

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： 1212020002202100237

资产评估报告名称： 荣安地产股份有限公司拟股权收购所涉及的宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中联评报字[2021]D-0163号

资产评估机构名称： 天津中联资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 杨晓强(资产评估师)、唐小丰(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**荣安地产股份有限公司拟股权收购所涉及的
宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中联评报字[2021]D-0163 号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二一年八月十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

目 录

声 明.....	3
摘 要.....	4
正 文.....	7
一、委托人、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	32
十二、资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	33
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	33
附件目录.....	35

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受荣安地产股份有限公司的委托，就其拟股权收购之经济行为，对所涉及的宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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、负债清单由委托人和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；委托人和被评估单位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。

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。

荣安地产股份有限公司拟股权收购所涉及的 宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

摘 要

中联评报字[2021]D-0163 号

天津中联资产评估有限责任公司接受荣安地产股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，就荣安地产股份有限公司拟股权收购之经济行为，对所涉及的宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益在二〇二一年七月三十一日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：拟股权收购。

二、评估对象和评估范围：评估对象为宁波绍安企业管理有限公司二〇二一年七月三十一日的股东全部权益价值，评估范围为宁波绍安企业管理有限公司二〇二一年七月三十一日经审定的合并口径全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇二一年七月三十一日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，最终资产基础法结果得出宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益在评估基准日二〇二一年七月三十一日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 240,189.73 万元（贰拾肆亿零壹佰捌拾玖万柒仟叁佰元）、负债总计为人民币 219,880.80 万元（贰拾壹亿玖仟捌佰捌拾万捌仟元）、净资产为人民币 20,308.93 万元（贰亿零叁佰零捌万玖仟叁佰元）。详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表（合并口径）

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 %
		B	C	D=C-B	E= (C-B) /B×100%
流动资产	1	228,566.08	239,866.02	11,299.94	4.94
非流动资产	2	325.40	323.71	-1.69	-0.52
固定资产	3	2.85	3.02	0.17	5.96
递延所得税资产	4	322.55	320.69	-1.86	-0.58
资产总计	5	228,891.48	240,189.73	11,298.25	4.94
流动负债	6	134,469.09	134,469.09		
非流动负债	7	85,411.71	85,411.71		
长期借款	8	85,411.71	85,411.71		
负债总计	9	219,880.80	219,880.80		
净资产(所有者权益)	10	9,010.68	20,308.93	11,298.25	125.39

七、评估结论的使用有效期：本评估结论仅对委托人拟股权收购之经济行为有效。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（即二〇二一年七月三十一日至二〇二二年七月三十日）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，评估报告使用人应重新委托评估。

八、提请相关当事人关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、被评估单位子公司绍兴荣安置业有限公司的3号地块项目截止报告出具日已申请预售许可，尚未取得预售许可证，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2、被评估单位子公司绍兴荣安置业有限公司于2021年1月27日与中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行签订合同编号为33100620210006972的最高额抵押合同，抵押物为绍兴荣安置业有限公司拥有的位于灵芝街道（镜湖新区大越路东侧3号地块）的居住用地，不动产权证号为浙（2021）绍兴市不动产权第0000425号，证载面积50,494.00 m²，使用期限截至2090年12月31日，担保的债权最高余额人民币160,400.00万元整，抵押期限自2021年1月27日起至2024年1月26日止。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。



3、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减值变动，评估报告中未考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

注：以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

荣安地产股份有限公司拟股权收购所涉及的 宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中联评报字[2021]D-0163号

正 文

荣安地产股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对荣安地产股份有限公司拟股权收购所涉及的宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益在二〇二一年七月三十一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、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人

本项目委托人为荣安地产股份有限公司，基本情况如下：

公司名称：荣安地产股份有限公司（以下简称“荣安地产”）

统一社会信用代码：913302001440685655

类型：股份有限公司（上市）

住所：海曙区灵桥路 513 号(14-12)

法定代表人：王久芳

注册资本：叁拾壹亿捌仟叁佰玖拾贰万贰仟肆佰捌拾伍元

成立日期：1989 年 05 月 19 日

经营期限：1989 年 05 月 19 日至长期

经营范围：房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程、建筑智能化工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资；建筑施工技术咨询、国内劳

务派遣；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外。（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）被评估单位

1、企业基本情况

公司名称：宁波绍安企业管理有限公司（以下简称“宁波绍安”）

统一社会信用代码：91330201MA2H834W5Y

类型：其他有限责任公司

住所：浙江省宁波高新区新晖路 777 号 043 幢 1928 室(洲际酒店内)

法定代表人：徐小峰

注册资本：壹亿元整

成立日期：2020 年 09 月 08 日

经营期限：2020 年 09 月 08 日至长期

经营范围：一般项目：企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；企业形象策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；工程管理服务；规划设计管理；专业设计服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；网络与信息安全软件开发；社会经济咨询服务；（除投资咨询服务）(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)。许可项目：建设工程设计；住宅室内装饰装修(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)。

2、企业历史沿革

宁波绍安企业管理有限公司于 2020 年 09 月 08 日由荣安地产股份有限公司和宁波荣安资产管理有限公司共同投资设立，认缴注册资本 10,000.00 万元人民币，其中荣安地产股份有限公司认缴出资 5,100.00 万元，占注册资本的 51%，宁波荣安资产管理有限公司认缴出资 4,900.00 万元，占注册资本的 49%，如下表：

序号	股东	认缴出资额（万元）	持股比例
1	荣安地产股份有限公司	5,100.00	51.00%
2	宁波荣安资产管理有限公司	4,900.00	49.00%
	合计	10,000.00	100.00%

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，公司注册资本为 10,000.00 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	认缴出资时间	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资时间	实缴出资 比例
1	荣安地产 股份有限公司	5,100.00	2020/9/8	51.00%	5,100.00	2020/10/28	51.00%
2	宁波荣安 资产管理 有限公司	4,900.00	2020/9/8	49.00%	4,900.00	2020/10/28	49.00%
	合计	10,000.00		100.00%	10,000.00		100.00%

4、企业生产经营情况及主要资产情况

被评估单位是一家主要从事企业管理、企业总部管理、企业管理咨询的公司，主要资产为长期股权投资。

5、企业资产、财务及经营状况

被评估单位评估基准日的资产、负债及经营状况情况如下：

资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目	2021-7-31
一、流动资产合计	2,285,660,755.27
二、非流动资产合计	3,253,990.34
其中：固定资产	28,456.18
递延所得税资产	3,225,534.16
资产总计	2,288,914,745.61
三、流动负债合计	1,344,690,946.56
四、非流动负债合计	854,117,128.46
其中：长期借款	854,117,128.46
负债合计	2,198,808,075.02
所有者权益	90,106,670.59

利润表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目	2021年1-7月
一、营业收入	0.00
减：营业成本	0.00

项目	2021年1-7月
减：税金及附加	1,236,476.00
减：销售费用	8,712,177.96
减：管理费用	2,531,686.81
减：研发费用	0.00
减：财务费用	13,012.28
减：资产减值损失	0.00
减：信用减值损失	58,706.36
加：资产处置损益	0.00
加：投资收益	0.00
加：其他收益	5.27
二、营业利润	-12,552,054.14
加：营业外收入	0.00
减：营业外支出	0.00
三、利润总额	-12,552,054.14
减：所得税费用	-3,080,659.62
四、净利润	-9,471,394.52

资产负债表（母公司）

金额单位：人民币元

项目	2021-7-31
一、流动资产合计	540,913,283.14
二、非流动资产合计	10,003,863.33
其中：长期股权投资	10,000,000.00
递延所得税资产	3,863.33
资产总计	550,917,146.47
三、流动负债合计	450,885,886.11
负债合计	450,885,886.11
所有者权益	100,031,260.36

利润表（母公司）

金额单位：人民币元

项目	2021年1-7月
一、营业收入	0.00
减：营业成本	0.00
减：税金及附加	12,500.00
减：销售费用	0.00
减：管理费用	0.00
减：研发费用	0.00
减：财务费用	2,953.30

项目	2021年1-7月
减：资产减值损失	0.00
减：信用减值损失	0.00
加：资产处置损益	0.00
加：投资收益	0.00
加：其他收益	0.00
二、营业利润	-15,453.30
加：营业外收入	0.00
减：营业外支出	0.00
三、利润总额	-15,453.30
减：所得税费用	-3,863.33
四、净利润	-11,589.97

上述数据已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告文号为“立信中联审字[2021]D-0749号”。

6、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	[注]

注：房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的0.5%-4%预缴土地增值税，待所开发的房产项目达到规定清算条件后，按四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为50.00%；增值额超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额20.00%的，免征土地增值税。

7、长期股权投资情况

序号	被投资单位	投资日期	投资比例	账面价值（元）
1	绍兴荣安置业有限公司	2020年9月	100%	10,000,000.00

子公司基本情况如下：

（1）被投资单位概况

公司名称：绍兴荣安置业有限公司（以下简称“绍兴荣安”）

统一社会信用代码：91330602MA2JQCU38K

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省绍兴市越城区洋江西路 1399 号灵芝街道办事处 5 号楼 106 办公室
（承诺申报）

法定代表人：王鹏科

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2020 年 09 月 28 日

经营期限：2020 年 09 月 28 日至长期

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）。

（2）历史沿革

绍兴荣安成立于 2020 年 09 月 28 日，注册资本 1000 万元人民币，成立时的股东及股权结构情况见下表：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	认缴出资时间	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资时间	实缴出资 比例
1	宁波绍安 企业管理 有限公司	1,000.00	2020/9/27	100.00%	1,000.00	2020/10/28	100.00%

截至评估基准日，上述股东及股权结构未发生变化。

（3）基准日资产、负债情况

根据被评估单位提供的资料，被投资单位评估基准日资产、负债、所有者权益分别为 2,288,900,710.25 元、2,288,825,300.02 元和 75,410.23 元，上述资产和负债所涉及的资产负债表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，但未单独出具审计报告。

（二）资产评估委托合同约定的除委托人外其他报告使用人概况

本资产评估报告的其他使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东，直接持有被评估单位 51% 股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为荣安地产股份有限公司拟股权收购提供价值参考。

本次经济行为已经荣安地产股份有限公司 2021 年 8 月 5 日总裁办公会议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

本项目评估对象为宁波绍安企业管理有限公司二〇二一年七月三十一日的股东全部权益价值。

根据《资产评估委托合同》和公司填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为宁波绍安企业管理有限公司二〇二一年七月三十一日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告文号为“立信中联审字[2021]D-0749号”。经审计的账面情况如下表：

资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币元

项 目	2021-7-31
一、流动资产合计	2,285,660,755.27
二、非流动资产合计	3,253,990.34
其中：固定资产	28,456.18
递延所得税资产	3,225,534.16
资产总计	2,288,914,745.61
三、流动负债合计	1,344,690,946.56
四、非流动负债合计	854,117,128.46
其中：长期借款	854,117,128.46
负债合计	2,198,808,075.02
所有者权益	90,106,670.59

利润表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目	2021年1-7月
一、营业收入	0.00
减：营业成本	0.00

项目	2021年1-7月
减：税金及附加	1,236,476.00
减：销售费用	8,712,177.96
减：管理费用	2,531,686.81
减：研发费用	0.00
减：财务费用	13,012.28
减：资产减值损失	0.00
减：信用减值损失	58,706.36
加：资产处置损益	0.00
加：投资收益	0.00
加：其他收益	5.27
二、营业利润	-12,552,054.14
加：营业外收入	0.00
减：营业外支出	0.00
三、利润总额	-12,552,054.14
减：所得税费用	-3,080,659.62
四、净利润	-9,471,394.52

资产负债表（母公司）

金额单位：人民币元

项目	2021-7-31
一、流动资产合计	540,913,283.14
二、非流动资产合计	10,003,863.33
其中：长期股权投资	10,000,000.00
递延所得税资产	3,863.33
资产总计	550,917,146.47
三、流动负债合计	450,885,886.11
负债合计	450,885,886.11
所有者权益	100,031,260.36

利润表（母公司）

金额单位：人民币元

项目	2021年1-7月
一、营业收入	0.00
减：营业成本	0.00
减：税金及附加	12,500.00
减：销售费用	0.00
减：管理费用	0.00
减：研发费用	0.00
减：财务费用	2,953.30

项目	2021年1-7月
减：资产减值损失	0.00
减：信用减值损失	0.00
加：资产处置损益	0.00
加：投资收益	0.00
加：其他收益	0.00
二、营业利润	-15,453.30
加：营业外收入	0.00
减：营业外支出	0.00
三、利润总额	-15,453.30
减：所得税费用	-3,863.33
四、净利润	-11,589.97

1、宁波绍安企业管理有限公司对外投资共1家，具体情况如下：

序号	被投资单位	投资日期	投资比例	账面价值（元）
1	绍兴荣安置业有限公司	2020年9月	100%	10,000,000.00

2、本次评估范围中的主要资产为存货中的开发成本，为被评估单位子公司绍兴荣安置业有限公司一宗正在开发的国有建设用地使用权（3号地块项目）。

3、特殊事项

（1）被评估单位子公司绍兴荣安置业有限公司的3号地块项目截止报告出具日已申请预售许可，尚未取得预售许可证。

（2）被评估单位子公司绍兴荣安置业有限公司于2021年1月27日与中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行签订合同编号为33100620210006972的最高额抵押合同，抵押物为绍兴荣安置业有限公司拥有的位于灵芝街道（镜湖新区大越路东侧3号地块）的居住用地，不动产权证号为浙（2021）绍兴市不动产权第0000425号，证载面积50,494.00 m²，使用期限截至2090年12月31日，担保的债权最高余额人民币160,400.00万元整，抵押期限自2021年1月27日起至2024年1月26日止。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产为存货和固定资产，具有如下特点：

纳入评估范围的存货账面价值2,269,069,673.14元，占评估范围内总资产的99.1330%，为一宗正在开发的土地使用权，账面价值为已发生的开发成本。

纳入评估范围内的固定资产账面价值 28,456.18 元，占评估范围内总资产的 0.0012%，主要为电脑等电子设备，分布于办公区域内，使用状况一般。

（四）企业申报的账面未记录的无形资产情况

被评估单位声明，截至评估基准日，被评估单位账面未记录可辨认无形资产，也无其他账面未记录的可辨认无形资产。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，经评估人员核实，被评估单位无账面未记录的可辨认资产。

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述事项外，公司其他无资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。委估资产均处于正常使用状态。

（六）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（或者评估值）

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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。

五、评估基准日

评估基准日 2021 年 7 月 31 日。委托人选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、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。

2、选择该日期作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

荣安地产股份有限公司 2021 年 8 月 5 日总裁办公会议纪要。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

5、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

7、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；

8、《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 第 39 号》；

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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）；
- 13、其他相关准则。

（四）权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；
- 2、被评估单位营业执照、公司章程等；
- 3、被评估单位提供的不动产权证；
- 4、被评估单位提供的会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 5、被评估单位提供的其它有关资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、被评估单位提供的会计报表等财务资料；
- 3、被评估单位提供的《规划设计条件书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和相关规划指标；
- 4、被评估单位提供的项目投资估算和项目合同台账等资料；
- 5、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 6、中国人民银行公布的基准日 LPR 利率；
- 7、从巨潮资讯网、同花顺 iFind 等查询的相关数据；
- 8、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 9、其他资料。

（六）其他依据

- 1、《资产评估委托合同》；
- 2、委托人及被评估单位《营业执照》；
- 3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
- 4、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，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；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，因此本次评估可以采用资产基础法。

经过对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，被评估单位主要从事企业管理咨询业务，无实际生产经营活动，子公司于 2020 年 09 月 08 日成立且主要从事房地产开发项目，其未来收益很难预计、相应风险存在较大的不确定性，故本次评估不宜用收益法。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用资产基础法进行评估。并以资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

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可识别的表外各项资产、负债价值确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入评估的流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金为银行存款。

货币资金主要按账面核实法进行评估。对于银行存款，评估人员核对了银行存款日记账、对账单，对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证。核对无误后，人民币存款账户以申报账面值确定评估值。

(2) 预付款项

评估人员查阅了相关服务协议及原始凭证，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，各款项均能形成相应的资产或权利，故以核实后账面值作为评估值。

(3) 其他应收款

评估人员按照资产清查评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，对每笔款项的产生原因及时间进行了核实，并向相关人员了解情况，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确有证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果，对企业计提的坏帐准备评估为零。

(4) 存货

纳入评估范围的存货为开发成本。

(1) 评估范围

纳入本次评估范围内的存货为被评估单位子公司绍兴荣安置业有限公司拥有的位于灵芝街道（镜湖新区大越路东侧3号地块）的房地产开发项目。土地使用权的具体登记情况详见下表：

不动产权证号	浙（2021）绍兴市不动产权第0000425号
权利人	绍兴荣安置业有限公司
坐落	灵芝街道（镜湖新区大越路东侧3号地块）
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	居住用地
面积	50,494.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2090年12月31日止
登记机构	绍兴市自然资源和规划局

(2) 委估资产概况

1. 权益状况

1.1 权属状况

截至评估基准日，开发成本中 3 号地块项目名称为“3 号地块”或“观江园”，项目地点为浙江省绍兴市，已取得该项目的立项、规划、工程施工等相关文件，包括《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（合同编号：3306022020A21411）、《不动产权证》（浙（2021）绍兴市不动产权第 0000425 号）、《规划设计条件书》（绍规条 2020 第 044 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 330654202002898 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 330654202101150101）。

截止评估基准日，企业尚未取得《商品房预售许可证》、《房屋面积测算技术报告书》和全部房屋整体的《房屋所有权证》。

1.2 他项权利

根据被评估单位提供的资料，2021 年 1 月 27 日绍兴荣安置业有限公司与中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行签订合同编号为 33100620210006972 的最高额抵押合同，抵押物为绍兴荣安置业有限公司拥有的位于灵芝街道（镜湖新区大越路东侧 3 号地块）的居住用地，不动产权证号为浙（2021）绍兴市不动产权第 0000425 号，担保的债权最高余额人民币 160,400.00 万元整，抵押期限自 2021 年 1 月 27 日起至 2024 年 1 月 26 日止。

2. 实物状况

委估资产所在 3 号地块项目于 2021 年 1 月开始建设，根据项目开发计划预计 2023 年 9 月竣工交房，截止评估基准日，3 号地块中的 3-2 地块正在进行地下室钢结构安装和顶板支模等工程，正在申请预售许可；3-1 地块地下桩基完成正在开挖土方。

根据《绍兴市自然资源和规划局镜湖新区大越路东侧 3 号地块规划设计条件书》所述规划，地块概况如下：

该项目用地范围东至规划朱梅路，南至规划香雪路，西至大越路道路预留用地限，北至钱陶路。其中 3-1 地块：东至规划朱梅路，南至现状河道，西至大越路道路预留用地限，北至钱陶路；3-2 地块：东至规划朱梅路，南至规划香雪路，西至大越路道路预留用地限，北至规划绿地。

土地使用性质为二类居住用地，土地容积率 2.66-2.87，建筑密度 \leq 21%。

用地面积 63036.9 m²，其中 3-1 地块 23303.7 m²，3-2 地块 27190.6 m²，水面面积 2453.6 m²，代建绿地面积 10089.0 m²。

地下建筑面积：3-1 地块不少于 28000 m²，不超过 38000 m²；3-2 地块不少于 36000 m²，不超过 46000 m²。

建筑高度：3-1 地块不超过 54 米，其中住宅建筑不低于 27 米；3-2 地块不超过 80 米，其中住宅建筑不低于 54 米。

开发项目名称为荣安“观江园”，3 号地块一次性开发，时序上略有先后，先开发建设 3-2 地块地下工程，紧接着开发建设 3-1 地块地下工程，3-2 地块先达到正负零申请预售许可证之后可以预售，预售分两批次；3-1 地块紧跟达到正负零申请预售许可证之后可以预售，预售也分两批次，即一次备案四次申领预售许可证。



图 1：项目俯瞰图、幢号编号图

预售第一批次预计 2021 年 8 月底，预售幢号为 6#、10#、12#、13#、14#；

预售第二批次预计 2021 年 10 月底，预售幢号为 1#、2#、4#、5#、7#、8#、9#、11#。3#楼为物业管理用房；

预售第三批次预计 2021 年 12 月底，预售幢号为 15#、16#、17#、21#、24#、25#。18#为物业管理用房；

预售第四批次预计 2022 年 3-4 月份，预售幢号为 19#、20#、22#、23#。

截止评估基准日，现场勘查无人机航拍照如下图所示：



图 2：3-1 地块、3-2 地块、中央花园平面分布。



图 3：3-2 地块开发现状。



图 4：中央花园、3-1 地块开发现状

中央花园为红线外公建配套设施，截至评估基准日已经建成；3-1 桩基完成、正在开挖土方，已经建成建筑物为 18#，现为售楼处，日后为物业服务中心用房。

3. 区位状况

委估资产所在 3 号地块项目位于镜湖新区大越路东侧，钱陶路南侧，高架在建，地块南北两侧均为住宅用地，3-1 地块和 3-2 地块之间为绿地和河道，景观较好。越城区（高新区、袍江开发区）交通便利，毗邻上海、宁波港等大型港口，离杭州萧山国际机场和宁波机场只有 40 分钟和 60 分钟车程；绍兴高铁北站坐落于境内；绍兴地铁 1 号线和 2 号线计划 2021 年底通车，将与杭州实现同城，随着该区域的不断发展，未来发展潜力较好。

（3）评估过程和方法

1. 评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

A. 复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

B.搜集资料

收集土地《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《规划设计条件书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、项目施工图预算、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

C.现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的座落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。

D.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对评估对象进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

2.评估方法

委估资产一期已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

A.调查待开发房地产的基本情况；

B.选择最佳的开发利用方式；

C.估计开发建设期；

D.预测开发完成后的房地产价值；

E.估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、合理利润、土地增值税、所得税。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

开发成本价值 $V = \text{房地产含税销售收入} - \text{增值税销项税额} - \text{后续开发专业支出} - \text{销售税金及附加} - \text{土地增值税} - \text{后续销售费用} - \text{后续管理费用} - \text{后续投资利息} - \text{项目所得税} - \text{后续投资利润}$

a.房地产含税销售收入

截止评估基准日，该项目尚未预售，参考开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

b. 应纳增值税

应纳增值税=销项税额-进项税额

销项税额=(含税销售收入-土地出让金)/(1+9%)×9%

进项税额根据项目目标成本、期间费用内各类费用组成及适用税率计算确定。

c. 后续开发专业支出

后续开发专业支出预计为项目开发总专业支出减截止基准日开发总成本已完成投资金额。

委估房地产开发项目的总专业支出为不含资金成本（资本化利息）的开发总成本，主要包括土地成本、前期费用、建安工程费、基础设施费、配套工程费、开发间接费用、不可预见费用等。

d. 销售税金及附加

销售税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加和印花税。

e. 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

f. 销售费用

后续销售费用包括销售部门的职工薪酬、设备折旧费、广告费用、项目咨询及策划费用等。

g. 管理费用

后续管理费用包括管理部门的职工薪酬、设备折旧费、物业费等。

h. 后续投资利息

利率按中国人民银行公布的基准日 2021 年 7 月 31 日的 LPR4.65%计算，结合项目已进行的建设期、及预计销售情况等，综合判断合理后续开发期为 2 年，则

后续投资利息=已完成投资评估值×((1+利率)^{后续开发期}-1)+(后续开发专业支出+后续管理费用+后续销售费用)×((1+利率)^(后续开发期/2)-1)

i. 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

j. 后续投资利润的确定

后续投资利润以后续开发专业支出、后续销售费用、后续管理费用、后续投资利息、销售税金及附加、土地增值税为基数测算，公式如下：

后续投资利润=(后续开发专业支出+后续销售费用+后续管理费用+后续投资利息+销售税金及附加+土地增值税)×成本费用利润率×(1-25%)

(5) 其他流动资产

评估人员按照资产清查评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，了解其他流动资产形成的原因，查阅了相关其他流动资产的原始凭证等，核实各款项发生的真实性、合理性、合法性等，按核实无误后的账面价值作为评估值。

2、非流动资产的评估

纳入评估的非流动资产包括固定资产和递延所得税资产。

(1) 固定资产

委估固定资产为办公电子设备，评估人员经对委估资产逐项核实后，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场购置价为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

A、重置成本的确定

设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试、资金成本和其他费用等部分组成。委估设备部分为电子办公设备，单价、体积较小，故不计运杂费、安装费、资金成本、其他费用。

依据目前的增值税政策，委估对象包含的增值税可抵扣，故本次资产评估不包含增值税。

重置成本=设备购置价-增值税

i、设备购置价的确定

对设备购置价的取得主要采用以下方式：

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对定制、自制非标设备的价值，考虑电机生产设备专用性较强，故主要依据工业生产者出厂价格指数，对账面价值进行修正，确定其购置价。

ii、增值税

依据目前的增值税政策，委估对象包含的增值税可抵扣，故本次资产评估不包含增值税。

设备增值税=含税购置价 \times [$1/(1+13\%) \times 13\% + (\text{运杂费率} + \text{安装调试费率})/1.09 \times 9\% + \text{其他费用率}/1.06 \times 6\%$]

B、对成新率的确定

委估设备购置日期较短、构造简单、价值量比较低，故对其成新率的评估采用年限法。

i、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

成新率=（1-已使用年限/经济使用年限） \times 100%

或=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限） \times 100%

C、评估值=重置价值 \times 成新率

（2）递延所得税资产

评估人员按照资产清查评估明细表，申报的递延所得税资产系企业计提其他应收款坏账准备和预计可抵扣亏损等原因产生暂时性差异而形成；因本次评估中坏账准备评估为0，故对应因计提坏账准备而形成的递延所得税资产评估值也为0。本次评估中预计可抵扣亏损与企业纳税申报表一致并经注册会计师确认，故按审计后的账面值作为评估值。

3、负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债为长期借款。评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

1、本公司接受委托，对宁波绍安企业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、本公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

本公司接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人、被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对被评估单位提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；同时对被评估资产的产权归属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进行收集。

3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行核查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

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、持续使用假设：假设评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出被评估单位的资产和负债在评估基准日所表现的市场价值，委估资产和负债的账面价值、采用资产基础法得出的评估值分别如下：

(1) 资产账面价值 228,891.48 万元（贰拾贰亿捌仟捌佰玖拾壹万肆仟捌佰元），评估值 240,189.73 万元（贰拾肆亿零壹佰捌拾玖万柒仟叁佰元），评估增值 11,298.25 万元（壹亿壹仟贰佰玖拾捌万贰仟伍佰元），增值率 4.94%。

(2) 负债账面价值 219,880.80 万元（贰拾壹亿玖仟捌佰捌拾万捌仟元），评估值 219,880.80 万元（贰拾壹亿玖仟捌佰捌拾万捌仟元），评估无增减值。

(3) 净资产账面价值 9,010.68 万元（玖仟零壹拾万陆仟捌佰元），评估值 20,308.93 万元（贰亿零叁佰零捌万玖仟叁佰元），评估增值 11,298.25 万元（壹亿壹仟贰佰玖拾捌万贰仟伍佰元），增值率 125.39%。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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 %
		B	C	D=C-B	E= (C-B) /B×100%
流动资产	1	228,566.08	239,866.02	11,299.94	4.94
非流动资产	2	325.40	323.71	-1.69	-0.52
固定资产	3	2.85	3.02	0.17	5.96
递延所得税资产	4	322.55	320.69	-1.86	-0.58
资产总计	5	228,891.48	240,189.73	11,298.25	4.94
流动负债	6	134,469.09	134,469.09		
非流动负债	7	85,411.71	85,411.71		
长期借款	8	85,411.71	85,411.71		
负债总计	9	219,880.80	219,880.80		
净资产(所有者权益)	10	9,010.68	20,308.93	11,298.25	125.39

评估结论详细情况见清查评估明细表。

十一、特别事项说明

1、被评估单位子公司绍兴荣安置业有限公司的3号地块项目截止报告出具日已申请预售许可，尚未取得预售许可证，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2、被评估单位子公司绍兴荣安置业有限公司于2021年1月27日与中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行签订合同编号为33100620210006972的最高额抵押合同，抵押物为绍兴荣安置业有限公司拥有的位于灵芝街道（镜湖新区大越路东侧3号地块）的居住用地，不动产权证号为浙（2021）绍兴市不动产权第0000425号，证载面积50,494.00 m²，使用期限截至2090年12月31日，担保的债权最高余额人民币160,400.00万元整，抵押期限自2021年1月27日起至2024年1月26日止。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

3、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减值变动，评估报告中未考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

4、本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

5、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

6、被评估单位可能存在的影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）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。

7、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

8、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用人应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇二一年七月三十一日至二〇二二年七月三十日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

（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；

（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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

二〇二一年八月十八日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文，为荣安地产股份有限公司拟股权收购所涉及的宁波绍安企业管理
有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告盖章签字页)



二〇二一年八月十八日

资产评估师:



资产评估师:



附件目录

（一）经济行为文件

荣安地产股份有限公司 2021 年 8 月 5 日总裁办公会议纪要。

（二）委托人提供的资料

- 1、荣安地产股份有限公司《营业执照》复印件；
- 2、委托人承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、宁波绍安企业管理有限公司《营业执照》复印件；
- 2、评估基准日审计报告复印件；
- 3、被评估单位承诺函；
- 4、不动产权证：浙（2021）绍兴市不动产权第 0000425 号。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构备案文件复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、资产评估师资格证明文件复印件。

（五）资产基础法评估明细表

（六）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明