

桐梓县娄山关街道魁山别院（游客接待中心）1/2/3/4 号  
楼 41 项资产租赁权电子竞价拍租交易文件

贵州光铭拍卖有限公司  
二〇二三年八月十五日

# 目 录

第一章 电子竞价公告.....	错误！未定义书签。
第二章 竞租须知.....	- 9 -
第三章 评估信息.....	- 22 -
第四章 格式文件.....	错误！未定义书签。
（一）电子竞价风险告知及接受确认书.....	- 51 -
（二）国有资产处置网上竞价规则.....	- 54 -
第五章 转让合同范本.....	- 56 -

# 第一章 电子竞价公告

## 桐梓县娄山关街道魁山别院（游客接待中心）1/2/3/4 号楼 41 项资产租赁权电子竞价拍租公告

经 桐梓交旅投资建设集团有限公司 批准，本单位定于 2023 年 09 月 12 日 11 时 在全国公共资源交易平台（遵义市）国有产权电子交易系统（以下简称电子交易系统，网址：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>），以网络竞价方式，对：桐梓县娄山关街道魁山别院（游客接待中心）1/2/3/4 号楼共计 41 项资产租赁权进行公开电子竞价。现公告如下：

### 一、标的基本情况

序号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	年租金 (元/年)	竞租保证金 (元)
1	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1 号楼 1-1	111.06	33,318	2000
2	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1 号楼 1-2	82.22	44,399	2000
3	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1 号楼 1-3	69.53	37,546	2000
4	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1 号楼 1-6	108.28	38,981	2000
5	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1 号楼 1-7	103.29	37,184	2000
6	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1 号楼 1-8	62.52	30,010	2000
7	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1 号楼 1-9	62.52	30,010	2000
8	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1 号楼 1-10	88.52	42,490	2000
9	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）2 号楼 1-4	84.88	45,835	2000
10	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）2 号楼 1-5	84.88	45,835	2000

11	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）2号楼 1-6	74.27	40,106	2000
12	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-1	50.64	21,269	2000
13	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-2	113.1	40,716	2000
14	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-3	91.89	38,594	2000
15	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-4	35.79	15,891	2000
16	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-5	77.62	25,149	2000
17	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-6	65.16	35,186	2000
18	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-8	97.9	52,866	2000
19	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-9	111.66	60,296	2000
20	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-10	84.82	45,803	2000
21	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-11	79.38	42,865	2000
22	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-12	100.61	54,329	2000
23	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-15	54.94	13,186	2000
24	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-16	84.86	20,366	2000
25	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-1	52.1	15,630	2000
26	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-2	64.62	19,386	2000
27	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-3	71.88	21,564	2000
28	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-4	35.49	11,925	2000
29	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-5	91.13	27,339	2000
30	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-6	112.15	33,645	2000
31	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-7	50.21	18,076	2000

32	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-8	27.49	5,608	2000
33	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-9	84.15	17,167	2000
34	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-10	54.48	11,114	2000
35	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-11	40.67	13,665	2000
36	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-12	67.79	22,777	2000
37	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-13	99.77	29,931	2000
38	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-14	78.72	26,450	2000
39	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-15	84.12	28,264	2000
40	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-16	110.73	33,219	2000
41	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-17	97.08	32,619	2000

该次电子竞价标的详细情况详见《交易文件》第三章标的评估信息。具体以实物现状为准。加价幅度1000元。

特别说明：

（1）租赁年限以签订合同时双方协商为准，按年交付，先付后租。

（2）以“价高者中”的原则确定中标者，承租押金以签订合同时双方协商为准。

（3）经营范围规定：除易燃、易爆、危险化学品或有噪音、污染环境和国家明令禁止经营范围外的项目。

（4）中标者不能擅自出借、转租或在未征得我公司同意与第三方合作经营共同使用招租标的。

## 二、竞租人资格及优先购买权

除法律另有规定外，在“信用中国”网站等渠道查询中未被列入失信被执行人名单的中国境内的法人、自然人或其他组织均可申请竞租。列入失信被执行人名单中的各类主体如参加竞租将取消其竞租资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。

本标的无优先购买权。

## 三、交易方式

本次电子竞价采取有保留价的增价式的网络竞价方式。竞租人的最高报价不低于保留价的，电子竞价成交；最高报价低于保留价的，电子竞价不成交。

## 四、竞租报名时间及方式

竞租报名时间自 2023年08月15日起至2023年09月11日17:00 截止。竞租报名和电子竞价均通过电子交易系统（网址：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>）进行，竞租人须按照本《交易文件》第二章“竞租须知”进行登记、提交报名申请、交纳保证金及参与竞价等操作。

本次竞租不收取报名费、资料费和佣金。

## 五、竞租保证金

竞租保证金为人民币 2000 元。保证金缴纳按标的的缴纳，缴纳时间为 2023年08月15日起至2023年09月11日17:00 截止，竞租保证金须以转账方式支付至遵义市公共资源交易中心，不接受现金支付。

保证金收款单位：遵义市公共资源交易中心；保证金开户银行：交通银行遵义分行厦门路支行；保证金银行账号：（523061500018150073564）

竞租保证金的支付方式及处置方式详见“竞租须知”。

特别提示：竞租人交纳保证金且保证金到账后方可参与竞租。保证金到账时间以到达收款银行时间为准。（如跨行支付，实际到账时间可能延迟，请竞租人注意掌握支付时间，尽量提前支付）。

## 六、标的展示

标的所在地现场展示

地址：桐梓县娄山关街道魁山别院（游客接待中心）1/2/3/4号楼

展示时间：2023年08月15日起至2023年09月11日17:00截止

查看标的请提前预约。

## 七、网络竞价

网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。自由竞价时间为30分钟；在自由竞价截止时间5分钟内，有竞租人报价，系统自动延长竞价时间5分钟。

若在延长的5分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的5分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新5分钟倒计时，直至5分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

网络竞价开始时间：2023年09月12日11时。

## 八、签订电子竞价《成交确认书》、缴纳成交价款

买受人在竞价结束次日起3个工作日内按“竞租须知”要求持相关材料与本单位签署电子竞价《成交确认书》，缴纳成交价款的具体要求详见《交易文件》第二章“竞租须知”。

## 九、对异议的处理方式

按“竞租须知”第十三条执行。

## 十、电子竞价咨询地点及电话

1. 杨先生，电话：19985025000

2 遵义市新蒲新区播州大道东（遵义市公共资源交易中心

账号注册：0851-28766839 保证金缴纳和退付：0851-287668

20 业务办理：0851-28766823 软件系统使用：0851-28766826、1  
8183437863、（qq：736359940）

附件：《交易文件》

贵州光铭拍卖有限公司

2023年08月15日



## 第二章 竞租须知

### 桐梓县娄山关街道魁山别院（游客接待中心）1/2/3/4 号楼 41 项资产租赁权电子竞价拍租公告

经桐梓交旅投资建设集团有限公司批准，本单位定于2023年09月12日11时在全国公共资源交易平台（遵义市）国有产权电子交易系统（以下简称电子交易系统，网址：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>），以网络竞价方式，对：桐梓县娄山关街道魁山别院（游客接待中心）1/2/3/4号楼共计41项资产租赁权进行公开电子竞价。现公告如下：

#### 二、标的基本情况

序号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	年租金 (元/年)	竞租保证金 (元)
1	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1号楼 1-1	111.06	33,318	2000
2	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1号楼 1-2	82.22	44,399	2000
3	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1号楼 1-3	69.53	37,546	2000
4	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1号楼 1-6	108.28	38,981	2000
5	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1号楼 1-7	103.29	37,184	2000
6	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1号楼 1-8	62.52	30,010	2000
7	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1号楼 1-9	62.52	30,010	2000
8	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）1号楼 1-10	88.52	42,490	2000
9	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）2号楼 1-4	84.88	45,835	2000
10	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）2号楼 1-5	84.88	45,835	2000
11	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）2号楼 1-6	74.27	40,106	2000

12	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-1	50.64	21,269	2000
13	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-2	113.1	40,716	2000
14	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-3	91.89	38,594	2000
15	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-4	35.79	15,891	2000
16	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-5	77.62	25,149	2000
17	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-6	65.16	35,186	2000
18	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-8	97.9	52,866	2000
19	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-9	111.66	60,296	2000
20	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-10	84.82	45,803	2000
21	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-11	79.38	42,865	2000
22	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-12	100.61	54,329	2000
23	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-15	54.94	13,186	2000
24	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）3号楼 1-16	84.86	20,366	2000
25	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-1	52.1	15,630	2000
26	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-2	64.62	19,386	2000
27	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-3	71.88	21,564	2000
28	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-4	35.49	11,925	2000
29	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-5	91.13	27,339	2000
30	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-6	112.15	33,645	2000
31	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-7	50.21	18,076	2000
32	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-8	27.49	5,608	2000

33	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-9	84.15	17,167	2000
34	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-10	54.48	11,114	2000
35	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-11	40.67	13,665	2000
36	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-12	67.79	22,777	2000
37	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-13	99.77	29,931	2000
38	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-14	78.72	26,450	2000
39	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-15	84.12	28,264	2000
40	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-16	110.73	33,219	2000
41	桐梓县魁山别苑（游客接待中心）4号楼 1-17	97.08	32,619	2000

该次电子竞价标的详细情况详见《交易文件》第三章标的评估信息。具体以实物现状为准。加价幅度1000元。

特别说明：

（1）租赁年限以签订合同时双方协商为准，按年交付，先付后租。

（2）以“价高者中”的原则确定中标者，承租押金以签订合同时双方协商为准。

（3）经营范围规定：除易燃、易爆、危险化学品或有噪音、污染环境和国家明令禁止经营范围外的项目。

（4）中标者不能擅自出借、转租或在未征得我公司同意与第三方合作经营共同使用招租标的。

该标的已按照国家有关规定依法进行了评估，并经桐梓交旅投资建设集团有限公司批准进行公开处置，按规定进入遵义市公共资源交易中心进行公开电子竞价。

## 二、竞租报名时间及方式

竞租人在报名之前，需登录贵州省公共资源交易统一注册平台（网址为 <http://58.16.67.227:8090/G2/gfm/login.do?systemId=4028c7b35a8cfff2015a8df8bba001fc>：）按要求完成信息登记录入，如实登记单位名称、统一社会信用代码证（自然人填写姓名、身份证号码）、银行账户等相关信息，上传其符合国有资产处置竞租人主体资质的有效证明等相关资料，并对其真实性有效性负责。免费注册用户账号后，电话通知遵义市公共资源交易中心信息部（电话：0851—28766839）完成账号启用确认，然后登录“遵义市国有产权电子交易系统”（网址为：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>）开展交易。

竞租人应当仔细阅读《电子竞价公告》、本“竞租须知”和其他相关文件，竞租报名和保证金一经提交，即视为对《电子竞价公告》、本“竞租须知”和其他相关文件及标的现状等完全知晓且无异议，且对具备竞租人资格进行了自我确认，并完全接受可能存在的风险。

竞租报名及竞价均通过全国公共资源交易平台（遵义市）国有产权交易系统进行，账号注册可参阅遵义市公共资源交易中心网站“下载中心”栏目公布的[《遵义市公共资源交易中心产权交易主体单位账号注册操作手册》](#)。报名、交纳保证金及参与竞价等操作可参阅遵义市公共资源交易中心网站“下载中心”栏目公布的[《遵义市公共资源](#)

[交易中心国有产权电子系统竞租人操作手册》。](#)

### 三、竞租保证金

1. 竞租保证金为 2000 元，收款单位为：贵州省遵义市公共资源交易中心。

2. 保证金缴纳流程：第一步在系统内领取交易文件获取【保证金随机码】，第二步转账缴纳保证金，在汇款备注栏中填写【保证金随机码】，第三步系统内查询保证金到账情况。

竞租保证金须以转账方式支付至指定账户，或以电子保函方式缴纳，不接受现金支付。竞租人须通过登记时填写的自然人银行账户或单位银行账户向保证金账号转账交纳规定金额的竞租保证金（不接受线下通过支付宝、微信等电子支付渠道转款以及通过 ATM 机存现等方式交付到竞租保证金账号）。竞租人交纳保证金后，请务必自行登录系统查询保证金到账情况，若交纳成功，查看结果会显示具体到账金额；若查看结果显示“未缴纳”，请核对付款户名和账号是否与登记录入时的信息一致，并及时与工作人员联系。（若跨行支付，到账时间可能延迟，请竞租申请人注意掌握支付时间，尽量提前支付）。

**特别提示：若竞租人错交、漏交保证金，未获得竞租资格，须等本场电子竞价会结束后按本“竞租须知”第八条的相关规定退还保证金。若竞租人违约的，需按照本“竞租须知”第十二条的相关规定进行处置。**

3. 竞租人一旦成功交纳保证金，即视为对《电子竞价公告》、本“竞租须知”以及其他相关文件和标的现状等完全知晓且无异议，并愿意自行承担可能存在的任何风险。

### 四、标的交割特别说明

1. 买受人须严格按照国家相关法律法规及行业规定进行安全运输，期间产生的所有费用由买受人自行承担，同时须接受委托人及相关部门的监督和指挥，确保生产安全，承担相应的安全责任。

2. 运输等相关手续由买受人自行负责申报办理，发生的费用由买受人自行承担。

3. 买受人需做好环境卫生等各项工作，并自行承担相关责任。

4. 买受人须自行做好设备安全管理工作，因管理不善、丢失等相关情况，由买受人自行承担。

5. 本次电子竞价标的的交割地点为《电子竞价公告》的标的实际存放地。搬运期限以买受人与委托人签订的《转让合同》约定为准。买受人须配备足够的转运设备及装卸人员，听从委托人指挥，若超过约定的搬运期限，应按《转让合同》的约定承担违约责任。

6. 买受人需按照国家相关法律法规及行业管理规定处置竞得标的的，生产经营所需相关手续自行办理，涉及标的物产权过户等相关的税费由买受人自行承担。

## 五、网络竞价

1. 国有产权网上竞价以限时竞价方式进行，竞租人初次报价不得低于起始价。报价以增价方式进行，每次加价不得低于该标的设定的加价幅度。

2. 竞租人应当谨慎报价。网上报价是一种合同要约，一经提交，不得修改或者撤回，受《拍卖法》《合同法》及其他相关法律法规的保护和约束。

3. 网络竞价开始时间：2023年09月12日11时。网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。凡是获得竞租资格的竞租人，

在自由竞价时间和延时竞价阶段均可报价。

(1) 自由竞价时间：标的的自由竞价时间为 30 分钟，在此期间竞租人可随时报价。

(2) 延时竞价周期：在自由竞价截止时间 5 分钟前，有竞租人报价，系统自动延长竞价时间 5 分钟。

若在延长的 5 分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的 5 分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新 5 分钟倒计时，直至 5 分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

4. 在自由竞价时间结束时，若无竞租人报价的，则网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

5. 网上竞价有竞租人报价的，按下列规定确定买受人：

竞租人的最高报价不低于保留价的，电子竞价成交，该竞租人即为买受人，系统自动生成《买受人通知书》；最高报价低于保留价的，电子竞价不成交，网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

6. 上述时间均以网络技术支持方的服务器时间以及该服务器接收报价的时间为准。

## **六、网上竞价中止和终止**

1. 有下列情形之一的，电子竞价平台方将通知出让人发布中止或者终止网上处置公告，并中止或者终止交易活动：

(1) 司法、监察机关依法要求中止或者终止网上交易活动的；

(2) 因相关政策、规划变化等原因，对国有资产有重大不利影响的；

(3) 网上交易系统故障，主要包括系统软、硬件故障；网上交易系统网络专线故障；代理银行保证金交纳系统故障等，导致网上交易系统不能正常运行的；

(4) 因不可抗力等不可控因素，导致交易时间变更的；

(5) 委托人书面通知中止或终止网上交易的；

(6) 依法应当中止或者终止网上交易活动的其他情形。

因上述异常情况造成国有资产处置无法正常交易的，电子竞价平台方按照相关规定进行处置。

2. 网上交易中止时间超过5个工作日的，交易终止，电子竞价平台方发布《XX项目电子竞价终止公告》。竞租人交纳的竞租保证金按进账渠道全额无息退还。电子竞价平台方根据委托人委托重新组织交易。

网上交易中止事项在5个工作日内消除的，委托人及时委托电子竞价平台方发布《XX项目恢复电子竞价公告》，重新明确交易截止时间，恢复网上交易。

3. 因竞租申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、网络入侵及其软、硬件出现故障、停电、计算机时间与竞价系统服务器时间不一致而导致未按时参与竞价或遗忘、泄露相关密码、未及时关注电子竞价人发布的竞价活动相关信息和通知等原因，不能正常登录网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞租申请人自行承担，网上交易活动不中止。

## 七、签署电子竞价《成交确认书》

竞价结束后，买受人在竞价结束次日起3个工作日内，须持在线打印的国有资产处置《交易证明书》及以下资料到委托人处签署电子



竞价《成交确认书》。

1. 买受人为自然人的带本人身份证原件，若委托他人代办手续须公证委托；

2. 买受人为法人或其他组织的须授权代理人持营业执照或其他有效证件复印件（加盖公章）、法定代表人或负责人身份证明及授权委托书（加盖公章），代理人身份证复印件（加盖公章）。

3. 若买受人未按时或拒绝签署的，视为放弃买受人资格，保证金不予退还。

时间：9:00-17:00（工作日）

## 八、竞租保证金的处置方式

1. 未竞租成交且无违反本《竞租须知》约定的竞租人，其竞租保证金由遵义市公共资源交易中心于本次电子竞价结束后5个工作日内原路径无息退回至竞租人银行账户。

2. 竞租成交后买受人的竞租保证金自动转为履约保证金，买受人须在接到委托人通知次日起3个工作日内与委托人签订《转让合同》（见本交易文件第五章）并一次性缴清全部成交价款（一次性付清确有困难的，自行与出让方协商付款方式）。遵义市公共资源交易中心根据委托方指令在5个工作日内原路径无息退回至买受人银行账户。

**特别提示：履约保证金不冲抵成交价款。**

3. 竞租人、买受人经查实有违约情形的，其保证金不予退还。

## 九、缴纳成交价款

1. 成交价款的缴纳时间

竞租成功的，买受人应于接到转让方通知起5个工作日内持电子竞价《交易证明书》到转让方处办理包括缴纳成交价款、签署《转让

合同》等相关手续。

名称：桐梓交旅投资建设集团有限公司

账号：820000000001493926

开户行：贵州桐梓农村商业银行股份有限公司

## 十、风险告知

1. 委托人保证对电子竞价标的具有无可争议的所有权或处分权，无任何权属纠纷。本次电子竞价标的是真实意愿表示，标的权属清晰，对该标的拥有完全的处置权。

标的电子竞价的相关行为已履行了相关程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；

电子竞价成交后由委托人负责办理标的交割手续。具体办理时间和方式等在电子竞价成交后委托人与买受人签订的《转让合同》中约定。

2. 电子竞价之前，委托人就电子竞价标的向竞租人提供的资料、介绍等仅供竞租人参考，标的按现状进行电子竞价。竞租人申请参加网上竞租前到现场仔细查看标的，自行对标的及标的相关资料进行全面勘察、鉴定，并充分了解标的可能存在的风险及瑕疵。一经确认参加竞租则表示知晓并认可标的现状。电子竞价人提供的资料如与实际状况有任何出入，均不影响电子竞价进行及电子竞价成交价格（含总价及单价）。电子竞价成交后，买受人不得以未对电子竞价标的进行调查核实或存在欺诈、重大误解或数量、质量、规格、尺寸、完整度、里程等差异等为由，主张撤销竞租、拒不按时足额支付成交价款或者接受标的、拒绝与委托人签订合同、或者要求委托人作出任何赔偿（补偿），且不得对本次电子竞价及成交结果提出异议。

3. 竞租人应当保证其交付的竞租保证金来源合法，以及提交的身份证明文件是真实、合法、有效的。如因竞租人资金来源非法或身份信息有误所引起的责任和后果概由竞租人自行承担。

4. 竞租人竞租成功后，《成交确认书》中买受人的姓名（名称）必须与竞租人申请竞拍时的姓名（名称）一致；买受人不得要求电子竞价人变更买受人姓名（名称）、付款期限或方式等。

## 十一、网上交易特别约定

1. 凡在电子交易系统上以竞租人的账号和密码或 CA 登陆进行的操作，均被视为竞租人本人的行为，竞租人应当对以其账号、CA 进行的所有活动负法律责任。

2. 因竞租人如下行为产生的一切后果，由竞租人承担：

（1）未及时登录交易系统、未及时关注相关竞价信息、未及时出价等导致没有参加竞价活动的；

（2）因网上交易系统异常情况导致电子竞价中止或终止，恢复交易或重新组织交易后竞租人未及时参加竞价活动的；

（3）由于竞租人自身的终端设备和网络异常或操作不当等原因导致无法正常出价的；

（4）网络竞价的时间以交易系统服务器时间为准，由于竞租人自身终端设备时间与交易系统服务器时间不符而导致未能及时参与竞价的。

3. 由于互联网存在不稳定因素，不排除竞价过程中发生异常情况（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击等风险，使用网络竞价系统的竞租人必须充分估计上述原因导致网上竞价不同于现场竞价的风险。如果发生上述情况以及本人操作

差错所造成的竞租人损失，由竞租人自行承担。委托人，市交易中心均不承担任何赔偿责任。竞租人一旦参与网上竞价，即表明认同和接受网络竞价的客观状态、竞价系统传导给客户端的标的图文信息、电子竞价师的主持、成交价等。

## 十二、违约责任

1. 竞租人须对国有资产处置网上交易活动中实施的行为承担相应的法律责任。

2. 竞租人有下列行为之一的，构成违约，委托人有权取消其竞租资格，不予退还其缴纳的竞租保证金，并按照公共资源交易领域失信联合惩戒要求，对失信主体信息进行记录、管理、公开：

(1) 竞租人串通报价，损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

(2) 竞租人弄虚作假，在不符合竞租资格条件下骗取竞租资格的；

(3) 在“信用中国”网站等渠道查询中被列入失信被执行人名单的中国境内的法人、自然人或其他组织；

(4) 构成违约的其他行为。

3. 买受人有下列行为之一的，视为违约，委托人有权取消其买受人资格，不予退还其缴纳的竞租保证金或履约保证金，并按照公共资源交易领域失信联合惩戒要求，对失信主体信息进行记录、管理、公开：

(1) 买受人串通报价，损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

(2) 买受人弄虚作假，在不符合竞租资格条件下骗取竞租资格

的；

- (3) 逾期或拒绝提交相关资料的；
- (4) 提交的资格资料与登记录入信息和上传资料不一致的；
- (5) 逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- (6) 逾期或拒绝签订合同、缴清成交价款的；
- (7) 逾期或拒绝办理标的转移交割的；
- (8) 构成违约的其他行为。

4. 竞租人、买受人经查实有违约情形的，委托人可将电子竞价标的再次进行电子竞价，且不予退还买受人的竞租保证金或履约保证金，由此造成委托人及买受人的各项损失，均由买受人全部承担。并根据《中华人民共和国拍卖法》追究竞租人、买受人的违约责任。

### 十三、争议及其管辖

因参加国有资产网上交易所发生的争议，由竞租人、买受人与委托人协商解决。协商不成的，任何一方可将争议提交委托单位所在地法院裁决，由违约方承担守约方主张权利发生的案件受理费、保全费、调查取证费、公证费、评估费、律师费等维权费用。

若竞租人、买受人违约导致委托人遭受损失的，委托人可以向竞租人、买受人提起诉讼并适用本条前款之约定。

贵州光铭拍卖有限公司

2023年08月15日

### 第三章 评估信息

## 桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司拟市场招租涉及桐梓县魁山别院（游客接待中心）共 56 间商业用房市场租金的资产评估报告

报告文号：\_\_\_\_\_ 贵州瑞信资评报字[2023]130号 \_\_\_\_\_

评估机构：\_\_\_\_\_ 贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司 \_\_\_\_\_

报告日期：\_\_\_\_\_ 2023年5月4日 \_\_\_\_\_

## 资产评估报告目录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、绪言 .....	5
二、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	5
三、评估目的 .....	6
四、评估对象及评估范围 .....	6
五、价值类型 .....	8
六、评估基准日 .....	8
七、评估依据 .....	8
八、评估方法 .....	10
九、评估程序实施过程和情况 .....	12
十、评估假设 .....	14
十一、评估结论 .....	16
十二、特别事项说明 .....	16
十三、评估报告使用限制说明 .....	17
十四、资产评估报告日 .....	17
资产评估报告附件：	
一、评估对象现状照片	
二、委托人承诺函（含资产明细表）；	
三、资产评估师的承诺函；	
四、评估机构资格证书；	
五、评估机构法人营业执照；	
六、资产评估师资格证书。	

## 资产评估报告声明

一、本评估报告是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的使用人应当按照法律、行政法规规定和本评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告的使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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评估报告的使用人。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告有效使用期内合理使用本评估报告及其评估结论；

当上述评估假设、限定条件、特别事项及未来经济环境发生较大变化时，应慎重使用本评估报告及其评估结论，或者重新进行评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当



事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实法律权属证明、财务会计信息或者其他相关资料，本资产评估机构执业人员履行正常核查程序未发现所导致法律后果由委托人和相关当事人负责。

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。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据合计存在尾数差异，系因电脑处理各明细数据万元取整时四舍五入所致，以汇总数据为准。

特此声明

桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司拟市场招租涉及桐梓县魁山别院（游客接待中心）共56间商业用房市场租金的资产评估报告  
摘要

贵州瑞信资评报字[2023]130号

**重要提示：**资产评估报告书摘要内容摘自贵州瑞信资评报字[2023]130号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

一、委托人：桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司

二、被评估单位：桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司

三、评估目的：因桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司市场招租事宜，需对桐梓县魁山别院（游客接待中心）共56间商业用房截至评估基准日2023年5月4日市场租金价值进行评估。故本次资产评估的目的是为委托人拟市场招租提供评估基准日的市场租金参考。

四、评估对象和评估范围：

评估对象为截至2023年5月4日桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司因市场招租事宜而涉及的资产。评估范围为桐梓县魁山别院（游客接待中心）共56间商业用房，房屋建筑面积共计13,670.14 m<sup>2</sup>。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2023年5月4日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论及其有效使用期：

经评估，在持续使用和符合本项目假设条件等的前提下，委托人用于本报告所列评估目的，所委托评估的拟市场招租资产于评估基准日2023年5月4日可能实现的年租赁价值为2,674,482.00元/年，人民币贰佰陆拾柒万肆仟肆佰捌拾贰元/年），详见《房地产租赁价值评估明细表》。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

#### 九、重要披露事项：

1、本次评估，房屋面积根据委托方提供的申报评估明细表中的内容为准，若面积不符，应根据房地产主管部门核定的面积为准，并相应调整评估结论。

2、本次评估的租金内涵为市场租金水平的低限价格，即市场最低租金价格水平。

#### 十、对评估结果产生影响的特别事项：

下列可能影响评估结论的重大事项，是资产评估专业人员无法确定的，请报告使用人关注：

1、本次评估中，我们未对评估对象在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，我们在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

#### 十一、资产评估报告日：2023年5月4日。

本评估结果系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结果系根据本报告所述依据、前提、方法、程序得出，评估结果只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位所提供的原始文件及资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

# 桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司拟市场招租涉及桐梓县魁山别院（游客接待中心）共 56 间商业用房市场租金的资产评估报告

贵州瑞信资评报字[2023]130 号

桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司：

## 一、绪言

贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司（以下简称“瑞信评估公司”）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司拟市场招租在 2023 年 5 月 4 日的市场租金价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2023 年 5 月 4 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是市场法，在评估过程中，瑞信评估公司的资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 二、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

### （一）委托人概况

桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司。

统一社会信用代码：91520322MA6E77FN1W

法定代表人：马自鹏

成立日期：2017-07-25

注册资本：20,000 万(元)

营业期限：长期

注册地址：贵州省遵义市桐梓县娄山关街道南部新城B区3栋一层

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发、销售、租赁；市政项目开发建设、劳务输出、物业管理、装饰装修、设备租赁、建材销售；土地开发、交通工程施工、景区开发、酒店、餐饮、物流、园林绿化、农民集中住房及棚户区改造、基础设施建设、开发。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

#### （二）被评估单位概况

桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司（同上）

#### （三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位和委托人为同一单位。

#### （四）委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人有：委托人上级主管单位、法律法规规定的资产评估报告使用人。

### 三、评估目的

因桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司市场招租事宜，需对桐梓县魁山别院（游客接待中心）共 56 间商业用房截至评估基准日 2023 年 5 月 4 日市

场租金价值进行评估。故本次资产评估的目的是为委托人拟市场招租提供评估基准日的市场租金参考。

#### 四、评估对象及评估范围

评估对象为截至2023年5月4日桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司拟市场招租的资产。

评估范围为：

序号	房地产名称	楼幢	楼层	房号	用途	结构	建成时间
1	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	1	商业用房	框架	2023年
2	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	2	商业用房	框架	2023年
3	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	3	商业用房	框架	2023年
4	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	5	商业用房	框架	2023年
5	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	6	商业用房	框架	2023年
6	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	7	商业用房	框架	2023年
7	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	8	商业用房	框架	2023年
8	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	9	商业用房	框架	2023年
9	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	1	10	商业用房	框架	2023年
10	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	2	1	商业用房	框架	2023年
11	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	2	2	商业用房	框架	2023年
12	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	2	3	商业用房	框架	2023年
13	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	1号楼	3	1	商业用房	框架	2023年
14	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	2号楼	1	4	商业用房	框架	2023年
15	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	2号楼	1	5	商业用房	框架	2023年
16	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	2号楼	1	6	商业用房	框架	2023年
17	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	2号楼	2	4	商业用房	框架	2023年
18	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	2号楼	3	1	商业用房	框架	2023年
19	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	1	商业用房	框架	2023年
20	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	2	商业用房	框架	2023年
21	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	3	商业用房	框架	2023年
22	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	4	商业用房	框架	2023年
23	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	5	商业用房	框架	2023年
24	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	6	商业用房	框架	2023年
25	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	8	商业用房	框架	2023年
26	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	9	商业用房	框架	2023年
27	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	10	商业用房	框架	2023年

28	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	11	商业用房	框架	2023年
29	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	12	商业用房	框架	2023年
30	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	15	商业用房	框架	2023年
31	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	1	16	商业用房	框架	2023年
32	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	2	1	商业用房	框架	2023年
33	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	2	2	商业用房	框架	2023年
34	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	2	3	商业用房	框架	2023年
35	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	3号楼	2	4	商业用房	框架	2023年
36	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	1	商业用房	框架	2023年
37	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	2	商业用房	框架	2023年
38	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	3	商业用房	框架	2023年
39	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	4	商业用房	框架	2023年
40	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	5	商业用房	框架	2023年
41	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	6	商业用房	框架	2023年
42	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	7	商业用房	框架	2023年
43	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	8	商业用房	框架	2023年
44	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	9	商业用房	框架	2023年
45	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	10	商业用房	框架	2023年
46	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	11	商业用房	框架	2023年
47	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	12	商业用房	框架	2023年
48	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	13	商业用房	框架	2023年
49	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	14	商业用房	框架	2023年
50	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	15	商业用房	框架	2023年
51	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	16	商业用房	框架	2023年
52	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	1	17	商业用房	框架	2023年
53	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	2	1	商业用房	框架	2023年
54	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	2	2	商业用房	框架	2023年
55	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	2	3	商业用房	框架	2023年
56	桐梓县魁山别院（游客接待中心）	4号楼	2	4	商业用房	框架	2023年

## 五、价值类型

根据与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：市场

价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

本次资产评估基准日为 2023 年 5 月 4 日。

该基准日系评估人员现场查勘日期，距离经济行为日期较近，经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### （一）经济行为依据

无

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于通过）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；

6、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；



- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会令财政第 32 号）；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- 12、财政部《企业会计准则》；
- 13、其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

### （三）资产评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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）37 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35 号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 11、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43 号）；
- 12、其他资产评估准则、指南、指导意见等。

### （四）资产权属依据

- 1、申报评估明细表

### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、资产评估专业人员收集、查询、整理的其他与评估有关的资料、参数

资料；

3、资产评估专业人员现场勘察记录底稿。

(六) 其他依据

1、资产评估专业人员实地勘察、调查、收集的其他资料；

2、桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司与贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

## 八、评估方法

### (一) 评估基本方法及评估方法选择

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、收益法及成本法。

市场法是市场法也称比较法、市场比较法，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的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》等文件的规定和要求。以持续使用为前提，采用市场法对拟市场招租资产的市场租金价值进行评估。

基于以下理由，不采用收益法和成本法评估：收益法和成本法均为评估资产自身价值的方法，而本次评估对象为租赁价值收益，故不采用收益法和成本法。

基于以下理由，采用市场法进行评估：评估对象在同类地段的同类房产租赁活跃，交易案例较多，租金容易收集，通过对交易情况、交易日期、区

域因素及个别因素修正，从而可测算出评估对象的租赁价值，故本次评估采用市场法。

(二) 具体评估方法如下：

具体评估方法采用市场法中的直接比较法，直接比较法是指利用参照物的交易价格，以被评估资产的某一或若干特征与参照物的同一及若干特征直接进行比较，得到两者特征修正系数或特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正从而得到被评估资产 租赁价值的方法。其基本计算公式为：

被评估资产租赁价格=参照物租赁价格×修正系数 1×修正系数 2×…修正系数 n。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据企业国有资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同约定的事项，瑞信评估公司对被评估单位的资产进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托人及被评估单位提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

### (一) 接受委托及准备阶段

1、瑞信评估公司接受桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，瑞信评估公司根据项目特点确定了参加本项目的资产评估专业人员及项目负责人；与委托人相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论；拟定了评估计划。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于 2023 年 5 月 4 日对被评估单位参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

### 3、评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定资产评估专业人员，组成资产评估现场工作小组，对纳入本次评估范围的各项资产进行评估工作。

### 4、评估资料的准备

收集和整理被评估单位的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；开展市场调查，收集和整理待评估资产的市场交易价格信息，收集被评估单位所属行业的背景资料及市场资料。

## （二）现场清查阶段

### 1、评估对象真实性和合法性的查证

固定资产，资产评估专业人员核对了资产的真实性和产权的合法性，并对评估对象中的车辆等状况进行记录，由被评估单位对清查核实情况进行确认。

### 2、房屋现状用途调查

资产评估专业人员在产权持有者管理人员的配合下现场实地观察拟市场招租资产现状用途。

### 3、可比案例的调查

根据委估资产的特点，现场收集类似租金交易实例，即从附近的土地租赁市场中搜集大量的实际成交的租金及其成交日期、成交价格、付款方式、租金内环等情况。

## （三）选择评估方法、收集市场信息和估算阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据资产评估专业人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场租金价值或重置成本、成新率和评估值。

## （四）评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告和内部审核阶段

按照我公司规范化要求和内部质量控制制度规定，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交分管负责人审核，分管负责人审核后再提交首席评估师审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人、被评估单位就评估报告的有关内容进行必要沟通后，最后按资产评估委托合同的要求向委托人出具正式的资产评估报告。

## 十、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的基本情况，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）一般假设

**交易假设：**假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

**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。

**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。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## （二）其他假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证或其他法律评估报告性或行政性授权文件假定已经或可以取得并随时获得更新。

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定产权持有人已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规。

4、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

5、产权持有人所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 十一、评估结论

### 八、评估结论及其有效使用期：

经评估，在持续使用和符合本项目假设条件等的前提下，委托人用于本报告所列评估目的，所委托评估的拟市场招租资产于评估基准日2023年5月4日可能实现的年租赁价值为2,674,482.00元/年，人民币贰佰陆拾柒万肆仟肆佰捌拾贰元/年），详见《房地产租赁价值评估明细表》。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

### （一）重要披露事项

1、本次评估，房屋面积根据委托方提供的申报评估明细表中的内容为准，

若面积不符，应根据房地产主管部门核定的面积为准，并相应调整评估结论。

2、本次评估的租金内涵为市场租金水平的低限价格，即市场最低租金价格水平。

#### （二）评估程序受到限制的情形

本次评估中，我们未对各种资产在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，我们在假定有关权属或面积资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

#### （三）期后事项

评估基准日后使用期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

（三）评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外；

（五）评估基准日后，报告使用期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并

对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(六) 本评估报告由贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

1、资产评估报告日：2023年5月4日。

2、本资产评估报告摘要、正文、附报备查文件及资产评估技术说明经评估机构负责人及资产评估师签名并加盖本评估机构公章后应同时使用方为有效。

3、交付委托人的资产评估报告编号为“贵州瑞信资评报字[2023]130号”，共两份，报告复印、涂改自动失效。

贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：



资产评估师：

资产评估师：



2023年5月4日



# 房地产租赁价值评估明细表

委托方：桐梓国裕鸿鼎置业投资有限公司

序号	房地产名称	楼幢	楼层	房号	用途	结构	建成时间	面积 (m²)	年租金 元/年	评估租赁单价 元/M²·月	备注
1	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	1	商业用房	框架	2023年	111.06	26,654.00	20.00	内商
2	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	2	商业用房	框架	2023年	82.22	39,466.00	40.00	临奥园
3	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	3	商业用房	框架	2023年	69.53	33,374.00	40.00	临奥园
4	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	5	商业用房	框架	2023年	59.29	28,459.00	40.00	临广场
5	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	6	商业用房	框架	2023年	108.28	32,484.00	25.00	临广场
6	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	7	商业用房	框架	2023年	103.29	30,987.00	25.00	临广场
7	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	8	商业用房	框架	2023年	62.52	26,258.00	35.00	临广场
8	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	9	商业用房	框架	2023年	62.52	26,258.00	35.00	临广场
9	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	1	10	商业用房	框架	2023年	88.52	37,178.00	35.00	临广场
10	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	2	1	商业用房	框架	2023年	315.78	49,262.00	13.00	
11	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	2	2	商业用房	框架	2023年	341.31	53,244.00	13.00	
12	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	2	3	商业用房	框架	2023年	452.52	70,593.00	13.00	
13	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	1号楼	3	1	商业用房	框架	2023年	1298.54	171,407.00	11.00	
14	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	2号楼	1	4	商业用房	框架	2023年	84.88	40,742.00	40.00	临广场
15	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	2号楼	1	5	商业用房	框架	2023年	84.88	40,742.00	40.00	临广场
16	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	2号楼	1	6	商业用房	框架	2023年	74.27	35,650.00	40.00	临广场
17	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	2号楼	2	4	商业用房	框架	2023年	3113.66	485,731.00	13.00	
18	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	2号楼	3	1	商业用房	框架	2023年	1464.89	193,365.00	11.00	
19	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	1	商业用房	框架	2023年	50.64	18,230.00	30.00	临临江苑
20	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	2	商业用房	框架	2023年	113.10	33,930.00	25.00	临临江苑
21	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	3	商业用房	框架	2023年	91.89	33,080.00	30.00	临临江苑
22	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	4	商业用房	框架	2023年	35.79	13,743.00	32.00	临临江苑
23	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	5	商业用房	框架	2023年	77.62	20,492.00	22.00	临临江苑
24	桐梓县魁山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	6	商业用房	框架	2023年	65.16	31,277.00	40.00	临临江苑

填表日期：2023年5月4日

评估人员：张新明、田红

# 房地产租赁价值评估明细表

委托方：桐梓县鹤山别院置业投资有限公司

序号	房地产名称	楼幢	楼层	房号	用途	结构	建成时间	面积 (m²)	年租金 元/年	评估租赁单价 元/m²·月	备注
25	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	8	商业用房	框架	2023年	97.90	49,342.00	42.00	临奥园
26	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	9	商业用房	框架	2023年	111.66	56,277.00	42.00	临奥园
27	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	10	商业用房	框架	2023年	84.82	42,749.00	42.00	临奥园
28	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	11	商业用房	框架	2023年	79.38	40,008.00	42.00	临奥园
29	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	12	商业用房	框架	2023年	100.61	50,707.00	42.00	临奥园
30	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	15	商业用房	框架	2023年	54.94	9,889.00	15.00	内商
31	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	1	16	商业用房	框架	2023年	84.86	15,275.00	15.00	内商
32	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	2	1	商业用房	框架	2023年	531.33	82,887.00	13.00	
33	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	2	2	商业用房	框架	2023年	421.23	65,712.00	13.00	
34	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	2	3	商业用房	框架	2023年	551.40	86,018.00	13.00	
35	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	3号楼	2	4	商业用房	框架	2023年	213.32	33,278.00	13.00	
36	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	1	商业用房	框架	2023年	52.10	13,754.00	22.00	临临江苑
37	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	2	商业用房	框架	2023年	64.62	17,060.00	22.00	临临江苑
38	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	3	商业用房	框架	2023年	71.88	18,976.00	22.00	临临江苑
39	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	4	商业用房	框架	2023年	35.49	10,647.00	25.00	临临江苑
40	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	5	商业用房	框架	2023年	91.13	24,058.00	22.00	临临江苑
41	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	6	商业用房	框架	2023年	112.15	29,608.00	22.00	临临江苑
42	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	7	商业用房	框架	2023年	50.21	16,268.00	27.00	临临江苑
43	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	8	商业用房	框架	2023年	27.49	4,618.00	14.00	内商
44	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	9	商业用房	框架	2023年	84.15	14,137.00	14.00	内商
45	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	10	商业用房	框架	2023年	54.48	9,153.00	14.00	内商
46	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	11	商业用房	框架	2023年	40.67	12,201.00	25.00	内商
47	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	12	商业用房	框架	2023年	67.79	20,337.00	25.00	临车站
48	桐梓县鹤山别院 (游客接待中心)	4号楼	1	13	商业用房	框架	2023年	99.77	26,339.00	22.00	临车站

评估日期：2023年5月4日

评估人员：张新明、田红

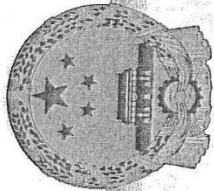


## 房地产租赁申报评估明细表

委托方：桐梓国裕鸿鼎置业投资开发有限公司

序号	房地名称	楼幢	楼层	房号	用途	结构	建成时间	面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	桐梓县魁山别院	1号楼	1	1	商业用房	框架	2023年	111.06	内商
2	桐梓县魁山别院	1号楼	1	2	商业用房	框架	2023年	82.22	临奥园
3	桐梓县魁山别院	1号楼	1	3	商业用房	框架	2023年	69.53	临奥园
4	桐梓县魁山别院	1号楼	1	5	商业用房	框架	2023年	59.29	临广场
5	桐梓县魁山别院	1号楼	1	6	商业用房	框架	2023年	108.28	临广场
6	桐梓县魁山别院	1号楼	1	7	商业用房	框架	2023年	103.29	临广场
7	桐梓县魁山别院	1号楼	1	8	商业用房	框架	2023年	62.52	临广场
8	桐梓县魁山别院	1号楼	1	9	商业用房	框架	2023年	62.52	临广场
9	桐梓县魁山别院	1号楼	1	10	商业用房	框架	2023年	88.52	临广场
10	桐梓县魁山别院	1号楼	2	1	商业用房	框架	2023年	315.78	
11	桐梓县魁山别院	1号楼	2	2	商业用房	框架	2023年	341.31	
12	桐梓县魁山别院	1号楼	2	3	商业用房	框架	2023年	452.52	
13	桐梓县魁山别院	1号楼	3	1	商业用房	框架	2023年	1298.54	
14	桐梓县魁山别院	2号楼	1	4	商业用房	框架	2023年	84.88	临广场
15	桐梓县魁山别院	2号楼	1	5	商业用房	框架	2023年	84.88	临广场
16	桐梓县魁山别院	2号楼	1	6	商业用房	框架	2023年	74.27	临广场
17	桐梓县魁山别院	2号楼	2	4	商业用房	框架	2023年	3113.66	
18	桐梓县魁山别院	2号楼	3	1	商业用房	框架	2023年	1464.89	
19	桐梓县魁山别院	3号楼	1	1	商业用房	框架	2023年	50.64	临临江苑
20	桐梓县魁山别院	3号楼	1	2	商业用房	框架	2023年	113.10	临临江苑
21	桐梓县魁山别院	3号楼	1	3	商业用房	框架	2023年	91.89	临临江苑
22	桐梓县魁山别院	3号楼	1	4	商业用房	框架	2023年	35.79	临临江苑
23	桐梓县魁山别院	3号楼	1	5	商业用房	框架	2023年	77.62	临临江苑
24	桐梓县魁山别院	3号楼	1	6	商业用房	框架	2023年	65.16	临临江苑
25	桐梓县魁山别院	3号楼	1	8	商业用房	框架	2023年	97.90	临奥园
26	桐梓县魁山别院	3号楼	1	9	商业用房	框架	2023年	111.66	临奥园
27	桐梓县魁山别院	3号楼	1	10	商业用房	框架	2023年	84.82	临奥园
28	桐梓县魁山别院	3号楼	1	11	商业用房	框架	2023年	79.38	临奥园
29	桐梓县魁山别院	3号楼	1	12	商业用房	框架	2023年	100.61	临奥园
30	桐梓县魁山别院	3号楼	1	15	商业用房	框架	2023年	54.94	内商
31	桐梓县魁山别院	3号楼	1	16	商业用房	框架	2023年	84.86	内商
32	桐梓县魁山别院	3号楼	2	1	商业用房	框架	2023年	531.33	
33	桐梓县魁山别院	3号楼	2	2	商业用房	框架	2023年	421.23	
34	桐梓县魁山别院	3号楼	2	3	商业用房	框架	2023年	551.40	
35	桐梓县魁山别院	3号楼	2	4	商业用房	框架	2023年	213.32	
36	桐梓县魁山别院	4号楼	1	1	商业用房	框架	2023年	52.10	临临江苑
37	桐梓县魁山别院	4号楼	1	2	商业用房	框架	2023年	64.62	临临江苑
38	桐梓县魁山别院	4号楼	1	3	商业用房	框架	2023年	71.88	临临江苑





统一社会信用代码  
91520302MAAJLRF481

# 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 贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张新明

经营范围

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后方可经营；国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营；房地产评估、土地评估、资产评估及咨询(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 贰佰万圆整

成立日期 2020年04月29日

营业期限 长期

住所

贵州省遵义市红花岗区老城街道官井路43号1栋1楼

登记机关

2022年08月5日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

# 贵州省财政厅

黔财资函〔2021〕4号

## 备案公告

贵州瑞信房地产土地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》等有关规定，现予以备案。

一、资产评估机构名称为贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司法定代表人为赵琴琴。

三、贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司股东的基本情况，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，可通过财政部官方网站进行查询。

特此公告。



# 贵州省财政厅

黔财资函〔2022〕37号

## 变更备案公告

贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》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》等有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司法定代表人由赵琴琴变更为张新明。

二、贵州瑞信房地产土地资产评估有限公司股东由赵琴琴、张新明变更为张新明、郑韬、王阳、肖玲。

以上变更信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部官方网站进行查询。

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：张新明

性别：男

登记编号：52000165

单位名称：贵州瑞信房地产土地资  
产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-05-17

年检信息：通过（2023-04-17）

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：2023-04-28

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：田红

性别：女

登记编号：52200063

单位名称：贵州瑞信房地产土地资  
产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-11-18

年检信息：通过（2023-04-17）

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：田红

本人印鉴：田红



打印日期：2023-04-28

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>

## 第四章 格式文件

### (一) 电子竞价风险告知及接受确认书

尊敬的竞租人：

为了使您更好地了解其中的风险，根据有关法律法规及本市公共资源交易中心电子竞价规则，特向您披露电子竞价存在如下风险，若您经过综合评判后，仍然能够接受包括但不限于已经披露的竞价交易风险，请予以确认。

1、交易风险：竞价平台提供的仅是平台型服务，交易信息由委托方提供，委托方应保证提供的信息真实、准确、完整，该信息包括但不限于交易标的基本信息、标的权属、标的描述和说明、交易条件、相关图片等。因委托方提交的信息、数据不真实或违反相关法律法规等规定导致的任何责任均由委托方承担，本竞价系统不承担任何法律责任。

2、政策风险：有关法律法规及相关政策的变更，可能引起价格波动，使您存在亏损的可能，您将不得不承担由此造成的损失。

3、技术风险：由于电子竞价是通过电脑技术实现的，这些技术被网络黑客和计算机病毒攻击后，可能导致电子竞价系统非正常运行甚至瘫痪，这些会使您的交易无法顺利进行和成交。

4、设备与网络风险：因投标人自身的终端设备或网络传输速度等原因导致无法正常竞价。

5、不可抗力因素导致的风险：诸如地震、火灾、水灾、战争等不可抗力因素导致电子竞价系统的瘫痪、交易的停止；交易机构无法控制和不可预测的系统故障、通讯故障、电力故障也可能导致电子竞

价系统非正常运行甚至瘫痪，这些会使您的交易无法顺利进行和成交。

6、时间风险：由于整个竞价过程时间均以系统服务器时间为准，如您所参照的时间（如手表或电脑终端显示时间）与系统服务器时间不一致，可能导致无法正常参与交易。

7、人为风险：由于您的密码失密、操作不当、投资决策失误等原因可能使您发生亏损，该损失将由您自行承担，在您进行电子竞价中他人给予您的获利保证或不发生亏损的任何承诺都是没有根据的，类似的承诺不会减少您发生亏损的可能。

#### 8、注意事项：

自备电脑，操作系统建议使用 windows 7 及以上版本操作系统，1366\*768 及以上分辨率，配备 2G 以上内存，2M 以上有线宽带网络，**请务必使用微软 IE10、IE11 浏览器登录竞价系统，采取其他浏览器可能导致电子竞价系统无法正常竞价，责任由竞租申请人自行承担。**

1) 定期对浏览器进行插件扫描，卸载不必要的插件。

2) 定期对系统进行病毒检测。

3) 建议将竞价地址设置为浏览器可信站点，并严格按照 CA 安装手册等要求完成环境设置及测试。

4) 建议在竞价过程中，调低将系统安装的防火墙软件的安全保护级别至不影响系统性能的级别。

5) 在竞价过程中，请关闭其他与本次竞价无关的应用软件，特别是迅雷、BT 等下载软件。

6) 竞价请尽量提前，以免突发网络异常情况造成报价不成功而最终导致竞租失败。

9、其他：其他适用互联网和中华人民共和国法律法规规定的免

责条款，同样适用于本竞价系统。

10、一旦参与电子竞价，视为同意《电子竞价风险告知及确认书》，即表明愿意承担电子竞价可能出现的一切风险，并放弃要求本市公共资源交易中心承担责任的权利。

特别提示：您应当根据自身的经济实力和心理承受能力认真制定竞价投资策略。我们并不能揭示参与电子竞价的全部风险，您务必有清醒的认识。

## (二) 国有资产处置网上竞价规则

第一条 国有资产网上竞价以限时竞价方式进行，竞租人初次报价不得低于起始价。报价以增价方式进行，每次加价不得低于交易文件规定的加价幅度。

第二条 竞租人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

第三条 网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。

自由竞价时间：每个标的的自由竞价时间由电子竞价机构根据实际情况确定，在此期间竞租人可随时报价。

(2) 延时竞价周期：在自由竞价截止时间 5 分钟内，有竞租人报价，系统自动延长竞价时间 5 分钟。

若在延长的 5 分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的 5 分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新 5 分钟倒计时，直至 5 分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

凡是获得竞租资格的竞租人，在自由竞价时间和延时竞价阶段均可报价。

第四条 在自由竞价时间结束时，若无竞租人报价的，则网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

第五条 网上竞价有竞租人报价的，按下列规定确定买受人：

(一) 未设保留价的，最高报价者即为买受人，系统自动生成买受人通知书；

（二）设有保留价的，不低于保留价的最高报价者即为买受人；最高报价低于保留价的，竞价不成交，网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

## 第五章 合同范本（仅供参考）

### 转让合同

转让方（以下简称“甲方”）：

住所：

法定代表人：

联系方式：

受让方（以下简称“乙方”）：\_\_\_\_\_；

住所：\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_；

身份证号（自然人填写）：

联系方式：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，协商一致，订立本合同。

#### 一、转让标的的范围

1. 本次转让的标的为\_\_\_\_\_；具体详见明细表，最终以现场实际情况为准。

#### 二、标的交割相关要求

1. 本次电子竞价标的的交割地点为《电子竞价公告》的标的实际存放地。



2. 乙方须一次性缴清所有价款后，按照甲方通知安排时间方能交割。

3. 乙方必须服从甲方现场人员的管理。

### 三、交易价款及支付方式

1. 本次交易通过\_\_\_\_\_专用账户结算。

账户信息如下：

开户名：

开户行：

账号：

乙方在签订本《转让合同》当日内，应一次性付清成交价款\_\_\_\_\_元。若逾期支付的，应按逾期金额价款\_\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金作为违约金。延期天数超过\_\_\_\_\_天的，甲方有权解除合同，乙方报名时交纳的保证金不予退还。若造成甲方其他损失的，乙方还应赔偿甲方全部损失。

### 四、标的权属及税、费承担

1. 完成电子竞价工作并结清标的所有款项之日起，转让标的的所有权归属乙方。款项未付清前，甲方保留标的所有权。

2. 转让涉及的相关税、费由乙方承担。

### 五、违约责任

1. 乙方必须按照电子竞价《成交确认书》表述的范围内的标的实施拆卸、装运，不得超出规定的范围进行装运，对超出规定范围的，按相关法律法规处置。

2. 乙方必须在规定的时间内完成标的交易，对超出规定时间的，将按照逾期支付方式处理。

3. 违约行为及违约责任包括但不限于上述几条的情形。本合同未提及的违约责任，依照《合同法》及《民法总则》等法律法规规定执行。

## 七、合同争议解决方式

1. 本合同经甲乙双方签字（盖章）后生效。双方对合同的争议协商解决，协商不成，提交甲方住所地人民法院诉讼解决，由违约方承担守约方主张权利发生的案件受理费、保全费、调查取证费、公证费、评估费、律师费等维权费用。

2. 本合同一式\_\_\_\_\_份，甲方\_\_\_\_\_份，乙方\_\_\_\_\_份。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（签字/盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_

代理人：\_\_\_\_\_

签订时间：

签订地点：