

本报告依据中国资产评估准则编制

孩子王儿童用品股份有限公司拟购买资产所涉及的
南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场T1、T2
办公楼部分楼层房地产市场价格
资产评估报告

北方亚事评报字[2024]第01-610号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二四年五月三十日



中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202401034
合同编号:	NKG[2024]第 1433 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2024]第 01-610 号
报告名称:	孩子王儿童用品股份有限公司拟购买资产所涉及的 南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产市场价格
评估结论:	496,000,000.00 元
评估报告日:	2024 年 05 月 30 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	叶佳佳 (资产评估师) 会员编号: 32200130 刁璐璐 (资产评估师) 会员编号: 32200137
	
(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: 2024-05-30

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
附 件	22

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。

孩子王儿童用品股份有限公司拟购买资产所涉及的 南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场T1、T2 办公楼部分楼层房地产市场价值

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2024]第01-610号

北方亚事资产评估有限责任公司接受孩子王儿童用品股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产于评估基准日 2024 年 5 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据孩子王儿童用品股份有限公司提供的《评估服务委托函》，孩子王儿童用品股份有限公司拟购置南京星仁力房地产开发有限公司部分资产，本次评估目的是对南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为孩子王儿童用品股份有限公司拟购置资产提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产于评估基准日的市场价值。

评估范围为南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产，资产位于江宁区麒麟高新区运粮河东路以南、光华路以东。纳入本次评估范围的房地产共 2 项，建筑面积共计 28,843.41 m²。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 5 月 25 日。

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

根据以上分析，在评估基准日，南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产的市场价值为 49,600.00 万元（大写为肆亿玖仟陆佰万元整）。评估结论为含增值税销项税的。

具体详见《评估结果汇总表及明细表》。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2024 年 5 月 25 日至 2025 年 5 月 24 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估报告中涉及的委估房地产的一般资料、产权资料等由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（二）对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的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以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）截止评估基准日，纳入本次评估范围的南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场T1、T2办公楼部分楼层未办理不动产权证（房产），建筑面积 28,843.41m²。本次评估建筑面积通过南京星仁力房地产开发有限公司进行申报，评估人员通过《商品房预售许可证》进行核查，最终建筑面积经南京星仁力房地产开发有限公司盖章确定申报；如后期办理不动产权证面积出现不一致情况，需



以实际办证面积进行确定。对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，产权持有人核实并出具相关承诺且盖章。

(五) 纳入评估范围的房地产抵押情况如下所示：

截止评估基准日，五星广场 C 地块已经设立抵押，对应不动产权证号苏(2020)宁江不动产权第 0017782 号，抵押权人为中国光大银行股份有限公司南京分行，抵押期限为 2024 年 5 月 13 日至 2027 年 5 月 12 日，抵押金额为 16,054 万元人民币。

八、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二四年五月三十日。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文，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。



孩子王儿童用品股份有限公司拟购买资产所涉及的 南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场T1、T2 办公楼部分楼层房地产市场价值

资产评估报告正文

北方亚事评报字[2024]第01-610号

孩子王儿童用品股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司委托，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，按照必要的评估程序，对南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产于评估基准日 2024 年 5 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本评估业务的委托人为孩子王儿童用品股份有限公司，产权持有人为南京星仁力房地产开发有限公司。

（一）委托人简介

企业名称：孩子王儿童用品股份有限公司

住 所：南京市麒麟科技创新园智汇路 300 号

法定代表人：徐卫红

统一社会信用代码：91320100593534197Q

注册资金：110,974.04 万元人民币

公司类型：股份有限公司（外商投资、上市）

成立日期：2012 年 6 月 1 日

营业期限：2012年6月1日至无固定期限

经营范围：图书、报刊批发零售；预包装食品（含冷藏冷冻食品）、散装食品（含冷藏冷冻食品）销售；其他婴幼儿配方食品销售；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；医疗器械（一类、二类）的销售；母婴用品、儿童用品、玩具的研发与销售；服装设计与销售；化妆品销售；日用百货销售；办公类电子设备的零售与批发；儿童娱乐设备（玩具）零售与批发及佣金代理（拍卖除外）；自营和代理纺织、玩具、用品等商品及技术的进出口；非学历职业技能益智开发，儿童娱乐设备领域的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；儿童玩具、儿童用品租赁，经济信息咨询，乐器信息的咨询服务。会议与展览服务、礼仪服务，摄影服务，组织文化艺术交流活动，乐器及配套器材、音响设备的安装、维护、租赁；企业形象的策划、商务服务，商场内母婴服务；儿童室内游戏娱乐服务；通讯设备及智能卡的销售；开放式货架销售；房屋租赁；物业管理，仓储服务，装卸搬运服务，商业信息服务；票务代理；育儿知识培训服务。抚触及被动操；催乳按摩；营养指导及营养餐搭配；以特许经营方式从事商业活动；健康信息咨询供应链管理、普通货物道路运输、商品展示、电子产品批发与零售；珠宝首饰、金银饰品、工艺品、箱包、钟表销售。特殊婴幼儿配方乳粉销售。特殊医学用途配方食品销售；理发服务；美容服务；家政服务；养生保健服务（非医疗）（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）许可项目：特殊医学用途配方食品销售；理发服务；美容服务；出版物互联网销售；食品互联网销售；餐饮服务；旅游业务；药品零售；母婴保健技术服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：家政服务；养生保健服务（非医疗）；食品互联网销售（销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；婴幼儿洗浴服务；家用电器销售；宠物服务（不含动物诊疗）；宠物食品及用品零售；租赁服务（不含出版物出租）；日用化学产品销售；日用口罩（非医用）销售；体育用品及器材零售；日用品出租；文化用品设备出租；休闲娱乐用品设备出租；特种设备出租；体育用品设备出租；期刊出租；图书出租；音像制品出租；报纸出租；母婴生活护理（不含医疗服务）；信息系统集成服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转

让、技术推广；信息技术咨询服务；软件销售；美发饰品销售；城市宠物服务（不含动物诊疗）；宠物销售；卫生用杀虫剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品添加剂销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）产权持有人简介

企业名称：南京星仁力房地产开发有限公司

住 所：南京市江宁区麒麟科创园天骄路 100 号江苏南京侨梦苑 A 幢 14 楼
201 室

法定代表人：崔 军

统一社会信用代码：91320115MA20TRRC2T

注册资金：2000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2020 年 1 月 15 日

营业期限：2020 年 1 月 15 日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营；商品房销售；房屋租赁；物业管理；企业管理及咨询；房产项目管理；企业管理咨询；工程咨询。（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）

（三）委托人与产权持有人的关系

产权持有人南京星仁力房地产开发有限公司的实际控制股东为五星控股集团有限公司，五星控股集团有限公司和孩子王儿童用品股份有限公司的董事长均为汪建国。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告的使用人为经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

二、评估目的

根据孩子王儿童用品股份有限公司提供的《评估服务委托函》，孩子王儿童用品股份有限公司拟购置南京星仁力房地产开发有限公司部分资产，本次评估目的

是对南京星仁力房地产开发有限公司持有五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为孩子王儿童用品股份有限公司拟购置资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

一、评估对象及评估范围

评估对象为南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产于评估基准日的市场价值。

评估范围为南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产，资产位于江宁区麒麟高新区运粮河东路以南、光华路以东。纳入本次评估范围的房地产共 2 项，建筑面积共计 28,843.41 m²。具体情况如下：

（一）五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层

纳入本次评估范围的房屋建筑物为位于五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层，建筑面积 28,843.41 m²，对应不动产权证（土地）编号为苏（2020）宁江不动产权第 0017782 号，具体如下所示：

五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房屋建筑物明细表

序号	预售证编号	建筑物名称	用途	结构	所在楼层/总层数	层高（米）	预计建成年月	建筑面积（m ² ）
1	2024200021W	五星广场 C-T2 办公楼	办公	钢筋 混凝土	3 层部分、 4-18 整层 /18 层	4.2	2025 年 7 月	24,793.60
2	2024200021W	五星广场 C-T1 办公楼	办公		6-8 整层 /18 层	4.2	2025 年 7 月	4,049.81

五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层对应土地使用权明细表

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积（m ² ）
1	南京星仁力房地产开发有限公司	苏（2020）宁江不动产权第 0017782 号	五星广场 C 地块	江宁区麒麟高新区运粮河东路以南、光华路以东	2060 年 3 月	出让	商服用地/商务办公用地	40 年	共用 14,720.34

委托的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。

二、实物资产分布情况及特点

本次纳入评估范围内的资产为南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产。具体情况如下：

（一）区位概况

五星广场位于麒麟科技创新园，主城区唯一省级科创园区，国家智慧城市示范园区，国家科创名城双核之一。园区引进华能集团，打造“巨无霸”项目中国能谷，中科系“一院四所”入驻，让园区在多个领域取得重大科技创新成果。目前江苏有线、五星控股、孩子王、中科寒武纪江苏总部，园区内办公氛围浓厚。

五星广场运粮河东路与光华路交叉口，均为城市支路，对外通达度高；距离有轨电车地块光华路站 300 米，周边地铁 10 号线二期正在建设，规划地铁 8 号线地铁站，未来公共交通发达；自带 2.2 万方的主题商业，龙湖商业在建，未来商业分为浓厚；项目东侧为麒麟科技生态中央公园，景观资源优越。

（二）房地产概况

纳入本次评估范围的办公楼为南京市江宁区五星广场 T2 中 3 层部分和 4-18 层，面积合计 24,793.60 m²；T1 塔楼 6-8 层、面积 4,049.81 m²。

T1、T2 办公楼地上 18 层，地下 2 层，钢筋混凝土结构，一层大堂层高分别为 8 米、9.7 米，标准层层高 4.2 米，外立面为玻璃幕墙（全超白玻璃）+金属线条。

T1 办公楼一层大堂地面为水磨石、墙面为超大规格苹果砂不锈钢且配备 LED 大屏，顶面采用超大规格苹果砂不锈钢板；地下一层大堂约 195 m²，地面为水磨石，墙面为超大规格苹果砂不锈钢板+玻璃、顶面为超大规格苹果砂不锈钢板，直接与地库连接；大楼设置集中空调，电梯厅及轿厢设置专设空调，设备设施先进，档次高。

T2 办公楼一层大堂墙、地面为水磨石且配备 LED 大屏，顶面采用的超大规格苹果砂不锈钢板；地下一层大堂约 260 m²，墙面、地面均为水磨石，石膏板吊顶，直接与车库连接；大楼设置集中空调，电梯厅及轿厢设置专设空调，设备设施先进，档次高。

截止评估基准日，委估办公楼主体结构已封顶，工程项目预计于 2025 年 7 月底前完成交付。

五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层，对应不动产权证（土地）编号为苏（2020）宁江不动产权第 0017782 号，具体如下所示：

五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层对应土地使用权明细表

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	南京星仁力房地产开发有限公司	苏（2020）宁江不动产权第 0017782 号	五星广场 C 地块	江宁区麒麟高新区运粮河东路以南、光华路以东	2060 年 3 月	出让	商服用地/商务办公用地	40 年	共用 14,720.34

委托的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。

（三）权属状况

委托房地产其整体建设项目手续齐全，土地已取得《国有建设用地使用权证》和《不动产登记证明》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》。

（四）抵押状况

截止评估基准日，五星广场 C 地块已经设立抵押，对应不动产权证号苏（2020）宁江不动产权第 0017782 号，抵押权人为中国光大银行股份有限公司南京分行，抵押期限为 2024 年 5 月 13 日至 2027 年 5 月 12 日，抵押金额为 16,054 万元人民币。

纳入本次评估范围的各项资产以委托人填报的资产评估明细表内容为准。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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。

在房地产交易中，按照交易标的物的房地产是否即时交付，分为现货房地产

交易和期货房地产交易。现货房地产交易是指卖方在交易合同生效后立即或在较短时间内（可视为在交易合同生效的同时）将房地产交付给买方，实际上是以现实存在的房地产或现状房地产为标的物的交易。现状房地产可能是现房、在建工程、房地产开发用地等。期货房地产交易是指卖方在交易合同生效后按约定在将来某个日期将房地产交付给买方，实际上是以未来状况的房地产为标的物的交易，常见的是期房买卖。

与现货、期货房地产交易相应，房地产价格可分为现货房地产价格、期货房地产价格。现货房地产价格是指现状房地产的价格。当现状房地产为现房时，现货房地产价格就是现房价格。现房价格是指已经建成的房屋及其占用范围内的土地的价格。期货房地产价格是指未来状况的房地产的价格，其中常见的是期房价格。期房价格是指目前尚未建成而在将来建成交付的房屋及其占用范围内的土地的价格。

委估对象房产目前在建，主体结构已封顶，预计 2025 年 7 月 30 日前完成交付。根据委托人提供的交易方案，本次评估需要确定的是期房价格。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2024 年 5 月 25 日。

该评估基准日接近经济行为实现日，由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

根据孩子王儿童用品股份有限公司提供的《评估服务委托函》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016年第四十六号）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令〔2019〕第97号）；
4. 《中华人民共和国民法典》及最高人民法院的司法解释；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院〔2017年〕国务院令第691号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院〔2017年〕国务院令第691号）；
7. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
8. 《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）；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令1998年第256号，2014年《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过、2011年1月8日及2013年12月7日修订）；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令1994年第29号，2019年第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
12. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

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. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31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. 《中国资产评估协会资产评估业务信息报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证（土地）；
2. 商品房预售许可证；
3. 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
4. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员收集的相关历史销售价格资料；
2. 评估人员通过市场调查收集的有关询价资料及参数资料；
3. 国家有关部门发布的统计资料及价格信息资料；
4. 委估资产所在地区的房地产市场价格相关资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
3. 产权持有人提供的项目介绍书和项目装修的效果图。

七、评估方法

根据资产评估执业准则的有关规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法进行评估。

在房地产交易中，按照交易标的物的房地产是否即时交付，分为现货房地产交易和期货房地产交易。现货房地产交易是指卖方在交易合同生效后立即或在较短时间内（可视为在交易合同生效的同时）将房地产交付给买方，实际上是以现

实存在的房地产或现状房地产为标的物的交易。现状房地产可能是现房、在建工程、房地产开发用地等。期货房地产交易是指卖方在交易合同生效后按约定在将来某个日期将房地产交付给买方，实际上是以未来状况的房地产为标的物的交易，常见的是期房买卖。

与现货、期货房地产交易相应，房地产价格可分为现货房地产价格、期货房地产价格。现货房地产价格是指现状房地产的价格。当现状房地产为现房时，现货房地产价格就是现房价格。现房价格是指已经建成的房屋及其占用范围内的土地的价格。期货房地产价格是指未来状况的房地产的价格，其中常见的是期房价格。期房价格是指目前尚未建成而在将来建成交付的房屋及其占用范围内的土地的价格。

委估对象房产目前在建，主体结构已封顶，预计 2025 年 7 月 30 日前完成交付。根据委托人提供的交易方案，本次评估需要确定的是期房价格。期房价格和现房价格之间的关系可以通过期房成为现房期间的租金收入确定，主要思路为：买现房可以立即出租，买期房在期房成为现房期间不能获得租金收入，考虑预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的影响就可以体现二者的差异。

按上述思路，确定计算公式如下：

期房价格=现房价格-预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值-
风险补偿

1. 现房价格

根据《资产评估执业准则——不动产》的有关规定，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法。

市场法，也称市场比较法，是通过在现行市场上搜集与待估房地产相近的参照物及其近期交易价格等数据为基础，经过类比对参照物进行差异分析与价格调整，从而确定待估房地产的价值。收益法，也称收益现值法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。成本法，也称重置成本法，是指现时条件下重新购建一个全新状态的待估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定待估资产价值的一种方法。

本次评估中，资产评估师在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查勘后，考虑评估对象属于办公，商办房地产更具备市场化，且所属区域房地产市场成交活跃，市场化程度高，较易收集相关可比成交实例，选取市场比较法进行评估；评估对象在评估基准日时属于在建房地产，未来收益难于准确量化，故本次评估不采用收益法。成本法主要适用于房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区，评估对象属于在建房地产，已投入的成本占比接近71%，经现场调研，后续的工程仍在施工中，截止评估基准日，未来发生的成本无法准确估量，不适用成本法。即综合考虑，本次采用市场法评估。

市场法的具体方法介绍如下：

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估房地产的市场价值时，根据替代原则，将待估房地产市场价值与周边区域内较近时期已经发生交易的类似出租案例进行对照比较，并依据后者已知的交易价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产于评估基准日的市场价值。

计算公式为： $PD=PB\times A\times B\times D\times E$

式中：

PD——待估房地产市场价值；

PB——比较案例房地产市场价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

D——区域因素修正系数；

E——个别因素修正系数。

2. 预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值

根据《房地产估价原理与方法》书中相关描述，因买现房可以立即出租，买期房在期房成为现房期间不能获得租金收入，故需要将其费用扣除，因江宁麒麟科技城周边办公租赁市场较活跃，宜采用收益法进行评估。收益法是运用适当的房地产折现率，将未来各年期的预期房地产正常纯收益折算到评估基准日的现值，来确定评估对象价格的一种方法。计算公式如下：

评估值 = 未来收益期内各期的收益额现值之和

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P ——待估房地产的评估价值；

R_i ——预测第t 年房地产的净收益额；

n ——被评估对象的未来收益期；

i ——折现期；

r ——折现率。

3. 风险补偿

经与南京星仁力房地产开发有限公司管理层沟通，预计委估的办公楼于2025年7月30日前完成交付，考虑到双方书面约定了完成交付的相关事项。故不考虑风险补偿率对评估单价的影响。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2024年5月25日起对纳入此次评估范围内的房地产市场价格进行了评估。评估过程如下：

（一）接受委托阶段

我事务所与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备及现场调查阶段

根据产权持有人提供的评估申报资料，评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 配合企业相关财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 查验和完善产权持有人提供的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况；查

验资产评估申报表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，根据掌握的有关资料，检查资产评估申报表有无漏项等，完善评估申报表。

3. 现场实地勘察

评估人员根据不同资产的性质及特点，依据资产评估申报表，采取不同的勘察方法。实物资产的清查主要为核实资产数量、勘察使用状态。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行调查，对权属资料不完善、不清晰的情况，提请企业核实。

（三）资料收集及评定估算阶段

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括从市场、从委托人、产权持有人以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，合理确定评估方法，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，对各类资产进行估算。

（四）评估汇总、提交报告阶段

评估人员汇总各个评估对象的评估结果，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明；进行评估结果的分析、撰写评估报告。

资产评估报告、评估技术说明在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质审部审核，再根据质审部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交首席评估师签发，最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 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）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、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. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

5. 假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规。

6. 假设评估基准日后无不可抗力对委估资产造成重大不利影响。

（三）其他假设

1. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加

付出的价格等对评估结论的影响。

2. 评估范围以委托人及产权持有人提供的评估申报为准。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上分析，在评估基准日，南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产的市场价值为 49,600.00 万元（**大写为肆亿玖仟陆佰万元整**）。评估结论为含增值税销项税的。

评估结论的使用有效期限自评估基准日 2024 年 5 月 25 日至 2025 年 5 月 24 日。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估报告中涉及的委估房地产的一般资料、产权资料等由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（二）对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交

易方可能追加付出的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以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 截止评估基准日，纳入本次评估范围的南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场T1、T2办公楼部分楼层未办理不动产权证（房产），建筑面积28,843.41m²。本次评估建筑面积通过南京星仁力房地产开发有限公司进行申报，评估人员通过《商品房预售许可证》进行核查，最终建筑面积经南京星仁力房地产开发有限公司盖章确定申报；如后期办理不动产权证面积出现不一致情况，需以实际办证面积进行确定。对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，产权持有人核实并出具相关承诺且盖章。

(五) 纳入评估范围的房地产抵押情况如下所示：

截止评估基准日，五星广场C地块已经设立抵押，对应不动产权证号苏(2020)宁江不动产权第0017782号，抵押权人为中国光大银行股份有限公司南京分行，抵押期限为2024年5月13日至2027年5月12日，抵押金额为16,054万元人民币。



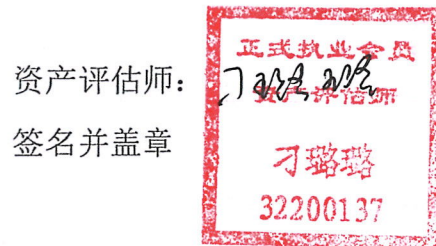
十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于所载明的评估目的和用途；
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为二〇二四年五月三十日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



二〇二四年五月三十日

附 件

1. 委托人提供的《评估服务委托函》；
2. 委托人及产权持有人的营业执照复印件；
3. 产权持有人提供的不动产权证、预售许可证复印件；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
5. 资产评估机构的营业执照、资产评估机构备案文件、证券业务资产评估资格证书；
6. 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
7. 评估机构及资产评估师承诺函；
8. 资产评估明细表。

评估服务委托函

甲方（委托人）：孩子王儿童用品股份有限公司

乙方（受托人）：北方亚事资产评估有限责任公司

孩子王儿童用品股份有限公司拟购买房产，现委托贵机构对交易标的进行价值评估，以下是评估项目的具体要求和相关信息。

评估目的： 市场价值评估

评估对象： 南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场 T1、T2 办公楼部分楼层房地产。资产位于江宁区麒麟高新区运粮河东路以南、光华路以东，建筑面积共计约 28,843.41 平方米。

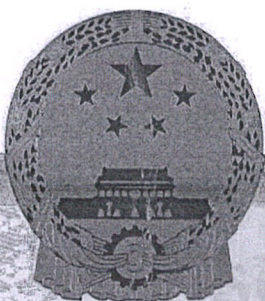
评估完成期限： 于 2024 年 5 月 30 日前出具定稿评估报告。

我们期待与贵机构的合作，并相信贵机构的专业能力将为我们提供高质量的评估服务。请在收到此委托函后，尽快与我们联系确认评估服务的细节。

委托人：孩子王儿童用品股份有限公司



2024年5月22日



编号: 320100000202404030008

统一社会信用代码

91320100593534197Q

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 孩子王儿童用品股份有限公司

注册资本 110974.04万人民币

类型 股份有限公司(外商投资、上市)

成立日期 2012年06月01日

法定代表人 徐卫红

住所 南京市麒麟科技创新园智汇路300号

经营范围 图书、报刊批发零售;预包装食品(含冷藏冷冻食品、散装食品(含冷藏冷冻食品)销售;其他婴幼儿配方食品销售;保健食品销售;婴幼儿配方乳粉销售;医疗器械(一类、二类)的销售;母婴用品、儿童用品、玩具的研发与销售;服装设计与销售;化妆品销售;日用百货销售;办公类电子设备的零售与批发;儿童娱乐设备(玩具)零售与批发及佣金代理(拍卖除外);自营和代理纺织、玩具、用品等商品及技术的进出口;非学历职业技能益智开发,儿童娱乐设备领域的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询;儿童玩具、儿童用品租赁;经济信息咨询,乐器信息的咨询服务。会议与展览服务等



登记机关



2024年04月03日



编号 320121666202308290103

统一社会信用代码

91320115MA20TRRC2T (1/1)

营业执照

(副本)



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 南京星仁力房地产开发有限公司

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 崔军

经营范围 房地产开发经营;商品房销售;房屋租赁;物业管理;企业管理及咨询;房产项目管理;企业管理咨询;工程咨询。
(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)



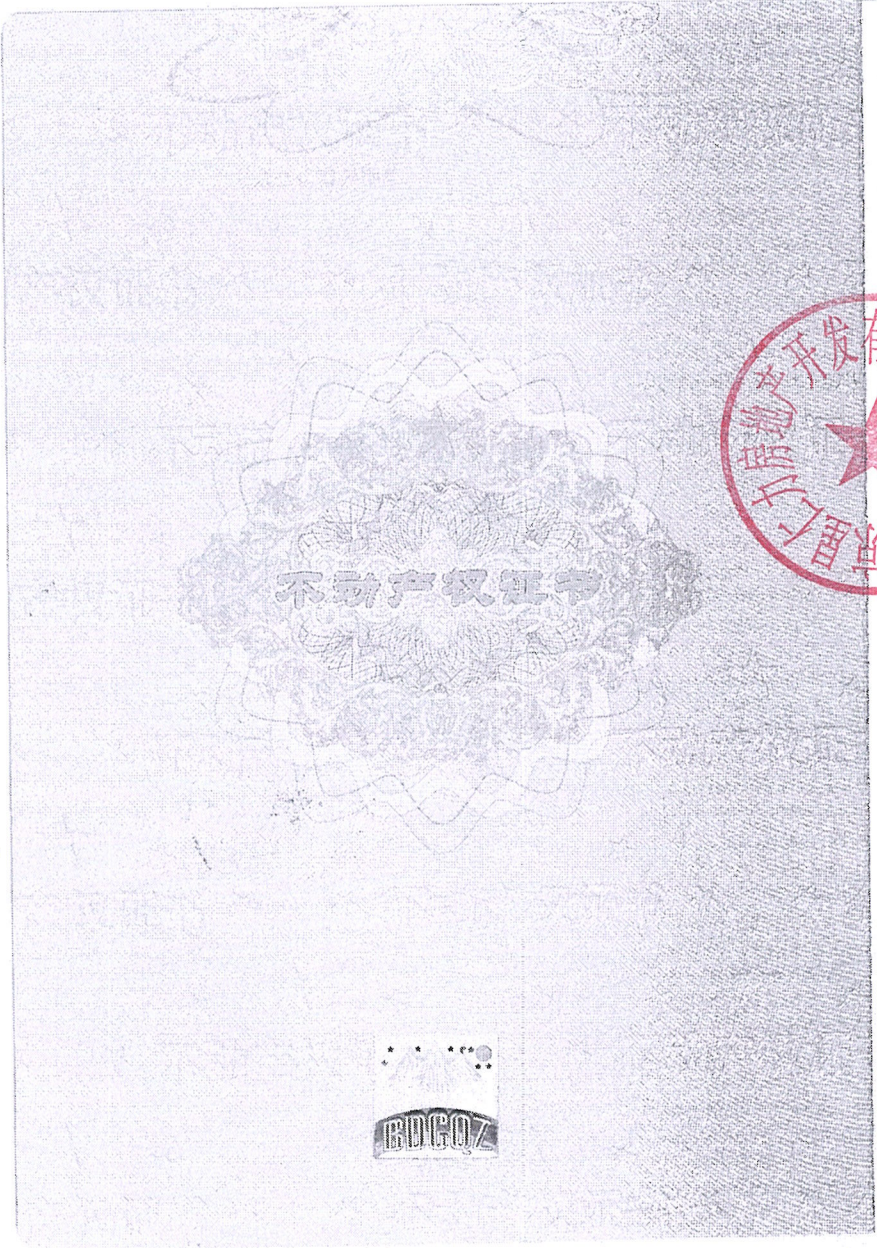
注册资本 2000万元整

成立日期 2020年01月15日

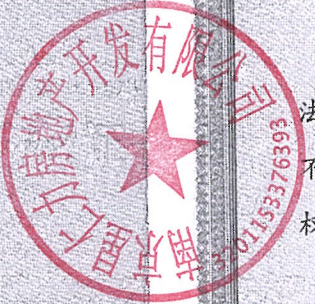
住所 南京市江宁区麒麟科创园天骄路100号江苏南京侨梦苑A幢14楼201室

登记机关

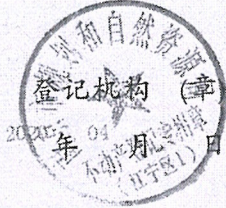




不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》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。



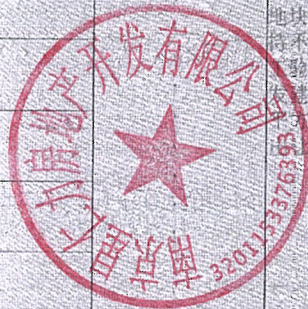
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32009683746

五 (2020) 宁江 不动产权第 0017783 号

附 记

权利 人	南京星仁力房地产开发有限公司
共有情况	
坐 落	江宁区麒麟高新区运河东路以南、光华路以东
不动产单元号	320115U00001GB00079W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	详见“权利其他状况”栏
面 积	14720.34平方米
使用期限	详见“权利其他状况”栏
权利其他状况	本宗地为混合用途： 商服用地，出让，2020年03月27日起，2060年03月26日止 商务办公用地，出让，2020年03月27日起，2060年03月26日止



对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。
 地块商办项目中，商业占比20%，办公占比50%，办公用房须自持不少于2万平方米，其余商办用房自持年限不少于5年（以竣工验收合格起算），期满后须经麒麟科创园（生态科技城）开发建设管委会书面同意方可销售，且可转让最小单元面积为150平方米。
 用地范围内不允许建设别墅。

宗地图

单位：米

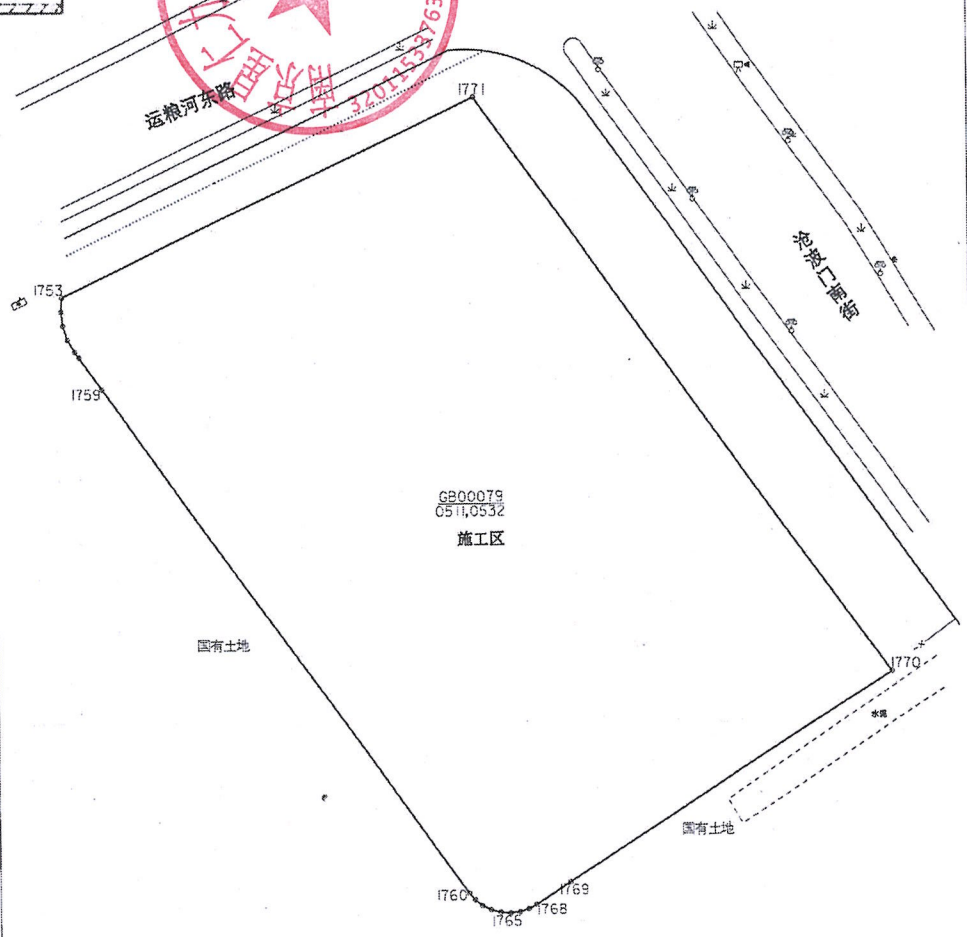
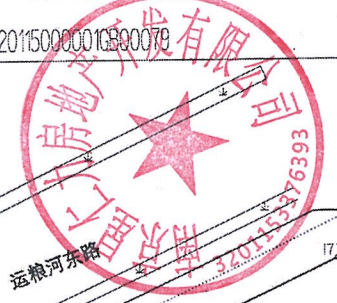
土地权利人：南京星仁力房地产开发有限公司

宗地面积：14720.34平方米

宗地代码：3201150000010800079

所在图幅号：44.00-04.75

缝章(1)



1753-1771	93.89	1767-1766	1.90	1762-1761	1.90	1757-1756	2.89
1771-1770	146.12	1766-1765	1.98	1761-1760	1.80	1756-1755	2.94
1770-1769	78.81	1765-1764	2.02	1760-1759	128.55	1755-1754	2.94
1769-1768	8.33	1764-1763	2.02	1759-1758	8.00	1754-1753	2.69
1768-1767	1.80	1763-1762	1.98	1758-1757	1.54		

1:1000

制图者：李杰

商品房预售许可证



售房单位：南京星仁力房地产开发有限公司

许可证号：2024200021W

房屋坐落：南京市江宁区麒麟街道运粮河东路以南、沧波门南街以西NO.2019G108地块（C、D地块商业、办公、G地块其他交通设施）

项目名称：五星广场 C-2号楼、C-T2塔楼，C-3号楼、C-T1塔楼

建筑用途：商务办公楼

土地使用证号：苏（2020）宁江不动产权第0017782号

规划许可证号：建字第320115202100681号

土地使用年限：自二〇二〇年三月二十七日起至二〇六〇年三月二十六日

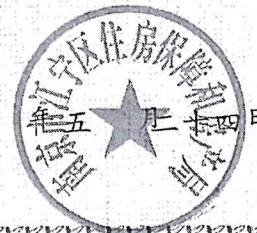
经审查，批准以上所列五星广场 C-2号楼、C-T2塔楼，C-3号楼、C-T1塔楼 商品房公开预售，特发此证。

附：商品房共有共用部位明细表

备注：该项目土地使用权已设定抵押。

预售款监管银行：中国光大银行股份有限公司南京建邺支行（C-2号楼、C-T2塔楼、C-3号楼、C-T1塔楼）

预售款监管账号：50730180808551523



商品房预售许可证



售房单位：南京星仁力房地产开发有限公司

许可证号：2024200021W

房屋坐落：南京市江宁区麒麟街道运粮河东路以南、沧波门南街以西NO. 2019G108地块（C、D地块商业、办公、G地块其他交通设施）

项目名称：五星广场 C-2号楼、C-T2塔楼，C-3号楼、C-T1塔楼

建筑用途：商务办公楼

土地使用证号：苏（2020）宁江不动产权第0017782号

规划许可证号：建字第320115202100681号

土地使用年限：自二〇二〇年三月二十七日起至二〇六〇年三月二十六日

经审查，批准以上所列五星广场 C-2号楼、C-T2塔楼，C-3号楼、C-T1塔楼 商品房公开预售，特发此证。

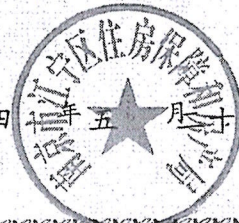
附：商品房共有共用部位明细表

备注：该项目土地使用权已设定抵押。

预售款监管银行：中国光大银行股份有限公司南京建邺支行（C-2号楼、C-T2塔楼、C-3号楼、C-T1塔楼）

预售款监管账号：50730180808551523

副本



商品房共有共用部位明细表

宁房销第 2024200021W 号

幢号	计入分摊面积的共有共用部位 (本幢)														未计入分摊面积的共有共用部位				公共配套建筑 (部位)				
	外墙体一半	楼梯间、电梯井	管道井、大堂	强弱电间	正压送风机房	走道、电梯厅	卫生间	合用前室	排烟机房	茶水间	空调机房	电梯机房	风井、水管井	只为楼上办公服务的楼梯间、管道井等垂直穿越其他功能区的范围	结构空腔、室外走道	消防安保控制室	一、二层卫生间、清洁间、哺乳室、母婴室	机动车坡道	无				
五星广 场C-2号 塔楼																							
五星广 场C-3号 塔楼																							

- 说 1、计入 (本幢) 分摊面积的共有共用部位, 其建筑面积已分摊至购房者的共有公用面积中, 购房者拥有共有产权。
- 2、未计入分摊面积的共有共用部位, 产权归全体购房者、购房者享有使用权。
- 明 3、公共配套建筑 (部位) 是开发商根据总体规划需求而建, 在不改变用途下, 开发商享有使用、收益权利。

委托人承诺函

北方亚事资产评估有限责任公司：

孩子王儿童用品股份有限公司拟购置南京星仁力房地产开发有限公司部分资产，特委托贵单位对该经济行为所涉及的南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场T1、T2 办公楼部分楼层房地产于评估基准日 2024 年 5 月 25 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，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准备、完整、合规、有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 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；
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；
6. 纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人或代表人（签字）：

委托人（盖章）：孩子王儿童用品股份有限公司

二〇二四年五月十七日



产权持有人承诺函

北方亚事资产评估有限责任公司：

孩子王儿童用品股份有限公司拟购置南京星仁力房地产开发有限公司部分资产，特委托贵单位对该经济行为所涉及的南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场T1、T2办公楼部分楼层房地产于评估基准日2024年5月25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，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准备、完整、合规、有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 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；
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；
6. 纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



法定代表人或代表人（签字）：

产权持有人（盖章）：南京星仁力房地产开发有限公司



二〇二四年 五月二十日



统一社会信用代码
91110101MA001W1Y48

营业执照



(副本)

名称 北方亚事资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 闫金山



成立日期 2015年11月12日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座601

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年04月26日

深圳市财政局

深圳市财政局关于北方亚事资产评估有限责任公司跨省迁移的备案公告

(深财资备案〔2024〕20号)

北方亚事资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称为北方亚事资产评估有限责任公司，组织形式为公司制，统一社会信用代码：91110101MA001W1Y48。

二、法定代表人为闫金山。

三、北方亚事资产评估有限责任公司跨省级行政区划迁移至本市，该公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

(此页无正文)



(联系人：于曦，电话：0755-83938020)



抄送：北京市财政局、北京市资产评估协会、深圳市资产评估协会。



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：11020080

设立备案机关：北京市财政局

设立公函编号：京财评[2001]297号

设立公函日期：2001年07月12日



扫码查看详细信息

机构名称：北方亚事资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：91110101MA001W1Y48

组织形式：有限责任公司

法定代表人：闫全山

注册资本：5,000.00 万元

办公场所：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座601A

成立日期：2001年07月12日

资产评估师数：57人

年检信息：

有效期：2025年04月30日



名称变更通知

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）于2024年1月11日经我局核准，名称变更为北京北方亚事资产评估有限责任公司。

特此通知

2024年01月11日



名称变更通知

北方亚事资产评估有限责任公司:

北京北方亚事资产评估有限公司于2024年02月21日经我局核准,名称变更为北方亚事资产评估有限责任公司。

特此通知



2024年02月21日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32200130

会员姓名：叶佳佳

证件号码：340821*****0

所在机构：北京北方亚事资产评估事务所（特
殊普通合伙）江苏分所

年检情况：通过（2024-04-18）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

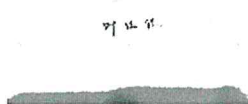
评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(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：32200137

会员姓名：刁璐璐

证件号码：321085*****5

所在机构：北京北方亚事资产评估事务所（特
殊普通合伙）江苏分所

年检情况：通过（2024-04-18）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

刁璐璐



(有效期至2025-04-30日止)

资产评估师承诺函

孩子王儿童用品股份有限公司：

受贵公司委托，我们对南京星仁力房地产开发有限公司持有的五星广场T1、T2办公楼部分楼层房地产于评估基准日2024年5月25日的市场价值进行了评估，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、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 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、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年五月三十日

