

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**浙江钱江摩托股份有限公司拟转让上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅项目**

**资产评估报告**

中联评报字[2020]第 1663 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年五月二十五日

## 目录

声明 .....	1
摘要 .....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	17
附件目录 .....	19

## 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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

# 浙江钱江摩托股份有限公司拟转让上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅项目 资产评估报告

中联评报字[2020]第 1663 号

## 摘要

中联资产评估集团有限公司接受浙江钱江摩托股份有限公司的委托，就浙江钱江摩托股份有限公司拟转让资产之经济行为，对所涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象和范围为浙江钱江摩托股份有限公司所申报的上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅房地产。

纳入评估范围的上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅房地产，均已办理《房地产权证》，产权持有者均为浙江钱江摩托股份有限公司，建筑面积合计为 1,501.54 平方米，钢混结构，建成年份均为 1998 年，设计用途均为居住，土地使用权面积合计为 477.00 平方米，地类用途为住宅用地，使用权类型为出让。（详见委估资产明细表）

上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅房地产均为高层住宅，室内为简单装修。

评估基准日为 2020 年 5 月 13 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法进行评估。

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出浙江钱江摩托股份有限公司申报的房地产在评估基准日 2020 年 5 月 13 日的评估值为 7,556.40 万元（不含增值税）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2020 年 5 月 13 日起，至 2021 年 5 月 12 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 浙江钱江摩托股份有限公司拟转让上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅项目 资产评估报告

中联评报字[2020]第 1663 号

浙江钱江摩托股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对浙江钱江摩托股份有限公司拟转让资产之经济行为所涉及的房地产在评估基准日 2020 年 5 月 13 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、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为浙江钱江摩托股份有限公司。

### （一）委托人及产权持有单位概况

公司名称：浙江钱江摩托股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司(上市)

公司地址：浙江省温岭市经济开发区

法定代表人：徐志豪

统一社会信用代码：91330000712550473W

经营范围：生产、研究、设计和开发摩托车及配件，销售自产产品，并提供产品售后服务。

## （二）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位均为浙江钱江摩托股份有限公司。

## （三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、产权持有单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据委托人提供的《资产评估委托函》，浙江钱江摩托股份有限公司拟转让其持有的资产，需对涉及的房地产的市场价值进行评估。

本次评估的目的是反映资产转让涉及的房地产于评估基准日的市场价值，为浙江钱江摩托股份有限公司转让资产之经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为浙江钱江摩托股份有限公司所申报的上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅房地产。

纳入评估范围的上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅房地产，均已办理《房地产权证》，产权持有者均为浙江钱江摩托股份有限公司，建筑面积合计为 1,501.54 平方米，钢混结构，建成年份均为 1998 年，设计用途均为居住，土地使用权面积合计为 477.00 平方米，地类用途为住宅用地，使用权类型为出让。（详见委估资产明细表）

委估资产明细表

序号	权证编号	建筑物名称	土地面积	总层数	所在层	装修	计量单	建筑
----	------	-------	------	-----	-----	----	-----	----

					数		位	面积
1	沪房地浦字(2016)第 072889 号	张杨路 2798 弄 4 号 801 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	187.09
2	沪房地浦字(2016)第 074141 号	张杨路 2798 弄 4 号 802 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.48
3	沪房地浦字(2016)第 073569 号	张杨路 2798 弄 4 号 803 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.48
4	沪房地浦字(2016)第 073461 号	张杨路 2798 弄 4 号 804 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.48
5	沪房地浦字(2016)第 075311 号	张杨路 2798 弄 4 号 805 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.48
6	沪房地浦字(2016)第 073123 号	张杨路 2798 弄 4 号 806 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.48
7	沪房地浦字(2016)第 073105 号	张杨路 2798 弄 4 号 807 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.17
8	沪房地浦字(2016)第 072826 号	张杨路 2798 弄 4 号 808 室	238.50	14	8	简装	m <sup>2</sup>	103.26
9	沪房地浦字(2016)第 072850 号	张杨路 2798 弄 4 号 809 室	238.50	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.48
10	沪房地浦字(2016)第 075449 号	张杨路 2798 弄 4 号 810 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.48
11	沪房地浦字(2016)第 075324 号	张杨路 2798 弄 4 号 811 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	79.00
12	沪房地浦字(2016)第 074142 号	张杨路 2798 弄 4 号 812 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	119.97
13	沪房地浦字(2016)第 072879 号	张杨路 2798 弄 4 号 813 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	99.48
14	沪房地浦字(2016)第 073106 号	张杨路 2798 弄 4 号 814 室	/	14	8	简装	m <sup>2</sup>	117.21
合计			477.00					1,501.54

经现场勘查,上海市浦东新区张杨路 2798 弄 4 号 801 室等 14 处住宅房地产均为高层住宅,室内为简单装修,地面铺设地板,部分铺设地砖,墙面涂料刷白,部分面贴墙纸,顶棚为石膏板吊顶。物业所在小区东临德平路,南邻艾山新村小区,西邻上海广洋(集团)有限公司,北临张杨路,周围基础设施完善,公共服务设施较齐全,附近有桥畔小区、艾山新村、上泰花苑、香山新村、天元公寓等住宅区,周边住宅小区较多,居住氛围及人文环境较好,自然环境及景观较好,还有浦东新区中医医院(罗山分院)、上海市浦东新区公利医院、第六师范附属小学(羽山路)、香山小学、建平中学、香山中学、上海致远中学、中国邮政储蓄银行(浦东分行营业部)、LCM 置汇旭辉广场、金桥购物中

心等配套设施，有 339 路、554 路、716 路、783 路等多条公交线路通过，距地铁 6 号线德平路站仅 50 米，公共交通便利度良好。

委托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、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估基准日是 2020 年 5 月 13 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2020 年 5 月 13 日。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

##### （一）经济行为依据

##### 1、《资产评估委托函》

##### （二）法律法规依据

##### 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全

国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）。

### （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—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 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、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

#### （四）资产权属依据

- 1、《房地产权证》；
- 2、其他参考资料。

#### （五）取价依据

- 1、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 2、当地市场信息及近期市场价格资料；
- 3、其他参考资料。
- 4、其他参考资料。

#### （六）其它参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、工程建设有关技术资料及现场勘查资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

### 七、评估方法

资产评估师根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定采用相应的评估方法对相关资产进行评估。

评估对象为住宅房地产，租金收益相对较低，不易获取较准确的市场资本化率，不宜采用收益法；以成本法计算房地产的重置价格，仅只考虑的成本因素，而不能完全体现其作为住宅房地产产生的增值情况，故不适用于成本法；评估对象周边房地产交易活跃，较易取得同一地区类似房地产成交案例，可采用市场法进行评估，故本次采用市场法进行评估。

市场法是将待估房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类

似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的估算值。

## 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) 评估准备阶段

2020年5月初，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2020年5月13日。主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状。

2、根据资产评估申报明细表，对资产组涉及的固定资产进行了全面核实。

3、查阅收集被评估资产的产权证明文件。

4、了解委估对象存续经营的相关法律情况，有关章程、协议、合同、政府批文、可行性研究情况等

5、根据被评估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2020年5月14日至2020年5月18日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2020年5月19日至2020年5月25日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师

根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1、本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况和房地产市场不发生重大变化，本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

2、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和相关资料真实、准确、完整；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对浙江钱江摩托股份有限公司申报的房地产资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

在评估基准日 2020 年 5 月 13 日浙江钱江摩托股份有限公司纳入

评估范围的资产评估值为 7,556.40 万元（不含增值税），详见下表：

序号	建筑物名称	建筑面积	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	张杨路 2798 弄 4 号 801 室	187.09	46,736.00	8,744,000.00
2	张杨路 2798 弄 4 号 802 室	99.48	50,911.00	5,065,000.00
3	张杨路 2798 弄 4 号 803 室	99.48	50,911.00	5,065,000.00
4	张杨路 2798 弄 4 号 804 室	99.48	50,911.00	5,065,000.00
5	张杨路 2798 弄 4 号 805 室	99.48	50,911.00	5,065,000.00
6	张杨路 2798 弄 4 号 806 室	99.48	50,911.00	5,065,000.00
7	张杨路 2798 弄 4 号 807 室	99.17	50,911.00	5,049,000.00
8	张杨路 2798 弄 4 号 808 室	103.26	50,911.00	5,257,000.00
9	张杨路 2798 弄 4 号 809 室	99.48	50,911.00	5,065,000.00
10	张杨路 2798 弄 4 号 810 室	99.48	50,911.00	5,065,000.00
11	张杨路 2798 弄 4 号 811 室	79.00	51,929.00	4,102,000.00
12	张杨路 2798 弄 4 号 812 室	119.97	49,893.00	5,986,000.00
13	张杨路 2798 弄 4 号 813 室	99.48	50,911.00	5,065,000.00
14	张杨路 2798 弄 4 号 814 室	117.21	50,392.00	5,906,000.00
合计		1,501.54		75,564,000.00

## 十一、特别事项说明

### （一）抵押担保事项

本次评估未发现委估房产存在抵押担保事项。

### （二）产权瑕疵事项

本次评估未发现委估房产存在产权瑕疵事项。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现委估房产存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### （四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估未发现委估房产存在重大期后事项。

#### （五）其他需要说明的事项

1、本次评估结果不含增值税，转让资产之经济行为产生的相关税费由交易双方各自承担。

2、纳入评估范围的张杨路 2798 弄 4 号 808 室和张杨路 2798 弄 4 号 809 室存在厨房及卫生间打通改造情况，与房地产权证附图-房地产平面图结构不一致，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托人和产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人和产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部

或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2020 年 5 月 13 日起，至 2021 年 5 月 12 日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年五月二十五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司:

资产评估师: 周斌

资产评估师: 李洪柱

二〇二〇年五月二十五日

## 附件目录

- 1、 资产评估明细表；
- 2、 经济行为文件（复印件）；
- 3、 委托人和产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托人及产权持有单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估机构备案公告（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 10、 委托资产评估合同（复印件）。