

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江新安化工集团股份有限公司拟收购的
单项资产价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕277号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年五月二十五日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及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、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	11
资产评估报告·备查文件	
一、委托人法人营业执照及产权持有人身份证	12
二、评估对象涉及的主要权属证明资料	14
三、委托人及产权持有人的承诺函	38
四、签名资产评估师的承诺函	40
五、资产评估机构备案公告及证券期货相关业务评估资格证书	41
六、资产评估机构法人营业执照	43
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	44
八、资产评估委托合同	46
委估建筑物评估明细表	50

资产评估师声明

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。

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。

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、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。

五、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关注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。

浙江新安化工集团股份有限公司拟收购的 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕277号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江新安化工集团股份有限公司(以下简称“新安化工公司”),产权持有人为高晓燕。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

新安化工公司拟收购单项资产,为此需要对该经济行为涉及的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为涉及的单项资产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新安化工公司拟收购的单项资产。

评估范围为位于萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2301、2309、2302、2303、2305、2306、2307、2308、3401、3409、3402、3403、3405、3406、3407、3408室的八项办公用房,合计建筑面积3,614.54平方米。委估资产为个人名下资产,无账面资料。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 5 月 20 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的评估结果为 120,406,200.00 元（大写为人民币壹亿贰仟零肆拾万陆仟贰佰元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 5 月 20 日起至 2020 年 5 月 19 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江新安化工集团股份有限公司拟收购的 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕277号

浙江新安化工集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，本次采用市场法进行评估，按照必要的评估程序，对浙江新安化工集团股份有限公司拟收购的单项资产在 2019 年 5 月 20 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江新安化工集团股份有限公司(以下简称“新安化工公司”)
2. 住所：浙江省建德市新安江镇
3. 法定代表人：吴建华
4. 注册资本：70,591.4633 万人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913300001429192743
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：化学试剂、磷酸、三氯化磷、三氯氧磷生产，化工原料及产品、化工机械、农药、化肥、包装物的制造和经营，危险化学经营（范围详见《危险化学品经营许可证》），本企业自产的化工原料及化工产品、农药及其中间体的出口业务，生产科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进口业务，开展“三来一补”业务，与上述业务相关的咨询、修理服务。化工工程、压力容器、压力管道设计，化工、石油化工工程的施工；压力容器制造、安装与修理改造，压力管道安装与修理改造，设备及机组的维修、保养、低压成套配电柜制造，发电、太阳能光伏发电（限分支机构经营）。农作物种子生产、销售（详见《农作物种子生产经营许可证》）、初级食用农产品销售。（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)

(二) 产权持有人概况

产权持有人为高晓燕，身份证号：330121196208071627。

(三) 委托人与产权持有人关系

委托人拟收购产权持有人单项资产。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

新安化工公司拟收购单项资产，为此需要对该经济行为涉及的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为涉及的单项资产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新安化工公司拟收购的单项资产。

评估范围包括高晓燕拥有的位于萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2301、2309、2302、2303、2305、2306、2307、2308、3401、3409、3402、3403、3405、3406、3407、3408 室的八项办公用房，合计建筑面积 3,614.54 平方米。委估资产为个人名下资产，无账面资料。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员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，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次

评估基准日为 2019 年 5 月 20 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《合同法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——不动产》；
8. 《资产评估价值类型指导意见》；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 不动产权证书等权属证明；
2. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
3. 杭州市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
4. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
5. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
6. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

由于委托人未能提供委估房屋建筑物相关的决算资料，故无法采用成本法进行评估；由于委估房屋建筑物未来收益难以预测，故不宜采用收益法进行评估；由于委估资产为位于杭州市市区内的办公用房，委估资产周边相似建筑物交易较为活跃，故根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选用市场法（该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值）进行评估。

（二）具体资产评估程序实施情况

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的建筑物(可比实例)的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

A. 可比实例的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对可比实例的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正。计算公式为：

待估建筑物比准价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

C. 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后按算术平均值确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2019 年 5 月 20 日开始，评估报告日为 2019 年 5 月 25 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和

范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以委估资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产在评估基准日 2019 年 5 月 20 日的评估结果为 120,406,200.00 元（大写为人民币壹亿贰仟零肆拾万陆仟贰佰元整）。具体见下表：

单位：（人民币：元）

序号	房地产名称	建成年月	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估价值
1	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2301、2309 室	2015 年 12 月	442.99	12.66	14,255,400.00
2	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2302、2303 室	2015 年 12 月	442.99	12.66	14,251,000.00
3	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2305、2306 室	2015 年 12 月	451.30	12.90	14,518,300.00
4	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2307、2308 室	2015 年 12 月	451.30	12.90	14,522,800.00
5	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 3401、3409 室	2015 年 12 月	452.06	12.92	15,564,400.00
6	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 3402、3403 室	2015 年 12 月	452.06	12.92	15,559,900.00
7	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 3405、3406 室	2015 年 12 月	460.92	13.17	15,864,900.00
8	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 3407、3408 室	2015 年 12 月	460.92	13.17	15,869,500.00
合计			3,614.54	103.30	120,406,200.00

十一、特别事项说明

1. 在对委估资产价值评估中，本公司对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资

料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，我们的责任是产权持有人对提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，产权持有人承诺不存在与评估对象有关的资产抵押、租赁、未决诉讼等或有事项。

3. 本次评估中，评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

4. 本次委估单项资产的评估值包含增值税，不包含契税等交易税费。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

6. 本次单项资产价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 5 月 20 日起至 2020 年 5 月 19 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 5 月 25 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300001429192743 (1/1)

名称 浙江新安化工集团股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 浙江省建德市新安江镇
法定代表人 吴建华
注册资本 柒亿零伍佰玖拾壹万肆仟陆佰叁拾叁元
成立日期 1993年05月12日
营业期限 1993年05月12日至长期
经营范围

化学试剂、磷酸、三氯化磷、三氯氧磷生产；化工原料及产品、化工机械、农药、化肥、包装物的制造和经营；危险化学品经营（范围详见《危险化学品经营许可证》），本企业自产的化工原料及化工产品、农药及其中间体的出口业务，生产科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进口业务，开展“三来一补”业务，与上述业务相关的咨询、修理服务，化工工程、压力容器、压力管道设计，化工、石油化工工程的施工；压力容器制造、安装与修理改造，压力管道安装与修理改造，设备及机组的维修、保养、低压成套配电柜制造，发电、太阳能光伏发电（限分支机构经营）。农作物种子生产、销售（详见《农作物种子生产经营许可证》）、初级食用农产品销售。（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）



登记机关



2018年08月29日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://zj.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 杭州市公安局萧山分局

有效期限 2006.12.15-2026.12.15

姓名 高晓燕

性别 女 民族 汉

出生 1962 年 8 月 7 日

住址 杭州市萧山区宁围镇宁新村
10组53户



公民身份号码 330121196208071627

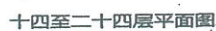
权利人	高晓燕
共有情况	单独所有
坐落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2301、2309室
不动产单元号	330109008023GB30017F00090040
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业办公
面积	土地使用权面积12.66m²/房屋建筑面积442.99m²
使用期限	国有建设用地使用权2050年05月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 12.66m², 其中独用土地面积0m², 分摊土地面积12.66m²

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有
权属编号:3301812018049856

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑
1	23	36	商业办公	442.99m²	317.95m²	125.03m²

162-1-31
1/3

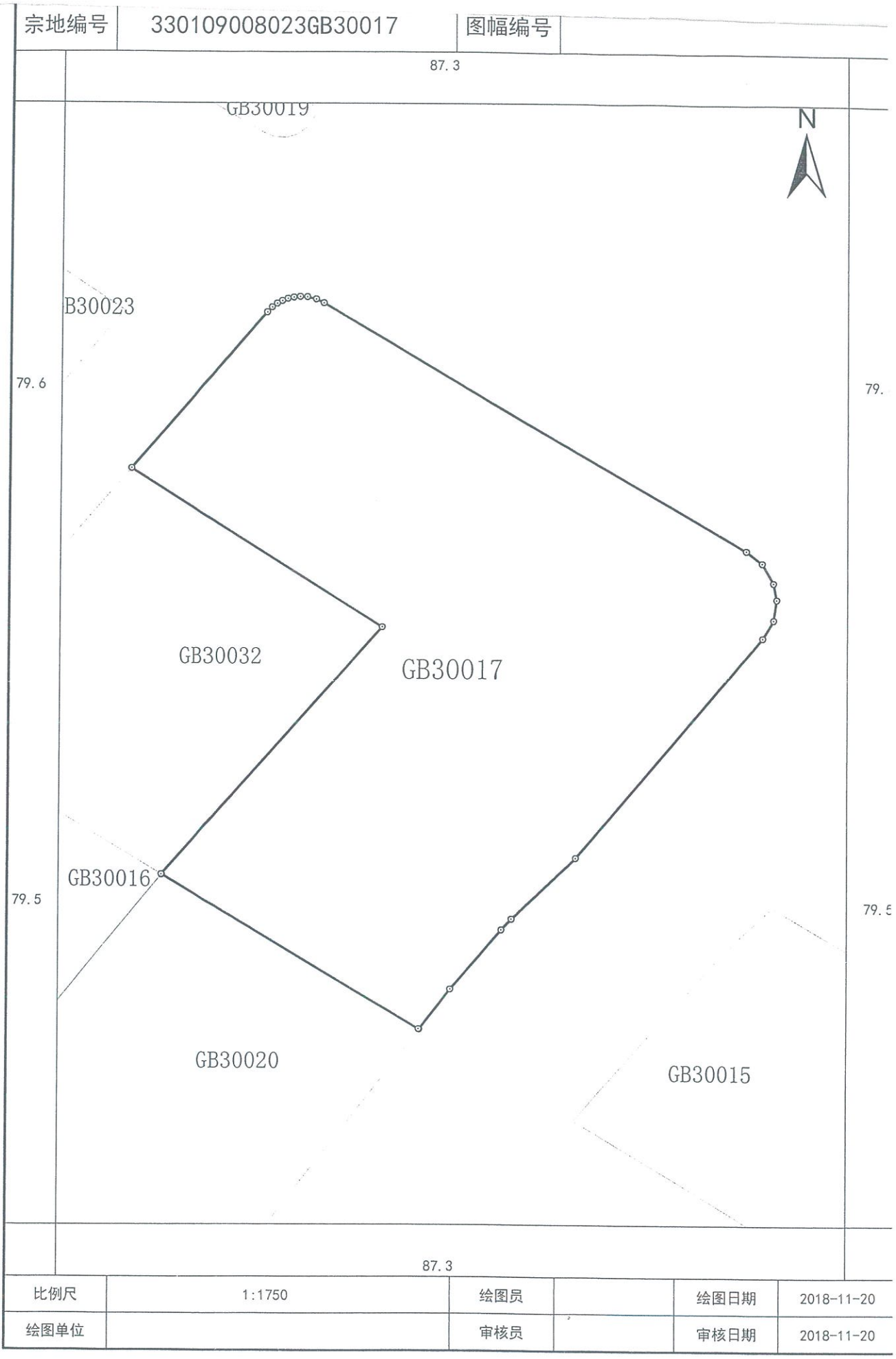
图幅号: 2-801-10



出图日期: 2016年03月29日

15

3/3



权利人	高晓燕
共有情况	单独所有
坐落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢12302、2303室
不动产单元号	330109008023GB30017F000900039
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业办公
面积	土地使用权面积12.66㎡/房屋建筑面积442.99㎡
使用期限	国有建设用地使用权2050年05月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 12.66㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积12.66㎡

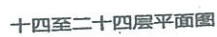
附 记

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有
税源编号:3301812018049871

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建设
1	23	36	商业办公	442.99㎡	317.96㎡	125.03㎡

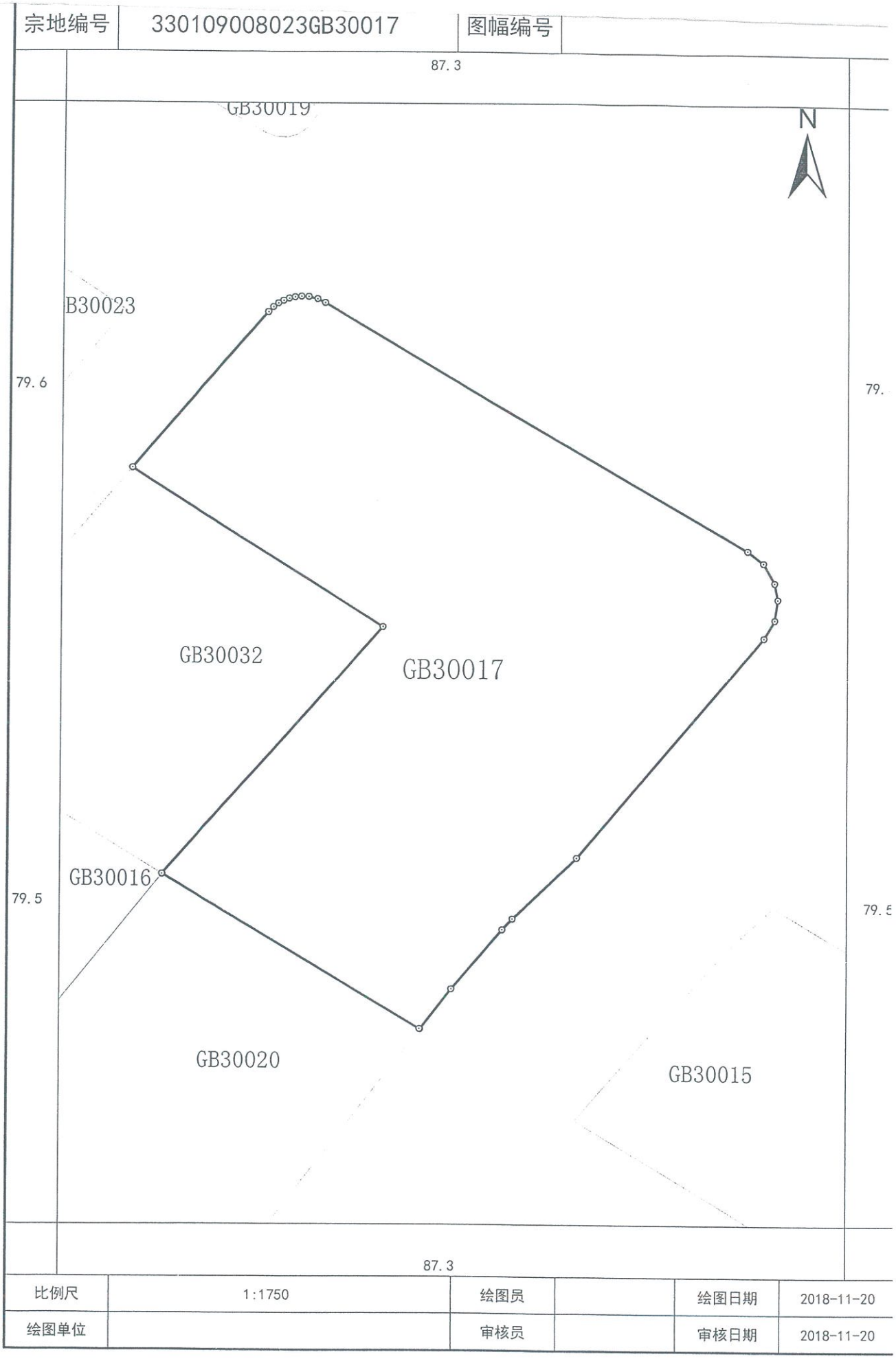
162-132
1/3

图幅号: 2-801-10



出图日期: 2016年03月29日

18



权利人	高晓燕
共有情况	单独所有
坐落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2305、2306室
不动产单元号	330109008023GB30017F00090038
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业办公
面积	土地使用权面积12.9㎡/房屋建筑面积451.3㎡
使用期限	国有建设用地使用权2050年05月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 12.9㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积12.9㎡

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有
税源编号:3301812018049861

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑
1	23	36	商业办公	451.30㎡	323.93㎡	127.37㎡

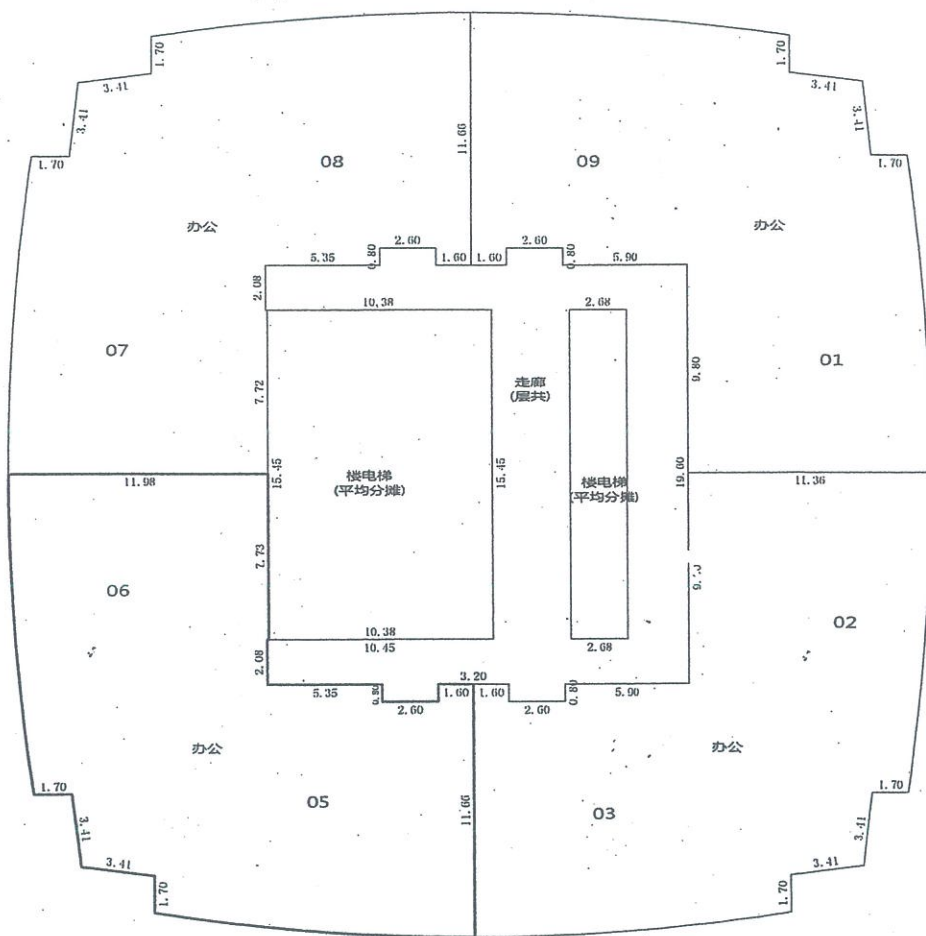
162+33
1/3

房产分层分户平面图

图幅号: 2-801-10

房屋座落	萧山区宁围街道平湖路299号浙江商会大厦1幢2305、2306室		地 号	2-801-10-102-083	
套内面积	323.93	分摊面积	127.37	建筑面积	451.30
所在层次	23	测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司		

03362015



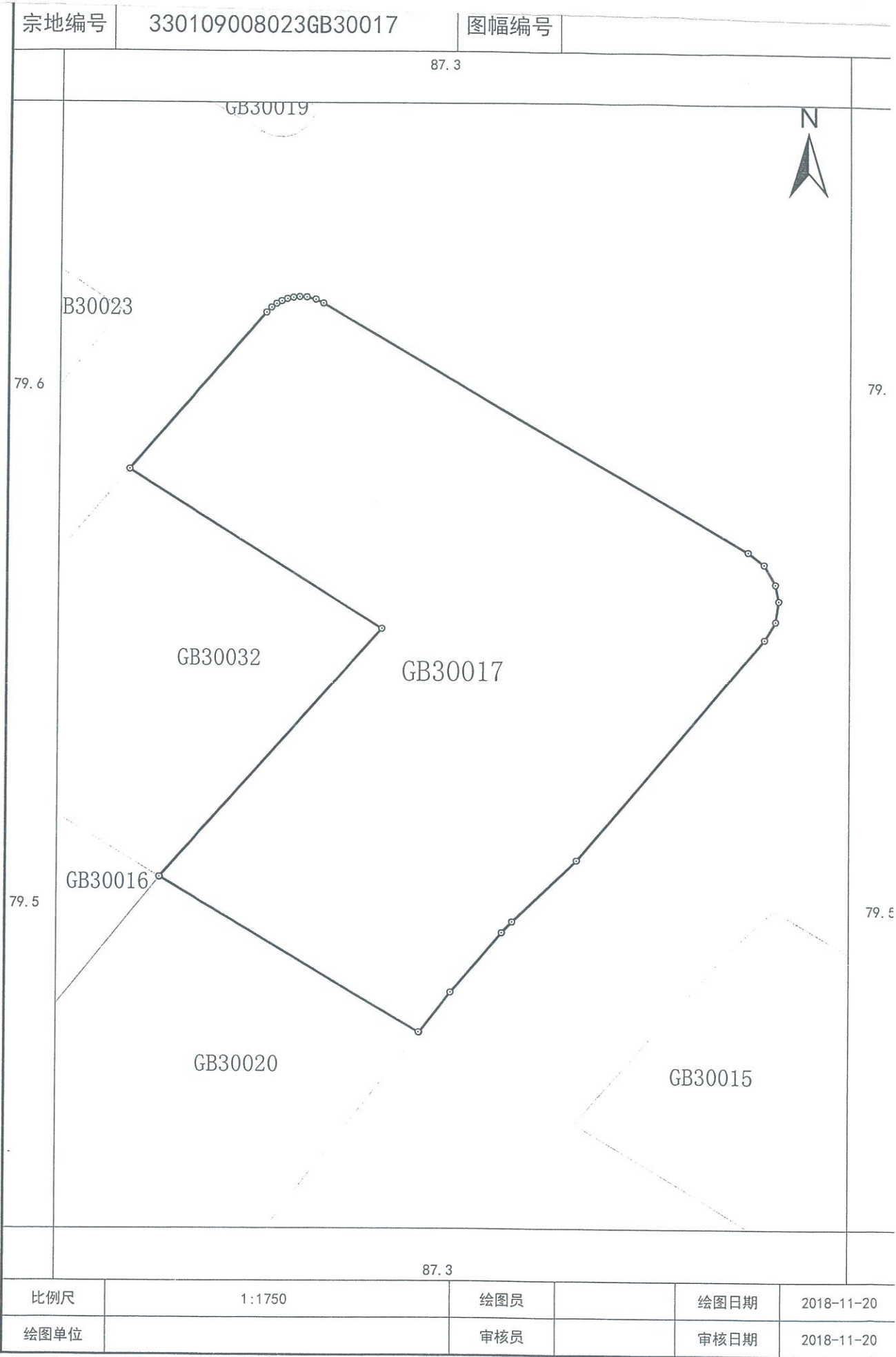
十四至二十四层平面图

未盖章无效

出图日期: 2016年03月29日

比例尺	1:350	测绘人	陈中良	质检人	杨颂惠
-----	-------	-----	-----	-----	-----

3/3



权利人	高晓燕		
共有情况	单独所有		
坐落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2307、2308室		
不动产单元号	330109008023GB30017F00090037		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	商务金融用地/商业办公		
面积	土地使用权面积12.9㎡/房屋建筑面积451.3㎡		
使用期限	国有建设用地使用权2050年05月26日止		
权利其他状况	土地使用权面积: 12.9㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积12.9㎡		

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有 税源编号:3301812018049865					
序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积
1	23	36	商业办公	451.30㎡	323.93㎡
					分摊建筑面积
					127.37㎡

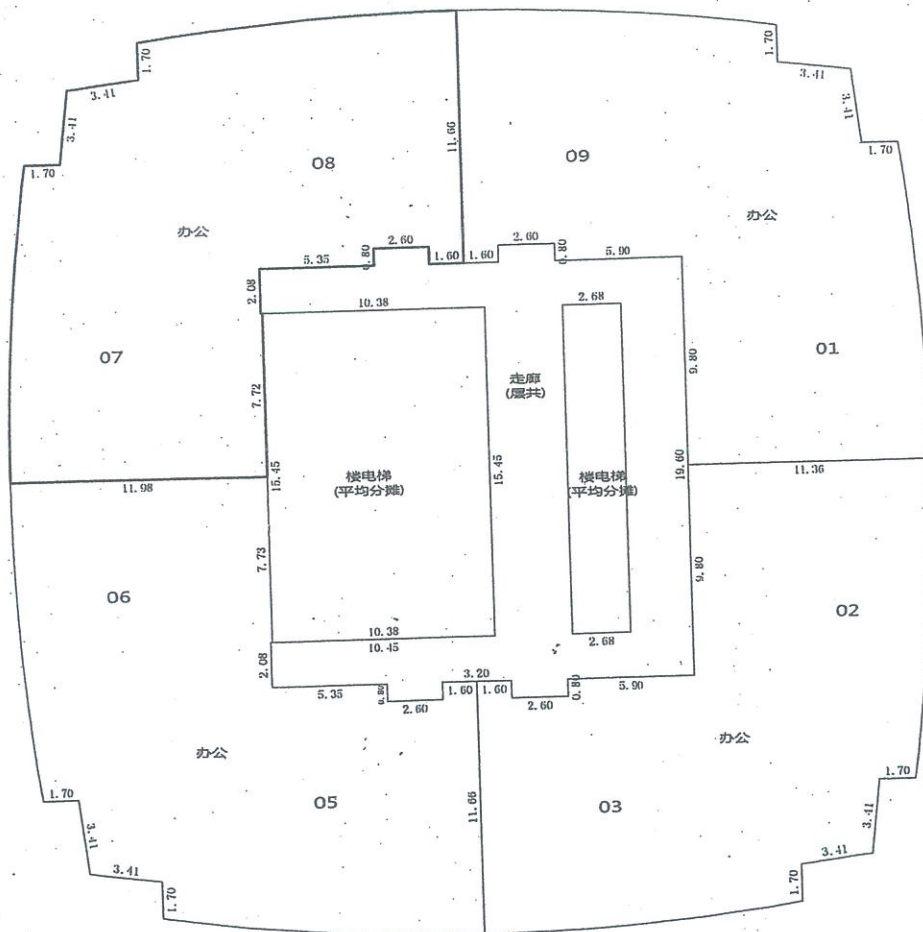
162134
1/3

房产分层分户平面图

图幅号: 2-801-10

房屋座落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2307、2308室			地 号	2-801-10-102-084
套内面积	323.93	分摊面积	127.37	建筑面积	451.30
所在层次	23	测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司		

03362015



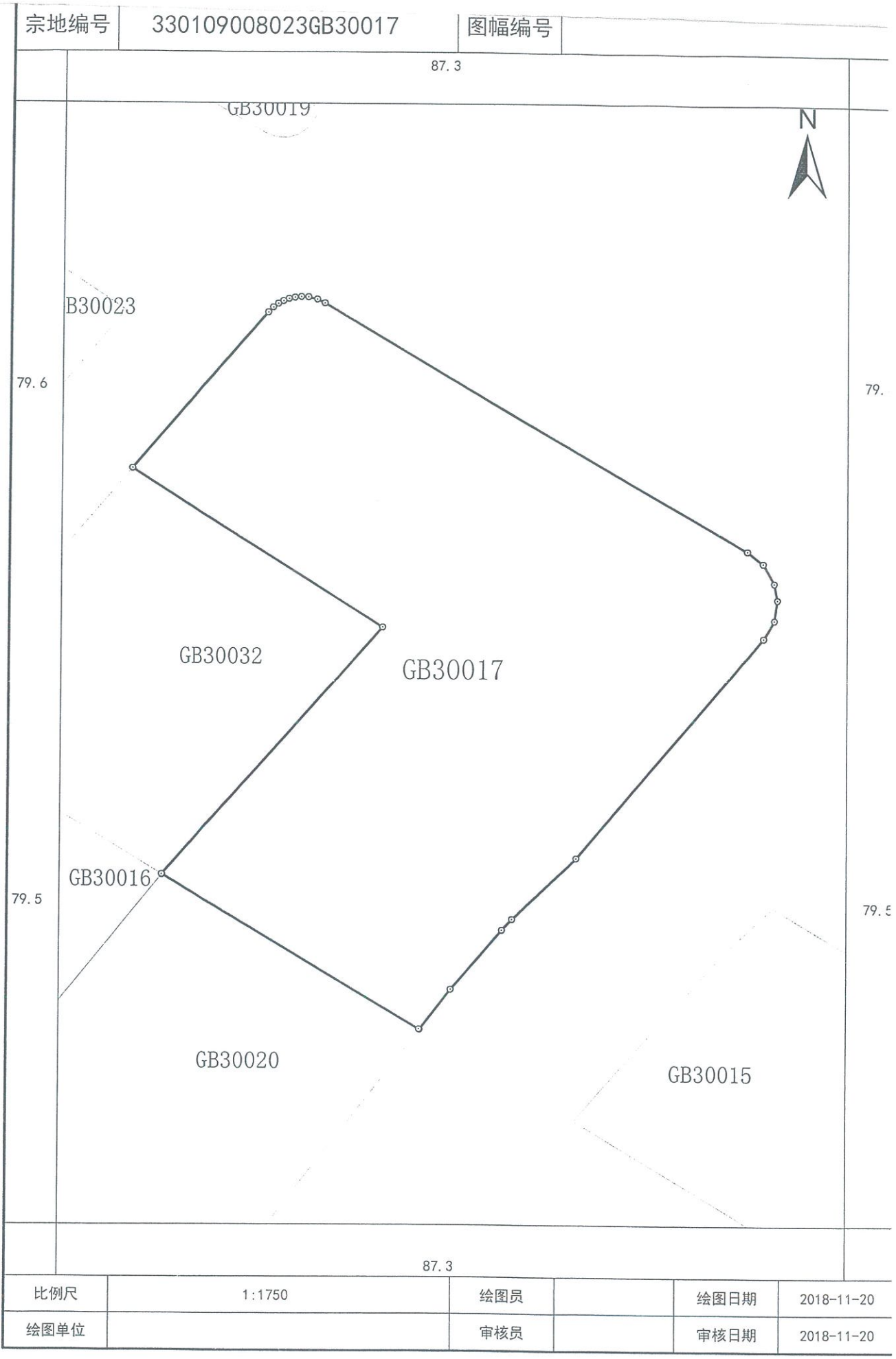
十四至二十四层平面图

未盖章无效

出图日期: 2016年03月29日

比例尺	1:350	测绘人	陈中良	质检人	杨颂惠
-----	-------	-----	-----	-----	-----

3/3



权 利 人	高晓燕
共有情况	单独所有
坐 落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢34.01、3409室
不动产单元号	330109008023GB30017F000090073
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用 途	商务金融用地/商业办公
面 积	土地使用权面积12.92㎡/房屋建筑面积452.06㎡
使用期限	国有建设用地使用权2050年05月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 12.92㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积12.92㎡

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有
税源编号:3301812018049862

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建
1	34	36	商业办公	452.06㎡	318.46㎡	133.601

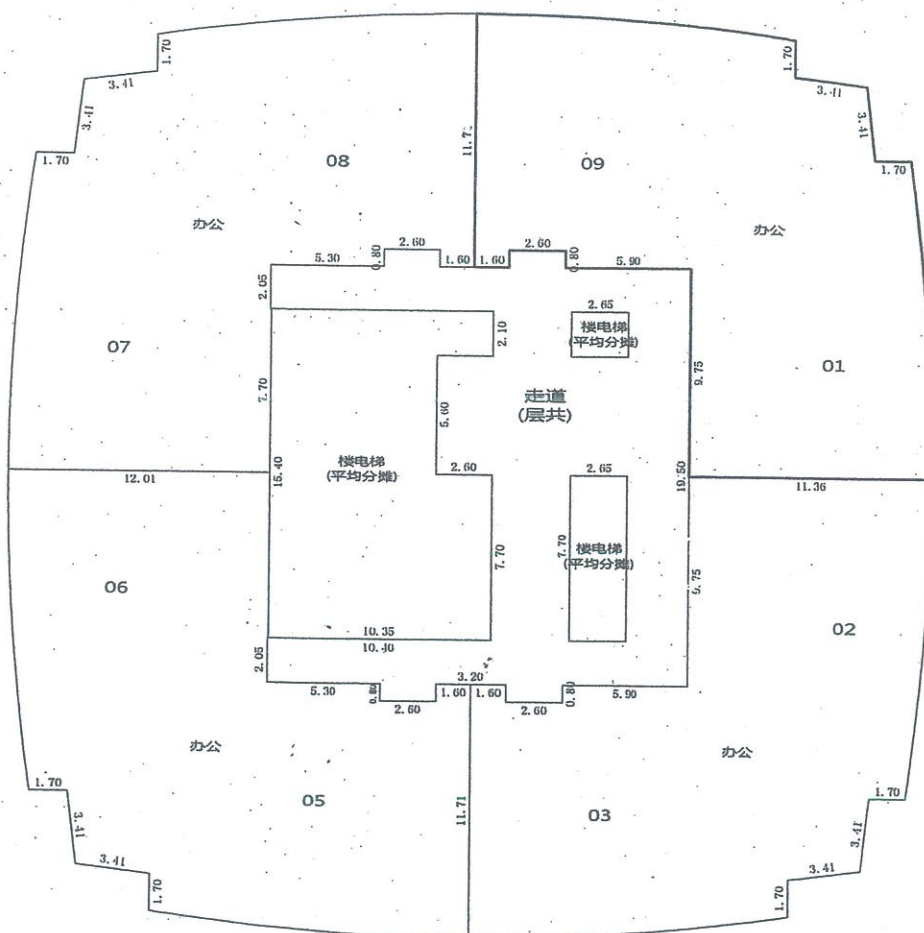
162135
1/3

房产分层分户平面图

图幅号: 2-801-10

房屋座落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3401、3409室		地 号	2-801-10-102-122	
套内面积	318.46	分摊面积	133.60	建筑面积	452.06
所在层次	34	测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司		

03362015

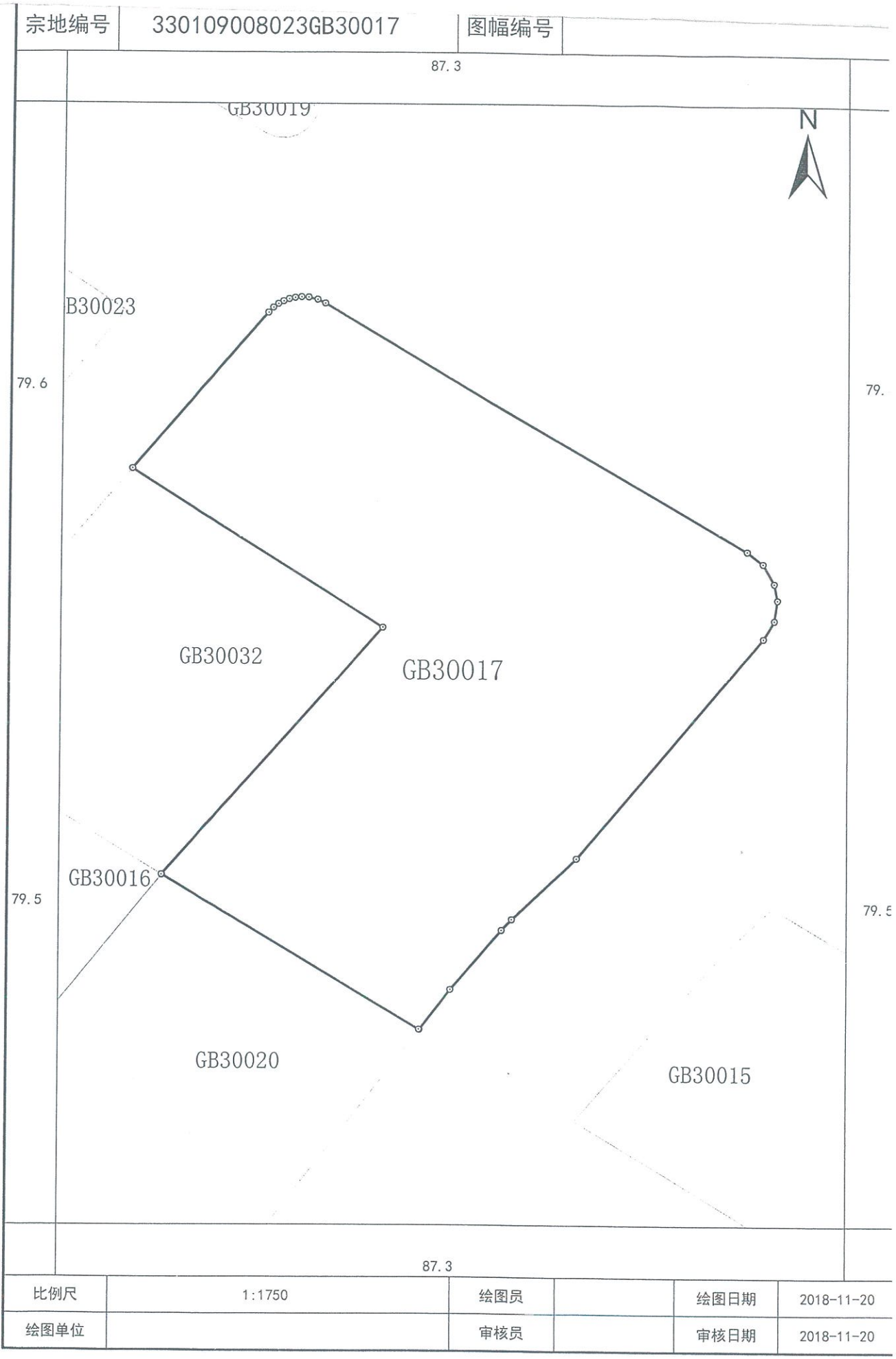


二十六至三十五层平面图

未盖章无效

出图日期: 2016年03月29日

比例尺	1:350	测绘人	陈中良	质检人	杨颂惠
-----	-------	-----	-----	-----	-----



权利人	高晓燕
共有情况	单独所有
坐落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢34.02、3403室
不动产单元号	330109008023GB30017F000090093
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业办公
面积	土地使用权面积12.92㎡/房屋建筑面积452.06㎡
使用期限	国有建设用地使用权2050年05月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 12.92㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积12.92㎡

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有
税源编号:3301812018049866

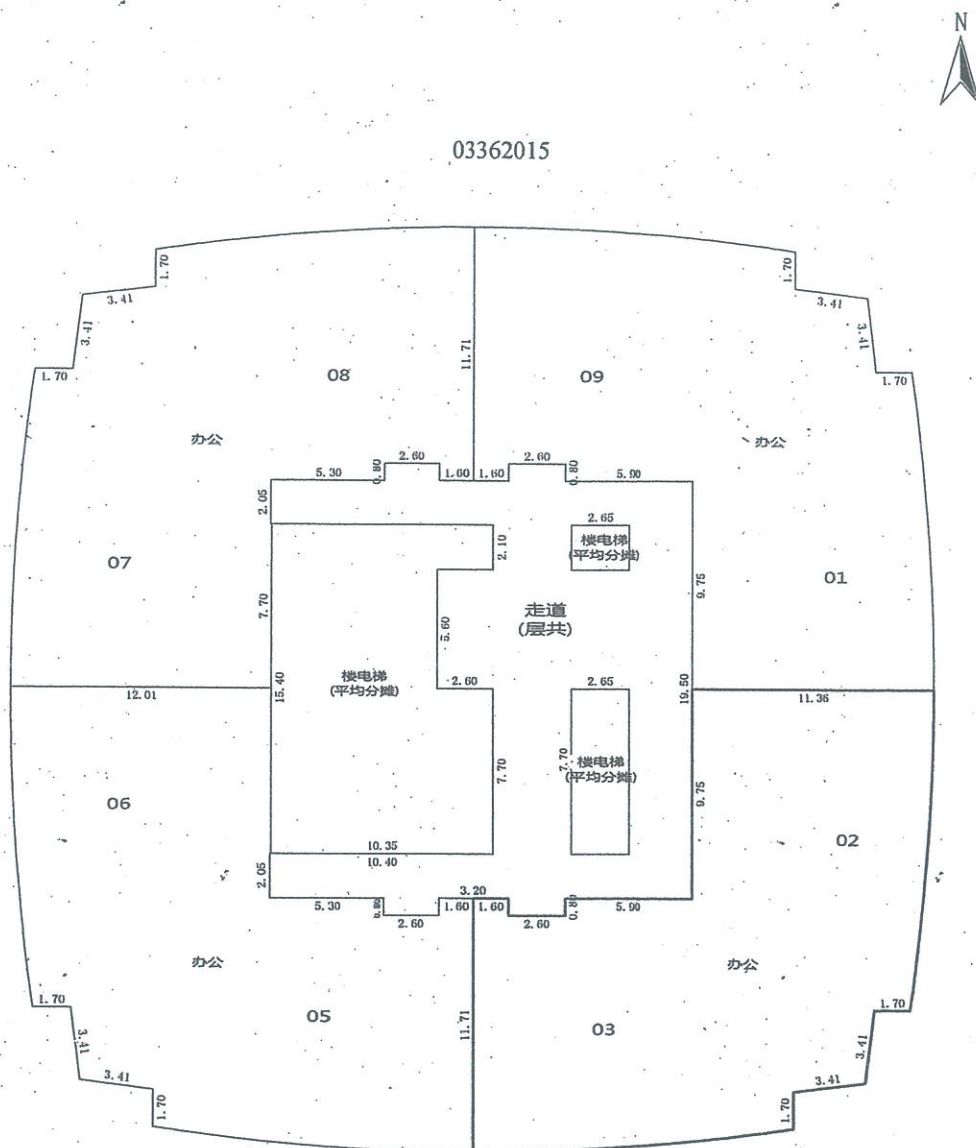
序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	34	36	商业办公	452.06㎡	318.46㎡	133.60㎡

162+36
1/3

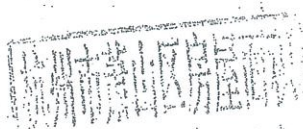
房产分层分户平面图

图幅号: 2-801-10

房屋座落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3402、3403室			地 号	2-801-10-102-123
套内面积	318.46	分摊面积	133.60	建筑面积	452.06
所在层次	34	测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司		



二十六至三十五层平面图

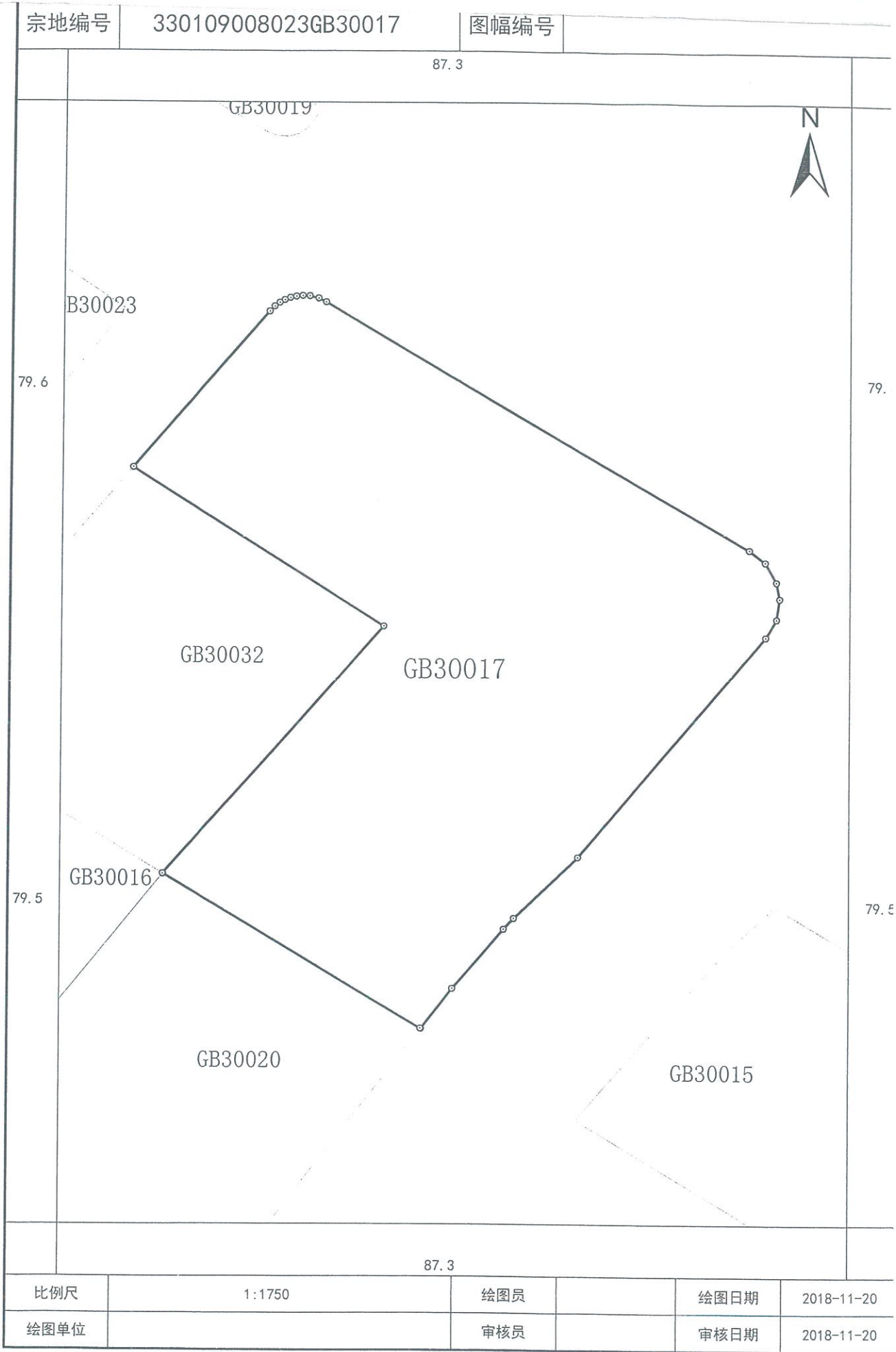


未盖章无效

出图日期: 2016年03月29日

比例尺	1:350	测绘人	陈中良	质检人	杨颂惠
-----	-------	-----	-----	-----	-----

3/3



权利人	高晓燕
共有情况	单独所有
坐落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3405、3406室
不动产单元号	330109008023GB30017F000090094
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业办公
面积	土地使用权面积13.17m²/房屋建筑面积460.92m²
使用期限	国有建设用地使用权2050年05月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 13.17m², 其中独用土地面积0m², 分摊土地面积13.17m²

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有
税源编号:3301812018049863

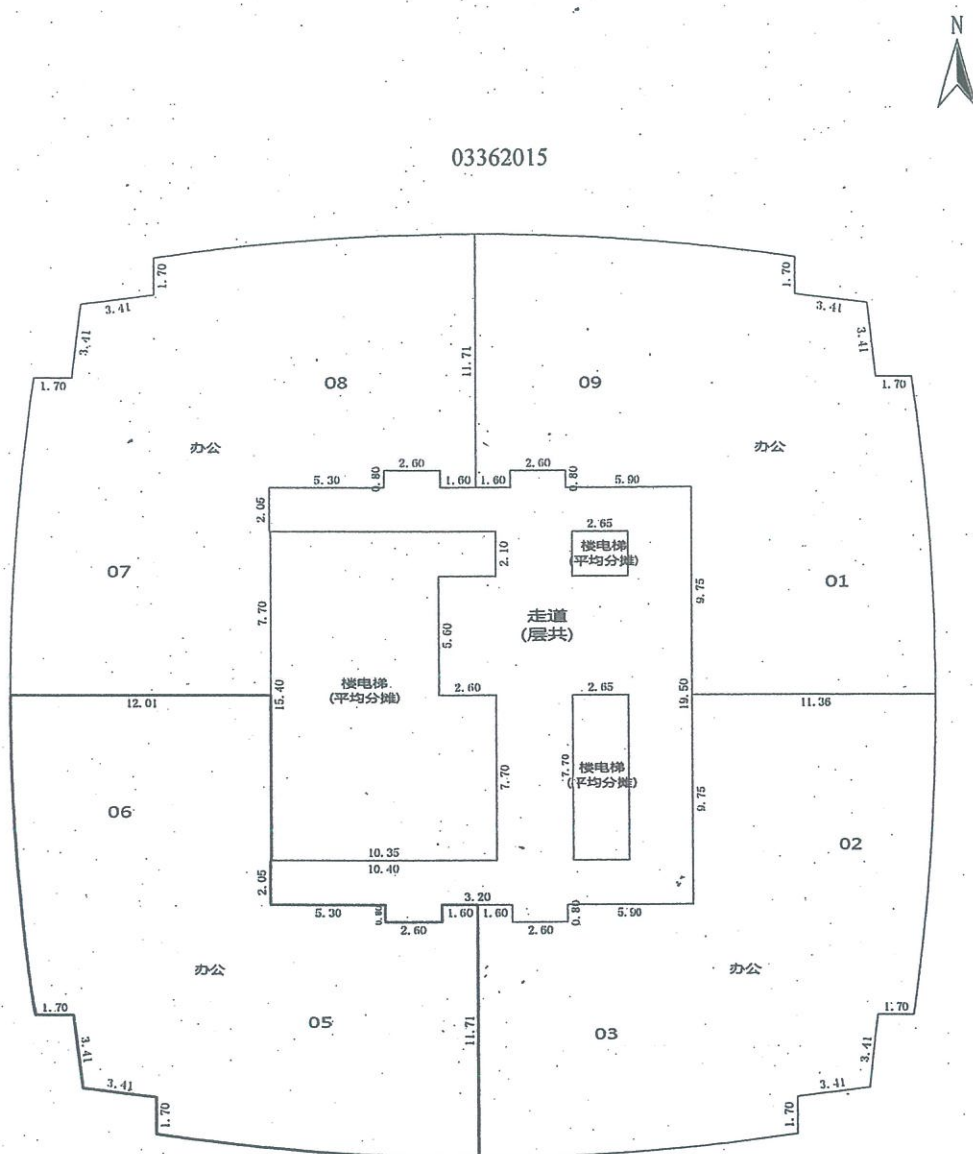
序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建
1	34	36	商业办公	460.92m²	324.70m²	136.22

162137
Y

房产分层分户平面图

图幅号: 2-801-10

房屋座落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3405、3406室		地 号	2-801-10-102-124	
套内面积	324.70	分摊面积	136.22	建筑面积	460.92
所在层次	34	测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司		



二十六至三十五层平面图

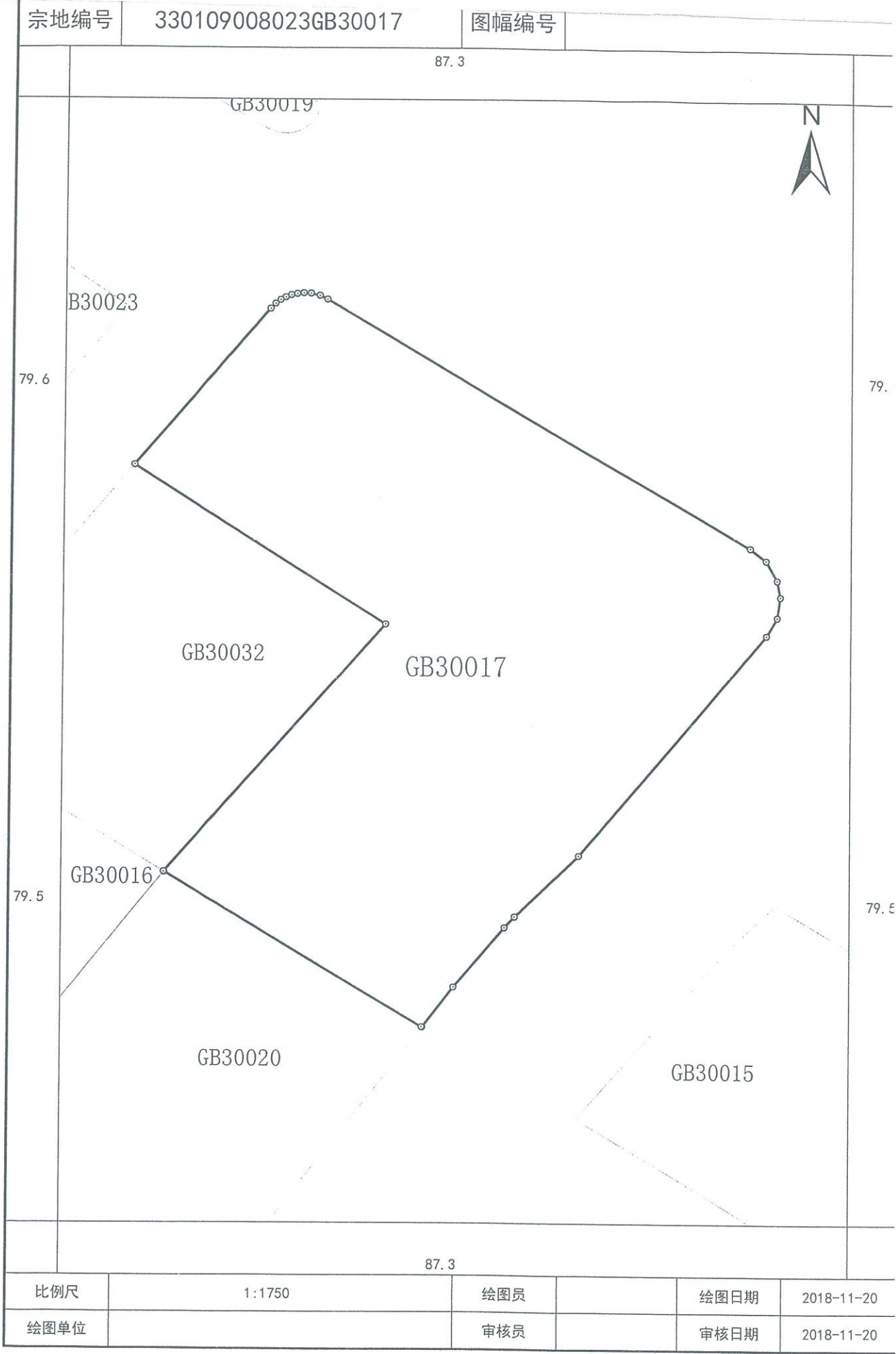
杭州萧山区房屋面积测绘有限公司

未盖章无效

出图日期: 2016年03月29日

比例尺	1:350	测绘人	陈中良	质检人	杨颂惠
-----	-------	-----	-----	-----	-----

3/3



权利人	高晓燕
共有情况	单独所有
坐落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3407、3408室
不动产单元号	330109008023GB30017F00090092
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业办公
面积	土地使用权面积13.17㎡/房屋建筑面积460.92㎡
使用期限	国有建设用地使用权2050年05月26日止

权利其他状况	土地使用权面积: 13.17㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积13.17㎡
--------	---

附 记

本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共有
税源编号:3301812018049864

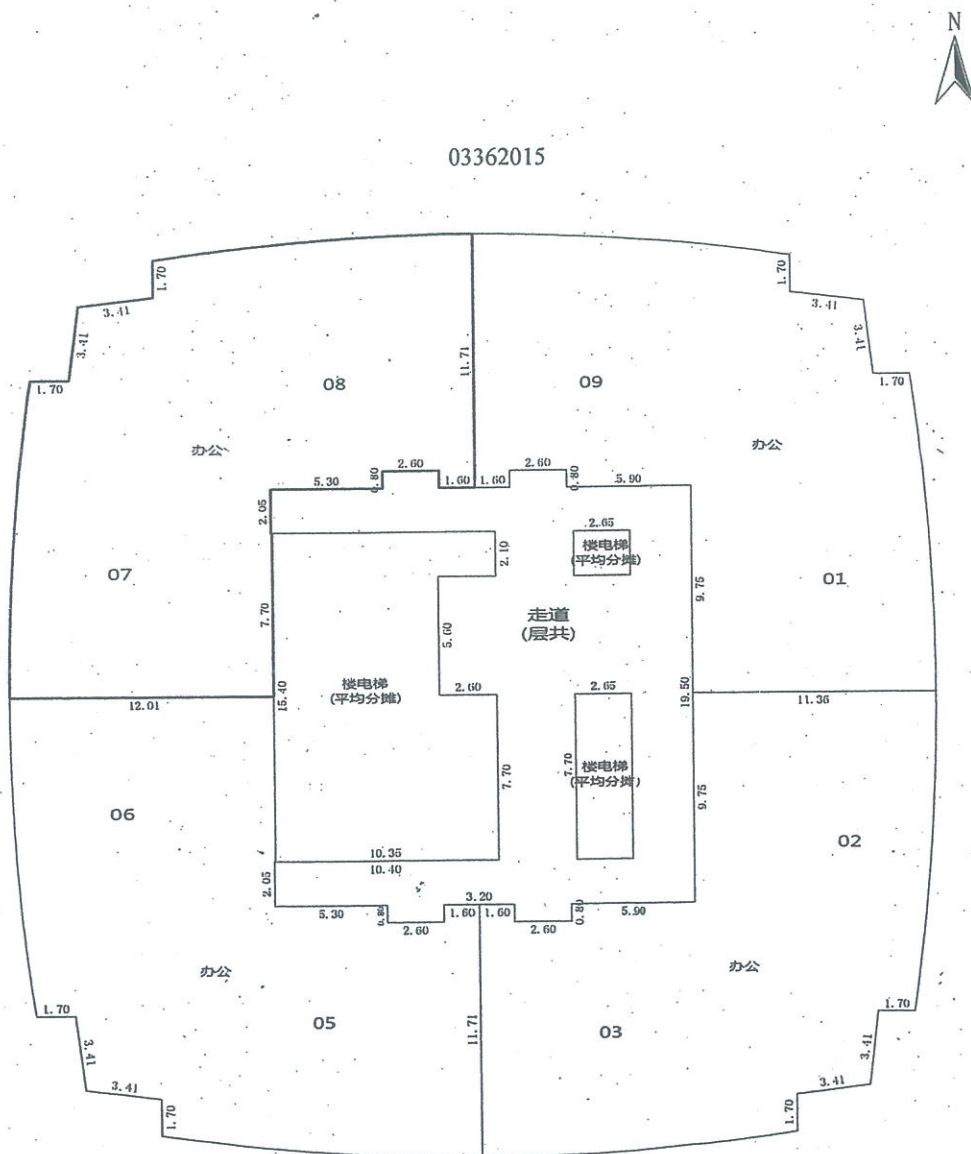
序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	3/4	3层	商业办公	460.92㎡	324.70㎡	138.22㎡

162138
1/3

房产分层分户平面图

图幅号: 2-801-10

房屋座落	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3407、3408室			地 号	2-801-10-102-125
套内面积	324.70	分摊面积	136.22	建筑面积	460.92
所在层次	34	测绘单位	杭州萧山天度房屋面积测绘有限公司		



二十六至三十五层平面图

未盖章无效

出图日期: 2016年03月29日

比例尺	1:350	测绘人	陈中良	质检人	杨颂惠
-----	-------	-----	-----	-----	-----

宗地编号

330109008023GB30017

图幅编号

3/3

87.3

GB30019



B30023

79.6

79.

GB30032

GB30017

GB30016

79.5

79.5

GB30020

GB30015

87.3

比例尺	1:1750	绘图员		绘图日期	2018-11-20
绘图单位		审核员		审核日期	2018-11-20

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟收购高晓燕持有的单项资产，为此委托坤元资产评估有限公司对位于萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2301、2309、2302、2303、2305、2306、2307、2308、3401、3409、3402、3403、3405、3406、3407、3408 室的八项办公用房进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：浙江新安化工集团股份有限公司

企业负责人：



二〇一九年五月二十一日

产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江新安化工集团股份有限公司拟收购本人持有的单项资产，为此委托坤元资产评估有限公司对位于萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2301、2309、2302、2303、2305、2306、2307、2308、3401、3409、3402、3403、3405、3406、3407、3408 室的八项办公用房进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
4. 截至评估基准日，不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
5. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

产权持有人：高晓燕



二〇一九年五月二十一日

资产评估师承诺函

浙江新安化工集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购的单项资产，以 2019 年 5 月 20 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、具备相应的职业资格。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师
方 晗
33170028

资产评估师
叶 雄 彪
33170054

二〇一九年五月二十五日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



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

坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0571013001

变更文号：财办企[2010]104号

序列号：000107

发证时间：二〇〇九年一月六日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300001429116867 (1/1)

名称	坤元资产评估有限公司
类型	私营有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	杭州市西溪路 128 号 901 室
法定代表人	俞华开
注册资本	壹仟万元整
成立日期	2000 年 03 月 01 日
营业期限	2000 年 03 月 01 日 至 长期
经营范围	资产评估及有关咨询服务。(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)



登记机关



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：方晗

性别：男

登记编号：33060028

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2006-05-15

年检信息：通过（2019-04-30）

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：2019-04-30

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：叶雄彪

性别：男

登记编号：33170054



单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2017-04-21

年检信息：通过（2019-04-30）



(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：叶雄彪

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06

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>

资产评估委托合同

编号: (H-HZ19-000283)

甲方(委托人): 浙江新安化工集团股份有限公司

乙方(受托人): 坤元资产评估有限公司

甲方拟收购单向资产,需要对甲方拟收购的单项资产价值进行资产评估,委托乙方作为资产评估机构,乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定,为明确双方的权利和义务,经甲乙双方友好协商,订立本资产评估委托合同。

一、评估目的: 浙江新安化工集团股份有限公司拟收购的单项资产价值评估项目。

二、价值类型: 根据评估目的本资产评估项目的价值类型为: 市场价值。

三、评估对象和评估范围:

评估对象为浙江新安化工集团股份有限公司拟收购的单项资产。

评估范围包括高晓燕拥有的萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢
2301、2309、2302、2303、2305、2306、2307、2308、3401、3409、
3402、3403、3405、3406、3407、3408 室的八项办公用房,合计
建筑面积 3,614.54 平方米。

四、评估基准日: 2019 年 5 月 20 日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人: 评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。

2. 用途: 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 评估结论的使用有效期: 本次评估结论的使用有效期是一年,即从 2019 年 5 月 20 日至 2020 年 5 月 19 日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化,委



托人应当重新委托评估。

4. 未经甲方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他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. 未征得乙方同意，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。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 2019 年 5 月 20 日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 5 日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后 5 日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过 5 日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 2 名资产评估师和 × 名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费(增值税税率 6%)价税合计为人民币 _____ (大写: _____ 元整)。

2. 支付方式：本约定书经双方签章后 / 个工作日内，由甲方向乙方支付 / 元；在提交评估初稿后 / 个工作日内，由甲方向乙方支付 / 元；在提交评估报告后 10 个工作日内，由甲方向乙方支付相应收费额。

乙方开票相关信息：

抬头：坤元资产评估有限公司

纳税人识别号(税号)：913300001429116867

地址、电话： 杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号：中国银行杭州高新支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中未包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相

关的其他费用，按有关规定和惯例，甲方应承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》6份，其中乙方留档1份，其余提交甲方。具体提交方式可根据需要，采用由乙方采用快件投递方式送达甲方等。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
2. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的

工作量支付相应的评估服务费。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时，双方约定由甲方所在地人民法院诉讼管辖。

十五、本委托合同订立后，甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限：本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效，约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式 贰 份，甲乙双方各 壹 份。

十八、其他约定事项： 无 。

甲方：浙江新安化工集团股份有限公司

法定代表人：吴建华

(被授权人)：

电话：0571-64787381

传真：0571-64787381

地址：浙江省建德市江滨中路新安大厦1号

邮编：311600

2019 年 5 月 20 日

签约地点：杭州

乙方：坤元资产评估有限公司

法定代表人：

(被授权人)：

电话：

传真：0571-87178826

地址：杭州市西溪路128号

邮编：310013

2019 年 5 月 20 日

委估建筑物评估明细表

评估基准日：2019年5月20日

评估结果有效期至2020年5月19日

表1-1-1

委托人：浙江新安化工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	产权持有人	房地产名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)	评估价值	评估单价	备注
2	浙（2018）萧山区不动产权第0103146号	高晓燕	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2301、2309室	钢混	2015年12月	442.99	12.66	14,255,400.00	32,180.00	
3	浙（2018）萧山区不动产权第0102844号	高晓燕	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2302、2303室	钢混	2015年12月	442.99	12.66	14,251,000.00	32,170.00	
4	浙（2018）萧山区不动产权第0103129号	高晓燕	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2305、2306室	钢混	2015年12月	451.30	12.90	14,518,300.00	32,170.00	
5	浙（2018）萧山区不动产权第0103127号	高晓燕	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢2307、2308室	钢混	2015年12月	451.30	12.90	14,522,800.00	32,180.00	
6	浙（2018）萧山区不动产权第0103126号	高晓燕	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3401、3409室	钢混	2015年12月	452.06	12.92	15,564,400.00	34,430.00	
7	浙（2018）萧山区不动产权第0103124号	高晓燕	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3402、3403室	钢混	2015年12月	452.06	12.92	15,559,900.00	34,420.00	
8	浙（2018）萧山区不动产权第0103118号	高晓燕	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3405、3406室	钢混	2015年12月	460.92	13.17	15,864,900.00	34,420.00	
9	浙（2018）萧山区不动产权第0103116号	高晓燕	萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦1幢3407、3408室	钢混	2015年12月	460.92	13.17	15,869,500.00	34,430.00	
10										
11										
12										
13										
14										
15										
固定资产——房屋建筑物合计						3,614.54	103.30	120,406,200.00		
减：减值准备								0.00		
固定资产——房屋建筑物净额						3,614.54	103.30	120,406,200.00		

委托人填表人员：姜永平

评估人员：叶雄彪

填表时间：2019年5月20日