

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波杉杉股份有限公司拟股权转让所涉及的位于
宁波市海曙区

资产评估报告

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3030080001202400301
合同编号：	银信评约（2024）第203号

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	
三、评估对象和评估范围	
四、价值类型	
五、评估基准日	
六、评估方法	
七、评估过程	
八、评估结论	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附 件	21



本资产评估报告仅供委托人和报告使用者依法使用。不得违反国家法律法规及资产评估准则的要求对评估结论进行任何歪曲和滥用。除本报告封面载明的评估结论外，资产评估机构和资产评估师不承担其他任何责任。委托人及报告使用者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。

三、本资产评估机构和资产评估师恪守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名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完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构和资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现实或预期的利益关系，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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其资产进行了实地调查，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核查，没有发现权属资料存在瑕疵情形。



浙江银信资产评估有限公司
地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电话：0574-87269407
传真：0574-81857866 邮编：315040

宁波杉杉股份有限公司拟资产转让所涉及的位于
宁波市海曙区古林镇云林中路223号、杉海路80、
云林中路218号的工业房地产及附属设施市场价值

资产评估报告

银信评报字（2024）甬第163号

摘 要

称：宁波杉杉股份有限公司拟资产转让所涉及的位于宁波市海曙区古
林镇云林中路 238、杉海路 80、云林中路 218 号的工业房地产及附属设施市场价值评

宁波杉杉股份有限公司

报告使用人：本次经济行为相关的国家法律法规规定的资产评估报告
资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人。

持有人：宁波杉杉股份有限公司

目的：宁波杉杉股份有限公司拟资产转让，需对所涉及的位于宁波市海
曙区古林镇云林中路 238、杉海路 80、云林中路 218 号的工业房地产及附属设施的市
场价值进行评估，并提供价值参考。

行为：宁波杉杉股份有限公司拟资产转让，需对所涉及的位于宁波市海
曙区古林镇云林中路 238、杉海路 80、云林中路 218 号的工业房地产及附属设施的市
场价值进行评估。

评估对象和评估范围：评估对象和评估范围由宁波杉杉股份有限公司截至评
估基准日的不动产，具体范围为不动产权证书号“浙（2018）宁波市海曙不动产第
011 号”所载明的位于宁波市海曙区古林镇云林中路 238、杉海路 80、云林
中路 218 号的工业房地产及附属设施，证载土地使用权面积 208,467.82 平方米，证
载房屋建筑面积共计 211,763.27 平方米。评估对象账面原值共计 578,596,562.16 元，
账面净值共计 350,100,739.69 元。

价值类型：市场价值

一、项目名称
林镇云林中路 238
估项目

二、委托人

三、其他评估
告使用对象、

四、产权

五、评估
曙区古林镇云
场价值进行

六、经济
曙区古林镇云
场价值进行

七、评估
估基准日所

权第 0212
中路 218
载房屋建
账面净值

八、



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号

和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315010

五、资产评估报告编号：浙银信评报字（2014）第1011号

日期



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号

和丰创意广场6号楼7楼703

电话：0574-87269451

传真：0574-87269451

网址：http://www.zjyinxin.com

电子邮箱：yinxin@zjyinxin.com

邮编：315000

开户行：宁波银行

账号：33050101000000000000

纳税人识别号：913302005511000000

组织机构代码：55110000

统一社会信用代码：913302005511000000

法定代表人：王银信

总经理：王银信

副总经理：王银信

财务总监：王银信

技术负责人：王银信

质量负责人：王银信

业务负责人：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信

资产评估师：王银信



浙江银信资产评估有限公司
地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电 话：0574-87269407
传 真：0574-88953366 邮 政 编 号：315040

宁波杉杉股份有限公司拟资产转让所涉及的位于
宁波市海曙区古林镇云林中路288-1号海曙88

经营范围

锦批发；技术进出口；货物进出口（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）。以下限分支机构经营：一般项目：电子专用材料制造；电子专用材料研发；光电子器件制造；石墨及碳素制品制造；服装制造（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）。

注：摘自营业执照副本。

(一) 整体资产评估报告使用



浙江银信资产评估有限公司
地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703
电话：0574-87269407
传真：0574-81857866 邮编：315000

托合同中约定的其他资产评估报告使用者之外，无其他评估报告使用者。

(三) 委托人和产权持有人之间的关系、

委托人和产权持有人

浙江银信资产评估有限公司拟受让，而对所涉及的位于宁波市海曙区古林镇云林中路 238、杉海路 80、云林中路 218 号的工业房地产及附属设施的市场价值进行评估，并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象和范围是宁波杉杉股份有限公司截至评估基准日所持有的不动产，具体范围为不动产权证号“浙（2018）宁波市海曙不动产权第 0212911 号”所载明的位于宁波市海曙区古林镇云林中路 238、杉海路 80、云林中路 218 号的工业房地产及附属设施，证载土地使用权面积 208,467.82 平方米，证载房屋建筑面积共计 211,763.27 平方米。评估对象账面原值共计 578,596,562.16 元，账面净值共计 350,100,739.69 元。

具体评估范围如下：

(一) 房屋建筑物情况

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	资产名称	计量单位	数量	房屋层数	建筑总层高(m)	装修情况	建成年份	房屋用途	结构	账面原值	账面净值
1	浙(2018)宁波市海曙不动产权第0212911号	杉杉新能源基地综合办公楼	m ²	20,476.92	5	21.61	精装修	2017年	工业	钢混	96,614,047.99	70,581,929.54
2		杉杉时尚产业园	m ²	16,082.44				2006年	工业	钢混		695.62
3		产业园车库			1	5.40	简装	2006年	工业	钢混	63,229.12	28,560.16



序号		名称	单位	数量	用途	结构	层数	建成年份	用途	结构	面积	价值
8		杉杉时尚产业园C3座	m ²	24,137.39	3	13.00	精装修	2006年	工业	钢混	10,271,106.29	4,610,729.93
9		杉杉时尚产业园C5座	m ²	24,137.39	3	13.00	精装修	2006年	工业	钢混	9,983,473.29	4,371,382.90
10		杉杉新能源基地D1座	m ²	15,122.93	3	14.70	简装	2017年	工业	钢混	20,820,968.95	15,183,831.79
11		杉杉新能源基地D2座	m ²	15,122.93	3	14.70	简装	2017年	工业	钢混	20,240,915.10	14,999,233.78



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号

						年	业	混		23,753,534.80							
m	17,163.53	5	17.20	简装	2006年	工业	钢混		28,391,713.91	12,360,576.88							
m ²	84.48	1	3.00	简装	2017年	工业	钢混		182,808.73	135,976.88							
m ²	84.48	1	3.00	简装	2017年	工业	钢混		139,133.59	146,121.27							
m ²	94.85	1	3.40	简装	2006年	工业	钢混		144,307.82								



浙江杉杉新能源股份有限公司
浙江杉杉新能源股份有限公司
杭州上城区新丰路1572-703
电话:0574-83604107
传真:0574-83857860 电子邮箱:shanshan@shanshan.com

二、构筑物及配套设施情况

序号	名称	数量	单位	建成时间	账面原值	账面净值
3	杉杉时尚园围墙	1.00	项	2006 年	287,165.60	85,072.67
4	杉杉时尚产业园喷水池	1.00	项	2008 年	332,124.57	150,018.06
5	杉杉新能源基地埋地消防水池及消防泵房（二期）	1.00	项	2017 年	877,241.18	652,509.08
6	杉杉新能源基地埋地应急池（二期）	1.00	项	2017 年	909,449.25	676,452.10
7	杉杉新能源基地景观绿化（二期）	1.00	项	2017 年	3,892,786.05	2,894,247.25

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
4	杉杉时尚产业园喷水池	项	1.00	2008 年	332,124.57	150,018.06
5	杉杉新能源基地埋地消防水池及消防泵房（二期）	项	1.00	2017 年	877,241.18	652,509.08
6	杉杉新能源基地埋地应急池（二期）	项	1.00	2017 年	909,449.25	676,452.10
7	杉杉新能源基地景观绿化（二期）	项	1.00	2017 年	3,892,786.05	2,894,247.25

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------

3	杉杉时尚园围墙	项	1.00	2006 年	287,165.60	85,072.67
---	---------	---	------	--------	------------	-----------



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315040

(三) 土地使用权情况

金额单位：人民币万元



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315040

五、评估基准日

评估基准日 2024 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据本次评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日期接近。

1、宁波杉杉股份有限公司提供的情况说明；

2、资产评估委托合同。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日颁布）

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日修订）

3、《企业会计准则》

4、《资产评估执业准则——企业价值》

5、《资产评估职业道德准则》

6、《资产评估操作规范意见（试行）》

7、《资产评估报告指南》

8、《资产评估程序规范》

9、《资产评估基本准则》

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

10、《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会第七次会议修订）；



浙江银信资产评估有限公司

地 址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电 话：0574-87269407

传 真：0574-81857866 邮 编：315040

11.11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2005年1月18日）

《中华人民共和国企业所得税法》
《中华人民共和国企业所得税法实施条例》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

三

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

《中华人民共和国企业所得税法》

12、财政部、中评协发布指导意见。

（四）产权依据

1、不动产权证书：浙（20

（五）取价依据

1、《资产评估常用方法与

2、全国银行间同业拆借中

18）宁波市海曙不动产权第 0212911 号。

参数手册》；

心发布的贷款市场



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市鄞江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315040

5、中冠工程管理咨询有限公司《关于1#-8#车间及配套设施工程结算审核报告》
(中冠基审字[2017]1428号)；

6、北京国贸精诚工程管理有限公司《望春工业园区核心区V-05-1地块(三期车间)装饰安装工程》(国贸精诚基审字[2016]29号)；

7、浙江至诚工程咨询有限责任公司《关于宁波杉杉股份有限公司新能源产业基地景观改造工程结算审核的报告》(ZC2018-NBZJ-149)；

8、基准地价及修正体系；

9、评估基准日市场有关价格信息资料；

10、与产权持有人资产的取得、使用等相关的各项合同、发票及其他会计资料；

11、委托评估的资产明细表；

12、委托人提供的其他与评估有关的资料；

13、评估人员收集的评估对象所在地的佐证资料。

七、评估方法

《资产评估执业准则—机器设备》和《资产评估

执业准则—无形资产》,根据《资产评估执业准则—资产评估方法》,资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。

根据评估对象的特点,将评估对象的重建或者

重置成本作为确定资产价值的评估方法的总

根据《资产评估执业准则—不动产》、《资产评估

执业准则—资产评估方法》,资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法:成本法是指按照重建或者重置评估对象

重置成本作为确定资产价值的基础,扣除相关贬值

称。

或者折现,以确定评估对象的评估价值。

收益法:是指将评估对象的预期收益资本化



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和康楼7楼703室

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315040

形，收益法一般适用于资产具有收益或有潜在收益的情形，而市场法则适用于同类资产可比交易案例较多的不动产评估。

1、房地产的评估

根据本次评估对象的特点、评估目的及评估对象的实际情况，委估资产为土地使用

权。由于评估对象为工业用地，且评估对象所在区域与评估对象用途相近，市场交易案例较少，故本次评估采用成本法进行评估。

成本法是指通过计算取得该资产的合理成本，并考虑其折旧、摊销、增值、贬值等因素，确定其公允价值的方法。

根据《资产评估准则——不动产》的规定，成本法适用于评估对象为不动产，且评估对象为工业用地，且评估对象所在区域与评估对象用途相近，市场交易案例较少，故本次评估采用成本法进行评估。

评估对象的基本情况如下：

评估对象位于浙江省宁波市江东北路317号

和丰创意广场

和丰创意广场和康楼7楼703室

综合成新率：40%（根据《资产评估准则——不动产》的规定）

评估对象的基本情况如下：

评估对象位于浙江省宁波市江东北路317号

和丰创意广场

和丰创意广场和康楼7楼703室

综合成新率：40%（根据《资产评估准则——不动产》的规定）

评估对象的基本情况如下：

评估对象位于浙江省宁波市江东北路317号

和丰创意广场

和丰创意广场和康楼7楼703室

综合成新率：40%（根据《资产评估准则——不动产》的规定）

评估对象的基本情况如下：

评估对象位于浙江省宁波市江东北路317号



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和冠楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81211306 邮编：315040

G_i ——委评宗地价格评估个别因素系数

K_f ——土地开发程度修正值

2、设施设备的评估

根据本次评估对象的特点、评估目的及评估对象的实际情况，由于本次评估的设施设备为房屋建筑物的附属设施工程，难以预测相关独立收益，故不宜采用收益法评估；委估资产二手交易可比案例较少，难以获取相关的可比交易案例，故不宜采用市场法；委估资产的取得成本资料和信息来源较完善，本次评估可采用成本法。



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315040

财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

(五) 确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及及时补充收集所需要的评估资料。

(六) 评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

(七) 出具资产评估报告

报告可以出具的方式提交给委托人。

评估假设

(一) 基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、持续用途假设：是指假



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315010

9、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

(三)评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或生产

效物、技术状态、结构、材料等存在专项技术检测

十、评估结论

(一)评估结论

根据评估基准日，评估对象的市场价值评估值为879,699,766.60元，大写

人民币捌亿柒仟玖佰玖拾玖万柒仟陆佰陆拾陆元

玖角玖分玖厘玖毫玖丝玖忽玖微

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的专业水平和能力的影响。



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315040

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要经营资料不完备或者存在瑕疵的情形，请关注以下事项：

1、截至评估基准日，被评估单位存在部分房屋所有权证尚未办理的情形，具体情况如下：

（1）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的房屋所有权证尚未办理，该房屋系被评估单位向和丰创意广场（宁波）有限公司租赁使用。

（2）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的房屋所有权证尚未办理，该房屋系被评估单位向和丰创意广场（宁波）有限公司租赁使用。

2、截至评估基准日，被评估单位存在部分土地使用权证尚未办理的情形，具体情况如下：

（1）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的土地使用权证尚未办理，该土地系被评估单位向和丰创意广场（宁波）有限公司租赁使用。

（2）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的土地使用权证尚未办理，该土地系被评估单位向和丰创意广场（宁波）有限公司租赁使用。

3、截至评估基准日，被评估单位存在部分知识产权尚未办理的情形，具体情况如下：

（1）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的知识产权尚未办理，该知识产权系被评估单位向和丰创意广场（宁波）有限公司租赁使用。

（2）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的知识产权尚未办理，该知识产权系被评估单位向和丰创意广场（宁波）有限公司租赁使用。

4、截至评估基准日，被评估单位存在部分其他资料不完备或者存在瑕疵的情形，具体情况如下：

（1）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（2）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（3）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（4）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（5）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（6）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（7）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（8）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（9）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（10）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（11）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（12）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：

（13）位于宁波市江北区江东北路317号（和丰创意广场和庭楼7楼703）的其他资料不完备或者存在瑕疵，具体情况如下：



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315040

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）报告使用限制说明

1、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者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复制、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

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；其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3、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



浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号





浙江银信资产评估有限公司

地址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87268407

传真：0574-81857866 邮编：315040

附 件

1、资产评估汇总表、资产评估明细表；

2、不动产权证书：浙（2018）宁波市海曙不动产权第 0212911 号；

3、委托人暨产权持有人提供的情况说明；

4、委托人暨产权持有人营业执照复印件；

5、委托人、产权持有人的承诺函；

6、资产评估师承诺函；

7、资产评估机构营业执照复印件；

8、资产评估机构

资产评估师

资产评估师

资产评估师

资产评估师