



浙江中远资产评估有限公司

ZHEJIANG ZHONGYUAN ASSEST APPRAISAL CO.,LTD.

ZHONG YUAN REPORT

杭州运河集团建设管理有限公司拟转让股权及债权

涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司

股权及债权市场价值评估项目

资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州运河集团建设管理有限公司拟转让股权及债权
涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司
股权及债权市场价值评估项目
资产评估报告

浙中远评〔2023〕032号

浙江中远资产评估有限公司

二〇二三年六月四日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	6
一、委托人及其他评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	25
资产评估备查文件	
评估结果汇总表及明细表	

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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、负债清单由委托人、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。

八、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。

九、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。

杭州运河集团建设管理有限公司拟转让股权及债权 涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司 股权及债权市场价值评估项目 资产评估报告

浙中远评〔2023〕032号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

浙江中远资产评估有限公司（以下简称“本评估机构”）接受杭州运河集团建设管理有限公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用综合分析法，按照必要的评估程序，对杭州运河集团建设管理有限公司拟转让股权及债权涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权在2023年5月31日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

杭州运河集团建设管理有限公司拟转让杭州运河恒立商业地产有限公司100.00%股权及相应债权，特聘请评估机构对该经济行为涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权市场价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权市场价值的参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为涉及上述经济行为的杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权。

股权评估范围为杭州运河恒立商业地产有限公司申报并经上会会计师事务所

所（特殊普通合伙）浙江分所审计的截至 2023 年 5 月 31 日的全部资产及相关负债，包括流动资产（银行存款、存货和其他流动资产）及流动负债（均为其他应付款）。按照杭州运河恒立商业地产有限公司提供并经上会会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计的截至 2023 年 5 月 31 日会计报表反映，资产总额为 21,849.45 万元、负债总额为 21,858.13 万元、净资产为-8.68 万元。债权评估范围为杭州运河恒立商业地产有限公司申报的与杭州运河集团建设管理有限公司签订的《借款协议》中约定的债务。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 5 月 31 日。

五、评估方法

综合分析法。其中股权部分采用资产基础法，债权部分根据借款合同约定的计息日及利率测算。

六、评估结论

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权于评估基准日 2023 年 5 月 31 日的市场价值评估结论如下（详细内容见资产评估明细表）：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 5 月 31 日

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A*100.00%
一、流动资产	21,849.45	21,849.45		

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A*100.00%
二、非流动资产				
资产合计	21,849.45	21,849.45		
三、流动负债	21,858.13	21,858.13		
四、非流动负债				
负债合计	21,858.13	21,858.13		
股东权益合计	-8.68	-8.68		

注：上表中数据与相关资产评估明细表数值尾数差异系万元取整所致。

经评估，杭州运河恒立商业地产有限公司于评估基准日 2023 年 5 月 31 日的股东全部权益账面价值为-8.68 万元，评估价值为-8.68 万元，无评估增减值。

（二）杭州运河恒立商业地产有限公司债权评估结果

借款及借款利息

1. 因杭州运河集团建设管理有限公司拟转让杭州运河恒立商业地产有限公司 100.00% 股权，则潜在交易方在取得股权的同时对应需承担杭州运河恒立商业地产有限公司债权的比例为 100.00%，以下为杭州运河恒立商业地产有限公司的具体债权情况（以评估基准日 2023 年 5 月 31 日为计息截止日进行列示）：

金额单位：人民币万元

序号	出借人	借款人	金额	年利率	起息日	截止日	计息日	应计提利息
1	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	1,943.00	4.60%	2020-12-10	2023-5-31	903	224.19
2	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	1,941.80	4.60%	2021-1-28	2023-5-31	854	211.89
3	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	1.00	4.60%	2021-2-3	2023-5-31	848	0.11
4	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	5,827.20	4.60%	2021-2-25	2023-5-31	826	615.03
5	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	9,712.00	4.60%	2021-9-27	2023-5-31	612	759.48
6	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	602.09	4.60%	2023-5-17	2023-5-31	15	1.15
7	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	9.71	4.60%	2023-5-17	2023-5-31	15	0.02
8	杭州运河集团建	杭州运河恒立商	9.30	不计息				

序号	出借人	借款人	金额	年利率	起息日	截止日	计息日	应计提利息
	设管理有限公司	业地产有限公司						
	合计		20,046.10					1,811.87

2. 综上所述，本次转让债权中借款 20,046.10 万元的 100.00% 部分即 20,046.10 万元，对应借款利息为 1,811.87 万元，合计 21,857.97 万元。

（三）最终评估结论

因股东全部权益评估价值为-8.68 万元，账面存在亏损，系项目前期投入的与项目直接相关的管理费用、其他费用所致，考虑到恒立公司为有限责任公司，且后续恒立公司将整体转让给潜在交易方，未来项目的潜在收益均由潜在交易方获得，故截至评估基准日的相关项目支出也应由潜在交易方承担，故本次股权转让涉及的股权交易价格为 0.00 万元。

股权债权转让款项=股权交易价格+其他债权评估结果=0.00+21,857.97=21,857.97 万元

评估结论（评估基准日金额）：杭州运河集团建设管理有限公司拟转让杭州运河恒立商业地产有限公司 100.00% 股权所对应的股权交易价格为人民币零万元整（RMB0.00 万元），债权市场价值为人民币贰亿壹仟捌佰伍拾柒万玖仟柒佰元整（RMB21,857.97 万元）。

注：本次股权转让为附偿债条件项下的股权转让，潜在交易方在取得杭州运河恒立商业地产有限公司 100.00% 股权的同时，还需额外支付借款 20,046.10 万元和借款利息（按 4.60% 利率计算至 2023 年 5 月 31 日的应付利息为 1,811.87 万元，具体结算金额以实际完成相关经济行为的日期为准）。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 5 月 31 日起至 2024 年 5 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。



浙江中远资产评估有限公司

地址●杭州市马腾路36号3号楼6楼

电话●0571-88836180 88839058 88072636

传真●0571-87208210 邮编●310012

ZHEJIANG ZHONGYUAN ASSEST APPRAISAL CO.,LTD.

杭州运河集团建设管理有限公司拟转让股权及债权

涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司

股权及债权市场价值评估项目

资产评估报告

浙中远评〔2023〕032号

杭州运河集团建设管理有限公司：

浙江中远资产评估有限公司接受杭州运河集团建设管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用综合分析法，按照必要的评估程序，对杭州运河集团建设管理有限公司拟转让股权及债权涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权在2023年5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、委托人和被评估单位及其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州运河集团建设管理有限公司（以下或简称为“运河建管公司”），被评估单位为杭州运河恒立商业地产有限公司（以下或简称为“恒立公司”）。杭州运河集团建设管理有限公司拟转让杭州运河恒立商业地产有限公司100.00%股权及对应债权。

（一）委托人概况

一）名称：杭州运河集团建设管理有限公司。

二）住所：浙江省杭州市拱墅区拱康路77号（富康大厦）B座21层2109室。

三）法定代表人：胡卫。

四）注册资金：贰亿元整。

五）成立日期：2015年3月17日。

六) 营业期限: 2015年3月17日至2065年3月16日。

七) 公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

八) 统一社会信用代码: 91330105328172164Q。

九) 登记机关: 杭州市拱墅区市场监督管理局。

十) 经营范围: 建设工程项目管理, 建筑工程、市政工程、园林绿化工程的设计、施工, 工程咨询, 工程监理(凭资质证书经营); 广告的设计、制作、代理、发布(除网络广告的发布); 自有房屋租赁。(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) 被评估单位概况

一) 名称、类型与组织形式

1. 名称: 杭州运河恒立商业地产有限公司。
2. 住所: 浙江省杭州市拱墅区鹏龙商务大厦1620室。
3. 法定代表人: 干玮玮。
4. 注册资金: 人民币壹亿元整。
5. 成立日期: 2023年4月27日。
6. 营业期限: 2023年4月27日至长期。
7. 公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。
8. 统一社会信用代码: 91330105MACFTG370T。
9. 登记机关: 杭州市拱墅区市场监督管理局。
10. 经营范围: 许可项目: 房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)。一般项目: 非居住房地产租赁; 物业管理; 市场营销策划; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 会议及展览服务(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) 历史沿革

杭州运河恒立商业地产有限公司成立于2023年4月27日, 由杭州运河集团建设管理有限公司100.00%出资。

截至2023年5月31日, 杭州运河恒立商业地产有限公司实收资本为0.00万元, 股权结构如下:

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资金额	实际出资金额	持股比例
杭州运河集团建设管理有限公司	10,000.00	0.00	100.00%
合计	10,000.00	0.00	100.00%

三) 基准日的资产、负债、财务状况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年5月31日
总资产	21,849.45
总负债	21,858.13
净资产	-8.68
项目	2023年1月1日至2023年5月31日
营业收入	0.00
利润总额	-8.69
净利润	-8.69

注1：上述2023年5月31日数据摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的《杭州运河恒立商业地产有限公司清产核资的专项审计报告》（上会浙报字（2023）第399号），为无保留意见审计报告。

注2：上表中数据与相关资产评估明细表数值尾数差异系万元取整所致。

四) 公司的经营情况和主要资产状况

恒立公司成立于2023年4月27日，是杭州运河集团建设管理有限公司为开发杭政储出（2020）79号地块设立的项目公司。截至评估基准日2023年5月31日，恒立公司尚未正式开展经营活动，主要资产为存货，具体情况如下：

存货账面价值218,486,859.16元，系杭政储出（2020）79号地块的开发成本。

2023年5月12日，恒立公司与杭州市规划和自然资源局、运河建管公司签署3301002021A21013号《土地出让合同》（以下或简称“《土地出让合同》”）补充协议（一），受让《土地出让合同》中运河建管公司的一切权利和义务。

截至2023年5月31日，运河建管公司已按照《土地出让合同》约定，向杭州市规划和自然资源局支付了土地合同出让总价款的100.00%，即19,424.00万元，并已支付1.00万元土地出让合同公证费、602.09万元土地出让金契税及9.71万元土地出让合同印花税；恒立公司按与运河建管公司的《借款协议》约定按4.60%的年利率承担运河建管公司前期代垫款项的利息；支付前期费用（制图费）等0.01万元；除此之外，未发生其他费用支出。并于2023年5月29日取得浙（2023）杭州市不动产权第0294156号不动产权证，权利人为杭州运河恒立商业

地产有限公司，权利性质为出让，用途为商服用地，国有建设用地使用权期限至2061年10月7日止。截至2023年5月31日尚未进行开发。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位的母公司。

（四）其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据2022年8月23日杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司《2022年第二十五次党委会会议纪要》，杭州运河集团建设管理有限公司拟转让持有的杭州运河恒立商业地产有限公司100.00%股权及相应债权，特聘请评估机构对该经济行为涉及的杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权市场价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据《资产评估委托合同》的约定，评估对象为涉及上述经济行为的杭州运河恒立商业地产有限公司的股权及债权。

股权评估范围为杭州运河恒立商业地产有限公司申报并经上会会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计的截至2023年5月31日的全部资产及相关负债，包括流动资产（银行存款、存货和其他流动资产）及流动负债（均为其他应付款）。按照杭州运河恒立商业地产有限公司提供并经上会会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计的截至2023年5月31日会计报表反映，资产总额为21,849.45万元、负债总额为21,858.13万元、净资产为-8.68万元，具体类型与账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
-----	------

项 目	账面价值
一、流动资产	21,849.45
二、非流动资产	
资产合计	21,849.45
三、流动负债	21,858.13
四、非流动负债	
负债合计	21,858.13
股东权益合计	-8.68

债权评估范围为杭州运河恒立商业地产有限公司申报的与杭州运河集团建设管理有限公司签订的《借款协议》中约定的债务。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要实物资产情况

截至评估基准日，无列入评估范围的实物资产。

（二）企业申报的无形资产的类型、数量

企业声明，截至评估基准日，评估范围内无无形资产和其他表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中 2023 年 5 月 31 日数据摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的《杭州运河恒立商业地产有限公司清产核资的专项审计报告》（上会浙报字（2023）第 399 号），为无保留意见审计报告。

四、价值类型

价值类型为按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、持续经营价值、保险价值、清算价值、残余价值）等。

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估所采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制的情况下，于评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项

资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 5 月 31 日。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况,综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期,使评估结论更好地为评估目的服务,并且与财务报表日期一致,便于资产清查核实的基础上确定的。

本次评估工作中所采用价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

本评估机构在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有:

(一) 经济行为依据

2022 年 8 月 23 日杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司《2022 年第二十五次党委会会议纪要》。

(二) 评估法规依据

一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号);

二) 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号);

三) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号);

四) 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 5 号);

五) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019 年 3 月 2 日修订中华人民共和国国务院令第 709 号);

六) 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

七) 《国务院国有资产监督管理委员会关于加强企业国有资产评估管理工作

有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权〔2006〕274号）；

八）《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日中华人民共和国财政部令第14号）；

九）《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第32号）；

十）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议）；

十一）《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号）；

十二）《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（2018年4月4日财税〔2018〕32号）；

十三）《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会第十二次会议通过）；

十四）《中华人民共和国土地使用权管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会第十二次会议通过）；

十五）《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年3月20日财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

十六）《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员第七次会议第二次修正）；

十七）《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权〔2013〕64号）；

十八）其他与资产评估相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

一）《资产评估准则》（2017年8月23日财资〔2017〕43号）；

二）《资产评估职业道德准则》（2017年9月8日中评协〔2017〕30号）；

三）《资产评估执业准则——资产评估程序》（2018年10月29日中评协〔2018〕36号）；

四）《资产评估执业准则——资产评估报告》（2018年10月29日中评协〔2018〕35号）；

- 五) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(2017年9月8日中评协(2017)33号)；
- 六) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(2018年10月29日中评协(2018)37号)；
- 七) 《资产评估执业准则——企业价值》(2018年10月29日中评协(2018)38号)；
- 八) 《企业国有资产评估报告指南》(2017年9月8日中评协(2017)42号)；
- 九) 《资产评估机构业务质量控制指南》(2017年9月8日中评协(2017)46号)；
- 十) 《资产评估价值类型指导意见》(2017年9月8日中评协(2017)47号)；
- 十一) 《资产评估对象法律权属指导意见》(2017年9月8日中评协(2017)48号)；
- 十二) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(2017年9月8日中评协(2017)35号)；
- 十三) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(2019年12月4日中评协(2019)35号)；
- 十四) 《资产评估执业准则——不动产》(2017年9月8日中评协(2017)38号)；
- 十五) 其他相关准则及技术规范。

(四) 产权依据

- 一) 被评估单位营业执照、公司章程；
- 二) 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
- 三) 土地出让合同、3301002021A21013号《土地出让合同》补充协议(一)；
- 四) 评估人员收集的其他产权资料。

(五) 取价依据

- 一) 恒立公司提供的评估申报明细表；

二)恒立公司提供的评估基准日的财务报表以及 2023 年 5 月 31 日的财务审计报告;

三)恒立公司与杭州运河集团建设管理有限公司签订的《借款协议》;

四)杭州市的房地产市场调查资料;

五)恒立公司提供的历史生产经营资料、经营规划资料;

六)企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;

七)评估人员掌握的有关资料以及评估人员资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;

八)其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。对于任何一个具体的项目,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值,反映了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率难度较大,采用收益法需要一定的市场基础条件。

企业价值评估中的市场法,是指将被评估单位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。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值,具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物,在市场价格波动较大的时候需要关注该方法的适用性或对有关数据进行必要调整。

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。具体是以重置各项生产要素为假设前提,根据委托评估分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和,再扣减相关负债评估值,得出股东全部权益的评估价值。

（二）本次评估采用的方法

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于目前类似企业交易案例不多，且很难收集到交易的完整资料，本次评估无法采用市场法进行评估。

恒立公司成立时间较短，设立的目的是为运河建管公司开发杭政储出（2020）79号地块，由于恒立公司实际运营方向、运作方式等存在较大的不确定性，后续恒立公司转让后该地块实际用途也无法确定（或更改规划用途），故未来开发该地块所带来的产品定价、成本及未来收益尚无法合理预测，与未来收益的风险程度相对应的收益率也无法合理估算，本次评估无法采用收益法进行评估。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用综合分析法对委托评估的恒立公司的股权及债权市场价值进行评估。其中股权部分采用资产基础法，债权部分根据借款合同约定的计息日及利率测算。

（三）资产基础法说明

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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

对于银行存款，评估人员通过核实银行对账单、函证等手段，以核实后的账面值为评估值。

2. 存货

存货主要为杭政储出（2020）79号地块的开发成本。

（1）概况

2021年1月29日，杭州市规划和自然资源局与运河建管公司签署《杭州市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3301002021A21013，以下或简称《土地出让合同》），合同中约定出让宗地编号为杭政储出（2020）79号，宗地总面积玖仟柒佰捌拾叁平方米（9,783.00平方米），出让宗地面积为玖仟柒佰捌拾叁平方米（9,783.00平方米）；出让宗地坐落于拱墅区（运河新城单元GS1004-26地块）；出让宗地的平面界址为东至规划道路，南至留石高架桥，西至丽水路，北至规划道路；出让总价款为人民币壹亿玖仟肆佰贰拾肆万元整（¥19,424.00万元），楼面地价每平方米人民币陆仟陆佰壹拾捌元贰角捌分（¥6,618.28元）。

（2）评估方法的选择

存货评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。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。

由于截至评估基准日，本项目对应土地出让金已交纳至100.00%，并于2023年5月29日取得浙（2023）杭州市不动产权第0294156号不动产权证，权利人为杭州运河恒立商业地产有限公司，权利性质为出让，用途为商服用地，国有建设用地使用权期限至2061年10月7日止。目前杭州市场上类似土地出让金交纳进度、类似建设规模的商务用地性质的土地交易案例不多，且很难收集到交易的完整资料；该地块原作为杭州港航有限公司被征迁后调产安置使用，由运河建管公司拿地代为建设；但在后续谈判过程中杭州港航有限公司提出放弃调产安置，委托运河建管公司将该地块整体转让，且后续恒立公司转让后该地块实际用途也无法确定（或更改规划用途），故在用地性质未明确的情况下不适宜采用市场法进行评估。由于实际运营方向、运作方式等存在较大的不确定性，后续恒立公司转让后该地块实际用途也无法确定（或更改规划用途），故宗地的产品定价、成本及未来收益尚无法合理预测，与未来收益的风险程度相对应的收益率也无法合

理估算，本次评估无法采用收益法进行评估。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用成本法对存货进行评估。

（3）评估程序简述

评估人员检查了各个款项支付的原始凭证、合同、协议及相关资料。按财务会计制度核实，存货由 100.00%土地出让金、土地出让合同公证费、土地出让金契税、土地出让合同印花税、股东方前期代垫款项利息及制图费六部分组成，股东方前期贷款款项利息是按运河建管公司与恒立公司签订的《借款协议》约定的 4.60%年利率、出借日至 2023 年 5 月 31 日的天数计算所得，未发现不符情况，以核实后的账面值为评估值。

3. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。

对于待抵扣进项税，评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核其计缴情况，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况，以核实后的账面值为评估值。

二）流动负债

流动负债包括其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证、合同等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

（四）债权的计算

因杭州运河集团建设管理有限公司拟转让杭州运河恒立商业地产有限公司 100.00%股权，则潜在交易方在取得股权的同时对应需承担杭州运河恒立商业地产有限公司债权的比例为 100.00%。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作自 2023 年 5 月 31 日至 2023 年 6 月 4 日，整个评估工作分五个阶段。

（一）接受委托阶段

一）项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围、评估对象和评估基准日；

二) 接受委托人的资产评估项目委托, 签订资产评估委托合同;

三) 制定资产评估工作计划;

四) 组成项目小组, 并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

一) 评估机构根据资产评估工作的需要, 向被评估单位提供资产评估申报表表样, 并协助其进行资产清查工作;

二) 了解被评估单位基本情况及委估资产状况, 并收集相关资料;

三) 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表、借款合同和有关测算资料;

四) 根据资产评估申报表的内容进行现场核实, 查阅资产购建、运行等相关资料, 并对资产状况进行记录;

五) 查阅委估资产的产权证明资料, 核实资产权属情况;

六) 收集行业资料, 了解被评估单位的竞争优势和风险;

七) 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料, 了解其现有的经营能力和发展规划;

八) 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

一) 根据委估资产的实际状况和特点, 制订各类资产的具体评估方法;

二) 开展市场调研、询价工作;

三) 采用资产基础法对被投资单位的股东全部权益价值进行评估, 确定股权评估结果; 根据借款合同确定的计息日与利率, 并对委估债权涉及的相关企业进行偿债能力分析, 确定债权的评估价值。

(四) 结果汇总阶段

一) 分析并汇总分项资产的评估结果, 汇集评估底稿;

二) 撰写评估报告;

三) 征求有关各方意见;

四) 内部复核, 验证评估结果;

五) 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 提交报告阶段

2023年6月4日, 正式出具评估报告。

九、评估假设

（一）前提性假设

一) 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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

二) 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；

三) 持续经营假设：假设被评估单位能够持续经营下去；现有资产将被用来产生未来现金流并且不会被变卖；企业遵循一贯性原则每年投入一定资金用于资产更新。

（二）一般假设

一) 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

二) 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

三) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

四) 对于本评估报告中评估结论所依据而由被评估单位提供的信息资料是可信的；

五) 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国家各级政府部门、权威机构、社会组织等签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；

六) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人之间充分揭示的前提下做出的。

（三）具体假设

- 一) 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
- 二) 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响;

三) 假设杭州运河恒立商业地产有限公司、杭州运河集团建设管理有限公司和其他关联企业能按照杭州运河集团建设管理有限公司、杭州运河恒立商业地产有限公司与杭州市规划和自然资源局所签订《土地出让合同》、《土地出让合同》补充协议的约定及杭州市规划和自然资源局批复的《建设项目规划条件》、建设条件以及《土地出让合同》中约定的条款进行土地开发建设与利用。

(四) 特殊假设

因杭政储出〔2020〕79号地块尚未进行开发,后续签订的股权转让协议、工商登记等需要一定的内部审批流程及办理时间,无法确定本次实际完成相关经济行为的日期,根据委托人的要求,确定本次利息测算的截止时间为评估基准日(即2023年5月31日)。

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

杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权于评估基准日2023年5月31日的市场价值评估结论如下:

(一) 杭州运河恒立商业地产有限公司股东全部权益资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上,杭州运河恒立商业地产有限公司的资产、负债及股东全部权益在评估基准日的评估结果为:

资产账面价值为21,849.45万元,评估价值为21,849.45万元,无评估增减值;

负债账面价值为21,858.13万元,评估价值为21,858.13万元,无评估增减值;

股东全部权益账面价值为-8.68万元,评估价值为-8.68万元,无评估增减值。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2023年5月31日

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A*100.00%
一、流动资产	21,849.45	21,849.45		
二、非流动资产				
资产合计	21,849.45	21,849.45		
三、流动负债	21,858.13	21,858.13		
四、非流动负债				
负债合计	21,858.13	21,858.13		
股东权益合计	-8.68	-8.68		

注：上表中数据与相关资产评估明细表数值尾数差异系万元取整所致。

经评估，杭州运河恒立商业地产有限公司于评估基准日 2023 年 5 月 31 日的股东全部权益账面价值为-8.68 万元，评估价值为-8.68 万元，无评估增减值。

（二）杭州运河恒立商业地产有限公司其他债权评估结果

借款及借款利息

1. 因杭州运河集团建设管理有限公司拟转让杭州运河恒立商业地产有限公司 100.00% 股权，则潜在交易方在取得股权的同时对应需承担杭州运河恒立商业地产有限公司债权的比例为 100.00%，以下为杭州运河恒立商业地产有限公司的具体债权情况（以评估基准日 2023 年 5 月 31 日为计息截止日进行列示）：

金额单位：人民币万元

序号	出借人	借款人	金额	年利率	起息日	截止日	计息日	应计提利息
1	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	1,943.00	4.60%	2020-12-10	2023-5-31	903	224.19
2	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	1,941.80	4.60%	2021-1-28	2023-5-31	854	211.89
3	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	1.00	4.60%	2021-2-3	2023-5-31	848	0.11
4	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	5,827.20	4.60%	2021-2-25	2023-5-31	826	615.03
5	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	9,712.00	4.60%	2021-9-27	2023-5-31	612	759.48
6	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	602.09	4.60%	2023-5-17	2023-5-31	15	1.15

序号	出借人	借款人	金额	年利率	起息日	截止日	计息日	应计提利息
7	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	9.71	4.60%	2023-5-17	2023-5-31	15	0.02
8	杭州运河集团建设管理有限公司	杭州运河恒立商业地产有限公司	9.30	不计息				
合计			20,046.10					1,811.87

2. 综上所述可知，本次转让债权中借款 20,046.10 万元的 100.00% 部分即 20,046.10 万元，对应借款利息为 1,811.87 万元，合计 21,857.97 万元。

（三）最终评估结论

因股东全部权益评估价值为-8.68 万元，账面存在亏损，系项目前期投入的与项目直接相关的管理费用、其他费用所致，考虑到恒立公司为有限责任公司，且后续恒立公司将整体转让给潜在交易方，未来项目的潜在收益均由潜在交易方获得，故截至评估基准日的相关项目支出也应由潜在交易方承担，故本次股权转让涉及的股权交易价格为 0.00 万元。

股权债权转让款项 = 股权交易价格 + 其他债权评估结果 = 0.00 + 21,857.97 = 21,857.97 万元

评估结论（评估基准日金额）：杭州运河集团建设管理有限公司拟转让杭州运河恒立商业地产有限公司 100.00% 股权所对应的股权交易价格为人民币零万元整（RMB0.00 万元），债权市场价值为人民币贰亿壹仟捌佰伍拾柒万玖仟柒佰元整（RMB21,857.97 万元）。

注：本次股权转让为附偿债条件项下的股权转让，潜在交易方在取得杭州运河恒立商业地产有限公司 100.00% 股权的同时，还需额外支付借款 20,046.10 万元和借款利息（按 4.60% 利率计算至 2023 年 5 月 31 日的应付利息为 1,811.87 万元，具体结算金额以实际完成相关经济行为的日期为准）。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 5 月 31 日起至 2024 年 5 月 30 日止。

十一、特别事项说明

（一）在对杭州运河恒立商业地产有限公司股权及债权市场价值评估中，评估人员未发现其权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是杭州运河恒立商业地产有限公司的责任，我们的责任是对杭州运河恒

立商业地产有限公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象相关资产的法律权属的确认和保证。若杭州运河恒立商业地产有限公司不拥有相关资产的所有权，或对相关资产的所有权存在部分限制，则相关资产的评估结果和杭州运河恒立商业地产有限公司全部权益价值评估结果会受到影响。

(二)2021年1月29日，杭州市规划和自然资源局与运河建管公司签署《杭州市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3301002021A21013，以下简称《土地出让合同》）；2023年5月12日，恒立公司与杭州市规划和自然资源局、运河建管公司签署《土地出让合同》补充协议（一），受让《土地出让合同》中运河建管公司的一切权利和义务。《土地出让合同》中约定杭政储出〔2020〕79号地块的开工日期为2022年10月9日之前，竣工日期为2025年10月8日之前，由于该地块原作为杭州港航有限公司被征迁后调产安置使用，由运河建管公司拿地代为建设。但在后续谈判过程中杭州港航有限公司提出放弃调产安置，委托运河建管公司将该地块整体转让，且后续恒立公司转让后该地块实际用途也无法确定（或更改规划用途），故截至2023年5月31日该地块尚未进行开发。

《土地出让合同》项下的相关可能或已经发生的违约责任（包括逾期开工、逾期竣工等责任）以及费用将由恒立公司承担。本次评估中未考虑上述协议中对于相关可能或已经发生的违约责任（包括逾期开工、逾期竣工等责任）以及费用对杭州运河恒立商业地产有限公司的股东所有者权益市场价值产生的影响，请评估报告使用人对此予以关注。

(三)本报告结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四)被评估单位承诺，截至评估基准日，公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(五)本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响；亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

(六)本次股权及债权市场价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估

的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（七）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

以上特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围

一）本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用；

二）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

三）本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

（二）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适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。

（三）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。

（四）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评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2023 年 6 月 4 日。

(本页无正文)



浙江中远资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



报告日期：二〇二三年六月四日

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2023年5月31日
评估结果使用有效期至: 2024年5月30日

表1
金额单位: 人民币万元

被评估单位: 杭州运河恒立商业地产有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100.00
一、流动资产:	21,849.45	21,849.45		
二、非流动资产				
其中: 债权投资				
其他债券投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
生产性生物资产				
使用权资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	21,849.45	21,849.45		
三、流动负债	21,858.13	21,858.13		
四、非流动负债				
其中: 递延所得税负债				
负债合计	21,858.13	21,858.13		
股东权益合计	-8.68	-8.68		



项目负责人: 颜陈玲
签字评估师: 颜陈玲 缪丹杰

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2023年5月31日

评估结果使用有效期至：2024年5月30日

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值		评估价值		增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100.00		
一、流动资产	218,494,461.87	218,494,461.87				
二、非流动资产						
其中：债权投资						
其他债权投资						
长期应收款						
长期股权投资						
其他权益工具投资						
其他非流动金融资产						
投资性房地产						
固定资产*						
在建工程						
生产性生物资产						
使用权资产						
油气资产						
无形资产						
开发支出						
商誉						
长期待摊费用						
递延所得税资产						
其他非流动资产						
资产总计	218,494,461.87	218,494,461.87				
三、流动负债	218,581,336.52	218,581,336.52				
四、非流动负债						
其中：递延所得税负债						
负债合计	218,581,336.52	218,581,336.52				
股东权益合计	-86,874.65	-86,874.65				

项目负责人：颜陈玲

签字评估师：颜陈玲 缪丹杰

评估机构：浙江中远资产评估有限公司
法定代表人：吕新海



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年5月31日

表2

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	2,501.00	2,501.00		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款				
10	其中：应收利息				
11	应收股利				
12	存货	218,486,859.16	218,486,859.16		
13	合同资产				
14	持有待售资产				
15	一年内到期的非流动资产				
16	其他流动资产	5,101.71	5,101.71		
17	流动资产合计	218,494,461.87	218,494,461.87		
18	二、非流动资产				
19	债权投资				
20	其他债权投资				
21	长期应收款				
22	长期股权投资				
23	其他权益工具投资				
24	其他非流动金融资产				
25	投资性房地产				
26	固定资产				
27	在建工程				
28	生产性生物资产				
29	油气资产				
30	使用权资产				
31	无形资产				
32	开发支出				
33	商誉				
34	长期待摊费用				
35	递延所得税资产				
36	其他非流动资产				
37	非流动资产合计				
38	三、资产总计	218,494,461.87	218,494,461.87		
39	四、流动负债				
40	短期借款				
41	交易性金融负债				
42	衍生金融负债				
43	应付票据				
44	应付账款				
45	预收款项				
46	合同负债				
47	应付职工薪酬				
48	应交税费				
49	其他应付款	218,581,336.52	218,581,336.52		

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年5月31日

表2

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
50	其中：应付利息				
51	应付股利				
52	持有待售负债				
53	一年内到期的非流动负债				
54	其他流动负债				
55	流动负债小计	218,581,336.52	218,581,336.52		
56	五、非流动负债				
57	长期借款				
58	应付债券				
59	其中：优先股				
60	永续债				
61	租赁负债				
62	长期应付款				
63	长期应付职工薪酬				
64	预计负债				
65	递延收益				
66	递延所得税负债				
67	其他非流动负债				
68	非流动负债小计				
69	六、负债合计	218,581,336.52	218,581,336.52		
70	七、股东权益合计	-86,874.65	-86,874.65		

评估机构：浙江中远资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年5月31日

表3

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	2,501.00	2,501.00		
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款				
3-6	应收款项融资				
3-7	预付款项				
3-8	其他应收款				
3-8-1	其中：应收利息				
3-8-2	应收股利				
3-9	存货	218,486,859.16	218,486,859.16		
3-10	合同资产				
3-11	持有待售资产				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产	5,101.71	5,101.71		
3	流动资产合计	218,494,461.87	218,494,461.87		

评估人员：颜陈玲

货币资金评估汇总表

评估基准日：2023年5月31日

表3-1

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金					
3-1-2	银行存款	2,501.00	2,501.00			
3-1-3	其他货币资金					
合 计		2,501.00	2,501.00			

评估人员：颜陈玲

被评估单位填表人员：王海军

填表时间：2023年6月1日

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2023年5月31日

表3-1-2

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国工商银行杭州艮山支行	1202022309800525627	人民币	2,501.00	2,501.00			
合 计				2,501.00	2,501.00			

被评估单位填表人员：王海军

评估人员：颜陈玲

填表时间：2023年6月1日

存货评估汇总表

评估基准日：2023年5月31日

表3-9

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购(在途物资)余额				
3-9-1	减：跌价准备				
3-9-1	材料采购(在途物资)				
3-9-2	原材料余额				
3-9-2	减：跌价准备				
3-9-2	原材料				
3-9-3	库存商品余额				
3-9-3	减：跌价准备				
3-9-3	库存商品				
3-9-4	发出商品余额				
3-9-4	减：跌价准备				
3-9-4	发出商品				
3-9-5	委托加工物资余额				
3-9-5	减：跌价准备				
3-9-5	委托加工物资				
3-9-6-1	在库周转材料余额				
3-9-6-1	减：跌价准备				
3-9-6-1	在库周转材料				
3-9-6-2	在用周转材料余额				
3-9-6-2	减：跌价准备				
3-9-6-2	在用周转材料				
3-9-7	在产品余额				
3-9-7	减：跌价准备				
3-9-7	在产品				
3-9-8	消耗性生物资产余额				
3-9-8	减：跌价准备				
3-9-8	消耗性生物资产				
3-9-9	开发产品余额				
3-9-9	减：跌价准备				
3-9-9	开发产品				
3-9-10	房产开发成本余额	218,486,859.16	218,486,859.16		
3-9-10	减：跌价准备				
3-9-10	房产开发成本	218,486,859.16	218,486,859.16		
3-9	存货账面余额小计	218,486,859.16	218,486,859.16		
3-9	 减：存货跌价准备				
3-9	存货净额小计	218,486,859.16	218,486,859.16		

评估人员：颜陈玲

存货——开发成本评估明细表

评估基准日：2023年5月31日

表3-9-10

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	土地出让金	人民币	194,240,000.00	194,240,000.00			
2	股东方代垫款项利息	人民币	18,118,713.12	18,118,713.12			
3	土地出让合同公证费	人民币	10,000.00	10,000.00			
4	土地出让金契税	人民币	6,020,903.40	6,020,903.40			
5	土地出让合同印花税	人民币	97,120.00	97,120.00			
6	制图费	人民币	122.64	122.64			
开发成本余额合计			218,486,859.16	218,486,859.16			
减：存货跌价准备							
开发成本净额合计			218,486,859.16	218,486,859.16			

评估人员：颜陈玲

被评估单位填表人员：王海军
填表时间：2023年6月1日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2023年5月31日

表5

被评估单位：杭州运河恒立商业地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据				
5-5	应付账款				
5-6	预收款项				
5-7	合同负债				
5-8	应付职工薪酬				
5-9	应交税费				
5-10	其他应付款	218,581,336.52	218,581,336.52		
	其中：应付利息				
	应付股利				
5-11	持有待售负债				
5-12	一年内到期的非流动负债				
5-13	其他流动负债				
5	流动负债合计	218,581,336.52	218,581,336.52		

评估人员：颜陈玲

