

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

资产评估报告

银信评报字（2024）甬第 0245 号

浙江银信资产评估有限公司

2024 年 12 月 09 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:	3030080001202400301
合同编号:	银信评约(2024)第203号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)甬第0245号
报告名称:	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资产评估报告
评估结论:	873,029,500.00元
评估报告日:	2024年12月09日
评估机构名称:	浙江银信资产评估有限公司
签名人员:	吴杨 (资产评估师) 正式会员编号: 30210022 叶建焕 (资产评估师) 正式会员编号: 30140013
	
(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。

备案回执生成日期: 2024年12月09日

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.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	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



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

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。

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清单由委托人、产权持有人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。



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 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

资产评估报告

银信评报字（2024）甬第 0245 号

摘 要

一、项目名称：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估项目

二、委托人：宁波杉杉股份有限公司

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

四、产权持有人：宁波杉杉股份有限公司

五、评估目的：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。

六、经济行为：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。

七、评估对象和评估范围：评估对象和评估范围为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。

八、价值类型：市场价值



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

九、评估基准日：2024年10月31日

十、评估方法：成本法

十一、评估结论：

于评估基准日，评估对象的市场价值评估值为873,029,500.00元，大写为捌亿柒仟叁佰零贰万玖仟伍佰元整。较账面值增值522,928,760.31元，增值率为149.37%。具体详见资产评估明细表。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对资产转让之经济行为有效，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2024年10月31日至2025年10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。

十三、特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：已关注，未获知。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：已关注，未获知。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：已关注，未获知。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：无。

（五）重大期后事项：已关注，未获知。

（六）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情况：无。

（七）担保、租赁等事项：根据本次评估目的，未考虑可能存在的担保、租赁等限制对评估值的影响，提请报告使用者关注。

（八）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：已关注，未获知。

（九）其他事项

1、本次评估依据为宁波杉杉股份有限公司提供的情况说明，本次评估所涉及的经济行为尚未经董事会及股东大会表决通过。

2、本次评估的价值为含税价，提请报告使用者关注。

3、委估对象的权属资料载明的信息包括位置坐落、土地面积、土地使用权终止日期、建筑面积、结构及建成年代等，权证载明的以产权证为准，未载明的采用产权



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

持有人提供的《资产评估申报表》资料为准，评估人员进行复核，提请报告使用者关注。

4、评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5、本次评估目的仅为委托人提供委估资产市场价值的参考意见，不考虑评估目的实施后可能发生的有关涉税事宜。

6、本次评估价值类型为市场价值，该市场价值未考虑可能存在的抵押、担保等其他项权利对房地产价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，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。



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 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

资产评估报告

银信评报字（2024）甬第 0245 号

正文

宁波杉杉股份有限公司：

浙江银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对宁波杉杉股份有限公司拟资产转让之经济行为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在 2024 年 10 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人、产权持有人概况

名称：宁波杉杉股份有限公司

统一社会信用代码	91330200704803055M	名称	宁波杉杉股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）	法定代表人	郑驹
注册资本	贰拾贰亿伍仟捌佰贰拾贰万叁仟贰佰贰拾叁元整	成立日期	1992 年 12 月 14 日
住所	浙江省宁波市鄞州区首南街道日丽中路 777 号（杉杉大厦）801 室		
经营范围	一般项目：电子专用材料销售；光电子器件销售；石墨及碳素制品销售；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；知识产权服务（专利代理服务除外）；服装服饰零售；服装服饰批发；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。

（二）其他资产评估报告使用人

除本次经济行为相关的国家法律法规规定的资产评估报告使用对象、资产评估委



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

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

委托人暨产权持有人。

二、评估目的

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。

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B1座	m ²	16,082.44	3	13.60	精装修	2006年	工业	钢混	25,388,454.66	11,002,095.52
3		杉杉时尚产业园车库			1	5.40	简装	2006年	工业	钢混	63,229.12	28,560.16



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

4	杉杉时尚产业园 B2 座	m ²	26,407.35	2	10.40	简装	2006年	工业	钢混	42,729,575.39	18,652,267.43
5	杉杉新能源基地 B3 座	m ²	16,273.65	3	15.10	简装	2017年	工业	钢混	22,262,165.02	16,497,214.90
6	杉杉时尚产业园 C1 座	m ²	24,137.39	2	8.64	精装修	2006年	工业	钢混	9,971,298.82	4,345,022.43
7	杉杉时尚产业园 C2 座			3	13.00	精装修	2006年	工业	钢混	12,859,308.05	5,950,460.34
8	杉杉时尚产业园 C3 座			3	13.00	精装修	2006年	工业	钢混	10,274,106.29	4,640,729.93
9	杉杉时尚产业园 C5 座			3	13.00	精装修	2006年	工业	钢混	9,983,473.29	4,374,382.90
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	15,483,834.79
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
12	杉杉新能源基地 D3 座	m ²	15,122.93	3	14.70	简装	2017年	工业	钢混	20,568,208.47	15,295,773.85
13	杉杉新能源基地 D5 座	m ²	6,197.66	1	18.00	简装	2017年	工业	钢混	14,209,025.08	10,568,834.69
14	杉杉新能源基地 E1	m ²	1,312.88	1	9.00	简装	2017年	工业	钢混	2,798,390.84	2,081,427.38



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

	座											
15	杉杉新能源基地E2座	m ²	2,322.22	1	9.00	简装	2017年	工业	钢混	4,789,129.52	3,562,089.28	
16	杉杉新能源基地E3座	m ²	4,237.19	1	12.00	简装	2017年	工业	钢混	9,431,900.17	7,015,485.16	
17	杉杉时尚产业园餐厅（现F1座）	m ²	4,917.39	2	9.40	简装	2006年	工业	钢混	8,084,362.24	3,422,505.04	
18	杉杉时尚产业园F2座	m ²	26,281.76	2	10.40	简装	2006年	工业	钢混	52,096,140.47	23,753,534.80	
19	杉杉时尚产业园宿舍	m ²	17,163.53	5	17.20	简装	2006年	工业	钢混	28,391,713.91	12,360,576.88	
20	杉杉新能源基地门卫1（二期）	m ²	84.48	1	3.00	简装	2017年	工业	钢混	182,808.73	135,976.88	
21	杉杉新能源基地门卫2（二期）	m ²	84.48	1	3.00	简装	2017年	工业	钢混	199,131.59	148,121.27	
22	杉杉时尚产业园门卫	m ²	94.85	1	3.40	简装	2006年	工业	钢混	144,307.82	63,013.12	
23	杉杉新能源基地变电站（二期）	m ²	320.29	1	5.00	简装	2017年	工业	钢混	611,774.24	455,018.32	
小计		m ²	211,763.27							412,714,435.76	245,418,088.39	



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

(二) 构筑物及附属设施情况

金额单位：人民币元

序号	资产名称	计量单位	数量	建成年份	账面原值	账面净值
1	杉杉时尚产业园道路及附属设施	项	1.00	2006年	6,715,017.44	2,773,091.43
2	杉杉时尚产业园绿化	项	1.00	2006年	4,946,707.86	2,135,970.93
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
8	杉杉新能源基地市政（二期）	项	1.00	2017年	9,563,780.39	7,113,306.78
9	杉杉新能源基地高低配设备（二期）	项	1.00	2017年	4,700,363.41	3,497,200.77
10	杉杉新能源基地室外给水设施（二期）	项	1.00	2017年	1,157,725.77	861,379.93
11	杉杉新能源基地景观绿化（三期）	项	1.00	2017年	2,820,168.44	2,062,218.26
12	杉杉新能源基地市政（三期）	项	1.00	2017年	2,873,471.97	2,101,192.29
13	杉杉新能源基地室外给排水及电气设施（三期）	项	1.00	2017年	682,190.17	498,848.83
14	杉杉新能源基地高低配设备（三期）	项	1.00	2017年	713,976.31	522,092.51
15	园区宿舍围墙（新建）	项	1.00	2017年	86,835.00	66,011.67
16	F2座电梯	项	1.00	2023年	142,495.07	135,555.11
	小计	项	16		40,701,498.48	26,225,167.67



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：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	权利性质	准用年限	终止日期	开发程度	面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	浙(2018)宁波市海曙区不动产权第0212911号	宁波市海曙区古林镇云林中路238、杉海路80、云林中路218号	工业用地	出让	50年	2053/11/2	已开发	208,467.82	125,180,627.92	78,457,483.63
小计								208,467.82	125,180,627.92	78,457,483.63

评估对象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，地块东至聚财路，南至杉海路，西至杉杉路，北至云林中路，所在区域交通便捷，500米内有3个公交车站，距离宁波栎社机场2公里，距离高铁宁波站7.6公里，距离杭甬高速收费站3.5公里。评估对象所在的望春工业园区为省级工业园区，产业集中度高，企业关联程度较高，协作程度较高。

评估对象中房屋建筑物及附属设施共分为三期建设，根据不动产权证书记载，一期竣工日期为2006年，二、三期建成年份为2017年。房屋建筑物均为钢混结构，房屋用途为工业，维护保养较好。其中杉杉新能源基地综合办公楼、杉杉时尚产业园B1、C1、C2、C3、C5座为精装修，其他房屋建筑物均为简单装修。

不动产权利人为宁波杉杉股份有限公司，土地使用权性质为出让，土地用途为工业用地，房屋用途为工业，土地使用权终止日期为2053年11月2日。

委估资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。



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。

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）行为依据

- 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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 3、《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通过）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（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）；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；
- 6、《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通过）；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
- 8、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）；
- 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、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订）；

12、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

13、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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—资产评估方法》（中评协[2019]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—不动产》（中评协[2017]38号）；

8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）

9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；

12、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）产权依据

1、不动产权证书：浙（2018）宁波市海曙不动产权第0212911号。

（五）取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》；

2、全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、中冠工程管理咨询有限公司《关于望春工业园区核心区V-05-1地块（三期车间）工程结算审核报告》（中冠基审字[2017]1427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：0574-87269407

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-NBJ-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、使用等有关的各项合同、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》、《资产评估执业准则-机器设备》和《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的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法：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。

基准地价系数修正法：是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

对于资产评估，成本法一般适用于资产价格无市场依据或市场依据不充分的情



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

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、房屋建筑物及附属设施，土地用途为工业用地，由于工业房屋建筑物结构以及土地利用（容积率等）差异大，评估对象区域内与评估对象用途相同、规模相近、性质相似的房地产交易案例较少，不符合市场法选用条件，故不适宜采用市场法进行评估。评估对象区域范围内存在零星租赁，单体租赁现状及租金差异较大，难以确定委估资产的客观收益，未来收益无法合理预计，不适宜采用收益法进行评估。考虑到委估对象的房屋建筑物及附属设施的成本资料可以获取，同时土地使用权价值可以参考《宁波市区城市土地级别调整和基准地价更新成果报告》公布的基准地价，因此本次评估中，土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估，房屋建筑物及附属设施采用成本法进行评估。上述方法对应的评估计算公式如下：

(1) 成本法计算公式：

建筑物评估值=重置成本×综合成新率

其中：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+管理费用+资金成本+利润

综合成新率=年限成新率×0.4+勘查成新率×0.6

(2) 基准地价系数修正法计算公式：

$$P_{dj} = P_{0dj} \times g \times t \times y \times K_r \times R_i \times G_i + K_f$$

其中：

P_{dj} ——委评宗地地价

P_{0dj} ——委评宗地所在级别基准地价

g ——委评宗地价格评估交易情况修正系数

t ——委评宗地价格评估评估期日修正系数

y ——委评宗地价格评估使用年限修正系数

K_r ——委评宗地价格评估容积率修正系数

R_i ——委评宗地价格评估区域因素系数



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

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。

综合上述情况，本次设施设备评估采用成本法进行评估。

资产评估的成本法是指通过估算全新资产的更新重置成本，然后扣除相关贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定资产评估价值的方法。

其计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，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、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、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）签订资产评估委托合同

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委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，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，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关



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

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并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、现有用途假设：是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

4、原地使用假设：是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（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、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化；



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
和丰创意广场和庭楼7楼703

电话：0574-87269407

传真：0574-81857866 邮编：315040

3、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、设备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，评估对象的市场价值评估值为 873,029,500.00 元，大写为捌亿柒仟叁佰零贰万玖仟伍佰元整。较账面值增值 522,928,760.31 元，增值率为 149.37%。具体详见资产评估明细表。

(二)评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、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职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) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：已关注，未获知。
- (二) 委托人未提供的其他关键资料情况：已关注，未获知。
- (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素：已关注，未获知。
- (四) 重要的利用专家工作及相关报告情况：无。
- (五) 重大期后事项：已关注，未获知。
- (六) 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情况：无。
- (七) 担保、租赁等事项：根据本次评估目的，未考虑可能存在的担保、租赁等限制对评估值的影响，提请报告使用者关注。
- (八) 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：已关注，未获知。
- (九) 其他事项
 - 1、本次评估依据为宁波杉杉股份有限公司提供的情况说明，本次评估所涉及的经济行为尚未经董事会及股东大会表决通过。
 - 2、本次评估的价值为含税价，提请报告使用者关注。
 - 3、委估对象的权属资料载明的信息包括位置坐落、土地面积、土地使用权终止日期、建筑面积、结构及建成年代等，权证载明的以产权证为准，未载明的采用产权持有人提供的《资产评估申报表》资料为准，评估人员进行复核，提请报告使用者关注。
 - 4、评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。
 - 5、本次评估目的仅为委托人提供委估资产市场价值的参考意见，不考虑评估目的实施后可能发生的有关涉税事宜。
 - 6、本次评估价值类型为市场价值，该市场价值未考虑可能存在的抵押、担保等其他权利对房地产价值的影响。

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说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。



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摘抄、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责任。

4、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；

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。

（二）评估结论的使用有效期

评估结论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2024年10月31日至2025年10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。



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

十三、资产评估报告日

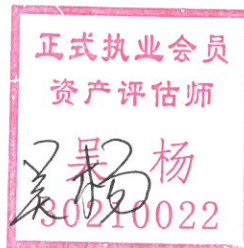
本评估报告日为2024年12月09日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

浙江银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：





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

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、资产评估机构单位会员证书复印件；
- 9、资产评估机构备案资质复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、委估资产位置；
- 12、部分委估资产照片。