

五、债权资产评估对象和范围

本次债权资产评估对象为杭州工商信托股份有限公司拟处置不良资产项目所涉及的智谷创业园有限公司不良债权的清算价值。本次评估范围为一般主债权评估、一般担保债权的评估等。具体范围为：债务人的一般偿债能力、抵押人的偿债能力。

截至2026年2月28日，上述债务人共欠杭州工商信托股份有限公司贷款本金余额人民币40,000,000.00元，应收利息人民币996,666.67元，罚息10,291,666.67元，复利267,528.56元，违约金：3,093,333.33元，加倍

11



杭州工商信托股份有限公司拟处置不良资产项目所涉及的
智谷创业园有限公司不良债权的清算价值资产评估报告

支付迟延履行期间的债务利息：2,296,000.00元。债权金额合计56,945,195.23元。

十二、特别事项说明

(一) 委托人和相关当事人所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本资产评估结论受到委托人提供资料的限制和本机构评估人员是否可以实施现场调查客观环境的影响，其评估结论仅供委托人处置债权提供参考，对可能涉及的有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响评估结果的合理性或其债务企业、担保人有转移、隐匿资产或其他影响评估结果的行为，本公司不承担责任。

(二) 由于评估人员非法律专业人员，因此对本债权资产评估项目中涉及债权及担保的有效性判断、债务承担人的确定参见委托人提供的法律资料。完成本项目的评估人员和评估机构在本次债权资产评估行为中与相关当事方没有利益关系或偏见，并对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 本债权资产评估结论是基于目前委托人和相关当事人提供的资料 and 介绍情况基础上，通过评估人员访谈、市场调查综合评估后得出的。在执行本项债权价值评估业务过程中，因债务人和债务责任关联方配合程度较低，评估机构未能对债务人进行现场访谈，但已通过收集债权人提供的债权资料、抵押物登记资料、司法文书、公开信息查询等方式执行了主要评估程序，部分评估程序受限未对本次价值评估结论构成重大、实质性影响。

(四) 本报告强调将来实际变现的清算价值受诸多条件和不确定因素的影响，本报告主要考虑了本公司评估人员认为重要的因素，并对其他因素对债权可收回性的联合影响进行了估计，报告中估算的清算价值，未必可以全部反映所有将来可能发生的变化及影响，报告的存续性是建立

在专业假设支撑和现实背景基础之上，但不排除实际处置时高于或低于估算结论的情况，不应被视为对债权可收回性的标准判断。

(五) 本报告中的资产评估结果定义为债权资产的清算价值，这很大程度上依赖于采用的估算规则和估值方法。对于同一债权，运用不同的方法可能会得出不同的结论。我们的估算方法并不是唯一的、不可替代的。

(六) 本报告中的结论更多依赖各方提供资料的真实性和评估人员的调查及执业判断。本报告中较多地运用了评估人员的执业判断，因而资产评估结论受参加该项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(七) 评估基准日后，若借款人及保证人的状况及作价标准发生变化，对评估结论造成重大影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新进行资产评估。由于项目条件所限，本次未对债务人及保证人进行访谈了解，评估人员通过向委托人有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

(八) 本次资产评估是假设债务人不存在其他诉讼的前提下得出，如后续有对评估结论造成重大影响的诉讼时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请第三方机构重新进行资产评估。

(九) 抵押物明细表中位于杭州市富阳区银湖街道创意路1-1号、1-2号、1-17号，即序号1-21和序号31-43，合计建筑面积39,353.54㎡，根据委托方提供的资料，均已预售给银江科技集团有限公司的关联方银江技术股份有限公司。但并未完成产证办理过户事宜。委托人与银江技术股份有限公司就上述抵押物产权存在争议，目前处于法院受理立案阶段。经委托人申报，上述抵押物纳入本次评估范围，本次未考虑抵押物产权瑕疵问题的影响，提请报告使用者注意。

(十) 经过测算，虽未能对债务人进行访谈和收集财务资料等，但抵押物变现价值已能覆盖其债权总额，故虽然相关程序受限，但对结论影响小，故本次满足出具资产评估报告的条件。

(十一) 本次评估的抵押物中的工业房地产为产业园区的工业房地产，实际用途为办公写字楼，其不动产权证上载明转让和出租需经开发区管委会同意。经与产权持有单位现场访谈确定，主要转让受限条件为受让人

不得为重污染行业企业，且出租也无需向管委会额外缴纳税费等，除此之外无其他限制，提请报告使用者注意。

(十二) 如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托资产评估机构执行评估更新业务或者重新评估。

(十三) 价值评估结论是资产处置的参考依据，不当被认为是对金融不良资产处置时可实现价格的保证。

(十四) 本次评估范围内的其他财产线索，经评估人员调查、核实与测算，相关财产不具备可实现的处置价值及受偿价值，本次评估未将其纳入评估范围，亦未考虑其对评估结论的影响。

(十五) 评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。