**华夏资本管理有限公司资产证券化业务**

**第三方机构服务问卷**

**（适用于销售机构外的其他第三方机构）**

**1、基本信息变更情况**

贵机构于【2019】年【12】月【26】日提供的尽职调查问卷中所列信息有无发生变化？如有，请提供最新信息及相关材料（加盖公章）。

营业执照及土地评估中介机构资信等级证书有更新

**2、机构主要业务及项目经验介绍**

1.对公评估事业部

以融资为目的的房地产评估业务一直是我公司的核心业务之一，从事金融业务评估 20余年，作为房地产估价机构一级资质以及 A 级资信土地评估中介机构，在房地产评估金融业务领域拥有丰富经验和资源，可在全国范围内承接估价业务。服务对象包括金融机构、大型房地产开发企业、中小企业以及个人。

服务贯穿金融机构信贷资产管理的全流程：贷前可对抵押物进行抵押价值评估、经营权质押评估以及开发或经营性物业贷款评估；贷后对抵押物进行价值重估以及抵押物的价值动态监测、贷后监管；在处置环节，可对待处置房地产进行处置价值评估。我们还提供各类房地产价格评估业务，如为财务报告服务的房地产估价、企业各种经济活动涉及的房地产估价等，亦可协助金融机构与符合信贷条件的企业之间建立联系。积极提供国内新兴的各类资产证券化物业评估（证券化物业状况调查、现金流分析和价值评估）、住房租赁资产证券化（底层不动产物业）评估、利用集体建设用地建设租赁住房试点中咨询评估服务。

2.征收（拆迁）评估事业部

征收（拆迁）评估事业部主要根据棚改项目业务要求，结合被征收（拆迁）范围内基本情况，编制征收（拆迁）项目前期方案，为委托方进行动迁提供数据依据；同时，协助委托方协调各部门、各参与单位之间的关系，整体把控征收（拆迁）项目进程；并对项目进行全流程的管控，实现项目预期经济效益与社会效益目标。

服务内容：征收、拆迁项目前期调查:调查地上物状况（房屋、附属物）、绘制房屋平面示意图、拍摄影像资料、其他相关资料的收集、整理与分析。

服务类型：房屋征收住宅（国有土地、集体土地）评估服务、 房屋征收非住宅（国有土地、集体土地）评估服务、房屋征收补偿方案编制（调查房屋、土地权属状况、 调查周边项目情况及补偿标准、 编制征收补偿方案）。

3.综合评估事业部

综合评估事业部主要面向司法机关、国土、住建以及保障房建设行政管理部门、军队、税务机关等部门提供各类房地产价格评估及咨询业务，专业服务领域包括：作为最高人民法院、北京市高级人民法院司法鉴定名册入围机构，为公、检、法及仲裁机构提供司法鉴定服务；作为北京市规划和自然资源管理委员会土地出让、土地收储评估入围机构，受政府委托，提供土地招拍挂底价、土地收储价格、土地协议出让地价评估服务，以及编制土地一级开发实施方案等可行性研究及咨询服务。作为“北京市共有产权住房评估技术指引”的主编单位，承接了全市首批涉及多个区县的共有产权住房项目的销售均价、份额比例的评估工作，有力地配合了北京市共有产权住房项目的制度创新。更是在全国集体建设用地改革试点——大兴区，完成了首个利用集体建设用地建设共有产权住房项目的销售均价评估项目。

4.零贷评估事业部

零贷评估事业部致力于向商业银行申请个人住房贷款、个人消费贷款、个人经营性贷款等个人信贷业务的申请人，及中小企业经营贷款申请人提供优质的抵押物评估服务。同时，作为北京住房公积金管理中心的长期合作机构之一，负责为向北京住房公积金管理中心、北京市住房贷款担保中心申请个人住房担保贷款的个人提供抵押物审核评估服务。凭借对于房地产法律法规的全面掌握，通过数十万笔个人住房抵押贷款的评估，掌握的上万个楼盘资料，可以提供全方位、动态的权属审核服务，切实保证客户的财产权利。

5.资产评估事业部（北京康正国际资产评估有限公司）

主要负责房地产及机器设备等单项资产评估、企业整体价值评估、无形资产评估（包括专利技术、非专利技术、商标及商誉、销售网络及人力资源、特许经营权等评估）、对企业进行以财务报告为目的的评估、投资项目可行性评估、撰写商业计划书；为公司改制、改组、收购、兼并清算等提供策划、咨询、评估方案；不动产及公司整体产权交易的策划、咨询、评估；公司融资咨询及资信等级评定、 推荐投资项目及前期实施方案策划。

6.上海业务中心

2018 年 4 月，应市场发展需求，更好的为合作机构提供专业服务，我公司成立上海业务中心，派遣公司副总经理主持上海业务中心工作，并为成立分公司做好前期准备工作。业务范围主要向金融机构、大型房地产开发企业提供各类房地产价格评估、项目贷款评估等服务，向非银金融机构提供第三方投后管理服务。

7.投后管理事业部（北京康信君安资产管理有限公司）

在保持传统评估领域优势的同时，我公司始终致力于产业链条的突破，以专注、创新、严谨的态度，坚持稳扎稳打式的发展，成为第三方投后管理的专业服务机构。在行业深度调整愈渐明晰的泛资产管理时代，为行业细分贡献了自己的一份力量，翻开了资产管理行业精细化分工的新篇章。并于 2015 年正式成立北京康信君安资产管理有限公司，专门从事投后管理、尽职调查、风险评估与排查、咨询策划、投融资顾问、资产管理等业务，迄今投后管理项目已涉及环京津、长三角、珠三角、中西部等多个热点城市，在管项目 70 余个，信托 资金管理规模超 1000 亿元，资产管理规模突破 2000 亿元，已成为最优秀第三方监管机构之一。

8.代理代办事业部（北京康正宏信信息技术有限公司）

代理业务部从事公积金贷款代理业务始于 2000 年 11 月份，是北京市首家由北京市住房公积金管理中心认证的代理团队，迄今为止已经为 90000 余位借款人圆满完成了代理服务，与上百家商品房住宅项目、集资住宅项目、经济适用房项目的开发公司合作，都取得了显著的成就，获得良好的口碑。顺应市场发展需求，代理业务部增设销售代理、交易代理、转移登记代理、抵押登记代理等业务，提供全面、优质、专业的服务，成为北京市房地产中介机构中的佼佼者。

**3、服务团队情况**

3-1、本项目服务团队人员情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **学历** | **专业背景** | **从事工作年限** | **项目分工** |
| 王鹏 | 本科 | 经济信息管理 | 22年 | 项目牵头人 |
| 刘俊财 | 研究生 | 经济法 | 24年 | 项目风险把控 |
| 崔锴 | 本科 | 管理工程 | 18年 | 项目审核 |
| 郑燚 | 本科 | 土木工程 | 17年 | 项目经理 |
| 韩佳睿 | 本科 | 数学与应用数学 | 6年 | 项目现场勘查、测算及报告撰写 |

3-2、贵机构高级管理人员和本项目经办人员是否存在与本项目相关主体有关联关系的情况？

不适用

**4、服务内容及报价**

4-1、服务团队过往是否有提供类似项目的经验？贵机构认为本次委托事项的重点和难点是什么？

1.服务团队

本公司从事评估业务的人员需具有本科或专科以上学历，具有认定的相关专业背景或拥有两年以上相关工作经验，具有一定的知识水平和实践能力，并将个人档案调入公司实行统一管理。执业人员无论在进入我公司前是否拥有相关工作经验或执业资格，均需按公司要求接受包含相关法律法规、专业知识、职业道德准则、内部岗位职责、操作模式与流程以及市场调研等实践能力的多方面培训，通过统一考核后，方能独立执业。所有执业人员均需具有估价员或估价师专业资格。

2.本次委托事项的重点和难点

标的物业三全公寓位于北京市朝阳区麦子店街38号，为北京三全公寓有限公司开发建设的涉外酒店式公寓项目。“华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划资产支持证券”项目作为北京首单抵押型长租公寓CMBS，其重点及难点主要在于同类项目处于发展初期阶段，其顺利获批及发行将能起到典范作用，有利于强化资本市场服务实体经济，有利于资本市场的健全发展。

4-2、就本次委托事项提供的服务内容和范围，请贵机构提出本次服务的报价及明细构成。

本次服务内容为资产支持专项计划提供市场价值提供参考依据，采用估值方法为现金流折现法和比较法；本次估价服务费为人民币壹拾捌万元整，包括我方在估价对象不动产所在地食宿、交通、必要的办公场所通讯费等。

4-3、除项目服务外，贵机构是否将提供增值服务？请详细列明服务内容、服务频率等相关服务计划。

物业状况评价：对物业的实物状况、权益状况和区位状况进行调查、描述、分析和评定，并提供相关专业意见的活动。根据委托方需求进行，两年一次，每次收费10万元，工作周期15个工作日。

物业市场调研：对物业所在地区的经济社会发展状况、房地产市场状况以及物业自身有关市场状况进行调查、描述、分析和预测，并提供相关专业意见的活动。根据委托方需求进行，每次收费10万元，工作周期15个工作日。

我司承诺，我司及本次服务团队将以专业的技能，谨慎、勤勉、尽责地提供服务，保守客户的商业秘密，维护客户合法权益；并遵循诚实信用原则，基于独立、客观的立场，公平对待客户，避免利益冲突。

【北京康正宏基房地产评估有限公司】

2021年1月18日