

房地产估价报告

估价报告编号: 国众联评字(2021)第F-10014号
估价项目名称: 为人民法院确定财产处置参考价
提供参考依据所涉及的位于佛山
市禅城区文华中路28号地下一层
D1P1号及D1P2号共两套房地产的
市场价值评估
估价委托人: 广东省佛山市中级人民法院
房地产估价机构: 国众联资产评估土地房地产估价
有限公司
注册房地产估价师: 叶雨婷(注册证号: 4420180102)
陈子谦(注册证号: 4420190224)
估价报告出具日期: 二〇二一年一月六日



此为二维码防伪标志, 内含本
报告估值主要信息, 建议报告
使用方查证核实

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址: 深圳市罗湖区深南东路2019号
东乐大厦第1008室
分公司地址: 佛山市禅城区同济西路12号
一座1906室
电话: (0757) 83121. 88189 82917389
传真: (0757) 82917389 邮政编码: 528000

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

致估价委托人函

广东省佛山市中级人民法院：

承蒙委托，我对贵院委托的位于佛山市禅城区文华中路 28 号地下一层 D1P1 号及 D1P2 号共两套房地产进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为佛山市禅城区文华中路 28 号地下一层 D1P1 号及 D1P2 号共两套房地产，房屋建筑面积合计为 8,393.04 平方米，房屋用途均为商业服务用房，土地用途均为商服用地（商业），土地权利类型均为国有建设用地使用权，土地权利性质均为出让，土地终止日期均为 2046 年 4 月 12 日。

价值时点：2020 年 10 月 27 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下含地价及税费的评估价值为 RMB92,323,440 元（人民币玖仟贰佰叁拾贰万叁仟肆佰肆拾元整），详见报告正文第 2 页《房地产估价结果明细表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。报告有效期自二〇二一年一月六日至二〇二二年一月五日止。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年一月六日

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

房地产估价结果明细表

估价委托人：广东省佛山市中级人民法院

价值时点：2020年10月27日

货币单位：人民币 元

序号	产权证号	产权人	地址	房屋用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值(元)	备注
1	粤房地权证佛字第0100183254号	佛山市轩逸贸易有限公司	佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号	商业服务用房	-1/18	4,389.29	11,000	48,282,190	—
2	粤房地权证佛字第0100183251号	佛山市轩逸贸易有限公司	佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P2号	商业服务用房	-1/18	4,003.75	11,000	44,041,250	—
合 计						8,393.04	—	92,323,440	—

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

房地产权属状况明细表

序号	产权证号	产权人	地址	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	共有情况	房屋所有权取得方式	土地用途	土地性质	土地使用权取得方式	地号	终止日期	备注
1	粤房地权证佛字第0100183254号	佛山市轩逸贸易有限公司	佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号	商业服务用房	4,389.29	4,364.26	单独所有	2013年7月更名	商服用地(商业)	国有	出让	060027020944	2046年4月12日	已办理抵押登记和被查封
2	粤房地权证佛字第0100183251号	佛山市轩逸贸易有限公司	佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P2号	商业服务用房	4,003.75	3,980.91	单独所有	2013年7月更名	商服用地(商业)	国有	出让	060027020944	2046年4月12日	已办理抵押登记和被查封

备注：以上资料来源于估价委托人提供的《房地产权证》及《佛山市（禅城区）不动产登记信息查询结果》。

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
(一) 一般假设	6
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	8
(六) 估价报告使用限制.....	8
三、估价结果报告	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	15
(六) 价值类型	15
(七) 估价原则	15
(八) 估价依据	17
(九) 估价方法	18
(十) 估价结果	23
(十一) 注册房地产估价师.....	23
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业期.....	23
四、附件	24

一、估价师声明

我们郑重声明:

1、我们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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

3、我们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。

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）进行估价作业，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师陈子谦和助理余秋霞已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

姓名	注册号	签名	签名日期
叶雨婷	4420180102		2021年01月06日
陈子谦	4420190224		2021年01月06日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《佛山市（禅城区）不动产登记信息查询结果》及《房地产权证》，我们对查询结果上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，并进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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估价结果的影响。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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，即能满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

6、假设在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

7、假设报酬率在经营期内不发生重大变化。

（二）未定事项假设

经估价人员实地查勘，估价对象佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号打通使用，内部空间结构有所改变，本次评估均未考虑内部空间结构改变对估价结果的影响。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《佛山市（禅城区）不动产登记信息查询结果》记载，估价对象均已被查封和已抵押，估价对象的查封限制机构均为佛山市禅城区人民法院、广东省佛山市中级人民法院、佛山市南海区人民法院、广州市海珠区人民法院。估价对象抵押权人均为中信银行股份有限公司佛山分行。因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，故假设不考虑估价对象查封限制和抵押情况对估价结果的影响。

2、由于估价委托人提供的相关资料均未记载估价对象的土地分摊面积，故本次评估均不考虑城镇土地使用税对收益法测算结果的影响，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《租赁合同》记载，估价对象的租赁期限自2011年1月1日至2031年12月31日止，《广东省佛山市中级人民法院执行裁定书》[(2019)粤06执异35号]及《广东省高级人民法院执行裁定书》[(2020)粤执复606号]记载，估价对象的租赁期限自2011年1月1日至2030年12月31日止。本次评估估价对象租赁期以《广东省佛山市中级人民法院执行裁定书》[(2019)粤06执异35号]及《广东省高级人民法院执行裁定书》[(2020)粤执复606号]为准。

（五）依据不足假设

1、受客观条件限制，估价人员对估价对象部分的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入估价对象室内查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。根据估价对象周边类似物业的室内装修情况以及估价对象外观，本次估价假定估价对象室内均为普通装修、水电设施以及配套并能够正常使用，不存在影响其价格的装修、功能布局等重大因素。若与实际不符，则本次估价结果需要调整或者重新评估。

2、由于估价委托人未能提供物业管理费及水电费清单，故假设不考虑物业管理费及其他相关费用对本次评估价值的影响。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告的使用者为估价委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、本估价报告自出具之日起一年内有效，即有效期自二〇二一年一月六日至二〇二二年一月五日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4、任何单位或个人未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料不得以任何方式公开发表。

5、本估价报告由国众联资产评估土地房地产估价有限公司负责解释。

6、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

7、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，本估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

8、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

9、估价对象现状均已出租，根据估价委托人提供的《租赁合同》及《广东省佛山市中级人民法院执行裁定书》[(2019)粤06执异35号]记载，估价对象带租约拍卖，但附带租约的租赁期间为2011年1月1日至2030年12月31日，至价值时点，剩余租赁期为10.2年，估价对象均有租约限制。

10、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：广东省佛山市中级人民法院

地址：广东省佛山市禅城区魁奇二路51号佛山市中级人民法院执行局

承办人：郑振康

联系电话：0757-82631209

(二) 房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

统一社会信用代码：91440300674802843P

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2021年05月14日止

(三) 估价目的

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

(1) 名称：佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产；

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

(2) 坐落: 估价对象均位于佛山市禅城区文华中路28号力迅上筑小区内;

(3) 规模及用途: 估价对象佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号的建筑面积为4,389.29平方米, 套内建筑面积为4,364.26平方米, 房屋规划用途为商业服务用房, 土地用途为商服用地(商业); 估价对象佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P2号的建筑面积为4,003.75平方米, 套内建筑面积为3,980.91平方米, 房屋规划用途为商业服务用房, 土地用途为商服用地(商业);

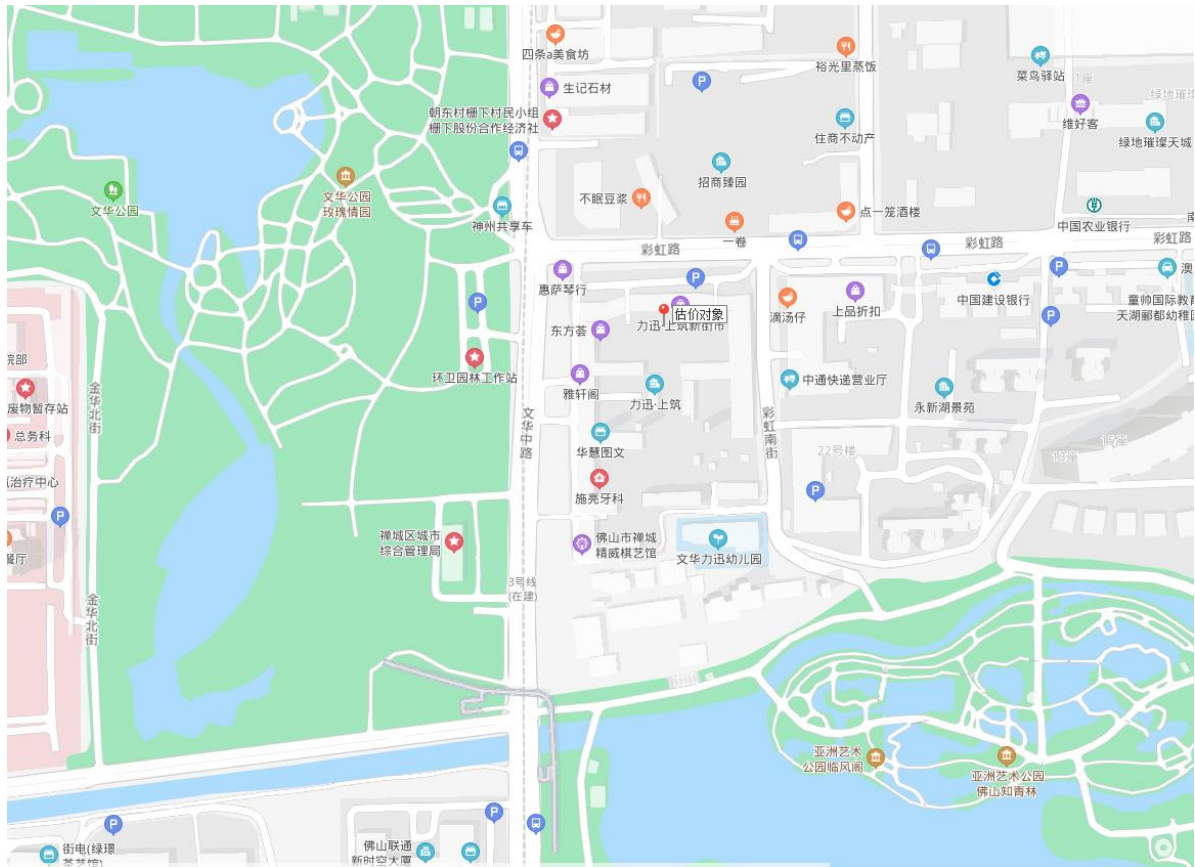
(4) 权属: 均为佛山市轩逸贸易有限公司;

(5) 权利证号: 分别为粤房地权证佛字第0100183254号、粤房地权证佛字第0100183251号。

B、土地基本状况:

(1) 估价对象均位于佛山市禅城区文华中路28号力迅上筑小区内, 该小区东临彩虹南街, 南临文华力迅幼儿园, 西临文华中路, 北临彩虹路;

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估



四至位置示意图

(2) 土地使用权终止日期：均为2046年4月12日

(3) 地号：均为060027020944；

(4) 开发程度：宗地外均为“五通”（通上水、通下水、供电、通讯、通路），宗地内均建有建筑物；

(5) 地形：地形均较好；

(6) 地势：地势均较好；

(7) 地质：地基均较稳固。

土地实物状况分析：地理位置较好，地形地势较好，土地的承载力较强，基础设施条件较好，适合建成商铺。

C、建筑物基本状况：

(1) 名称、层数、建筑结构、装饰装修：

估价对象均位于一栋18层钢筋混凝土结构的商住楼的负一层。楼龄约12年，成新率约为八成。建筑物外墙为贴墙砖，估价对象佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号现状已打通使用，估价对象已整体出租，北面有两个入口，东西向各一个入口，共四个出入口，其中部分再次分割出租，使用方为“力赫特健身”，室内为普通装修，地下一层入口为北门，临彩虹路，地面铺地砖，墙面贴瓷片，天棚为吊平顶；其余部分使用状况为空置，受客观条件限制，估价人员对估价对象其余部分的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，未能进入估价对象室内查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。根据估价对象周边类似物业的室内装修情况以及估价对象外观，本次估价假定估价对象其余部分室内均为普通装修、水电设施以及配套并能够正常使用，不存在影响其价格的装修、功能布局等重大因素。

(2) 建筑功能：商铺；

(3) 工程质量：工程竣工验收合格；

(4) 新旧程度：根据注册房地产估价师实地查勘，外墙装修完好，内部主体结构保养良好，均属于完好房，约八成新；

(5) 维护状况：设施设备维护状况良好；

(6) 建成年份：约2008年。

建筑物实物状况分析：估价对象建筑结构、装饰装修及空间布局适合做商铺，建筑主体的整体保养程度良好，设施设备的维护状况良好。

2、估价对象范围：

估价对象范围为佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产，包括建筑物及其所在的土地使用权价值，未考虑他项权利及其他限制因素对房地产价值的影响。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况:

(1) 坐落: 估价对象均位于佛山市禅城区文华中路 28 号力迅上筑小区内;

(2) 方位: 估价对象所在小区均位于佛山市禅城区文华中路东侧;

(3) 临街状况: 估价对象均位于地下一层, 不临街;

(4) 楼层: 估价对象均位于负一层。

B、交通状况

(1) 道路状况: 估价对象所在小区东临彩虹南街, 西临文华中路, 北临彩虹路;

(2) 出入可利用交通工具: 估价对象区域主要交通道路有文华中路、彩虹路, 附近设有“湖景苑”公交站, 有 111 路、173 路、桂 05 路公交车停靠, 交通较便捷。

(3) 交通管制情况: 无;

(4) 停车方便程度: 周边车位满足使用需要。

C、环境状况

(1) 自然环境: 佛山全境属亚热带海洋性气候。四季温暖, 年平均气温 23.6℃, 无霜期 314 天; 阳光充足, 年平均日照时数 1986 小时; 雨量充沛, 年平均降雨量 1844 毫米;

(2) 人文环境: 周边多为商住区, 人文环境较好;

(3) 景观: 无景观。

D、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 宗地外五通, 基础设施状况较完善;

(2) 公共服务设施: 估价对象均位于佛山市禅城区文华中路 28 号力迅上筑小区内, 商业圈内有文华公园、亚洲艺术公园、九鼎国际城、恒福

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

购物中心、印象城等，商业繁华度较高。附近设有“湖景苑”公交站，有111路、173路、桂05路公交车停靠，交通较便捷。

E、区位状况优劣分析：

估价对象目前所处的区域人文环境较好、自然环境好，公共配套设施较完善，交通较便捷。

（五）价值时点

本次估价以实地查勘之日作为价值时点，即价值时点为2020年10月27日。

（六）价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

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。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：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的原则。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原

则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《房地产权证》及《佛山市（禅城区）不动产登记信息查询结果》为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

由于估价委托人没有特别要求，本次估价以实地查勘之日为价值时点。

4、替代原则

定义：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的原则。

本次估价参考同类房地产的正常交易价格，采用比较法和收益法运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价按照房屋法定用途进行估价，符合“法律上允许”条件；估价对象现状均为商业，技术上分别可用于商业，符合“技术上可能”条件；无需另行改造即可使用，于商业用途下综合收益最大，符合“财务上可行”

条件；周边同类型房屋也多为商住用途，估价对象于商业用途下价值最大，符合“价值最大化”条件。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；

(3) 《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修改，本决定自2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，自1995年10月1日起施行）；

(6) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起施行）；

(7) 《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起施行）；

(8) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起施行）。

2、估价标准依据

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

（法释〔2011〕21号）；

（4）《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

（5）《关于印发〈人民法院委托评估专业技术评审工作规范〉的通知办法》（法办〔2019〕364号）；

（6）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

（7）《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

3、估价委托人提供的相关资料

（1）《广东省佛山市中级人民法院通知书》〔（2017）粤06执803号〕、《广东省佛山市中级人民法院执行裁定书》〔（2019）粤06执异35号〕及《广东省高级人民法院执行裁定书》〔（2020）粤执复606号〕；

（2）《房地产权证》、《佛山市（禅城区）不动产登记信息查询结果》及《租赁合同》。

4、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

- （1）估价人员实地查勘、拍照和记录；
- （2）价值时点佛山市房地产市场相关价格信息；
- （3）估价人员掌握和搜集的其他估价相关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

1、估价方法适用性：比较法适用于估价对象同类房地产有较多交易的房地产估价；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

收入的房地产估价；成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产估价。

2、估价方法适用性分析：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原则，以市场成交价格为导向。根据市场调查，估价对象所处区域的周边首层临街商业用房交易市场较为活跃，同类型性质的房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行评估；

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所在区域的租赁市场较活跃，存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取收益，故可采用收益法进行评估；

（3）成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向。成本法所得到的是一种积算价格，但房地产价格直接取决于效用而非成本，其估价结果可能与其实际价格水平有一定差异，故不适宜采用成本法；

（4）假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象已开发完成，不具有开发或再开发潜力，因此不宜采用假设开发法。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，本项目采用**比较法、收益法**评估估价对象的价格。

3、选用方法估价技术路线：

比较法是指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。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中: P——估价对象房地产价格

n——选取的可比实例个数

X_i ——第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i ——第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

估价技术路线: 选取三个可比案例, 将其与估价对象进行比较, 对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

收益法是指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。计算公式如下:

$$V = A \div (Y - g) \times (1 - ((1 + g) \div (1 + Y))^n) \times (1 \div (1 + Y)^m)$$

其中:

V——表示估价对象在价值时点的收益价格, 即现值

A——表示净收益

n——表示收益期

Y——表示报酬率

g——表示净收益递增率

m——表示至价值时点剩余可租赁使用年限

估价技术路线: 找出三个同类型的物业的租金案例, 用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平, 扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益, 再选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累

加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

4、估价测算的简要过程：

比较法的简要过程：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近三个月内估价对象周边首层临街商业用房成交的三个案例作为可比案例，对其交易情况、市场状况、房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出估价对象首层临街商铺价格，且根据估价对象实际情况考虑到该商业因临街商铺和内铺因素及楼层因素而引起价格上的差异对其进行修正得出负一层均价，估价对象的比较法结果为 11,000 元/平方米。

收益法的简要过程：估价对象现状已出租，根据估价委托人提供的《租赁合同》，租赁期内的按合同租金确定租金收入，租赁期间届满后按市场租金确定租金收入，找出三个同类型的物业的租金案例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

5、估价结果的确定：

通过对估价对象评估过程中两种评估方法测算的评估结果进行比较分析，结合评估人员的估价经验以及该区域房地产供需状况，我们认为两种方法测算的结果差异较大，经分析，收益法是在求取估价对象房地产的价格时，运用适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点的现值，求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种估价方法。收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度，对评估结果有较大的影响。结合评估人员的估价经验以及该区域的物业供需状况，分析认为比较法的测算结果比较接近于市场价格，且能合理

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

可靠地反映估价对象市场价格。为了评估结果的合理性和客观性，本次评估以比较法测算的结果作为最终评估结果，详见《房地产估价结果明细表》。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产的市场价值评估

（十）估价结果

估价对象为佛山市禅城区文华中路 28 号地下一层 D1P1 号及 D1P2 号共两套房地产，建筑面积合计为 8,393.04 平方米，房屋用途均为商业服务用房，该房地产在价值时点，满足本估价报告假设与限制条件下含地价及税费的评估价值为 RMB92,323,440 元（人民币玖仟贰佰叁拾贰万叁仟肆佰肆拾元整），详见《房地产估价结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
叶雨婷	4420180102		2021年01月06日
陈子谦	4420190224		2021年01月06日

（十二）实地查勘期

实地查勘期为2020年10月27日。

（十三）估价作业期

估价作业期为2020年10月12日至2021年01月06日。

四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 可比案例位置示意图和外观照片
- (四) 《广东省佛山市中级人民法院通知书》[(2017)粤 06 执 803 号]、《广东省佛山市中级人民法院执行裁定书》[(2019)粤 06 执异 35 号]及《广东省高级人民法院执行裁定书》[(2020)粤执复 606 号]复印件
- (五) 《房地产权证》、《佛山市(禅城区)不动产登记信息查询结果》及《租赁合同》复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (八) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

附件一：估价对象位置示意图

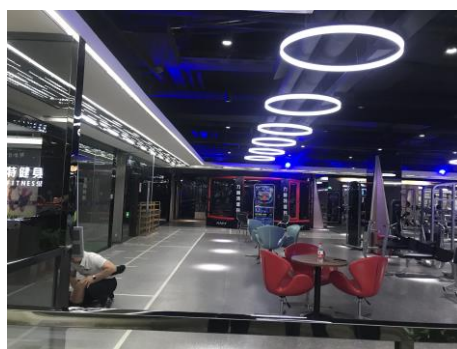


佛山市禅城区文华路 28 号地下一层 D1P1 号及 D1P2 号共两套房地产

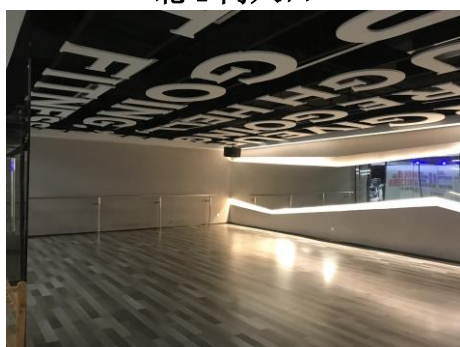
附件二：估价对象实地查勘照片



北1门入口



内景



内景



北2门入口



西门入口



西门



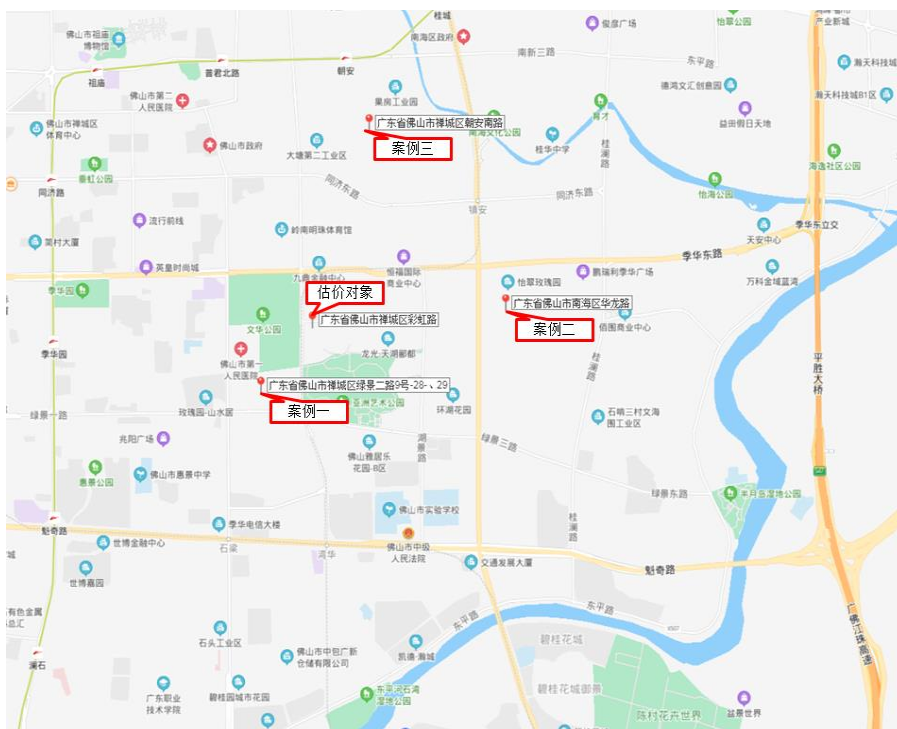
东门入口



周边环境

佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产

附件三：可比案例位置示意图和外观照片



可比案例对应位置图



案例一照片



案例二照片



案例三照片

地址：佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号及D1P2号共两套房地产

广东省佛山市中级人民法院 通知书

(2017)粤06执803号

国众联资产评估土地房地产估价有限公司佛山分公司：

关于广州资产管理有限公司（原申请执行人中信银行股份有限公司佛山分行）申请执行佛山市恒顺昌贸易有限公司、佛山市汇利融实业有限公司、吴福恒、戴海虹、孔祥峰、吴燕平、佛山市信业商贸有限公司、上海邦民投资管理有限公司、佛山市北斗创新科技有限公司、佛山市民盈中小企业投资有限公司、佛山市京盈实业有限公司、佛山市轩逸贸易有限公司借款合同纠纷一案，在执行过程中，本院于2017年11月13日以（2017）佛中法鉴（评）字第249号评估委托书委托你单位对被执行人佛山市轩逸贸易有限公司提供抵押的位于佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号【房产证号：粤房地权证佛字第0100183254号、土地证号：佛禅国用（2014）第1008283号】、D1P2号【房产证号：粤房地权证佛字第0100183251号、土地证号：佛禅国用（2014）第1008284号】进行评估。你单位于2017年12月18日作出国众联评字（2017）第F-11187号评估报告。期间，申请执行人广州资产管理有限公司提出执行异议，现该执行异议已审结。因你单位作出的上述评估报

告有效期超过一年，为真实反映上述财产的市场价值，请你单位在收到本通知书之日起十五日内对上述财产重新进行评估。

特此通知。

承办法官：郑振康 书记员：唐彬琳

联系电话：0757-82631209、82630428

地址：广东省佛山市禅城区魁奇二路51号佛山市中级人民法院执行局，

邮编528000



佛山 粤房地权证 字第 0100183254 号

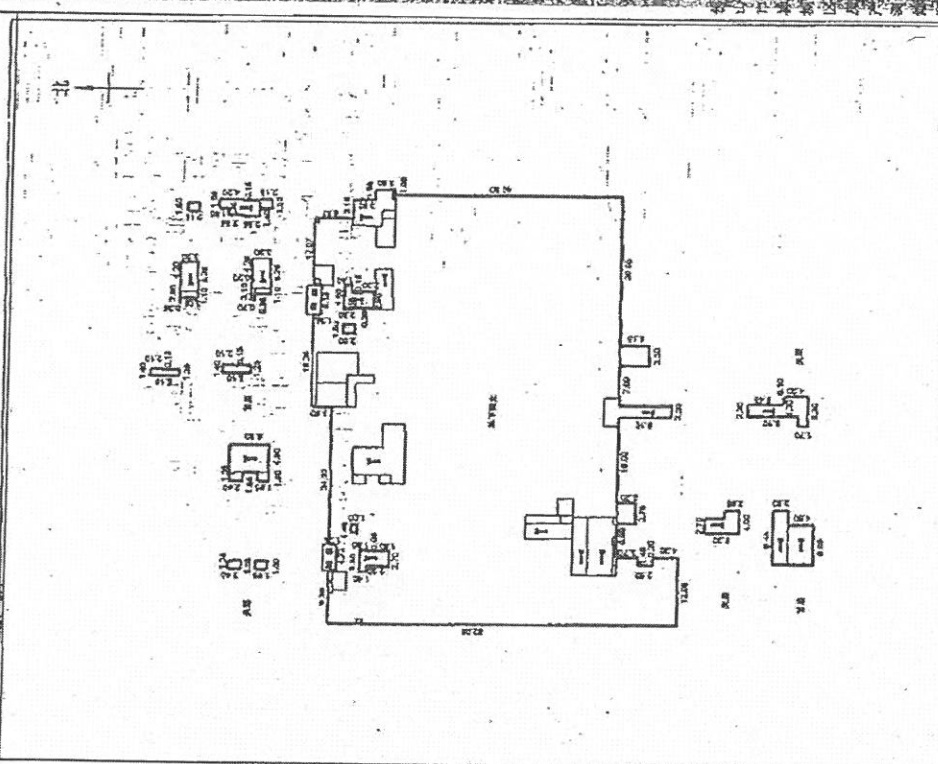
房地产权属人	佛山市轩逸贸易有限公司		
身份证明号			
房屋性质	规划用途	商业服务用房	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	2013年7月更名 601934	登记时间	二〇一四年七月三日核发
房屋坐落	佛山市禅城区文华路28号地下一层D1PI号		
房屋结构	钢筋混凝土	层数	十八
建筑面积 (m ²)	肆仟叁佰捌拾玖点贰玖	套内建筑面积 (m ²)	肆仟叁佰陆拾肆点贰陆
地号	060027020944	土地性质	国有一
自用面积 (m ²)	贰万肆仟伍佰零壹点零零	自用面积 (m ²)	
土地取得方式	出让	土地使用年限	年 月 日取得 使用年限 年

附 记
其他项权信息如下： 粤房地证号：0100028642；权利类型：抵押权； 权利人：中信银行股份有限公司佛山分行； 抵押设定日期：至2016年1月止；权利范围：全部 至 止 粤房地证号：0100037074；权利类型：抵押权； 权利人：中信银行股份有限公司佛山分行； 抵押设定日期：至2016年11月5日止；权利范围：全部 至 止 土地用途：商服用地（商业），终止日期：2046-04-12；



填发单位：(佛山市住房和城乡建设局)

房地产平面图



地址: 文华中路26号地下一层D11号	
建筑面积:	4369.28 m ²
层数: 18	所在层数: -1
比例尺: 1:1000	其中分摊面积: 25.03 m ²

2014年6月11日

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的, 除有证据证明房地产登记簿确有错误外, 以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

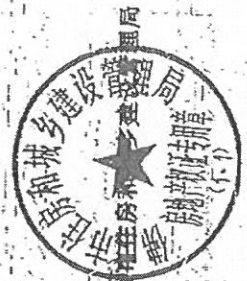
编号: 01341363

北京中地伟业公司制

粤房地权证 佛 字第 0100183251 号

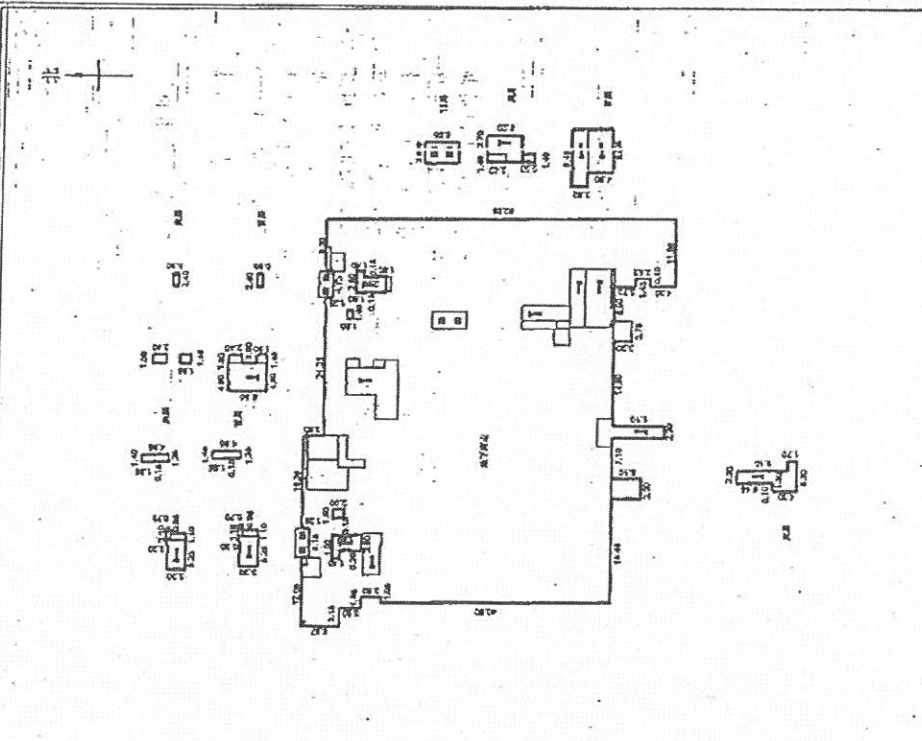
房地产权人		佛山市轩逸贸易有限公司	
身份证明号			
房屋性质	规划用途	商业服务用房	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	二〇一四年七月三日核发	
房屋坐落	佛山市禅城区文华中路28号地下一层DIP2号		
房屋结构	房屋层数	十八	
建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	叁仟玖佰捌拾玖点叁壹	
地号	土地性质	国有	
共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)		
土地使用方式	土地使用年限	年 月 日取得 使用年限 一年	

附	记
<p>土地用途: 商服用地(商业), 终止日期: 2046-04-12.</p> <p>其他权利信息如下:</p> <p>粤房地他证号: 0100028642; 权利类型: 抵押权; 权利人: 中信银行股份有限公司佛山分行; 履行债务日期: 至 2016 年 1 月止; 权利范围: 全部; 抵押设定期限: 至 止</p> <p>粤房地他证号: 0100037074; 权利类型: 抵押权; 权利人: 中信银行股份有限公司佛山分行; 履行债务日期: 至 2016 年 11 月 5 日止; 权利范围: 全部; 抵押设定期限: 至 止</p>	



填发单位: (禅山市住房和城乡建设局)

房地产平面图



地址: 文华中路28号地下一层DIP2号	
层数: 18	所在层数: -1
层数: 18	所在层数: -1
比例尺: 1:1000	
产证面积: 4003.75m ²	
分摊面积: 3980.91m ²	
分摊面积: 22.84 m ²	

2014年6月11日

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的, 除有证据证明房地产登记簿确有错误外, 以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

编号: 01341362

北京和利广中世纪不动产

佛山市(禅城区)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

查询结果编号		C2020048604		查询人		唐彬琳、周丽婷	
坐落		佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号					
不动产单元号		440604003005GB00043F00010410					
地号		060027020944					
权利情况							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
佛山市轩逸贸易有限公司	组织机构代码	56454629-5	单独所有	房产证	0100183254	2013年7月更名	
房屋建筑结构	钢筋混凝土			房屋总层数	18		
房屋建筑面积	4389.29			房屋套内建筑面积	4364.26		
土地/房屋用途	/ 商业服务用房						
登记日期	2014-07-03						
权利状态相关情况	有效。						
抵押情况							
抵押类型	登记日期	抵押权人	不动产登记证明号	抵押方式	最高债权数额/被担保主债权数额	债务履行期限	抵押面积或份额
房屋	2013-01-09	中信银行股份有限公司佛山分行	0100028642	最高额抵押	90000000	2016-01	8393.04
房屋	2013-11-13	中信银行股份有限公司佛山分行	0100037074	最高额抵押	60000000	2016-11	8393.04
查封等限制情况							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制状态	附记	
房屋	2015-02-10	(2015)佛城法民三初字第474-1号	佛山市禅城区人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2015-03-17	(2015)佛城法执字第1290号	佛山市禅城区人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2015-09-22	(2015)佛中法立保字第409号	广东省佛山市中级人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2015-10-29	(2015)佛中法立保字第461号	广东省佛山市中级人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2016-11-25	(2015)佛南法沥执字第1781-2号	佛山市南海区人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2017-08-02	(2017)粤0105执3284号	广州市海珠区人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2018-12-10	(2017)粤06执803号	佛山市中级人民法院	2018-12-11起, 2021-12-09止	查封	/	
预告登记情况							
无							
备注							
查询目的	此表仅作 司法协助 使用						

打印人: 陈煜林

打印时点: 2020年10月12日15时26分37秒

佛山市(禅城区)不动产登记信息查询结果

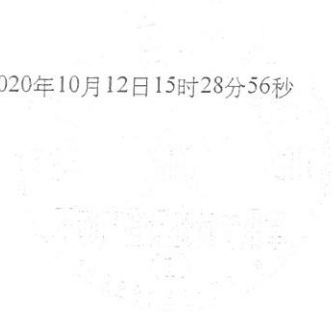
重要说明：本查询结果涂改、复印无效；本结果不作为权利凭证，仅供参考，最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。

单位：元、平方米

查询结果编号	C2020048605	查询人	唐彬琳、周丽婷				
坐落	佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P1号						
不动产单元号	440604003005GB00043W00000000						
地号	440604003005GB00043						
权利情况							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
佛山市轩逸贸易有限公司	组织机构代码	56454629-5	/	土地证	佛禅国用(2014)第1008283号	/	
宗地四至东	邻道路		宗地四至南	邻施工地			
宗地四至西	邻文华路		宗地四至北	邻彩虹路			
使用权面积	24501		分摊面积	0			
独用土地面积	0		共用土地面积	24501			
权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	出让			
土地/房屋用途	商服用地(商业)						
土地使用期限	2046年04月12日止;						
登记日期	2014-06-23						
权利状态相关情况	有效						
抵押情况							
无							
查封等限制情况							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制序号	限制状态	附记
土地	2015-03-23	(2015)佛中执字第215-1号	佛山市中级人民法院	2018-03-18起, 2021-03-17止	0	查封	/
土地	2015-10-12	(2015)佛中法立保字第409号	佛山市中级人民法院	/	1	轮候查封	/
土地	2017-11-23	(2017)粤06执803号	佛山市中级人民法院	/	2	轮候查封	/
土地	2018-01-24	(2018)粤0605执411号	佛山市南海区人民法院	/	3	轮候查封	/
预告登记情况							
无							
备注	/						
查询目的	此表仅作 司法协助 使用						

打印人： 陈煜林

打印时点： 2020年10月12日15时28分56秒



佛山市(禅城区)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

查询结果编号	C2020048606		查询人	唐彬琳、周丽婷			
坐落	佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P2号						
不动产单元号	440604003005GB00043F00010411						
地号	060027020944						
权利情况							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
佛山市轩逸贸易有限公司	组织机构代码	56454629-5	单独所有	房产证	0100183251	2013年7月更名	
房屋建筑结构	钢筋混凝土			房屋总层数	18		
房屋建筑面积	4003.75			房屋套内建筑面积	3980.91		
土地/房屋用途	/ 商业服务用房						
登记日期	2014-07-03						
权利状态相关情况	有效。						
抵押情况							
抵押类型	登记日期	抵押权人	不动产登记证明号	抵押方式	最高债权数额/被担保主债权数额	债务履行期限	抵押面积或份额
房屋	2013-01-09	中信银行股份有限公司佛山分行	0100028642	最高额抵押	90000000	2016-01	8393.04
房屋	2013-11-13	中信银行股份有限公司佛山分行	0100037074	最高额抵押	60000000	2016-11	8393.04
查封等限制情况							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制状态	附记	
房屋	2015-02-10	(2015)佛城法民三初字第474-1号	佛山市禅城区人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2015-03-17	(2015)佛城法执字第1290号	佛山市禅城区人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2015-09-22	(2015)佛中法立保字第409号	广东省佛山市中级人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2016-11-25	(2015)佛南法沥执字第1781-2号	佛山市南海区人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2017-08-02	(2017)粤0105执3284号	广州市海珠区人民法院	/	轮候查封	/	
房屋	2018-12-10	(2017)粤06执803号	佛山市中级人民法院	2018-12-11起, 2021-12-09止	查封	/	
预告登记情况							
无							
备注							
查询目的	此表仅作 司法协助 使用						

打印人: 陈煜林

打印时点: 2020年10月12日15时30分46秒

佛山市(禅城区)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

查询结果编号	C2020048608	查询人	唐彬琳、周丽婷				
坐落	佛山市禅城区文华中路28号地下一层D1P2号						
不动产单元号	440604003005GB00043W00000000						
地号	440604003005GB00043						
权利情况							
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式	
佛山市轩逸贸易有限公司	组织机构代码	56454629-5	/	土地证	佛禅国用(2014)第1008284号	/	
宗地四至东	邻道路		宗地四至南	邻施工地			
宗地四至西	邻文华路		宗地四至北	邻彩虹路			
使用权面积	24501		分摊面积	0			
独用土地面积	0		共用土地面积	24501			
权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	出让			
土地/房屋用途	商服用地(商业)						
土地使用期限	2046年04月12日止;						
登记日期	2014-06-23						
权利状态相关情况	有效						
抵押情况							
无							
查封等限制情况							
限制类型	受理日期	限制文号	限制机构	限制日期	限制序号	限制状态	附记
土地	2015-03-23	(2015)佛中执字第215-1号	佛山市中级人民法院	2018-03-18起, 2021-03-17止	0	查封	
土地	2015-10-12	(2015)佛中法立保字第409号	佛山市中级人民法院	/	1	轮候查封	
土地	2017-11-23	(2017)粤06执803号	佛山市中级人民法院	/	2	轮候查封	
预告登记情况							
无							
备注	/						
查询目的	此表仅作 司法协助 使用						

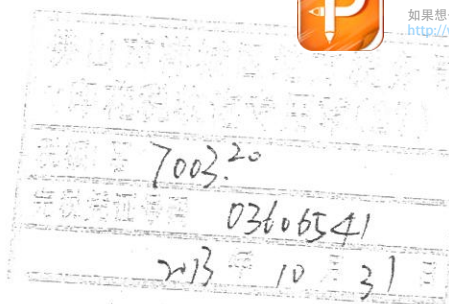
打印人: 陈煜林

打印时点: 2020年10月12日15时31分44秒



租赁合同

12632.10
03606527
2013 10 30



合同编号：轩租字第 201101 号

甲方（出租人）：佛山市三水区轩逸贸易有限公司

地址：佛山市三水区西南工业园南丰大道北 3 号地 7 号楼 107 铺

乙方（承租人）：佛山市粤创兴商贸实业有限公司

地址：佛山市禅城区华远东路 1 号 4 层 401 号

根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规之规定，在自愿、平等的基础上，为明确甲乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 租赁房屋坐落、面积及用途

甲方同意将其位于广东省佛山市禅城区文华中路 28 号地下一层 D1P1 号的商铺出租给乙方，此房屋建筑面积为 8393.4 平方米（套内面积 8345.17 平方米），其用途主要为乙方商业经营。

第二条 租赁期限

租赁期限为 20 年共 240 个月，甲方自 2011 年 1 月 1 日起将商铺以现状交付乙方使用，至 2031 年 12 月 31 日收回（含首尾两天）。

第三条 租金和租金的交纳

1、甲方出租商铺的租金均为含税价格，甲方应根据该价格向乙方提供正式的租赁发票；若国家开征物业费、土地使用税，则物业费、土地使用税由甲方自行承担，不得转嫁给乙方。

租金按商铺建筑面积每平方米每月人民币大写柒圆整（¥：7 元正）计算，月租金总额为人民币大写伍万捌仟柒佰伍拾叁圆捌角（¥：58753.8 元）。



双方按章
各执一份
此致
甲方
乙方

58,753.80元正)。租金自第三年起,每年递增3%,在租赁期内,不论物业管理费,该商铺现有面积测量结果或政府税费是否发生变化,该商铺的租金不予调整。【含每月每平方米2.5元管理费,甲方保证乙方承担的物业管理费不超过每月每平方米3元,如超过部分由甲方承担(5年后物业管理费上升的按实际上升计算)】

2、租金支付方式为(适用的选择项“□”中打“√”,不适用的选择项“□”中打“×”):

一次性支付,乙方应于2018年01月01日将租金全部支付给甲方。

按月支付,乙方应于每月15日支付租金给甲方。

按半年支付,乙方应于每年的6月10日及12月10日支付租金给甲方。

3、由于甲方未按时发出租赁发票或租金付款通知书所导致的乙方逾期支付租金,乙方可免于承担本合同规定的违约责任。。

4、乙方应交付押金给甲方作为乙方履行本合同的担保,押金数额为人民币大写壹拾壹万柒仟伍佰零陆圆整(¥:117,506元正)。乙方应于甲方交付租赁物给乙方前将押金交付给甲方。租赁期限届满后,乙方无违约行为的,甲方应退还押金给乙方,押金不计算利息。

第四条 甲方的权利和义务

1、甲方必须无条件协助乙方办理前期消防审批和营业执照等相关证照的手续,但办理产生的费用由乙方自负,

2、甲方负责向乙方提供承租房屋的房产证、土地证等相关证明材料复印件各一份。如果因为甲方房、地的质量瑕疵、权利瑕疵等原因而造成乙方不能及时办理营业执照等相关手续的,甲方应赔偿由此给乙方造成的一切损失,包括装修费用以及已发生的水、电、费即其他一切相关费用。

3、承租期内，甲方不得以任何借口干涉乙方正常合法的经营，且应保证水、电供应。

4、甲方应承担该出租屋的地税、房产税。

5、甲方协助做好确保乙方装修等相关职能工作的协调，确保乙方顺利进场施工。如因甲方原因导致其不能取得相关部门的经营许可，则甲方应赔偿由此给乙方造成的损失，包括已发生的装修费用及水、电费和其他一切相关费用。

第五条 乙方的权利和义务

1、乙方保证承租期间不改变房屋使用用途。

2、在不破坏主体结构和损害房屋安全的前提下，乙方可以根据需要对承租房屋内部进行装修。乙方进行装修，在装修过程中应符合消防、电力等部门要求。

3、乙方在租赁期内依法经营不受甲方干预。

4、乙方应正常使用并爱护物业及甲方提供的各项设施，因乙方使用不当，造成物业或设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修，但正常磨损除外。

5、乙方在租赁期间，其在经营过程中产生的债权债务、产品和服务等问题均由乙方承担，且乙方不得将该协议用于抵押、担保、贷款等用途。

6、乙方如有需要可以将商铺转租给第三方使用。

第六条 违约责任

1、由于甲方的责任导致乙方不能正常营业或使乙方的权益受到损害的，乙方有权提前解除本合同，乙方因此所产生的所有经济损失应由甲方承担，且甲方应全额退还剩余租期内未实际发生的租金、物业管理费及乙方的装修费用。

2、甲方在租赁期内提出提前解除本合同，需提前三个月书面告知乙方，且需支付给乙方人民币大写贰拾万圆整（¥2,000,000元正）作为违约金，并向乙方全额退还剩余租赁内未实际发生的租金、物业管理费及乙方的装修费用。

3、乙方在租赁期间内提出提前解除本合同，需提前三个月书面告知甲方，且需支付给甲方人民币大写贰拾万圆整（¥2,000,000元正）作为违约金，但甲方应全额退还剩余租赁内未实际发生的租金、物业管理费。

4、甲方如未能按时交付房屋的，每延误一天，应向乙方按每年甲方应收租金总额的万分之五支付违约金。甲方超过一个月而不交付房屋的，乙方有权书面通知甲方解除本合同，甲方应承担乙方因此产生的直接损失以及延期交房的违约金。

5、乙方如未能按时支付房屋租金及其他应向甲方缴纳的费用的，甲方需以书面形式提前通知乙方缴付租金。乙方自收到通知之日起十个工作日内仍未缴纳的，每延误一天，乙方应向甲方按应付而未付租金金额的万分之五支付违约金，但该项违约金的最高金额不应超过半个月的租金。

第七条 合同期满后，如甲方仍继续出租商铺的，在同等条件下乙方拥有优先承租权，如乙方希望租赁期满后继续承租该商铺的，甲方同意租金视当时市场行情而定，但续租租金不得超过本合同租金的115%。乙方应在本合同终止日前至少一个月书面通知甲方，并在本合同终止日前与甲方签署一份新的租赁协议。如乙方未能遵守前述规定，则本租赁合同应在租赁期满时终止。优先续租权是乙方的权利而非义务，乙方放弃优先续租权不以通知甲方为必要条件。

第八条 合同期满、解除或终止时，乙方保证承租方所提供的配

套设备完好无损（自然损耗除外），乙方将按该商铺当时装修及使用状况交付。乙方无须将该商铺恢复原状或承担恢复原状的费用。同时乙方不得拆除该商铺内的所有固定装修部分（经甲方同意的除外），但有权收回自行添置的可移动的物品及设备，否则，甲方有权根据损坏情况下要求乙方赔偿因此导致的实际经济损失。

第九条 由于不可抗力的原因使本合同无法继续履行，则甲乙双方均有权在事先通知的情况下，提前解除本合同而无需承担任何法律责任。合同如本条所述解除时，双方应按实际使用天数，即时结清租金及其他各项费用。

第十条、本合同壹式贰份，甲、乙双方各执壹份，均具同等法律效力。本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。如发生纠纷一致同意由签约地点有管辖权的人民法院处理。

甲方（签章）：



乙方（签章）：



签约时间：2011年1月1日

签约地点：佛山市禅城区

租赁合同补充协议

编号：轩租字第 201101 号

甲方（出租方）：佛山市三水區軒逸貿易有限公司

乙方（承租方）：佛山市專創興商貿實業有限公司

经甲、乙双方好协商，就双方于 2011 年 1 月 1 日签订的《租赁合同》（合同编号：轩租字第 201101 号）约定甲方将其所有的位于广东省佛山市禅城区文华中路 28 号地下一层 D1P1 号的全部商铺合计 8393.4 平方米出租给乙方的租赁事宜，在平等、自愿、诚实信用的原则下，经协商一致，订立补充协议如下，以之共同遵守：

一、甲、乙双方共同确认从 2011 年 1 月 1 日起至 2011 年 6 月 30 日为装修期，上述装修期内乙方免交租金。

二、由于上述商铺位于地下一层，附近商业环境不成熟，招商引资工作难度较大，甲方同意从 2011 年 7 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日共二年租期，甲方仅向乙方每年收取租金人民币 5 万元。上述期限过后，租金按原《租赁合同》约定执行。

三、根据原《租赁合同》第三条第 2 点的租金支付方式约定乙方可以选择租金于 2018 年 1 月 1 日一次性支付给甲方。现双方协商约定如甲方有资金需求可以提前要求乙方提前支付租金，但甲方必须给予乙方提前缴交的租金部分按年利 4% 的优惠计算。

四、甲、乙双方确认除本补充协议中约定的变更条款外，原《租赁合同》的其它一切条款均不变，双方仍要按照原《租赁合同》约定履行。

对 查 若本补充协议的规定与原《租赁合同》的规定有冲突或歧义的，一切以本补充协议为准。

六、甲、乙双方在履行本补充协议的过程中对补充协议的内容所作的补充或修改而达成的协议，经甲乙双方书面确认后，均与补充协议具有同等法律效力。

七、本补充协议自甲、乙双方签字或盖章之日起生效，甲、乙双方各执一份，每份均与原《租赁合同》（合同编号：研租字第 201101 号）具有同等的法律效力。

八、甲、乙双方在履行本补充协议过程中若发生争议，由佛山市禅城区人民法院管辖。

甲方（签章）：_____

乙方（签章）：_____

签订日期：2011 年 1 月 3 日

租赁合同补充协议

编号: 轩租补字 002

甲方(出租方): 佛山市三水区轩逸贸易有限公司

乙方(承租方): 佛山市粤创兴商贸实业有限公司

经甲、乙双方好协商,就双方签订的《租赁合同》(合同编号:轩租字第 201101 号)及《租赁合同补充协议》(同编号:轩租补字 001 号)的租赁事宜达成如下补充协议:

一、根据 2011 年 1 月 3 日签订的《租赁合同补充协议》第三条约定,现甲方由于经营资金紧张,经双方协商乙方承诺在 2015 年 6 月 30 日前分期支付全部租金给甲方,甲方给乙方提前缴交租金部分按年利息 5%的优惠计算,如乙方在约定期限内不能支付清全部租金即按原约定支付租金,不享受租金优惠。

二、甲、乙双方约定如乙方付清租赁期的所有租金后,因甲方原因导致《租赁合同》(合同编号:轩租字第 201101 号)解除或不能提供约定的房屋使用,甲方同意按乙方已支付的租金总额双倍作为经济损失赔偿给了乙方。

三、若本补充协议的约定与上述的《租赁合同》及《租赁合同补充协议》约定有冲突或歧义的,一切以本补充协议为准。

四、本补充协议自甲、乙双方签字或盖章之日起生效,甲、乙双方各执一份,每份均与《租赁合同》(合同编号:轩租字第 201101 号)及《租赁合同补充协议》(同编号:轩租补字 001 号)具有同等的法律效力。

五、甲、乙双方在履行本补充协议过程中若发生争议,由佛山市禅城区人民法院管辖。

甲方(签章):

乙方(签章):

签订日期: 2012 年 12 月 2 日



租赁合同补充协议

编号：补租补字 003

甲方（出租方）：佛山市轩逸贸易有限公司

乙方（承租方）：佛山市粤创兴商贸实业有限公司

经甲、乙双方好协商，就双方签订的《租赁合同》（合同编号：轩租字第 201101 号）及《租赁合同补充协议》（同编号：轩租补字 001、002 号）的租赁事宜达成如下补充协议：

一、双方确认《租赁合同》（合同编号：轩租字第 201101 号）剩余租赁期限从 2015 年 1 月 1 日起至 2031 年 12 月 31 日止的租金总额为人民币 16,669,275.00 元，按年利息 5% 的优惠后金额为人民币 10,207,939.40 元，现乙方承诺提前在 2015 年 1 月 1 日前，按优惠后金额人民币 10,207,939.40 元向甲方支付上述租赁期限的全部租金。

二、甲方同意免除乙方拖欠的 2014 年 7 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止的租金人民币 373,986.00 元及逾期付款违约金 35,528.00 元，合共人民币 409,514.00 元，但如乙方不按上述时间付清租赁期限的全部租金则不能免除。

三、甲方指定以下帐户收取上述租金款项：

户名：佛山市瑞信能源有限公司

开户行：佛山农商银行同华支行

账号：8002 0 [REDACTED]

四、双方约定如乙方需开具租赁发票，为节约税务成本，甲方按原合同约定的租金每月开具发票给乙方，或双方另行协商。

五、若本补充协议的约定与上述的《租赁合同》（合同编号：轩租字第 201101 号）及《租赁合同补充协议》（同编号：轩租补字 001、002 号）约定有冲突或歧义的，一切以本补充协议为准。

六、本补充协议自甲、乙双方签字或盖章之日起生效，甲、乙双方各执一份，每份均具有同等的法律效力。

七、甲、乙双方在履行本补充协议过程中若发生争议，由佛山市禅城区人民法院管辖。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

签订日期：2014 年 11 月 20 日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200028

企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

有效期：至 2021年05月14日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2019年11月13日