

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202302129
合同编号:	CKG[2023]第042号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2023]第01-1245号
报告名称:	重庆三华工业有限公司拟转让房地产所涉及的房地产市场价值资产评估报告
评估结论:	2,605,820.00元
评估报告日:	2023年11月27日
评估机构名称:	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	邹黎 (资产评估师) 会员编号: 50220063 李勇飞 (资产评估师) 会员编号: 50190038
 (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：2023年12月01日

本报告依据中国资产评估准则编制

重庆三华工业有限公司拟转让房地产
所涉及的房地产市场价格
资产评估报告

北方亚事评报字[2023]第01-1245号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二三年十一月二十七日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
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	17
十三、资产评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
附 件	19

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、行政法规规定及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。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其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。

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。

重庆三华工业有限公司拟转让房地产 所涉及的房地产市场价格 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2023]第01-1245号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受重庆三华工业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，对重庆三华工业有限公司申报的拟转让房地产市场价格进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估目的为重庆三华工业有限公司拟转让房地产，需对所涉的房地产市场价格进行评估，为其提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为重庆三华工业有限公司申报的位于北碚区老龙凤桥桥头房地产。

（二）评估范围

评估范围为重庆三华工业有限公司申报的位于北碚区老龙凤桥桥头工业房地产，建筑面积合计 2659 平方米。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 10 月 9 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结果

经综合分析后确定重庆三华工业有限公司申报的位于北碚区老龙凤桥桥头房地产在评估基准日 2023 年 10 月 9 日的评估价值为 2,605,820.00 元(人民币大写: 贰佰陆拾万零伍仟捌佰贰拾元整)。

具体内容详见本次评估的资产评估结果明细表。

七、重要提示

1、评估结论使用有效期: 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年, 即从 2023 年 10 月 9 日 至 2024 年 10 月 8 日止的期限内有效, 超过 1 年有效期需重新进行评估。

2、本次评估结论为评估对象于评估基准日的市场价值, 不包含出售该房产买卖双方需承担的相关交易税费。

3、本评估报告仅用于上述所列的评估目的使用, 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。

4、除国家法律、法规规定外, 未经我所书面同意将本评估报告或其中部分内容摘抄、引用或者披露于公开媒体。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论, 应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注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。

重庆三华工业有限公司拟转让房地产 所涉及的房地产市场价格 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2023]第01-1245号

重庆三华工业有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受重庆三华工业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，对重庆三华工业有限公司申报的拟转让房地产市场价格进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估项目的委托人和产权持有人均为重庆三华工业有限公司，现对委托人及产权持有人情况简介如下：

（一）委托人和产权持有人

企业名称：重庆三华工业有限公司

统一社会信用代码：91500109203221591A

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：明镜

住所：重庆市北碚区蔡家岗镇同源路 57 号 4 幢

注册资本：1000.00 万人民币

成立日期：1995 年 12 月 12 日

营业期限：1995 年 12 月 12 日至永久

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

经营范围：一般项目：制造、加工：汽车配件、摩托车配件、机械零件、仪器仪表零配件、农业机械产品、通用汽油机配件、机械设备及零配件、化工产品 & 原辅材料（国家专项规定除外）；销售五金产品、机电产品及配件（不含汽车）、化工产品 & 原辅材料（专项规定除外）、机械设备及零配件。出口：本企业自产的汽车配件、摩托车配件、机械设备及零配件、化工产品 & 原辅材料（专项规定除外）、仪器仪表零配件、农业机械、通用汽油机、五金制品、机电产品及配件。进口：本企业生产所需的原辅材料、机械设备、零配件。道路普通货运，通用设备制造（不含特种设备制造），发电机及发电机组制造，金属切割及焊接设备制造，气体压缩机械制造，泵及真空设备制造，拖拉机制造（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）委托人与产权持有人关系

委托人与产权持有人为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本评估报告使用人为委托人。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

二、评估目的

本次评估目的为重庆三华工业有限公司拟转让房地产，需对所涉的房地产市场价值进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为重庆三华工业有限公司申报的位于北碚区老龙凤桥桥头房地产。

评估范围为重庆三华工业有限公司申报的位于北碚区老龙凤桥桥头工业房地产，建筑面积合计 2659 平方米，账面价值为 97,110.39 元。根据“不动产登记查

询结果告知单”，评估对象无抵押担保情况。

（二）资产概况

土地状况：根据《国有土地使用证》（证号：碚国用（2003）字第 07011 号）记载，坐落地址为北碚区龙凤桥镇龙溪支路 70 号，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地使用权面积为 3333.20 平方米，土地使用权终止日期为 2053 年 3 月 27 日。土地四至：据评估人员现场查勘：北临龙溪支路，其他临梁滩河。土地开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整）。

建筑物状况：根据《房权证》记载，房屋建筑面积合计为 2659 平方米，共 8 项，房屋结构为混合和砖柱结构，房屋用途为厂房和其他，建成年代为 1996 年，房屋外墙有脱落，屋顶、门窗、地面部分损坏，房屋维护保养差，现状为空置。房屋具体情况如下：

序号	房产证号	建筑物名称	用途	结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	房权证 107 字第 012880 号	4 幢	厂房	混合	1	223.00
2	房权证 107 字第 012881 号	2 幢	厂房	混合	3	887.00
3	房权证 107 字第 012882 号	3 幢	厂房	混合	3	486.00
4	房权证 107 字第 012883 号	7 幢	厂房	混合	1	579.00
5	房权证 107 字第 012884 号	8 幢	厂房	砖柱砖墙	1	34.00
6	房权证 107 字第 012885 号	1 幢	其他	砖柱砖墙	2	94.00
7	房权证 107 字第 012886 号	6 幢	厂房	砖柱砖墙	1	320.00
8	房权证 107 字第 012887 号	5 幢	厂房	砖柱砖墙	1	36.00
合计						2659.00

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型确定为市场价值。

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压制的情况下，评估对象于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

本项目评估基准日为 2023 年 10 月 9 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

《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通过）；

（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通过）；

（4）《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过）。

（三）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）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协（2021）30号）；
- 13、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39号）；
- 14、《资产评估准则术语2020》（中评协（2020）31号）。

（四）产权证明依据

- 1、《国有土地使用证》、《房权证》；
- 2、其他相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘察、市场调查所获得的资料；
- 2、评估人员询价资料；
- 3、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）其他依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、产权持有人提供的其他资料。

七、评估方法

根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了必要的评估程序，在此基础上，根据评估目的和评估对象资产的具体情况选择合适的评估方法进行资产评估，具体说明如下：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

（一）评估方法的分析

不动产评估常用的评估方法有市场法、收益法、成本法，根据本次评估目的及待估不动产特点及资料收集状况，选择公认的评估方法。

市场法是将评估对象与在评估基准日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作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计评估对象在未来可获收益年限内的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本（重置成本），然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

1、评估方法的分析

评估对象为工业房地产，评估对象所在区域内无类似工业房地产成交案例，故不采用市场法进行评估；评估对象所在区域内有无类似房地产出租案例，未来租金收益无法合理估计，故不采收益法进行评估；本次评估容易获得土地取得成本，房屋建设成本及利息利润等，故本次评估采用采用成本法进行评估。

2、评估方法的计算公式

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本（重置成本），然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。

本次采用房地分估技术路线，因评估对象为工业用地，位于北碚区老城区，近年来评估对象所在区域内无类似工业土地成交案例，且评估对象区域近年来土地征收情况较少，客观征收成本难以准确调查，故本次评估采用基准地价系数修正法确定土地价值；采用成本法评估确定房屋价值。公式如下：

房地产价值=土地价值+房屋建筑物价值

(1) 土地

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响评估对象的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得评估对象在估价期日的土地价格的方法。基本公式为：

$$\text{基准地价 } P = P_{Ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \pm D$$

式中：P—宗地价格；

P_{Ib} —某一用途某级别(均质区域)的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

K_j —价值时点容积率土地使用年限等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

(2) 房屋建筑物

评估人员根据本次评估目的，结合委估建(构)筑物的实际情况，对房屋建筑物采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合建(构)筑物新旧程度和使用维护状况及其他贬值因素综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{建筑物重置成本} \times \text{成新率}$$

$$\text{建筑物重置成本} = \text{建安工程费用} + \text{前期工程费用} + \text{其他工程费用} + \text{资金成本} + \text{合理利润}$$

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)接受重庆三华工业有限公司的委托，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了现场勘查和调查、收集产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对本次评估范围的房地产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

（一）明确评估业务基本事项

由我所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订评估合同

根据评估业务具体情况，我所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有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；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

评估人员通过收集分析现场调查的情况和企业提供的相关资料，并对企业管

理层进行交流和访谈，主要内容如下：

(1) 了解资产的权属状况、取得方式、抵押或担保情况；

(2) 了解资产的租赁情况、资产管理情况；

(六) 评定估算

评估的主要工作：按资产类别和资产所在区域位置进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

(七) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于产权持有人各项资产所处宏观环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

(一) 一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）基本假设

1、假设产权持有单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

2、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

4、假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、经济和社会环境以及相关政策无重大变化。

（三）具体假设

1、评估范围内所有资产权属清晰，不影响资产的正常交易。

2、产权持有人预计规划的经营方式能如期实现。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。本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，签字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

经综合分析后确定重庆三华工业有限公司申报的位于北碚区老龙凤桥桥头房地产在评估基准日 2023 年 10 月 9 日的评估价值为 2,605,820.00 元(人民币大写：贰佰陆拾万零伍仟捌佰贰拾元整)。

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情况

本次评估无法对建筑物的隐蔽工程及内部结构进行检测，假设评估基准日隐蔽工程及内部结构正常。

根据现场查勘，部分房屋已进行改建，因围墙封闭，纳入评估范围的房屋建筑物无法一一查勘，本次评估按委托人和产权持有人申报的《房权证》证载面积进行评估，如将来不动产登记中心核实的实际面积和房屋状况与证载不一致，本评估结论不成立。

（四）抵押、担保、租赁、诉讼及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员也未发现评估对象存在对外抵押、担保、诉讼、租赁情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项，截至评估报告日，未发生需披露的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfyas@ien.com.cn 邮编：100162

无。

（七）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我所及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业的一般资料、产权资料、政策文件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，资产评估师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。

3、评估结论不考虑评估范围内未包括的负债及或有负债的影响。

4、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时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。

5、本次评估结论为评估对象于评估基准日的市场价值，不包含出售该房产买卖双方交易时所需承担的增值税销项和进项税及其他相关交易税费。

6、根据现场查勘，纳入评估范围的房屋建筑物外墙有脱落，屋顶、门窗、地面部分损坏，房屋维护保养差，委托人介绍房屋多年未使用，无人管理，维护保养状况差，不能正常使用，如需正常使用需进行加固、改建修复，请报告使用者注意。

7、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

8、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

9、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、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，由评估报告载明的评估报告使用人使用；资产评估机构不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。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；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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) 本报告评估结果仅评估基准日有效。

(六) 本报告有效期为 2023 年 10 月 9 日至 2024 年 10 月 8 日。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本评估报告日为二零二三年十一月二十七日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:

李芳

签名并盖章

资产评估师:

邵军

签名并盖章



中国.北京市

二零二三年十一月二十七日

附 件

附件一：资产评估结果明细表

附件二：委托人及产权持有人法人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件四：主要评估对象的区域位置及照片

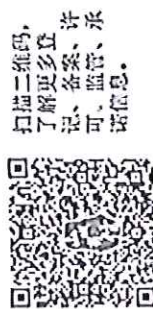
附件五：委托人及产权持有人承诺函

附件六：签字资产评估师承诺函

附件七：评估机构法人营业执照复印件

附件八：资产评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件九：签字资产评估师资格证书复印件



营业执照 (副 本)

统一社会信用代码

91500109203221591A

名称	重庆三华工业有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
法定代表人	明镜
经营范围	一般项目：制造、加工；

明鏡

一、一般项目：制造、加工：汽车配件、摩托车配件、机械零件、仪器仪表及零配件、通用汽油机配件、机械设备及零配件、化工产品（不含汽车）、化工产品（不含汽车配件）、五金产品、机电产品及配件、机械设备及零配件、本企业自产的（汽车配件）（专项规定除外）、仪器仪表及配件、通用汽油机、五金制品、机电产品及配件、本企业生产所需的原辅材料、机械设备及零配件、逆路普通货运、通用设备制造（不含特种设备制造），发电机及发电机组制造，金属切削、冲压及焊接设备制造，气体压缩机械制造，泵及真空设备制造，拖拉机制造（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）

注册资本 壹仟万元整

成立日期 1995年12月12日

住所 重庆市北碚区蔡家岗镇同源路57号4幢

登记机关



2023年02月27

1-1 水層

国家企业信用信息公示系统网址

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监管总局监制

嘉 国用 (2003) 字第 07011 号

中华人民共和国 国有土地使用证

中华人民共和国国土资源部制
土地证书管理专用章



Nº 018017723

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

北碚区人民政府（章）

2003年七月

土地使用者	重庆三华工业有限公司		
座落	北碚区龙凤桥镇龙溪支路70号		
地号		图号	
用途	工业	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2053年3月7日
使用权面积		333.20m ²	
其中共用分摊面积			
填证机关			

日期	内 容	事
	重庆市北碚区人民政府 土地证书验证章 请于2008年7月15日前到土地 所在地区土地管理部门办理,逾期 无效 本次验证时间2008年7月15日 房权证107字第012880, 012881, 012882, 012883, 012884 , 012885, 012886, 012887, 012888, 012889, 012890, 012891, 012892, 012893, 012894, 012895, 012896, 012897, 012898, 012899, 012900, 012901, 012902, 012903, 012904, 012905, 012906, 012907, 012908, 012909, 012910, 012911, 012912, 012913, 012914, 012915, 012916, 012917, 012918, 012919, 012920, 012921, 012922, 012923, 012924, 012925, 012926, 012927, 012928, 012929, 012930, 012931, 012932, 012933, 012934, 012935, 012936, 012937, 012938, 012939, 012940, 012941, 012942, 012943, 012944, 012945, 012946, 012947, 012948, 012949, 012950, 012951, 012952, 012953, 012954, 012955, 012956, 012957, 012958, 012959, 012960, 012961, 012962, 012963, 012964, 012965, 012966, 012967, 012968, 012969, 012970, 012971, 012972, 012973, 012974, 012975, 012976, 012977, 012978, 012979, 012980, 012981, 012982, 012983, 012984, 012985, 012986, 012987, 012988, 012989, 012990, 012991, 012992, 012993, 012994, 012995, 012996, 012997, 012998, 012999, 013000, 013001, 013002, 013003, 013004, 013005, 013006, 013007, 013008, 013009, 013010, 013011, 013012, 013013, 013014, 013015, 013016, 013017, 013018, 013019, 013020, 013021, 013022, 013023, 013024, 013025, 013026, 013027, 013028, 013029, 013030, 013031, 013032, 013033, 013034, 013035, 013036, 013037, 013038, 013039, 013040, 013041, 013042, 013043, 013044, 013045, 013046, 013047, 013048, 013049, 013050, 013051, 013052, 013053, 013054, 013055, 013056, 013057, 013058, 013059, 013060, 013061, 013062, 013063, 013064, 013065, 013066, 013067, 013068, 013069, 013070, 013071, 013072, 013073, 013074, 013075, 013076, 013077, 013078, 013079, 013080, 013081, 013082, 013083, 013084, 013085, 013086, 013087, 013088, 013089, 013090, 013091, 013092, 013093, 013094, 013095, 013096, 013097, 013098, 013099, 013100, 013101, 013102, 013103, 013104, 013105, 013106, 013107, 013108, 013109, 013110, 013111, 013112, 013113, 013114, 013115, 013116, 013117, 013118, 013119, 013120, 013121, 013122, 013123, 013124, 013125, 013126, 013127, 013128, 013129, 013130, 013131, 013132, 013133, 013134, 013135, 013136, 013137, 013138, 013139, 013140, 013141, 013142, 013143, 013144, 013145, 013146, 013147, 013148, 013149, 013150, 013151, 013152, 013153, 013154, 013155, 013156, 013157, 013158, 013159, 013160, 013161, 013162, 013163, 013164, 013165, 013166, 013167, 013168, 013169, 013170, 013171, 013172, 013173, 013174, 013175, 013176, 013177, 013178, 013179, 013180, 013181, 013182, 013183, 013184, 013185, 013186, 013187, 013188, 013189, 013190, 013191, 013192, 013193, 013194, 013195, 013196, 013197, 013198, 013199, 013200, 013201, 013202, 013203, 013204, 013205, 013206, 013207, 013208, 013209, 013210, 013211, 013212, 013213, 013214, 013215, 013216, 013217, 013218, 013219, 013220, 013221, 013222, 013223, 013224, 013225, 013226, 013227, 013228, 013229, 013230, 013231, 013232, 013233, 013234, 013235, 013236, 013237, 013238, 013239, 013240, 013241, 013242, 013243, 013244, 013245, 013246, 013247, 013248, 013249, 013250, 013251, 013252, 013253, 013254, 013255, 013256, 013257, 013258, 013259, 013260, 013261, 013262, 013263, 013264, 013265, 013266, 013267, 013268, 013269, 013270, 013271, 013272, 013273, 013274, 013275, 013276, 013277, 013278, 013279, 013280, 013281, 013282, 013283, 013284, 013285, 013286, 013287, 013288, 013289, 013290, 013291, 013292, 013293, 013294, 013295, 013296, 013297, 013298, 013299, 013300, 013301, 013302, 013303, 013304, 013305, 013306, 013307, 013308, 013309, 013310, 013311, 013312, 013313, 013314, 013315, 013316, 013317, 013318, 013319, 013320, 013321, 013322, 013323, 013324, 013325, 013326, 013327, 013328, 013329, 013330, 013331, 013332, 013333, 013334, 013335, 013336, 013337, 013338, 013339, 013340, 013341, 013342, 013343, 013344, 013345, 013346, 013347, 013348, 013349, 013350, 013351, 013352, 013353, 013354, 013355, 013356, 013357, 013358, 013359, 013360, 013361,	

案卷以 107 字第 012880、012881、012882、012883、012884
，012885、012886、012887、012888、012889、012890、012891、012892、
012893、012894、012895、012896、012897、012898、012899、012900、012901、012902、
012903、012904、012905、012906、012907、012908、012909、012910、012911、012912、
012913、012914、012915、012916、012917、012918、012919、012920、012921、012922、
012923、012924、012925、012926、012927、012928、012929、012930、012931、012932、
012933、012934、012935、012936、012937、012938、012939、012940、012941、012942、
012943、012944、012945、012946、012947、012948、012949、012950、012951、012952、
012953、012954、012955、012956、012957、012958、012959、012960、012961、012962、
012963、012964、012965、012966、012967、012968、012969、012970、012971、012972、
012973、012974、012975、012976、012977、012978、012979、012980、012981、012982、
012983、012984、012985、012986、012987、012988、012989、012990、012991、012992、
012993、012994、012995、012996、012997、012998、012999、013000、013001、013002、
013003、013004、013005、013006、013007、013008、013009、013010、013011、013012、
013013、013014、013015、013016、013017、013018、013019、013020、013021、013022、
013023、013024、013025、013026、013027、013028、013029、013030、013031、013032、
013033、013034、013035、013036、013037、013038、013039、013040、013041、013042、
013043、013044、013045、013046、013047、013048、013049、013050、013051、013052、
013053、013054、013055、013056、013057、013058、013059、013060、013061、013062、
013063、013064、013065、013066、013067、013068、013069、013070、013071、013072、
013073、013074、013075、013076、013077、013078、013079、013080、013081、013082、
013083、013084、013085、013086、013087、013088、013089、013090、013091、013092、
013093、013094、013095、013096、013097、013098、013099、013100、013101、013102、
013103、013104、013105、013106、013107、013108、013109、013110、013111、013112、
013113、013114、013115、013116、013117、013118、013119、013120、013121、013122、
013123、013124、013125、013126、013127、013128、013129、013130、013131、013132、
013133、013134、013135、013136、013137、013138、013139、013140、013141、013142、
013143、013144、013145、013146、013147、013148、013149、013150、013151、013152、
013153、013154、013155、013156、013157、013158、013159、013160、013161、013162、
013163、013164、013165、013166、013167、013168、013169、013170、013171、013172、
013173、013174、013175、013176、013177、013178、013179、013180、013181、013182、
013183、013184、013185、013186、013187、013188、013189、013190、013191、013192、
013193、013194、013195、013196、013197、013198、013199、013200、013201、013202、
013203、013204、013205、013206、013207、013208、013209、013210、013211、013212、
013213、013214、013215、013216、013217、013218、013219、013220、013221、013222、
013223、013224、013225、013226、013227、013228、013229、013230、013231、013232、
013233、013234、013235、013236、013237、013238、013239、013240、013241、013242、
013243、013244、013245、013246、013247、013248、013249、013250、013251、013252、
013253、013254、013255、013256、013257、013258、013259、013260、013261、013262、
013263、013264、013265、013266、013267、013268、013269、013270、013271、013272、
013273、013274、013275、013276、013277、013278、013279、013280、013281、013282、
013283、013284、013285、013286、013287、013288、013289、013290、013291、013292、
013293、013294、013295、013296、013297、013298、013299、013300、013301、013302、
013303、013304、013305、013306、013307、013308、013309、013310、013311、013312、
013313、013314、013315、013316、013317、013318、013319、013320、013321、013322、
013323、013324、013325、013326、013327、013328、013329、013330、013331、013332、
013333、013334、013335、013336、013337、013338、013339、013340、013341、013342、
013343、013344、013345、013346、013347、013348、013349、013350、013351、013352、
013353、013354、013355、013356、013357、013358、013359、013360、013361、013362、
013363、013364、013365、013366、013367、013368、013369、013370、013371、013372、
013373、013374、013375、013376、013377、013378、013379、013380、013381、013382、
013383、013384、013385、013386、013387、013388、013389、013390、013391、013392、
013393、013394、013395、013396、013397、013398、013399、013400、013401、013402、
013403、013404、013405、013406、013407、013408、013409、013410、013411、013412、
013413、013414、013415、013416、013417、013418、013419、013420、013421、013422、
013423、013424、013425、013426、013427、013428、013429、013430、013431、013432、
013433、013434、013435、013436、013437、013438、0134

经办人：彭丽
2004年5月

房地产权证登记
 注销专用章

经办人: 朱红蕾
 时间: 2007.4.26

· 農村利用範圍內的土地使用權應予抵押

207-4, 28c

陰曆屋所占(用)地批租通知 7.8.6

張房出用是國日何能依用亦隨到各

该房占用范围内的土地使用权随主抵押。

重 庆 市 土 地 证 附 图

重庆三华工业有限公司

(龙溪支路70号)

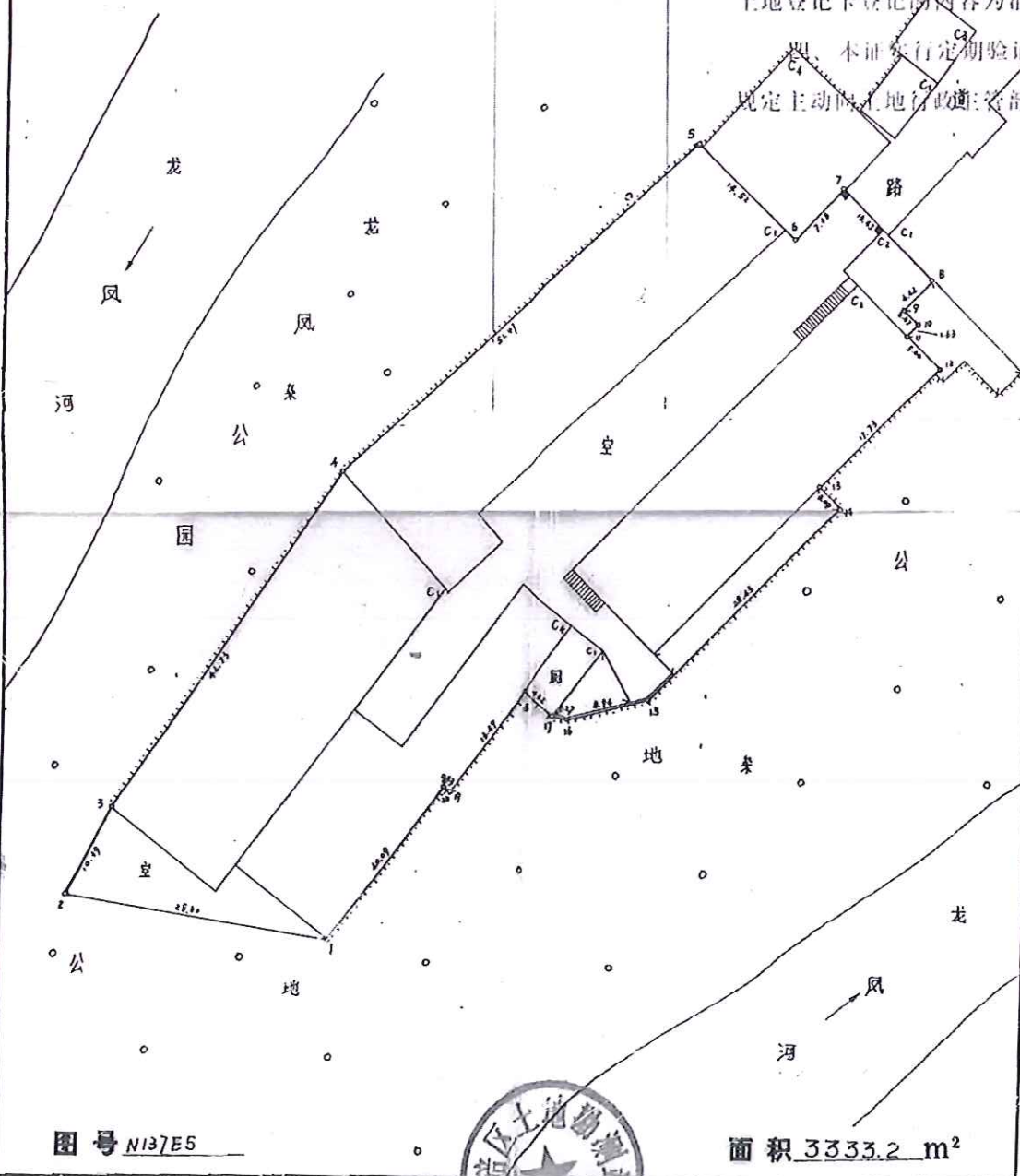
由土地使用者持有

凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。

本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动到土地行政主管部门交验本证。



图号 N137E5

面积 3333.2 m²

比例尺 1:500

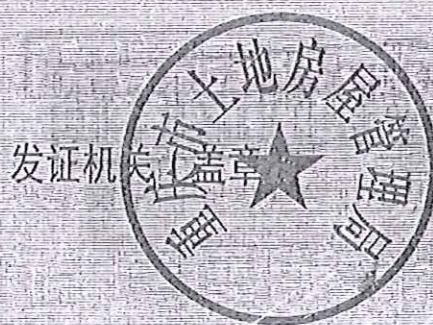
重庆市国土局制

土地一章

绘图

房权证 107 字第 012880 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		重庆三华工业有限公司					
房屋坐落		北碚区老龙凤桥桥头					
丘(地)号				产别		集体所有制产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	4		混合	1		贰佰贰拾叁	厂房
	产 权 登 记 用 章						
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
农行北碚支行		抵押	房屋及土地使用权	128813.35	2007.4.26	2010.4.26	2007.4.26
农业银行北碚支行		抵押	房屋及土地使用权	107.035968	2007.4.26	2010.4.26	2007.4.26
该房已抵押		抵押	房屋及土地使用权	128813.35	2007.4.26	2010.4.26	2007.4.26
中国农业银行北碚支行		抵押	房屋及土地使用权	13310000	2010.04.11	2013.04.11	2010.04.11
中国农业银行北碚支行		抵押	房屋及土地使用权	23000000	2010.04.11	2013.04.11	2010.04.11

附

记

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积2659平方米,借款金额为2300000元,借款期限从2013年03月28日至2016年03月27日止,经办人:刘辉霞

1070160534

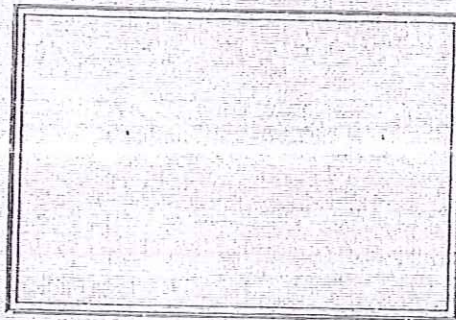
填发单位(盖章):

填发日期: 二零一四年四月二十七

房地产平面图

图幅号: _____

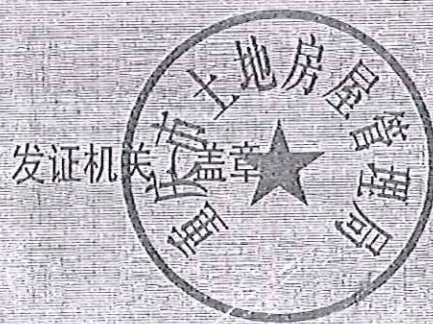
附
图
粘
贴
线



比例尺 1: 300

房权证 107 字第 012881 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		重庆三华工业有限公司					
房屋坐落		北碚区老龙凤桥桥头					
丘(地)号				产别		集体所有制	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	2		混合	3		捌佰捌拾柒	厂房
	产 权 登 记 用 章						
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国农业银行北碚支行	抵押	887	捌拾叁万零千九	2010.4.28	2010.4.28	2010.4.28	
重庆北碚支行				2010.4.28		2010.4.28	
重庆三华工业有限公司				2010.4.28		2010.4.28	
中国农业银行北碚支行				2010.4.28		2010.4.28	
中国农业银行北碚支行				2010.4.28		2010.4.28	

附 记

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积2659平方米,借款金额为2300000元,借款期限从2013年03月28日至2016年03月27日止,经办人:刘辉霞

1070060535

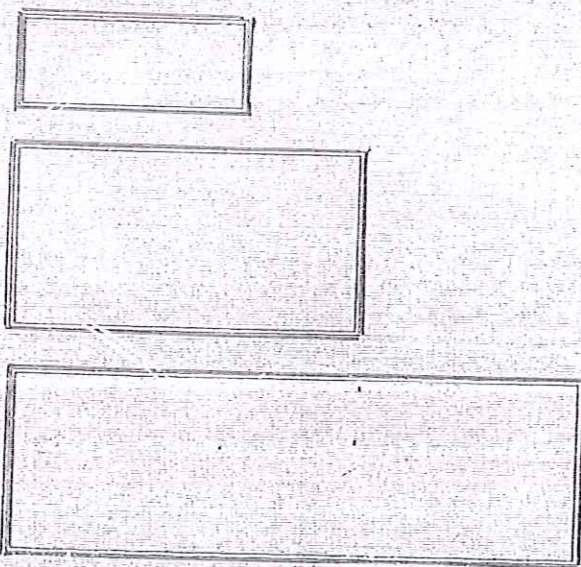
填发单位(盖章):

填发日期:二零一四年二月七

房地产平面图

图幅号: _____

附图
粘贴
线

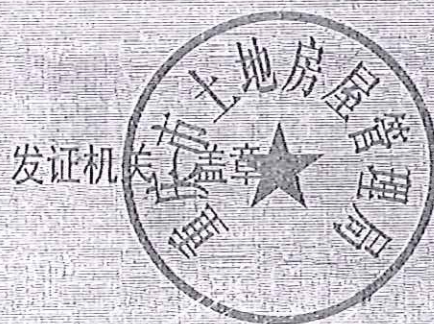


比例尺

1: 600

房权证 107 字第 012882 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		重庆三华工业有限公司					
房屋坐落		北碚区老龙凤桥桥头					
丘(地)号					产别	集体所有制	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	3		混合	3		肆佰捌拾陆	厂房
共有人 等 人				共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
中国农业银行北碚支行		抵押	486	274000	2004.4.24	2010.4.26	2010.4.26
重庆农村商业银行		抵押	486	107,035,688	2010.4.26	2010.4.26	2010.4.26
中国农业银行北碚支行		抵押	486	107,035,688	2010.4.26	2010.4.26	2010.4.26
中国农业银行北碚支行		抵押	486	107,035,688	2010.4.26	2010.4.26	2010.4.26
中国农业银行北碚支行		抵押	486	107,035,688	2010.4.26	2010.4.26	2010.4.26

附

记

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积2659平方米,借款金额为2300000元,借款期限从2013年03月28日至2016年03月27日止,经办人:刘辉霞

1070060536

填发单位(盖章):

填发日期: 二零一四年三月二十七日

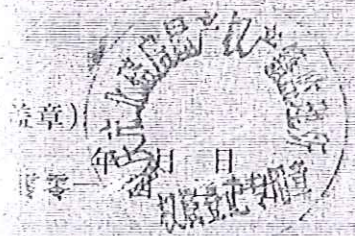
附

记

1070060536

填发单位 (盖章)

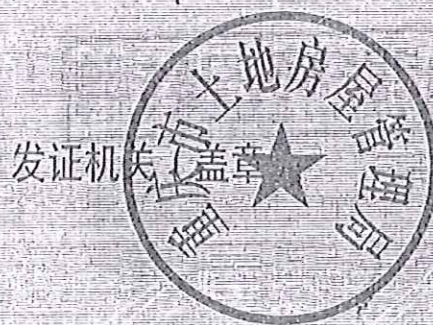
填发日期:



房权证 107 字第

012883 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		重庆三华工业有限公司					
房屋坐落		北碚区老龙凤桥桥头					
丘(地)号					产别	集体所有制产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	7		混合	1		伍佰柒拾玖	厂房
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
农业银行北碚支行		抵押	房屋抵押	13310000	2010.4.11	2010.4.11-2015.4.11	2010.4.26
重庆三华工业有限公司		抵押	房屋抵押	13310000	2010.4.11	2010.4.11-2015.4.11	2010.4.26
重庆三华工业有限公司		抵押	房屋抵押	13310000	2010.4.11	2010.4.11-2015.4.11	2010.4.26
重庆三华工业有限公司		抵押	房屋抵押	13310000	2010.4.11	2010.4.11-2015.4.11	2010.4.26
重庆三华工业有限公司		抵押	房屋抵押	13310000	2010.4.11	2010.4.11-2015.4.11	2010.4.26

附 记

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积2659平方米,借款金额为2300000元,借款期限从2013年03月28日至2016年03月27日止,经办人:刘辉霞

1070060537

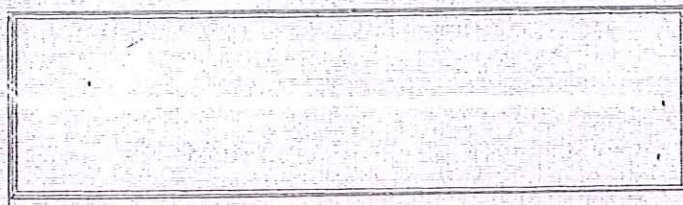
填发单位(盖章):

填发日期:二零零一年四月二十七日

房 地 产 平 面 图

图 幅 号: _____

附
图
粘
贴
线



比例尺

1: 500

房权证 107 字第 012804 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权人		重庆三华工业有限公司					
房屋坐落		北碚区老龙凤桥桥头					
丘（地）号				产别		集体所有制产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
	8		砖柱砖墙	1		叁拾肆	厂房
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号			使用面积（平方米）				
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值（元）	设定日期	约定期限	注销日期	
重庆三华工业有限公司	抵押	房屋	17881.00元	2010.4.11	2010.4.11-2013.4.11	2010.6.26	
重庆三华工业有限公司	抵押	房屋	17881.00元	2010.4.11	2010.4.11-2013.4.11	2010.6.26	
重庆三华工业有限公司	抵押	房屋	17881.00元	2010.4.11	2010.4.11-2013.4.11	2010.6.26	
重庆三华工业有限公司	抵押	房屋	17881.00元	2010.4.11	2010.4.11-2013.4.11	2010.6.26	
重庆三华工业有限公司	抵押	房屋	17881.00元	2010.4.11	2010.4.11-2013.4.11	2010.6.26	

附

记

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积2659平方米;借款金额为2300000元,借款期限从2013年03月28日至2016年03月27日止,经办人:刘辉霞

1070060538

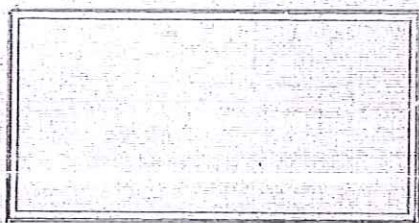
填发单位(盖章):

填发日期:二零一四年二月七

房地产平面图

图幅号: _____

附
图
粘
贴
线



比例尺

1: 150

房权证 107 字第

012885 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权人		重庆三华工业有限公司					
房屋坐落		北碚区老龙凤桥桥头					
丘(地)号					产别	集体所有制产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	1		砖柱砖墙	2		玖拾肆	其他
	产 权 登 记 用 章						
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人		权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期
农业银行北碚支行		抵押	房屋所有权	52,300.00元	2004-4-22	2007-4-22	2007.4.26
法院已抵押		抵押	房屋所有权	612881元	2007.7.1		
法院已抵押		抵押	房屋所有权	100,000.00元	2007.7.1		
中国建设银行北碚支行		抵押	房屋所有权	133,000.00元	2010.04.11		2010.04.11
中国建设银行北碚支行		抵押	房屋所有权	1,000.00元	2010.04.11		2010.04.11
中国建设银行北碚支行		抵押	房屋所有权	2,000,000.00元	2010.04.11		2010.04.11

附

记

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积2559平方米,借款金额为2300000元,借款期限从2013年03月28日至2016年03月27日止,经办人:刘辉霞

传达室

1070060539

填发单位(盖章):

填发日期:

二零一四年四月十七日

房地产平面图

图幅号: _____

附
图
粘
贴
线

12层同

比例尺

1:

150

房权证 107 字第

012886 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权人		重庆三华工业有限公司					
房屋坐落		北碚区老龙凤桥桥头					
丘(地)号					产别	集体所有制	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	6		砖柱砖墙	1		叁佰贰拾	厂房
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
农业银行北碚支行		抵押	320.00	1881.0000	2007.4.29	2011.4.29	2011.4.26
重庆三华工业有限公司		抵押	320.00	1881.0000	2010.04.11	2013.04.11	2013.04.11
重庆三华工业有限公司		抵押	320.00	1881.0000	2010.04.11	2013.04.11	2013.04.11
重庆三华工业有限公司		抵押	320.00	1881.0000	2010.04.11	2013.04.11	2013.04.11
重庆三华工业有限公司		抵押	320.00	1881.0000	2010.04.11	2013.04.11	2013.04.11

附

记

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积2659平方米,借款金额为230000.0元,借款期限从2013年03月28日至2016年03月27日止,经办人:刘辉霞

1070060540

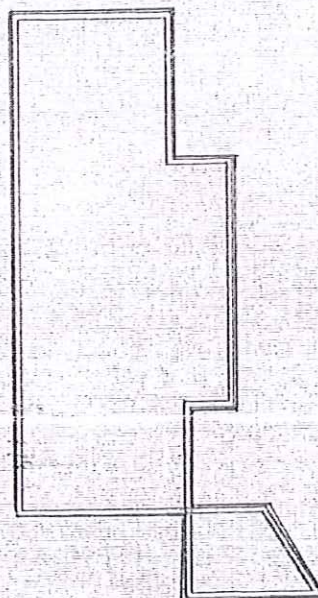
填发单位(盖章):

填发日期: 二零一四年四月二十七日

房地产平面图

图幅号: _____

附
图
粘
贴
线



比例尺

1: 100

房权证 107 字第

012887 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		重庆三华工业有限公司					
房屋坐落		北碚区老龙凤桥桥头					
丘(地)号					产别	集体所有制	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	5		砖柱砖墙	1		叁拾陆	厂房
共有人 等 人				共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
农业银行北碚支行		抵押	36	200000	2007.4.11	2007.4.21	2007.4.26
重庆三华工业有限公司		抵押	36	15510000	2010.04.11	2010.04.11	2010.04.11
重庆三华工业有限公司		抵押	36	23000000	2010.04.11	2010.04.11	2010.04.11

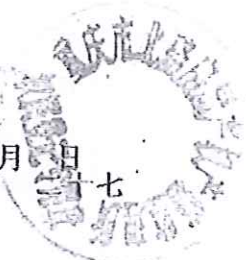
附 记

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积2659平方米,借款金额为2300000元,借款期限从2013年08月28日至2016年03月27日止,经办人:刘辉霞

1070060541

填发单位(盖章):

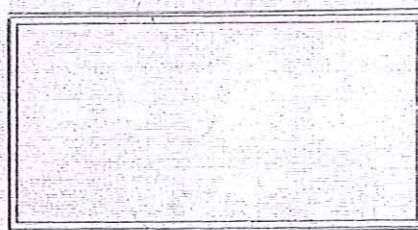
填发日期: 二零零一 年 月 日



房地产平面图

图幅号: _____

附
图
粘
贴
线



比例尺	1:150
-----	-------

区域位置示意图



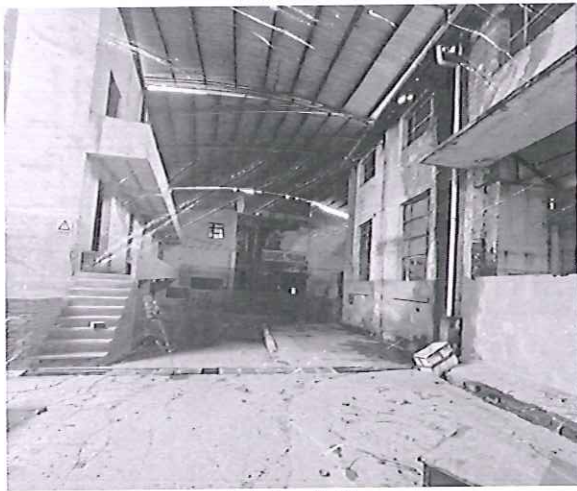
现场照片



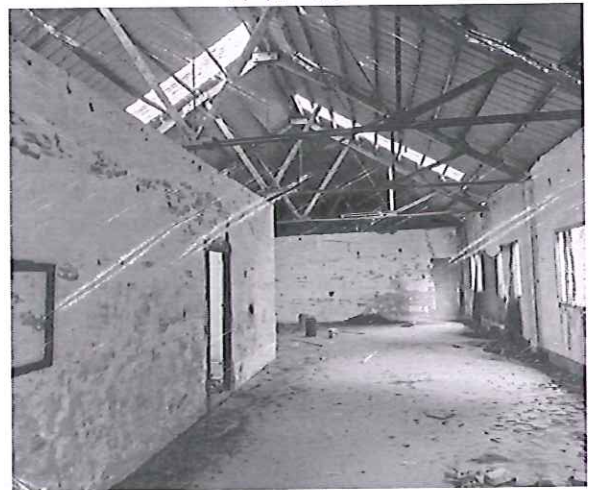
评估对象



评估对象



评估对象



评估对象



评估对象



评估对象

委托人及产权持有人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

本公司拟转让房地产，需对涉及的本公司房地产市场价值进行评估，2023年10月9日作为评估基准日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估工作，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、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。
- 2、所提供资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示。
- 3、纳入资产评估范围的资产及经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）重庆三华工业有限公司



法定代表人或授权代表（签字盖章）：



2023年11月20日

资产评估师承诺函

重庆三华工业有限公司：

接受贵公司委托，我们对贵公司拟转让房地产所涉及的房地产
市场价值进行评估。并以 2023 年 10 月 9 日作为评估基准日，出具了
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规范选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、资产评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：李勇

资产评估师：邹蓉

二〇二三年十一月二十七日





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



扫描市场主体身份
码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京北方亚资产评估事务所（特殊普通合伙）

出资额 5000万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2015年11月12日

执行事务合伙人 闫金山

主要经营场所

北京市东城区东兴隆街56号6层615

经营范围

一般项目：资产评估；矿业权评估服务；破产清算服务；矿产资源储量评估服务；知识产权服务；专利代理服务（不含涉外）；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；软件开发。（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）许可项目：矿产资源勘查。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）



登记机关

2023年09月01日

北京市财政局

2017-0066 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、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

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。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证劵监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证劵、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：Q100540024
变更文号：财办资[2016]6号
序列号：000144



发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邹黎

性别：女

登记编号：50220063

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 重庆分所

初次执业登记日期：2022-08-17

年检信息：通过 (2023-03-17)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：邹黎

本人印鉴：

资产评估师
邹黎
50220063



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2023-03-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李勇飞

性别：男

登记编号：50190038

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 重庆分所



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过 (2023-03-17)



(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：李勇飞

本人印鉴：



打印日期：2023-03-23



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>