



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司
拟转让其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业
有限公司 19%和 51%股权
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A167 号

（共壹册，第 1 册）

二零二零十一月四日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

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： 5311020052530901202000201

资产评估报告名称： 云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司19%和51%股权

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2020）第A167号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 夏娟(资产评估师)、徐冬冬(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。

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 绪言.....	6
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	7
三、 评估目的.....	19
四、 评估对象和评估范围.....	20
五、 价值类型.....	64
六、 评估基准日.....	65
七、 评估依据.....	65
八、 评估方法.....	71
九、 评估程序实施过程 and 情况.....	81
十、 评估假设.....	83
十一、 评估结论.....	86
十二、 特别事项说明.....	89
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	106
十四、 资产评估报告日.....	107
资产评估报告附件	108

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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。

三、 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本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对其评估对象可实现价格的保证。

五、 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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、 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。



七、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、 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。

九、 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清查核实；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。

云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让 其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权事宜涉及的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权价值在 2019 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司股东部分权益价值，评估范围是宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法、收益法。

六、 评估结论

根据本次评估目的，最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

泰悦置业股东全部权益评估价值为 **32,673.18** 万元（大写：叁亿贰仟陆佰柒拾叁万壹仟捌佰元正），评估减值 6,641.82 万元，减值率 16.89%。

云南城投置业股份有限公司拟向云南省城市建设投资集团有限公司转让其持有的泰悦置业 19%股权评估价值，即 $32,673.18 \times 19\% = 6,207.90$ 万元（大写：陆仟贰佰零柒万玖仟元正）。

天津银润投资有限公司拟向云南省城市建设投资集团有限公司转让其持有的泰悦置业 51% 股权评估价值，即 $32,673.18 \times 51\% = 16,663.32$ 万元（大写：壹亿陆仟陆佰陆拾叁万叁仟贰佰元正）。

本次评估未考虑控股权溢价和少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

八、 特别事项说明

本项目涉及的特别事项主要包括：存货和投资性房地产产权证未办理齐全事项、整租合同事项、借款抵押事项，具体事项及评估机构

采取的措施详见本报告“十二、特别事项说明”部分。

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,应当阅读资产评估报告正文。

云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让 其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2020）第 A167 号

一、绪言

云南城投置业股份有限公司：

北京亚超资产评估有限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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权事宜涉及的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权在 2019 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称“委托人”或“云南城投”）；

统一社会信用代码：915300002179235351；

类型：股份有限公司（上市）；

住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座；

法定代表人：李家龙；

注册资本：壹拾陆亿零伍佰陆拾捌万陆仟玖佰零玖元整；

成立日期：1997 年 04 月 21 日；

营业期限：1999 年 09 月 10 日至长期；

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。

（二）被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（以下简称“被评估单位”或“泰悦置业”）

统一社会信用代码：913302065579775995；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

住所：浙江省宁波市北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 4-6 号 4-601 室；

法定代表人：王平乐；

注册资本：壹亿元整；

成立日期：2010 年 07 月 23 日；

营业期限：2010 年 07 月 23 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）。一般项目：非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；市场调查；会议及展览服务，广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；工程管理服务；日用品批发；日用品销售；针纺织品销售；服装服饰零售；服装服饰批发；皮革制品销售；五金产品零售；五金产品批发；通讯设备销售；家具销售；建筑装饰材料销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；鞋和皮革修理；日用家电零售；家用电器销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售（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）。

2. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司设立（2010 年 07 月）

2010 年 07 月 21 日公司成立，并经浙江德威会计师事务所有限公司出具编号为德威（会）验（2010）00128 号《验资报告》。设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
----	------	------	-------	-------	------



序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	100%
合计			10,000.00	10,000.00	100%

(2) 第一次股权转让 (2010 年 08 月)

根据 2010 年 08 月 03 日《股东会决议》，同意以下股权变更：
宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司将其持有的 100%股权以 19,204.00 万元转让给宁波银泰投资有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	100%
合计			10,000.00	10,000.00	100%

(3) 第二次股权转让 (2011 年 05 月)

根据 2011 年 05 月 17 日《股东会决议》，同意以下股权变更：
宁波银泰投资有限公司将其持有的 51%股权计人民币 5,100.00 万元以 5,294.93 万元转让给天津银润投资有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	货币	4,900.00	4,900.00	49%
2	天津银润投资有限公司	货币	5,100.00	5,100.00	51%
合计			10,000.00	10,000.00	100%

(4) 第三次股权转让 (2016 年 08 月)

根据 2016 年 08 月 29 日《股东会决议》，同意以下股权变更：
宁波银泰投资有限公司将其持有的 49%股权计人民币 4,900.00 万元以 5,087.28 万元转让给天津银润投资有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
----	------	------	-------	-------	------



序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津银润投资有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	100%
合计			10,000.00	10,000.00	100%

(5) 第四次股权转让 (2016 年 09 月)

根据 2016 年 09 月 26 日《股东会决议》，同意以下股权变更：
天津银润投资有限公司将其持有的 49%股权计人民币 4,900.00 万元以 5,087.28 万元转让给宁波银泰投资有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	货币	4,900.00	4,900.00	49%
2	天津银润投资有限公司	货币	5,100.00	5,100.00	51%
合计			10,000.00	10,000.00	100%

(6) 第五次股权转让 (2016 年 11 月)

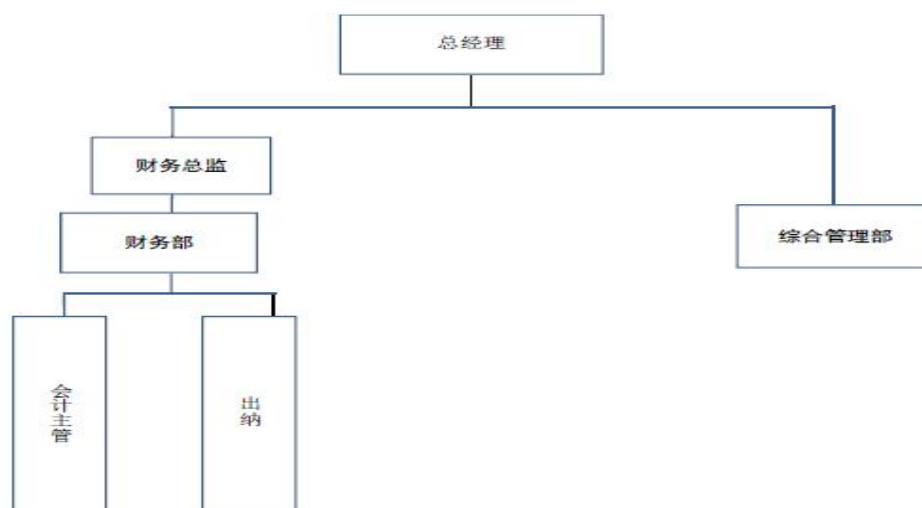
根据 2016 年 11 月 23 日《股东会决议》，同意以下股权变更：
宁波银泰投资有限公司将其持有的 19%股权计人民币 1,900.00 万元以 4,010.06 万元转让给云南城投置业股份有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后即截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	1,900.00	1,900.00	19%
2	宁波银泰投资有限公司	货币	3,000.00	3,000.00	30%
3	天津银润投资有限公司	货币	5,100.00	5,100.00	51%
合计			10,000.00	10,000.00	100%

3. 企业机构设置情况





4. 经营状况

泰悦置业主要从事房地产开发，其开发项目为北仑银泰城。北仑银泰城建成于 2014 年 5 月，分为一期和二期，均为商业，建筑面积合计为 269,818.57 m²。其中一期为自持的大商业（即投资性房地产），建筑面积为 178,896.97 m²；二期为持有待售商业，建筑面积为 90,921.60 m²，可售面积为 90,921.60 m²。截至评估基准日已售已结转 13,536.96 m²，剩余未售未结转部分商业建筑面积为 77,384.64 m²，其中已售已结转的 13,536.96 m²均已返租。

5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表（合并口径）

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	83,439.93	87,796.69	84,717.89	87,428.47
非流动资产	148,327.19	158,579.04	178,912.04	179,192.60
资产总额	231,767.12	246,375.73	263,629.93	266,621.07
流动负债	82,477.95	122,177.02	133,074.04	149,953.29
非流动负债	129,265.56	97,278.38	92,346.59	93,437.86
负债合计	211,743.51	219,455.41	225,420.63	243,391.15
股东权益	20,023.61	26,920.33	38,209.30	23,229.92
利润表项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年

资产负债表项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
营业收入	23,171.37	22,508.10	19,729.91	6,751.57
营业成本	10,663.66	13,935.17	13,051.78	11,542.41
营业利润	-12,657.03	4,421.79	13,030.05	-10,370.07
利润总额	-12,353.62	10,176.61	14,419.25	-7,740.37
净利润	-9,425.80	6,896.72	11,288.98	-14,979.38
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告号	大华审字（2017）005472 号	XYZH/2020KMA20513		

资产负债及财务状况简表（单体）

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	82,982.22	86,250.78	83,048.77	85,838.01
非流动资产	158,303.95	168,559.06	188,895.10	189,178.41
资产总额	241,286.16	254,809.84	271,943.87	275,016.42
流动负债	206,237.30	213,275.05	212,261.72	216,967.06
非流动负债	13,565.56	12,478.38	16,846.59	18,734.36
负债合计	219,802.86	225,753.44	229,108.31	235,701.43
股东权益	21,483.30	29,056.40	42,835.56	39,315.00
利润表项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	20,989.42	22,506.07	19,689.37	6,751.57
营业成本	10,601.62	13,861.18	10,501.85	87.35
营业利润	-11,102.94	5,101.15	15,549.12	1,088.75
利润总额	-10,807.62	10,853.02	16,909.43	3,718.45
净利润	-7,879.77	7,573.10	13,779.16	-3,520.56
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告号	大华审字（2017）005472 号	XYZH/2020KMA20513		

（2）财务指标

（除百分比及特殊说明外，数字单位为万元人民币）	2017 历史	2018 历史	2019 历史
成长性指标			
营业收入增长率	7.23%	-12.52%	-65.71%
EBITDA 增长率	4.82%	43.66%	-18.65%
EBIT 增长率	5.64%	43.23%	-18.57%
净利润增长率	-196.11%	82.01%	-125.54%
固定资产增长率	-45.57%	-91.39%	-25.63%
总资产增长率	5.60%	6.72%	1.13%
盈利性指标			

(除百分比及特殊说明外, 数字单位为万元人民币)	2017 历史	2018 历史	2019 历史
毛利率	38.30%	46.54%	98.35%
EBITDA/营业收入	19.19%	31.51%	74.74%
EBIT/营业收入	19.33%	31.66%	75.17%
净利润率	33.65%	70.01%	-52.14%
净资产收益率 (ROE)	29.97%	38.35%	-8.57%
资产回报率 (ROA)	3.05%	5.23%	-1.29%
投入资本回报率 (ROIC)	11.35%	12.73%	9.23%
新投资的回报率	5.66%	10.97%	22.68%
偿债能力指标			
流动比率	0.40	0.39	0.40
速动比率	0.02	0.01	0.02
现金比率	0.02	0.00	0.00
EBITDA/财务费用	48.91%	71.15%	57.69%
运营能力指标			
应收账款周转率	376.12	417.10	987.70
存货周转率	0.17	0.13	0.00
应付账款周转率	1.13	2.73	0.07
固定资产周转率	147.28	336.60	834.55
总资产周转率	0.09	0.07	0.02
杠杆比率			
债务权益比率	4.23%	0.72%	0.00%
资产负债率	88.60%	84.25%	85.70%
杜邦分析			
净利润率	33.65%	70.01%	-52.14%
总资产周转率	0.09	0.07	0.02
平均总资产/平均股东权益	9.82	7.33	6.66
净资产收益率 (ROE)	29.97%	38.35%	-8.57%

(3) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(4) 主要税种和税率

序号	主要税种	税 率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	5%、6%、13%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额
6	土地增值税	30%-60%	增值额

6. 分支机构设立的情况

(1) 营业执照登记情况

企业名称：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司北仑银泰城管理分公司（以下简称“北仑银泰管理分公司”）

统一社会信用代码：91330206580545380P；

类型：有限责任公司分公司（自然人投资或控股）；

住所：宁波市北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-6 号 4-602 室；

负责人：杨大勇；

成立日期：2011 年 09 月 14 日；

营业期限：2011 年 09 月 14 日至长期；

经营范围：办公用房租赁，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务），市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售，场地租赁。（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）。

7. 长期股权投资概况

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本	账面价值
1	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	2013.8	100	10,000.00	10,000.00
账面余额				10,000.00	10,000.00
减：减值准备				-	-
账面价值				10,000.00	10,000.00

➤ 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司

1) 营业执照登记情况

企业名称：宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司（以下简称“北仑泰悦经管公司”）

统一社会信用代码：91330206071498950U；

类型：有限责任公司（法人独资）；

住所：宁波市北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-6 号 4-603 室；

法定代表人：杨大勇；

注册资本：壹亿元整；

成立日期：2013 年 07 月 24 日；

营业期限：2013 年 07 月 24 日至长期；

经营范围：商业经营管理，投资管理（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务），市场信息咨询，经济贸易咨询，工程项目管理，商业用房租赁，企业管理咨询，企业营销策划，会务服务，婚庆服务，展览展示服务，房地产经纪，广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作，日用品、服饰鞋帽、办公用品、体育用品、电子产品、化妆品、工艺

品、钟表眼镜、家具、建材、家用电器、厨卫用具、皮具、箱包、照相器材、五金交电、钢材、建材、化工产品、贵金属的批发、零售，自营和代理各类货物和技术的进出口业务（除国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术）。（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) 股权结构

①公司设立（2013 年 07 月）

2013 年 07 月 22 日公司成立，并经宁波威远会计师事务所有限公司镇海分所出具编号为威远验字（2013）2076 号《验资报告》。设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	货币	300.00	300.00	100%
合计			300.00	300.00	100%

②第一次增资（2014 年 09 月）

根据 2014 年 09 月 19 日《股东会决议》，决定将公司注册资本从 300 万元增加至 10,000 万元，宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司增加认缴出资 9,700 万元，增资后即截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	100%
合计			10,000.00	10,000.00	100%

3) 经营情况

北仑泰悦经管公司主要对泰悦置业开发项目销售部分进行包租经营，与小业主签订包租协议，同时承担返租后对外招商经营管理。

4) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表（单体）

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	102,572.90	90,884.02	79,022.56
非流动资产	119.99	116.94	114.19
资产总额	102,692.89	91,000.97	79,136.75
流动负债	10,029.17	10,127.43	10,518.32
非流动负债	84,800.00	75,500.00	74,703.50
负债合计	94,829.17	85,627.43	85,221.82
股东权益	7,863.72	5,373.53	-6,085.06
利润表项目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	2.03	40.54	0.00
营业成本	73.99	2,549.93	11,455.06
营业利润	-679.33	-2,519.08	-11,458.60
利润总额	-676.39	-2,490.19	-11,458.60
净利润	-676.39	-2,490.19	-11,458.60
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告号	大华审字(2018) 005031 号	大华核字(2019) 002932 号	无

5) 长期股权投资概况

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本	账面价值
1	宁波市北仑区银泰一咖培训中心	2015.8	100	100.00	100.00
	账面余额			100.00	100.00
	减：减值准备			-	-
	账面价值			100.00	100.00

➤ 宁波市北仑区银泰一咖培训中心

■ 民办非企业单位登记情况

企业名称：宁波市北仑区银泰一咖培训中心（以下简称“一咖培训中心”）

统一社会信用代码：52330206MJ8991928D；

登记证号：浙甬仑民证字第 040279 号；

住所：北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 3 楼；

法定代表人：杨大勇；

业务主管单位：宁波市北仑区教育局；

开办资金：100 万元整；

业务范围：启智、体艺培训；

发证机关：宁波市北仑区民政局；

发证日期：2016 年 05 月 19 日。

■ 股权结构

一咖培训中心由宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司出资 100 万元设立，持股比例 100%。

■ 经营情况

经评估人员向被评估单位人员了解，因一咖培训中心一直没有业务，截至评估基准日正准备进行清算，注销该公司。截至资产评估报告日，该公司仍在清算中，还未注销。

■ 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表（单体）

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2019/12/31
流动资产	99.99
非流动资产	0.00
资产总额	99.99
流动负债	0.00
非流动负债	0.00
负债合计	0.00
股东权益	99.99
利润表项目	2019 年 1-12 月
营业收入	0.00
营业成本	0.00
营业利润	-0.22
利润总额	-0.22
净利润	-0.22



资产负债项目	2019/12/31
审计意见类型	无
审计机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告号	无

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司；云南城投置业股份有限公司持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%股权；天津银润投资有限公司持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 51%股权；天津银润投资有限公司为云南城投置业股份有限公司的全资子公司，云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及宁波经济技术开

发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权价值进行评估;评估目的是为云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权事宜提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2020 年 10 月 19 日云南城投置业股份有限公司《2020 年第 16 次总经理办公会议纪要》实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司股东部分股权价值。

2. 评估范围

评估范围是宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日,泰悦置业会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了编号为“XYZH/2020KMA20513”无保留意见审计报告,审定的资产负债情况如下:

资产评估申报汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	85,838.01
非流动资产	189,178.41
长期股权投资	10,000.00
投资性房地产	179,171.51



项 目	基准日账面价值
固定资产	6.90
资 产 总 计	275,016.42
流动负债	216,967.06
非流动负债	18,734.36
负 债 总 计	235,701.43
净 资 产（所有者权益）	39,315.00

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

泰悦置业主要从事房地产开发，其开发项目为北仑银泰城。北仑银泰城建成于 2014 年 5 月，分为一期和二期，均为商业，建筑面积合计为 269,818.57 m²。其中一期为自持的大商业（即投资性房地产），建筑面积为 178,896.97 m²；二期为持有待售商业，建筑面积为 90,921.60 m²，可售面积为 90,921.60 m²。截至评估基准日已售已结转 13,536.96 m²，剩余未售未结转部分商业建筑面积为 77,384.64 m²，其中已售已结转的 13,536.96 m²均已返租。

◆ 流动资产、非流动资产

1. 其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 3,671.79 万元，主要为内部借款及利息。

2. 长期股权投资是非流动资产的主要组成部分，账面余额 10,000.00 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值为 10,000.00 万元，主要包括 1 家控股子公司。泰悦置业子公司主要资产状况及特点具体情况如下：

➤ 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司

(1) 流动资产、非流动资产

①北仑泰悦经管公司其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 77,463.24 万元，主要为内部往来款及利息。

②北仑泰悦经管公司长期股权投资是非流动资产的主要组成部分，账面余额 100.00 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值为 100.00 万元，主要包括 1 家控股子公司。北仑泰悦经管公司子公司主要资产状况及特点具体情况如下：

➤ 宁波市北仑区银泰一迦培训中心

一迦培训中心其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 99.98 万元，占股东权益的比例为 99.99%，主要为内部往来款。

一迦培训中心无实物资产。

(2) 实物资产

北仑泰悦经管公司实物资产为固定资产。主要位于宁波市北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 4-6 号 4-603 室公司内。

北仑泰悦经管公司固定资产账面原值 29.74 万元，账面净值 14.19 万元，为电子办公设备。共 7 项（共 7 台套），主要为日常办公用电子设备，分别为空调及六桅柱高空作业平台，分布于财务部，购置启用时间均在 2014-2015 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

◆ 实物资产

泰悦置业实物资产为存货、投资性房地产、固定资产。主要位于宁波市北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）内。

1. 存货

存货账面价值 81,734.70 万元，主要为泰悦置业自行开发建设的未售的开发产品，即北仑银泰城购物中心二期商铺，其账面价值主要为北仑银泰城购物中心二期商铺已完工未售未结转的开发成本。

➤ 基本情况

北仑银泰城建成于 2014 年 5 月，分为一期和二期，位于宁波市北仑区中河路与岷山路交叉口，紧邻地铁 1 号线中河路站，一期和二期均为商业，钢混结构，分为地下 3 层、地上 5 层建筑面积合计为 269,818.57 m²，其中一期为自持的大商业，建筑面积为 178,896.97 m²，二期为可售商业，建筑面积为 90,921.60 m²，可售面积为 90,921.60 m²。截至评估基准日已售已结转 13,536.96 m²，已结转收入 42,803.63 万元（含营业税），已结转成本 14,297.96 万元。剩余未售未结转部分商业建筑面积为 77,384.64 m²。

➤ 权属状况

（1）基准日存货国有土地使用权登记情况

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
1	仑国用 (2015) 第 09222 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-92 号	商服 用地	出让	20.22	2050/ 8/16
2	仑国用 (2015) 第 09223 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-93 号	商服 用地	出让	45.57	2050/ 8/16
3	仑国用 (2015) 第 09221 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-94 号	商服 用地	出让	73.42	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
4	仑国用 (2015)第 09192号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-95 号	商服 用地	出让	68.61	2050/ 8/16
5	仑国用 (2015)第 09193号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-96 号	商服 用地	出让	47.47	2050/ 8/16
6	仑国用 (2015)第 09179号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-97 号,2-72号	商服 用地	出让	81.14	2050/ 8/16
7	仑国用 (2015)第 09206号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-98 号	商服 用地	出让	20.85	2050/ 8/16
8	仑国用 (2015)第 09181号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-100, 2-73号	商服 用地	出让	93.39	2050/ 8/16
9	仑国用 (2015)第 09207号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-110 号	商服 用地	出让	39.9	2050/ 8/16
10	仑国用 (2015)第 09208号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-111 号	商服 用地	出让	40.51	2050/ 8/16
11	仑国用 (2015)第 09183号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-126,2-79号	商服 用地	出让	100.62	2050/ 8/16
12	仑国用 (2015)第 09184号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-127,2-80号	商服 用地	出让	137.05	2050/ 8/16
13	仑国用 (2015)第 09205号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-130 号	商服 用地	出让	58.6	2050/ 8/16
14	仑国用 (2015)第 09204号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-131 号	商服 用地	出让	71.1	2050/ 8/16
15	仑国用 (2015)第 09242号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-132 号	商服 用地	出让	63.53	2050/ 8/16
16	仑国用 (2015)第 09241号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-143 号	商服 用地	出让	39.59	2050/ 8/16
17	仑国用 (2015)第 09239号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-144 号	商服 用地	出让	19.65	2050/ 8/16
18	仑国用 (2015)第 09211号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-145 号	商服 用地	出让	40.38	2050/ 8/16
19	仑国用 (2015)第 09203号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-146 号	商服 用地	出让	27.85	2050/ 8/16
20	仑国用 (2015)第 09200号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-147 号	商服 用地	出让	34.33	2050/ 8/16
21	仑国用 (2015)第 09177号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-153 号	商服 用地	出让	18.92	2050/ 8/16
22	仑国用	宁波经济技术开	北仑区新碶中河路 399	商服	出让	23.4	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	(2015) 第 09199 号	发区泰悦置业有 限公司	号 (银泰城) 1 幢 1-167 号	用地			
23	仓国用 (2015) 第 09175 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-60 号	商服 用地	出让	33.54	2050/ 8/16
24	仓国用 (2015) 第 09176 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-61 号	商服 用地	出让	48.66	2050/ 8/16
25	仓国用 (2015) 第 09178 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-62 号	商服 用地	出让	34.82	2050/ 8/16
26	仓国用 (2015) 第 09180 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-63 号	商服 用地	出让	34.35	2050/ 8/16
27	仓国用 (2015) 第 09186 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-64 号	商服 用地	出让	33.88	2050/ 8/16
28	仓国用 (2015) 第 09155 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-65 号	商服 用地	出让	50.25	2050/ 8/16
29	仓国用 (2015) 第 09190 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-66 号	商服 用地	出让	52.91	2050/ 8/16
30	仓国用 (2015) 第 09189 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-67 号	商服 用地	出让	37.56	2050/ 8/16
31	仓国用 (2015) 第 09191 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-68 号	商服 用地	出让	55.91	2050/ 8/16
32	仓国用 (2015) 第 09073 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-69 号	商服 用地	出让	27.51	2050/ 8/16
33	仓国用 (2015) 第 09074 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-70 号	商服 用地	出让	48.09	2050/ 8/16
34	仓国用 (2015) 第 09076 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-74 号	商服 用地	出让	58.51	2050/ 8/16
35	仓国用 (2015) 第 09079 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-75 号	商服 用地	出让	28.59	2050/ 8/16
36	仓国用 (2015) 第 09081 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-76 号	商服 用地	出让	46.67	2050/ 8/16
37	仓国用 (2015) 第 09082 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-78 号	商服 用地	出让	38.79	2050/ 8/16
38	仓国用 (2015) 第 09085 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-82 号	商服 用地	出让	110	2050/ 8/16
39	仓国用 (2015) 第 09087 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-83 号	商服 用地	出让	81.23	2050/ 8/16
40	仓国用 (2015) 第	宁波经济技术开 发区泰悦置业有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-84	商服 用地	出让	86.15	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	09089 号	限公司	号				
41	仑国用 (2015) 第 09090 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-85 号	商服 用地	出让	55.25	2050/ 8/16
42	仑国用 (2015) 第 09092 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-86 号	商服 用地	出让	35.37	2050/ 8/16
43	仑国用 (2015) 第 09130 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-87 号	商服 用地	出让	80.47	2050/ 8/16
44	仑国用 (2015) 第 09094 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-88 号	商服 用地	出让	114.32	2050/ 8/16
45	仑国用 (2015) 第 09129 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-89 号	商服 用地	出让	50.25	2050/ 8/16
46	仑国用 (2015) 第 09128 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-90 号	商服 用地	出让	34.97	2050/ 8/16
47	仑国用 (2015) 第 09095 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-91 号	商服 用地	出让	68.18	2050/ 8/16
48	仑国用 (2015) 第 09127 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-92 号	商服 用地	出让	35.33	2050/ 8/16
49	仑国用 (2015) 第 09097 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-93 号	商服 用地	出让	45.31	2050/ 8/16
50	仑国用 (2015) 第 09124 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-94 号	商服 用地	出让	68.46	2050/ 8/16
51	仑国用 (2015) 第 09099 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-95 号	商服 用地	出让	43.18	2050/ 8/16
52	仑国用 (2015) 第 09220 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-96 号	商服 用地	出让	70.88	2050/ 8/16
53	仑国用 (2015) 第 09227 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-97 号	商服 用地	出让	134.71	2050/ 8/16
54	仑国用 (2015) 第 09219 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-98 号	商服 用地	出让	26.37	2050/ 8/16
55	仑国用 (2015) 第 09229 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-33 号	商服 用地	出让	53.35	2050/ 8/16
56	仑国用 (2015) 第 09230 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-34 号	商服 用地	出让	26.27	2050/ 8/16
57	仑国用 (2015) 第 09218 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-35 号	商服 用地	出让	32	2050/ 8/16
58	仑国用 (2015) 第 09217 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-36 号	商服 用地	出让	45.99	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
59	仑国用 (2015) 第 09232 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-37 号	商服 用地	出让	66.95	2050/ 8/16
60	仑国用 (2015) 第 09216 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-38 号	商服 用地	出让	32.35	2050/ 8/16
61	仑国用 (2015) 第 09233 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-39 号	商服 用地	出让	47.96	2050/ 8/16
62	仑国用 (2015) 第 09235 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-40 号	商服 用地	出让	50.52	2050/ 8/16
63	仑国用 (2015) 第 09215 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-41 号	商服 用地	出让	35.86	2050/ 8/16
64	仑国用 (2015) 第 09236 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-42 号	商服 用地	出让	136.97	2050/ 8/16
65	仑国用 (2015) 第 09237 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-43 号	商服 用地	出让	107.47	2050/ 8/16
66	仑国用 (2015) 第 09212 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-44 号	商服 用地	出让	27.29	2050/ 8/16
67	仑国用 (2015) 第 09238 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-45 号	商服 用地	出让	44.39	2050/ 8/16
68	仑国用 (2015) 第 09213 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-46 号	商服 用地	出让	21.28	2050/ 8/16
69	仑国用 (2015) 第 09214 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-47 号	商服 用地	出让	37.04	2050/ 8/16
70	仑国用 (2015) 第 09131 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-48 号	商服 用地	出让	490.9	2050/ 8/16
71	仑国用 (2015) 第 09133 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-49 号	商服 用地	出让	87.79	2050/ 8/16
72	仑国用 (2015) 第 09134 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-50 号	商服 用地	出让	76.83	2050/ 8/16
73	仑国用 (2015) 第 09139 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-51 号	商服 用地	出让	109.14	2050/ 8/16
74	仑国用 (2015) 第 09142 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-52 号	商服 用地	出让	49.44	2050/ 8/16
75	仑国用 (2015) 第 09148 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-53 号	商服 用地	出让	33.39	2050/ 8/16
76	仑国用 (2015) 第 09144 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-54 号	商服 用地	出让	65.48	2050/ 8/16
77	仑国用	宁波经济技术开	北仑区新碶中河路 399	商服	出让	34.09	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	(2015) 第 09147 号	发区泰悦置业有 限公司	号 (银泰城) 1 幢 3-55 号	用地			
78	仓国用 (2015) 第 09152 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-56 号	商服 用地	出让	43.26	2050/ 8/16
79	仓国用 (2015) 第 09154 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-57 号	商服 用地	出让	65.36	2050/ 8/16
80	仓国用 (2015) 第 09122 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-58 号	商服 用地	出让	41.22	2050/ 8/16
81	仓国用 (2015) 第 09098 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-59 号	商服 用地	出让	67.63	2050/ 8/16
82	仓国用 (2015) 第 09096 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-60 号	商服 用地	出让	126.97	2050/ 8/16
83	仓国用 (2015) 第 09093 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-61 号	商服 用地	出让	25.18	2050/ 8/16
84	仓国用 (2015) 第 09091 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-21 号	商服 用地	出让	19.1	2050/ 8/16
85	仓国用 (2015) 第 09135 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-22 号	商服 用地	出让	74.68	2050/ 8/16
86	仓国用 (2015) 第 09140 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-23 号	商服 用地	出让	187.56	2050/ 8/16
87	仓国用 (2015) 第 09088 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-24 号	商服 用地	出让	162.4	2050/ 8/16
88	仓国用 (2015) 第 09141 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-25 号	商服 用地	出让	176.33	2050/ 8/16
89	仓国用 (2015) 第 09086 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-26 号	商服 用地	出让	60.34	2050/ 8/16
90	仓国用 (2015) 第 09084 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-27 号	商服 用地	出让	114.08	2050/ 8/16
91	仓国用 (2015) 第 09143 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-28 号	商服 用地	出让	450.68	2050/ 8/16
92	仓国用 (2015) 第 09080 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-29 号	商服 用地	出让	80.85	2050/ 8/16
93	仓国用 (2015) 第 09145 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-30 号	商服 用地	出让	70.56	2050/ 8/16
94	仓国用 (2015) 第 09078 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-31 号	商服 用地	出让	100.3	2050/ 8/16
95	仓国用 (2015) 第	宁波经济技术开 发区泰悦置业有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-32	商服 用地	出让	75.5	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	09075 号	限公司	号				
96	仑国用 (2015) 第 09083 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-33 号	商服 用地	出让	81.11	2050/ 8/16
97	仑国用 (2015) 第 09077 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-34 号	商服 用地	出让	49.38	2050/ 8/16
98	仑国用 (2015) 第 09070 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-35 号	商服 用地	出让	45.31	2050/ 8/16
99	仑国用 (2015) 第 09068 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-36 号	商服 用地	出让	43.87	2050/ 8/16
100	仑国用 (2015) 第 09111 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-37 号	商服 用地	出让	62.93	2050/ 8/16
101	仑国用 (2015) 第 09113 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-38 号	商服 用地	出让	115.42	2050/ 8/16
102	仑国用 (2015) 第 09105 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-39 号	商服 用地	出让	23.16	2050/ 8/16
103	仑国用 (2015) 第 09106 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-7 号	商服 用地	出让	75	2050/ 8/16
104	仑国用 (2015) 第 09109 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-8 号	商服 用地	出让	19.13	2050/ 8/16
105	仑国用 (2015) 第 09210 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-9 号	商服 用地	出让	178.15	2050/ 8/16
106	仑国用 (2015) 第 09114 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-10 号	商服 用地	出让	144.82	2050/ 8/16
107	仑国用 (2015) 第 09123 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-11 号	商服 用地	出让	214.48	2050/ 8/16
108	仑国用 (2015) 第 09117 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-12 号	商服 用地	出让	123.75	2050/ 8/16
109	仑国用 (2015) 第 09100 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-13 号	商服 用地	出让	445.78	2050/ 8/16
110	仑国用 (2015) 第 09118 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-15 号	商服 用地	出让	104.36	2050/ 8/16
111	仑国用 (2015) 第 09104 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-16 号	商服 用地	出让	45.58	2050/ 8/16
112	仑国用 (2015) 第 09116 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-17 号	商服 用地	出让	86.04	2050/ 8/16
113	仑国用 (2015) 第 09110 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-18 号	商服 用地	出让	36.5	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
114	仑国用 (2015) 第 09112 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-19 号	商服 用地	出让	35.78	2050/ 8/16
115	仑国用 (2015) 第 09115 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-20 号	商服 用地	出让	47.4	2050/ 8/16
116	仑国用 (2015) 第 09103 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-21 号	商服 用地	出让	44.25	2050/ 8/16
117	仑国用 (2015) 第 09119 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-22 号	商服 用地	出让	65.2	2050/ 8/16
118	仑国用 (2015) 第 09102 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-23 号	商服 用地	出让	100.83	2050/ 8/16
119	仑国用 (2015) 第 09101 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-24 号	商服 用地	出让	22.46	2050/ 8/16
120	仑国用 (2015) 第 09121 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-25 号	商服 用地	出让	60.64	2050/ 8/16
121	仑国用 (2015) 第 09209 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 395 号、397 号 (银泰城) 1 幢泰山路 395、397	商服 用地	出让	143.63	2050/ 8/16
122	仑国用 (2015) 第 09278 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 399 号 (银泰城) 1 幢 399 号	商服 用地	出让	48.98	2050/ 8/16
123	仑国用 (2015) 第 19200 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-1 号	商服 用地	出让	188.58	2050/ 8/16
124	仑国用 (2015) 第 19201 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-4 号	商服 用地	出让	104.5	2050/ 8/16
125	仑国用 (2015) 第 19187 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-5 号	商服 用地	出让	115.07	2050/ 8/16
126	仑国用 (2015) 第 19180 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-25 号	商服 用地	出让	18.26	2050/ 8/16
127	仑国用 (2015) 第 19179 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-27 号	商服 用地	出让	32.32	2050/ 8/16
128	仑国用 (2015) 第 19186 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-27 号	商服 用地	出让	108.72	2050/ 8/16
129	仑国用 (2015) 第 19177 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-28 号	商服 用地	出让	34.22	2050/ 8/16
130	仑国用 (2015) 第 19185 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-34 号	商服 用地	出让	79.07	2050/ 8/16
131	仑国用 (2015) 第 19184 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-36 号	商服 用地	出让	78.52	2050/ 8/16
132	仑国用	宁波经济技术开	北仑区新碶中河路 399	商服	出让	80.18	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	(2015) 第 19183 号	发区泰悦置业有 限公司	号 (银泰城) 1 幢-1-37 号	用地			
133	仓国用 (2015) 第 19182 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-38 号	商服 用地	出让	79.11	2050/ 8/16
134	仓国用 (2015) 第 19156 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-39 号	商服 用地	出让	75.1	2050/ 8/16
135	仓国用 (2015) 第 19155 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-40 号	商服 用地	出让	62.91	2050/ 8/16
136	仓国用 (2015) 第 19223 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-41 号	商服 用地	出让	60.59	2050/ 8/16
137	仓国用 (2015) 第 19224 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-42 号	商服 用地	出让	85.84	2050/ 8/16
138	仓国用 (2015) 第 19215 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-43 号	商服 用地	出让	133.81	2050/ 8/16
139	仓国用 (2015) 第 19213 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-44 号	商服 用地	出让	69.78	2050/ 8/16
140	仓国用 (2015) 第 19225 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-46 号	商服 用地	出让	79.3	2050/ 8/16
141	仓国用 (2015) 第 19226 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-47 号	商服 用地	出让	83.02	2050/ 8/16
142	仓国用 (2015) 第 19227 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-48 号	商服 用地	出让	91.91	2050/ 8/16
143	仓国用 (2015) 第 19228 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-54 号	商服 用地	出让	68.21	2050/ 8/16
144	仓国用 (2015) 第 19229 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-55 号	商服 用地	出让	127.93	2050/ 8/16
145	仓国用 (2015) 第 19237 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-100 号	商服 用地	出让	82.36	2050/ 8/16
146	仓国用 (2015) 第 19236 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-101 号	商服 用地	出让	143.75	2050/ 8/16
147	仓国用 (2015) 第 19233 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-102 号	商服 用地	出让	88.87	2050/ 8/16
148	仓国用 (2015) 第 19176 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-103 号	商服 用地	出让	89.25	2050/ 8/16
149	仓国用 (2015) 第 19175 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-104 号	商服 用地	出让	89.25	2050/ 8/16
150	仓国用 (2015) 第	宁波经济技术开 发区泰悦置业有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-105	商服 用地	出让	89.25	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	19174 号	限公司	号				
151	仑国用 (2015) 第 19219 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-117 号	商服 用地	出让	20.85	2050/ 8/16
152	仑国用 (2015) 第 19221 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-118 号	商服 用地	出让	21.81	2050/ 8/16
153	仑国用 (2015) 第 19222 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-119 号	商服 用地	出让	24.97	2050/ 8/16
154	仑国用 (2015) 第 19239 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-120 号	商服 用地	出让	28.62	2050/ 8/16
155	仑国用 (2015) 第 19211 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-124 号	商服 用地	出让	16.8	2050/ 8/16
156	仑国用 (2015) 第 19248 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-133 号	商服 用地	出让	26.6	2050/ 8/16
157	仑国用 (2015) 第 19210 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-134 号	商服 用地	出让	22.79	2050/ 8/16
158	仑国用 (2015) 第 19209 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-135 号	商服 用地	出让	20.03	2050/ 8/16
159	仑国用 (2015) 第 19208 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-137 号	商服 用地	出让	18.8	2050/ 8/16
160	仑国用 (2015) 第 19206 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-138 号	商服 用地	出让	21.24	2050/ 8/16
161	仑国用 (2015) 第 19194 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-139 号	商服 用地	出让	24.06	2050/ 8/16
162	仑国用 (2015) 第 19195 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-140 号	商服 用地	出让	27.52	2050/ 8/16
163	仑国用 (2015) 第 19207 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-58 号	商服 用地	出让	36.96	2050/ 8/16
164	仑国用 (2015) 第 19205 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-60 号	商服 用地	出让	39.73	2050/ 8/16
165	仑国用 (2015) 第 19217 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-61 号	商服 用地	出让	29.85	2050/ 8/16
166	仑国用 (2015) 第 19220 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-62 号	商服 用地	出让	30.02	2050/ 8/16
167	仑国用 (2015) 第 19212 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-70 号	商服 用地	出让	25.97	2050/ 8/16
168	仑国用 (2015) 第 19214 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-71 号	商服 用地	出让	26.46	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
169	仑国用 (2015) 第 19216 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-72 号	商服 用地	出让	27.37	2050/ 8/16
170	仑国用 (2015) 第 19218 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-73 号	商服 用地	出让	28.66	2050/ 8/16
171	仑国用 (2015) 第 19230 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-80 号	商服 用地	出让	224.74	2050/ 8/16
172	仑国用 (2015) 第 19231 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-81 号	商服 用地	出让	113.77	2050/ 8/16
173	仑国用 (2015) 第 19232 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-82 号	商服 用地	出让	113.77	2050/ 8/16
174	仑国用 (2015) 第 19238 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-83 号	商服 用地	出让	73.36	2050/ 8/16
175	仑国用 (2015) 第 19234 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-85 号	商服 用地	出让	65.87	2050/ 8/16
176	仑国用 (2015) 第 19235 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-99 号	商服 用地	出让	105.04	2050/ 8/16
177	仑国用 (2015) 第 19173 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-106 号	商服 用地	出让	183.41	2050/ 8/16
178	仑国用 (2015) 第 19172 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-107 号	商服 用地	出让	80.88	2050/ 8/16
179	仑国用 (2015) 第 19171 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-108 号	商服 用地	出让	80.99	2050/ 8/16
180	仑国用 (2015) 第 19178 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-109 号	商服 用地	出让	80.99	2050/ 8/16
181	仑国用 (2015) 第 19170 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-110 号	商服 用地	出让	80.78	2050/ 8/16
182	仑国用 (2015) 第 19167 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-112 号	商服 用地	出让	80.99	2050/ 8/16
183	仑国用 (2015) 第 19154 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-133 号	商服 用地	出让	100.38	2050/ 8/16
184	仑国用 (2015) 第 19163 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-134 号	商服 用地	出让	100.66	2050/ 8/16
185	仑国用 (2015) 第 19164 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-135 号	商服 用地	出让	151.42	2050/ 8/16
186	仑国用 (2015) 第 19162 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-138 号	商服 用地	出让	110.19	2050/ 8/16
187	仑国用	宁波经济技术开	北仑区新碶中河路 399	商服	出让	126.07	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	(2015) 第 19161 号	发区泰悦置业有 限公司	号 (银泰城) 1 幢-1-139 号	用地			
188	仓国用 (2015) 第 19159 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-140 号	商服 用地	出让	82.56	2050/ 8/16
189	仓国用 (2015) 第 19158 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-141 号	商服 用地	出让	97.28	2050/ 8/16
190	仓国用 (2015) 第 19157 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-142 号	商服 用地	出让	95.7	2050/ 8/16
191	仓国用 (2015) 第 19160 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-143 号	商服 用地	出让	95.7	2050/ 8/16
192	仓国用 (2015) 第 19240 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-144 号	商服 用地	出让	95.21	2050/ 8/16
193	仓国用 (2015) 第 19181 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-145 号	商服 用地	出让	124.56	2050/ 8/16
194	仓国用 (2015) 第 19202 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-23 号	商服 用地	出让	42.56	2050/ 8/16
195	仓国用 (2015) 第 19196 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-30 号	商服 用地	出让	34.31	2050/ 8/16
196	仓国用 (2015) 第 19203 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-31 号	商服 用地	出让	38.02	2050/ 8/16
197	仓国用 (2015) 第 19204 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-35 号	商服 用地	出让	24.97	2050/ 8/16
198	仓国用 (2015) 第 19249 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-36 号	商服 用地	出让	38.56	2050/ 8/16
199	仓国用 (2015) 第 19197 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-37 号	商服 用地	出让	29.74	2050/ 8/16
200	仓国用 (2015) 第 19198 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-38 号	商服 用地	出让	30.04	2050/ 8/16
201	仓国用 (2015) 第 19199 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-48 号	商服 用地	出让	28.76	2050/ 8/16
202	仓国用 (2015) 第 08293 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-15 号	商服 用地	出让	25.01	2050/ 8/16
203	仓国用 (2015) 第 08296 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-16 号	商服 用地	出让	22.07	2050/ 8/16
204	仓国用 (2015) 第 08304 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-17 号	商服 用地	出让	22.70	2050/ 8/16
205	仓国用 (2015) 第	宁波经济技术开 发区泰悦置业有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-18	商服 用地	出让	25.88	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	08287 号	限公司	号				
206	仑国用 (2015) 第 08289 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-19 号	商服 用地	出让	92.36	2050/ 8/16
207	仑国用 (2015) 第 08291 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-20 号	商服 用地	出让	76.28	2050/ 8/16
208	仑国用 (2015) 第 08297 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-21 号	商服 用地	出让	41.11	2050/ 8/16
209	仑国用 (2015) 第 08306 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-24 号	商服 用地	出让	36.01	2050/ 8/16
210	仑国用 (2015) 第 08298 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-30 号	商服 用地	出让	42.27	2050/ 8/16
211	仑国用 (2015) 第 08299 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-40、 2-45 号	商服 用地	出让	69.20	2050/ 8/16
212	仑国用 (2015) 第 08300 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-41、 2-46 号	商服 用地	出让	97.19	2050/ 8/16
213	仑国用 (2015) 第 08301 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-42 号	商服 用地	出让	78.91	2050/ 8/16
214	仑国用 (2015) 第 08302 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-43 号	商服 用地	出让	36.87	2050/ 8/16
215	仑国用 (2015) 第 08303 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-55 号	商服 用地	出让	54.67	2050/ 8/16
216	仑国用 (2015) 第 08310 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-65 号	商服 用地	出让	36.45	2050/ 8/16
217	仑国用 (2015) 第 08282 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-74 号	商服 用地	出让	63.04	2050/ 8/16
218	仑国用 (2015) 第 08283 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-77 号	商服 用地	出让	32.29	2050/ 8/16
219	仑国用 (2015) 第 08320 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-78 号	商服 用地	出让	30.74	2050/ 8/16
220	仑国用 (2015) 第 08321 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-79 号	商服 用地	出让	24.27	2050/ 8/16
221	仑国用 (2015) 第 08322 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-80 号	商服 用地	出让	24.27	2050/ 8/16
222	仑国用 (2015) 第 08323 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-81 号	商服 用地	出让	21.37	2050/ 8/16
223	仑国用 (2015) 第 08324 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-82 号	商服 用地	出让	22.50	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
224	仑国用 (2015) 第 08326 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-83 号	商服 用地	出让	22.50	2050/ 8/16
225	仑国用 (2015) 第 08327 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-12 号	商服 用地	出让	84.84	2050/ 8/16
226	仑国用 (2015) 第 08330 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-13 号	商服 用地	出让	61.31	2050/ 8/16
227	仑国用 (2015) 第 08331 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-14 号	商服 用地	出让	53.85	2050/ 8/16
228	仑国用 (2015) 第 08334 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-15 号	商服 用地	出让	82.57	2050/ 8/16
229	仑国用 (2015) 第 08337 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-16 号	商服 用地	出让	92.69	2050/ 8/16
230	仑国用 (2015) 第 08340 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-19 号	商服 用地	出让	78.89	2050/ 8/16
231	仑国用 (2015) 第 08328 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-20 号	商服 用地	出让	67.85	2050/ 8/16
232	仑国用 (2015) 第 08349 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-21 号	商服 用地	出让	60.24	2050/ 8/16
233	仑国用 (2015) 第 08329 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-39 号	商服 用地	出让	151.94	2050/ 8/16
234	仑国用 (2015) 第 08335 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-43 号	商服 用地	出让	73.41	2050/ 8/16
235	仑国用 (2015) 第 08347 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-44 号	商服 用地	出让	43.43	2050/ 8/16
236	仑国用 (2015) 第 08345 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-47 号	商服 用地	出让	79.51	2050/ 8/16
237	仑国用 (2015) 第 08343 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-51 号	商服 用地	出让	41.67	2050/ 8/16
238	仑国用 (2015) 第 08341 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-52 号	商服 用地	出让	57.85	2050/ 8/16
239	仑国用 (2015) 第 08278 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-53 号	商服 用地	出让	43.08	2050/ 8/16
240	仑国用 (2015) 第 08285 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-54 号	商服 用地	出让	55.13	2050/ 8/16
241	仑国用 (2015) 第 08279 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-55 号	商服 用地	出让	46.89	2050/ 8/16
242	仑国用	宁波经济技术开	北仑区新碶中河路 399	商服	出让	38.50	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	(2015) 第 08280 号	发区泰悦置业有 限公司	号 (银泰城) 1 幢 2-58 号	用地			
243	仓国用 (2015) 第 08281 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-59 号	商服 用地	出让	70.79	2050/ 8/16
244	仓国用 (2015) 第 08257 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-10 号	商服 用地	出让	917.19	2050/ 8/16
245	仓国用 (2015) 第 08253 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-11 号	商服 用地	出让	57.51	2050/ 8/16
246	仓国用 (2015) 第 08252 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-12 号	商服 用地	出让	64.78	2050/ 8/16
247	仓国用 (2015) 第 08338 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-13 号	商服 用地	出让	67.82	2050/ 8/16
248	仓国用 (2015) 第 08256 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-14 号	商服 用地	出让	52.04	2050/ 8/16
249	仓国用 (2015) 第 08276 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-15 号	商服 用地	出让	70.15	2050/ 8/16
250	仓国用 (2015) 第 08255 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-16 号	商服 用地	出让	330.41	2050/ 8/16
251	仓国用 (2015) 第 08254 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-17 号	商服 用地	出让	205.39	2050/ 8/16
252	仓国用 (2015) 第 08273 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-18 号	商服 用地	出让	299.79	2050/ 8/16
253	仓国用 (2015) 第 08274 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-19 号	商服 用地	出让	55.48	2050/ 8/16
254	仓国用 (2015) 第 08272 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-20 号	商服 用地	出让	286.95	2050/ 8/16
255	仓国用 (2015) 第 08271 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-21 号	商服 用地	出让	54.06	2050/ 8/16
256	仓国用 (2015) 第 08270 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-22 号	商服 用地	出让	157.93	2050/ 8/16
257	仓国用 (2015) 第 08259 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-23 号	商服 用地	出让	44.74	2050/ 8/16
258	仓国用 (2015) 第 08277 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-24 号	商服 用地	出让	65.66	2050/ 8/16
259	仓国用 (2015) 第 08361 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-25 号	商服 用地	出让	94.61	2050/ 8/16
260	仓国用 (2015) 第	宁波经济技术开 发区泰悦置业有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-26	商服 用地	出让	41.14	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
	08363 号	限公司	号				
261	仑国用 (2015) 第 08325 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-27 号	商服 用地	出让	52.60	2050/ 8/16
262	仑国用 (2015) 第 08342 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-28 号	商服 用地	出让	44.80	2050/ 8/16
263	仑国用 (2015) 第 08344 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-29 号	商服 用地	出让	53.74	2050/ 8/16
264	仑国用 (2015) 第 08346 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-30 号	商服 用地	出让	37.57	2050/ 8/16
265	仑国用 (2015) 第 08348 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-31 号	商服 用地	出让	78.45	2050/ 8/16
266	仑国用 (2015) 第 08350 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-32 号	商服 用地	出让	33.70	2050/ 8/16
267	仑国用 (2015) 第 08269 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-10 号	商服 用地	出让	847.03	2050/ 8/16
268	仑国用 (2015) 第 08258 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-11 号	商服 用地	出让	441.70	2050/ 8/16
269	仑国用 (2015) 第 08352 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-12 号	商服 用地	出让	376.97	2050/ 8/16
270	仑国用 (2015) 第 08351 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-13 号	商服 用地	出让	407.20	2050/ 8/16
271	仑国用 (2015) 第 08353 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-14 号	商服 用地	出让	315.69	2050/ 8/16
272	仑国用 (2015) 第 08354 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-15 号	商服 用地	出让	27.24	2050/ 8/16
273	仑国用 (2015) 第 08355 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-16 号	商服 用地	出让	71.17	2050/ 8/16
274	仑国用 (2015) 第 08358 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-17 号	商服 用地	出让	239.36	2050/ 8/16
275	仑国用 (2015) 第 08359 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-18 号	商服 用地	出让	236.98	2050/ 8/16
276	仑国用 (2015) 第 08360 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-19 号	商服 用地	出让	139.84	2050/ 8/16
277	仑国用 (2015) 第 08373 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-20 号	商服 用地	出让	63.60	2050/ 8/16
278	仑国用 (2015) 第 08370 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-2 号	商服 用地	出让	59.61	2050/ 8/16

序号	土地证编号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	终止 日期
279	仑国用 (2015) 第 08268 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-3 号	商服 用地	出让	71.33	2050/ 8/16
280	仑国用 (2015) 第 08369 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-4 号	商服 用地	出让	239.90	2050/ 8/16
281	仑国用 (2015) 第 08364 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-5 号	商服 用地	出让	236.90	2050/ 8/16
282	仑国用 (2015) 第 08362 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-6 号	商服 用地	出让	203.89	2050/ 8/16
283	仑国用 (2015) 第 08247 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 399 号 (银泰城) 1 幢 345 号	商服 用地	出让	23.63	2050/ 8/16
284	仑国用 (2015) 第 08249 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 347 号、349 号 (银泰城) 1 幢 347、349 号	商服 用地	出让	37.66	2050/ 8/16
285	仑国用 (2015) 第 08267 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 351 号、353 号 (银泰城) 1 幢 351、353 号	商服 用地	出让	49.86	2050/ 8/16
286	仑国用 (2015) 第 08248 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 359 号 (银泰城) 1 幢 359 号	商服 用地	出让	232.19	2050/ 8/16
287	仑国用 (2015) 第 08266 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 361 号 (银泰城) 1 幢 361 号	商服 用地	出让	83.98	2050/ 8/16
288	仑国用 (2015) 第 08265 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 363 号 (银泰城) 1 幢 363 号	商服 用地	出让	53.90	2050/ 8/16
289	仑国用 (2015) 第 08264 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 365 号、367 号 (银泰城) 1 幢 365、367 号	商服 用地	出让	209.32	2050/ 8/16
290	仑国用 (2015) 第 08263 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 369 号、371 号 (银泰城) 1 幢 369、371 号	商服 用地	出让	154.01	2050/ 8/16
291	仑国用 (2015) 第 08262 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 375 号 (银泰城) 1 幢 375 号	商服 用地	出让	23.29	2050/ 8/16
292	仑国用 (2015) 第 08261 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 379 号 (银泰城) 1 幢 379 号	商服 用地	出让	148.12	2050/ 8/16
293	仑国用 (2015) 第 08260 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 379 号 (银泰城) 1 幢 381 号	商服 用地	出让	196.28	2050/ 8/16
294	仑国用 (2015) 第 08275 号	宁波经济技术开 发区泰悦置业有 限公司	北仑区新碶泰山路 383 号 (银泰城) 1 幢 383 号	商服 用地	出让	33.14	2050/ 8/16
合计						25,418.03	

注：截至评估基准日，泰悦置业存货共 298 套商业，其中 294 套已办理土地证，其余 4 套均未办理。未办理的 4 套分别是北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-44 号、北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-45 号、北仑区新碶中

河路 399 号（银泰城）1 幢 1-157 号、北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-158 号。根据泰悦置业提供的《情况说明》，北仑银泰城项目交付时，因土地管理局对非住宅类权证办理收费标准较高，考虑成本因素，泰悦置业对权证性质为商业的，均未办理土地证，但不影响对外出售。

（2）基准日存货房屋建筑物所有权登记情况

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
1	甬房权证仑（开）字第 2015824379 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-92 号	2015/6/18	商业用房	7	70.48	56.79
2	甬房权证仑（开）字第 2015824378 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-93 号	2015/6/18	商业用房	7	158.82	127.98
3	甬房权证仑（开）字第 2015824377 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-94 号	2015/6/18	商业用房	7	255.89	206.92
4	甬房权证仑（开）字第 2015824376 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-95 号	2015/6/18	商业用房	7	239.11	206.21
5	甬房权证仑（开）字第 2015824375 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-96 号	2015/6/18	商业用房	7	165.44	133.31
6	甬房权证仑（开）字第 2015824374 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-97 号,2-72 号	2015/6/18	商业用房	7	282.78	195.63
7	甬房权证仑（开）字第 2015824373 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-98 号	2015/6/18	商业用房	7	72.67	58.56
8	甬房权证仑（开）字第 2015824372 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-100, 2-73 号	2015/6/18	商业用房	7	325.49	209.6
9	甬房权证仑（开）字第 2015824371 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-110 号	2015/6/18	商业用房	7	139.04	112.04
10	甬房权证仑（开）字第 2015824370 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-111 号	2015/6/18	商业用房	7	141.18	113.76
11	甬房权证仑（开）字第 2015824369 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-126,2-79 号	2015/6/18	商业用房	7	350.67	241.29
12	甬房权证仑（开）字第 2015824368 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-127,2-80 号	2015/6/18	商业用房	7	477.62	337.22
13	甬房权证仑（开）字第 2015824365 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-130 号	2015/6/18	商业用房	7	204.21	164.54
14	甬房权证仑（开）字第 2015824364 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-131 号	2015/6/18	商业用房	7	247.79	199.67
15	甬房权证仑（开）字第	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1	2015/6/18	商业用房	7	221.4	178.39



序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2015824363 号		幢 1-132 号					
16	甬房权证仑(开)字第 2015824362 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-143 号	2015/6/18	商业用房	7	137.98	111.18
17	甬房权证仑(开)字第 2015824361 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-144 号	2015/6/18	商业用房	7	68.47	55.17
18	甬房权证仑(开)字第 2015824360 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-145 号	2015/6/18	商业用房	7	140.72	113.39
19	甬房权证仑(开)字第 2015824359 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-146 号	2015/6/18	商业用房	7	97.06	78.21
20	甬房权证仑(开)字第 2015824358 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-147 号	2015/6/18	商业用房	7	119.63	96.4
21	甬房权证仑(开)字第 2015824357 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-153 号	2015/6/18	商业用房	7	65.95	53.14
22	甬房权证仑(开)字第 2015824356 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-167 号	2015/6/18	商业用房	7	81.54	65.7
23	甬房权证仑(开)字第 2015824355 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-60 号	2015/6/18	商业用房	7	116.89	72.41
24	甬房权证仑(开)字第 2015824354 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-61 号	2015/6/18	商业用房	7	169.59	104.47
25	甬房权证仑(开)字第 2015824353 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-62 号	2015/6/18	商业用房	7	121.34	75.17
26	甬房权证仑(开)字第 2015824352 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-63 号	2015/6/18	商业用房	7	119.7	74.15
27	甬房权证仑(开)字第 2015824351 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-64 号	2015/6/18	商业用房	7	118.09	73.16
28	甬房权证仑(开)字第 2015824350 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-65 号	2015/6/18	商业用房	7	175.11	108.48
29	甬房权证仑(开)字第 2015824349 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-66 号	2015/6/18	商业用房	7	184.4	114.24
30	甬房权证仑(开)字第 2015824348 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-67 号	2015/6/18	商业用房	7	130.91	81.1
31	甬房权证仑(开)字第 2015824347 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-68 号	2015/6/18	商业用房	7	194.86	120.72
32	甬房权证仑(开)字第 2015824346 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-69 号	2015/6/18	商业用房	7	95.88	59.4
33	甬房权证仑(开)字第	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1	2015/6/18	商业用房	7	167.6	103.83

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2015824345 号		幢 2-70 号					
34	甬房权证仑(开)字第 2015824344 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-74 号	2015/6/18	商业用房	7	203.92	126.33
35	甬房权证仑(开)字第 2015824343 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-75 号	2015/6/18	商业用房	7	99.63	61.72
36	甬房权证仑(开)字第 2015824342 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-76 号	2015/6/18	商业用房	7	162.65	100.76
37	甬房权证仑(开)字第 2015824341 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-78 号	2015/6/18	商业用房	7	135.19	83.75
38	甬房权证仑(开)字第 2015824340 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-82 号	2015/6/18	商业用房	7	383.36	237.49
39	甬房权证仑(开)字第 2015824339 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-83 号	2015/6/18	商业用房	7	283.08	175.37
40	甬房权证仑(开)字第 2015824338 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-84 号	2015/6/18	商业用房	7	300.24	186
41	甬房权证仑(开)字第 2015824337 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-85 号	2015/6/18	商业用房	7	192.56	119.29
42	甬房权证仑(开)字第 2015824336 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-86 号	2015/6/18	商业用房	7	123.27	76.37
43	甬房权证仑(开)字第 2015824296 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-87 号	2015/6/18	商业用房	7	280.44	173.73
44	甬房权证仑(开)字第 2015824295 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-88 号	2015/6/18	商业用房	7	398.4	246.81
45	甬房权证仑(开)字第 2015824294 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-89 号	2015/6/18	商业用房	7	175.11	109.72
46	甬房权证仑(开)字第 2015824293 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-90 号	2015/6/18	商业用房	7	121.89	75.51
47	甬房权证仑(开)字第 2015824292 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-91 号	2015/6/18	商业用房	7	237.63	147.21
48	甬房权证仑(开)字第 2015824291 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-92 号	2015/6/18	商业用房	7	123.13	76.28
49	甬房权证仑(开)字第 2015824290 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-93 号	2015/6/18	商业用房	7	157.9	97.82
50	甬房权证仑(开)字第 2015824289 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-94 号	2015/6/18	商业用房	7	238.59	147.81
51	甬房权证仑(开)字第	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1	2015/6/18	商业用房	7	150.48	93.22

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2015824288 号		幢 2-95 号					
52	甬房权证仑(开)字第 2015824287 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-96 号	2015/6/18	商业用房	7	247.04	155.28
53	甬房权证仑(开)字第 2015824286 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-97 号	2015/6/18	商业用房	7	469.49	290.85
54	甬房权证仑(开)字第 2015824285 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-98 号	2015/6/18	商业用房	7	91.91	56.94
55	甬房权证仑(开)字第 2015824284 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-33 号	2015/6/18	商业用房	7	185.93	120.64
56	甬房权证仑(开)字第 2015824283 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-34 号	2015/6/18	商业用房	7	91.55	59.4
57	甬房权证仑(开)字第 2015824282 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-35 号	2015/6/18	商业用房	7	111.54	72.37
58	甬房权证仑(开)字第 2015824281 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-36 号	2015/6/18	商业用房	7	160.28	104
59	甬房权证仑(开)字第 2015824280 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-37 号	2015/6/18	商业用房	7	233.32	150.78
60	甬房权证仑(开)字第 2015824279 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-38 号	2015/6/18	商业用房	7	112.74	73.15
61	甬房权证仑(开)字第 2015824278 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-39 号	2015/6/18	商业用房	7	167.16	108.46
62	甬房权证仑(开)字第 2015824277 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-40 号	2015/6/18	商业用房	7	176.05	114.23
63	甬房权证仑(开)字第 2015824276 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-41 号	2015/6/18	商业用房	7	124.99	81.1
64	甬房权证仑(开)字第 2015824275 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-42 号	2015/6/18	商业用房	7	477.35	309.67
65	甬房权证仑(开)字第 2015824274 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-43 号	2015/6/18	商业用房	7	374.53	243.01
66	甬房权证仑(开)字第 2015824273 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-44 号	2015/6/18	商业用房	7	95.12	61.72
67	甬房权证仑(开)字第 2015824272 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-45 号	2015/6/18	商业用房	7	154.71	100.38
68	甬房权证仑(开)字第 2015824271 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-46 号	2015/6/18	商业用房	7	74.15	48.11
69	甬房权证仑(开)字第	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1	2015/6/18	商业用房	7	129.08	83.75

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2015824270 号		幢 3-47 号					
70	甬房权证仑(开)字第 2015824269 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-48 号	2015/6/18	商业用房	7	1710.84	1111.11
71	甬房权证仑(开)字第 2015824268 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-49 号	2015/6/18	商业用房	7	305.94	199.22
72	甬房权证仑(开)字第 2015824267 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-50 号	2015/6/18	商业用房	7	267.76	173.74
73	甬房权证仑(开)字第 2015824266 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-51 号	2015/6/18	商业用房	7	380.38	246.81
74	甬房权证仑(开)字第 2015824265 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-52 号	2015/6/18	商业用房	7	172.31	111.8
75	甬房权证仑(开)字第 2015824264 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-53 号	2015/6/18	商业用房	7	116.38	75.51
76	甬房权证仑(开)字第 2015824263 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-54 号	2015/6/18	商业用房	7	228.19	148.06
77	甬房权证仑(开)字第 2015824262 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-55 号	2015/6/18	商业用房	7	118.81	77.09
78	甬房权证仑(开)字第 2015824261 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-56 号	2015/6/18	商业用房	7	150.76	97.82
79	甬房权证仑(开)字第 2015824260 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-57 号	2015/6/18	商业用房	7	227.8	147.81
80	甬房权证仑(开)字第 2015824259 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-58 号	2015/6/18	商业用房	7	143.64	93.2
81	甬房权证仑(开)字第 2015824258 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-59 号	2015/6/18	商业用房	7	235.7	155.28
82	甬房权证仑(开)字第 2015824257 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-60 号	2015/6/18	商业用房	7	442.52	290.85
83	甬房权证仑(开)字第 2015824256 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-61 号	2015/6/18	商业用房	7	87.75	56.94
84	甬房权证仑(开)字第 2015824255 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-21 号	2015/6/18	商业用房	7	66.56	46.95
85	甬房权证仑(开)字第 2015824254 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-22 号	2015/6/18	商业用房	7	260.26	183.59
86	甬房权证仑(开)字第 2015824253 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-23 号	2015/6/18	商业用房	7	653.66	429.62
87	甬房权证仑(开)字第	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1	2015/6/18	商业用房	7	565.98	370.82

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2015824335 号		幢 4-24 号					
88	甬房权证仑(开)字第 2015824334 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-25 号	2015/6/18	商业用房	7	614.53	403.43
89	甬房权证仑(开)字第 2015824333 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-26 号	2015/6/18	商业用房	7	210.3	148.35
90	甬房权证仑(开)字第 2015824332 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-27 号	2015/6/18	商业用房	7	397.58	280.46
91	甬房权证仑(开)字第 2015824331 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-28 号	2015/6/18	商业用房	7	1570.65	1108.02
92	甬房权证仑(开)字第 2015824330 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-29 号	2015/6/18	商业用房	7	281.78	200.32
93	甬房权证仑(开)字第 2015824329 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-30 号	2015/6/18	商业用房	7	245.9	173.46
94	甬房权证仑(开)字第 2015824328 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-31 号	2015/6/18	商业用房	7	349.56	246.58
95	甬房权证仑(开)字第 2015824327 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-32 号	2015/6/18	商业用房	7	263.12	185.61
96	甬房权证仑(开)字第 2015824326 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-33 号	2015/6/18	商业用房	7	282.67	199.4
97	甬房权证仑(开)字第 2015824325 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-34 号	2015/6/18	商业用房	7	172.11	121.41
98	甬房权证仑(开)字第 2015824324 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-35 号	2015/6/18	商业用房	7	157.91	111.39
99	甬房权证仑(开)字第 2015824323 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-36 号	2015/6/18	商业用房	7	152.89	107.85
100	甬房权证仑(开)字第 2015824322 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-37 号	2015/6/18	商业用房	7	219.33	154.72
101	甬房权证仑(开)字第 2015824321 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-38 号	2015/6/18	商业用房	7	402.26	283.76
102	甬房权证仑(开)字第 2015824320 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-39 号	2015/6/18	商业用房	7	80.72	56.94
103	甬房权证仑(开)字第 2015824318 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-7 号	2015/6/18	商业用房	7	261.38	183.97
104	甬房权证仑(开)字第 2015824316 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-8 号	2015/6/18	商业用房	7	66.68	46.93
105	甬房权证仑(开)字第	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1	2015/6/18	商业用房	7	620.86	436.99

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2015824314 号		幢 5-9 号					
106	甬房权证仑(开)字第 2015824311 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-10 号	2015/6/18	商业用房	7	504.7	355.23
107	甬房权证仑(开)字第 2015824310 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-11 号	2015/6/18	商业用房	7	747.48	526.11
108	甬房权证仑(开)字第 2015824309 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-12 号	2015/6/18	商业用房	7	431.28	303.55
109	甬房权证仑(开)字第 2015824308 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-13 号	2015/6/18	商业用房	7	1553.58	1092.82
110	甬房权证仑(开)字第 2015824307 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-15 号	2015/6/18	商业用房	7	363.72	256
111	甬房权证仑(开)字第 2015824306 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-16 号	2015/6/18	商业用房	7	158.84	111.8
112	甬房权证仑(开)字第 2015824305 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-17 号	2015/6/18	商业用房	7	299.87	211.06
113	甬房权证仑(开)字第 2015824304 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-18 号	2015/6/18	商业用房	7	127.2	89.53
114	甬房权证仑(开)字第 2015824303 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-19 号	2015/6/18	商业用房	7	124.71	87.78
115	甬房权证仑(开)字第 2015824302 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-20 号	2015/6/18	商业用房	7	165.19	116.27
116	甬房权证仑(开)字第 2015824301 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-21 号	2015/6/18	商业用房	7	154.2	108.53
117	甬房权证仑(开)字第 2015824300 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-22 号	2015/6/18	商业用房	7	227.22	162.47
118	甬房权证仑(开)字第 2015824299 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-23 号	2015/6/18	商业用房	7	351.4	247.33
119	甬房权证仑(开)字第 2015824298 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-24 号	2015/6/18	商业用房	7	78.26	55.08
120	甬房权证仑(开)字第 2015824297 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 5-25 号	2015/6/18	商业用房	7	211.34	148.75
121	甬房权证仑(开)字第 2015824366 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 395 号、397 号(银泰城)1 幢泰山路 395、397 号	2015/6/18	商业用房	7	500.57	345.73
122	甬房权证仑(开)字第 2015824806 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 399 号(银泰城)1 幢 399 号	2015/6/23	商业用房	7	170.71	137.56
123	甬房权证仑	单独所	北仑区新碶中河路	2015/12	商业	7	589.91	484.46

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	(开)字第 2015846571 号	有	399 号 (银泰城) 1 幢 1-1 号	/23	用房			
124	甬房权证仑 (开)字第 2015846572 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-4 号	2015/12/23	商业用房	7	104.5	77.65
125	甬房权证仑 (开)字第 2015846513 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-5 号	2015/12/23	商业用房	7	115.07	85.51
126	甬房权证仑 (开)字第 2015846507 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-25 号	2015/12/23	商业用房	7	63.64	51.26
127	甬房权证仑 (开)字第 2015846558 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-27 号	2015/12/23	商业用房	7	112.65	90.77
128	甬房权证仑 (开)字第 2015846519 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-27 号	2015/12/23	商业用房	7	108.72	80.79
129	甬房权证仑 (开)字第 2015846565 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-28 号	2015/12/23	商业用房	7	119.25	96.09
130	甬房权证仑 (开)字第 2015846522 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-34 号	2015/12/23	商业用房	7	79.07	58.76
131	甬房权证仑 (开)字第 2015846528 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-36 号	2015/12/23	商业用房	7	78.52	58.35
132	甬房权证仑 (开)字第 2015846537 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-37 号	2015/12/23	商业用房	7	80.18	59.58
133	甬房权证仑 (开)字第 2015846543 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-38 号	2015/12/23	商业用房	7	79.11	58.79
134	甬房权证仑 (开)字第 2015846551 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-39 号	2015/12/23	商业用房	7	75.1	55.81
135	甬房权证仑 (开)字第 2015846555 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-40 号	2015/12/23	商业用房	7	62.91	46.75
136	甬房权证仑 (开)字第 2015846566 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-41 号	2015/12/23	商业用房	7	60.59	45.02
137	甬房权证仑 (开)字第 2015846503 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-42 号	2015/12/23	商业用房	7	85.84	63.79
138	甬房权证仑 (开)字第 2015846504 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-43 号	2015/12/23	商业用房	7	133.81	99.43
139	甬房权证仑 (开)字第 2015846506 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-44 号	2015/12/23	商业用房	7	69.78	51.85
140	甬房权证仑 (开)字第 2015846508 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-46 号	2015/12/23	商业用房	7	79.3	58.93
141	甬房权证仑	单独所	北仑区新碶中河路	2015/12	商业	7	83.02	61.69

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	(开)字第 2015846509 号	有	399 号 (银泰城) 1 幢-1-47 号	/23	用房			
142	甬房权证仑 (开)字第 2015846512 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-48 号	2015/12 /23	商业用房	7	91.91	68.3
143	甬房权证仑 (开)字第 2015846531 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-54 号	2015/12 /23	商业用房	7	68.21	50.69
144	甬房权证仑 (开)字第 2015846539 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-55 号	2015/12 /23	商业用房	7	127.93	95.06
145	甬房权证仑 (开)字第 2015846545 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-100 号	2015/12 /23	商业用房	7	82.36	61.2
146	甬房权证仑 (开)字第 2015846547 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-101 号	2015/12 /23	商业用房	7	143.75	106.82
147	甬房权证仑 (开)字第 2015846553 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-102 号	2015/12 /23	商业用房	7	88.87	66.04
148	甬房权证仑 (开)字第 2015846560 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-103 号	2015/12 /23	商业用房	7	89.25	66.32
149	甬房权证仑 (开)字第 2015846564 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-104 号	2015/12 /23	商业用房	7	89.25	66.32
150	甬房权证仑 (开)字第 2015846570 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢-1-105 号	2015/12 /23	商业用房	7	89.25	66.32
151	甬房权证仑 (开)字第 2015846563 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-117 号	2015/12 /23	商业用房	7	72.65	58.54
152	甬房权证仑 (开)字第 2015846568 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-118 号	2015/12 /23	商业用房	7	76.01	61.25
153	甬房权证仑 (开)字第 2015846516 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-119 号	2015/12 /23	商业用房	7	87.02	70.12
154	甬房权证仑 (开)字第 2015846520 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-120 号	2015/12 /23	商业用房	7	99.74	80.37
155	甬房权证仑 (开)字第 2015846524 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-124 号	2015/12 /23	商业用房	7	58.55	47.18
156	甬房权证仑 (开)字第 2015846530 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-133 号	2015/12 /23	商业用房	7	92.69	74.69
157	甬房权证仑 (开)字第 2015846535 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-134 号	2015/12 /23	商业用房	7	79.41	63.99
158	甬房权证仑 (开)字第 2015846544 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-135 号	2015/12 /23	商业用房	7	69.8	56.24
159	甬房权证仑	单独所	北仑区新碶中河路	2015/12	商业	7	65.51	52.79

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	(开)字第 2015846548 号	有	399 号 (银泰城) 1 幢 1-137 号	/23	用房			
160	甬房权证仑 (开)字第 2015846554 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-138 号	2015/12/23	商业用房	7	74.03	59.65
161	甬房权证仑 (开)字第 2015846561 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-139 号	2015/12/23	商业用房	7	83.86	67.57
162	甬房权证仑 (开)字第 2015846567 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-140 号	2015/12/23	商业用房	7	95.91	77.28
163	甬房权证仑 (开)字第 2015822836 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-15 号	2015/6/5	商业用房	7	87.17	70.24
164	甬房权证仑 (开)字第 2015822837 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-16 号	2015/6/5	商业用房	7	76.93	61.99
165	甬房权证仑 (开)字第 2015822838 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-17 号	2015/6/5	商业用房	7	79.11	63.75
166	甬房权证仑 (开)字第 2015822840 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-18 号	2015/6/5	商业用房	7	90.2	72.68
167	甬房权证仑 (开)字第 2015822841 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-19 号	2015/6/5	商业用房	7	321.87	259.36
168	甬房权证仑 (开)字第 2015822842 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-20 号	2015/6/5	商业用房	7	265.83	214.2
169	甬房权证仑 (开)字第 2015822843 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-21 号	2015/6/5	商业用房	7	143.26	115.44
170	甬房权证仑 (开)字第 2015822844 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-24 号	2015/6/5	商业用房	7	125.5	101.13
171	甬房权证仑 (开)字第 2015822820 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-30 号	2015/6/5	商业用房	7	147.33	118.72
172	甬房权证仑 (开)字第 2015822782 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-40、2-45 号	2015/6/5	商业用房	7	241.18	163.51
173	甬房权证仑 (开)字第 2015822823 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-41、2-46 号	2015/6/5	商业用房	7	338.72	220.64
174	甬房权证仑 (开)字第 2015822826 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-42 号	2015/6/5	商业用房	7	275.01	221.6
175	甬房权证仑 (开)字第 2015822828 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-43 号	2015/6/5	商业用房	7	128.48	103.53
176	甬房权证仑 (开)字第 2015822780 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-55 号	2015/6/5	商业用房	7	190.54	153.54
177	甬房权证仑	单独所	北仑区新碶中河路	2015/6/	商业	7	127.03	102.36

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	(开)字第 2015822781 号	有	399 号 (银泰城) 1 幢 1-65 号	5	用房			
178	甬房权证仑 (开)字第 2015822779 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-74 号	2015/6/5	商业用房	7	219.71	177.04
179	甬房权证仑 (开)字第 2015822778 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-77 号	2015/6/5	商业用房	7	112.55	90.69
180	甬房权证仑 (开)字第 2015822796 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-78 号	2015/6/5	商业用房	7	107.14	86.33
181	甬房权证仑 (开)字第 2015822795 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-79 号	2015/6/5	商业用房	7	84.6	68.16
182	甬房权证仑 (开)字第 2015822792 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-80 号	2015/6/5	商业用房	7	84.6	68.16
183	甬房权证仑 (开)字第 2015822790 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-81 号	2015/6/5	商业用房	7	74.46	59.99
184	甬房权证仑 (开)字第 2015822784 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-82 号	2015/6/5	商业用房	7	78.42	63.19
185	甬房权证仑 (开)字第 2015822788 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-83 号	2015/6/5	商业用房	7	78.42	63.19
186	甬房权证仑 (开)字第 2015822807 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-12 号	2015/6/5	商业用房	7	295.67	183.17
187	甬房权证仑 (开)字第 2015822806 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-13 号	2015/6/5	商业用房	7	213.67	132.37
188	甬房权证仑 (开)字第 2015822804 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-14 号	2015/6/5	商业用房	7	187.68	116.27
189	甬房权证仑 (开)字第 2015822803 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-15 号	2015/6/5	商业用房	7	287.78	178.28
190	甬房权证仑 (开)字第 2015822801 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-16 号	2015/6/5	商业用房	7	323.03	200.12
191	甬房权证仑 (开)字第 2015822799 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-19 号	2015/6/5	商业用房	7	274.93	170.32
192	甬房权证仑 (开)字第 2015822797 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-20 号	2015/6/5	商业用房	7	236.47	146.49
193	甬房权证仑 (开)字第 2015822794 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-21 号	2015/6/5	商业用房	7	209.93	130.05
194	甬房权证仑 (开)字第 2015822793 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-39 号	2015/6/5	商业用房	7	529.54	328.05
195	甬房权证仑	单独所	北仑区新碶中河路	2015/6/	商业	7	255.85	158.5

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	(开)字第 2015822791 号	有	399 号 (银泰城) 1 幢 2-43 号	5	用房			
196	甬房权证仑 (开)字第 2015822789 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-44 号	2015/6/5	商业用房	7	151.36	93.77
197	甬房权证仑 (开)字第 2015822787 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-47 号	2015/6/5	商业用房	7	277.09	171.66
198	甬房权证仑 (开)字第 2015822786 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-51 号	2015/6/5	商业用房	7	145.23	89.97
199	甬房权证仑 (开)字第 2015822802 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-52 号	2015/6/5	商业用房	7	201.6	124.89
200	甬房权证仑 (开)字第 2015822800 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-53 号	2015/6/5	商业用房	7	150.15	93.02
201	甬房权证仑 (开)字第 2015822798 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-54 号	2015/6/5	商业用房	7	192.15	119.04
202	甬房权证仑 (开)字第 2015822805 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-55 号	2015/6/5	商业用房	7	163.4	101.23
203	甬房权证仑 (开)字第 2015822785 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-58 号	2015/6/5	商业用房	7	134.16	83.11
204	甬房权证仑 (开)字第 2015822783 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-59 号	2015/6/5	商业用房	7	246.71	152.84
205	甬房权证仑 (开)字第 2015822870 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-10 号	2015/6/5	商业用房	7	3196.49	2071.04
206	甬房权证仑 (开)字第 2015822869 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-11 号	2015/6/5	商业用房	7	200.43	130.05
207	甬房权证仑 (开)字第 2015822868 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-12 号	2015/6/5	商业用房	7	225.77	146.49
208	甬房权证仑 (开)字第 2015822867 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-13 号	2015/6/5	商业用房	7	236.37	153.37
209	甬房权证仑 (开)字第 2015822866 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-14 号	2015/6/5	商业用房	7	181.37	117.68
210	甬房权证仑 (开)字第 2015822865 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-15 号	2015/6/5	商业用房	7	244.49	158.64
211	甬房权证仑 (开)字第 2015822864 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-16 号	2015/6/5	商业用房	7	1151.5	747.15
212	甬房权证仑 (开)字第 2015822863 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-17 号	2015/6/5	商业用房	7	715.79	464.44
213	甬房权证仑	单独所	北仑区新碶中河路	2015/6/	商业	7	1044.81	677.92



序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	(开)字第 2015822862 号	有	399 号 (银泰城) 1 幢 3-18 号	5	用房			
214	甬房权证仑 (开)字第 2015822861 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-19 号	2015/6/5	商业用房	7	193.34	125.45
215	甬房权证仑 (开)字第 2015822860 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-20 号	2015/6/5	商业用房	7	1000.06	649.61
216	甬房权证仑 (开)字第 2015822859 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-21 号	2015/6/5	商业用房	7	188.41	122.25
217	甬房权证仑 (开)字第 2015822858 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-22 号	2015/6/5	商业用房	7	550.41	357.13
218	甬房权证仑 (开)字第 2015822857 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-23 号	2015/6/5	商业用房	7	155.91	101.16
219	甬房权证仑 (开)字第 2015822856 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-24 号	2015/6/5	商业用房	7	228.82	148.47
220	甬房权证仑 (开)字第 2015822855 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-25 号	2015/6/5	商业用房	7	329.71	213.35
221	甬房权证仑 (开)字第 2015822854 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-26 号	2015/6/5	商业用房	7	143.36	93.02
222	甬房权证仑 (开)字第 2015822818 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-27 号	2015/6/5	商业用房	7	183.31	118.94
223	甬房权证仑 (开)字第 2015822816 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-28 号	2015/6/5	商业用房	7	156.14	101.31
224	甬房权证仑 (开)字第 2015822814 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-29 号	2015/6/5	商业用房	7	187.29	121.52
225	甬房权证仑 (开)字第 2015822811 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-30 号	2015/6/5	商业用房	7	130.94	84.96
226	甬房权证仑 (开)字第 2015822809 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-31 号	2015/6/5	商业用房	7	273.39	177.39
227	甬房权证仑 (开)字第 2015822808 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-32 号	2015/6/5	商业用房	7	117.44	76.2
228	甬房权证仑 (开)字第 2015822827 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-10 号	2015/6/5	商业用房	7	2951.98	2078.69
229	甬房权证仑 (开)字第 2015822825 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-11 号	2015/6/5	商业用房	7	1539.38	1085.89
230	甬房权证仑 (开)字第 2015822824 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-12 号	2015/6/5	商业用房	7	1313.78	926.1
231	甬房权证仑	单独所	北仑区新碶中河路	2015/6/	商业	7	1419.14	1001.07

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	(开)字第 2015822822 号	有	399 号 (银泰城) 1 幢 4-13 号	5	用房			
232	甬房权证仑 (开)字第 2015822821 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-14 号	2015/6/5	商业用房	7	1100.22	776.87
233	甬房权证仑 (开)字第 2015822819 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-15 号	2015/6/5	商业用房	7	94.94	66.97
234	甬房权证仑 (开)字第 2015822817 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-16 号	2015/6/5	商业用房	7	248.04	174.97
235	甬房权证仑 (开)字第 2015822815 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-17 号	2015/6/5	商业用房	7	834.21	588.46
236	甬房权证仑 (开)字第 2015822813 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-18 号	2015/6/5	商业用房	7	825.9	581.1
237	甬房权证仑 (开)字第 2015822812 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-19 号	2015/6/5	商业用房	7	487.35	343.78
238	甬房权证仑 (开)字第 2015822810 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-20 号	2015/6/5	商业用房	7	221.64	156.35
239	甬房权证仑 (开)字第 2015822853 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-2 号	2015/6/5	商业用房	7	207.76	146.23
240	甬房权证仑 (开)字第 2015822852 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-3 号	2015/6/5	商业用房	7	248.59	174.97
241	甬房权证仑 (开)字第 2015822851 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-4 号	2015/6/5	商业用房	7	836.07	588.47
242	甬房权证仑 (开)字第 2015822850 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-5 号	2015/6/5	商业用房	7	825.61	581.1
243	甬房权证仑 (开)字第 2015822849 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-6 号	2015/6/5	商业用房	7	710.56	500.12
244	甬房权证仑 (开)字第 2015822833 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 345 号 (银泰城) 1 幢 345 号	2015/6/5	商业用房	7	82.34	66.35
245	甬房权证仑 (开)字第 2015822839 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 347 号、349 号 (银泰城) 1 幢 347、349 号	2015/6/5	商业用房	7	131.26	105.77
246	甬房权证仑 (开)字第 2015822831 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 351 号、353 号 (银泰城) 1 幢 351、353 号	2015/6/5	商业用房	7	173.78	140.03
247	甬房权证仑 (开)字第 2015822832 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 359 号 (银泰城) 1 幢 359 号	2015/6/5	商业用房	7	809.21	533.3
248	甬房权证仑 (开)字第	单独所有	北仑区新碶泰山路 361 号 (银泰城) 1	2015/6/5	商业用房	7	292.69	235.85

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2015822835 号		幢 361 号					
249	甬房权证仑(开)字第 2015822834 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 363 号(银泰城) 1 幢 363 号	2015/6/5	商业用房	7	187.83	151.36
250	甬房权证仑(开)字第 2015822830 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 365 号、367 号(银泰城) 1 幢 365、367 号	2015/6/5	商业用房	7	729.5	481.96
251	甬房权证仑(开)字第 2015822848 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 369 号、371 号(银泰城) 1 幢 369、371 号	2015/6/5	商业用房	7	536.73	379.65
252	甬房权证仑(开)字第 2015822847 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 375 号(银泰城) 1 幢 375 号	2015/6/5	商业用房	7	81.16	65.41
253	甬房权证仑(开)字第 2015822846 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 379 号(银泰城) 1 幢 379 号	2015/6/5	商业用房	7	516.22	352.02
254	甬房权证仑(开)字第 2015822845 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 381 号(银泰城) 1 幢 381 号	2015/6/5	商业用房	7	684.06	456
255	甬房权证仑(开)字第 2015822829 号	单独所有	北仑区新碶泰山路 383 号(银泰城) 1 幢 383 号	2015/6/5	商业用房	7	115.5	93.07
256	甬房权证仑(开)字第 2015846500 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-58 号	2015/12/23	商业用房	7	128.81	103.79
257	甬房权证仑(开)字第 2015846501 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-60 号	2015/12/23	商业用房	7	138.47	111.58
258	甬房权证仑(开)字第 2015846502 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-61 号	2015/12/23	商业用房	7	104.02	83.82
259	甬房权证仑(开)字第 2015846511 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-62 号	2015/12/23	商业用房	7	104.64	84.32
260	甬房权证仑(开)字第 2015846515 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-70 号	2015/12/23	商业用房	7	90.51	72.93
261	甬房权证仑(开)字第 2015846541 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-71 号	2015/12/23	商业用房	7	92.23	74.32
262	甬房权证仑(开)字第 2015846552 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-72 号	2015/12/23	商业用房	7	95.4	76.87
263	甬房权证仑(开)字第 2015846556 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-73 号	2015/12/23	商业用房	7	99.89	80.49
264	甬房权证仑(开)字第 2015846549 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-80 号	2015/12/23	商业用房	7	224.74	167
265	甬房权证仑(开)字第 2015846557 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-81 号	2015/12/23	商业用房	7	113.77	84.54

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
266	甬房权证仑(开)字第 2015846523 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-82 号	2015/12/23	商业用房	7	113.77	84.54
267	甬房权证仑(开)字第 2015846527 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-83 号	2015/12/23	商业用房	7	73.36	54.51
268	甬房权证仑(开)字第 2015846534 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-85 号	2015/12/23	商业用房	7	65.87	48.95
269	甬房权证仑(开)字第 2015846540 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-99 号	2015/12/23	商业用房	7	105.04	78.05
270	甬房权证仑(开)字第 2015846518 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-106 号	2015/12/23	商业用房	7	183.41	136.29
271	甬房权证仑(开)字第 2015846521 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-107 号	2015/12/23	商业用房	7	80.88	60.1
272	甬房权证仑(开)字第 2015846526 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-108 号	2015/12/23	商业用房	7	80.99	60.18
273	甬房权证仑(开)字第 2015846532 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-109 号	2015/12/23	商业用房	7	80.99	60.18
274	甬房权证仑(开)字第 2015846538 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-110 号	2015/12/23	商业用房	7	80.78	60.03
275	甬房权证仑(开)字第 2015846546 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-112 号	2015/12/23	商业用房	7	80.99	60.18
276	甬房权证仑(开)字第 2015846550 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-133 号	2015/12/23	商业用房	7	100.38	74.59
277	甬房权证仑(开)字第 2015846559 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-134 号	2015/12/23	商业用房	7	100.66	74.8
278	甬房权证仑(开)字第 2015846562 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-135 号	2015/12/23	商业用房	7	151.42	112.52
279	甬房权证仑(开)字第 2015846569 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-138 号	2015/12/23	商业用房	7	110.19	81.88
280	甬房权证仑(开)字第 2015846494 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-139 号	2015/12/23	商业用房	7	126.07	93.68
281	甬房权证仑(开)字第 2015846495 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-140 号	2015/12/23	商业用房	7	82.56	61.35
282	甬房权证仑(开)字第 2015846496 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-141 号	2015/12/23	商业用房	7	97.28	72.29
283	甬房权证仑(开)字第 2015846497 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-142 号	2015/12/23	商业用房	7	95.7	71.11

序号	房产证证书编号	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质/规划用途	房屋状况		
						总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
284	甬房权证仑(开)字第 2015846498 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-143 号	2015/12/23	商业用房	7	95.7	71.11
285	甬房权证仑(开)字第 2015846499 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-144 号	2015/12/23	商业用房	7	95.21	70.75
286	甬房权证仑(开)字第 2015846505 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-145 号	2015/12/23	商业用房	7	124.56	92.56
287	甬房权证仑(开)字第 2015846510 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-23 号	2015/12/23	商业用房	7	148.33	91.89
288	甬房权证仑(开)字第 2015846514 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-30 号	2015/12/23	商业用房	7	119.56	74.07
289	甬房权证仑(开)字第 2015846517 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-31 号	2015/12/23	商业用房	7	132.49	82.08
290	甬房权证仑(开)字第 2015846525 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-35 号	2015/12/23	商业用房	7	87.02	53.91
291	甬房权证仑(开)字第 2015846529 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-36 号	2015/12/23	商业用房	7	134.4	83.26
292	甬房权证仑(开)字第 2015846542 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-37 号	2015/12/23	商业用房	7	103.66	64.22
293	甬房权证仑(开)字第 2015846536 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-38 号	2015/12/23	商业用房	7	104.7	64.86
294	甬房权证仑(开)字第 2015846533 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 2-48 号	2015/12/23	商业用房	7	100.24	62.1
295	甬房权证仑(开)字第 2016818135 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-44 号	2016/5/4	商业用房	7	108.07	86.39
296	甬房权证仑(开)字第 2016818136 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-45 号	2016/5/4	商业用房	7	142.83	115.09
297	甬房权证仑(开)字第 2015825693 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-157 号	2015/6/30	商业用房	7	64.43	51.92
298	甬房权证仑(开)字第 2015825692 号	单独所有	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-158 号	2015/6/30	商业用房	7	59.77	48.16
合计							77,384.64	53,473.99

➤ 其他权证清查情况

(1) 原土地使用权证

序号	土地证号	土地使用权人	坐落	证载面积 (m ²)	证载用途	使用权类型	终止日期
----	------	--------	----	------------------------	------	-------	------



序号	土地证号	土地使用权人	坐落	证载面积 (m ²)	证载用途	使用权类型	终止日期
1	仑国用(2010)第17226号	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	北仑区中河路东、眠山路南	47,835.48	商服用地	出让	2050/8/16
2	仑国用(2013)第11502号	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	北仑区中河路东、眠山路南	37,499.87	商服用地	出让	2050/8/16
				85,335.35			

(2) 建设用地规划许可证

项目	证号	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积 m ²	发证日期
北仑中心区 C1#地块(商业)	地字第(2010)浙规(地)证0204142号	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	北仑中心区 C1#地块(商业)	中河路以东、泰山路以北、眠山路以南	商业金融用地	47,835.48	2010/11/15
北仑中心区 C1地块(商业二)	(2013)浙规地字第0204027号	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	北仑中心区 C2地块(商业二)	北仑中河路东、眠山路南	商业服务业用地(B)	37,499.87	2013/3/20
合计						85,335.35	

(3) 建设工程规划许可证

项目	证号	建设单位	建设项目名称	建设位置	建筑规模 (m ²)	发证日期
北仑中心区 C1#地块(商业)	(2013)浙规建字第0204052号	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	北仑中心区 C1#地块(一期)	北仑中河路东、眠山路南	216,568.05	2013/6/9
北仑中心区 C1地块(商业二)	(2013)浙规建字第0204053	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	北仑中心区 1#地块(二期)	北仑中河路东、眠山路南	102,361.79	2013/6/9
合计					318,929.84	

(4) 建筑工程施工许可证

项目	证号	建设规模 m ²	合同工期	
北仑中心区 C1#地块(一期)	编号 330206201110110101	186,488.87	2010/11/8	2013/3/7
北仑中心区 C1#地块(二期)	编号 330206201106070101	148,160.01	2010/11/8	2013/3/8
合计		334,648.88		

(5) 商品房预售许可证

项目	批次	证号	售房人	预售范围	预售面积(m ²)	房屋用途	建筑结构	发证机关	发证日期
银泰城(一批次)	一批次	仑房预许字(2013)第08号	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	1幢311套	55,700.18	住宅	框架	宁波市北仑区建设局	2013/8/8
银泰城(二批次)	二批次	仑房预许字(2013)第15号	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	1幢180套	35,185.35	住宅	框架	宁波市北仑区建设局	2013/1/5
合计					90,885.53				

(6) 竣工验收备案证

编号	备案时间	工程名称	建筑面积(m ²)	造价(万元)	工程用途	结构类型	开工日期	竣工验收日期	设计使用年限
A2014135	2014年12月23日	北仑中心区C1地块一期及地下室工程	一期: 80599.27 m ² ; 地下室: 135968.78 m ²	52788.39	商业	框架结构	2010年12月05日	2014年12月05日	50年
A2014129	2014年12月18日	北仑中心区C1地块二期工程	102361.79 m ²	24950.7	商业	框架结构	2010年12月05日	2014年5月12日	50年

► 他项权利情况

截至评估基准日, 纳入评估范围的存货共 298 套商铺, 共有 294 套商铺分别抵押于中国工商银行股份有限公司宁波市分行、九江银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行。其余 4 套均为设置抵押, 未设置的抵押的 4 套商铺产权证分别为甬房权证仑(开)字第 2016818135 号、甬房权证仑(开)字第 2016818136 号、甬房权证仑(开)字第 2015825693 号、甬房权证仑(开)字第 2015825692 号。

2. 投资性房地产

泰悦置业申报评估的投资性房地产原始入账价值为 125,717.65 万元，账面价值为 179,171.51 万元，为泰悦置业自持的大商业，建筑面积为 178,896.97 m²。具体情况如下：

序号	楼层	建筑面积 (m ²)	产权面积 (m ²)	可租面积 (m ²)	车位个数 (个)	转换日账面价值 (万元)
1	F5	100,765.35	100,765.35	5,644.50		125,717.65
2	F4					
3	F3			65,176.20		
4	F2					
5	F1					
6	B1	78,131.62	19,708.60	12,380.60	1,702.00	
7	B2					
合计		178,896.97	120,473.95	83,201.30	1,702.00	125,717.65

注：泰悦置业持有的地下车位共 1702 个，其中人防车位 961 个，均未办理产权证。

➤ 权属状况

纳入本次评估范围的投资性房地产土地面积为 48,621.79 m²，土地证具体情况详见下表：

序号	土地证号	座落	地号	地类	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	仑国用(2015)第 07776 号	北仑区新碶中河路 377 号、393 号、401 号、421 号(银泰城)2 幢 377、393、401、421、1-9、1-10、1-11、1-12、1-13、1-14 号	330206001016GB00381	商服用地	出让	2050/8/16	2,835.52
2	仑国用(2015)第 07779 号	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 3-4、3-5、3-7、3-8 号					1,518.15
3	仑国用(2015)第 07781 号	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-4、4-5、4-6、4-7、4-8 号					2,654.04
4	仑国用(2015)第 07782 号	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 3-6 号					1,373.19
5	仑国用(2015)第 07783 号	北仑区新碶中河路 477 号、489 号、505 号(银泰城)2 幢 477 号、489 号、505、1-15、1-16、1-17、1-18、2-2、2-3、2-9、2-11、3-2、3-9、4-2、4-9 室					13,624.73

序号	土地证号	座落	地号	地类	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
6	仑国用(2015)第 07795 号	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-1 号					19,708.60
7	仑国用(2015)第 07778 号	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 2-6、3-3、4-3 号					2,457.04
8	仑国用(2015)第 07799 号	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 2-4、2-5、2-7、2-8、2-10 号					1,800.97
9	仑国用(2015)第 08008 号	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 5-1 号					2,649.55
合计							48,621.79

注：以上土地的土地使用权人均为宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司。

纳入本次评估范围的投资性房地产建筑面积为 178,896.97 m²，产权面积为 120,473.95 m²，具体情况详见下表：

序号	房产证号	共有情况	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)
1	甬房权证仑(开)字第 2015816175 号	单独所有	北仑区新碶中河路 377 号、393 号、401 号、421 号(银泰城)2 幢 377、393、401、421、1-9、1-10、1-11、1-12、1-13、1-14 号	商业用房	9,882.06
2	甬房权证仑(开)字第 2015816174 号		北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 3-4、3-5、3-7、3-8 号		5,290.90
3	甬房权证仑(开)字第 2015806236 号		北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-4、4-5、4-6、4-7、4-8 号		9,249.58
4	甬房权证仑(开)字第 2015806234 号		北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 3-6 号		4,785.71
5	甬房权证仑(开)字第 2015806241 号		北仑区新碶岷山路 477 号、489 号、505 号(银泰城)2 幢 477 号、489、505、1-15、1-16、1-17、1-18、2-2、2-3、2-9、2-11、3-2、3-9、4-2、4-9 号		47,483.57
6	甬房权证仑(开)字第 2015822871 号		北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-1 号		19,708.60
7	甬房权证仑(开)字第 2015806235 号		北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 2-6、3-3、4-3 号		8,563.02
8	甬房权证仑(开)字第 2015816176 号		北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 2-4、2-5、2-7、2-8、2-10 号		6,276.55
9	甬房权证仑(开)字第 2015806240 号		北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 5-1 号		9,233.96
合计					120,473.95

注：以上房屋的房屋所有权人均为宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司。

此外，截至评估基准日，泰悦置业申报评估的投资性房地产建筑面积为 178,896.97 m²，其中可办理产权证的面积为 130,509.60 m²，不可办理产权证的人防面积为

48,387.37 m²。截止评估基准日，可办理产权证且已办理产权证的面积为 120,473.95 m²，可办理产权证但未办理产权证的主要是地下车位，建筑面积合计为 10,035.65 m²。

► 区位状况

坐落：北仑银泰购物中心一期位于宁波市北仑区中河路与岷山路交叉口，紧邻地铁 1 号线中河路站，东临太河路，西临中河路，南临泰山路，北临岷山路。

商服繁华度：北仑银泰城位于北仑区的黄金地段。主要小区包括：黄山豪庭、世茂世界湾花园、里仁花园、环球东方港城等。

交通便捷度：估价对象附近有 728 路、712 路、730 路、704 路、733 路、758 路、873 路等公交车等多条公交线路通行并设站，周边路网发达，通达性及可及性好，交通便捷。北仑银泰城紧邻地铁 1 号线中河路站。

公共配套设施：委估物业周边配套设施完善，涵盖医疗、教育、金融配套，保证了居住和办公的便利性。

医疗配套：北仑区人民医院、宁波开发区中心医院；

教育配套：宁波东海实验学校、爱学国际学校；

金融配套：浦发银行、工商银行、中国银行等；

商业配套：富邦世纪广场、荣能凤凰国际广场等。

► 经济情况

根据宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司签订的《商业物业租赁合同》，由云创

商业管理（杭州）有限公司北仑分公司（简称“商管分公司”）负责北仑银泰购物中心的整体经营，期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。

北仑银泰购物中心一期可租面积为 83,201.30 m²，截至评估基准日，已出租面积为 80,943.20 m²（其中：自营部分面积 14,775.50 m²），空置率为 2.71%。具体情况详见下表：

楼层	可租面积m ²	已出租面积m ²	空置率
F5	5,644.50	5,221.40	7.50%
F1-F4	65,176.20	63,975.70	1.84%
B1	12,380.60	12,176.90	5.12%
合计	83,201.30	80,943.20	2.71%

➤ 他项权利情况

（1）宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司与中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行签订的《中国建设银行人民币资金借款合同》（合同编号：G1349-2015-151），借款金额为 680,000,000.00 元。借款发生日期为 2015 年 9 月 9 日至 2025 年 8 月 10 日，利率为浮动利率，即基准利率，贷款用途为支付宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司租金。该借款为抵押借款并签订了合同编号为 G1349-2015-151（A）、G1349-2015-151 的《最高额抵押合同》，其中以下投资性房地产包含在抵押物中：

序号	土地证号	房产证号	土地使用权面积（m ² ）	房屋建筑面积（m ² ）
1	仑国用（2015）第 07776 号	甬房权证仑（开）字第 2015816175 号	2,835.52	9,882.06
2	仑国用（2015）第 07779 号	甬房权证仑（开）字第 2015816174 号	1,518.15	5,290.90
3	仑国用（2015）第 07781 号	甬房权证仑（开）字第 2015806236 号	2,654.04	9,249.58
4	仑国用（2015）第 07782 号	甬房权证仑（开）字第 2015806234 号	1,373.19	4,785.71
5	仑国用（2015）	甬房权证仑（开）字第	19,708.60	19,708.60

	第 07795 号	2015822871 号		
6	仓国用(2015)第 07778 号	甬房权证仓(开)字第 2015806235 号	2,457.04	8,563.02
7	仓国用(2015)第 07799 号	甬房权证仓(开)字第 2015816176 号	1,800.97	6,276.55
	合计		32,347.51	63,756.42

(2) 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司与中国工商银行股份有限公司宁波市分行签订的《固定资产支持融资借款合同》(合同编号: 2015 年(东门)字 0540 号), 借款金额为 700,000,000.00 元。借款发生日期为 2015 年 9 月 10 日至 2025 年 9 月 9 日, 利率为浮动利率, 即基准利率, 贷款用途为归还贷款。该借款为抵押、质押借款并签订了《抵押合同》(合同编号为 2015 年东门(抵)字 087 号)、《质押合同》(合同编号为 2015 年东门(质)字 0169 号)。其中以下投资性房地产包含在在抵押物中: 房屋所有权(甬房权证仓(开)字第 2015806241 号、甬房权证仓(开)字第 2015806240 号), 土地所有权(仓国用(2015)第 07783 号、仓国用(2015)第 08008 号)。质押物为北仑银泰购物中心租金收入。

3. 固定资产

固定资产账面原值 43.05 万元, 账面净值 6.90 万元, 包括机器设备、电子办公设备。

(1) 机器设备

机器设备账面原值 13.00 万元, 账面净值 6.00 万元, 共 1 项(1 台), 为 B140R 洗地吸干机, 分布于公司工程部, 购置启用时间为 2014 年, 均处于正常使用状态, 能满足企业生产经营需要。

(2) 电子办公设备



电子办公设备账面原值 30.05 万元，账面净值 0.90 万元，共 44 项（共 44 台套），主要为日常办公用电子设备，包括计算机、复印机、空调和视频设备等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2010 年—2015 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

企业未申报账面记录的无形资产。

2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“XYZH/2020KMA20513”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认

为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）经济行为依据

2020 年 10 月 19 日云南城投置业股份有限公司《2020 年第 16 次总经理办公会议纪要》实施的。



（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；
3. 《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 6 次会议通过）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；
6. 《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 15 次会议第 2 次修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订）；
8. 《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 12 次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第 3 次修正）；
9. 《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 12 次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》

第 3 次修正)；

10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年 11 月 16 日）；

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号，1992 年 07 月 18 日）；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日）；

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日）；

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 588 号，2011 年 1 月 8 日）；

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号，2013 年 5 月 10 日）；

17. 《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，2006 年 12 月 12 日）；

18. 《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，2009 年 9 月 11 日）；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 3 月 23 日）；

21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 645 号，2013 年 12 月 7 日）；

22. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过，自 2019 年 7 月 1 日起实施）；

23. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；

24. 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）；

25. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》（云国资产权〔2018〕147 号，2018 年 7 月 1 日）；

26. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云国资产权〔2018〕149 号，2018 年 7 月 1 日）；

27. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号，2019 年 1 月 1 日）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号，2019 年 12 月 4 日）；



5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号，2017 年 10 月 1 日）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号，2019 年 1 月 1 日）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号，2019 年 1 月 1 日）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号，2019 年 1 月 1 日）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号，2017 年 10 月 1 日）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号，2017 年 10 月 1 日）；
11. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号，2017 年 10 月 1 日）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号，2017 年 10 月 1 日）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号，2017 年 10 月 1 日）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号，2017 年 10 月 1 日）；

16. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53 号, 2017 年 10 月 1 日) ;

17. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 76 号, 2014 年 7 月 23 日) 。

(四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程;
2. 房屋所有权证;
3. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同;
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告;
- (2) 企业提供的历史年度经营资料;
- (3) 企业提供的未来年度经营预测资料;
- (4) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同;
- (5) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料。

2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 12 月 1 日);
- (2) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过, 并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);



(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资厅发〔2015〕12 号, 2015 年 12 月 1 日)。

3. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
- (2) 《机电产品报价手册》(2019 年);
- (3) IFIND 资讯/ Wind 资讯;
- (4) 评估专业人员清查核实记录资料;
- (5) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (6) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南城投置业股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2020)第 A039 号”;
2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条,“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时,应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评

估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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。”

4. 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

（二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位

的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 市场法

企业价值评估中的市场法，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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（三）评估方法的选择



本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行清查核实程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

考虑泰悦置业未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与泰悦置业可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

（四）选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

2. 其他债权性资产

主要为应收账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，确定评估值。

3. 存货

委估存货同类型市场交易的可比案例较多，且带有租约，故本次评估选用市场比较法、收益法进行评估。

(1) 市场比较法

市场法的计算公式如下：

评估价值 = 不含税销售收入 - 销售费用 - 税金及附加 - 所得税 - 适当数额的税后净利润

其中：

销售费用仅为未售（即未签约）部分对应的销售费用。

税金及附加 = 城建税 + 教育费附加 + 地方教育费附加 + 印花税 + 土地增值税

所得税 = (不含税销售收入 - 存货账面价值 - 期间费用 - 税金及附加) * 25%

适当数额的税后净利润

= 未售（即未签约）部分的净利润 * 扣除比例

= (货包净利润 - 退回土地增值税贡献的净利润 - 预售货包贡献净利

润)* 扣除比例

=[(不含税销售收入-存货账面价值-期间费用-税金及附加-所得税)-退回土地增值税*(1-所得税率)]*(1-预售货包不含税金额/货包不含税合计金额)*扣除比例

税后净利润扣除比例的确定原则如下:

十分畅销的产品不扣除税后净利润;

对于正常销售的产品扣除 50%税后净利润(根据产品的畅销情况作适当调整);

对于勉强能销售出去的产品扣除 100%税后净利润。

若未售(即未签约)部分的净利润小于零,则不考虑适当数额的税后净利润的扣除。

(2) 收益法

预计估价对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的评估计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + R_n \times (1+r)^{-n}$$

其中:P:评估价值;

R_i:第 i 年的净收益;

R_n:第 n 年的回收价值;

i:第 i 年;

r:报酬率;

n:第 n 年

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴增值税等，以核实后账面价值确定评估值。

5. 长期股权投资

对于控股子公司采用资产基础法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

6. 投资性房地产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合投资性房地产特点和收集资料情况，采用收益法进行评估。

预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

其中：P：评估价值；

R_i：第 i 年的净收益；

R_n：第 n 年的回收价值；

i：第 i 年；

r：报酬率；

n：第 n 年

7. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

8. 负债

主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

■ 收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值；

V—企业价值；

D—付息债务评估价值；

P—经营性资产评估价值；

C1—溢余资产评估价值；

C2—非经营性资产评估价值；

C3—非经营性负债评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式（公式三）求取：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

公式三中：**R_i**：明确预测期的第 **i** 期的企业自由现金流；

i：明确预测期期数 1, 2, 3, …, **n**；

r：折现率；

n：明确预测期第末年；

R_n：第 **n** 年的回收价值。

其中，折现率（加权平均资本成本，**WACC**）计算公式如下：

$$WACC = Re \times We + Rd \times (1 - T) \times Wd$$

其中：**WACC**：加权平均资本成本

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

We：权益资本在资本结构占比

Wd：债务资本在资本结构占比

T：被评估单位的所得税税率

其中：权益资本成本 **Re** 采用风险累加法估算，计算公式如下：

$$Re = Rf + Rr + Rs$$

其中：**Re**：权益资本成本

Rf：无风险报酬率

Rr：风险报酬率

Rs：公司特有风险溢价

风险报酬率 **Rr** = 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率 + 公司特有风险溢价

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）清查核实

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律

权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者

委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

（一）基本假设

1. 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。

2. 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，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. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；本次评估，未来的预期通货膨胀水平设定为 2%；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基

准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；委估资产的收益期根据土地使用权的剩余期限和建筑物的剩余经济寿命孰短原则确定，并在收益期结束后考虑地上建筑物的回收价值，本次评估地上建筑物房价增长率设定为 3.5%；

9. 未考虑新冠疫情对被评估单位未来生产经营带来的影响；

10. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化。

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

7. 被评估单位和商管分公司已签租约合法、有效，租约可实际履行且不会无故终止；各商铺的租约若在详细预测期内到期，能继续签订租赁合同、综合物管合同及其他相关合同；被评估单位和商管分公司在未来的经营过程中能根据租赁合同、综合物管合同的约定按时和全额收取租金和物管费等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51% 股东权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）资产基础法评估结果

总资产评估价值 268,374.60 万元，总负债评估价值 235,701.43 万元，股东全部权益评估价值 32,673.18 万元，评估减值 6,641.82 万元，减值率 16.89%。详见下表：

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	85,838.01	95,286.75	9,448.74	11.01
2 非流动资产	189,178.41	173,087.85	-16,090.56	-8.51
3 长期股权投资	10,000.00	-6,091.93	-16,091.93	-160.92
4 投资性房地产	179,171.51	179,171.51	-	-
5 固定资产	6.90	8.27	1.37	19.84
6 资产总计	275,016.42	268,374.60	-6,641.82	-2.42
7 流动负债	216,967.06	216,967.06	-	-
8 非流动负债	18,734.36	18,734.36	-	-
9 负债合计	235,701.43	235,701.43	-	-
10 净资产（所有者权益）	39,315.00	32,673.18	-6,641.82	-16.89

评估增减值变动原因分析：

1. 存货

宁波泰悦存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

2. 长期股权投资

长期股权投资评估减值的主要原因为：长期股权投资宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司按成本法核算，该公司今年经营亏损，且评估基准日企业计提了售后返租 193 套亏损额产生的预计负债，因此形成评估减值。

3. 固定资产-设备类

固定资产评估净值增值的主要原因是部分委估设备的会计折旧年限低于评估所选取的经济耐用年限，故形成评估增值。

（二）收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 34,086.26 万元，评估减值 5,228.74 万元，减值率 13.30%。

（三）评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 1,413.08 万元，差异率为 4.32%。

两种评估方法的差异主要是由于对存货的评估处理方法差异造成的，资产基础法中，对存货采用市场法进行评估，整体收益法中，对存货采用自持经营假设，即未来存货转入投资性房地产自持经营，整体收益法评估时，经营现金流由投资性房地产和存货同时贡献。两种评估方法从不同的角度对资产价值进行估值。考虑到泰悦置业未来经营的核心资产是投资性房地产，并结合本次评估目的，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

（四）最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

泰悦置业股东全部权益评估价值为 **32,673.18** 万元（大写：叁亿贰仟陆佰柒拾叁万壹仟捌佰元正），评估减值 6,641.82 万元，减值率 16.89%。

云南城投置业股份有限公司拟向云南省城市建设投资集团有限公司转让其持有的泰悦置业 19%股权评估价值，即 $32,673.18 \times 19\% = 6,207.90$ 万元（大写：陆仟贰佰零柒万玖仟元正）。

天津银润投资有限公司拟向云南省城市建设投资集团有限公司转让其持有的泰悦置业 51%股权评估价值，即 $32,673.18 \times 51\% = 16,663.32$ 万元（大写：壹亿陆仟陆佰陆拾叁万叁仟

贰佰元正)。

本次评估未考虑控股权溢价和少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“XYZH/2020KMA20513”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1. 截至评估基准日，泰悦置业申报评估的投资性房地产建成于 2014 年 5 月，建筑面积为 178,896.97 m²，其中可办理产权证的面积为 130,509.60 m²，不可办理产权证的人防面积为 48,387.37 m²。截至评估基准日，可办理产权证且已办理产权证的面积为 120,473.95 m²，可办理产权证但未办理产权证的主要是地下车位，建筑面积合计为 10,035.65 m²，该面积由泰悦置业提供，评估专业人员通过现场盘点、核对实测报告和审计成本分摊底稿来对委估资产的面积进行核实，泰悦置业承诺申报评估的投资性房地产的产权为其所有。若评估报告出具后，泰悦置业取得未办理产权部分的房产证（或不动产权证），评估报告使用者应关注房产证（或不动产权证）的证载情况对本次评估

价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

2. 截至评估基准日，泰悦置业存货共 298 套商业，其中 294 套已办理土地证，其余 4 套均未办理。未办理的 4 套分别是北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-44 号、北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-45 号、北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-157 号、北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-158 号。根据泰悦置业提供的《情况说明》，北仑银泰城项目交付时，因土地管理局对非住宅类权证办理收费标准较高，考虑成本因素，泰悦置业对权证性质为商业的，且未作抵押的，均未办理土地证，但不影响对外出售。本次评估未考虑未办理产权证事项对评估结果的影响，若评估报告出具后，泰悦置业取得未办理产权部分的土地证（或不动产权证），评估报告使用者应关注土地证（或不动产权证）的证载情况对本次评估价值的影响，或者泰悦置业无法取得 4 套商业的土地证，从而影响对外销售，则需相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

（三）法律、经济纠纷等未决事项；

截至资产评估报告日，未发现与评估对象相关的法律、经济纠纷等未决事项。

（四）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；

1. 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司与中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行签订的《中国建设银行人民币资金借款合同》（合同编号：G1349-2015-151），借款金额为 680,000,000.00 元。借款发

生日期为 2015 年 9 月 9 日至 2025 年 8 月 10 日，利率为浮动利率，即基准利率，贷款用途为支付宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司租金。该借款为抵押借款并签订了合同编号为 G1349-2015-151 (A)、G1349-2015-151 的《最高额抵押合同》，抵押物涉及本次评估范围内的存货和投资性房地产，所涉及存货和投资性房地产的具体情况如下：

(1) 存货

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
1	甬房权证仑(开)字第 2015822836 号	87.17	仑国用(2015)第 08293 号	25.01	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-15 号
2	甬房权证仑(开)字第 2015822837 号	76.93	仑国用(2015)第 08296 号	22.07	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-16 号
3	甬房权证仑(开)字第 2015822838 号	79.11	仑国用(2015)第 08304 号	22.70	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-17 号
4	甬房权证仑(开)字第 2015822840 号	90.20	仑国用(2015)第 08287 号	25.88	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-18 号
5	甬房权证仑(开)字第 2015822841 号	321.87	仑国用(2015)第 08289 号	92.36	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-19 号
6	甬房权证仑(开)字第 2015822842 号	265.83	仑国用(2015)第 08291 号	76.28	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-20 号
7	甬房权证仑(开)字第 2015822843 号	143.26	仑国用(2015)第 08297 号	41.11	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-21 号
8	甬房权证仑(开)字第 2015822844 号	125.50	仑国用(2015)第 08306 号	36.01	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-24 号
9	甬房权证仑(开)字第 2015822820 号	147.33	仑国用(2015)第 08298 号	42.27	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-30 号
10	甬房权证仑(开)字第 2015822782 号	241.18	仑国用(2015)第 08299 号	69.20	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-40、2-45 号
11	甬房权证仑(开)字第 2015822823 号	338.72	仑国用(2015)第 08300 号	97.19	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-41、2-46 号
12	甬房权证仑(开)字第 2015822826 号	275.01	仑国用(2015)第 08301 号	78.91	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-42 号
13	甬房权证仑(开)字第 2015822828 号	128.48	仑国用(2015)第 08302 号	36.87	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-43 号
14	甬房权证仑(开)字第 2015822780 号	190.54	仑国用(2015)第 08303 号	54.67	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-55 号
15	甬房权证仑(开)字第 2015822781 号	127.03	仑国用(2015)第 08310 号	36.45	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-65 号
16	甬房权证仑(开)字第 2015822779 号	219.71	仑国用(2015)第 08282 号	63.04	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-74 号
17	甬房权证仑(开)字第 2015822778 号	112.55	仑国用(2015)第 08283 号	32.29	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-77 号
18	甬房权证仑(开)字第	107.14	仑国用(2015)	30.74	北仑区新碶中河路 399 号



序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
	第 2015822796 号		第 08320 号		(银泰城) 1 幢 1-78 号
19	甬房权证仑(开)字第 2015822795 号	84.60	仑国用(2015)第 08321 号	24.27	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-79 号
20	甬房权证仑(开)字第 2015822792 号	84.60	仑国用(2015)第 08322 号	24.27	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-80 号
21	甬房权证仑(开)字第 2015822790 号	74.46	仑国用(2015)第 08323 号	21.37	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-81 号
22	甬房权证仑(开)字第 2015822784 号	78.42	仑国用(2015)第 08324 号	22.50	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-82 号
23	甬房权证仑(开)字第 2015822788 号	78.42	仑国用(2015)第 08326 号	22.50	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-83 号
24	甬房权证仑(开)字第 2015822807 号	295.67	仑国用(2015)第 08327 号	84.84	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-12 号
25	甬房权证仑(开)字第 2015822806 号	213.67	仑国用(2015)第 08330 号	61.31	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-13 号
26	甬房权证仑(开)字第 2015822804 号	187.68	仑国用(2015)第 08331 号	53.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-14 号
27	甬房权证仑(开)字第 2015822803 号	287.78	仑国用(2015)第 08334 号	82.57	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-15 号
28	甬房权证仑(开)字第 2015822801 号	323.03	仑国用(2015)第 08337 号	92.69	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-16 号
29	甬房权证仑(开)字第 2015822799 号	274.93	仑国用(2015)第 08340 号	78.89	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-19 号
30	甬房权证仑(开)字第 2015822797 号	236.47	仑国用(2015)第 08328 号	67.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-20 号
31	甬房权证仑(开)字第 2015822794 号	209.93	仑国用(2015)第 08349 号	60.24	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-21 号
32	甬房权证仑(开)字第 2015822793 号	529.54	仑国用(2015)第 08329 号	151.94	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-39 号
33	甬房权证仑(开)字第 2015822791 号	255.85	仑国用(2015)第 08335 号	73.41	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-43 号
34	甬房权证仑(开)字第 2015822789 号	151.36	仑国用(2015)第 08347 号	43.43	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-44 号
35	甬房权证仑(开)字第 2015822787 号	277.09	仑国用(2015)第 08345 号	79.51	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-47 号
36	甬房权证仑(开)字第 2015822786 号	145.23	仑国用(2015)第 08343 号	41.67	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-51 号
37	甬房权证仑(开)字第 2015822802 号	201.60	仑国用(2015)第 08341 号	57.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-52 号
38	甬房权证仑(开)字第 2015822800 号	150.15	仑国用(2015)第 08278 号	43.08	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-53 号
39	甬房权证仑(开)字第 2015822798 号	192.15	仑国用(2015)第 08285 号	55.13	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-54 号
40	甬房权证仑(开)字第 2015822805 号	163.40	仑国用(2015)第 08279 号	46.89	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-55 号
41	甬房权证仑(开)字第 2015822785 号	134.16	仑国用(2015)第 08280 号	38.50	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-58 号
42	甬房权证仑(开)字第 2015822783 号	246.71	仑国用(2015)第 08281 号	70.79	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-59 号
43	甬房权证仑(开)字第 2015822870 号	3,196.49	仑国用(2015)第 08257 号	917.19	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-10 号
44	甬房权证仑(开)字第 2015822869 号	200.43	仑国用(2015)第 08253 号	57.51	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-11 号
45	甬房权证仑(开)字第 2015822868 号	225.77	仑国用(2015)第 08252 号	64.78	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-12 号



序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
46	甬房权证仑(开)字第 2015822867 号	236.37	仑国用(2015)第 08338 号	67.82	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-13 号
47	甬房权证仑(开)字第 2015822866 号	181.37	仑国用(2015)第 08256 号	52.04	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-14 号
48	甬房权证仑(开)字第 2015822865 号	244.49	仑国用(2015)第 08276 号	70.15	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-15 号
49	甬房权证仑(开)字第 2015822864 号	1,151.50	仑国用(2015)第 08255 号	330.41	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-16 号
50	甬房权证仑(开)字第 2015822863 号	715.79	仑国用(2015)第 08254 号	205.39	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-17 号
51	甬房权证仑(开)字第 2015822862 号	1,044.81	仑国用(2015)第 08273 号	299.79	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-18 号
52	甬房权证仑(开)字第 2015822861 号	193.34	仑国用(2015)第 08274 号	55.48	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-19 号
53	甬房权证仑(开)字第 2015822860 号	1,000.06	仑国用(2015)第 08272 号	286.95	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-20 号
54	甬房权证仑(开)字第 2015822859 号	188.41	仑国用(2015)第 08271 号	54.06	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-21 号
55	甬房权证仑(开)字第 2015822858 号	550.41	仑国用(2015)第 08270 号	157.93	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-22 号
56	甬房权证仑(开)字第 2015822857 号	155.91	仑国用(2015)第 08259 号	44.74	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-23 号
57	甬房权证仑(开)字第 2015822856 号	228.82	仑国用(2015)第 08277 号	65.66	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-24 号
58	甬房权证仑(开)字第 2015822855 号	329.71	仑国用(2015)第 08361 号	94.61	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-25 号
59	甬房权证仑(开)字第 2015822854 号	143.36	仑国用(2015)第 08363 号	41.14	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-26 号
60	甬房权证仑(开)字第 2015822818 号	183.31	仑国用(2015)第 08325 号	52.60	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-27 号
61	甬房权证仑(开)字第 2015822816 号	156.14	仑国用(2015)第 08342 号	44.80	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-28 号
62	甬房权证仑(开)字第 2015822814 号	187.29	仑国用(2015)第 08344 号	53.74	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-29 号
63	甬房权证仑(开)字第 2015822811 号	130.94	仑国用(2015)第 08346 号	37.57	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-30 号
64	甬房权证仑(开)字第 2015822809 号	273.39	仑国用(2015)第 08348 号	78.45	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-31 号
65	甬房权证仑(开)字第 2015822808 号	117.44	仑国用(2015)第 08350 号	33.70	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 3-32 号
66	甬房权证仑(开)字第 2015822827 号	2,951.98	仑国用(2015)第 08269 号	847.03	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-10 号
67	甬房权证仑(开)字第 2015822825 号	1,539.38	仑国用(2015)第 08258 号	441.70	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-11 号
68	甬房权证仑(开)字第 2015822824 号	1,313.78	仑国用(2015)第 08352 号	376.97	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-12 号
69	甬房权证仑(开)字第 2015822822 号	1,419.14	仑国用(2015)第 08351 号	407.20	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-13 号
70	甬房权证仑(开)字第 2015822821 号	1,100.22	仑国用(2015)第 08353 号	315.69	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-14 号
71	甬房权证仑(开)字第 2015822819 号	94.94	仑国用(2015)第 08354 号	27.24	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-15 号
72	甬房权证仑(开)字第 2015822817 号	248.04	仑国用(2015)第 08355 号	71.17	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 4-16 号
73	甬房权证仑(开)字第	834.21	仑国用(2015)	239.36	北仑区新碶中河路 399 号

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
	第 2015822815 号		第 08358 号		(银泰城) 1 幢 4-17 号
74	甬房权证仑(开)字第 2015822813 号	825.90	仑国用(2015)第 08359 号	236.98	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-18 号
75	甬房权证仑(开)字第 2015822812 号	487.35	仑国用(2015)第 08360 号	139.84	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-19 号
76	甬房权证仑(开)字第 2015822810 号	221.64	仑国用(2015)第 08373 号	63.60	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-20 号
77	甬房权证仑(开)字第 2015822853 号	207.76	仑国用(2015)第 08370 号	59.61	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-2 号
78	甬房权证仑(开)字第 2015822852 号	248.59	仑国用(2015)第 08268 号	71.33	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-3 号
79	甬房权证仑(开)字第 2015822851 号	836.07	仑国用(2015)第 08369 号	239.90	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-4 号
80	甬房权证仑(开)字第 2015822850 号	825.61	仑国用(2015)第 08364 号	236.90	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-5 号
81	甬房权证仑(开)字第 2015822849 号	710.56	仑国用(2015)第 08362 号	203.89	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-6 号
82	甬房权证仑(开)字第 2015822833 号	82.34	仑国用(2015)第 08247 号	23.63	北仑区新碶泰山路 345 号(银泰城) 1 幢 345 号
83	甬房权证仑(开)字第 2015822839 号	131.26	仑国用(2015)第 08249 号	37.66	北仑区新碶泰山路 347 号、349 号(银泰城) 1 幢 347、349 号
84	甬房权证仑(开)字第 2015822831 号	173.78	仑国用(2015)第 08267 号	49.86	北仑区新碶泰山路 351 号、353 号(银泰城) 1 幢 351、353 号
85	甬房权证仑(开)字第 2015822832 号	809.21	仑国用(2015)第 08248 号	232.19	北仑区新碶泰山路 359 号(银泰城) 1 幢 359 号
86	甬房权证仑(开)字第 2015822835 号	292.69	仑国用(2015)第 08266 号	83.98	北仑区新碶泰山路 361 号(银泰城) 1 幢 361 号
87	甬房权证仑(开)字第 2015822834 号	187.83	仑国用(2015)第 08265 号	53.90	北仑区新碶泰山路 363 号(银泰城) 1 幢 363 号
88	甬房权证仑(开)字第 2015822830 号	729.50	仑国用(2015)第 08264 号	209.32	北仑区新碶泰山路 365 号、367 号(银泰城) 1 幢 365、367 号
89	甬房权证仑(开)字第 2015822848 号	536.73	仑国用(2015)第 08263 号	154.01	北仑区新碶泰山路 369 号、371 号(银泰城) 1 幢 369、371 号
90	甬房权证仑(开)字第 2015822847 号	81.16	仑国用(2015)第 08262 号	23.29	北仑区新碶泰山路 375 号(银泰城) 1 幢 375 号
91	甬房权证仑(开)字第 2015822846 号	516.22	仑国用(2015)第 08261 号	148.12	北仑区新碶泰山路 379 号(银泰城) 1 幢 379 号
92	甬房权证仑(开)字第 2015822845 号	684.06	仑国用(2015)第 08260 号	196.28	北仑区新碶泰山路 381 号(银泰城) 1 幢 381 号
93	甬房权证仑(开)字第 2015822829 号	115.50	仑国用(2015)第 08275 号	33.14	北仑区新碶泰山路 383 号(银泰城) 1 幢 383 号
合计		37,195.46		10,672.70	

(2) 投资性房地产

序号	土地证号	房产证号	土地使用权面积 (m ²)	房屋建筑面积 (m ²)
1	仑国用(2015)第 07776 号	甬房权证仑(开)字第 2015816175 号	2,835.52	9,882.06



序号	土地证号	房产证号	土地使用权面积 (m ²)	房屋建筑面积 (m ²)
2	仑国用 (2015) 第 07779 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015816174 号	1,518.15	5,290.90
3	仑国用 (2015) 第 07781 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015806236 号	2,654.04	9,249.58
4	仑国用 (2015) 第 07782 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015806234 号	1,373.19	4,785.71
5	仑国用 (2015) 第 07795 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015822871 号	19,708.60	19,708.60
6	仑国用 (2015) 第 07778 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015806235 号	2,457.04	8,563.02
7	仑国用 (2015) 第 07799 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015816176 号	1,800.97	6,276.55
合计			32,347.51	63,756.42

2. 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司与中国工商银行股份有限公司宁波市分行签订的《固定资产支持融资借款合同》(合同编号: 2015 年 (东门) 字 0540 号), 借款金额为 700,000,000.00 元。借款发生日期为 2015 年 9 月 10 日至 2025 年 9 月 9 日, 利率为浮动利率, 即基准利率, 贷款用途为归还贷款。该借款为抵押、质押借款并签订了《抵押合同》(合同编号为 2015 年东门 (抵) 字 087 号)、《质押合同》(合同编号为 2015 年东门 (质) 字 0169 号)。质押物为北仑银泰购物中心租金收入。抵押物涉及本次评估范围内的存货和投资性房地产, 所涉及投资性房地产为房屋所有权 (甬房权证仑 (开) 字第 2015806241 号、甬房权证仑 (开) 字第 2015806240 号), 土地所有权 (仑国用 (2015) 第 07783 号、仑国用 (2015) 第 08008 号)。涉及存货的具体情况如下:

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
1	甬房权证仑 (开) 字第 2015824379 号	70.48	仑国用 (2015) 第 09222 号	20.22	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-92 号
2	甬房权证仑 (开) 字第 2015824378 号	158.82	仑国用 (2015) 第 09223 号	45.57	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-93 号
3	甬房权证仑 (开) 字第 2015824377 号	255.89	仑国用 (2015) 第 09221 号	73.42	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-94 号

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
4	甬房权证仑(开)字第 2015824376 号	239.11	仑国用(2015)第 09192 号	68.61	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-95 号
5	甬房权证仑(开)字第 2015824375 号	165.44	仑国用(2015)第 09193 号	47.47	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-96 号
6	甬房权证仑(开)字第 2015824374 号	282.78	仑国用(2015)第 09179 号	81.14	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-97 号,2-72 号
7	甬房权证仑(开)字第 2015824373 号	72.67	仑国用(2015)第 09206 号	20.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-98 号
8	甬房权证仑(开)字第 2015824372 号	325.49	仑国用(2015)第 09181 号	93.39	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-100, 2-73 号
9	甬房权证仑(开)字第 2015824371 号	139.04	仑国用(2015)第 09207 号	39.9	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-110 号
10	甬房权证仑(开)字第 2015824370 号	141.18	仑国用(2015)第 09208 号	40.51	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-111 号
11	甬房权证仑(开)字第 2015824369 号	350.67	仑国用(2015)第 09183 号	100.62	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-126,2-79 号
12	甬房权证仑(开)字第 2015824368 号	477.62	仑国用(2015)第 09184 号	137.05	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-127,2-80 号
13	甬房权证仑(开)字第 2015824365 号	204.21	仑国用(2015)第 09205 号	58.6	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-130 号
14	甬房权证仑(开)字第 2015824364 号	247.79	仑国用(2015)第 09204 号	71.1	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-131 号
15	甬房权证仑(开)字第 2015824363 号	221.40	仑国用(2015)第 09242 号	63.53	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-132 号
16	甬房权证仑(开)字第 2015824362 号	137.98	仑国用(2015)第 09241 号	39.59	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-143 号
17	甬房权证仑(开)字第 2015824361 号	68.47	仑国用(2015)第 09239 号	19.65	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-144 号
18	甬房权证仑(开)字第 2015824360 号	140.72	仑国用(2015)第 09211 号	40.38	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-145 号
19	甬房权证仑(开)字第 2015824359 号	97.06	仑国用(2015)第 09203 号	27.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-146 号
20	甬房权证仑(开)字第 2015824358 号	119.63	仑国用(2015)第 09200 号	34.33	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-147 号
21	甬房权证仑(开)字第 2015824357 号	65.95	仑国用(2015)第 09177 号	18.92	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-153 号
22	甬房权证仑(开)字第 2015824356 号	81.54	仑国用(2015)第 09199 号	23.4	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 1-167 号
23	甬房权证仑(开)字第 2015824355 号	116.89	仑国用(2015)第 09175 号	33.54	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-60 号
24	甬房权证仑(开)字第 2015824354 号	169.59	仑国用(2015)第 09176 号	48.66	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-61 号
25	甬房权证仑(开)字第 2015824353 号	121.34	仑国用(2015)第 09178 号	34.82	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-62 号
26	甬房权证仑(开)字第 2015824352 号	119.70	仑国用(2015)第 09180 号	34.35	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-63 号
27	甬房权证仑(开)字第 2015824351 号	118.09	仑国用(2015)第 09186 号	33.88	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-64 号
28	甬房权证仑(开)字第 2015824350 号	175.11	仑国用(2015)第 09155 号	50.25	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-65 号
29	甬房权证仑(开)字第 2015824349 号	184.40	仑国用(2015)第 09190 号	52.91	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-66 号
30	甬房权证仑(开)字第 2015824348 号	130.91	仑国用(2015)第 09189 号	37.56	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-67 号
31	甬房权证仑(开)字第	194.86	仑国用(2015)	55.91	北仑区新碶中河路 399 号(银

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
	第 2015824347 号		第 09191 号		泰城) 1 幢 2-68 号
32	甬房权证仑(开)字第 2015824346 号	95.88	仑国用(2015)第 09073 号	27.51	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-69 号
33	甬房权证仑(开)字第 2015824345 号	167.60	仑国用(2015)第 09074 号	48.09	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-70 号
34	甬房权证仑(开)字第 2015824344 号	203.92	仑国用(2015)第 09076 号	58.51	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-74 号
35	甬房权证仑(开)字第 2015824343 号	99.63	仑国用(2015)第 09079 号	28.59	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-75 号
36	甬房权证仑(开)字第 2015824342 号	162.65	仑国用(2015)第 09081 号	46.67	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-76 号
37	甬房权证仑(开)字第 2015824341 号	135.19	仑国用(2015)第 09082 号	38.79	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-78 号
38	甬房权证仑(开)字第 2015824340 号	383.36	仑国用(2015)第 09085 号	110	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-82 号
39	甬房权证仑(开)字第 2015824339 号	283.08	仑国用(2015)第 09087 号	81.23	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-83 号
40	甬房权证仑(开)字第 2015824338 号	300.24	仑国用(2015)第 09089 号	86.15	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-84 号
41	甬房权证仑(开)字第 2015824337 号	192.56	仑国用(2015)第 09090 号	55.25	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-85 号
42	甬房权证仑(开)字第 2015824336 号	123.27	仑国用(2015)第 09092 号	35.37	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-86 号
43	甬房权证仑(开)字第 2015824296 号	280.44	仑国用(2015)第 09130 号	80.47	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-87 号
44	甬房权证仑(开)字第 2015824295 号	398.40	仑国用(2015)第 09094 号	114.32	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-88 号
45	甬房权证仑(开)字第 2015824294 号	175.11	仑国用(2015)第 09129 号	50.25	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-89 号
46	甬房权证仑(开)字第 2015824293 号	121.89	仑国用(2015)第 09128 号	34.97	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-90 号
47	甬房权证仑(开)字第 2015824292 号	237.63	仑国用(2015)第 09095 号	68.18	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-91 号
48	甬房权证仑(开)字第 2015824291 号	123.13	仑国用(2015)第 09127 号	35.33	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-92 号
49	甬房权证仑(开)字第 2015824290 号	157.90	仑国用(2015)第 09097 号	45.31	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-93 号
50	甬房权证仑(开)字第 2015824289 号	238.59	仑国用(2015)第 09124 号	68.46	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-94 号
51	甬房权证仑(开)字第 2015824288 号	150.48	仑国用(2015)第 09099 号	43.18	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-95 号
52	甬房权证仑(开)字第 2015824287 号	247.04	仑国用(2015)第 09220 号	70.88	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-96 号
53	甬房权证仑(开)字第 2015824286 号	469.49	仑国用(2015)第 09227 号	134.71	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-97 号
54	甬房权证仑(开)字第 2015824285 号	91.91	仑国用(2015)第 09219 号	26.37	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-98 号
55	甬房权证仑(开)字第 2015824284 号	185.93	仑国用(2015)第 09229 号	53.35	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-33 号
56	甬房权证仑(开)字第 2015824283 号	91.55	仑国用(2015)第 09230 号	26.27	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-34 号
57	甬房权证仑(开)字第 2015824282 号	111.54	仑国用(2015)第 09218 号	32	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-35 号
58	甬房权证仑(开)字第 2015824281 号	160.28	仑国用(2015)第 09217 号	45.99	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-36 号

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
59	甬房权证仑(开)字第 2015824280 号	233.32	仑国用(2015)第 09232 号	66.95	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-37 号
60	甬房权证仑(开)字第 2015824279 号	112.74	仑国用(2015)第 09216 号	32.35	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-38 号
61	甬房权证仑(开)字第 2015824278 号	167.16	仑国用(2015)第 09233 号	47.96	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-39 号
62	甬房权证仑(开)字第 2015824277 号	176.05	仑国用(2015)第 09235 号	50.52	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-40 号
63	甬房权证仑(开)字第 2015824276 号	124.99	仑国用(2015)第 09215 号	35.86	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-41 号
64	甬房权证仑(开)字第 2015824275 号	477.35	仑国用(2015)第 09236 号	136.97	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-42 号
65	甬房权证仑(开)字第 2015824274 号	374.53	仑国用(2015)第 09237 号	107.47	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-43 号
66	甬房权证仑(开)字第 2015824273 号	95.12	仑国用(2015)第 09212 号	27.29	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-44 号
67	甬房权证仑(开)字第 2015824272 号	154.71	仑国用(2015)第 09238 号	44.39	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-45 号
68	甬房权证仑(开)字第 2015824271 号	74.15	仑国用(2015)第 09213 号	21.28	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-46 号
69	甬房权证仑(开)字第 2015824270 号	129.08	仑国用(2015)第 09214 号	37.04	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-47 号
70	甬房权证仑(开)字第 2015824269 号	1,710.84	仑国用(2015)第 09131 号	490.9	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-48 号
71	甬房权证仑(开)字第 2015824268 号	305.94	仑国用(2015)第 09133 号	87.79	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-49 号
72	甬房权证仑(开)字第 2015824267 号	267.76	仑国用(2015)第 09134 号	76.83	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-50 号
73	甬房权证仑(开)字第 2015824266 号	380.38	仑国用(2015)第 09139 号	109.14	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-51 号
74	甬房权证仑(开)字第 2015824265 号	172.31	仑国用(2015)第 09142 号	49.44	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-52 号
75	甬房权证仑(开)字第 2015824264 号	116.38	仑国用(2015)第 09148 号	33.39	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-53 号
76	甬房权证仑(开)字第 2015824263 号	228.19	仑国用(2015)第 09144 号	65.48	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-54 号
77	甬房权证仑(开)字第 2015824262 号	118.81	仑国用(2015)第 09147 号	34.09	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-55 号
78	甬房权证仑(开)字第 2015824261 号	150.76	仑国用(2015)第 09152 号	43.26	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-56 号
79	甬房权证仑(开)字第 2015824260 号	227.80	仑国用(2015)第 09154 号	65.36	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-57 号
80	甬房权证仑(开)字第 2015824259 号	143.64	仑国用(2015)第 09122 号	41.22	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-58 号
81	甬房权证仑(开)字第 2015824258 号	235.70	仑国用(2015)第 09098 号	67.63	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-59 号
82	甬房权证仑(开)字第 2015824257 号	442.52	仑国用(2015)第 09096 号	126.97	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-60 号
83	甬房权证仑(开)字第 2015824256 号	87.75	仑国用(2015)第 09093 号	25.18	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 3-61 号
84	甬房权证仑(开)字第 2015824255 号	66.56	仑国用(2015)第 09091 号	19.1	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-21 号
85	甬房权证仑(开)字第 2015824254 号	260.26	仑国用(2015)第 09135 号	74.68	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-22 号
86	甬房权证仑(开)字第	653.66	仑国用(2015)	187.56	北仑区新碶中河路 399 号(银

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
	第 2015824253 号		第 09140 号		泰城) 1 幢 4-23 号
87	甬房权证仑(开)字第 2015824335 号	565.98	仑国用(2015)第 09088 号	162.4	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-24 号
88	甬房权证仑(开)字第 2015824334 号	614.53	仑国用(2015)第 09141 号	176.33	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-25 号
89	甬房权证仑(开)字第 2015824333 号	210.30	仑国用(2015)第 09086 号	60.34	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-26 号
90	甬房权证仑(开)字第 2015824332 号	397.58	仑国用(2015)第 09084 号	114.08	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-27 号
91	甬房权证仑(开)字第 2015824331 号	1,570.65	仑国用(2015)第 09143 号	450.68	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-28 号
92	甬房权证仑(开)字第 2015824330 号	281.78	仑国用(2015)第 09080 号	80.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-29 号
93	甬房权证仑(开)字第 2015824329 号	245.90	仑国用(2015)第 09145 号	70.56	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-30 号
94	甬房权证仑(开)字第 2015824328 号	349.56	仑国用(2015)第 09078 号	100.3	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-31 号
95	甬房权证仑(开)字第 2015824327 号	263.12	仑国用(2015)第 09075 号	75.5	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-32 号
96	甬房权证仑(开)字第 2015824326 号	282.67	仑国用(2015)第 09083 号	81.11	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-33 号
97	甬房权证仑(开)字第 2015824325 号	172.11	仑国用(2015)第 09077 号	49.38	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-34 号
98	甬房权证仑(开)字第 2015824324 号	157.91	仑国用(2015)第 09070 号	45.31	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-35 号
99	甬房权证仑(开)字第 2015824323 号	152.89	仑国用(2015)第 09068 号	43.87	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-36 号
100	甬房权证仑(开)字第 2015824322 号	219.33	仑国用(2015)第 09111 号	62.93	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-37 号
101	甬房权证仑(开)字第 2015824321 号	402.26	仑国用(2015)第 09113 号	115.42	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-38 号
102	甬房权证仑(开)字第 2015824320 号	80.72	仑国用(2015)第 09105 号	23.16	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 4-39 号
103	甬房权证仑(开)字第 2015824318 号	261.38	仑国用(2015)第 09106 号	75	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-7 号
104	甬房权证仑(开)字第 2015824316 号	66.68	仑国用(2015)第 09109 号	19.13	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-8 号
105	甬房权证仑(开)字第 2015824314 号	620.86	仑国用(2015)第 09210 号	178.15	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-9 号
106	甬房权证仑(开)字第 2015824311 号	504.70	仑国用(2015)第 09114 号	144.82	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-10 号
107	甬房权证仑(开)字第 2015824310 号	747.48	仑国用(2015)第 09123 号	214.48	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-11 号
108	甬房权证仑(开)字第 2015824309 号	431.28	仑国用(2015)第 09117 号	123.75	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-12 号
109	甬房权证仑(开)字第 2015824308 号	1,553.58	仑国用(2015)第 09100 号	445.78	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-13 号
110	甬房权证仑(开)字第 2015824307 号	363.72	仑国用(2015)第 09118 号	104.36	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-15 号
111	甬房权证仑(开)字第 2015824306 号	158.84	仑国用(2015)第 09104 号	45.58	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-16 号
112	甬房权证仑(开)字第 2015824305 号	299.87	仑国用(2015)第 09116 号	86.04	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-17 号
113	甬房权证仑(开)字第 2015824304 号	127.20	仑国用(2015)第 09110 号	36.5	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-18 号

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
114	甬房权证仑(开)字第 2015824303 号	124.71	仑国用(2015)第 09112 号	35.78	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-19 号
115	甬房权证仑(开)字第 2015824302 号	165.19	仑国用(2015)第 09115 号	47.4	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-20 号
116	甬房权证仑(开)字第 2015824301 号	154.20	仑国用(2015)第 09103 号	44.25	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-21 号
117	甬房权证仑(开)字第 2015824300 号	227.22	仑国用(2015)第 09119 号	65.2	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-22 号
118	甬房权证仑(开)字第 2015824299 号	351.40	仑国用(2015)第 09102 号	100.83	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-23 号
119	甬房权证仑(开)字第 2015824298 号	78.26	仑国用(2015)第 09101 号	22.46	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-24 号
120	甬房权证仑(开)字第 2015824297 号	211.34	仑国用(2015)第 09121 号	60.64	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 5-25 号
121	甬房权证仑(开)字第 2015824366 号	500.57	仑国用(2015)第 09209 号	143.63	北仑区新碶泰山路 395 号、397 号(银泰城) 1 幢泰山路 395、397
122	甬房权证仑(开)字第 2015824806 号	170.71	仑国用(2015)第 09278 号	48.98	北仑区新碶泰山路 399 号(银泰城) 1 幢 399 号
合计		31,558.46		9055.26	

3. 2018 年 10 月 24 日云南城投置业股份有限公司与九江银行股份有限公司签订编号为 JK201810235239001《综合授信合同》，综合授信额度为 70,000.00 万元，使用期限自 2018 年 10 月 24 日起至 2019 年 10 月 24 日止，由抵押人云南城投洱海置业有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司以其依法拥有的可以抵押的国有建设用地使用权、商业门面提供抵押担保，抵押合同编号为 DY20181023523900、DY201810235239002。

同时宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司与九江银行股份有限公司签订《最高额抵押合同》，为确保九江银行与云南城投置业股份有限公司债务的偿还，泰悦置业以自有财产提供抵押担保，最高额抵押担保的债权范围为编号 JK201810235239001《综合授信合同》，抵押最高本金限额为 24,000.00 万元，抵押额度有效期自 2018 年 10 月 29 日起至 2019 年 10 月 29 日止，抵押物为未售商铺 79 套，抵押物

清单如下:

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
1	甬房权证仑(开)字第 2015846571 号	589.91	仑国用(2015)第 19200 号	188.58	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-1 号
2	甬房权证仑(开)字第 2015846572 号	104.50	仑国用(2015)第 19201 号	104.5	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-4 号
3	甬房权证仑(开)字第 2015846513 号	115.07	仑国用(2015)第 19187 号	115.07	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-5 号
4	甬房权证仑(开)字第 2015846507 号	63.64	仑国用(2015)第 19180 号	18.26	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-25 号
5	甬房权证仑(开)字第 2015846558 号	112.65	仑国用(2015)第 19179 号	32.32	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-27 号
6	甬房权证仑(开)字第 2015846519 号	108.72	仑国用(2015)第 19186 号	108.72	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-27 号
7	甬房权证仑(开)字第 2015846565 号	119.25	仑国用(2015)第 19177 号	34.22	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-28 号
8	甬房权证仑(开)字第 2015846522 号	79.07	仑国用(2015)第 19185 号	79.07	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-34 号
9	甬房权证仑(开)字第 2015846528 号	78.52	仑国用(2015)第 19184 号	78.52	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-36 号
10	甬房权证仑(开)字第 2015846537 号	80.18	仑国用(2015)第 19183 号	80.18	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-37 号
11	甬房权证仑(开)字第 2015846543 号	79.11	仑国用(2015)第 19182 号	79.11	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-38 号
12	甬房权证仑(开)字第 2015846551 号	75.10	仑国用(2015)第 19156 号	75.1	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-39 号
13	甬房权证仑(开)字第 2015846555 号	62.91	仑国用(2015)第 19155 号	62.91	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-40 号
14	甬房权证仑(开)字第 2015846566 号	60.59	仑国用(2015)第 19223 号	60.59	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-41 号
15	甬房权证仑(开)字第 2015846503 号	85.84	仑国用(2015)第 19224 号	85.84	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-42 号
16	甬房权证仑(开)字第 2015846504 号	133.81	仑国用(2015)第 19215 号	133.81	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-43 号
17	甬房权证仑(开)字第 2015846506 号	69.78	仑国用(2015)第 19213 号	69.78	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-44 号
18	甬房权证仑(开)字第 2015846508 号	79.30	仑国用(2015)第 19225 号	79.3	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-46 号
19	甬房权证仑(开)字第 2015846509 号	83.02	仑国用(2015)第 19226 号	83.02	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-47 号
20	甬房权证仑(开)字第 2015846512 号	91.91	仑国用(2015)第 19227 号	91.91	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-48 号
21	甬房权证仑(开)字第 2015846531 号	68.21	仑国用(2015)第 19228 号	68.21	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-54 号
22	甬房权证仑(开)字第 2015846539 号	127.93	仑国用(2015)第 19229 号	127.93	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-55 号
23	甬房权证仑(开)字第 2015846545 号	82.36	仑国用(2015)第 19237 号	82.36	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-100 号
24	甬房权证仑(开)字第 2015846547 号	143.75	仑国用(2015)第 19236 号	143.75	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-101 号
25	甬房权证仑(开)字第 2015846553 号	88.87	仑国用(2015)第 19233 号	88.87	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-102 号
26	甬房权证仑(开)字第 2015846560 号	89.25	仑国用(2015)第 19176 号	89.25	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-103 号



序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
27	甬房权证仑(开)字第 2015846564 号	89.25	仑国用(2015)第 19175 号	89.25	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-104 号
28	甬房权证仑(开)字第 2015846570 号	89.25	仑国用(2015)第 19174 号	89.25	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-105 号
29	甬房权证仑(开)字第 2015846563 号	72.65	仑国用(2015)第 19219 号	20.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-117 号
30	甬房权证仑(开)字第 2015846568 号	76.01	仑国用(2015)第 19221 号	21.81	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-118 号
31	甬房权证仑(开)字第 2015846516 号	87.02	仑国用(2015)第 19222 号	24.97	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-119 号
32	甬房权证仑(开)字第 2015846520 号	99.74	仑国用(2015)第 19239 号	28.62	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-120 号
33	甬房权证仑(开)字第 2015846524 号	58.55	仑国用(2015)第 19211 号	16.8	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-124 号
34	甬房权证仑(开)字第 2015846530 号	92.69	仑国用(2015)第 19248 号	26.6	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-133 号
35	甬房权证仑(开)字第 2015846535 号	79.41	仑国用(2015)第 19210 号	22.79	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-134 号
36	甬房权证仑(开)字第 2015846544 号	69.80	仑国用(2015)第 19209 号	20.03	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-135 号
37	甬房权证仑(开)字第 2015846548 号	65.51	仑国用(2015)第 19208 号	18.8	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-137 号
38	甬房权证仑(开)字第 2015846554 号	74.03	仑国用(2015)第 19206 号	21.24	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-138 号
39	甬房权证仑(开)字第 2015846561 号	83.86	仑国用(2015)第 19194 号	24.06	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-139 号
40	甬房权证仑(开)字第 2015846567 号	95.91	仑国用(2015)第 19195 号	27.52	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-140 号
41	甬房权证仑(开)字第 2015846500 号	128.81	仑国用(2015)第 19207 号	36.96	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-58 号
42	甬房权证仑(开)字第 2015846501 号	138.47	仑国用(2015)第 19205 号	39.73	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-60 号
43	甬房权证仑(开)字第 2015846502 号	104.02	仑国用(2015)第 19217 号	29.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-61 号
44	甬房权证仑(开)字第 2015846511 号	104.64	仑国用(2015)第 19220 号	30.02	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-62 号
45	甬房权证仑(开)字第 2015846515 号	90.51	仑国用(2015)第 19212 号	25.97	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-70 号
46	甬房权证仑(开)字第 2015846541 号	92.23	仑国用(2015)第 19214 号	26.46	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-71 号
47	甬房权证仑(开)字第 2015846552 号	95.40	仑国用(2015)第 19216 号	27.37	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-72 号
48	甬房权证仑(开)字第 2015846556 号	99.89	仑国用(2015)第 19218 号	28.66	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢 1-73 号
49	甬房权证仑(开)字第 2015846549 号	224.74	仑国用(2015)第 19230 号	224.74	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-80 号
50	甬房权证仑(开)字第 2015846557 号	113.77	仑国用(2015)第 19231 号	113.77	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-81 号
51	甬房权证仑(开)字第 2015846523 号	113.77	仑国用(2015)第 19232 号	113.77	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-82 号
52	甬房权证仑(开)字第 2015846527 号	73.36	仑国用(2015)第 19238 号	73.36	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-83 号
53	甬房权证仑(开)字第 2015846534 号	65.87	仑国用(2015)第 19234 号	65.87	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-85 号
54	甬房权证仑(开)字第	105.04	仑国用(2015)	105.04	北仑区新碶中河路 399 号

序号	房产证证书编号	房产证载建筑面积 (m ²)	土地证编号	土地证载使用权面积 (m ²)	抵押物处所
	第 2015846540 号		第 19235 号		(银泰城) 1 幢-1-99 号
55	甬房权证仑(开)字第 2015846518 号	183.41	仑国用(2015)第 19173 号	183.41	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-106 号
56	甬房权证仑(开)字第 2015846521 号	80.88	仑国用(2015)第 19172 号	80.88	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-107 号
57	甬房权证仑(开)字第 2015846526 号	80.99	仑国用(2015)第 19171 号	80.99	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-108 号
58	甬房权证仑(开)字第 2015846532 号	80.99	仑国用(2015)第 19178 号	80.99	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-109 号
59	甬房权证仑(开)字第 2015846538 号	80.78	仑国用(2015)第 19170 号	80.78	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-110 号
60	甬房权证仑(开)字第 2015846546 号	80.99	仑国用(2015)第 19167 号	80.99	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-112 号
61	甬房权证仑(开)字第 2015846550 号	100.38	仑国用(2015)第 19154 号	100.38	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-133 号
62	甬房权证仑(开)字第 2015846559 号	100.66	仑国用(2015)第 19163 号	100.66	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-134 号
63	甬房权证仑(开)字第 2015846562 号	151.42	仑国用(2015)第 19164 号	151.42	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-135 号
64	甬房权证仑(开)字第 2015846569 号	110.19	仑国用(2015)第 19162 号	110.19	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-138 号
65	甬房权证仑(开)字第 2015846494 号	126.07	仑国用(2015)第 19161 号	126.07	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-139 号
66	甬房权证仑(开)字第 2015846495 号	82.56	仑国用(2015)第 19159 号	82.56	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-140 号
67	甬房权证仑(开)字第 2015846496 号	97.28	仑国用(2015)第 19158 号	97.28	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-141 号
68	甬房权证仑(开)字第 2015846497 号	95.70	仑国用(2015)第 19157 号	95.7	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-142 号
69	甬房权证仑(开)字第 2015846498 号	95.70	仑国用(2015)第 19160 号	95.7	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-143 号
70	甬房权证仑(开)字第 2015846499 号	95.21	仑国用(2015)第 19240 号	95.21	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-144 号
71	甬房权证仑(开)字第 2015846505 号	124.56	仑国用(2015)第 19181 号	124.56	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢-1-145 号
72	甬房权证仑(开)字第 2015846510 号	148.33	仑国用(2015)第 19202 号	42.56	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-23 号
73	甬房权证仑(开)字第 2015846514 号	119.56	仑国用(2015)第 19196 号	34.31	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-30 号
74	甬房权证仑(开)字第 2015846517 号	132.49	仑国用(2015)第 19203 号	38.02	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-31 号
75	甬房权证仑(开)字第 2015846525 号	87.02	仑国用(2015)第 19204 号	24.97	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-35 号
76	甬房权证仑(开)字第 2015846529 号	134.40	仑国用(2015)第 19249 号	38.56	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-36 号
77	甬房权证仑(开)字第 2015846542 号	103.66	仑国用(2015)第 19197 号	29.74	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-37 号
78	甬房权证仑(开)字第 2015846536 号	104.70	仑国用(2015)第 19198 号	30.04	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-38 号
79	甬房权证仑(开)字第 2015846533 号	100.24	仑国用(2015)第 19199 号	28.76	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城) 1 幢 2-48 号
合计		8,255.62		5690.07	

截至评估基准日,九江银行股份有限公司的贷款已还清,该笔贷

款还在存续期，抵押已到期，但还未办理解押，相关资产还在抵押中。

（五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（六）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；

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（七）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情况；

未发现评估程序受限的有关情况。

（八）其他需要说明的事项。

1. 经评估人员向被评估单位人员了解，宁波市北仑区银泰一迦培训中心一直没有业务，截至评估基准日正准备进行清算，注销该民办非企业单位。截至资产评估报告日，该民办非企业单位仍在清算中，还未注销。

2. 根据宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司签订的《商业物业租赁合同》（简称“《管理合同》”），宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司将北仑银泰城购物中心整租给云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司，期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。宁波经济技术开发区

泰悦置业有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司签订《补充协议》就《管理合同》中的第 2.1.4 条、2.1.5 条、5.2 条作出了补充修改，2022 年及后续年度的整租租赁费用组成、抽成比例、工程改造基金计提比例等将根据按照市场化原则再行确定。此外，云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司实为宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司关联方。且 2022 年及管理期限内后续年度整租租赁费用组成、抽成比例、工程改造基金计提比例等存在不确定性，故本次评估在 2022 年及以后年度现金流预测时未考虑《商业物业租赁管理合同》及《补充协议》中约定的事项对委估资产现金流产生的影响，而是直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。

（九）宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司未来盈利能力的保证。

（十）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作

任何纳税调整准备。

(十一) 评估专业人员于 2019 年 12 月 22 日至 25 日进入现场对泰悦置业持有的核心资产即投资性房地产进行清查核实。受到新冠疫情影响, 评估专业人员未能到现场对泰悦置业申报评估的其他资产、负债进行现场清查核实, 评估专业人员采取电子档案、视频会议、电话访谈等手段, 通过被评估单位管理人员提供的资产照片、财务台账、资产情况调查表、合同等资料, 对资产、负债相关信息的真实有效性进行清查核实。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围:

1. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体, 法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期; 自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告, 即从 2019 年 12 月 31

日至2020年12月30日,超过一年,需重新进行资产评估。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业,依据相关规定,只有履行国有资产评估项目备案手续后,方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为2020年11月04日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零二零十一月四日