



华联控股股份有限公司拟进行内部决策事宜涉
及浙江华联杭州湾创业有限公司

股东全部权益

估值报告

鹏信咨询字[2019]第 850 号

基准日：2019 年 10 月 31 日

报告日：2019 年 12 月 12 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



目录

声明.....	2
估值报告摘要.....	1
估值报告正文.....	1
一、委托人、被估值企业和合同约定的其他估值报告使用人概况.....	1
二、估值目的.....	4
三、估值对象和估值范围.....	4
四、估值类型.....	23
五、基准日.....	23
六、估值依据.....	23
七、估值方法.....	24
八、估值程序实施过程和情况.....	25
九、估值假设.....	26
十、估值结论.....	27
十一、特别事项说明.....	28
十二、估值报告使用限制说明.....	29
十三、报告日.....	30
估值报告附件.....	31



声明

一、本估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估值报告载明的使用范围使用本估值报告；本估值报告使用人违反前述规定使用本估值报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

二、本估值报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本估值报告使用人，即本估值报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本估值报告的使用人。

三、本估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

四、本公司遵守法律、行政法规，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本估值报告依法承担责任。

五、估值对象及其对应的估值范围所涉及的资产评估明细表中的申报估值信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人或相关当事人（包括估值对象的产权持有人或实际控制人、被估值企业、被估值企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

六、本公司与本估值报告中的估值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。

七、本估值报告的咨询人员已经对本估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具估值报告的要求。

八、本公司出具的估值报告中的分析、判断和结果受本估值报告中假设和限制条件的限制，本估值报告使用人应当充分考虑本估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

九、未经本公司书面同意，本估值报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



华联控股股份有限公司拟进行内部决策事宜 涉及浙江华联杭州湾创业有限公司股东全部权益

估值报告摘要

鹏信咨询字[2019]第 850 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受华联控股股份有限公司的委托，就华联控股股份有限公司拟进行内部决策之经济行为，所涉及的浙江华联杭州湾创业有限公司股东全部权益在基准日的市场价值进行了评估，现将估值报告正文的相关内容摘要如下：

一、估值目的：华联控股股份有限公司拟进行内部决策事宜，为此，华联控股股份有限公司委托本公司对浙江华联杭州湾创业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、估值对象：浙江华联杭州湾创业有限公司股东全部权益，与估值对象相对应的估值范围为浙江华联杭州湾创业有限公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、基准日：2019 年 10 月 31 日。

四、估值类型：市场价值。

五、估值方法：资产基础法。

六、估值结论：

采用资产基础法测算浙江华联杭州湾创业有限公司股东全部权益于基准日的评估值为：289,040.10 万元（大写：人民币贰拾捌亿玖仟肆拾万壹仟元整）。

估值结论使用有效期：通常情况下，估值结论的使用有效期自估价基准日 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。

本资产评估报告所载估值结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑房地产抵押等情况对评估值的影响。

七、特别事项说明摘要：

1. 本次估值账面数据未经审计，被估值企业提供的估值申报表与资产负债表往来科目余额不一致，但账面净资产相同，主要因被估值企业针对往来款未进行重分类，资产负债表由记账软件自动生成，被估值企业表示无法将科目余额表与资产负债表一一相匹配，我司对被估值企业申报的账面数据履行了必要评估程序，在不影响估值的情况下，按照被估值企业申报的账面数据为评估基础。被估值企业负责会计资料的真实性、合法性、可靠性、完整性，我公司仅在此基础上对其价值进行估算。我公司不对会计资料的真实性、合法性、可靠性、完整性负责。

2. 本次估值涉及的长期股权投资分别为杭州星光大道经营管理有限公司和杭州华联星光大道文化传播有限公司，杭州星光大道经营管理有限公司账面数据

主要为往来款，杭州华联星光大道文化传播有限公司已无经济业务发生，本次估值受企业配合程度的影响，针对长期股权投资按照账面净资产确定。

3.根据被估值企业提供的《人民币借款合同（中/长期）编号 10GRJ001 号》复印件记载「浙江华联」向中国银行浙江省分行借款人民币 2 亿元，期限 144 个月（2010-3-9 至 2022-3-9），借款用途为资产（商业用房）支持贷款，以商业用房做抵押担保，即星光大道一期项目（总建筑面积为 61631.12 平方米）；

根据被估值企业提供的《人民币借款合同（中/长期）编号 2010 年圳中银司借字第 60004 号》复印件记载「浙江华联」向中国银行深圳分行借款人民币 8.6 亿元，期限 144 个月（2010-1-6 至 2022-1-5），借款用途为商业用房资产支持类贷款，以商业用房做抵押担保，并签订编号 2010 年圳中银司抵字第 0001 号；

根据被估值企业提供的《固定资产借款合同）编号 HZ3310220180007 号》复印件记载「浙江华联」向华夏银行股份有限公司杭州滨江支行借款人民币 4.4 亿元，期限 12 年（2018-1-4 至 2030-1-4），借款用途为用于归还关联单位借款、归还贷款；

根据被估值企业提供的《固定资产借款合同）编号 HZ3310220180001 号》复印件记载「浙江华联」向华夏银行股份有限公司杭州滨江支行借款人民币 1 亿元，期限 12 年（2018-1-4 至 2030-1-4），借款用途为用于归还关联单位借款、归还贷款；

根据被估值企业提供的《固定资产借款合同）编号 HZ3310220190075 号》复印件记载「浙江华联」向华夏银行股份有限公司杭州滨江支行借款人民币 7133.7 万元，期限 3756 日（2019-9-23 至 2030-1-4），借款用途为用于归还中国银行的星光大道一期项目经营性物业抵押贷款。

被估值企业的长期借款在账面负债上均有体现，本次估值未考虑上述借款合同约定的抵押担保等情况对估值产生的影响。

如被估值单位有其他未披露担保、质押事项，未提供给我公司的，我公司亦无法披露，亦未考虑其对本评估报告的影响。

谨提请本估值报告使用人注意：以上内容摘自估值报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解估值结论，应当阅读估值报告正文。



华联控股股份有限公司拟进行内部决策事宜涉及 浙江华联杭州湾创业有限公司股东全部权益

估值报告正文

鹏信咨询字[2019]第 850 号

华联控股股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的估值程序，对华联控股股份有限公司拟进行内部决策事宜之行为所涉及的浙江华联杭州湾创业有限公司股东全部权益于 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了估值。现将估值情况报告如下：

一、委托人、被估值企业和资产评估委托合同约定的其他估值报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：华联控股股份有限公司（以下简称「华联控股」）

统一社会信用代码：91440300192471500W

公司类型：上市公司股份有限公司

法定代表人：丁跃

住所：深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦 1103-1109 房

成立日期：1989 年 09 月 11 日

（二）被估值企业概况

1.被估值企业概况

名称：浙江华联杭州湾创业有限公司（以下简称「浙江华联」）

统一社会信用代码：91330100757230553M

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人：董炳根

注册资本：2990 万美元

住所：杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 516 号

经营范围：房地产开发、基建项目管理和服务、物业管理；批发、零售：日用百货、金银饰品、电脑配件、数码产品、酒。（国家限制和禁止的除外，涉及许可证的凭证经营。）。

成立日期：2004年01月20日

2. 被估值企业自设立时至估值基准日的股权结构演变情况

(1) 「浙江华联」于2004年01月20日设立时的股权结构

「浙江华联」经杭州高新技术产业开发区管理委员会以“杭高新「2004」46号”文件批准设立，由浙江省人民政府于2004年1月8日颁发“商外资浙府资杭字（2004）03334号”中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书，由深圳市华联发展投资有限公司、上海华顺投资管理有限公司、中国纺织控股-香港集团有限公司、中冠印染（香港）有限公司、创捷发展有限公司，设立时约定出资总额为人民币2990万美元，出资额分6期，全体股东于2007年1月19日之前缴足。设立时第1期出资13,365,915.05美元，其中深圳市华联发展投资有限公司出资人民币2,600万元，折合美元3,141,234.75元，上海华顺投资管理有限公司出资人民币1,500万元，折合美元1,812,163.24元，中国纺织控股-香港集团有限公司出资美元1,281,739.06元，中冠印染（香港）有限公司出资美元3,930,818元，创捷发展有限公司出资美元3,199,960元，该出资经浙江万邦会计师事务所2004年3月26日出具“浙万会验（2004）020号”《验资报告》验证。

「浙江华联」设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表1.1所示。

表1.1 「浙江华联」设立时的股权结构

资金来源	认缴出资额	认缴出	实缴出资额	实缴出
	(美元)	资比例(%)	(美元)	资比例(%)
深圳市华联发展投资有限公司	5,980,000	20	3,141,234.75	52.53
上海华顺投资管理有限公司	2,990,000	10	1,812,163.24	60.61
中国纺织控股-香港集团有限公司	74,575,000	25	1,281,739.06	1.72
中冠印染（香港）有限公司	74,575,000	25	3,930,818	5.27
创捷发展有限公司	5,980,000	20	3,199,960	53.51
合计	29,900,000	100.00	13,365,915.05	44.70

(2) 「浙江华联」于2004年12月23日注册资本缴纳齐全时的股权结构

截至2004年12月23日第6期注册资本已缴纳齐全，经杭州永浩联合会计师事务所出具的“永浩验字（2004）第539号”《验资报告》验证，截至2004年12月23日实收资本及股权结构如下：

表1.2 「浙江华联」实收资本缴纳齐全时的股权结构

资金来源	认缴出资额	认缴出	实缴出资额	实缴出
	(美元)	资比例(%)	(美元)	资比例(%)
深圳市华联发展投资有限公司	5,980,000	20	5,980,000	20



上海华顺投资管理 有限公司	2,990,000	10	2,990,000	10
中国纺织控股-香港 集团有限公司	74,575,000	25	7,474,997.06	25
中冠印染(香港)有 限公司	74,575,000	25	74,575,000	25
创捷发展有限公司	5,980,000	20	5,980,000	20
合计	29,900,000	100.00	29,899,997.06	100

(3) 「浙江华联」于2009年10月29日股权变更后的股权结构

2009年10月29日「浙江华联」股权变更为上海华顺投资管理有限公司,299万美元;创捷发展有限公司,598万美元;中冠印染(香港)有限公司,747.5万美元;深圳市华联发展投资有限公司,1345.5万美元。变更后股权结构如下:

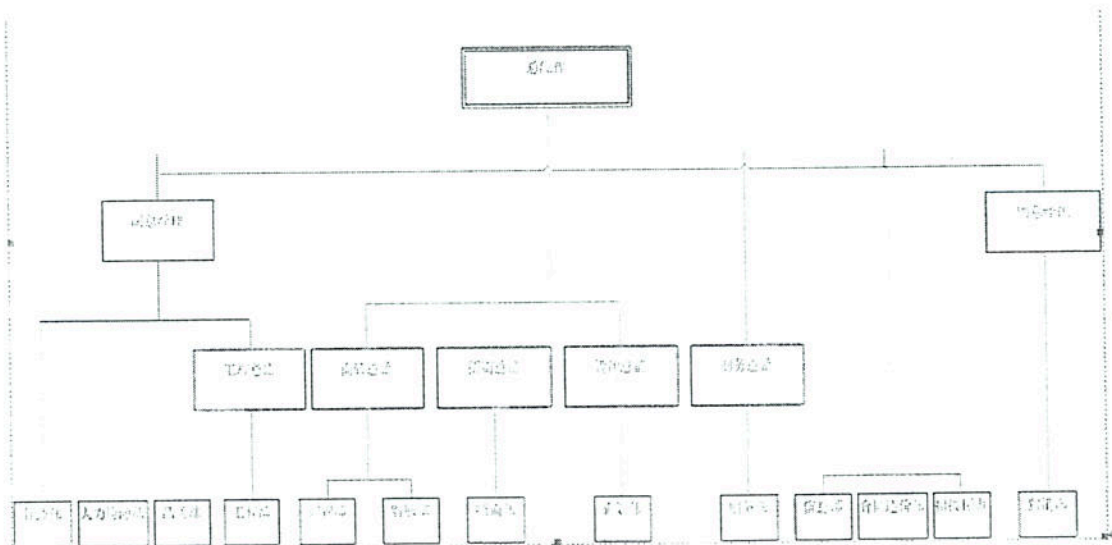
表 1.3 「浙江华联」2009年10月29日股权变更后的股权结构

资金来源	认缴出资额	认缴出	实缴出资额	实缴出
	(美元)	资比例(%)	(美元)	资比例(%)
深圳市华联发展投 资有限公司	13,455,000	45	13,455,000	45
上海华顺投资管理 有限公司	2,990,000	10	2,990,000	10
中冠印染(香港)有 限公司	74,575,000	25	74,575,000	25
创捷发展有限公司	5,980,000	20	5,980,000	20
合计	29,900,000	100.00	29,900,000	100

(4) 「浙江华联」于估值基准日2019年10月31日的股权结构

「浙江华联」于估值基准日2019年10月31日的股权结构如上述表 1.3 相同

3. 「浙江华联」组织结构图如下



3. 「浙江华联」近3年又一期的资产、财务、经营状况

截至估价基准日,「浙江华联」近三年又一期的简明财务状况如下:



金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
总资产	196,757.03	187,876.93	185,688.84	181,535.35
总负债	161,241.92	154,060.00	150,431.94	141,396.64
净资产	35,515.11	33,816.93	35,256.89	40,138.71
项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-10月
营业收入	12,628.86	10,770.53	19,816.94	19,502.49
利润总额	-2,359.75	-1,749.67	1,826.34	4,870.92
净利润	-2,877.08	-1,698.18	1,439.97	4,881.82

2016年度财务数据摘自于《浙江华联杭州湾创业有限公司审计报告》（大华审字[2017]011153号），2017年度财务数据摘自于《浙江华联杭州湾创业有限公司审计报告》（大华审字[2018]008886号）、2018年度财务数据摘自于《浙江华联杭州湾创业有限公司审计报告》（大华审字[2019]011562号），本次估价基准日财务数据未经审计，本次估值在被估值企业提供的基准日未经审计的财务报表基础进行估值，被估值企业对基准日的报表、资产评估申报明细表以及有关的经营数据的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

(三)资产评估委托合同中约定的其他估值报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司外，没有其他估值报告使用人。本报告不得用于上市公司公告使用，亦不得被国有控股、参股企业使用。

二、估值目的

华联控股股份有限公司拟进行内部决策事宜，为此，华联控股股份有限公司委托本公司对「浙江华联」股东全部权益的市场价值进行估值，为上述经济行为提供价值参考。

三、估值对象和估值范围

本次委托的估值对象为「浙江华联」的股东全部权益。与上述估值对象相对应的估值范围为「浙江华联」申报的于2019年10月31日的全部资产及相关负债。委托的估值对象和估值范围与估值目的所对应的经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。

(一)被估值企业申报估值的表内资产和负债

「浙江华联」申报估值的表内总资产的账面值为178,281.73万元、总负债的账面值为138,143.02万元、股东全部权益的账面值为40,138.71万元。2019年1-10月公司实现主营收入19,502.49万元，利润总额为4,870.92万元，净利润4,881.82万元。表3.1系「浙江华联」申报估值的资产负债表。

表3.1 「浙江华联」申报估值的资产负债表

金额单位：人民币元



项目	账面值
一.流动资产合计	257,674,474.44
货币资金	132,731,791.05
应收账款	-15,936,425.26
预付账款	359,297.60
其他应收款	9,062,473.36
存货	131,457,337.69
二.非流动资产合计	1,525,142,845.36
长期股权投资	12,325,074.07
投资性房地产	1,485,869,240.92
固定资产	14,157,145.50
无形资产	693,443.57
长期待摊费用	73,572.37
递延所得税资产	12,024,368.93
三.资产总计	1,782,817,319.80
四.流动负债合计	454,037,591.60
应付账款	121,909,281.57
预收款项	931.00
应付职工薪酬	115,884.33
应交税费	1,216,674.76
应付利息	8,193,435.78
其他应付款	322,601,384.16
五.非流动负债合计	927,392,596.23
长期借款	927,392,596.23
六.负债总计	1,381,430,187.83
七.所有者权益总计	401,387,131.97

上述资产负债表经未经审计。

纳入估值范围的主要资产包括长期股权投资、存货、投资性房地产、固定资产以及无形资产。

1、长期股权投资

「浙江华联」申报评估的长期股权投资账面价值 12,325,074.07 元，系其持有杭州星光大道经营管理有限公司 100%、杭州华联星光大道文化传播有限公司 100%的股权，具体情况详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例	企业账面值
1	杭州星光大道经营管理有限公司	2007/08	长期	100%	8,301,234.90
2	杭州华联星光大道文化传播有限公司	2007/08	长期	100%	4,023,839.17
合 计					12,325,074.07
减：长期股权投资减值准备					
长期股权投资净额					12,325,074.07

(1) 杭州星光大道经营管理有限公司概况

企业名称：杭州星光大道经营管理有限公司

法定住所：浙江省杭州市滨江区长河街道星光大道国际广场 1 幢 502 号



法定代表人：董炳根

注册资本：500 万人民币

统一信用代码：913301086652151104

经营范围：服务：投资管理、投资咨询（除期货、证券咨询）（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），物业管理，餐饮管理，自制饮品制售（普通类）；批发、零售：日用百货、预包装食品。（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）。

营业期限：2007-08-08 至 2027-08-07

(2) 杭州华联星光大道文化传播有限公司

企业名称：杭州华联星光大道文化传播有限公司

法定住所：杭州市滨江区长河街道星光国际广场 3-501

法定代表人：李云

注册资本：500 万人民币

统一信用代码：913301086652151291

经营范围：服务：文化信息咨询、文化交流、活动策划（除演出中介），企业形象策划，文化礼品设计，图文设计、制作，承接会展，设计、制作、代理、发布：国内广告（除网络广告发布）。

营业期限：2007-08-08 至 2027-08-07

2、存货

存货主要为开发的公寓和写字楼，存货账面价值为 131,457,337.69 元，具体明细如下：

序号	产品/商品名称及规格型号	单位	单价	数量	账面值
1	星光国际广场 1 幢 2611	m ²	9,208.95	50.02	460,631.81
2	星光国际广场 1 幢 2612	m ²	9,208.95	90.57	834,054.83
3	星光国际广场 1 幢 2613	m ²	9,208.95	65.86	606,501.61
4	星光国际广场 3 幢 1913	m ²	9,587.03	54.39	521,438.55
5	星光国际广场 3 幢 1918	m ²	9,587.03	127.69	1,224,167.82
6	星光国际广场 3 幢 2013	m ²	9,587.03	54.39	521,438.55
7	星光国际广场 3 幢 2117	m ²	9,587.03	54.39	521,438.55
8	星光国际广场 1 幢 2410	m ²	7,672.21	51.78	397,266.94
9	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 702	m ²	12,440.54	203.46	2,531,152.58
10	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1767 号星光城 802	m ²	12,440.54	203.46	2,531,152.58
11	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1768 号星光城 1201	m ²	12,440.54	181.80	2,261,690.45
12	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1769 号星光城 1202	m ²	12,440.54	203.93	2,536,999.64
13	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1770 号星光城 1203	m ²	12,440.54	203.93	2,536,999.64
14	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1771 号星光城 1204	m ²	12,440.54	181.80	2,261,690.45
15	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1772 号星光城 1205	m ²	12,440.54	172.41	2,144,873.77



16	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1773 号星光城 1206	m ²	12,440.54	203.93	2,536,999.64
17	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1774 号星光城 1207	m ²	12,440.54	203.93	2,536,999.64
18	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1775 号星光城 1208	m ²	12,440.54	172.41	2,144,873.77
19	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1776 号星光城 2001	m ²	12,440.54	184.15	2,290,925.73
序号	产品/商品名称及规格型号	单位	单价	数量	账面值
20	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1777 号星光城 2002	m ²	12,440.54	203.43	2,530,779.37
21	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1778 号星光城 2003	m ²	12,440.54	203.43	2,530,779.37
22	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1779 号星光城 2401	m ²	12,440.54	182.08	2,265,173.81
23	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1780 号星光城 2402	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
24	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1781 号星光城 2403	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
25	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1782 号星光城 2404	m ²	12,440.54	182.08	2,265,173.81
26	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1783 号星光城 2405	m ²	12,440.54	180.51	2,245,642.16
27	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1784 号星光城 2406	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
28	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1785 号星光城 2407	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
29	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1786 号星光城 2408	m ²	12,440.54	180.51	2,245,642.16
30	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1787 号星光城 2601	m ²	12,440.54	179.54	2,233,574.83
31	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1788 号星光城 2602	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
32	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1789 号星光城 2603	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
33	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1790 号星光城 2604	m ²	12,440.54	179.54	2,233,574.83
34	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1791 号星光城 2605	m ²	12,440.54	180.09	2,240,417.13
35	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1792 号星光城 2606	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
36	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1793 号星光城 2607	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
37	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1794 号星光城 2608	m ²	12,440.54	180.09	2,240,417.13
38	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1795 号星光城 2701	m ²	12,440.54	178.03	2,214,789.61
39	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1796 号星光城 2702	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
40	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1797 号星光城 2703	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
41	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1798 号星光城 2704	m ²	12,440.54	178.03	2,214,789.61
42	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1799 号星光城 2705	m ²	12,440.54	179.73	2,235,938.53
43	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1800 号星光城 2706	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
44	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1801 号星光城 2707	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
45	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1802 号星光城 2708	m ²	12,440.54	179.73	2,235,938.53
46	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1803 号星光城 2801	m ²	12,440.54	176.38	2,194,262.72
47	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1804 号星光城 2802	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
48	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1805 号星光城 2803	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
49	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1806 号星光城 2804	m ²	12,440.54	176.38	2,194,262.72
50	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1807 号星光城 2805	m ²	12,440.54	179.27	2,230,215.88
51	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1808 号星光城 2806	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
52	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1809 号星光城 2807	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
53	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1810 号星光城 2808	m ²	12,440.54	179.27	2,230,215.88
54	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1811 号星光城 3101	m ²	12,440.54	171.02	2,127,581.42
55	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1812 号星光城 3102	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
56	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1813 号星光城 3103	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
57	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1814 号星光城 3104	m ²	12,440.54	171.02	2,127,581.42



58	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1815 号星光城 3105	m ²	12,440.54	177.29	2,205,583.61
59	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1816 号星光城 3106	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
60	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1817 号星光城 3107	m ²	12,440.54	203.40	2,530,406.15
61	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1818 号星光城 3108	m ²	12,440.54	177.29	2,205,583.61
合计				10,707.04	131,457,337.69

3、投资性房地产

投资性房地产包括：一期商铺、二期商铺和二期办公，被评估单位按其成本作为入账价值，未计提减值准备，账面值 1,689,535,689.27 元，账面净值 1,485,869,240.92 元。根据被评估单位提供的不动产证，投资性房地产大部分处于出租状态，具体明细如下：

星光大道一期（星光国际广场）不动产清单：

序号	产权人/产权证号	位置	单位	建筑面积
1	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 101 号	m ²	474.07
2	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 102 号~105 号	m ²	958.7
3	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 106 号~114 号	m ²	786.65
4	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 115 号~116 号	m ²	78.88
5	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 117 号	m ²	44.35
6	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 118 号	m ²	30.76
7	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 119 号~123 号	m ²	250.77
8	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 201 号	m ²	1403.94
9	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 202 号~212 号（偶数）	m ²	375.53
10	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 203 号~211 号（奇数）	m ²	320.78
11	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 213 号~215 号、217 号	m ²	277.44
12	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 216 号~224 号（偶数）、219 号	m ²	324.07



序号	产权人/产权证号	位置	单位	建筑面积
13	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢221号~225号(奇数)	m ²	158.62
14	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢226号~236号(偶数)	m ²	321.53
15	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢227号~237号(奇数)	m ²	463.01
16	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢253号	m ²	144.22
17	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢254号、255号	m ²	753.8
18	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢256号	m ²	80.4
19	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢301号	m ²	1250.3
20	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢302号、303号	m ²	660.7
21	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢304号~306号	m ²	2504.48
22	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢307号	m ²	734.69
23	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢401号	m ²	1198
24	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢402号、403号	m ²	633.06
25	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢404号~406号	m ²	2399.71
26	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场1幢407号	m ²	703.95
27	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢101号	m ²	386.78
28	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢102-105、115-117号	m ²	630.3
29	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢106-109号、111-114号	m ²	1117.8



序号	产权人/产权证号	位置	单位	建筑面积
30	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢110号	m ²	586.43
31	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢201号	m ²	621.11
32	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢202-208号	m ²	529.95
33	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢209-216号	m ²	596.63
34	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢217号	m ²	837.37
35	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场星光国际广场2幢218-221号	m ²	210.37
36	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢222、230号	m ²	759.37
37	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢231号	m ²	114.57
38	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢301号	m ²	620.06
39	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢302号、303号	m ²	766.87
40	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢304、305号	m ²	1357.96
41	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢306、307号	m ²	944.14
42	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢401号	m ²	557.9
43	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢402、403号	m ²	689.98
44	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢404、405号	m ²	985.57
45	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场2幢406、407号	m ²	743.02
46	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢101号	m ²	106.32



序号	产权人/产权证号	位置	单位	建筑面积
47	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢102号	m ²	148.64
48	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢103-106号	m ²	1216.18
49	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢107号	m ²	36.35
50	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢108、110号	m ²	389.15
51	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢109号	m ²	97.93
52	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢111号	m ²	76.93
53	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢112号	m ²	92.72
54	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢113号	m ²	91.48
55	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢114号	m ²	82.78
56	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢115号	m ²	80.6
57	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢201号	m ²	1191.49
58	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢202号	m ²	73.12
59	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢203、205号	m ²	410.64
60	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢204、206-208号	m ²	273.57
61	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢209、210号	m ²	167.63
62	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢211、212号	m ²	1045.29
63	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢301、302号	m ²	3091.66



序号	产权人/产权证号	位置	单位	建筑面积
64	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场3幢401、402号	m ²	2931.05
65	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢101号	m ²	716.62
66	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢102-110号(偶数)	m ²	519.9
67	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢103-111号(奇数)	m ²	732.67
68	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢112号	m ²	173.61
69	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢113号	m ²	1814.24
70	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢201号	m ²	986.04
71	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢202-210号(偶数)	m ²	783.76
72	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢203-211号(奇数)、212号	m ²	793.63
73	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢213号	m ²	2223.36
74	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢301号	m ²	945.41
75	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢302号	m ²	1712.69
76	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢303号	m ²	2099.68
77	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢401号	m ²	365.01
78	浙江华联杭州湾创业有限公司/杭房权证高新字第	杭州市滨江区长河街道星光国际广场4幢402、403号	m ²	1218.01
	合计			59291.58

二期(星光城)不动产清单:



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
1	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2018) 杭州市不动产权第 0118957 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 101 室	m ²	78004 .02
2	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2018) 杭州市不动产权第 0291246 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 102 室	m ²	744.0 9
3	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2018) 杭州市不动产权第 0291245 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 103 室	m ²	783.2 7
4	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2018) 杭州市不动产权第 0291247 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 104 室	m ²	110.7 2
5	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2018) 杭州市不动产权第 0291248 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 105 室	m ²	106.0 7
6	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032317 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 701 室	m ²	175.1 5
7	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032267 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 703 室	m ²	203.4 6
8	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032318 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 704 室	m ²	175.1 5
9	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032334 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 705 室	m ²	166.0 8
10	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032266 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 706 室	m ²	203.4 6
11	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032265 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 707 室	m ²	203.4 6
12	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032335 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 708 室	m ²	166.0 8
13	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032315 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 801 室	m ²	176.6 5
14	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019)	杭州市滨江区长河街道滨盛	m ²	203.4



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
	杭州市不动产权第 0032263 号	路 1766 号星光城 803 室		6
15	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032316 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 804 室	m ²	176.6 5
16	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032332 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 805 室	m ²	167.1 7
17	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032262 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 806 室	m ²	203.4 6
18	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032261 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 807 室	m ²	203.4 6
19	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032333 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 808 室	m ²	167.1 7
20	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032240 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 902 室	m ²	203.5 1
21	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032260 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 903 室	m ²	203.4 6
22	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032312 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 904 室	m ²	177.9 8
23	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032330 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 905 室	m ²	168.3
24	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032259 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 906 室	m ²	203.4 6
25	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032255 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 907 室	m ²	203.5 1
26	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032331 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 908 室	m ²	168.2 5
27	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032304 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1001 室	m ²	179.1 1



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
28	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 003254 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1002 室	m ²	203.5 1
29	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032253 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1003 室	m ²	203.5 1
30	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032205 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1004 室	m ²	179.1 1
31	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032328 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1005 室	m ²	169.4 3
32	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032329 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1008 室	m ²	169.3 9
33	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032258 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1103 室	m ²	203.4 6
34	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032303 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1104 室	m ²	180.1 6
35	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032327 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1105 室	m ²	170.5 4
36	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032257 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1106 室	m ²	203.4 6
37	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032301 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1301 室	m ²	181.6 2
38	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032252 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1302 室	m ²	203.5 1
39	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032251 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1303 室	m ²	203.5 1
40	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032302 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1304 室	m ²	181.6 2
41	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032323 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1305 室	m ²	172.5 5



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
42	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032250 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1306 室	m ²	203.5 1
43	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032249 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1307 室	m ²	203.5 1
44	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032324 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1308 室	m ²	172.5 5
45	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032297 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1401 室	m ²	182.1 4
46	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032248 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1402 室	m ²	203.5 1
47	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032247 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1403 室	m ²	203.5 1
48	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032298 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1404 室	m ²	182.1 4
49	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032321 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1405 室	m ²	173.4 7
50	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032246 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1406 室	m ²	203.5 1
51	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032245 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1407 室	m ²	203.5 1
52	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032322 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1408 室	m ²	173.4 7
53	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032295 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1501 室	m ²	182.5 1
54	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032244 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1502 室	m ²	203.5 1
55	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032243 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1503 室	m ²	203.5 1



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
56	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032296 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1504 室	m ²	182.5 1
57	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032319 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1505 室	m ²	174.3 1
58	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032242 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1506 室	m ²	203.5 1
59	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032241 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1507 室	m ²	203.5 1
60	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032320 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1508 室	m ²	174.3 1
61	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 003286 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 170i 室	m ²	184.8 4
62	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032268 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1702 室	m ²	203.4 3
63	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032285 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1703 室	m ²	203.4 3
64	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032287 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1704 室	m ²	184.8 4
65	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032313 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1705 室	m ²	177.7 6
66	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 003284 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1706 室	m ²	203.4 3
67	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032283 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1707 室	m ²	203.4 3
68	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032314 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1708 室	m ²	177.7 6
69	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032288 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1801 室	m ²	184.7 6



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
70	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032282 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1802 室	m ²	203.4 3
71	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032281 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1803 室	m ²	203.4 3
72	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032289 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1804 室	m ²	184.7 6
73	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032310 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1805 室	m ²	178.3 1
74	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032280 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1806 室	m ²	203.4 3
75	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032279 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1807 室	m ²	203.4 3
76	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032311 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1808 室	m ²	178.3 1
77	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032290 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1901 室	m ²	184.5 3
78	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032278 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1902 室	m ²	203.4 3
79	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032277 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1903 室	m ²	203.4 3
80	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032291 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1904 室	m ²	184.5 3
81	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032308 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1905 室	m ²	178.7 6
82	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032276 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1906 室	m ²	203.4 3
83	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032275 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1907 室	m ²	203.4 3



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
84	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032309 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 1908 室	m ²	178.7 6
85	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032293 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2004 室	m ²	184.1 5
86	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032306 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2005 室	m ²	179.1 1
87	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032272 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2006 室	m ²	203.4 3
88	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032271 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2007 室	m ²	203.4 3
89	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032307 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2008 室	m ²	179.1 1
90	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032294 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2101 室	m ²	183.6 2
91	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032270 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2102 室	m ²	203.4 3
92	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0032269 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2103 室	m ²	203.4 3
93	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140089 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2104 室	m ²	183.6 2
94	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140112 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2105 室	m ²	179.3 5
95	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140047 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2106 室	m ²	203.4 3
96	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140052 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2107 室	m ²	203.4 3
97	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140113 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2108 室	m ²	179.3 5



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
98	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140092 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2201 室	m ²	182.9 2
99	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140051 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2202 室	m ²	203.4 3
100	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140050 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2203 室	m ²	203.4 3
101	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140093 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2204 室	m ²	182.9 2
102	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140110 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2205 室	m ²	179.5
103	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140049 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2206 室	m ²	230.4 3
104	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140048 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2207 室	m ²	203.4 3
105	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140111 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2208 室	m ²	179.5
106	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140090 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2301 室	m ²	183.1
107	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140053 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2302 室	m ²	203.4
108	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140088 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2303 室	m ²	203.4
109	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140091 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2304 室	m ²	183.1
110	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140098 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2305 室	m ²	180.5 7
111	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140087 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2306 室	m ²	203.4



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
112	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140086 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2307 室	m ²	203.4
113	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140099 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2308 室	m ²	180.5 7
114	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140096 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2501 室	m ²	180.8 9
115	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140081 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2502 室	m ²	203.4
116	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140080 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2503 室	m ²	203.4
117	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140097 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2504 室	m ²	180.8 9
118	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140102 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2505 室	m ²	180.3 5
119	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140079 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2506 室	m ²	203.4
120	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140078 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2507 室	m ²	203.4
121	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140103 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2508 室	m ²	180.3 5
122	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140126 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2901 室	m ²	174.6 3
123	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140065 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2902 室	m ²	203.4
124	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140064 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2903 室	m ²	203.4
125	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140127 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2904 室	m ²	174.6 3



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
126	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140116 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2905 室	m ²	178.7
127	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140063 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2906 室	m ²	203.4
128	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140062 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2907 室	m ²	203.4
129	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140117 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 2908 室	m ²	178.7
130	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140128 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 3001 室	m ²	172.8 3
131	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140061 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 3002 室	m ²	203.4
132	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140060 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 3003 室	m ²	203.4
133	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140129 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 3004 室	m ²	172.8 3
134	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140118 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 3005 室	m ²	178.0 4
135	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140059 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 3006 室	m ²	203.4
136	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140058 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 3007 室	m ²	203.4
137	浙江华联杭州湾创业有限公司/浙(2019) 杭州市不动产权第 0140119 号	杭州市滨江区长河街道滨盛 路 1766 号星光城 3008 室	m ²	178.0 4
	合计			10489 0.65

4、固定资产

固定资产包含房屋建筑物和各类设备



房屋建筑物账面价值为房屋建筑物账面原值为 17,209,327.13 元,账面净值为 11,825,670.54 元,房屋共计 14 项,该等房屋建筑物主要用于自用,其中明细表中的木屋已拆除,现场无实物,根据被评估单位提供的不动产证、房屋所有权证及其他权属资料显示权利人均「浙江华联」。

各类设备包括运输设备、机器设备和电子办公设备,其中机器设备为电梯计 1 项,账面原值为 582,000.00 元,账面净值为 560,175.00 元;电子办公设备(主要是生产和办公用设备)计 138 项,账面原值合计为 4,354,017.60 元,账面净值合计为 1,484,326.84 元,根据现场勘查,各类设备均能正常使用,依据「浙江华联」提供的相关资料显示所有设备资产均属于「浙江华联」

(二)被估值企业申报估值的表外资产和负债

「浙江华联」承诺,根据本次估值目的所对应的经济行为,除前述申报估值的资产负债表所载资产和负债外,「浙江华联」不存在应当申报估值而未申报估值的资产负债表表外资产和负债。

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产负债情况

本次估值不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、估值类型

(一)本次估值的估值类型及其定义

本次估值的估值类型为市场价值。

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,估值对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二)估值类型的选择说明

本次估值目的所对应的经济行为是与估值对象有关的内部决策行为,该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似,结合考虑估值对象自身条件等因素,本次估值选择的估值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、基准日

本次基准日是 2019 年 10 月 31 日。

上述基准日与委托人和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与基准日相近,同时考虑被估值企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述会计期末为本次估值的基准日。

六、估值依据

本次资产评估遵循的估值依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、资产

权属依据,以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

- 1.委托人与我公司签订的资产评估委托合同。
- 2.《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)。
- 3.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。
- 4.《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134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布)。
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令65号修订和公布)。
- 6.委托人和被估值企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
- 7.委托人和被估值企业的工商登记信息资料。
- 8.被估值企业提供的重要设备的购置合同或购置发票。
- 9.其他与被估值企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。
- 10.被估值企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 11.与被估值企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 12.同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 13.估值人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 14.被估值企业提供的资产评估申报表。
- 15.其他参考资料。

七、估值方法

企业价值估值的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值估值中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定估值对象价值的估值方法。

企业价值估值中的市场法,是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定估值对象价值的估值方法。

企业价值估值中的资产基础法,是指以被估值企业估价基准日的资产负债表为基础,合理估值企业表内及表外各项资产、负债价值,确定估值对象价值的估值方法。

根据估值目的、估值对象、估值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种估值基本方法的适用条件，本次估值选用的估值方法为收益法。估值方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被估值企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次估值不宜采用市场法估值。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「浙江华联」的经营情况等分析，目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，由于该企业前几年利润亏损，收益水平较低无法真实体现企业股东权益价值，故不适宜采用收益法进行估值。

「浙江华联」有完整的会计记录信息，纳入估值范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次估值确定采用资产基础法进行估值。

八、估值程序实施过程和情况

(一)明确资产估值业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他估值报告使用人、被估值企业、估值目的、估值对象和估值范围、估值类型、基准日、估值报告使用范围、估值报告提交时间及方式等资产估值业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产估值业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据估值项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对估值项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，估值人员进驻被估值企业进行现场调查工作，主要包括获取被估值企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报估值明细表；以资产负债表和申报估值明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报估值的相关资产和负债；抽查验证申报估值的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解估值范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被估值企业经营的宏观、区域经济因素和被估值企业所在行业现状与发展前景以及被估值企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理估值资料

在现场调查的基础上，根据估值工作的需要，估值人员收集与本次评估相关

的各种资料与信息，包括被估值企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六) 评定估算形成估值结论

根据现场调查情况和所收集的估值资料，结合估值对象的实际状况和特点，选择相应的估值方法，对估值对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成估值结论。

(七) 编制出具估值报告

在以上工作的基础上编制估值报告，经本公司内部审核通过后，出具估值报告并提交给委托人。

(八) 整理归集估值档案

估值人员对工作底稿、估值报告及其他相关资料进行整理，形成资产估值档案。

九、估值假设

本估值报告所载估值结论的成立，依赖于以下估值假设，包括基准假设和条件假设：

(一) 基准假设

1. 交易基准假设

假设估值对象或所有被估值资产于基准日处在市场交易过程中，咨询人员根据基准日的市场环境和估值对象或所有被估值资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设估值对象或所有被估值资产于基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续经营基准假设

假设与估值对象相对应的经济体在基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与估值对象相对应的所有资产负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二) 条件假设



1.外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、内部决策条件等不发生重大变化；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。

2.对委托人和相关当事人所提供的估值所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规等之相关规定和估值目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：估值对象的产权持有人或其实际控制人；被估值企业及其关联方；与估值对象及其对应的估值范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报估值信息、与估值对象及其对应估值范围所涵盖的资产负债或被估值企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次估值在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次估值所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司估值咨询人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本估值报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次估值从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次估值引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本估值报告中进行了如实披露。

4.有关估值对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本估值报告中另有陈述、描述和考虑外，估值对象及所有被估值资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次估值是对估值对象价值进行估算并发表咨询意见，对估值对象及所有被估值资产的法律权属确认或者发表意见超出估值咨询人员的执业范围。我们不对估值对象及所有被估值资产的法律权属提供任何保证。

十、估值结论

我们认为，除估值报告所载明的特别事项说明外，被估值企业在本次估值目的、估值类型、估值基准和估值假设条件下，评估结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV



流动资产	1	25,767.45	40,276.32	14,508.88	56.31%
非流动资产	2	152,514.28	386,906.79	234,392.51	153.69%
资产总计	3	178,281.73	427,183.11	248,901.38	139.61%
流动负债	4	45,403.76	45,403.76	0.00	0.00%
非流动负债	5	92,739.26	92,739.26	0.00	0.00%
负债总计	6	138,143.02	138,143.02	0.00	0.00%
股东权益总计	7	40,138.71	289,040.10	248,901.38	620.10%

即：采用资产基础法评估的「浙江华联」的股东全部权益于估价基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值为 289,040.10 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

本次估值净资产增值 248,901.38 万元，增值率 620.10%，主要原因为房地产类账面值以分摊建设成本入账，而近几年房地产价格上涨所致。

估值结论使用有效期：通常情况下，估值结论的使用有效期自估价基准日 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。

本资产评估报告所载估值结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑房地产抵押等情况对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本估值报告所载估值结论仅反映估值对象在本次估值目的、估值类型和估值假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在估值过程中发现的以下事项可能会影响估值结论，但在目前情况下我们无法估计其对估值结果的影响程度。特提请本估值报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

1. 本次估值账面数据未经审计，被估值企业提供的估值申报表与资产负债表往来科目余额不一致，但账面净资产相同，主要因被估值企业针对往来款未进行重分类，资产负债表由记账软件自动生成，被估值企业表示无法将科目余额表与资产负债表一一相匹配，我司对被估值企业申报的账面数据履行了必要评估程序，在不影响估值的情况下，按照被估值企业申报的账面数据为评估基础。被估值企业负责会计资料的真实性、合法性、可靠性、完整性，我公司仅在此基础上对其价值进行估算。我公司不对会计资料的真实性、合法性、可靠性、完整性负责。

2. 本次估值涉及的长期股权投资分别为杭州星光大道经营管理有限公司和杭州华联星光大道文化传播有限公司，杭州星光大道经营管理有限公司账面数据主要为往来款，杭州华联星光大道文化传播有限公司已无经济业务发生，本次估值受企业配合程度的影响，针对长期股权投资按照账面净资产确定。

3. 根据被估值企业提供的《人民币借款合同（中/长期）编号 10GRJ001 号》复印件记载「浙江华联」向中国银行浙江省分行借款人民币 2 亿元，期限 144 个月（2010-3-9 至 2022-3-9），借款用途为资产（商业用房）支持贷款，以商业用房做抵押担保，即星光大道一期项目（总建筑面积为 61631.12 平方米）；

根据被估值企业提供的《人民币借款合同（中/长期）编号 2010 年圳中银司借字第 60004 号》复印件记载「浙江华联」向中国银行深圳分行借款人民币 8.6 亿元，期限 144 个月（2010-1-6 至 2022-1-5），借款用途为商业用房资产支持类贷款，以商业用房做抵押担保，并签订编号 2010 年圳中银司抵字第 0001 号；

根据被估值企业提供的《固定资产借款合同）编号 HZ3310220180007 号》复印件记载「浙江华联」向华夏银行股份有限公司杭州滨江支行借款人民币 4.4 亿元，期限 12 年（2018-1-4 至 2030-1-4），借款用途为用于归还关联单位借款、归还贷款；

根据被估值企业提供的《固定资产借款合同）编号 HZ3310220180001 号》复印件记载「浙江华联」向华夏银行股份有限公司杭州滨江支行借款人民币 1 亿元，期限 12 年（2018-1-4 至 2030-1-4），借款用途为用于归还关联单位借款、归还贷款；

根据被估值企业提供的《固定资产借款合同）编号 HZ3310220190075 号》复印件记载「浙江华联」向华夏银行股份有限公司杭州滨江支行借款人民币 7133.7 万元，期限 3756 日（2019-9-23 至 2030-1-4），借款用途为用于归还中国银行的星光大道一期项目经营性物业抵押贷款。

如被估值单位有其他未披露担保、质押事项，未提供给我公司的，我公司亦无法披露，亦未考虑其对本评估报告的影响。

被估值企业的长期借款在账面负债上均有体现，本次估值未考虑上述借款合同约定的抵押担保等情况对估值产生的影响。

十二、估值报告使用限制说明

（一）本估值报告的使用范围

1. 本估值报告使用人的范围限制：本估值报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本估值报告使用人，即本估值报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本估值报告的使用人。

2. 本估值报告的用途或使用目的的范围限制：本估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估值报告载明的估值目的使用本估值报告，即本估值报告只能按照法律、行政法规规定用于本估值报告所载明的估值目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本估值报告。

3. 本估值报告所载估值结论的使用有效期的范围限制：本估值报告所载估值结论的使用有效期自基准日起不超过一年。

4. 本估值报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本估值报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

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评估对象可实现价格的保证。

(二)超使用范围使用本估值报告的责任说明

估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本估值报告的，本公司及相关咨询人员不承担责任。

(三)本估值报告的其他使用限制说明

1.本估值报告使用人应当正确理解估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是估值对象可实现价格的保证。

2.本估值报告使用人应当关注估值结论成立的假设条件，当使用本估值报告所载估值结论时的实际情况与基准日的情况或者本估值报告所载估值假设条件不再相符时，通常情况下，估值结论也不会成立。

3.本估值报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施估值目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、报告日

本公司于2019年12月12日（系本报告日）形成最终咨询意见，并签署本估值报告。

本估值报告所附若干附件，系本估值报告的组成部分。

（以下无正文）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇一九年十二月十二日



估值报告附件

- 附件一：委托人及被估值企业营业执照(复印件)；
- 附件二：委托人及被估值企业承诺函(复印件)；
- 附件三：部分产权资料(复印件)；
- 附件四：估值明细表；
- 附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件六：资产评估机构的营业执照(复印件)；