

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江东望时代科技股份有限公司拟转让股权
涉及的浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2025]第 01-0198 号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO., LTD

二〇二五年三月十三日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202500444
合同编号:	NGB[2025]第 0270 号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2025]第 01-0198 号
报告名称:	浙江东望时代科技股份有限公司拟转让股权涉及的 浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值资产评估 报告
评估结论:	690,134,627.89 元
评估报告日:	2025 年 03 月 13 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	王芳 (资产评估师) 会员编号: 33180143 徐青青 (资产评估师) 会员编号: 30190009
 (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: 2025-03-13

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	31
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章	32
附 件	33

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。

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。

浙江东望时代科技股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2025]第 01-0198 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受浙江东望时代科技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，按照必要的评估程序，对浙江雍竺实业有限公司（以下简称：“雍竺实业”）的股东全部权益在评估基准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：根据“委托评估情况说明”确定，本次评估目的是浙江东望时代科技股份有限公司拟转让股权，需对涉及的浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：评估对象为浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值。评估范围为浙江雍竺实业有限公司全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产及流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：本评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，在持续经营条件下，浙江雍竺实业有限公司申报的总资产账面价值 107,233.02 万元，评估值 107,245.56 万元，评估增值 12.54 万元，增值率 0.01%。总负债账面价值 38,838.20 万元，评估值 38,232.10 万元，评估减值 606.10 万元，减值率 1.56%。净资产账面价值 68,394.83 万元，评估值 69,013.46 万元，评估增值 618.63 万元，增值率 0.90%。经资产基础法评



估，浙江雍竺实业有限公司东全部权益价值为 69,013.46 万元，评估增值 618.63 万元，增值率 0.90%。各项资产负债评估情况如下表：

浙江雍竺实业有限公司资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	107,232.96	107,245.49	12.54	0.01
非流动资产	2	0.07	0.07	0.00	4.18
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.07	0.07	0.00	4.18
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	107,233.02	107,245.56	12.54	0.01
流动负债	12	38,838.20	38,232.10	-606.10	-1.56
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	38,838.20	38,232.10	-606.10	-1.56
净资产	15	68,394.83	69,013.46	618.63	0.90

评估结论详见评估明细表。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注评估报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本评估报告时给予充分考虑。

九、资产评估报告日：本评估报告日为 2025 年 3 月 13 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

浙江东望时代科技股份有限公司拟转让股权 涉及的浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2025]第 01-0198 号

浙江东望时代科技股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任公司接受贵单位（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，采用资产基础法评估，按照必要的评估程序，对浙江东望时代科技股份有限公司拟转让股权所涉及的浙江雍竺实业有限公司股东全部权益在 2024 年 12 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、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

本评估项目委托人为浙江东望时代科技股份有限公司，被评估单位为浙江雍竺实业有限公司。其他评估报告使用者为经济行为相关当事人及法律法规规定的使用人。

（一）委托人简介

1. 企业基本情况

名称：浙江东望时代科技股份有限公司（以下简称“东望科技”）

曾用名：浙江广厦股份有限公司

统一社会信用代码：91330000704206103U

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：浙江省东阳市吴宁街道办事处振兴路 1 号西侧

法定代表人：吴凯军

成立日期：1993 年 7 月 13 日

营业期限：1993 年 7 月 13 日至长期

注册资本：捌亿肆仟肆佰壹拾玖万肆仟柒佰肆拾壹元

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；合同能源管理；软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；工业互联网数据服务；专业设计服务；工业工程设计服务；工程管理服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；体育赛事策划；组织体育表演活动；其他文化艺术经纪代理；日用品销售；企业形象策划；非居住房地产租赁（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）被评估单位简介

1. 企业基本情况

名称：浙江雍竺实业有限公司（以下简称“雍竺实业”或“公司”）

统一社会信用代码：91330110097046944L

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：浙江省杭州市临平区星桥街道欢西路 1 号 6 幢

法定代表人：王照梁

成立日期：2014 年 4 月 1 日

营业期限：2014 年 4 月 1 日至 2034 年 3 月 31 日

注册资本：壹拾亿肆仟万元整

经营范围：房地产经营（尾盘销售及工程后续事务处理）；实业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），旅游资源开发，农业休闲观光；果蔬种植；物业管理。（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）

2. 被评估单位组织架构



3. 历史沿革和股权情况

(1) 2014 年 4 月成立

浙江雍竺实业有限公司成立于 2014 年 4 月，并于 2014 年 4 月 1 日正式独立运营，是浙江东望时代科技股份有限公司出资成立的全资子公司。

成立时浙江雍竺实业有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）
浙江东望时代科技股份有限公司	100,000.00	100.00
合计	100,000.00	100.00

(2) 2015 年 7 月第一次增资

2015 年 7 月，公司追加认缴注册资本至人民币 104,000.00 万元。本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）
浙江东望时代科技股份有限公司	104,000.00	100.00
合计	104,000.00	100.00

(3) 2016 年 5 月第一次股转

2016 年 5 月，公司吸收浙江广福房地产开发有限公司为新股东。本次股权变更后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）
浙江东望时代科技股份有限公司	50,960.00	49.00
浙江广福房地产开发有限公司	53,040.00	51.00
合计	104,000.00	100.00

(4) 2017 年 5 月第二次股转

2017 年 5 月，浙江广福房地产开发有限公司将持有的公司股份转让给浙江通和房地产开发有限公司。本次股权变更后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）
浙江东望时代科技股份有限公司	50,960.00	49.00
浙江通和房地产开发有限公司	53,040.00	51.00
合计	104,000.00	100.00

(5) 2021 年 7 月第三次股转

2021 年 7 月，浙江通和房地产开发有限公司将持有的公司股份转让给浙江广福房地产开发有限公司。本次股权变更后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）
浙江东望时代科技股份有限公司	50,960.00	49.00
浙江广福房地产开发有限公司	53,040.00	51.00
合计	104,000.00	100.00

截止评估基准日，公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴持股比例（%）
浙江东望时代科技股份有限公司	50,960.00	49.00	50,960.00	49.00
浙江广福房地产开发有限公司	53,040.00	51.00	53,040.00	51.00
合计	104,000.00	100.00	104,000.00	100.00

4. 雍竺实业近年资产、负债及经营状况表

雍竺实业近年及基准日资产负债及经营情况表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产	176,153.69	148,881.57	148,752.11	107,233.02
负债	36,313.74	40,498.13	40,244.23	38,838.2
所有者权益	139,839.94	108,383.45	108,507.88	68,394.83

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
收入	5,001.83	13,147.65	1,063.53	287.87
成本	2,763.4	986.72	471.13	-2,075.51

2021 年度数据摘自浙江天恒会计师事务所有限公司出具的“天恒会审[2022]第 0060 号”无保留意见审计报告；

2022 年度数据摘自杭州金萧会计师事务所（普通合伙）出具的“杭金萧审字[2023]第 0067 号”无保留意见审计报告。

2023 年度数据摘自深圳金信达会计师事务所（普通合伙）出具的“深金信达财审报字[2024]第 687 号”无保留意见审计报告。

2024 年度数据摘自嘉兴知联中佳会计师事务所出具的“知联中佳审字[2025]

0133 号”无保留意见审计报告。

5. 公司主营业务概况

浙江雍竺实业有限公司为一家房地产开发企业，已获取《资质证书》，证书编号：浙开二 0101-2015-2022-0479 号，资质等级：二级，有效期至 2025 年 6 月 27 日。公司开发项目简介：

锦上庭（天禧苑 B 区）

锦上庭位于余杭区星桥街道广厦天都城内，项目东面是已交付的天泉苑，北面是温莎苑，南面紧临天都时代小学，西为正在建设中的 9 号地块，项目规划用地面积 8.69 万 m²，总建筑面积约 26.46 万 m²，共 17 幢高层住宅，为 16 层，1 幢地下车库，共住户 947 户，项目总投资 11.4 亿元。工程于 2012 年 11 月开工，于 2017 年 12 月交付使用。

苏荷苑（天韵苑 B 区）

苏荷苑位于余杭区星桥街道广厦天都城内，项目东至绿化带，西至欢乐大道，北至天韵路，南面是建设中的枫桥庭，项目规划用地面积 5.16 万 m²，总建筑面积约 22.56 万 m²，共 8 幢高层住宅（23 层）及 1 幢商业配套（4 层），共住户 985 户，项目总投资 9.3 亿元。工程于 2013 年 10 月开工，于 2018 年 6 月交付使用。

截至评估基准日，雍竺实业目前账面尚有 4 套房产，其中，2 套锦上庭房产，已签署购房合同，客户已付全款，尚未完成交房手续，公司账面未确认收入，已完成过户；1 套苏荷苑房产 3-1-802，未签署购房合同，客户已付全款，尚未完成交房手续，公司账面未确认收入，未完成过户；另苏荷苑 3-2-1701 原客户已支付购房定金，截止评估基准日客户已退购，共计 4 项。

截至评估基准日，公司开发的房产项目，其中锦上庭剩余 17 个车位尚未销售，2 个车位客户已支付定金尚未签署车位购置合同，1 个车位已支付全款；其中苏荷苑尚剩 4 个停车位未销售。

6. 公司执行的会计政策

公司执行财政部 2006 年颁布的企业会计准则。

（1）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的

报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（2）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（3）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

7. 公司现行税率及有关优惠政策

公司主要的应纳税项列示如下：

税种	计税依据	税率（%）	备注
增值税	按销售额	5	简易征收
城市维护建设税	按缴纳增值税额	7	
教育费附加	按缴纳增值税额	3	
地方教育费附加	按缴纳增值税额	2	
企业所得税	按应纳税所得额	25	

（三）委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位的股东之一。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：为经济行为相关当事人及法律法规规定的使用人。

二、评估目的

根据“委托评估情况说明”确定，本次评估目的是浙江东望时代科技股份有限公司拟转让股权，需对涉及的浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为浙江雍竺实业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是浙江雍竺实业有限公司的全部资产和负债。其账面资产总额 107,233.02 万元，总负债 38,838.20 万元，所有者权益 68,394.83 万元。具体包括：流动资产 107,232.96 万元、非流动资产 0.07 万元、流动负债 38,838.20 万元，非流动负债 0.00 万元。

评估范围涉及的资产、负债的账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,072,329,575.80
货币资金	5,961.20
其他应收款合计	1,612,498,763.72
减：坏帐准备	545,995,423.31
其他应收款净额	1,066,503,340.41
存货合计	5,820,274.19
减：存货跌价准备	0.00
存货净额	5,820,274.19
二、非流动资产合计	670.00
固定资产原值	13,350.00
其中：建筑物类	0.00
设备类	13,350.00
土地类	0.00
减：累计折旧	12,680.00
固定资产净值	670.00
其中：建筑物类	0.00
设备类	670.00
土地类	0.00
减：固定资产减值准备	0.00
固定资产净额	670.00
三、资产总计	1,072,330,245.80
四、流动负债合计	388,381,974.59
应付账款	39,319,180.21
预收款项	10,349.70
合同负债	7,642,622.86
应付职工薪酬	9,587.35
应交税费	244,810,817.79
其他应付款	96,207,285.54
其他流动负债	382,131.14
五、非流动负债合计	0.00

科目名称	账面价值
六、负债总计	388,381,974.59
七、净资产（所有者权益）	683,948,271.21

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

以上财务数据摘自嘉兴知联中佳会计师事务所出具的“知联中佳审字[2025]0133号”无保留意见审计报告。

被评估单位已出具承诺函，除存货的2套房产、1个地下停车位之外（详见特别事项说明部分“权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形”），承诺纳入评估范围的资产产权均归其所有，无产权纠纷。

（三）实物资产的分布及特点

纳入评估范围内的实物资产主要为存货、设备类资产。

存货资产为公司开发未销售或未交付的房产和地下停车位，位于杭州市临平区的锦上庭、苏荷苑小区。

固定资产分布于公司办公区域。

实物资产的主要特点为：

1. 存货

（1）开发产品

开发产品为公司开发的位于杭州市临平区的锦上庭、苏荷苑的房产和地下停车位。

详情如下：

序号	项目名称	房号	产权人	结构	建成年月	建筑面积 m²	备注	状态
1	锦上庭	10-1-802	张梁、李懿	框架	2017年12月	244.93	已付全款、已过户、未办理交付	空置
2	锦上庭	12-2-401	刘子润	框架	2017年12月	192.89	已付全款、已过户、未办理交付	空置
3	苏荷苑	3-1-802	雍竺实业	框架	2018年6月	139.96	（王月红、沈益松）已付全款、未过户	空置
4	苏荷苑	3-2-1701	雍竺实业	框架	2018年6月	139.96	已退购	空置
5	锦上庭地下车位	A086	雍竺实业	框架	2017年12月		未售	空置
6	锦上庭地下车位	A103	雍竺实业	框架	2017年12月		未售	空置
7	锦上庭地下车位	A110	雍竺实业	框架	2017年12月		未售	空置
8	锦上庭地下车位	A159	雍竺实业	框架	2017年12月		未售	空置
9	锦上庭地下车位	A166	雍竺实业	框架	2017年12月		未售	空置
10	锦上庭地下车位	A229	雍竺实业	框架	2017年12月		未售	空置

序号	项目名称	房号	产权人	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注	状态
11	锦上庭地下车位	A230	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
12	锦上庭地下车位	A361	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
13	锦上庭地下车位	A417	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		已收定金	空置
14	锦上庭地下车位	A467	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
15	锦上庭地下车位	A481	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
16	锦上庭地下车位	A490	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
17	锦上庭地下车位	A492	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
18	锦上庭地下车位	A540	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
19	锦上庭地下车位	A551	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
20	锦上庭地下车位	B076	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
21	锦上庭地下车位	B134	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		已收到全款, 未办交接, 余妙青	空置
22	锦上庭地下车位	B161	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		已收定金	空置
23	锦上庭地下车位	B387	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
24	锦上庭地下车位	B513	雍竺实业	框架	2017 年 12 月		未售	空置
25	苏荷苑地下车位	A245	雍竺实业	框架	2018 年 6 月		未售	空置
26	苏荷苑地下车位	A431	雍竺实业	框架	2018 年 6 月		未售	空置
27	苏荷苑地下车位	A455	雍竺实业	框架	2018 年 6 月		未售	空置
28	苏荷苑地下车位	A468	雍竺实业	框架	2018 年 6 月		未售	空置

2. 设备类资产

本次设备类资产包括电子设备, 账面原值 13,350.00 元, 账面净值 670.00 元。

(1) 电子设备

电子设备分别为笔记本电脑、HP 打印机, 共 2 项, 至评估基准日, 设备均正常使用, 且运行良好。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1. 账面记录的无形资产

截至评估基准日, 被评估单位申报的评估范围内无账面记录的无形资产。

2. 账面未记录的无形资产

截至评估基准日, 被评估单位申报的评估范围内无账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日, 本次评估范围内无账面未记录的资产。

企业申报的表外资产明细如下:

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

被评估单位申报的基准日财务数据经嘉兴知联中佳会计师事务所出具的“知联中佳审字[2025] 0133 号”无保留意见审计报告。

此外，本次评估过程中没有利用其他评估机构的工作成果。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本次评估基准日由委托人确定为 2024 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《委托评估情况说明》；
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修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布, 财政部令第 97 号修改);
5. 《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);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 709 号修订);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 中华人民共和国国务院令第 732 号 2020 年 11 月 29 日修改);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令);
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号);
10. 《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令第 12 号);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
12. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第 36 号);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
14. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64 号);
15. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802 号);
16. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》(财企[2001]801 号);
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部 32 号令);

18. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95号);
19. 《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第二次修正);
20. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年12月6日中华人民共和国国务院令 第512号公布, 2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布, 2017年11月19日中华人民共和国国务院令 第691号第2次修订);
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第50号, 2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号第3次修订);
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
24. 《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);
25. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国务院国资委国资发产权规[2022]39号);
26. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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]35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. 《企业国有资产评估指南》(中评协[2017]42号);

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
15. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》中国资产评估协会中评协〔2019〕39号。

（四）产权依据

1. 存货（开发产品）的不动产权证、不动产交易中心的查询结果；
2. 重要资产购置合同或发票；
3. 有关协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
4. 其他资产权属证明资料。

（五）取价依据

1. 设备网上可予查询的价格信息资料；
2. 企业最近销售合同；
3. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
4. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
5. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 2024年度数据摘自嘉兴知联中佳会计师事务所出具的“知联中佳审字[2025]0133号”无保留意见审计报告；
2. 评估专业人员现场勘查记录资料；
3. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
4. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
5. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

成本法（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，评估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。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位为一家房地产开发企业，截至评估基准日，存货（开发产品）尚有4套房产，其中锦上庭2套、苏荷苑2套，或因未办理交房手续按公司规定无法确认收入，或尚未销售。锦上庭工程于2012年11月开工，于2017年12月交付使用，苏荷苑工程于2013年10月开工，于2018年6月交付使用，公司目前无正在建设的房产项目，仅剩个别房产未过户，公司未来年度的经营收益与风险在基准日时点难以可靠地估计，不具备采用收益法评估的基本条件。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

被评估单位为房地产开发企业，当前无正在建设的房产项目，仅剩个别房产未过户，公司未来年度的经营收益与风险在基准日时点难以可靠地估计，故本次不适用采用收益法及市场法进行评估，故本次采用成本法（资产基础法）一种评估方法。

（三）资产基础法简介

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，评估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。

1. 流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、其他应收款、存货，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金

货币资金包括银行存款。

1) 银行存款

评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

（2）其他应收款

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位其他应收款进行相互核对，以证实其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、

信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（3）存货

1) 开发产品

对于对外销售的开发产品。评估人员根据开发产品经核实数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在开发产品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

开发产品的评估值=开发产品数量×不含税的销售单价×[1—销售费用率—销售税金率—销售利润率×所得税税率—销售利润率×（1—所得税税率）×适当数额的税后净利润]

其中：开发产品不含税销售价格根据评估基准日销售情况确定；销售费用率、销售税金率、销售利润率等指标均依据企业近年来的会计报表综合确定；适当数额的税后净利润根据开发产品的销售状况确定，其中畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%，本次评估企业产品属于正常销售产品，适当数额的税后净利润取 50%。对于滞销、积压、降价销售，按可回收净收益确定评估值。

2. 非流动资产评估说明

非流动资产为固定资产。

（1）固定资产

1) 设备类

对于设备主要采用市场法评估。

纳入本次评估范围内的设备为笔记本电脑、打印机，对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的设备，参照同类设备的二手市场价格确定其评估值。

3. 流动负债评估说明

评估范围涉及的流动负债包括应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

(1) 应付账款

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了相关单据、合同、协议，抽查分析了款项的账龄、金额、经济内容，并对大额应付账款进行了函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，以核实后的账面值作为评估值。

(2) 预收款项

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了相关单据、合同、协议，抽查分析了款项的账龄、金额、经济内容，经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，以核实后的账面值作为评估值。

(3) 合同负债

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了相关单据、合同、协议，抽查分析了款项的账龄、金额、经济内容，经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，以核实后的账面值作为评估值。

对于实际不需要承担的债务，评估值为零。

(4) 应付职工薪酬

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，检查各项目的计提、发放情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

(5) 应交税费

评估人员根据提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了审计的调整分录；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核

实，核实结果与申报资料基本一致。在抽查了应交税费的计提和上缴凭证，确认应交税费的计提和上缴基本符合有关规定后，以核实后企业未来应实际承担的债务确定为评估值。

（6）其他应付款

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，查阅了相关单据、合同、协议，抽查分析了款项的账龄、金额、经济内容，并对大额其他应付款进行了函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，以核实后的账面值作为评估值。

（7）其他流动负债

评估人员查阅了相关单据、及会计凭证，确认款项真实存在、金额无误，销项税额税率适当、计算正确，以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）前期准备、接受委托

首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业经营情况、资产情况的历史和现状作出的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估业务组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员结合被评估单位提供的资产清单，项目进程，未来规划等，

评估人员进驻雍竺实业现场，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、资源、市场情况进行调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、函证、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况。

（四）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，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。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（五）内部审核及报告出具

资产评估专业人员对形成的评定估算结果进行综合分析，形成评估结论，编制资产评估报告初稿。根据法律、行政法规、资产评估执业准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告初稿进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

（六）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的

评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

6. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重

要方面基本一致。

7. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

8. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

9. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

4. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

5. 企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。管理层的经营计划和追加投资可以如期实现。

6. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估结果

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，在持续经营条件下，浙江雍竺实业有限公司申报的总资产账面价值 107,233.02 万元，评估值 107,245.56 万元，评估增值 12.54 万元，增值率 0.01%。总负债账面价值 38,838.20 万元，评估值 38,232.10 万元，评估减值 606.10 万元，减值率 1.56%。净资产账面价值 68,394.83 万元，评估值 69,013.46 万元，评估增值 618.63 万元，增值率 0.90%。经资产基础法评估，浙江雍竺实业有限公司东全部权益价值为 69,013.46 万元，评估增值 618.63 万元，增值率 0.90%。各项资产负债评估情况如下表：

浙江雍竺实业有限公司资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	107,232.96	107,245.49	12.54	0.01
非流动资产	2	0.07	0.07	0.00	4.18
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.07	0.07	0.00	4.18
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	107,233.02	107,245.56	12.54	0.01
流动负债	12	38,838.20	38,232.10	-606.10	-1.56
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	38,838.20	38,232.10	-606.10	-1.56
净资产	15	68,394.83	69,013.46	618.63	0.90

评估结论详见评估明细表。

（二）资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及说明

1. 评估结果与账面值比较变动情况

评估结果与净资产账面值比较，评估增值 618.63 万元，增值率 0.90%。与各明细科目账面值比较，其中：

流动资产：评估增值 12.54 万元，增值率 0.01%；

负债：评估减值 606.10 万元，减值率 1.56%。

2. 评估结果与账面值比较变动原因分析

浙江雍竺实业有限公司评估结果与委估资产的账面值比较，总体呈现增值状况。主要增值原因为：

（1）流动资产：评估增值的主要原因系存货——开发产品中 24 个车位无法办理房产证，相关成本已分摊至可售房产，本次评估是采用房产和车位的销售价进行评估的，开发产品存在合理利润，锦上庭 2 套房产，客户已付全款并已完成过户，因未办理交房手续按公司规定未确认收入及结转成本，对应的开发产品及合同负债评为零，导致存货增值。

（2）负债：评估减值的主要原因为合同负债为预付购房款，其中锦上庭 2 套房产，客户已付全款并已完成过户，因未办理交房手续按公司规定未确认收入及结转成本，对应的开发产品及合同负债评为零，导致合同负债减值。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，浙江雍竺实业有限公司的存货账面的 2 套锦上庭小区房产，已签署购房合同，客户已付全款，因尚未完成交房手续致使公司账面未确认收入和结转成本，因该 2 套房产已完成过户，被评估单位无法提供产权证。另，浙江雍竺实业有限公司账面 24 个地下停车位均未办理产权证，其中有 23 个地下停车位尚未销售，另锦上庭 1 个地下停车位已付全款，未完成交接致使公司账面未确认收入，浙江雍竺实业有限公司已对上述权属瑕疵进行了情况说明，承诺未销售或未过户的房产及车位归浙江雍竺实业有限公司所有，特提请报告使用人注意。

此外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无；

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

被评估单位申报的基准日财务数据经嘉兴知联中佳会计师事务所出具的“知联中佳审字[2025] 0133 号”无保留意见审计报告。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（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的说明

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位无偿使用浙江天都实业有限公司位于杭州市余杭区星桥街道欢西路1号6幢的房屋(60 m²的办公用房)作为办公用途。

截至评估基准日，被评估单位对外担保事项：无

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（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

无。

（九）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 纳入评估范围的资产和负债以企业申报为准，如存在企业未申报的资产或负债则非评估人员所能处理。

3. 本次评估未对资产评估增减额作可能涉及的纳税准备。

4. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

5. 本次评估中，评估人员未对各项建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

6. 存货——开发产品为位于杭州市临平区的锦上庭 2 套房产及苏荷苑 2 套房产建筑面积由被评估单位按测绘面积申报，本次评估经查询不动产登记信息查询记录及现场勘察核实后确定；

7. 存货——开发产品为位于杭州市临平区的锦上庭 2 套房产已签署购房合同，客户已付全款并已完成过户，因尚未完成交房手续致使公司账面未确认收入，对应的开发产品及合同负债本次评估值按零确认。

8. 存货——开发产品锦上庭 A417、B161 共 2 个地下停车位，客户已支付定金，未签署车位购置合同。经与被评估单位确认，上述房产或地下停车位后续会按照约定价格交易，评估以约定价格进行估算。

9. 依据查取的《杭州市不动产登记信息查询记录》，浙江雍竺实业有限公司名下房产共 20 套，详见清单如下：

序号	项目名称	房号	不动产权证号	购房人/实际使用人	建筑面积 (m ²)	用途
1	(天韵 B) 苏荷苑	1-1-201	浙(2018)余杭区不动产权第 0120389 号	浙江雍竺实业有限公司	135.34	其他用房
2	(天韵 B) 苏荷苑	1-1-2201	浙(2018)余杭区不动产权第 0120523 号	李靖华、严静	130.34	商品房
3	(天韵 B) 苏荷苑	1-1-301	浙(2018)余杭区不动产权第 0120390 号	浙江雍竺实业有限公司	135.21	其他用房
4	(天韵 B) 苏荷苑	1-2-902	浙(2018)余杭区不动产权第 0120619 号	姜立平、徐红娟	136.35	商品房
5	(天韵 B) 苏荷苑	1-3-2001	浙(2018)余杭区不动产权第 0120626 号	叶金宝、全桂娥	140.94	商品房
6	(天韵 B) 苏荷苑	1-3-802	浙(2018)余杭区不动产权第 0120613 号	王广俊、刘春芳	130.26	商品房
7	(天韵 B) 苏荷苑	3-1-602	浙(2018)余杭区不动产权第 0120768 号	陈海忠、方如仙	139.96	商品房
8	(天韵 B) 苏荷苑	3-1-802	浙(2018)余杭区不动产权第 0120719 号	王月红 沈益松	139.96	商品房
9	(天韵 B) 苏荷苑	3-2-1701	浙(2018)余杭区不动产权第 0120754 号	浙江雍竺实业有限公司	139.96	商品房
10	(天韵 B) 苏荷苑	4-2-1302	浙(2018)余杭区不动产权第 0120780 号	许国伟、陈洁	130.88	商品房

11	(天韵B) 苏荷苑	5-1-2002	浙(2018)余杭区不动产权第0120901号	戴丽、高鑫	142.5	商品房
12	(天韵B) 苏荷苑	5-2-401	浙(2018)余杭区不动产权第0120948号	朱红、于慧婷	146.34	商品房
13	(天韵B) 苏荷苑	6-2-202	浙(2018)余杭区不动产权第0121003号	江林春	136.15	商品房
14	(天韵B) 苏荷苑	9-2-1802	浙(2018)余杭区不动产权第0121343号	王宇明、洪小妹	134.57	商品房
15	(天禧B) 锦上庭	10-1-801	浙(2018)余杭区不动产权第0030723号	杭州振越机电有限公司	244.93	商品房
16	(天禧B) 锦上庭	10-1-901	浙(2018)余杭区不动产权第0030720号	孙积慧 盛丽骊	244.93	商品房
17	(天禧B) 锦上庭	12-2-1601	浙(2018)余杭区不动产权第0030530号	许宁 高聪	192.89	商品房
18	(天禧B) 锦上庭	16-2-1402	浙(2018)余杭区不动产权第0030349号	莫铮 张燕	196.53	商品房
19	(天禧B) 锦上庭	3-1-902	浙(2018)余杭区不动产权第0031108号	冯丽娅	243.31	商品房
20	(天禧B) 锦上庭	5-1-1301	浙(2018)余杭区不动产权第0031039号	李帆扬 陈敏	244.93	商品房

其中，截至评估基准日，序号9苏荷苑3-2-1701、序号8苏荷苑3-1-802的2套房产还挂在账面，列于存货（开发产品）中。

剩余18套房产里，除序号1和序号3的房产为其他用房，其他用房的成本已分摊在商品房里，故账面未体现，其他14套房产均已交房，客户未去及时过户，公司账面已确认收入、结转成本。

10. 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的的使用人。

（四）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。

（五）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部門均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（八）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2025 年 3 月 13 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构盖章

北方亚事资产评估有限责任公司

(盖章)



资产评估师:

签名并盖章



资产评估师:

签名并盖章



二〇二五年三月十三日