

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

银信评报字（2025）甬第 0214 号

浙江银信资产评估有限公司

2025 年 12 月 16 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3030080001202500268		
合同编号:	银信评约(2025)甬第0199号		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	银信评报字(2025)甬第0214号		
报告名称:	宁波东方电缆股份有限公司拟资产购入所涉及的“云榭璞庭”楼盘1#楼32套住宅房地产合同权益价值		
评估结论:	75,230,800.00元		
评估报告日:	2025年12月16日		
评估机构名称:	浙江银信资产评估有限公司		
签名人员:	张宇	(资产评估师)	正式会员 编号: 30220027
	梁勇	(资产评估师)	正式会员 编号: 30200005
张宇、梁勇已实名认证			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年12月17日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	5
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	15
附 件	16



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估执业准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

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

银信评报字（2025）甬第 0214 号

摘 要

一、项目名称：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）权益价值评估项目。

二、委托人：宁波东方电缆股份有限公司。

三、其他评估报告使用人：法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

四、产权持有人：宁波东方南苑置业有限公司。

五、评估目的：宁波东方电缆股份有限公司拟资产购入，需对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）权益价值进行评估，提供价值参考依据。

六、经济行为：宁波东方电缆股份有限公司拟资产购入，需对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）权益价值进行评估。

七、评估对象与评估范围：评估对象为宁波东方电缆股份有限公司拟签订“云榭璞庭”小区 1#楼 32 套商品房买卖合同（预售）权益价值，评估范围为北仑区小港“云榭璞庭”小区 1#楼 32 套商品房，建筑面积合计为 4,200.35 平方米，位于浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号不动产权证所载明的宗地上，土地使用权面积为 14,893.00 平方米。

八、价值类型：市场价值。

九、评估基准日：2025 年 11 月 30 日。

十、评估方法：市场法。

十一、评估结论：于评估基准日，评估对象的评估值为 75,230,800 元，大写人



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

人民币柒仟伍佰贰拾叁万零捌佰元整。

具体结果详见“资产评估明细表”。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对拟资产购入之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：评估对象中商品房位于浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号不动产权证所载的宗地上，土地使用权面积为 14,893.00 m²，该宗地已取得地字第 330206202200013 号建设用地规划许可证，建字第 330206202300168 号建设工程规划许可证，编号 330206202401050101 施工许可证，北仑房预许字（2025）第 00136 号浙江省商品房预售许可证；处于正在开发状态，未能提供账面值；本次评估假设该项目能够顺利完成审批、建设、竣工，并取得不动产权证书等房地产开发常规程序。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：已关注，未获知。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：已关注，未获知。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：无。

（五）重大期后事项：已关注，未获知。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响情况：已关注，未获知。

（七）担保等事项：根据最高额抵押合同（合同编号：82100620240009898）：评估对象所在宗地（不动产权证号“浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号”）已设定抵押担保，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波北仑分行，债权发生期间为 2024 年 12 月 16 日起至 2026 年 09 月 25 日。本次评估不考虑产权持有人所涉及的土地使用权抵押对价值的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：已关注，未获知。

（九）其他需要说明的事项



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

1、本次评估的价值为含税价，提请报告使用者关注。

2、浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号不动产权证所载的宗地，土地使用权面积为 14,893.00 平方米，为国有出让城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2091 年 09 月 25 日。本次评估范围对应的土地使用权性质及用途按上述考虑；土地使用权尚未分割，本次评估毋需考虑该因素对价值的影响。

3、本次评估不考虑产权持有人所涉及的应付未付款对价值的影响，请报告使用者予以关注。

4、本次评估不考虑买受人付款方式对价值的影响，请报告使用者予以关注。

5、本次评估合同权益价值参照宁波东方南苑置业有限公司提供的《商品房买卖合同（预售）》权益为准，如交付时需基础设施设备齐全、公共服务及其他配套设施达到规划验收标准，全装修住宅内的装修和设备达到交付条件，交付时间在 2027 年 12 月 30 日之前等条款。如有不符，需相应调整。

6、本次评估建筑面积以产权持有人提供的《房屋建筑面积测绘成果书》（编号：2023DCHY-NBSTTCHSJYJYXGS4736）为准，未考虑后续办理不动产权证时房屋实测绘建筑面积与预售面积存在差异对价值的影响；如有差异，需按《商品房买卖合同（预售）》所载相应条款相应调整。

7、评估对象尚未分割，本次评估毋需考虑该因素对价值的影响。

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

9、本次评估仅为委托人提供委评资产市场价值的参考依据，不考虑评估目的实施后可能发生的有关涉税事宜。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



浙江银信资产评估有限公司
地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室
电 话：0574-87269407
传 真：0574-87269396 邮 编：315040

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

银信评报字（2025）甬第 0214 号

正 文

宁波东方电缆股份有限公司：

浙江银信资产评估有限公司接受贵方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对宁波东方电缆股份有限公司拟资产购入之经济行为所涉及的资产在 2025 年 11 月 30 日的合同权益价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有人概况

1、委托人名称：宁波东方电缆股份有限公司

统一社会信用代码	91330200704897960W	名称	宁波东方电缆股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	夏崇耀
注册资本	陆亿捌仟柒佰柒拾壹万伍仟叁佰陆拾捌元	成立日期	1998 年 10 月 22 日
住所	浙江省宁波市北仑区江南东路 968 号		
经营范围	许可项目：电线、电缆制造；建设工程设计；港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；港口货物装卸搬运活动（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：海洋工程设计和模块设计制造服务；海洋工程装备制造；海洋工程关键配套系统开发；海洋工程装备销售；海洋工程装备研发；水下系统和作业装备制造；金属绳索及其制品制造；对外承包工程；工程管理服务；海洋能系统与设备制造；以自有资金从事投资活动；海洋能系统与设备销售；海上风电相关系统研发；海上风电相关装备销售；深海石油钻探设备销售；深海石油钻探设备制造；光纤制造；光缆制造；配电开关控制设备研发；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；电力设施器材制造；机械电气设备制造；智能输配电及控制设备销售；塑料制品制造；玻璃纤维增强塑料制品销售；金属包装容器及材料制造；金属包装容器及材料销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；		



浙江银信资产评估有限公司
地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室
电 话：0574-87269407
传 真：0574-87269396 邮 编：315040

普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；货物进出口；光缆销售；文化、办公用设备制造；文具制造；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；进出口代理；电线、电缆经营；租赁服务（不含许可类租赁服务）；装卸搬运（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）。（分支机构经营场所设在：北仑区小港江南东路 967 号 1 幢、2 幢；北仑区戚家山江滨路 278 号；宁波市北仑区郭巨街道白洋线中段 168 号）

注：摘自营业执照副本

2、产权持有人名称：宁波东方南苑置业有限公司

统一社会信用代码	91330206570515743A	名称	宁波东方南苑置业有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	项冠军
注册资本	伍佰万元整	成立日期	2011 年 03 月 21 日
住所	浙江省宁波市北仑区小港江南东路 967 号		
经营范围	房地产开发经营、销售，自有办公用房出租。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

注：摘自营业执照副本

3、委托人与产权持有人关系

委托人拟购入产权持有人的资产。

（二）其他评估报告使用人

其他报告使用者为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

宁波东方电缆股份有限公司拟资产购入，需对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）权益价值进行评估，提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宁波东方电缆股份有限公司拟签订“云榭璞庭”小区 1#楼 32 套商品房买卖合同（预售）权益价值，评估范围为北仑区小港“云榭璞庭”小区 1#楼 32 套商品房，建筑面积合计为 4,200.35 平方米，位于浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号不动产权证所载明的宗地上，土地使用权面积为 14,893.00 平方米。

“云榭璞庭”小区（别名：云樾东方）坐落于北仑区小港季景路北、渡口路西。整个楼盘东至渡口路，南至季景路，西至纬四路，北至纬四路，由经一路（南北向）切分成东地块和西地块，该地块已取得地字第 330206202200013 号建设用地规划许可证，建字第 330206202300168 号建设工程规划许可证，编号 330206202401050101 施



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

工许可证，北仑房预许字（2025）第 00136 号浙江省商品房预售许可证。该宗地临近地铁红联站，距离约 500 米，交通较便捷。周边有万科未来之光、荣安春和景明等住宅项目，该区域已形成成熟居住区。楼盘南侧正在建设东方未来儿童公园，占地面积超 7.4 万平方米。

评估范围为北仑区小港“云榭璞庭”小区 1#楼 32 套商品房，1#楼钢混结构，外墙采用铝板装饰，共 17 层，评估对象位于第 2-17 层，层高 3 米，配备 2 部电梯，一梯一户，户型均为三室两厅两卫，室内为开发商精装修交付，配备新风、地暖和中央空调。于评估基准日，1#楼已结顶，处于正在开发中。

委评资产权利人均均为宁波东方南苑置业有限公司，土地使用权为国有出让城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2091 年 09 月 25 日。

评估对象处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

本次评估市场价值是参照宁波东方南苑置业有限公司提供的《商品房买卖合同（预售）》权益为准，如交付时需基础设施设备齐全、公共服务及其他配套设施达到规划验收标准，全装修住宅内的装修和设备达到交付条件，交付时间在 2027 年 12 月 30 日之前等条款。

五、评估基准日

评估基准日 2025 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

六、评估依据

（一）行为依据

1、资产评估委托合同。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；

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

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

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（四）产权依据

- 1、《不动产权证》：浙（2024）宁波市北仑不动产权第0280092号；
- 2、《建设用地规划许可证》：地字第330206202200013号；
- 3、《建设工程规划许可证》：建字第330206202300168号；
- 4、《施工许可证》：编号330206202401050101；
- 5、《浙江省商品房预售许可证》：北仑房预许字（2025）第00136号。

（五）取价依据

- 1、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 2、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》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。

市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法：成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

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

评估方法的选择：

根据本次评估对象的特点、评估目的及评估对象的实际情况，本次评估对象为合同权益价值，具有较多的同类市场可比合同交易案例，可以采用市场法进行评估，评估对象无法产生租金收益，故不适宜采用收益法进行评估，考虑到成本法不适宜合理



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

反映该类资产的市场价值，因此本次评估采用市场法进行评估。上述方法对应的评估计算公式如下：

市场比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人财务经



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、按期开发假设：假设该项目能够按照规划许可证规划用途按期完工，并顺利通过竣工验收。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

于评估基准日，评估对象的评估值为 75,230,800 元，大写人民币柒仟伍佰贰拾叁万零捌佰元整。

具体结果详见“资产评估明细表”。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：评估对象中商品房位于浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号不动产权证所载的宗地上，土地使用权面积为 14,893.00 m²，该宗地已取得地字第 330206202200013 号建设用地规划许可证，建字第 330206202300168 号建设工程规划许可证，编号 330206202401050101 施工许可证，北仑房预许字（2025）第 00136 号浙江省商品房预售许可证；处于正在开发状态，未能提供账面值；本次评估假设该项目能够顺利完成审批、建设、竣工，并取得



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

不动产权证书等房地产开发常规程序。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：已关注，未获知。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：已关注，未获知。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：无。

（五）重大期后事项：已关注，未获知。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响情况：已关注，未获知。

（七）担保等事项：根据最高额抵押合同（合同编号：82100620240009898）：评估对象所在宗地（不动产权证号“浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号”）已设定抵押担保，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宁波北仑分行，债权发生期间为 2024 年 12 月 16 日起至 2026 年 09 月 25 日。本次评估不考虑产权持有人所涉及的土地使用权抵押对价值的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：已关注，未获知。

（九）其他需要说明的事项

1、本次评估的价值为含税价，提请报告使用者关注。

2、浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号不动产权证所载的宗地，土地使用权面积为 14,893.00 平方米，为国有出让城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2091 年 09 月 25 日。本次评估范围对应的土地使用权性质及用途按上述考虑；土地使用权尚未分割，本次评估无需考虑该因素对价值的影响。

3、本次评估不考虑产权持有人所涉及的应付未付款对价值的影响，请报告使用者予以关注。

4、本次评估不考虑买受人付款方式对价值的影响，请报告使用者予以关注。

5、本次评估合同权益价值参照宁波东方南苑置业有限公司提供的《商品房买卖合同（预售）》权益为准，如交付时需基础设施设备齐全、公共服务及其他配套设施达到规划验收标准，全装修住宅内的装修和设备达到交付条件，交付时间在 2027 年 12 月 30 日之前等条款。如有不符，需相应调整。

6、本次评估建筑面积以产权持有人提供的《房屋建筑面积测绘成果书》（编号：2023DCHY-NBSTTCHSJYJYXGS4736）为准，未考虑后续办理不动产权证时房屋实测绘建



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

筑面积与预售面积存在差异对价值的影响；如有差异，需按《商品房买卖合同（预售）》所载相应条款相应调整。

7、评估对象尚未分割，本次评估毋需考虑该因素对价值的影响。

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

9、本次评估仅为委托人提供委评资产市场价值的参考依据，不考虑评估目的实施后可能发生的有关涉税事宜。

本报告签字资产评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

5、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（二）评估结论的使用有效期：



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2025 年 12 月 16 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

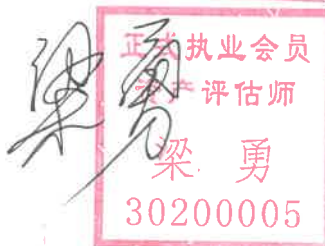


浙江银信资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



2025 年 12 月 16 日



浙江银信资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号

和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

附 件

- 1、“资产评估明细表”；
- 2、相关权属资料：
 - (1)《不动产权证》：浙（2024）宁波市北仑不动产权第 0280092 号；
 - (2)《建设用地规划许可证》：地字第 330206202200013 号；
 - (3)《建设工程规划许可证》：建字第 330206202300168 号；
 - (4)《施工许可证》：编号 330206202401050101；
 - (5)《浙江省商品房预售许可证》：北仑房预许字（2025）第 00136 号；
- 3、委托人及产权持有人营业执照复印件；
- 4、委托人及产权持有人承诺函；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、资产评估机构备案公告复印件；
- 7、资产评估机构营业执照复印件；
- 8、资产评估机构会员证书；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、委评资产位置图；
- 11、委评资产照片。

资产评估明细表

产权持有人名称：宁波东方南苑置业有限公司

评估基准日：2025年11月30日

金额单位：人民币元

序号	不动产产权证编号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	预售许可证	建筑物坐落	幢号	房号	用途	建筑面积（㎡）	土地使用权面积（㎡） （未分摊）	评估值	评估单价 （元/㎡）	备注
1	浙（2024）宁波市北仑区不动产权第02800921号	地字第330206202200013号	建字第3302062023001681号	北仑房屋预售（2025）第00136号	北仑区小港季景路北、渡门路西（小港芦家1#居住地块）	1#	1-201	住宅	131.35	14,893.00	2,046,600	15,581	
2						1#	1-202	住宅	131.25		2,066,900	15,748	
3						1#	1-301	住宅	131.35		2,203,100	16,773	
4						1#	1-302	住宅	131.25		2,225,000	16,952	
5						1#	1-401	住宅	131.35		2,287,300	17,414	
6						1#	1-402	住宅	131.25		2,310,100	17,601	
7						1#	1-501	住宅	131.35		2,323,500	17,689	
8						1#	1-502	住宅	131.25		2,346,600	17,879	
9						1#	1-601	住宅	131.35		2,347,500	17,872	
10						1#	1-602	住宅	131.25		2,370,900	18,064	
11						1#	1-701	住宅	131.35		2,359,600	17,961	
12						1#	1-702	住宅	131.25		2,383,000	18,156	
13						1#	1-801	住宅	131.35		2,371,700	18,056	
14						1#	1-802	住宅	131.25		2,395,200	18,249	
15						1#	1-901	住宅	131.35		2,383,600	18,147	
16						1#	1-902	住宅	131.25		2,407,400	18,342	
17						1#	1-1001	住宅	131.35		2,395,700	18,239	
18						1#	1-1002	住宅	131.25		2,419,500	18,431	
19						1#	1-1101	住宅	131.35		2,407,800	18,331	
20						1#	1-1102	住宅	131.25		2,431,700	18,527	
21						1#	1-1201	住宅	131.35		2,419,700	18,422	
22						1#	1-1202	住宅	131.25		2,443,900	18,620	
23						1#	1-1301	住宅	131.35		2,359,600	17,964	
24						1#	1-1302	住宅	131.25		2,383,000	18,156	
25						1#	1-1401	住宅	131.35		2,359,600	17,961	
26						1#	1-1402	住宅	131.25		2,383,000	18,156	
27						1#	1-1501	住宅	131.35		2,431,800	18,514	
28						1#	1-1502	住宅	131.25		2,456,000	18,712	
29						1#	1-1601	住宅	131.35		2,431,800	18,514	
30						1#	1-1602	住宅	131.25		2,456,000	18,712	
31						1#	1-1701	住宅	130.68		2,299,600	17,597	
32						1#	1-1702	住宅	130.67		2,324,100	17,786	
合计										14,893.00	75,230,800	17,911	

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审核核实,准予登记,颁发此证。

登记机构(章)

年 月 日



自然资源部监制
编号: 012783594



附 记

1. 土地坐落: 宁波市江北区...
2. 土地用途: 工业用地
3. 土地面积: 10000.00平方米
4. 土地权属: 国有土地
5. 土地取得方式: 出让
6. 土地开发程度: 熟地
7. 土地现状用途: 工业
8. 土地现状用途与规划用途是否一致: 是
9. 土地现状用途与规划用途不一致的, 说明理由: 无
10. 土地现状用途与规划用途不一致的, 说明理由: 无

号

不动产权第

权利人	宁波市江北区人民政府
共有情况	单独所有
坐落	宁波市江北区... 住宅用地
不动产单元号	20000000000000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	10000.00平方米
使用期限	自2000年1月1日起至2050年12月31日止
权利其他状况	

市自然资源和规划局
不动产登记中心
不动产登记簿

宗地图

面积单位：平方米

土地使用者			使用权面积	14893.00
土地座落	北仑区小港季景路北、渡口路西（小港广家1#居住地块）		宗地编号	330206002002GB01826
土地证号			图幅编号	

GB1737	GB1739	GX2	GB1679
GB1738	GB1740	GB1743	GB1680
GB1741	GB1744	GB1684	GB1678
GB1742	GB1745	GB1681	GB167
B1198	GB1746	GB1682	GB1206
	GB1685	GB1683	GB1106
GB1825	GB1826 071		
			GB32
			GB23

1:2100

面积计算	独自面积	共有面积
方法	分摊面积	建筑占地面积
测量技术	(控制点、施测方法、自检情况)	
说明		
调查测绘单位		
调查测量日期	2022/4/18	法定代表人
调查测量人员		注册证号
		项目负责人

图例

宁波市自然资源和规划局

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 330206202200013 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

日期

宁波市自然资源和规划局

2022年3月25日



用地单位	宁波东方房地产开发有限公司
项目名称	小港芦家1幢居住用地项目
批准用地机关	宁波市人民政府
批准用地文号	甬土字供〔2019〕158号
用地位置	小港季景路北渡口路西小港芦家1幢地块
用地面积	地上利用面积：肆万肆仟伍佰伍拾肆点捌零平方米
土地用途	城镇住宅用地
建设规模	总建筑面积约 111244.68 平方米
土地取得方式	出让
附图及附件名称	建设用地规划许可证附图

遵守事项

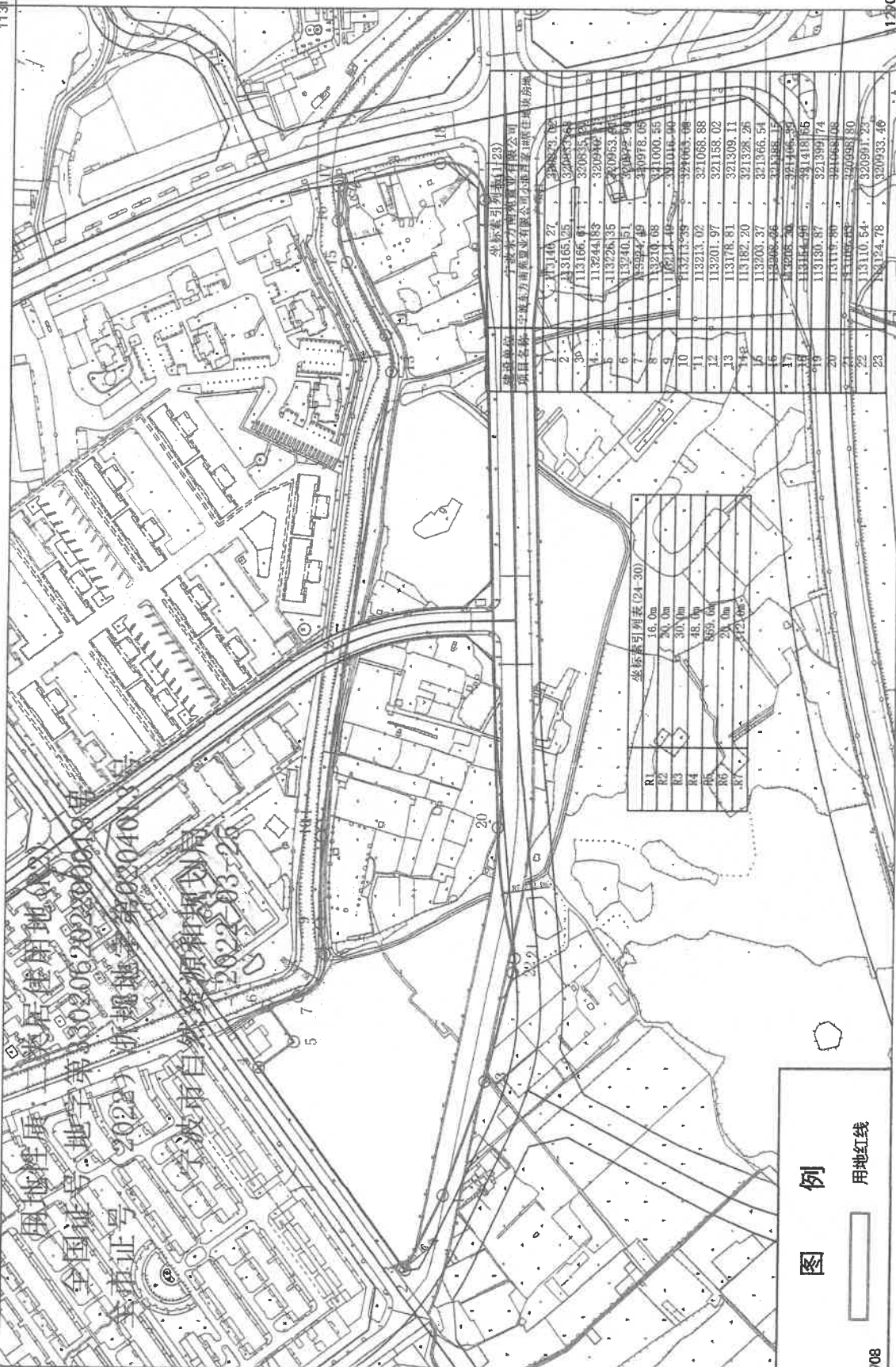
- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建设用地规划许可证附图

310781
113145

图幅号: 113-321-C
321140
113145

围地性质: 居住建设用地
全国证号: 地字第330206202200018号
全市证号: (2022) 甬规地字第020401号
宁波市自然资源和规划局
2022-03-26



11308
310781

图幅号: 112-320-B
310781

案卷号: 202204用地0016

1:500

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 330206202300168 号
电子监督号: 3302062023GG0068348

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定,经审核,本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。



发证机关

日期

宁波市自然资源和规划局

2023年12月27日

建设单位(个人)	宁波东方拓建有限公司
建设项目名称	宁波东方拓建有限公司1号地块房地产权证
建设位置	小港至绿岛路
建设规模	总建筑面积113370.53平方米
附图及附件名称	建设工程规划许可证附图 2023年1月18日取得规划许可证,具体详见(2023)建筑证04021号规划审查意见回复单。

取得此证后一年内未取得施工许可证,此证自行失效。如需延期,应在有效期满前三十日内提出申请。

遵守事项

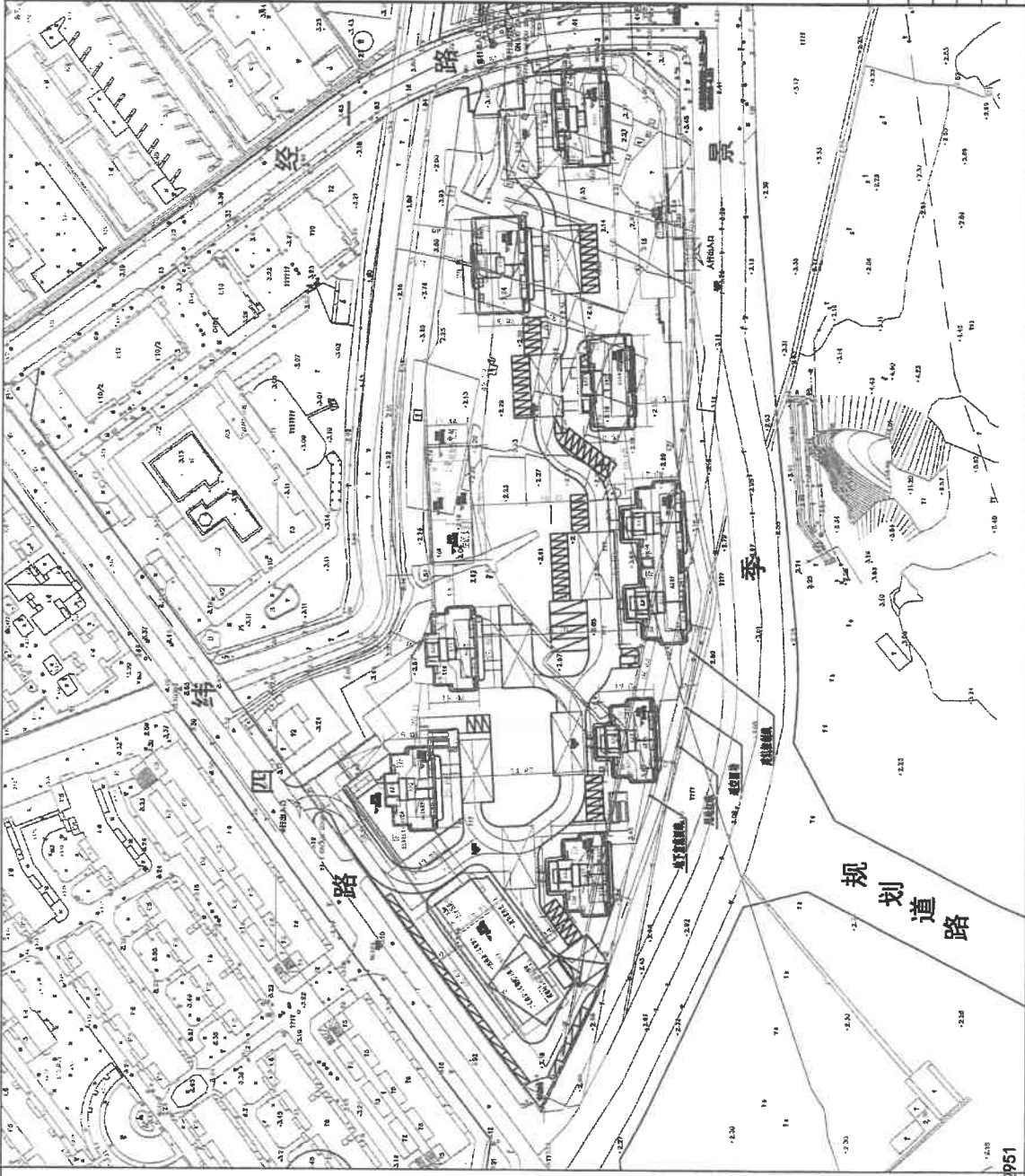
- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核,建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

建设工程规划许可证附图1

图幅号: 113-321-C

310753
113188

321112
113188



11/951

序号	名称	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	43225.72	
2	总建筑面积	m ²	115364.35	
2.1	地上总建筑面积	m ²	82122.48	
2.2	地下总建筑面积	m ²	33241.87	
3	计容积率总建筑面积	m ²	82122.48	
4	容积率	%	18.53	
5	建筑密度	%	30	
6	绿地率	%	20	
7	机动车停车位	个	102	
8	非机动车停车位	个	24	
9	其中: 地上停车位	个	1215	
10	其中: 地下停车位	个	505	
11	其中: 地上停车位	个	1215	
12	其中: 地下停车位	个	505	
13	其中: 地上停车位	个	1215	
14	其中: 地下停车位	个	505	
15	其中: 地上停车位	个	1215	
16	其中: 地下停车位	个	505	
17	其中: 地上停车位	个	1215	
18	其中: 地下停车位	个	505	
19	其中: 地上停车位	个	1215	
20	其中: 地下停车位	个	505	
21	其中: 地上停车位	个	1215	
22	其中: 地下停车位	个	505	
23	其中: 地上停车位	个	1215	
24	其中: 地下停车位	个	505	
25	其中: 地上停车位	个	1215	
26	其中: 地下停车位	个	505	
27	其中: 地上停车位	个	1215	
28	其中: 地下停车位	个	505	
29	其中: 地上停车位	个	1215	
30	其中: 地下停车位	个	505	
31	其中: 地上停车位	个	1215	
32	其中: 地下停车位	个	505	
33	其中: 地上停车位	个	1215	
34	其中: 地下停车位	个	505	
35	其中: 地上停车位	个	1215	
36	其中: 地下停车位	个	505	
37	其中: 地上停车位	个	1215	
38	其中: 地下停车位	个	505	
39	其中: 地上停车位	个	1215	
40	其中: 地下停车位	个	505	
41	其中: 地上停车位	个	1215	
42	其中: 地下停车位	个	505	
43	其中: 地上停车位	个	1215	
44	其中: 地下停车位	个	505	
45	其中: 地上停车位	个	1215	
46	其中: 地下停车位	个	505	
47	其中: 地上停车位	个	1215	
48	其中: 地下停车位	个	505	
49	其中: 地上停车位	个	1215	
50	其中: 地下停车位	个	505	
51	其中: 地上停车位	个	1215	
52	其中: 地下停车位	个	505	
53	其中: 地上停车位	个	1215	
54	其中: 地下停车位	个	505	
55	其中: 地上停车位	个	1215	
56	其中: 地下停车位	个	505	
57	其中: 地上停车位	个	1215	
58	其中: 地下停车位	个	505	
59	其中: 地上停车位	个	1215	
60	其中: 地下停车位	个	505	
61	其中: 地上停车位	个	1215	
62	其中: 地下停车位	个	505	
63	其中: 地上停车位	个	1215	
64	其中: 地下停车位	个	505	
65	其中: 地上停车位	个	1215	
66	其中: 地下停车位	个	505	
67	其中: 地上停车位	个	1215	
68	其中: 地下停车位	个	505	
69	其中: 地上停车位	个	1215	
70	其中: 地下停车位	个	505	
71	其中: 地上停车位	个	1215	
72	其中: 地下停车位	个	505	
73	其中: 地上停车位	个	1215	
74	其中: 地下停车位	个	505	
75	其中: 地上停车位	个	1215	
76	其中: 地下停车位	个	505	
77	其中: 地上停车位	个	1215	
78	其中: 地下停车位	个	505	
79	其中: 地上停车位	个	1215	
80	其中: 地下停车位	个	505	
81	其中: 地上停车位	个	1215	
82	其中: 地下停车位	个	505	
83	其中: 地上停车位	个	1215	
84	其中: 地下停车位	个	505	
85	其中: 地上停车位	个	1215	
86	其中: 地下停车位	个	505	
87	其中: 地上停车位	个	1215	
88	其中: 地下停车位	个	505	
89	其中: 地上停车位	个	1215	
90	其中: 地下停车位	个	505	
91	其中: 地上停车位	个	1215	
92	其中: 地下停车位	个	505	
93	其中: 地上停车位	个	1215	
94	其中: 地下停车位	个	505	
95	其中: 地上停车位	个	1215	
96	其中: 地下停车位	个	505	
97	其中: 地上停车位	个	1215	
98	其中: 地下停车位	个	505	
99	其中: 地上停车位	个	1215	
100	其中: 地下停车位	个	505	

注: 主要经济技术指标由建设单位提供。

项目名称	宁波市自然资源和规划局小港新城(商住)居住地块项目(商住)
建设单位	宁波市自然资源和规划局
发证单位	宁波市自然资源和规划局
发证时间	2025年11月07日

112/51

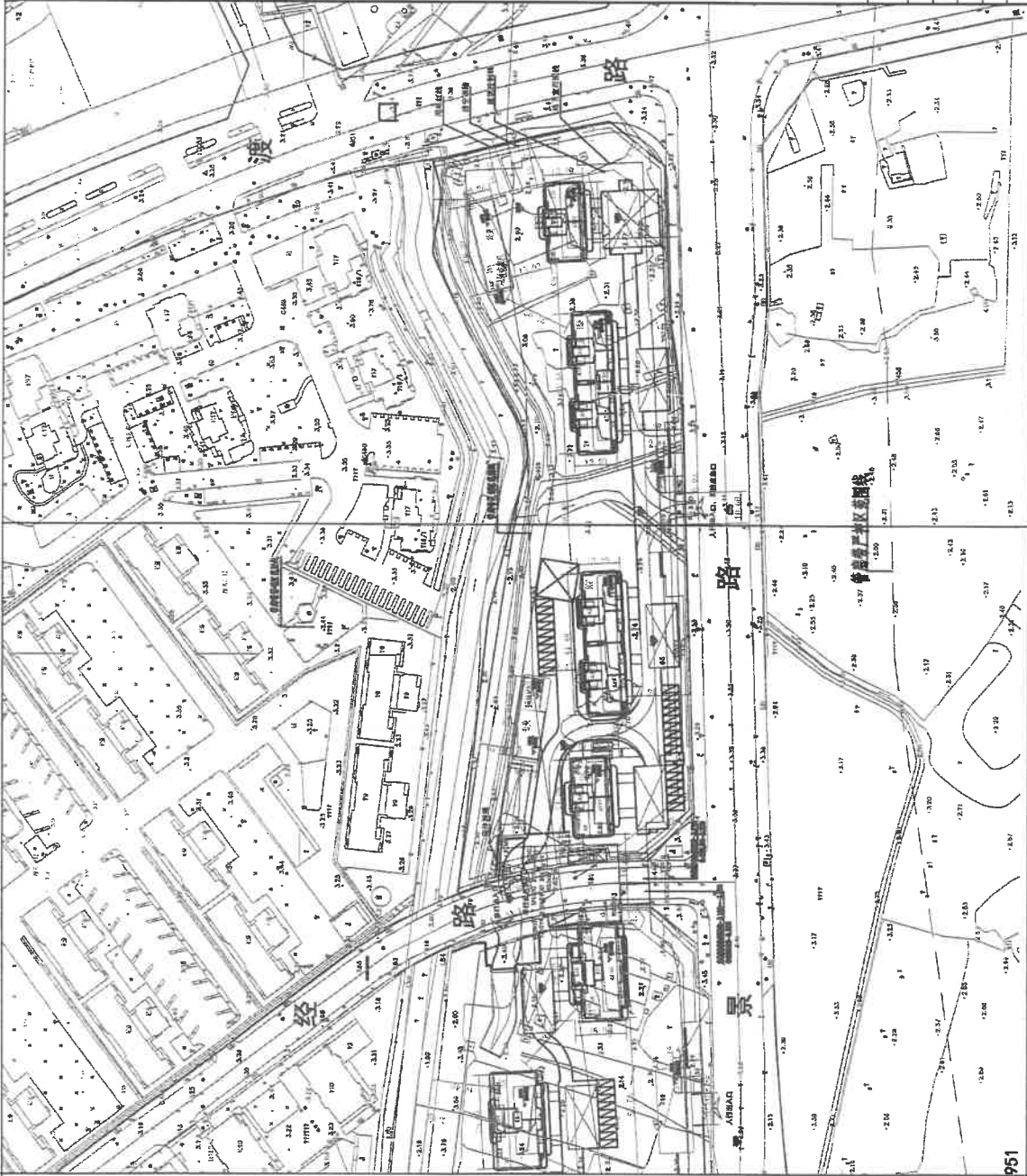
321112

建设工程规划许可证附图2

图幅号: 113-321-G

310753
113188

321112
113188



序号	名称	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	43226.72	
2	总建筑面积	m ²	113284.35	
2.1	地上建筑面积	m ²	83122.48	
	住宅	m ²	79217	
	商业	m ²	28.9	
	公共建筑	m ²	71.61	
	地下建筑面积	m ²	41.04	
	地下室	m ²	120.02	
	车库	m ²	426.79	
	配电房	m ²	124.83	
	设备用房	m ²	170.23	
	物业用房	m ²	200.25	
	社区用房	m ²	354.23	
	商业(住宅)	m ²	946.75	
	社区用房	m ²	202.44	
	垃圾房	m ²	123.38	
	配电房	m ²	65.15	
2.2	地下建筑面积	m ²	31201.87	
	其中	m ²	31110.09	
	地下车库	m ²	72.46	
	地下设备用房	m ²	19.49	
	地下配电房	m ²	15.87	
	地下垃圾房	m ²	15.70	
	地下人防	m ²	27.26	
3	计算容积率面积	m ²	82122.48	
4	容积率		1.90	
5	占地面积	m ²	8011.30	
6	建筑密度	%	19.83	
7	绿地率	%	30	
8	机动车位	个	282	
9	非机动车位	个	102	
10	其中	个	760	
	地上非机动车位	个	1239	
	地下非机动车位	个	24	
11	其中	个	1215	
	地上非机动车位	个	506	
	地下非机动车位	个	151.60	

注: 主要经济技术指标由建设单位提供。

项目名称	宁波市甬东置业有限公司小洋产家(商住)地块
建设单位	宁波市甬东置业有限公司
合同编号	(2025) 甬东置0421号
发证单位	宁波市自然资源和规划局
发证时间	2025年11月07日

11/951

112/951

310753

321112

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 330206202401050101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核对证照信息

发证机关

发证日期



根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

建设单位	宁波东方南苑置业有限公司		
工程名称	小港芦家1#居住地块房地产项目		
建设地址	小港季景路北渡口南小港芦家1#地块		
建设规模	面积：113370.92平方米		
合同工期	2023-11-1	至	2026-12-30
合同价格	88501.0989万元		
监理单位	宁波新城建筑设计有限公司		
项目负责人	刘卯生		
设计单位	宁波市工业设计研究院有限公司, 杭州八文居环境艺术设计有限公司		
项目负责人	张法根, 瞿逸轩		
施工单位	宁波市市政工程建设集团有限公司		
项目负责人	施伟强		
监理单位	宁波中证建设咨询有限公司		
总监理工程师	李迪龙		
项目经理			
备注	多合一施工许可证(含建筑工程施工许可、建设工程质量监督手续)。本项目地下室面积为31279.72平方米,本项目为全装修,本次施工许可核发范围不含精装修和室外附属部分。;【施工单位项目负责人】由(毛)豪豪, 330205198312080624)变更为(施)伟强, 330301198307018210);(审核时间: 2024-03-13)。新增【设计单位:杭州八文居环境艺术设计有限公司,项目负责人:瞿逸轩】。本项目含精装修,装修面积6651.9平方米。(审核时间: 2025-11-14)。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、在房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办增延期手续,不办增延期或逾期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

工程名称：小港芦家1#居住地块房地产项目

施工许可证编号：330206202401050101

建设单位：宁波东方南苑置业有限公司

建设单位项目负责人：胡志钢

建设地址：小港季景路北渡口路西小港芦家1#地块

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度 (平方米/米)			层数	
		地上	地下	地上	地下
11#	5224.5800	5224.58	0	17	0
7#	8010.9100	8010.91	0	23	0
9#	5216.1800	5216.18	0	17	0
17#	15.1500	15.15	0	1	0
6#	9146.4200	9146.42	0	23	0
3#	7221.2100	7221.21	0	16	0
室外附属市政工程	0.00	0	0	0	0
1#	4184.4500	4184.45	0	17	0
5#	8018.1900	8018.19	0	23	0
13#	1250.3500	1250.35	0	2	0
18#	15.1500	15.15	0	1	0
14#	229.3600	229.36	0	1	0
8#	10379.6800	10379.68	0	17	0
地下室	31279.7200	0	31279.72	0	1
2#	7251.1100	7251.11	0	16	0
4#	4190.9800	4190.98	0	17	0
10#	5452.2200	5452.22	0	17	0
总建筑面积:		地上建筑面积:		地下建筑面积:	
备 注:					
					



1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效



建筑工程施工许可证附件

工程名称：小港芦家1#居住地块房地产项目

施工许可证编号：330206202401050101

建设单位：宁波东方南苑置业有限公司

建设单位项目负责人：胡志钢

建设地址：小港季景路北渡口路西小港芦家1#地块

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
16#	491.1000	491.1	0	1	0
15#	187.9800	187.98	0	1	0
12#	5606.1800	5606.18	0	17	0
总建筑面积：113370.92		地上建筑面积：82091.20		地下建筑面积：31279.72	
备 注：					
青 岛 市 北 沧 区 住 房 和 城 乡 建 设 局					



1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效



浙江省商品房预售许可证

北仑房预许字（2025）第00136号（全省统一编码：330206012025112000136）

宁波东方南苑置业有限公司

公司：

建设单位开发的

云榭璞庭

（项目）

商品房屋，经审核符合公开预售条件，予以批准，特发此证。

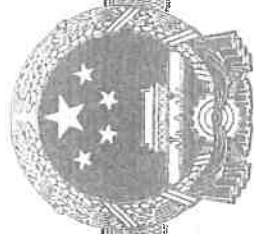


开发企业统一信用代码	91330206570515743A	开发企业资质证书编号	浙开二0201-2022-0732号
宗地坐落	北仑区小港季景路北、渡口路西 路北、渡口路西	土地用途	城镇住宅用地;城镇住宅用地
土地使用期限	2024-12-12至2091-09-25;2024-12-12至2091-09-25		
本次批准预售的房屋幢（栋）号	1号楼,3号楼,4号楼,7号楼,8号楼		
具体内容	住宅		
	90m²以下	90-144m²	144m²以上
预售总建筑面积（平方米）	0	15657.430	18423.210
预售总数量（套、其他）	0	124	108
其中：境外预售建筑面积（平方米）	0	0	0
境外预售数量（套、其他）	0	0	0
商品房预售资金监管银行	中国农业银行股份有限公司宁波北仑分行		
备注	商品房预售资金监管账户 账号名：宁波东方南苑置业有限公司云榭璞庭预售资金监管专户 ，账号：39203001040023783		

发证机关：宁波市北仑区住房和城乡建设局

发证日期：2025-11-20

浙江省住房和城乡建设厅制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330200704897960W (1/3)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称

宁波东方电缆股份有限公司

类型

其他股份有限公司(上市)

法定代表人

夏崇耀

经营范围

许可项目：电线、电缆制造；建设工程设计；港口经营；道路货物运输（不含危险货物）；港口货物装卸搬运活动（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：海洋工程设计和模块设计制造服务；海洋工程装备制造；海洋工程关键配套系统开发；海洋工程装备制造；海洋工程装备研发；水下系统和作业装备制造；金属丝绳及其制品制造；对外承包工程；工程管理服务；海洋能系统与设备销售；深海水油钻探设备销售；深海水油钻探设备制造；海上风电相关设备销售；海上风电相关装备制造；以自有资金从事投资活动；海洋能系统与设备销售；海洋能系统与设备销售；深海水油钻探设备销售；深海水油钻探设备制造；光纤制造；光缆制造；机电电气设备研发；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；电力设施器材制造；机械电气设备制造；智能输配电及控制设备销售；塑料制品制造；玻璃纤维增强塑料制品销售；金属包装容器及材料制造；金属包装容器及材料销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；货物进出口；光缆销售；文化、办公用品设备制造；文具制造；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；进出口代理；电线、电缆经营；租赁服务（不含许可类租赁服务）；装卸搬运（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）。（分支机构经营场所设在：北仑区小港江南东路967号1幢、2幢，北仑区戚家山江滨路278号，宁波市北仑区郭巨街道白洋线中段168号）

注册资本

陆亿捌仟柒佰柒拾壹万伍仟叁佰陆拾捌元

成立日期

1998年10月22日

营业期限

1998年10月22日至2098年10月21日

住所

浙江省宁波市北仑区江南东路968号

登记机关



2022

年05月18日



营业执照

统一社会信用代码
91330206570515743A (1/1)

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
记录、备案、许可、监
管信息



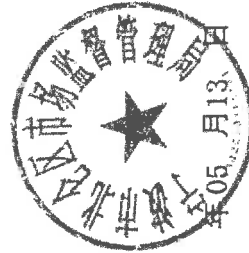
(副本)



名称	宁波东方置业有限公司	注册资本	伍佰万元整
类型	其他有限责任公司	成立日期	2011年03月21日
法定代表人	项冠军	住所	浙江省宁波市北仑区小港江南东路967号

经营范围 房地产开发经营、销售，自有办公用房出租。
项目，经相关部门批准后方可开展经营活动（依法须经批准的项目须经批准）

登记机关



2024年05月13日

委托人承诺函

浙江银信资产评估有限公司：

因资产购入事宜,我单位委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、已提供办理资产评估行为许可的全部资料;
- 3、委托资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致,无重复无遗漏,亦不存在其他帐外资产;
- 4、所提供的资料是真实、准确、完整的,有关重大事项已完全如实揭示[注];
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏,权属明确,所提供的资产权属证明文件合法有效;
- 6、所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的;
- 7、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围各类事项;
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业;
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人法定代表签字或盖章

委托人印章

2025 年 11 月 30 日

注:重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或担保,是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况。

产权持有人承诺函

浙江银信资产评估有限公司：

因资产购入事宜对宁波东方南苑置业有限公司所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家相关法规规定并已获批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作；

法定代表人签字或盖章



产权持有人印章



资产评估师承诺函

宁波东方电缆股份有限公司：

受贵单位委托，以 2025 年 11 月 30 日为评估基准日，浙江银信资产评估有限公司组织资产评估师张宇、梁勇等人对贵单位拟资产购入所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字（2025）甬第 0214 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：张宇、梁勇

（资产评估师印章并签字）

（资产评估师印章并签字）



二〇二五年十二月十六日

宁波市财政局

甬财资备案〔2023〕18号

银信（宁波）资产评估有限公司变更备案公告

银信（宁波）资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，变更备案的相关信息如下：

一、评估机构名称由银信（宁波）资产评估有限公司变更为浙江银信资产评估有限公司。

二、变更后资产评估机构股东的基本情况、资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330205671207635U (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 浙江银信资产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 毛剑锋

经营范围 一般项目：资产评估；社会稳定风险评估；企业管理咨询；财务咨询；房屋拆迁服务；商务代理服务；房地产咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2008年01月18日

住所 浙江省宁波市江北区长兴路996号前洋之星广场1-3号楼至1-6号楼2-1-165室

登记机关



2023年12月8日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 30080001

设立备案机关: 浙江省财政厅

设立公函编号: 浙财会字[2008]2号

设立公函日期: 2008年01月07日



扫码查看详细信息

机构名称: 浙江银信资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91330205671207635U

组织形式: 有限责任公司
法定代表人: 毛剑锋
注册资本: 300.00万元

办公场所: 浙江省宁波市鄞州区江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

成立日期: 2008年01月18日

资产评估师数: 37人

年检信息: 通过 (2025年)

有效期: 2026年04月30日





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 30220027

会员姓名: 张宇

证件号码: 330281*****5

所在机构: 浙江银信资产评估有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

张宇



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 30200005

会员姓名: 梁勇

证件号码: 330204*****X

所在机构: 浙江银信资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

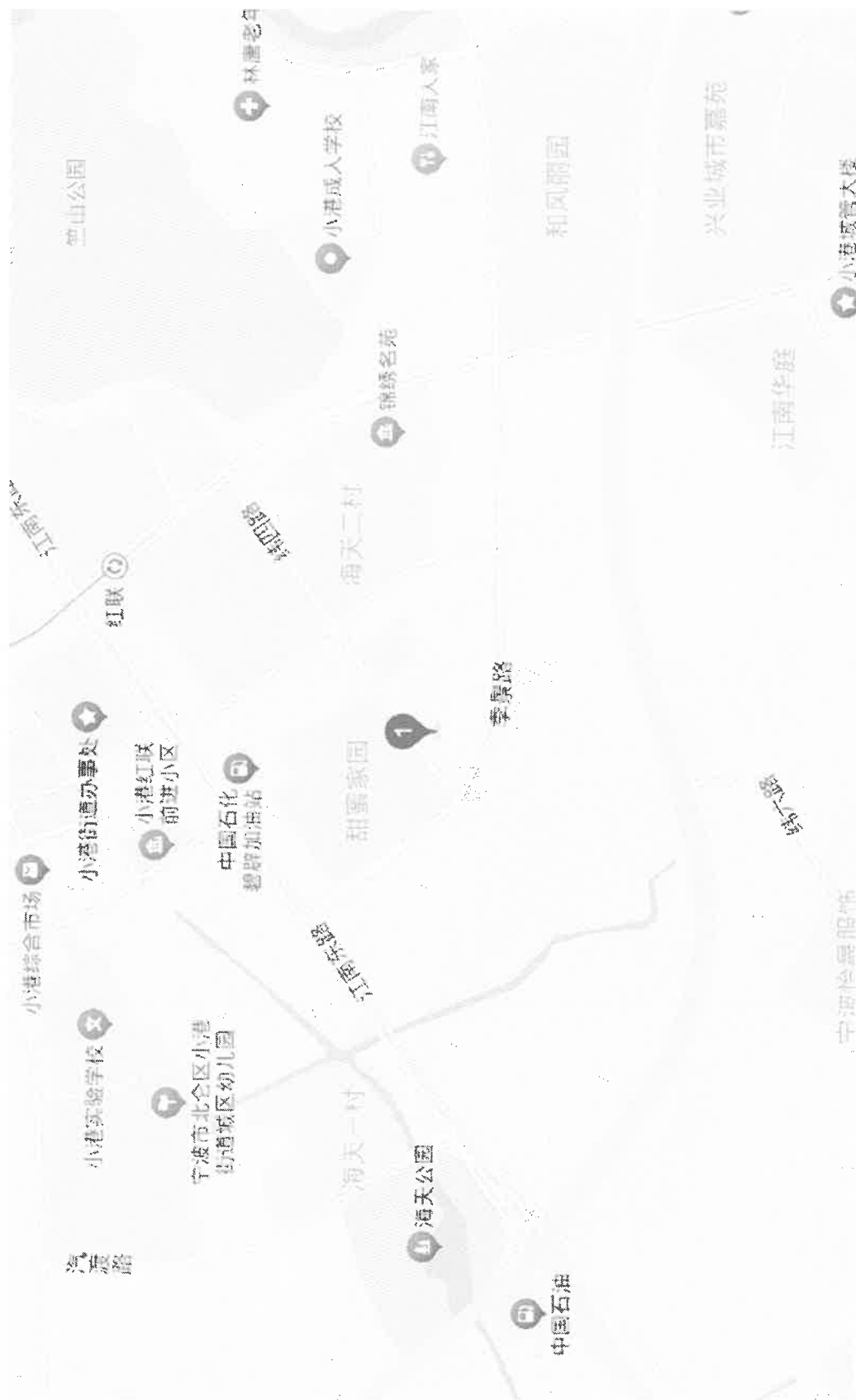


签名:

梁勇



(有效期至 2026-04-30 日止)



委评对象位置图

