

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嵊州市靓文包装科技有限公司管理人

拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路11号

不动产、附属工程及厂区绿化等资产

## 资产评估报告

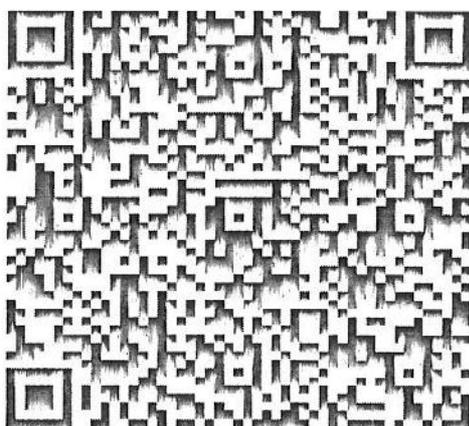
浙中衡[2021]资第HZ1085号

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二一年十一月二十五日



## 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： 3333190012202100086

资产评估报告名称： 嵊州市靓文包装科技有限公司管理人拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路11号不动产、附属工程及厂区绿化等资产资产评估报告

资产评估报告文号： 浙中衡[2021]资第HZ1085号

资产评估机构名称： 浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

签字资产评估专业人员： 刘运宏(资产评估师)、叶奕平(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

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用 人概况.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	8
五、价值类型.....	11
六、评估基准日.....	11
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	14
九、评估程序实施过程和情况.....	17
十、评估假设.....	18
十一、评估结论.....	20
十二、特别事项说明.....	21
十三、资产评估报告使用限制说明.....	24
十四、资产评估报告日.....	25
十五、资产评估师签名和资产评估机构印章.....	25
附件.....	26

## 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、资产评估师及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、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。

四、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。

五、资产评估机构、资产评估师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。

六、本次评估对象和评估范围由委托人申报的资产为准，评估申报明细表由委托人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

七、我们与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。

八、我们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；我们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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断合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。

十、未征得本评估机构书面同意，本资产评估报告的全部或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人另有约定的除外。

## 嵊州市靓文包装科技有限公司管理人

### 拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号

### 不动产、附属工程及厂区绿化等资产

## 资产评估报告摘要

浙中衡[2021]资第 HZ1085 号

特别声明：以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

#### 嵊州市靓文包装科技有限公司管理人：

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规、资产评估准则，资产评估原则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对嵊州市靓文包装科技有限公司管理人拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产在评估基准日 2021 年 11 月 1 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告有关内容摘要如下：

一、委托人：嵊州市靓文包装科技有限公司管理人

二、产权持有人：嵊州市靓文包装科技有限公司

三、评估目的：本次评估目的系评估嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产的市场价值，为嵊州市靓文包装科技有限公司管理人处置该资产提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围：本次评估对象为嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产，评估范围中不动产主要包括嵊州市悦翔路 11 号土地使用权、房屋建筑物；附属

工程主要包括传达室、围墙、厂牌、设备基础、消防水池、化粪池、砖砌电缆井等；厂区绿化主要包括厂区内种植的桂花树、樟树、茶花树、晚樱等（详见资产申报明细表）。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2021 年 11 月 1 日

七、评估方法：对本次评估范围内的资产采用成本法和收益法进行评估。

八、评估结论：本次评估所涉及的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产在 2021 年 11 月 1 日的评估结论为：

嵊州市靓文包装科技有限公司管理人拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产的市场价值为人民币 137,067,300.00 元，大写为人民币壹亿叁仟柒佰零陆万柒仟叁佰元。

九、评估结论使用有效期

评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来看确定，评估结论使用有效期为 1 年，自 2021 年 11 月 1 日起至 2022 年 10 月 31 日止。

十、特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十二、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

# 嵊州市靓文包装科技有限公司管理人拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产

## 资产评估报告正文

浙中衡[2021]资第 HZ1085 号

### 一、绪言

嵊州市靓文包装科技有限公司管理人：

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法和收益法评估，按照必要的评估程序，对嵊州市靓文包装科技有限公司管理人拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产在 2021 年 11 月 1 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 二、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

名称：嵊州市靓文包装科技有限公司管理人

#### （二）产权持有人概况

名称：嵊州市靓文包装科技有限公司

成立日期：2012 年 11 月 28 日

住所：浙江省绍兴市嵊州市三江街道悦翔路 11 号

法定代表人：求卫平

统一社会信用代码：91330683058318919F

注册资本：1000 万元人民币

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：许可项目：包装装潢印刷品印刷；特定印刷品印刷；货物进出口（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：纸制品销售；纸制品制造；纸和纸板容器制造；金属材料制造；金属材料销售；木材加工；木材销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备销售；电气机械设备销售；软木制品销售；日用木制品制造；软木制品制造；日用木制品销售；电线、电缆经营；电子产品销售；五金产品制造；五金产品零售；橡胶制品制造；橡胶制品销售；（上述经营范围不含木制家具制造）（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）。

经营状态：2021 年 7 月浙江省嵊州市人民法院已裁定受理嵊州市靓文包装科技有限公司破产清算。

### （三）各相关当事人的关系

委托人系浙江省嵊州市人民法院指定的嵊州市靓文包装科技有限公司破产清算一案的管理人。

### （四）评估报告使用人

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本资产评估报告的使用人。

## 三、评估目的

委托人拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产，浙江中衡房地产土地资产评估咨询

有限公司依法接受委托对嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产的市场价值进行评估，为嵊州市靓文包装科技有限公司管理人处置该资产提供价值参考依据

#### 四、评估对象和评估范围

##### (一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产，评估范围中不动产主要包括嵊州市悦翔路 11 号土地使用权、房屋建筑物；附属工程主要包括传达室、围墙、厂牌、设备基础、消防水池、化粪池、砖砌电缆井等；厂区绿化主要包括厂区内种植的桂花树、樟树、茶花树、晚樱等（详见资产申报明细表）。

经济行为所涉及的评估对象和评估范围以委托人出具的《资产申报明细表》为依据。本次评估报告内的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。

##### (二) 评估对象法律权属状况

###### 1、权益状况：

###### (1) 证载不动产

评估对象系位于嵊州市悦翔路 11 号工业房地产，权利人为嵊州市靓文包装科技有限公司，共有情况为单独所有，建筑面积合计为 44,158.49 平方米，土地使用权面积为 49,542.70 平方米，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/自建房，用途为工业用地/工业，终止日期为 2066 年 12 月 04 日止，其他权益状况详见下表：

权利人	不动产权证书号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总层数	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	其他权益状况
嵊州市靓文包装科技有限公司	浙 (2019) 嵊州市不动产权第 0061217 号	嵊州市悦翔路 11 号	33,317.65	2F	49,542.70	1、已设立抵押权，截至评估基准日尚未注销，抵押权人为华夏银行股份有限公司绍兴嵊州支行。 2、根据委托人提供的《有关事项说明》，截至评估基准日证载建筑物尚未结清建筑工程款，债权人为中利建设集团有限公司。
			6,595.63	5F (含地下 1 层)		
			4,245.21	4F		

权利人	不动产权证号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总层数	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	其他权益状况
合计	—	—	44,158.49	—	49,542.70	—

## (2) 附属工程

根据委托人提供的《有关事项说明》，位于嵊州市悦翔路 11 号土地使用权上的附属工程权利人均为嵊州市靓文包装科技有限公司，根据《资产申报明细表》、《嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程工程造价咨询报告书》及资产评估人员现场查勘核实纳入本次评估范围的附属工程主要包括传达室、消防水池、化粪池、厂牌、厂房内设备基础及其他附属设施(厂房外砖砌电缆井、盖板、管道消防水等)。

根据委托人提供的《有关事项说明》，截至评估基准日附属工程及厂区绿化尚未结清建筑工程款，债权人浙江汉城建设有限公司。

## (3) 厂区绿化

根据委托人提供的《有关事项说明》，位于嵊州市悦翔路 11 号土地使用权上的厂区绿化权利人均为嵊州市靓文包装科技有限公司，无他项权益状况。

除此之外，根据委托人提供的资料，评估对象不存在其他权利状况。

### (三) 评估对象基本状况

#### 1、区位状况

评估对象位于嵊州市城南新区缸山路与悦翔路交叉口附近，评估对象所处区域周围基础设施完善，所在区域有嵊州华悦纺织有限公司、金港针织、浙江高翔、悦龙集团等工业厂房，工业聚集度较高。评估对象一公里范围内有阮庙中学、悦龙超市、源莱商务宾馆，公共服务设施一般。周围周边环境状况保持良好，评估对象三面临路，周围路况良好，距离常台高速与甬金高速约 800m，距离 G104 国道约 400m，对外交通便捷，附近有悦龙领带、缸窑等公交站点，有嵊州 32 路公交线通过，公共交通便捷度一般。

#### 2、土地状况

评估对象坐落于嵊州市悦翔路11号，土地使用权面积为49542.70平方米，所处宗地四至：东至缸山路，南至悦翔路，西至其他厂房，北至阮彭路。所在宗地为规则多边形，地势平坦，宗地基础设施完善，宗地达到“五通一平”，地质条件较好，地基承载力较好，土壤状况较好，无不利规划限制条件，利用状况较好。

### 3、实物状况

纳入本次评估范围的资产均坐落于嵊州市悦翔路11号，权利人均为嵊州市靓文包装科技有限公司，具体情况如下：

#### (1) 证载不动产：

坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实际用途	实物状况
嵊州市悦翔路11号	33,317.65	生产厂房	房屋为钢结构，建于2018年，整个厂房长为164.67-193.02米，宽为140.52米，隔成3个区域，其中靠南侧区域为2层结构，每层层高约为6.5米，现处于空置状况；中间区域为1层结构，层高约为13米，主要作为生产区域；北侧区域为1层结构，高度约为13米，主要作为堆放区；北侧厂房外面建有一个柱廊，为钢结构，长度约110米，宽度约13米，高度约10米。厂区内装修情况为：门为卷闸门；窗为铝合金窗；地面为水泥地坪，地面无腐蚀、不均匀沉降现象；墙面及顶面为彩钢，墙面及顶面无生锈、开裂等情况；水电、消防、燃气等设施齐全，厂区内建有卫生间，卫生间地面为地砖，墙面为墙砖。 综上所述，生产厂房通用性较强，维护保养状况较好，后续可以正常投入使用。
	6,595.63	空置	房屋为钢混结构，建于2018年，总层数为5层（含地下1层），外墙为涂料。评估对象每层长度约56米、宽度约23米、层高约4.5米，室内尚未进行装修，现为毛坯状态，水电消防等管道齐全，实地查勘时地上房屋尚未投入使用，地下一层存在积水现象。
	4,245.21	1层为食堂，2-4层为宿舍	房屋为钢混结构，建于2018年，总层数为4层，评估对象每层长度约64米、宽度约16米、层高约3米，其中1层现为食堂，入户门为玻璃门，窗为铝合金窗，室内装修为：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆，1层设有公共卫生间，一般照明明电，水电消防等设备齐全。2-4层为宿舍，宿舍入户门为钢板门，窗为铝合金窗，宿舍内部装修为：地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶面为乳胶漆，每间宿舍内设有卫生间，卫生间内配有坐便器、洗手台。房屋整体使用状况较好，后续可以正常投入使用。
合计	44,158.49	—	—

#### (2) 附属工程

根据资产评估专业人员取得的相关资料和现场实地查勘情况，厂区内附属工程主要有传达室、消防水池、化粪池、厂房内设备基础及其他附属设施(厂房外砖砌电缆井、盖板、管道消防水等)，具体情况如下：

项目名称	数量	单位	实物状况
厂区南侧传达室	70.50	m <sup>2</sup>	房屋为钢混结构，建成时间约为2018年，均为单层建筑，外立面均为涂料，铝合金窗，室内装修情况均为：地面为地砖，墙面为乳胶漆，南北两侧传达室内均设有独立卫生间，卫生间内配有坐便器、洗手台。传达室外均设有电动平移门。
厂区北侧传达室	88.15	m <sup>2</sup>	
围墙	800	m	嵊州市悦翔路11号厂区宗地四周建有围墙，围墙总体长度合计约800米，

项目名称	数量	单位	实物状况
			其中西侧围墙系靓文与隔壁厂房的共墙。
厂牌	18.85	m <sup>2</sup>	厂牌位于南侧传达室外墙上，长约7.25米，高约2.6米，材质为大理石，厂牌上贴有嵊州市靓文包装科技有限公司的品牌名。
设备基础	1.00	项	设备基础位于生产厂房内，设备基础配套的部分设备已拆除。
其他附属工程（消防水池、化粪池、砖砌电缆井、场外管道消防水等）	1.00	项	其他附属工程基本属于隐蔽性工程，资产评估专业人员实地查勘时无法核对实物，本次评估依据《嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程结算审核》情况确定，在此提请报告使用人注意。
备注	以上附属工程由委托人申报，资产评估公司进行核实，如传达室面积等与最终测绘结果存在差异，需以测绘结果为准，在此提请报告使用人注意。		

### (3) 厂区内绿化

厂区内绿化面积约为3033平方米，具体情况如下：

编号	种类	规格型号 (cm)	盘点数量 (棵)	数量	备注
1	桂花	D20H600P500	4	株	1、厂区内绿化因缺乏管理且受到加拿大一枝黄花的影响，苗木整体生长情况及维护情况一般，部分苗木呈现枯萎状况，后续可能需要进行清理和维护，苗木具体情况以后续现场情况为准； 2、厂区内绿化面积为委托人申报，资产评估人员核实确认，可能与实际面积略有差异，在此提请报告使用人注意；
2	桂花	H300P200	24	株	
3	樟树	D40	2	株	
4	樟树	D18-20	4	株	
5	茶花树	H250P180	8	株	
6	晚樱	D8	32	株	
7	红枫	D8	10	株	
8	铁树	—	8	株	
9	其他绿化（包含红花檵木、珊瑚树、无刺构骨球、茶梅球、龟甲冬青球、金边黄杨、长麦冬、红叶石楠、毛鹃、夏鹃、银姬水蜡球、花叶女贞球、含笑球）	—	3033	m <sup>2</sup>	

## 五、价值类型

经评估人员与委托人充分沟通，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素和《资产评估价值类型指导意见》的规定，本次评估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。

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。

## 六、评估基准日

本次评估基准日为2021年11月1日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参

考，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托人根据该项目经济行为的性质确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

《资产评估委托合同》

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（全国人民代表大会常务委员会）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令2016第46号；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过）；
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 7、《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 10、其他相关的法律法规文件。

## （二）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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 13、其他准则。

## （三）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、不动产权证书；
- 3、资产申报明细表；
- 4、不动产登记证明。

## （四）取价依据

- 1、国家宏观经济、行业、区域市场及统计分析数据；
- 2、评估基准日贷款利率；
- 3、《浙江省建筑工程预算定额》；
- 4、《浙江省安装工程预算定额》；

- 5、《浙江省市政工程预算定额》；
- 6、《浙江省建筑工程施工费用定额》；
- 7、《浙江省施工机械台班费用定额》；
- 8、《机电产品报价手册》；
- 9、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 10、评估基准日中国人民银行发布的基准利率；
- 11、评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料。

#### （五）参考资料及其他

- 1、委托人提供的其他有关资料。

## 八、评估方法

### （一）评估方法的选择

按照《资产评估准则-基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择资产评估方法。一般而言，对实物资产进行评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

1、市场法：市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特定。但运用市场法需要考虑评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易且有关交易的必要信息是可以获得的。

因各个工业厂房均按照生产要求及厂区规模建设，评估对象虽为标准厂房，但因建筑规模及各企业在建设时对建筑要求的差异，选取同一标准的厂房参照物有较大难度，故本次评估不适宜采用市场法。

2、收益法：收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，

来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法以决定资产价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价资产价值。在运用收益法时应当考虑评估对象未来收益可以合理预期并用货币计量，预期收益时所对应的风险能够度量，能够确定或者合理预期收益期限。

本次评估对象厂区内主要为工业厂房，可通过对外出租产生收益，有一定租赁市场，经营期可根据土地使用年限和建筑寿命合理预测，未来的收益和风险可以适当预测，故本次评估选择采用收益法进行评估。

3、成本法：成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。在运用成本法时应当考虑评估对象能正常使用或者在用并能够通过重置途径获得，重置成本以及相关贬值能够合理估算。

估价对象为新建成的工业厂房及其附属设施，可以用过成本估算评估对象市场价值，适宜采用成本法进行评估，故本次评估采用成本法进行评估。

经分析研究，确定对本次评估范围内资产采用收益法和市场法进行评估。

## (二) 评估方法介绍

1、收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。报酬资本化法是预测评估对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到评估基准日后相加得到评估对象价值或价格的方法。收益法的基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left( 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right) + \frac{A(1+g)^t}{Y(1+Y)^t} \left( 1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right)$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率(折现率)

g——净收益逐年递增的比例

n——房地产的收益年限

t——收益递增年限

测算净收益的基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

#### (1) 确定租金水平、空置率及其他收入情况

通过市场调查了解，根据替代性原理，按用途相同或相近，同一供需圈，与评估基准日接近，交易情况正常的要求，结合委托人提供的资料及周围类似房地产租赁市场的平均水平和空置率情况，并确定租金内涵、租金支付方式、保证金等情况。

#### (2) 运营费用

运营费用包括税金、管理费、租赁费用、维修费、保险费等，结合周围商办房地产租赁市场的平均水平，根据资产评估人员调查，与评估对象类似房地产税金、管理费、租赁费用、维修费、保险费等均由出租方承担。

2、成本法是指估测出被评估资产的重置成本，然后估测评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估思路。成本法的基本公式为：

$$\text{评估对象价值} = \text{土地使用权价值} + \text{建筑物（构筑物、附属设施等）价值}$$

其中：土地使用权价值采用市场法进行求取，建筑物（构筑物、附属设施等）采用重置成本法进行评估

$$\text{建筑物（构筑物、附属设施等）价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利}$$

润

综合成新率=理论成新率×权重+查勘成新率×权重

## 九、评估程序实施过程和情况

本项目评估于2021年10月25日开始，至2021年11月25日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

### (一)接受评估委托和评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项后接受评估委托，组建项目评估小组，制定评估工作方案。根据资产评估工作的需要，向破产管理人布置资产清查评估明细表，协助管理人进行资产申报工作，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

### (二)现场调查和收集资料阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了清查、核实和权属鉴定，具体步骤如下：

1、听取委托人有关人员就评估范围内资产的基本情况介绍，包括这次项目的评估范围、权属情况、使用情况及后续拟处理情况；

2、对破产管理人填报的评估明细表进行征询、鉴别；

3、根据评估明细表的内容到现场进行实物盘点和清查核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的管理和使用状况；

4、资产评估师根据现场实地勘查结果和访谈记录，并和相关人员充分沟通，然后仔细审查产权持有人提供的《评估申报明细表》，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，同时反馈给相关人员对《评估申报明细表》进行补充、修改和完善，以做到：表、实相符；

5、资产评估师及资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括但不限于从委托人获取的资料和资产评估师及资产评估专业人员直接从市场等渠道获取的资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### (三) 评定估算和撰写评估报告阶段

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，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，选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。并对形成的测算结果进行综合分析、比较，从而确定评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

### (四) 内部审核提交报告阶段

根据相关的法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，经资产专业人员互审、项目负责人审核及质控部门审核，并向委托人提交资产评估报告初稿，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，根据反馈意见进行合理修改后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 十、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### (一) 一般假设

1、本次评估目的是为嵊州市靓文包装科技有限公司管理人确定嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产的市场价值提供参考依据，评估范围内的资产可以在公开市场交易为假设前提；

2、假设评估基准日后评估对象所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5、假设和资产和被评估单位的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6、假设破产管理人对评估对象进行了有效的管理，资产在实现过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；

7、假设相关当事人完全遵守所有相关的法律法规；

8、假设评估基准日后无不可预测和不可抗力对资产的实现造成重大不利影响；

9、破产管理人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

## （二）特殊假设

1、假设资产的实现是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的权利；

2、本次评估假设评估范围内的房地产在评估基准日后按工业用途及方式继续使用；

3、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

4、本评估报告以产权持有人对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷为假设前提；

5、资产评估师及其资产评估专业人员对评估范围内资产的现场勘查仅限于建筑物及构筑物的外观和保存状况，并未对其内在质量及真假进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以分析对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；

6、资产评估师及其资产评估专业人员对评估范围内的资产权属情况和实物状况予以了必要的关注及调查，但受调查权利及能力限制，未能获知其他影响评估对象价值的情况，本次分析假设评估对象未存在资产评估师及其资产评估专业人员无法获知可能影响评估对象价值的其他情况，在此提请报告使用人注意。

7、本资产评估报告分析结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同分析结论的责任。

## 十一、评估结论

### （一）评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正和科学的原则及必要的工作程序，按照适当的资产评估方法，其评估目的为嵊州市靓文包装科技有限公司管理人处置评估对象提供价值参考依据提供依据。最终得出如下评估结论：嵊州市靓文包装科技有限公司管理人拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产的市场价值为人民币 137,067,300.00 元，大写为人民币壹亿叁仟柒佰零陆万柒仟叁佰元。（详见资产评估明细表）

### （二）评估结论使用有效期

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2021 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

### (一) 引用其他机构专业意见情况说明

因纳入本次评估范围的附属工程中部分属于隐蔽工程，其工程投入情况在参考《嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程结算审核》的情况下结合实际情况进行分析估算。

### (二) 评估资料、权属文件等不齐全或存在瑕疵情况说明

根据委托人提供《企业有关事项说明》，截至评估基准日，纳入评估范围的资产权利人均均为嵊州市靓文包装科技有限公司，但附属工程及厂区绿化、厂区绿化等资产尚未取得权属证明文件，本次评估资产评估专业人员根据委托人提供的相关资料（包括建设合同、工程结算资料、财务明细账等）侧面核实了其资产状况，本次评估以房屋建筑物实物状况与其申报情况一致，嵊州市靓文包装科技有限公司管理人合法拥有上述房屋建筑物为前提，未考虑期后办理权证可能涉及的相关税费，在此提请报告使用人注意。

### (三) 评估程序受到限制情况说明

本次评估依照评估程序进行，过程中未受到限制。

### (四) 存在的法律、经济等未决事项情况说明

本次评估不存在法律、经济等未决事项。

### (五) 担保、租赁等情况说明

根据委托人提供的相关资产确定截至评估基准日评估范围内的嵊州市悦翔路 11 号不动产、附属工程及厂区绿化等资产存在抵押权及尚未结清的工程款，本次评估目的系为破产管理人处置上述资产提供参考依据，故本

次评估未考虑抵押、工程款及查封等情况对评估结论的影响特此提醒报告使用人注意。

此外，委托人申明评估对象不存在其他法定优先受偿款，资产评估师受权限限制，对上述情况未能作进一步的查证。本次评估以评估对象不存在其他法定优先受偿款为假设前提。

（六）评估基准日至报告出具日对评估结论可能产生影响的事项说明  
评估基准日至报告出具日之前未存在对评估结论产生重大影响的事项。

#### （七）报告期后事项说明

本报告未考虑评估基准日后通货膨胀及可能发生的相关税种及税率变化等因素对评估结果的影响。

#### （八）其他可能对评估结论产生重大影响的事项说明

1、委托人及相关当事人所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人及相关当事人应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任，被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。本市场评估结论受到索取资料的限制和受本机构评估人员受现场调查客观环境的影响，其分析结论仅供本评估报告相关当事人的经济行为提供参考，对可能涉及的其他有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响分析结果的合理性或评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新评估。

2、完成本项目的资产评估师及其资产评估专业人员在本次市场价值评估过程中与相关当事人没有利益关系或偏见，并对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。

3、本次評估工作在委託人指派的工作人員帶領下，我們已對涉及的資產的進行了現場清查，但未接受進行結構性測試和工程項目任何附屬設施檢驗、測試的要求，因此對項目工程的內部結構、附屬設施有無缺損我們不能完全確定。

4、廠區內綠化面積為委託人申報，資產評估人員測量核實，可能與實際面積略有差異，如後續測量與本次評估面積存在差異，則以實際情況為準；在此提請報告使用人注意。

5、因本次評估系為委託人處置評估對象提供價值參考依據，考慮到處置後產權主體將會變更，產權主體變更需要更換其廠牌也可能会导致工業廠房的生产方式和需要的生产设备发生改变，且根据委託人介绍现在廠區內的設備後續將全部拆除處置故預估後續生產經營無法使用現有的設備基礎，因此在評估過程中已考慮到設備基礎無法對房地產帶來有效的收益或增值，也考慮了廠牌的價值貶損情況，在此提請報告使用人注意。

6、本次評估範圍不包含廠區內的機器設備、可移動的家具家電、存貨、低值易耗品等相關資產，在此提請報告使用人注意。

7、本次評估對被評估單位可能存在的其他影響評估結論的瑕疵事項，在進行資產評估時委託人未作特別說明而評估專業人員根據其執業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構和評估專業人員不承擔相關責任。在此提請報告使用人注意。

8、本次評估工作是在滿足全部假設與使用限制前提條件下進行的。這些假設限制條件是由評估人員根據評估目的、相關當事人、評估對象實際狀況並結合當地實際情況而提出的，具有客觀性和合理性。

評估報告使用者應注意以上特別事項對評估結論及經濟行為產生的影響。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

1、本市场价值为评估对象在评估基准日的评估结果，仅在评估报告设定的前提条件下成立，当假设前提及评估条件发生变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新评估；

2、本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日2021年11月1日至2022年10月31日；

3、本资产评估报告仅供委托人和报告载明的评估报告使用人为本次评估目的使用，不得用于其他目的；

4、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及资产评估专业人员不承担责任；

5、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本资产评估报告的使用人。

6、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其评估对象可实现价格的保证；

7、未经委托人书面许可，资产评估机构、其资产评估师及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外；

8、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年11月25日。

#### 十五、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



评估机构：浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司



二〇二一年十一月二十五日

## 附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、评估业务委托函；
- 三、资产申报明细表复印件；
- 四、相关当事人的承诺函；
- 五、签字资产评估师的承诺函；
- 六、评估对象所涉及的主要权属证明资料；
- 七、评估对象位置示意图及实景照片；
- 八、资产评估公司资产评估资格证书复印件；
- 九、资产评估公司营业执照副本复印件；
- 十、资产评估师资格证书复印件；
- 十一、资产评估明细表。

浙江省嵊州市人民法院  
民事裁定书

(2021)浙0683破申20号

申请人：中利建设集团有限公司，住所地浙江省嵊州市黄泽镇工业功能区金龙路1号。

法定代表人：张东初，执行董事。

被申请人：嵊州市靛文包装科技有限公司，住所地浙江省嵊州市三江街道悦翔路11号。

法定代表人：求卫平，董事长。

申请人中利建设集团有限公司以被申请人嵊州市靛文包装科技有限公司不能清偿到期债务并且明显缺乏清偿能力为由申请对被申请人进行破产清算程序。本院于2021年6月8日通知了嵊州市靛文包装科技有限公司，嵊州市靛文包装科技有限公司在法定期限内未提出异议。

本院查明，被申请人嵊州市靛文包装科技有限公司于2012年11月28日注册成立，注册资本为1000万元，公司类别为有限责任公司，股东新昌县靛文纸业有限公司持股88%，股东求卫平持股8%，股东刘莉娜持股2%，股东黄澄清持股2%。嵊州市靛文包装科技有限公司在本院尚有执行案件6件，未付债务金额8034余万元，名下无车辆，存款35万元已被新昌县人民法院冻结，另有位于嵊州市悦翔路11号的厂房、办公楼及内部的机器设备，因涉及融资抵押目前还在诉讼之中。

本院认为，嵊州市靛文包装科技有限公司不能清偿到期

债务，且明显缺乏清偿能力，申请人申请对其进行破产清算，已符合破产受理相关条件，故对申请人中利建设集团有限公司的破产清算申请应予准许。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、第三条、第七条第二款、第十条之规定，裁定如下如下：

一、受理中利建设集团有限公司对嵊州市靓文包装科技有限公司的破产清算申请；

二、指定浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）为嵊州市靓文包装科技有限公司破产管理人。

本裁定即日起生效。

审	判	长	钱家仁
官	判	员	张盼盼
审	判	员	相泽波

二〇二一年七月七日

本件与原本核对无异

法官助理	何嘉丰
书记员	季春

## 委托评估函

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司：

因我单位拟 处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有部分资产，特委托浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司对该经济行为所涉及的 嵊州市悦翔路11号不动产、附属工程及厂区绿化等 资产（详见申报明细表）在评估基准日 2021 年 11 月 1 日的市场价值进行评估，为我公司提供价值参考。

特此委托！

委托人（盖章）：嵊州市靓文包装科技有限公司管理人

日期： 2021 年 11 月 1 日



# 资产申报明细表-不动产

评估基准日：2021年11月1日

产权持有人：嵊州市耀文包装科技有限公司

序号	不动产权证号	证书权利人	宗地名称	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑物			土地使用权		他项权益状况		
							建筑面积(㎡)	实际用途	结构	所在层数/总层数	建成年份		土地面积(㎡)	土地截止日
1	浙(2019)嵊州市不动产权第0061217号	嵊州市耀文包装科技有限公司	嵊州市袍泽路11号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	33,317.65	生产厂房	钢结构	1-2/2F	2018年	49,542.70	国有建设用地使用权至2066年12月04日止	1、已设立抵押权，截至评估基准日尚未注销，抵押权人为华夏银行股份有限公司绍兴越州支行。 2、截至评估基准日在建建筑物尚未结清建筑工程款，债权人为中建建设集团有限公司。
6,595.63							综合楼	钢筋混凝土结构	-1-4/5F(含地下1层)	2016年				
4,245.21							宿舍	钢筋混凝土结构	1-4/4F	2018年				
合计							44,158.49				49,542.70			

申报单位：(盖章)

申报日期：



扫描全能王 创建

# 资产申报明细表-附属工程

评估基准日：2021年11月1日

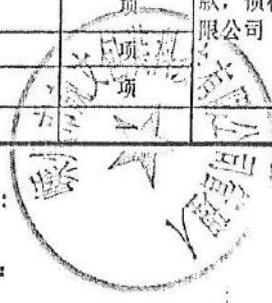
产权持有人：嵊州市靓文包装科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	数量	单位	备注
1	附属工程-传达室1	70.50	m'	1、工程量依据嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程结算审核； 2、截至评估基准日附属工程及厂区绿化尚未结清建筑工程款，债权人浙江汉城建设有限公司
2	附属工程-传达室2	88.15	m'	
3	附属工程-围墙	730	m	
4	附属工程-厂牌	1	项	
5	附属工程-消防水池	1	项	
6	附属工程-化粪池	1	项	
7	附属工程-其他建筑（附属、盖板、预埋镀锌钢管、措施项目、砖砌电缆井、管道消	1	项	
8	附属工程-设备基础1	1	项	
9	附属工程-设备基础2	1	项	
合计	—	—	—	—

申报单位：

申报日期：



扫描全能王 创建

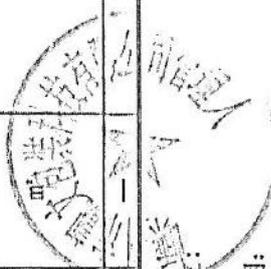
# 资产评估申报明细表-苗木绿化

评估基准日：2021年11月1日

产权持有人：温州市骊文包装科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格 (单位cm)	数量	单位	备注
1	桂花	D20H600P500	4	株	
2	桂花	H300P200	24	株	
3	樟树	D40	2	株	
4	樟树	D18-20	5	株	
5	茶花树	H250P180	8	株	
6	晚樱	D8	26	株	
7	红枫	D8	26	株	
8	铁树	—	7	株	
9	其他绿化 (包含红花檵木、珊瑚树、无刺构骨球、茶梅球、龟甲冬青球、金边黄杨、长麦冬、红叶石楠、毛鹃、夏鹃、银姬水蜡球、花叶女贞球、含笑球)	—	3525	—	
合计	—	—	—	—	



申报单位：

申报日期：



嵊州市靓文包装科技有限公司管理人公司

承 诺 函

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司：

因我公司拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有部分资产，特委托浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司对该经济行为所涉及的资产（详见资产申报明细表）在评估基准日2021年11月1日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

承诺人(印章)： 嵊州市靓文包装科技有限公司管理人

负责人(签字)：

2021年 月 日



# 资产评估师承诺函

嵊州市靓文包装科技有限公司管理人：

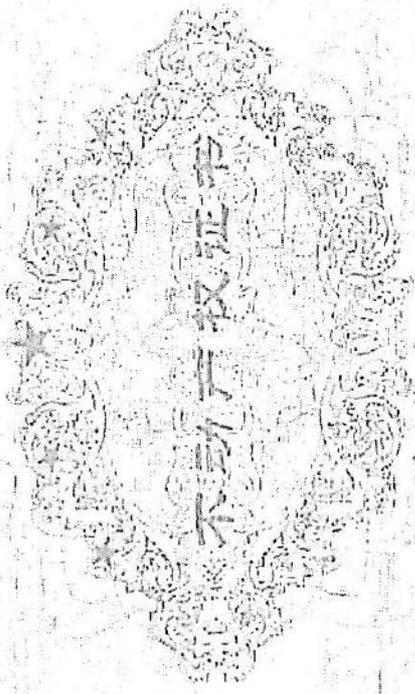
受贵单位的委托，我们对贵单位拟处置嵊州市靓文包装科技有限公司持有部分资产（详见申报明细表）以2021年11月1日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

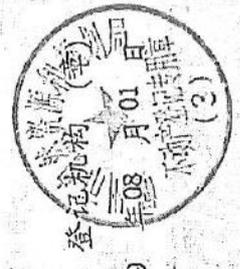
资产评估师签名：



2021 年 11 月 25 日



根据《中华人民共和国物权法》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。



2019年08月01日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO D 33104368464

浙江省编号: BDC3306831201940010276  
 浙 ( 2019 ) 嵊州市 不动产权第 0061217 号

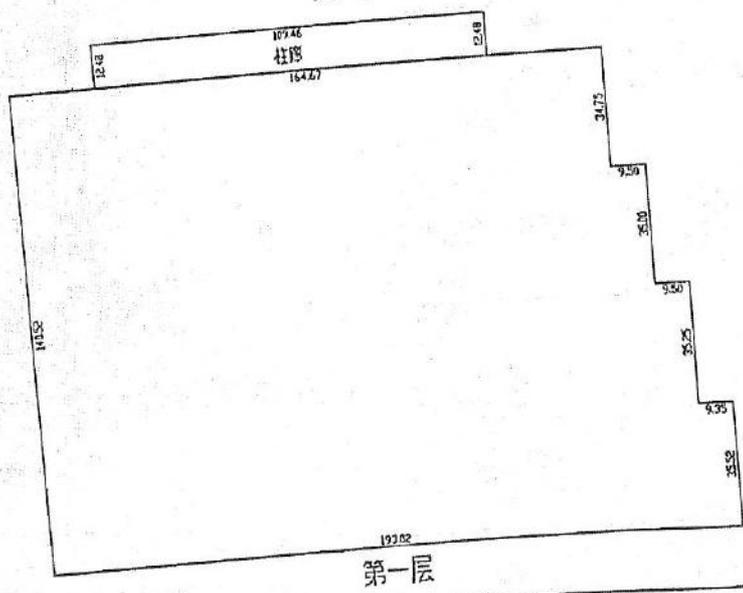
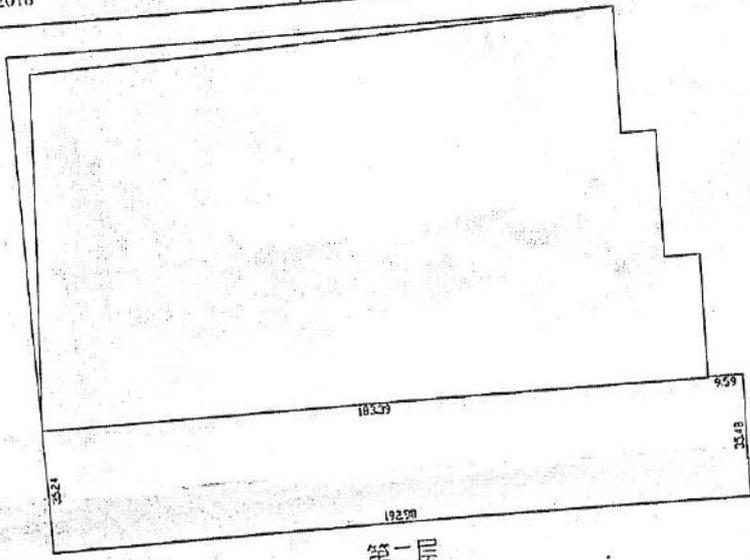
权利人	嵊州市靓文包装科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嵊州市悦翔路11号
不动产单元号	330683002270GB00110F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积49542.70m <sup>2</sup> /房屋建筑面积44158.49m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权至2066年12月04日止
权利其他状况	土地使用权面积: 49542.70m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积49542.70m <sup>2</sup> , 分摊土地面积0m <sup>2</sup>

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有面积	分摊面积
1	1-2	2	工业	33317.65m <sup>2</sup>	/	/
2	1-5	5	工业	6395.63m <sup>2</sup>	/	/
3	1-4	4	工业	4245.21m <sup>2</sup>	/	/

已抵押登记  
 2019年8月11日

房产坐落	嵊州市三江街道悦翔路11号		套内面积(m <sup>2</sup> )	
结构	钢	总层数	2	分摊面积(m <sup>2</sup> )
建成年份	2018	所在层数		产权面积(m <sup>2</sup> )
				33317.65



平面图

浙江鼎澳地理信息技术有限公司

测绘人: 闫喜丽、杨玥

校核人: 陈居斌

比例 1: 1500

2018年10月18日

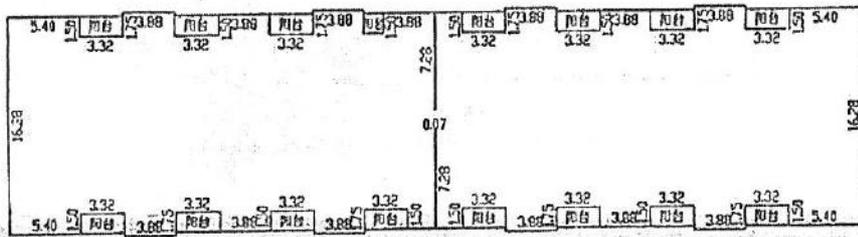
# 房产分层图

(宿舍)

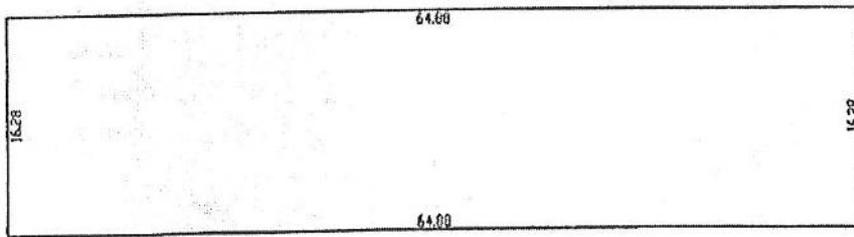
图幅号:

地号:

房产坐落	台州市三江街道悦翔路11号			套内面积(m <sup>2</sup> )	
结构	钢混	总层数	4	分摊面积(m <sup>2</sup> )	
建成年份	2018	所在层数		产权面积(m <sup>2</sup> )	4245.21



第二~四层



第一层

浙江鼎测地理信息技术有限公司

测绘人: 闫喜丽, 杨玥

校核人: 陈居斌

比例 1: 500

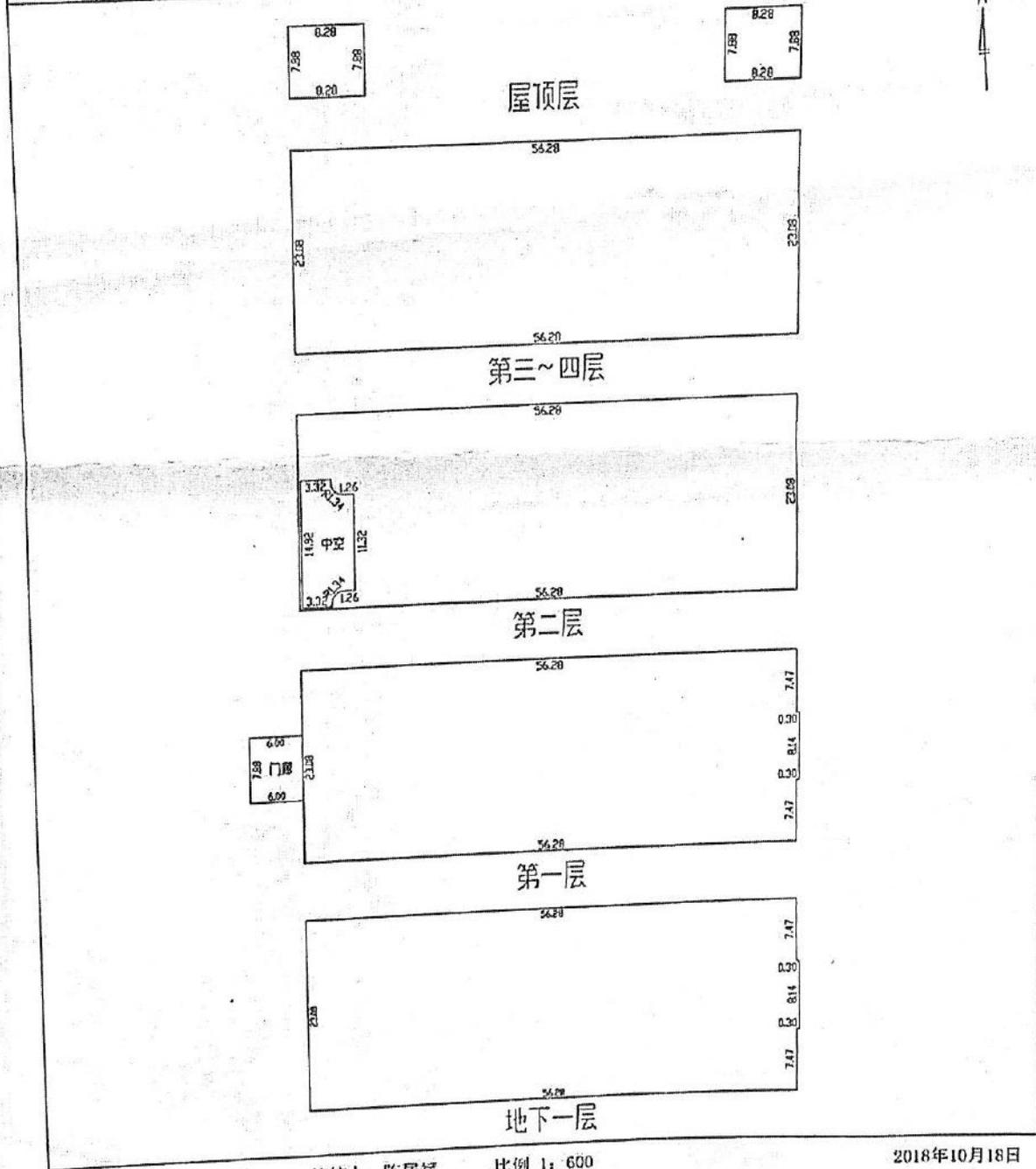
2018年10月18日

(2#厂房)

图幅号:

地号:

房产坐落	嵊州市三江街道悦翔路11号		套内面积(m <sup>2</sup> )	
结构	钢混	总层数	5	分摊面积(m <sup>2</sup> )
建成年份	2018	所在层数		产权面积(m <sup>2</sup> )
				6595.63



测绘人: 闫喜丽、杨玥

校核人: 陈居斌

比例 1: 600

2018年10月18日

浙江鼎测地理信息技术有限公司

# 宗地平面图

单位: 米, 平方米

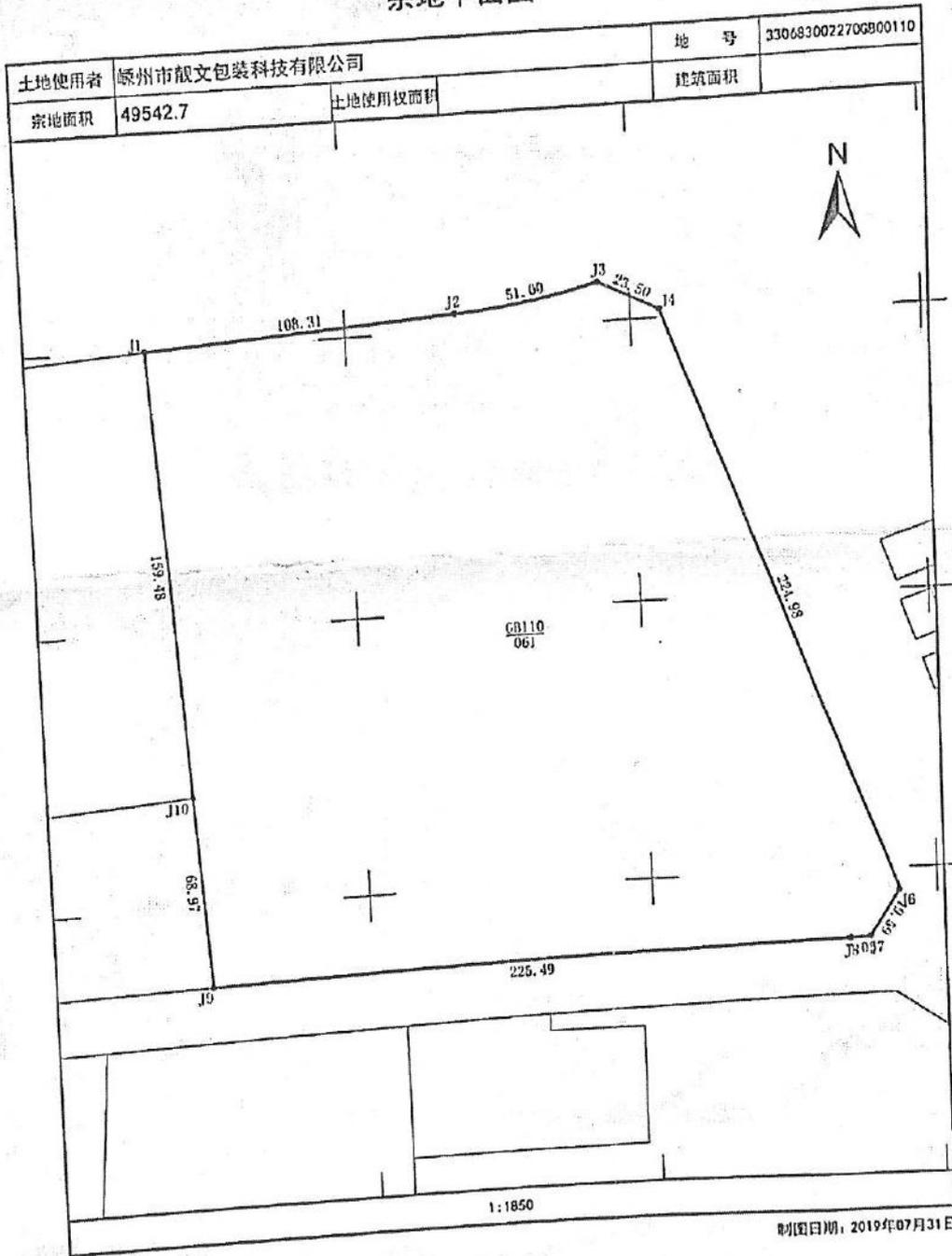


图  
图  
页

# 工程造价咨询报告书

(嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程)

咨询业务类别 结 算 审 核

咨询报告日期 2021年1月6日

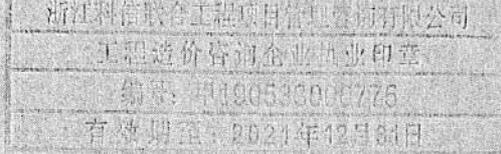
浙江科信联合工程项目管理咨询有限公司



咨询报告书编号： 科信建审字[2021]230046号

咨询项目委托方全称： 嵊州市靓文包装科技有限公司

咨询企业执业专用章：



咨询企业法定住所： 宁波市江南路 598 号九五国际商务大厦 A 座 10 楼

邮 编： 315040

联系电话： 87269411

咨询作业期：

法定代表人：



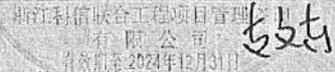
技术负责人： 赵永武

项目经理：

执(从)业资格(章)：

从事专业：

A11163300002921



专业咨询人员：

执(从)业资格(章)：

从事专业：

造价咨询人员专用章

史静艳

(土建)

2009B001020(建筑)

专业咨询人员：

执(从)业资格(章)：

从事专业：



(安装)

专业咨询人员：

执(从)业资格(章)：

从事专业：

(市政、绿化、交通、水利等)



# 浙江科信联合工程项目管理咨询有限公司

Zhejiang Kexin Joint Engineering Project Management Consulting CO., Ltd

科信建审字[2021] 230046 号

## 关于嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程 结算的审核报告

嵊州市靓文包装科技有限公司：

我们接受贵单位的委托，对由嵊州市靓文包装科技有限公司负责建设的嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程的结算进行了审核。建设单位的责任是提供真实、合法、完整的审核资料，我们的责任是对该工程的结算资料发表审核意见。我们依据建设单位提供的该工程施工合同、工程结算书、竣工图等资料，并结合相关造价文件规定进行审核。在审核过程中，我们根据该工程的实际情况，实施了工程量计算、现场查勘核实及与建设单位、施工单位核对等我们认为必要的审核程序。现将审核情况报告如下：

### 一、基本情况

该工程由嵊州市靓文包装科技有限公司负责建设，工程实际建设内容场外附属工程（包括土建、消防及给水安装）、厂房内设备基础1、厂房内设备基础2及签证单等工作内容，工程建设地点位于嵊州市缸窑村。

该工程由浙江汉诚建设有限公司负责设计；由浙江汉诚建设有限公司负责施工。施工合同约定建设工期为土建外架拆除完毕后一个月内全部完成，工程质量达到国家及地方质量评定合格标准，该工程采用包工包料的承包方式，工程量按实结算。

该工程实际施工工期为 215 天，（实际开工 2018 年 7 月、竣工 2019 年 1 月），工程质量经评定为合格。

## 二、工程结算造价审核情况

该送审工程结算造价为 7137972 元；经审核，审定工程结算造价为 6257346 元（大写：陆佰贰拾伍万柒仟叁佰肆拾陆元整），净核减 880626 元（其中核减 951582 元，核增 70956 元）。

（一）场外附属土建部分送审价 5929189 元，审定价 5223542 元，净核减 705647 元（其中核减 776603 元，核增 70956 元）。

核减的主要内容为：

- （1）、场外附属工程传达室 2 砼板核减，核减 13098 元；
- （2）、场外附属工程传达室 2 钢筋核减，核减 16746 元；
- （3）、场外附属工程消防水池土方核减，核减 13503 元；
- （4）、场外附属工程消防水池钢筋核减，核减 47515 元；
- （5）、场外附属工程消防水池地面核减，核减 21718 元；
- （6）、场外附属工程消防水池墙面粉刷核减，核减 16190 元；
- （7）、场外附属工程消防水池屋面保温核减，核减 7175 元；
- （8）、场外附属工程围墙基础及垫层核减，核减 29193 元；
- （9）、场外附属工程砖砌窨井井盖核减，核减 13601 元；
- （10）、场外附属工程东北面土方外运核减，核减 39191 元；
- （11）、场外附属工程管道铺设核减，核减 55641 元；
- （12）、场外附属工程砂垫层核减，核减 81380 元；
- （13）、场外附属工程管道土方及外运核减，核减 105214 元；
- （14）、场外附属工程水泥稳定层核减，核减 89327 元；
- （15）、场外附属工程签证单部分塘渣回填核减，核减 31789 元；
- （16）、场外附属工程签证单部分下浮率不计核减，核减 93917 元；
- （17）、其他零星核减 101405 元；

以上核减合计 776603 元。

核增的主要内容为：

- （1）、场外附属工程传达室 2 砖基础核增，核增 4986 元；
- （2）、场外附属工程传达室 2 砼基础核增，核增 11447 元；
- （3）、场外附属工程围墙墙面粉刷核增，核增 5381 元；

- (4)、场外附属工程砖砌窨井核增,核增 14361 元;
- (5)、场外附属工程砖砌电缆井核增,核增 5461 元;
- (6)、场外附属工程砖砌电缆井盖板核增,核增 6572 元;
- (7)、厂房内设备基础 1 核增,核增 876 元;
- (8)、场外附属工程签证单部分挖土方核增,核增 18555 元;
- (9)、场外附属工程签证单部分砼板核增,核增 3317 元;

以上核增合计 70956 元。

(二) 安装部分送审价 1208783 元,审定价 1033804 元,净核减 174979 元(其中核减 174979 元,核增 0 元)。

1、消防管网部分送审价 1117246 元,审定价 950612 元,净核减 166634 元(其中核减 166634 元,核增 0 元)。

核减的主要内容为:

- (1)、室外 PE 塑料给水管 DN100 核减,核减 12509 元;
- (2)、室外 PE 塑料给水管 DN100 核减,核减 35386 元;
- (3)、PE 弯头 DN100 核减,核减 6440 元;
- (4)、室外钢塑给水管 DN65 未做,核减 19588 元;
- (5)、室外钢塑给水管 DN150 未做,核减 79046 元;
- (6)、履带式挖掘机进出场费核减,核减 3803 元;
- (7)、其他零星核减 9862 元。

以上核减合计 166634 元。

2、给水管网部分送审价 91537 元,审定价 83192 元,净核减 8345 元(其中核减 8345 元,核增 0 元)。

核减的主要内容为:

- (1)、室外塑料给水管 PE110 核减,核减 5867 元;
- (2)、室外塑料给水管 PE63 核减,核减 1831 元;
- (3)、其他零星核减 647 元;

以上核减合计 8345 元。

上述审定结算造价经建设单位、施工单位签证确认。

- 附件：1、工程结算审定表  
2、结算审核说明  
3、结算审核情况汇总表  
4、已审核的工程结算书

94

浙江科信联合工程项目管理咨询有限公司(公章)



主题词：结算审核

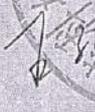
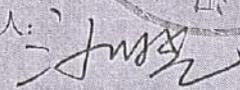
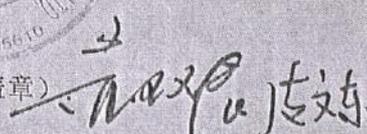
抄送：\_\_\_\_\_

共印： 份

附件 1

# 工程结算审定表

委托单位：嵊州市靓文包装科技有限公司

建设单位	嵊州市靓文包装科技有限公司		咨询类型	结算审核	
施工单位	浙江汉诚建设有限公司		专业	土建 安装	
工程名称	嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程				
序号	单位工程名称	送审数 (元)	审定数 (元)	核减数 (元)	核增数 (元)
1	土建工程	5929189	5223542	776603	70956
2	安装工程	1208783	1038804	174979	0
合计		7137972	6257346	951582	70956
审定金额大写		陆佰贰拾伍万柒仟叁佰肆拾陆元整			
净核减额		880626 元			
备注					
建设单位 (章)			施工单位 (章)		
经办人:			经办人:		
	日期: 2021 年 1 月 6 日			日期: 2021 年 1 月 5 日	
委托单位 (章)			咨询企业 (章):		
负责人 (签字盖章):			项目经理 (签字盖章)		
	日期: 年 月 日			日期: 2021 年 1 月 6 日	

【表3-1】

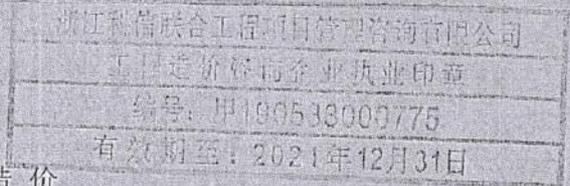
# 嵊州市靓文包装科技有限公司 场外附属

工程

## 结 算 审 核 价

结算审核价 (小写): 6257346元

(大写): 陆佰贰拾伍万柒仟叁佰肆拾陆元整



招 标 人: \_\_\_\_\_

工 程 造 价  
咨 询 人: \_\_\_\_\_

(单位盖章)

(单位资质专用章)



法定代表人  
或其授权人: \_\_\_\_\_

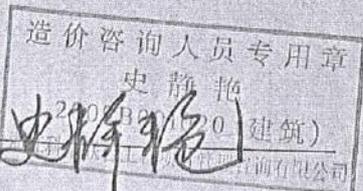
法定代表人  
或其授权人: \_\_\_\_\_

(签字或盖章)

(签字或盖章)

编 制 人: \_\_\_\_\_

复 核 人: \_\_\_\_\_



(造价人员签字盖专用章)



(造价工程师签字盖专用章)

编制时间:

复核时间:

## 结算审核说明

### 一、结算审核依据

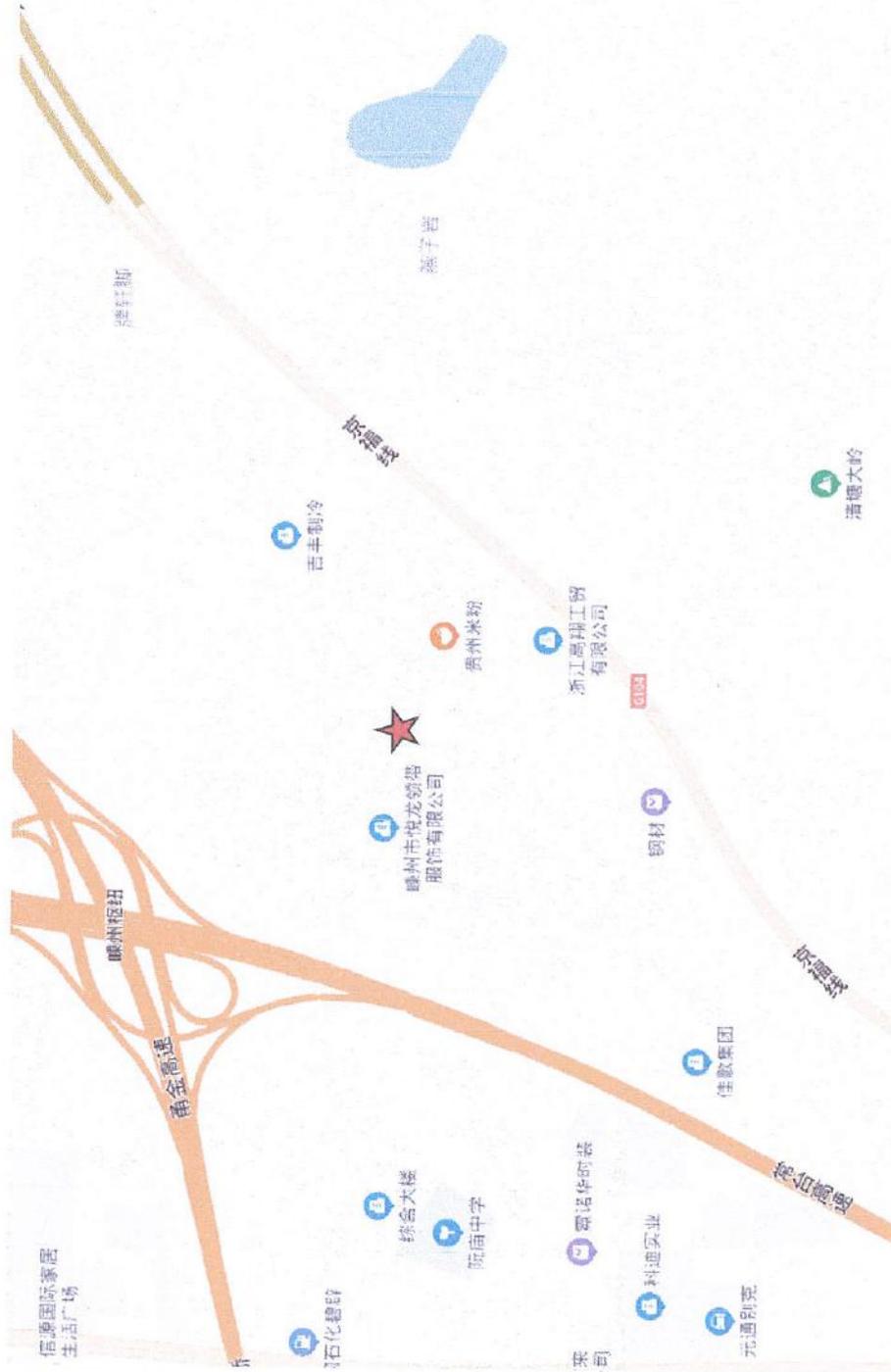
- 1、根据建设单位提供的该工程结算书、竣工图、签证单等资料；
- 2、《浙江省建筑工程预算定额》（2010 版）、《浙江省安装工程预算定额》（2010 版）、《浙江省建设工程施工费用定额》（2010 版）、《浙江省施工机械台班费用定额》（2010 版）及省市有关造价文件；

### 二、审核原则：

- 1、根据现场实际勘察，工程量按实计入；
  - 2、人工和材料价格参照 2018 年第 7 期到 2019 年第 1 期《绍兴市建设工程造价管理信息》中发布的嵊州市信息价平均价计取；
  - 3、取费标准：附属工程按工业与民用建筑工程三类中值计取，消防管道按水、电、暖、通风及自控安装工程三类中值取费，企业管理费按浙建站定[2016]23 号调整；安全文明施工费按非市区工程中值计取，并按浙建站定[2016]23 号文件调整；规费按规定计取，其中民工工伤保险费按嵊劳社[2007]126 号文件规定计算。已完工程及设备保护费、工程定位复测费按规定计入，其他组织措施费暂不考虑计入。
- 3、下浮率：15%。



# 嵊州市悦翔路11号位置示意图



注：★ 代表估价对象位置

嵯州市悦翔路11号不动产实景照片



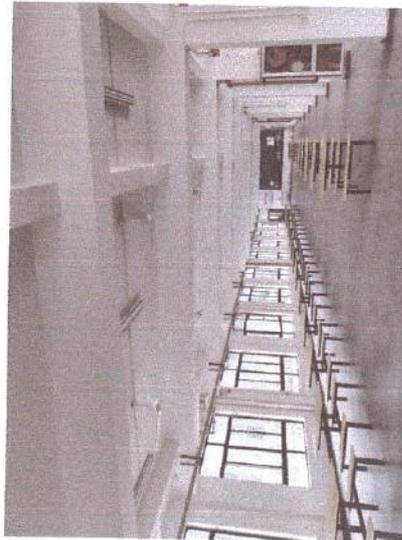
宿舍楼外立面



宿舍楼外立面



宿舍楼1层内景



宿舍楼1层内景



宿舍楼安全通道



宿舍楼公共楼道

嵊州市悦翔路11号不动产、附属工程及厂区绿化等资产实景照片



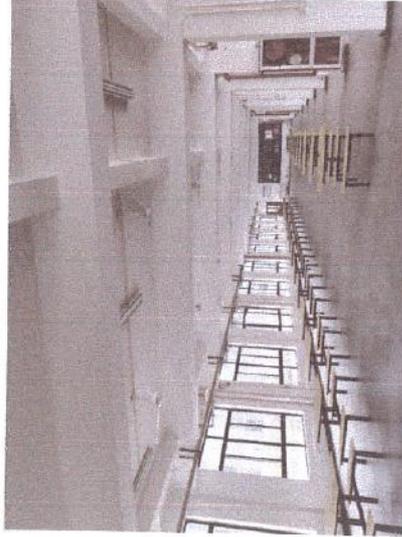
宿舍楼外立面



宿舍楼外立面



宿舍楼1层内景



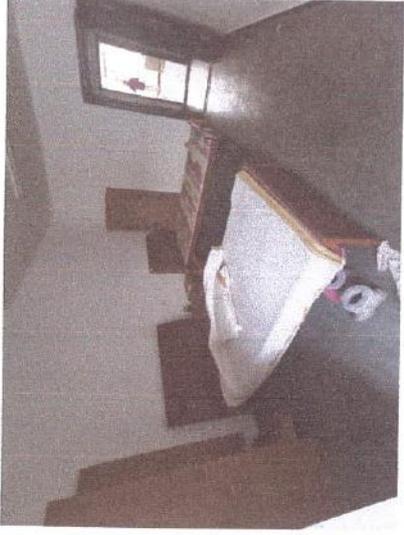
宿舍楼1层内景



宿舍楼安全通道



宿舍楼公共楼道



宿舍楼卧室



宿舍楼卧室



宿舍楼卧室



宿舍楼卧室



宿舍楼卧室



宿舍楼卧室



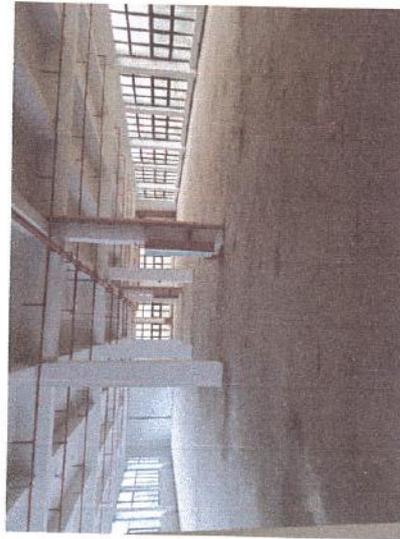
综合楼外立面



综合楼外立面



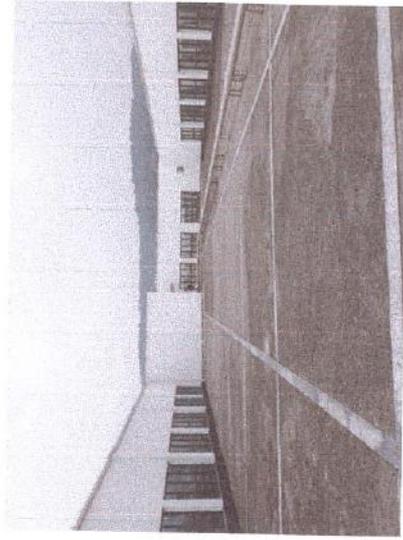
综合楼地下一层内景



综合楼地上建筑内景



综合楼地上建筑内景



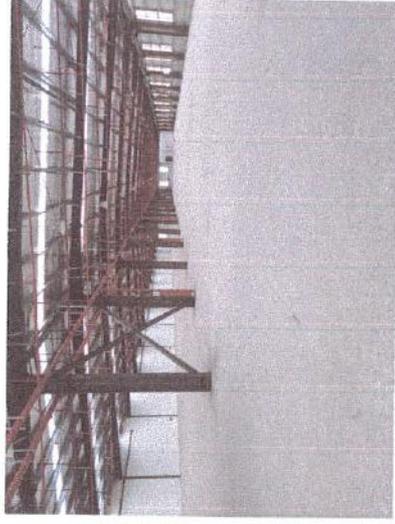
综合楼楼顶



生产厂房外立面



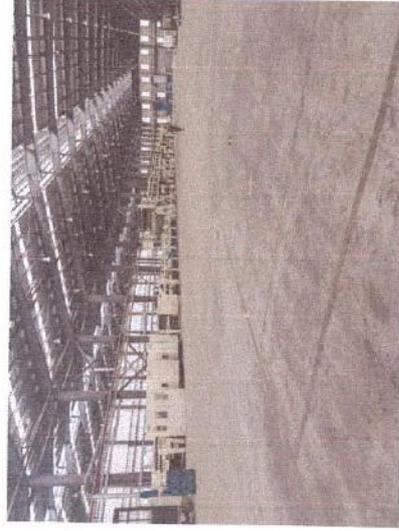
生产厂房外立面



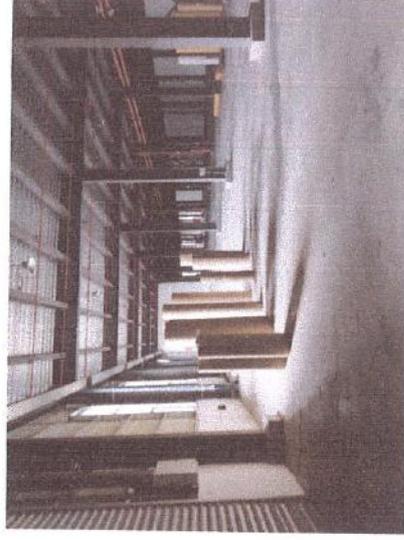
生产厂房内景



生产厂房内景



生产厂房内景



生产厂房内景

# 嵊州市悦翔路11号附属工程实景照片



南侧传达室



北侧传达室



南侧传达室内景



北侧传达室



北侧传达室内景



北侧传达室内景

嵊州市悦翔路11号附属工程实景照片



厂区围墙



厂区围墙



厂牌



设备基础



设备基础

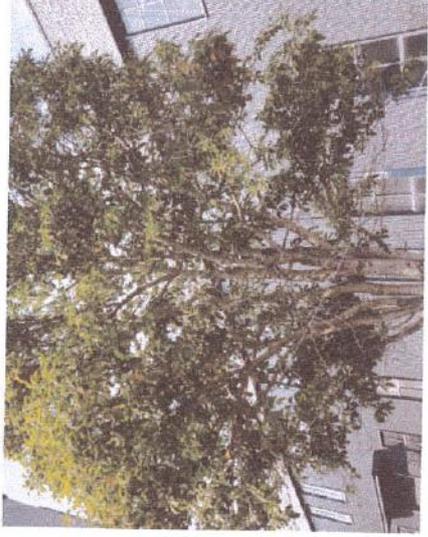


其他

嵊州市悦翔路11号厂区绿化实景照片



厂区绿化



厂区绿化



厂区绿化



设备基础



设备基础



其他

# 杭州市财政局

杭财资备案〔2019〕13号

## 备案公告

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司报来的《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97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。

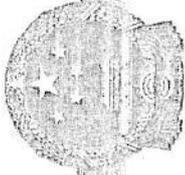
一、资产评估机构名称为浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为朱东平。

三、资产评估机构股东的基本情况，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。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91330105793652796E (2/2)

扫描二维码  
即可查询企业  
信用信息  
更多  
信息



名称	浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司	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	2006年09月22日
法定代表人	朱东平	营业期限	2006年09月22日至长期
经营范围	一般项目: 土地调查评估服务; 资产评估; 办地产评估; 房屋拆迁服务; 社会稳定风险评估(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)。 此执照依法自主开展经营活动。		
住所	浙江省杭州市拱墅区莫干山路841弄23号2幢一层103室		



登记机关

2021年08月04日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘运宏

性别：女

登记编号：33190180



单位名称：浙江中衡房地产土地资  
产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2019-10-25

年检信息：通过（2021-03-23）

（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：2021-07-19

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：叶奕平

性别：男

登记编号：33200122



单位名称：浙江中衡房地产土地资  
产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2020-07-03

年检信息：通过（2021-03-23）

(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：2021-07-29



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>

# 资产评估明细表

评估基准日：2021年11月1日

产权持有人：嵊州市靓文包装科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产类型	市场价值（元）	备注
1	不动产	130,156,600.00	详见表1
2	附属工程	6,508,600.00	详见表2
3	厂区绿化	402,100.00	详见表3
合计	—	137,067,300.00	—

评估机构：浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司



表1:

# 资产评估明细表-不动产

评估基准日: 2021年11月1日

产权持有人: 嵊州市靓文包装科技有限公司

序号	不动产编号	证载权利人	宗地名称	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑物				土地使用权				不动产价值	
							建筑面积 (m²)	结构	所在层数/总层数	建成年份	评估价值	评估单价	土地面积 (m²)	土地终止日期		评估价值
1	浙(2019)嵊州市不动产权第0061217号	嵊州市靓文包装科技有限公司	嵊州市悦翔路11号	国有建设用地使用权/房屋所有权	工业用地/工业	33,317.65	钢结构	1-2/F	2018年	48,888,500.00	1,467.00	49,542.70	国有建设用地使用权至2066年12月04日止	62,568,400.00	1,263.00	130,156,600.00
6,595.63						钢筋混凝土	-1-4/5F (含地下1层)	2018年	11,953,100.00	1,812.00						
4,245.21						钢筋混凝土	1-4/F	2018年	6,746,600.00	1,589.00						
合计						44,158.49	-	-	67,588,200.00	-	49,542.70	-	-	-	130,156,600.00	

评估机构: 浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司



表2:

## 资产评估明细表-附属工程

评估基准日: 2021年11月1日

产权持有人: 嵊州市靓文包装科技有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称	数量	单位	评估价值	备注
1	附属工程-传达室1	70.50	m <sup>2</sup>	231,500.00	工程量依据嵊州市靓文包装科技有限公司场外附属工程结算审核
2	附属工程-传达室2	88.15	m <sup>2</sup>	251,500.00	
3	附属工程-围墙	730	m	220,300.00	
4	附属工程-厂牌	1	项	13,100.00	
5	附属工程-消防水池	1	项	385,300.00	
6	附属工程-化粪池	1	项	232,700.00	
7	附属工程-其他建筑 (附属、盖板、预埋镀锌钢管、措施项目、砖砌电缆井、管道消防等)	1	项	5,174,200.00	
8	附属工程-设备基础1	1	项	0.00	
9	附属工程-设备基础2	1	项	0.00	
合计		—	—	6,508,600.00	—



评估机构: 浙江中衡房地土地资产评估咨询有限公司

表3:

## 资产评估明细表-苗木绿化

评估基准日: 2021年11月1日

产权持有人: 嵊州市靓文包装科技有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称	规格(单位 cm)	数量	单位	市场价值(元)	综合单价(元/株; 元/m <sup>2</sup> )	备注
1	桂花	D20H600P500	4	株	26,900.00	6,725.00	1、厂区内绿化因缺乏管理且受到加拿大一枝黄花的影响,苗木整体生长情况及维护情况一般,部分苗木呈现枯萎状况,后续可能需要进行清理和维护,苗木具体情况以后续现场情况为准; 2、厂区内绿化面积为委托人申报,资产评估人员核实确认,可能与实际面积略有差异,在此提请报告使用人注意
2	桂花	H300P200	24	株	6,600.00	275.00	
3	樟树	D40	2	株	26,500.00	13,250.00	
4	樟树	D18-20	4	株	6,600.00	1,650.00	
5	茶花树	H250P180	8	株	4,000.00	500.00	
6	晚樱	D8	32	株	15,800.00	494.00	
7	红枫	D8	10	株	7,200.00	720.00	
8	铁树	—	8	株	4,400.00	550.00	
9	其他绿化(包含红花檵木、珊瑚树、无刺构骨球、茶梅球、龟甲冬青球、金边黄杨、长麦冬、红叶石楠、毛鹃、夏鹃、银姬水蜡球、花叶女贞球、含笑球)	—	3033	m <sup>2</sup>	304,100.00	100.00	
合计					402,100.00	—	

评估机构: 浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司