

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
拟出售其拥有的部分期房项目
资产评估报告**

中企华评报字(2021)第 4270 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十月二十五日



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: 3111020110311101202100149

资产评估报告名称: 绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
拟出售其拥有的部分期房项目

资产评估报告文号: 评报字(2021)4270号

资产评估机构名称: 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员: 陈懿(资产评估师)、丁晓蒙(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、产权持有单位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	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	10
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	13
资产评估报告附件	14

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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。

七、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。

八、资产评估师对房屋建筑物的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拟出售其拥有的部分期房所涉及的位于上虞区曹娥街道五星西路 7 号研究院在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拟出售其拥有的部分期房，因此需对该部分期房在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拥有的部分期房。

评估范围：绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拥有的万城府项目期房中研究院部分，地上建筑面积 13,810.66 平方米，地下建筑面积 5,108.57 平方米（135 个车位）及其所占土地。

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，位于上虞区曹娥街道五星西路 7 号的研究院（完工后）的市场价值情况如下：

序号	建筑物名称	用途	结构	层数	资产状况	建筑面积 (m ²)/个	评估价值（元）
1	研究院	办公	钢混	11 层	在建	13810.66	111,300,000.00
2	地下车位	办公	钢混	负 1 层	在建	135.00	16,340,000.00
合计							127,640,000.00

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的评估目的提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

**绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
拟出售其拥有的部分期房项目**

资产评估报告正文

绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拟出售其拥有的部分期房所涉及的位于上虞区曹娥街道五星西路 7 号研究院在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。具体情况如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人暨产权持有单位为绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)委托人暨产权持有单位简介

企业名称：绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册场所：绍兴市上虞区曹娥街道大三角开发区(严村)

法定代表人：王希全

成立日期：2011 年 09 月 26 日

营业期限：长期

经营范围：房地产综合开发；商品房销售。房屋租赁；建筑工程、装饰装潢工程设计、施工；物业管理及配套服务。（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）

统一社会信用代码：91330604583552906G

(二)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的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

绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拟出售其拥有的部分期房，因此需对该部分期房在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拥有的部分期房。

(二)评估范围

评估范围为绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拥有的万城府项目期房中研究院部分，地上建筑面积 13,810.66 平方米，地下建筑面积 5,108.57 平方米（135 个车位）及其所占土地。

委托评估对象和评估范围与评估目的涉及的评估对象和评估范围一致。

根据委托人的规划，评估对象预计 2022 年完工，地上面积 13,810.66 平方米，共 11 层；地下面积 5,108.57 平方米，共计 135 个停车位；研究院占地面积 8,511.00 平方米。评估对象外立面为玻璃幕墙，内部装修为精装修。截止至评估基准日，评估对象处于在建状态，主体工程均已完工，外立面、水电工程和装修工程尚未动工。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2021年9月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《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.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
- 3.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号，中华人民共和国财政部令第97号修订)；
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正)；
- 5.《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通过)；
- 6.其他相关法律法规。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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.《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四)权属依据

- 1.浙江省商品房预售许可证“绍市售许字(2021)第 ZJ00021 号”。
- 2.不动产权证“浙(2020)绍兴市上虞区不动产权第 0012570 号”
- 3.国有建设用地使用权出让合同“3306822019A21022 号”

(五)取价依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 2.评估人员收集的市场信息资料;
- 3.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/T50291-2015);
- 2.《资产评估常用数据及参数手册》;
- 3.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
- 4.北京中企华资产评估有限责任公司信息库;
- 5.其他相关资料。

七、评估方法

本次评估的目的绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拟出售其拥有的部分期房,因此需对该部分期房在评估基准日的市场价值进行评估,

为上述经济行为提供价值专业意见。

根据《资产评估执业准则——不动产》，本次资产价值评估对象为绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拥有的部分期房。评估人员分析了评估对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及周边市场调查，由于委托人为房地产开发商，评估对象为委托人开发并用于销售目的，且根据调查，评估对象所在区域存在活跃的交易市场。因此适宜采用市场法进行评估。

市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。估价对象不动产所在区域，周边存在相似的交易案例，本次评估的不动产可以采用市场法进行评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估不动产与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产客观合理价格的方法。运用市场法估价应按下列步骤进行：搜集交易的实例；选取可比实例；建立价格可比基础；进行交易情况修正；进行交易日期修正；进行区域因素修正；进行个别因素修正；求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产交易价格=参照物交易价格×待估房地产评估基准日价格指数/参照物交易日价格指数×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2021年10月8日至2021年10月25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 and 情况如下：

(一) 接受委托

2021年10月8日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与

委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于 2021 年 10 月 9 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“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 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估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“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单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据评估对象的类型和实际状况，评估人员在委托人的相关人员配合下，按照资产评估准则的相关规定，对评估对象的新旧程度、装修状况、周边同类型资产的市场价值状况等因素进行了现场勘查。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，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

评估人员对纳入评估范围的房地产产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估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，并对收集的

评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，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的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步评估报告。

(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)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(三)假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(四)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；

(五)假设评估对象按原开发建设计划正常施工，按时完工交付不动产；

(六)假设评估范围内资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

(七)本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；

(八)评估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，资产评估师及本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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，位于上虞区曹娥街道五星西路 7 号研究院（完工后）的市场价值情况如下：

序号	建筑物名称	用途	结构	层数	资产状况	建筑面积 (m ²)/个	评估价值（元）
1	研究院	办公	钢混	11 层	在建	13810.66	111,300,000.00
2	地下车位	办公	钢混	负 1 层	在建	135.00	16,340,000.00
合计							127,640,000.00

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，产权持有单位和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(三)本次评估结论为包含增值税价。

(四)本次委估资产中，资产尚未办理产权登记证书，委托人根据绍兴杭越测绘技术服务有限公司所出具的《房屋建筑面积测绘成果书》办理了《浙江省商品房预售许可证》，本次评估以预售证面积为准。

(五)本次评估范围为绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拥

有的万城府项目期房中研究院部分，委托人预计该不动产交房状态为精装修办公楼，截止至评估基准日，评估对象处于在建状态，主体工程均已完工，外立面、水电工程和装修工程尚未动工。后续的建设投入全部由委托人负责。

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。

十二、资产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：绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司和国家法律、行政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评估目的有效。

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专业人员不承担责任。

(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，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使

用。

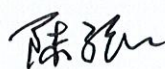
十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2021年10月25日。

资产评估师：丁晓蒙



资产评估师：陈懿



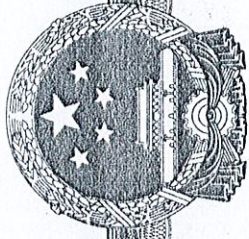
北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二一年十月二十五日

资产评估报告附件

- 附件一、委托人营业执照复印件；
- 附件二、评估对象涉及的权属文件；
- 附件三、委托人的承诺函；
- 附件四、签名资产评估师的承诺函；
- 附件五、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件六、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。



营业执照

统一社会信用代码

91330604583552906G (1/1)

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



(副本)

名称 绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 王希全

经营范围 房地产综合开发;商品房销售;房屋租赁;建筑工程、装饰装潢工程设计、施工;物业管理及配套服务。(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)

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2011年09月26日

营业期限 2011年09月26日至长期

住所 绍兴市上虞区曹娥街道大三角开发区(严村)



登记机关

2021年08月06日

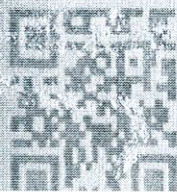
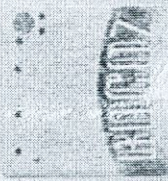
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020 年 05 月 25 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33103604478



不动产权证书

权利人	绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	上虞经济开发区(2018)J7号地块		
不动产单元号	330604011013GB02089W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	住宅用地、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融用地		
面积	63636.20㎡		
使用期限	国有建设用地使用权至2090年05月11日止		

持证人：绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司

权利其他状况

附 记

该项目合同约定建设期限至2024年5月12日止。本宗地规划其中J7-1地块用地面积为16398.7平方米，用途为旅馆、餐饮用地，该地块使用期限至2060年5月11日。J7-2地块用地面积为8511平方米，用途为商务金融用地，该地块使用期限至2060年5月11日。J7-3地块面积为38726.5平方米，用途为住宅用地兼零售商业用地，其中部分零售商业用地使用期限至2060年5月11日。

序号 房屋用途 建筑面积 专有建筑面积 分摊建筑面积

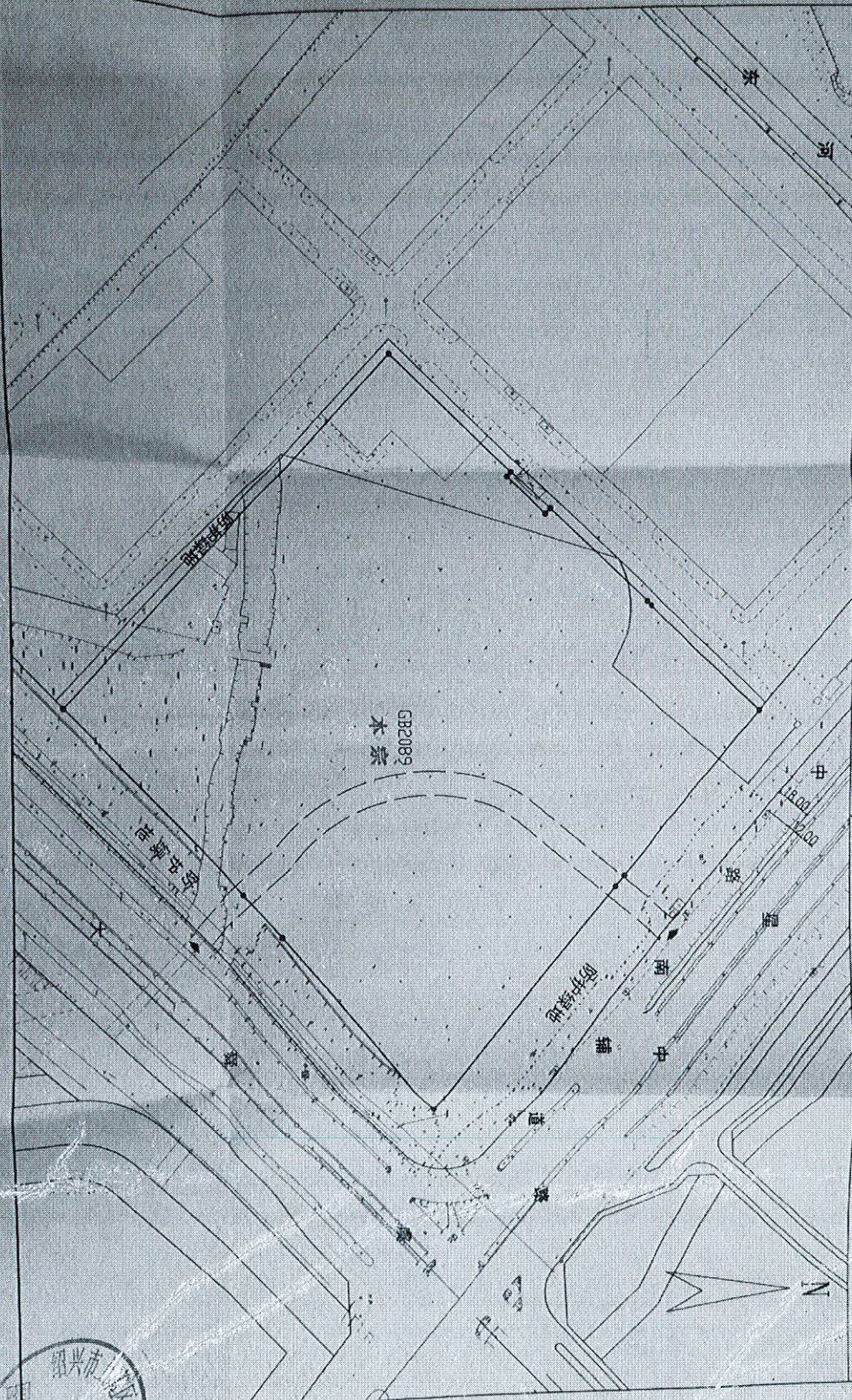
绍兴市国土资源局
宗地编号: 330604011013GB02089

比例尺: 1:2000

宗地图

单位: m²

宗地代码: 330604011013GB02089	宗地面积: 63636.20	土地权利人: 绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
所在图幅号: 3323.75-522.50		土地坐落: 曹娥街道



2008年5月6日土地登记

1:2000





浙江省 商品房预售许可证

绍市售许字 (2021) 第ZJ00021号

预售单位: 绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司

项目名称: 上虞经济开发区 (2018) J7-2号

坐落地点: 上虞区曹娥街道五星西路7号

预售资金监管帐号: 3371020210120100167401

用途性质: 办公

监管银行: 浙商银行股份有限公司绍兴上虞支行

总建筑面积		13810.66						
各类用途 建筑面积	其中住宅	其中			办公用房	商业用房	车库	其他
		普通住宅	排屋	别墅				
境内预售	0.0	0.0	0.0	0.0	13810.66	0.0	0.0	0.0
境外预售	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

发证机关 绍兴市上虞区住房和城乡建设局
发证时间 2021年 1月22日

绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拟出售其拥有的部分期房，因此需对该部分期房在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的万城府项目期房中研究院部分的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、纳入资产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；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司(印章)

法定代表人(签字)

年 月 日

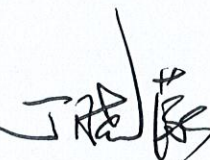
资产评估师承诺函

绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司：

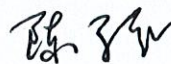
受你单位的委托，评估因绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司拟出售其拥有的部分期房，因此需对该部分期房在评估基准日的市场价值进行评估，以 2021 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

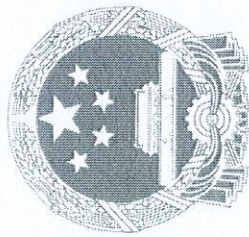
资产评估师：丁晓蒙



资产评估师：陈懿



2021 年 10 月 9 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序号: 00010618

北京中企华资产评

估有限责任公司

机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

权忠光

资产评估范围:

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估,以及相
关的咨询业务。

中华人民共和国财政部印制

情况说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

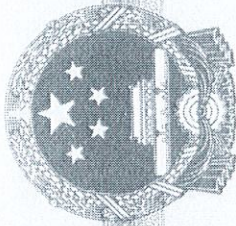
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

统一社会信用代码

91110101633784423X



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

(副本)(3-1)

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围

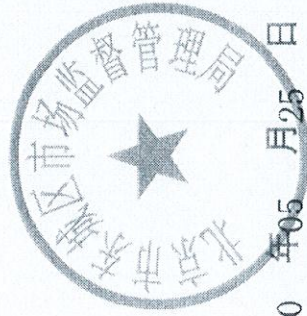
探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2020年05月25日