（一层）

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）	47,929	41,000	48,837
交易时间	100/103.77	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/103	100/103
房地产用途	100/100	100/100	100/100
区域因素	地段位置	100/95	100/95
	商服繁华程度	100/100	100/95
	交通状况	100/97	100/97
	公共配套设施状况	100/97	100/100
	环境状况	100/100	100/100
	城市规划	100/100	100/100
个别因素	面积	100/110	100/110
	临街状况	100/100	100/90
	停车便捷度	100/98	100/98
	通风采光	100/100	100/95
	景观	100/100	100/100
	结构质量	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100
	装修情况	100/80	100/85
	成新率	100/120	100/120
	房屋类型	100/100	100/100
综合因素修正系数	1.0418	1.1797	0.9878
修正后案例单价（元/平方米）	49,932.00	48,368.00	48,241.00

⑤一层评估单价的确定

百官街道时代广场 8 幢一层商业单价 = (案例 1 比准价 + 案例 2 比准价 + 案例 3 比准价) ÷ 3

$$= 48,850.00 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

⑥房地产评估单价的确定

同理，评估人员根据现场调查的资料进行分析，综合对比待估对象实际情况，同时



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

通过市场调查了解，采用比较法确定待估房产周边地下车位单价为198,000.00元/个（地下车位个数为 110 个），地上车位单价为 120,000.00 元/个（地上车位个数为 265 个），则基准日房地产评估单价如下表：

名称	所在层数	比例	单价（元/平方米）
商业	1 层	100.00	48,850.00
商业	2 层	66.00	33,200.00
商业	3 层	52.00	26,900.00
商业	4 层	41.00	20,000.00
商业	5 层	33.00	16,100.00
车位	-1 层		198,000.00
车位	1 层		120,000.00

1.7.3 市场法评估结果

通过上述采用市场法进行评估，委估房地产评估情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	用途	房产楼层	面积（m ² ）	评估单价（元/平方米）	评估值
1	百官街道市民大道 621 号 （2 层-1 主房）	商业	2 层	4,606.78	33,200.00	152,945,000.00
2	百官街道市民大道 621 号 （2 层-2 主房）	商业	2 层	3,821.85	33,200.00	126,885,000.00
3	百官街道市民大道 621 号 （3 层-1 主房）	商业	3 层	4,110.89	26,900.00	110,583,000.00
4	百官街道市民大道 621 号	商业	3 层	3,849.24	26,900.00	103,545,000.00
5	百官街道市民大道 621 号 （4 层-1 主房）	商业	4 层	3,803.57	20,000.00	76,071,000.00
6	百官街道时代广场 8 幢	商业	4 层	3,861.72	20,000.00	77,234,000.00
7	百官街道时代广场 8 幢 5 层-1 主房	商业	5 层	3,729.82	16,100.00	60,050,000.00
8	百官街道时代广场 8 幢 5 层-2 主房	商业	5 层	3,941.31	16,100.00	63,455,000.00
9	百官街道时代广场 3 幢 301-314	商业	3 层	647.07	27,000.00	17,471,000.00
10	百官街道时代广场 7 幢 301-312	商业	3 层	535.10	27,000.00	14,448,000.00
11	百官街道凤鸣路 326 号	商业	1 层	69.69	49,130.00	3,424,000.00



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	名称	用途	房产楼层	面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估值
12	百官街道市民大道 557 号 营业房	商业	1 层	63.68	49,130.00	3,129,000.00
	小 计			33,040.72		809,240,000.00

备注：地下车位的面积为 9,170.00 平方米，房屋建筑物面积合计 42,210.72 平方米。

综上所述，百官街道时代广场 8 幢等相关房地产评估值为 80,924.00 万元，车位的评估值为 5,358.00 万元，综上，房屋建筑物的评估价值合计为 86,282.00 万元。

1.8 收益法评估说明

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。评估对象的租金可根据同区域类似房地产租金通过市场调查取得。

评估人员搜集评估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，求出评估对象的房地产价值。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

资产状况：本次评估对象房地产为百官街道时代广场 8 幢，为总层数-1-5 层的独栋商业房地产，该房地产一面临市民大道、一面临江扬路，为商业、住宅密集区，旁边有上百·万和城、金科大酒店、大通购物中心等；评估对象房地产北侧临近金科大酒店，南临近市民大道，西侧临近江扬路，东侧紧临国际时代广场，旁边的公交车站有多条公交线路，交通便利。

本次评估选用收益法进行评估测算，具体测算过程如下：



根据《房地产估价规范》，本次预测未来净收益所使用的租金采用周边房地产的市场客观租金。

1、求取房地产收益

①年有效毛收入的确定

市场租金的确定：在委托方相关人员陪同下，选取区域内同类型商业、办公可比案例进行市场调查，具体调查结果如下

(1) 市场调查

评估人员通过网络、市房地产管理相关机构等渠道，了解并搜集了委估资产所在地与委估资产相类似的可比参照物资料，对委估资产与参照物之间的共性与差异进行了分析，判断委估房地产租金价格并根据具体情况进行了调整。

(2) 评定估算

将选取的参照物与委估资产按时间因素、交易因素、区域因素、个别因素进行分析，比较共性与个性，分别予以修正综合确定租金结果。

(3) 具体评估过程

①确定可比交易实例

估价对象比较因素表

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
		百官街道时代广场 8 幢	百官广场	时代潮城商铺
用途	商铺	商铺	商铺	商铺
租赁价格(元/平方米·天)		8.33	8.74	8.33
租赁时间	2020 年 05 月			
租赁情况	公开市价、正常交易	公开市价、正常交易	公开市价、正常交易	公开市价、正常交易
座落地点、名称	市民大道 621 号	江东北路 588 号	解放路 66-3 号	解放路 578 号
区域内繁华程度	周边分布商场、超市，商店、商服繁华程度较高	周边分布商场、超市，商店、商服繁华程度较高	周边分布商场、超市，商店、商服繁华程度较高	周边分布商场、超市，商店、商服繁华程度较高
临近道路类型	临近道路类型较好	临近道路类型较好	临近道路类型较好	临近道路类型较好
临街道路交通管制	无交通管制情况	无交通管制情况	无交通管制情况	无交通管制情况
公交便捷度	多条公交线以上，交通便利	多条公交线以上，交通便利	多条公交线以上，交通便利	多条公交线以上，交通便利
规划限制	现状利用，无限制	现状利用，无限制	现状利用，无限制	现状利用，无限制



比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
		百官街道时代广场 8 幢	百官广场	时代潮城商铺
基础、公共配套设施	附近有学校、医院、多家超市、多个银行，设施状况完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行，设施状况完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行，设施状况完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行，设施状况完善
面积		20	14.5	20
所在楼层	一层	一层	一层	一层
房屋类型	房屋类型较好	房屋类型较好	房屋类型较好	房屋类型较好
装修状况	精装	简装	简装	简装

②编制租金价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响评估对象租金的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等。详见比较因素条件说明表。

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
租赁价格（元/平方米·天）			8.33	8.74	8.33
租赁时间		2020 年 05 月			
租赁情况		正常	正常	正常	正常
房地产用途		商铺	商铺	商铺	商铺
区域因素	地段位置	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，商服繁华程度高	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，商服繁华程度高	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，商服繁华程度高	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等，商服繁华程度高
	商服繁华程度	周边分布商场、超市，商店、商服繁华程度较高	周边分布商场、超市，商店、商服繁华程度较高	周边分布商场、超市，商店、商服繁华程度较高	周边分布商场、超市，商店、商服繁华程度较高
	交通状况	多条公交线以上，交通便利	多条公交线以上，交通便利	多条公交线以上，交通便利	多条公交线以上，交通便利
	公共配套设施状况	附近有学校、医院、多家超市、多个银行，设施状况完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行，设施状况完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行，设施状况完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行，设施状况完善
	环境状况	环境状况较好	环境状况较好	环境状况较好	环境状况较好
	城市规划	城市规划较好	城市规划较好	城市规划较好	城市规划较好
个别因素	面积	出租面积适中，出租使用效率较高	出租面积适中，出租使用效率较高	出租面积适中，出租使用效率较高	出租面积适中，出租使用效率较高
	通风采光	通风采光好	通风采光好	通风采光好	通风采光好
	景观	景观较好	景观较好	景观较好	景观较好
	结构质量	混合	混合	混合	混合



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

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
	所在楼层	一层	一层	一层	一层
	装修情况	精装	简装	简装	简装
	房屋类型	商铺, 房屋类型较好	商铺, 房屋类型较好	商铺, 房屋类型较好	商铺, 房屋类型较好

③租金比较因素条件指数表

将交易案例与评估对象进行比较，从房产用途、土地级别、交易情况、交易时间、区域因素（交通条件、商服繁华度、环境质量优劣度、基础设施完善度、公用设施完备度）和个别因素（临街状况、设备及装修、面积、布局、质量、楼层、朝向）等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
租赁价格（元/平方米·天）		待估	8.33	8.74	8.33
租赁时间		100	100	100	100
租赁情况		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	地段位置	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	公共配套设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
个别因素	面积	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	景观	100	90	90	90
	结构质量	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	房屋类型	100	100	100	100

④编制租金比较因素修正系数表

根据租金因素条件指数表，编制租金比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3
------	------	------	------



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

比较因素		案例 1	案例 2	案例 3
租赁价格（元/平方米·天）		8.33	8.74	8.33
租赁时间		100/100	100/100	100/100
租赁情况		100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	地段位置	100/100	100/100	100/100
	商服繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通状况	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划	100/100	100/100	100/100
个别因素	面积	100/100	100/100	100/100
	通风采光	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100
	结构质量	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/90	100/90	100/90
	房屋类型	100/100	100/100	100/100

⑤ 商铺租金单价的确定

$$\begin{aligned} \text{商铺租金单价} &= (\text{案例 1 比准价} + \text{案例 2 比准价} + \text{案例 3 比准价}) \div 3 \\ &= 9.00 \text{ 元/平方米} \cdot \text{天} \end{aligned}$$

评估人员根据现场调查的资料进行分析，综合对比待估对象实际情况，同时通过市场调查了解，采用比较法确定待估房产周边商铺 1 层租金为 270.00 元/平方米·月，则基准日年租金收入具体情况如下表：

金额单位：人民币元

名称	名称	用途	房产楼层	面积 (m ²)	市场月租金 (元/平方米)	年租金收入
1	百官街道市民大道 621 号 (2 层-1 主房)	商业	2 层	4,606.78	178.00	9,851,100.00
2	百官街道市民大道 621 号 (2 层-2 主房)	商业	2 层	3,821.85	178.00	8,172,600.00
3	百官街道市民大道 621 号 (3 层-1 主房)	商业	3 层	4,110.89	140.00	6,926,000.00
4	百官街道市民大道 621 号	商业	3 层	3,849.24	140.00	6,485,200.00
5	百官街道市民大道 621 号	商业	4 层	3,803.57	111.00	5,052,700.00



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

名称	名称	用途	房产楼层	面积 (m ²)	市场月租金 (元/平方米)	年租金收入
	(4 层-1 主房)					
6	百官街道时代广场 8 幢	商业	4 层	3,861.72	111.00	5,129,900.00
7	百官街道时代广场 8 幢 5 层-1 主房	商业	5 层	3,729.82	89.00	3,987,900.00
8	百官街道时代广场 8 幢 5 层-2 主房	商业	5 层	3,941.31	89.00	4,214,000.00
9	百官街道时代广场 3 幢 301-314	商业	3 层	647.07	140.00	1,090,200.00
10	百官街道时代广场 7 幢 301-312	商业	3 层	535.10	140.00	901,500.00
11	百官街道凤鸣路 326 号	商业	1 层	69.69	270.00	225,800.00
12	百官街道市民大道 557 号 营业房	商业	1 层	63.68	270.00	206,300.00
	小 计			33,040.72		52,243,200.00

则委估房地产不含税租金收入 = 52,243,200.00 / 1.05 = 49,755,400.00 元

整体出租优惠折扣：本次评估采用房产整体出租方式进行测算，考虑房产面积较大，本次评估考虑整体出租优惠折扣，取不含税租金收入的 3.0%，即：

$$\begin{aligned} \text{整体出租优惠折扣金额} &= 49,755,400.00 \times 3.0\% \\ &= 1,492,700.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

闲置损失：根据对上虞市周边房地产租赁市场的调查和结合本次待估房地产的现实状况、考虑出租方式、检修时间长短，闲置率约为 3%，即：

$$\text{闲置损失金额} = 49,755,400.00 \times 3\% = 1,492,700.00 \text{ 元}$$

则：年有效毛收入 = 不含税市场租金 - 优惠折扣金额 - 闲置损失金额

$$\begin{aligned} &= 49,755,400.00 - 1,492,700.00 - 1,492,700.00 \\ &= 46,770,000.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

②求取年运营费用

年运营费用亦即租赁经营总成本，包括房地产税、房屋保险费、物业管理费、管理费用、维修费、水电费等，由于评估对象周边及案例的物业费及水电费通常由承租方负担，故年运营费用包含：①维修费；②管理费；③保险费；④税金。

年运营费用 = 房产税 + 附加税费 + 保险费 + 维修费 + 管理费，具体计算公式见下表：

年运营费用	取费比例	计算公式
-------	------	------



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

年运营费用	取费比例	计算公式
附加税费	0.60%	年租金收入×取费比例
房产税	12.00%	年租金收入×取费比例
印花税	0.10%	年租金收入×取费比例
管理费	2.00%	年租金收入×取费比例
维修费	1.50%	房屋重置成本×取费比例
保险费	0.20%	房屋重置成本×取费比例

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。保险费与维修费按房屋重置成本为基础计算，则：

A、建筑物重置价的确定

i、建安综合造价

1、选取类似典型工程作参照物

根据现场勘察资料，评估人员结合评估对象类似的典型工程造价指标，通过将委估对象与作为参照物的类似建筑物或典型工程进行对比分析，对典型工程在结构形式、构件、跨度、功能、装修等方面进行修正调整，从而得到评估对象的建安工程单方造价。

经查询广联达指标网，同类型的办公房地产建安工程单方造价为 6,905.70 元/平方米。

2、日期修正：可比实例建成日期为 2017 年 07 月，评估基准日为 2020 年 05 月 31 日，根据国家统计局官网公布的建筑安装工程价格指数，计算出可比实例日期修正指数为 1.190。

3、典型工程案例所处城市西安市人均工资为 6,045.90 元/月，评估标的所处城市绍兴市人均工资为 6,824.38 元/月，根据《建筑工程的一般概念性经济指标》，土建工程造价人工工资占：8-12%，在此我们取人工工资占比 10%对典型工程案例的工程造价进行修正，故：

$$\text{人工修正比例} = (6,824.38 - 6,045.90) \div 6,045.90 \times 10\% = 1.29\%$$

4、分析评估对象与作为参照物在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，确定差异系数，计算出待估房屋单方造价。计算明细如下：

	参照办公	评估标的物	差异系数调整比例 (%)
基础部分	桩基础	桩基础	0



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

	参照办公	评估标的物	差异系数调整比例 (%)
结构部分	钢混结构	钢混结构	0
屋面部分	保温、防水屋面	保温、防水屋面	0
地面部分	块料地砖，耐磨地坪	块料地砖，耐磨地坪	0
门窗部分	钢门、铝合金组合窗	钢门、铝合金组合窗	0
装饰部分	玻璃幕墙、面砖、涂料	玻璃幕墙、面砖、涂料	0
层高	4.2	3.8	-0.80%
合计	--	--	-0.80%

层高调整系数说明：住宅、非住宅用房（不包括厂房及仓储用房）每增减 1 米，重置价格相应增减 2%。

$$\begin{aligned} \text{评估对象房屋的建安单方造价} &= 6,905.70 \div 1.09 \times 1.190 \times (1+1.29\%) \times (1-0.8\%) \\ &= 7,576.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

ii、前期及其他费用

序号	名称	计费基础	费率	参考依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.31%	财建[2016]504 号
2	勘查设计费	工程造价	3.50%	国家计委、建设部:计价格(2002)10 号
3	工程监理费	工程造价	2.10%	发改价格 (2007) 670 号
4	招投标费	工程造价	0.25%	计价格(2002)1980 号文
5	环境影响评价费	工程造价	0.14%	计价格(2002)125 号文
6	可行性研究费	工程造价	0.50%	计价格 (1999) 1283 号
小计			7.80%	

估价对象房屋建筑物建筑前期费用计算如下：

$$\begin{aligned} \text{建筑前期费用} &= 7,576.00 \times ((7.80\% - 1.31\%) / 1.06 + 1.31\%) \\ &= 563.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

iii、资金成本

资金成本为估价对象正常建设工期内占用资金（包括前期及其他费用、综合造价）的筹资成本，即利息。假定前期费资金为一次性投入，假定综合造价资金在建设期内均匀投入，按估价基准日正常利率计算利息。依据 2000 年《全国统一建筑安装工程工期定额》中规定，工程建设期为 2 年，假定资金均匀投入。

估价对象房屋建筑物资金成本为：

$$\text{资金成本} = (563.00 \times 2/2 + 7,576.00 \times 2) \times 4.35\%$$



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

= 379.00 元/平方米（取整）

iv、重置价格

序号	项目	费率	金额
一	单方造价		7,576.00
二	前期及其他费用	7.80%	553.00
三	资金成本	4.35%	379.00
四	重置价格		8,518.00

重置单价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

$$= 7,576.00 + 563.00 + 379.00$$

$$= 8,518.00 \text{ 元/平方米}$$

则：年运营费用如下：

$$\text{附加税费} = 46,770,000.00 \times 0.60\% = 280,620.00 \text{ 元}$$

$$\text{房产税} = 46,770,000.00 \times 12\% = 5,612,400.00 \text{ 元}$$

$$\text{印花税} = 46,770,000.00 \times 0.10\% = 46,770.00 \text{ 元}$$

$$\text{管理费} = 46,770,000.00 \times 2\% = 935,400.00 \text{ 元}$$

根据上述计算评估对象房屋的建安单方造价为 8,518.00 元，则

$$\text{维修费} = 8,518.00 \times 33,040.72 \times 1.50\% = 4,221,610.00 \text{ 元}$$

$$\text{保险费} = 8,518.00 \times 33,040.72 \times 0.20\% = 562,880.00 \text{ 元}$$

即：年运营费用=附加税费+房产税+印花税+管理费+维修费+保险费

$$= 11,659,680.00 \text{ 元}$$

2.3、年租赁净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

$$= 46,770,000.00 - 11,659,680.00$$

$$= 35,110,320.00 \text{ 元}$$

2.4、房地产还原利率的确定

由于委估房地产的收益较为稳定，故资本化率采用安全利率加上风险调整值法确定。根据房地产估价规范（GB/T50291-2015）相关规定，安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测。本报告安全利率取中国人民银行于 2015 年 10 月 24 日公布的一年定期存款年利率 1.50%，风险调整值取 3.8%，则资本化率为



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

5.3%，通过上述数据本次评估确定委估房地产资本化率综合确定为 5.3%。

2.5、收益年限的确定

委估房产的所在宗地的土地使用权性质为出让，证载土地终止日期为 2044 年 5 月 16 日，评估基准日为 2020 年 05 月 31 日，则收益年限为 24.00 年。房屋建成年份为 2009 年 02 月，钢混结构房屋耐用年限为 60 年，已使用 11.00 年，房屋剩余使用年限为 49.00 年，根据孰短原则，则收益年限为土地剩余年限 24.00 年。

2.6、根据上述取费标准和计算思路，房地产结果计算表如下：

金额单位：人民币元

项目名称	房地产价值
一：年有效毛收入 A	46,770,000.00
1、委估房地产出租收入	49,755,400.00
2、整体出租优惠	1,492,700.00
3、闲置损失	1,492,700.00
二：年运营费用 B	11,659,680.00
1、附加税费	280,620.00
2、房产税	5,612,400.00
3、印花税	46,770.00
4、管理费	935,400.00
5、维修费	4,221,610.00
6、保险费	562,880.00
三：年租金纯收益 C	35,110,320.00
四：折现系数 K	17.8874
1、资本化率 r	5.30%
2、增长率	3%
3、累计收益年限 N	24.00
五：租金折现值	628,032,800.00

2、评估对象持有期收益价值

结合前文的计算结果，测算得出评估对象在持有期的租金收入价值如下：

房地产收益法计算表

建筑物座落	建筑面积	持有期收益价值（万元）
百官街道时代广场 8 幢等	33,040.72	62,803.30



3、确定建筑物在收益期结束时的成本价值

根据《物权法》第一百四十九条规定，土地使用权期满的，土地使用者提出续期申请，根据法律规定没有批准续期的（即根据社会公共利益需要收回的），土地使用权国家无偿收回，但对于地上房产，根据收回时的残余价值给与相应补偿。根据《房地产估价规范GB/T 50291-2015》4.3.16条规定“对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值”。

根据前述，评估对象建筑物剩余经济寿命为49.00年，超过土地使用权剩余期限25.00年，则应计算建筑物在收益期结束时的成本价值。

①确定建筑物造价指数增长率

根据前部分描述，确定建筑物造价指数年增长率为3.02%。

②建筑物在土地使用年限终止时的重置全价

根据上述计算评估对象房屋的建安单方造价为8,518.00元，建筑物造价指数年增长率为3.02%，建筑物在土地使用年限终止前年限为24.00年，则：

名称	参数
前十年综合指数	1.302
年均增长率	3.02%
至基准日土地剩余使用年限	24.00
日期修正	2.04
建筑物在土地使用年限终止时的单方造价	17,386.00

$$\text{日期修正系数} = (1 + 3.02\%)^{24} = 2.04$$

$$\text{建筑物重置单价} = 8,518.00 \times 2.04 = 17,386.00 \text{ 元/平方米}$$

③建筑物在土地使用年限终止时理论成新率

根据前述，评估对象建筑物剩余经济寿命为49.00年，超过土地使用权剩余期限25.00年，建筑物在土地使用年限终止前年限为24.00年，钢混结构非生产用房建筑物的耐用年限为60年，则：

名称	参数
评估基准日	2020/5/31
建筑物建成时间	2009/7/1



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

名称	参数
建筑物经济年限	60.00
至基准日建筑物使用年限	11.00
土地使用期满后的建筑物剩余使用年限	25.00
至基准日土地剩余使用年限	24.00
建筑物理论成新率	42.00%
建筑物在土地使用年限终止时评估值（元/平方米）	7,302.00

建筑物理论成新率=25.00/60.00×100%= 42.00%

评估单价=重置单价×成新率

= 17,386.00 ×42.00%

= 7,302.00 元/平方米

④确定建筑物在土地使用年限终止价值时剩余价值的折现值

评估对象为钢混结构，根据国家建设部的部颁标准，钢混结构非生产用房建筑物的耐用年限为60年，评估对象建筑物剩余经济寿命为49.00年，土地使用权剩余期限24.00年，折现率采用安全利率加上风险调整值确定为5.3%。则：

名称	参数
建筑物在收益期满时单方造价	7,302.00
折现率	5.30%
至基准日土地剩余使用年限	24.00
评估单价（元/平方米）	2,114.00
建筑物在土地使用年限终止时评估值	69,860,000.00

建筑物在土地使用年限终止时剩余价值的折现值

=建筑物重置单价/[（1+折现率）ⁿ]×建筑面积

= 7,302.00/ [（1+5.30%）²⁴]× 33,040.72

= 69,860,000.00元=6,986.00万元

4、确定房地产收益价值

收益法总价=收益期价值+建筑物在价值时点于收益期结束时的价值

评估对象房地产收益价值

序号	建筑物	收益期价值 （万元）	土地使用权期满后 建筑物剩余价值	收益法总价 （万元）	收益法单价 （元/m ² ）
----	-----	---------------	---------------------	---------------	------------------------------



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

1	百官街道时代广场 8 幢	62,803.30	6,986.00	69,789.30	21,100.00
---	--------------	-----------	----------	-----------	-----------

1.9 评估结果的选取

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及评估对象的具体情况，对评估对象分别采用了市场比较法和收益法进行评估，经对这两种不同方法得出的结果进行检验，并经评估人员在附近区域进行的市场调查，市场法能够客观反映资产目前的市场情况，其评估的参数、指标直接从市场取得，评估值更能反映市场现实价格，更能反映市场价格变动趋势。收益法根据评估对象的不同假设条件对其未来现金流/收益进行折现，其原理为理性投资者愿意支付的购置或投资成本不会高于资产在未来能给其带来的回报。租金收益的计算是建立在假设未来房地产市场保持稳定的基础上得出的，资本化率、收益年限等关键参数均建立在一定假设基础上。因此我们认为采用市场比较法作为评估对象的房地产价格较为合理，在本报告中采用市场比较法计算结果作为评估对象的最终评估结果。则评估对象结果如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	用途	房产楼层	面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估值
1	百官街道市民大道 621 号 (2 层-1 主房)	商业	2 层	4,606.78	33,200.00	152,945,000.00
2	百官街道市民大道 621 号 (2 层-2 主房)	商业	2 层	3,821.85	33,200.00	126,885,000.00
3	百官街道市民大道 621 号 (3 层-1 主房)	商业	3 层	4,110.89	26,900.00	110,583,000.00
4	百官街道市民大道 621 号	商业	3 层	3,849.24	26,900.00	103,545,000.00
5	百官街道市民大道 621 号 (4 层-1 主房)	商业	4 层	3,803.57	20,000.00	76,071,000.00
6	百官街道时代广场 8 幢	商业	4 层	3,861.72	20,000.00	77,234,000.00
7	百官街道时代广场 8 幢 5 层-1 主房	商业	5 层	3,729.82	16,100.00	60,050,000.00
8	百官街道时代广场 8 幢 5 层-2 主房	商业	5 层	3,941.31	16,100.00	63,455,000.00
9	百官街道时代广场 3 幢 301-314	商业	3 层	647.07	27,000.00	17,471,000.00
10	百官街道时代广场 7 幢 301-312	商业	3 层	535.10	27,000.00	14,448,000.00
11	百官街道凤鸣路 326 号	商业	1 层	69.69	49,130.00	3,424,000.00
12	百官街道市民大道 557 号 营业房	商业	1 层	63.68	49,130.00	3,129,000.00



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	名称	用途	房产楼层	面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估值
	小计			33,040.72		809,240,000.00

经上述评估，百官街道时代广场 8 幢及凤鸣路等房地产评估值为 80,924.00 万元，车位的评估 5,358.00 万元，房屋建筑物评估值合计为 86,282.00 万元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
房屋建筑物	70,553,134.41	862,820,000.00
合计	70,553,134.41	862,820,000.00

2、机器设备的评估

2.1、评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值	数量	现状
车辆	3,356,051.00	105,319.84	2 项	账实相符
合计	3,356,051.00	105,319.84		

2.2、机器设备概况

I. 设备现状

绍兴上虞时代广场商贸有限公司是一家主要从事房屋租赁服务的公司，公司日常经营相关的设备类资产为车辆。

车辆有 2 项，主要为办公车辆。车辆主要用于公司办公和日常经营，车辆保养情况一般，安全性能较为可靠。

II. 设备管理

绍兴上虞时代广场商贸有限公司的设备由关部门专门管理，部门都制定了严格和完善的设备管理制度、设备操作制度、设备保养制度等。所有制度对设备的管理程序、维修保养程序、操作程序都做了较详细规定，要求各部门严格按照所制定的程序进行，对设备的保护和运行起到了较好的监督作用。

III. 设备运行情况

评估人员现场勘察了绍兴上虞时代广场商贸有限公司的车辆设备，所有设备车辆保



养情况一般，安全性能较为可靠，可以满足日常办公及经营的需要。

IV.设备维护和保养

绍兴上虞时代广场商贸有限公司车辆设备的维护保养由专人负责，同时要求操作人员每个班次后对设备进行保养、检查等日常维护保养工作。如发现小故障，由现场设备管理员进行维修，如需大修，则邀请设备生产厂家派专业技术人员进行维修。

2.3、核实过程

I.核对账目：根据产权持有单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

II.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

III.现场勘查：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况。

IV.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

V.清查核实结果：通过现场勘查发现，绍兴上虞时代广场商贸有限公司的车辆设备权属明晰，账实相符，除部分设备无实物外，其余车辆设备均在岗正常使用。

2.4、评估方法

根据本次评估目的，机器设备评估在持续使用原则下，根据各类设备的特点、资料收集情况等相关条件，采用适当地评估方法进行评估。

对于本次运输设备，考虑到其购置时间较长，为旧运输设备，二手市场可询到相关二手购置价，根据评估基准日的市场价格采用市场法进行评估。

比准价格=可比实例价格×时间因素修正系数×交易情况修正系数×行驶里程因素修正系数×排量/变速箱因素修正系数×外观因素修正系数×车辆技术状况因素修正系数



典型案例

案例一：宝马浙 DK0092（车辆评估明细表第 1 项）

设备名称：宝马浙 DK0092

型号：宝马 5 系

车牌号：浙 DK0092

生产厂家：华晨宝马

购置年月：2010 年 03 月

启用年月：2010 年 03 月

账面原值：506,000.00 元

账面净值：19,818.28 元

已行驶公里数：174,375.00 KM

主要技术参数：

品牌	宝马	类型	宝马 5 系
整备质量	1630kg	燃料种类	汽油
排放依据标准	欧 IV	行李箱容积	520L
轮胎规格	225/50 R17	变速箱类型	6 挡手自一体
座位数	5 个	轴距	3028mm
最大扭矩	200N•m	排量	2.0 L
整车尺寸	4981/1846/1477	最大马力	152Ps
发动机	2.0L 152 马力 L4	车门数	4
供油方式	多点电喷	气缸	L4

(1) 选取可比实例

根据估价对象车辆的具体情况，经评估人员对二手车市场进行调查，根据交易时间接近、车辆型号相同、车辆里程数相近的原则，仔细筛选，确定三个可比实例（价格单位为人民币元/辆）。

其具体情况如下表：

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
车辆型号	宝马 5 系 2010 款 520Li 豪华型			
交易价格	待估	87,000.00	89,900.00	85,000.00
交易时间	2020/5/31	2020/5/31	2020/5/31	2020/5/31
交易情况	公开市价	公开市价	公开市价	公开市价
上牌日期	2017 年 10 月	2017 年 5 月	2018 年 3 月	2018 年 1 月



比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
表显里程（公里）	174,375.00	180,000.00	170,000.00	160,000.00
排量 / 变速箱	2.0L/手自一体	2.0L/手自一体	2.0L/手自一体	2.0L/手自一体

(2) 编制车辆价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响评估对象车辆价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、车辆行驶里程、排量 / 变速箱、外观、车辆技术状况等。详见比较因素条件说明表。

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格	待估	87,000.00	89,900.00	85,000.00
交易时间	2020 年 5 月	2020 年 5 月	2020 年 5 月	2020 年 5 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
上牌日期	2017 年 10 月	2017 年 5 月	2018 年 3 月	2018 年 1 月
表显里程（公里）	174,375.00	180,000.00	170,000.00	160,000.00
排量 / 变速箱	2.0L/手自一体	2.0L/手自一体	2.0L/手自一体	2.0L/手自一体
外观	少磕碰、无掉漆	少磕碰、无掉漆	少磕碰、无掉漆	少磕碰、无掉漆
车辆技术状况	正常行驶、车况良好	正常行驶、车况良好	正常行驶、车况良好	正常行驶、车况良好

(3) 比较因素条件指数表

i、进行时间因素修正

交易日期修正=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数。

设定可比实例交易时点价格指数为 100，各可比实例交易日期与评估基准日相距较近，市场价格变化小，交易时间修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。

ii、进行交易因素修正

交易情况修正系数=待估车辆的正常交易情况指数/比较实例的交易情况指数。

设定待估车辆的正常交易情况指数为 100，比较实例的交易情况均为正常交易，交易情况修正系数均为 100/100。

iii、进行行驶里程因素修正

行驶里程因素修正系数=估价对象行驶里程因素指数/比较实例的行驶里程因素指数。

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
------	------	------	------	------



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

已行驶里程	174,375.00	180,000.00	170,000.00	160,000.00
规定行驶里程	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
尚可行驶里程数	425,625.00	420,000.00	430,000.00	440,000.00

可比案例 1=420,000.00/425,625.00×100

= 98.68

可比案例 2=430,000.00/425,625.00×100

= 101.03

可比案例 3=504,600.00/425,625.00×100

= 103.38

行驶里程因素修正系数分别为 100/98.68、100/101.03、100/103.38。

iv、进行排量 / 变速箱因素修正

排量 / 变速箱因素修正系数=估价对象排量 / 变速箱因素指数/比较实例的排量 / 变速箱因素指数。

设定待估车辆的排量 / 变速箱指数为 100，比较实例的排量 / 变速箱均为 2.0L/手自一体，排量 / 变速箱因素修正系数均为 100/100。

v、进行外观因素修正

外观因素修正系数=估价对象外观因素指数/比较实例的外观因素指数。

设定待估车辆的外观指数为 100，比较实例的外观均较好，少磕碰、无掉漆，外观因素修正系数均为 100/100。

vi、进行车辆技术状况因素修正

车辆技术状况因素修正系数=估价对象车辆技术状况因素指数/比较实例的车辆技术状况因素指数。

设定待估车辆的车辆技术状况指数为 100，比较实例的车辆技术状况均为正常行驶、车况良好，修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。

比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格	待估	87,000.00	89,900.00	85,000.00
交易时间	100.00	100.00	100.00	100.00
交易情况	100.00	100.00	100.00	100.00
上牌日期	100.00	100.00	100.00	100.00



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

行驶里程	100.00	98.68	101.03	103.38
排量 / 变速箱	100.00	100.00	100.00	100.00
外观	100.00	100.00	100.00	100.00
车辆技术状况	100.00	100.00	100.00	100.00

(4) 比较因素修正系数表

比较因素修正系数，见下表：

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格	87,000.00	89,900.00	85,000.00
交易时间	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
上牌日期	100/100	100/100	100/100
行驶里程	100/98.68	100/101.03	100/103.38
排量 / 变速箱	100/100	100/100	100/100
外观	100/100	100/100	100/100
车辆技术状况	100/100	100/100	100/100
综合因素修正系数	1.0134	0.9898	0.9673
比准价格	88,200.00	89,000.00	82,200.00
评估单价	86,500.00		

比准价格=可比实例价格×时间因素修正系数×交易情况修正系数×行驶里程因素修正系数×排量 / 变速箱因素修正系数×外观因素修正系数×车辆技术状况因素修正系数

(5) 评估值

评估单价=（案例 1 比准价格+案例 2 比准价格+案例 3 比准价格）÷3

= 86,500.00 元（百位取整）

该车评估值为 86,500.00 元。

经上述评估，固定资产设备类评估值为 440,400.00 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	评估值
运输设备	105,319.84	440,400.00
合计	105,319.84	440,400.00



（三）流动负债评估说明

1、短期借款的评估

被评估单位评估基准日短期借款账面价值为 22,000,000.00 元。短期借款 1 笔，借款人为绍兴上虞时代广场商贸有限公司，贷款人为百信银行。

评估人员核对了短期借款明细账和总账，并对短期借款的借款合同进行了查证核实。通过核查，评估人员了解到，短期借款目前正常付息。通过实施以上清查核实程序，确认短期借款真实无误，本次评估以清查核实后的账面值作为评估值。

经上述评估，短期借款评估值为 22,000,000.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
短期借款	22,000,000.00	22,000,000.00

2、应付账款的评估

评估基准日应付账款账面价值 1,175,592.34 元。核算内容为被评估单位应付工程款和经营款。具体包括：浙江曙光灯具有限公司、临海市华信涂料有限公司、淮安固德福地面工程有公司、广州日立电梯杭州工程部、杭州飞宏交通工程有限公司、浙江赛银保安器材有限责任等公司。

对应付账款，评估人员抽查了部分大额采购合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的发票，以及虽未收到发票，但已到达企业的商品，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的调整后账面值确定评估值。

经上述评估，应付账款评估值为 1,175,592.34 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
应付账款	1,175,592.34	1,175,592.34

（三）应交税费的评估

评估基准日应交税费账面价值 526,013.42 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：个人所得税、应交增值税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证



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

等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

经上述评估，应交税费评估值为 526,013.42 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
应交税费	526,013.42	526,013.42

（四）其他应付款的评估

评估基准日其他应付款账面值 62,851,484.93 元，核算内容为被评估单位的关联方款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，对相应的凭证进行了抽查，在核实其他应付款的真实性基础上，其他应付款以核实无误后的账面值作为评估值。

经上述评估，其他应付款的评估价值为 62,851,484.93 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	62,851,484.93	62,851,484.93

（四）资产基础法评估结果

经上述评估，截止评估基准日 2020 年 5 月 31 日，绍兴上虞时代广场商贸有限公司经审计后账面净资产账面值-1,086.40 万元。采用资产基础法评估后的净资产评估值为 78,173.79 万元，评估增值 79,260.19 万元，增值率 7,295.67 %。



第三部分 评估结论及分析

一、资产基础法评估结果

经上述评估，截止评估基准日 2020 年 5 月 31 日，绍兴上虞时代广场商贸有限公司经审计后总资产账面值 7,568.91 万元，总负债账面值 8,655.31 万元，净资产账面值 -1,086.40 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 86,829.10 万元，总负债 8,655.31 万元，净资产为 78,173.79 万元，评估增值 79,260.19 万元，增值率 7,295.67 %。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	503.06	503.06	-	-
2 非流动资产	7,065.85	86,326.04	79,260.19	1,121.74
3 其中：固定资产	7,065.85	86,326.04	79,260.19	1,121.74
4 资产总计	7,568.91	86,829.10	79,260.19	1,047.18
5 流动负债	8,655.31	8,655.31	-	-
6 非流动负债			-	-
7 负债合计	8,655.31	8,655.31	-	-
8 净资产（所有者权益）	-1,086.40	78,173.79	79,260.19	-7,295.67

评估结论详细情况见资产评估明细表。

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因素的影响；
- 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。



三、特别事项说明

(一) 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				

(二) 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
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



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)					
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
9	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



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)					
10	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 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(m ²)					
17	绍兴上虞时代广场商贸有限公司	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 00449679 号	百官街道时代广场 7 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
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 00452562 号	百官街道时代广场 3 幢 307	46.03	359.00	359.00	2021 年 6 月 14 日	抵押	华夏银行杭州解放支行
23		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				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(m ²)					
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	
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	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



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
			不动产权证书号	位置	房屋建筑面积(m ²)					
31	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 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			--

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结果的影响。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 本次评估未考虑控股权及流通性因素对评估结论的影响。

四、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、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。

3、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。



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

4、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。

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对评估对象可实现价格的保证。