

估价报告书

余姚市城区新建北路 177 号
等（宁波伯瑞特酒店）房地
产

VALUATION
REPORT

WORLDUNION APPRAISAL

深圳市世联土地房地产评估有限公司

2023 年 2 月 22 日



Real estate appraisal report

余姚市城区新建北路 177 号等
(宁波伯瑞特酒店) 房地产抵押
价值评估

报告编号: 世联估字 HZ2023D(2)020001



2023 年 2 月 22 日

WORLDUNION APPRAISAL



WORLDUNION APPRAISAL



世联评估

房地产抵押估价报告

估价项目名称：余姚市城区新建北路 177 号等（宁波伯瑞特酒店）
房地产抵押价值评估

估价委托人：浙江众安盛隆商业有限公司

房地产估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何晨欢（注册号：3320210230）

李健（注册号：3320150061）

估价报告出具日期：2023 年 2 月 22 日

估价报告编号：世联估字 HZ2023D(2)020001

致电（0571）28886268 查询本报告真伪！

特别提示：请向世联工作人员索取正式发票。

我们拒绝提供收据和虚假证明！



致估价委托人函

浙江众安盛隆商业有限公司：

承蒙委托，我们对余姚众安时代广场置业有限公司所拥有的位于余姚市城区新建北路 177 号等（宁波伯瑞特酒店）房地产进行评估。估价对象是：建筑面积合计为 72,138.52 平方米的房屋所有权和所分摊面积为 8,458.36 平方米的商业用地在剩余使用年期为 28.27 年的使用权。估价目的是：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。价值时点是：2023 年 2 月 9 日。价值类型：抵押价值。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产抵押估价指导意见》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的估价结果如下（详见房地产抵押价值评估结果汇总表）：

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

评 估 总 价：人民币 1,056,970,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾亿零伍仟陆佰玖拾柒万元整

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款：

法定优先受偿款：人民币 0 元

➤ 确定估价对象的房地产抵押价值：

抵 押 价 值：人民币 1,056,970,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾亿零伍仟陆佰玖拾柒万元整

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二三年二月二十二日

房地产抵押价值评估结果汇总表

不动产权证书	坐落	建筑面积 (m ²)	假定未设立法定优先受偿权下的 价值		注册房地 产估价师 知悉的法 定优先受 偿款 (万 元)	抵押价值 (万元)
			单价 (元/m ²)	总价 (万元)		
浙 (2016) 余姚 市不动产权第 0021286 号	余姚市城区 新建北路 177 号等	72,138.52	14,652	105,697	0	105,697

特别提示:

- 1、请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告；
- 2、本评估报告自报告出具之日起一年内有效，即使用期限自 2023 年 2 月 22 日起至 2024 年 2 月 21 日止。

目 录

一 估价师声明.....	1
二 估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价报告结论成立的假设前提.....	2
(二) 本报告使用的限制条件.....	3
(三) 估价中未考虑的因素及其他特别说明.....	3
三 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	15
(十四) 估价报告使用期限.....	15
(十五) 风险提示.....	15
(十六) 变现能力分析.....	15
四 估价技术报告.....	17
(一) 估价对象实物状况描述与分析.....	17
(二) 估价对象权利状况描述与分析.....	18
(三) 估价对象区位状况描述与分析.....	19
(四) 市场背景描述与分析.....	20
(五) 最高最佳利用分析.....	29
(六) 估价方法适用性分析.....	30
(七) 估价测算过程及估价结果的确定.....	31
(八) 估价结果确定.....	56
五 附件.....	58
■ 物业位置图	
■ 物业照片	
■ 相关专业帮助及专业意见	
■ 关于估价委托书的情况说明	
■ 估价对象权属证明资料复印件	
■ 估价对象经营资料复印件	
■ 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
■ 注册房地产估价师证书复印件	

一 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师或评估专业人员在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师或评估专业人员独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师或评估专业人员与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写本报告。



二 估价的假设和限制条件

(一) 估价报告结论成立的假设前提

1. 一般假设

(1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

(2) 领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。

(3) 估价对象合法、持续使用。

(4) 估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。

(5) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(6) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。

(7) 估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估以委托方提供的估价对象《不动产权证书》复印件作为产权资料。

(8) 估价对象建筑面积、土地面积参照估价对象《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。估价人员在现场查勘时未对其面积进行实地测量，如与实际不符，估价结果将做出相应的调整。

(9) 注册房地产估价师或评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象估价对象无相关结构安全及环境污染问题。

(10) 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

2. 未定事项假设

(1) 估价对象均为钢筋混凝土结构建筑物，为非生产用房，耐用年限为 60 年，估价对象建成年份为 2016 年，至价值时点已使用近 7 年，则建筑物剩余耐用年限约为 53 年；估价对象土地使用权终止日期为 2051 年 5 月 19 日，估价对象土地剩余使用年限为 28.27 年，建筑物经济耐用年限长于土地剩余使用年限，由于估价对象均为非住宅，考虑谨慎原则，本次评估

设定估价对象土地出让年限届满后土地使用权由国家无偿收回，且对建筑物残余价值不予补偿。

3. 背离事实假设

(1) 至价值时点，估价对象出租用做酒店，因承租方与权利人为同一集团下的关联企业，故本次评估不再考虑租约限制对估价对象价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

4. 不相一致假设

(1) 本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

(二) 本报告使用的限制条件

(1) 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

(2) 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(3) 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(4) 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

(5) 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

(6) 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

(7) 本报告中所使用的货币为人民币。

(三) 估价中未考虑的因素及其他特别说明

(1) 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的抵押价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、

遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产抵押价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 估价对象实际用途为酒店，本次评估范围包含酒店经营所必要的设备设施、室内装修及家具家电等配套，在此提醒报告使用者注意。

(5) 估价结果未考虑未来处置风险。

(6) 本次估价委托人为浙江众安盛隆商业有限公司，估价对象产权人为余姚众安时代广场置业有限公司，委托人与产权人为同一集团下的关联企业，本次抵押评估已经权利人同意，评估设定估价对象若涉及处置时可依法处置。



三 估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：浙江众安盛隆商业有限公司
住所：浙江省杭州市萧山区北干街道恒隆广场 2 幢 12 层
负责人：董水校
委托人与产权人为同一集团下的关联企业。

(二) 房地产估价机构

受托单位：深圳市世联土地房地产评估有限公司
单位地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B 座 B 单元 19 层
1901、1903、1904
备案等级：壹级
统一社会信用代码：91440300748859878H
证书编号：粤房估备字壹 0200026 号
有效期限：2024 年 03 月 10 日止
法人代表：李娜
受托分支机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司杭州分公司
分公司住所：浙江省杭州市上城区源聚路 299 号钱涌白石中心 2 幢 507-509 室
联系人：蒋志强
联系电话：(0571) 28886268

(三) 估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

根据估价委托人提供的估价对象的相关资料，纳入评估范围的房地产为余姚众安时代广场置业有限公司拥有的位于余姚市城区新建北路 177 号等的房地产。估价对象是：建筑面积合计为 72,138.52 平方米的房屋所有权和

所分摊面积为 8,458.36 平方米的商业用地在剩余使用年期为 28.27 年的使用权。

2. 估价对象权利状况

1) 不动产登记状况

不动产权证书	浙 (2016) 余姚市不动产权第 0021286 号
权利人	余姚众安时代广场置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	余姚市城区新建北路 177 号等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/商业
建筑结构	钢混
建成年份	2016 年
面积 (㎡)	土地使用权面积 8,458.36 ㎡/房屋建筑面积 72,138.52 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权至 2051 年 5 月 19 日止

2) 共有情况

估价对象权利人为余姚众安时代广场置业有限公司, 共有情况为单独所有。

3) 他项权利状况

■ 租赁权

根据估价委托人介绍, 估价对象已经出租, 故存在租赁权。

■ 抵押权

根据估价委托人介绍及提供的产权资料记载, 估价对象未设定抵押, 故不存在抵押权。

■ 其他权利状况

除上述权利外, 估价对象均未设置如地役权、典权等其他他项权利。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地状况

估价对象土地使用权人为余姚众安时代广场置业有限公司, 土地权利性质为出让, 用途为商业用地, 土地使用期限 2051 年 5 月 19 日止, 至价值时点剩余土地使用年限为 28.27 年。其四至为: 东至新建北路, 南至金型西路, 西至新时代广场住宅区, 北至时代国际办公楼。根据实地查勘, 估价对象土地形状规则, 临路条件好, 估价对象所在土地地形为平原, 地势平坦, 地质水文状况较好, 对地上建筑物无不良影响。

估价对象土地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气）。宗地内已完成开发建设。

（2）建筑物状况

众安时代广场地处余姚市商贸展示区的核心区域，定位为余姚地区首个大型城市综合体项目。项目总占地面积 1,200 亩，由高档住宅用地和商业用地组成。分两期开发，总投资逾 80 亿人民币。其中商业用地部分建筑面积达 40 余万方，由五星级酒店、大型购物中心、精品商业街组成。估价对象为其中酒店部分。

估价对象建于 2016 年，钢混结构，所在楼栋地上 24 层，地下 2 层。证载建筑面积 72,138.52 平方米，另有地下面积 10,289.62 平方米。

截止现场查看日，估价对象用于经营宁波伯瑞特酒店。

估价对象按五星级高端商务酒店标准进行装修。建筑外墙为玻璃幕墙、干挂石材，外观成新度较高，大堂为高档精装，大理石地面，墙面贴墙砖。客房室内装修地面为地毯，墙面为墙纸，卫生间地面为地砖，墙面为墙砖到顶。会议室、宴会厅装修为天花为造型吊顶，地面为地毯，墙面为墙纸；餐厅装修为天花为立体吊顶造型，地面部分为地砖和地毯，墙面为墙纸、墙布和墙砖等。

酒店拥有各类客房共计 364 间套，总餐位近 2,900 个。包括特色、全日餐厅等各色风味餐厅，豪华餐饮包房 19 余间。

酒店拥有 1,300 平方米的多功能厅和 1,200 平方米的宴会厅及各类中小型会议室。高科技智能音响及灯光设备，满足高档会议一切所需。

酒店康体设施一应俱全。按国际专业标准设计的室内游泳馆，配备世界各款最新器械的健身房以及富有魅力的 KTV 包厢、足浴中心、桑拿按摩中心、美容美发等康体娱乐设施。

各楼层分布：

楼层	用途
24 层	行政酒廊
5 层-24 层	客房
4 层	宴会厅、会议室等
3 层	康体中心、健身房、泳池、ktv 等
2 层	餐厅、餐饮包厢等
1 层	大堂、大堂吧、餐厅等
地下 1 层	酒店自用办公室、员工食堂等

地下 2 层

车库

4. 估价对象区位状况

(1) 区域概况

宁波市，简称“甬”，是浙江省辖地级市、副省级市、计划单列市、I 型大城市、上海大都市圈重要城市，国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。截至 2021 年，宁波市下辖 6 个区、2 个县，代管 2 个县级市，总面积 9816 平方千米，常住人口 954.4 万人，城镇人口 748.25 万人，城镇化率 78.4%。

余姚，浙江省辖、宁波市代管县级市，位于浙江省东部宁绍平原。东与江北区、海曙区相邻，南枕四明山，与奉化区、嵊州市接壤，西连上虞区，北毗慈溪市，西北于钱塘江杭州湾中心线与海盐县交界。总面积 1,500.8 平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，余姚市常住人口 1,254,032 人。

(2) 位置状况

估价对象坐落于余姚市城区新建北路 177 号等，东至新建北路，南至金型西路，西至新时代广场住宅区，北至时代国际办公楼，地理位置较优越。

(3) 交通条件

估价对象临新建北路、金型西路，道路级别好，周边路网密集，道路的通达度较高，周边有 101 路、102 路、103 路、390 路等多条公交线路，区域内交通便捷度较好。

(4) 基础设施条件

估价对象区域已实现“六通”即通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气。

(5) 公共配套设施

估价对象周边有余姚市人民医院、余姚站、阳明广场、胜归山公园、余姚体育馆、银行、中小学、超市、便利店、邮局快递、农贸市场等，公共配套较完善。

(6) 周边环境

估价对象周边有众安广场、嘉悦购物广场等商业体，余姚中塑石浦大酒店、全季店等酒店，中国塑料城、中国模具城等专业市场，商业繁华程度较高。

(五) 价值时点

本次估价确定 2023 年 2 月 9 日为本报告的价值时点，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

以下价值定义中均为含增值税价值。

■ 抵押价值

房地产抵押价值等于估价对象于价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

■ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

是指存在不确定因素的情况下遵循谨慎原则所评估出的估价对象未设立法定优先受偿权下的价值，除此条件之外的条件与市场价值相同。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

■ 法定优先受偿款：

是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额及其他法定优先受偿款。

本次评估的是估价对象于价值时点的抵押价值。

(七) 估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，事实求实，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

谨慎原则：要在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

(八) 估价依据

1) 国家有关法规、政策文件：

- 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，主席令12届第46号，2016年12月1日起施行)
- 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，主席令6届第41号，1987年1月1日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，主席令13届第32号，2020年1月1日起施行)
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号发布，1999年1月1日施行，国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起施行)
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，主席令8届第29号，1995年1月1日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行)
- 《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，主席令13届第45号，2021年1月1日起施行)
- 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，主席令10届第74号，2008年1月1日施行；2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正，主席令13届第29号，2019年4月23日施行)
- 《城市房地产开发经营管理条例》(国务院令第732号，2020年11月)

29 日第五次修订)

- 《城市房地产抵押管理办法》(1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布, 根据 2001 年 8 月 15 日建设部令第 98 号、2021 年 3 月 30 日住建部令第 52 号修改)
- 本次评估涉及相关税费依据

税种	文件名	文号	生效日期
增值税	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财税〔2016〕36 号	2016 年 5 月 1 日
	《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告 2016 年第 16 号	2016 年 5 月 1 日
	《关于深化增值税改革有关政策的公告》	财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号	2019 年 4 月 1 日
	《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告 2016 年第 14 号	2016 年 5 月 1 日
土地增值税	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	国务院令第 138 号	1994 年 1 月 1 日
	《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	财政部〔1995〕6 号	1995 年 1 月 27 日
	《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》	国家税务总局公告 2016 年第 70 号	2016 年 11 月 10 日
	《浙江省地方税务局关于土地增值税征管若干问题的规定》	浙江省地方税务局公告 2010 年第 2 号	2010 年 07 月 26
房产税	《中华人民共和国房产税暂行条例》	国务院令第 588 号修订	1986 年 10 月 1 日
契税	《契税法》	主席令第 52 号	2021 年 9 月 1 日
印花税法	《中华人民共和国印花税法》	主席令第 89 号	2022 年 7 月 1 日
城市维护建设税	《中华人民共和国城市维护建设税法》	主席令第 51 号	2021 年 9 月 1 日
教育费附加	《征收教育费附加的暂行规定》	国发〔1986〕50 号, 及后续三次修订	1986 年 7 月 1 日
地方教育附加	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》	财综〔2010〕98 号	2010 年 11 月 7 日
城镇土地使用税	《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》	国务院令第 17 号, 2013 年 12 月 7 日第三次修订	1988 年 11 月 1 日

税种	文件名	文号	生效日期
多项 税种	《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》	财税〔2016〕43号	2016年5月1日

2) 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015年12月1日实施)
- 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014年2月1日实施)
- 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房〔2006〕8号)及其附件《房地产抵押估价指导意见》(2006年3月1日施行)
- 《关于发布《浙江省房地产估价技术指引》第1号的通知》(浙估协〔2016〕46号)

3) 估价委托人提供的有关资料

- 《不动产权证书》复印件
- 产权人提供的其他有关资料：财务报表、历史经营数据、租赁合同等

4) 估价方依据的其他资料

- 注册房地产估价师实地查勘和市场调查的资料
- 注册房地产估价师掌握的其他资料

(九) 估价方法

1. 技术路线

本次对房地产抵押价值进行评估，首先求取估价对象房地产在假定未设立法定优先受偿权下的价值，然后再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- **比较法**：适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

- **收益法**：适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。
报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，然后利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。
直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。
- **假设开发法**：适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。
- **成本法**：一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**成本法和收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的抵押价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	选用	不选用	选用
估价方法选取理由	估价对象实际用途为酒店，整体规模大，周边同类物业交易匮乏，在市场上没有找到可	估价对象估价对象实际用途为酒店，均为收益性房地产，收益稳定，故选用收益法作为	估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要；故不选用假设开发法。	由于估价对象土地成本及建设成本较易获取，故我们采用成本法进行测算。

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
	供参照的可比实例，故不选用比较法。	本次评估的一种方法。本次估价采用报酬资本化法。		

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

评 估 总 价：人民币 1,056,970,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾亿零伍仟陆佰玖拾柒万元整

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款：

法定优先受偿款：人民币 0 元

➤ 确定估价对象的房地产抵押价值：

抵 押 价 值：人民币 1,056,970,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾亿零伍仟陆佰玖拾柒万元整

(详见致估价委托人函页《房地产抵押价值评估结果汇总表》)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名 (盖 章)	签名日期
何晨欢	3320210230		
李 健	3320150061		

(十二) 实地查勘期

2023 年 2 月 9 日至 2023 年 2 月 9 日止。

(十三) 估价作业期

2023 年 2 月 9 日至 2023 年 2 月 22 日止。

(十四) 估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起一年内有效，即使用期限自 2023 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日止。

(十五) 风险提示

1. 估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致抵押价值减损。
2. 估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损。
3. 估价报告使用者应合理使用估价价值。关注处置房地产时快速变现费用变化对估价对象抵押价值的影响；关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现法定优先受偿权利。
4. 使用者应定期或者在房地产市场价值变化较快时对房地产抵押价值进行再估价。
5. 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
6. 根据实地查勘，估价对象至价值时点存在租赁权。如在抵押期满实现抵押权，处置估价对象可能会受到租赁租约的影响，特提醒报告使用者注意。

(十六) 变现能力分析

房地产变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的前提下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1. 通用性分析

估价对象土地用途为商业用地，房屋用途为商业，实际用途为酒店，其建筑形式与用途相互适配，故通用性较好。

2. 独立使用性分析

估价对象为独立物业,能独立的经营使用而不受限制,其独立使用性较强。

3. 可分割转让性

估价对象土地使用权未分割,根据合法用途和产权状况,估价对象土地与其上建筑物在物理上、经济上均是不可分割转让的,如需变现,需对估价对象厂区内部土地与建筑物统一进行处置,故分割转让性一般。

4. 体量分析

估价对象建筑体量大,价值高,类型较特殊,市场流动性差,一旦进行处置,受众面窄,变现和处置能力较差。

5. 区位分析

估价对象坐落于余姚市城区新建北路 177 号等,东至新建北路,南至金型西路,西至新时代广场住宅区,北至时代国际办公楼,项目地理位置较优越,区域商业氛围较好,交通较便捷,公共配套设施较齐全,房地产业发展前景看好。

6.快速变现价值

假定在价值时点强制处分估价对象,因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素,将会产生一定的价格减损。根据估价对象的具体情况,预计估价对象可实现的快速变现价值为市场价值的六成。

7. 变现时间

在当前市场条件下,估价对象预计变现时间为 24-36 个月。

8 变现税费

抵押房地产如在价值时点进行拍卖,其变现过程中发生的费用和税金,一般包括拍卖公告费、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加、印花税、土地增值税和交易手续费等。具体数额需视估价对象具体情况,分别由拍卖公司、律师事务所、税务部门 and 房地产管理部门等确定。

9.清偿顺序

抵押房地产如在价值时点进行拍卖时,变现后所得价款一般应按下列顺序进行清偿:(1) 支付拍卖公告费和拍卖佣金;(2) 缴纳增值税及附加、印花税、土地增值税和交易手续费;(3) 偿还抵押债权本息及违约金;(4) 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人(如银行)造成的伤害(工时费、诉讼费等);(5) 剩余金额最后留给抵押人。

四 估价技术报告

（一）估价对象实物状况描述与分析

1. 土地实物状况

估价对象土地使用权人为余姚众安时代广场置业有限公司，土地权利性质为出让，用途为商业用地，土地使用期限 2051 年 5 月 19 日止，至价值时点剩余土地使用年限为 28.27 年。其四至为：东至新建北路，南至金型西路，西至新时代广场住宅区，北至时代国际办公楼。根据实地查勘，估价对象土地形状规则，临路条件好，估价对象所在土地地形为平原，地势平坦，地质水文状况较好，对地上建筑物无不良影响。

估价对象土地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气）。宗地内已完成开发建设。

2. 建筑物基本状况

众安时代广场地处余姚市商贸展示区的核心区域，定位为余姚地区首个大型城市综合体项目。项目总占地面积 1,200 亩，由高档住宅用地和商业用地组成。分两期开发，总投资逾 80 亿人民币。其中商业用地部分建筑面积达 40 余万方，由五星级酒店、大型购物中心、精品商业街组成。估价对象为其中酒店部分。

估价对象建于 2016 年，钢混结构，所在楼栋地上 24 层，地下 2 层。证载建筑面积 72,138.52 平方米，另有地下面积 10,289.62 平方米。

截止现场查看日，估价对象用于经营宁波伯瑞特酒店。

估价对象按五星级高端商务酒店标准进行装修。建筑外墙为玻璃幕墙、干挂石材，外观成新度较高，大堂为高档精装，大理石地面，墙面贴墙砖。客房室内装修地面为地毯，墙面为墙纸，卫生间地面为地砖，墙面为墙砖到顶。会议室、宴会厅装修为天花为造型吊顶，地面为地毯，墙面为墙纸；餐厅装修为天花为立体吊顶造型，地面部分为地砖和地毯，墙面为墙纸、墙布和墙砖等。

酒店拥有各类客房共计 364 间套，总餐位近 2,900 个。包括特色、全日餐厅等各色风味餐厅，豪华餐饮包房 19 余间。

酒店拥有 1,300 平方米的多功能厅和 1,200 平方米的宴会厅及各类中小型会议室。高科技智能音响及灯光设备，满足高档会议一切所需。

酒店康体设施一应俱全。按国际专业标准设计的室内游泳馆，配备世界各款最新器械的健身房以及富有魅力的 KTV 包厢、足浴中心、桑拿按摩中心、美容美发等康体娱乐设施。各楼层分布：

楼层	用途
24 层	行政酒廊
5 层-24 层	客房
4 层	宴会厅、会议室等
3 层	康体中心、健身房、泳池、ktv 等
2 层	餐厅、餐饮包厢等
1 层	大堂、大堂吧、餐厅等
地下 1 层	酒店自用办公室、员工食堂等
地下 2 层	车库

3. 实物状况分析

估价对象建筑物建于 2016 年，所在建筑外部及公共区域维护较好，室外无不均匀沉降，外墙体无裂纹、墙体剥落等，说明其所处区域的地基稳定以及估价对象的基础条件良好。估价对象室内平面布局合理，其维护状况较好，近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换；室内水、电等管道齐全，能够正常使用。估价师综合分析后认为，估价对象的实物状况符合一般公认标准，与同类房地产处于相同的使用水平。

(二) 估价对象权利状况描述与分析

1 不动产登记状况

不动产权证书	浙 (2016) 余姚市不动产权第 0021286 号
权利人	余姚众安时代广场置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	余姚市城区新建北路 177 号等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业用地/商业
面积 (㎡)	土地使用权面积 8,458.36 ㎡/房屋建筑面积 72,138.52 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权至 2051 年 5 月 19 日止

2 共有情况

估价对象权利人为余姚众安时代广场置业有限公司，共有情况为单独所有。

3 他项权利状况

■ 租赁权

根据估价委托人介绍，估价对象已经出租，故存在租赁权。

■ 抵押权

根据估价委托人介绍及提供的产权资料记载，估价对象未设定抵押，故不存在抵押权。

■ 其他权利状况

除上述权利外，估价对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

【权利状况分析】

根据权利人提供的资料，对估价对象进行了实地查看核对和必要调查，认为于价值时点产权人拥有估价对象完整的房屋所有权和完整的建设用地使用权，估价对象权益状况是清晰的，能够依法自由的在房地产市场进行交易（转让、租赁、抵押等）处分，不存在其他限制。

（三）估价对象区位状况描述与分析

（1）区域概况

宁波市，简称“甬”，是浙江省辖地级市、副省级市、计划单列市、I型大城市、上海大都市圈重要城市，国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。截至2021年，宁波市下辖6个区、2个县，代管2个县级市，总面积9816平方千米，常住人口954.4万人，城镇人口748.25万人，城镇化率78.4%。

余姚，浙江省辖、宁波市代管县级市，位于浙江省东部宁绍平原。东与江北区、海曙区相邻，南枕四明山，与奉化区、嵊州市接壤，西连上虞区，北毗慈溪市，西北于钱塘江杭州湾中心线与海盐县交界。总面积1,500.8平方公里。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，余姚市常住人口1,254,032人。

（2）位置状况

估价对象坐落于余姚市城区新建北路177号等，东至新建北路，南至金型西路，西至新时代广场住宅区，北至时代国际办公楼，地理位置较优越。

（3）交通条件

估价对象临新建北路、金型西路，道路级别好，周边路网密集，道路的通达度较高，周边有101路、102路、103路、390路等多条公交线路，区域内交通便捷度较好。

(4) 基础设施条件

估价对象区域已实现“六通”即通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气。

(5) 公共配套设施

估价对象周边有余姚市人民医院、余姚站、阳明广场、胜归山公园、余姚体育馆、银行、中小学、超市、便利店、邮局快递、农贸市场等，公共配套较完善。

(6) 周边环境

估价对象周边有众安广场、嘉悦购物广场等商业体，余姚中塑石浦大酒店、全季店等酒店，中国塑料城、中国模具城等专业市场，商业繁华程度较高。

(7) 区位分析

估价对象坐落于余姚市城区新建北路 177 号等，东至新建北路，南至金型西路，西至新时代广场住宅区，北至时代国际办公楼，项目地理位置较优越，区域商业氛围较好，交通较便捷，公共配套设施较齐全，房地产业发展前景看好。

【区位状况分析】

估价对象周边公共交通较便捷、公共配套设施较完善、自然和人文环境好、商业繁华程度较高，总体区位较好。随着区域发展力度加大，对区域内房地产产生提升作用，呈向上发展态势。

(四) 市场背景描述与分析

1. 全国经济运行情况

经国家统计局初步核算，2022 全年国内生产总值 1210207 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.0%。分产业看，第一产业增加值 88345 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 483164 亿元，增长 3.8%；第三产业增加值 638698 亿元，增长 2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.8%，二季度增长 0.4%，三季度增长 3.9%，四季度增长 2.9%。从环比看，四季度国内生产总值与三季度持平。

全年粮食增产丰收，畜牧业生产稳定增长。全年全国粮食总产量 68653 万吨，比上年增加 368 万吨，增长 0.5%。全年猪牛羊禽肉产量 9227 万吨，比上年增长 3.8%；牛奶产量 3932 万吨，增长 6.8%；禽蛋产量 3456 万吨，

增长 1.4%。年末生猪存栏 45256 万头，增长 0.7%；全年生猪出栏 69995 万头，增长 4.3%。

工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长。全年全国规模以上工业增加值比上年增长 3.6%。高技术制造业、装备制造业增加值分别增长 7.4%、5.6%，增速分别比规模以上工业快 3.8、2.0 个百分点。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 1.3%，环比增长 0.06%。1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 77180 亿元，同比下降 3.6%。

服务业保持恢复，现代服务业增势较好。全年服务业增加值同比增长 2.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 9.1%、5.6%。

固定资产投资平稳增长，其中房地产开发投资下降。全年全国固定资产投资（不含农户）572138 亿元，比上年增长 5.1%。分领域看，基础设施投资增长 9.4%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 10.0%。全国商品房销售面积 135837 万平方米，下降 24.3%；商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%。

居民消费价格温和上涨。全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.0%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.4%，衣着价格上涨 0.5%，居住价格上涨 0.7%，生活用品及服务价格上涨 1.2%，交通通信价格上涨 5.2%，教育文化娱乐价格上涨 1.8%，医疗保健价格上涨 0.6%，其他用品及服务价格上涨 1.6%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 6.8%，粮食价格上涨 2.8%，鲜菜价格上涨 2.8%，鲜果价格上涨 12.9%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.9%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.8%，环比持平。

人口总量有所减少，城镇化率持续提高。2022 年末全国人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员）141175 万人，比上年末减少 85 万人。全年出生人口 956 万人，人口出生率为 6.77%，死亡人口 1041 万人，人口死亡率为 7.37%；人口自然增长率为-0.60%。；城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为 65.22%，比上年末提高 0.50 个百分点。

总体来讲，2022 年统筹疫情防控和经济社会发展取得积极成效，稳住了宏观经济大盘，经济总量持续扩大，发展质量稳步提高。同时国际形势依然复杂严峻，国内需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，经济

恢复基础仍不牢固。下一阶段仍要坚持稳字当头、稳中求进。

2. 全国房地产市场运行情况

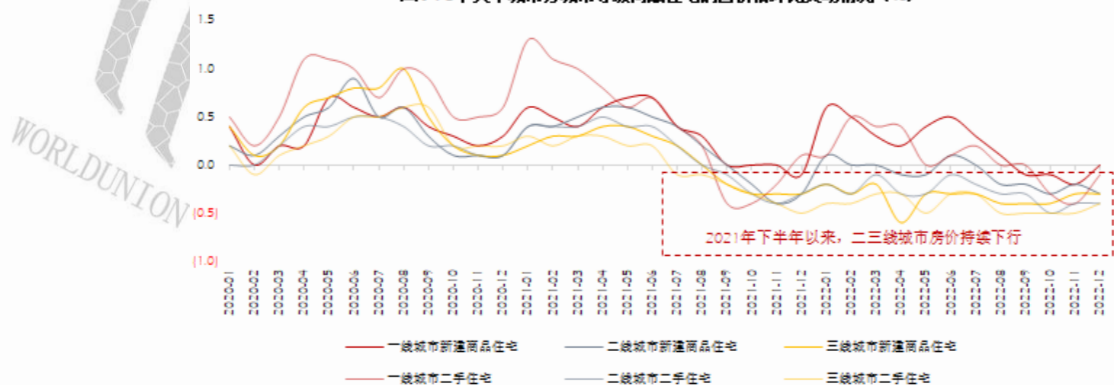
价格水平

新房、二手房价格年度累计均下跌，下半年单月价格环比持续下跌，房价下行压力突出。

新建住宅价格方面，2022 年百城新建住宅价格自 2014 年后时隔七年再次出现年度下跌。上半年新房价格整体呈企稳横盘态势，下半年以来房价走势疲弱，价格持续下跌。根据中国房地产指数系统百城价格指数，2022 年百城新建住宅价格累计下跌 0.02%，较 2021 年由涨转跌。具体来看，上半年百城新建住宅价格累计上涨 0.15%，较 2021 年同期收窄 1.55 个百分点；下半年以来，受疫情多点散发、经济下行压力加大、“断供”事件等因素影响，百城新房价格各月环比均下跌。12 月，百城新建住宅均价 16177 元/平方米，环比下跌 0.08%，跌幅较 11 月扩大 0.02 个百分点，已连续 6 个月环比下跌。

二手住宅价格方面，2022 年百城二手住宅价格累计下跌，上半年二手房价呈横盘态势，下半年房价下行趋势明显，月度环比跌幅持续扩大。2022 年百城二手住宅价格累计下跌 0.77%。上半年百城二手住宅价格累计上涨 0.17%，较 2021 年同期收窄 2.39 个百分点。下半年以来，市场进入深度调整期，月度价格环比持续下跌，且跌幅逐步扩大。12 月，百城二手住宅价格为 15876 元/平方米，环比下跌 0.22%，跌幅较 11 月扩大 0.01 个百分点，已连续 8 个月环比下跌。

图. 70个大中城市分城市等级商品住宅销售价格环比变动情况 (%)

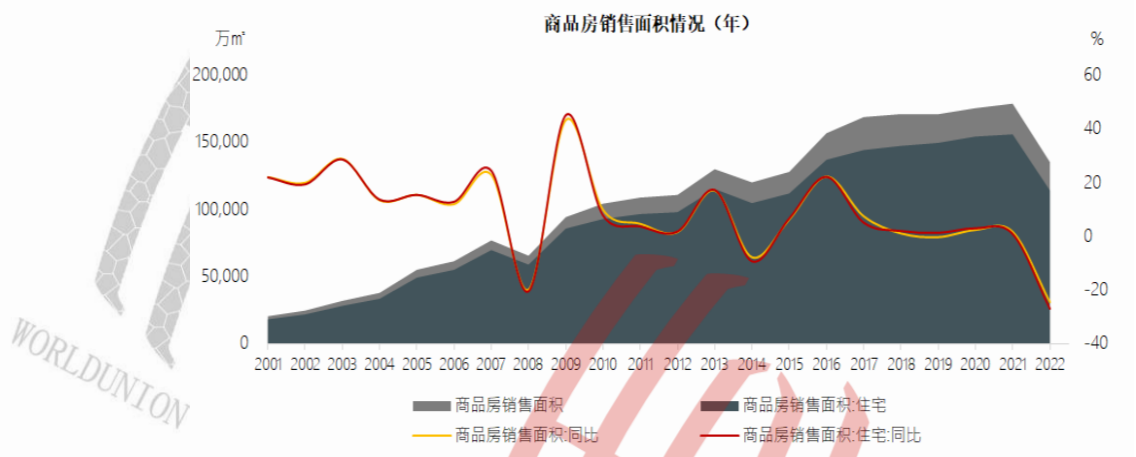


数据来源：国家统计局

成交规模

2022 年，重点 100 城新建商品住宅成交面积同比降幅近四成，绝对规模为 2015 年以来最低水平。据初步统计，2022 年，100 个代表城市新建商品住宅月均成交面积约 3036 万平方米，同比下降 36.2%。具体来看，上半年，市场延续调整态势，重点 100 城商品住宅月均成交面积同比下降 43.8%。5-6 月，疫情影响逐渐弱化叠加热点城市优化政策效果显现，市场表现边际修复。三季度，受季节性和部分城市“断供”项目增加等因素影响，市场成交活跃度再次下行，重点城市商品住宅月均成交面积同比下降 26.8%；四季度，购房者置业情绪仍处低位，12 月重点城市成交面积环比小幅回升，但同比降幅仍超三成，单月已连续 19 个月同比下降，市场预期依然较弱。

分梯队来看，2022 年，各线代表城市新建商品住宅成交面积同比均下降，一线城市韧性较强，销售面积同比下降 23.7%，降幅为各线城市最小，二线城市受重庆、武汉等大体量城市市场低迷影响，同比下降 38.6%，降幅最大。三四线代表城市同比下降 34.8%。具体来看，上半年市场延续 2021 年底调整态势，各线代表城市销售面积同比均降，其中三四线代表城市商品住宅同比下降近五成，降幅最大。三季度，二线城市中成都、重庆、天津等城市受疫情影响，市场观望情绪加重，代表城市成交面积降幅位列各线城市之首。10 月以来，各线城市市场销售依然承压，政策效果不明显。



供求关系

2022 年，50 个代表城市商品住宅新批上市面积同比下降超四成，市场销售疲软叠加部分城市疫情封控影响，房企推盘节奏放缓。据初步统计，2022 年，50 个代表城市商品住宅月均新批上市面积约 1779 万平方米，处 2015

年以来最低水平，同比下降超 40%。具体来看，上半年重点城市供应端明显走弱，新批上市面积同比降幅超四成，6 月房企积极推盘抢收回款，代表城市新批上市面积环比增长 48.3%，同比降幅收窄超 10 个百分点。三季度房企推盘意愿再次走弱，新批上市面积同比下降 43.9%。进入 11 月，在冲刺全年业绩目标下，房企加快项目供货节奏，50 个代表城市新批上市面积环比有所增长。12 月疫情形势愈发严峻，拖累房企供货节奏，新批上市面积同比降幅仍较大。

土地供求

供求规模均降至近十年同期最低水平，市场表现分化，地方国资托底现象明显。

受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足，全国 300 城住宅用地供求两端均缩量明显。据初步统计，2022 年全国 300 城住宅用地推出、成交面积分别同比下降 35.9%、31.5%，绝对规模均处近十年同期最低水平。在全国土拍市场整体表现低迷下，政府推地倾向以主城区优质地块为主，以提高房企参拍积极性，住宅用地成交楼面价结构性小幅上涨，同时地方政府持续优化土拍规则、降低配建及自持面积，但土拍情绪仍低位徘徊，溢价率仅 3.0%

全年受疫情、楼市低迷和经济放缓等诸多因素影响，供应持续下降。同时，因房企承受新房销售和融资双重压力、政府供应减少等因素，土地成交大幅萎缩，商住均创十年来新低，成交楼面单价基本与 2021 年持平，成交金额大幅萎缩，供应量、成交量、溢价率均创十年来最低。整体来看，全年土地市场低位运行。

展望新的一年，购房者购房需求、房地产市场热度回升和房企投资意愿修复等都尚需时间，城投拿地受限使土地市场将受一定影响。同时疫情影响逐步消除，经济稳步恢复，以及国家全方位支持、推动房地产市场健康发展，土拍规则将继续优化调整、保持宽松，集中供地政策或将调整，一切将向良好态势发展。土地市场在 2023 年前期虽难言乐观，但展望全年或将由冷渐暖，值得期待；除此之外，城市之间的市场分化趋势仍将延续，各城市继续根据自身情况因城施策。

3. 宁波市市场背景分析

2022 年宁波全市实现地区生产总值 15704.3 亿元，按可比价格计算，同

比增长 3.5%。分产业看，第一产业实现增加值 382.0 亿元，增长 4.1%；第二产业实现增加值 7413.5 亿元，增长 3.2%；第三产业实现增加值 7908.8 亿元，增长 3.8%。三次产业之比为 2.4 : 47.2 : 50.4。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 2.9%、42.1%和 55.0%。

全年全市实现规模以上工业增加值 5339.4 亿元，同比增长 3.8%。分行业看，全市 35 个行业大类中，15 个行业增加值实现正增长；增加值比重前十大行业呈“五正五负”，其中，化学原料、计算机通信和汽车制造业分别增长 24.8%、15.1%和 14.5%。分企业规模看，大型企业增加值增长 2.6%，中型企业增长 8.5%，小型企业增长 1.6%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.9%，股份有限公司增长 0.2%，有限责任公司增长 12.2%，私营企业增长 4.4%，外商投资企业下降 3.1%，港澳台投资企业下降 1.3%。从销售情况看，全年规模以上工业企业实现销售产值 23694.2 亿元，增长 6.6%，其中，出口交货值 4133.8 亿元，下降 0.1%，内销产值 19560.4 亿元，增长 8.2%。

新兴产业增势良好。高技术、高新技术产业、战略性新兴产业、新材料、人工智能产业增加值分别增长 6.3%、6.3%、5.8%、4.4%和 4.3%，均快于规模以上工业整体增速。

初步统计，全市规模以上工业企业实现利润总额 1413.7 亿元，下降 18.2%，实现利税总额 2308.9 亿元，下降 10.4%，降幅比上半年分别收窄 2.3 和 0.8 个百分点。

4. 宁波市房地产市场状况

1) 土地市场

2021 年至 2022 年余姚市共成交商业用地 11 块，合计面积 174,669 平方米，合计出让金额 36,734 万元，平均楼面价 2,436 元/平方米

出让时间	地块编号	地块名称	出让面积 (m ²)	用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	竞得单位
2021/1/19	2020-116	南兰江西路南侧、规划道路东侧地块	46303	商业	0.12	5845	10519	0.00%	余姚市城镇建设开发
2021/3/10	2021-14	梁弄镇高南村串山地块	3349	商业	1.3	338	776	1.20%	宁波市竹语澜栅旅游开发

出让时间	地块编号	地块名称	出让面积 (m ²)	用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	竞得单位
2021/5/26	2021-23	同光小学东侧、北侧地块	12943	商业	1.8	1993	855	5.30%	宁波一象吹塑家具
2021/5/28	2021-26	通环路北侧、肖朗路西侧地块	20497	商业	2	5403	1318	35.00%	新中宇集团
2021/5/28	2021-27	远东中一路南侧、南雷南路东侧地块	8893	商业	1.35	4002	3333	0.00%	新中宇集团
2021/5/28	2021-28	远东中五路南侧、南雷南路东侧地块	13769	商业	1.35	5576	3000	0.00%	宁波卓伦电子
2021/9/23	2021-68	兰江街道余梁公路2号地块	6281	商业	1.3	1165	1427	9.40%	袁新建
2022/10/21	2022-24	原舜龙丰山电厂地块一	24002	商业	1.5	4374	1215	0.00%	宁波方程世汽车服务
2022/10/21	2022-25	原舜龙丰山电厂地块二	25019	商业	1.5	4560	1215	0.00%	中基宁波集团股份
2022/12/2	2022-35	三七市镇中山南路西侧地块	2825	商业	1.5	628	1482	0.00%	余姚市易通制动系配件厂
2022/12/2	2022-36	云山浦路北侧、千业路东侧地块	10788	商业	1.6	2850	1651	131.70%	浙江捷能汽车零部件

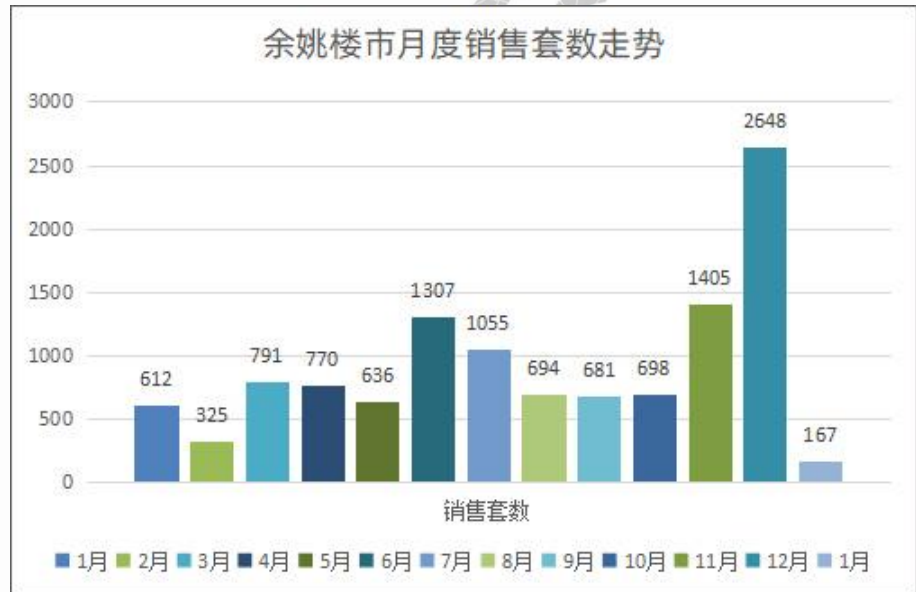
2) 住宅房地产市场

2022年12月,余姚楼盘商品房共上网备案2648套房源,环比上升88.47%,同比上升51.06%;销售总面积31.45万平方米,环比上升103.14%,同比上升54.34%;销售均价19057.59元/平方米,环比上升46.08%,同比上升47.56%;成交总金额59.94亿元,环比上升196.74%,同比上升127.74%。位于月度销售榜首的是金辉·紫胤云庭,共销售424套房源,销售面积4.98万平方米,销售均价23252.3元/平方米。除去别墅、商铺和安置房,本月余姚楼盘共成交2579套,销售均价19198.59元/平方米。

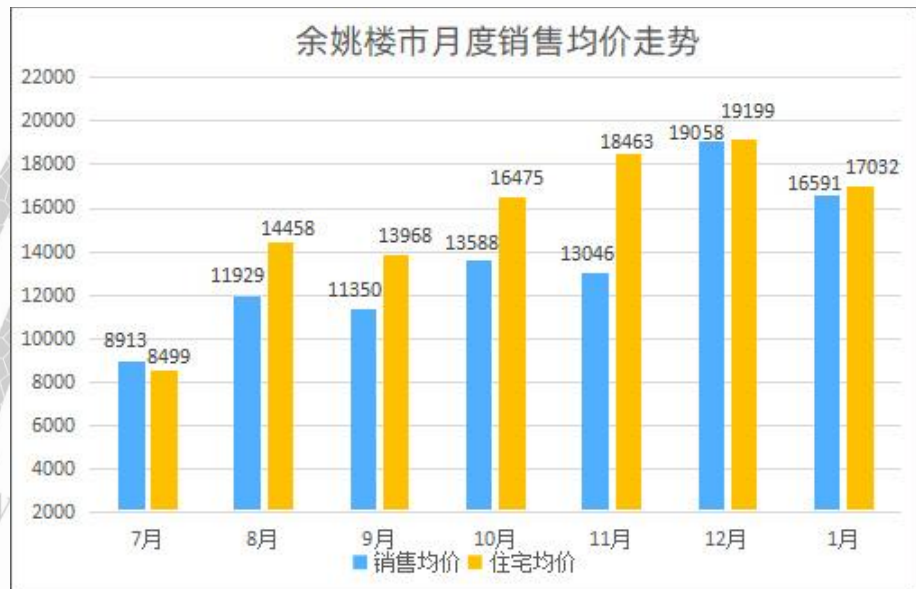
2023年1月,余姚楼盘商品房共上网备案167套房源,环比下降93.69%,同比下降72.71%;销售总面积2.08万平方米,环比下降93.39%,同比上升62.32%;销售均价16591.41元/平方米,环比下降12.94%,同比上升

28.82%；成交总金额 3.45 亿元，环比下降 12.94%，同比下降 51.47%。
 位于月度销售榜首的是金地·时代云图里，共销售 24 套房源，销售面积 2878.05 平方米，销售均价 17916.6 元/平方米。除去别墅、商铺和安置房，本月余姚楼盘共成交 139 套，销售均价 17031.94 元/平方米。

余姚楼市月度销售套数走势



余姚楼市月度销售均价走势



1 月份余姚各版块均价对比图



3) 商业房地产市场

2022 年，宁波继续保持供应高峰。据不完全统计，2022 年宁波计划新开业商业面积在 2 万平方米以上的商业项目数量将超过 15 家。从整个浙江来看，宁波也依旧是 2022 年增量商业的主力之一。

整体来看，2022 年入市的大体量商业项目占比不高。其中，诸如宝龙一城、龙湖鄞州天街等项目商业面积均在 10-20 万平方米，并且均为 TOD 商业。在宝龙商业矩阵中，“宝龙一城”的定位是超级标杆级项目。宁波宝龙一城位于鄞州南商 CBD 核心，为地铁 3 号线鄞州客运总站上盖，也是继厦门之后的全国第二个宝龙一城。其商业体量达到 18 万平方米，打造滨水艺术长廊、全息中央水景广场、屋顶生态花园等沉浸式商业空间。

除此之外，以“深耕长三角”著名的宝龙商业还将在宁波投入 4 个新商业项目，以宝龙广场和宝龙天地为主，均计划 2022 年亮相。

紧随其后的是恒太商业，这家起源于宁波、深耕中小城市的商业运营管理企业，在 2022 年计划在全国开出 13 个项目。不仅涉猎本地（如位于宁海商业体量达 12 万平方米的宁波桃源广场）；同时也是宁波为数不多“走出去”的商管企业，2022 年将新开枣庄双子星恒太城、安庆潜山中诺恒太城等大体量商业项目。

龙湖鄞州天街也计划于 2022 年亮相，这是龙湖商业在宁波的首座“天街”产品。据了解，龙湖鄞州天街为地铁 3 号线明楼站上盖，TOD 商业体量约 11.2 万平方米。未来随着地铁 6 号线的开通，龙湖鄞州天街将成为“双地

铁商业”。

值得一提的是，在 2022 年宁波增量商业市场中，全国性的知名开发企业仍然是“主角”。龙湖集团、宝龙商业、印力集团、恒太商业、开元集团、中旅集团等企业都有项目开业。

盘点即将入市的商业项目可以发现，2022 年宁波零售市场新增供应一方面持续“下沉”，余姚、慈溪、象山、宁海等“非核心商圈”活跃度增强；另一方面，城市中心商业发展相对完善，开始向社区型商业发展。

从区县市来看，鄞州区将新增宁波宝龙一城、龙湖天街；江北区将新增宁波江北宝龙广场、中旅 IF MALL 易生活购物公园、宁波富力广场；海曙将新增大安锦里；高新区将新增宁波东部印象城；镇海将新增保利城悠悦汇；余姚将新增余姚宝龙广场；慈溪将新增宁波悦美广场；宁海将新增宁海宝龙天地、宁波桃源广场；象山将新增宝龙天地等。

从体量来看，2022 年宁波新入市的商业将依旧以 5-10 万平方米的中小型商业为主。据不完全统计，规模在 5 至 10 万平方米数量最多，具体占比约 43%；规模在 2 至 5 万平方米占比约 31%；10 至 15 万平方米占比约 25%；15 万平方米以上占比约 6%。

4) 宁波市酒店市场

宁波酒店市场以三星级档次酒店为市场主体，由国内品牌主导。

华住集团占据宁波中端市场首位，旗下以全季、星程为主力品牌。开元集团旗下入驻开元颐居、开元美途、开元曼居三个品牌。国际酒店品牌目前以隶属温德姆集团的豪生酒店和雅高旗下的宜必思为主。

宁波四星档次品牌酒店市场由国内品牌酒店主导，亚朵品牌占据市场首位，曼居品牌次之。

宁波五星档次品牌酒店市场方面，开元集团深耕宁波市场多年，旗下入驻了开元、开元观堂等四个品牌，首旅如家入驻了南苑品牌。国际品牌中，洲际集团旗下入驻了皇冠假日、华邑、洲际三个品牌；万豪和凯悦旗下分别入驻了喜来登、柏悦等品牌。

（五）最高最佳利用分析

最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。通常有以下几种使用方式可供选择：

- ◆ 保持现状利用；
- ◆ 装修改造利用；
- ◆ 改变用途利用；
- ◆ 改变规模利用；
- ◆ 重新开发利用。

通过考察分析,我们认为估价对象保持现状利用,为其最高最佳利用方式。

这是因为:

- 1、估价对象产权证土地登记用途为商业用地,房屋登记用途为商业,实际用途为酒店,符合法律上许可前提;
- 2、估价对象所在建筑按酒店设计,建筑结构、布局及设施设备均适用;
- 3、估价对象为建成物业,如需改变规模难以得到法律上的许可;
- 4、估价对象按目前用途保持现状使用,能产生最高经济收益,财务上可行。

(六) 估价方法适用性分析

1. 技术路线

本次对估价对象房地产市场价值进行评估,采用成本法和收益法分别测算其价值,再综合两种方法结果确定其价值。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法,每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- **比较法**: 适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。
- **收益法**: 适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。
报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益,然后利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。
直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益,将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。
- **假设开发法**: 适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以

采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

- **成本法**: 一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。估价人员通过实地查勘, 认真分析调查收集的资料, 在确定估价原则的基础上, 根据估价对象的实际情况, 结合本报告的评估目的, 选取**成本法和收益法**作为本次估价的基本方法, 其具体方法选择情况出于以下考虑:

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值, 其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益, 利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值, 其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的, 重要的不是过去的因素而是未来的因素。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值, 其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的, 重要的不是过去的因素而是未来的因素。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值, 其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	选用	不选用	选用
估价方法选取理由	估价对象实际用途为酒店, 整体规模大, 周边同类物业交易匮乏, 在市场上没有找到可供参照的可比实例, 故不选用比较法。	估价对象估价对象实际用途为酒店, 均为收益性房地产, 收益稳定, 故选用收益法作为本次评估的一种方法。本次估价采用报酬资本化法。	估价对象为已建成物业, 物业成新率较高, 无重新开发建设必要; 故不选用假设开发法。	由于估价对象土地成本及建设成本较易获取, 故我们采用成本法进行测算。

(七) 估价测算过程及估价结果的确定

- 1 成本法评估估价对象假定在未设立法定优先受偿权下的价值
 - 1) 选择估价路径

成本法测算时有房地合估及房地分估两个路径。根据估价对象的实际情况及现场勘察情况，本次评估的是估价对象房地产的整体价值，故本次评估选择房地合估路径。

2) 计算公式

房地产成本价值 = A+B+C+ D+E+F+G-H

式中：

- A—土地成本
- B —建设成本
- C—管理费用
- D—销售费用
- E— 投资利息
- F— 销售税费
- G—开发利润
- H—建筑物折旧

3) 确定土地成本

①取地方式

根据估价对象具体情况，本次评估采用市场购置土地方式取得土地。

②取地价格

根据委托方提供的资料，估价对象占地面积为 8,458.36 平方米，土地用途为商业用地，土地使用权终止日期为 2051 年 5 月 19 日止，剩余使用年限为 28.27 年。根据《国有建设用地使用权出让合同》(3302812011A21074) 容积率为 3。我们采用比较法确定取地价格，其土地价格是在土地用途为商业用地，在其对应的土地剩余使用年限下的土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内为“土地平整”条件下的出让土地使用权市场价格。

可比实例确认表

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
地块名称	远东中一路南侧、南雷南路东侧地块	远东中五路南侧、南雷南路东侧地块	谭家岭西路北侧、兰凤路西侧地块
坐落	远东中一路南侧、南雷南路东侧地块	远东中五路南侧、南雷南路东侧地块	谭家岭西路北侧、兰凤路西侧地块
竞得人	新中宇集团	宁波卓伦电子	吴梦磊
用途	商业	商业	商业
交易日期	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2020-12-08

宗地面积 (㎡)	8,893	13,769	8,000
容积率	1.35	1.35	1.5
宗地形状	较规则	较规则	较规则
成交价格 (万元)	4,002	5,576	3,297
地面单价 (元/㎡)	4,500	4,050	4,121
楼面单价 (元/㎡)	3,333	3,000	2,747
土地终止日期	2061年5月	2061年5月	2060年12月
剩余年限	40	40	40
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
规划限制条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易单价 (元/平方米)	—	3,333	3,000	2,747
用途	商业用地	商业	商业	商业
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2023/2/9	2021年5月	2021年5月	2020-12-08
区域因素	商服繁华程度	较繁华	较繁华	一般
	公共配套设施状况	较完善	较完善	较完善
	道路通达度	通达度较高	通达度较高	通达度较高
	公共交通便利度	便捷度较高	便捷度较高	便捷度较高
	自然环境	无大气环境、水环境、噪音等污染	无大气环境、水环境、噪音等污染	无大气环境、水环境、噪音等污染
	人文环境	治安状况良好	治安状况良好	治安状况良好
	基础设施状况	宗地外“六通”	宗地外“六通”	宗地外“六通”
个别因素	宗地内开发程度	六通一平	土地平整	土地平整
	容积率	3	1.35	1.35
	临路状况	临主干道	临次干道	临次干道
	宗地面积 (㎡)	8,458.36	8,893.00	13,769.00
	宗地形状	适合且由利于利用 形状较规则,对土地利用影响不大	适合且由利于利用 形状较规则,对土地利用影响不大	适合且由利于利用 形状较规则,对土地利用影响不大
	地形地质条件	地形平坦,地质坚硬,承载力好	地形平坦,地质坚硬,承载力好	地形平坦,地质坚硬,承载力好
	规划条件限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
土地使用权剩余年限	28.27	40	40	40

比较因素指数表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明
------	------	-------	-------	-------	------

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明	
可比实例价格 (元/m ²)	-	3,333	3,000	2,747	——	
用途	100	100	100	100	估价对象与可比实例宗地用途均为商业用地,其土地用途一致,无需对土地用途进行修正,故可比实例用途修正指数均为100。	
交易情况	100	100	100	100	估价对象与三个可比实例均为正常情况下的土地交易,因此,确定可比实例的交易情况条件指数均为100。	
交易时间	3184.00	3128.00	3128.00	3081.00	三个可比实例的交易时间分别为2021年5月、2021年5月、2020年12月,与价值时点2023年2月9日三个可比实例的交易时间与价值时点相差有一段时间,需进行交易时间修正。估价人员通过查询及分析,估价对象和可比案例地价水平值分别为3184、3128、3128、3081。	
区域因素	商服繁华程度	100	100	100	95	分为繁华、较繁华、一般、不繁华四个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降5。根据《比较因素条件说明表》,确定可比实例指数分别为100、100、95。
	公共配套设施状况	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、不完善四个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降5。根据《比较因素条件说明表》,确定可比实例指数均为100。
	道路通达度	100	100	100	100	分为通达度高、通达度较高、通达度一般、通达度较差、通达度差五个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降3。根据《比较因素条件说明表》,确定可比实例指数均为100。
	公共交通便捷度	100	100	100	100	分为便捷度高、便捷度较高、便捷度一般、便捷度较低、便捷度低五个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降3。根据《比较因素条件说明表》,确定可比实例指数均为100。
	自然环境	100	100	100	100	分为无大气环境、水环境、噪音等污染、大气环境、水环境、噪音等略有污染、大气环境、水环境、噪音等严重污染三个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降1。根据《比较因素条件说明表》,确定可比实例指数均为100。

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明
	人文环境	100	100	100	100	分为治安状况良好、治安状况较好、治安状况较差三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	基础设施状况	100	100	100	100	分为宗地外“七通”、宗地外“六通”、宗地外“五通”、宗地外“三通”四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
个别因素	宗地内开发程度	100	91	91	91	分为七通一平、六通一平、五通一平、三通一平、土地平整、生地（毛地）六个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 91。
	容积率	100	117.00	117.00	115.00	容积率越高，楼面地价越低，地面地价越高，本次评估以估价对象容积率为 100，每增加或减少 0.1，指数向上或向下修正 1，根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为 117、117、115。
	临路状况	100	97	97	100	分为临主干道、临次干道、临支路、临巷或弄、不临路五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为 97、97、100。
	宗地面积（㎡）	100	100	100	100	分为适合且由利于利用、较适合且较有利于利用、较不适合但不影响利用、不适合且不利于利用四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	宗地形状	100	100	100	100	分为形状规则，土地能充分利用、形状较规则，对土地利用影响不大、现状不规则，对土地利用有一定影响、形状不规则，对土地利用有严重影响四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明
地形地质条件	100	100	100	100	分为地形平坦,地质坚硬,承载力好、地形较平坦,地质基本满足,承载力一般、地形较平坦,地质软土层厚、承载力差三个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降1。根据《比较因素条件说明表》,确定可比实例指数均为100。
规划条件限制	100	100	100	100	分为无规划限制、有一定规划限制、有较大规划限制三个等级,以估价对象为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降5。根据《比较因素条件说明表》,确定可比实例指数均为100。
土地使用权剩余年限	100	114.66	114.66	114.66	根据 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ 公式计算,土地还原利率为5%,估价对象土地剩余年限为28.27年,可比案例土地剩余年限均为40年,以估价对象为100,确定可比实例指数均为114.66。
修正结果系数	1.0000	0.8596	0.8596	0.9066	—
比准价格	—	2,865	2,579	2,490	可比实例价格×修正系数
权重	—	1/3	1/3	1/3	经比较分析,认为修正后的三个比准价格符合客观情况,故采用算数平均求取估价对象比较价值。
比较价值 (元/㎡)	2,645				土地楼面单价
建筑面积 (㎡)	72,138.52				计容建筑面积
土地总价 (元)	190,806,385				比较价值×计容建筑面积

③取地税费

根据当地房地产相关规定,购买土地的税费包括契税和印花税,为购买价的3.05%。则:取地税费=190,806,385×3.05%=5,819,595元

④土地取得成本

$$\begin{aligned} \text{土地取得成本} &= \text{取地价格} + \text{取得税费} \\ &= 190,806,385 + 5,819,595 \\ &= 196,625,980 \text{ 元} \end{aligned}$$

4) 确定建设成本

建设成本是指在取得的房地产开发地上进行基础设施建设、房屋建设所必须的直接费用和税金等,包括:

- 前期费用:包括市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、

建设工程招标，以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。

- 建筑安装工程费：包括建造房屋及附属工程所发生的建筑工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。
- 基础设施建设费：指建筑物 2m 以外和项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。
- 公共配套设施建设费：包括城市规划要求配套的教育（如幼儿园）、医疗卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）、社区服务（如居委会）等非营业性设施的建设费用。
- 其他工程费：包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。
- 开发期间税费：包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如绿化建设费、人防工程费、水电增容费、白蚁防治费等。

综合上述内容，并结合当地房屋工程造价及项目实际状况，确定估价对象的建设成本，编制下表：

序号	工程项目	工程成本 (元/㎡)		合计 (元)
		地上	地下	
一	建筑面积 (㎡)	72,138.52	10,289.62	82,428.14
二	总楼层/所在层	24 层	2/-1 至-2	—
(1)	前期费用	200	200	16,485,628
(2)	建筑安装工程费	6,900	4,200	540,972,193
①	土建工程费	3,200	3,200	263,770,048
a	基础工程费	200	200	16,485,628
b	主体工程费	3,000	3,000	247,284,420
②	安装工程费	700	700	57,699,699
c	水电安装	300	300	24,728,442
d	电梯工程	100	100	8,242,814
e	消防工程	20	20	1,648,563
f	通讯工程	20	20	1,648,563
g	智能系统	100	100	8,242,814
h	暖通工程	20	20	1,648,563
i	对讲系统	20	20	1,648,563
j	有线电视	20	20	1,648,563
k	电气照明	100	100	8,242,814
③	装饰装修工程费	3,000	300	219,502,446
(3)	基础设施建设费	345	210	27,048,610
(4)	公共配套设施费	0	0	0

序号	工程项目	工程成本 (元/㎡)		合计 (元)
		地上	地下	
(5)	其他工程费	345	210	27,048,610
(6)	开发期间税费	552	336	43,277,775
三	建造成本合计	8,342	5,156	654,832,816

备注：①基础设施建设费按建筑安装工程费的 5%计；②其他工程费按建筑安装工程费的 5%计；③开发间接税费按建筑安装工程费的 8%计。

5) 测算重置成本

重置成本计算表

序号	项 目 内 容	建筑物名称	余姚市城区新建北路 177 号等	
		计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)
		计容建筑面积(㎡):	72,138.52	
		不计容建筑面积(㎡):	10,289.62	
		土地面积(㎡):	8,458.36	
		开发建设期:	2.5	
1	土地取得成本	土地取得成本=取地价格+取得税费	2,726	196,625,980
(1)	取地价格	按比较法确定：楼面单价×计容建筑面积	2,645	190,806,385
(2)	取地税费	根据当地房地产相关规定，购买土地的税费包括契税和印花税，为购买价的 3.05%。则：取地税费=A×3.05%	3.05%	5,819,595
2	建设成本	建设成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	7,944	654,832,816
(1)	前期费用	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。经综合确定估价对象建设成本为 654,832,816 元；折合单价为 7,944 元/㎡	200	16,485,628
(2)	建筑安装工程费		6,563	540,972,193
①	土建工程费		3,200	263,770,048
a	基础工程		200	16,485,628
b	主体工程		3,000	247,284,420
②	安装工程费		700	57,699,699
③	装饰装修工程费		2,663	219,502,446
(3)	基础设施建设费		328	27,048,610
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		328	27,048,610
(6)	开发期间税费		525	43,277,775

序号	项 目 内 容	建筑物名称	余姚市城区新建北路 177 号等	
		计容建筑面积(㎡):	72,138.52	
		不计容建筑面积(㎡):	10,289.62	
		土地面积(㎡):	8,458.36	
		开发建设期:	2.5	
		计算方法及说明	单价或比率	计算结果(元)
3	管理费用	指建设单位为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，一般为建设成本的 2-6%，结合估价对象特点和投资规模，本次评估管理费按建设成本的 4% 计。则：管理费用=(土地取得成本+建设成本)×管理费率	4.0%	34,058,352
4	销售费用	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、代理费等，一般为销售收入的 1%~3%，本次评估按销售收入的 1% 计。则：销售费用=重置成本×销售费率	1.0%	0.01000V
5	投资利息	据项目情况确定工期为 2.5 年，利率取现行一年期 LPR3.65% (2023 年 1 月 20 日) 加点后确定。于价值时点最新一年期 LPR 为 3.65%，根据央行发布的最新一期 (2023 年 1 月) 一般贷款加权平均利率数据，一般贷款加权平均加点数为 +1%，故本次取加点数为 1%，即贷款利率为 3.65%+1%=4.65%。投资利息=土地取得成本×[(1+4.65%)^2.5-1]+(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+4.65%)^2.5/2-1]	4.65%	0.00058V+63,932,968
	销售税费	是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和印花税。则：销售税费=应纳增值税税额+城建税及附加+印花税	—	0.09230V-72,934,017
6	应纳增值税税额	应缴纳增值税=销项税额-进项税额	—	0.08200V-65,119,658
		销项税额=含税销售收入/(1+9%)×9%		0.08257V-0
		进项税额=(地价+建安工程费+基础设施建设费+公共配套设施费)/(1+9%)×9%+(前期工程费+其他工程费+销售费用)/(1+6%)×6%	9.00%	0.00057V+65,119,658
	城建税及附加	应缴纳增值税×12%	12.00%	0.00984V-7,814,359
印花税	不含增值税的收入×0.05%	0.05%	0.00046V	

序号	项 目 内 容	建筑物名称	余姚市城区新建北路 177 号等	
		计容建筑面积(㎡):	72,138.52	
		不计容建筑面积(㎡):	10,289.62	
		土地面积(㎡):	8,458.36	
		开发建设期:	2.5	
		计算方法及说明	单价或比率	计算结果(元)
7	开发利润	根据以房地产开发为主营业务的上市公司年报、季报中具体房地产开发项目分析,一般非房地产开发企业的房地产开发的成本利润率一般为 5-15%,结合估价对象用途、经营情况和所在区域,本次评估确定估价对象成本利润率为 20%。则:开发利润=(土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	20%	0.00212V+189,890,023
8	重置成本(V)	V=1+2+3+4+5+6+7	14,455	1,191,515,221

建筑物重置成本计算表

序号	项目	计算方法及说明	余姚市城区新建北路 177 号等	
			单价或比率	计算结果(元)
1	建设成本	同《成本法估价计算表》	7,944	654,832,816
(1)	前期费用	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。经综合确定估价对象建设成本为 654,832,816 元;折合单价为 7,944 元/㎡	200	16,485,628
(2)	建筑安装工程费		6,563	540,972,193
①	土建工程费		3,200	263,770,048
a	基础工程		200	16,485,628
b	主体工程		3,000	247,284,420
②	安装工程费		700	57,699,699
③	装饰装修工程费		2,663	219,502,446
(3)	基础设施建设费		328	27,048,610
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		328	27,048,610
(6)	开发期间税费	525	43,277,775	
2	管理费用	管理费用=建设成本×管理费率	4%	26,193,313
3	销售费用	销售费用=重置成本×销售费率	1.0%	0.01000P
4	投资利息	投资利息=(建设成本+管理费用+销售费用)× [(1+R)^(N/2)-1]	4.65%	0.00058P+39,812,108
5	销售税费	销售税费=应纳增值税税额+城建税及附加+印花 税	—	0.09230P-55,288,802
	应纳增值税税额	应纳增值税=销项税额-进项税额 销项税额=建筑物重置成本/(1+9%) 9%	— 9.00%	0.08200P-49,365,002 0.08257P

序号	项目	计算方法及说明	余姚市城区新建北路 177 号等	
			单价或比率	计算结果 (元)
		进项税额= (建安工程费+基础设施建设费+公共配套设施费) / (1+9%) × 9%+ (前期工程费+其他工程费+建筑物销售费用) / (1+6%) × 6%		0.00057P+49,365,002
	城建税及附加	应缴纳增值税 × 12%	12.00%	0.00984P-5,923,800
	印花税	不含增值税的收入 × 0.05%	0.05%	0.00046P
6	开发利润	开发利润= (建设成本+管理费用+销售费用+投资利息) × 成本利润率	20%	0.00212P+144,167,647
7	建筑物重置成本 (P)	P=1+2+3+4+5+6+7	10,976	904,710,525

6) 确定建筑物折旧

折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损。由于引起折旧的原因不同，建筑物折旧包括：

- 物质折旧：是指建筑物在实体上的老化、磨损损坏造成的建筑物价值减损。
- 功能折旧：是指建筑物在功能上的缺乏、落后或过剩造成的建筑物价值减损。

外部折旧：是指建筑物以外的各种不利因素造成的建筑物价值减损。

① 年限成新率

估价对象均为钢筋混凝土结构建筑物，为非生产用房，耐用年限为 60 年，估价对象建成年份为 2016 年，至价值时点已使用近 7 年，则建筑物剩余耐用年限约为 53 年；估价对象土地使用权终止日期为 2051 年 5 月 19 日，估价对象土地剩余使用年限为 28.27 年，根据年限孰短者，建筑物尚可使用年限为 28.27 年。

年限法确定的成新率 = 建筑物尚可使用年限 ÷ (建筑物已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

年限成新率 = $28.27 \div (9 + 28.27) \times 100\% = 80\%$

② 观测成新率

依据房屋建筑物成新率的评分标准，对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《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》进行现场勘查，主要勘查内容为建筑结构、装修及设备，得出估价对象的成新率。

观测成新率打分表

项目	权重	内容	标准分	余姚市城区新建北路 177 号等	
				评定分	状况描述
结构	60%	基础	25	25	有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降。
		承重结构	25	25	梁身有足够承载力；
					板身有足够承载力；
					柱体有足够承载力；
					墙体有足够承载力。
		非承重结构	15	15	节点坚固严实。
		屋面	20	20	不渗漏，保温隔热层完好。
地面	15	15	平整坚固完好。		
小计			60.00%		
装修	15%	门窗	30	27	完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全，纱窗完整，油漆完好。
		外墙	20	18	完整牢固，无空鼓、剥落、破损和裂缝，勾缝砂浆密实。
		内墙	20	18	完整牢固，无破损、空鼓和裂缝。
		天花	30	27	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落，油漆完好。
		小计			13.50%
设备	25%	水卫	40	36	管道畅通良好，各种器具完好。
		电照	30	27	线路装置齐全完好，绝缘良好。
		其他	30	27	现状良好。
		小计			22.50%
观测成新率		合计		96.00%	

③ 综合成新率

按使用年限法和打分法分别 40%和 60%的权重比例计算被评估房屋的综合成新率：

序号	建筑物名称	年限成新率	观测成新率	综合成新率
1	酒店	80%	96%	90%
	权重	40%	60%	—

④ 确定建筑物折旧

物质折旧：物质折旧：根据上述成新率测算，物质折旧额=建筑物重新构建价格×(1-综合成新率)=904,710,525×(1-90%)=90,471,053 元。

7) 测算成本价值

故成本价值=重置成本-建筑物折旧

$$= 1,191,515,221 - 90,471,053$$

=110,104 (取整至万元)

2 收益法评估估价对象假定在未设立法定优先受偿权下的价值

1) 选择具体估价方法

经估价人员实地查勘及周边调查，估价对象收益年限为有限年，鉴于估价对象的格局及现状用途均为酒店，综合考虑酒店经营一般具有的较强的稳定性和经营管理的特殊性，一般在剩余年限持续经营的可能性较大，转售的可能性相对较小，本次估价不考虑转售的可能性，选用全剩余寿命模式进行测算。

2) 计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_1)^t} + \frac{A'_i}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_2} \right)^{n-t} \right] \times \frac{1}{(1+Y_1)^t}$$

式中：

V——收益价值

A_i ——房地产未来第一阶段第一年净收益

A'_i ——房地产未来第二阶段第一年净收益

Y_1 ——第一阶段报酬率

Y_2 ——第二阶段报酬率

g——第二阶段净收益每年递增率

t——第一阶段净收益年限

N——获取收益的持续年限

3) 确定收益年限

估价对象均为钢筋混凝土结构建筑物，为非生产用房，耐用年限为 60 年，估价对象建成年份为 2016 年，至价值时点已使用近 7 年，则建筑物剩余耐用年限约为 53 年；估价对象土地使用权终止日期为 2051 年 5 月 19 日，估价对象土地剩余使用年限为 28.27 年，根据年限孰短者，建筑物尚可使用年限为 28.27 年。

估价对象现状经营酒店，一般酒店开业的第 1-2 年为起步阶段，之后第 3-5 年为快速发展阶段，最终经营进入平稳发展阶段，即正常经营阶段。估价对象于 2019 年末开业，自 2020 年开始受新冠疫情影响，酒店的收益受影响较大。考虑疫情事态逐步平息、估价对象所处区域等因素，因此将酒店

经营收益期分为：疫情恢复阶段（2023年2月9日至2026年2月8日）和平稳发展阶段（2026年2月9日至土地使用权终止日）。

4) 确定未来收益

A. 第一阶段：疫情恢复阶段

疫情恢复阶段数据，参照权利人提供的2020年-2022年的历史经营数据确定。

① 客房收入

根据权利人提供的资料，酒店共有大床房66间，双床房141间，豪华大床房80间，2间套房16间，好莱坞房58间，3间套房1间，残障人士房1间，总统套房1间，合计客房364间。

根据权利人提供的资料，2020年-2022年的历史经营数据如下：

估价对象历史数据	2020年	2021年	2022年
客房数量（间）	364	364	364
平均房晚价（元）	445.55	467.41	439.75
平均入住率	35.42%	42.56%	49.79%
客房收入（万元）	2,154.66	2,702.42	2,963.20

综合考虑酒店于2019年末开业，自2020年开始受新冠疫情影响，酒店的收益受影响较大，2022年的经营数据更具参考性，最终确定估价对象疫情恢复阶段首年客房收入参照2022年数据。即：

经营阶段	项目名称	总间数（间）	平均房晚价（元）	平均入住率（%）	年收入总计（元）
疫情恢复阶段	客房收入	364	439.75	49.79%	29,632,000

备注：1年按照365天计。

② 餐饮收入（含宴会收入）

根据权利人提供的资料，酒店各餐饮区域详情如下：

序号	区域	名称	面积	会议人数	餐位数	最大可变	备注
1	餐饮服务中心	预定中心					
2	大堂吧	怡然大堂吧	418		80	80	
3		VIP	28	16	16	16	
4	全日餐厅	夏威夷 (Hawaii)	1180		180	200	
5		儿童区	40		16	20	
6	包厢（百香苑）	茉莉	85		10	12	包厢数量： 19个
7		牡丹	106		16	20	
8		杜鹃	105		16	18	

序号	区域	名称	面积	会议人数	餐位数	最大可变	备注	
9		紫薇	85		16	18		
10		春兰	52		10	12		
11		丁香	65		10	12		
12		睡莲	28		8	8		
13		水仙	46		8	10		
14		百合	46		8	10		
15		铃兰	46		8	12		
16		海棠	46		8	12		
17		龙泉阁	32		8	8		
18		中天阁	32		8	8		
19		立德轩	50		10	12		
20		立功轩	60		10	12		
21		立言轩	50		10	12		
22		君子亭	110		18	20		
23		良知坊	110		18	20		
24		知行阁	118		18	20		
25		阳明轩	135		40	40		
26		愉粤轩	294		40	50		
27		舜江厅	268		110	120	多功能厅 (一分二)	
28		宴会区	众安厅	1300			1300	
29			伯瑞厅	1139			1100	
30			瑞云厅	140			180	
31			通济厅	70			70	
32			龙泉厅	70			70	
33			梨州厅	70			70	
34			子陵厅	65			60	
35	南雷厅		55			50		
36	名邑厅		45			50		
37	河姆渡厅		105			50		
38	董事会议室		77			16		
39	贵宾室接待一		68			12		
40	贵宾室接待二		37			12		

序号	区域	名称	面积	会议人数	餐位数	最大可变	备注
41	行政酒廊	用餐区			70	70	
42		阅读区		10			
43		会议室		8			
44		上网区		4			
45		打印室					
	小计				770	3,892	

根据权利人提供的资料，2020年-2022年的历史经营数据如下：

估价对象历史数据	2020年	2021年	2022年
就餐人数（位）	189,668	157,853	150,460
餐饮人均消费（元）	342.02	345.48	466.32
餐饮收入（万元）	6,487.03	5,453.48	7,016.26
餐饮收入占客房收入比例	301.07%	201.80%	236.78%

综合考虑酒店于2019年末开业，自2020年开始受新冠疫情影响，酒店的收益受影响较大，2022年的经营数据更具参考性，最终确定估价对象疫情恢复阶段首餐饮房收入参照2022年数据。即：

经营阶段	项目名称	基数（元）	收入占客房比例	年收入总计（元）
疫情恢复阶段	餐饮、宴会收入	29,632,000	237%	70,162,600

备注：1年按照365天计。

③ 酒店其他营业收入

参照权利人提供的资料，综合考虑估价对象其他收入状况，最终确定估价对象其他收入与客房收入比例：

经营阶段	项目名称	基数（元）	比例	年收入（元）
疫情恢复阶段	酒店附属服务收入和其他收入	29,632,000	10%	2,845,395

备注：1年按照365天计。

④ 出租物业收入

根据委托方提供的《租赁合同》，其租金情况如下：

序号	项目	租赁面积（㎡）	租期	年租金（元/年）
1	安和娱乐（KTV）	3,965	12年	2,161,393
2	鲁伟波（足浴）	3,150	8年	956,212
3	莫建光（棋牌）	1,468	6年	900,000
合计	—	8,583	—	4,017,605

参照权利人提供的资料，并结合当地商业房地产市场状况最终确定估价对象出租物业收入：

经营阶段	项目名称	年收入（元）	年递增率
疫情恢复阶段	出租收入	4,017,605	5%

⑤ 确定疫情恢复阶段第一年收益

收益期间	疫情恢复阶段首年		
	项目名称	年收入（元）	占总收入比例
客房年收入	29,632,000	27.78%	—
餐饮、宴会年收入	70,162,600	65.78%	236.78%
酒店其他营业收入	2,845,395	2.67%	9.60%
物业租金收入	4,017,605	3.77%	13.56%
合计年收入	106,657,600	100%	—

B. 第二阶段：平稳发展阶段

一般酒店开业的第 1-2 年为起步阶段，之后第 3-5 年为快速发展阶段，最终经营进入平稳发展阶段，即正常经营阶段。估价对象于 2019 年末开业，自 2020 年开始受新冠疫情影响，未曾进入平稳发展阶段。估价对象平稳发展阶段客房收入数据参照新冠疫情影响之前的宁波地区 2018 年-2019 年五星级酒店经营统计数据确定，其他各项收入参照估价对象 2022 年各项收入之间的比例确定。

① 客房收入

宁波地区 2018 年-2022 年五星级酒店经营统计数据如下：

指标名称	星级饭店:五星级:平均房价:宁波	星级饭店:五星级:平均出租率:宁波
单位	元/间夜	%
来源	国家旅游局	国家旅游局
2022-12-31	450.88	36.25
2022-09-30	451.55	54.39
2022-06-30	501.65	32.63
2022-03-31	459.64	27.12
2021-12-31	458.71	41.11
2021-09-30	403.49	46.19
2021-06-30	479.21	50.08
2021-03-31	473.81	33.63
2020-12-31	486.84	50.44
2020-09-30	464.63	53.05
2020-06-30	497.47	37.88
2020-03-31	495.29	18.23
2019-12-31	492.13	60.35
2019-09-30	490.99	61.97
2019-06-30	528.78	54.84
2019-03-31	539.50	48.98
2018-12-31	645.11	60.32
2018-09-30	532.02	62.86

指标名称	星级饭店:五星级:平均房价:宁波	星级饭店:五星级:平均出租率:宁波
单位	元/间夜	%
来源	国家旅游局	国家旅游局
2018-06-30	529.80	62.94
2018-03-31	533.35	49.73

根据以上数据可得宁波地区五星级酒店年度统计数据:

宁波地区五星级酒店统计数据	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
平均房晚价(元)	560.07	512.85	486.06	453.81	465.93
平均入住率	58.96%	56.54%	39.90%	42.75%	37.60%

根据权利人提供的资料, 2020年-2022年的历史经营数据如下:

估价对象历史数据	2020年	2021年	2022年
平均房晚价(元)	445.55	467.41	439.75
平均入住率	35.42%	42.56%	49.79%

估价对象历史经营数据与宁波地区五星级酒店平均水平差距如下:

估价对象历史经营数据与宁波地区五星级酒店平均水平差距	2020年	2021年	2022年
平均房晚价差距	-8.33%	3.00%	-5.62%
平均入住率差距	-11.23%	-0.44%	32.42%

对比分析估价对象历史数据与宁波地区五星级酒店平均水平的差异, 可以看出估价对象自2019年末开业后, 2020年-2022年平均房晚价基本平稳, 与宁波地区五星级酒店平均水平大致相当; 平均入住率逐步上升, 2020年低于宁波地区五星级酒店平均水平11.23%, 2021年基本相当, 2022年高于宁波地区五星级酒店平均水平32.42%。其经营数据好于宁波地区五星级酒店平均水平。

根据谨慎考虑, 结合酒店实际情况, 估价对象平稳发展阶段数据参照2018-2019年宁波地区五星级酒店平均水平, 可得:

经营阶段	项目名称	总间数(间)	平均房晚价(元/间/天)	平均入住率(%)	年收入总计(元)
平稳发展阶段	客房收入	364	536.46	57.75%	41,160,779

② 餐饮收入(含宴会收入)

宁波地区2018年-2022年五星级酒店经营统计数据如下:

指标名称	星级饭店:客房收入比重:宁波	星级饭店:餐饮收入比重:宁波	餐饮收入占客房收入比例
单位	%	%	%
来源	国家旅游局	国家旅游局	根据国家旅游局数据自行测算

2022-12-31	33.11	47.95	144.82%
2022-09-30	39.03	39.34	100.79%
2022-06-30	39.90	39.12	98.05%
2022-03-31	33.28	49.69	149.31%
2021-12-31	35.23	44.52	126.37%
2021-09-30	36.17	42.59	117.75%
2021-06-30	40.67	46.31	113.87%
2021-03-31	31.60	54.60	172.78%
2020-12-31	31.01	52.74	170.07%
2020-09-30	41.51	47.38	114.14%
2020-06-30	35.93	50.57	140.75%
2020-03-31	31.28	55.01	175.86%
2019-12-31	36.31	49.50	136.33%
2019-09-30	41.35	40.18	97.17%
2019-06-30	43.18	43.18	100.00%
2019-03-31	33.66	55.28	164.23%
2018-12-31	38.12	50.49	132.44%
2018-09-30	41.93	42.01	100.20%
2018-06-30	40.05	47.71	119.14%
2018-03-31	33.61	55.46	165.00%

根据以上数据分析可得宁波地区五星级酒店餐饮收入占客房收入比例呈季节性变动，年初、年末较高，年中较低，但年度比例基本稳定。该现象亦符合酒店业、餐饮业淡旺季分布规律。

估价对象 2020 年-2022 年的历史经营数据如下：

估价对象历史数据	2020 年	2021 年	2022 年
就餐人数（位）	189,668	157,853	150,460
餐饮人均消费（元）	342.02	345.48	466.32
餐饮收入（万元）	6,487.03	5,453.48	7,016.26
餐饮收入占客房收入比例	301.07%	201.80%	236.78%

从上表可知，估价对象 2020 年至 2022 年餐饮收入占客房收入比例变化较大，分析原因系估价对象开业时间不长，经营初期各项数据尚不稳定，2022 年数据更具参考价值，本次评估以 2022 年餐饮收入占客房收入比例和估价对象平稳发展阶段客房收入确定估价对象平稳发展阶段餐饮收入。可得：

经营阶段	项目名称	基数（元）	收入占客房比例	年收入总计（元）
平稳发展阶段	餐饮、宴会收入	41,160,779	237%	97,460,492

③ 酒店其他营业收入

参照权利人提供的资料，综合考虑估价对象其他收入状况，最终确定估价对象其他收入与客房收入比例参照疫情恢复阶段比例，如下：

经营阶段	项目名称	基数 (元)	比例	年收入 (元)
平稳发展阶段	酒店附属服务收入和其他收入	41,160,779	10%	3,951,435

备注：1 年按照 365 天计。

④ 出租物业收入

以估价对象疫情恢复阶段末年租金收入作为平稳发展阶段基数，考虑到估价对象为酒店内商业，人流量会受到酒店经营的影响，结合酒店自身增长情况，确定估价对象平稳发展阶段出租物业收入年度增长率为 3%。则估价对象平稳发展阶段租赁物业租金如下：

经营阶段	项目名称	年收入 (元)	年递增率
平稳发展阶段	出租收入	4,454,390	3.5%

⑤ 确定平稳发展阶段第一年收益

收益期间	平稳发展阶段首年			
	项目名称	年收入 (元)	占总收入比例	各类型收入占客房年收入比例
	客房年收入	41,160,779	28.00%	—
	餐饮、宴会年收入	97,460,492	66.29%	236.78%
	酒店其他营业收入	3,951,435	2.69%	9.60%
	物业租金收入	4,454,390	3.03%	10.82%
	合计年收入	147,027,096	100%	—

C. 确定各阶段年营业收入

估价对象第一阶段首年营业收入与第二阶段首年营业收入确定，我们认为随着疫情影响的降低和复工复产，疫情恢复阶段期间的营业收入平稳上涨，则估价对象各年期营业收入如下：

收益期间	疫情恢复阶段			平稳发展阶段
	2023 年 2 月 9 日至 2024 年 2 月 8 日	2024 年 2 月 9 日至 2025 年 2 月 8 日	2025 年 2 月 9 日至 2026 年 2 月 8 日	2026 年 2 月 9 日至 2051 年 5 月 19 日
客房年收入	29,632,000	33,062,461	36,890,061	41,160,779
餐饮、宴会年收入	70,162,600	78,285,257	87,348,267	97,460,492
酒店其他营业收入	2,845,395	3,174,534	3,541,746	3,951,435
物业租金收入	4,017,605	4,158,221	4,303,759	4,454,390
年经营收益	106,657,600	118,680,473	132,083,833	147,027,096

5) 确定年经营费用

1) 浮动成本

浮动成本支出指随着收益和变动而同向变动和成本，主要包括：经营成本和经营费用、管理费用、财务费用、税金及附加等。

➤ 经营成本和经营费用

根据酒店财务分类，经营成本包括：餐厅等耗用的材料；洗衣房耗用的材料成本等；水疗与健身中心耗用的材料、服务成本等；客房用品、通讯费、外包服务等。经营费用包括：工资、福利、差旅费、书报费、业务招待费、餐牌酒牌、装饰费、服务用品、清洁用品、汽车费用等。

参照国家统计局统计的杭州市住宿餐饮业营业数据如下：

指标	2020年	2019年	2018年	2017年
住宿业企业营业收入(亿元)	3292.58	4257.72	3878.4	3731.53
住宿业企业营业成本(亿元)	1501.69	1687.36	1476.1	1501.55
成本占比	45.61%	39.63%	38.06%	40.24%
餐饮业企业营业收入(亿元)	5852.48	6243.97	5290.6	5004.03
餐饮业企业营业成本(亿元)	3223.71	3272.91	2679.4	2587.43
成本占比	55.08%	52.42%	50.64%	51.71%

参照上表述数据，综合考虑估价对象经营状况及星级酒店相关统计数据，疫情恢复阶段我们以客房营业成本为客房部营业收入 20%，餐饮营业成本为餐饮收入的 55%，其他营业成本为酒店附属服务收入和其他收入 20% 计取。

➤ 管理费用（含销售费用）

管理费用包括：公司经费、工会经费、培训教育经费、劳动保险费、待业保险费、咨询费、排污费、绿化费、开办费、聘请会计、审计师费用、修理费、交际应酬费、坏帐损失、存货盘亏、上级管理费、管理公司费用、其他费用等。销售费用是指在酒店经营过程中对外宣传、广告等市场营销费用以及日常营销活动支出。

综合考虑估价对象经营状况，我们以年营业收入 20% 计取。

➤ 有关税金及附加

酒店经营税金及附加主要税种为增值税附加。

➤ 财务费用

酒店财务费用主要为手续费及其他。

2) 浮动成本递增率

估价对象年经营成本相对平稳，且其疫情发生前的稳定期经营成本小于疫情发生后经营成本平均值。通过访谈可知，估价对象在酒店经营面积不变的情况下，其工作人员基本保持一致，其在疫情期间亦没有出现大幅度裁员的情况出现，只是正常经营调整的人员变动。结合估价对象经营特点，本次确定估价对象浮动成本递增率为 3.5%。

3) 固定成本

固定成本支出主要指不受经营状况影响，但每年固定产生的支出费用。主要包括：房产税、城镇土地使用税、保险费、维修费等。

4) 年经营费用汇总

营业支出项目	计算说明	金额（元）
经营成本和经营费用	客房营业成本为客房部营业收入 20%，餐饮、宴会营业成本为餐饮会议收入的 55%，其他营业成本为酒店附属服务收入和其他收入 20%	45,084,909
管理费用	按营业收入 20%	21,331,520
财务费用	按照营业收入的 0.1%计	106,658
税金及附加	按照客房、餐饮宴会及其他收入之和的 1%计	1,026,400
浮动支出合计	-	67,549,487
经营支出占营业收入的比例		63.33%
自用物业房产税	按企业方提供的入账原值一次性扣减 30%后的余值 1.2%计算；企业提供的房产原值为 868,583,963 元	7,296,105
土地使用税	按分摊的土地面积×9 元/平方米	76,125
保险费	按建筑物重置价的 0.1%计取，重置单价见工程成本	791,792
维修费	按建筑物重置价的 0.2%计取，重置单价见工程成本	1,583,585
固定支出合计	-	9,747,607
出租物业增值税及附加	按租金收入的 5.33%计	214,138
出租物业房产税	按租金收入的 12%计	482,113
出租物业支出	-	696,251
营业支出合计	-	77,993,345
支出占营业收入的比例	-	73.12%

5) 确定年净收益

酒店年净收益为酒店年经营总收入扣除酒店年经营总支出及属于酒店行业带来的商业利润后的收益。根据市场调查，酒店旅游行业的平均利润为成本费用利润率，在 6%~8%之间，考虑到酒店所处城市经济发展水平及酒店规模相对较大，区域内星级酒店数量较少，我们取商业利润为 6%。则该酒店属于房地产带来的年净收益如下：

收益期间	疫情恢复阶段			平稳发展阶段
	2023 年 2 月 9 日至 2024 年 2 月 8 日	2024 年 2 月 9 日至 2025 年 2 月 8 日	2025 年 2 月 9 日至 2026 年 2 月 8 日	2026 年 2 月 9 日至 2051 年 5 月 19 日
年经营收益	106,657,600	118,680,473	132,083,833	147,027,096

客房年收入	29,632,000	33,062,461	36,890,061	41,160,779
餐饮、宴会年收入	70,162,600	78,285,257	87,348,267	97,460,492
酒店其他营业收入	2,845,395	3,174,534	3,541,746	3,951,435
物业租金收入	4,017,605	4,158,221	4,303,759	4,454,390
年经营费用	77,993,345	80,381,946	82,854,148	85,412,876
浮动成本	67,549,487	69,913,719	72,360,699	74,893,324
固定成本	9,747,607	9,747,607	9,747,607	9,747,607
出租物业增值税及附加	214,138	221,633	229,390	237,419
出租物业房产税	482,113	498,987	516,451	534,527
年利润总额	28,664,255	38,298,527	49,229,685	61,614,219
行业利润	4,679,601	4,822,917	4,971,249	5,124,773
房地产各阶段年净收益	23,984,654	33,475,610	44,258,436	56,489,447

6) 确定报酬率

资本化率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法和投资收益率排序插入法两种方法综合确定报酬率。

累加法：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款利率，利率为 1.65%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的酒店用途房地产行业投资风险补偿率为 2-3%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 1%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1%；

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为 0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为 0.5%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.0%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
安全利率	1.65%	价值时点一年期定期存款利率 1.65%
投资风险补偿率	2%-3%	目前酒店房地产经营稳定,因此投资风险补偿率按 2%-3%考虑
管理负担补偿率	1%	按照估价人员的经验按 1%考虑
缺乏流动性补偿率	1.5%	按照估价人员的经验按 1.5%考虑
易于获得融资的优惠率	0.5%	按照估价人员的经验按 0.5%考虑
所得税抵扣的优惠率	0.5%	按照估价人员的经验按 0.5%考虑
报酬率区间	5.15%-6.15%	

投资收益率排序插入法:

利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算报酬率,找出不同类型的投资及期收益率、风险程度,按风险大小排序,将估价对象与这些投资风险程度进行比较,判断、确定报酬率。

资产市场中各类产品平均年化收益率 (2022 年第 4 季度)

序号	品种	年收益率	备注
1	股票型基金 (近 3 年年化)	17.15%	波动幅度巨大,历史数据不代表未来业绩
2	混合型基金 (近 3 年年化)	16.24%	波动幅度巨大,历史数据不代表未来业绩
3	FOF 型基金 (近 3 年年化)	5.90%	FOF (Fund of Funds) 基金的投资标的是基金
4	AA 级企业债收益率 (10 年期)	4.41%	
5	债券型基金 (近 3 年年化)	4.37%	
6	房地产开发业平均净资产收益率	4.30%	
7	AAA 级企业债收益率 (10 年期)	3.70%	
8	国债收益率 (30 年期)	3.21%	
9	国债收益率 (20 年期)	3.05%	
10	国债收益率 (10 年期)	2.84%	
11	三年期定期存款	2.75%	
12	国债收益率 (5 年期)	2.64%	
13	国债收益率 (1 年期)	2.15%	
14	两年期定期存款	2.10%	
15	货币型基金 (近 3 年年化)	2.05%	
16	一年期定期存款	1.50%	

经分析,估价对象同类房地产投资风险处于 AA 级企业债收益率(10 年期)与债券型基金 (近 3 年年化) 之间,据此判断估价对象同类房地产报酬率

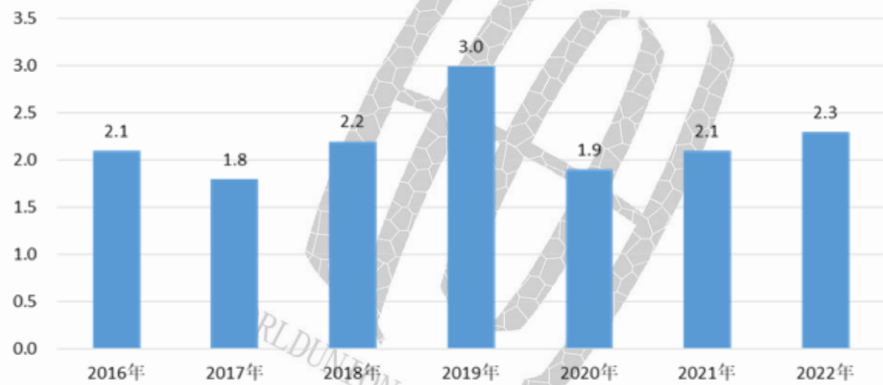
为 4.44%~5.88%。

综合上述两种方法测算结果，同时依据社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素，结合物业类型，综合确定酒店物业的报酬率为 5.5%。

7) 确定年净收益递增率

➤ 居民消费价格指数增长率

根据宁波市统计局数据显示，宁波市居民消费价格指数环比增长率如下：



数据来源：宁波市统计局

根据宁波市统计局数据显示，2016年-2022年宁波市居民消费价格指数平均环比增长率为 2.2%。

➤ 宁波市人均可支配收入环比增长率

根据宁波市统计局数据显示，宁波市人均可支配收入环比增长率如下：

时间	宁波市人均可支配收入(元)	环比增长率
2016年	44641	7.9%
2017年	48233	8.0%
2018年	52402	8.6%
2019年	56982	8.7%
2020年	59952	5.2%
2021年	65436	9.1%
2022年	68348	4.5%
平均值	—	7.43%

数据来源：宁波市统计局

根据宁波市统计局数据显示，2016年-2022年宁波市人均可支配收入平均环比增长率为 7.43%。

酒店达到进入平稳发展阶段，每年可提升营业收入的空间较小，考虑宁波市居民消费价格指数平均环比增长率和人均可支配收入环比增长率，故本次评估设定稳定发展期的年净收益递增率为 3.5%。

8) 确定酒店收益价值

通过以上分析，确定酒店收益价值评估测算过程如下：

收益期间	疫情恢复阶段			平稳发展阶段
	2023年2月9日至2024年2月8日	2024年2月9日至2025年2月8日	2025年2月9日至2026年2月8日	2026年2月9日至2051年5月19日
年经营收益	106,657,600	118,680,473	132,083,833	147,027,096
客房年收入	29,632,000	33,062,461	36,890,061	41,160,779
餐饮、宴会年收入	70,162,600	78,285,257	87,348,267	97,460,492
酒店其他营业收入	2,845,395	3,174,534	3,541,746	3,951,435
物业租金收入	4,017,605	4,158,221	4,303,759	4,454,390
年经营费用	77,993,345	80,381,946	82,854,148	85,412,876
浮动成本	67,549,487	69,913,719	72,360,699	74,893,324
固定成本	9,747,607	9,747,607	9,747,607	9,747,607
出租物业增值税及附加	214,138	221,633	229,390	237,419
出租物业房产税	482,113	498,987	516,451	534,527
年利润总额	28,664,255	38,298,527	49,229,685	61,614,219
行业利润	4,679,601	4,822,917	4,971,249	5,124,773
房地产各阶段年净收益	23,984,654	33,475,610	44,258,436	56,489,447
报酬率	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
收益年限	1.00	1.00	1.00	25.27
年增长率	0.00%	0.00%	0.00%	3.50%
各阶段收益总值	22,734,270	31,730,436	41,951,124	1,083,105,335
在价值时点的收益现值	22,734,270	30,076,243	37,691,089	922,387,303
酒店总收益价值	1,012,888,905			
酒店建筑面积	72,138.52			
单位面积收益价值	14,041.00			

经收益法评估测算，酒店中产权面积对应的收益价值为 101,289 万元。

(八) 估价结果确定

1. 确定估价对象的市场价值

根据《房地产估价规范》要求及估价对象的具体情况，我们采用**成本法和收益法**对估价对象进行了价格测算。考虑到两种方法可靠性相当，因此取两者的算术平均值来确定估价对象的最终价值。

则估价对象的评估结果为：

评估结果测算表

评估方法	测算结果 (万元)	权重	评估总价 (万元)
成本法	110,104	50%	105,697

评估方法	测算结果 (万元)	权重	评估总价 (万元)
收益法	101,289	50%	

2. 确定法定优先受偿款

根据估价委托人介绍及提供的产权资料记载，估价对象未设定抵押，故不存在抵押权除此之外，估价师未发现估价对象存在拖欠工程款情况和其他法定优先受偿款项目，故法定优先受偿款为零元。

3. 确定抵押价值

抵押价值=假定未设立法定优先受偿权下的价值-法定优先受偿款

$$=105,697-0$$

$$=105,697 \text{ 万元}$$

4. 确定最终估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，根据市场调查，结合估价对象的个别因素和使用现状，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

评 估 总 价：人民币 1,056,970,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾亿零伍仟陆佰玖拾柒万元整

➤ 注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款：

法定优先受偿款：人民币 0 元

➤ 确定估价对象的房地产抵押价值：

抵 押 价 值：人民币 1,056,970,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾亿零伍仟陆佰玖拾柒万元整

(详见致估价委托人函页《房地产抵押价值评估结果汇总表》)

五 附件

- 物业位置图
- 物业照片
- 专业帮助和相关专业意见
- 关于估价委托书的情况说明
- 估价对象权属证明资料复印件
- 估价对象经营资料复印件
- 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件

世联
WORLDUNION APPRAISAL

世联
WORLDUNION APPRAISAL

附件（一）：物业位置图



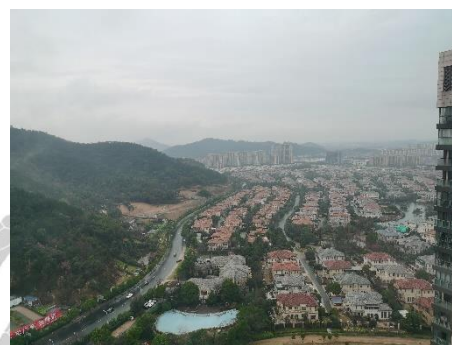
估价对象位置示意图



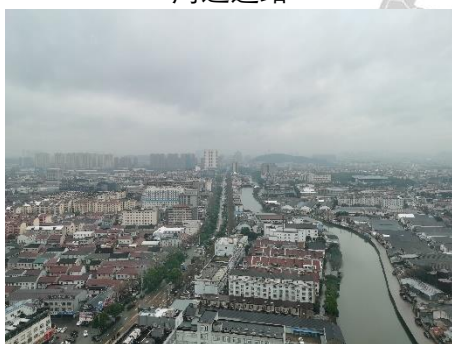
附件（二）：物业照片



周边道路



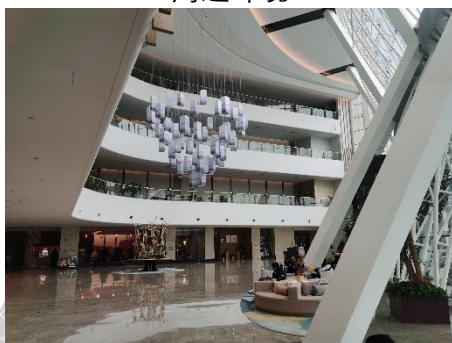
周边环境



周边环境



估价对象



大堂



大堂



餐厅



餐厅



餐厅



包廂



宴会厅



宴会厅



会议室



会议室



棋牌室



健身房



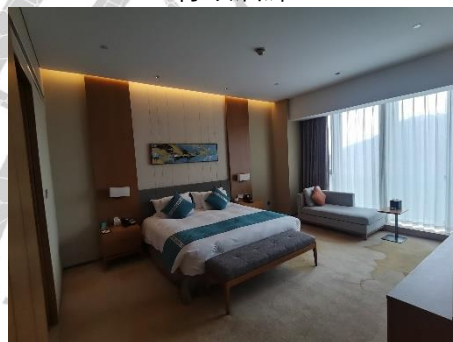
泳池



行政酒廊



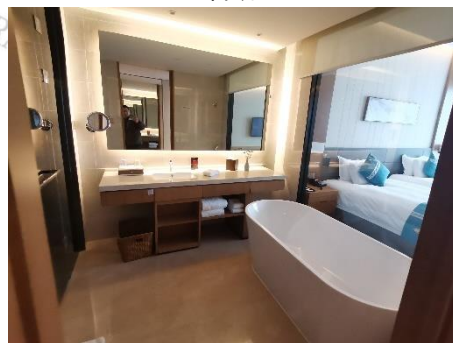
客房



客房



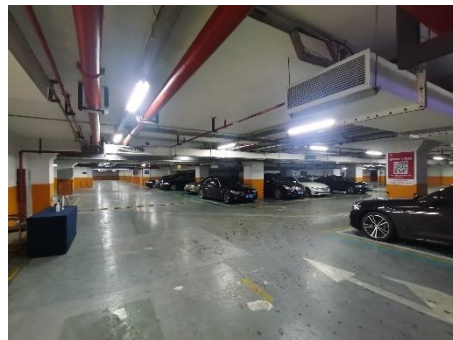
客房



客房



负一层办公区



负二层车库

附件（三）专业帮助情况和相关专业意见

没有其他行业的专业人员对本报告提供重要专业帮助。



附件（四）关于估价委托书的情况说明

我司已与浙江众安盛隆商业有限公司签订评估服务协议，协议中双方约定了关于合作的相关事宜，故本报告不再另行提供估价委托书，双方具体约定详见合作协议，特此说明。





世联评估

估价报告书

浙江省余姚市城区新建北路 217 号 (余
姚时代广场) 商业房地产

V
ALUATION
REPORT

WORLDUNION APPRAISAL

深圳市世联土地房地产评估有限公司

2023 年 2 月 22 日



Real estate appraisal report

浙江省余姚市城区新建北路 217 号（余姚时代广场）商业房地产抵押价值评估

报告编号：世联估字 HZ2023D (2) 020002 号



2023 年 2 月 22 日

WORLDUNION APPRAISAL



WORLDUNION APPRAISAL



世联评估

房地产抵押估价报告

估价项目名称：浙江省余姚市城区新建北路 217 号(余姚时代广场)
商业房地产抵押价值评估

估价委托人：浙江众安盛隆商业有限公司

房地产估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李 健（注册号：3320150061）

何晨欢（注册号：3320210230）

估价报告出具日期：2023 年 2 月 22 日

估价报告编号：世联估字 HZ2023D(2)020002 号

致电 (0571) 28886268 和扫描二维码查询本报告真伪!

特别提示：请向世联工作人员索取正式发票。

我们拒绝提供收据和虚假证明!



致估价委托人函

浙江众安盛隆商业有限公司：

承蒙委托，我们对余姚众安时代广场开发有限公司所拥有的位于浙江省余姚市城区新建北路 217 号（余姚时代广场）商业房地产进行评估。估价对象是：建筑面积为 92,489.00 平方米的商业房地产的房屋所有权和所占有的 24,944.74 平方米的商业用地在剩余使用年限为 26.96 年的国有出让土地使用权。估价目的是：为确定房地产抵押担保额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。价值时点是：2023 年 2 月 9 日。价值类型：抵押价值。我们经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产抵押估价指导意见》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的估价结果如下（详见估价结果明细表）：

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

评 估 总 价：人民币 1,187,600,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾壹亿捌仟柒佰陆拾万元整

➤ 注册房地产估价师设定的法定优先受偿款：

法定优先受偿款：人民币 0 元

➤ 确定估价对象的房地产抵押价值：

抵 押 价 值：人民币 1,187,600,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾壹亿捌仟柒佰陆拾万元整

深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二三年二月二十二日

估价结果明细表

产权证号	房地产名称	权利人	产权登记建筑面积 (㎡)	假定未设立法定优先受偿权下的价值		注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款 (万元)	抵押价值 (万元)
				单价 (元/㎡)	总价 (万元)		
浙 (2018) 余姚市不动产权第 0003462 号	余姚市城区新建北路 217 号	余姚众安时代广场开发有限公司	92,489.00	12,823	118,760	0	118,760

特别提示:

- 1、请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件,并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告;
- 2、本次估价结果总价取整十万位,单价由总价推算并取整至个位;
- 3、请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件,并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告;
- 4、估价对象所在宗地内另有地下室面积 55,345.00 平方米未确权,根据《中华人民共和国民法典》,以建设用地使用权抵押的,该土地上的建筑物一并抵押,考虑到项目整体性,本次评估范围包含未确权的地下室面积,但不再单独列示价值,在此提醒报告使用者注意;
- 5、本评估报告自报告出具之日起一年内有效,即使用期限自 2023 年 2 月 22 日起至 2024 年 2 月 21 日止。

目 录

一 估价师声明.....	1
二 估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价报告结论成立的假设前提.....	2
(二) 本报告使用的限制条件.....	3
(三) 估价中未考虑的因素及其他特别说明.....	3
三 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
(十五) 风险提示.....	14
(十六) 变现能力分析.....	15
四 估价技术报告.....	17
(一) 估价对象实物状况描述与分析.....	17
(二) 估价对象权利状况描述与分析.....	18
(三) 估价对象区位状况描述与分析.....	19
(四) 市场背景描述与分析.....	20
(五) 最高最佳利用分析.....	28
(六) 估价方法适用性分析.....	29
(七) 估价测算过程及估价结果的确定.....	29
(八) 估价结果确定.....	47
五 附件.....	49
■ 物业位置图	
■ 物业照片	
■ 相关专业帮助及专业意见	
■ 权属证明及其他资料	
■ 委托估价承诺书复印件	
■ 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
■ 注册房地产估价师证书复印件	

一 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师或评估专业人员在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师或评估专业人员独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师或评估专业人员与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写本报告。



二 估价的假设和限制条件

(一) 估价报告结论成立的假设前提

1. 一般假设

- (1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实、完整、合法为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
- (2) 估价对象合法、持续使用。
- (3) 估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。
- (4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (5) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- (6) 估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估以委托方提供的估价对象《不动产权证书》复印件作为产权资料。
- (7) 估价对象建筑面积、土地面积参照估价对象《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。估价人员在现场查勘时未对其面积进行实地测量，如与实际不符，估价结果将做出相应的调整。
- (8) 注册房地产估价师或评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象估价对象无相关结构安全及环境污染问题。
- (9) 我们已在能力范围内核实了物业位置和界址。

2. 未定事项假设

- (1) 估价对象为钢筋混凝土结构，建筑物耐用年限为 60 年，估价对象建成年份为 2017 年 1 月 1 日，至价值时点 2023 年 2 月 9 日已使用近 6.11 年，则建筑物剩余耐用年限为 53.89 年；估价对象土地使用权终止日期为 2050 年 1 月 24 日，估价对象土地剩余使用年限为 26.96 年，建筑物剩余耐用年限长于土地剩余使用年限，由于估价对象为商业，考虑谨慎原则，本次评估设定估价对象土地出让年限届满后土地使用权由国家无偿收回，且对建筑物残余价值不予补偿。
- (2) 本次评估范围包含地下室面积，但其地下建筑面积未进行不动产登记，本次评估地下室建筑面积根据委托方提供的《房屋测绘报告（节选）》《关于地下室面积分摊的说明》数据确定，在此提醒报告使用者注意。

3. 背离事实假设

(1) 估价对象现状为整体出租，承租人为余姚众安时代广场商业管理有限公司众银分公司，权利人（出租人）为余姚众安时代广场开发，由于权利人与承租人为关联企业（权利人与承租人均均为委托人浙江众安盛隆商业有限公司合资控股子公司），故本次评估不考虑估价对象整体出租的租约限制，在此提醒报告使用者注意。

4. 不相一致假设

(1) 根据估价委托人提供的《租赁台账》，估价对象出租物业计租面积按照实际套内使用面积确定，本次评估采用使用面积进行收益价值测算，可租赁面积由委托方提供的《2020年-2022年历史经营数据》确定，在此提醒报告使用者注意。

5. 依据不足假设

(1) 本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

(二) 本报告使用的限制条件

(1) 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

(2) 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(3) 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(4) 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

(5) 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

(6) 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

(7) 本报告中所使用的货币为人民币。

(三) 估价中未考虑的因素及其他特别说明

(1) 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的抵押价值参考，估价时没

有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产抵押价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 估价结果未考虑未来处置风险。

(5) 本次评估与通常情况相比，我们的评估具有不确定性和较高的谨慎性。鉴于新冠肺炎疫情可能对房地产市场产生未知的潜在影响，我们建议经常复查估价对象的评估。

(6) 估价对象所在宗地内另有地下室面积 55,345.00 平方米未确权，根据《中华人民共和国民法典》，以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押，考虑到项目整体性，本次评估范围包含未确权的地下室面积，但不再单独列示价值，在此提醒报告使用者注意；

(7) 本次估价委托人为浙江众安盛隆商业有限公司，估价对象产权登记权利人为余姚众安时代广场开发有限公司，估价委托人为权利人母公司，本次抵押评估已经权利人同意。

WORLDUNION APPRAISAL

三 估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：浙江众安盛隆商业有限公司

住所：浙江省杭州市萧山区北干街道恒隆广场 2 幢 12 层

负责人：董水校

(二) 房地产估价机构

受托单位：深圳市世联土地房地产评估有限公司

单位地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B 座 B 单元 19 层
1901、1903、1904

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91440300748859878H

证书编号：粤房估备字壹 0200026 号

有效期限：2024 年 03 月 10 日止

法人代表：罗守坤

受托分支机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司杭州分公司

分公司住所：杭州市上城区源聚路 299 号钱涌白石中心 2 幢 507-509 室

联系人：蒋志强

联系电话：(0571) 28886268

(三) 估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

根据估价委托人提供的估价对象的相关资料，纳入评估范围的房地产为余姚众安时代广场开发有限公司拥有的位于浙江省余姚市城区新建北路 217 号（余姚时代广场）商业房地产，总建筑面积为 147,834.00 平方米（其中地上证建筑面积 92,489.00 平方米，地下室建筑面积 55,345 平方米），包括房屋的所有权和所占有的国有出让商业用地在剩余使用年期 26.96 年的使用权。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象权利状况

1) 房地产登记状况

不动产权证书号	浙(2018)余姚市不动产权第0003462号
权利人	余姚众安时代广场开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	余姚市城区新建北路217号
不动产单元号	330281002001GB00051F00020001
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	商业用地/商业
面积	土地使用权面积 24,944.74 m ² /房屋建筑面积 92,489.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权至 2050 年 01 月 24 日止
其他权利状况	土地使用权面积: 24,944.74 m ² , 独用土地面积 0 m ² , 分摊土地面积 24,944.74 m ²
附记	公司自持, 8 年内不得分割销售
结构	钢筋混凝土结构
总层数	4
建成年份	2017 年 1 月 1 日

2) 共有情况

估价对象权利人为余姚众安时代广场开发有限公司, 共有情况为单独所有。

3) 他项权利状况

■ 租赁权

至价值时点, 估价对象整体出租, 承租人为余姚众安时代广场商业管理有限公司众银分公司, 租赁期自 2018 年 1 月 1 日始至 2025 年 12 月 31 日止, 年租金为 1,500 万元/年。承租人与产权人为关联企业, 估价对象再由承租人对外出租经营。

■ 抵押权

根据估价对象产权资料记载, 估价对象不存在设定抵押权。

■ 其他权利状况

除上述权利外, 估价对象均未设置如地役权、典权等其他他项权利。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地状况

名称	浙江省余姚市城区新建北路 217 号商业房地产业务所属宗地
宗地四至	东至新建北路, 南至时代广场, 西至中江, 北至北环西路
土地用途	商业用地
剩余使用年限	29.82
宗地面积	24,944.74 平方米
宗地形状	规则多边形
地形地势	平地 地形较平坦, 与相邻道路高度持平, 排水设施良好, 一般强度的降水, 基本无淹水现象, 地质水文状况较好。

水文地质	地下水水质不含有对人工基础造成侵蚀作用的酸碱杂质，无不良地质现象，土地承载力较强，土壤未受过污染
开发程度	宗地外开发程度为“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整），现地上已开发建设。
地上现状	已建有 1 栋商业综合体，建筑面积为 147,834.00 m ² ，其中计容建筑面积 92,489.00 m ² ，不计容建筑面积 55,345.00 m ² ，总楼层为地上 4 层，地下 2 层。

(2) 建筑物状况

估价对象位于余姚市城区新建北路 217 号，所在项目名称为余姚时代广场，项目占地面积 24,944.74 平方米，建筑总面积 147,834.00 平方米，其中计容建筑面积 92,489.00 平方米，不计容建筑面积 55,345.00 平方米，总层数 6 层，其中地上 4 层，地下 2 层，首层层高 4 米，2-4 层层高 3.5 米，地下 2 层均为车位，车位个数为 887 个。项目竣工于 2017 年 1 月 1 日，正式开业日期为 2017 年 12 月 24 日，是一个集吃、喝、玩、乐、购一体化商业综合体。根据现场查勘，物业状况如下：

楼层	建筑面积 (m ²)	业态分布情况	装修状况
负 2 层	27,522.00	停车场	层高约 3.5 米，地面为地坪漆，内墙面和顶为涂料
负 1 层	27,823.00	停车场	
1 层	24,238.10	生鲜超市、轻餐快食、精品服饰、黄金珠宝、总服务台	墙为墙砖，主入口为玻璃旋转门；1 层层高 4 米，2-4 层层高 3.5 米，公共部位：地面铺地砖，墙面部分墙砖、部分涂料，顶棚为夹板吊顶；各经营品牌租赁区根据品牌特点精装修。
2 层	22,148.84	都市休闲、潮流运动、少淑女装、生活配套	
3 层	22,333.79	童品童玩、电玩网咖、教育培训、餐饮美食、篮球训练室	
4 层	21,627.56	KTV、新幕影院、餐饮美食、健身、VIP 中心、母婴室	
夹层	1,198.52	影院配套用房	未进入内部查勘
屋顶层	942.20	设备锅炉房	
合计	147,834.01	—	

公共配套：给排水、电力、电讯、暖通、空调、弱电等齐全，配备有 20 台直梯、36 台扶梯，同时防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

据现场查勘，至价值时点估价对象所在的建筑物使用及维护情况较好，成新率较高，约为 90%。

4. 估价对象区位状况

(1) 区域概况

余姚，浙江省辖、宁波市代管县级市，位于浙江省东部宁绍平原。东与江北区、海曙区相邻，南枕四明山，与奉化区、嵊州市接壤，西连上虞区，北毗慈溪市，西北于钱塘江杭州湾中心线与海盐县交界。总面积 1,500.8

平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，余姚市常住人口 1,254,032 人。

(2) 位置状况

估价对象坐落于余姚市城区新建北路 217 号，东至新建北路，南至时代广场，西至中江，北至北环西路，地理位置较优越。

(3) 交通条件

估价对象临新建北路、金型西路，道路级别好，周边路网密集，道路的通达度较高，周边有 101 路、102 路、103 路、390 路等多条公交线路，距离余姚高铁站约 3 公里，区域内交通便捷度较好。

(4) 基础设施条件

估价对象区域已实现“六通”即通路、通讯、通电、通上水、通下水、通气。

(5) 公共配套设施

估价对象周边有余姚市人民医院、余姚高铁站、阳明广场、胜归山公园、余姚体育馆、银行、中小学、超市、便利店、邮局快递、农贸市场等，公共配套较完善。

(6) 周边环境

估价对象周边有华润五彩城、嘉悦购物广场等商业体，余姚中塑石浦大酒店、全季店等酒店，中国塑料城、中国模具城等专业市场，商业繁华程度较高。

(五) 价值时点

本次估价确定 2023 年 2 月 9 日为本报告的价值时点，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

(六) 价值类型

以下价值定义中均为含增值税价值。

■ 抵押价值

房地产抵押价值等于估价对象于价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师设定的法定优先受偿款。

■ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

是指存在不确定因素的情况下遵循谨慎原则所评估出的估价对象未设立法定优先受偿权下的价值，除此条件之外的条件与市场价值相同。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

■ 法定优先受偿款：

是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额及其他法定优先受偿款。

本次评估的是估价对象于价值时点的抵押价值。

(七) 估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，事实求实，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

谨慎原则：要在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

抵押价值和抵押净值评估应遵循谨慎原则，不得高估假定未设立法定优先受偿权下的价值，不得低估法定优先受偿款及预期实现抵押权的费用和税金。

(八) 估价依据

1) 国家有关法规、政策文件：

- 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，主席令12届第46号，2016年12月1日起施行）

- 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，主席令6届第41号，1987年1月1日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，主席令13届第32号，2020年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布，1999年1月1日施行，国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起施行）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，主席令8届第29号，1995年1月1日起施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行）
- 《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，主席令13届第45号，2021年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，主席令10届第74号，2008年1月1日施行；2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正，主席令13届第29号，2019年4月23日施行）
- 《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第732号，2020年11月29日第五次修订）
- 《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号发布，根据2001年8月15日建设部令第98号、2021年3月30日住建部令第52号修改）
- 本次评估涉及相关税费依据

税种	文件名	文号	生效日期
增值税	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财税〔2016〕36号	2016年5月1日
	《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告2016年第18号	2016年5月1日
	《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险不动产租赁和非学历教育等政策的通知》	财税〔2016〕68号	2016年5月1日
	《关于深化增值税改革有关政策	财政部 税务总局海关总署公	2019年4月1日

税种	文件名	文号	生效日期
	的公告》	告 2019 年第 39 号	
土地增值税	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	国务院令第 138 号	1994 年 1 月 1 日
	《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	财政部 [1995] 6 号	1995 年 1 月 27 日
	《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》	国家税务总局公告 2016 年第 70 号	2016 年 11 月 10 日
	《浙江省地方税务局关于土地增值税征管若干问题的规定》	浙江省地方税务局公告 2010 年第 2 号	2010 年 07 月 26
房产税	《中华人民共和国房产税暂行条例》	国务院令第 588 号修订	1986 年 10 月 1 日
契税	《中华人民共和国契税法》	(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)	2021 年 9 月 1 日
印花税	《中华人民共和国印花税法》	主席令第 89 号	2022 年 7 月 1 日
城市维护建设税	《中华人民共和国城市维护建设税法》	主席令第 51 号	2021 年 9 月 1 日
教育费附加	《征收教育费附加的暂行规定》	国发 [1986] 50 号, 及后续三次修订	1986 年 7 月 1 日
地方教育附加	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》	财综[2010]98 号	2010 年 11 月 7 日
多项税种	《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》	财税 [2016] 43 号	2016 年 5 月 1 日

2) 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015 年 12 月 1 日实施)
- 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014 年 2 月 1 日实施)
- 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房(2006)8 号) 及其附件《房地产抵押估价指导意见》(2006 年 3 月 1 日施行)
- 《关于发布《浙江省房地产估价技术指引》第 1 号的通知》(浙估协[2016]46 号)

3) 估价委托人提供的有关资料

- 《不动产权证书》
- 《房屋测绘报告(节选)》
- 《地下室面积分摊说明》
- 《整租租赁合同》

- 估价委托人提供的历史经营数据、租赁台账等资料
- 《委托估价承诺书》
- 估价委托人提供的其他有关资料

4) 估价方依据的其他资料

- 注册房地产估价师实地查勘和市场调查的资料
- 注册房地产估价师掌握的其他资料

(九) 估价方法

1. 技术路线

本次对房地产抵押价值进行评估，首先求取估价对象房地产在假定未设立法定优先受偿权下的价值，然后再减去房地产估价师设定的法定优先受偿款。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- **比较法**：适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

- **收益法**：适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，然后利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

- **假设开发法**：适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

- **成本法**：一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**成本法**、**收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
	根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格或正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的抵押价值。	将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	选用	不选用	选用
估价方法选取理由	估价对象为商业综合体，整体体量较大，在价值时点类似房地产较少发生交易，故不选用比较法评估。	估价对象为经营性房地产，具有收益且可持续，收益稳定，其未来收益和风险可预测，故选用收益法作为本次评估的一种方法。 本次估价采用报酬资本化法。	估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要；另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责，故无重新装修必要，故不选用假设开发法。	由于估价对象所处区域商业综合体物业交易不活跃，在市场上较少可供参照的交易，而同类物业开发成本构成较透明清晰且能够获取较为客观的平均成本。故可选用成本法作为本次评估的另一方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

➤ 假定未设立法定优先受偿权下的价值：

评 估 总 价：人民币 1,187,600,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾壹亿捌仟柒佰陆拾万元整

➤ 注册房地产估价师设定的法定优先受偿款：

法定优先受偿款：人民币 0 元

➤ 确定估价对象的房地产抵押价值：

抵押价值：人民币 1,187,600,000 元

大写金额：人民币壹拾壹亿捌仟柒佰陆拾万元整

(详见致估价委托人函页估价结果明细表)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
李 健	3320150061		
何晨欢	3320210230		

(十二) 实地查勘期

2023 年 2 月 9 日至 2023 年 2 月 9 日止。

(十三) 估价作业期

2023 年 2 月 9 日至 2023 年 2 月 22 日止。

(十四) 估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起一年内有效，即使用期限自 2023 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日止。

(十五) 风险提示

1. 估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致抵押价值减损。
2. 估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损。
3. 估价报告使用者应合理使用估价价值。关注处置房地产时快速变现费用变化对估价对象抵押价值的影响；关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现法定优先受偿权利。
4. 使用者应定期或者在房地产市场价值变化较快时对房地产抵押价值进

行再估价。

5. 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
6. 根据实地查勘，估价对象至价值时点存在租赁权。如在抵押期满实现抵押权，处置估价对象可能会受到租赁租约的影响，特提醒报告使用者注意。
7. 至价值时点，估价对象地下室尚未办理产权登记，亦未进行面积分摊，根据《中华人民共和国民法典》，以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押，抵押人未依据规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押，特请报告使用者注意。

(十六) 变现能力分析

房地产变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的前提下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1. 通用性分析

估价对象土地用途为商业用地，房屋登记用途为商业，实际用途为商场，其建筑形式符合商业经营需要，故通用性较好。

2. 独立使用性分析

估价对象为独立物业，能独立的经营使用而不受限制，其独立使用性较强。

3. 可分割转让性

根据合法用途和产权状况，估价对象在物理上、经济上是不可分割转让的。

4. 体量分析

估价对象建筑面积大，总价值高，市场上类似房屋市场流动性一般，一旦进行处置，变现和处置能力较差。

5. 区位分析

估价对象坐落于余姚市城区，东至新建北路，南至时代广场，西至中江，北至北环西路，项目地理位置较优越，区域商业氛围较好，交通较便捷，公共配套设施较齐全，房地产业发展前景看好。

6. 快速变现价值

假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。根据估价对象的具体情况，预计估价对象可实现的快速变现价值为市场价值的六成左右。

6. 变现时间

在当前市场条件下，估价对象预计变现时间为 18-24 个月。

7 变现税费

抵押房地产如在价值时点进行拍卖，其变现过程中发生的费用和税金，一般包括拍卖公告费、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加、印花税、土地增值税和交易手续费等。具体数额需视估价对象具体情况，分别由拍卖公司、律师事务所、税务部门和房地产管理部门等确定。

8.清偿顺序

抵押房地产如在价值时点进行拍卖时，变现后所得价款一般应按下列顺序进行清偿：（1）支付拍卖公告费和拍卖佣金；（2）缴纳增值税及附加、印花税、土地增值税和交易手续费；（3）偿还抵押债权本息及违约金；（4）赔偿由债务人违反合同而对抵押权人（如银行）造成的伤害（工时费、诉讼费等）；（5）剩余金额最后留给抵押人。

四 估价技术报告

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1. 土地实物状况

名称	浙江省余姚市城区新建北路 217 号商业房地产业务所属宗地
宗地四至	东至新建北路，南至时代广场，西至中江，北至北环西路
土地用途	商业用地
剩余使用年限	29.82
宗地面积	24,944.74 平方米
宗地形状	规则多边形
地形地势	平地 地形较平坦，与相邻道路高度持平，排水设施良好，一般强度的降水，基本无淹水现象，地质水文状况较好。
水文地质	地下水质不含有对人工基础造成侵蚀作用的酸碱杂质，无不良地质现象，土地承载力较强，土壤未受过污染
开发程度	宗地外开发程度为“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整），现地上已开发建设。
地上现状	已建有 1 栋商业综合体，建筑面积为 147,834.00 m ² ，其中计容建筑面积 92,489.00 m ² ，不计容建筑面积 55,345.00 m ² ，总楼层为地上 4 层，地下 2 层。

2. 建筑物基本状况

估价对象位于余姚市城区新建北路 217 号，所在项目名称为余姚时代广场，项目占地面积 24,944.74 平方米，建筑总面积 147,834.00 平方米，其中计容建筑面积 92,489.00 平方米，不计容建筑面积 55,345.00 平方米，总层数 6 层，其中地上 4 层，地下 2 层，首层层高 4 米，2-4 层层高 3.5 米，地下 2 层均为车位，车位个数为 887 个。项目竣工于 2017 年 1 月 1 日，正式开业日期为 2017 年 12 月 24 日，是一个集吃、喝、玩、乐、购一体化商业综合体。根据现场查勘，物业状况如下：

楼层	建筑面积 (m ²)	业态分布情况	装修状况
负 2 层	27,522.00	停车场	层高约 3.5 米，地面为地坪漆，内墙面和顶为涂料
负 1 层	27,823.00	停车场	
1 层	24,238.10	生鲜超市、轻餐快食、精品服饰、黄金珠宝、总服务台	墙为墙砖，主入口为玻璃旋转门；1 层层高 4 米，2-4 层层高 3.5 米，公共部位：地面铺地砖，墙面部分墙砖、部分涂料，顶棚为夹板吊顶；各经营品牌租赁区根据品牌特点精装修。
2 层	22,148.84	都市休闲、潮流运动、少女女装、生活配套	
3 层	22,333.79	童品童玩、电玩网咖、教育培训、餐饮美食、篮球训练室	
4 层	21,627.56	KTV、新幕影院、餐饮美食、健身、VIP 中心、母婴室	
夹层	1,198.52	影院配套用房	未进入内部查勘
屋顶层	942.20	设备锅炉房	
合计	147,834.01	—	—

公共配套：给排水、电力、电讯、暖通、空调、弱电等齐全，配备有 20

台直梯、36 台扶梯，同时防火栓、烟感、喷淋、自动报警系统、安防系统等设备齐全。

据现场查勘，至价值时点估价对象所在的建筑物使用及维护情况较好，成新率较高，约为 90%。

3. 实物状况分析

估价对象建筑物建成年份为 2017 年 1 月 1 日，所在建筑外部及公共区域维护良好，室外无不均匀沉降，外墙体无裂纹、墙体剥落等，说明其所处区域的地基稳定以及估价对象的基础条件良好。估价对象室内平面布局合理，其维护状况较好，近期内尚无需进行大修及主要设施设备升级替换；室内水、电等管道齐全，能够正常使用。估价师综合分析后认为，估价对象的实物状况符合一般公认标准，与同类房地产处于相同的使用水平。

(二) 估价对象权利状况描述与分析

1) 房地产登记状况

不动产权证书号	浙 (2018) 余姚市不动产权第 0003462 号
权利人	余姚众安时代广场开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	余姚市城区新建北路 217 号
不动产单元号	330281002001GB00051F00020001
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	商业用地/商业
面积	土地使用权面积 24,944.74 m ² /房屋建筑面积 92,489.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权至 2050 年 01 月 24 日止
其他权利状况	土地使用权面积 24,944.74 m ² ，独用土地面积 0 m ² ，分摊土地面积 24,944.74 m ²
附记	公司自持，8 年内不得分割销售
结构	钢筋混凝土结构
总层数	4
建成年份	2017 年 1 月 1 日

2) 共有情况

估价对象权利人为余姚众安时代广场开发有限公司，共有情况为单独所有。

3) 他项权利状况

■ 租赁权

至价值时点，估价对象整体出租，承租人为余姚众安时代广场商业管理有限公司众银分公司，租赁期自 2018 年 1 月 1 日始至 2025 年 12 月 31 日止，年租金为 1,500 万元/年。承租人与产权人为关联企业，估价对象再由

承租人对外出租经营。

■ 抵押权

根据估价对象产权资料记载，估价对象不存在设定抵押权。

■ 其他权利状况

除上述权利外，估价对象均未设置如地役权、典权等其他他项权利。

4) 权利状况分析

根据权利人提供的资料，对估价对象进行了实地查看核对和必要调查，认为于价值时点产权人拥有估价对象完整的房屋所有权和完整的建设用地使用权，估价对象权益状况是清晰的，能够依法自由的在房地产市场中进行交易（转让、租赁、抵押等）处分，不存在其他限制。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

(1) 区域概况

余姚，浙江省辖、宁波市代管县级市，位于浙江省东部宁绍平原。东与江北区、海曙区相邻，南枕四明山，与奉化区、嵊州市接壤，西连上虞区，北毗慈溪市，西北于钱塘江杭州湾中心线与海盐县交界。总面积 1,500.8 平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，余姚市常住人口 1,254,032 人。

(2) 位置状况

估价对象坐落于余姚市城区新建北路 177 号等，东至新建北路，南至金型西路，西至新时代广场住宅区，北至时代国际办公楼，地理位置较优越。

(3) 交通条件

估价对象临新建北路、金型西路，道路级别好，周边路网密集，道路的通达度较高，周边有 101 路、102 路、103 路、390 路等多条公交线路，距离余姚高铁站约 3 公里，区域内交通便捷度较好。

(4) 基础设施条件

估价对象区域已实现“六通”即通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气。

(5) 公共配套设施

估价对象周边有余姚市人民医院、余姚站、阳明广场、胜归山公园、余姚体育馆、银行、中小学、超市、便利店、邮局快递、农贸市场等，公共配套较完善。

(6) 周边环境

估价对象周边有众安广场、嘉悦购物广场等商业体，余姚中塑石浦大酒店、全季店等酒店，中国塑料城、中国模具城等专业市场，商业繁华程度较高。

(7) 区位分析

估价对象坐落于余姚市城区新建北路 177 号等，东至新建北路，南至金型西路，西至新时代广场住宅区，北至时代国际办公楼，项目地理位置较优越，区域商业氛围较好，交通较便捷，公共配套设施较齐全，房地产业发展前景看好。

(四) 市场背景描述与分析

1. 全国经济运行情况

经国家统计局初步核算，2022 全年国内生产总值 1210207 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.0%。分产业看，第一产业增加值 88345 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 483164 亿元，增长 3.8%；第三产业增加值 638698 亿元，增长 2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 4.8%，二季度增长 0.4%，三季度增长 3.9%，四季度增长 2.9%。从环比看，四季度国内生产总值与三季度持平。

全年粮食增产丰收，畜牧业生产稳定增长。全年全国粮食总产量 68653 万吨，比上年增加 368 万吨，增长 0.5%。全年猪牛羊禽肉产量 9227 万吨，比上年增长 3.8%；牛奶产量 3932 万吨，增长 6.8%；禽蛋产量 3456 万吨，增长 1.4%。年末生猪存栏 45256 万头，增长 0.7%；全年生猪出栏 69995 万头，增长 4.3%。

工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长。全年全国规模以上工业增加值比上年增长 3.6%。高技术制造业、装备制造业增加值分别增长 7.4%、5.6%，增速分别比规模以上工业快 3.8、2.0 个百分点。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 1.3%，环比增长 0.06%。1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 77180 亿元，同比下降 3.6%。

服务业保持恢复，现代服务业增势较好。全年服务业增加值同比增长 2.3%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 9.1%、5.6%。

固定资产投资平稳增长，其中房地产开发投资下降。全年全国固定资产投资（不含农户）572138 亿元，比上年增长 5.1%。分领域看，基础设施投资增长 9.4%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 10.0%。全国商品房销售面积 135837 万平方米，下降 24.3%；商品房销售额 133308

亿元，下降 26.7%。

居民消费价格温和上涨。全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 2.0%。分类别看，食品烟酒价格上涨 2.4%，衣着价格上涨 0.5%，居住价格上涨 0.7%，生活用品及服务价格上涨 1.2%，交通通信价格上涨 5.2%，教育文化娱乐价格上涨 1.8%，医疗保健价格上涨 0.6%，其他用品及服务价格上涨 1.6%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 6.8%，粮食价格上涨 2.8%，鲜菜价格上涨 2.8%，鲜果价格上涨 12.9%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.9%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.8%，环比持平。

人口总量有所减少，城镇化率持续提高。2022 年末全国人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员）141175 万人，比上年末减少 85 万人。全年出生人口 956 万人，人口出生率为 6.77‰，死亡人口 1041 万人，人口死亡率为 7.37‰；人口自然增长率为-0.60‰。；城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为 65.22%，比上年末提高 0.50 个百分点。

总体来讲，2022 年统筹疫情防控和经济社会发展取得积极成效，稳住了宏观经济大盘，经济总量持续扩大，发展质量稳步提高。同时国际形势依然复杂严峻，国内需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，经济恢复基础仍不牢固。下一阶段仍要坚持稳字当头、稳中求进。

2. 全国房地产市场运行情况

价格水平

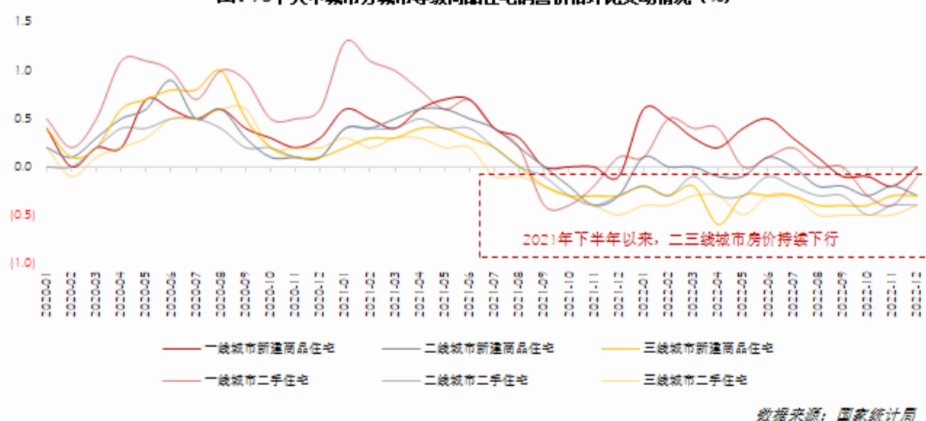
新房、二手房价格年度累计均下跌，下半年单月价格环比持续下跌，房价下行压力突出。

新建住宅价格方面，2022 年百城新建住宅价格自 2014 年后时隔七年再次出现年度下跌。上半年新房价格整体呈企稳横盘态势，下半年以来房价走势疲弱，价格持续下跌。根据中国房地产指数系统百城价格指数，2022 年百城新建住宅价格累计下跌 0.02%，较 2021 年由涨转跌。具体来看，上半年百城新建住宅价格累计上涨 0.15%，较 2021 年同期收窄 1.55 个百分点；下半年以来，受疫情多点散发、经济下行压力加大、“断供”事件等因素影响，百城新房价格各月环比均下跌。12 月，百城新建住宅均价 16177 元/平方米，环比下跌 0.08%，跌幅较 11 月扩大 0.02 个百分点，已连续 6 个月环比下跌。

二手住宅价格方面，2022 年百城二手住宅价格累计下跌，上半年二手房价呈横盘态势，下半年房价下行趋势明显，月度环比跌幅持续扩大。2022

年百城二手住宅价格累计下跌 0.77%。上半年百城二手住宅价格累计上涨 0.17%，较 2021 年同期收窄 2.39 个百分点。下半年以来，市场进入深度调整期，月度价格环比持续下跌，且跌幅逐步扩大。12 月，百城二手住宅价格为 15876 元/平方米，环比下跌 0.22%，跌幅较 11 月扩大 0.01 个百分点，已连续 8 个月环比下跌。

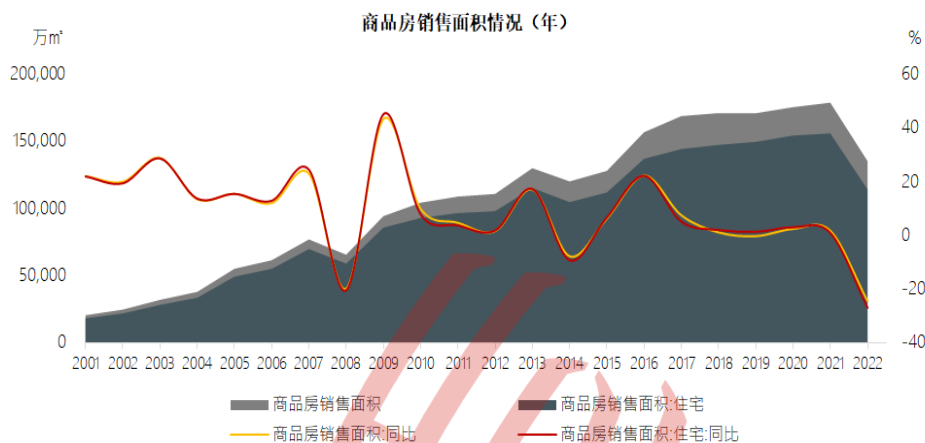
图. 70个大中城市分城市等级商品住宅销售价格环比变动情况 (%)



成交规模

2022 年，重点 100 城新建商品住宅成交面积同比降幅近四成，绝对规模为 2015 年以来最低水平。据初步统计，2022 年，100 个代表城市新建商品住宅月均成交面积约 3036 万平方米，同比下降 36.2%。具体来看，上半年，市场延续调整态势，重点 100 城商品住宅月均成交面积同比下降 43.8%。5-6 月，疫情影响逐渐弱化叠加热点城市优化政策效果显现，市场表现边际修复。三季度，受季节性和部分城市“断供”项目增加等因素影响，市场成交活跃度再次下行，重点城市商品住宅月均成交面积同比下降 26.8%；四季度，购房者置业情绪仍处低位，12 月重点城市成交面积环比小幅回升，但同比降幅仍超三成，单月已连续 19 个月同比下降，市场预期依然较弱。

分梯队来看，2022 年，各线代表城市新建商品住宅成交面积同比均下降，一线城市韧性较强，销售面积同比下降 23.7%，降幅为各线城市最小，二线城市受重庆、武汉等大体量城市市场低迷影响，同比下降 38.6%，降幅最大。三四线代表城市同比下降 34.8%。具体来看，上半年市场延续 2021 年底调整态势，各线代表城市销售面积同比均降，其中三四线代表城市商品住宅同比下降近五成，降幅最大。三季度，二线城市中成都、重庆、天津等城市受疫情影响，市场观望情绪加重，代表城市成交面积降幅位列各线城市之首。10 月以来，各线城市市场销售依然承压，政策效果不明显。



供求关系

2022年, 50个代表城市商品住宅新批上市面积同比下降超四成, 市场销售疲软叠加部分城市疫情封控影响, 房企推盘节奏放缓。据初步统计, 2022年, 50个代表城市商品住宅月均新批上市面积约1779万平方米, 处2015年以来最低水平, 同比下降超40%。具体来看, 上半年重点城市供应端明显走弱, 新批上市面积同比降幅超四成, 6月房企积极推盘抢收回款, 代表城市新批上市面积环比增长48.3%, 同比降幅收窄超10个百分点。三季度房企推盘意愿再次走弱, 新批上市面积同比下降43.9%。进入11月, 在冲刺全年业绩目标下, 房企加快项目供货节奏, 50个代表城市新批上市面积环比有所增长。12月疫情形势愈发严峻, 拖累房企供货节奏, 新批上市面积同比降幅仍较大。

土地供求

供求规模均降至近十年同期最低水平, 市场表现分化, 地方国资托底现象明显。

受房地产市场持续调整、房企资金承压影响, 政府推地及房企拿地意愿均不足, 全国300城住宅用地供求两端均缩量明显。据初步统计, 2022年全国300城住宅用地推出、成交面积分别同比下降35.9%、31.5%, 绝对规模均处近十年同期最低水平。在全国土拍市场整体表现低迷下, 政府推地倾向以主城区优质地块为主, 以提高房企参拍积极性, 住宅用地成交楼面价结构性小幅上涨, 同时地方政府持续优化土拍规则、降低配建及自持面积, 但土拍情绪仍低位徘徊, 溢价率仅3.0%

全年受疫情、楼市低迷和经济放缓等诸多因素影响, 供应持续下降。同时, 因房企承受新房销售和融资双重压力、政府供应减少等因素, 土地成交大幅萎缩, 商住均创十年来新低, 成交楼面单价基本与2021年持平, 成交

金额大幅萎缩，供应量、成交量、溢价率均创十年来最低。整体来看，全年土地市场低位运行。

展望新的一年，购房者购房需求、房地产市场热度回升和房企投资意愿修复等都尚需时间，城投拿地受限使土地市场将受一定影响。同时疫情影响逐步消除，经济稳步恢复，以及国家全方位支持、推动房地产市场健康发展，土拍规则将继续优化调整、保持宽松，集中供地政策或将调整，一切将向良好态势发展。土地市场在 2023 年前期虽难言乐观，但展望全年或将由冷渐暖，值得期待；除此之外，城市之间的市场分化趋势仍将延续，各城市继续根据自身情况因城施策。

3. 宁波市市场背景分析

2022 年宁波全市实现地区生产总值 15,704.3 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.5%。分产业看，第一产业实现增加值 382.0 亿元，增长 4.1%；第二产业实现增加值 7,413.5 亿元，增长 3.2%；第三产业实现增加值 7,908.8 亿元，增长 3.8%。三次产业之比为 2.4 : 47.2 : 50.4。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 2.9%、42.1%和 55.0%。

全年全市实现规模以上工业增加值 5,339.4 亿元，同比增长 3.8%。分行业看，全市 35 个行业大类中，15 个行业增加值实现正增长；增加值比重前十大行业呈“五正五负”，其中，化学原料、计算机通信和汽车制造业分别增长 24.8%、15.1%和 14.5%。分企业规模看，大型企业增加值增长 2.6%，中型企业增长 8.5%，小型企业增长 1.6%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.9%，股份有限公司增长 0.2%，有限责任公司增长 12.2%，私营企业增长 4.4%，外商投资企业下降 3.1%，港澳台投资企业下降 1.3%。从销售情况看，全年规模以上工业企业实现销售产值 23,694.2 亿元，增长 6.6%，其中，出口交货值 4,133.8 亿元，下降 0.1%，内销产值 19,560.4 亿元，增长 8.2%。

新兴产业增势良好。高技术、高新技术产业、战略性新兴产业、新材料、人工智能产业增加值分别增长 6.3%、6.3%、5.8%、4.4%和 4.3%，均快于规模以上工业整体增速。

初步统计，全市规模以上工业企业实现利润总额 1,413.7 亿元，下降 18.2%，实现利税总额 2,308.9 亿元，下降 10.4%，降幅比上半年分别收窄 2.3 和 0.8 个百分点。

4. 宁波市房地产市场状况

(1) 土地市场

2021 年至 2022 年余姚市共成交商业用地 11 块，合计面积 174,669 平方米，合计出让金额 36,734 万元，平均楼面价 2,436 元/平方米。

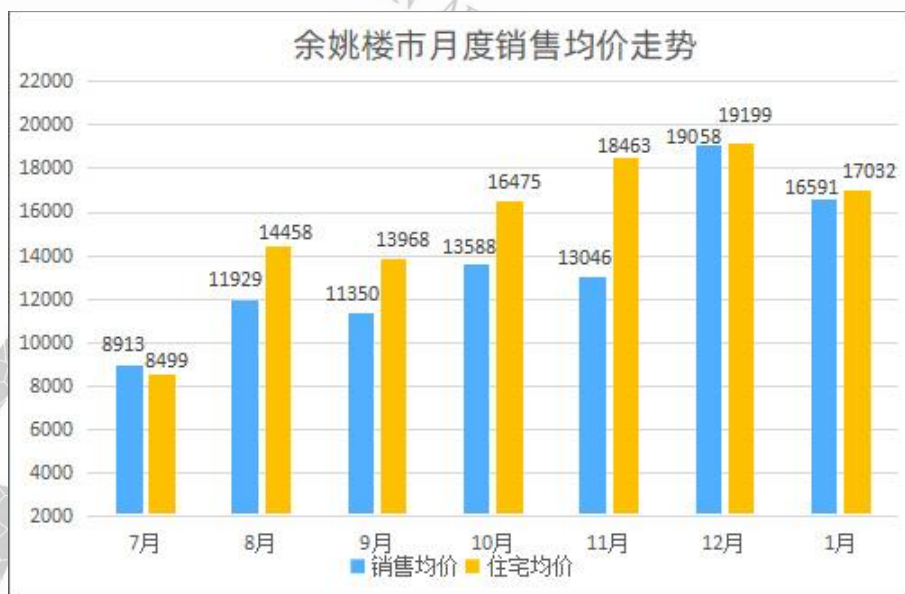
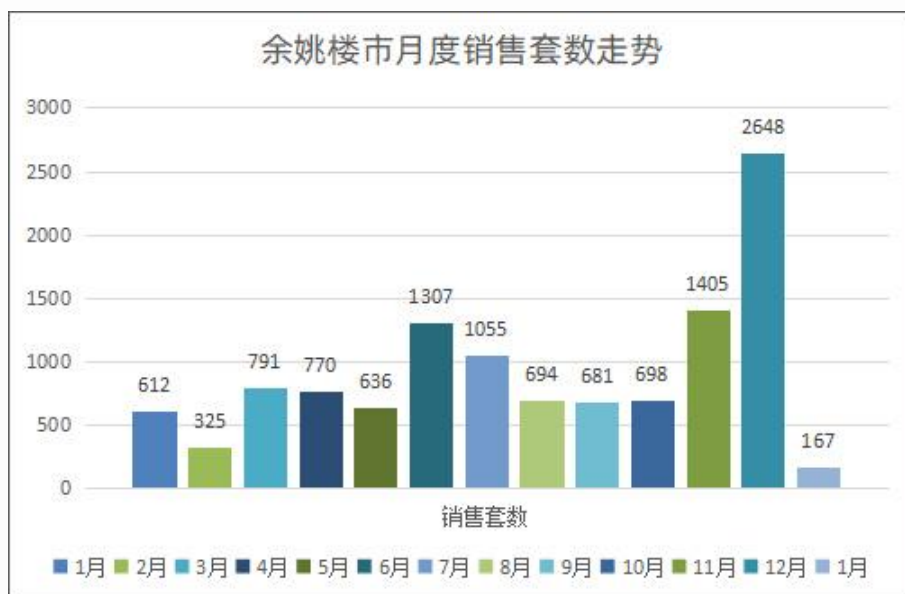
出让时间	地块编号	地块名称	出让面积 (㎡)	用途	容积率	成交价 (万元)	楼面价 (元 /㎡)	溢价率	竞得单位
2021/1/19	2020-116	南兰江西路南侧、规划道路东侧地块	46,303	商业	0.12	5,845	10,519	0.00%	余姚市城镇建设开发
2021/3/10	2021-14	梁弄镇高南村串山地块	3,349	商业	1.3	338	776	1.20%	宁波市竹语澜栅旅游开发
2021/5/26	2021-23	同光小学东侧、北侧地块	12,943	商业	1.8	1,993	855	5.30%	宁波一象吹塑家具
2021/5/28	2021-26	通环路北侧、肖朗路西侧地块	20,497	商业	2	5,403	1,318	35.00%	新中宇集团
2021/5/28	2021-27	远东中一路南侧、南雷南路东侧地块	8,893	商业	1.35	4,002	3,333	0.00%	新中宇集团
2021/5/28	2021-28	远东中五路南侧、南雷南路东侧地块	13,769	商业	1.35	5,576	3,000	0.00%	宁波卓伦电子
2021/9/23	2021-68	兰江街道余梁公路 2 号地块	6,281	商业	1.3	1,165	1,427	9.40%	袁新建
2022/10/21	2022-24	原舜龙丰山电厂地块一	24,002	商业	1.5	4,374	1,215	0.00%	宁波方程世汽车服务
2022/10/21	2022-25	原舜龙丰山电厂地块二	25,019	商业	1.5	4,560	1,215	0.00%	中基宁波集团股份
2022/12/2	2022-35	三七市镇中山南路西侧地块	2,825	商业	1.5	628	1,482	0.00%	余姚市易通制动系配件厂
2022/12/2	2022-36	云山浦路北侧、千业路东侧地块	10,788	商业	1.6	2,850	1,651	131.70%	浙江捷能汽车零部件

(2) 住宅房地产市场

2022 年 12 月，余姚楼盘商品房共上网备案 2,648 套房源，环比上升 88.47%，同比上升 51.06%；销售总面积 31.45 万平方米，环比上升 103.14%，同比上升 54.34%；销售均价 19,057.59 元/平方米，环比上升 46.08%，同比上升 47.56%；成交总金额 59.94 亿元，环比上升 196.74%，同比上升 127.74%。位于月度销售榜首的是金辉·紫粼云庭，共销售 424 套房源，销售面积 4.98 万平方米，销售均价 23,252.3 元/平方米。除去别墅、商铺和安置房，本月余姚楼盘共成交 2,579 套，销售均价 19,198.59 元/平方米。

2023 年 1 月，余姚楼盘商品房共上网备案 167 套房源，环比下降 93.69%，同比下降 72.71%；销售总面积 2.08 万平方米，环比下降 93.39%，同比上升 62.32%；销售均价 16591.41 元/平方米，环比下降 12.94%，同比上升 28.82%；成交总金额 3.45 亿元，环比下降 12.94%，同比下降 51.47%。

位于月度销售榜首的是金地·时代云图里，共销售 24 套房源，销售面积 2878.05 平方米，销售均价 17,916.6 元/平方米。除去别墅、商铺和安置房，本月余姚楼盘共成交 139 套，销售均价 17,031.94 元/平方米。



2023 年 1 月份余姚各版块均价对比图

WORLDUNION APPRAISAL



(3) 商业房地产市场

2022 年，宁波继续保持供应高峰。据不完全统计，2022 年宁波计划新开业商业面积在 2 万平方米以上的商业项目数量将超过 15 家。从整个浙江来看，宁波也依旧是 2022 年增量商业的主力之一。

整体来看，2022 年入市的大体量商业项目占比不高。其中，诸如宝龙一城、龙湖鄞州天街等项目商业面积均在 10-20 万平方米，并且均为 TOD 商业。在宝龙商业矩阵中，“宝龙一城”的定位是超级标杆级项目。宁波宝龙一城位于鄞州南商 CBD 核心，为地铁 3 号线鄞州客运总站上盖，也是继厦门之后的全国第二个宝龙一城。其商业体量达到 18 万平方米，打造滨水艺术长廊、全息中央水景广场、屋顶生态花园等沉浸式商业空间。

除此之外，以“深耕长三角”著名的宝龙商业还将在宁波投入 4 个新商业项目，以宝龙广场和宝龙天地为主，均计划 2022 年亮相。

紧随其后的是恒太商业，这家起源于宁波、深耕中小城市的商业运营企业，在 2022 年计划在全国开出 13 个项目。不仅涉猎本地（如位于宁海商业体量达 12 万平方米的宁波桃源广场）；同时也是宁波为数不多“走出去”的商管企业，2022 年将新开枣庄双子星恒太城、安庆潜山中诺恒太城等大体量商业项目。

龙湖鄞州天街也计划于 2022 年亮相，这是龙湖商业在宁波的首座“天街”产品。据了解，龙湖鄞州天街为地铁 3 号线明楼站上盖，TOD 商业体量约 11.2 万平方米。未来随着地铁 6 号线的开通，龙湖鄞州天街将成为“双地铁商业”。

值得一提的是，在 2022 年宁波增量商业市场中，全国性的知名开发企业

仍然是“主角”。龙湖集团、宝龙商业、印力集团、恒太商业、开元集团、中旅集团等企业都有项目开业。

盘点即将入市的商业项目可以发现,2022年宁波零售市场新增供应一方面持续“下沉”,余姚、慈溪、象山、宁海等“非核心商圈”活跃度增强;另一方面,城市中心商业发展相对完善,开始向社区型商业发展。

从区县市来看,鄞州区将新增宁波宝龙一城、龙湖天街;江北区将新增宁波江北宝龙广场、中旅 IF MALL 易生活购物公园、宁波富力广场;海曙将新增大安锦里;高新区将新增宁波东部印象城;镇海将新增保利城悠悦汇;余姚将新增余姚宝龙广场;慈溪将新增宁波悦美广场;宁海将新增宁海宝龙天地、宁波桃源广场;象山将新增宝龙天地等。

从体量来看,2022年宁波新入市的商业将依旧以5-10万平方米的中小型商业为主。据不完全统计,规模在5至10万平方米数量最多,具体占比约43%;规模在2至5万平方米占比约31%;10至15万平方米占比约25%;15万平方米以上占比约6%。

(五) 最高最佳利用分析

最高最佳利用,是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。通常有以下几种使用方式可供选择:

- ◆ 保持现状利用;
- ◆ 装修改造利用;
- ◆ 改变用途利用;
- ◆ 改变规模利用;
- ◆ 重新开发利用。

通过考察分析,我们认为估价对象保持现状利用,为其最高最佳利用方式。这是因为:

- 1、估价对象产权证土地登记用途为商业用地,房屋登记用途为商业,实际用途为商场,符合法定用途;
- 2、估价对象所在建筑按商业用房设计,建筑结构、布局及设施设备均适用于商业物业经营用途;
- 3、估价对象为建成物业,如需改变规模难以得到法律上的许可;
- 4、估价对象按目前用途保持现状使用,能产生最高经济收益,财务上可行。

（六）估价方法适用性分析

1. 技术路线

本次对房地产抵押价值进行评估，首先求取估价对象房地产在假定未设立法定优先受偿权下的价值，然后再减去房地产估价师设定的法定优先受偿款。

2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

■ **比较法**：适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

■ **收益法**：适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，然后利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

■ **假设开发法**：适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

■ **成本法**：一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**成本法**、**收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格或正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形	收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
	成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的抵押价值。	不是过去的因素而是未来的因素。	价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。	依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	选用	不选用	选用
估价方法选取理由	估价对象为商业综合体，整体体量较大，在价值时点类似房地产较少发生交易，故不选用比较法评估。	估价对象为经营性房地产，具有收益且可持续，收益稳定，其未来收益和风险可预测，故选用收益法作为本次评估的一种方法。 本次估价采用报酬资本化法。	估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要；另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责，故无重新装修必要，故不选用假设开发法。	由于估价对象所处区域商业综合体物业交易不活跃，在市场上较少可供参照的交易，而同类物业开发成本构成较透明清晰且能够获取较为客观的平均成本。故可选用成本法作为本次评估的另一方法。

(七) 估价测算过程及估价结果的确定

1. 成本法评估估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值

(1) 选择估价路径

成本法测算时有房地合估及房地分估两个路径。本次评估估价对象为余姚众安时代广场开发有限公司所拥有的位于浙江省余姚市城区新建北路 217 号（余姚时代广场）商业房地产，根据估价对象的实际情况及现场查勘情况，本次评估的是估价对象房地产的整体价值，故本次评估选择房地合估路径。

(2) 计算公式

$$\text{房地产成本价值} = A+B+C+ D+E+F+G-H$$

式中：A—土地成本

B—建设成本

C—管理费用

D—销售费用

E—投资利息

F—销售税费

G—开发利润

H—建筑物折旧

(3) 确定土地成本

① 取地方式

根据估价对象具体情况，本次评估采用市场购置土地方式取得土地。

② 取地价格

根据余国用（2013）第 14564 号《国有土地使用证》登记，总宗地面积 65,159 m²，记事页登记：批准开发建设容积率不高于 3.0，不低于 2.2，估价对象所分摊的土地面积为 24,944.74 平方米，土地用途为商业用地，本次评估按容积率 3 计；土地使用权终止日期为 2050 年 1 月 24 日，剩余使用年限为 26.96 年。我们采用比较法确定取地价格，其土地价格是在土地用途为商业用地，在其对应的土地剩余使用年限下的土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内为“五通一平”条件下的出让土地使用权市场价格。

可比实例确认表

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落	远东中五路南侧、南雷南路东侧地块	远东中一路南侧、南雷南路东侧地块	谭家岭西路北侧、兰凤路西侧地块
竞得人	宁波卓伦电子有限公司	新中宇集团有限公司	吴梦磊
用途	商服用地	商服用地	商服用地
交易日期	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2020 年 11 月
宗地面积 (m ²)	13,769	8,893	8,000
容积率	1.35	1.35	1.5
宗地形状	较规则	较规则	较规则
成交价格 (万元)	5,576	4,002	3,297
地面单价 (元/m ²)	4,050	4,500	4,121
楼面单价 (元/m ²)	3,000	3,333	2,747
土地终止日期	2061 年 5 月	2061 年 5 月	2060 年 11 月
剩余年限	40	40	40
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易单价 (元/平方米)	—	3,000	3,333	2,747
用途	商业用地	商服用地	商服用地	商服用地
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2023/2/9	2021 年 5 月	2021 年 5 月	2020 年 11 月
区 商服繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	一般

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
城 因 素	公共配套设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
	道路通达度	通达度较高	通达度较高	通达度较高	通达度较高
	公共交通便捷度	便捷度较高	便捷度较高	便捷度较高	便捷度较高
	自然环境	无大气环境、水环境、噪音等污染	无大气环境、水环境、噪音等污染	无大气环境、水环境、噪音等污染	无大气环境、水环境、噪音等污染
	人文环境	治安状况良好	治安状况良好	治安状况良好	治安状况良好
	基础设施状况	宗地外“六通”	宗地外“六通”	宗地外“六通”	宗地外“六通”
个 别 因 素	宗地内开发程度	五通一平	土地平整	土地平整	土地平整
	容积率	3	1.35	1.35	1.5
	临路状况	临主干道	临次干道	临次干道	临主干道
	宗地面积 (m ²)	24,944.74	13,769.00	8,893.00	8,000.00
		较适合且较有利于利用	适合且由利于利用	适合且由利于利用	适合且由利于利用
	宗地形状	形状规则, 土地能充分利用	形状较规则, 对土地利用影响不大	形状较规则, 对土地利用影响不大	形状较规则, 对土地利用影响不大
	地形地质条件	地形平坦, 地质坚硬, 承载力好	地形平坦, 地质坚硬, 承载力好	地形平坦, 地质坚硬, 承载力好	地形平坦, 地质坚硬, 承载力好
	规划条件限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	土地使用权剩余年限	26.96	40	40	40

取地价格测算表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明	
可比实例价格 (元/m ²)	-	3,000	3,333	2,747	—	
用途	100	100	100	100	估价对象与可比实例宗地用途均为商业用地, 其土地用途一致, 无需对土地用途进行修正, 故可比实例用途修正指数均为 100。	
交易情况	100	100	100	100	估价对象与三个可比实例均为正常情况下的土地交易, 因此, 确定可比实例的交易情况条件指数均为 100。	
交易时间	3,184	3,128	3,128	3,081	三个可比实例的交易时间分别为 2021 年 5 月、2021 年 5 月、2020 年 11 月, 与价值时点 2023 年 2 月 9 日三个可比实例的交易时间与价值时点相差有一段时间, 需进行交易时间修正。估价人员通过查询及分析, 估价对象和可比案例地价指数分别为 3184、3128、3128、3081。	
区域因素	商服繁华程度	100	100	100	95	分为繁华、较繁华、一般、不繁华四个等级, 以估价对象为 100, 每上升或下降一个等级, 指数上升或下降 5。根据《比较因素条件说明表》, 确定可比实例指数分别为 100、100、95。
	公共配套设施状况	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、不完善四个等级, 以估价对象为 100, 每上升或下降一个等级, 指数上升

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明	
					或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。	
	道路通达度	100	100	100	100	分为通达度高、通达度较高、通达度一般、通达度较差、通达度差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	公共交通便捷度	100	100	100	100	分为便捷度高、便捷度较高、便捷度一般、便捷度较低、便捷度低五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	自然环境	100	100	100	100	分为无大气环境、水环境、噪音等污染、大气环境、水环境、噪音等略有污染、大气环境、水环境、噪音等严重污染三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	人文环境	100	100	100	100	分为治安状况良好、治安状况较好、治安状况较差三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	基础设施状况	100	100	100	100	分为宗地外“七通”、宗地外“六通”、宗地外“五通”、宗地外“三通”四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
个别因素	宗地内开发程度	100	94	94	94	分为七通一平、六通一平、五通一平、三通一平、土地平整、生地（毛地）六个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 94。
	容积率	100	117	117	115	容积率越高，楼面地价越低，地面地价越高，本次评估以估价对象容积率为 100，每增加或减少 0.1，指数向上或向下修正 1，根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为 117、117、115。
	临路状况	100	97	97	100	分为临主干道、临次干道、临支路、临巷或弄、不临路五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为 97、97、100。
	宗地面积 (m ²)	100	103	103	103	分为适合且由利于利用、较适合且较有利于利用、较不适合但不影响利用、不适合且不利于利用四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 103。

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明
宗地形状	100	98	98	98	分为形状规则，土地能充分利用、形状较规则，对土地利用影响不大、现状不规则，对土地利用有一定影响、形状不规则，对土地利用有严重影响四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 98。
地形地质条件	100	100	100	100	分为地形平坦，地质坚硬，承载力好、地形较平坦，地质基本满足，承载力一般、地形较平坦，地质较土层厚、承载力差三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
规划条件限制	100	100	100	100	分为无规划限制、有一定规划限制、有较大规划限制三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
土地使用权剩余年限	100	117.27	117.27	117.27	根据 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ 公式计算，土地还原利率为 5%，估价对象土地剩余年限为 26.96 年，可比案例土地剩余年限均为 40 年，以估价对象为 100，确定可比实例指数均为 117.27。
修正结果系数	1.0000	0.8061	0.8061	0.8501	——
比准价格	——	2,418	2,687	2,335	可比实例价格×修正系数
权重	——	1/3	1/3	1/3	经比较分析，认为修正后的三个比准价格符合客观情况，故采用算数平均求取估价对象比较价值。
比较价值 (元/㎡)	2,480				土地楼面单价
建筑面积 (㎡)	92,489.00				计容建筑面积
土地总价 (元)	229,372,720				比较价值×计容建筑面积

经比较分析，认为修正后的三个比准价格符合客观情况，结合我们的估价经验，最终确定估价对象至价值时点 2023 年 2 月 9 日的楼面单价为：

土地楼面单价=2,418×1/3+2,687×1/3+2,335×1/3=2,480 元/平方米
(取整至元)

(4) 确定建设成本

建设成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必须的直接费用和税金等，包括：

- 前期费用：包括市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、交通影响评价、工程勘察、测量、规划及建筑设计、工程造价咨询、建设工程招标，以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。

- 建筑安装工程费：包括建造房屋及附属工程所发生的建筑工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。
- 基础设施建设费：指建筑物 2m 以外和项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用，以及各项设施与市政干道、干管、干线等的接口费用。
- 公共配套设施建设费：包括城市规划要求配套的教育（如幼儿园）、医疗卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）、社区服务（如居委会）等非营业性设施的建设费用。
- 其他工程费：包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。
- 开发期间税费：包括有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如绿化建设费、人防工程费、水电增容费、白蚁防治费等。

综合上述内容，并结合余姚市房屋工程造价及项目实际状况，确定估价对象的建设成本，编制下表：

序号	工程项目	工程成本 (元/㎡)	合计(元)
一	建筑面积 (㎡)	147,834.00	147,834.00
二	总楼层/所在层	4/1	——
(1)	前期费用	65	9,609,210
(2)	建筑安装工程费	3,370	498,200,580
①	土建工程费	1,880	277,927,920
a	基础工程费	80	11,826,720
b	主体工程费	1,800	266,101,200
②	安装工程费	490	72,438,660
c	水电安装	150	22,175,100
d	电梯工程	200	29,566,800
e	消防工程	80	11,826,720
f	通讯工程	20	2,956,680
g	智能系统	10	1,478,340
h	暖通工程	0	0
i	对讲系统	0	0
j	有线电视	15	2,217,510
k	煤气管道	15	2,217,510
③	装饰装修工程费	1,000	147,834,000
(3)	基础设施建设费	169	24,983,946
(4)	公共配套设施费	0	0
(5)	其他工程费	270	39,915,180
(6)	开发期间税费	337	49,820,058
三	建设成本	4,211	622,528,974

备注：①基础设施建设费按建筑安装工程费的 5%计；②其他工程费按建筑安装工程费的 8%计；③开发间接税费按建筑安装工程费的 10%计。

(5) 测算重置成本

重置成本计算表

序号	建筑物名称		余姚市城区新建北路 217 号	
	计容建筑面积 (㎡):		92,489.00	
	不计容建筑面积 (㎡):		55,345.00	
	土地面积 (㎡):		24,944.74	
	开发建设期:		3.0	
	项目内容	计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)
1	土地取得成本	土地取得成本=取地价格+取得税费	2,556	236,368,588
(1)	取地价格	按比较法确定: 楼面单价×计容建筑面积	2,480	229,372,720
(2)	取地税费	根据当地房地产相关规定, 购买土地的税费包括契税和印花税, 为购买价的 3.05%。则: 取地税费=A×3.05%	3.05%	6,995,868
2	建设成本	建设成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	4,211	622,528,974
(1)	前期费用	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。经综合确定估价对象建设成本为 622,528,974 元; 折合单价为 4,211 元/㎡	65	9,609,210
(2)	建筑安装工程费		3,370	498,200,580
①	土建工程费		1,880	277,927,920
a	基础工程		80	11,826,720
b	主体工程		1,800	266,101,200
②	安装工程费		490	72,438,660
③	装饰装修工程费		1,000	147,834,000
(3)	基础设施建设费		169	24,983,946
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		270	39,915,180
(6)	开发期间税费	337	49,820,058	
3	管理费用	指建设单位为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等, 一般为建设成本的 2-6%, 结合估价对象特点和投资规模, 本次评估管理费按建设成本的 3.5% 计。则: 管理费用=(土地取得成本+建设成本)×管理费率	3.5%	30,061,415
4	销售费用	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出, 包括广告费、代理费等, 一般为销售收入的 1%~3%, 本次评估按销售收入的 1% 计。则: 销售费用=重置成本×销售费率	1.0%	0.01000V
5	投资利息	据项目情况确定工期为 3 年, 利率取现行一年期 LPR3.65% (2023 年 1 月 20 日) 加点后确定。于价值时点最新一年期 LPR 为 3.65%, 根据央行发布的最新一期 (2023 年 1 月) 一般贷款加权平均利率数据, 一般贷款加权平均加点数为 +1%, 故本次取加点数为 1%, 即贷款利率为 3.65%+1%=4.65%。投资利息=土地取得成本×[(1+4.65%)^3-1]+(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+4.65%)^3/2-1]	4.65%	0.00071V+80,573,745

序号	建筑物名称		余姚市城区新建北路 217 号	
	计容建筑面积 (m ²):		92,489.00	
	不计容建筑面积 (m ²):		55,345.00	
	土地面积 (m ²):		24,944.74	
	开发建设期:		3.0	
	项目内容	计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)
6	销售税费	是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费,包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和印花税。则:销售税费=应纳增值税税额+城建税及附加+印花税	—	0.09230V -72,733,945
	应纳增值税税额	应缴纳增值税=销项税额-进项税额	—	0.08200V -64,941,022
		销项税额=(含税销售收入-地价)/(1+9%)×9%	9.00%	0.08257V- 18,939,032
		进项税额=(建安工程费+基础设施建设费+公共配套设施费)/(1+9%)×9%+(前期工程费+其他工程费+销售费用)/(1+6%)×6%		0.00057V+ 46,001,990
	城建税及附加	应缴纳增值税×12%	12.00%	0.00984V -7,792,923
印花税	根据《中华人民共和国印花税法》规定,不动产销售订立的书面合同按所载金额的 0.5% 计算缴纳印花税。则:不含增值税的收入×0.05%	0.05%	0.00046V	
7	开发利润	根据以房地产开发为主营业务的上市公司年报、季报中具体房地产开发项目分析,一般房地产开发企业的成本利润一般为 15-30%,结合估价对象用途、经营情况和所在区域,本次评估确定估价对象成本利润率为 20%。则:开发利润=(土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	20%	0.00214V+ 193,906,544
8	重置成本 (V)	V=1+2+3+4+5+6+7	8,245	1,218,869,443
其中	建筑物重置成本 (P)	见下表:建筑物重置成本计算表	5,868	867,418,193

建筑物重置成本计算表

序号	项目	计算方法及说明	余姚市城区新建北路 217 号	
			单价或比率	计算结果 (元)
1	建设成本	同《重置成本计算表》	4,211	622,528,974
(1)	前期费用	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。经综合确定估价对象建设成本为 622,528,974 元;折合单价为 4,211 元/m ²	65	9,609,210
(2)	建筑安装工程费		3,370	498,200,580
①	土建工程费		1,880	277,927,920
a	基础工程		80	11,826,720
b	主体工程		1,800	266,101,200
②	安装工程费		490	72,438,660
③	装饰装修工程费		1,000	147,834,000
(3)	基础设施建设费		169	24,983,946

序号	项目	计算方法及说明	余姚市城区新建北路 217 号	
			单价或比率	计算结果 (元)
(4)	公共配套设施费		0	0
(5)	其他工程费		270	39,915,180
(6)	开发期间税费		337	49,820,058
2	管理费用	管理费用=建设成本×管理费	4%	21,788,514
3	销售费用	销售费用=重置成本×销售费率	1.0%	0.01000P
4	投资利息	投资利息=(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+R) ^(N/2) -1]	4.65%	0.00071P+ 45,459,606
5	销售税费	销售税费=应纳增值税税额+城建税及附加+印花税	—	0.09230P -51,522,229
	应纳增值税税额	应缴纳增值税=销项税额-进项税额	—	0.08200P -46,001,990
		销项税额=建筑物重置成本/(1+9%) 9%	9.00%	0.08257P
		进项税额=(建安工程费+基础设施建设费+公共配套设施费)/(1+9%)× 9%+(前期工程费+其他工程费+建筑物销售费用)/(1+6%)×6%		0.00057P+ 46,001,990
	城建税及附加	应缴纳增值税×12%	12.00%	0.00984P -5,520,239
	印花税	不含增值税的收入×0.05%	0.05%	0.00046P
6	开发利润	开发利润=(建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	20%	0.00214P+ 137,955,419
7	建筑物重置成本 (P)	P=1+2+3+4+5+6+7	5,868	867,418,193

(6) 确定建筑物折旧

折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损。由于引起折旧的原因不同，建筑物折旧包括：

- 物质折旧：是指建筑物在实体上的老化、磨损损坏造成的建筑物价值减损。
- 功能折旧：是指建筑物在功能上的缺乏、落后或过剩造成的建筑物价值减损。
- 外部折旧：是指建筑物以外的各种不利因素造成的建筑物价值减损。

① 年限成新率

估价对象余姚市城区新建北路 217 号为钢混结构建筑物，为非生产用房，建筑物耐用年限为 60 年，其建成年份为 2017 年 1 月 1 日，至价值时点 2023 年 2 月 9 日已使用近 6.11 年，则剩余建筑物耐用年限为 53.89 年；估价对象土地使用权终止日期为 2050 年 1 月 24 日，土地剩余使用年限为 26.96 年，根据孰短原则，建筑物尚可使用年限为 26.96 年。

以估测出的房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济使用寿命年限的比率作为其年限成新率，用公式表示即为：

年限法确定的成新率 = 建筑物尚可使用年限 / (建筑物已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

年限成新率 = $26.96 \div (6.11 + 26.96) \times 100\% = 82\%$

② 观测成新率

依据房屋建筑物成新率的评分标准，对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《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》进行现场勘查，主要勘查内容为建筑结构、装修及设备，得出估价对象的成新率。

观测成新率打分表

项目	权重	内容	标准分	余姚市城区新建北路 217 号	
				评定分	状况描述
结构	60%	基础	25	25	基本完好，有足够的承载能力。
		承重结构	25	25	梁身基本完好，有足够承载力；板身基本完好，有足够承载力；柱体基本完好，有足够承载力；墙体有足够承载力。
		非承重结构	15	13	节点坚固严实。
		屋面	20	18	不渗漏，保温隔热层完好。
		地面	15	15	平整坚固完好。
		小计			
装修	15%	门窗	30	28	完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全，纱窗完整，油漆完好。
		外墙	20	18	完整牢固，无空鼓、剥落、破损和裂缝，勾缝砂浆密实。
		内墙	20	18	稍有空鼓、裂缝、剥落。
		天花	30	28	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落，油漆完好。
		小计			
设备	25%	水卫	40	38	管道畅通良好，各种器具完好。
		电照	30	28	基本完好，个别部件受损。
		其他	30	28	现状良好。
		小计			
观测成新率		合计			95%

③ 综合成新率

按使用年限法和打分法分别 40%和 60%的权重比例计算被评估房屋的综合成新率：

综合成新率 = $82\% \times 40\% + 95\% \times 60\% = 90\%$

④ 确定建筑物折旧

物质折旧：根据上述成新率测算，物质折旧额=建筑物重新建价格×（1-综合成新率）=867,418,193×（1-90%）=86,741,819 元。

功能折旧：据实地查勘，确定估价对象无功能折旧。

经济折旧：据实地查勘，确定估价对象无经济折旧。

(7) 确定成本价值

$$\begin{aligned} \text{故成本价值} &= \text{重置成本} - \text{建筑物折旧} \\ &= 1,218,869,443 - 86,741,819 \\ &= 1,132,127,624 \text{ 元} \end{aligned}$$

经成本法评估测算，最终确定估价对象成本价值为人民币 113,213 万元（取整至万元）。

2. 收益法评估估价对象在未设立法定优先受偿款下的价值

(1) 选择具体估价方法

估价对象收益期较长、难以预测该期限内各年净收益，本次估价采用持有加转售模式测算收益价值。具体计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

- V — 收益价值
- A_i — 房地产未来第一年净收益
- V_t — 期末转售净收益
- Y_i — 未来第 i 年的报酬率
- Y_t — 期末转售报酬率
- t — 持有期

(2) 确定收益年限

估价对象为钢混建筑物，为非生产用房，建筑物耐用年限为 60 年，为非生产用房，建筑物耐用年限为 60 年，其建成年份为 2017 年 1 月 1 日，至价值时点 2023 年 2 月 9 日已使用近 6.11 年，则剩余建筑物耐用年限为 53.89 年；估价对象土地使用权终止日期为 2050 年 1 月 24 日，土地剩余使用年限为 26.96 年，故建筑物剩余耐用年期长于土地剩余使用年限，根据谨慎原则，本次评估收益年期按照土地剩余使用年期和建筑物剩余经济寿命孰短确定。即收益年期为 26.96 年。

估价对象《不动产权证书》附记页登记：“公司自持,8年内不得分割销售”；至价值时点,估价对象建成6.11年;根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限,本次评估确定估价对象的合理持有期为5年。

(3) 确定未来收益

① 租约限制

估价对象至价值时点整体出租,承租人为余姚众安时代广场商业管理有限公司众银分公司,权利人(出租人)为余姚众安时代广场开发,由于权利人与承租人为关联企业(权利人与承租人均均为委托人浙江众安盛隆商业有限公司合资控股子公司),故本次评估不考虑估价对象整体出租的租约限制。

② 确定出租面积

根据产权人提供的《2020年-2022年历史经营数据》和《租赁台账》确定,估价对象以使用面积出租,可出租面积为58,975.00平方米,有效出租率约为64%。

③ 确定月租金

委托方提供的《2020年-2022年历史经营数据》经营数据如下:

指标名称	近3年经营情况(万元)		
	2020年	2021年	2022年
主营业务收入	6,439.17	4,727.94	4,538.17
租金收入	2,410.50	3,198.99	3,105.50
联营收入	2,325.11	0.00	0.00
物业费收入	1,286.23	1,054.34	1,020.63
停车场收入	99.92	106.36	121.80
多经收入	317.41	368.25	290.23
其他收入	0.00	0.00	0.00
能耗收入	1,730.95	1,935.48	1,918.46
营业收入	8,170.12	6,663.42	6,456.63
出租率	91.23%	89.10%	89.33%
出租面积(m ²)	53,803	52,550	52,682

通过访谈得知,估价对象2020年托管银泰进行经营,其联营收入主要为货品销售收入,故剔除2020年经营数据情况,能耗收入为商管公司代收代缴,故不计入营业收入。则2021年月单位收益为74.98元/m²,2022年月单位收益为71.79元/m²;两年平均值为73.39元/m²。

(4) 其他收入

其他收入一般指房屋保证金的利息收入,根据对估价对象所在区域的市场

调查确定，估价对象同区域房屋租赁的保证金一般为 1 个月的月租金，故本次评估保证金按 1 个月租金确认，利息按一年期存款利率 1.5% 计：

则：押金 \times 年利率

(5) 确定租金损失

租金损失是指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期而产生的租金损失。

估价对象 2017 年 1 月 1 日建成，建成后委托银泰经营，于 2020 年底收回自营，至价值时点经营时间约为 2 年。收回自营后，其联营方式全部调整为出租营业方式，因调整经营方式及新冠疫情的影响，估价对象至价值时点尚在快速发展阶段，故其空置率呈逐年递减。

持有期时间	第 1 年	第 2-3 年	第 4-5 年
空置率	10%	8%	6%

(6) 确定年经营费用

根据估价人员了解，周边同类型的物业出租的租金均含税租金。故估价对象的运营费用如下：

项目	取费标准
增值税	根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》规定，估价对象适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。则：有效毛收入 \div (1+5%) \times 5%
城市维护建设税	根据《中华人民共和国城市维护建设税法》规定，城市维护建设税按照实际缴纳的增值税税额的 7% 计算缴纳。则：增值税 \times 7%
教育费附加	根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》规定，教育费附加按照实际缴纳的增值税税额的 3% 计算缴纳。则：增值税 \times 3%。
地方教育费附加	根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定，地方教育费附加按照实际缴纳的增值税税额的 2% 计算缴纳。则：增值税 \times 2%。
印花税	根据《中华人民共和国印花税法》规定，印花税按租赁金额 1% 缴纳，则：(有效毛收入-增值税) \times 0.1%。
房产税	根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，企业出租房屋，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%，则：(有效毛收入-增值税) \times 12%。
维修费	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，本次评估建筑物的重置成本计算；则：重置单价 \times 建筑面积 \times 0.2%。
管理费	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，本次评估按

项目	取费标准
	有效毛收入计算，则：有效毛收入×管理费率；估价对象处于快速发展阶段，经营面积不变的情况下，其管理人员数量保持一定，故管理费费率呈逐年递减，但管理费逐年递增，本次评估持有期第1年管理费率为20%，第2-3年管理费率为18%，第4-5年管理费率为15%。
保险费	指房地产权利人为了使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，本次评估建筑物的重置成本计算；则：重置单价×建筑面积×0.1%。

估价人员根据现场勘察的情况和价值时点的房地产市场行情，结合建筑物的建筑结构、装修情况、使用维修保养情况，综合确定估价对象重置单价为 5,868 元/㎡（详见成本法）。

(7) 确定报酬率

资本化率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法和投资收益率排序插入法两种方法综合确定报酬率。

累加法：

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 易于获得融资的优惠率 - 投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款利率，利率为 1.5%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的商业用途房地产行业投资风险补偿率为 2%-2.5%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的商业房地产行业管理负担补偿率为 1.5%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.5%；

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为 1.0%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般投资带来的优惠率为 0.5%。

累加法求取报酬率一览表

房地产报酬率确定	无风险报酬率(一年存款利率)	投资风险补偿率 (0%-5%)	管理负担补偿率 (0%-4%)
	1.5%	2.5%	1.5%
	缺乏流动性补偿率	易于获得融资的优惠率	投资带来的优惠率
	1.5%	1.0%	0.5%
报酬率=无风险报酬率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率。经计算, 报酬率为: 1.5%+2.5%+1.5%+1.5%-1%-0.5%=5.5%			

(8) 确定年净收益递增率

➤ 居民消费价格指数增长率

根据宁波市统计局数据显示, 宁波市居民消费价格指数环比增长率如下:

时间	居民消费价格指数 (上年同期=100)	环比增长率
2017 年	101.79	1.79
2018 年	102.13	2.13
2019 年	102.70	2.70
2020 年	102.28	2.28
2021 年	102.00	2.00
2022 年	102.40	2.40
平均值	—	2.22

数据来源: 宁波市统计局

➤ 宁波市人均可支配收入环比增长率

根据宁波市统计局数据显示, 宁波市人均可支配收入环比增长率如下:

时间	宁波市人均可支配收入(元)	环比增长率
2017 年	43,066	—
2018 年	46,487	7.94%
2019 年	50,366	8.34%
2020 年	52,402	4.04%
2021 年	57,709	10.13%
2022 年	60,902	5.53%
平均值	—	6.00%

数据来源: 宁波市统计局

2017 年至 2022 年宁波市居民消费价格年均增长率约为 2.22%; 2017 年至 2022 年宁波市人均可支配收入年均增长率约为 6.00%, 估价对象至价值时尚处快速阶段, 其起始租金较低, 但租金递增率较高, 随着招商进行, 租金的逐年递增, 其租金递增率逐年降低。故持有期年净收益递增率设定如下:

持有期时间	第 1 年	第 2-3 年	第 4-5 年
递增率	8.0%	5.0%	3.5%

(9) 测算持有期内收益价值

持有期收益价值测算表

单位元

序号	项目名称	第 1 年	第 2-3 年	第 4-5 年
基础数据	建筑面积 (㎡)	147,834.00	147,834.00	147,834.00
	租赁面积 (㎡)	58,975.00	58,975.00	58,975.00
	重置单价 (元/㎡)	5,868	5,868	5,868
	收益年限 (n)	1	2	2
	报酬率 (Y)	5.5%	5.5%	5.5%
	月单位租金(元/㎡/月)	73.39	79.26	87.39
	净收益年递增率(g)	8.0%	5.0%	3.5%
	空置率	10%	8%	6%
1	有效毛收入	46,744,293	51,605,699	58,132,137
(1)	潜在毛收入	51,938,103	56,093,151	61,842,699
(2)	租金损失	5,193,810	4,487,452	3,710,562
2	其他收入(年利率为 1.50%)	64,923	70,116	77,303
3	运营费用	19,831,081	20,590,741	21,121,709
(1)	增值税	2,225,919	2,457,414	2,768,197
(2)	城市建设维护税	155,814	172,019	193,774
(3)	教育费附加	66,778	73,722	83,046
(4)	地方教育费附加	44,518	49,148	55,364
(5)	印花税	44,518	49,148	55,364
(6)	房产税	5,342,205	5,897,794	6,643,673
(7)	维修费	1,734,980	1,734,980	1,734,980
(8)	管理费	9,348,859	9,289,026	8,719,821
(9)	保险费	867,490	867,490	867,490
3	房地产第一年净收益 A	26,978,135	31,085,074	37,087,731
4	收益价值 V	25,571,692	55,724,557	59,308,133
5		140,604,382		

经评估测算,最终确定估价对象持有期收益价值为人民币 140,604,382 元。

(10) 确定持有期末转售收益 V_t

本次评估采用直接资本化法测算估价对象持有期末的市场价格。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的潜在毛收入,将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。具体计算公式:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

式中:

V——收益价值 (元或元/㎡)

NOI——未来第一年的潜在毛收入 (元或元/㎡)

R——资本化率 (%)

① 资本化率

资本化率是一步将房地产的预期收益转换为价值的比率。资本化率宜采用市场提取法确定。根据市场调查,收集到以下案例:

案例	物业坐落	用途	建筑面积 (㎡)	第一年潜在毛收入 (元)	售价 (元)	资本化率
1	悦龙湾旁 (中国塑料城)	商业	250	117,000	2,800,000	4.18%
2	华润五彩城	商业	480	480,000	12,100,000	3.97%
3	云瑞佳苑	商业	191	127,000	3,490,000	3.64%

上述案例的资本化率数值接近, 故以简单算术平均值确定于价值时点商业房地产市场的资本化率, 为 3.93%。

综合考虑估价对象规模, 经营风险及其所在区域房地产市场发展状况、租售比情况、估价对象持有期末剩余土地使用年限、经济寿命等诸多因素, 确定持有期末的资本化率为 5%。

② 未来第一年的潜在毛收入

根据前述持有期内的收益价值, 估价对象于持有期末第一年潜在毛收入为 $61,842,699 \times (1+3.5\%)^2 = 66,247,445$ 元

③ 持有期末转售价格

估价对象持有期末转售价格 = $66,247,445 \div 5\% = 1,324,948,900$ 元。

④ 测算持有期末的转售成本

持有期末的转售成本应为转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。其中销售费用为中介服务费、拍卖费、律师费等, 费率一般为 1.0%; 根据当前房地产市场一般交易习惯, 三级市场上的交易税费一般由买卖双方各自承担, 根据宁波市不动产交易税费表, 估价对象持有期末的转售成本如下:

基础信息	卖方身份 (产权人)	一般纳税人	物业类型	非住宅
	建筑面积 (㎡)	92,489.00	转售价格(元)	1,324,948,900
卖方税费	增值税及附加(元)	70,663,941	按差额 (不含税) 的 5.6% 计。	
	土地增值税 (元)	66,247,445	核定征收: 成交价 × 5%	
	所得税(元)	0	不征, 年终企业营业额统一结算	
	印花税(元)	662,474	合同金额 × 0.05%	
	小计(元)		137,573,860	
其他处置费用	销售费用(元)	13,249,489	成交价 × 1%	
	小计(元)		13,249,489	
转售成本 (元)			150,823,349	

⑤ 确定持有期末的折现率

持有期末的折现率依据持有期末直接化资本化率 5% 加 1.5% 风险加成为 6.5%。

⑥ 确定估价对象收益价值

收益价值 = 持有期内收益价值 + 持有期末转售净收益价值

$$= \text{持有期内收益价值} + \text{持有期末转售收益} \div (1 + \text{折现率})^{\text{持有期}}$$

转售价值测算			
序号	项目	计算公式	结果
1	期末转售收益 (元)	期末转售价格-转售成本	1,174,125,551
	期末转售价格 (元)	采用比较法或直接资本化法测算	1,324,948,900
	转售成本 (元)	销售费用、销售税费等费用和税金	150,823,349
2	持有期末	折现率 (r)	6.5%
3	转售价值	期末转售收益/ (1+r) ⁿ	1,102,465,306
收益价值总值			
4	收益价值总值 (元)	持有期收益总值+转售价值	1,243,069,688
5	评估单价 (元/㎡)	收益价值总值÷建筑面积	13,440

经评估测算,确定估价对象收益价值为人民币 124,307 万元(取整至万元)

(八) 估价结果确定

1. 确定估价对象在假定未设立法定优先受偿权下的价值

根据《房地产估价规范》要求及估价对象的具体情况,我们分别采用成本法和收益法对估价对象进行了价格测算,测算结果差距不大。

成本法反映了估价对象重置所必要的支出和开发应得的正常利润,其结果对估价对象本身特性及市场变化反应的敏感程度和及时性相对较弱。

收益法在一定程度上反映了估价对象收益能力产生的收益价值,接近于市场价格,出租市场相对较活跃,市场租赁报盘较多,用收益法测算在一定程度上反映了持有物业的收益价值。

上述两种方法测算结果差异不大,从不同方法从不同角度反映估价对象的价值,各自有其合理性,故以两者的算术平均值作为最终评估结果。评估结果为:

评估结果测算表

项目名称	证载建筑面积 (㎡)	评估方法	测算结果 (万元)	权重	评估总价 (万元)	评估单价 (元/㎡)
余姚市城区新建北路 217 号	92,489.00	成本法	113,213	0.5	118,760	12,840
		收益法	124,307	0.5		

注:评估总价取整至十万位,评估单价取整至个位;

2. 房地产估价师设定的法定优先受偿款

法定优先受偿款为假定在价值时点实现抵押权时,已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额,包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款。

根据估价人员调查及权利人提供的《委托估价承诺书》得知,估价对象不存在已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款,故法定优先受偿款为零元。

3. 房地产抵押价值

抵押价值=未设立法定优先受偿权下的价值-法定优先受偿款

=118,760-0

=118,760 (万元)

4. 确定最终估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，根据市场调查，结合估价对象的个别因素和使用现状，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

➤ **假定未设立法定优先受偿权下的价值：**

评 估 总 价：人民币 1,187,600,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾壹亿捌仟柒佰陆拾万元整

➤ **注册房地产估价师设定的法定优先受偿款：**

法定优先受偿款：人民币 0 元

➤ **确定估价对象的房地产抵押价值：**

抵 押 价 值：人民币 1,187,600,000 元

大 写 金 额：人民币壹拾壹亿捌仟柒佰陆拾万元整

(详见致估价委托人函页估价结果明细表)

WORLDUNION APPRAISAL

五 附件

- 物业位置图
- 物业照片
- 专业帮助和相关专业意见
- 权属证明及其他资料
- 委托估价承诺书复印件
- 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件

WORLDUNION APPRAISAL

WORLDUNION APPRAISAL

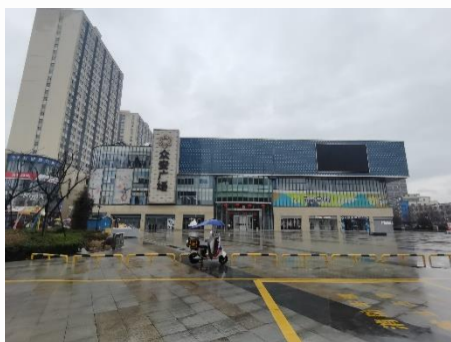
附件（一）：物业位置图



估价对象位置示意图



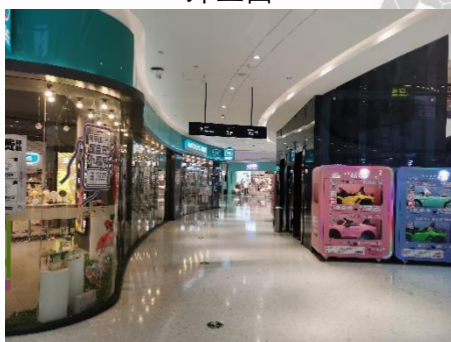
附件（二）：物业照片



外立面



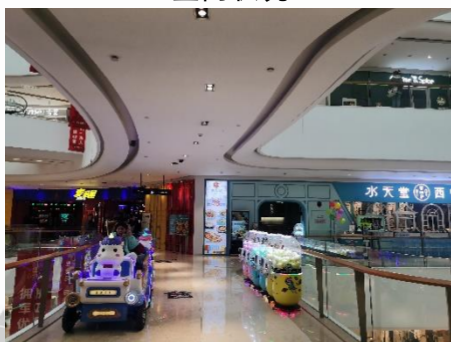
室内状况



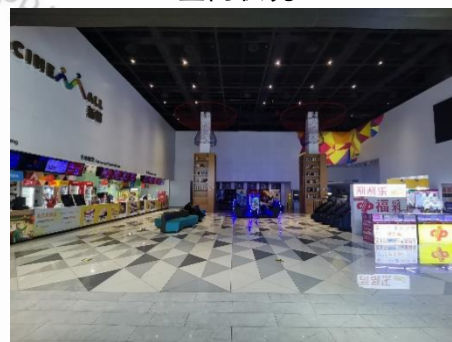
室内状况



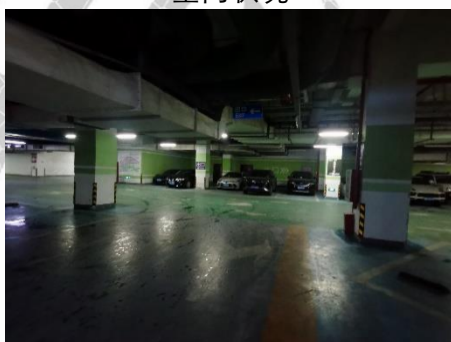
室内状况



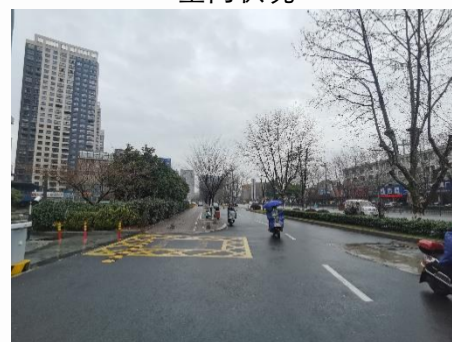
室内状况



室内状况



园区环境



周边道路

WORLDUNION APPRAISAL

附件（三）专业帮助情况和相关专业意见

没有其他行业的专业人员对本报告提供重要专业帮助。

