

房地产估价报告

中华人民共和国
浙江省金华市金东区孝顺镇畎二村
「金三角神州创业园」工业房地产
之市场价值评估



呈送
浙江恒风集团有限公司

2026年2月15日

房地产估价报告

估价报告编号：

CW/HZ/M/2604/0068

估价项目名称：

中华人民共和国浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产之市场价值评估

估价委托人：

浙江恒风集团有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

邹零

注册号：3320170162

谢晶

注册号：3320190186

估价报告出具日期：

2026年2月15日

致估价委托人函

致 浙江恒风集团有限公司

敬启者：

关于：浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产之市场价值评估（以下简称「估价对象」或「该物业」）

承蒙 贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

估价目的：为「贵公司」在资产支持专项计划存续期内了解估价对象的房地产市场价值而提供估值参考依据。

估价对象：估价对象为「金三角神州创业园」，评估范围为浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于金华市金东区孝顺镇畈二村，总建筑面积合计为64,569.12平方米，房屋用途为工业厂房，土地使用权面积为43,406.00平方米，土地用途为工业用地，权利人为浙江恒风集团有限公司。

价值时点：2025年12月31日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法。

估价结果：估价对象市场价值总价为人民币**154,000,000元**（大写金额：**壹亿伍仟肆佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币2,385元/平方米。

（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」）

估价结果汇总表

币种：人民币

物业名称	物业用途	建筑面积 (平方米)	测算结果		估价结果	
			收益法 (元)	权重	总价 (元)	单价 (元/平方米)
金三角神州创业园	工业厂房	64,569.12	154,000,000	100%	154,000,000	2,385
合计	-	64,569.12	154,000,000	-	154,000,000	-

注：

1、估价结果取整至佰万位，单价取整至个位；

特别提示：

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自2026年2月15日至2027年2月14日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法定代表人

程家龙
程家龙

二〇二六年二月十五日

目录

	页码
1 估价师声明	3
2 估价假设和限制条件	4
3 估价结果报告	7
3.1 估价委托人	7
3.2 房地产估价机构	7
3.3 估价目的	7
3.4 估价对象	7
3.5 价值时点	12
3.6 价值类型	12
3.7 估价原则	12
3.8 估价依据	13
3.9 估价方法	14
3.10 估价结果	15
3.11 注册房地产估价师	15
3.12 实地查勘期	15
3.13 估价作业期	15
4 附件	16
4.1 估价委托书复印件	16
4.2 估价对象位置图	17
4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片	18
4.4 估价对象权属证明复印	19
4.5 专业帮助情况和相关专业意见	30
4.6 估价所依据的其他文件资料	31
4.7 估价委托人营业执照复印件	32
4.8 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	33
4.9 注册房地产估价师估价资格证书	35

1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师在本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。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 注册房地产估价师与本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。
- 1.4 注册房地产估价师是按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、以及相关房地产估价专项标准《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学2015第4号）进行估价工作，撰写本估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人「浙江恒风集团有限公司」依法拥有估价对象「浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

根据估价委托人指示，价值时点为2025年12月31日。估价对象的实地查勘期为2026年1月21日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

根据实地查勘，估价对象运营正常。

本次估价所依据的估价对象的权属、土地面积、建筑面积、用途等资料以《不动产权证书》（浙（2022）金华市不动产权第0056364号）复印件为依据。

根据贵公司提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点已全部出租，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些

资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

特别事项说明

本次估价对象证载规划用途为工业厂房，实际按幢出租予多个承租人，承租人自行作为厂房、办公、宿舍及临街商铺使用，本次估价假设估价对象均按工业厂房出租，提请报告使用人注意。

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价对象证载规划用途为工业厂房，实际按幢出租予多个承租人，承租人自行作为厂房、办公、宿舍及临街商铺使用。其中部分物业的证载用途与实际用途不相一致。基于审慎考虑，本次估价假设估价对象均按工业厂房出租。

2.5 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对象无依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自2026年2月15日至2027年2月14日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供估价委托人「浙江恒风集团有限公司」为本次估价目的「为「贵公司」在资产支持专项计划存续期内了解估价对象的房地产市场价值而提供估值参考依据」使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：浙江恒风集团有限公司
住所：浙江省义乌市福田街道诚信大道628号（自主申报）
统一社会信用代码：91330782147643473B
法定代表人：陈兆新

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所：深圳市福田区福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
法定代表人：程家龙
备案等级：住房和城乡建设部房地产估价一级资质
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：2026年10月11日止

3.3 估价目的

为「贵公司」在资产支持专项计划存续期内了解估价对象的房地产市场价值而提供估值参考依据。

3.4 估价对象

3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象为坐落于金华市金东区孝顺镇畈二村东塘路188号，总建筑面积合计为64,569.12平方米，房屋用途为工业厂房，土地使用权面积为43,406.00平方米，土地用途为工业用地，权利人为浙江恒风集团有限公司。

3.4.2 区位状况

金华市之位置及概况

金华市，浙江省辖地级市，位于浙江省中部，东邻台州市，南毗丽水市，西连衢州市，北接绍兴市、杭州市。截至2023年10月，金华市下辖2个区、3个县，代管4个县级市，市人民政府驻金华市婺城区双龙南街801号。截至2024年末，金华市常住人口720.9万人。

金华市总面积10,942平方千米，下辖2个区、3个县、代管4个县级市，分别为婺城区、金东区、武义县、浦江县、磐安县、兰溪市、义乌市、东阳市、永康市。

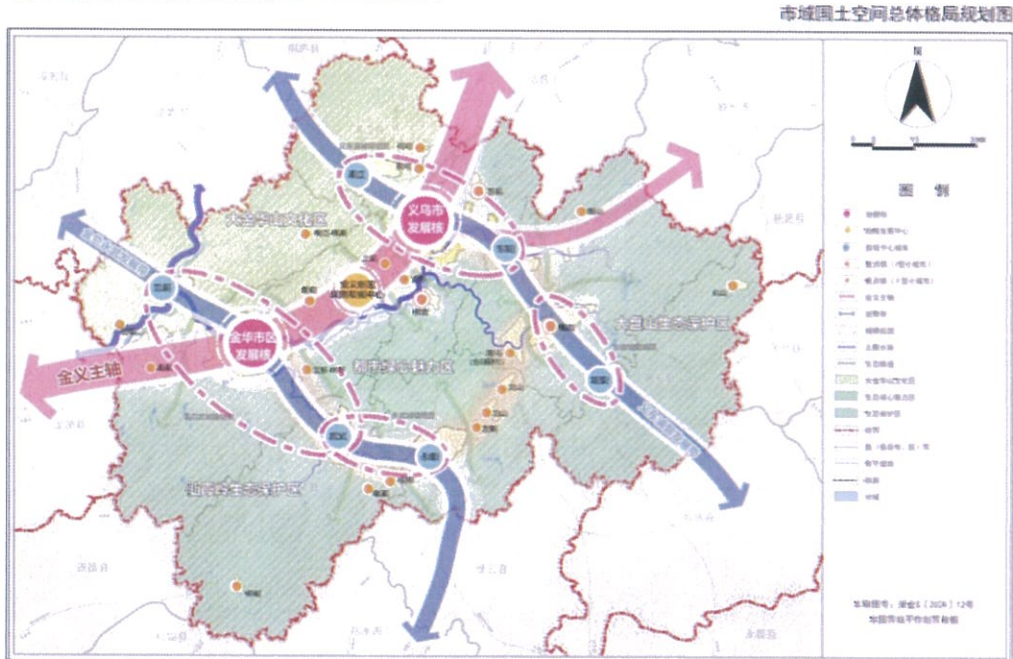
金华市经济发展概况

2025年，金华市实现地区生产总值7313.47亿元，按不变价格计算，同比增长6.3%，分别高于全国、全省1.3和0.8个百分点。分产业看，第一产业增加值170.25亿元，增长3.4%；第二产业增加值2730.66亿元，增长6.3%；第三产业增加值4412.56亿元，增长6.3%。三次产业对GDP增长的贡献率分别为1.4%、38.3%和60.3%。2025年，金华实现外贸进出口总值1.05万亿元，同比增长19.5%，年度外贸总额首次突破1万亿元大关，成为全国第8座“外贸万亿之城”。

金华市城市规划

根据《金华市国土空间总体规划（2021—2035年）》，金华规划目标到2025年，国土空间结构和布局持续优化，国土空间开发保护水平明显提升，国际枢纽城核心功能显著增强，现代都市区共建取得显著成效。到2035年，现代优质的农业空间全面形成，生态安全格局绿色稳固，城镇空间集约高效，国土空间治理体系和治理能力现代化水平全面提升，内陆开放、市域一体、城乡融合、宜居共享的现代化大都市区建设取得决定性成就。到2050年，全面形成更高品质、更具竞争力、更可持续发展的国土空间，高水平建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强市。

金华市国土空间总体规划（2021—2035年）



资料来源：金华市人民政府

估价对象之位置状况

估价对象坐落于金华市金东区孝顺镇畈二村东塘路188号。

估价对象二面临街，北临空地、东临广汇街、南临东塘路、西邻其他建筑物。

交通状况

估价对象周边交通便捷，紧邻城市主干道，交通四通发达。

- 距金华站、义乌站均约25公里；
- 邻近主干道：沪昆高速、广汇街、东塘路；
- 公交线路：周边有522路等公交线路；

估价对象周边停车设施充足，基本可以满足日常以及临时停车的需要。

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“五通”（道路、通电、供水、排水、通讯）。

估价对象周边公共服务配套设施较完善。主要配套有金华田氏医院、鞋塘镇卫生院、中国农业银行、浙江稠州商业银行等众多银行分支机构；区域内商业商务配套有宝龙广场、金义之心商业广场、金义国际大酒店、金义艺豪酒店等。

周围环境状况

估价对象位于金华市金东区，估价对象所在区域为工业区，周边聚集了众多企业厂房及物流中心，如立超旅游用品有限公司、威君日用品、浙江逸之源日用品科技有限公司、菜鸟金华电商产业园、金华跨境电子商务通关中心等；估价对象5公里范围内有金满湖公园、居民小区等，周边人文环境一般，自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

3.4.3 实物状况

土地实物状况

根据《不动产权证书》【浙（2022）金华市不动产权第0056364号】的记载，估价对象土地使用权面积为43,406.00平方米。

估价对象土地四至为北至空地、东至广汇街、南至东塘路、西至其他建筑物。

估价对象土地形状均近似为四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度均已达到“五通”（道路、通电、供水、排水、通讯），地上建筑物已建成并投入使用。

建筑物实物状况

估价对象所在项目名称为「金三角神州创业园」，坐落于金东区孝顺镇畈二村，由16幢建筑物组成，于2007年竣工（其中K2-5宿舍、K4-6厂房两幢于2021年竣工）。估价对象总建筑面积合计为64,569.12平方米，房屋用途为工业厂房。估价对象之建筑面积明细如下：

幢号	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
K4-4	2,736.58	厂房	1~4
K2-2	3,452.76	厂房	1~4
K3-5	2,736.58	厂房	1~4
K3-4	2,736.58	厂房	1~4
K3-3	2,736.58	厂房	1~4
K4-3	2,736.58	厂房	1~4
K3-1	4,038.34	厂房	1~4
K2-4	5,107.32	厂房	1~4
K4-2	4,038.34	厂房	1~4
K2-1	5,336.66	厂房	1~4
K4-5	4,038.34	厂房	1~4
K3-2	4,038.34	厂房	1~4
K2-3	3,452.76	厂房	1~4
K4-1	4,038.34	厂房	1~4
K2-5 宿舍	3,397.37	厂房	1~5
K4-6	9,947.65	厂房	1~6
合计	64,569.12	-	-

估价对象装饰装修情况如下：

外立面及门窗：涂料及铝合金窗

室内装饰：内部由承租人根据需求自行装修

估价对象建筑结构均为钢筋混凝土结构，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能良好，工程质量较好，外观一般。估价对象由义乌市恒风物业管理有限公司，日常使用和维护状况良好。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所

有权。

自2015年03月01日起,《不动产登记暂行条例》开始施行,不动产实行统一登记,依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿,当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》,以证明不动产的权利归属,已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录(摘自估价委托人及权利人提供的权属证明复印件)

《不动产权证书》摘录

证号	浙(2022)金华市不动产权第0056364号
权利人	浙江恒风集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	金东区孝顺镇畈二村
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业厂房
面积	土地使用权面积 43,406.00 平方米 房屋建筑面积 64,569.12 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2056 年 01 月 15 日止
附记	K4-6 厂房幢地下消防泵房 117.96 平方米

土地权益状况

估价对象土地性质为出让的国有建设用地使用权,使用权人为浙江恒风集团有限公司,规划用途为工业用地,使用期限至2056年01月15日止,至价值时点土地的剩余使用年限为30.04年。

建筑物权益状况

估价对象房屋所有权人为浙江恒风集团有限公司,房屋登记用途为工业用途,实际用途为承租人自行按厂房、办公、宿舍及临街商铺等使用。估价对象建成时间为2007年(其中K2-5宿舍、K4-6厂房两幢于2021年竣工)。至价值时点估价对象已使用约18年(其中K2-5宿舍、K4-6厂房两幢约4年),按钢混结构框架房屋(生产用房)耐用年限50年计算,估价对象房屋剩余经济寿命约为32年(其中K2-5宿舍、K4-6厂房两幢约为46年);估价对象的土地批准用途、房屋设计用途、实际使用用途一致。

出租或占用情况

根据委托方提供的资料,截至价值时点,估价对象已全部出租给各租户作为厂房、办公、宿舍及临街商铺使用。根据估价委托人提供的租赁台账及租赁合同,估价对象总可租面积为64,544.12平方米。至价值时点,已出租面积为64,544.12平方米,出租率为100%。

他项权利设立及其他特殊情况

根据委托方提供的资料，估价对象已设定抵押，权利人为建元信托股份有限公司，被担保主债权数额46,100万元。该抵押权即专项计划的融资结构，本次评估未考虑该抵押权对价值的影响。

根据估价委托人提供的资料，估价对象均无受益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的价值时点为2025年12月31日。估价对象的实地查勘期为2026年1月21日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义

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。

价值内涵

本次评估的估价对象市场价值，是指在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为工业用地，土地开发程度为“五通”（道路、通电、供水、排水、通讯），土地剩余使用年限为30.04年，土地使用权面积为43,406.00平方米，房屋规划用途为工业厂房，总建筑面积合计为64,569.12平方米，价值时点状况下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

合法原则

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。

价值时点原则

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。

替代原则

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偏差在合理范围内。

最高最佳利用原则

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。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.8 估价依据

有关法律、法规和政策

- 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号）。
- 《中华人民共和国土地管理法》（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）。
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）。
- 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）。
- 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）。

有关估价标准

- 《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。
- 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学2015第4号）。

估价委托人提供的估价所需资料

- 《不动产权证书》【浙（2022）金华市不动产权第0056364号】复印件
- 产权方《企业法人营业执照》复印件
- 物业租赁资料

估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

估价人员实地勘察、摄影和记录。
金华市房地产市场信息。

3.9 估价方法

本次估价所采用的估价方法为收益法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价所采用的是报酬资本化法。

报酬资本化法是一种现金流量折现法（DCF），即房地产的价值或价格等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各年的净收益，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。本次评估采用持有加转售模型进行测算。

收益法（报酬资本化法持有加转售模型）的计算公式：

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

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；
A_i —— 期间收益（元或元/平方米）；
V_t —— 期末转售收益（元或元/平方米）；
Y_i —— 未来第i年的报酬率（%）；
Y_t —— 期末报酬率（%）；
t —— 持有期（年）。

3.10 估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

物业名称	物业用途	建筑面积 (平方米)	测算结果		估价结果	
			收益法 (元)	权重	总价 (元)	单价 (元/平方米)
金三角神州创业园	工业厂房	64,569.12	154,000,000	100%	154,000,000	2,385
合计	-	64,569.12	154,000,000	-	154,000,000	-

注：

1、估价结果取整至佰万位，单价取整至个位；

浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地剩余使用年限为30.04年，土地使用权面积为43,406.00平方米，房屋规划用途为工业厂房，总建筑面积合计为64,569.12平方米，价值时点状况下的市场价值总价为人民币154,000,000元（大写金额：壹亿伍仟肆佰万元整），折合建筑面积单价为人民币2,385元/平方米。

3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邹零	3320170162		2026年2月15日
谢晶	3320190186		2026年2月15日

3.12 实地查勘期

2026年1月21日。

3.13 估价作业期

2026年1月21日至2026年2月15日。

4 附件

4.1 估价委托书复印件

电邮: Tom.c.zheng@cushwake.com
直线: 0571-89911781
传真: [·]

本函编

房地产评估服务合同

甲方 : 浙江恒风集团有限公司 (以下简称“甲方”)
地址 : 浙江省义乌市福田街道诚信大道 628 号

受托方 : 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司杭州分公司 (以下简称“乙方”)
地址 : 杭州市上城区民心路 280 号平安金融中心 A 座 1401

关于 : 内部参考用途房地产评估

委托指示

甲方现委托乙方提供房地产评估服务,为资产支持专项计划存续期间,了解义乌恒风大厦办公及商业房地产、金华金三角神州创业园工业房地产市场价值而提供内部参考依据,为此甲、乙双方经友好协商,达成如下一致协议内容,以兹共同遵守:

估值基础

乙方对各物业权益的估值乃各物业权益的市场价值,所谓市场价值,乃指某项资产或负债经过正式推销后,由自愿买卖双方,在知情、审慎及无负担情况下,于估值日通过按市场基准进行的交易可取得的估计金额。

在评估房地产权益时,乙方会符合《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的规定。

估值货币单位

除另有说明外,乙方的估值均以中国法定货币人民币为货币单位。

服务范围

甲方需要房地产评估服务,为资产支持专项计划存续期间,了解义乌恒风大厦办公及商业房地产、金华金三角神州创业园工业房地产市场价值而提供内部参考依据,评估范围包括:-

项目名称	房地产地址	建筑面积(平方米)
恒风大厦	义乌市福田街道诚信大道 628 号等	40,349.05
金三角神州创业园	金华市金东区孝顺镇畷二村	64,569.12

本次评估价值时点:2025 年 12 月 31 日

乙方之服务范围包括:-

- 对有关房地产项目进行实地视察;
- 搜集有关之市场资料及进行分析;
- 审阅所提供有关房地产项目之文件及资料;
- 对上述物业展开评估工作;
- 回答相关机构就估值及市场情况所提出的相关问题;及
- 出具 2 份正式房地产项目评估报告。

4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师邹零、谢晶，查勘日期为2026年1月21日。



估价对象周边环境



估价对象周边环境



估价对象外观



估价对象外观



估价对象内部



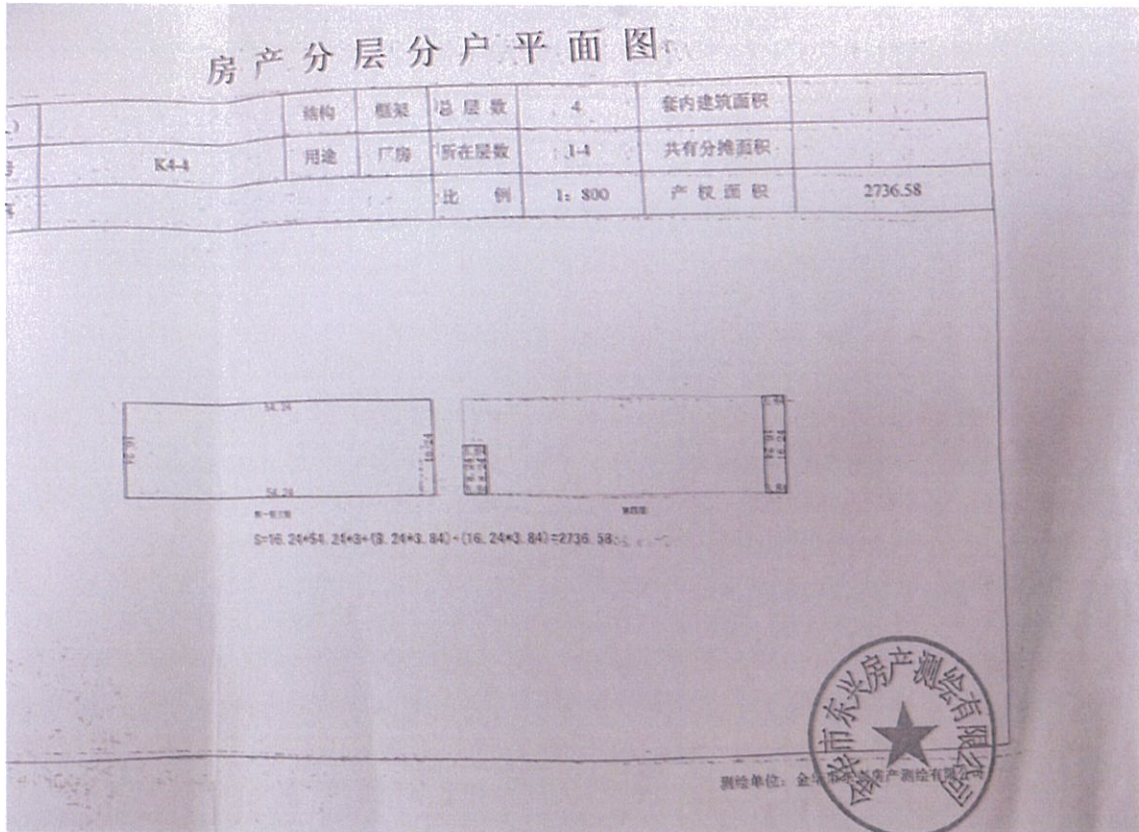
估价对象内部

4.4 估价对象权属证明复印

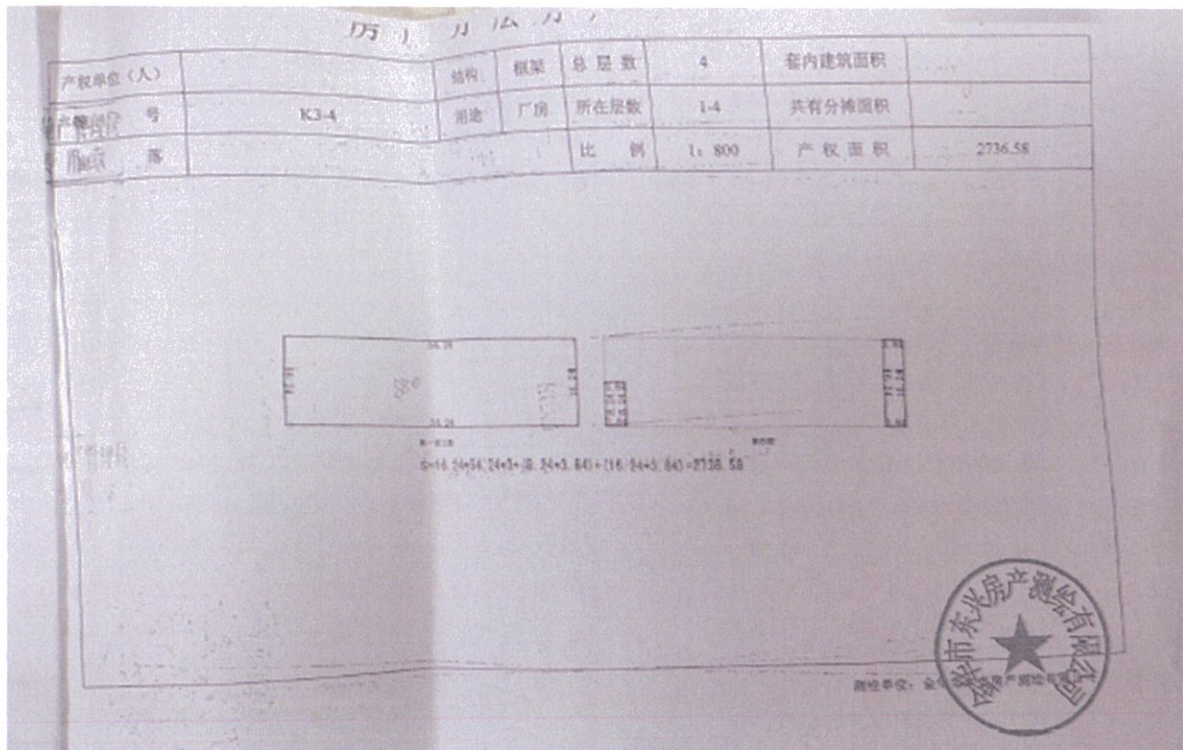
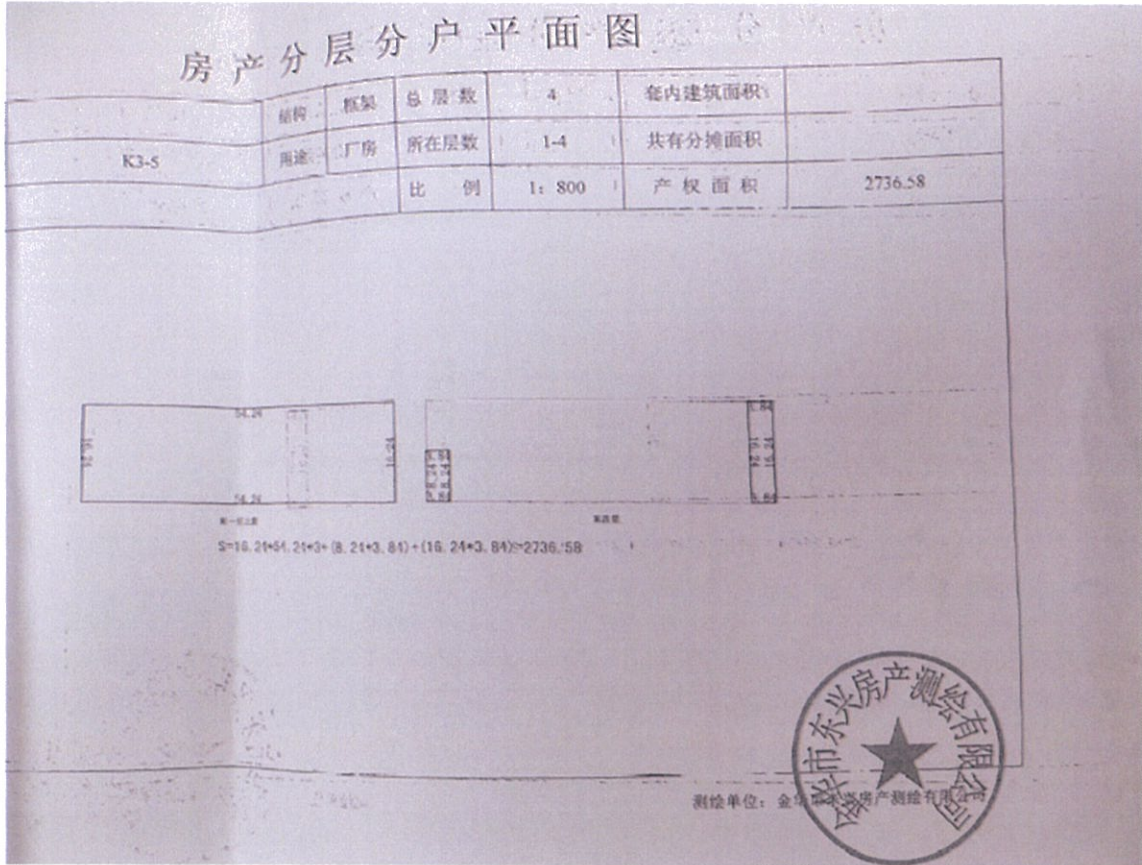
不动产权证书		附 记																																																																																																				
证书编号: BDC330703120229059257184 浙(2022)金华市不动产权第0056364号		K4-6厂房幢地下消防泵房:117.96平方米																																																																																																				
权利人	浙江恒风集团有限公司																																																																																																					
共有情况	单独所有																																																																																																					
坐落	金东区孝顺镇畈二村																																																																																																					
不动产单元号	330703101832GB00001F00010001(其它详见清单)																																																																																																					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权																																																																																																					
权利性质	出让/自建房																																																																																																					
用途	工业用地/工业厂房																																																																																																					
面积	土地使用权面积43406.00m ² /房屋建筑面积64569.12m ²																																																																																																					
使用期限	国有建设用地使用权2056年01月15日止																																																																																																					
权利其他状况	宗地面积:43406.00m ² 土地使用权面积:43406.00m ² ,其中自用土地面积43406.00m ² ,分摊土地面积0m ²	<table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>所在层</th> <th>层数</th> <th>房屋用途</th> <th>建筑面积</th> <th>专有面积</th> <th>分摊面积</th> <th>竣工年份</th> <th>房屋结构</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>2736.58m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> <tr><td>2</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>4036.34m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> <tr><td>3</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>4036.34m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> <tr><td>4</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>4036.34m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> <tr><td>5</td><td>1-6</td><td>6</td><td>工业</td><td>9967.65m²</td><td></td><td></td><td>2021</td><td>钢筋混凝土结构</td></tr> <tr><td>6</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>2736.58m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> <tr><td>7</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>2736.58m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> <tr><td>8</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>2736.58m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> <tr><td>9</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>3452.76m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> <tr><td>10</td><td>1-4</td><td>4</td><td>工业厂房</td><td>2736.58m²</td><td></td><td></td><td></td><td>其他结构</td></tr> </tbody> </table>		序号	所在层	层数	房屋用途	建筑面积	专有面积	分摊面积	竣工年份	房屋结构	1	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构	2	1-4	4	工业厂房	4036.34m ²				其他结构	3	1-4	4	工业厂房	4036.34m ²				其他结构	4	1-4	4	工业厂房	4036.34m ²				其他结构	5	1-6	6	工业	9967.65m ²			2021	钢筋混凝土结构	6	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构	7	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构	8	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构	9	1-4	4	工业厂房	3452.76m ²				其他结构	10	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构
序号	所在层	层数	房屋用途	建筑面积	专有面积	分摊面积	竣工年份	房屋结构																																																																																														
1	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构																																																																																														
2	1-4	4	工业厂房	4036.34m ²				其他结构																																																																																														
3	1-4	4	工业厂房	4036.34m ²				其他结构																																																																																														
4	1-4	4	工业厂房	4036.34m ²				其他结构																																																																																														
5	1-6	6	工业	9967.65m ²			2021	钢筋混凝土结构																																																																																														
6	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构																																																																																														
7	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构																																																																																														
8	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构																																																																																														
9	1-4	4	工业厂房	3452.76m ²				其他结构																																																																																														
10	1-4	4	工业厂房	2736.58m ²				其他结构																																																																																														

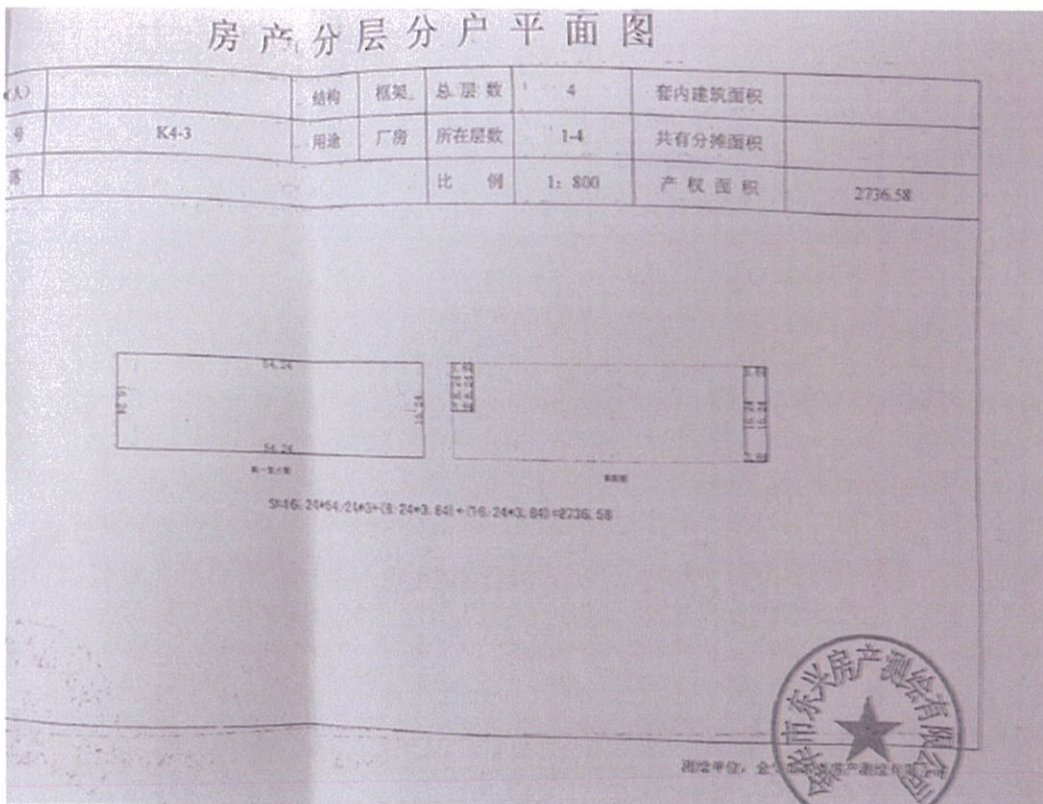
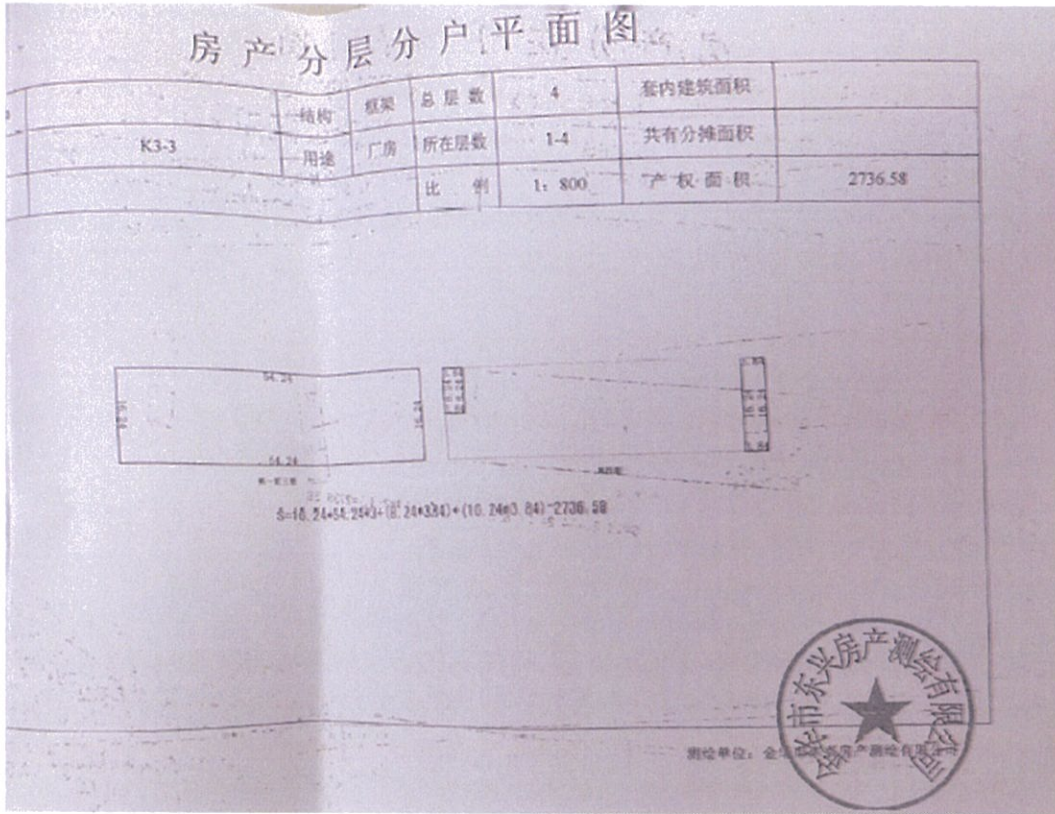
中华人民共和国浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产



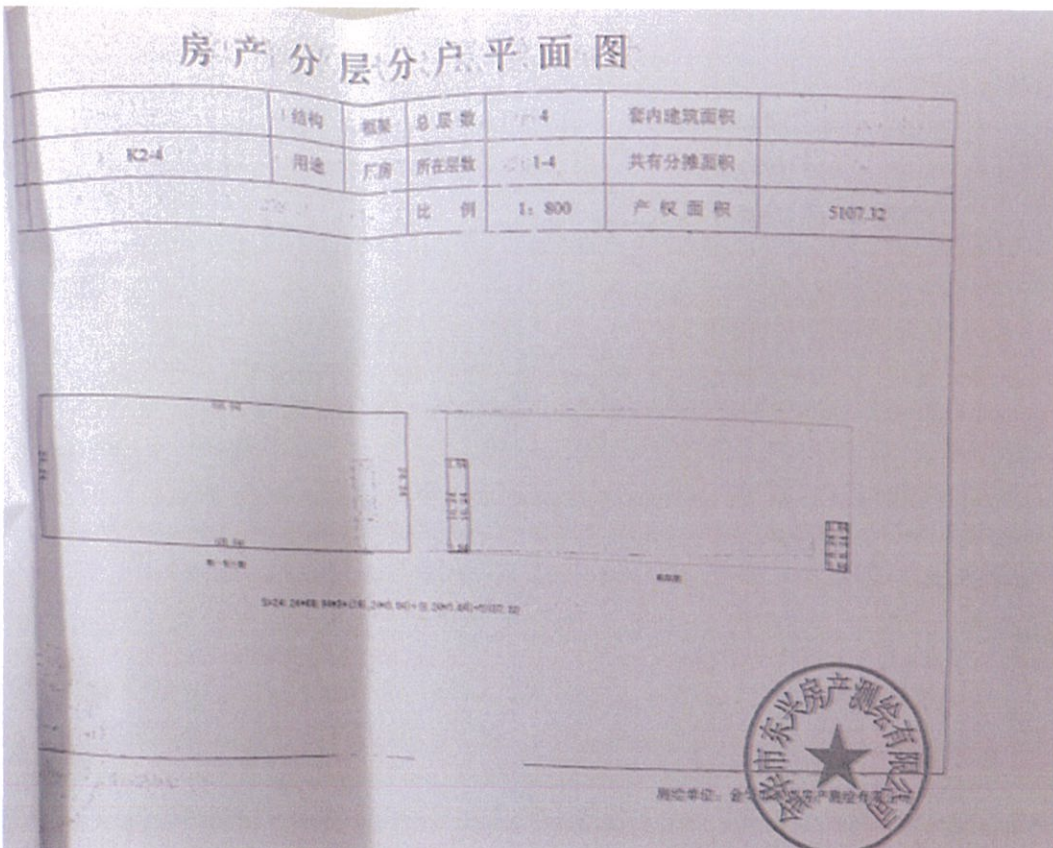
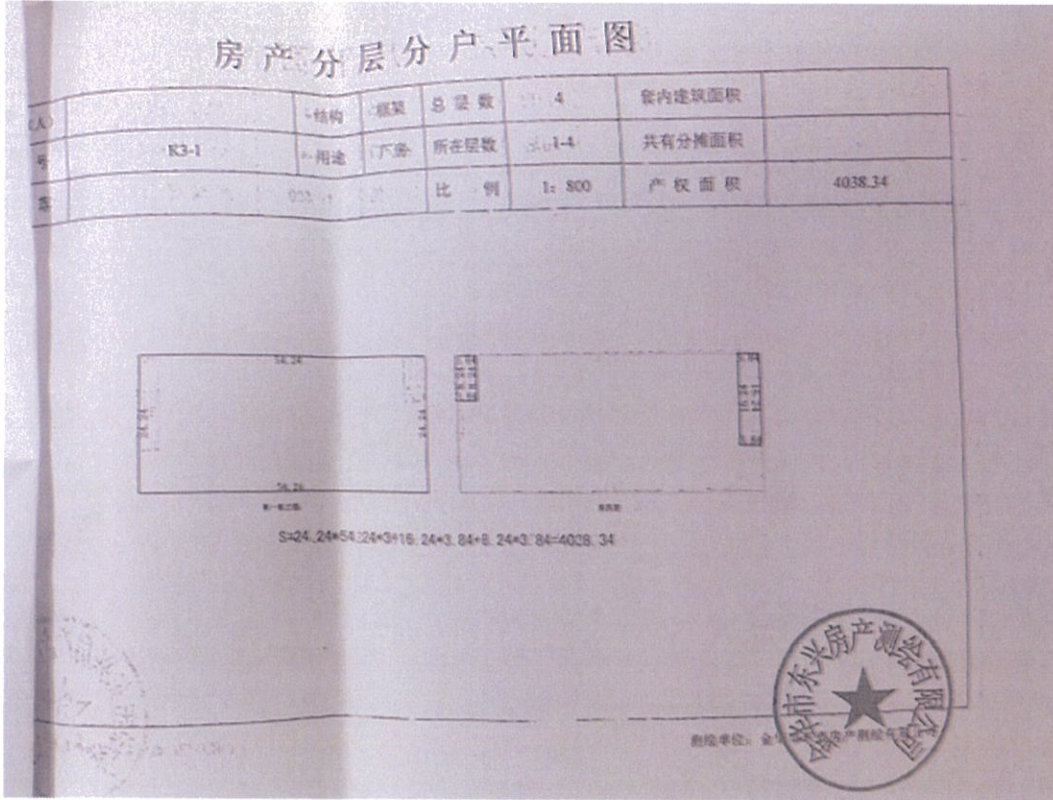


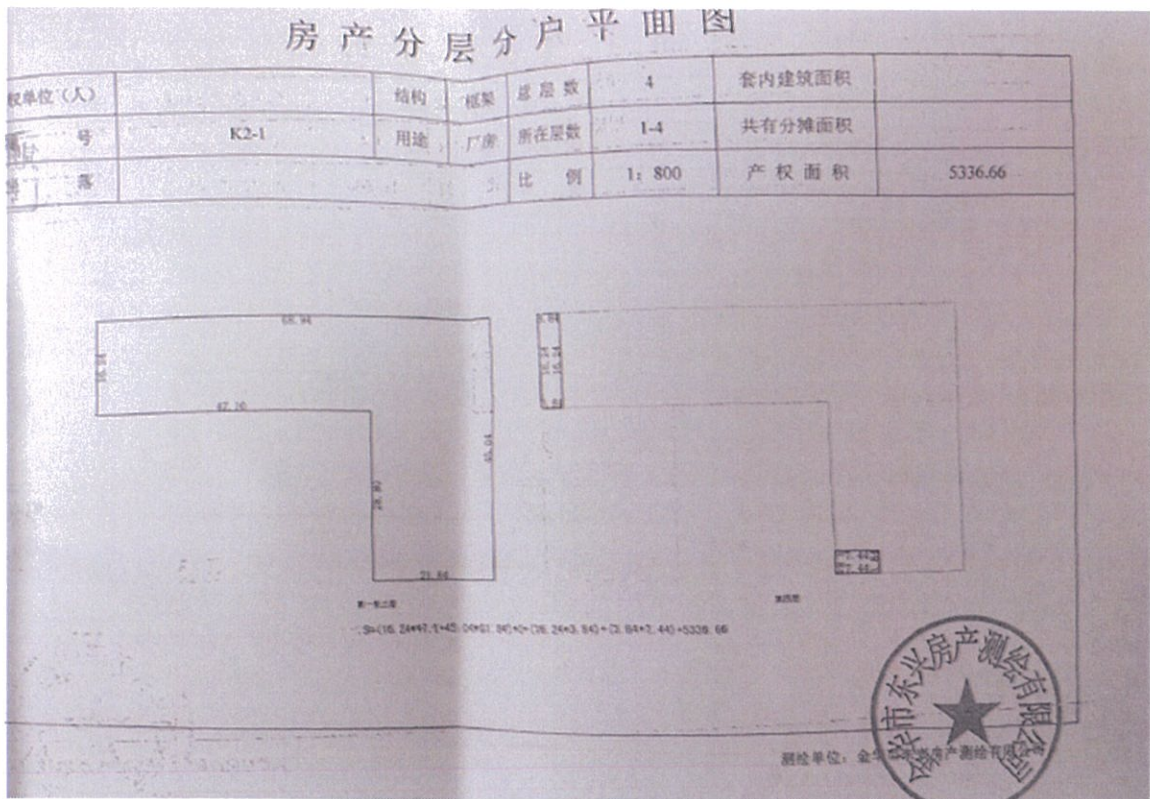
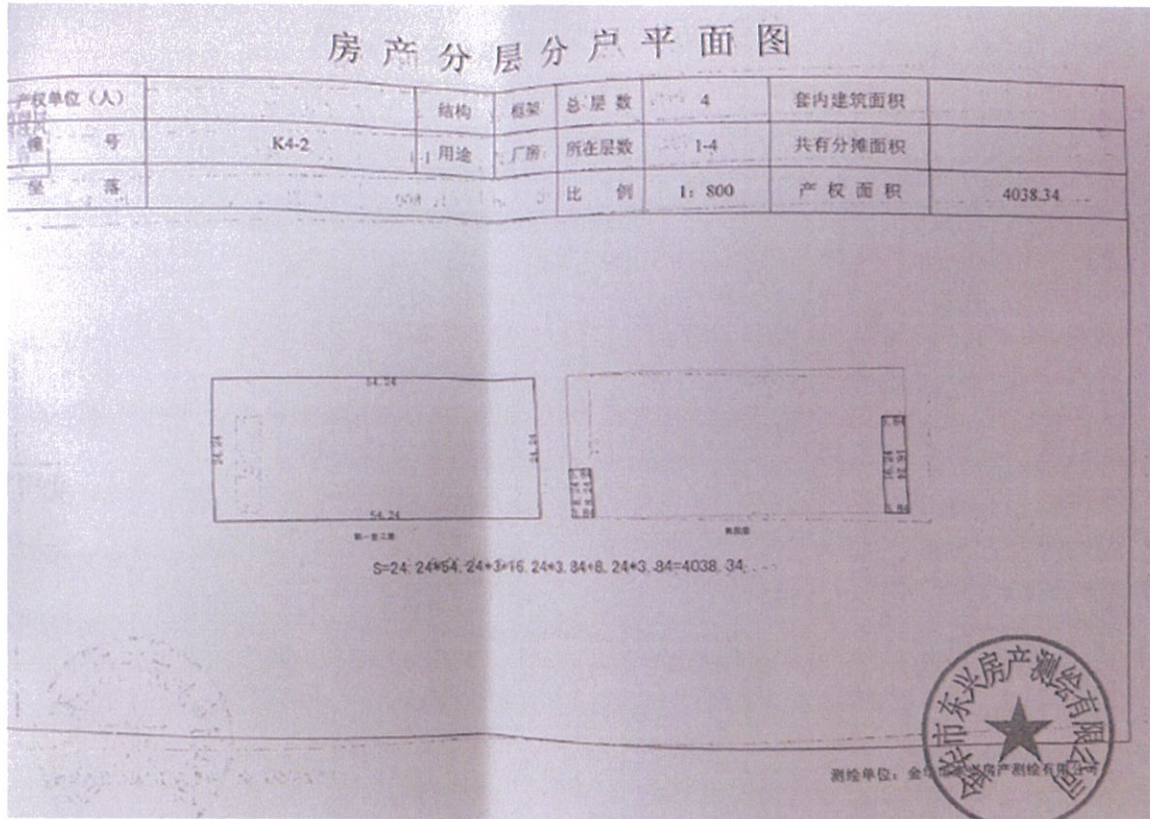
中华人民共和国浙江省金华市金东区孝顺镇畎二村「金三角神州创业园」工业房地产



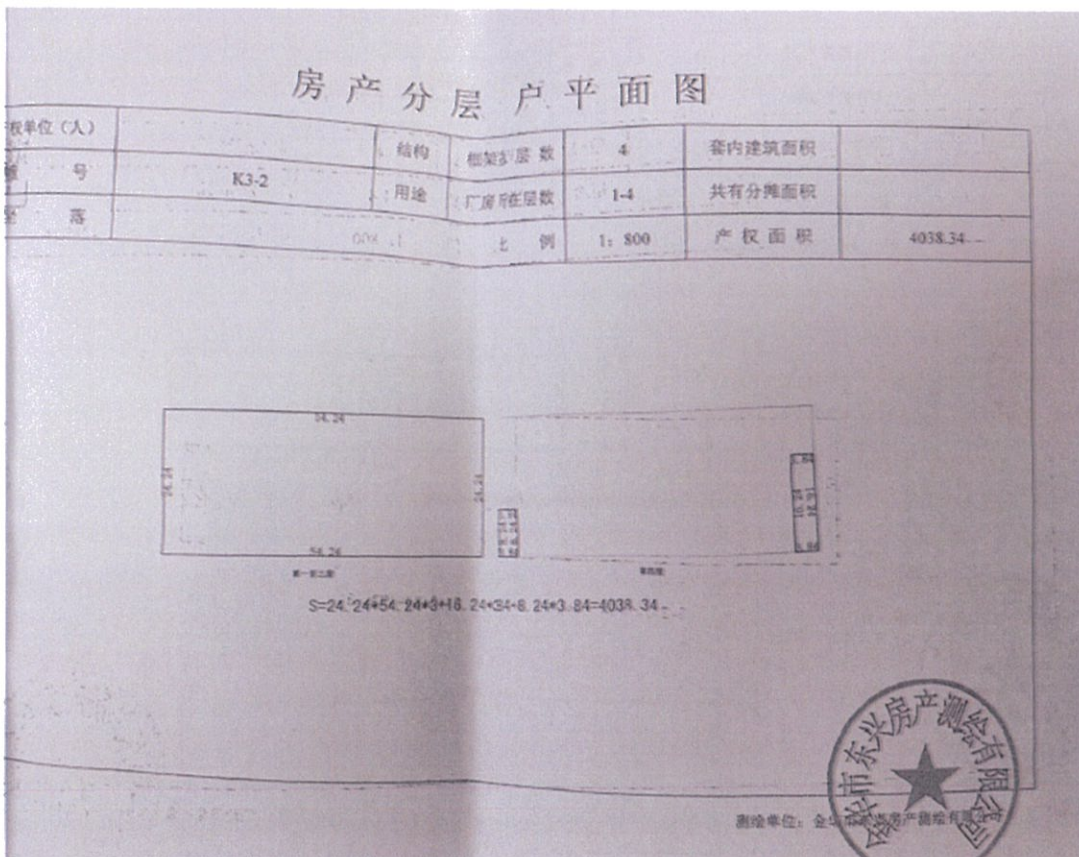
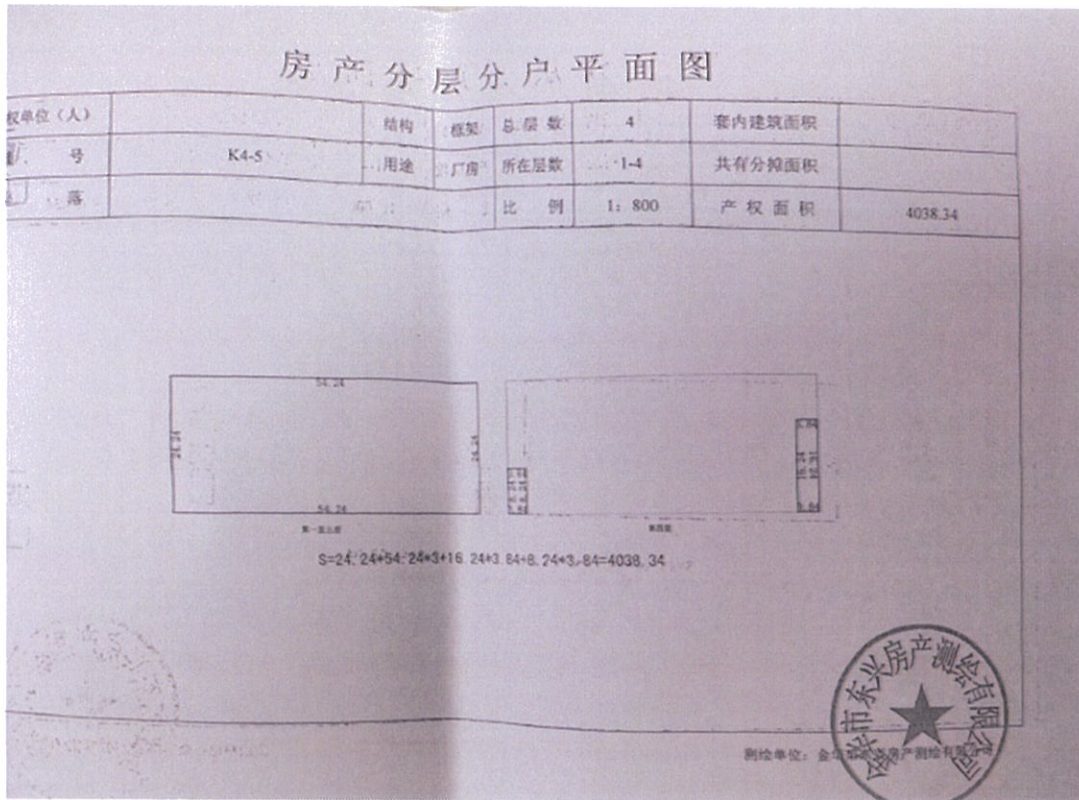


中华人民共和国浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产

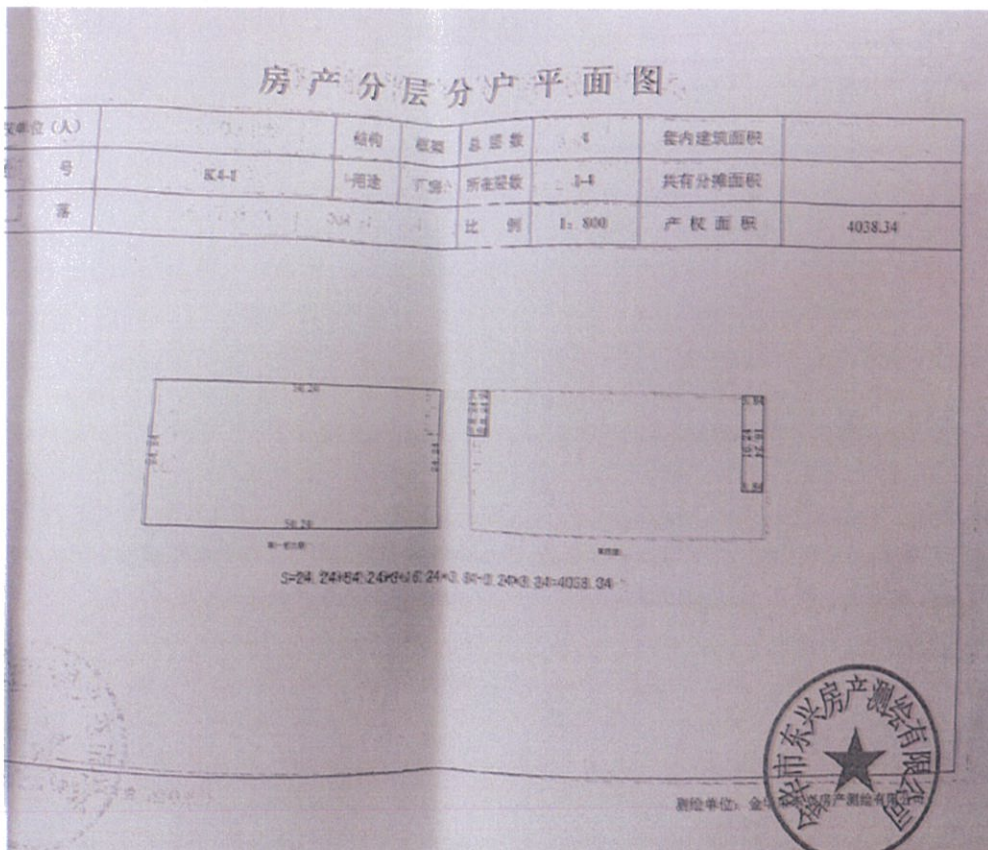
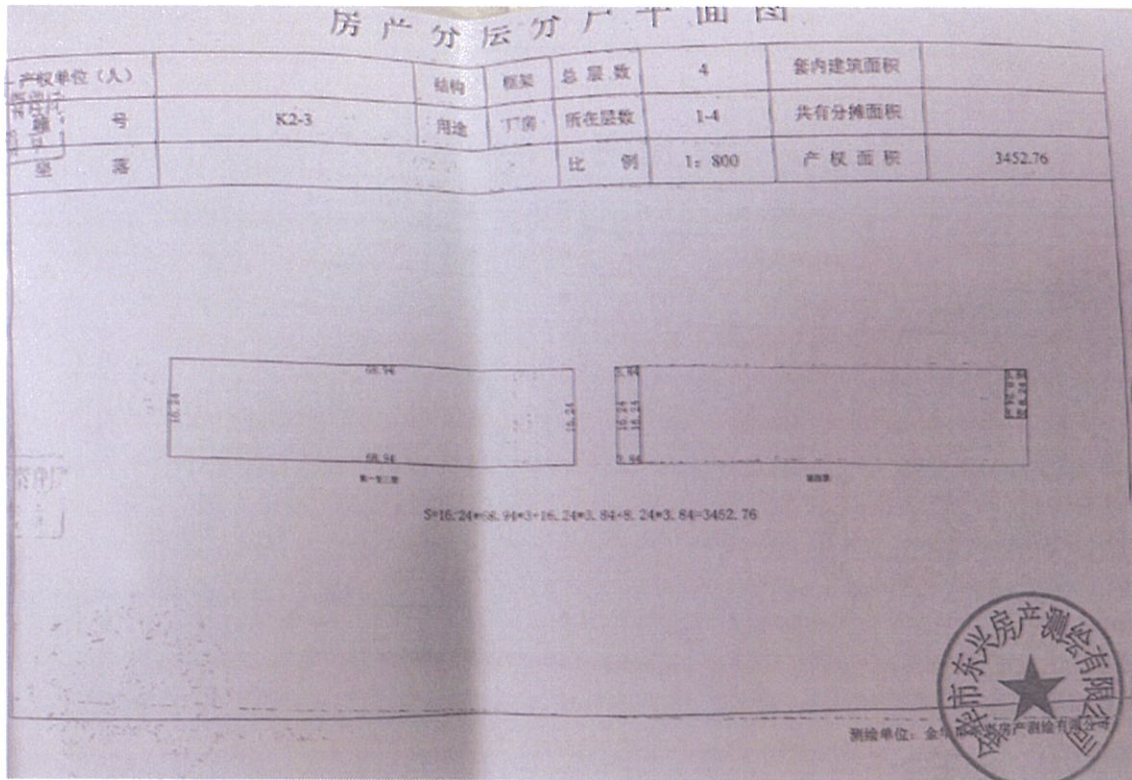




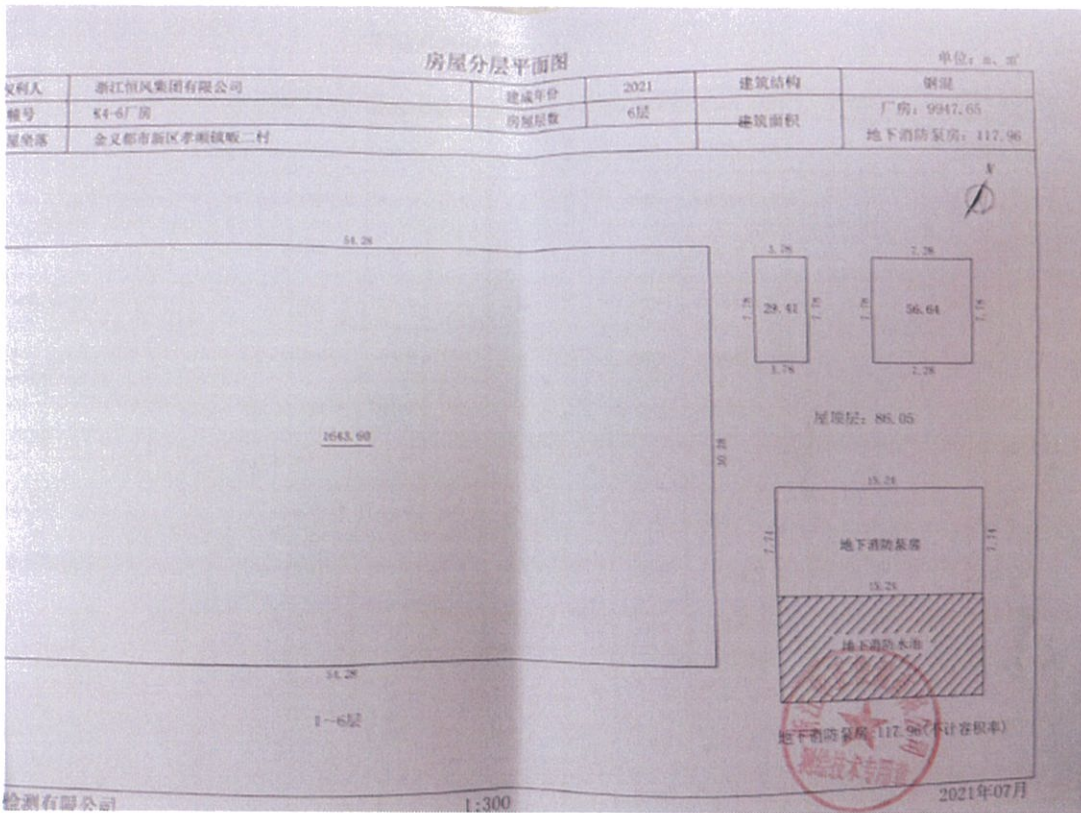
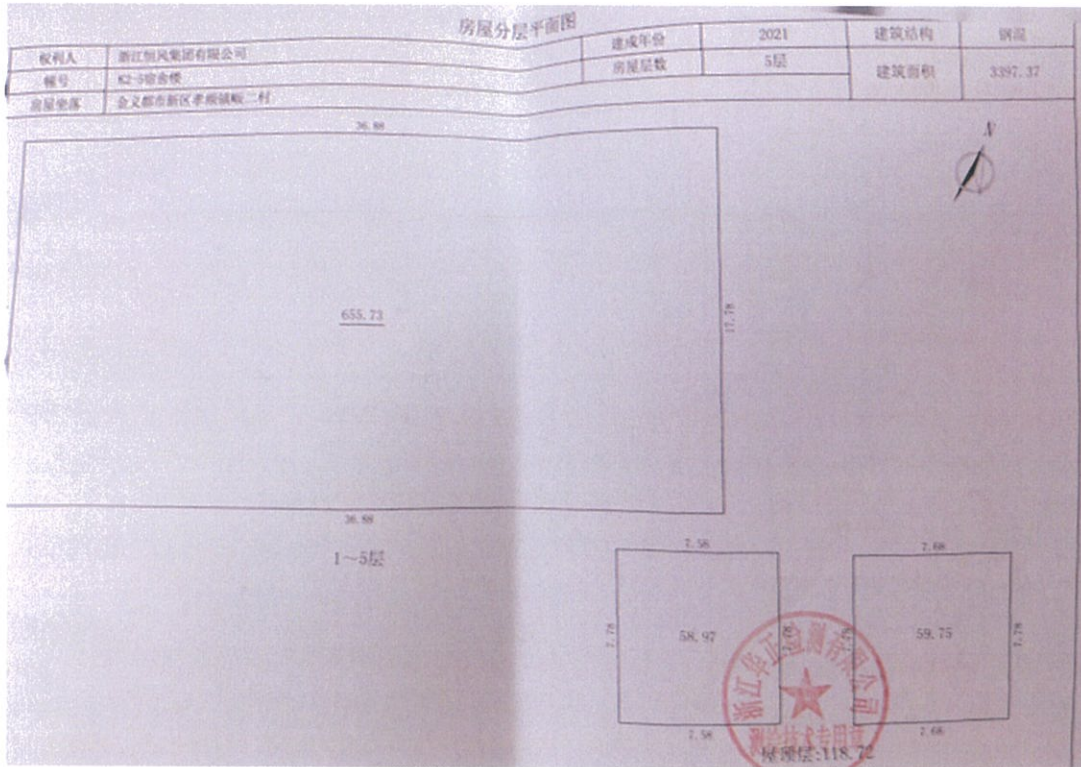
中华人民共和国浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产



中华人民共和国浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产



中华人民共和国浙江省金华市金东区孝顺镇皈二村「金三角神州创业园」工业房地产



中华人民共和国浙江省金华市金东区孝顺镇畈二村「金三角神州创业园」工业房地产

不动产单元清单

编号: 20221024-0128212 面积单位: 平方米

房屋类型	不动产单元号	坐落	建筑面积	套内面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	产权证号	原产权证号
主房	330703101832080001F00010001	金东区孝顺镇畈二村	5326.66	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00040001	金东区孝顺镇畈二村	2736.58	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00050001	金东区孝顺镇畈二村	2736.58	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00080001	金东区孝顺镇畈二村	2736.58	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00100001	金东区孝顺镇畈二村	2736.58	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00110001	金东区孝顺镇畈二村	2736.58	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00130001	金东区孝顺镇畈二村	3452.76	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00140001	金东区孝顺镇畈二村	3452.76	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F0020001	金东区孝顺镇畈二村	4038.34	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F0030001	金东区孝顺镇畈二村	4038.34	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00060001	金东区孝顺镇畈二村	4038.34	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00070001	金东区孝顺镇畈二村	4038.34	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
辅房	330703101832080001F00090001	金东区孝顺镇畈二村	4038.34	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号

不动产单元清单

编号: 20221024-0128212 面积单位: 平方米

房屋类型	不动产单元号	坐落	建筑面积	套内面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	产权证号	原产权证号
	330703101832080001F00120001	金东区孝顺镇畈二村	5107.32	0.00	0.00	工业用地/工业厂房	自建房	其他结构	1-4/4		浙(2017)金华市不动产权第0046163号
	330703101832080001F00150001	金东区孝顺镇畈二村K4-6厂房	9947.05	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1-6/6		
	330703101832080001F00160001	金东区孝顺镇畈二村K4-6厂房K2-3层办公楼	2397.37	0.00	0.00	工业用地/工业	自建房	钢筋混凝土结构	1-5/5		
	330703101832080001F00150002	金东区孝顺镇畈二村K4-6厂房地下酒窖架梁	117.96	0.00	0.00	工业用地/地下酒窖架梁	自建房	钢筋混凝土结构	0/0		

4.5 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

4.6 估价所依据的其他文件资料

无。

4.7 估价委托人营业执照复印件



4.8 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号泰里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至 2026年10月11日

备案等级：一级



凡关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办”小程序，扫描该二维码。

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



4.9 注册房地产估价师估价资格证书

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00313120</p>	<p>姓名 / Full name 邹零</p>	 <p>3320170162</p>
	<p>性别 / Sex 女</p>	
	<p>身份证件号码 / ID No. 420103198806012422</p>	
	<p>注册号 / Registration No. 3320170162</p>	
	<p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司杭州分公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2027-01-25</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00352512</p>	<p>姓名 / Full name 谢晶</p>	 <p>3320190186</p>
	<p>性别 / Sex 女</p>	
	<p>身份证件号码 / ID No. H03521778</p>	
	<p>注册号 / Registration No. 3320190186</p>	
	<p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司杭州分公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2028-09-25</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	

估价对象风险提示

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估价对象的市场价值减损。

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市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。

房地产估价报告

中华人民共和国
浙江省金华义乌市福田街道诚信大道628号
「恒风大厦」，稠州北路1539号、1543号
317、318、321、322室
及工人北路1200号等多套商业及办公房地产
之市场价值评估



呈送
浙江恒风集团有限公司

2026年2月15日

房地产估价报告

估价报告编号：

CW/HZ/M/2604/0067

估价项目名称：

中华人民共和国金华义乌市福田街道诚信大道628号「恒风大厦」，稠州北路1539号、1543号317、318、321、322室及工人北路1200号等多套商业及办公房地产之市场价值评估

估价委托人：

浙江恒风集团有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

邹零

注册号：3320170162

谢晶

注册号：3320190186

估价报告出具日期：

2026年2月15日

致估价委托人函

致 浙江恒风集团有限公司

敬启者：

关于：金华义乌市福田街道诚信大道628号「恒风大厦」，稠州北路1539号、1543号317、318、321、322室及工人北路1200号等多套商业及办公房地产之市场价值评估（以下简称「估价对象」或「该物业」）

承蒙 贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

估价目的：为「贵公司」在资产支持专项计划存续期内了解估价对象的房地产市场价值而提供估值参考依据。

估价对象：本次评估范围为浙江省金华义乌市福田街道诚信大道628号「恒风大厦」、稠州北路1539号及1543号317、318、321、322室，以及工人北路1200号等多套商业及办公房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），分别坐落于义乌市福田街道诚信大道628号、稠州北路1539号及1543号、工人北路1200号，总建筑面积合计为40,349.05平方米，房屋用途为商业服务、办公及其他，土地使用权面积合计为3,341.02平方米，土地用途为其他商服用地，权利人为浙江恒风集团有限公司。

价值时点：2025年12月31日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法。

估价结果：估价对象市场价值总价为人民币**493,000,000元**（大写金额：**肆亿玖仟叁佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币12,218元/平方米。

（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」）

估价结果汇总表

币种：人民币

坐落	物业规划用途	建筑面积(平方米)	测算结果		估价结果	
			收益法(元)	权重	总价(元)	单价(元/平方米)
诚信大道 628 号	商业服务	35,415.53	493,000,000	100%	493,000,000	12,218
稠州北路 1539 号	办公	1,409.49				
稠州北路 1543 号	其他	198.66				
317、318、321、322 室						
工人北路 1200 号	其他	3,325.37				
合计	-	40,349.05	493,000,000	-	493,000,000	12,218

注：

- 1、估价结果取整至佰万位，单价取整至个位；
- 2、估价对象由多套商业及办公物业组成（具体分布详见报告内容），但为一本产权证书，且由产权人统一经营管理，故采用收益法对估价对象进行整体评估；
- 3、根据产权方信息，产权人自营恒风大厦地面及地下车位共290个，无产权证书，但根据法律意见书，浙江恒风集团有限公司作为恒风大厦的产权方，对该等停车位享有依法经营及收益的权利，故本次评估已考虑停车位收入对估值的影响，提请报告使用人注意。

特别提示：

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自2026年2月15日至2027年2月14日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法定代表人


程家龙

二〇二六年二月十五日

目录

	<u>页码</u>
1 估价师声明	3
2 估价假设和限制条件	4
3 估价结果报告	7
3.1 估价委托人	7
3.2 房地产估价机构	7
3.3 估价目的	7
3.4 估价对象	7
3.5 价值时点	13
3.6 价值类型	13
3.7 估价原则	13
3.8 估价依据	14
3.9 估价方法	15
3.10 估价结果	15
3.11 注册房地产估价师	16
3.12 实地查勘期	16
3.13 估价作业期	16
4 附件	17
4.1 估价委托书复印件	17
4.2 估价对象位置图	18
4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片	19
4.4 估价对象权属证明复印	20
4.5 专业帮助情况和相关专业意见	22
4.6 估价所依据的其他文件资料	23
4.7 估价委托人营业执照复印件	24
4.8 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	25
4.9 注册房地产估价师估价资格证书	27

1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

- 1.1 注册房地产估价师在本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。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 注册房地产估价师与本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。
- 1.4 注册房地产估价师是按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、以及相关房地产估价专项标准《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学2015第4号）进行估价工作，撰写本估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人「浙江恒风集团有限公司」依法拥有估价对象「金华义乌市福田街道诚信大道 628 号「恒风大厦」，稠州北路 1539 号、1543 号 317、318、321、322 室及工人北路 1200 号等多套商业及办公房地产」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

根据估价委托人指示，价值时点为 2025 年 12 月 31 日。估价对象的实地查勘期为 2026 年 1 月 21 日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

根据实地查勘，估价对象运营正常。

本次估价所依据的估价对象的权属、土地面积、建筑面积、用途等资料以《不动产权证书》【浙（2025）义乌市不动产权第 0011035 号】等复印件为依据。

根据贵公司提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点已出租，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定

通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

特别事项说明

根据产权方信息，产权人自营恒风大厦地面及地下车位共 290 个，无产权证书，但根据法律意见书，浙江恒风集团有限公司作为恒风大厦的产权方，对该等停车位享有依法经营及收益的权利，故本次评估已考虑停车位收入对估值的影响，提请报告使用人注意。

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价对象无不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对象无依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自2026年2月15日至2027年2月14日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供估价委托人「浙江恒风集团有限公司」为本次估价目的「为「贵公司」在资产支持专项计划存续期内了解估价对象的房地产市场价格价值而提供估值参考依据。」使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：浙江恒风集团有限公司
住所：浙江省义乌市福田街道诚信大道628号（自主申报）
统一社会信用代码：91330782147643473B
法定代表人：陈兆新

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所：深圳市福田区福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
法定代表人：程家龙
备案等级：住房和城乡建设部房地产估价一级资质
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：2026年10月11日止

3.3 估价目的

为「贵公司」在资产支持专项计划存续期内了解估价对象的房地产市场价值而提供估值参考依据。

3.4 估价对象

3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为金华义乌市福田街道诚信大道628号「恒风大厦」，稠州北路1539号、1543号317、318、321、322室及工人北路1200号等多套商业及办公房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象分别坐落于金华义乌市福田街道诚信大道628号、稠州北路1539号及1543号317、318、321、322室、工人北路1200号，总建筑面积合计为40,349.05平方米，房屋用途为商业服务、办公及其他，土地使用权面积合计为3,341.02平方米，土地用途为其他商服用地，权利人为浙江恒风集团有限公司。

3.4.2 区位状况

金华市之位置及概况

金华市，浙江省辖地级市，位于浙江省中部，东邻台州市，南毗丽水市，西连衢州市，北接绍兴市、杭州市。截至2023年10月，金华市下辖2个区、3个县，代管4个县级市，市人民政府驻金华市婺城区双龙南街801号。截至2024年末，金华市常住人口720.9万

人。

金华市总面积10,942平方千米，下辖2个区、3个县、代管4个县级市，分别为婺城区、金东区、武义县、浦江县、磐安县、兰溪市、义乌市、东阳市、永康市。

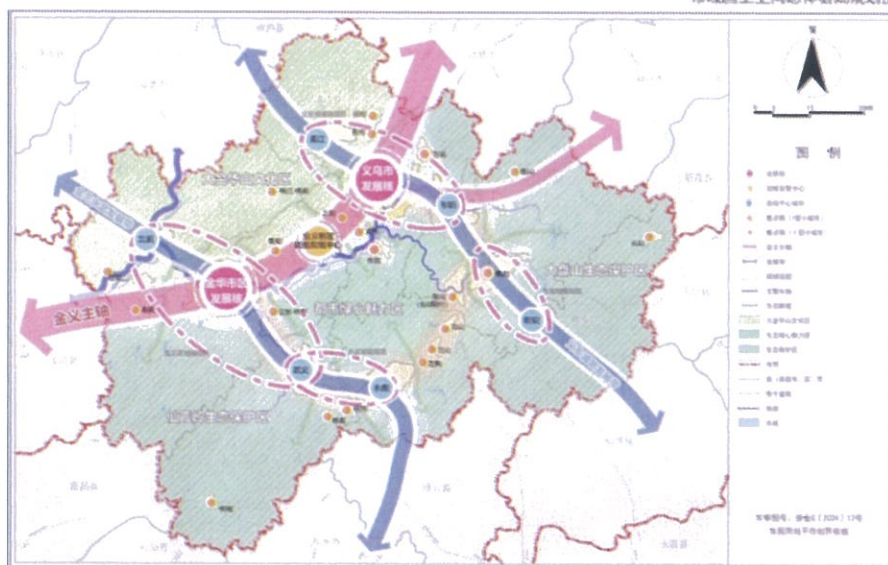
金华市经济发展概况

2025年，金华市实现地区生产总值7313.47亿元，按不变价格计算，同比增长6.3%，分别高于全国、全省1.3和0.8个百分点。分产业看，第一产业增加值170.25亿元，增长3.4%；第二产业增加值2730.66亿元，增长6.3%；第三产业增加值4412.56亿元，增长6.3%。三次产业对GDP增长的贡献率分别为1.4%、38.3%和60.3%。2025年，金华实现外贸进出口总值1.05万亿元，同比增长19.5%，年度外贸总额首次突破1万亿元大关，成为全国第8座“外贸万亿之城”。

金华市城市规划

根据《金华市国土空间总体规划（2021—2035年）》，金华规划目标到2025年，国土空间结构和布局持续优化，国土空间开发保护水平明显提升，国际枢纽城核心功能显著增强，现代都市区共建取得显著成效。到2035年，现代优质的农业空间全面形成，生态安全格局绿色稳固，城镇空间集约高效，国土空间治理体系和治理能力现代化水平全面提升，内陆开放、市域一体、城乡融合、宜居共享的现代化大都市区建设取得决定性成就。到2050年，全面形成更高品质、更具竞争力、更可持续发展的国土空间，高水平建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强市。

金华市国土空间总体规划（2021—2035年）



资料来源：金华市人民政府

估价对象之位置状况

中华人民共和国浙江省金华义乌市福田街道诚信大道628号「恒风大厦」，稠州北路1539号、1543号317、318、321、322室及工人北路1200号等多套商业及办公房地产

估价对象分别坐落于金华义乌市福田街道诚信大道628号、稠州北路1539号及1543号317、318、321、322室、工人北路1200号。

估价对象所在建筑物三面临街，北临诚信大道、东临稠州北路、南临内部道路、西临工人北路。

交通状况

估价对象周边交通便捷，紧邻城市主干道，交通四通发达。

- 距金华站、义乌高铁站及义乌机场均约7.4公里；
- 邻近主干道：诚信大道、稠州北路、工人北路；
- 公交线路：周边有义乌362路、366B路、366路、B支20B路、B支413路等多条公交线路；

估价对象周边停车设施较充足，基本可以满足日常以及临时停车的需要。

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“六通”（道路、通电、供水、排水、通气、通讯）。

估价对象周边公共服务配套设施完善。主要配套有义乌稠州医院、浙江大学医学院附属第四医院、浙江稠州商业银行、广发银行、义乌农商行、中国建设银行等众多银行分支机构；区域内商业商务配套有义乌国际商贸城、新光汇购物中心、义乌开臣国际酒店、全季酒店、温度季酒店等。

周围环境状况

估价对象位于福田街道，所在区域为义乌国际商贸城板块，周边聚集了众多写字楼及专业市场，如汇商天地、鼎富广场、福田大厦、义乌国际商贸城、福田珠宝首饰专业街等；估价对象周边有福田湿地公园、江滨公园、梅湖体育中心、义乌市博物馆等，周边人文环境较好，自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况好。

3.4.3 实物状况

土地实物状况

根据《不动产权证书》【浙（2025）义乌市不动产权第 0011035号】的记载，估价对象土地使用权面积合计为3,341.02平方米。

估价对象土地四至为北至诚信大道、东至稠州北路、南至内部道路、西至工人北路。

估价对象土地形状均近似为L形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

中华人民共和国浙江省金华义乌市福田街道诚信大道 628 号「恒风大厦」，稠州北路 1539 号、1543 号 317、318、321、322 室及工人北路 1200 号等多套商业及办公房地产

估价对象土地开发程度均已达到“六通”（道路、通电、供水、排水、通气、通讯），地上建筑物已建成并投入使用。

建筑物实物状况

估价对象分别坐落于福田街道诚信大道628号、稠州北路1539号及1543号317、318、321、322室、工人北路1200号，由2幢建筑物组成，均于2019年竣工。估价对象总建筑面积合计为40,349.05平方米，房屋用途为商业服务、办公及其他。估价对象之具体位置分布如下：



估价对象之建筑面积明细如下：

坐落	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
义乌市福田街道诚信大道 628 号	35,415.53	1-4F 为商业，5-8 层为酒店，9-20 层为办公	1~20
义乌市福田街道稠州北路 1539 号	1,409.49	商业（餐饮）	2
义乌市福田街道稠州北路 1543 号 317、318、321、322 室	198.66	办公	3
义乌市福田街道工人北路 1200 号	3,325.37	商业（餐饮）	1~5-

合计 40,349.05 - -

估价对象装饰装修情况如下：

外立面：玻璃幕墙

室内装饰：公区玻化砖地面、石膏板吊顶、墙面刷乳胶漆、恒风大厦1-4层商业部分配有1部扶梯，写字楼部分配有6部垂直客梯，并安装有监控、消防等设施。

估价对象建筑结构均为钢筋混凝土结构，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能良好，工程质量好，外观好。估价对象由义乌市恒风物业管理有限公司，日常使用和维护状况好。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年03月01日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托人及权利人提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》摘录

中华人民共和国浙江省金华义乌市福田街道诚信大道 628 号「恒风大厦」，稠州北路 1539 号、1543 号 317、318、321、322 室及工人北路 1200 号等多套商业及办公房地产

证号	浙（2025）义乌市不动产权第 0011035 号																														
权利人	浙江恒风集团有限公司																														
共有情况	单独所有																														
坐落	义乌市福田街道稠州北路 1539 号																														
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权																														
权利性质	出让/商品房																														
用途	其他商服用地/办公																														
面积	土地使用权面积 3,341.02 平方米 房屋建筑面积 40,349.05 平方米																														
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 04 月 05 日起 2056 年 04 月 04 日止																														
权利其他状况	宗地面积：15,456.94 m ² 土地使用权面积：3,341.02 m ² ，其中独用土地面积 3,207.39 m ² ， 分摊土地面积 133.63 m ² 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构																														
附记	<table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>所在层</th> <th>总层数</th> <th>规划用途</th> <th>建筑面积</th> <th>竣工年份</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1~20</td> <td>22</td> <td>商业服务</td> <td>35,415.53</td> <td>2019</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1~5</td> <td>7</td> <td>其他</td> <td>3,325.37</td> <td>2019</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>14</td> <td>其他</td> <td>198.66</td> <td>2019</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2</td> <td>14</td> <td>办公</td> <td>1,409.49</td> <td>2019</td> </tr> </tbody> </table>	序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	竣工年份	1	1~20	22	商业服务	35,415.53	2019	2	1~5	7	其他	3,325.37	2019	3	3	14	其他	198.66	2019	4	2	14	办公	1,409.49	2019
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	竣工年份																										
1	1~20	22	商业服务	35,415.53	2019																										
2	1~5	7	其他	3,325.37	2019																										
3	3	14	其他	198.66	2019																										
4	2	14	办公	1,409.49	2019																										

土地权益状况

估价对象土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为浙江恒风集团有限公司，规划用途为其他商服用地，使用期限至2056年04月04日止，至价值时点土地的剩余使用年限为30.26年。

建筑物权益状况

估价对象房屋所有权人为浙江恒风集团有限公司，房屋登记用途为商业服务、办公及其他，实际用途为承租人自行按商业、办公及酒店等经营使用。估价对象建成时间为2019年。至价值时点估价对象已使用约6年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为54年；估价对象的土地批准用途、房屋设计用途、实际使用用途一致。

出租或占用情况

根据委托方提供的资料，截至价值时点，估价对象已出租给各租户作为办公、商业、酒店经营使用。根据估价委托人提供的租赁台账及租赁合同，估价对象总可租面积为39,222.79平方米。至价值时点，已出租面积为38,611.12平方米，出租率为98.44%。

他项权利设立及其他特殊情况

根据委托方提供的资料，估价对象已设定抵押，权利人为建元信托股份有限公司，被担保主债权数额 46,100 万元。该抵押权即专项计划的融资结构，本次评估未考虑该抵押权对价值的影响。

根据估价委托人提供的资料，估价对象均无受益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的时点为 2025 年 12 月 31 日。估价对象的实地查勘期为 2026 年 1 月 21 日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义

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。

价值内涵

本次评估的估价对象市场价值，是指在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点 2025 年 12 月 31 日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为其他商服用地，土地开发程度为“六通”（道路、通电、供水、排水、通气、通讯），土地剩余使用年限为 30.26 年，土地使用权面积为 3,341.02 平方米，房屋规划用途为商业服务、办公及其他，总建筑面积合计为 40,349.05 平方米，价值时点状况下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

合法原则

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。

价值时点原则

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。

替代原则

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偏差在合理范围内。

最高最佳利用原则

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。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.8 估价依据

有关法律、法规和政策

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第45号）。

《中华人民共和国土地管理法》（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）。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）。

《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）。

有关估价标准

《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。

《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学2015第4号）。

估价委托人提供的估价所需资料

《不动产权证书》【浙（2025）义乌市不动产权第 0011035号】复印件
产权方《企业法人营业执照》复印件
物业租赁资料

估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

估价人员实地勘察、摄影和记录。
金华市房地产市场信息。

3.9 估价方法

本次估价所采用的估价方法为收益法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价所采用的是报酬资本化法。

报酬资本化法是一种现金流量折现法（DCF），即房地产的价值或价格等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各年的净收益，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。本次评估采用持有加转售模型进行测算。

收益法（报酬资本化法持有加转售模型）的计算公式：

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

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；
A_i —— 期间收益（元或元/平方米）；
V_t —— 期末转售收益（元或元/平方米）；
Y_i —— 未来第i年的报酬率（%）；
Y_t —— 期末报酬率（%）；
t —— 持有期（年）。

3.10 估价结果

中华人民共和国浙江省金华义乌市福田街道诚信大道 628 号「恒风大厦」，稠州北路 1539 号、1543 号 317、318、321、322 室及工人北路 1200 号等多套商业及办公房地产

估价结果汇总表

币种：人民币

坐落	物业规划用途	建筑面积 (平方米)	测算结果		估价结果	
			收益法 (元)	权重	总价 (元)	单价 (元/平方米)
诚信大道 628 号	商业服务	35,415.53				
稠州北路 1539 号	办公	1,409.49				
稠州北路 1543 号			493,000,000	100%	493,000,000	12,218
317、318、321、 322 室	其他	198.66				
工人北路 1200 号	其他	3,325.37				
合计	-	40,349.05	493,000,000	-	493,000,000	12,218

注：

- 1、估价结果取整至佰万位，单价取整至个位；
- 2、估价对象由多套商业及办公物业组成（具体分布详见报告内容），但为一本产权证书，且由产权人统一经营管理，故采用收益法对估价对象进行整体评估；
- 3、根据产权方信息，产权人自营恒风大厦地面及地下车位共290个，无产权证书，但根据法律意见书，浙江恒风集团有限公司作为恒风大厦的产权方，对该等停车位享有依法经营及收益的权利，故本次评估已考虑停车位收入对估值的影响，提请报告使用人注意。

金华义乌市福田街道诚信大道628号「恒风大厦」，稠州北路1539号、1543号317、318、321、322室及工人北路1200号等多套商业及办公房地产，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地剩余使用年限为30.26年，土地使用权面积为3,341.02平方米，房屋规划用途为商业服务、办公及其他，总建筑面积合计为40,349.05平方米，价值时点状况下的市场价值总价为人民币493,000,000元（大写金额：肆亿玖仟叁佰万元整），折合建筑面积单价为人民币12,218元/平方米。

3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邹零	3320170162		2026年2月15日
谢晶	3320190186		2026年2月15日

3.12 实地查勘期

2026年1月21日。

3.13 估价作业期

2026年1月21日至2026年2月15日。

4 附件

4.1 估价委托书复印件

电邮: Tom.c.zheng@cushwake.com
直线: 0571-89911781
传真: [·]

本函编

房地产评估服务合同

甲方: 浙江恒风集团有限公司(以下简称“甲方”)
地址: 浙江省义乌市福田街道诚信大道 628 号

受托方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司杭州分公司(以下简称“乙方”)
地址: 杭州市上城区民心路 280 号平安金融中心 A 座 1401

关于: 内部参考用途房地产评估

委托指示

甲方现委托乙方提供房地产评估服务,为资产支持专项计划存续期间,了解义乌恒风大厦办公及商业房地产、金华金三角神州创业园工业房地产市场价值而提供内部参考依据,为此甲、乙双方经友好协商,达成如下协议内容,以兹共同遵守:

估值基础

乙方对各物业权益的估值乃各物业权益的市场价值,所谓市场价值,乃指某项资产或负债经过正式推销后,由自愿买卖双方知情、审慎及无胁迫情况下,于估值日通过按市场基准进行的交易可取得的估计金额。

在评估房地产权益时,乙方应符合《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的规定。

估值货币单位

除另有说明外,乙方的估值均以中国法定货币人民币为货币单位。

服务范围

甲方需要房地产评估服务,为资产支持专项计划存续期间,了解义乌恒风大厦办公及商业房地产、金华金三角神州创业园工业房地产市场价值而提供内部参考依据,评估范围包括:-

项目名称	房地产地址	建筑面积(平方米)
恒风大厦	义乌市福田街道诚信大道 628 号等	40,349.05
金三角神州创业园	金华市金东区孝顺镇坂二村	64,569.12

本次评估价值时点:2025 年 12 月 31 日

乙方之服务范围包括:-

- 对有关房地产项目进行实地视察;
- 搜集有关之市场资料及进行分析;
- 审阅所提供有关房地产项目之文件及资料;
- 对上述物业展开评估工作;
- 回答相关机构就估值及市场情况所提出的相关问题;及
- 出具 2 份正式房地产项目评估报告。

中华人民共和国浙江省金华市义乌市福田街道诚信大道628号「恒风大厦」，稠州北路1539号、1543号317、318、321、322室及工人北路1200号等多套商业及办公房地产

4.2 估价对象位置图



中华人民共和国浙江省金华义乌市福田街道诚信大道 628 号「恒风大厦」，稠州北路 1539 号、1543 号 317、318、321、322 室及工人北路 1200 号等多套商业及办公房地产

4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师邹零、谢晶，查勘日期为 2026 年 1 月 21 日。



估价对象周边环境



估价对象周边环境



估价对象外部



估价对象外部



估价对象内部



估价对象内部

中华人民共和国浙江省金华义乌市福田街道诚信大道 628 号「恒风大厦」，稠州北路 1539 号、1543 号 317、318、321、322 室及工人北路 1200 号等多套商业及办公房地产

4.4 估价对象权属证明复印

浙江省编号: BDC330782120259012561276
浙 (2025) 义乌市 不动产权第 0011035 号

权利人	浙江恒风集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	义乌市福田街道稠州北路 1539 号
不动产单元号	330782001207GB01111F00010307
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其它商服用地/办公
面积	土地使用权面积 3341.02m ² /房屋建筑面积 40349.05m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 04 月 05 日起 2056 年 04 月 04 日止
权利其他状况	宗地面积: 15456.94m ² 土地使用权面积: 3341.02m ² , 其中独用土地面积 3207.39m ² , 分摊土地面积 133.63m ² 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构

中华人民共和国浙江省金华义乌市福田街道诚信大道 628 号「恒风大厦」，稠州北路 1539 号、1543 号 317、318、321、322 室及工人北路 1200 号等多套商业及办公房地产

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	竣工年份
1	1~20	22	商业服务	35415.53m ²	2019
2	1~5	7	其它	3325.37m ²	2019
3	3	14	其它	198.66m ²	2019
4	2	14	办公	1409.49m ²	2019

4.5 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

4.6 估价所依据的其他文件资料

无。

4.7 估价委托人营业执照复印件



中华人民共和国浙江省金华市义乌市福田街道诚信大道 628 号「恒风大厦」，稠州北路 1539 号、1543 号 317、318、321、322 室及工人北路 1200 号等多套商业及办公房地产

4.8 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至 2026年10月11日

备案等级：一级



凡关注广东住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



4.9 注册房地产估价师估价资格证书



估价对象风险提示

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估价对象的市场价值减损。

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市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。