

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



永鼎集团有限公司拟资产转让涉及其持
有的房地产市场价格价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2021]第 000097 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年2月8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： 1143020020202100178

资产评估报告名称： 永鼎集团有限公司拟资产转让涉及其持有的房地
产市场价格价值项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2021]第000097号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 夏薇(资产评估师)、蔡建华(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。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	17
十四、签名盖章.....	17
资产评估报告附件.....	18

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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，并且已经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。

永鼎集团有限公司拟资产转让涉及其持有的
房地产市场价值项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2021]第 000097 号

永鼎集团有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对永鼎集团有限公司的房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为永鼎集团有限公司拟资产转让涉及其持有的房地产市场价值提供价值参考。

评估对象：永鼎集团有限公司持有的房地产市场价值。

评估范围：永鼎集团有限公司持有的位于黎里镇江苏路 1 号的办公楼、配套用房、车库及土地使用权。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：评估基准日永鼎集团有限公司纳入本次评估范围的房地产账面价值为 13,363.94 万元，采用市场法和收益法得出评估价值为 18,133.95 万元，增值额为 4,770.01 万元，增值率为 35.69%。详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房屋建筑物	1	11,227.03	18,133.95	6,906.92	61.52
土地使用权	2	2,136.91	-	-	-
合计	3	13,363.94	18,133.95	4,770.01	35.69

以上评估价值为不含税价值，评估价值包含房屋和土地价值。详见评估明细表。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估结果仅为永鼎集团有限公司拟资产转让提供价值参考依据，不能作为其他目的使用。

2、其他特别事项详见资产评估报告正文。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

永鼎集团有限公司拟资产转让涉及其
持有的房地产市场价格价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2021]第 000097 号

永鼎集团有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用市场法、收益法，对贵公司拟资产转让涉及的永鼎集团有限公司持有的房地产在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人暨产权持有单位为永鼎集团有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：永鼎集团有限公司

统一社会信用代码：913205097222056497

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：吴江区黎里镇江苏路 1 号

法定代表人：莫林弟

注册资本：25000 万元人民币

成立日期：2001 年 2 月 28 日

营业期限：2001 年 02 月 28 日至无固定期限

经营范围：许可项目：货物进出口；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；进出口代理；电力设施承装、承修、承试；建设工程设计；建设工程监理；发电、输电、供电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：创业投资（限投资

未上市企业)；以自有资金从事投资活动；物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；餐饮管理；有色金属合金制造；有色金属合金销售；机械设备租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；光伏发电设备租赁；电子专用设备制造；电气机械设备销售；电气设备销售；智能输配电及控制设备销售；工程管理服务；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；配电开关控制设备研发；配电开关控制设备制造；新兴能源技术研发；风力发电技术服务；海上风力发电机组销售；发电技术服务；发电机及发电机组销售；电力设施器材制造；配电开关控制设备销售；电气信号设备装置制造；电气信号设备装置销售；电工器材销售；电工器材制造；电工仪器仪表制造；电工仪器仪表销售；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；通讯设备销售；计算机及通讯设备租赁；通信设备制造；机械电气设备制造；陆上风力发电机组销售；风力发电机组及零部件销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受永鼎集团有限公司的委托，对永鼎集团有限公司拟资产转让涉及其持有的房地产市场价格价值进行评估，为永鼎集团有限公司资产转让提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为永鼎集团有限公司持有的房地产市场价格价值。

（二）评估范围

评估范围为永鼎集团有限公司持有的位于黎里镇江苏路1号的办公楼、配套用房、车库及土地使用权。评估基准日，评估范围内办公楼、配套用房、车库及土地使用权账面价值为133,639,320.62元。具体资产类型账面价值见下表：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
		A
房屋建筑物	1	112,270,263.51
土地使用权	2	21,369,057.11
合计	3	133,639,320.62

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 企业委估资产情况

1. 房屋建筑物

房屋建筑物包括：苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030327 号的 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢等 4 幢房屋建筑物，证载面积共为 13,337.61 平方米，建成于 2019 年 12 月；苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030344 号的 5 幢地下车库，证载面积共为 4,371.44 平方米。主要结构类型是钢筋混凝土结构。房屋建筑物位于黎里镇江苏路 1 号。具体情况如下：

序号	建筑物名称	对应不动产权证号	建成年月	建筑面积体积 m ² 或 m ³
1	1 幢	苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030327 号	2019/12	27.06
2	2 幢		2019/12	9799.57
3	3 幢		2019/12	63.53
4	4 幢		2019/12	3447.45
5	5 幢地下车库	苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030344 号	2019/12	4371.44

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，产权清晰，未设他项权利。

2. 土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权为一宗商务金融用地，不动产权证号为苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030327 号，证载使用权人为永鼎集团有限公司，使用权面积为 8,674.20 平方米。

a. 土地登记状况

纳入本次评估范围内的土地使用权为永鼎集团有限公司所属的 1 宗出让土地使用权。详细情况见下表：

土地使用权基本概况

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	是否抵押	账面价值
----	--------	------	------	------	------	------	------	---------------------	--------	------	------

永鼎集团有限公司拟资产转让涉及的其
持有的房地产市场价项目资产评估报告

1	苏（2020）苏州市吴江 区不动产权第 9030327 号	黎里镇江 苏路 1 号	2017/3/1 6	出让	商务 金融 用地	40	五通 一平	8,674.20	21,369,057.11	是	21,369,057.11
---	-------------------------------------	----------------	---------------	----	----------------	----	----------	----------	---------------	---	---------------

b. 土地权利状况

纳入评估范围内的 1 宗土地，截至评估基准日时已办理不动产权证，土地用途为商务金融用地，土地性质出让，土地使用权人为永鼎集团有限公司。

c. 土地利用状况

待估宗地为商务金融用地，地块上建有 5 栋房屋，地上建筑物面积合计为 17,709.05 平方米。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

未引用其他机构出具的报告的结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《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，中华人民共和国主席令第九十二号）

46 号, 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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 1 月 2 日, 中华人民共和国财政部令第 97 号, 财政部部务会议审议通过);

3. 《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(中华人民共和国国务院令第 691 号)(2017 年 11 月 19 日);

4. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

5. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

7. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》(2019 年 8 月 26 日, 中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议通过);

8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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—不动产》(中评协〔2017〕38 号);

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)

11. 《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日, 根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订);

12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知(中评协〔2019〕35 号)。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 其他权属证明文件等；

（五）取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 房天下网；
3. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 产权持有人提供的资产清单和资产评估申报表；

七、 评估方法

1. 房屋建筑物

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集的资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本评估报告的评估目的，选取市场比较法和收益法作为本次评估的基本方法，其具体方法出于以下考虑：

评估方法	市场比较法	成本法	收益法
评估方法定义	市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。	成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。	在估算房地产未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象未来每年纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。
是否选取	选取	不选取	选取
理由	鉴于待估资产所处同一供需圈，交易市场较活跃，本次采用市场比较法进行评估。	评估对象为办公用房及车库，成本法不易体现其价值，故不采用成本法。	评估对象所在区域同类型租赁案例较多。容易获得相关数据，故采用收益法。

◆市场法

1) 市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格(不含税)作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场比较法按下列基本步骤进行:

- a. 搜集交易实例的有关资料;
- b. 选取有效的可比市场交易实例;
- c. 建立价格可比基础;
- d. 进行交易情况修正;
- e. 进行交易日期修正;
- f. 进行区位状况修正;
- g. 进行实物状况修正;
- h. 进行权益状况修正;
- i. 求得比准价格, 调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

市场法评估计算公式如下:

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况修正系数

◆收益法

收益法是在评估房地产价格时将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到评估基准日的现值, 并求其现值之和来确定房地产价格的方法。

基本原理

是预测评估对象的未来收益, 然后将其转化为价值来求取评估对象价值的方法。报酬资本化法是一种现金流量折现法, 即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和, 具体是预测评估对象未来各期的净收益, 然后利用适当的报酬率将其折算到评估基准日后相加来求取评估对象价值的方法。

收益法估价一般分为以下几个步骤:

测算评估对象有效毛收入;

测算评估对象其他收入;

测算运营费用；

测算年纯益；

确定报酬率；

确定收益年限；

测算评估对象收益价格。

收益法基本公式：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

式中：

V——公允价值

A——年纯收益

Y——报酬率

n——获取纯收益的持续年限

净收益按一定比率递增的公式：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

V——公允价值

A——年纯收益

Y——报酬率

g——纯收益每年递增比率

n——获取纯收益的持续年限

2. 土地使用权

土地使用权由于房屋建筑物采用房地合估，土地使用权的价值包含在房屋建筑物中，故估评估值为 0。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 2 月 8 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2021 年 1 月 12 日至 2021 年 1 月 15 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针

对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一

个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.假设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。

4.产权持有人提供的资料真实、准确。

5.不考虑显著通货膨胀及发生偶发事件及评估结论的影响。

6.假设委估的资产，在原地按原用途持续使用。

7.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2.假设产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估基准日永鼎集团有限公司纳入本次评估范围的房地产账面价值为 13,363.94 万元，采用市场法和收益法得出评估价值为 18,133.95 万元，增值额为 4,770.01 万元，增值率为 35.69%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房屋建筑物	1	11,227.03	18,133.95	6,906.92	61.52
无形资产-土地	2	2,136.91	-	-	-
合计	3	13,363.94	18,133.95	4,770.01	35.69

以上评估价值为不含税价值，评估价值包含房屋和土地价值。详见评估明细表。

被评估房地产账面价值为 13,363.94 万元，评估价值为 18,133.95 万元，增值额为 4,770.01 万元，增值率为 35.69%。

评估增值主要原因为：受国家“长三角一体化”政策持续推进的影响，吴江汾湖及其周边核心示范区地价和房价均增值明显。本次受让的标的，毗邻示范区率先打造的 33 平方公里核心区域“水乡客厅”，区位优势明显，导致了一定的价值上涨。

十一、特别事项说明

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：

（一）本评估报告中涉及产权资料及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（二）截止评估基准日纳入评估范围内的苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030327 号、苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030344 号已抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司吴江分行。抵押详情如下：

名称	权属证明	所在地	状况	其他
房地产	苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030344 号	黎里镇江苏路 1 号 5 幢地下车库	良好，房屋建筑面积 4371.44 平方米	债权数额：1139 万元整
房地产	苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9030327 号	黎里镇江苏路 1 号	良好，房屋建筑面积 13337.61 平方米；土地面	债权数额：7873 万元整

			积 8674.2 平方 米	
--	--	--	------------------	--

根据产权持有单位的承诺，此抵押不影响本次评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：永鼎集团有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、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）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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，后方可正式使用。

(本页为签章页，无正文)

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 2 月 8 日。

十四、签名盖章

资产评估师：夏薇

夏薇



资产评估师：蔡建华

蔡建华



中瑞世联资产评估集团有限公司



2021 年 2 月 8 日

资产评估报告附件

附件一、委托人和产权持有人营业执照复印件

附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函

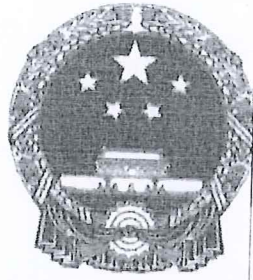
附件四、签名资产评估师的承诺函

附件五、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件六、资产评估机构营业执照副本复印件

附件七、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

编号 320584000201805290270



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913205097222056497 (1/1)

名称 永鼎集团有限公司
类型 有限责任公司
住所 吴江区黎里镇芦墟汽车站东
法定代表人 莫林弟
注册资本 25000万元整
成立日期 2001年02月28日
营业期限 2001年02月28日至*****
经营范围 通信器材的生产销售；制造加工铜丝、铜制材冶炼；机电产品的销售；对实业投资；实物租赁；房地产开发；基础设施建设；通信工程安装；（以上涉及资质凭证经营）。自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）



原印无效

用于资产评估



登记机关

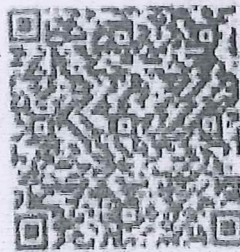


请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 05月 29日

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记。颁发此证明。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 32011940830

9030077

苏州市吴江區

不动产登记簿

号

抵押权

抵押权人(申请)

中国工商银行股份有限公司吴江分行

抵押人(申请)

永鼎集团有限公司

义务人

吴江江苏路1号

坐落

320509-110272-GB00019-F99990001

不动产单元号

不动产权证书:苏(2020)苏州市吴江區不动产第9030327号
抵押方式:最高额抵押
最高债权额:7673万元
债权确定期间:2018年03月08日至2028年03月20日
担保范围:详见合同



附记

抵押权人(申请)

抵押人(申请)

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规、为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32011940845

申请人(权利人)	中国工商银行股份有限公司吴江分行
义务人	永鼎集团有限公司
坐落	吴江区江苏路1号5幢地下车库
不动产单元号	320509 999000 GX00123 F00010001
其他	不动产权证书号:苏(2020)苏州市吴江区不动产权第9030344号 抵押方式:最高额抵押 最高债权数额:1139万元 债权确定期间:2018年08月08日至2028年03月20日 担保范围:详见合同
附记	

经办人: [Signature]

正本

永鼎总部 2#楼装饰工程施工合同

合同编号:



甲方：永鼎集团有限公司

乙方：北京华业宏伟装饰工程有限公司

二〇二〇年四月十八日



扫描全能王 创建

正本

永鼎总部 2#楼装饰工程施工合同

合同编号:



永鼎集团有限公司

乙方: 北京华业宏伟装饰工程有限公司



第一部分

合同协议书

发包人（以下简称甲方）：永鼎集团有限公司

承包人（以下简称乙方）：北京华业宏伟装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就永鼎总部 2#楼装饰装修事项协商一致，订立本合同。

工程概况

工程名称：永鼎总部 2#楼装饰装修工程

工程批准、核准或备案文号：

工程地点：吴江区江苏路与浦港路交叉口南 200 米

工程内容及规模：图纸范围内装饰装修及水电安装工程。

资金来源：甲方自筹

承包方式：包工包料（甲供材除外）、包工期、包质量、包安全文明施工、包验收、包保修。

一、工程承包范围

1. 本项目的装饰工程、水电安装等一揽子服务内容。
2. 具体包括：
 - 2.1 装饰工程：本项目楼地面、墙面、天棚等装饰装修。
 - 2.2 水电安装工程：本项目的水电安装等。

二、合同工期

开工日期：2020 年 4 月 25 日

完工日期：2020 年 8 月 25 日。

前述工期已经综合考虑休息日、法定节假日、恶劣天气、交叉施工、季节性施工、政府审批、验收等全部影响工期的因素。除本协议另有约定并经甲方书面确认外，工期不予顺延。

三、质量标准

工程质量标准：一次性验收合格。

四、合同价款及计价方式

- 1、暂定合同含税总价款：RMB7412469.68 元（大写：柒佰肆拾壹万贰仟肆佰陆拾玖元陆角捌分），



其中不含税价款为：6800430.90 元（陆佰捌拾万零肆佰叁拾玖角），税金 612038.78 元（陆拾壹万贰仟零叁拾捌元柒角捌分）该合同价款为暂定价，仅作为支付预付款的依据，不作为工程款的结算依据。

- 2、本工程采用固定综合单价计价方式，工程量按实结算。本工程综合单价已全部包含为完成清单工作内容所需的人工、材料、机械、施工水电费、包装运输、垂直运输、施工技术（含脚手架）、检验、试验、验收、样品、货到指定地点的封闭、看护和装修恢复、施工措施、二次搬运、临时设施、成品保护、安全措施费、赶工费、保险、粗开荒费用、交付时的精开荒费用、维修后保洁、管理费、利润、规费、税金等各项因素并计算了全部费用。
- 3、最终合同价款按本合同《专用条款》中的“合同价款与支付”条款调整确定。
- 4、合同暂定总价的组成，由甲方与乙方双方确认的工程预算清单计价核定组成，工程量清单的依据是施工图纸和答疑文件，如因计算漏项等由承包方自行负责，不予以追加。（本合同暂定总价的组成是建立在原始招标图纸及物料表的基础上）
- 5、合同价款调整：根据甲方最终确认工程设计的变更及施工实际情况，工程细目清单与预算单中不符出现增减时，工程造价相对增减。
- 6、合同价款增减计算办法：预算清单中项目发生增减，按照原预算清单中的计算原则及单价相应增减，如发生新增加的工程项目，其单价双方另行协商解决。
- 7、工程变更可调整价格的范围：（1）经发包人甲方批准的设计变更；（2）甲方下达的指令单变更；（3）其他合同约定可调价的情形
- 8、由于设计变更、现场签证等引起新的工程量清单项目，其相应综合单价由乙方提出，经甲方确认后作为结算的依据。其相应单价确定方法为：
 - A、合同中已有适用的综合单价，按合同中已有的综合单价确定；
 - B、合同中有类似的综合单价，参照类似的综合单价确定；
 - C、合同中没有适用或类似的综合单价，由乙方根据变更工程资料，计量规则和计价办法按照中标价的计价方式、水平、材料价格（合同清单中无相应价格的依据市场价）编制综合单价，并报甲方确认后执行。
 - D、如合同中无适用或类似的综合单价，甲乙双方就新综合单价无法达成一致意见的，综合单价执行江苏 2014 定额及相应的计价办法，按工程造价管理机构发布的指导价格和下浮率提出项目的单价，并最终经甲方确认为准。下浮率执行江苏 2014 定额，取费统一按江苏省 2014 定额取费费率表（营改增后）取费，土建、装饰下浮 20%，安装下浮 20%。
- 9、结算依据：按合同价格形式约定的计算规则、工程设计施工图、设计变更、有效经济签证等进行工程结算。

五、 组成合同的文件



组成本合同的文件包括:

- (1) 本合同协议书;
- (2) 在施工过程中形成的有关工程的洽商、变更等书面协议或文件;
- (3) 本合同专用条款; 已标价合同工程量清单或预算书;
- (4) 本合同通用条款;
- (5) 标准、规范及有关技术文件;
- (6) 图纸及资料。

六、 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

七、 乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

八、 甲方向乙方承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

九、 合同生效

合同订立时间: 2020 年 4 月

合同订立地点: 江苏吴江

本合同双方约定: 本合同在双方签字盖章后生效。

发包人: 永鼎集团有限公司

地 址:

承包人: 北京华业宏伟装饰工程有限公司

(公章)

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

签字日期: 2020 年 4 月 18 日

法定代表人:

委托代理人: 邵国华

签字日期: 2020 年 4 月 18 日



第二部分 通用条款

本部分内容完全响应并等同于中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局联合发布的建设工程施工合同范本(GF—1999—0201)中的第二部分(通用条款)的内容。

第三部分 专用条款

一、词语定义及合同文件

2. 合同文件及解释顺序

- (1) 本合同协议书;
- (2) 在施工过程中形成的有关工程的洽商、变更等书面协议或文件;
- (3) 本合同专用条款;
- (4) 本合同通用条款;
- (5) 标准、规范及有关技术文件;
- (6) 图纸及资料。

3. 语言文字和适用法律、标准及规范

3.1 本合同使用汉语。

3.2 适用法律和法规按《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规。

需要明示的法律、行政法规：遵循通用条款

3.3 适用标准、规范

适用标准、规范的名称：本工程适用国家、江苏省、苏州市颁发的有关标准及规范。

甲方提供标准、规范的时间：无。

4. 图纸

4.1 乙方向甲方提供图纸日期和套数：按设计合同提供。

甲方对图纸的保密要求：未经甲方同意乙方不可向第三人(分包方例外)提供本项目图纸，但乙方对分包人的保密责任承担连带责任。

4.2 未经乙方同意甲方不得将乙方的资料及文件擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同项目外的项目，如发生上述情况，甲方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

二、双方一般权利和义务

5.2 项目监理(管理)单位委派的工程师：

姓名：___/___ 职务：总监理工程师

甲方委托的职权：负责施工阶段全过程工程监理(具体内容见发包方和监理公司所签的《监理合同》)。

5.3 甲方派驻的工程师

姓名：钱明瑞 职务：项目经理



职权：代表甲方履行本合同约定的权利和义务。其与本工程有关的一切行为，甲方均予以承认。

6、工程师的委派和指令（同通用条款）

7、项目经理

姓名：宗国华 职务：项目经理

乙方授权项目经理全权代表乙方履行本合同约定的权利和义务。其与本工程有关的一切行为，乙方均予以承认。

8. 甲方的工作

8.1 甲方应按约定的时间和要求完成以下工作：

- (1) 施工场地具备施工条件的要求及完成的时间：执行通用条款，施工前完成。
- (2) 水、电、电讯等施工管线进入施工场地的时间、地点和供应要求：开工前将施工用水、电等管线接至距建筑物中心 50 米范围内，并满足施工需要。。
- (3) 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：执行通用条款，施工前完成。
- (4) 工程地质和地下管线资料的提供时间：执行通用条款，施工开始前提供。
- (5) 协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木的保护工作：文物、古树的保护费用：执行通用条款，费用由甲方负责。
- (6) 甲方应做的其它工作：
 - a、 甲方及时向乙方提供工程总承包所必需的与本次工程相关的资料与说明、合同、有关文件等，并对其完整性、正确性及时限负责。甲方不得要求乙方违反国家有关标准进行计与施工。
 - b、 配合乙方负责报批、报建工作。
 - c、 甲方按合同规定及时向乙方支付各项工程费用。
 - d、 乙方提供的资料及申请报告等，甲方须及时进行确认（从资料送达当天起算，3 个工作日内确认），逾期不确认者视为默认。特殊情况确认时限由双方另行商定。
 - e、 因甲方原因延迟提交上述资料及文件或提交的上述资料及文件不完整或不正确或延迟确认乙方提交的资料及申请报告等，乙方相应延长竣工时间，对乙方造成损失的由甲方负责补偿。
 - f、 排除外部环境可能对施工的干扰；协调当地政府相关部门可能与施工有关的问题。

9. 乙方的工作

9.1 乙方应按约定的时间和要求，完成以下工作：

- (1) 乙方按承包范围进行施工和材料设备采购。
- (2) 向甲方提供年、季、月度工程进度计划及相应进度统计报表：执行通用条款。
- (3) 根据工程需要，提供和维修非夜间施工使用的照明、围栏设施，并负责安全保卫：执行通用条款。
- (4) 需乙方办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：。



- (5) 已完工程成品保护的特殊要求及费用承担：执行通用条款及合同协议书，工程成品、半成品的保护由乙方负责。
- (6) 施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物(含文物保护单位)、古树名木的保护要求及费用承担：执行通用条款。
- (7) 施工场地清洁卫生的要求：执行通用条款。
- (8) 双方约定乙方应做的其它工作：
- a、乙方的责任与权利：乙方对工程的进度、质量、安全全面负责。
- b、进度管理：乙方应按进度的总体要求，编制工程进度表，并在不影响总体进度的前提下，根据受外界影响变化的情况，及时修改与编制新的进度表。
- c、乙方应按与各供应商所签署的合同要求，全面检查工程质量，出现问题及时进行协调，协调不成时应及时报告甲方。
- d、现场管理
- 乙方负责施工现场的管理，制订现场管理的统一守则，统一协调各施工安装单位的组织管理，保证施工现场井然有序，保证不发生现场人员伤亡事故。
 - 乙方设一名安全保卫经理，对施工现场的安全保卫进行统一协调与专项管理，指导施工现场和安全保卫工作。
 - 乙方对施工现场的临时设施、材料堆放、设备安全、人流、物流进出、废物隔离和堆放方案都应有统一规划与安排。
- e、资料与文档管理
- 乙方负责工程设计、施工、安装、采购等建设全过程的图纸、资料、设计文件、技术说明、招投文件与各类文档资料的分类与保管工作。
 - 乙方应根据甲方的要求，随时查阅与补充相关的资料。
 - 在竣工验收后，乙方把所有全部的工程资料与文档移交甲方后，甲方应向乙方提供相关签收单。

三、施工组织设计和工期

10. 进度计划：乙方提供施工组织设计(施工方案)和进度计划的时间：开工后 7 日内。
11. 开工及延期开工：
- 11.1 约定的开工日期：2020 年 4 月 25 日
- 12、暂停施工（同通用条款）
- 14、工程竣工
14. 2 工程未能按期竣工的延期损失赔偿费及限额约定：
- (1) 因乙方的原因，2020 年 8 月 25 日本工程未能竣工，每延迟一天支付违约金 2000 元整；
- (2) 所有与工期相关的违约金总金额不超过本合同最终结算总价 1%。



四、质量与验收

15、质量、隐蔽工程和中间验收

15.1 全部工程质量（包括材料、工艺等）应符合国家、行业、地方的现行规范及标准，按照最新《建筑装饰装修工程质量验收规范》验收。

15.2 双方约定中间验收部位：装修基层、防水、预埋、水电工程等按甲方及监理要求的内容。

五、安全施工

同通用条款。

六、合同价款与支付

16.1 本合同价款采用以下方式确定：

本工程合同价=装饰工程费+安装工程费。

(1) 本工程装饰工程费在经过审查以后的施工图的基础上，依照双方约定的清单计价形成一个闭口的价格。详见附件1《永鼎总部2#楼装饰装修及安装工程合同清单与计价表》

(2) 本工程安装工程费按照双方约定的清单计价确定工程量及造价。

(2.1) 工程量清单项目，其综合单价的确定遵循以下原则：由乙方提出，经甲方书面批准后，作为工程量结算的依据。

(3) 在工程施工过程中发生的工程变更、签证按照协议部分合同价款第四条约定进行调整。

(4) 本工程由乙方依据施工图、上述计价办法及约定编制施工图预算书，由甲方或甲方委托的有资格的工程造价咨询机构审定。其中工程量一经甲乙双方书面确认，不再变更（甲方提出的设计变更除外）。

(5) 税金为9%增值税专用发票。

16.2. 工程预付款

本合同生效后七日内甲方向乙方支付预付款 80 万元（大写：捌拾万元整），此款在以后的进度款中分五次扣回（每次扣回拾陆万元）。

17. 工程量的确认

17.1 乙方向甲方提交已完工程量报告的时间：每月 25 日提交已完工程量及进度费用报告。

18. 工程款（进度款）支付

工程付款的支付按以下进行

A、甲方在接到乙方每月 25 日上报的已完工程量、进度款申请报告后应及时审定，综合考虑双方确认的关键完成工作时间节点实施情况，并按双方确认的进度款 70%并扣除当月的预付款后及时支付给乙方，经审核确认后的签证变更计入当月工程款支付。

B、甲乙双方共同招标采购的设备、主材付款进度按采购合同的约定由甲方支付给乙方。

C、工程竣工且质量验收合格后，支付至进度费用总和的 80%；

D、竣工验收后 15 天内乙方提交工程结算资料，甲方应在收到完整、详细的结算资料当天起



28 天内完成工程结算的审核并提交审核成果文件供乙方核对,乙方在收到审核成果文件当天起 15 个工作日内安排人员核对、主张核对意见并完成审核结果的确认。在审价结束 15 天内付至结算价的 95%。

E、由于甲方的原因,未能在 90 天内完成整个审计工作时,以乙方提交的结算资料为最终审计结果。

F、项目结算价的 5%工程质量维修保证金,工程质量验收合格满一年(各分项工程质量保修期按照《房屋质量保修书》执行)、而且乙方已经完全履行其质量保证期内义务的,甲方在工程质量验收合格满一年后的 7 天内将预留的 5%质保金给乙方。

七、材料设备供应

19. 乙方采购材料设备

19.1 乙方采购的材料、设备应按双方约定的要求进行采购,如原定设备采购困难,乙方须预先向甲方提出。

八、工程变更

20. 工程设计变更

甲方同意乙方在符合国家规范和满足甲方预先提出的使用要求的前提下,乙方可以进行图纸变更;但设计变更(结构、规模、标准),须得到甲方确认。

因甲方原因发生的变更,所产生费用由甲方承担,并按协议部分合同价款第四条约定结算费用。其余变更均由乙方负责。

九、竣工验收与质量保修

21 竣工验收

21.1 乙方提供竣工图的约定:竣工验收合格后一个月内提供竣工图两套

21.2 甲方收到竣工验收报告后 10 天内组织有关单位验收,并在验收后 5 天内给予认可或提出修改意见。乙方按要求修改,并承担由自身原因造成修改的费用。

21.3 甲方收到乙方送交的竣工验收报告后 28 天内不组织验收,或验收后 5 天内不提出修改意见,视为竣工验收报告已被认可、项目已通过竣工验收。

21.4 工程竣工验收通过,乙方送交竣工验收报告的日期为实际竣工日期。工程按甲方要求修改后通过竣工验收的,实际竣工日期为乙方修改后提请甲方验收的日期。

21.5 甲方收到乙方竣工验收报告后 28 天内不组织验收,从第 29 天起承担工程保管及一切意外责任。

22. 质量保修

乙方承担其施工范围内项目质量保修,由于甲方或第三者使用不当或不可抗力而造成的损坏不在保修范围之内,乙方可以负责维修,但甲方需支付该项费用。

消耗品和易损件和正常使用磨损不在保修范围之内,如灯管等。



在甲方未支付竣工验收的款项之前，乙方暂时不承担保修责任，但收到该款项后应随即承担保修责任直至保修期结束。

十、违约、索赔和争议

23. 违约

23.1 本合同中关于甲方违约的具体责任如下：

本通用条款第 24 条提到的甲方不按时支付工程预付款；

本通用条款第 26.4 款提到的甲方不按合同约定支付工程款；

甲方不能按时支付以上款项时，顺延延误的工期，同时每拖延一天，按应支付额的 0.05% 支付乙方违约金。

甲方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况：甲方承担违约责任，赔偿因其违约给乙方造成的经济损失，顺延延误的工期。

双方约定的甲方其他违约责任：无。

23.2 本合同中关于乙方违约的具体责任如下：

本合同通用条款第 14.1 款约定乙方违约应承担的违约责任：因乙方原因造成不能按期竣工的，每延期一天按贰仟元支付甲方违约金，该违约金最高支付金额为工程最终结算总额的 1%。

本合同通用条款第 15.1 款约定乙方违约应承担的违约责任：乙方无偿返工直至工程质量验收合格，工期不得延误，甲方有权向乙方要求赔偿因此而造成的经济损失。

双方约定的乙方其他违约责任：由甲方直接发包或指定分包的供货商或分包商的违约造成的损失，乙方不承担责任，由供货商/分包商承担违约责任。

24. 争议

24.1 双方约定，在履行合同过程中产生造价争议时：双方当事人应及时协商解决。协商不成时，双方当事人同意提交苏州仲裁委员会仲裁。

十一、其它

25. 不可抗力

25.1 双方关于不可抗力的约定：4 级及 4 级以上地震；一周内停水、停电、停气造成停工累计超过 8 小时；洪水及急性传染病影响等；

其它遵循通用条款。

26. 保险

26.1. 本工程双方约定投保内容如下：按通用条款。

27. 合同份数

41.1 双方约定合同正本：肆份，双方各执贰份，副本份数：陆份，甲方叁份，乙方叁份。

28. 补充条款

1、本合同施工项目项下的所有材料必须按国家有关规定及图纸要求进行材料检测，合格后方可使用，材料检测费由乙方承担。



- 2、本施工合同所有材料必须按照图纸及答疑要求备料，图纸与投标文件不符时，以图纸和答疑为准，并按图纸和答疑验收。图纸未注明的材料必须按照相应的国家标准和行业标准选料。材料进场前需提供样品，经发包方同意后，方可组织材料进场。如抽检材料不符合相应的要求时，必须退换，由此造成的工程质量和工期等所有损失由承包方承担。
- 3、本合同约定的施工项目中的乙方应交纳的各种规费若发生均由乙方承担。同时配合发包方做好项目前期报建工作，相关费用按照政府规定各自承担。为确保工程顺利开工，部分需甲方承担的小额费用先由乙方垫支，计入当期完成工作量，随进度款全额支付给乙方。
- 4、本合同约定的施工工地必须达到吴江市合格工地标准，达不到本条要求标准，乙方必须整改直至达标，费用以及其他责任均由乙方承担。
- 5、乙方负责现场与相邻单位的配合，发生冲突造成损失由责任方负责。否则按违约处理。
- 6、关于民工工资，每次拨工程款时乙方应向甲方提交不欠民工工资并由民工班长签字的书面承诺。
- 7、乙方应向甲方提供负责本项目的项目经理、工程师的资质资料。派驻施工现场的项目经理和工程师，若有变动需报请甲方批准方可，否则甲方有权责令乙方退场，同时不返还履约保函。
- 8、乙方派驻施工现场的项目经理和工程师离开现场超过 24 小时必须报监理批准，超过 48 小时必须报甲方批准，并做好相应工作交接事宜，如应工作未交接好引起的质量安全等问题，每天各罚人民币 2000 元，超过一周（五天），甲方有权责令换人并罚款 2000 元。所换人员经甲方批准方可，否则，甲方有权责令乙方退场，并承担由此造成的一切经济损失。
- 9、乙方负责现场乙方施工使用的水、电、路的管理和维护，并承担其费用。
- 10、乙方负责做好现场的综合治理工作，要求无刑事案件、无治安案件、无灾害性治安案件、无聚众闹事或集体上访事件，否则按违约论处，造成的相关损失由乙方承担。
- 11、乙方必须在划定的施工区域搭建临时设施，堆放材料和加工，否则，甲方有权责令整改并处罚 2000—5000 元的罚款。
- 12、乙方按甲方要求完成各项施工内容，达到验收要求，乙方向甲方提出工程竣工验收申请，甲方应在规定时间内组织相关部门验收。甲方应在工程竣工验收合格，接到乙方工程结算书 28 日内完成结算审核工作。

附件

附件 1: 《永鼎总部 2#楼装饰装修及安装工程合同清单与计价表》

附件 2 房屋建筑工程质量保修书



附件 1:

房屋建筑工程质量保修书

甲方(全称): 永鼎集团有限公司

乙方(全称): 北京华业宏伟装饰工程有限公司

甲方、乙方根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对 永鼎总部 2#楼装饰装修工程 工程签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

乙方在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括本工程范围内的土建工程、供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、工艺管道系统、暖通系统、设备工程，以及双方约定的其它项目。具体保修的内容双方约定如下：

乙方承包范围内的建筑安装工程。

二、质量保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的质量保修期如下：

- 1、地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限；
- 2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 5 年；
- 3、装修工程为 1 年；
- 4、电气管线、给排水管道、设备安装工程为 2 年；
- 5、供热与供冷系统为 2 个采暖期、供冷期；
- 6、室外的上下水和道路等配套工程为 2 年；
- 7、设备保修期按照设备采购合同。
- 8、其他项目保修期限约定如下：

由甲方供应的设备本身发生故障，乙方配合甲方及供应商协调处理。由乙方自身原因或乙方安装原因造成的缺陷由乙方负责。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、质量保修责任

- 1、属于保修范围、内容的项目，乙方应当在接到保修通知之日起 7 天内派人保修。乙方不在约定期限内派人保修的，甲方可以委托他人修理。
- 2、发生紧急抢修事故的，乙方在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。
- 3、对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保



修方案给乙方实施保修。

4、在国家规定的工程合理使用期限内，乙方确保地基基础工程和主体结构的质量。因乙方原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，乙方应承担赔偿责任。

5、质量保修完成后，由甲方组织验收。

四、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

五、质量保修金的返还：见合同。

六、其他

甲方约定的其他工程质量保修事项：无。

本工程质量保修书，由施工合同甲方、乙双方在竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

法定代表人（签字）

委托代理人（签字）

2020 年 4 月 18 日

承包人（公章）

法定代表人（签字）

委托代理人（签字）

2020 年 4 月 18 日



委托人暨产权持有单位承诺函

中瑞世联资产评估集团有限公司：

因我公司为进行固定资产转让的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的永鼎集团有限公司持有的房地产价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入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。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：永鼎集团有限公司



法定代表人(签字)：

2021 年 1 月 15 日

资产评估师承诺函

永鼎集团有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施资产转让事宜所涉及永鼎集团有限公司的房地
产市场价值，以 2020 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，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：

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

资产评估师签名：

夏薇
资产评估师
夏薇
43080003

资产评估师签名：

蔡建华
资产评估师
蔡建华
47000315

2020 年 2 月 8 日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中瑞世联资产评估集团有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

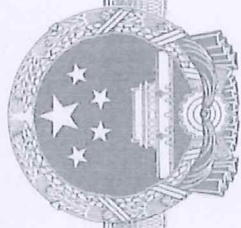
批准文号：财企[2009]2号
变更文号：财办资[2020]2号
序列号：000169

证书编号：0731019001

发证时间：



二〇二〇年一月十五日



照 执 业 营

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

91110102678011336A



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

名称 中瑞世联资产评估集团有限公司

类型

何源泉
法定代表人

圖
說
經
義

注册资本 5000万元

成立日期 2008年07月23日

营业期限 2008年07月23日至 2028年07月22日

住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层1606-1

从事证券、期货相关评估业务；探矿权和采矿权评估（采矿业其他资产整体资产评估、评估；房地资产评估、评估；工程造



登记机关

2020年09月03日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏薇

性别：女

登记编号：43080003



单位名称：中瑞世联资产评估(北
京)有限公司



初次执业登记日期：2008-06-17

年检信息：通过(2018-03-30)

(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：夏薇

本人印鉴：



打印日期：2019-04-28



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蔡建华

性别：男

登记编号：47000315

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有限公司

初次执业登记日期：1998-07-10

年检信息：通过(2018-03-30)

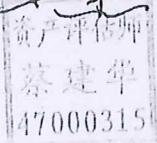
所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-04-28

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1

产权持有单位：永鼎集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A				
房屋建筑物	1	11,227.03	18,133.95	C=B-A	$B-C/A \times 100\%$
土地使用权	2	2,136.91	-		
合计	3	13,363.94	18,133.95	4,770.01	35.69

评估机构：中瑞世联资产评估集团有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表2

产权持有单位：永鼎集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	固定资产	112,270,263.51	181,339,525.00	69,069,261.49	61.52
2	无形资产	21,369,057.11	-	-21,369,057.11	-100.00
3	合计	133,639,320.62	181,339,525.00	47,700,204.38	35.69

评估机构：中瑞国际资产评估集团有限公司



房屋建筑物评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位：永鼎集团有限公司

表4-6

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物合计		112,682,369.87	112,270,263.51	181,339,525.00	181,339,525.00	68,657,155.13	69,069,261.49	60.93	61.52
4-6-1	房屋建筑物	112,682,369.87	112,270,263.51	181,339,525.00	181,339,525.00	68,657,155.13	69,069,261.49	60.93	61.52
4-6	房屋建筑物余额合计	112,682,369.87	112,270,263.51	181,339,525.00	181,339,525.00	68,657,155.13	69,069,261.49	60.93	61.52
	减：减值准备	-	-	-	-	-	-		
4-6	房屋建筑物净值合计	112,682,369.87	112,270,263.51	181,339,525.00	181,339,525.00	68,657,155.13	69,069,261.49	60.93	61.52

被评估单位填表人：王岚

填表日期：2021年1月13日

评估人员：黄啟学

共 1 页 第 1 页

