

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202400763
合同编号:	中铭评合字[2024]第2037号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2024]第2028号
报告名称:	浙江富春江环保热电股份有限公司拟资产收购事宜涉及的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位
评估结论:	248,622,496.00元
评估报告日:	2024年05月27日
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	邓波 (资产评估师) 会员编号: 36020016 邓朗 (资产评估师) 会员编号: 36180006



(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06月05日

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江富春江环保热电股份有限公司拟资产收购事宜
涉及的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位

资产评估报告

中铭评报字[2024]第 2028 号

(共壹册 第壹册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二四年五月二十七日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	24



声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



浙江富春江环保热电股份有限公司拟资产收购事宜

涉及的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位

资产评估报告摘要

中铭评报字[2024]第 2028 号

浙江富春江环保热电股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“富春环保”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对富春环保拟资产收购事宜涉及的浙江富春江联合控股集团有限公司（以下简称“富春江控股”）富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2024 年 2 月 23 日富春环保《浙江富春江环保热电股份有限公司 2024 年第三次总经理办公会会议纪要》显示，富春环保拟购买富煦永通大厦办公楼及地下车库，因此委托本公司对富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位进行评估。

二、评估目的：确定富春江控股富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位评估基准日的市场价值，为富春环保拟资产收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：为富春江控股持有的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位市场价值。

四、评估范围：为富春江控股持有的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位，其中，办公楼面积 12,161.12m²，地下停车位 150 个。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2023 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法和收益法。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以市场法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，富煦永通大厦 6-25 楼平均单价为 18,300.00 元/m²，地下 1 层车位均价 197,000.00 元/个，地下 2 层均价 168,272.73 元/个，详见下表：



序号	权证编号	建筑物名称	总层数/所在层数	用途	计量单位	建筑面积/数量	评估均价(元/m ²)	评估价值(万元)
1	未办证	富煦永通大厦	26/6-25	办公	m ²	12,161.12	18,300.00	22,254.85
2	未办证	富煦永通大厦负一楼车位	26/-1	车位	个	29.00	197,000.00	571.30
3	未办证	富煦永通大厦负二楼车位	26/-2	车位	个	121.00	168,272.73	2,036.10
合计								24,862.25

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在依据房地产管理部门备案的《商品房买卖合同》约定条件下交付，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 纳入评估范围的房屋 1 栋（项），尚未竣工及办理产权证书，但截至评估报告出具日期已经取得了杭州市富阳区住房和城乡建设局预售许可证，预售许可证信息详见下表：

证号	坐落	土地用途	本次批准预售的房屋幢（栋）号	办公用房(m ²)
富阳房预许字(2024)第 00024	富春街道恩波大道与巨利路交叉口西北侧	商业、商务兼容用地	1号楼	12,617.92

注：上述预售许可证中包含未纳入评估范围的 2601 室，面积 456.80m²。

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸、预售许可证和评估人员与企业资产管理人员现场核实结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认。在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报

报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

2. 其他需要披露的产权瑕疵。

对上述事项，富春江控股已经出具声明，权属归富春江控股所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由富春江控股承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据富春江控股的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据富春江控股的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作或相关报告。

(六) 重大期后事项

2024年1月26日，委估房产取得了杭州市富阳区住房和城乡建设局预售许可证，预售许可证信息详见下表：

证号	坐落	土地用途	本次批准预售的房屋幢（栋）号	办公用房（m ² ）
富阳房预许字（2024）第00024号	富春街道恩波大道与巨利路交叉口西北侧	商业、商务兼容用地	1号楼	12,617.92

注：上述预售许可证中包含未纳入评估范围的2601室，面积456.80m²。

根据富春江控股的承诺，除上述事项外，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(七) 评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产的清查评估程序受到限制。

(八) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据富春江控股的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(九) 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。

根据富春江控股的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十) 本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十一) 本次对相应资产采用了含税价值进行评估，评估值为评估对象于评估基准日的预售价格，未考虑评估基准日至评估对象交付日期期间可能的价格变动。

(十二) 富春江控股纳入评估范围的停车位 150 个，地下一层 29 个，地下二层 121 个。上述停车位的数量来自于设计图纸，未经法定机构确认，富春环保在办理相关交付手续时，应根据最终交付现状对其数量及位置进行认定。若最终现状与本评估报告书所用楼层及数量不一致时，以最终交付现状为准，并对本评估结论进行相应调整。

(十三) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，富春环保应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2024 年 5 月 27 日，为评估



结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

浙江富春江环保热电股份有限公司拟资产收购事宜

涉及的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位

资产评估报告正文

中铭评报字[2024]第 2028 号

浙江富春江环保热电股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“富春环保”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对富春环保拟资产收购事宜涉及的浙江富春江联合控股集团有限公司（以下简称“富春江控股”）富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位在 2023 年 12 月 31 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为富春环保，产权持有单位为富春江控股，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：浙江富春江环保热电股份有限公司

统一社会信用代码：913300007572103686

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：浙江省富阳市灵桥镇春永路 188 号

经营场所：浙江省杭州市富阳区东洲街道江滨东大道 138 号

法定代表人：万娇

注册资本：86500 万元人民币

经营期限：2003 年 12 月 15 至长期

经营范围：发电电力业务（范围详见《中华人民共和国电力业务许可证》，有效期至 2026 年 10 月 31 日），精密冷轧薄板的生产。蒸汽、热水生产，热电技术咨询，精密冷轧薄板的生产、销售（限分支机构经营），轻质建筑材料制造。（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）产权持有单位概况：

1. 注册登记情况



名称：浙江富春江联合控股集团有限公司
统一社会信用代码：91330183MA2GMJBG8M
类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所：浙江省杭州市富阳区东洲街道江滨东大道 138 号
经营场所：浙江省杭州市富阳区东洲街道江滨东大道 138 号
法定代表人：周熠
注册资本：5000 万元人民币
经营期限：2019 年 05 月 24 日至无固定期限
经营范围：电缆、光纤、光缆、环保监测设备的研发、制造、销售；发电业务；房地产开发、物业管理、房屋租赁；产业园管理；工程项目管理、工程造价咨询。（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）

2. 资质情况

截至评估基准日富春江控股已取得房地产开发企业资质，如下：

名称	证书号	资质等	证书有效期或签发时
中华人民共和国房地产开发企业资质证书	浙开二 0101-2023-2023-1284 号	二级	2027 年 4 月 16 日

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人拟收购产权持有单位部分房产及地下停车位。

二、评估目的

确定富春江控股富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位评估基准日的市场价值，为富春环保拟资产收购事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于2024年2月23日获《浙江富春江环保热电股份有限公司2024年第三次总经理办公会会议纪要》文件的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为富春江控股持有的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位市场价值，涉及的评估范围为富春江控股持有的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位，其中，



办公楼面积 12,161.12m²，地下停车位 150 个。

(二) 评估对象的基本情况如下：

1. 委托评估资产的数量

名称	计量单位	数量	所在位置	备注
办公楼	m ²	12,161.12	6-25 层	
停车位	个	150	地下一层 29 个，地下二层 121 个	其中地下二层含 55 个人防车位

2. 法律权属状况

(1) 土地使用权证

证号	权利人	坐落	权利性质	用途	面积	期限
浙(2022)富阳区不动产权第0021168号	浙江富春江联合控股集团有限公司	富春街道恩波大道与巨利路交叉口西北侧	出让	商业、商务兼容用地	8218.00平方米	至2062年5月31日止

(2) 建设用地规划许可证

证号	用地单位	项目名称	批准用地文号	用地位置	用地面积	土地用途	土地取得方式	发证日期
地字330111202100098号	浙江富春江联合控股集团有限公司	富政储出【2021】1号地块项目	3301832021A21021	富阳区	8218平方米	商业商务兼容用地	出让	2021年7月23日

(3) 建筑工程规划许可证

证号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模	发证日期
建字第330111202200057号	浙江富春江联合控股集团有限公司	富政储出【2021】1号地块项目	富阳区富春街道	36666平方米	2022年7月7日

(4) 建筑工程施工许可证

证号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模	合同工期
330111202210120201	浙江富春江联合控股集团有限公司	富政储出【2021】1号地块项目	浙江省杭州市富阳区	36666平方米	2022年10月20日至2024年10月30日

(5) 预售许可证



证号	坐落	土地用途	本次批准预售的房屋幢（栋）号	办公用房（m ² ）
富阳房预许字（2024）第 00024 号	富春街道恩波大道与巨利路交叉口西北侧	商业、商务兼容用地	1 号楼	12,617.92

注：上述预售许可证于评估基准日后 2024 年 1 月 26 日取得，包含了未纳入评估范围的 2601 室，面积 456.80m²。

3. 委估资产状况

委估资产位于杭州西富阳区富春街道恩波大道和巨利路交叉口西北侧，北侧富阳检察院、毗邻富春新天地，南侧隔巨利路为金富春商务楼，东侧为城市主干道恩波大道，西侧为规划道路及新桥江。总建筑面积 36666 m²，地上 26 层 24654 m²，地下 2 层 12012 m²。截至评估基准日，已完成主体结构封顶，目前正在进行外立面幕墙及塔楼砌体施工，规划 2024 年 12 月毛坯交付。

委估办公楼位于地上 6-25 层，建筑面积合计 12,161.12 m²，标准层单层建筑面积约为 623 m²；委估地下停车位分别位于地下一、二层，其地下一层 29 个，地下二层 121 个。

（三）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、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（五）点重要的利用专家工作及报告情况说明。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指富春江控股的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由



采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一)根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2023 年 12 月 31 日。

(二)评估基准日的确定，是富春环保、富春江控股根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与交易时间或投资时间较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三)本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)行为依据

1.《浙江富春江环保热电股份有限公司 2024 年第三次总经理办公会会议纪要》；

2. 富春环保与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修



改部分行政法规的决定》第二次修订)；

8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令, [2005])；

10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权发[2009]941号)；

12. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64号)；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令, 2016年6月24日)；

14. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

15. 《中华人民共和国城乡规划法》(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)；

16. 《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)；

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日第二次修订)；

18. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税〔2018〕32号)；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016年修订版)；

20. 《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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—资产评估委托合同》（中评协[2017] 33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018] 37 号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38 号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
- 14.《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）；
15. 《监管规则适用指引-评估类第 1 号》。

（四）权属依据

1. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》；
2. 《商品房预售许可证》；
3. 土地使用批复或建设工程批准文件复印件；
4. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 富春江控股提供的项目可行性研究报告等资料；
2. 富春江控股提供的有合同、发票等财务资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率。
4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；



2. 产权持有单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 富春环保与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 富春江控股相关人员访谈记录；
5. 委托人、产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及产权持有单位承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

选取收益法的理由：收益法是指通过将被评估资产的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。经评估人员进行现场勘查，目前富阳区房屋租赁市场较为活跃，周边同类型房地产出租情况良好，未来现金流可以量化，故适宜采用收益法。

选取市场法的理由：市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值。委估资产位于富阳区，主要用途为办公，类似房地产市场较为活跃，市场上能找到与其具有可比性的期房交易案例，适合运用市场比较法进行评估。

不选取成本法的理由：成本法是现行市场重置全价，扣除各种贬值因素，或者通过技术鉴定、估算综合成新率而计算得出评估值。委估资产系商业房地产和车位，成本法虽能够直接测算评估对象的重置全价，但商业房地产和车位市场价值主要取决于市场供求关系而非成本价值。采用成本法不能真实反应商业房产市场价值，所以本次房地产评估不适用成本法。

综上所述，本次评估分别采用市场法和收益法进行评估，确定委估房地产的公允



价值。

（二）评估方法的介绍

1. 市场法

市场法，又称市场比较法，是将评估对象与在评估时点近期的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知市场价格做适当的修正和调整，以此估算被估对象租金的客观合理价格或价值的一种方法。市场比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。由于评估对象与所选取的可比交易实例不存在完全相同的情况，因此，在评估时需对可比交易实例进行相关因素的修正和调整。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×交易日期修正×交易情况修正×价格内涵修正×区域因素修正×个别因素修正×权益因素

具体修正情况如下：

(1)交易日期修正：可比交易实例的交易时间与估价时点不一致时，根据价格变动指数或其他方法将可比交易实例价格调整为估价时点时的价格。可比实例的交易价格是其交易日期时的价格，是在其交易日期时的房地产市场状况下形成的。如果交易日期与估价时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，如政府出台新的政策措施、利率发生变化、出现通货膨胀或通货紧缩等，从而房地产价格就有可能不同。

(2)交易情况修正：可比实例的交易价格可能受交易中的一些特殊因素（如：交易双方有利害关系；急于出售或购买；受债权债务关系影响；交易双方或某一方对市场行情缺乏了解或有特别动机、偏好；相邻房地产合并交易；特殊方式的交易；交易税费非正常负担；其它非正常交易等）的影响，使其偏离正常的市场价格。可比交易实例价格为特殊情况下形成的交易价格，将其调整为正常情况下的交易价格。

(3)价格内涵修正：可比实例的交易价格受可比案例的用途、付款方式、税费等影响；因此需要将可比实例的价格调整为与委估房产相同条件的交易价格。

(4)区域因素修正：内容主要如繁华程度、交通便捷程度、自然和人文环境质量、公共配套设施以及城市规划限制等影响房地产价格的因素。

(5)个别因素修正：内容主要包括如建筑面积、户型结构、外观设计、装修、停车位配比、物业管理水平等影响房地产价格的因素。

(6)权益因素：内容主要包括如产权集中度、土地剩余年限和规划闲置条件等影响房地产价格的因素。



2. 收益法

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V——市场价值

A——年纯收益

Y——报酬率

g——纯收益每年递增比率

n——获取纯收益的持续年限

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具



体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与富春环保或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向富春环保提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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，评估专业人员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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续建造假设

持续建造在本报告中是指委估房产按设计规划及合同约定交付条件于原地持续建造直至完工达到可使用状态，并于合同约定时间交付给委托人。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。



3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 市场法评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，富煦永通大厦 6-25 楼平均单价为 18,300.00 元/m²，地下 1 层车位均价 197,000.00 元/个，地下 2 层均价 168,272.73 元/个，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	总层数/所在层数	用途	计量单位	建筑面积/数量	评估均价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	未办证	富煦永通大厦	26/6-25	办公	m ²	12,161.12	18,300.00	22,254.85
2	未办证	富煦永通大厦负一楼车位	26/-1	车位	个	29.00	197,000.00	571.30
3	未办证	富煦永通大厦负二楼车位	26/-2	车位	个	121.00	168,272.73	2,036.10
合计								24,862.25

评估结论详细情况详见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，富煦永通大厦 6-25 楼平均单价为 17,200.00 元/m²，地下 1 层车位均价 171,600.00 元/个，地下 2 层均价 157,100.00 元/个，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	总层数/所在层数	现用途	计量单位	建筑面积/数量	评估均价 (元/m ²)	评估价值
1	未办证	富煦永通大厦	26/6-25	办公	m ²	12,161.12	17,200.00	20,917.13
2	未办证	富煦永通大厦负一楼车位	26/-1	车位	个	29.00	171,600.00	497.64
3	未办证	富煦永通大厦	26/-2	车位	个	121.00	157,100.00	1,900.91



		负二楼车位						
合计								23,315.68

评估结论详细情况详见评估明细表。

(三) 最后取定的评估结果

委估房产为办公性质商品房。考虑到市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强，也与商业开发项目相匹配。此外，目前房地产市场所表现的租售比低于理论收益率，导致收益体系下的估值低于市场价值，无法客观反映商品房市场价值。

故本次评估采用市场法结论作为最终评估结论，即委估富煦永通大厦 6-25 楼平均单价为 18,300.00 元/m²，地下 1 层车位均价 197,000.00 元/个，地下 2 层均价 168,272.73 元/个，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	总层数/所在层数	用途	计量单位	建筑面积/数量	评估均价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	未办证	富煦永通大厦	26/6-25	办公	m ²	12,161.12	18,300.00	22,254.85
2	未办证	富煦永通大厦 负一楼车位	26/-1	车位	个	29.00	197,000.00	571.30
3	未办证	富煦永通大厦 负二楼车位	26/-2	车位	个	121.00	168,272.73	2,036.10
合计								24,862.25

评估结论详细情况详见评估明细表。

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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在依据房地产管理部门备案的《商品房买卖合同》约定条件下交付，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



(三) 权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 纳入评估范围的房屋 1 栋（项），尚未竣工及办理产权证书，但截至评估报告出具日期已经取得了杭州市富阳区住房和城乡建设局预售许可证，预售许可证信息详见下表：

证号	坐落	土地用途	本次批准预售的房屋幢（栋）号	办公用房（m ² ）
富阳房预许字（2024）第 00024	富春街道恩波大道与巨利路交叉口西北侧	商业、商务兼容用地	1 号楼	12,617.92

注：上述预售许可证中包含未纳入评估范围的 2601 室，面积 456.80m²。

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸、预售许可证和评估人员与企业资产管理人员现场核实结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认。在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

2. 其他需要披露的产权瑕疵。

对上述事项，富春江控股已经出具声明，权属归富春江控股所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由富春江控股承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据富春江控股的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据富春江控股的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作或相关报告。

(六) 重大期后事项

2024 年 1 月 26 日，委估房产取得了杭州市富阳区住房和城乡建设局预售许可证，预售许可证信息详见下表：

证号	坐落	土地用途	本次批准预售的房屋幢（栋）号	办公用房（m ² ）
富阳房预许字（2024）第 00024 号	富春街道恩波大道与巨利路交叉口西北侧	商业、商务兼容用地	1 号楼	12,617.92

注：上述预售许可证中包含未纳入评估范围的 2601 室，面积 456.80m²。

根据富春江控股的承诺，除上述事项外，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（七）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产的清查评估程序受到限制。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据富春江控股的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（九）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。

根据富春江控股的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十）本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十一）本次对相应资产采用了含税价值进行评估，评估值为评估对象于评估基准日的预售价格，未考虑评估基准日至评估对象交付日期期间可能的价格变动。

（十二）富春江控股纳入评估范围的停车位 150 个，地下一层 29 个，地下二层 121 个。上述停车位的数量来自于设计图纸，未经法定机构确认，富春环保在办理相关交付手续时，应根据最终交付现状对其数量及位置进行认定。若最终现状与本评估报告书所用楼层及数量不一致时，以最终交付现状为准，并对本评估结论进行相应调整。

（十三）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，



应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注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

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（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；

（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）本资产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，未经评估机构审阅相关内容，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方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并富春环保的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日时，对委估富春江控股富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位市场价值的客观公允反映。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。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2023年12月31日起至2024年12月30日的期限内有效。



如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，富春环保应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2024年5月27日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：委托人及产权持有单位《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：委托人和相关当事方的承诺函原件；
- 附件五：《资产评估师的承诺函》原件；
- 附件六：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件七：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件八：参加本评估项目的人员名单；
- 附件九：资产评估委托合同复印件；
- 附件十：资产评估明细表。





营业执照

统一社会信用代码

91330183MA2GMJBG8M (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

(副本)

名称 浙江富春江联合控股集团有限公司

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 周熠

经营范围 电缆、光纤、光缆、环保监测设备的研发、制造、销售；发电业务；房地产开发、物业管理、房屋租赁；产业园管理；工程项目管理、工程造价咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2019年05月24日

营业期限 2019年05月24日至长期

住所 浙江省杭州市富阳区东洲街道江滨东大道138号



登记机关

2022年07月29日



中华人民共和国

不动产权证书



不动产登记



不动产权证书



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

登记机构 (章)
2022年 08月 18日



中华人民共和国自然资源部监制
编号 No D 33204541909

浙江省编号: BDC330183120229030577902

浙(2022)富阳区 不动产权第 0021168 号

附 记

根据3301832021A21021号国有建设用地使用权出让合同首次登记册至

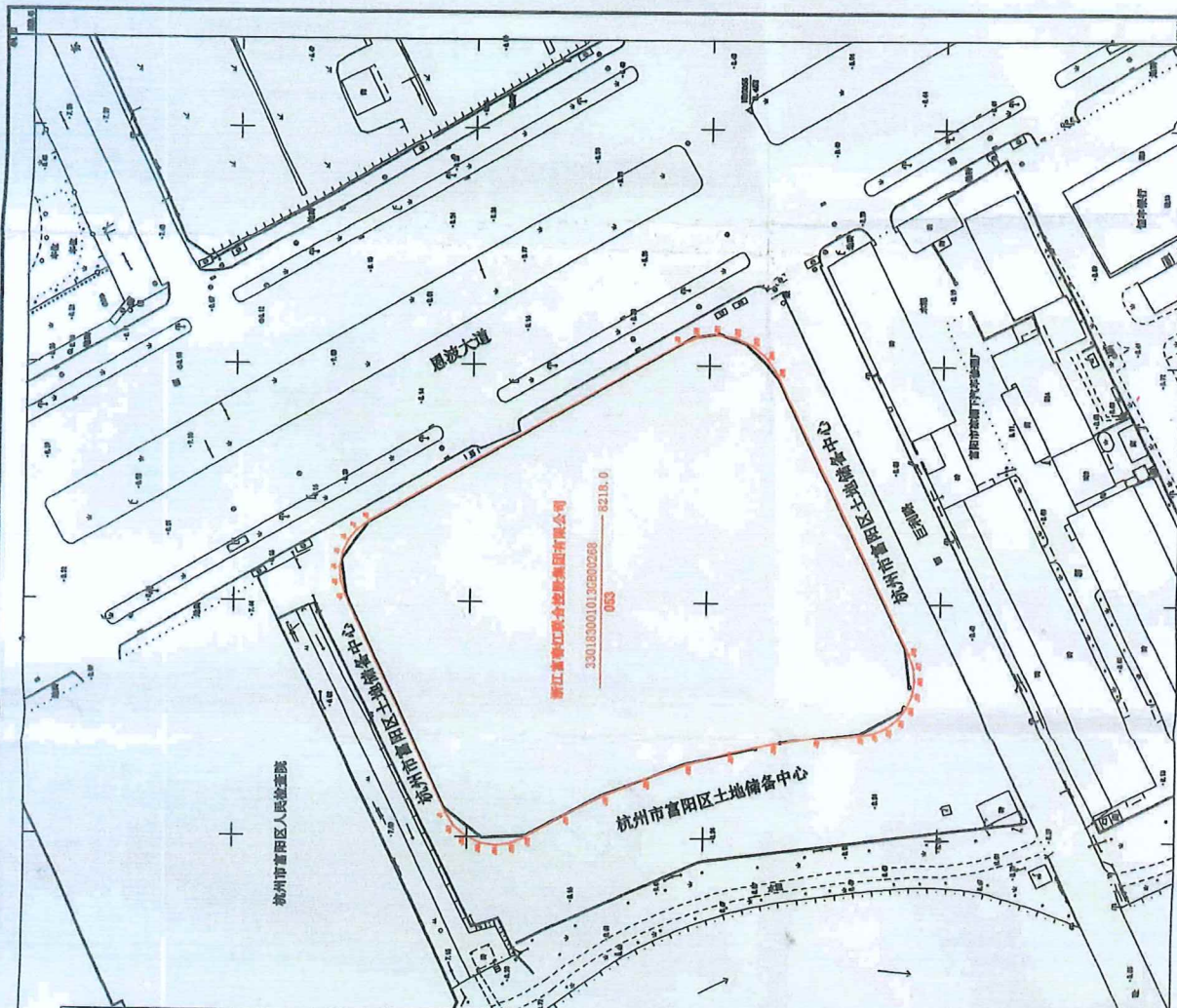


权利人	浙江富春江联合控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	富春街道恩波大道与巨利路交叉口西北侧	
不动产单元号	330183 001013 GB00268 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商业、商务兼容用地	
面积	8218.00m ²	
使用期限	国有建设用地使用权至2062年05月31日止	
权利其他状况	持证人: 浙江富春江联合控股集团有限公司	

有限公司

宗地图

3328, 210-493, 949



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3328364.719	494054.236	51.00
J2	3328366.649	494100.277	2.96
J3	3328387.395	494103.104	2.98
J4	3328387.812	494108.078	2.98
J5	3328387.298	494109.014	2.98
J6	3328366.065	494111.728	2.99
J7	3328384.187	494114.080	2.98
J8	3328381.801	494115.838	75.60
J9	3328316.278	494153.547	4.09
J10	3328312.504	494155.118	4.09
J11	3328308.441	494155.589	4.07
J12	3328304.418	494154.943	4.10
J13	3328300.706	494153.192	4.09
J14	3328297.579	494150.557	4.08
J15	3328295.327	494147.149	65.02
J16	3328266.707	494088.770	2.96
J17	3328265.700	494085.990	2.95
J18	3328265.436	494083.048	2.94
J19	3328265.923	494080.145	2.95
J20	3328267.095	494077.435	2.95
J21	3328268.977	494075.077	2.95
J22	3328271.164	494073.219	2.98
J23	3328273.881	494071.991	2.94
J24	3328276.782	494071.508	9.37
J25	3328285.118	494070.669	9.37
J26	3328295.395	494069.255	9.37
J27	3328304.546	494067.276	9.37
J28	3328313.567	494064.732	9.37
J29	3328322.419	494061.646	9.37
J30	3328331.058	494058.009	9.37
J31	3328339.460	494053.863	9.37
J32	3328347.587	494049.180	3.35
J33	3328350.654	494047.631	3.34
J34	3328353.969	494047.390	3.35
J35	3328357.285	494047.573	3.35
J36	3328350.339	494046.259	3.35
J37	3328362.682	494051.435	3.35
J1	3328364.719	494054.236	
S=218.0 平方米 合12.3271亩			

杭州富阳辰宇测绘有限公司



2022年03月数字化制图
2000国家大地坐标系
1985国家高程基准, 等高距为1米
浙江省地图图式

1:1000

测量员:
绘图员:
检查员:

浙江省商品房预售许可证



富阳房预许字(2024)第00024号(全省统一编号330111012024012300024)

浙江富春江联合控股集团有限公司

公司:

富煦永通大厦

(项目) 商品房, 经审核符合公开预售条件, 予以批准, 特发此证。

你单位开发建设的

开发企业统一信用代码	91330183MA2GMJBG8M	开发企业资质证书编号	浙开二0101-2023-2023-1284号
宗地坐落	富春街道恩波大道与巨利路交叉口西北侧	土地用途	商业、商务兼容用地
土地使用期限	2022-06-10至2062-05-31		
本次批准预售的房屋幢(栋)号	1号楼		
具体内容	住宅		
	90m ² 以下	90-144m ²	144m ² 以上
预售总建筑面积(平方米)	0.00	0.00	0.00
预售总数量(套、其他)	0	0	0
其中: 境外预售建筑面积(平方米)	0.00	0.00	0.00
境外预售数量(套、其他)	0	0	0
商品房预售资金监管银行	中国农业银行股份有限公司杭州富阳支行		
备注	无		



发证机关: 杭州市富阳区住房和城乡建设局

发证日期: 2024-01-26

浙江省住房和城乡建设厅制

委托人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因资产收购事宜，贵公司接受委托对浙江富春江联合控股集团有限公司持有的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，现承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的相关评估资料真实、准确、完整；
3. 不干预评估工作。



委托人：浙江富春江环保热电股份有限公司

法定代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '丁敏' (Ding Min).

2024年 4 月 23 日


产权持有单位承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因资产收购事宜，贵公司接受委托对我公司持有的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
5. 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，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任；
6. 填列的资产清查评估明细表，数量、金额均为我公司经清查核实后的数量、金额，其不良资产已全部向评估机构反映，除此为正常经营的资产；
7. 我公司对外抵押、担保及其他或有事项均已披露；
8. 不干预评估工作。

产权持有单位：浙江富春江联合控股集团有限公司

法定代表人： 

年 月 日



资产评估师承诺函

浙江富春江环保热电股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟资产收购事宜涉及的浙江富春江联合控股集团有限公司富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位，以 2023 年 12 月 31 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。

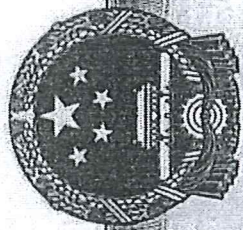
资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年五月二十七日



营业执照

统一社会信用代码

9111010267820666X7



扫描市场主体身份码时了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本) (4-1)

名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘建平

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 2008年08月06日

住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室



登记机关

2023年10月09日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：36020016

会员姓名：邓波

证件号码：360111*****0



所在机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任
公司江西分公司



年检情况：通过 (2024-03-18)

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：正式执业会员 签名：



邓波



(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：36180006

会员姓名：邓朗

证件号码：362424*****7



所在机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任
公司江西分公司



年检情况：通过 (2024-03-18)

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴： 签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)

浙江富春江环保热电股份有限公司拟资产收购事宜

涉及的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位

参加评估人员名单

邓 波	资产评估师
邓 朗	资产评估师
胡 涛	房地产估价师

资产评估

中铭评合字[2024]第 2037 号

委 托 合 同



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

资产评估委托合同

委托人（甲方）：浙江富春江环保热电股份有限公司

受托人（乙方）：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等有关文件规定，为使资产评估工作进行顺利，明确双方的权利、义务、违约责任和争议解决等内容，经双方协商一致，签订本资产评估委托合同。

一、评估目的

确定浙江富春江联合控股集团有限公司富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位评估基准日的市场价值，为富春环保拟资产收购事宜提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

（一）评估对象为浙江富春江联合控股集团有限公司持有的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位市场价值。

（二）评估范围为浙江富春江联合控股集团有限公司持有的富煦永通大厦部分办公楼及地下停车位，其中：办公楼面积 12,161.12m²，地下停车位 150 个，具体评估范围以产权持有人填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过甲方或产权持有人确认的资产均在本次评估范围内，甲方或产权持有人需以加盖公章的形式对申报的评估范围确认。

三、评估基准日

评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

四、评估报告使用人、使用范围及使用者的责任

（一）在甲方支付全部评估费用后，乙方向甲方提交正式文本式的《资产评估报告》；《资产评估报告》包括评估报告、评估明细表各一式陆份、评估说明一式陆份，资产评估报告、评估明细表、评估说明由甲方分发并按评估目的使用。

（二）资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的甲方，法律、行政法规规定的其他报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）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。

(四) 资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(五) 甲方或者其他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专业人员不承担责任。

(六) 未经甲方书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

(七) 甲方未征得乙方同意, 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

五、评估报告提交期限和方式

根据资产评估工作的时间安排, 产权持有人应及时完成资产清查工作, 并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。在正常情况下, 乙方收到甲方、产权持有人提供的全部资料后, 乙方完成甲方委托的评估工作, 并向甲方以书面或电子邮件的方式提交《资产评估报告》交换意见稿, 经充分交换意见, 在甲方、产权持有人对资产评估初步评估结果反馈意见后 5 个工作日内以邮寄或直接提交的方式提交正式的《资产评估报告》。若甲方、产权持有人不能及时提供资料, 乙方提交报告的时间则顺延。

六、评估服务费总额、支付时间和方式

(一) 评估服务费总额: 根据国家有关收费标准的规定以及本项目评估工作的繁简程度, 甲方、乙方协商本次资产评估服务费总额(含税)为人民币大写捌万伍仟元整(¥85000.00), 其中不含税价为: 捌万零壹佰捌拾捌元陆角捌分(¥80188.68), 税金为: 肆仟捌佰壹拾壹元叁角贰分(¥4811.32), 税率为 6%。

与本次评估有关的其他费用由乙方自行承担。

(二) 支付时间: 本委托合同经双方签章, 甲方应在乙方出具评估报告初稿并提供相应发票后支付人民币柒万伍仟元整(¥75000.00), 甲方在乙方出具正式评估报告并提供相应发票后支付人民币壹万元整(¥10000.00)。

(三) 支付方式: 按资产评估委托合同中写明的开户行、户名、账号转账支付。

(四) 甲方在本委托合同约定的评估范围之外, 另行增加评估内容或变更评估基准日而导致评估工作量增加, 甲方向乙方支付的评估费也应作相应增加, 增加金额由甲、乙双方协商确定并签订书面补充委托合同。

(五) 如本委托合同因甲方原因或签约前不可预知原因而中止, 甲方应按照乙

方已完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

七、甲、乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十三条之规定，甲方应当督促产权持有人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；甲方应当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。

2. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十五条之规定，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。甲方或者其他相关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。

3. 甲方应当督促产权持有人为乙方评估人员提供适当的食宿、交通、办公条件。

4. 甲方按本委托合同第六条的规定向乙方及时足额支付评估费用。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。

（二）乙方的权利和义务

1. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十四条之规定，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，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2. 遵守职业道德，对在评估过程中知悉的甲方和其他相关方的商业秘密保密。

3. 根据《中华人民共和国资产评估法》第十九条、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十六条之规定，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。由甲方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。该情形下乙方单方解除资产评估委托合同不承担违约责任。

4. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十六条之规定，因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，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。由甲方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。该情形下乙方单方解除资产



评估委托合同不承担违约责任。

5. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十五条之规定，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。该情形下乙方单方解除资产评估委托合同不承担违约责任。

八、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

(二) 资产评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应当签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

(三) 由于出现不可预见的情况，影响评估工作按时完成，或需提前出具报告，均应及时通知对方，经协商确定约定变更事项，签约各方应当签订补充协议。

(四) 如因甲方原因中止委托合同的，预收评估费用不予退还。

九、违约责任和争议解决

(一) 甲方、产权持有人需提供的必要资料若不能按时提供，延误评估时间，由甲方、其他相关当事人承担责任。

(二) 甲方因故取消或中止评估，乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费，并承担违约责任。

(三) 乙方因故取消或中止评估，应根据对甲方造成的损失承担违约责任；

(四) 签约各方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。

(五) 凡因本委托合同或与本委托合同有关的一切争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，可向资产评估机构所在地人民法院提起诉讼。

十、委托合同有效期

本资产评估委托合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十一、其他事项

涉及国有资产占有单位的资产评估项目，须按规定由甲方向其主管机关或国有资产管理部门报送资产评估核准申请或进行备案，甲方需向乙方提供国有资产管理



部门核准或备案的批准文件存档。

本资产评估委托合同一式贰份，甲、乙双方各壹份，并具有同等法律效力，未尽事宜，双方协商解决。

甲方（委托人）：浙江富春江环保热电股份有限公司

住所（注册）：浙江省富阳市灵桥镇春永路 188 号

住所（办公）：浙江省杭州市富阳区东洲街道江滨东大道 138 号 邮编：

法定代表人或授权人签字： 电话：

传真： 电子邮箱：

联系人： 联系人电话：

乙方（受托人）：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

住所（注册）：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼 4 至 45 层 101 内 15 层 2180C 室

住所（办公）：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼 4 至 45 层 101 内 15 层 2180C 室

法定代表人或委托授权人： 邮编 100073

授权联系人： 联系电话：0791-86692054

传 真：0791-86692024 电子邮箱：zmgjx2008@126.com

授权收款单位：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司江西分公司

办公地点：江西省南昌市青山湖区紫阳大道 3088 号泰豪科技广场 B 座 19 楼

邮编：330096

开户银行：农行南昌九龙湖支行 开户账号：14318101040038153

签约地点： 签约时间：



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：36180006

会员姓名：邓朗

证件号码：362424*****7



所在机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任
公司江西分公司



年检情况：通过 (2024-03-18)

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：正式执业会员 签名：



邓朗



(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：36020016

会员姓名：邓波

证件号码：360111*****0



所在机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任
公司江西分公司



年检情况：通过 (2024-03-18)

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴： 签名：



邓波



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

表1
共1页第1页

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位：浙江富春江联合控股集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	-	24,862.25	24,862.25	-
其中：债权投资	3	-	-	-	-
其他债权投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
其他权益工具投资	7	-	-	-	-
其他非流动金融资产	8	-	-	-	-
投资性房地产	9	-	-	-	-
固定资产	10	-	24,862.25	24,862.25	-
在建工程	11	-	-	-	-
工程物资	12	-	-	-	-
固定资产清理	13	-	-	-	-
生产性生物资产	14	-	-	-	-
油气资产	15	-	-	-	-
使用权资产	16	-	-	-	-
无形资产	17	-	-	-	-
开发支出	18	-	-	-	-
商誉	19	-	-	-	-
长期待摊费用	20	-	-	-	-
递延所得税资产	21	-	-	-	-
其他非流动资产	22	-	-	-	-
资产总计	23	-	24,862.25	24,862.25	-
流动负债	24	-	-	-	-
非流动负债	25	-	-	-	-
负债合计	26	-	-	-	-
净资产(所有者权益)	27	-	24,862.25	24,862.25	-

非流动资产评估汇总表

表4
共1页第1页

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位：浙江富春江联合控股集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	-
4-2	其他债权投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	-
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	-
4-7	投资性房地产	-	-	-	-
4-8	固定资产	-	248,622,496.00	248,622,496.00	-
4-9	在建工程	-	-	-	-
4-10	工程物资	-	-	-	-
4-11	固定资产清理	-	-	-	-
4-12	生产性生物资产	-	-	-	-
4-13	油气资产	-	-	-	-
4-14	使用权资产	-	-	-	-
4-15	无形资产	-	-	-	-
4-16	开发支出	-	-	-	-
4-17	商誉	-	-	-	-
4-18	长期待摊费用	-	-	-	-
4-19	递延所得税资产	-	-	-	-
4-20	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	-	248,622,496.00	248,622,496.00	-

被评估单位填表人：周熠

评估人员：邓朗

填表日期：2024年1月3日

固定资产评估汇总表

表4-8
共1页第1页

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位：浙江富春江联合控股集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	248,622,496.00	248,622,496.00	-	-	-	-
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	248,622,496.00	248,622,496.00	-	-	-	-
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-6	固定资产-电子设备及家具	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-7	固定资产-管网设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-8	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8	固定资产合计	-	-	248,622,496.00	248,622,496.00	248,622,496.00	248,622,496.00	-	-
4-8	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8	固定资产净额	-	-	248,622,496.00	248,622,496.00	248,622,496.00	248,622,496.00	-	-

评估人员：邓朗

被评估单位填表人：周熠

填表日期：2024年1月3日

