

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202300276
合同编号:	H-HZ23-000191
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2023〕253号
报告名称:	浙江五芳斋实业股份有限公司拟进行资产收购涉及的嘉兴市远虹房地产有限公司单项资产价值评估项目资产评估报告
评估结论:	345,432,300.00元
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	柴铭闽 (资产评估师) 会员编号: 33000333 黄明 (资产评估师) 会员编号: 33080037
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2023年04月19日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江五芳斋实业股份有限公司拟进行资产收购
涉及的嘉兴市远虹房地产有限公司
单项资产价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2023〕253号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二三年四月十三日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	16
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
资产评估报告·附件	
一、 委托人、产权持有人的承诺函	20
二、 评估对象涉及的主要权属证明资料	22
三、 资产评估机构备案公告及资产评估机构从事证券服务业务备案名单	29
四、 资产评估机构营业执照	31
五、 签名资产评估师职业资格证书登记卡	32
评估结果汇总表及明细表	34

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、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、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、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关注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。

浙江五芳斋实业股份有限公司拟进行资产收购 涉及的嘉兴市远虹房地产有限公司 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕253号

摘 要

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江五芳斋实业股份有限公司（以下简称五芳斋），产权持有人为嘉兴市远虹房地产有限公司（以下简称远虹房产）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

因五芳斋拟进行资产收购，为此需要对涉及的远虹房产持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供涉及的远虹房产单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的远虹房产持有的单项资产。

评估范围为远虹房产持有的位于嘉兴市秀洲区新城街道木桥港路 677 号兴耀商务广场 1 幢及商务中心自持部分的办公用房以及对应的地下车库（共 310 个车位），办公用房证载建筑面积为 30,393.56 平方米，土地使用权面积为 3,321.10 平方米，共用宗地面积 43,347.00 平方米，土地性质为出让办公。截至评估基准日，上述资产账列投资性房地产科目，账面原值合计 346,121,766.64 元、净值 328,417,207.27 元。上述资产均处于租赁状态。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用成本法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用成本法测算结果作为远虹房产单项资产的评估值，远虹房产单项资产的评估价值为 345,432,300.00 元（大写为人民币叁亿肆仟伍佰肆拾叁万贰仟叁佰元整，不含增值税），与账面价值 328,417,207.27 元相比，评估增值 17,015,092.73 元，增值率为 5.18%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对五芳斋资产收购之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

根据远虹房产提供的编号为 3304112018A21011 号国有建设用地使用权出让合同以及五芳斋总部大楼投资协议，约定五芳斋总部大楼中的 3 万平方米的房地产（即本次委估资产）由开发业主持有，不得分割转让销售，但允许集团内部产权转让（含浙江五芳斋实业股份有限公司）。

本次成本法评估中已考虑上述因素对评估结论的影响，提请报告使用者关注。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江五芳斋实业股份有限公司拟进行资产收购 涉及的嘉兴市远虹房地产有限公司 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕253号

浙江五芳斋实业股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产收购涉及的嘉兴市远虹房地产有限公司单项资产在2022年12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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江五芳斋实业股份有限公司(以下简称五芳斋)
2. 住所：浙江省嘉兴市秀洲区中山西路2946号
3. 法定代表人：厉建平
4. 注册资本：人民币10,274.30万元
5. 类型：股份有限公司(上市、外商投资企业投资)
6. 统一社会信用代码：913300007042034718
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：食品生产；食品销售；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）；烟草制品零售；旅游业务；住宿服务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：餐饮管理；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；食用农产品初加工；粮食收购；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；运输货物打包服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；包装服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；市场营销策

划；咨询策划服务；企业管理咨询；企业管理；创业投资（限投资未上市企业）；信息技术咨询服务；软件开发；广告制作；广告发布；广告设计、代理；专业设计服务；商业综合体管理服务；外卖递送服务；会议及展览服务；供应链管理服务；财务咨询；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；日用品批发；日用品销售；日用百货销售；日用杂品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；文具用品批发；文具用品零售；食品用洗涤剂销售；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注：上述信息摘自委托人提供的2023年4月3日取得的最新营业执照。

（二）产权持有人概况

1. 名称：嘉兴市远虹房地产有限公司（以下简称远虹房产）
2. 住所：浙江省嘉兴市秀洲区新城街道木桥港路677号兴耀商务广场1幢908室、909室、910室
3. 法定代表人：张幸艺
4. 注册资本：人民币2,000万元
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330411MA2B9GQ76X
7. 登记机关：嘉兴市秀洲区市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人最终均受同一控制人控制。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

因五芳斋拟进行资产收购，为此需要对涉及的远虹房产持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供涉及的远虹房产单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的远虹房产持有的单项资产。

评估范围为远虹房产持有的位于嘉兴市秀洲区新城街道木桥港路677号兴耀商务广场1幢及商务中心自持部分的办公用房以及对应的地下车库（共310个车位），办公用房证载建筑面积为30,393.56平方米，土地使用权面积为3,321.10平方米，共用宗地面积43,347.00平方米，土地性质为出让办公。截至评估基准日，上述资产账列投资性房地产科目，账面原值合计346,121,766.64元、净值328,417,207.27元。委估资产具体情况如下：

兴耀商务广场位于嘉兴市秀洲区新城街道木桥港路677号，整个地块项目由远虹房产投资，总用地面积43,347平方米，由2幢商业办公楼、4幢住宅楼组成，配有地下车库。整个地块东临秀洲大道、南临木桥港路、西临清涟路、北临成秀路，周边以秀洲大道为主干道，多条道路通达，周边配有多趟城市公交站点，公共交通便利，距离嘉兴汽车北站约8公里，距离嘉兴高铁站约10公里，距离常台高速秀洲西互通约5公里，周边建有嘉兴科技城、恒丰大厦、中电科产业园等商业办公区，江南摩尔、万达广场等商业综合体，商业集聚度良好，周边嘉兴市中医院等医疗配套齐全，同时临近秀湖公园，生活娱乐配套齐全，自然环境优美。

列入评估范围的资产为兴耀商务广场1幢及商务中心自持部分的办公用房以及对应的地下车库（共310个车位），兴耀商务广场1幢及商务中心自持部分已取得浙（2021）嘉秀不动产权第0069198号不动产权证，证载登记面积为30,393.56平方米，对应土地面积为3,321.10平方米，用途为办公，土地使用权期限至2058年3月29日。根据远虹房产提供的编号为3304112018A21011号国有建设用地使用权出让合同以及五芳斋总部大楼投资协议，约定五芳斋总部大楼中的3万平方米的房地产（即本次委估资产）由开发业主持有，不得分割转让销售，但允许集团内部产权转让（含浙江五芳斋实业股份有限公司）。兴耀商务广场1幢建筑面积30,124.69平方米，主体为钢砼结构，大楼整体为L字型造型，主楼为筒楼形状，中间为电梯井，办公区分布四周，大楼共18层（局部3层），地下1层，建筑物外立面采用玻璃幕墙，1楼为办公楼大厅以及部分商业门店，2-18层作为办公使用，大楼内部地面采用抛光砖楼地面，部分办公室采用地胶板地面，墙面为乳胶漆，装饰面墙，内部通过铝合金隔断区分不同办公区，高档实木门，木工板吊顶，大楼配有中央空调，智能化服务系统，客

梯4台，货梯1台，卫生间按楼层设置，各类设备设施齐全；商务中心建筑面积268.87平方米，为粽子造型的钢结构房产，内部精装修，目前作为五芳斋品牌展厅使用。

截至评估基准日，上述资产均处于租赁状态。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为2022年12月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《民法典》；
3. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 产权持有人提供的《营业执照》；
2. 产权持有人提供的《不动产权证》、国有建设用地使用权出让合同；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议及其他会计资料；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 产权持有人提供的有关工程的原始资料、工程决算、工程合同、询价记录、租赁协议以及补充租赁协议等；
3. “浙江造价信息网”公布的浙江省房屋建筑工程造价指数；
4. 国家发展和改革委员会、建设部 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015] 299 号文关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；
5. 国家财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；
6. 嘉兴市秀洲区人民政府 2022 年 6 月 6 日发布的秀洲政办发(2022)19 号《秀洲区城市基础设施配套费收取与使用管理细则》；
7. 浙江省人民政府办公厅 2021 年 6 月 24 日发布的浙政办发(2021)37 号《浙江省人民政府办公厅关于进一步深化企业减负担降成本改革的若干意见》；
8. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
9. 中国财经出版传媒集团经济科学出版社出版的《2022 年企业绩效评价标准值》；

10. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；
11. 嘉兴市近期土地市场价格的调查资料；
12. 嘉兴市房地产市场租金价格的调查资料；
13. 嘉兴市人民政府 2020 年 11 月 27 日发布的嘉政办发（2020）65 号《关于印发嘉兴市本级调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用实施方案的通知》；
14. 中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）；
15. 中国资产评估师协会网站发布的中国国债收益率曲线及相关数据；
16. 嘉兴市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
17. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；
18. 评估机构掌握的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

根据远虹房产提供的编号为 3304112018A21011 号国有建设用地使用权出让合同以及五芳斋总部大楼投资协议，约定五芳斋总部大楼中的 3 万平方米的房地产（即本次委估资产）由开发业主持有，不得分割转让销售，但允许集团内部产权转让（含浙江五芳斋实业股份有限公司），由于委估房地产所在区域相似交易体量的自持物业成交案例无法取得，故无法采用市场法评估；由于委估房地产的取得及建造成本（主要为土地取得成本和房屋建造成本）可以按合适的评估方法单独计量，同时结合评估目的及评估专业人员取得的资料，适宜采用成本法评估；由于委估房地产均已出租，且所在区域同类型物业租赁价格可以取得，故适宜采用收益法评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估专业人员所收集的资料，确定分别采用成本法和收益法进行评估。该类房地产的评估值中均包含了相应土地使用权的评估价值。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种评估测算结果依据实际状况进行

充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和评估测算结果的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

(二) 成本法

委估房地产评估价值 = 建筑物评估价值 + 土地使用权评估价值

一) 建筑物评估价值的确定

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

1. 重置成本的确定

重置成本由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润等组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(1) 建安工程费用

产权持有人能够提供待估建筑物完整的决算资料，采用定额系数调整法确定其建筑安装工程费用，即以待估建筑物的决算数据为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建筑物相关数据，确定综合调整系数，最终确定基准日建安工程费用。

(2) 前期费用和其他费用

前期费用和其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费及试运行费等。结合基本建设的有关规定和产权持有人费用的实际发生情况，按建安工程费计取。

(3) 建筑规费

建筑规费主要为城市市政基础设施配套费，结合基本建设的有关规定和产权持有人费用的实际发生情况，按建筑面积计取。

(4) 应计利息

应计利息指筹资成本，以建安工程费用、前期及其他费用及建筑规费等为基数，按正常建设工期确定计息周期，利率取中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

（5）开发利润

开发利润即投资者对建筑物投资的回报，是开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，利润率参照 2022 年企业绩效评价标准值确定。

2. 成新率的确定

本次评估分别按年限法、完损等级打分法确定建筑物的成新率，经加权平均，确定综合成新率。基本公式为：

$$\text{综合成新率} K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中 A_1 、 A_2 分别为加权系数， K_1 为年限法成新率， K_2 为完损等级评定成新率。

（1）年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率}(K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

（2）完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级评定成新率}(K_2) = (\text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}) \times 100\%$$

二）土地使用权评估价值

（1）土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即 2022 年 12 月 31 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让办公用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

（2）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估宗地收益情况较难以预测，故无法采用收益法评估；由于待估宗地已非房地产开发项目用地，故无法采用假设开发法评估；由于待估宗地所在区域的征地费用标准较难以取得，故无法采用成本法评估；由于待估宗地所在区域基准地价发布时间较早，无法合理体现待估宗地的实际价格水平，故无法采用基准地价系数修正法评估；由于待估宗地所在区域同类型土地的近期交易案例可以取得，且市场法能够直接反应当地的地价水平，故可以采用市场法进行评估。

（3）选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年期、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$\text{评估楼面单价 } V = V_1 \times A \times B \times C \times D$$

式中：V-待估宗地使用权楼面单价

V_1 -比较案例价格

A-待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C-待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D-待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

（4）评估值的确定

土地评估值 = 评估楼面单价 × 建筑面积

（三）收益法

收益法是指通过估算待估房地产在未来预期内的正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估房地产评估价值的方法。计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{E_n}{(1+r)^n}$$

其中，P—评估值；

R_t —未来第 t 个收益期的预期净收益；

r—折现率；

t—收益期；

E_n —建筑物残值；

n —持有期。

1. 房地产纯收益的确定

房地产纯收益为年租金总收入减年总费用。

(1) 有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入减去房屋空置损失及收租损失。

A. 潜在毛收入

潜在毛收入根据委估房地产已签署的租赁协议以及产权持有人提供的补充协议，并结合所在区域同类型房地产租赁市场的租金水平确定。

B. 房屋空置损失

房屋空置损失根据委估房地产实际情况及所在区域同类型房地产租赁市场的房屋空置率并结合企业目前实际的租赁情况确定。

C. 房屋收租损失

根据委估房地产所在区域同类型房地产租赁市场的收租完成率并结合企业实际情况进行确定。

(2) 运营费用的确定

A. 管理费：为公司需承担的对于房地产的招租宣传、日常管理等费用，根据公司历史年度实际费率乘以预测期收入确定。

B. 维修保养费：主要包括建筑物的日常维护费用。本次对于维修保养费系根据建筑结构、现状及历史维护保养费用综合确定。

C. 保险费：指房产产权人为了使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房地产重置成本的一定比例确定。

D. 土地使用税：根据嘉兴市人民政府2020年11月27日发布的嘉政办发(2020)65号《关于印发嘉兴市本级调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用实施方案的通知》，按房地产所属区域的土地使用税标准确定。

E. 房产租金税：根据税法相关规定及企业的实际情况，按房地产年有效毛收入的12%确定。

F. 税金及附加：主要为城建税、教育费附加、地方教育附加，根据委估房地产所在地的税收政策，按年租金收入的一定比例确定。

2. 折现率的确定

通过对无风险报酬率与风险报酬率（主要通过对投资风险的补偿、对管理负担的补偿、对缺乏流动性的补偿、个别因素的补偿及易于获得融资的好处等影响因素）的分析综合确定。

3. 收益期的确定

根据相关规定，收益期根据土地使用权剩余期限和建筑物的剩余经济寿命孰短原则确定。

4. 到期后建筑物的残值计算

本次评估按有限期收益来计算评估对象的评估价值，对土地使用权期间届满后，尚未达到经济使用年限的建筑物，考虑土地使用年限到期后建筑物的残值（即将建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日的现值）。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2023年2月20日开始，评估报告日为2023年4月13日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理嘉兴市房地产租赁市场行业资料，了解产权持有人的竞争优势和风险；

6. 获取产权持有人的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的经营情况和发展规划；

7. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

3. 在产权持有人提供的未来收益预测资料的基础上，结合产权持有人的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步资产评估报告；

4. 对初步资产评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

4. 本次评估以列入评估范围的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用为前提，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、

政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 成本法测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，远虹房产持有的单项资产价值采用成本法测算的结果为 345,432,300.00 元，与账面价值 328,417,207.27 元相比，评估增值 17,015,092.73 元，增值率为 5.18%。

2. 收益法测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，远虹房产持有的单项资产价值采用收益法测算的结果为 347,570,000.00 元，与账面价值 328,417,207.27 元相比，评估增值 19,152,792.73 元，增值率为 5.83%。

3. 两种方法测算结果的比较分析和评估价值的确定

远虹房产持有的单项资产价值采用成本法测算的结果为 345,432,300.00 元，采用收益法测算的结果为 347,570,000.00 元，两者相差 2,137,700.00 元，差异率为 0.62%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，鉴于收益预测是基于对未来宏观政策和未来房地产市场的预期及判断的基础上进行的，现行经济及市场环境的不确定因素较多，收益法中所使用数据的质量和数量劣于成本法，故本次评估最终采用成本法测算结果 **345,432,300.00 元（大写为人民币叁亿肆仟伍佰肆拾叁万贰仟叁佰元整，不含增值税）** 作为单项资产的评估价值。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对远虹房产单项资产价值评估中，评估专业人员对远虹房产提供的评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属

资料是远虹房产的责任，评估专业人员的责任是对远虹房产提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象及其所涉及的资产的法律权属的确认和保证。若远虹房产不拥有前述资产的所有权及使用权，或对前述资产的所有权及使用权存在部分限制，则前述资产的评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，列入评估范围的房地产存在以下资产抵押事项：

序号	抵押权人	抵押物名称	抵押物权证编号	抵押物面积 (平方米)	抵押物金额	抵押期限
1	浙商银行股份有限公司嘉兴分行	兴耀商务广场1幢及商务中心自持部分	浙(2021)嘉秀不动产权第0069198号	30,393.56	26,359万元	2021.10.27-2026.10.27

远虹房产承诺，除上述事项外，不存在与评估对象有关的其他资产抵押、对外担保、未决诉讼及重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，列入评估范围的投资性房地产存在以下租赁事项：

序号	建筑物名称	承租人	租赁面积(M ²)	租赁期限	备注
1	兴耀广场1号楼703-2室	嘉兴市远方典当有限责任公司	189.46	2021.10.20-2024.12.31	
2	兴耀广场1号楼1楼	浙江禾城农村商业银行股份有限公司	896.00	2021.9.1-2031.8.31	含10个车位使用权
3	兴耀广场1号楼704室	浙江禾天下种业股份有限公司	269.98	2021.10.20-2024.12.31	
4	兴耀广场1号楼801、802室	五芳斋集团股份有限公司	1,104.51	2021.10.20-2024.12.31	含35个车位使用权
5	兴耀广场1号楼701室	浙江远中融资租赁有限公司	191.28	2021.10.20-2024.12.31	
6	兴耀广场1号楼1-6层、9-18层及一层商务中心	浙江五芳斋实业股份有限公司	26,565.39	2022.10.1-2024.9.30	含265个车位使用权
7	兴耀广场1号楼703-1室	嘉兴市秀洲区远方小额贷款股份有限公司	189.47	2021.10.20-2024.12.31	
8	兴耀广场1号楼702室	浙江远江生物科技有限公司	625.89	2021.10.20-2024.12.31	

本次收益法评估过程中已考虑上述租赁事项对评估结果影响，成本法评估过程中未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

4. 本次评估结果不含增值税，亦未考虑资产转让过程中所需要缴纳的其他税费。

5. 根据远虹房产提供的编号为3304112018A21011号国有建设用地使用权出让合同以及五芳斋总部大楼投资协议，约定五芳斋总部大楼中的3万平方米的房地产

（即本次委估资产）由开发业主持有，不得分割转让销售，但允许集团内部产权转让（含浙江五芳斋实业股份有限公司）。

本次成本法评估中已考虑上述因素对评估结论的影响，提请报告使用者关注。

6. 本次评估中，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的单项资产市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

8. 本次对单项资产价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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评估结论。评估结论不等同于评估对象可

实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 4 月 13 日。



资产评估师：

柴铭阁
黄明



委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟收购嘉兴市远虹房地产有限公司相关资产，为此委托贵公司对嘉兴市远虹房地产有限公司的单项资产价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：浙江五芳斋实业股份有限公司

企业负责人：



2023年4月13日



产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江五芳斋实业股份有限公司拟收购我公司资产，为此浙江五芳斋实业股份有限公司委托贵公司对我公司的单项资产进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
6. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
7. 不干预评估机构和评估专业人员独立、客观、公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有人：嘉兴市远虹房地产有限公司

企业负责人：

2023年4月13日





不动产权证书

不动产权证书

不动产权证书



不动产权证书

不动产权证书

不动产权证书

不动产权证书

不动产权证书



不动产权证书

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021 年 10 月 15 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33203670960 

浙 (2021) 嘉秀 不动产权第 0069198 号

权利人	嘉兴市远虹房地产有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市秀洲区新城街道木桥港路677号兴耀商务广场1幢、商务中心自持部分
不动产单元号	330411 004008 GB00200 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	办公 / 办公
面积	土地使用权面积:3321.10m ² / 房屋建筑面积:30393.56m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月30日 起 2058年03月29日 止
权利其他状况	共用宗地面积:43347.00m ² 房屋建筑面积:30393.56m ² , 其中: 幢号:0001, 房间号:101, 房屋建筑面积:30124.69m ² , 房屋总层数:19层, 所在层数:1~18, 顶 幢号:0001, 房间号:101, 房屋建筑面积:268.87m ² 房屋总层数:1层, 所在层数:1层

附 记

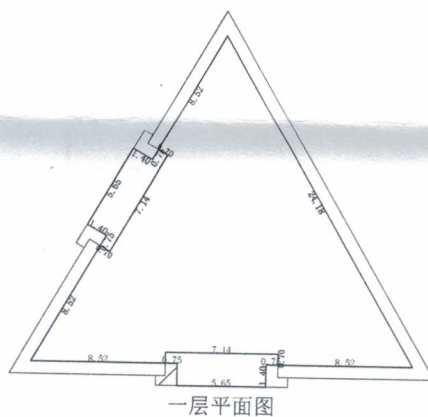
1、浙江省编号：BDC330400120219065501098

嘉兴市自然资源和规划局

房产分户图

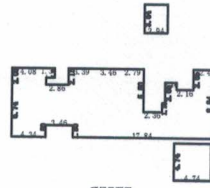
单位: m, m²

宗地代码		结 构	钢筋混凝土	专有建筑面积	268.87
幢 号	1	总层数	1	分摊建筑面积	0.00
户 号	101	所在层次	1	建筑面积	268.87
坐 落	嘉兴市秀洲区新城街道兴耀商务广场商务中心				

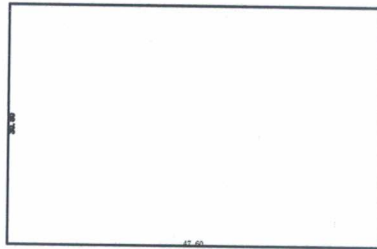


嘉兴市自然资源和规划局

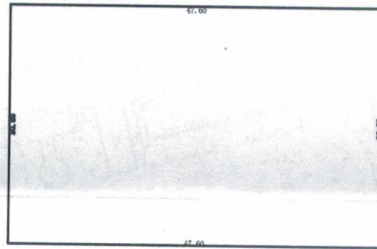
宗地代码		结 构	钢筋混凝土	专有建筑面积	30124.69
幢 号	1	总层数	19	分摊建筑面积	0.00
户 号	101	所在层次	1~18, 顶	建筑面积	30124.69
坐 落	嘉兴市秀洲区新城街道兴耀商务广场1幢101室				



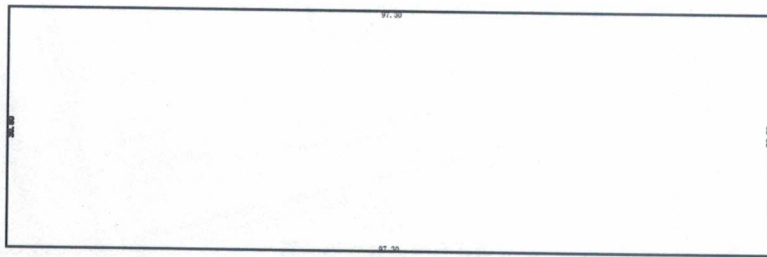
顶层平面图



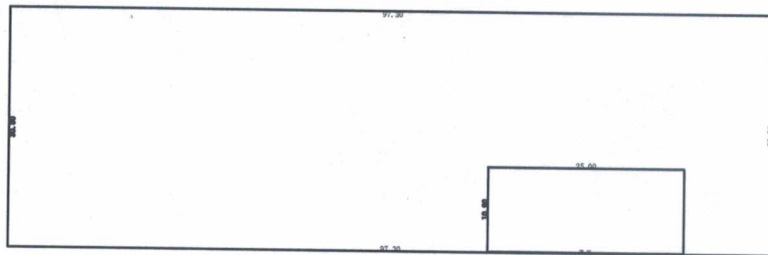
五至十八层平面图



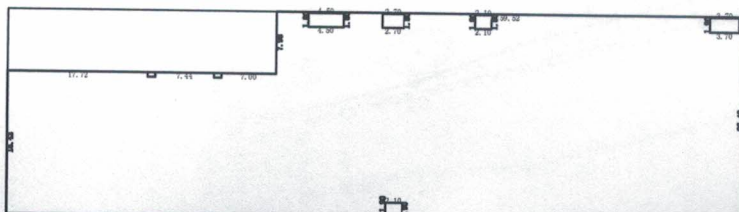
四层平面图



三层平面图



二层平面图



一层平面图

绘制日期: 2021-07-14

比例尺 2:1000

宗地图

单位: m.²

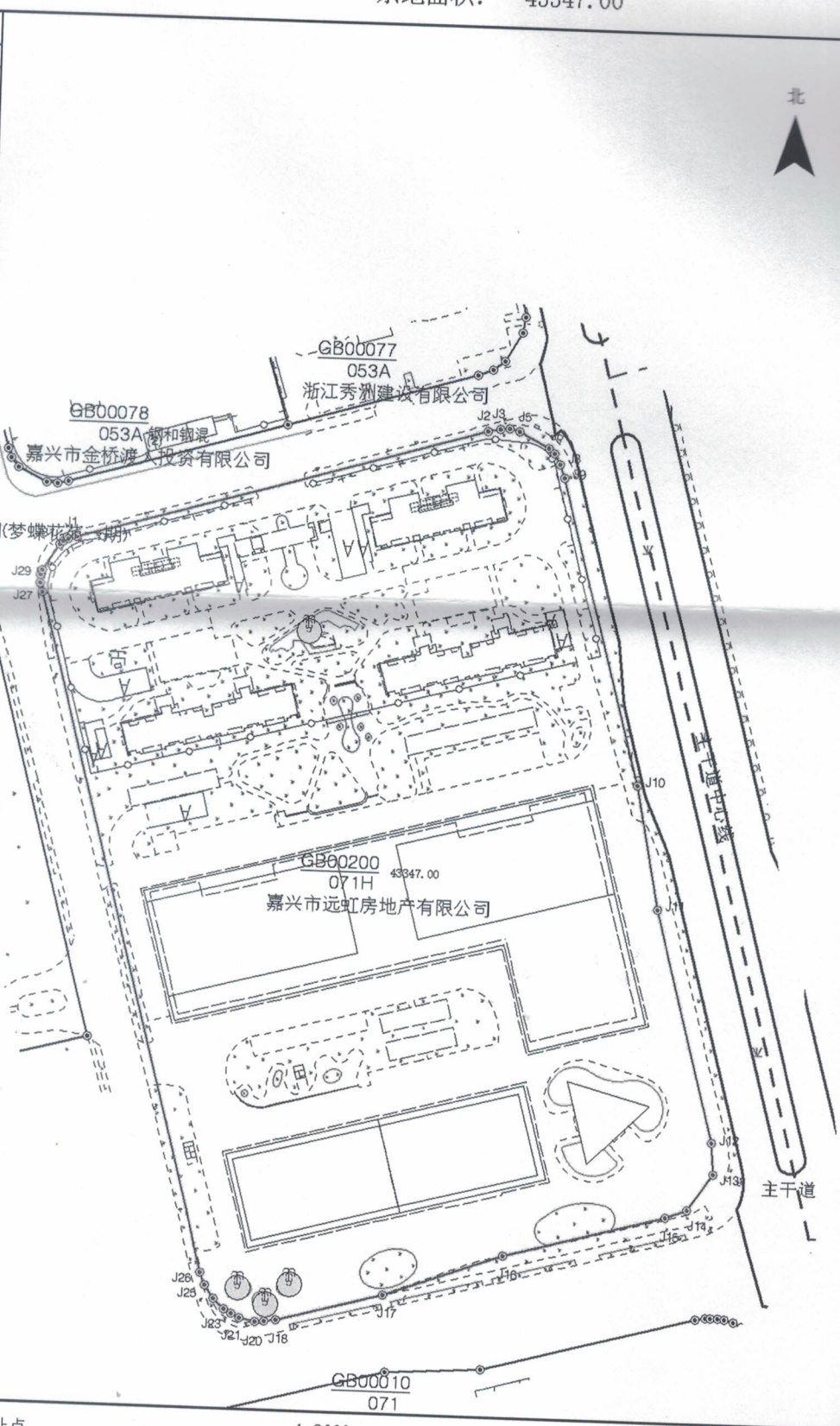
宗地代码: 330411004008GB00200

权利人名称: 嘉兴市远虹房地产有限公司

所在图幅号: 07.50-65.25

宗地面积: 43347.00

J1	
J2	135.38
J3	4.11
J4	2.83
J5	3.22
J6	10.76
J7	2.42
J8	4.01
J9	4.60
J10	101.53
J11	40.08
J12	76.50
J13	10.24
J14	13.93
J15	7.51
J16	52.74
J17	40.15
J18	35.04
J19	3.68
J20	2.98
J21	5.20
J22	6712.83
J23	
J24	
J25	5.21
J26	
J27	223.31
J28	3.13
J29	2.55
J30	1.70
J31	9.88
J32	1.45
J33	1.95
J1	2.51



X X X市不动产登记局

XXXX年X月解析法测绘界址点
 制图日期: 2021年10月11日
 审核日期: 2021年10月11日

1:2000

制图者: 童耀钧
 审核者: 童耀钧

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —

从事证券服务业务资产评估机构名单 (证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA0001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310110132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	9131010913290001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美孚国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	9144030067874288Y	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和道资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	91110105722097372	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京卓信资产评估有限公司	911101027011880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信资产评估有限公司	911101087461000470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	911101086259000113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估土地估价有限公司	91320105674935805E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中通城资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序,排名不分先后。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300001429116867 (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	坤元资产评估有限公司	注册资本	壹仟万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年03月01日
法定代表人	俞华开	营业期限	2000年03月01日至长期
经营范围	资产评估及有关咨询服务。(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)		
住所	杭州市西溪路128号901室		



登记机关

2019

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

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

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柴铭闽



性别：男

登记编号：33000333

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2022-03-24）



(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：2022-04-09

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：黄明

性别：男

登记编号：33080037

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-05-13

年检信息：通过（2022-03-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-04-09

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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

评估结果使用有效期至：2023年12月30日

表1

产权持有人：嘉兴市远虹房地产有限公司

金额单位：人民币元

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
一、流动资产				
二、非流动资产	328,417,207.27	345,432,300.00	17,015,092.73	5.18
其中：长期股权投资				
投资性房地产	328,417,207.27	345,432,300.00	17,015,092.73	5.18
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	328,417,207.27	345,432,300.00	17,015,092.73	5.18

评估机构：坤元资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表4

产权持有人：嘉兴市远虹房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资净额				
4-6	其他非流动金融资产净额				
4-7	投资性房地产	328,417,207.27	345,432,300.00	17,015,092.73	5.18
4-8	固定资产				
	其中：建筑物类固定资产				
	设备类固定资产				
	土地				
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产				
4-13-1	其中：土地使用权				
4-13-2	采矿权				
4-13-3	其他无形资产				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	328,417,207.27	345,432,300.00	17,015,092.73	5.18

评估专业人员：林继宁

投资性房地产评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表4-7

产权持有人：嘉兴市远虹房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	名称	结构	建成时间	证载建筑物面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	证载土地性质	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
1	浙(2021)嘉秀不动产权第0069198号	兴耀商务广场1幢及商务中心自持部分	钢混	2021年9月	30,393.56	3,321.10	出让办公	346,121,766.64	328,417,207.27	345,432,300	17,015,092.73	5.18	11,365	抵押
2		1幢地下车位(310个)	钢混	2021年9月										
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
投资性房地产余额合计					30,393.56	3,321.10		346,121,766.64	328,417,207.27	345,432,300	17,015,092.73	5.18		
减：投资性房地产减值准备														
投资性房地产净额合计					30,393.56	3,321.10		346,121,766.64	328,417,207.27	345,432,300	17,015,092.73	5.18		

产权持有人填表人员：朱良华

评估专业人员：林继宁

填表时间：2023年1月31日