

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宋都基业投资股份有限公司拟以桐庐
桐郡置业有限公司持有的资产抵偿
宋都服务集团有限公司债务涉及的
单项资产价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2024〕438号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024年5月24日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202400494
合同编号:	H-HZ24-000324
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报(2024)438号
报告名称:	宋都基业投资股份有限公司拟以桐庐桐郡置业有限公司持有的资产抵偿宋都服务集团有限公司债务涉及的单项资产价值评估项目资产评估报告
评估结论:	100,050,000.00元
评估报告日:	2024年05月24日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	黄明 (资产评估师) 会员编号: 33080037 王菲 (资产评估师) 会员编号: 33110009 陈婉菲 (资产评估师) 会员编号: 33230109
 (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: 2024年05月24日

目 录

声 明	1
资产评估报告 • 摘要	2
资产评估报告 • 正文	5
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	10
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	17
十三、 资产评估报告日	18
资产评估报告 • 备查文件	
一、委托人和产权持有人营业执照或公司注册证书	19
二、评估对象涉及的主要权属证明资料	23
三、委托人和产权持有人的承诺函	24
四、资产评估机构备案公告	27
五、资产评估机构法人营业执照	28
六、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》	29
七、签名资产评估师执业会员证书	30
资产评估结果明细表	33

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。

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。

宋都基业投资股份有限公司拟以桐庐桐郡置业有限公司持有的资产抵偿宋都服务集团有限公司债务涉及的 单项资产价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2024〕438号

摘 要

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

一、委托人、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一为宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都基业），委托人二为宋都服务集团有限公司（以下简称宋都服务），产权持有人为桐庐桐郡置业有限公司（以下简称桐庐桐郡）。

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、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

宋都基业拟以桐庐桐郡持有的资产抵偿宋都服务的债务，为此需要对涉及的桐庐桐郡持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供桐庐桐郡单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的桐庐桐郡持有的单项资产。

评估范围为桐庐桐郡申报的截至2024年2月29日持有的位于杭州市桐庐县县城开元街5号、7号、9号、11号、13号、15号、17号的商业用房（建筑面积合计5,631.17平方米）及地下车位使用权和储藏室使用权，截至评估基准日，上述资产账列存货-开发产品科目，账面价值98,263,309.14元。目前上述委估资产现状良好，部分处于出租状态，其余均处于空置状态。

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 2024 年 2 月 29 日。

六、评估方法

根据评估目的、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，委估资产在 2024 年 2 月 29 日的评估价值为 100,050,000.00 元(大写为人民币壹亿零伍万元整)，与账面价值 98,263,309.14 元相比，评估增值 1,786,690.86 元，增值率 1.82%。本评估结论含增值税。具体结果如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	不动产名称	建筑面积 (平方米)	评估结果	备注
1	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020488 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号	485.05	10,090,000.00	
2	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020495 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 201 室	474.17	6,920,000.00	
3	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020494 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 301 室	320.21	3,330,000.00	
4	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020492 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 401 室	320.21	2,660,000.00	
5	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020490 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 501 室	320.21	2,660,000.00	
6	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020496 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 601 室	154.96	1,330,000.00	
7	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020489 号	杭州市桐庐县县城开元街 7 号	656.48	11,200,000.00	
8	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020498 号	杭州市桐庐县县城开元街 9 号	613.09	10,250,000.00	
9	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020493 号	杭州市桐庐县县城开元街 11 号	656.59	10,970,000.00	
10	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020497 号	杭州市桐庐县县城开元街 13 号	625.52	10,270,000.00	
11	浙(2017)桐庐县不	杭州市桐庐县县城开元街 15	432.60	7,140,000.00	

序号	权证编号	不动产名称	建筑面积 (平方米)	评估结果	备注
	动产权第 0020491 号	号			
12	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020499 号	杭州市桐庐县县城开元街 17 号	572.08	8,440,000.00	
13		地下室-车位使用权	5,232.13	6,050,000.00	96 个车位
14		地下室-储藏室使用权	1,849.00	8,740,000.00	
合 计			12,712.30	100,050,000.00	

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对宋都基业抵偿债务之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 2 月 29 日起至 2025 年 2 月 28 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

本次评估结果含增值税，但未考虑资产未来实际交易过程中所需缴纳的其他相关税费。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

宋都基业投资股份有限公司拟以桐庐桐郡置业有限公司 持有的资产抵偿宋都服务集团有限公司债务涉及的 单项资产价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2024〕438号

宋都基业投资股份有限公司、宋都服务集团有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对宋都基业投资股份有限公司拟以桐庐桐郡置业有限公司持有的资产抵偿宋都服务集团有限公司债务涉及的单项资产在2024年2月29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）委托人一概况

1. 名称：宋都基业投资股份有限公司（以下简称宋都基业）
2. 住所：浙江省杭州市富春路789号宋都大厦506室
3. 法定代表人：俞建午
4. 注册资本：134,012.2326万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：91330000720962064E
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：产业投资（法律法规禁止及应经审批而为获批准的项目除外），企业管理咨询及服务，电子、通讯、半导体材料技术研发，钢材、矿石、焦炭、生铁、铁合金、有色金属销售，机械设备销售及售后服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）。

上述1-8项内容摘自宋都基业截至评估基准日的营业执照。

（二）委托人二概况

1. 名称：宋都服务集团有限公司（以下简称宋都服务）
2. 证券代码：09608
3. 公司编码：BS-322530
4. 注册资本：50,000 美元
5. 董事长：朱轶桦
6. 注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, Cayman Islands

（三）产权持有人概况

1. 名称：桐庐桐郡置业有限公司（以下简称桐庐桐郡）
2. 住所：浙江省桐庐县城金中路1号105室
3. 法定代表人：虞敏
4. 注册资本：8,000 万元人民币
5. 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：91330122563011328P
7. 登记机关：桐庐县市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发及经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）。

上述1-8项内容摘自桐庐桐郡截至评估基准日的营业执照。

（四）委托人与产权持有人的关系

产权持有人为委托人一的全资孙公司，委托人一拟以产权持有人的资产抵偿委托人二的债务。

（五）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、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

宋都基业拟以桐庐桐郡持有的资产抵偿宋都服务的债务，为此需要对涉及的桐庐桐郡持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供桐庐桐郡单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的桐庐桐郡持有的单项资产。

评估范围为桐庐桐郡申报的截至 2024 年 2 月 29 日持有的位于杭州市桐庐县县城开元街 5 号、7 号、9 号、11 号、13 号、15 号、17 号的商业用房（建筑面积合计 5,631.17 平方米）及地下车位使用权和储藏室使用权，截至评估基准日，上述资产账列存货-开发产品科目，账面价值 98,263,309.14 元。目前上述委估资产现状良好，部分处于出租状态，其余均处于空置状态。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估范围内主要资产情况

列入评估范围内的资产系东门新天地项目的已完工未销售的不动产，账列开发产品。

(1) 东门新天地项目基本情况

东门新天地项目位于杭州市桐庐县县城开元街，立足桐庐当地人文特色，利用地块周边水文条件，打造一条极富古风古韵的历史文化街区。项目主体建筑采用重檐十字脊仿古楼阁式，拟成为桐庐具文化味的休闲 BLOCK。该地块土地性质为出让，土地规划用途为商业服务业、文化设施用地，土地使用权到期日为 2050 年 3 月 10 日，项目建成时间为 2013 年。

(2) 东门新天地项目存量房概况

列入本次评估范围的存量房源为 5,631.17 平方米商业用房以及 96 个地下室车位使用权和 1,849.00 平方米地下储藏室使用权。具体明细如下：

序号	权证编号	不动产名称	幢号	结构类型	建成时间	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	备注
1	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020488 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号	2 幢	钢混	2013 年	485.05	90.60	
2	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020495 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 201 室	2 幢	钢混	2013 年	474.17	88.50	
3	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020494 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 301 室	2 幢	钢混	2013 年	320.21	59.80	
4	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020492 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 401 室	2 幢	钢混	2013 年	320.21	59.80	
5	浙(2017)桐庐县不	杭州市桐庐县县城	2	钢混	2013 年	320.21	59.80	

序号	权证编号	不动产名称	幢号	结构类型	建成时间	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)	备注
	动产权第 0020490 号	开元街 5 号东门新天地 2 幢 501 室	幢					
6	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020496 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号东门新天地 2 幢 601 室	2 幢	钢混	2013 年	154.96	28.90	
7	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020489 号	杭州市桐庐县县城开元街 7 号	3 幢	钢混	2013 年	656.48	358.35	
8	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020498 号	杭州市桐庐县县城开元街 9 号	3 幢	钢混	2013 年	613.09	334.66	
9	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020493 号	杭州市桐庐县县城开元街 11 号	5 幢	钢混	2013 年	656.59	361.69	
10	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020497 号	杭州市桐庐县县城开元街 13 号	5 幢	钢混	2013 年	625.52	344.58	
11	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020491 号	杭州市桐庐县县城开元街 15 号	6 幢	钢混	2013 年	432.60	193.80	
12	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020499 号	杭州市桐庐县县城开元街 17 号	6 幢	钢混	2013 年	572.08	256.30	
13		地下室-车位使用权		钢混	2013 年	5,232.13		96 个车位
14		地下室-储藏室使用权		钢混	2013 年	1,849.00		
合 计						12,712.30	2,236.78	

截至评估基准日，部分不动产已出租，租赁情况具体如下：

序号	出租人	承租人	租赁地点	租赁面积	租赁期限	租金
1	桐庐桐郡	桐庐望潮餐饮有限公司	东门新天地 2 幢（开元街 5 号）	2,504.81 平方米（其中地上 2,074.81 平方米，地下储藏室 430.00 平方米）	2020.12.1-2028.11.30	2020/12/1-2023/11/30：163,232 元/半年； 2023/12/1-2026/11/30：171,394 元/半年； 2026/12/1-2028/11/30：179,964 元/半年；
2	桐庐桐郡	杭州画城十咏文化传媒有限公司	东门新天地 3 幢（开元街 7 号、9 号）	1,778.57 平方米（其中地上 1,269.57 平方米，地下储藏室 509.00 平方米）	2021.1.1-2028.12.31	2021/1/1-2021/12/31：36,911.95 元/季度； 2022/1/1-2022/12/31：110,735.84 元/季度； 2023/1/1-2023/12/31：147,647.79 元/季度； 2024/1/1-2026/12/31：155,030.18 元/季度； 2027/1/1-2028/12/31：162,781.69 元/季度；

序号	出租人	承租人	租赁地点	租赁面积	租赁期限	租金
3	桐庐桐郡	浙江鑫磊工程建设有限公司	东门新天地5幢A(开元街11号)	656.59平方米(不含地下储藏室)	2023.6.1-2026.5.31	2023/6/1-2023/8/31: 39,942.50元/季度; 2023/9/1-2023/11/30: 79,885元/季度; 2023/12/1-2024/2/29: 119,827.50元/季度; 2024/3/1-2024/5/31: 39,942.50元/季度; 2024/6/1-2024/8/31: 119,827.50元/季度; 2024/9/1-2025/5/31: 79,885元/季度; 2025/6/1-2025/8/31: 119,827.50元/季度; 2025/9/1-2026/5/31: 79,885元/季度;

除已出租物业已由承租人装修外，其余物业均处于空置毛坯状态。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等
无。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报表外资产。

(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

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业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。

2. 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 2024 年 2 月 29 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《中华人民共和国民法典》《证券法》；
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——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 委托人、产权持有人提供的《营业执照》、《公司注册证书》等；
2. 产权持有人提供的《不动产权证书》复印件等权属证明；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等资料；
4. 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. 委估房地产所在区域同类型物业近期市场交易案例；
3. 当地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. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

5. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、分析等搜集的佐证资料；
6. 其它资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，通行的评估方法有收益法、市场法和成本法。由于委估资产分别为商业用房、车位和储藏室，成本法无法反映其合理价值水平，故不适宜采用成本法评估；由于委估资产所在区域类似房地产租售比（每平方米建筑面积的租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值）远低于合理区间，收益法无法反映其合理价值水平，且未来租赁现金流增幅及对应风险较难预测，故不适宜采用收益法评估；由于委估资产周边类似房地产的市场交易案例较容易取得，且市场法评估结果能够直接反映委估资产的价格水平，故本次采用市场法评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用市场法对委托评估的单项资产价值进行评估。

（二）选用的评估方法简介及参数的选取线路

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。基本公式为：

待估不动产比准价格＝参照物交易价格×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

1. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物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。

2. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、不动产状况的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正及不动产状况修正，得出比准价格。具体如下：

（1）交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，

测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(2) 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(3) 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。

区域状况修正考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、公共交通便利程度、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素、基础设施保障程度、人流量因素等；实物状况修正考虑的因素主要有楼盘品质、新旧程度、楼层因素、面积因素、装修条件、内部格局、临街因素、物业管理条件、停车便捷度、其他因素等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况、其他特殊情况等。

3. 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按平均数确定评估单价，再乘以待估房地产的建筑面积确定房地产市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

(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、评估范围和对象、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。

(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. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，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，查阅资产购建等相关资料，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，制订委估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）编制资产评估报告与内部审核阶段

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，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估假设委估资产以现有状态进行交易，不存在以下可能利于交易的特殊情形：典型融资、售后回租及其他交易过程中针对特定交易方可能会引起委估资产价格改变的的特殊因素；

2. 本次评估假设产权持有人享有委估资产的正常使用、占有和转让的权力并且不存在中华人民共和国法律、法规限制的资产转让情况；本次评估假设未对委估资产在交易过程中可能产生的任何费用、抵押、查封或欠款、出售完成后可能产生的任何费用或税款等情形收取额外补贴；本次评估假设委估资产不存在可能影响其价值的重大产权负担、限制和费用等；

3. 本次评估参考了委托方的中国法律顾问—北京盈科（杭州）律师事务提供的针对委估资产的法律意见。基于该法律意见，本次评估假设委估资产的转让、使用、占有不存在中国法律法规规定的任何阻碍；

4. 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；

5. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
6. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；
7. 本次评估以列入评估范围的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用为前提，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；
8. 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。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，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 2024 年 2 月 29 日的评估价值为 100,050,000.00 元（大写为人民币壹亿零伍万元整），与账面价值 98,263,309.14 元相比，评估增值 1,786,690.86 元，增值率 1.82%。本评估结论含增值税。具体结果如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	不动产名称	建筑面积 (平方米)	评估结果	备注
1	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020488 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号	485.05	10,090,000.00	
2	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020495 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 201 室	474.17	6,920,000.00	
3	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020494 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 301 室	320.21	3,330,000.00	
4	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020492 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 401 室	320.21	2,660,000.00	
5	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020490 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 501 室	320.21	2,660,000.00	
6	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020496 号	杭州市桐庐县县城开元街 5 号 东门新天地 2 幢 601 室	154.96	1,330,000.00	
7	浙(2017)桐庐县不动产权第 0020489 号	杭州市桐庐县县城开元街 7 号	656.48	11,200,000.00	

序号	权证编号	不动产名称	建筑面积 (平方米)	评估结果	备注
8	浙(2017)桐庐县不动产权第0020498号	杭州市桐庐县县城开元街9号	613.09	10,250,000.00	
9	浙(2017)桐庐县不动产权第0020493号	杭州市桐庐县县城开元街11号	656.59	10,970,000.00	
10	浙(2017)桐庐县不动产权第0020497号	杭州市桐庐县县城开元街13号	625.52	10,270,000.00	
11	浙(2017)桐庐县不动产权第0020491号	杭州市桐庐县县城开元街15号	432.60	7,140,000.00	
12	浙(2017)桐庐县不动产权第0020499号	杭州市桐庐县县城开元街17号	572.08	8,440,000.00	
13		地下室-车位使用权	5,232.13	6,050,000.00	96个车位
14		地下室-储藏室使用权	1,849.00	8,740,000.00	
合 计			12,712.30	100,050,000.00	

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对桐庐桐郡单项资产价值评估中，评估专业人员对桐庐桐郡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，除列入评估范围的地下车位使用权和储藏室使用权无产权证外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在其他瑕疵情况。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是桐庐桐郡的责任，评估专业人员的责任是对桐庐桐郡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。若桐庐桐郡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果和桐庐桐郡单项资产价值评估结论会受到影响。

2. 本次评估结果含增值税，但未考虑资产未来实际交易过程中所需缴纳的其他相关税费。

3. 桐庐桐郡承诺，截至评估基准日，委估资产不存在与评估对象有关的资产抵押、对外担保、未决诉讼及重大财务承诺等或有事项。

4. 截至评估基准日，委估资产存在以下租赁事项：

序号	出租人	承租人	租赁地点	租赁面积	租赁期限	租金
1	桐庐桐郡	桐庐望潮餐饮有限公司	东门新天地2幢 (开元街5号)	2,504.81平方米 (其中地上 2,074.81平方米, 地下储藏室 430.00平方米)	2020.12.1- 2028.11.30	2020/12/1-2023/11/30: 163,232元/半年; 2023/12/1-2026/11/30: 171,394元/半年; 2026/12/1-2028/11/30: 179,964元/半年;
2	桐庐桐郡	杭州画城十咏文化传媒有限公司	东门新天地3幢 (开元街7号、 9号)	1,778.57平方米 (其中地上 1,269.57平方米, 地下储藏室 509.00平方米)	2021.1.1- 2028.12.31	2021/1/1-2021/12/31: 36,911.95元/季度; 2022/1/1-2022/12/31: 110,735.84元/季度; 2023/1/1-2023/12/31: 147,647.79元/季度; 2024/1/1-2026/12/31: 155,030.18元/季度; 2027/1/1-2028/12/31: 162,781.69元/季度;
3	桐庐桐郡	浙江鑫磊工程建设有限公司	东门新天地5幢 A(开元街11号)	656.59平方米(不 含地下储藏室)	2023.6.1- 2026.5.31	2023/6/1-2023/8/31: 39,942.50元/季度; 2023/9/1-2023/11/30: 79,885元/季度; 2023/12/1-2024/2/29: 119,827.50元/季度; 2024/3/1-2024/5/31: 39,942.50元/季度; 2024/6/1-2024/8/31: 119,827.50元/季度; 2024/9/1-2025/5/31: 79,885元/季度; 2025/6/1-2025/8/31: 119,827.50元/季度; 2025/9/1-2026/5/31: 79,885元/季度;

本次评估未考虑该租赁事项对评估结果的影响。

5. 本次评估范围内的车位数量以及储藏室的面积均由桐庐桐郡申报,评估专业人员现场予以核查未发现明显不符情形,若实际车位数量或储藏室面积不符,将影响评估结论。

6. 本次评估中,列入评估范围的4项商业用房,具体为开元街5号、7号、9号、11号,截至目前已由承租人装修,本次评估按照毛坯状态评估,未考虑承租人装修对评估结果的影响。

7. 本次评估中, 评估专业人员未对委估资产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, 评估专业人员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。

8. 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单项资产市场价值, 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。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

9. 本次对单项资产价值评估时, 评估专业人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设, 在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员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, 评估专业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果的责任。

10. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人、产权持有人提供的有关经济行为批文、营业执照、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。

11. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项, 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, 评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

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自评估基准日(含)起一年。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。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 24 日。



资产评估师：

黄明

王菲

陈婉菲

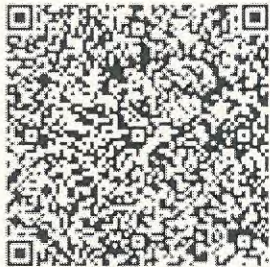




营业执照

统一社会信用代码 91330000720962064E

名称	宋都基业投资股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）
住所	杭州市富春路 789 号宋都大厦 506 室
法定代表人	俞建午
注册资本	壹拾叁亿肆仟零壹拾贰万贰仟叁佰贰拾陆元
成立日期	1999 年 03 月 22 日
营业期限	1999 年 03 月 22 日至 2059 年 03 月 22 日止
经营范围	产业投资（法律法规禁止及应经审批而为获批准的项目除外），企业管理咨询及服务，电子、通讯、半导体材料技术研发，钢材、矿石、焦炭、生铁、铁合金、有色金属销售，机械设备销售及售后服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司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）



登记机关

2016 年 05 月 04 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

BS-322530

Certificate Of Incorporation

*I, **JOY A. RANKINE** Assistant Registrar of Companies of the Cayman Islands
DO HEREBY CERTIFY, pursuant to the Companies Law CAP. 22, that all requirements of the said
Law in respect of registration were complied with by*

SUNDY HUIDU LIMITED

宋都汇都有限公司

*an Exempted Company incorporated in the Cayman Islands with Limited Liability with effect from the 5th day
of May Two Thousand Seventeen*



*Given under my hand and Seal at George Town in the
Island of Grand Cayman this 5th day of May
Two Thousand Seventeen*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Joy A. Rankine", followed by a horizontal line.

**Assistant Registrar of Companies,
Cayman Islands.**

Authorisation Code : 436599716095
www.verify.gov.ky
11 May 2017

BS-322530

Certificate of Incorporation on Change of Name

I DO HEREBY CERTIFY that

SUNDY HUIDU LIMITED

宋都汇都有限公司

having by Special resolution dated 29th day of August Two Thousand Seventeen changed its name, is now incorporated under name of

Sundy Service Group Co. Ltd

宋都服务集团有限公司



*Given under my hand and Seal at George Town in the
Island of Grand Cayman this 13th day of September
Two Thousand Seventeen*

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. K.", written over a horizontal line.

**An Authorised Officer,
Registry of Companies,
Cayman Islands.**

Authorisation Code : 717378170970
www.verify.gov.ky
14 September 2017





统一社会信用代码

91330122563011328P

营业执照



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 桐庐桐郡置业有限公司

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 虞敏

经营范围 房地产开发及经营（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 捌仟万元整

成立日期 2010年10月19日

住所 浙江省桐庐县城金中路1号105室

登记机关

2023 年 09 月 07 日



产权证明文件清单

产权持有人：桐庐桐郡置业有限公司

评估基准日：2024年2月29日

一、房屋权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成时间	建筑面积	备注
1	杭州市桐庐县县城开元街5号	浙(2017)桐庐县不动产权第0020488号	钢混	2013年	485.05	
2	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢201室	浙(2017)桐庐县不动产权第0020495号	钢混	2013年	474.17	
3	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢301室	浙(2017)桐庐县不动产权第0020494号	钢混	2013年	320.21	
4	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢401室	浙(2017)桐庐县不动产权第0020492号	钢混	2013年	320.21	
5	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢501室	浙(2017)桐庐县不动产权第0020490号	钢混	2013年	320.21	
6	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢601室	浙(2017)桐庐县不动产权第0020496号	钢混	2013年	154.96	
7	杭州市桐庐县县城开元街7号	浙(2017)桐庐县不动产权第0020489号	钢混	2013年	656.48	
8	杭州市桐庐县县城开元街9号	浙(2017)桐庐县不动产权第0020498号	钢混	2013年	613.09	
9	杭州市桐庐县县城开元街11号	浙(2017)桐庐县不动产权第0020493号	钢混	2013年	656.59	
10	杭州市桐庐县县城开元街13号	浙(2017)桐庐县不动产权第0020497号	钢混	2013年	625.52	
11	杭州市桐庐县县城开元街15号	浙(2017)桐庐县不动产权第0020491号	钢混	2013年	432.60	
12	杭州市桐庐县县城开元街17号	浙(2017)桐庐县不动产权第0020499号	钢混	2013年	572.08	
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
合计					5,631.17	

提示：上述房屋权证等产权证明复印件由桐庐桐郡置业有限公司提供，权证复印件已存本评估项目的工作底稿，欲了解桐庐桐郡置业有限公司列入本次评估范围的房屋产权情况，请查阅本评估项目的工作底稿。

委托人一承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟以资产抵偿宋都服务集团有限公司的债务，为此委托贵公司对涉及的桐庐桐郡置业有限公司持有的单项资产价值进行评估。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。

委托人一：宋都基业投资股份有限公司

企业负责人：



日期：2024 年 5 月 24 日

委托人二承诺函

坤元资产评估有限公司：

因宋都基业投资股份有限公司拟以资产抵偿我公司的债务，为此委托贵公司对涉及的桐庐桐郡置业有限公司持有的单项资产价值进行评估。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。

委托人二：宋都服务集团有限公司

For and on behalf of
Sundy Service Group Co. Ltd
宋都服务集团有限公司

企业负责人：

.....
Authorized Signature(s)

日期：2024 年 5 月 24 日

产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因宋都基业投资股份有限公司拟以资产抵偿宋都服务集团有限公司的债务，为此委托贵公司对我公司持有的单项资产价值进行评估。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. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 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；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至资产评估报告日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有人：桐庐桐郡置业有限公司

企业负责人：

日期：2024 年 5 月 20 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 —



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (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

名称 坤元资产评估有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2000年03月01日

法定代表人 俞华开

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）

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



从事证券服务业务资产评估机构名单

(证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序,排名不分先后。



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33080037

会员姓名：黄明

证件号码：341003*****5

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

黄明



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33110009

会员姓名：王菲

证件号码：371083*****2

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王菲



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33230109

会员姓名：陈婉菲

证件号码：330183*****7

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-05）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

陈婉菲



存 货——开 发 产 品 评 估 明 细 表

评估基准日：2024年2月29日

评估结论使用有效期至：2025年2月28日

产权持有人：桐庐桐郡置业有限公司

金额单位:人民币元

序号	权证编号	名称	建筑面积 (平方米)	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	浙(2017)桐庐县不动产权第0020488号	杭州市桐庐县县城开元街5号	485.05	98,263,309.14	10,090,000.00	1,786,690.86	1.82	
2	浙(2017)桐庐县不动产权第0020495号	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢201室	474.17		6,920,000.00			
3	浙(2017)桐庐县不动产权第0020494号	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢301室	320.21		3,330,000.00			
4	浙(2017)桐庐县不动产权第0020492号	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢401室	320.21		2,660,000.00			
5	浙(2017)桐庐县不动产权第0020490号	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢501室	320.21		2,660,000.00			
6	浙(2017)桐庐县不动产权第0020496号	杭州市桐庐县县城开元街5号东门新天地2幢601室	154.96		1,330,000.00			
7	浙(2017)桐庐县不动产权第0020489号	杭州市桐庐县县城开元街7号	656.48		11,200,000.00			
8	浙(2017)桐庐县不动产权第0020498号	杭州市桐庐县县城开元街9号	613.09		10,250,000.00			
9	浙(2017)桐庐县不动产权第0020493号	杭州市桐庐县县城开元街11号	656.59		10,970,000.00			
10	浙(2017)桐庐县不动产权第0020497号	杭州市桐庐县县城开元街13号	625.52		10,270,000.00			
11	浙(2017)桐庐县不动产权第0020491号	杭州市桐庐县县城开元街15号	432.60		7,140,000.00			
12	浙(2017)桐庐县不动产权第0020499号	杭州市桐庐县县城开元街17号	572.08		8,440,000.00			
13		地下室-车位使用权	5,232.13		6,050,000.00			地下96个车位
14		地下室-储藏室使用权	1,849.00		8,740,000.00			
15								
16								
17								
18								
19								
20								
开发产品余额合计				98,263,309.14	100,050,000.00	1,786,690.86	1.82	
减：存货跌价准备								
开发产品净额合计				98,263,309.14	100,050,000.00	1,786,690.86	1.82	

产权持有人填表人员：马春飞

评估专业人员：陈婉菲

填表时间：2024年3月4日