

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波冶金勘察设计研究股份有限公司
拟资产受让涉及的
宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号房地产
资产评估报告
银信评报字[2020]沪第 0381 号

银信资产评估有限公司

2020 年 04 月 15 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202000888

资产评估报告名称： 宁波冶金勘察设计研究股份有限公司拟资产受让
涉及的宁波市鄞州区首南街道泰聚巷135号房地产
市场价值资产评估项目

资产评估报告文号： 银信评报字（2020）沪第0381号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 蒋忠娅(资产评估师)、余敏(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
摘 要.....	2
正 文	5
一、委托人、产权持有者概况和其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	16
附 件	17



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。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有者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。

五、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。

六、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，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评估报告的要求。

七、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号3F
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

宁波冶金勘察设计研究股份有限公司
 拟资产受让涉及的
 宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号房地产
 资产评估报告

银信评报字[2020]沪第 0381 号

摘 要

一、项目名称：宁波冶金勘察设计研究股份有限公司拟资产受让涉及的宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号房地产市场价值资产评估项目

二、委托人：宁波冶金勘察设计研究股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：法定注册登记的工商行政管理部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者

四、产权持有者：浙江广天日月集团股份有限公司

五、评估目的：宁波冶金勘察设计研究股份有限公司拟资产受让，需对涉及的房地产市场价值进行评估，并提供价值参考。

六、经济行为：资产受让

七、评估对象：宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号房地产的市场价值。

八、和评估范围：本次评估范围如下：

金额单位：人民币元

房屋所有权证	座落位置	用途	结构	建成日期	建筑面积 (m ²)	账面价值	备注
浙(2017)宁波市鄞州不动产权第 0630721 号	宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号	商业办公	钢混	2017 年	7,007.03	82,598,468.80	
无证	宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号	车位	钢混	2013 年	42 个非人防车位		
无证	宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号	车位	钢混	2013 年	9 个人防车位使用权		

上述房产占有土地情况如下：

国有土地使用证	土地位置	土地用途	使用权性质	准用年限	开发程度	土地使用权面积 (m ²)	账面价值
浙(2017)宁波市鄞州不动产权第 0630721 号	宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号	商务金融用地	出让	40 年	五通一平	3,270.79	-

土地到期日期为 2055 年 06 月 03 日，土地使用权人为浙江广天日月集团股份有



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号3F

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

限公司。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020年03月31日

十一、评估方法：市场法、成本法

十二、评估结论：于评估基准日2020年03月31日，宁波冶金勘察设计研究股份有限公司委估房地产评估值为人民币8,852.03万元（大写人民币：捌仟捌佰伍拾贰万零叁佰元整）。

十三、评估结论使用有效期：

本评估报告需由国有资产监督管理部门备案后方可使用。本评估报告的评估结论仅对委托人拟资产受让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论自评估基准日起一年内（即2020年03月31日至2021年03月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项

1、经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围。本次评估值中包含增值税。

2、根据委托人提供的《宁波南部商务区二期9-G地块原首南会馆项目移交协议》及《宁波南部商务区二期9#地块地下室工程共建协议书》，宁波市南部商务区二期9#地块公共地下室工程总建筑面积约68,114平方米，其中人防面积10,574平方米，产权持有人浙江广天日月集团股份有限公司拥有3.44%的地下室产权，应分得地下室车位约51个。至评估基准日，该批车位尚未办理产权证。根据委托人提供的资料，该批车位具体为42个地下1层非人防标准车位、8个地下2层人防标准车位及1个地下2层人防微型车位，其具体建筑面积未知。本次评估按标准/微型车位考虑，车位价值按个计量，且假设42个地下1层非人防标准车位后期可顺利办理产权证并能单独出售。本次评估价值包含51个地下车位价值，请报告使用者引起关注。

3、本次评估目的仅为委托人提供价值参考意见，不考虑评估目的实现时可能产生的税费对资产价值的影响，也未考虑评估对象可能存在拖欠的物业管理费、水电暖气费及其他应付等费用对资产价值的影响，请报告使用者引起关注。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088（总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

4、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、产权持有者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。

6、委估资产在经济行为实现后原地按现有用途继续使用。

7、本报告以产权持有者提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有者提供的有关资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号3F
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

宁波冶金勘察设计研究股份有限公司
拟资产受让涉及的
宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号房地产
资产评估报告
银信评报字[2020]沪第 0381 号

正 文

宁波冶金勘察设计研究股份有限公司：

银信资产评估有限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、成本法，按照必要的评估程序，对宁波冶金勘察设计研究股份有限公司资产受让涉及的位于宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号房地产在 2020 年 03 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、产权持有者概况和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人：

委托人名称：宁波冶金勘察设计研究股份有限公司

统一社会信用代码	913302004700855045	名称	宁波冶金勘察设计研究股份有限公司
类型	其他股份有限公司（非上市）	法定代表人	张子江
注册资本	捌仟捌佰万元整	成立日期	1992 年 10 月 06 日
住所	宁波市鄞州区贺丞路 238 号		
营业期限自	2006 年 12 月 14 日	营业期限至	长期
经营范围	测绘，工程地质和水文地质勘察，地基处理，预应力工程服务；地基基础检测；公路结构物（桥、隧、坡）结构安全监测；水利工程质量检测；市政园林绿化；矿山生态绿化；地质灾害危险性评估；地质灾害防治；土壤固化；本企业房屋出租；机械设备租赁；建设工程结构检测、建设工程钢结构检测、建筑幕墙检测、建设工程结构可靠性鉴定。（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）		

（二）产权持有者

产权持有者名称：浙江广天日月集团股份有限公司



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号3F

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

统一社会信用代码	91330200144076098E	名称	浙江广天日月集团股份有限公司
类型	股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）	法定代表人	徐文卫
注册资本	壹亿伍仟贰佰陆拾捌万元整	成立日期	1992年12月15日
住所	浙江省宁波市鄞州区兴宁路46号		
营业期限自	1992年12月15日	营业期限至	2022年01月21日
经营范围	实业项目投资；企业管理咨询；房地产开发、经营、租赁；工程技术研究、开发、转让及咨询服务；金属材料、五金、交电、纺织品及原料、化工原料及产品（除危险化学品）、木材、橡胶的批发、零售；广告服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）		

（三）委托人与产权持有者的关系

产权持有者浙江广天日月集团股份有限公司系委托人宁波冶金勘察设计研究股份有限公司母公司宁波建工集团股份有限公司的股东。

（四）其他资产评估报告使用人

法定注册登记的工商行政管理部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

宁波冶金勘察设计研究股份有限公司拟资产受让，需对涉及的房地产市场价格进行评估，并提供价值参考。

经济行为文件：《宁波冶金勘察设计研究股份有限公司第四届董事会第二次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象：产权持有者截至评估基准日持有的委估房地产的市场价值。

本次评估范围如下：

金额单位：人民币元

房屋所有权证	座落位置	用途	结构	建成日期	建筑面积 (m ²)	账面价值	备注
浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0630721号	宁波市鄞州区首南街道泰聚巷135号	商业办公	钢混	2017年	7,007.03	82,598,468.80	
无证	宁波市鄞州区首南街道泰聚巷135号	车位	钢混	2013年	42个非人防车位		
无证	宁波市鄞州区首南街道泰聚巷135号	车位	钢混	2013年	9个人防车位使用权		

上述房产占有土地情况如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号3F

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

国有土地使用证	土地位置	土地用途	使用权性质	准用年限	开发程度	土地使用权面积 (m ²)	账面价值
浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0630721号	宁波市鄞州区首南街道泰聚巷135号	商务金融用地	出让	40年	五通一平	3,270.79	-

土地到期日期为2055年06月03日，土地使用权人为浙江广天日月集团股份有限公司。

评估对象位于宁波市鄞州区首南街道泰聚巷135号，位于宁波市南部商务区二期内，该房地产东至河流、南至河流、西至泰聚巷、北至道路，所在区域繁华程度较高，办公聚集都高，交通便捷。

评估对象建筑面积7,007.03平方米，土地使用权面积3,270.79平方米，建筑结构为框架，评估对象总高32米，共8层，位于第1-8层，其中一层为大厅、展厅，二层为展厅、报告厅，三至六层为办公室，六至七层为厨房、餐厅及活动室，绿化隔间错落有致，环境较好。评估对象东、南面外墙为玻璃幕墙，西、北面外墙为一砖墙刷涂料，室内为精装修，装修质量考究。评估对象建成于2017年9月，至评估基准日维护保养状况较好，水电卫齐全，能正常使用，目前空置。

根据《宁波南部商务区二期9-G地块原首南会馆项目移交协议》及《宁波南部商务区二期9#地块地下室工程共建协议书》，纳入评估范围的另有51个地下车位。具体为42个地下1层非人防标准车位、8个地下2层人防标准车位及1个地下2层人防微型车位。

抵押查封情况：无抵押无查封。

该房地产目前状态：精装修，目前空置。

上述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。

委估资产在经济行为实现后原地按现有用途和方式使用。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

四、价值类型

本报告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。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088（总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2020 年 03 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接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月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。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1、经济行为文件：《宁波冶金勘察设计研究股份有限公司第四届董事会第二次会议决议》。

（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 9 月 3 日修订版）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 4、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号印发）；
- 5、《关于调整增值税税率的通知》财政部 税务总局（财税〔2018〕32 号）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年 12 号令）
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）
- 9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 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第 72 号令）；



12、《房地产估价规范》（GBT 50291-2015）；

13、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

14、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕第35号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）。

（四）产权依据

- 1、委托人企业法人营业执照；
- 2、产权持有者企业法人营业执照；
- 3、《不动产权证书》：浙（2017）宁波市鄞州不动产权第0630721号；
- 4、《宁波南部商务区二期9-G地块原首南会馆移交协议》；
- 5、《宁波南部商务区二期9#地块地下室工程共建协议书》；
- 6、资产清查评估明细申报表；
- 7、其他与评估资产相关的资料。

（五）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 3、委托人提供的其他与评估有关的资料；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》，房地产评估主要有市场法、成本法、成本法等。评估方法的选用应根据评估目的，并结合评估对象的具体特点以及当地房地产市场发育状况等，选择适当的评估方法。

（一）选择评估方法的依据

1、市场法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与评估对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值。市场法适用于同类资产交易案例较多的评估，评估对象位于宁波市南部商务区内，周边类似交易案例较多，故本次评估对象适用市场法进行评估。

2、收益法是将委估对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的资产评估，鉴于评估对象为独栋的办公楼，市场上类似可比租赁案例较少，且目前市场上租售比失衡，收益法不能准确的体现评估对象的市场价值，故不适宜采用收益法评估。

3、成本法就是以重新取得或建设资产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定委估资产价格的评估方法。评估对象的工程合同、预决算资料齐全，各项成本能可靠计量，故本次评估适宜采用成本法进行评估。

（二）评估方法的确定

根据评估对象特点、评估目的及评估对象的实际情况，故决定采用市场法、成本法进行评估。

1.市场法是将评估对象与在评估基准日近期有交易的类似房地产案例进行比较，对这些类似房地产案例的已知价格作适当的修正，以此评估出评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估计算公式：

市场比准价格=交易实例价格×交易时间修正系数×交易情况修正系数×一般因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

2.重置成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。成本法的本质是以资产的开发建设成本为导向求取评估对象的价值。重置成本法的计算公式为：



评估价值=房屋建筑物评估值+土地使用权评估值

房屋建筑物评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=建安工程造价+前期（专用）费用+管理费用+资金成本+利润

综合成新率=年限成新率×0.4+观察成新率×0.6。

土地使用权评估值=交易实例价格×交易时间修正系数×交易情况修正系数×一般因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、产权持有单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括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）收集资产评估资料



通过与委托人、产权持有单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，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，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、产权持有单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、产权持有单位、资产评估报告使用者等合理理解和使用资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

九、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等模拟市场进行估价，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及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在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其涉及的资产将按其评估基准日的用途在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所在地区的社会经济环境无重大变化；

（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、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四)限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

于评估基准日 2020 年 03 月 31 日，宁波冶金勘察设计研究股份有限公司委估房地产评估值为人民币 8,852.03 万元（大写人民币：捌仟捌佰伍拾贰万零叁佰元整）。

评估结果与帐面值的比较变动情况如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 03 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
宁波市鄞州区首南街道泰聚巷 135 号	8,259.85	8,852.03	592.18	7.17%

评估增值原因：房地产市场价格自然上涨所致导致评估增值。

(二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；



3、本评估结论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他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、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职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围。本次评估值中包含增值税。

（二）根据委托人提供的《宁波南部商务区二期 9-G 地块原首南会馆项目移交协议》及《宁波南部商务区二期 9#地块地下室工程共建协议书》，宁波市南部商务区二期 9#地块公共地下室工程总建筑面积约 68,114 平方米，其中人防面积 10,574 平方米，产权持有人浙江广天日月集团股份有限公司拥有 3.44%的地下室产权，应分得地下室车位约 51 个。至评估基准日，该批车位尚未办理产权证。根据委托人提供的资料，该批车位具体为 42 个地下 1 层非人防标准车位、8 个地下 2 层人防标准车位及 1 个地下 2 层人防微型车位，其具体建筑面积未知。本次评估按标准/微型车位考虑，车位价值按个计量，且假设 42 个地下 1 层非人防标准车位后期可顺利办理产权证并能单独出售。本次评估价值包含 51 个地下车位价值，请报告使用者引起关注。

（三）本次评估目的仅为委托人提供价值参考意见，不考虑评估目的实现时可能产生的税费对资产价值的影响，也未考虑评估对象可能存在拖欠的物业管理费、水电暖气费及其他应付等费用对资产价值的影响，请报告使用者引起关注。

（四）本次评估目的仅为委托人提供价值参考意见，不考虑评估目的实现时可能产生的税费对资产价值的影响，也未考虑评估对象可能存在拖欠的物业管理费、水电暖气费及其他应付等费用对资产价值的影响，请报告使用者引起关注。

（五）产权持有者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。

（六）委估资产在经济行为实现后原地按现有用途继续使用。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088（总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

（七）本报告以产权持有者提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有者提供的有关资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估报告需由国有资产监督管理部门备案后方可使用。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2020 年 03 月 31 日至 2021 年 03 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号3F
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 04 月 15 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2020 年 04 月 15 日