



证券代码：300459

证券简称：金科文化

公告编号：2021-052

浙江金科文化产业股份有限公司
关于万锦商贸有限公司的股权可收回价值及其
商业物业资产 2020 年度不存在减值
暨相关评估情况的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

浙江金科文化产业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 7 月 16 日召开第四届董事会第二次会议和第四届监事会第二次会议，并于 2020 年 8 月 10 日召开 2020 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于收购资产暨关联交易的议案》等相关议案，公司以支付现金的方式收购万锦商贸有限公司（以下简称“万锦商贸”）100% 股权。截至 2020 年 8 月 11 日，万锦商贸完成了股权转让的工商变更登记手续，万锦商贸成为公司的全资子公司。

根据公司交易时签署的《股权转让协议》约定，自交割日在内的三个完整会计年度（2020 年、2021 年、2022 年）结束后对包括标的资产所涉商业综合体、酒店等商业物业资产进行减值测试，具体方式为：公司应于 2020 年、2021 年、2022 年年度报告出具后 20 个工作日内，聘请具有证券期货业务资格的评估机构对万锦商贸名下的商业综合体、酒店等商业物业资产进行减值测试，并分别出具《减值测试评估报告》。如《减值测试评估报告》确认存在资产减值的，交易对方应以现金方式补足差额，但公司股东大会另行审议同意以其他形式补足差额的除外。

基于上述约定，公司在 2020 年年度报告编制期间，聘请了资产评估机构银信资产评估有限公司（以下简称“银信评估”）为公司进行股权减值测试涉及的万锦商贸股东全部权益价值在 2020 年 12 月 31 日的可收回价值进行了评估，并已于 2021 年 4 月 27 日出具了《浙江金科文化产业股份有限公司拟进行股权减值测试涉及的万锦商贸有限公司股权可收回价值资产评估报告》（银信评报字（2021）沪第 1232 号，以下简称“《评估报告》”）。

本次股权减值测试，主要参数设置与收购时评估参数设置基本无差异。经减值测试评估，银信评估出具了如下评估结论：在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在《评估报告》所列假设和限定条件下，由于近年来房地产市场价格上涨，采用公允价值—处置费用法确定万锦商贸的可收回价值与收购时交易价格相比，本次股权可收回金额高于收购交易价，因此，万锦商贸的可收回价值与所涉商业物业不存在减值的情况。具体内容如下：

一、本次减值测试的评估方法的选择

（一）万锦商贸的评估方法选择

本次减值测试涉及到的主要资产是万锦商贸下属子公司绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司（以下简称“雷迪森酒店”）和绍兴上虞时代广场商贸有限公司（以下简称“时代广场”）持有的两处商业房地产，在对母公司万锦商贸股权可收回价值进行评估时，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，综合分析了收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，确定仅采用资产基础法进行评估。

主要基于以下原因和考虑：本次评估对象母公司万锦商贸，除持有下属子公司股权外，本部近三年未开展实际经营业务。母公司的资产构成较为简单，主要为货币资金、其他应收款和长期股权投资等科目，母公司的最主要价值即体现为其持有的长期股权投资，而长期股权投资的评估方法为通过对被投资企业进行整体资产评估，再根据母公司对被投资企业的投资比例确定评估值。本次减值测试对下属经营实体子公司均以资产基础法的结果作为评估结论，然后按照股权投资关系汇总到母公司进行评估。

具体评估方法适用性分析如下：

1、资产基础法适用性分析

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以使用考虑使用资产基础法进行评估”。本次评估时，由于万锦商贸有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，企业的各项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此本次评估时采用了资产基础法进行评估。

2、收益法适用性分析

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十九条规定：“资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。经分析，母公司万锦商贸历史年度 2017-2020 年 5 月未产生实质经营收入，未来收益难以预测，其价值主要体现在持有 2 家长期股权投资单位雷迪森酒店和时代广场，故本次评估不采用收益法进行评估。

3、市场法适用性分析

根据《资产评估基本准则》、《资产评估准则——企业价值》的相关规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。由于万锦商贸无实际经营业务，无法通过相关比率乘数的修正测算万锦商贸的价值，不具备采用市场法评估的条件，故本次评估不采用市场法进行评估。

（二）子公司的评估方法选择

1、资产基础法适用性分析

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以使用考虑使用资产基础法进行评估”。本次评估时，由于雷迪森酒店和时代广场两家长期股权投资单位均有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，企业的各项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此本次评估时采用了资产基础法进行评估。

2、收益法适用性分析

对于长期股权投资企业雷迪森酒店和时代广场，由于其收入主要来源分别为商业地产雷迪森酒店的酒店经营收入和时代广场商场的对外租赁收入，鉴于在资产基础法评估时，已对其最主要资产和收入来源采用了收益法和市场法两种方法进行测算，能够反映企业的整体价值，因此不再采用收益法进行整体评估。

3、市场法适用性分析

根据《资产评估基本准则》、《资产评估准则——企业价值》的相关规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。由于在国内证券市场难以取得

一定数量规模的相似上市公司，无法通过相关比率乘数的修正测算企业价值，不具备采用市场法评估的条件，故本次评估不采用市场法进行评估。

（三）评估方法选择总结

综上所述，虽然对万锦商贸仅采用资产基础法进行评估，但鉴于对收购的主要资产（即对下属经营实体子公司持有的雷迪森酒店和时代广场 2 项商业房地产），根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）采用了市场法和收益法两种方法进行评估，已从不同角度合理的反映了本次减值测试目的下主要资产的市场价值，符合相关准则规定。

二、相关商业房地产的评估

（一）雷迪森酒店的评估

1、评估方法

评估对象房地产系 2009 年建成的房地产，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。

2、市场法评估过程及评估结果

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 9 幢及凤鸣路营业用房面积为 60,214.85 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，其具体案例市场价格情况如下：

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 9 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 12 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，地段位置好
	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，交通便利	多条公交线以上，交通便利
	公共配套设施状况	附近有大型商场、购物中心、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、银行，设施状况较完善	附近有大型商场、购物中心、商店、银行，设施状况较完善
	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	街角地，两面临街	一面临街	一面临街	一面临街

	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	豪装	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)。

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12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	正常交易, 有一 定优惠
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 置好
	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, 交通便利	多条公交线以上, 交通便利
	公共配套设施状况	附近有大型商场、购物 中心、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、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 施状况较完善

	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	街角地,两面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	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	豪装	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、停车便捷度、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公开市场交易价格,案例 2、案例 3 有交易折扣,故以评估对象此项修正系数为 100%,则可比案例 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%,则可比案例 1、2、3 此项因素修正系数分别为 104.06%、100.28%、100.28%。

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	104.06	100.28	100.28	
交易情况	100	100	105	105	
房地产用途	100	100	100	100	
区域	地段位置	100	100	95	100
	商服繁华程度	100	100	95	100

因素	交通状况	100	98	100	100
	公共配套设施状况	100	98	98	98
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
个别因素	面积（平方米）	100	110	110	110
	临街状况	100	90	90	90
	停车便捷度	100	98	98	98
	通风采光	100	100	95	100
	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	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		100/104.06	100/100.28	100/100.28
交易情况		100/100	100/105	100/105
房地产用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	地段位置	100/100	100/95	100/100
	商服繁华程度	100/100	100/95	100/100
	交通状况	100/98	100/100	100/100
	公共配套设施状	100/98	100/98	100/98
	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（平方米）	100/110	100/110	100/110
	临街状况	100/90	100/90	100/90
	停车便捷度	100/98	100/98	100/98
	通风采光	100/100	100/95	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	100/80	100/85	100/85
	成新率	100/120	100/120	100/120
	房屋类型	100/100	100/100	100/100
综合因素修正系数		1.0743	1.1422	0.9793
修正后案例单价（元/平方米）		51,490.00	46,830.00	47,826.00

5) 一层评估单价的确定

百官街道时代广场 9 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

= 48700.00 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，同时通过市场调查了解，采用比较法确定待估房产周边酒店单价为 14,400.00 元/平方米，地下车位单价为 198,000.00 元/个（地下 133 个车位），地上车位单价为 120,000.00 元/个（地上 244 个车位），则基准日房地产评估单价如下表：

名称	所在层数	比例	单价
商业	1 层	100.00	48,700.00
商业	2 层	65.00	31,700.00
商业	3 层	55.00	26,800.00
商业	4 层	40.00	19,500.00
酒店	4-21 层	/	14,400.00
地下车位	-1 层	/	198,000.00
地上车位	1 层	/	120,000.00

7) 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

名称	用途	房产楼层	面积（m ² ）/ 个数	评估单价（元/平方米）	评估值
百官街道时代广场 9 幢 19-21 层营业房	酒店	19-21 层	4,604.95	14,400.00	66,311,000.00

百官街道时代广场9幢 16-18层营业房	酒店	16-18层	4,474.35	14,400.00	64,431,000.00
百官街道时代广场9幢 13-15层营业房	酒店	13-15层	4,474.35	14,400.00	64,431,000.00
百官街道时代广场9幢 10-12层营业房	酒店	10-12层	4,474.35	14,400.00	64,431,000.00
百官街道时代广场9幢7-9 层营业房	酒店	7-9层	4,474.35	14,400.00	64,431,000.00
百官街道时代广场9幢4-6 层营业房	酒店	4-6层	4,400.73	14,400.00	63,371,000.00
百官街道时代广场9幢3 层营业房	商业	3层	1,941.00	26,800.00	52,019,000.00
百官街道时代广场9幢2 层营业房	商业	2层	1,627.37	31,700.00	51,588,000.00
百官街道时代广场9幢1 层营业房	商业	1层	2,095.22	48,700.00	102,037,000.00
小计	/	/	32,566.67	/	593,050,000.00

综上所述，百官街道时代广场9幢的房地产评估值为59,305.00万元，同上可得凤鸣路营业房的房地产评估值为36,392.90万元，车位的评估值为5,561.40万元，则房屋建筑物的评估值合计为101,259.30万元。

3、收益法评估过程及评估结果

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

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

资产状况：评估对象房地产一处房产位于百官街道时代广场 9 幢，为总层数 -1-21 层的独栋商业房地产，-1 层为地下室，实际用途是地下停车场，1-3 层实际用途是商铺，4-21 层实际用途为酒店，另一处位于百官街道凤鸣路商用营业房的 3-4 层，实际用途为商铺，两处房产位置较近，该两处房地产一面临市民大道、一面临凤鸣路、为商业、住宅密集区，旁边有上百万和城、时代潮城、大通购物中心等；评估对象房地产西侧，南临近上百万和城，西侧临近时代潮城，东侧紧临上虞市人民医院，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

i 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。

ii 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。

（2）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 9 幢	颖泰大厦	五洲大厦	金城大厦
用途	酒店	商业综合体	商业综合体	商业综合体
租赁价格(元/平方米·月)	/	50	57	53
租赁时间	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31
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 555 号	王充路 568 号	市民大道 588 号	王充路 578 号
区域内繁华程度	周边分布商店、超市, 商店、商服繁华程度高	周边分布商店、超市, 商店、商服繁华程度较高	周边分布商店、超市, 商店、商服繁华程度较高	周边分布商店、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	多条公交线路, 临近地铁线路, 交通便利	多条公交线路, 临近地铁线路, 交通便利	多条公交线路, 临近地铁线路, 交通便利	多条公交线路, 临近地铁线路, 交通较便利
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
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, 设施状况较完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行, 设施状况较完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行, 设施状况较完善
面积(平方米)	/	20	70	80
所在楼层	中区	中区	中区	中区
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	豪华装修	普通装修	豪华装修	精装修

注: 上表中的租赁价格为平均租赁价格。

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(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

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·月)	/	50	57	53

租赁时间	2020年12月	2020年12月	2020年12月	2020年12月
租赁情况	正常	正常	正常	正常
房地产用途	酒店	商业综合体	商业综合体	商业综合体
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,商服繁华程度较高	附近分布食肆、银行、商场、办公楼等,商服繁华程度较高
	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
	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,设施状况较完善	附近有学校、医院、多家超市、多个银行,设施状况较完善
	环境状况	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
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
	通风采光	通风采光较好	通风采光较好	通风采光好
	景观	景观较好	景观较好	景观较好
	结构质量	钢混	钢混	钢混
	所在楼层	中区	中区	中区
	装修情况	豪装	普装	豪装
	房屋类型	房屋类型较好	房屋类型较好	房屋类型较好

注:上表中的租赁价格为平均租赁价格。

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、租赁情况、租赁时间、区域因素(地段位置、商服繁华程度、交通状况、公用配套设施状况、环境状况、城市规划)和个别因素(面积、通风采光、景观、结构质量、所在楼层、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。

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·月)	待估	50	57	53
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	95	95	95
	商服繁华程度	100	95	95	95
	交通状况	100	100	100	100
	公共配套设施状况	100	95	95	95
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
个别因素	面积（平方米）	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	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	90	100	95
	房屋类型	100	100	100	100

注：上表中的租赁价格为平均租赁价格。

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
租赁价格（元/平方米·月）		50	57	53
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	100/95	100/95	100/95
	商服繁华程度	100/95	100/95	100/95
	交通状况	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/95	100/95	100/95
	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（平方米）	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	100/100	100/95

	房屋类型	100/100	100/100	100/100
	综合因素修正系数	1.2959	1.1664	1.2277
	修正后案例租金单价（元/平方米·月）	64.80	66.48	65.07

注：上表中的租赁价格为平均租赁价格。

5) 酒店租金单价的确定

$$\begin{aligned} \text{酒店租金单价} &= (\text{案例 1 比准价} + \text{案例 2 比准价} + \text{案例 3 比准价}) \div 3 \\ &= 65.00 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月} \end{aligned}$$

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 330.00 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	用途	房产楼层	面积 (m ²)	市场租金	年租金收入
百官街道时代广场 9 幢 19-21 层营业房	酒店	19-21 层	4,604.95	65.00	3,591,900.00
百官街道时代广场 9 幢 16-18 层营业房	酒店	16-18 层	4,474.35	65.00	3,490,000.00
百官街道时代广场 9 幢 13-15 层营业房	酒店	13-15 层	4,474.35	65.00	3,490,000.00
百官街道时代广场 9 幢 10-12 层营业房	酒店	10-12 层	4,474.35	65.00	3,490,000.00
百官街道时代广场 9 幢 7-9 层营业房	酒店	7-9 层	4,474.35	65.00	3,490,000.00
百官街道时代广场 9 幢 4-6 层营业房	酒店	4-6 层	4,400.73	65.00	3,432,600.00
百官街道时代广场 9 幢 3 层营业房	商铺	3 层	1,941.00	172.00	4,006,200.00
百官街道时代广场 9 幢 2 层营业房	商铺	2 层	1,627.37	218.00	4,257,200.00
百官街道时代广场 9 幢 1 层营业房	商铺	1 层	2,095.22	330.00	3,358,900.00
百官街道凤鸣路 338-6、 338-7 号营业房	商铺	4 层	6,860.43	135.00	11,113,900.00
百官街道凤鸣路 338-5 号 营业房	商铺	3 层	3,720.01	172.00	7,678,100.00
百官街道凤鸣路 338-4 号 营业房	商铺	3 层	4,806.13	172.00	9,919,900.00
小计	/	/	48,014.85	/	61,318,700.00

备注：地下车位面积为 12,200.00 平方米，房屋建筑物合计面积为 60,214.85 平方米。

则委估房地产不含税租金收入= 61,318,700.00/1.05= 58,398,800.00 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 2.0%，即：

整体出租优惠折扣金额= 58,398,800.00×2.0%
=1,168,000.00 元

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 2%，即：

闲置损失金额= 58,398,800.00 ×2%= 1,168,000.00 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
=58,398,800.00-1,168,000.00 - 1,168,000.00
=56,062,800.00 元

6) 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
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 12 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
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%。

$$\text{评估对象房屋的建安单方造价} = 6,905.70 \div 1.09 \times 1.190 \times (1 + 1.29\%) \times (1 - 0.8\%)$$

=7,576.00 元/平方米（取整）

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	1.24%	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	2.00%	发改价格(2007)670号
4	招投标费	工程造价	0.20%	计价格(2002)1980号文
5	环境影响评价费	工程造价	0.13%	计价格(2002)125号文
6	可行性研究费	工程造价	0.40%	计价格(1999)1283号
小计		/	7.47%	/

估价对象房屋建筑物建筑前期费用计算如下:

建筑前期费用=7,576.00 ×(7.47%-1.24%)/1.06+1.24%)

=539.00 元/平方米（取整）

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:

资金成本=(539.00×2/2+7,576.00×2)×4.35%

=376.00 元/平方米（取整）

iv、重置价格

单位：元/平方米

序号	项目	费率	金额
一	单方造价	/	7,576.00
二	前期及其他费用	7.47%	539.00
三	资金成本	4.35%	376.00
四	重置价格	/	8,491.00

重置单方造价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

=7,576.00 +539.00+376.00

=8,491.00 元/平方米

则：年运营费用如下：

附加税费=56,062,800.00×0.60%=336,380.00 元

房产税=56,062,800.00×12%=6,727,540.00 元

印花税=56,062,800.00×0.10%=56,060.00 元

管理费=56,062,800.00×2%=1,121,260.00 元

根据上述计算评估对象房屋的建安单方造价为 8,491.00 元，则

维修费=8,491.00×48,014.85×1.50%=6,115,410.00 元

保险费=8,491.00×48,014.85×0.20%=815,390.00 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

= 15,172,040.00 元

7) 年租赁净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

=56,062,800.00 - 15,172,040.00

=40,890,760.00 元

8) 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 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%。

9) 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 12 月 31 日，则收益年限为 23.00 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 12.00 年，

房屋剩余使用年限为 48.00 年，根据孰短原则，则收益年限为土地剩余年限 23.00 年。

10) 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	56,062,800.00
1、委估房地产出租收入	58,398,800.00
2、整体出租优惠	1,168,000.00
3、闲置损失	1,168,000.00
二：年运营费用 B	15,172,040.00
1、附加税费	336,380.00
2、房产税	6,727,540.00
3、印花税	56,060.00
4、管理费	1,121,260.00
5、维修费	6,115,410.00
6、保险费	815,390.00
三：年租金纯收益 C	40,890,760.00
四：折现系数 K	17.3160
1、资本化率 r	5.30%
2、增长率	3%
3、累计收益年限 N	23.00
五：租金折现值	708,063,100.00

11) 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 9 幢及凤鸣路营业房	48,014.85	70,806.31

12) 确定建筑物在收益期结束时的剩余价值

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 48.00 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 8,491.00 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 23.00 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	23.00
日期修正	1.98
建筑物在土地使用年限终止时的单方造价	16,823.00

$$\text{日期修正系数} = (1 + 3.02\%)^{23} = 1.98$$

$$\text{建筑物重置全价} = 8,491.00 \times 1.98 = 16,823.00 \text{ 元/平方米}$$

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 48.00 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 23.00 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	2020/12/31
建筑物建成时间	2009/2/28
建筑物经济年限	60.00
至基准日建筑物使用年限	12.00
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	23.00
建筑物理论成新率	42.00%
建筑物在土地使用年限终止时单价(元/平方米)	7,066.00

$$\text{建筑物理论成新率} = 25.00 / 60.00 \times 100\% = 42.00\%$$

评估单价=重置全价×成新率

= 16,823.00 ×42.00%

= 7,066.00 元/平方米

④确定建筑物在价值时点于收益期结束时的价值

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 48.00 年，土地使用权剩余期限 23.00 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
建筑物在土地使用年限终止时单价（元/平方米）	7,066.00
折现率	5.30%
至基准日土地剩余使用年限	2,154.00
评估单价（元/平方米）	103,440,000.00
建筑物在土地使用年限终止时剩余价值的折现值（元）	10,344.00

建筑物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

= 7,066.00/ [（1+5.30%）²³] × 48,014.85

= 103,440,000.00 元=10,344.00 万元

13) 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

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/㎡)
百官街道时代广场 9 幢	70,806.30	10,344.00	81,150.30	16,900.00

备注：上述评估结果未包含车位价值，车位采用市场法评估结果。

4、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

映资产目前的市場情况，其评估的参数、指标直接从市場取得，评估值更能反映市場现实价格，更能反映市場价格变动趋势。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場比较法作为评估对象的房地产价格较为合理，在本报告中采用市場比较法计算结果作为评估对象的最终评估结果。

5、雷迪森酒店租金收入与收购时预测数据差异原因

(1) 收购时租金收入预测参考条件

公司本次对雷迪森酒店物业资产的评估与收购时的评估，均采用了市場比较法和收益法进行评估。其中，采用收益法评估过程中涉及租金收益的计算是在考虑区域因素（参考周边案例、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）等情况，并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。雷迪森酒店物业资产实际租金收入的确定受疫情与市場经营环境、项目改造的具体规划、租赁双方谈判等诸多因素影响。在对雷迪森酒店物业资产进行收益法评估时，并不以评估标的资产实际成交租金收入为依据。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場客观租金。

有鉴于此，市場比较法能够客观反映资产目前的市場情况，其评估的参数、指标直接从市場取得，评估值更能反映市場现实价格，更能反映市場价格变动趋势。采用市場比较法作为评估对象的房地产价格较为合理，在本报告中采用市場比较法计算结果作为评估对象的最终评估结果。

(2) 雷迪森酒店当前租金定价依据

自收购完成后，为降低管理成本，提升经营效益，自2020年10月起，公司将雷迪森酒店资产整体出租给酒店管理团队，为期三年。综合考虑当前新冠疫情环境下、公司按照“边经营边改造”的原则推进主题酒店项目改造对酒店日常经营的影响，以及出租期限较短等因素，公司以雷迪森酒店2017-2019年三年GOP（即营业毛利，为：营业总收入减去成本、人工费、直接费用、间接费用后等相

关费用后的余额，但不包括房租、固定资产折旧、贷款利息)平均值为参考，并在不低于前述三年 GOP 平均值的前提下与承租方协商后最终确定租金。

(3) 雷迪森酒店 2020 年度经营指标情况

受 2020 年度国内外新冠病毒疫情肆虐及“会说话的汤姆猫”主题酒店项目改造实施的影响，将雷迪森酒店 2020 年第四季度模拟调整回原经营模式下，其 2020 年实现营业收入 8617.45 万元，较上年同期下降约 11.78%。

(二) 时代广场的评估

1、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。

2、市场法评估过程及评估结果

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 幢等面积为 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
		百官街道时代广场 8 幢	百官广场	时代潮城商铺	大通购物中心
交易价格（元/平方米）		/	47,929.00	41,000.00	48,837.00
交易时间		2020 年 12 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
	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，设施状况较完善	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	街角地，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)。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
	百官街道时代广场 8 幢	百官广场	时代潮城商铺	大通购物中心
交易价格(元/平方米)	/	47,929.00	41,000.00	48,837.00
交易时间	2020 年 12 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
	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
	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

	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，设施状况较完善	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	街角地，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、停车便捷度、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，案例 2、案例 3 有交易折扣，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 104.06 %、100.28 %、100.28 %。

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
	百官街道时代广场 8 幢	百官广场	时代潮城商铺	大通购物中心
交易价格（元/平方米）	待估	47,929	41,000	48,837

交易时间		100	104.06	100.28	100.28
交易情况		100	100	105	105
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	地段位置	100	100	95	100
	商服繁华程度	100	100	95	100
	交通状况	100	98	100	100
	公共配套设施状况	100	98	98	98
	环境状况	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
个别因素	面积（平方米）	100	110	110	110
	临街状况	100	90	90	90
	停车便捷度	100	98	98	98
	通风采光	100	100	95	100
	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	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
		百官广场	时代潮城商铺	大通购物中心
交易价格（元/平方米）		47,929	41,000	48,837
交易时间		100/104.06	100/100.28	100/100.28
交易情况		100/100	100/105	100/105
房地产用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	地段位置	100/100	100/95	100/100
	商服繁华程度	100/100	100/95	100/100
	交通状况	100/98	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/98	100/98	100/98

	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（平方米）	100/110	100/110	100/110
	临街状况	100/90	100/90	100/90
	停车便捷度	100/98	100/98	100/98
	通风采光	100/100	100/95	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	100/80	100/85	100/85
	成新率	100/120	100/120	100/120
	房屋类型	100/100	100/100	100/100
综合因素修正系数		1.0743	1.1422	0.9793
修正后案例单价（元/平方米）		51,490.00	46,830.00	47,826.00

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

= 48700.00 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	48,700.00
商业	2 层	65.00	31,700.00
商业	3 层	55.00	26,800.00
商业	4 层	40.00	19,500.00
商业	5 层	35.00	17,000.00
车位	-1 层	/	198,000.00

车位	1层	/	120,000.00
----	----	---	------------

7) 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	1 层	4,606.78	31,700.00	146,035,000.00
2	百官街道市民大道 621 号(2 层-2 主房)	商业	2 层	3,821.85	31,700.00	121,153,000.00
3	百官街道市民大道 621 号(3 层-1 主房)	商业	3 层	4,110.89	26,800.00	110,172,000.00
4	百官街道市民大道 621 号	商业	3 层	3,849.24	26,800.00	103,160,000.00
5	百官街道市民大道 621 号(4 层-1 主房)	商业	4 层	3,803.57	19,500.00	74,170,000.00
6	百官街道时代广场 8 幢	商业	4 层	3,861.72	19,500.00	75,304,000.00
7	百官街道时代广场 8 幢 5 层-1 主房	商业	5 层	3,729.82	17,000.00	63,407,000.00
8	百官街道时代广场 8 幢 5 层-2 主房	商业	5 层	3,941.31	17,000.00	67,002,000.00
9	百官街道时代广场 3 幢 301-314	商业	3 层	647.07	26,800.00	17,341,000.00
10	百官街道时代广场 7 幢 301-312	商业	3 层	535.10	26,800.00	14,341,000.00
11	百官街道凤鸣路 326 号	商业	1 层	69.69	48,700.00	3,394,000.00
12	百官街道市民大道 557 号营业房	商业	1 层	63.68	48,700.00	3,101,000.00
	小计	/	/	33,040.72	/	798,580,000.00

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，委估投资性房地产评估值为 79,858.00 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 85,216.00 万元。

3、收益法评估过程及评估结果

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

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：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，百官街道时代广场 3 幢第 3 层的商业房地产、百官街道时代广场 7 幢第 3 层的商业房地产、百官街道凤鸣路 326 号商业房产、百官街道市民大道 557 号营业房商业房地产，上述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

i 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。

ii 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。

(2) 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	大通购物中心
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 12 月 31 日	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 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
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(平方米)	/	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

注：上表中的租赁价格为平均租赁价格。

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 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 月	2020 年 12 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
	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	

注：上表中的租赁价格为平均租赁价格。

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、租赁情况、租赁时间、区域因素（地段位置、商服繁华程度、交通状况、公用配套设施状况、环境状况、城

市规划)和个别因素(面积、通风采光、景观、结构质量、所在楼层、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。

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(平方米)	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

注:上表中的租赁价格为平均租赁价格。

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
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（平方米）	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

注：上表中的租赁价格为平均租赁价格。

5) 商铺租金单价的确定

商铺租金单价=（案例 1 比准价+案例 2 比准价+案例 3 比准价）÷3

=9.00 元/平方米·天

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

序号	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（4 层-1 主房）	商业	4 层	3,803.57	111.00	5,052,700.00
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	商业	3 层	535.10	140.00	901,500.00

	301-312					
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 2.0%，即：

整体出租优惠折扣金额=49,755,400.00×2.0%

=995,100.00 元

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 2%，即：

闲置损失金额=49,755,400.00×2%=995,100.00 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

=49,755,400.00 - 995,100.00 - 995,100.00

=47,765,200.00 元

6) 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
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 12 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
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%。

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 元/平方米（取整）

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：

建筑前期费用 = $7,576.00 \times (7.80\% - 1.31\%) / 1.06 + 1.31\%$

= 563.00 元/平方米（取整）

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：

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

= 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：

$$\text{附加税费} = 47,765,200.00 \times 0.60\% = 286,590.00 \text{ 元}$$

$$\text{房产税} = 47,765,200.00 \times 12\% = 5,731,820.00 \text{ 元}$$

$$\text{印花税} = 47,765,200.00 \times 0.10\% = 47,770.00 \text{ 元}$$

$$\text{管理费} = 47,765,200.00 \times 2\% = 955,300.00 \text{ 元}$$

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

$$= 11,805,970.00 \text{ 元}$$

7) 年租赁净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

$$= 47,765,200.00 - 11,805,970.00$$

$$= 35,959,230.00 \text{ 元}$$

8) 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 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%。

9) 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 12 月 31 日，则收益年限为 23.00 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 12.00 年，房屋剩余使用年限为 48.00 年，根据孰短原则，则收益年限为土地剩余年限 23.00 年。

10) 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	47,765,200.00
1、委估房地产出租收入	49,755,400.00
2、整体出租优惠	995,100.00
3、闲置损失	995,100.00
二：年运营费用 B	11,805,970.00
1、附加税费	286,590.00
2、房产税	5,731,820.00
3、印花税	47,770.00
4、管理费	955,300.00
5、维修费	4,221,610.00
6、保险费	562,880.00
三：年租金纯收益 C	35,959,230.00
四：折现系数 K	17.3160
1、资本化率 r	5.30%
2、增长率	3%
3、累计收益年限 N	23.00
五：租金折现值	622,668,900.00

11) 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	62,266.90

12) 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 48.00 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 23.00 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	23.00
日期修正	1.98
建筑物在土地使用年限终止时的单方造价	16,877.00

$$\text{日期修正系数} = (1 + 3.02\%)^{23} = 1.98$$

$$\text{建筑物重置单价} = 8,518.00 \times 1.98 = 16,877.00 \text{ 元/平方米}$$

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 48.00 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 23.00 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	2020/12/31
建筑物建成时间	2009/7/1
建筑物经济年限	60.00
至基准日建筑物使用年限	12.00

名称	参数
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	23.00
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）	7,088.00

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

= 16,877.00×42.00%

= 7,088.00 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 48.00 年，土地使用权剩余期限 23.00 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	7,088.00
折现率	5.30%
至基准日土地剩余使用年限	2,161.00
评估单价（元/平方米）	71,400,000.00
建筑物在土地使用年限终止时评估值	7,140.00

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

= 7,088.00/ [（1+5.30%）²³]× 33,040.72

= 71,400,000.00 元=7,140.00 万元

13) 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

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/㎡）
百官街道时代广场 9 幢	62,266.90	7,140.00	69,406.90	21,000.00

4、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。

综上，本次减值测试主要资产是万锦商贸下属子公司雷迪森酒店和时代广场持有的两处商业房地产，对万锦商贸旗下商业房地产资产的评估方法选取是根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），采用市场法和收益法进行了评估，已从不同角度合理的反映了本次减值测试下主要资产的公允价值，故对万锦商贸整体采用公允价值减处置费用后的净值进行评估，具有合理性。

本次股权减值测试，主要参数设置与收购时评估参数设置基本无差异。经减值测试评估，银信评估出具了如下评估结论：在评估基准日2020年12月31日，在《评估报告》所列假设和限定条件下，由于近年来房地产市场价格上涨，采用公允价值—处置费用法确定万锦商贸的可收回价值与收购时交易价格相比，本次股权可收回金额高于收购交易价，因此，万锦商贸的可收回价值与标的资产所涉商业物业不存在减值的情况。

特此公告。

浙江金科文化产业股份有限公司

董 事 会

2021年6月21日