

本报告根据中国资产评估准则编制

汉嘉设计集团股份有限公司
拟资产收购涉及的
杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产
资产评估报告

天源评报字〔2021〕第 0149 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二一年四月十五日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象及评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程及情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	13
附 件.....	15

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

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

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。

八、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。

九、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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受汉嘉设计集团股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对汉嘉设计集团股份有限公司拟实施资产收购涉及的房地产在 2021 年 4 月 7 日的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

- 一、委托人：汉嘉设计集团股份有限公司(以下简称：汉嘉设计公司)
- 二、被评估单位：浙江城建房地产集团股份有限公司(以下简称：浙江城建公司)
- 三、评估目的：为房地产收购提供价值参考。
- 四、评估对象和评估范围

评估对象为汉嘉设计公司拟收购的房地产。评估范围包括杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产，建筑面积合计 1,843.13 平方米，土地使用权面积 151.60 平方米。

- 五、价值类型：市场价值
- 六、评估基准日：2021 年 4 月 7 日
- 七、评估方法：市场法和收益法
- 八、评估结论

本次评估选取了市场法的评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为 4,586.32 万元(大写人民币肆仟伍佰捌拾陆万叁仟贰佰元)作为委估资产的评估结论，具体详见评估明细表。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2021 年 4 月 7 日至 2022 年 4 月 6 日。

- 九、特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估

结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

十、资产评估报告日：2021 年 4 月 15 日。

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、正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2021〕第 0149 号

汉嘉设计集团股份有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购涉及的杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产在 2021 年 4 月 7 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 企业名称：汉嘉设计集团股份有限公司(以下简称：汉嘉设计公司)
2. 企业住所：浙江省杭州市湖墅南路 501 号迪尚商务大厦
3. 注册资本：22,573.8328 万元人民币
4. 法定代表人：岑政平
5. 企业性质：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：91330000142917121G
7. 经营业务范围：建筑工程设计，室内外装饰工程设计，园林工程设计，建设工程总承包(凭资质证书经营)、技术研究、开发、服务，经济技术咨询，晒图。(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) 被评估单位概况

1. 企业名称：浙江城建房地产集团股份有限公司(以下简称：浙江城建公司)
2. 企业住所：浙江省杭州市江干区四季青街道汉嘉大厦 1104 室
3. 注册资本：30,000 万元人民币
4. 法定代表人：岑政平
5. 企业性质：其他股份有限公司(非上市)
6. 统一社会信用代码：913300001429336663
7. 经营业务范围：房地产开发、经营，物业管理，投资管理，投资咨询。(未

经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（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）

(三)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

汉嘉设计公司拟收购位于杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产。本次委托评估系为上述评估目的涉及的房地产提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

(一)评估对象与评估范围内容

评估对象为汉嘉设计公司拟收购的房地产。评估范围包括杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产，建筑面积合计 1,843.13 平方米，土地使用权面积 151.60 平方米。

(二)实物资产的分布情况及特点

1. 区位状况

评估对象杭州市拱墅区迪尚商务大厦，项目总用地面积 5,862 平方米，总建筑面积 42,476 平方米，由 3 幢 14-16 层塔楼相连而成。项目东临湖墅南路、南邻清莎阁小区、西邻湖墅新村小区、北邻信义坊美食休闲商业街。距武林广场约 5 公里、西湖约 10 公里，可直接进入上塘高架、德胜快速高架，多路公交设有公交站点，交通较为便捷。项目邻近京杭大运河和信义坊美食休闲商业街，商业繁华程度较好。

2. 实物状况

评估对象杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产，所在建筑物为钢混结构，建于 2007 年，总楼层 18 层(含地下 2 层)，建筑面积合计 1,843.13 平方米。

具体内容见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年份	建筑面积 (m ²)	楼层	土地面积 (m ²)
1	拱墅区迪尚商务大厦 202 室	钢混	2007 年	713.9	2F/18F(含地下 2 层)	58.7
2	拱墅区迪尚商务大厦 203, 206 室	钢混	2007 年	331.59	2F/18F(含地下 2 层)	27.3
3	拱墅区迪尚商务大厦 402 室	钢混	2007 年	398.82	4F/18F(含地下 2 层)	32.8

序号	建筑物名称	结构	建成年份	建筑面积 (m ²)	楼层	土地面积 (m ²)
4	拱墅区迪尚商务大厦 403 室	钢混	2007 年	398.82	4F/18F (含地下 2 层)	32.8
合计	—	—	—	1,843.13	—	151.60

3. 权属状况

(1)截至评估基准日,杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产已取得《不动产权证书》,权利人为浙江城建房地产集团股份有限公司。

不动产权属信息如下:

序号	不动产权证编号	建筑物名称	规划用途	建筑面积 (m ²)	土地用途	使用权性质	土地面积 (m ²)	土地终止日期
1	浙(2020)杭州市不动产权第 0097658 号	拱墅区迪尚商务大厦 202 室	非住宅	713.9	综合	出让	58.70	2053 年 8 月 5 日
2	浙(2020)杭州市不动产权第 0097661 号	拱墅区迪尚商务大厦 203, 206 室	非住宅	331.59	综合	出让	27.30	2053 年 8 月 5 日
3	浙(2020)杭州市不动产权第 0097659 号	拱墅区迪尚商务大厦 402 室	非住宅	398.82	综合	出让	32.80	2053 年 8 月 5 日
4	浙(2020)杭州市不动产权第 0097660 号	拱墅区迪尚商务大厦 403 室	非住宅	398.82	综合	出让	32.80	2053 年 8 月 5 日
合计		—	—	1,843.13	—	—	151.60	

(2)根据《房屋产权信息查询记录》,截至评估基准日,评估对象已设定他项权利,他项权利尚未注销。他项权利具体情况如下:

房屋坐落	抵押权证号	抵押权人	抵押方式	债权数额	债务履行期限
杭州市拱墅区迪尚商务大厦 403 室	浙(2020)杭州市不动产权证明第 0142401 号	浙商银行股份有限公司杭州分行	最高额抵押	4611 万元	2020 年 9 月 23 日起 2022 年 5 月 7 日止
杭州市拱墅区迪尚商务大厦 402 室	浙(2020)杭州市不动产权证明第 0142402 号	浙商银行股份有限公司杭州分行	最高额抵押	4611 万元	2020 年 9 月 23 日起 2022 年 5 月 7 日止
杭州市拱墅区迪尚商务大厦 203, 206 室	浙(2020)杭州市不动产权证明第 0142399 号	浙商银行股份有限公司杭州分行	最高额抵押	4611 万元	2020 年 9 月 23 日起 2022 年 5 月 7 日止
杭州市拱墅区迪尚商务大厦 202 室	浙(2020)杭州市不动产权证明第 0142400 号	浙商银行股份有限公司杭州分行	最高额抵押	4611 万元	2020 年 9 月 23 日起 2022 年 5 月 7 日止

除此之外,未发现评估对象存在其他抵押权等法定优先受偿款。

(2)截至评估基准日,评估对象拱墅区迪尚商务大厦 203、206 室作为餐厅并签订餐厅经营承包合同,承包方为杭州三箭餐饮管理有限公司,承包方自主经营,自负盈亏。承包期限为叁年,即 2019 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日。其余房产均处于自用状态,使用状况良好。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同约定，本次评估的评估基准日为 2021 年 4 月 7 日。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
7. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 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—资产评估方法》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；

9. 《资产评估执业准则—不动产》；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《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》；
2. 房屋测绘报告；
3. 经营承包合同；
4. 其他产权说明文件。

(四) 取价依据

1. 浙江城建公司提供的评估申报明细表；
2. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
3. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率；
4. Wind 中国金融数据库；
5. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》和《资产评估执业准则—资产评估方法》的相关要求，结合本次评估对象的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性。

评估对象位于杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅，由于评估对象为整幢建筑中的部分房地产，从成本角度无法诠释评估对象正常市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。经市场调查，周边同类物业市场交易和租赁均较为活跃，有可供参照的交易案例和租赁案例，根据评估对象自身特点、周边市场调查情况，适宜采用市场法和收益法进行评估。

综上分析，本次评估采用市场法和收益法对汉嘉设计公司拟收购的房地产进行评估。

(二) 选用的评估方法简介

1. 市场法简介

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资产进行比较,对类似资产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下:

A. 参照物的选定

在进行市场调查的基础上,选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物,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。

B. 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同,对参照物的价格进行修正,得出比准价格。具体修正因素可分为 3 类:交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正(分为区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正)。修正计算公式为:

待估房地产比准价格=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

a. 市场交易情况修正,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房地产价格的影响程度,从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差;

b. 交易日期修正,采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响,将交易价格修正为评估基准日的价格;

c. 不动产状况修正,包括区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正。其中:

区位状况修正,包括的内容主要有商业集聚程度、交通便捷程度、建筑或小区布局、绿化率与室外公共活动空间、公共配套设施、教育医疗设施等。由于不同用途的房地产,影响其价格的区位状况也不同,区位状况修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定;

实物状况修正,实物状况调整的内容包括建筑面积、车位情况、功能布局、临路状况、装修情况、新旧程度等;

权益状况修正,包括权属情况、租赁情况等限制权利情况、权属清晰情况等。

2. 收益法简介

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益,选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加,以此估算评估对象价值的方法。公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n A_i / (1 + r)^i + D$$

式中：V：待估房地产价值；

A_i ：未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额；

r：折现率，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定；

i：未来可获收益的年限，根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并结合有关法律、法规的规定，合理确定；

D：房屋建筑物在房地产收益期结束时的残值折现到评估基准日时的价值。

八、评估程序实施过程及情况

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、内部审核及提交报告，具体过程如下：

(一)接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二)核实资产

1. 结合项目具体情况，向被评估单位提供所需资料明细清单；

2. 选派评估师和评估专业人员指导被评估单位相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导被评估单位财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明等相关评估资料。

4. 评估师和评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取浙江城建公司有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

(2) 对浙江城建公司填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3) 浙江城建公司及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料

以签字、盖章等方式确认：

(4)对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询等方式进行核查和验证。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、中介机构、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对委托评估房地产的评估结论进行分析整理，得出评估结论。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1)有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
(2)买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3)待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4)不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而

保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 假设被评估房地产将按现有用途继续使用。

5. 委托人和被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次采用市场法和收益法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下：

1. 市场法

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值合计为 4,586.32 万元，大写金额人民币肆仟伍佰捌拾陆万叁仟贰佰元。

2. 收益法

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为 3,466.29 万元，大写金额人民币叁仟肆佰陆拾陆万贰仟玖佰元。

3. 评估结果分析

市场法评估结论为 4,586.32 万元，收益法评估结论为 3,466.29 万元，两者评估结论差异 1,120.03 万元，差异率为 24.42%。

评估对象地处杭州市主城区，区域同类房产交易较活跃，而收益法对未来租金的预测受宏观政策、经济环境的影响较大，具有一定的不确定性，故选取市场法评估结果作为本次评估结论。

4. 评估结论

经综合分析，本次评估以市场法确定的市场价值 4,586.32 万元(大写人民币肆仟伍佰捌拾陆万叁仟贰佰元)作为委估资产的评估结论，具体详见明细表。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2021 年 4 月 7 日至 2022 年 4 月 6 日。

十一、特别事项说明

(一)本次评估结论含增值税，但未考虑交易过程中的相关税费对评估结论的影响。

(二)本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员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。

(三)本次评估中评估专业人员对建筑物的实地勘查未借助任何质量检测仪器,对建筑物的现场勘查仅限于其区位、外观、内部房型和装修等可见部分。我们不承担对建筑物的结构质量及潜在缺陷进行调查的责任。

(四)本评估结论为评估基准日的资产市场价值,未考虑可能存在的相关负债。提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一)资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、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。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2021 年 4 月 15 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：

资产评估师：

天源资产评估有限公司

二〇二一年四月十五日

附 件

- (一) 委托人、被评估单位营业执照
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料
- (三) 委托人和其他相关当事人的承诺函
- (四) 签名资产评估师的承诺函
- (五) 资产评估机构备案文件
- (六) 资产评估机构营业执照副本
- (七) 签名资产评估师资格证明文件
- (八) 资产评估委托合同

委托人承诺函

天源资产评估有限公司：

因我公司资产收购的需要，委托贵公司对收购房地产所涉及的杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产进行评估，评估基准日为 2021 年 4 月 7 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、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；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的产权证明文件合法、有效；
5. 负责协调浙江城建房地产集团股份有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
6. 浙江城建房地产集团股份有限公司申报评估明细表所载内容为经过我公司确认；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

委托人(盖章)：汉嘉设计集团股份有限公司

2021 年 4 月 15 日

被评估单位承诺函

天源资产评估有限公司：

因资产收购的需要，同意接受汉嘉设计集团股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产市场价格价值进行评估，评估基准日为 2021 年 4 月 7 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整、合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

被评估单位(盖章)：浙江城建房地产集团股份有限公司

2021 年 4 月 15 日

资产评估师承诺函

汉嘉设计集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟资产收购行为所涉及的杭州市拱墅区迪尚商务大厦 4 处非住宅房地产市场价格，以 2021 年 4 月 7 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。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2021 年 4 月 15 日

资产评估结果汇总表及明细表