

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

无锡东方易谷信息技术有限公司拟股权转让涉及的
浙江均旭房地产开发有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告

沪申威评报字（2022）第0156号

（共1册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2022年6月9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:	3131020029202200203
合同编号:	申威2022-0287 (评报)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪申威评报字(2022)第0156号
报告名称:	无锡东方易谷信息技术有限公司拟股权转让涉及的浙江均旭房地产开发有限公司的股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	442,369,663.17元
评估机构名称:	上海申威资产评估有限公司
签名人员:	蒋毅 (资产评估师) 会员编号: 31210076 李晓娟 (资产评估师) 会员编号: 31040029
 (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。

生成日期: 2022年06月13日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	7
一、委托人、被评估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.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	26
五、评估基准日.....	26
六、评估依据.....	26
七、评估方法.....	28
八、评估程序实施过程和情况.....	33
九、评估假设.....	35
十、评估结论.....	37
十一、特别事项说明.....	39
十二、资产评估报告使用限制说明.....	43
十三、资产评估报告日.....	44
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	44
附 件.....	46



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为对评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、评估对象涉及的资产评估明细表由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估师对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产采取现场勘查的替代程序进行了调查；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



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，资产评估报告使用人应当关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

十、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



无锡东方易谷信息技术有限公司拟股权转让涉及的 浙江均旭房地产开发有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告

沪申威评报字（2022）第 0156 号

摘 要

以下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。

上海申威资产评估有限公司接受委托，对因无锡东方易谷信息技术有限公司拟实施股权转让而涉及的浙江均旭房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

- 一、评估目的：股权转让。
- 二、评估对象：浙江均旭房地产开发有限公司的股东全部权益。
- 三、评估范围：浙江均旭房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产与负债。
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、评估基准日：2021 年 12 月 31 日
- 六、评估方法：资产基础法和收益法。
- 七、评估结论：

评估前，浙江均旭房地产开发有限公司总资产账面值为 267,296.46 万元，负债账面值为 240,170.76 万元，所有者权益账面值为 27,125.70 万元。

本评估报告选用资产基础法的评估结果作为评估结论，具体如下：

经资产基础法评估，以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，浙江均旭房地产开发有限公司总资产评估值为 279,617.80 万元，负债评估值为 235,380.83 万元，股东全部权益价值评估值为 44,236.97 万元，大写人民币：



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

肆亿肆仟贰佰叁拾陆万玖仟陆佰陆拾叁元壹角柒分。评估增值 17,111.27 万元，增值率为 63.08%。详见下表。

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
流动资产	253,157.32	265,480.97	12,323.65	4.87
非流动资产	14,139.14	14,136.83	-2.31	-0.02
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额	2,597.90	2,597.90		
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	3,884.63	3,882.32	-2.31	-0.06
其他非流动资产	7,656.61	7,656.61		
资产总计	267,296.46	279,617.80	12,321.34	4.61
流动负债	239,861.42	235,071.49	-4,789.93	-2.00
非流动负债	309.34	309.34		
负债总计	240,170.76	235,380.83	-4,789.93	-1.99
净资产（所有者权益）	27,125.70	44,236.97	17,111.27	63.08

八、评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至 2022 年 12 月 30 日。

九、特别事项：

1、新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。因受新冠肺炎疫情的影响，本次评估未去企业现场勘查，采取现场勘查的替代程序开展的非现场评估工作。经评估人员判断，未对评估结论产生重大影响。新冠肺炎疫情对全国各行各业均有一定的影响。由于截至报告出具日疫情尚未完全结束，对未来影响尚存在不确定因素，提请报告使用者注意该事项对结论的影响。

2、根据公司股东旭辉集团股份有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额保证合同（编号：ZB9421202000000010），旭辉集团股份有限公司以连带责任保证的方式为浙江均旭房地产开发有限公司签署的自 2020 年 7 月 24 日至 2023 年 7 月 24 日止期间内办理的各类融资业务所发生的债权提供担保，担保金额以最高不超过等值人民币陆亿贰仟捌佰万元整为限。

3、根据公司股东无锡商业大厦大东方股份有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额保证合同（编号：ZB94212021000000009），无锡商业大厦大东方股份有限公司以连带责任保证的方式为浙江均旭房地产开发有限公司签署的自 2021 年 5 月 7 日至 2024 年 5 月 7 日止的期间内办理的各类融资业务所发生的债权提供担保，担保金额以最高不超过等值人民币陆亿元整为限。

4、根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额抵押合同（编号：ZD9421202000000009），浙江均旭房地产开发有限公司以其持有的位于宁波杭州湾新区康乐宜居区块（10#-c）（权证编号：浙（2020）慈溪杭州湾不动产权第 0012044 号）为公司 在自 2020 年 6 月 28 日至 2022 年 10 月 24 日止的期间办理的各类融资业务所发生的债权提供抵押担保，担保金额以最高不超过等值人民币伍亿陆仟伍佰玖拾万元整为限。

5、根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额抵押合同（编号：ZD9421202000000008），浙江均旭房地产开发有限公司以其持有的位于宁波杭州湾新区康乐宜居区块（9#-a）（权证编号：浙（2020）慈溪杭州湾不动产权第 0012037 号）为公司在自 2020 年 6 月 28 日至 2022 年 10 月 24 日止的期间办理的各类融资业务所发生的债权提供抵押担保，担保金额以最高不超过等值人民币壹亿零壹佰陆拾柒万元整为限。

6、依据被评估单位出具的《关于四期学校 9#-b、10#-a 地块后续经营的相关说



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

明》，因受项目所在地办学政策影响，学校部分的后续经营计划暂定为出租给项目所在地政府并由政府办学，关于租金水平，目前正处于与政府协商过程中，尚未签订租赁合同。由于周边市场上无学校租赁案例，且本次租赁行为受项目所在地政策影响，故本次评估中学校部分的未来租金收入预测以《关于四期学校 9#-b、10#-a 地块后续经营的相关说明》中预计的年租金为准，若后续签订租赁合同约定的租金水平与现阶段预计租金水平差异较大的，将对本次评估结论产生一定影响。特此说明，并提请报告使用人充分注意。

7、具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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。

本资产评估报告日为 2022 年 6 月 9 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

无锡东方易谷信息技术有限公司拟股权转让涉及的
浙江均旭房地产开发有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告

沪申威评报字（2022）第 0156 号

正 文

无锡东方易谷信息技术有限公司：

上海申威资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对无锡东方易谷信息技术有限公司拟实施股权转让涉及的浙江均旭房地产开发有限公司股东全部权益，在 2021 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、被评估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

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

1、 委托人

名 称：无锡东方易谷信息技术有限公司

法定住所：无锡市复兴路 107-19 层

法定代表人：徐文武

注册资本：16000 万元整

成立日期：2016 年 10 月 18 日

经营期限：2016 年 10 月 18 日至*****

主要经营范围：计算机软硬件技术的开发、技术咨询、技术服务及技术转让；信息系统集成服务；数据存储与处理服务；票务代理（不含铁路客票）；设计、制作、代理发布各类广告业务；日用杂品、工艺美术品、电子产品、服装鞋帽、五金产品、家用电器、针纺织品、文化用品、办公用品、体育用品、食品的销售。



2、 委托人以外的其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

（二）被评估单位

1、 概况

企业名称：浙江均旭房地产开发有限公司

法定住所：浙江省宁波杭州湾新区新慈溪一路 290 号 3 号楼 104—7 室

法定代表人：王精龙（基准日后变更为徐文武）

注册资本：贰亿捌仟万元整

实收资本：贰亿捌仟万元整

成立日期：2019 年 11 月 14 日

经营期限：2019 年 11 月 14 日至长期

主要经营范围：房地产开发、建设；商品房销售。（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）

*被评估单位法定代表人已于 2022 年 3 月 30 日由王精龙变更为徐文武，并换取了新的营业执照。

2、 企业历史沿革、股权变更情况、基准日股权结构

浙江均旭房地产开发有限公司成立于 2019 年 11 月 14 日，由无锡东方易谷信息技术有限公司及宁波旭辉置业有限公司共同出资组建。企业设立时申请的注册资本为人民币 28,000.00 万元。具体如下：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴占认缴总额比例
无锡东方易谷信息技术有限公司	16,800.00	60.00%	16,800.00	60.00%
宁波旭辉置业有限公司	11,200.00	40.00%	11,200.00	40.00%
合计	28,000.00	100.00%	28,000.00	100.00%

上述出资事项已经宁波市鄞州鄞汇浩会计师事务所出具的汇浩会验



(2020) 2002 号验资报告验证。

浙江均旭房地产开发有限公司股权结构至评估基准日未发生变化。

3、 主要会计政策及税收政策

被评估单位执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司增值税税率为9%，城建税税率为5%，教育附加费合计为5%，企业所得税税率为25%。

4、 近二年财务状况和经营成果

4.1 二年的财务状况

单位：人民币万元

项目	2020-12-31	2021-12-31
资产总额	148,757.75	267,296.47
负债总额	121,055.97	240,170.76
所有者权益	27,701.78	27,125.70
资产负债率	81.38%	89.85%

4.2 二年的经营成果

单位：人民币万元

项目	2020 年度	2021 年度
主营业务收入	-	-
净利润	-298.22	-576.08
经营性净现金流量	-39,473.40	29,884.29
净资产收益率	-	-

上述 2020 年度、2021 年度财务数据摘自公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：苏公 W[2021]A587 号、苏公 W[2022]A795 号）。

5、 委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的股东，也是本次股权转让方。

二、评估目的

为满足委托人拟实施股权转让的需要，提供浙江均旭房地产开发有限公司股东全部权益价值的专业意见。

已取得的经济行为文件：



1、无锡东方易谷信息技术有限公司会议纪要。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江均旭房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围为浙江均旭房地产开发有限公司于评估基准日全部资产与负债。具体为：

项 目	账面金额（元）
一、流动资产合计	2,531,573,219.80
货币资金	364,129,484.16
预付账款净额	3,158,777.00
其他应收款净额	1,401,741.35
存货净额	2,090,559,493.27
其他流动资产	72,323,724.02
二、非流动资产合计	141,391,434.10
长期应收款净额	25,979,000.00
递延所得税资产	38,846,345.04
其他非流动资产	76,566,089.06
三、资产总计	2,672,964,653.90
四、流动负债合计	2,398,614,220.04
应付票据	75,004,361.06
应付账款	188,625,581.41
合同负债	1,281,022,750.46
应交税费	51,249,540.43
应付利息	6,984,226.68
其他应付款	173,287,586.64
一年内到期的非流动负债	545,578,808.33
其他流动负债	76,861,365.03
五、非流动负债合计	3,093,417.70
递延所得税负债	3,093,417.70
六、负债总计	2,401,707,637.74
七、净资产	271,257,016.16

（一）浙江均旭房地产开发有限公司申报的表内资产负债：

委托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，评估基准日财务报表已经审计。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量
无。



（三）评估范围内主要资产概况

1、主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的主要资产为存货。

纳入评估范围存货核算内容为开发成本，为宁波杭州湾新区世外城项目。该项目位于浙江省宁波市慈溪市杭州湾新区，规划用地总面积为 209,517.00 平方米，共分为四期开发，具体情况如下：

1.1 权证状况

1.1.1 土地使用权出让合同

2019 年 10 月 24 日，无锡东方易谷信息技术有限公司与慈溪市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：3302822019A21119、3302822019A21120]，通过出让的方式取得宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#、10#的土地使用权。2019 年 11 月 14 日，通过签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》[协议编号：3302822019A21119-1、3302822019A21120-1]，上述土地使用权的受让人变更为浙江均旭房地产开发有限公司。

1.1.2 土地证

浙江均旭房地产开发有限公司于 2019 年 12 月至 2020 年 4 月分笔将土地出让金支付完毕，并根据细分地块的用途、开发安排，于 2020 年 4 月 23 日办理了相应的《中华人民共和国不动产权证书》，权利人为浙江均旭房地产开发有限公司，详见下表：

开发分期	权证编号	坐落	权利性质	用途	面积 (平方米)	使用期限
一期住宅	浙(2020)慈溪(杭州湾)不动产权第 0012037 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块(9#-a)	出让	城镇住宅用地	18,401.00	至 2089 年 10 月 24 日止
二期住宅	浙(2020)慈溪(杭州湾)不动产权第 0012044 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块(10#-c)	出让	城镇住宅用地	102,415.00	至 2089 年 10 月 24 日止
三期商办	浙(2020)慈溪(杭州湾)不动产权第 0012041 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块(10#-b)	出让	商服用地	14,353.00	至 2059 年 10 月 24 日止
四期学校	浙(2020)慈溪(杭州湾)不动产权第 0012039 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块(9#-b、10#-a)	出让	教育用地	74,348.00	至 2059 年 10 月 24 日止

1.1.3 建设用地规划许可证

截至评估基准日项目已办理相应《建设用地规划许可证》，用地单位为浙江均



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电 话：021-31273006
 传 真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

旭房地产开发有限公司，详见下表：

开发分期	权证编号	项目名称	用地位置	用地面积 (平方米)	土地用途
一期住宅	地字第 330252202000021 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#-a 地块开发项目	杭州湾新区云华路以东，海牧路以北，海鹏路以南，水云边路以西	18,401.00	二类居住用地
二期住宅	地字第 330252202000045 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-c 地块开发项目	杭州湾新区云华路东，龙轩路北	102,415.00	二类居住用地
三期商办	地字第 330252202000044 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-b 地块开发项目	杭州湾新区云华路以东，海牧路以南	14,353.00	商业商务用地
四期学校	地字第 330252202000057 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#-b、10#-a 地块开发项目	杭州湾新区水云边路以东，修华路以南	74,348.00	中小学用地

1.1.4 建设工程规划许可证

截至评估基准日项目已办理相应《建设工程规划许可证》，建设单位为浙江均旭房地产开发有限公司，详见下表：

开发分期	权证编号	建设项目名称	建设位置	建设规模 (平方米)
一期住宅	建字第 330252202000059 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#-a 地块开发项目	宁波杭州湾新区云华路东，海牧路北	55,243.30
二期住宅	建字第 330252202000151 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-c 地块开发项目	杭州湾新区修华路西，海牧路南	304,451.03
三期商办	建字第 330252202100002 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-b 地块开发项目	杭州湾新区海牧路南，云华路东	48,285.08
四期学校	建字第 330252202000133 号	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#-b、10#-a 地块开发项目	杭州湾新区水云边路以东，海牧路以北	88,751.20

1.1.5 建筑工程施工许可证

截至评估基准日项目已办理相应《建设工程规划许可证》，建设单位为浙江均



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

旭房地产开发有限公司，详见下表：

开发分期	权证编号	工程名称	建设地址	建设规模 (平方米)
一期住宅	330220202004300201	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#-a 地块开发项目	宁波杭州湾新区云华路东，海牧路北	55,243.30
二期住宅	330201202009160101	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-c 地块开发项目 I 标段	杭州湾新区修华路西，海牧路南	143,271.47
	330201202009220101	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-c 地块开发项目 II 标段	杭州湾新区修华路西，海牧路南	83,812.10
	330201202009220201	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-c 地块开发项目 III 标段	杭州湾新区修华路西，海牧路南	77,367.46
三期商办	330252202101110101	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-b 地块开发项目	杭州湾新区海牧路南，云华路东	48,285.08
四期学校	330201202008140101	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#-b、10#-a 地块开发项目	宁波杭州湾新区	88,751.20

1.2 相关建设指标

依据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：3302822019A21119、3302822019A21120]，项目地块相关控制指标如下：

开发分期	项目名称	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率
一期住宅	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#-a 地块开发项目	2.2	30%	80 米	30%
二期住宅	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-c 地块开发项目	2.2	30%	80 米	30%
三期商办	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#-b 地块开发项目	2.5	60%	100 米	15%
四期学校	宁波杭州湾新区康乐宜居区块 9#-b、10#-a 地块开发项目	1.2	35%	50 米	35%

各期批准的规划经济技术指标如下：

一期住宅 9#-a 地块规划经济技术指标

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	总用地面积	平方米	18401	



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

序号	指标名称		单位	数值	备注	
2	总建筑面积 (含 pc 补偿面积)		平方米	55243.3	pc 补偿面积为 314.34 平米	
	其中	地上建筑面积	平方米	40482.2		
		其中	地下排烟井	平方米	257.53	
			居住	平方米	39078.85	
			门卫	平方米	31.05	
			物业经营用房	平方米	176.43	不低于地上建筑面积的 0.4%
			物业办公用房	平方米	132.12	不低于地上建筑面积的 0.3%
			社区用房	平方米		统一配置在 10#-c 地块社区服务中心
			居家养老用房	平方米	113.54	每百户住宅计 20 平米
			广电机房	平方米	39.08	
			网络通信机房	平方米	61.42	
			消防控制室	平方米	61.63	
			环网室	平方米	62.42	
			专变	平方米	109.48	
			公变	平方米	264.67	
			生活水泵房	平方米	135.49	
			文体用房	平方米	256.08	
垃圾房	平方米	16.75				
	pc 补偿面积	平方米	314.34	负值		
	地下建筑面积		平方米	14446.76		
	其中	地下室	平方米	14446.76		
3	建筑基底面积		平方米	3460.1		
4	容积率			2.20		
5	建筑密度		%	18.80		
6	绿地率		%	30.00		
7	机动车位		个	428	包含 9 辆无障碍车位	
	其中	地上	个	40	含无障碍车位 2 个	
		地下	个	388	标准车位 363 个，其中含无障碍车位 7 个，微型车位 36 个，折算后（25 个）	
8	装卸车位		个	4	大型车位 4 个（不计入总车位）	
9	住宅户数		套	408		
10	非机动车位		辆	615		
	其中	地上	辆	327		
		地下	辆	288		

二期住宅 10#-c 地块规划经济技术指标

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	总用地面积	平方米	102415	
2	总建筑面积	平方米	304451.03	pc 补偿面积为 1265.16 平米



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路816号C楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

序号	指标名称		单位	数值	备注	
	(含 pc 补偿面积)					
	其中	地上建筑面积	平方米	225307.03		
		其中	住宅	平方米	218507.61	
			公变	平方米	1147.52	
			专变	平方米	330.63	
			环网站	平方米	124.63	
			通道	平方米	31.24	
			物业管理用房	平方米	746.91	≥总计容面积的千分之三
			物业经营用房	平方米	946.07	≥总计容面积的千分之四
			网络通信机房	平方米	54.24	
			广电机房	平方米	31.4	
			消防控制室	平方米	67.08	
			居家养老服务用房	平方米	486.7	每百户住宅计 20 平米
			垃圾房	平方米	46.38	
			生活水泵房	平方米	306.28	
			社区服务中心	平方米	1630.08	
			文体娱乐	平方米	1175.17	
			门卫	平方米	6.61	
			地下排烟井	平方米	843.36	
	pc 补偿面积	平方米	1265.16	负值		
	地下建筑面积		平方米	77878.84		
3	计算容积率建筑面积		平方米	225307.03	不含 pc 补偿面积	
4	建筑占地面积		平方米	18821.54		
5	容积率			2.20		
6	建筑密度		%	18.38		
7	绿地率		%	30.00		
8	户数		户	2168		
9	总机动车停车位		辆	2371	其中包含无障碍车位 48 辆	
	其中	地上停车位	辆	210	其中包含无障碍车位 4 辆	
		地下停车位	辆	2161	其中包含普通车位 2008 辆，无障碍车位 44 辆，微型车位 156 辆折算成 109 辆标准车	
10	装卸车位		辆	6	大型车位 6 个（不计入总车位）	
11	总非机动车停车位		辆	3404		
	其中	地面	辆	1307		
		地下	辆	2097		

三期商办 10#-b 地块规划经济技术指标

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	总用地面积	平方米	14353	



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

序号	指标名称		单位	数值	备注	
2	总建筑面积 (含 pc 补偿面积)		平方米	46902.82	pc 补偿面积为 0 平米	
	其中	地上建筑面积	平方米	34676.94		
		其中	普通商业	平方米	17141.02	
			办公	平方米	16627.19	
			物业管理用房	平方米	98.2	
			消防监控室	平方米	68.35	
			电信机房	平方米	101.78	
			专变	平方米	396.6	
			环网室	平方米	87.83	
			公测	平方米	82.04	
			地下排烟井	平方米	73.93	
			PC 补偿面积	平方米	/	负值
地下建筑面积	平方米	12225.88				
其中	地下室	平方米	12225.88			
3	建筑基底面积		平方米	7745.7		
4	容积率			2.42	不含 pc 补偿面积	
5	建筑密度		%	53.97		
6	绿地率		%	15	其中地面绿化 1723 平米，屋面绿化 1434 平方米，折合计算绿化面积 430 平米	
7	住宅户数		套	/		
8	装卸车位		辆	6	大型车位 6 个（不计入总车位）	
9	机动车停车位		辆	360	其中包含无障碍车位 8 辆	
	其中	地上	辆	16	其中包含无障碍车位 1 辆	
		地下	辆	344	其中包含普通车位 317 辆，无障碍车位 7 辆，微型车位 29 辆折算成 20 辆标准车	
10	非机动车停车位		辆	634		
备注	本工程充电桩车位地上设置 11 个快充，地下设置 61 个慢充					

四期学校 9#-b、10#-a 地块规划经济技术指标

序号	指标名称		单位	数值	备注	
1	总用地面积		平方米	74348		
2	总建筑面积 (含 pc 补偿面积)		平方米	89074.67	pc 补偿面积为 0 平米	
	其中	地上建筑面积	平方米	78689.27		
		其中	封闭空间	平方米	418.61	
			教育	平方米	77448.8	
	地下排烟井	平方米	26.4			



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

序号	指标名称		单位	数值	备注
		地上汽车库	平方米	157.07	
		地上自行车库	平方米	586.78	
		地下室出入口	平方米	51.61	
	地下建筑面积		平方米	10385.4	
	其中	地下室	平方米	10385.4	
3	建筑基底面积		平方米	22832.43	
4	容积率			1.06	不含 pc 补偿面积
5	建筑密度		%	30.71	
6	绿地率		%	35	
7	机动车位		个	291	
	其中	地上停车位	个	47	其中包含普通车位 241 辆, 无障碍车位 5 辆, 微型车位 3 辆折算成 2 辆标准车
		地下停车位	个	244	
8	地上大客车		个	3	
9	地上非机动车位		个	750	

1.3 区位状况

宁波杭州湾新区世外城项目位于浙江省宁波市慈溪市杭州湾新区，所在区域处于新城开发阶段，项目一期住宅 9#-a 地块四至为：东至水云边路、南至海牧路、西至云华路、北至海鹏路；二期住宅 10#-c 地块四至为：东至修华路、南至龙轩路、西至云华路-水云边路、北至海牧路；三期商办 10#-b 地块四至为：东至水云边路、南至水云边路、西至云华路、北至海牧路；四期学校 9#-b、10#-a 地块四至为：东至修华路、南至海牧路、西至水云边路、北至修华路。项目周边 3 公里内主要公共及生活服务设施包括上海银行、中国邮政储蓄银行等金融机构；宁波杭州湾新区初级中学、杭州湾新区滨海小学等教育机构；世纪金源购物中心等商业服务设施，但区域内尚未配建医院等医疗机构，整体生活及公建配套情况一般，繁华程度一般。评估对象周边建筑物密集度一般，无重大影响环境的污染源，基本无空气及噪声等污染，距杭州湾仅 1 公里，整体环境状况好。评估对象附近有公共交通杭州湾 118 路北环、杭州湾 118 路南环、杭州湾 160 路、杭州湾 109 路等公交线路，公交便捷度较好。周围的主干道为金源大道、滨海大道等，对外的通达度较高。

1.4 实物状况及开发进度

1.4.1 一期住宅 9#-a 地块

一期住宅 9#-a 地块规划总建筑面积为 55,243.30 平方米，主要包括中高层住宅 6 幢（12-18 层），其余为相关小区配套用房等，建成后住宅交房标准为



精装。

截至评估基准日，一期住宅 9#-a 地块已基本开发完成，并已完成工程竣工验收备案工作。于评估基准日后的 2022 年 1 月 27 日，项目完成房屋建筑面积实测绘工作，与规划经济技术指标相比几乎没有差异，详见下表：

实测与预测、规划核实面积比较

单位：m²

类别	预测绘	规划核实	实测	实测-预测	实测-规划核实	备注
住宅	39067.23	39067.92	39068.10	+0.87	0.18	
物业经营用房	176.47	176.47	176.47	0	0	
物业管理用房	132.16	133.98	133.98	+1.82	0	
居家养老服务用房	113.30	113.30	113.30	0	0	
文体娱乐	256.13	256.13	256.13	0	0	
公用设施用房	消防控制室	61.51	61.51	61.51	0	0
	公变	267.12	329.54	329.54	+62.42	0
	生活水泵房	133.07	133.07	133.07	0	0
	广电机房	39.01	39.01	39.01	0	0
	网络通信机房	53.40	53.40	53.40	0	0
	专变	109.83	109.83	109.83	0	0
	垃圾房	16.40	16.40	16.40	0	0
	环网室	62.42	0	0	-62.42	0
	门卫	31.05	31.05	31.05	0	0
地下室井道	257.43	257.43	257.43	0	0	
地下室出入口	15.47	15.47	15.47	0	0	
地下室	-	14522.82	14522.82	-	-	
合计	-	55317.33	55317.51	-	0.18	

截至视频勘察日，项目正在进行大产证的申请办理工作，预计 2022 年 10 月正式交房。

1.4.2 二期住宅 10#-c 地块

一期住宅 10#-c 地块规划总建筑面积为 304,451.03 平方米，主要包括高层住宅 6 幢（19-34 层）、中高层住宅 13 幢（12-18 层）、小高层住宅 3 幢（9-11 层）以及多层住宅 4 幢（8 层及以下），其余为相关小区配套用房等，建成后住宅交房标准为毛坯。

截至评估基准日，二期住宅 10#-c 地块主体结构已基本封顶。于 2020 年 10 月 27 日，项目完成地上部分房屋建筑面积预测绘工作，详见下表：



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

名称	规划	预测绘	差异 (预测绘-规划)	备注	
地上	226572.19	226530.44			
其中	住宅	218597.61	218595.16	-2.45	
	公变	1147.52	1148.00	0.48	
	专变	330.63	330.33	-0.30	
	环网站	124.63	124.67		
	通道	31.24	0.00	-31.24	
	物业管理用房	746.91	704.00	-42.91	
	物业经营用房	946.07	946.85	0.78	
	网络通信机房	54.24	54.29	0.05	
	广电机房	31.40	31.42	0.02	
	消防控制室	67.08	67.14	0.06	
	居家养老服务用房	486.70	486.61	-0.09	
	垃圾房	46.38	46.41	0.03	
	生活水泵房	306.28	306.11	-0.17	
	社区配套用房	1630.08	1630.08	0.00	
	室内体育场馆	1175.17	1120.59	-54.58	
	门卫	6.61	6.61	0.00	
地下室井道、通地下室出入口	843.64	932.17	88.53		

截至视频勘察日，项目主要开发进度如下：

I 标段 24#、26#、28#楼正进行零星扫尾工作；25#、27#、30#、31#、33#楼完成零星空鼓修补；29#楼垃圾清理完成；地下室顶板回土按计划进行；地下室底板后浇带施工中。窗框安装完成、玻璃安装中；栏杆安装完成；楼梯栏杆在安装中，栏杆玻璃陆续安装中。外墙腻子完成 80%；外墙涂料完成 20%；管道井门框安装 10%；外墙 EPS 线条安装完成，其余损坏修补中；公区精装修施工中。室外附属工程正进行雨污水检查井砌筑、管道铺设、廊架施工，示范区绿化苗木栽植已完成，园路及消防登高面正进行花岗岩铺贴。示范区三级展示施工完成。



II 标段 7#-10#、15#、17#、20#楼正进行零星扫尾工作；16#、18#、19#正进行垃圾清理工作；地下室顶板回土按计划进行，地下室底板后浇带施工中。窗框安装完成 90%；栏杆安装完成，楼梯栏杆未安装；外设备间百叶安装中。外墙腻子完成 98%；管道井门框安装 10%；外墙 EPS 线条安装完成 98%；公区精装修施工中。室外附属工程正进行雨污水检查井砌筑、管道铺设。

III 标段 11#-14#、21#-23#楼正进行零星扫尾工作；地下室顶板回土按计划进行，地下室底板后浇带施工中。窗框安装完成，玻璃安装完成；栏杆安装完成，楼梯栏杆安装中。外墙腻子完成 98%；管道井门框安装 10%；外墙腻子完成，涂料完成 80%；公区精装修施工中。室外附属工程正进行雨污水检查井砌筑、管道铺设、水景及廊架施工，示范区绿化苗木栽植中，园路及消防登高面花岗岩铺装完成。

项目预计 2023 年 4 月完成工程竣工备案工作，并与 2023 年 6 月正式交房。

1.4.3 三期商办 10#-b 地块

三期商办 10#-b 地块规划总建筑面积为 46,902.82 平方米，主要包括 3 栋 6 层商办综合楼，其余为相关配套用房等，建成后交房标准为公共部分精装，室内毛坯。

截至评估基准日，三期商办 10#-b 地块已基本开发完成。于评估基准日后的 2022 年 3 月，项目完成规划竣工测量工作，与规划经济技术指标相比略有差异，详见下表：

序号	指标名称	单位	批准值	核算值	误差	误差比率 (%)	备注
1	总用地面积	平方米	14353	14353	0	0	
2	总建筑面积 (含 pc 补偿面积)	平方米	46902.82	46993.67	+90.85	+0.19	pc 补偿面积为 0 m ²
3	地上建筑面积	平方米	34676.94	34716.02	+39.08	+0.11	
	其中						
	商业	平方米	17141.02	17200.18	+59.16	+0.35	
	办公	平方米	16627.19	16577.88	-49.31	-0.30	
	物业管理用房	平方米	98.20	116.40	+18.20	+18.53	
	消防监控室	平方米	68.35	67.18	-1.17	-1.71	
	电信机房	平方米	101.78	101.96	+0.18	+0.18	
	专变	平方米	396.60	404.89	+8.29	+2.09	
	环网室	平方米	87.83	89.17	+1.34	+1.53	
	公厕	平方米	82.04	88.08	+6.04	+7.36	
	地下排烟井	平方米	73.93	70.28	-3.65	-4.94	
	pc 补偿面积	平方米					负值



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路816号C楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

4	地下建筑面积	平方米	12225.88	12277.65	+51.77	+0.42		
	地下室	平方米	12225.88	12277.65	+51.77	+0.42		
5	建筑基底面积	平方米	7745.70	7775.49	+29.79	+0.38		
6	容积率		2.42	2.42	0.00	0.00	不含pc补楼面积	
7	建筑密度	%	53.97	54.17	+0.20	+0.37		
8	绿地率	%	15	16.19	+1.19	+7.93		
9	住宅户数	套						
10	装卸车位	辆	6	6	0	0		
11	机动车停车位	辆	360	360	0	0		
	其中	地上	辆	16	16	0	0	
		地下	辆	344	344	0	0	
12	非机动车位	辆	634	637	+3	+0.05		

截至视频勘察日，项目正在进行各项竣工验收工作，预计2022年6月完成竣工备案工作并取得竣工备案证。

1.4.4 四期学校 9#-b、10#-a 地块

四期学校 9#-b、10#-a 地块规划总建筑面积为 89,074.67 平方米，主要包括幼儿园、小学部、初中部、高中部、宿舍楼及食堂、艺术楼、综合楼，其余为相关门卫等配套用房。

截至评估基准日，四期学校 9#-b、10#-a 地块已基本开发完成。于评估基准日后的 2022 年 2 月，项目完成规划竣工测量工作，与规划经济技术指标相比略有差异，详见下表：

序号	指标名称	单位	批准值	核算值	误差	误差比率 (%)	备注	
1	总用地面积	平方米	74348.00	74348.00	0	0		
2	总建筑面积	平方米	89074.67	89148.20	+73.53	+0.08		
3	地上建筑面积	平方米	78689.27	78759.96	+70.69	+0.09		
	其中	封闭空间	平方米	418.61	434.14	+15.53	+3.71	
		教育	平方米	77448.80	77462.19	+13.39	+0.02	
		地下排烟井	平方米	26.40	26.27	-0.13	-0.49	
		地上汽车库	平方米	157.07	157.21	+0.14	+0.09	
		地上自行车库	平方米	586.78	586.50	-0.28	-0.05	
		地下室出入口	平方米	51.61	93.65	+42.04	+81.46	



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

4	地下建筑面积		平方米	10385.40	10388.24	+2.84	+0.03	
	地下室		平方米	10385.40	10388.24	+2.84	+0.03	
5	建筑基底面积		平方米	22832.43	22885.47	+53.04	+0.23	
6	容积率			1.06	1.06	0.00	0.00	
7	建筑密度		%	30.71	30.78	+0.07	+0.23	
8	绿地率		%	35	35.98	+0.98	+2.80	
9	机动车位		个	291	297	+6	+2.06	
	其中	地上停车位	个	47	47	0	0	
		地下停车位	个	244	250	+6	+2.46	
	地上大客车		个	3	3	0	0	
	地上非机动车位		个	750	764	+14	+1.87	

截至视频勘察日，项目主体工程已完工，室内精装修部分尚未施工，室外工程中的部分运动场地尚有零星工程未完成。项目目前正在进行各项竣工验收工作，预计 2022 年 6 月完成竣工备案工作并取得竣工备案证。

1.5 销售状况及限制情况

1.5.1 一期住宅 9#-a 地块

截至评估基准日，一期住宅 9#-a 地块已取得商品房预售许可证的情况如下：

幢号	用途	预售许可证号
1#	住宅	甬新房预字（2020）第 1031 号
2#	住宅	甬新房预字（2020）第 1031 号
3#	住宅	甬新房预字（2020）第 1031 号
4#	住宅	甬新房预字（2020）第 1031 号
5#	住宅	甬新房预字（2020）第 1031 号
6#	住宅	甬新房预字（2020）第 1031 号
地下车位	地下车位	尚未取得

该地块住宅已全部取得预售许可，车位尚未取得相应的预售许可。

截至评估基准日，一期住宅 9#-a 地块普通住宅可销售面积为 39,067.23 平方米，已预售未结转面积为 38,272.29 平方米，已预售合同金额合计为 51,085.34 万元（含税），剩余可售面积 794.94 平方米；非人防可售产权车位 324 个，全部尚未销售。该地块预售已回款金额为 49,886.84 万元（含税）。

具体销售及结转的情况详见下表：

项目	可售总数量	总体已签约		其中：已结转收入		已预售未结转		未销售
		数量	金额（万元） 含税	数量	金额（万元） 含税	数量	金额（万元） 含税	数量



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路816号C楼
 电话：021-31273006
 传真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

项目	可售总数量	总体已签约		其中：已结转收入		已预售未结转		未销售
		数量	金额（万元） 含税	数量	金额（万元） 含税	数量	金额（万元） 含税	数量
9#-a 普通住宅	39,067.23	38,272.29	51,085.34	0.00	0.00	38,272.29	51,085.34	794.94
9#-a 地下非人防 可售产权车位	324.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	324.00

注：1、住宅产品数量单位为“建筑面积（平方米）”；车位产品数量单位为“个”；

2、项目可售产品中的住宅及车位均已于基准日后的2022年1月27日完成房屋建筑面积实测绘，故本次评估按实测绘数据确认。

1.5.2 二期住宅 10#-c 地块

截至评估基准日，二期住宅 10#-c 地块已取得商品房预售许可证的情况如下：

幢号	用途	预售许可证号
7#	住宅	甬新房预许字（2021）第 010 号
8#	住宅	甬新房预许字（2021）第 010 号
9#	住宅	甬新房预许字（2021）第 010 号
10#	住宅	尚未取得
11#	住宅	甬新房预许字（2021）第 010 号
12#	住宅	甬新房预许字（2021）第 010 号
13#	住宅	甬新房预许字（2021）第 010 号
14#	住宅	甬新房预许字（2021）第 018 号
15#	住宅	尚未取得
16#	住宅	尚未取得
17#	住宅	甬新房预许字（2021）第 018 号
18#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
19#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
20#	住宅	甬新房预许字（2021）第 018 号
21#	住宅	甬新房预许字（2021）第 018 号
22#	住宅	甬新房预许字（2021）第 018 号
23#	住宅	甬新房预许字（2021）第 010 号
24#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
25#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
26#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
27#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
28#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
29#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
30#	住宅	甬新房预许字（2021）第 010 号
31#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号
33#	住宅	甬新房预许字（2020）第 045 号



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电 话：021-31273006
 传 真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

幢号	用途	预售许可证号
地下车位	地下车位	尚未取得

该地块住宅除 10#、15#、16#尚未取得相应的预售许可，其余住宅已取得预售许可，车位尚未取得相应的预售许可。

截至评估基准日，二期住宅 10#-c 地块普通住宅可销售面积为 201,758.67 平方米，已预售未结转面积为 76,562.99 平方米，已预售合同金额合计为 99,008.95 万元（含税），剩余可售面积 125,195.68 平方米；非普通住宅可销售面积为 16,836.49 平方米，已预售未结转面积为 10,534.52 平方米，已预售合同金额合计为 13,231.43 万元（含税），剩余可售面积 6,301.97 平方米；非人防可售产权车位 2,208 个，全部尚未销售。该地块预售已回款金额为 89,744.64 万元（含税）。

具体销售及结转的情况详见下表：

项目	可售总数量	总体已签约		其中：已结转收入		已预售未结转		未销售
		数量	金额（万元） 含税	数量	金额（万元） 含税	数量	金额（万元） 含税	数量
10#-c 普通住宅	201,758.67	76,562.99	99,008.95	0.00	0.00	76,562.99	99,008.95	125,195.68
10#-c 非普通住宅	16,836.49	10,534.52	13,231.43	0.00	0.00	10,534.52	13,231.43	6,301.97
10#-c 地下非人防 可售产权车位	2,208.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,208.00

注：1、住宅产品数量单位为“建筑面积（平方米）”；车位产品数量单位为“个”；

2、项目可售产品中的住宅已完成房屋建筑面积预测绘，但尚未实测，车位尚未完成测绘工作，故本次评估住宅按预测绘数据确认，车位按规划经济技术指标确认（微型车位不折算）。

1.5.3 三期商办 10#-b 地块

截至评估基准日，三期商办 10#-b 地块未取得商品房预售许可证。

依据《宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#地块履约监管协议》，该地块的产业投资要求中包括“地块内须配置知名教育集团总部、培训中心、课程研发中心等配套，建成后需整体自持 5 年。”，经向被评估单位访谈了解，该约定中的“地块内须配置知名教育集团总部、培训中心、课程研发中心等配套”特指三期商办 10#-b 地块项目，即三期商办 10#-b 地块建成后需整体自持 5 年。

截至评估基准日，三期商办 10#-b 地块商业可销售面积为 17,141.02 平方米，办公可销售面积为 16,627.19 平方米，非人防可售产权车位 353 个，因建成后



需整体自持 5 年，故均尚未预（销）售。

具体销售及结转的情况详见下表：

项目	可售总数量	总体已签约		其中：已结转收入		已预售未结转		未销售
		数量	金额（万元） 含税	数量	金额（万元） 含税	数量	金额（万元） 含税	数量
10#-b 商业	17,141.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,141.02
10#-b 办公	16,627.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,627.19
10#-b 地下非人防 可售产权车位	353.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	353.00

注：1、商业、办公产品数量单位为“建筑面积（平方米）”；车位产品数量单位为“个”；

2、项目已于基准日后的 2022 年 3 月完成规划竣工测量，但因交警验收暂未通过，规划竣工测量中停车位数量仍暂按规划经济技术指标确认。故本次评估商业、办公按规划竣工测量数据确认，车位仍按规划经济技术指标确认（微型车位不折算）；

3、三期商办 10#-b 地块建成后需整体自持 5 年，故目前暂不具备预（销）售资格。

1.5.4 四期学校 9#-b、10#-a 地块

依据《宁波杭州湾新区康乐宜居区块 10#地块履约监管协议》，该地块的产业投资要求中包括“学校建成后须整体自持。”，经向被评估单位访谈了解，该约定中的“学校”特指四期学校 9#-b、10#-a 地块项目，即四期学校 9#-b、10#-a 地块建成后须整体全周期自持，不得对外销售。

综上所述，宁波杭州湾新区世外城项目目前仍在预售阶段，尚未结转成本及收入，本次评估范围为整个开发项目。

因受新冠肺炎疫情的影响，评估人员采取了现场勘查的替代程序，即视频连线勘察，整个开发项目正常施工建设中，且部分地块已基本竣工或已完成竣工备案。

（四）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（或者评估值）

本次评估引用了公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“苏公 W[2021]A587 号”和“苏公 W[2022]A795 号”审计报告，对被评估单位 2020 年、2021 年财务数据的审定结论。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，浙江均旭房地产开发有限公司承诺



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择年末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

（三）所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

（四）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、无锡东方易谷信息技术有限公司会议纪要。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年中华人民共和国主席令第 63



号)；

- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 7、《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第三次修正）；
- 8、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 9、其他有关法规和规定。

（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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 4、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 13、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 14、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 15、《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）；
- 16、《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6 号）；
- 17、《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；



18、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（四）权属依据

- 1、被评估单位验资报告；
- 2、《国有建设用地使用权出让合同》及其《变更协议》；
- 3、《中华人民共和国不动产权证书》；
- 4、《建设用地规划许可证》；
- 5、《建设工程规划许可证》；
- 6、《建筑工程施工许可证》；
- 7、预测绘、规划竣工测绘及实测绘报告；
- 8、商品房预售许可证；
- 9、其他权属证明资料。

（五）定价依据

- 1、评估基准日银行贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、企业提供的相关工程预决算资料、在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 3、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4、企业提供的主要经营项目目前及未来年度市场预测资料；
- 5、评估人员勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 3、企业提供的资产清单和评估申报表；
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011 年）。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有收益法、资产基础法和市场法三种基本方法。



企业价值评估中的收益法，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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，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，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

截至评估基准日，评估范围内的各项资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的各项资产和负债都可以被识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，具备采用资产基础法评估的条件，因此本次评估适合采用资产基础法。

被评估单位为房地产开发企业，目前在建项目为“宁波杭州湾新区世外城”楼盘，被评估单位针对项目安排了详细的开发计划，其未来收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估适合采用收益法。

被评估单位主要从事房地产开发，开发经营范围仅在其注册地周边，与同行业上市公司经营范围涉及多地甚至全国的情况相比，被评估单位开发项目较少，土地储备相对薄弱，业务辐射范围有限；同时不同地区的限购限贷政策、税收清缴方式不同，而这些因素对房地产开发企业的价值影响较大。综合来看，难以获取与被评估单位可比的上市公司或可比交易案例，因此本次评估不适合采用市场法。

结合本次评估目的和评估对象的特点，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（一）资产基础法

资产基础法是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估



值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金类

按清查核实后的账面值作为评估值。

2、应收款项

应收款项包括预付账款和其他应收款。本次在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的金额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货—开发成本

对于正在开发的房地产项目和有明确开发计划的房地产项目考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标或已有明确规划，具备选用假设开发法的条件，本次采用假设开发法-动态分析法进行评估，评估方法具体介绍如下：

假设开发法-动态分析法的基本原理是运用现金流折现法原理，根据评估基准日委估开发项目的房产市场价格、市场租金、销售进度、后续经营计划、开发进度安排，预测未来各年房产销售现金流入、租赁现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金（税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和，再对以前年度预收房款等进行调整，从而得到开发项目价值。

计算公式为：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \text{调整事项}$$

其中：P—评估值；

A_i —开发项目年净现金流量；

r—折现率；

n—未来收益年限；

调整事项—以前年度预收房款等调整项。

开发项目年净现金流量=评估基准日后房地产销售及租金流入-续建开发成本流出-管理费用流出-销售费用流出-增值税流出-税金及附加流出-房产税流出-土地增值税流出-所得税流出

注：结合国家税务总局公告（2016年第18号）的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。



4、各类减值准备、跌价准备评估为零。

5、其他流动资产

其他流动资产系企业可抵扣的增值税进项税额和预缴土地增值税等。评估人员通过核对原始凭证、发票及纳税申报表等方法，本次评估按核实后的账面值确认评估值。

6、长期应收款

长期应收款系企业缴纳的项目开工履约保证金。本次在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的金额确定评估值。

7、递延所得税资产

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

8、其他非流动资产

其他非流动资产系企业缴纳的销售佣金，按核实后的账面值确定评估值。

9、递延所得税资产

根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

10、各类负债

根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。对于在存货—开发成本中已考虑的相关负债评估为零。

(二) 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

1、评估模型

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础，采用股权自由现金流模型，收益途径采用股权现金流折现方法（FCFE），估算评估对象的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性资产、溢余性等资产的价值，得到企业股东全部权益价值。

股东全部权益价值=股权自由现金流量折现值和+溢余资产价值+非经营性



资产价值+其他资产价值

股权自由现金流量折现值=明确的预测期期间股权自由现金流量现值和+明确的预测期之后股权自由现金流量（终值）现值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：Fi—未来第 i 个收益期股权自由现金流量数额；

n—明确的预测期期间；

g—明确的预测期后至永续期，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

2、明确的预测期及收益期

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据评估基准日正在开发或即将开发的开发建设及经营期确定为明确的预测期限。

根据企业经营管理规划，未来将全面完成开发项目“宁波杭州湾新区世外城”中住宅和商办用房的销售去化工作，配套学校将采取对外出租的方式持续经营，故本次对于预测期及收益期根据配套学校所在土地使用年限（2069 年 10 月 24 日）综合确定。为便于计算，本次对于预测期和收益期确定为评估基准日至 2069 年 10 月末止。

3、股权自由现金流量

股权自由现金流计算公式如下：

预测期内每期股权自由现金流量=现金流入（含新增债务本金）—现金流出（含偿还债务本金）

4、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取权益资本成本 R_e 。

采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：Rf：无风险利率

βL ：股权系统性风险调整系数



R_m ：市场收益率

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价

ϵ ：特定风险报酬率

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益价值的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确业务基本事项

了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

（二）订立业务委托合同

接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

安排适合的人员组成项目组，拟定评估工作计划（或方案）；向委托人、被评估单位提交资产评估资料清单、资产评估申报表，对被评估单位的资产清查做必要指导。

（四）进行评估现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债通过采取现场勘查的替代程序进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

1.1 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

1.2 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。



1.3 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产采取现场勘查的替代程序进行了清查。

1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

2.1 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

2.2 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

2.3 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

2.4 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

2.5 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

2.6 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

2.7 其他相关信息资料。

（五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、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了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（六）评定估算形成初步结果

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和



参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结果。项目负责人对各类资产评估初步结果进行审核与汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（七）内部审核及出具报告

初步资产评估报告完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，项目负责人与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析后，出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，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）一般假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务在明确的收益期限内可以按企业经营规划持续经营下去，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中完全遵守所有有关的法律法规。

6、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。

7、委托人与被评估单位提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工



作的基础资料，评估工作以委托人与被评估单位提供的这些资料真实、完整、合法为假设前提。

（二）特殊假设

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

2.1 假设评估基准日后被评估单位在管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前经营规划保持一致；

2.2 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

2.3 企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；

2.4 本次评估均是基于被评估单位开发的项目能按计划顺利开发完成、如期实现工程的竣工验收并根据与业主签订的销售合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期延后所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

2.5 本次评估是基于被评估单位的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设评估基准日已有的项目开发经营期为收益期；

2.6 本次评估预计基于项目所在地目前的房地产市场情况及历史销售情况，对可预期的未售物业的预计销售价格和待租物业的预计租金水平进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

2.7 本次评估是基于被评估单位已取得的开发项目规划方案、投资计划进行预测的，未考虑企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响；

2.8 本次评估未考虑开发项目工程竣工决算时项目实际总支出（包括但不限于土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费）与目前预算金额之间可能存在的差异对评估结果产生的影响；

2.9 本次评估按照相关规定并结合被评估单位实际情况，对于增值税、土地增



增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设开发项目销售计划实现后，被评估单位进行汇算清缴；

2.10 假设被评估单位未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应；

2.11 本次评估假设被评估单位能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营；

2.12 来源于同花顺 iFinD 的上市公司/可比案例相关数据真实可靠。

3、假设国家现行的税收政策未来维持不变。

本资产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，当上述评估假设条件发生重大变化时，本评估机构及签名评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的相关责任。

十、评估结论

评估前，浙江均旭房地产开发有限公司总资产账面值为 267,296.46 万元，负债账面值为 240,170.75 万元，所有者权益账面值为 27,125.70 万元。

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，浙江均旭房地产开发有限公司总资产评估值为 279,617.80 万元，负债评估值为 235,380.83 万元，股东全部权益价值评估值为 44,236.97 万元，大写人民币：肆亿肆仟贰佰叁拾陆万玖仟陆佰陆拾叁元壹角柒分。评估增值 17,111.27 万元，增值率为 63.08%。详见下表。

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
流动资产	253,157.32	265,480.97	12,323.65	4.87
非流动资产	14,139.14	14,136.83	-2.31	-0.02
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额	2,597.90	2,597.90		
长期股权投资净额				



上海申威资产评估有限公司
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
 电 话：021-31273006
 传 真：021-31273013 邮编：200083
 E-mail: swpg@swco.com.cn

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
投资性房地产净额				
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	3,884.63	3,882.32	-2.31	-0.06
其他非流动资产	7,656.61	7,656.61		
资产总计	267,296.46	279,617.80	12,321.34	4.61
流动负债	239,861.42	235,071.49	-4,789.93	-2.00
非流动负债	309.34	309.34		
负债总计	240,170.76	235,380.83	-4,789.93	-1.99
净资产（所有者权益）	27,125.70	44,236.97	17,111.27	63.08

（二）收益法评估结果

经收益法评估，以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，浙江均旭房地产开发有限公司股东全部权益价值评估值为 42,000.00 万元，大写人民币肆亿贰仟万元整。

（三）评估结论选取

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

金额单位：人民币万元

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
资产基础法	27,125.70	44,236.97	17,111.27	63.08
收益法	27,125.70	42,000.00	14,874.30	54.83
差 异	-	2,236.97	2,236.97	

由于收益法对企业未来具体投资和经营战略及实施地靠量存在较大不确定性，被评估单位作为房地产开发企业受国家经济环境、政策因素影响较大，上述因素影响了收益法预估结果的可靠性。相对而言，资产基础法较为稳健，从资产的再



取得途径客观地反映了企业净资产地市场价值。因此本项目选取资产基础法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论。

（四）本次评估结论

评估前，浙江均旭房地产开发有限公司总资产账面值为267,296.46万元，负债账面值为240,170.76万元，所有者权益账面值为27,125.70万元。

经资产基础法评估，以2021年12月31日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，浙江均旭房地产开发有限公司总资产评估值为279,617.80万元，负债评估值为235,380.83万元，股东全部权益价值评估值为44,236.97万元，大写人民币：肆亿肆仟贰佰叁拾陆万玖仟陆佰陆拾叁元壹角柒分。评估增值17,111.27万元，增值率为63.08%。

（五）控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑资产流动性的影响。股东部分权益并不必然等于股东全部权益与股权比例的乘积。

根据现行评估准则，采用上市公司比较法评估时考虑了缺乏流动性折扣因素对评估对象价值的影响；采用资产基础法和收益法评估时未考虑缺乏流动性折扣因素对评估对象价值的影响。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

评估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，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）常规事项

1、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或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价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、委托人及被评估单位应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象



的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行必要的核查验证与分析整理，但是我们仅对被评估单位及相关资产的价值发表意见，我们无法对其法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

3、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本报告对被评估单位的资产所作的评估系为客观反映其价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

5、本报告评估目的是股权转让，评估结果的价值类型是市场价值。评估中我们没有考虑抵押物设定的抵押期限、相关保证人的保证期限和贷款人的还款能力。

6、在评估基准日以后的评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

6.1 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；

6.2 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；

6.3 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。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额抵押合同（编号：ZD942120200000009），浙江均旭房地产开发有限公司以其持有的位于宁波杭州湾新区康乐宜居区块（10#-c）（权证编号：浙（2020）慈溪杭州湾不动产权第 0012044 号）为公司 在自 2020 年 6 月 28 日至 2022 年 10 月 24 日止的期间办理的各类融资业务所发生的债权提供抵押担保，担保金额以最高不超过等值人民币伍亿陆仟伍佰玖拾万元整为限。

2、根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额抵



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

押合同（编号：ZD9421202000000008），浙江均旭房地产开发有限公司以其持有的位于宁波杭州湾新区康乐宜居区块（9#-a）（权证编号：浙（2020）慈溪杭州湾不动产权第 0012037 号）为公司 在自 2020 年 6 月 28 日至 2022 年 10 月 24 日止的期间办理的各类融资业务所发生的债权提供抵押担保，担保金额以最高不超过等值人民币壹亿零壹佰陆拾柒万元整为限。

（三）其他关键资料不完整情形

1、依据被评估单位出具的《关于四期学校 9#-b、10#-a 地块后续经营的相关说明》，因受项目所在地办学政策影响，学校部分的后续经营计划暂定为出租给项目所在地政府并由政府办学，关于租金水平，目前正处于与政府协商过程中，尚未签订租赁合同。由于周边市场上无学校租赁案例，且本次租赁行为系受项目所在地政策影响，故本次评估中学校部分的未来租金收入预测以《关于四期学校 9#-b、10#-a 地块后续经营的相关说明》中预计的年租金为准。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

委托人与被评估单位明确说明不存在法律、经济等未决事项。评估人员亦未获悉企业截至评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、本次评估引用了公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“苏公 W[2021]A587 号”和“苏公 W[2022]A795 号”审计报告，对被评估单位 2020 年、2021 年财务数据的审定结论。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（六）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日，委托人与被评估单位未通过有效方式明确告知其存在对评估结论产生重大影响的事项，我们亦未通过公开信息渠道发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1、新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。因受新冠肺炎疫情的影响，本次评估未去企业现场勘查，采取现场勘查的替代程序开展的非现场评估工作。经评估人员判断，未对评估结论产生重大影响。新冠肺炎疫情对全国各行各业均有一定的影响。由于截至报告出具日疫情尚未完全结束，对未来影响尚存在不确定因素，提请报告使用者注意该事项对结论的影响。

(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

1、根据公司股东旭辉集团股份有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额保证合同（编号：ZB9421202000000010），旭辉集团股份有限公司以连带责任保证的方式为浙江均旭房地产开发有限公司签署的自2020年7月24日至2023年7月24日止期间内办理的各类融资业务所发生的债权提供担保，担保金额以最高不超过等值人民币陆亿贰仟捌佰万元整为限。

2、根据公司股东无锡商业大厦大东方股份有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额保证合同（编号：ZB9421202100000009），无锡商业大厦大东方股份有限公司以连带责任保证的方式为浙江均旭房地产开发有限公司签署的自2021年5月7日至2024年5月7日止的期间内办理的各类融资业务所发生的债权提供担保，担保金额以最高不超过等值人民币陆亿元整为限。

3、根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额抵押合同（编号：ZD9421202000000009），浙江均旭房地产开发有限公司以其持有的位于宁波杭州湾新区康乐宜居区块（10#-c）（权证编号：浙（2020）慈溪杭州湾不动产权第0012044号）为公司 在自2020年6月28日至2022年10月24日止的期间办理的各类融资业务所发生的债权提供抵押担保，担保金额以最高不超过等值人民币伍亿陆仟伍佰玖拾万元整为限。

4、根据公司与上海浦东发展银行股份有限公司宁波分行签署的最高额抵押合同（编号：ZD9421202000000008），浙江均旭房地产开发有限公司以其持



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

有的位于宁波杭州湾新区康乐宜居区块（9#-a）（权证编号：浙（2020）慈溪杭州湾不动产权第0012037号）为公司 在自2020年6月28日至2022年10月24日止的期间办理的各类融资业务所发生的债权提供抵押担保，担保金额以最高不超过等值人民币壹亿零壹佰陆拾柒万元整为限。

若被评估单位有未申报或有负债的事项，评估机构及评估师不承担相关责任。

（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

1、依据被评估单位出具的《关于四期学校9#-b、10#-a地块后续经营的相关说明》，因受项目所在地办学政策影响，学校部分的后续经营计划暂定为出租给项目所在地政府并由政府办学，关于租金水平，目前正处于与政府协商过程中，尚未签订租赁合同。由于周边市场上无学校租赁案例，且本次租赁行为受项目所在地政策影响，故本次评估中学校部分的未来租金收入预测以《关于四期学校9#-b、10#-a地块后续经营的相关说明》中预计的年租金为准，若后续签订租赁合同约定的租金水平与现阶段预计租金水平差异较大的，将对本次评估结论产生一定影响。特此说明，并提请报告使用人充分注意。

2、根据现行法律法规，房地产变现时应缴纳土地增值税，故在存货中房地产评估时应考虑扣除土地增值税，本次评估中按照现行税法规定计算项目的土地增值税，在实际缴纳时计算土地增值额的扣除项目按税务部门认定为准。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、若本报告涉及国有资产，则需由国有资产管理部或其授权单位核准/备案后方可使用。

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和经济行为的用途使用。

3、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

4、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。

5、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。

6、评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，至2022年12月30日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2022年6月9日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路816号置汇谷C楼

邮编：200083

联系电话：021-31273006

传真：021-31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

(此页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

资产评估专业人员：蒋毅

蒋毅



资产评估专业人员：李晓娟

李晓娟



其他评估人员：陈淼崎

2022年6月9日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

附 件

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、无锡东方易谷信息技术有限公司会议纪要；
- 2、被评估单位基准日审计报告；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托人及相关当事方承诺函（原件）；
- 6、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 7、评估机构资格证书；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字资产评估师资格证书；
- 10、资产评估委托合同；
- 11、资产评估汇总表或者明细表；
- 12、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论）。