

本报告依据中国资产评估准则编制

温州市东日水产批发市场管理有限公司拟实施房地产租赁事宜所
涉及的温州市现代冷链物流有限公司所拥有的房地产年租金

资产评估报告

中铭评报字[2021]第 3263 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二一年十月十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202100961

资产评估报告名称： 温州市东日水产批发市场管理有限公司拟实施房地
产租赁事宜所涉及的温州市现代冷链物流有限公司所拥有的房地产年租金-资产评估报告

资产评估报告文号： 中铭评报字[2021]第3263号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 周霁(资产评估师)、范洪法(资产评估师)

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

本册目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	14
评估报告附件	16

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事人可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

温州市东日水产批发市场管理有限公司拟实施房地产租赁事宜所涉及的温州市现代冷链物流有限公司所拥有的 房地产年租金

资产评估报告摘要

中铭评报字[2021]第 3263 号

温州市东日水产批发市场管理有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对温州市东日水产批发市场管理有限公司（以下简称“水产公司”）拟实施房地产租赁事宜所涉及的温州市现代冷链物流有限公司（以下简称“冷链公司”）所拥有的房地产年租金在 2021 年 9 月 23 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：水产公司拟实施房地产租赁事宜，因此委托本公司对该经济行为涉及的冷链公司所拥有的房地产年租金进行评估。

二、评估目的：确定委评资产于评估基准日的年租金，为水产公司拟实施房地产租赁事宜提供价值参考意见。

三、评估对象及评估范围：

评估对象为水产公司拟实施房地产租赁事宜涉及的冷链公司所拥有的房地产年租金。

评估范围为冷链公司所拥有的位于温州经济技术开发区滨海园区 C608 地块（南区地块）的房地产，房屋建筑面积共计 12,796.97 平方米。

详细内容见房地产年租金评估明细表。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 9 月 23 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，水产公司拟实施房地产租赁事宜所涉及的冷链公司所拥有的房地产年租金合计评估价值为 5,324,772.00 元。

详细内容见房地产年租金评估明细表。

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2022 年 9 月 22 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

未引用。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日，委评房地产仅取得国有土地使用证，尚未办理房屋所有权证。

（六）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

（七）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据冷链公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据冷链公司的承诺，委评房地产未存在担保、或有负债（或有资产）等事项。



(十) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据冷链公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十一) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据冷链公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十二) 重要的利用专家工作情况

无。

(十三) 其他需要披露的重要事项

1、本次评估结论为含税价值；

2、纳入本次评估范围的房地产，房屋建筑面积由水产公司申报并经冷链公司盖章确认。

九、报告使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2021年9月23日起至2022年9月22日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2021年10月10日，为评估结论形成日期。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

温州市东日水产批发市场管理有限公司拟实施房地产租赁事宜所 涉及的温州市现代冷链物流有限公司所拥有的房地产年租金

资产评估报告正文

中铭评报字[2021]第 3263 号

温州市东日水产批发市场管理有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对温州市东日水产批发市场管理有限公司（以下简称“水产公司”）拟实施房地产租赁事宜所涉及的温州市现代冷链物流有限公司（以下简称“冷链公司”）所拥有的房地产年租金在 2021 年 9 月 23 日的市场价值进行了评估。评估报告主要内容如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为温州市东日水产批发市场管理有限公司，产权持有人为温州市现代冷链物流有限公司，委托人及产权持有人以外的其他评估报告使用人为本报告经济行为的相关方。

（一）委托人概况：

名称：温州市东日水产批发市场管理有限公司（以下简称“水产公司”）

统一社会信用代码：91330301MA2CNAMH35

法定代表人：杨天策

住所：浙江省滨海五道 227 号（温州市现代冷链物流有限公司）3 号楼 2 楼

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 03 月 19 日

营业期限：2018 年 03 月 19 日至长期

经营范围：市场管理服务、市场租赁服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）产权持有人概况

名称：温州市现代冷链物流有限公司（以下简称“冷链公司”）

统一社会信用代码：91330301062025545E

法定代表人：吴建淡

住所：浙江省温州经济技术开发区滨海五道 227 号

注册资本：叁亿元整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2013 年 01 月 30 日

营业期限：2013 年 01 月 30 日至长期

经营范围：农副产品、水产品、肉类、蔬菜、水果的销售（含网上销售）、加工、冷冻、冷藏服务；市场管理服务；自有房产租赁服务；非食用冰制造销售；物业管理服务；货物进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为本报告经济行为的相关方。

二、评估目的

确定委评资产于评估基准日的年租金，为水产公司拟实施房地产租赁事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为水产公司拟实施房地产租赁事宜涉及的冷链公司所拥有的房地产年租金。

评估范围为冷链公司所拥有的位于温州经济技术开发区滨海园区 C608 地块（南区地块）的房地产，房屋建筑面积共计 12,796.97 平方米。

详细内容见房地产年租金评估明细表。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为 2021 年 9 月 23 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、产权持有人根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期较接近，增加市场价格的询价的准确度、透明度。
2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 水产公司和本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，[2003]）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64 号）；



12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证。

(五) 取价依据

1. 当地类似房地产租金资料和实地调查取得的有关资料；
2. 评估人员现场勘察所收集到的资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
3. 网上及当地报纸查阅资料；
4. 有关询价资料和参数资料。

(六) 其他参考依据

1. 委托人提供的《资产评估申报明细表》；
2. 委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托人、产权持有人承诺函；
4. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司关于《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
5. 访谈记录；



6. 委托人提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，资产评估的基本方法包括收益法、成本法和市场法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：市场法。评估方法选择理由如下：

1. 收益法是预计评估对象的未来正常收益采用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加得到评估价值的一种评估方法，本次委评的是房地产年租金市场价值，而收益法的评估结果为房地产内涵的市场价值，显然，收益法不适合本次评估。

2. 成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。本次委评的是房地产年租金市场价值，成本法评估结果无法反映租金市场价值，故不宜采用成本法评估。

3. 市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。委评对象所在区域的租赁市场较活跃，可比参照案例较多，满足市场法评估条件。

综上，本次评估采用市场法评估。

(二) 评估方法的介绍

市场法是根据替代原理，搜集类似房地产近期挂牌出租案例作为参照物，比较参照物和委评标的物的差异，从交易情况、交易时间、区域因素、个别因素、权益状况等方面对参照物进行修正，从而得出委评房地产年租金的评估价值。

基本公式如下：

$$P=p' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P——被估房地产年租金评估价值

p' ——可比交易实例年租金

A——交易情况修正系数

B——交易时间修正系数

C——房地产区域因素修正系数

D——房地产个别因素修正系数

E——房地产权益状况因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估项目主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、现场勘察等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、资产持续使用假设

假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5. 政策一致假设：是假定产权持有单位会计政策与核算方法无重大变化。

6. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，水产公司拟实施房地产租赁事宜所涉及的冷链公司所拥有的房地产年租金合计评估价值为 5,324,772.00 元。

详细内容见房地产年租金评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2022 年 9 月 22 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况
未引用。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
截止评估基准日，委评房地产仅取得国有土地使用证，尚未办理房屋所有权证。

（六）评估程序受到限制的情形
本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

（七）评估资料不完整的情形
根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项
根据冷链公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系
根据冷链公司的承诺，委评房地产未存在担保、或有负债（或有资产）等事项。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
根据冷链公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十一）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据冷链公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十二) 重要的利用专家工作情况

无。

(十三) 其他需要披露的重要事项

1、本次评估结论为含税价值；

2、纳入本次评估范围的房地产，房屋建筑面积由水产公司申报并经冷链公司盖章确认。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估结论是在以 2021 年 9 月 23 日为评估基准日时，对纳入评估范围的资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从2021年9月23日起至2022年9月22日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，水产公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2021 年 10 月 10 日，为评估结论形成日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：



评估报告附件

- 附件一：评估明细表；
- 附件二：委托人及产权持有人营业执照复印件；
- 附件三：委托人及产权持有人承诺函；
- 附件四：国有土地使用证复印件；
- 附件四：签字资产评估师的承诺函；
- 附件五：评估机构《企业法人营业执照》；
- 附件六：评估机构备案文件；
- 附件七：签字资产评估师资格证书。

房地产年租金评估明细表

评估基准日：2021年9月23日

产权持有人：温州市现代冷链物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	建筑物坐落	结构	计量单位	建筑面积	年租金评估价值	备注
1		1#楼南1	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
2		1#楼南2	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	64.78	26,482.00	
3		1#楼南14	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
4		1#楼南15	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
5		1#楼南16	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
6		1#楼南17	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
7		1#楼南18	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	54.30	9,117.00	配套用房
8		2#楼南1	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	31.39	12,832.00	
9		2#楼南2	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
10		2#楼南3	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
11		2#楼南4	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
12		2#楼南5	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
13		2#楼南6	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	34.39	14,059.00	
14		2#楼五层西边半层	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢混	m ²	711.93	101,343.00	
15		3#物流车间	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢结构	m ²	5,917.92	2,570,449.00	
16		4#物流车间	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)	钢结构	m ²	5,672.75	2,463,959.00	
合 计						12,796.97	5,324,772.00	

被评估单位填表人：戴儒哲

填表日期：2021年9月23日

评估人员：沈宇婷



营业执照

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

统一社会信用代码
91330301MA2CNAMH35 (1/1)

名称	温州市东日水产批发市场管理有限公司	注册资本	壹仟万元整
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	2018年03月19日
法定代表人	杨天策	营业期限	2018年03月19日至长期
经营范围	市场管理服务、市场租赁服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	住所	浙江省滨海五道227号（温州市现代冷链物流有限公司）3号楼2楼



登记机关

委托人承诺函

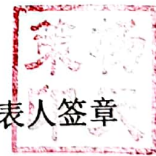
中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因房地产租赁事宜，本公司委托贵公司对该经济行为涉及的温州市现代冷链物流有限公司的房地产于评估基准日的年租金进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 三、本公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

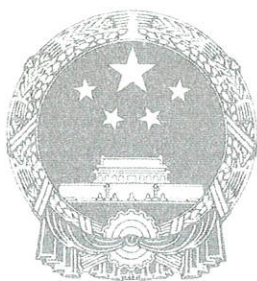


委托人法定代表人签章



温州市东日水产批发市场管理有限公司

二〇二一年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330301062025545E (1/1)

名称 温州市现代冷链物流有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 浙江省温州经济技术开发区滨海五道 227 号
法定代表人 吴建淡
注册资本 叁亿元整
成立日期 2013 年 01 月 30 日
营业期限 2013 年 01 月 30 日至 长期
经营范围 农副产品、水产品、肉类、蔬菜、水果的销售（含网上销售）、加工、冷冻、冷藏服务；市场管理服务；自有房产租赁服务；非食用冰制造销售；物业管理服务；货物进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2018 12 04

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

企业信用信息公示系统网址：

<http://zj.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

产权持有人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因房地产租赁事宜，温州市东日水产批发市场管理有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的本公司的房地产于评估基准日的年租金进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、本公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，不存在产权瑕疵；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；

七、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷；

八、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

九、本公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

产权持有人法定代表人签章



温州市现代冷链物流有限公司

二〇二一年 月 日



温州 国用 (2013) 第 5-327044号

土地使用权人	温州市现代冷链物流有限公司		
座落	温州经济技术开发区滨海园区C608地块(南区地块)		
地号	5-3-10-25	图号	/
地类(用途)	仓储、高服出租	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2053年2月26日
使用权面积	45757.32 M ²	其中	45757.32 M ²
		独用面积	
		分摊面积	/ M ²

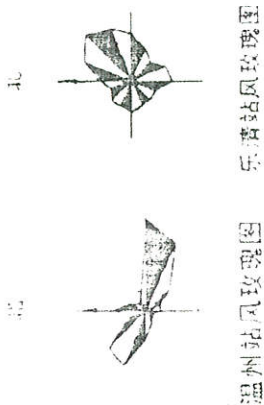
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

温州市人民政府

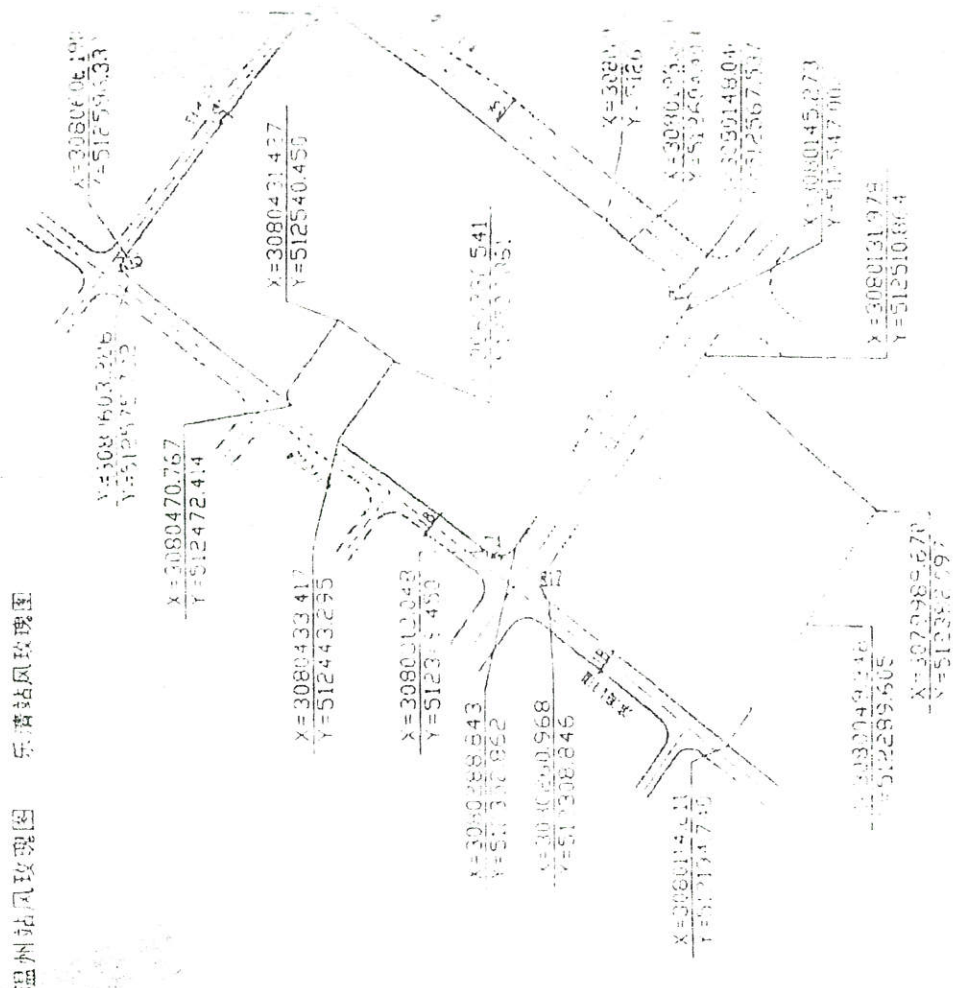


温州市

人民政府 (章)



【2012】附1



资产评估师承诺函

温州市东日水产批发市场管理有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施房地产租赁事宜所涉及的温州市现代冷链物流有限公司所拥有的房地产年租金在 2021 年 9 月 23 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年十月十日



此件与原件相符，再次复印无效
日期

统一社会信用代码

9111010267820666X7

营业执照

(副本)
(4-1)



扫描二维码，
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘建平

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元
成立日期 2008年08月06日
营业期限 2008年08月06日至长期
住所 北京市丰台区丽泽路29号院1号楼-4至15层101内15层2180C室



2021年08月08日

登记机关

此件与原件相符，再次复印无效
仅供使用

北京市财政局

京财资评备〔2021〕0084号

变更备案公告

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司法定代表人由胡梅根变更为刘建平。

二、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、廖惠熙（资产评估师证书编号：11030085）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（资产评估师证书编号：13000143）、王荣（资产评估师证书编号：22040069）、陈峰（资产评估师证书编号：36000272）、周霁（资产评估师证书编号：33001001）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、胡利勇（资产评估



师证书编号：11000875)，变更为黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、蔺守和（资产评估师证书编号：13140032）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、冯光灿（资产评估师证书编号：14000180）、王荣（资产评估师证书编号：22040069）、陈峰（资产评估师证书编号：36000272）、周霁（资产评估师证书编号：33001001）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、李彦涛（资产评估师证书编号：41000851）、徐烈贞（资产评估师证书编号：39070006）、韩文金（资产评估师证书编号：37070163）、郭叶黎（资产评估师证书编号：47190006）、李军（资产评估师证书编号：45160007）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



北京市财政局

2021年8月9日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周霁

性别：男

登记编号：33001001

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



初次执业登记日期：2000-05-10

年检信息：通过 (2021-04-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-05-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：范洪法



性别：男

登记编号：33000462

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2021-04-28）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：

打印日期：2021-05-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>