

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司
拟了解位于中国轻纺城北市场营业房市场价值
资产评估报告

绍宏泰评报字[2020]第 262 号

共一册，第一册

绍兴宏泰资产评估有限公司

2020 年 9 月 10 日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3333080018202100010

资产评估报告名称： 浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司
拟了解位于中国轻纺城北市场营业房市场价值资
产评估报告

资产评估报告文号： 绍宏泰评报字[2020]第262号

资产评估机构名称： 绍兴宏泰资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 胡英(资产评估师)、张明敏(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

(一) 资产评估师声明	第 1 页
(二) 摘要	第 2 页
(三) 正文	第 3 页
一、委托方、产权持有者及委托方以外的其他评估报告使用者	
二、评估目的	
三、评估对象及评估范围	
四、价值类型及其定义	
五、评估基准日	
六、评估依据	
七、评估方法	
八、评估程序实施过程及情况	
九、评估假设	
十、评估结论	
十一、特别事项说明	
十二、评估报告使用限制说明	
十三、评估报告日	
(四) 附件	
一、评估明细表	
二、营业执照、北市场交易区一楼平面图复印件	
三、评估对象照片	
四、评估机构资格证明复印件	
五、资产评估师资格证书复印件	
六、评估机构营业执照复印件	

资产评估师声明

我们郑重声明：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、资产评估报告使用人应当正确理解和利用评估结论，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。
- 5、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。
- 6、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。

浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司
拟了解位于中国轻纺城北市场营业房市场价值
资产评估报告

绍宏泰评报字[2020]第 262 号

摘 要

一、 评估目的：拟为委托方了解中国轻纺城北市场交易二区一楼 1373 号 1 间营业房的市场价值提供参考。

二、 评估范围与对象：本次估价对象是房地产价值；本次估价范围为中国轻纺城北市场交易二区一楼 1373 号 1 间营业房。

三、 评估基准日：2020 年 9 月 4 日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 评估方法：采用市场比较法。

六、 评估结论：中国轻纺城北市场交易二区一楼 1373 号 1 间营业房评估价值人民币伍佰伍拾万元整（¥5500000.00）。

七、 报告提出日期：2020 年 9 月 10 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

绍兴宏泰资产评估有限公司



浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司 拟了解位于中国轻纺城北市场营业房市场价值 资产评估报告

浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司：

绍兴宏泰资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、调查询证，对委托评估资产在 2020 年 9 月 4 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方与产权持有者：浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司。
统一社会信用代码：91330621060563067R；成立日期：2012 年 12 月 31 日；营业场所：绍兴市柯桥区中国轻纺城北市场四楼；负责人：阮海锋；类型：股份有限公司分公司（上市、国有控股）；经营范围：市场开发建设、市场租赁、市场物业管理、劳动服务、咨询服务、停车服务、仓储（不含危险品）。

委托方以外的其他评估报告使用者：政府相关部门。

二、评估目的

拟为委托方了解中国轻纺城北市场交易二区一楼 1373 号 1 间营业房的市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

房地产市场价格。

2、评估范围

中国轻纺城北市场交易二区一楼 1373 号 1 间营业房。

3、权属状况

中国轻纺城北市场交易二区一楼 1373 号未领取房地产权证，委托方也未提供相关建造批复材料。该营业房现由委托方浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司管理运营。根据委托方提供的租赁合同显示：委托方将该房于 2018 年 5 月出租给刘玉群，用途为经营纺织品，租期为 6 年，自 2018 年 4 月 28 日至 2024 年 4 月 27 日止，6 年租金共 22 万元。

4、房地产实物状况

经现场勘察，被咨询房产位于轻纺城大桥东北侧，人行道台阶及桥面下方，南临萧曹运河，原为桥洞安装卷帘门后形成封闭空间。房屋地理位置相对独立于整体北市场交易区。目测卷帘门内面积约为 20 m²，现划分为臻尚毛绒与金水呢绒两个店面。

被咨询营业房处于轻纺城北市场交易区的西南角，正对北市场西侧外围营业房，且位于人行道旁，地理位置较好，但属于桥洞改建营业房内部潮湿、采光较差。

5 房地产区域状况

中国轻纺城北市场交易区位于金柯桥大道与万商路的交汇处，商业氛围浓郁，配套设施齐全，市场于 1992 年筹建，1994 年月 4 日开业，总占地面积 7.9 万平方米，总建筑面积 13.6 万平方米。市场主要经营印花布、装饰布、装饰配件、床上用品、棉布、里子布、窗纱、时装面料等。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的需要，本次评估业务中采用的价值类型是市场价值。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 9 月 4 日，为现场勘察日。

六、评估依据

1. 行为依据：

浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司与本公司签订的资产评估委托合同。

2. 法律法规依据：

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- (2) 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
- (3) 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- (4) 其他与资产评估相关的法律、法规及规章制度。

3. 评估准则依据：

(1)《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号)；

(2)《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国民法》等；

(3)《中华人民共和国土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；

(4)其他与资产评估有关的法律、法规等。

3. 评估准则依据：

(1)《资产评估准则——基本准则》(财政部财资〔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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

(6)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

(7)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

(8)《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)；

(9)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

(10)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

(11)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

(12)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

4. 权属依据：

浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司承诺函。

5. 取价依据：

(1)评估人员实地勘察情况和收集的有关询价资料；

(2)绍兴市柯桥区房产交易价格信息。

七、评估方法

(一)评估方法选用

资产评估基本方法包括市场法、收益法、成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料情况等相关条件，分析三种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。

市场法是指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技术方法的总称。

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

成本法是指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。

本次被评估房地产为商业用房，不适合用成本法；且近年房地产租售比异常，也不适合用收益法；近期有较多与本次评估对象相类似的房地产交易实例，故选用市场法。

（二）评估技术路线

市场法又称市场比较法，是将评估对象与在评估时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理和调整，以求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法评估按下列步骤进行：1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立价格可比基础；4、进行交易情况修正；5、进行交易日期修正；6、进行区域因素修正；7、进行个别因素修正；8、求出比准价格。

基本公式：

$$P = P' \times (1 + \text{交易情况修正系数}) \times (1 + \text{交易日期修正系数}) \times (1 + \text{区域因素修正系数}) \times (1 + \text{个别因素修正系数})$$

式中：P-----待估资产价格；

P' ---与待估资产同类同途同一地段的交易实例的价格。

①交易情况修正

交易情况修正主要是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。

②交易日期修正

交易日期修正是指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。

③区域因素修正

区域因素修正的内容主要包括：区域繁华程度，交通便捷程度，环境、景观，公共配套设施完备程度，市政规划限制等影响房地产价格的因素。

④个别因素修正

个别因素修正的内容主要包括：建筑结构，建筑面积，建筑物朝向，临路状况、建筑物成新状况，基础设施完备程度，建筑物装修情况等。

(三)评估测算过程

经过市场调查，我们了解到北市场红线范围内同一手租赁价的营业房（内场）现市场转让价格在 400 万左右，但同位置的营业房（外围）市场转让价格在 900 万左右。

被评估营业房位于北市场交易区的西南角，我们综合考虑其位置、环境、面积等因素，估算委估营业房的市场价值为 550 万元。

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从 2020 年 9 月 4 日至 2020 年 9 月 10 日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

1、接受委托：接受项目委托、明确评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

2、资产清查：指导资产占有方清查资产，并搜集准备资料，检查核实资产与验证有关资料；

3、评定估算：现场检测与鉴定，选择评估方法，搜集市场信息，评估估算；

4、评估汇总：对评估结果进行汇总，并进行评估结论分析，撰写评估说明与报告，进行内部复核。

九、评估假设

1、交易假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

2、资产使用状况假设：本次评估以评估对象按照商业用途并能够持续使用为假设前提。评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。未考虑国家宏观经济政

策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

4、评估对象假设：我们视被评估资产为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，不考虑原有的担保物权和其他优先受偿情况对评估结论的影响。

5、收集资料真实性假设：本资产评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，本评估报告以委托人提供的资料真实合法有效为假设前提。

十、评估结论

中国轻纺城北市场交易二区一楼 1373 号 1 间营业房评估价值人民币伍佰伍拾万元整（¥5500000.00）。

本评估结论的有效使用期限为一年，即从 2020 年 9 月 4 日起到 2021 年 9 月 3 日止的期限内有效。

十一、特别事项说明

1、本次评估报告中所涉及的所有权的真实性、合法性和完整性由委托者负责；资产评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围；本评估报告不对评估对象的法律权属提供担保。

2、本次评估价格是建立在假设委估房产与北市场红线内的商铺拥有相同的合法权属及相同经营权限的基础上。

3、本次评估未利用专家工作及相关报告情况。

4、根据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

5、本报告仅为浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司了解营业房价值服务，一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对评估报告使用不当而造成的后果不承担相关法律责任。

6、近几年来，国家针对房地产相继出台宏观调控政策，将会影响房地产市场价值，使得评估对象房地产的价值未来下跌存在一定的可能。如果未来发生区域经济衰退和其他社会、政治因素的剧变，都会导致整个房地产市场的不景气，使得本区域范围的房地产市场价格整体下跌，评估对象房地产的价值下跌成为可能。如果未来评估对象房地产的环境因素（大气、声觉、视觉、卫生）以及区位条件发生恶化，也会对评估对象房地产的贬值成为可能。

7、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，取得了委托房地产目前的真实状况资料，并以此作为评估的主要依据。

8、评估基准日后、有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。如果评估工作结束前资产价格已经发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在资产实际作价时，应进行相应调整。

9、附件与其报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得作为其他经济目的使用。

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专业人员不承担责任。

3、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和利用评估结论。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。

5、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

十三、评估报告日

评估结论形成的日期为 2020 年 9 月 10 日。

绍兴宏泰资产评估有限公司

中国资产评估师：

中国资产评估师：



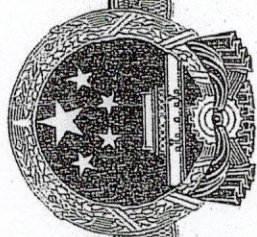
营业房评估明细表

评估基准日：2020年9月4日

产权持有者：浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司

单位：人民币元

序号	区号	楼层	房号	间数	评估价值	备注
1	交易二区	1	1373号	1	5500000.00	
				1	5500000.00	



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330621060563067R (1/1)

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	浙江中国轻纺城集团股份有限公司北市场分公司	成立日期	2012年12月31日
类型	股份有限公司分公司(上市、国有控股)	营业期限	2012年12月31日至长期
负责人	阮海锋	营业场所	绍兴市柯桥区中国轻纺城北市场四楼

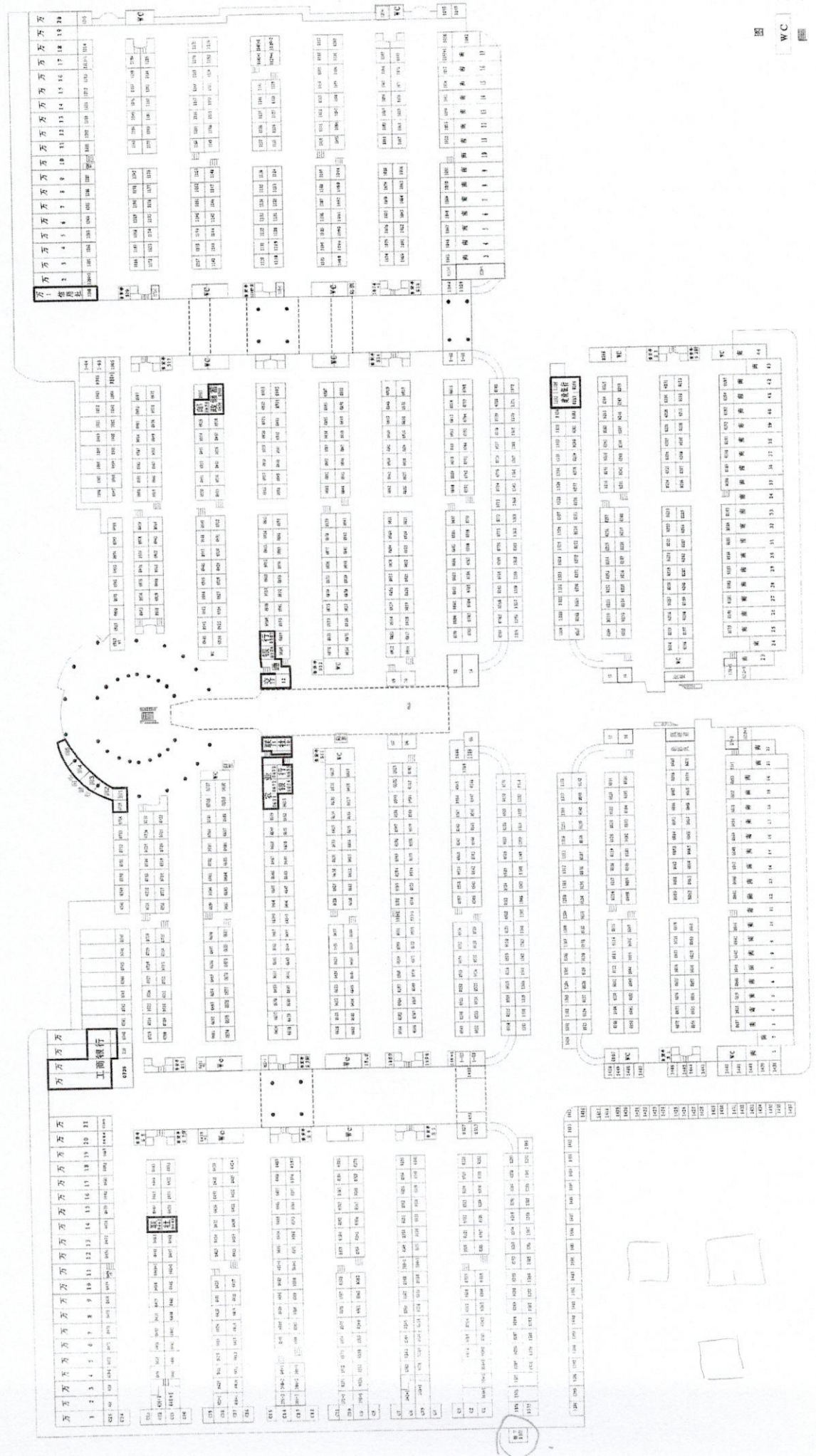
经营范围
市场开发建设、市场租赁、市场物业管理、劳动服务、咨询服务、停车服务、仓储(不含危险品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

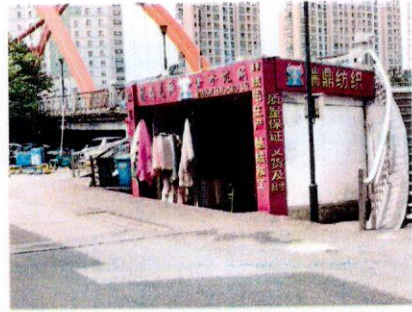


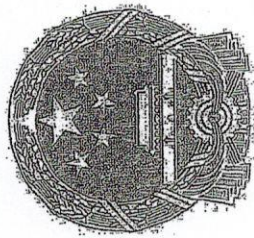
登记机关

2019年04月15日

中国轻纺城北市场交易区一楼

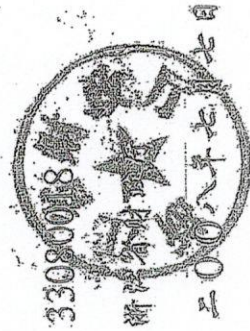






资产评估
资格证书
(副本)

证书编号:
批准机关:
发证日期:



序列号: 00002352

机构名称	绍兴宏泰资产评估有限公司
办公地址	绍兴市西咸映新村 29 号
首席合伙人 (法定代表人)	魏明敏
批准文号	浙财参字[2008]72号
资产评估范围: 以事类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。	



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张明敏

性别：女

登记编号：33000515



单位名称：绍兴宏泰资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2000-05-30

年检信息：通过（2020-07-10）

（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：2020-07-31

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：胡英

性别：女

登记编号：33080047

单位名称：绍兴宏泰资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2008-05-13

年检信息：通过（2020-07-10）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

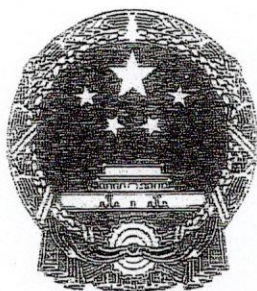


(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-07-31



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>

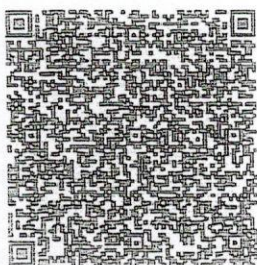


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330602677231740D (1/1)

名称 绍兴宏泰资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 浙江省绍兴市越城区西咸欢新村 29 号 (三楼)
法定代表人 张明敏
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2008 年 07 月 09 日
营业期限 2008 年 07 月 09 日至 2028 年 07 月 08 日
经营范围 资产评估 (对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失进行评估、咨询) (上述经营范围凭有效资格证书经营)。(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)



登记机关

2017 年 10 月 09 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告