

浙江银信资产评估有限公司
关于对《关于宁波东方电缆股份有限公司
有关购买房产暨关联交易事项的监管工作函》
评估相关问题回复

问题 1. 关于关联交易定价的公允性及必要性

请公司：（1）结合同区域同类住宅新房近期成交价格、楼盘定位、楼层差异及东方置业向其他非关联方销售价格等因素，量化分析本次交易单价定价的合理性；（2）补充披露评估机构浙江银信资产评估有限公司对本次交易评估报告全文、评估关键因素和条件、过程及结论，并说明仅选取“市场法”评估的原因及合理性；

回复：

（1）结合同区域同类住宅新房近期成交价格、楼盘定位、楼层差异及东方置业向其他非关联方销售价格等因素，量化分析本次交易单价定价的合理性；

A. 区域同类住宅新房

同区域住宅楼盘新房一共有 3 个，分别为滨江天街·江与城楼盘、奥克斯悦云庭楼盘及四方新家园。

①其中滨江天街·江与城楼盘：

地理位置：位于江南路与经六路交叉口，距评估对象所在小区约 3 公里，离轨道交通 6 号线（在建）小港西站较近；

备案均价：经宁波市房产交易信息服务网发布该小区 2025 年 7 月最新备案均价为 20100.00 元/m²，实际网签价不公示，故无法获取；

楼盘定位：刚需改善型，毛坯交付，预计 2025 年 12 月 30 日前交付；

楼层：主体 21 幢，均为高层住宅，其中 18 幢总层 22-26 层，3 幢总层 19-21 层，主力户型为 3 居和 4 居；

因该小区为毛坯交付，评估对象为开发商精装修房屋，相差会是 3000 元/

平方米左右，则 $20100+3000=23100$ 元/ m^2 ，比向住建部门备案的均价（20,942 元/ m^2 ，该数据由东方置业提供）高 10%左右。

②其中奥克斯悦云庭楼盘：

地理位置：位于江南中路与经五中路交叉口，距评估对象所在小区约 3 公里，离轨道交通 6 号线（在建）小港西站较近；

小区备案均价：经宁波市房产交易信息服务网发布该小区 2025 年 9 月最新备案均价为 21500.15 元/平方米，实际网签价不公示，故无法获取；

楼盘定位：刚需改善型，开发商精装修交付，已于 2025 年 3 月交付；

楼层：主体 17 幢，均为高层住宅，其中 10 幢总层为 18 层，2 幢总层 21 层，5 幢总层 26 层，主力户型为 3 居和 4 居；

该小区与评估对象均为开发商装修项目，备案均价与评估对象备案均价（20,942 元/ m^2 ）相近。

③其中四方新家园：

距评估对象所在小区约 4.8 公里，系原拆原建小区，市场定位不同，与评估对象不可比。

通过对最近一年同区域内类似楼盘的调查，同区域类似楼盘相比，委估楼盘的定价水平总体合理。

B. 东方置业向其他非关联方销售价格

自楼盘开盘至评估基准日，东方置业向其他非关联方销售，销售价格以备案价为基础，结合市场需求情况考虑一定折扣，比评估结论均价（17911 元/平方米）高约 4.70%，具体成交清单如下表：

序号	房号	认购日期	建筑面积	成交总价	状态	网签日期
1	*略*	2025 年 11 月	131.51	-	已网签	2025 年 11 月
2	*略*	2025 年 11 月	162.41	-	已网签	2025 年 11 月
3	*略*	2025 年 11 月	162.41	-	已网签	2025 年 11 月
4	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
5	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 11 月
6	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
7	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 11 月
8	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
9	*略*	2025 年 11 月	162.27	-	已网签	2025 年 12 月
10	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 12 月
11	*略*	2025 年 11 月	162.27	-	已网签	2025 年 11 月

12	*略*	2025 年 11 月	131.51	-	已网签	2025 年 11 月
13	*略*	2025 年 11 月	182.59	-	已网签	2025 年 11 月
14	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
15	*略*	2025 年 11 月	162.27	-	已网签	2025 年 12 月
16	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
17	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
18	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
19	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
20	*略*	2025 年 11 月	182.59	-	已网签	2025 年 11 月
21	*略*	2025 年 11 月	182.59	-	已网签	2025 年 11 月
22	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
23	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
24	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
25	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 11 月
26	*略*	2025 年 11 月	131.51	-	已网签	2025 年 12 月
27	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 11 月
28	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
29	*略*	2025 年 11 月	182.59	-	已网签	2025 年 11 月
30	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
31	*略*	2025 年 11 月	162.41	-	已网签	2025 年 11 月
32	*略*	2025 年 11 月	162.27	-	已网签	2025 年 11 月
33	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 12 月
34	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 11 月
35	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 12 月
36	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
37	*略*	2025 年 11 月	162.27	-	已网签	2025 年 11 月
38	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 12 月
39	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 11 月
40	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
41	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
42	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 12 月
43	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
44	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
45	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
46	*略*	2025 年 11 月	107.94	-	已网签	2025 年 12 月
47	*略*	2025 年 12 月	162.41	-	已网签	2025 年 12 月
48	*略*	2025 年 11 月	182.69	-	已网签	2025 年 12 月
49	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
合计			6,773.33	127,015,993.00		

注：考虑到东方置业对外销售价格的商业保密性，仅显示建筑面积和成交总价，不显示房号及成交价。

其中东方置业向其他非关联方销售(户型相同、面积相近)成交均价为 18215

元/平方米，比评估结论均价 17911 元/平方米高约 1.70%，具体成交清单如下表：

序号	房号	认购日期	建筑面积	成交总价	状态	网签日期
1	*略*	2025 年 11 月	131.51	-	已网签	2025 年 11 月
2	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
3	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
4	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
5	*略*	2025 年 11 月	131.51	-	已网签	2025 年 11 月
6	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
7	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
8	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
9	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
10	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
11	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
12	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
13	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
14	*略*	2025 年 11 月	131.51	-	已网签	2025 年 12 月
15	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
16	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
17	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 12 月
18	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 12 月
19	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
20	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
21	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 11 月
22	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
23	*略*	2025 年 11 月	131.59	-	已网签	2025 年 11 月
24	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
25	*略*	2025 年 11 月	133.76	-	已网签	2025 年 12 月
合计			3,319.89	60,471,245.00		

注：考虑到东方置业对外销售价格的商业保密性，仅显示建筑面积和成交总价，不显示房号及成交价。

同时因评估对象为 1 号楼为整幢销售，包含低楼层及顶层，所以导致平均价相对较低。

通过同一小区销售成交情况比对，东方置业向其他非关联方销售价格与本次交易评估价格接近，故于评估基准日，评估结论是合理的。

同区域同类住宅新房①滨江天街·江与城楼盘最新备案均价考虑装修成本后价格为 23100 元/m²，②奥克斯悦云庭价格最新备案均价为 21500.15 元/m²；③东方置业向其他非关联方销售（户型相同、面积相近）成交均价为 18215 元/平方米，因同区域同类住宅新房（滨江天街·江与城楼盘、奥克斯悦云庭）无法获

取实际网签价，同一小区向其他非关联方销售价格又最具有可比性，本次评估取权重时主要考虑案例的可比程度，最终确定权重为 10%、10%和 80%，加权平均价格为 $23100 \times 10\% + 21500.15 \times 10\% + 18215 \times 80\% = 19032$ 元/m²，比评估均价 17911 元/平方米高约 6.26%。

综上：结合同区域同类住宅新房近期成交价格、楼盘定位、楼层差异及东方置业向其他非关联方销售价格等因素，本次交易单价定价具有合理性。

(2) 补充披露评估机构浙江银信资产评估有限公司对本次交易评估报告全文、评估关键因素和条件、过程及结论，并说明仅选取“市场法”评估的原因及合理性；

①报告全文披露

浙江银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2025）甬第 0214 号《宁波东方电缆股份有限公司拟资产购入所涉及的北仑区小港“云榭璞庭”小区 1#楼 32 套商品房买卖合同（预售）权益价值资产评估报告》详见上网披露报告；

②评估关键因素和条件、过程及结论：

A. 评估过程：

根据评估对象特点、评估目的及评估对象的实际情况，以 1#楼 1-1102 室为例（建筑面积为 131.25 平方米），选用市场法进行评估（方法选择原因见“**③选用市场法评估是合理的**”），并以该评估单价为比准单价，选择位于同一区域、相同用途（或按最高最佳用途）的三处可比案例作为市场参照物，并就交易时间、交易情况、区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素，对可比案例的交易价格进行修正调整，得出比准价格。

其余评估对象在该比准单价上进行楼层、建筑面积、层位置、朝向等因素修正，取得评估结论。

B. 评估关键因素和条件：对 1#楼 1-1102 室进行测算

表一 住宅基本情况表					
情况项目		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
基本情况	所属区域：	北仑区	北仑区	北仑区	北仑区
	位置：	1 号楼 1-1102	3 号楼 801 室	4 号楼 501 室	4 号楼 901 室
	交易类型：		转让	转让	转让
	规模(平方米)：	131.25	133.76	131.51	131.51
	性质：	住宅	住宅	住宅	住宅

	结构:	钢混	钢混	钢混	钢混
	单价(元/㎡):	---	18883	18296	18786
	房屋所在楼层、总层数:	11 层/17 层	8 层/16 层	5 层/17 层	9 层/17 层
	装修配套:	开发商精装修	开发商精装修	开发商精装修	开发商精装修
	物业类型:	住宅	住宅	住宅	住宅
	信息源:	---	商品房买卖(预售)合同	商品房买卖(预售)合同	商品房买卖(预售)合同

表二 住宅市场比较法因素条件说明表

交易时间		2025 年 11 月 30 日	2025 年 11 月	2025 年 11 月	2025 年 11 月
交易情况		正常交易	成交价	成交价	成交价
区位 状况 因素	交通条件		同一小区	同一小区	同一小区
	生活服务设施		同一小区	同一小区	同一小区
	教育配套设施		同一小区	同一小区	同一小区
	环境质量		同一小区	同一小区	同一小区
实物 状况 因素	外观、品质	较好	较好	较好	较好
	建筑面积(平方米)	131.25	133.76	131.51	131.51
	建筑结构、类型和等级	钢混	钢混	钢混	钢混
	内部装修	开发商精装修	开发商精装修	开发商精装修	开发商精装修
	设备设施	CATV、宽带互联网	CATV、宽带互联网	CATV、宽带互联网	CATV、宽带互联网
	使用性质	住宅	住宅	住宅	住宅
	幢位置	一般	中庭, 较好	一般	一般
	房屋所在楼层/总层数	11 层/17 层	8 层/16 层	5 层/17 层	9 层/17 层
	景观	较好	较好	较好	较好
	质量	符合国家标准	符合国家标准	符合国家标准	符合国家标准
	采光、朝向、形状	较好, 西首朝南, 规则	较好, 东首朝南, 规则	较好, 东首朝南, 规则	较好, 东首朝南, 规则
	物业管理条件	一般	一般	一般	一般
权益 状况 因素	产权状况	期房	期房	期房	期房
	租赁或占用情况	无	无	无	无
	规划限制情况	无	无	无	无
	其他	无	无	无	无

表三 住宅市场比较法比较因素条件指数表

		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位 状况 因素	交通条件	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100

	环境质量	100	100	100	100
区位状况因素（指数小计）		100	100	100	100
实物 状况 因素	外观、品质	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构、类型和等级	100	100	100	100
	内部装修	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	使用性质	100	100	100	100
	幢位置	100	102	100	100
	房屋所在层数/总层数	100	98.5	97	99
	景观	100	100	100	100
	质量	100	100	100	100
	采光、朝向、形状	100	102	102	102
	物业管理条件	100	100	100	100
实物状况因素（指数小计）		100	102.5	99	101
权益 状况 因素	产权状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
权益状况因素（指数小计）		100	100	100	100

表四 住宅市场比较法因素比较修正系数表

	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
权重		1/3	1/3	1/3
交易时间修正系数		100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
区位状况因素修正系数		100/100	100/100	100/100
实物状况因素修正系数		100/102.5	100/99	100/101
权益状况因素修正系数		100/100	100/100	100/100

表五 住宅比较价格测算表

	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/㎡)		18883	18296	18786
交易时间修正系数		1.000	1.000	1.000
交易情况修正系数		1.000	1.000	1.000
区位状况因素修正系数		1.000	1.000	1.000
实物状况因素修正系数		0.976	1.010	0.990
权益状况因素修正系数		1.000	1.000	1.000
修正系数		0.980	1.010	0.990
修正价格(元/㎡)		18505	18479	18598
算术平均价格(元/㎡)	18527			
评估值（元）	2431700			

交易时间修正：评估基准日为 2025 年 11 月 30 日,可比案例 A、B、C 买卖合

同签订时间均为 2025 年 11 月，该项因素修正系数为 100/100。

交易情况修正：案例 A、B、C 均为成交价，该项因素修正系数为 100/100。

区位状况因素修正：

交通条件、生活服务设施、教育配套设施、环境质量 评估对象以上因素和与案例相近或相同，故以上因素修正系数均为 100/100。

实物状况因素修正：

1、房屋所在层数/总层数 评估对象 1#楼 1-1102 室，位于第 11 层，总层数 17 层；案例 A 为 3 号楼 801 室，位于第 8 层，总层数 16 层；案例 B 为 4 号楼 501 室，位于第 5 层，总层数 17 层；案例 C 为 4 号楼 901 室，位于第 9 层，总层数 17 层；评估对象与案例 ABC 虽然所在楼层不同，然则总层数相同或相近，可通过对楼层之间的差异进行修正，得出评估对象 1#楼 1-1102 室位于第 11 层的价值。通过楼层之间的差异，该项因素修正系数为 100/98.5, 100/97, 100/99。

2、建筑面积 评估对象此套面积 131.35 m²，案例 A、B、C 建筑面积为单套面积 133.76 m²、单套面积 131.51 m²、单套面积 131.51 m²，户型相同，面积相近，故该项因素修正系数均为 100/100。

3、幢位置 评估对象幢位置一般，案例 A 为小区中庭，案例 BC 幢位置一般，故该项因素修正系数为 100/102, 100/100, 100/100。

4、采光、朝向、形状 评估对象朝向为西首朝南，案例 A、B、C 均为东首朝南，故该项因素修正系数均为 100/102。

5、外观、品质、建筑结构、类型和等级、内部装修、设备设施、使用性质、景观、质量、物业管理条件 评估对象以上因素和与案例相近或相同，故以上因素修正系数均为 100/100。

权益状况因素修正：

1、产权状况、租赁或占用情况、规划限制状况、其他 评估对象以上因素和与案例相近或相同，故以上因素修正系数均为 100/100。

C. 结论

经市场法评估，1#楼 1-1102 室评估值为 2,431,700 元，单价为 18,527 元/平方米。其他住宅房地产合同权益价值参照上述进行评估。

于评估基准日，评估对象为 1 号楼 32 套商品房建筑面积为 4,200.35 平方米，

其买卖合同（预售）权益价值的评估值合计为 75,230,800 元，大写人民币柒仟伍佰贰拾叁万零捌佰元整。

③选用市场法评估是合理的。

本次评估根据《资产评估执业准则-不动产》和《资产评估执业准则-资产评估方法》，资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。

A. 市场法：

根据《资产评估执业准则-资产评估方法》第五条 资产评估专业人员选择和使用市场法应当考虑市场法的应用的前提条件，（一）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（二）有关交易的必要信息可以获得。

根据《资产评估执业准则-资产评估方法》第六条 资产评估专业人员应当根据评估对象特点，基于以下原则选择可比参照物，（一）选择在交易市场方面与评估对象相同或者可比的参照物；（二）选择适当数量的与评估对象相同或者可比的参照物；（三）选择与评估对象在价值影响因素方面相同或相似的参照物；（四）选择交易时间与评估基准日接近的参照物；（五）选择交易类型与评估目的相适合的参照物；（六）选择正常或者可以修正为正常交易价格的参照物。

本次评估同一小区内在 2025 年 11 月（与评估基准日 2025 年 11 月 30 日相近）已签订多套商品房买卖合同（预售），区位、用途、建筑结构、档次、权利性质均相同、施工进度相近、户型相同、面积相近的成交案例较多，参照所获取的《商品房买卖合同（预售）》所约定的条款，均为商品房买卖合同（预售）权益价值，成交价为正常价格，用作参照物的交易实例充足，满足市场法的前提条件，故选用“市场法”评估。

B. 收益法：

根据《资产评估执业准则-资产评估方法》第十条 资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：（一）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（二）预期收益所对应的风险能够度量；（三）收益期限能够确定或者合理预期。

本次评估对象为商品房买卖合同（预售）权益价值，尚处于开发建设状态，约定交付时间在 2027 年 12 月 30 日之前；因收益期与具体交付时点挂钩，本次收益期未能完全确定；且交付之前无收益，交付后（预计与评估基准日相距 2 年）租金收入水准及空置率较难准确量化，故不适用收益法评估。

C. 成本法：

根据《资产评估执业准则-资产评估方法》第十六条 资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：（一）评估对象能正常使用或者在用；（二）评估对象能够通过重置途径获得；（三）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

合同权益对应的楼盘在评估基准日尚处于在建状态，如果采用成本法评估在建楼盘基准日后的开发支出无法计入重置成本，所以成本法无法完整体现委估合同权益的价值，不适用成本法。

综上评估方法选取的分析过程，由于评估对象的收益期较难确定，租金收入水准及空置率较难量化，不适宜采用收益法；由于在建楼盘基准日后的开发支出无法计入重置成本，不适宜采用成本法；由于有足够的可比交易案例，满足市场法的适用条件，本次评估最终选择市场法。

(此页为签字盖章页，无正文)

经办评估师：

张宇

张宇



经办评估师：

梁勇

梁勇

