



湖州恒生资产评估有限公司

HUZHOU HENGSHENG ASSETS APPRAIAL CO.,LTD.

本报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告书

丰隆置业（湖州）有限公司管理人拟资产处置涉及丰隆置业
（湖州）有限公司的单项资产评估项目
资产评估报告

（第1册，共1册）

评估机构名称：湖州恒生资产评估有限公司

资产评估报告编号：湖恒评报字[2022]第 037 号

资产评估报告日期：二〇二二年六月十日

评估报告目录

湖恒评报字[2022]第037号

评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	4
三、评估对象和范围	4
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
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、评估报告使用限制说明	9
十三、评估报告日	10
十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	10
评估报告附件	11

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、《资产评估委托合同》中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。

六、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。

丰隆置业（湖州）有限公司管理人拟资产处置涉及丰隆置业 （湖州）有限公司的单项资产评估项目

资产评估报告

摘要

湖恒评报字[2022]第037号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自湖恒评报字[2022]第037号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

湖州恒生资产评估有限公司接受丰隆置业（湖州）有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法为评估方法，按照必要的评估程序，对丰隆置业（湖州）有限公司管理人委估的相关资产进行了评估工作。

一、评估目的：为丰隆置业（湖州）有限公司管理人拟资产处置需要了解资产的使用权价值提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为丰隆置业（湖州）有限公司管理人委估资产；具体评估范围为丰隆置业（湖州）有限公司位于湖州市南太湖新区康山街道星洲国际花园9幢及10幢商业楼B区地下室的机械式停车位共9套计139个泊位（详见明细表）。

三、评估基准日：2022年5月30日。

四、价值类型：本次评估采用的价值类型为市场价值。

资产评估中的价值类型分类是对一定条件下的客观价值属性及其合理性指向的描述和概括。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制，在公开市场上可合理取得的最可能的价格。

五、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，本次评估采用市场法进行。

六、评估结论：本次委托评估的资产评估价值合计人民币5,838,000.00元，人民币大写伍佰捌拾叁万捌仟元整。

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年5月30日起至2023年5月29日止。

七、资产评估报告日：2022年6月10日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

丰隆置业（湖州）有限公司管理人拟资产处置涉及丰隆置业 （湖州）有限公司的单项资产评估项目

资产评估报告

湖恒评报字[2022]第037号

丰隆置业（湖州）有限公司管理人：

湖州恒生资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法为合适的评估方法，按照必要的评估程序，对贵单位委估资产进行评估。本公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查等必要的评估程序。本公司的评估是建立在委托人、产权持有人提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由委托人及产权持有人负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。我们认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在被评估资产现有用途或既定用途不变并和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，本报告所载评估结论对委估资产在2022年5月30日所表现的资产公允价值做出了恰当的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

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

名称：丰隆置业（湖州）有限公司管理人；

根据《湖州市吴兴区人民法院（2018）浙0502破7号决定书》内容，由湖州市吴兴区人民法院指定浙江京衡（湖州）律师事务所担任丰隆置业（湖州）有限公司管理人。

（二）产权持有人概况

名称：丰隆置业（湖州）有限公司；

统一社会信用代码：9133050078442808XC；

公司类型：有限责任公司(外国法人独资)；

法定代表人：赖小微；

注册资本：叁仟玖佰陆拾玖万美元；

成立日期：2006年02月09日；

营业期限：2006年02月09日至2021年02月08日；

住所：湖州市陵阳路37-39号；

经营范围：湖州西南分区1号地块普通住宅及商贸用房、相关配套设施的开发、建设和销售；

湖州西塞路北侧地块普通住宅及部分店铺、配套设施的开发、建设和销售。（不涉及《外商投资产业指导目录》中限制类、禁止类项目，涉及专项审批或许可证经营的待审批后或凭证经营。）

（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）

（三）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。

二、评估目的

根据《浙江省湖州市中级人民法院（2018）浙05破申5号民事裁定书》及丰隆置业（湖州）有限公司管理人与我公司签订的《资产评估委托合同》相关内容，本次评估目的确定为：为丰隆置业（湖州）有限公司管理人拟资产处置需要了解资产的使用权价值提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

三、评估对象和范围

根据评估人员收集相关资料与实地勘察，本次评估的评估对象为丰隆置业（湖州）有限公司管理人拟资产处置需要涉及的相关资产，具体评估范围为丰隆置业（湖州）有限公司位于湖州市南太湖新区康山街道星洲国际花园9幢及10幢商业楼B区地下室的机械式停车位共9套计139个泊位。具体情况如下表：

序号	使用登记证编号	型号规格	内部编号	层数	泊位数	备注
1	D1浙EZ0001(14)	PSH20D-2	07	2	20	
2	D1浙EZ0002(14)	PSH5D-2	01	2	5	
3	D1浙EZ0003(14)	PSH10D-2	02	2	10	
4	D1浙EZ0004(14)	PSH23D-2	03	2	23	
5	D1浙EZ0005(14)	PSH6D-2	04	2	6	
6	D1浙EZ0006(14)	PSH6D-2	05	2	6	
7	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	25	
8	D1浙EZ0008(14)	PSH020D-2	08	2	20	
9	D1浙EZ0009(14)	PSH024D-2	09	2	24	

机械式停车位名称为升降横移类机械式停车设备，设备制造厂家为江苏润邦智能停车设备有限公司，投入使用时间为2014年，据委托方了解，委估设备从投入使用至今一直处于闲置状态，于2022年4月进行维修保养，于2022年5月由湖州市特种设备检测研究院检验合格并出具机械式停车设备定期检验报告，委估设备于基准日达到可正常使用状态。机械式停车设备所座落的土地使用权性质为出让，用途为商业用地，使用期限至2046年6月29日，所在小区

星洲国际花园地处湖州市西南片区，东至苕溪公园，南至西塞山路，西北临西苕溪河流，小区配套设施完善，交通便利。

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与评估范围一致。

四、价值类型

资产评估的价值类型指的是资产评估价值的质的规定性，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

本次评估采用的价值类型为市场价值。资产评估中的价值类型分类是对一定条件下的客观价值属性及其合理性指向的描述和概括。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制，在公开市场上可合理取得的最可能的价格。

五、评估基准日

（一）评估基准日：2022年5月30日。

（二）评估基准日的确定：由委托人结合本次经济行为确定，考虑的主要因素是有利于资产现场查勘，且有利于经济行为的实现。

（三）评估过程中所选用的各取价标准、依据均为在基准日有效的标准、依据。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的依据如下：

（一）经济行为依据

1. 《浙江省湖州市中级人民法院（2018）浙05破申5号民事裁定书》；
2. 与丰隆置业（湖州）有限公司管理人签定的《资产评估委托合同》。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国企业破产法》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法》；
7. 最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（〔2004〕16号）；
8. 其他有关法律法规文件。

（三）专业规范及准则依据

1. 财政部制定的《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 中国资产评估协会制定的《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 中国资产评估协会制定的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）产权依据

1. 委估资产评估申报明细表；
2. 委估资产相关档案查询记录；
3. 机械式停车设备定期检验报告；
4. 其他权属证明资料。

（五）主要取价依据及参考资料

1. 评估基准日市场有关价格信息资料；
2. 评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的有
关询价资料和参数资料等；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 其他询价咨询统计资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估通常有三种方法，即：收益法、市场法及成本法。收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的评估方法；市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法；成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除

相关贬值，以此确定资产价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

根据资产评估执业准则中的相关规定，资产评估师执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估的资产为单项资产，独立获利能力局限性大，收益影响因素多，因此不具备运用收益法的条件，不适用采取收益法进行估算。

本次评估资产为房地产配套的机械式停车位的使用权价值，而非该机械式停车位的建造成本，所以不宜采用成本法进行估算。

本次评估对象为房地产配套的机械式停车位，所在区域有较多的类似交易案例，可以直接比较或类比分析的与委估资产相类似近期交易案例，宜采用市场法进行估算。

综上所述，根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，本项目采用市场法对委估资产于评估基准日的使用权价值进行评估。

（三）具体评估方法介绍

市场比较法是将评估对象在评估时点近期发生过交易的类似资产交易案例进行比较，对这些类似资产的已知交易价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法的基本公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×资产状况修正系数
评估价值采用加权平均或简单算术平均确定。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估是在对委托人委托评估资产范围内的资产进行全面清查的基础上实施的，评估工作日期为2022年5月30日到2022年6月10日，主要工作步骤如下：

（一）项目接洽，明确评估基本事项。评估机构及其人员与委托方就评估具体业务进行洽谈以明确资产评估中基本事项，主要包括评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日。

（二）查勘评估对象和查阅关于评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料，主要包括评估目的的合法性文件或证明文件、资产产权权属证明文件、确定评估对象状态的资料以及委托方的其他资料。

（三）风险评价。

（四）签订资产评估委托合同。

（五）商请委托方进行全面的资产清查，并指导资产占有方清查资产与收集准备资料，填

报申报资料。

（六）确定评估方案和过程。根据本项资产评估目的选择相适应的评估价值类型、评估方法，收集相关的市场信息。

（七）核实委托评估的资产，验证资产。

（八）对评估范围内的资产作必要的勘察，对具体对象进行评定估算。

（九）汇总资产评估结果，与委托方进行讨论，作评估结论分析，撰写评估报告及说明。

（十）向委托方提交报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

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等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产面临的市场条件或市场环境，也说明了资产在评估时点及评估过程中的状态。委估资产将按现行用途在未来合法的使用年限内原地继续使用。

（二）特殊假设

1. 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，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响，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；

2. 根据委托人与产权持有人提供的资料，本次评估假设产权人对委评资产在评估基准日拥有完全产权，我们的评估在很大程度上依赖委托人和产权持有人所提供的有关本次评估资料，我们对这些资料进行了必要和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证；

3. 评估人员已对评估对象所涉及资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷；

4. 除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序后，委托人用于本报告书之目的资产于 2022 年 5 月 30 日委托评估资产评估价值为人民币 5,838,000.00 元，人民币大写伍佰捌拾叁万捌仟元整（详见评估明细表）。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对以下特别事项予以特别关注，并注意其对评估结论的影响。

（一）本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，本公司参加评估人员与委托人、产权持有人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范。

（二）我们的评估在很大程度上依赖委托人和产权持有人所提供的有关本次评估资料，资料提供者应对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

（三）对产权持有人存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托评估时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象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。

（五）本次委估资产以委托人提供的申报明细表并通过现场勘察确定评估范围，评估价值为机械式停车设备的使用权价值，不包括拍卖处置过程中涉及的相关税费及后期使用中产生的相关管理费、维护费及检验费等，提请报告使用人注意。

（六）本次委估资产所座落的土地使用权性质为出让，用途为商业用地，使用期限至 2046 年 6 月 29 日，委估资产最长使用期限以土地使用权年限为限，提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）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，评估机构及评估人员不承担责任。

（四）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。

（五）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。

（六）未征得出具评估报告的评估机构的同意，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。

（七）若在评估基准日后发生以下事项时，不能直接使用评估结论：

1. 本评估报告有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整；



2. 报告有效期内若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（八）本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 5 月 30 日起至 2023 年 5 月 29 日止。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终形成专业意见日为 2022 年 6 月 10 日。



法定代表人：


资产评估师：

33040044

资产评估师：

33140055

评估报告附件

一、资产评估明细表；

二、产权持有人营业执照复印件；

三、浙江省湖州市中级人民法院（2018）浙05破申5号民事裁定书》；

四、委估资产使用登记查询信息；

五、委托人及产权持有人承诺函；

六、资产评估师承诺函；

七、评估机构营业执照复印件及备案文件；

八、签字资产评估师资格证书复印件；

九、评估人员名单。

固定资产-机械车位评估明细表

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：丰隆置业（湖州）有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	使用登记证编号	型号规格	内部编号	层数	泊位号	启用日期	计量单位	数量	评估价值	备注
1	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	1	2014	个	1	42,000.00	
2	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	2	2014	个	1	42,000.00	
3	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	3	2014	个	1	42,000.00	
4	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	4	2014	个	1	42,000.00	
5	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	5	2014	个	1	42,000.00	
6	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	6	2014	个	1	42,000.00	
7	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	7	2014	个	1	42,000.00	
8	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	8	2014	个	1	42,000.00	
9	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	9	2014	个	1	42,000.00	
10	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	10	2014	个	1	42,000.00	
11	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	11	2014	个	1	42,000.00	
12	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	12	2014	个	1	42,000.00	
13	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	13	2014	个	1	42,000.00	
14	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	14	2014	个	1	42,000.00	
15	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	15	2014	个	1	42,000.00	
16	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	16	2014	个	1	42,000.00	
17	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	17	2014	个	1	42,000.00	
18	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	18	2014	个	1	42,000.00	
19	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	19	2014	个	1	42,000.00	
20	机械式停车设备	D1浙EZ0001 (14)	PSH20D-2	07	2	20	2014	个	1	42,000.00	
21	机械式停车设备	D1浙EZ0002 (14)	PSH5D-2	01	2	1	2014	个	1	42,000.00	
22	机械式停车设备	D1浙EZ0002 (14)	PSH5D-2	01	2	2	2014	个	1	42,000.00	
23	机械式停车设备	D1浙EZ0002 (14)	PSH5D-2	01	2	3	2014	个	1	42,000.00	
24	机械式停车设备	D1浙EZ0002 (14)	PSH5D-2	01	2	4	2014	个	1	42,000.00	

固定资产-机械车位评估明细表

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：丰隆置业（湖州）有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	使用登记证编号	型号规格	内部编号	层数	泊位号	启用日期	计量单位	数量	评估价值	备注
25	机械式停车设备	D1浙EZ0002 (14)	PSH5D-2	01	2	5	2014	个	1	42,000.00	
26	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	1	2014	个	1	42,000.00	
27	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	2	2014	个	1	42,000.00	
28	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	3	2014	个	1	42,000.00	
29	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	4	2014	个	1	42,000.00	
30	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	5	2014	个	1	42,000.00	
31	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	6	2014	个	1	42,000.00	
32	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	7	2014	个	1	42,000.00	
33	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	8	2014	个	1	42,000.00	
34	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	9	2014	个	1	42,000.00	
35	机械式停车设备	D1浙EZ0003 (14)	PSH10D-2	02	2	10	2014	个	1	42,000.00	
36	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	1	2014	个	1	42,000.00	
37	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	2	2014	个	1	42,000.00	
38	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	3	2014	个	1	42,000.00	
39	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	4	2014	个	1	42,000.00	
40	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	5	2014	个	1	42,000.00	
41	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	6	2014	个	1	42,000.00	
42	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	7	2014	个	1	42,000.00	
43	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	8	2014	个	1	42,000.00	
44	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	9	2014	个	1	42,000.00	
45	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	10	2014	个	1	42,000.00	
46	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	11	2014	个	1	42,000.00	
47	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	12	2014	个	1	42,000.00	
48	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	13	2014	个	1	42,000.00	

固定资产-机械车位评估明细表

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：丰隆置业（湖州）有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	使用登记证编号	型号规格	内部编号	层数	泊位号	启用日期	计量单位	数量	评估价值	备注
49	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	14	2014	个	1	42,000.00	
50	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	15	2014	个	1	42,000.00	
51	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	16	2014	个	1	42,000.00	
52	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	17	2014	个	1	42,000.00	
53	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	18	2014	个	1	42,000.00	
54	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	19	2014	个	1	42,000.00	
55	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	20	2014	个	1	42,000.00	
56	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	21	2014	个	1	42,000.00	
57	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	22	2014	个	1	42,000.00	
58	机械式停车设备	D1浙EZ0004 (14)	PSH23D-2	03	2	23	2014	个	1	42,000.00	
59	机械式停车设备	D1浙EZ0005 (14)	PSH6D-2	04	2	1	2014	个	1	42,000.00	
60	机械式停车设备	D1浙EZ0005 (14)	PSH6D-2	04	2	2	2014	个	1	42,000.00	
61	机械式停车设备	D1浙EZ0005 (14)	PSH6D-2	04	2	3	2014	个	1	42,000.00	
62	机械式停车设备	D1浙EZ0005 (14)	PSH6D-2	04	2	4	2014	个	1	42,000.00	
63	机械式停车设备	D1浙EZ0005 (14)	PSH6D-2	04	2	5	2014	个	1	42,000.00	
64	机械式停车设备	D1浙EZ0005 (14)	PSH6D-2	04	2	6	2014	个	1	42,000.00	
65	机械式停车设备	D1浙EZ0006 (14)	PSH6D-2	05	2	1	2014	个	1	42,000.00	
66	机械式停车设备	D1浙EZ0006 (14)	PSH6D-2	05	2	2	2014	个	1	42,000.00	
67	机械式停车设备	D1浙EZ0006 (14)	PSH6D-2	05	2	3	2014	个	1	42,000.00	
68	机械式停车设备	D1浙EZ0006 (14)	PSH6D-2	05	2	4	2014	个	1	42,000.00	
69	机械式停车设备	D1浙EZ0006 (14)	PSH6D-2	05	2	5	2014	个	1	42,000.00	
70	机械式停车设备	D1浙EZ0006 (14)	PSH6D-2	05	2	6	2014	个	1	42,000.00	
71	机械式停车设备	D1浙EZ0007 (14)	PSH25D-2	06	2	1	2014	个	1	42,000.00	
72	机械式停车设备	D1浙EZ0007 (14)	PSH25D-2	06	2	2	2014	个	1	42,000.00	

固定资产-机械车位评估明细表

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：丰隆置业（湖州）有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	使用登记证编号	型号规格	内部编号	层数	泊位号	启用日期	计量单位	数量	评估价值	备注
73	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	3	2014	个	1	42,000.00	
74	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	4	2014	个	1	42,000.00	
75	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	5	2014	个	1	42,000.00	
76	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	6	2014	个	1	42,000.00	
77	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	7	2014	个	1	42,000.00	
78	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	8	2014	个	1	42,000.00	
79	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	9	2014	个	1	42,000.00	
80	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	10	2014	个	1	42,000.00	
81	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	11	2014	个	1	42,000.00	
82	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	12	2014	个	1	42,000.00	
83	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	13	2014	个	1	42,000.00	
84	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	14	2014	个	1	42,000.00	
85	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	15	2014	个	1	42,000.00	
86	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	16	2014	个	1	42,000.00	
87	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	17	2014	个	1	42,000.00	
88	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	18	2014	个	1	42,000.00	
89	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	19	2014	个	1	42,000.00	
90	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	20	2014	个	1	42,000.00	
91	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	21	2014	个	1	42,000.00	
92	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	22	2014	个	1	42,000.00	
93	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	23	2014	个	1	42,000.00	
94	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	24	2014	个	1	42,000.00	
95	机械式停车设备	D1浙EZ0007(14)	PSH25D-2	06	2	25	2014	个	1	42,000.00	
96	机械式停车设备	D1浙EZ0008(14)	PSH20D-2	08	2	1	2014	个	1	42,000.00	

固定资产-机械车位评估明细表

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：丰隆置业（湖州）有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	使用登记证编号	型号规格	内部编号	层数	泊位号	启用日期	计量单位	数量	评估价值	备注
97	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	2	2014	个	1	42,000.00	
98	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	3	2014	个	1	42,000.00	
99	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	4	2014	个	1	42,000.00	
100	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	5	2014	个	1	42,000.00	
101	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	6	2014	个	1	42,000.00	
102	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	7	2014	个	1	42,000.00	
103	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	8	2014	个	1	42,000.00	
104	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	9	2014	个	1	42,000.00	
105	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	10	2014	个	1	42,000.00	
106	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	11	2014	个	1	42,000.00	
107	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	12	2014	个	1	42,000.00	
108	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	13	2014	个	1	42,000.00	
109	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	14	2014	个	1	42,000.00	
110	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	15	2014	个	1	42,000.00	
111	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	16	2014	个	1	42,000.00	
112	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	17	2014	个	1	42,000.00	
113	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	18	2014	个	1	42,000.00	
114	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	19	2014	个	1	42,000.00	
115	机械式停车设备	D1浙EZ0008 (14)	PSH020D-2	08	2	20	2014	个	1	42,000.00	
116	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	1	2014	个	1	42,000.00	
117	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	2	2014	个	1	42,000.00	
118	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	3	2014	个	1	42,000.00	
119	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	4	2014	个	1	42,000.00	
120	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	5	2014	个	1	42,000.00	

固定资产-机械车位评估明细表

评估基准日：2022年5月30日

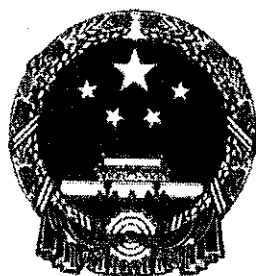
被评估单位（或者产权持有单位）：丰隆置业（湖州）有限公司

序号	资产名称	使用登记证编号	型号规格	内部编号	层数	泊位号	启用日期	计量单位	数量	评估价值	备注
121	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	6	2014	个	1	42,000.00	
122	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	7	2014	个	1	42,000.00	
123	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	8	2014	个	1	42,000.00	
124	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	9	2014	个	1	42,000.00	
125	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	10	2014	个	1	42,000.00	
126	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	11	2014	个	1	42,000.00	
127	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	12	2014	个	1	42,000.00	
128	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	13	2014	个	1	42,000.00	
129	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	14	2014	个	1	42,000.00	
130	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	15	2014	个	1	42,000.00	
131	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	16	2014	个	1	42,000.00	
132	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	17	2014	个	1	42,000.00	
133	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	18	2014	个	1	42,000.00	
134	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	19	2014	个	1	42,000.00	
135	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	20	2014	个	1	42,000.00	
136	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	21	2014	个	1	42,000.00	
137	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	22	2014	个	1	42,000.00	
138	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	23	2014	个	1	42,000.00	
139	机械式停车设备	D1浙EZ0009 (14)	PSH024D-2	09	2	24	2014	个	1	42,000.00	
合 计										5,838,000.00	

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

填表日期： 年 月 日



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 9133050078442808XC (1/1)

名称 丰隆置业(湖州)有限公司
 类型 有限责任公司(外国法人独资)
 住所 湖州市陵阳路37-39号
 法定代表人 赖小微
 注册资本 叁仟玖佰陆拾玖万美元
 成立日期 2006年02月09日
 营业期限 2006年02月09日至2021年02月08日止
 经营范围 湖州西南分区1号地块普通住宅及商贸用房、相关配套设施的开发、建设和销售;湖州西塞路北侧地块普通住宅及部分店铺、配套设施的开发、建设和销售。(不涉及《外商投资产业指导目录》中限制类、禁止类项目,涉及专项审批或许可证经营的待审批后或凭证经营。)(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)




登记机关



2016年01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



浙江省湖州市中级人民法院 民事裁定书

(2018)浙05破申5号

申请人：中国工商银行股份有限公司湖州经济开发区支行，
住所地：湖州市青铜路108号。

负责人：高静。

被申请人：丰隆置业（湖州）有限公司，住所地：湖州市陵
阳路37-39号。

法定代表人：赖小薇。

湖州市吴兴区人民法院在执行涉及丰隆置业（湖州）有限公司时，发现该公司不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务。同时执行案件申请执行人中国工商银行股份有限公司湖州经济开发区支行也向法院提出申请，要求对丰隆置业（湖州）有限公司进行破产清算。

本院初步查明：

一、丰隆置业（湖州）有限公司于2006年2月9日在湖州市工商行政管理局登记设立，注册资本3700万美元，企业类型为外商独资有限责任公司。股东为丰隆投资有限公司（LEISUREFARM NITRO INVESTMENT CORPORATION）。统一社会信用代码：企独浙湖总字第1965号。经营范围：湖州西南分区1号地块普通住宅及

商贸用房及相关配套设施的开发、建设和销售；湖州西塞路北侧地块普通住宅及部分店铺、配套设施的开发、建设和销售。

二、湖州市吴兴区人民法院于2016年4月26日作出了(2016)浙0502民初1094号、(2016)浙0502民初1093号民事判决书，分别判决被申请人对借款2607305.17元、3086950.44元及两笔债务的利息承担连带还款责任。另经查询吴兴区人民法院及湖州市中级人民法院执行案件系统，被申请人作为被执行人且未执行到位的案件共计22件，涉及执行金额60828665.58元。

三、湖州市吴兴区人民法院在执行被申请人丰隆置业(湖州)有限公司的过程中，已对其名下房屋通过淘宝网司法拍卖网平台进行拍卖并成交，涉及房屋共十三处，分别为星洲国际花园3幢501室、3幢1602室、3幢2801室、3幢2002室、3幢2102室、3幢2802室、4幢201室、4幢202室、4幢301室、4幢302室、4幢402室、4幢3202室、7幢1602室，总价为9685000元，扣除评估费用后，实际变价9640956元。

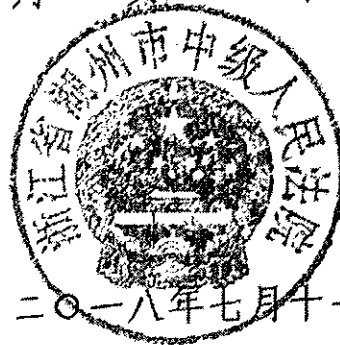
本院认为：丰隆置业(湖州)有限公司为依法设立的具有法人资格的有限责任公司，属于我国破产法规定的破产适格主体。公司不能清偿到期债务且严重资不抵债，已经具备破产原因。吴兴区人民法院就被执行人丰隆置业(湖州)有限公司所涉执行案件启动执行不能移送破产程序，且申请执行人中国工商银行股份有限公司湖州经济开发区支行作为债权人向法院提出破产清算申请，其申请主体适格。丰隆置业(湖州)有限公司在湖州市市场

监督管理局（原湖州市工商行政管理局）核准登记，住所地为本院辖区，本院对本案具有管辖权。据此，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、第三条、第七条第二款、第十条及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第五百一十三条之规定，裁定如下：

受理中国工商银行股份有限公司湖州经济开发区支行对丰隆置业（湖州）有限公司破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审	判	长	杨林法
审	判	员	杨瑞芳
审	判	员	郑扬



本件与原本核对无异

书	记	员	盛同舟
---	---	---	-----

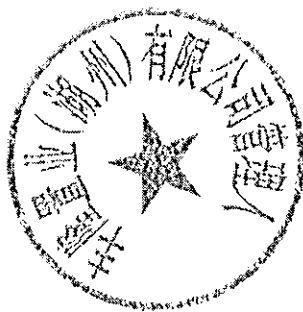
承 诺 函

湖州恒生资产评估有限公司：

我单位因拟资产处置需要了解相关资产使用权价值，委托贵公司对丰隆置业（湖州）有限公司截至2022年5月30日的位于湖州市南太湖新区康山街道星洲国际花园9幢及10幢商业楼B区地下室的机械式停车位共9套计139个泊位（详见明细表）进行评估，我单位特作以下承诺：

- 1、本次资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、委托资产评估范围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，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响资产评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预资产评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

评估委托单位：



委托单位法定代表人：



资产占有单位：

资产占有单位法定代表人：

2022年5月30日

资产评估师承诺函

丰隆置业（湖州）有限公司管理人：

受贵单位委托，我们对拟资产处置需要涉及的丰隆置业（湖州）有限公司位于湖州市南太湖新区康山街道星洲国际花园 9 幢及 10 幢商业楼 B 区地下室的机械式停车位共 9 套计 139 个泊位（详见明细表）以 2022 年 5 月 30 日为基准日进行了评估工作，并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、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选择评估方法；
- 五、充分考虑影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作独立进行，未受到干预。

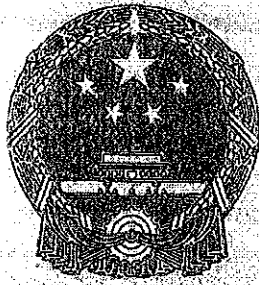
资产评估师签章：



资产评估师签章：



2022 年 6 月 10 日



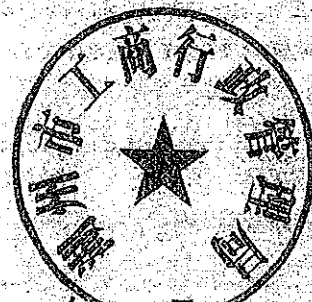
营业执照

(副本)
统一社会信用代码 91330500720070234J (1/1)

名称 湖州恒生资产评估有限公司
 类型 私营有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 湖州市新天地写字楼 21 楼 2116 室
 法定代表人 陈福良
 注册资本 伍拾万元整
 成立日期 2000 年 03 月 02 日
 营业期限 2000 年 03 月 02 日至 2050 年 03 月 01 日
 经营范围 企业整体评估; 单项评估(含房地产、机器设备、流动资产、无形资产)。 (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)

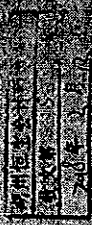


登记机关



2018 年 01 月 12 日

本执照于每年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



湖州市财政局文件

湖财资备类〔2018〕1号

备案公告

湖州恒生资产评估有限公司报文册及相关资料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《财政部第86号令 资产评估行业财政监督管理办法》、《财政部第86号令 资产评估机构财政监督管理实施办法》等有关规定，予以备案。

- 一、资产评估机构名称为湖州恒生资产评估有限公司。
- 二、法定代表人刘陈福良。
- 三、资产评估机构执业类别为资产评估。



员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，请各资产评估机构、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈福良

性别：男

登记编号：33040044

单位名称：湖州恒生资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2004-08-02

年检信息：通过（2021-03-24）

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：2021-08-11

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：陈俊良

性别：男

登记编号：33140055



单位名称：湖州恒生资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2014-12-03

年检信息：通过（2021-03-24）

(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：

本人印鉴：



打印日期：2021-08-11

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>

