

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3434090004202500083
合同编号:	2573-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	六新桥评报字[2025]第2573号
报告名称:	六安市金安服装刺绣厂破产清算所涉阜城·尚境商铺与写字楼市场价值项目
评估结论:	34,283,344.00元
评估报告日:	2025年11月17日
评估机构名称:	六安新桥资产评估事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	王求敏 (资产评估师) 正式会员 编号: 34070025 张德志 (资产评估师) 正式会员 编号: 34020057



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2025年12月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者概况.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型及其定义.....	9
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	11
九、评估程序实施过程和情况.....	13
十、评估假设.....	14
十一、评估结论.....	15
十二、特别事项说明.....	15
十三、评估报告使用限制说明.....	17
十四、评估报告提出日期.....	17
备查文件及评估明细表.....	

六安市金安服装刺绣厂破产清算所涉
皋城·尚境商铺与写字楼市场价值项目

单项资产评估报告书摘要

六新桥评报字[2025]第2573号

六安新桥资产评估事务所（特殊普通合伙）接受六安市金安服装刺绣厂管理人（以下简称“管理人”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场法，对六安市金安服装刺绣厂（以下简称“金安刺绣厂”）破产清算所涉皋城·尚境商铺与写字楼的市场价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的破产财产实施了实地勘查、市场调查与询证，对委托评估破产财产在 2025 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了恰当反映。现将破产财产评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：为金安刺绣厂破产清算提供价值参考。

二、评估对象与范围：截止评估基准日，金安刺绣厂所有的皋城·尚境商铺与写字楼的市场价值。

三、价值类型：市场价值类型。

四、评估基准日：2025 年 10 月 31 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：经评定估算，截止评估基准日，在本报告载明的评估目的、价值定义、评估假设条件及限制条件下，委托评估的破产财产评估值人民币 **3,428.33** 万元（具体见评估明细表）。

七、在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

（一）委托人对提供的相关评估资料负完全的法律 responsibility，对委托评估资产的完整性、合法性和真实性负责；委托人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

（二）评估基准日后、报告有效期以内，房产的面积发生变化时，应根据原评估方法对评估结果进行调整。若房产的状况及价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

（三）评估基准日期后重大事项。在评估基准日至评估报告提交日期前，未

发现影响评估结论重大事项。

（四）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的、评估假设的前提下，以及在评估基准日之状况和外部环境状况前提下，根据公开市场原则确定的现行市场价值，未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的查封、抵押、担保、优先受偿权事宜以及特殊的交易方式等因素的影响，也未考虑未来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资产价格的影响。当上述评估目的、评估假设等条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）请报告使用者特别注意以下事项对评估结论的影响

评估对象为原梅山新村及周边危旧房屋改造还建房，目前正在办理领房手续，未办理房产证，本次评估，按开发完成的毛坯房进行评估，没考虑办证过户应补交的相关税费。

（六）本评估意见仅为管理人对破产企业清算提供价值参考依据。

（七）根据资产评估相关规定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

（八）本评估结论的有效使用期限为一年，即从 2025 年 10 月 31 日起到 2026 年 10 月 30 日的期限内有效。

八、报告提出日期：2025 年 11 月 17 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

六安新桥资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十一月十七日



六安市金安服装刺绣厂破产清算所涉
皋城·尚境商铺与写字楼市场价值项目

单项资产评估报告书

六新桥评报字[2025]第2573号

一、绪言

六安新桥资产评估事务所（特殊普通合伙）接受六安市金安服装刺绣厂管理人（以下简称“管理人”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场法，对六安市金安服装刺绣厂（以下简称“金安刺绣厂”）破产清算所涉皋城·尚境商铺与写字楼的市场价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的破产财产实施了实地勘查、市场调查与询证，对委托评估破产财产在 2025 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了恰当反映。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托人：六安市金安服装刺绣厂管理人

根据（2005）六金民破字第 1-1 号《安徽省六安市金安区人民法院决定书》，指定安徽皖西律师事务所担任六安市金安服装刺绣厂破产管理人。

（二）被评估单位：六安市金安服装刺绣厂（已于 2005 年 12 月 30 日吊销）

类型：集体所有制企业

住所：安徽省六安市皖西西路 90 号

统一社会信用代码：91341502MA2XEW7U4C

法定代表人：刘自权

注册资本：壹佰叁拾贰万圆整

成立日期 1989 年 10 月 09 日

营业期限：长期

经营范围：服装刺绣加工。

（三）其他评估报告使用者：根据国家法律、法规规定的其他评估报告使用

者。

三、评估目的

确定评估时点委托评估破产财产的市场价值，为金安刺绣厂破产清算提供价值参考。

这一经济行为是根据 2005 年 3 月 3 日（2005）六金民破字第 1 号《安徽省六安市金安区人民法院民事裁定书》、2021 年 7 月 7 日（2005）六金民破字第 1-1 号《安徽省六安市金安区人民法院决定书》，受理六安市金安服装刺绣厂的破产清算申请，并指定安徽皖西律师事务所担任管理人，负责管理和处置破产财产。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

截止评估基准日 2025 年 10 月 31 日，金安刺绣厂所有的皋城·尚境商铺与写字楼的市场价值。

（二）评估范围

经本所评估人员与管理人共同现场勘查盘点，纳入本次评估范围的皋城·尚境商铺与写字楼，位于皋城·尚境 13 号楼第 1 层 103 铺、第 2 层 201 铺、第 3 层 302 铺、303 铺，第 9 层 901 室、902 室、903 室、904 室、905 室、906 室、907 室、908 室、909 室、910 室、911 室、912 室、913 室、914 室、915 室、916 室、917 室、918 室、919 室。具体情况如下：

1、评估对象基本信息

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	结构	层数	建成年月	单位	数量
1	未办	皋城·尚境13栋103铺	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	1F/20F	2024年	平方米	503.78
2	未办	皋城·尚境13栋201铺	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	2F/20F	2024年	平方米	758.03
3	未办	皋城·尚境13栋302铺	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	3F/20F	2024年	平方米	477.17
4	未办	皋城·尚境13栋303铺	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	3F/20F	2024年	平方米	341.17
5	未办	皋城·尚境13栋901室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	70.63
6	未办	皋城·尚境13栋902室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	73.92

续上表

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	结构	层数	建成年月	单位	数量
7	未办	皋城·尚境13栋903室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	60.58
8	未办	皋城·尚境13栋904室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	69.21
9	未办	皋城·尚境13栋905室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	63.52
10	未办	皋城·尚境13栋906室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	57.86
11	未办	皋城·尚境13栋907室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	57.86
12	未办	皋城·尚境13栋908室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	57.86
13	未办	皋城·尚境13栋909室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	57.86
14	未办	皋城·尚境13栋910室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	115.68
15	未办	皋城·尚境13栋911室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	61.50
16	未办	皋城·尚境13栋912室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	60.13
17	未办	皋城·尚境13栋913室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	62.86
18	未办	皋城·尚境13栋914室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	66.71
19	未办	皋城·尚境13栋915室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	68.01
20	未办	皋城·尚境13栋916室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	66.50
21	未办	皋城·尚境13栋917室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	69.50
22	未办	皋城·尚境13栋918室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	108.99
23	未办	皋城·尚境13栋919室	金安区中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	64.87

2、房产现状

评估对象所在皋城·尚境13栋1楼103商铺，位于1楼北面，层高5.2米；13栋2楼201商铺，位于2楼南面，层高4.50米；13栋3楼302铺，位于3楼东北面，303铺位于3楼西北面，层高4.50米；9层整层，共19间办公用房，层高3.9米，目前公共部分已装修，其中901、902、918、919室位于9楼的南面，903、904、905、906、907、908、909、910室位于9楼的东边、东北边，911、912、913、914、915、916、917室位于9楼的西边。

3、所在土地情况

评估对象所在土地，已取得皖（2022）六安市市不动产第0728705号土地使用权证，共有土地面积20,124.83平方米，为国有出让其他商服、城镇住宅用

地。

4、13号楼整体基本情况

皋城·尚境商业综合楼，是六安市中心地标性商务综合体，位于梅山中路与皖西大道交叉口西北角（大钟楼对面），总层 20 层，总高 99.4 米，是六安少有的百米级写字楼。功能分区：1-5 层为商业综合体，6-20 层为纯办公区域。外立面：采用 LOW-E 中空钢化玻璃与 LED 大屏亮化，现代感十足，视觉震撼。建筑定位：5A 甲级高端商务办公，六安新一代城市地标。

5、位置与交通情况

位于六安城市中心，是传统商业金融区，周边交通网络密集，多条公交线路直达，步行 5 分钟范围内有多个公交站点，距六安火车站约 4.2 公里，距长途汽车客运站约 2 公里，周边停车场资源丰富：红街停车场(108 米)、世纪商务大厦停车场(150 米)等。

6、配套设施

电梯系统：配备高速品牌电梯，分区停靠，高效便捷；空调系统：VRV 中央空调，独立控制，节能环保；供电系统：双回路供电，确保 24 小时不断电；通讯：光纤入户，支持千兆网络，满足现代商务需求；消防：智能烟感系统，自动喷淋，全覆盖监控。

7、配套服务

1-5 层为商业综合体，包含餐饮、零售、银行、会议中心等，一站式解决商务需求；地下车位约 1,650 个，车位配比 1:1.6，可办理独立产权，解决停车难题；24 小时安保巡逻，智能门禁系统，全方位保障安全；专业物业团队管理，提供清洁、维修等全方位服务。

纳入本次评估的破产财产与委托评估的破产财产范围一致。

五、价值类型及其定义

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

在本次评估目的下，委托人需要了解破产财产的市场价值，为破产企业清算这一经济行为提供价值参考，故本次评估选择的价值类型为市场价值类型

六、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 10 月 31 日，评估中所采用的价格标准为评估基准日价格标准。

选择评估基准日的依据如下：

本评估机构接受委托人委托，对破产财产进行评估，评估的目的为破产企业清算提供价值参考。为使评估基准日与处置破产日期接近，经委托人确定选择 2025 年 10 月 31 日为评估基准日。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、评估准则依据、产权依据和价格依据如下：

（一）行为依据

1、2005 年 3 月 3 日（2005）六金民破字第 1 号《安徽省六安市金安区人民法院民事裁定书》、2021 年 7 月 7 日（2005）六金民破字第 1-1 号《安徽省六安市金安区人民法院决定书》；

2、管理人与本所签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国企业破产法》（2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，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 日起实施）；

6、参照《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；

7、安徽省、六安市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

房产相关产权资料

（五）取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格、房地产市场价格指数；
- 3、六安市城区同类房地产交易价格信息；
- 4、中国财经出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、本评估机构积累的相关估价信息资料；
- 6、评估人员现场勘查、核实资料。

八、评估方法

（一）评估方法的简介

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、成本法及收益法。

市场法：市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总

称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法：收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法：成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选取及理由

评估对象为商铺和写字楼，它的价值取决于市场交易价值，与重置成本关联不大，因此不宜采用成本法进行评估；评估对象已建成待售中，无收益，不宜采用收益法评估。目前，所在区域同类型房产交易案例较多，交易价格等信息方便取得，本次评估采用市场比较法。

（三）评估方法的运用

房产价值评估采用市场比较法。

1、市场比较法。指在市场上选择若干相同或近似的房产交易案例作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估房产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估房的评估值的一种资产评估方法。

2、方法与步骤。对被评估对象进行现场勘察，了解其周围环境状况，选取近期同类地段、结构、功能相近的房产交易的若干个市场参照物，并将评估对象与参照物进行分析比较和因素修正，计算出参照物因素修正后的平均单价即为评估对象的单价，以此求出评估对象的评估价值。

3、计算公式：

评估价值 = 市场参照物修正后的平均单价 × 评估对象面积

市场参照物修正后的平均单价 = 市场参照物单价 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

4、市场比较法评估技术路线如下：

(1) 分别选取近期的同类房产交易（A、B、C）作为比较案例。

(2) 分别确定比较案例（A、B、C）交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正系数。

(3) 选择公式计算：

$$\text{比准单价} = \text{比较案例成交单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \\ \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

(4) 计算评估对象的单价（P）：

$$\text{评估对象单价 (P)} = (\text{比准单价 A} + \text{比准单价 B} + \text{比准单价 C}) / 3$$

(5) 确定的评估对象价值（V）：

$$\text{评估对象价值 (V)} = \text{评估单价 (P)} \times \text{面积 (S)}$$

九、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2025 年 10 月 31 日至 2025 年 11 月 17 日对纳入此次评估范围内的破产财产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

2025 年 10 月 31 日，本所接受委托后，根据评估目的、评估对象的情况，经与委托人协商，拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类资产评估工作的经验和特点，有针对性的拟定了《资产评估操作方案》。根据评估范围内的拟清算破产财产的情况，我所根据评估计划组成了评估小组，并配备了相关专业的评估（技术）人员。

（三）资产核实及现场勘查

根据委托人提供的评估资料，评估人员于 2025 年 11 月 10 日对委托评估的破产财产进行了必要的勘查、核实和调查。

1、要求委托人，按照评估机构提供的“资料清单”及其要求提供相关评估资料，同时收集评估范围内破产财产的产权归属证明文件资料。

2、审查和完善委托人提供的相关资料。评估人员通过查阅委托人提供的相关资料。然后，审查相关资料的完整性和真实情，检查相关资料有无漏项等。

3、现场实地盘点勘查。依据相关评估资料，评估人员对房产进行现场勘查。主要勘测、核实了解房产的建筑面积、结构、层高、内外装饰情况、房屋现时状况及使用情况；对房产所在的土地进行了核对，并对土地开发利用现状、宗地周边环境等情况进行现场勘察。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的破产财产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请委托人核实。

（四）评定估算

评估人员根据《评估操作方案》并结合评估的作价方案，明确破产财产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交本所内部审核，内部审核包括部门二级审核、单位负责人的三级审核。经过本所内部审核后，将评估结果与委托人等进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托人。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）重要假设

本次评估，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整。

1、本次评估应委托人要求，对破产资产进行评估，目的为破产企业清算提供价值参考，故本次评估对委托人指定的破产财产是设定为按现有用途继续使用的前提下，对破产财产的市场价值进行估算。

2、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值类型。

（二）评估基本假设

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计数。

2、假设评估对象所涉及破产财产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（三）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及破产财产的购置、取得等过程均符合国家有关法律、法规规定。

2、假设评估对象所涉及破产财产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的破产财产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4、假设本次评估涉及的破产财产按现有用途继续使用的前提下。

（四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料等与评估相关文件、资料，其真实性、准确性和准确性由委托人负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及破产财产有关的任何法律责任。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及破产财产已经存在或将来可能承担的查封、抵押、担保、优先受偿权事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑未来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因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

经评定估算，截止评估基准日，在本报告载明的评估目的、价值定义、评估假设条件及限制条件下，委托评估的破产财产评估值人民币 **3,428.33**（具体见评估明细表）。

十二、特别事项说

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

(一) 在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生重大变化。本所不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

(二) 评估结论是本所出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(三) 评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

(四) 评估结论仅为本次评估目的服务。

(五) 由委托人提供的与评估相关的产权证明文件及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

(六) 对存在的可能影响破产财产评估值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 评估报告对评估对象法律权属及其证明材料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

(八) 参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

(九) 本所评估人员对房产进行现场勘查。主要勘测、核实了解房产的建筑面积、结构、层高、内外装饰情况、房屋现时状况及使用情况；对房产所在的土地进行了核对，并对土地开发利用现状、宗地周边环境等情况进行现场勘察。

(十) 评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

(十一) 请报告使用者特别注意以下事项对评估结论的影响

评估对象为原梅山新村及周边危旧房屋改造还建房，目前正在办理领房手续，未办理房产证，本次评估，按开发完成的毛坯房进行评估，没考虑办证过户应补交的相关税费。

(十二) 评估基准日后、报告有效期以内，房产的面积发生变化时，应根据原评估方法对评估结果进行调整。如房产的状况及相关价格标准发生变化，并对评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

十三、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，委托人或者其他资产评估报告使用者未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任；
- (二) 除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- (三) 资产评估报告的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，评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证；
- (四) 未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外；
- (五) 本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过评估结论有效期，需重新进行评估。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出时间为 2025 年 11 月 17 日。

六安新桥资产评估事务所

(特殊普通合伙)



资产评估师签章:



资产评估师签章:



六安新桥资产评估事务所 LuAn XinQiao Appraisal Asset Assessment Office
中国安徽省六安市佛子岭路辰龙欢乐颂 1806-1807 室
1806-1807 Office ChenLongHuanLeSong Building Foziling Road, LuAn Anhui
本报告依据中国资产评估准则编制

六安市金安服装刺绣厂破产清算所涉
皋城·尚境商铺与写字楼市场价值项目

单项资产评估明细表

六安新桥评报字[2025]第2573号

评估机构名称：六安新桥资产评估事务所
(特殊普通合伙)

报告提出日期：二〇二五年十一月十七日

评估基准日：2025年10月31日

委托人：六安市金安服装刺绣厂管理人

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	结构	层数	建成年月	单位	数量	评估单价	评估值	备注
合计								3,394.20		34,283,344.00	
1	未办	皋城·尚境13栋103铺	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	1F/20F	2024年	平方米	503.78	16,200.00	8,161,236.00	
2	未办	皋城·尚境13栋201铺	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	2F/20F	2024年	平方米	758.03	12,600.00	9,551,178.00	
3	未办	皋城·尚境13栋302铺	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	3F/20F	2024年	平方米	477.17	10,800.00	5,153,436.00	
4	未办	皋城·尚境13栋303铺	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	3F/20F	2024年	平方米	341.17	9,800.00	3,343,466.00	
5	未办	皋城·尚境13栋901室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	70.63	6,500.00	459,095.00	
6	未办	皋城·尚境13栋902室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	73.92	6,300.00	465,696.00	
7	未办	皋城·尚境13栋903室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	60.58	6,400.00	387,712.00	
8	未办	皋城·尚境13栋904室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	69.21	6,300.00	436,023.00	
9	未办	皋城·尚境13栋905室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	63.52	6,200.00	393,824.00	
10	未办	皋城·尚境13栋906室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	57.86	6,200.00	358,732.00	
11	未办	皋城·尚境13栋907室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	57.86	6,100.00	352,946.00	
12	未办	皋城·尚境13栋908室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	57.86	6,000.00	347,160.00	
13	未办	皋城·尚境13栋909室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	57.86	5,900.00	341,374.00	
14	未办	皋城·尚境13栋910室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	115.68	5,900.00	682,512.00	
15	未办	皋城·尚境13栋911室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	61.50	5,800.00	356,700.00	

填表日期：2025年10月31日

评估人员：张德志、王求敏

六安市金安服装刺绣厂 破产财产清算评估明细表

表2

评估基准日：2025年10月31日

委托人：六安市金安服装刺绣厂管理人

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	结构	层数	建成年月	单位	数量	评估单价	评估值	备注
16	未办	皋城·尚境13栋912室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	60.13	5,900.00	354,767.00	
17	未办	皋城·尚境13栋913室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	62.86	5,900.00	370,874.00	
18	未办	皋城·尚境13栋914室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	66.71	6,000.00	400,260.00	
19	未办	皋城·尚境13栋915室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	68.01	6,100.00	414,861.00	
20	未办	皋城·尚境13栋916室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	66.50	6,200.00	412,300.00	
21	未办	皋城·尚境13栋917室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	69.50	6,200.00	430,900.00	
22	未办	皋城·尚境13栋918室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	108.99	6,300.00	686,637.00	
23	未办	皋城·尚境13栋919室	金安区梅山中路与皖西大道交叉口西北角	钢混	9F/20F	2024年	平方米	64.87	6,500.00	421,655.00	

填表日期：2025年10月31日

评估人员：张德志、王求敏