

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州钢铁股份有限公司拟进行股权转让
涉及的杭州紫元置业有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2024〕19号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二四年一月二十九日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	33
九、评估假设	34
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	36
十二、资产评估报告使用限制说明	41
十三、资产评估报告日	42
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日专项审计报告	43
二、委托人和被评估单位营业执照	126
三、委托人和被评估单位企业产权登记表	128
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	130
五、委托人和被评估单位的承诺函	149
六、签名资产评估师的承诺函	151
七、资产评估机构营业执照	152
八、资产评估机构备案公告	153
九、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》	154
十、签名资产评估师职业资格证书登记卡	155
十一、资产评估委托合同	158
资产基础法评估结果汇总表及明细表	162

声 明

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

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

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

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

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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查；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关注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。

杭州钢铁股份有限公司拟进行股权转让 涉及的杭州紫元置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕19号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州钢铁股份有限公司（以下简称杭钢股份），被评估单位为杭州紫元置业有限公司（以下简称紫元置业）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

因杭钢股份拟转让其持有的紫元置业股权，为此需要对紫元置业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供紫元置业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的紫元置业的股东全部权益。

评估范围为紫元置业申报并经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计的截至2023年12月31日的全部资产及相关负债。按照紫元置业提供的经审计的2023年12月31日母公司财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为1,279,243,871.78元、507,189,102.30元和772,054,769.48元；按照经审计的2023年12月31日合并财务报表反映，资产、负债、股东权益及归属于母公司的所有者权益的账面价值分别为1,280,540,159.82元、501,939,489.66元、

778,600,670.16 元和 778,600,670.16 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，紫元置业股东全部权益的评估价值为 1,315,758,728.86 元(大写为人民币壹拾叁亿壹仟伍佰柒拾伍万捌仟柒佰贰拾捌元捌角陆分)，与母公司财务报表中股东全部权益价值 772,054,769.48 元相比，评估增值 543,703,959.38 元，增值率 70.42%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对杭钢股份拟进行股权转让之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 紫元置业以下应收款项存在特殊情况：

单位：人民币元

序号	公司名称	科目名称	结算对象	业务内容	账面余额	坏账准备	账面价值
1	杭州紫元置业有限公司	应收账款	产融园（杭州）品牌运营有限公司	租金及物业费	3,544,433.16	3,544,433.16	0.00
2		其他应收款	台州紫元银通置业有限公司	本金及利息	4,554,514.77	3,642,004.67	912,510.10
3		其他应收款	温州冶金房地产开发有限公司	本金及利息	196,299,026.36	196,299,026.36	0.00

(1) 根据紫元置业与产融园（杭州）品牌运营有限公司（以下简称产融园）于 2023 年 7 月 1 日签订的《终止协议》，产融园于 2020 年 11 月通过公开招投标方式

取得紫元置业位于白塔文化产业园（白塔公园 B 区块）1 号楼及经改造的经营性物业的经营管理权，但因其未完成协议约定的考核金额，因此双方提前终止协议，对产融园的应收款项，紫元置业多次催讨、协商，款项回收依旧存在较大风险，已全额计提坏账准备。鉴于核查验证后，评估专业人员难以得出款项可否回收、何时回收的确凿结论，故以审定后的账面价值（即账面余额扣减坏账准备的净额零）予以保留，若实际可收回金额发生变化，将可能影响评估结果。

（2）根据紫元置业管理层介绍及提供的参股公司台州紫元银通置业有限公司截至基准日 2023 年 12 月 31 日未审财务报表，被投资单位已资不抵债，目前处于待注销状态，本次对其的长期股权投资评估为零；对于应收该公司款项，审计已根据账龄组合计提坏账准备 3,642,004.67 元，紫元置业管理层以清算口径对其可收回金额进行了测算，确认结果为 2,450,000.00 元，评估专业人员未发现该等测算结果存在明显异常情形，故以管理层预计的可收回金额确认评估值，未考虑期后实际收回金额与管理层预计可收回金额不一致等情形对评估结果的可能影响。

（3）对于应收关联方温州冶金房地产开发有限公司（以下简称温州冶金）款项，审计按单项认定口径全额计提坏账准备，紫元置业管理层对该款项的回收金额及进度情况进行了预计，并与温州冶金确认一致，本次对上述应收款项以双方确认的预计可收回金额现值 125,056,000.00 元确认评估值。如期后收回金额、收回进度与双方确认的情形不一致，将可能影响评估结果。

2. 本次对于投资参股公司的长期股权投资，因控制权原因，未能进行现场核查，也未能获知可能存在的资产抵押、对外担保、未决诉讼及重大财务承诺等或有事项等。评估中，就诸暨紫元康达的开发产品，在紫元置业提供的被投资单位销控汇总表、诸暨紫元康达房地产开发有限公司股东会决议等资料的基础上，对于已认购商铺，以认购价作为预计售价，对于尚未认购的商铺，以股东会决议中双方股东确认的整体销售底价作为预计售价；对于未售车位及储藏室以销控汇总表列示的 2023 年度销售均价作为预计售价，并基于此形成存货评估值，加（减）计报表其他资产（负债）账面价值得出股东全部权益价值，进而乘以持股比例确定长期股权投资评估值。若紫元置业提供的销控汇总表中各物业实测面积、数量及历史年度销售情况与实际不符，或期后销售价格与股东会决议中确定的销售底价或销售汇总表均价存在差异，将影响评估结果。

另外,诸暨紫元康达房地产开发有限公司已预提其存货所涉及的应交土增税款,本次对其开发产品测算时,未对其已预提土增税款项进行调整,即未能考虑未来土增税清算与企业预提土增税款可能存在的差异对评估结果的影响。

此外,对于其他参股公司的长期股权投资,因控制权等原因,以财务报表列示的股东全部权益账面价值与持股比例的乘积作为评估值。

3. 据管理层访谈了解到,截至评估基准日,杭州紫元康盛房地产开发有限公司土地增值税已清算完毕,对于紫元置业自该公司分配转入的“尚堂府”车位 77 个,紫元置业无法确切判断其土地增值税后续补(退)模式,本次评估未再扣除对应的土地增值税。

4. 根据紫元置业 2024 年 1 月 19 日作出的关于利润分配的股东会决议,公司将向股东分配红利 3.22 亿元,其中:杭州钢铁集团有限公司持有公司 85.80%股权,分配金额为 27,627.60 万元;杭州钢铁股份有限公司持有公司 14.20%股权,分配金额为 4,572.40 万元。**本次评估未考虑上述利润分配事项对评估结果的影响,提请评估报告使用者关注该事项对评估结论及后续交易的影响。**

5. 本次评估中,对于投资性房地产中两宗划拨用地,本次在市场法比准价格的基础上,参考了杭土资〔2008〕228 号《关于进一步加强土地市场管理规范补办有偿使用手续等有关问题的规定》中土地出让金等的比率数据,相应扣除了 55%的土地增值收益,即以比准价格的 45%确认划拨土地使用权权益价值。提请报告使用者关注,该等土地增值收益扣除金额可能与未来土地实际出让(若发生)时的核定金额存在差异。

资产评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

杭州钢铁股份有限公司拟进行股权转让 涉及的杭州紫元置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕19号

杭州钢铁股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让涉及的杭州紫元置业有限公司股东全部权益在2023年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州钢铁股份有限公司，被评估单位为杭州紫元置业有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：杭州钢铁股份有限公司（以下简称杭钢股份）
2. 住所：杭州市拱墅区半山路178号
3. 法定代表人：吴东明
4. 注册资本：337,718.9083万元人民币
5. 类型：股份有限公司（上市、国有控股）
6. 统一社会信用代码：913300007042008605
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：钢铁及其压延产品、焦炭及其副产品的生产、销售；冶金、焦化的技术开发、协作、咨询、服务与培训，经营进出口业务（国家法律法规限制或禁止的项目除外），建筑施工，起重机械、压力容器管道特种设备制作、安装、检修（凭有效许可证件经营）。（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）

活动)

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州紫元置业有限公司（以下简称紫元置业或公司）
2. 住所：浙江省杭州市西湖区天目山路294号杭钢冶金科技大厦22、23层
3. 法定代表人：龚维权
4. 注册资本：30,000万元人民币
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330106745807802H
7. 登记机关：杭州市西湖区市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：住宿服务；房地产开发经营；餐饮服务；食品销售（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；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；停车场服务；工程管理服务；充电控制设备租赁；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；物业服务评估；物业管理；会议及展览服务；园区管理服务；单位后勤管理服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；房地产经纪；房地产咨询；家政服务；劳务服务（不含劳务派遣）；餐饮管理；创业空间服务；企业管理；住房租赁；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；商务代理代办服务；咨询策划服务；信息技术咨询服务；办公服务；办公设备租赁服务；销售代理；控股公司服务；品牌管理；机动车充电销售；实业投资、投资管理、教育投资、投资咨询（以上项目除证券、期货，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二) 企业历史沿革

紫元置业成立于2002年12月5日，原名为杭州紫元教育投资有限公司，系由杭州钢铁集团有限公司（原名杭州钢铁集团公司，以下简称杭钢集团）和浙江国际嘉业房地产开发有限公司（以下简称国际嘉业）投资设立的有限责任公司。注册资本为人民币100,000,000.00元，其中：杭钢集团出资90,000,000.00元，占注册资

本的 90%；国际嘉业出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 10%。

2003 年 4 月 17 日，根据杭钢集团和杭州钢铁股份有限公司签订的股权转让协议，并经公司股东会决议通过，杭钢集团将其所持有的 52.60%股权转让给杭钢股份，经上述股权转让后，杭钢股份出资 52,600,000.00 元，占注册资本的 52.60%；杭钢集团出资 37,400,000.00 元，占注册资本的 37.40%；国际嘉业出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 10%。

2003 年 9 月 24 日，杭钢集团和杭钢股份签订股权转让协议，并经公司股东会决议通过，杭钢股份将其所持有的 10%股权转让给杭钢集团，经上述股权转让后，杭钢集团出资 47,400,000.00 元，占注册资本的 47.40%；杭钢股份出资 42,600,000.00 元，占注册资本的 42.60%；国际嘉业出资 10,000,000.00 元，占注册资本的 10%。

2003 年 11 月 12 日，杭钢集团和国际嘉业签订股权转让协议，并经公司股东会决议通过，国际嘉业将其所持有的 10%的股权转让给杭钢集团，经上述股权转让后，杭钢集团出资 57,400,000.00 元，占注册资本的 57.40%；杭钢股份出资 42,600,000.00 元，占注册资本的 42.60%。

2006 年 11 月 3 日，公司新增注册资本人民币 200,000,000.00 元，全部由杭钢集团以货币资金缴足。变更后的注册资本为人民币 300,000,000.00 元，其中杭钢集团出资 257,400,000.00 元，占注册资本的 85.80%；杭钢股份出资 42,600,000.00 元，占注册资本的 14.20%。

2011 年 4 月 12 日，公司更名为杭州紫元置业有限公司。

截至评估基准日，紫元置业的注册资本和股权结构未再变更。

三）被评估单位前三年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

1. 母公司报表

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	1,725,956,461.15	1,765,090,332.77	1,780,616,622.30	1,279,243,871.78
总负债	1,041,646,172.40	955,947,129.84	974,362,208.75	507,189,102.30
股东权益	684,310,288.75	809,143,202.93	806,254,413.55	772,054,769.48
项目名称	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	75,012,944.83	98,869,619.36	98,676,117.46	114,592,843.36
营业成本	48,186,652.26	53,799,603.03	25,976,695.45	23,124,131.51

利润总额	131,981,478.86	274,836,974.05	97,087,430.99	-34,370,180.13
净利润	127,929,279.48	274,731,134.98	97,077,564.09	-34,307,614.30

2. 合并报表

金额单位：人民币元

项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
总资产	1,507,231,949.61	1,554,185,797.16	1,500,817,982.76	1,280,540,159.82
总负债	684,529,702.81	646,727,422.56	621,482,704.82	501,939,489.66
股东权益	822,702,246.80	907,458,374.60	879,335,277.94	778,600,670.16
归属于母公司所有者权益	708,948,872.02	793,879,854.47	770,151,171.21	778,600,670.16
项目名称	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	127,783,181.20	175,226,492.28	178,037,842.85	161,827,387.26
营业成本	80,391,566.43	111,285,636.63	104,707,409.45	47,690,862.63
利润总额	20,429,539.47	239,901,086.90	83,470,709.14	9,438,021.01
净利润	13,132,913.99	234,654,348.60	73,035,856.95	8,574,580.51
归属于母公司所有者的净利润	9,900,803.14	234,829,203.25	76,237,670.21	8,341,528.72

上述2020年度至2023年度财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计，并出具了大华审字[2021]050789号、大华审字[2022]051122号、大华审字[2023]051328号、大华审字[2024]0011011700号无保留意见审计报告。

四) 被评估单位经营情况

1. 公司概况

杭州紫元置业有限公司是杭钢集团下属子公司，成立于2002年12月，是一家以从事房地产业为主的企业。

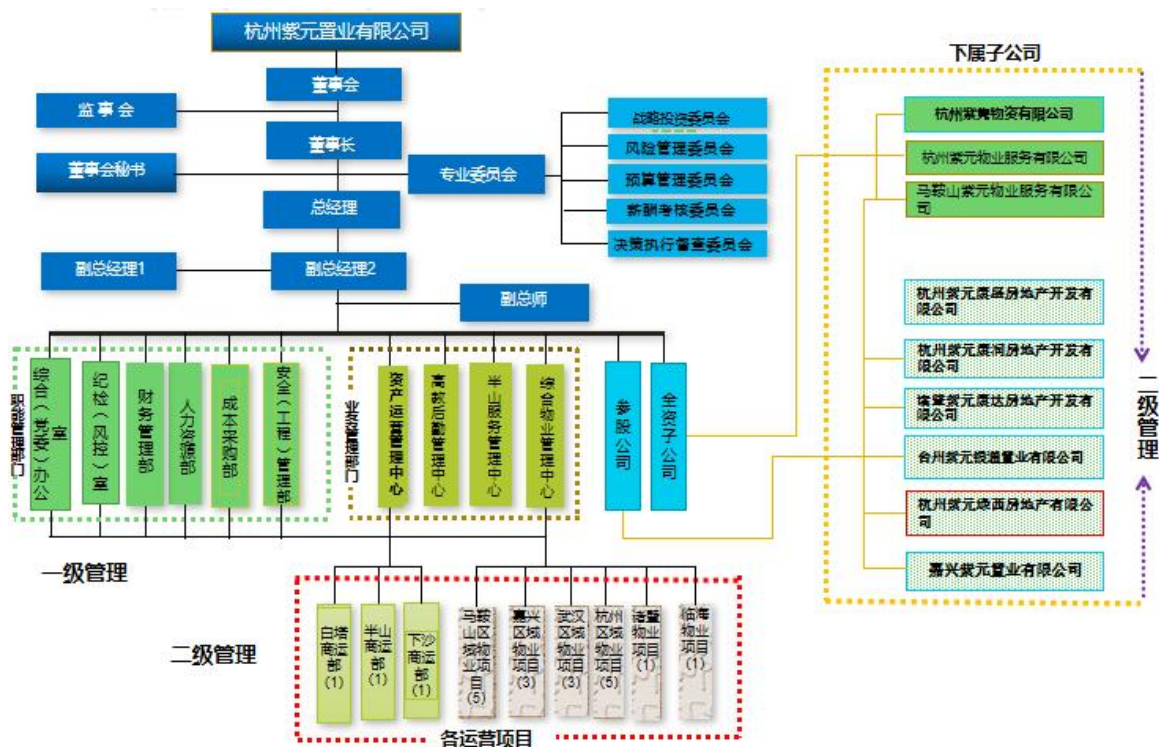
紫元置业从杭州下沙高教后勤项目建设起步，2003年9月，首期投入资金6.3亿元，建成下沙高教园区东区项目并运营至今。同月以3亿余元首次竞得大型商住综合房地产开发用地608亩，成功开发了安徽马鞍山“春晖家园”住宅项目，总建筑面积50万余平方米，成为当时马鞍山市最大的标志性住宅项目，标志着紫元置业全面进入房地产领域。2005年5月，竞得首个大型高端住宅物业服务项目——安徽马鞍山“春晖家园”，标志着紫元置业全面进入住宅物业服务领域。2008年1月，开工建设总建筑面积为2.8万平方米的首个高端写字楼项目——杭钢冶金科技大厦（现为紫元置业总部所在地），标志着紫元置业全面进入商办物业服务领域。

近20年来，紫元置业共开发项房地产项目23个，总开发土地面积约240万平

方米，总开发建筑面积约 500 万平方米。2018 年 3 月，紫元置业出让旗下多个房地产开发项目的控股权，2020 年以来陆续注销了 9 家控股及非控股的房地产开发项目公司，此举表明公司战略性地退出房地产开发业务。

目前，紫元置业下属有杭州紫元物业服务有限公司、马鞍山紫元物业服务有限公司等物业全资子公司，共管理项目 24 个，遍及三省七市县，物业服务管理面积约 350 万平方米，自持及受托资产运营管理面积约 60 万平方米，业态涵盖住宅、商业、写字楼、产业园、高校学生公寓、保障性租赁住房等多种类型。

公司组织机构设置及下属公司情况如下图所示：



2. 经营情况简介

(1) 高教后勤

以下沙高教园区桃李苑、成蹊苑为核心的下沙高校后勤物业，主要服务于浙江财经大学、浙江金融职业学院，浙江经贸职业技术学院，管理面积约 39.02 万方，服务学生约 3.4 万人。

公司坚持以“建设高校后勤服务管理品牌”为方向，以“一切为了学生”为原则，努力营造“安全舒适、环境优美、配套齐全、管理有序”的高校后勤服务精品生活园区。

(2) 半山服务

以杭钢集团委托管理的半山区域房产物业等为核心的杭钢集团内部综合物业，主要包括崇光路社区（集体宿舍及租赁房）、杭钢外来务工人员公寓（电炉公寓）及动力科创园等。

公司坚持以提升资产使用效益和提高管理服务质量为重点，主动融入杭钢集团半山基地建设，服务好、保障好杭钢集团公司新产业发展，发挥紫元置业的积极作用。

（3）资产运营

紫元置业资产运营面积约 6.5 万方（含商业、产办、租赁公寓等）主要是半山及大关的商铺和公寓、下沙园区商铺、杭钢冶金科技大厦及白塔综合体。

公司巩固现有运营资产，进一步整合、挖掘优质不动产资源，以招商、运营为核心手段，提升资产质量或价值，形成“紫元资管”品牌。

（4）综合物业

紫元置业物业服务管理面积面积约 293 万方，管理项目 19 个，其中 17 个住宅、2 个商业写字楼。

公司夯实物业标准化建设，提升物业服务，提高业主满意度，大力延伸物业服务产业链，打造物业服务精品楼盘和“紫元服务”品牌。

3. 公司发展战略

公司发展战略总体概括为：“1”个战略目标、“2”个战略方向、“3”条发展路径、“4”大管理中心、“5”大体系建设、“6”项能力提升。

“1”个战略目标：成为省内国资系统有特色、区域有影响力的“精细化、专业化、品牌化”的综合物业服务和资产运营管理公司；

“2”个战略方向：综合物业服务、资产运营管理；

“3”条发展路径：一是运营好、管理好杭钢集团及下属公司存量、闲置资产，二是服务好、保障好杭钢集团新产业、新项目对物业服务保障工作的需求，三是谋划好、拓展好多元化定位综合物业服务形态，不断提升自身的市场竞争力和品牌影响力，通过产业链的延伸和增值服务，提高收益水平；

“4”大管理中心：综合物业管理中心—做优杭钢集团内部综合后勤物业保障，资产运营管理中心—做好资产商业化运营，高教后勤管理中心—做精下沙高教后勤物业服务，半山服务管理中心—做强多业态市场化物业管理；

“5”大体系建设：党建及企业文化体系、组织管理架构体系、员工薪酬激励体系、人才培育培训体系、品质安全保障体系。

“6”项能力提升：学习创新能力、趋势研判能力、市场拓展能力、运营服务能力、数字应用能力、风控保障能力。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

因杭钢股份拟转让其持有的紫元置业的股权，为此需要对紫元置业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供紫元置业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的紫元置业的股东全部权益。

评估范围为紫元置业申报并经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计的截至2023年12月31日的全部资产及相关负债。按照紫元置业提供的2023年12月31日经审计的母公司财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为1,279,243,871.78元、507,189,102.30元和772,054,769.48元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		568,554,723.65
二、非流动资产		710,689,148.13
其中：长期股权投资		255,682,062.21
投资性房地产		352,709,561.52
固定资产	46,888,619.08	4,612,834.40
在建工程		1,728,066.46
使用权资产		14,676,336.61
长期待摊费用		77,788,758.90
递延所得税资产		3,491,528.03

资产总计		1,279,243,871.78
三、流动负债		487,217,414.72
四、非流动负债		19,971,687.58
其中：递延所得税负债		3,262,085.43
负债合计		507,189,102.30
股东全部权益		772,054,769.48

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估范围内主要资产情况

除货币资金及往来款外，公司主要资产包括存货、长期股权投资、投资性房地产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产——其他无形资产以及长期待摊费用等。

1. 存货

存货包括原材料、库存商品及开发产品。原材料为电器类及五金类备品备件等，位于下沙仓库；库存商品为外购白塔项目部纪念品，位于白塔项目仓库；开发产品为根据杭州紫元康盛房地产开发有限公司股东间实物与现金利润分配方案分配而来的“尚堂府”车位 77 个，项目位于杭州拱墅区科祥街 50 号（石祥路拱康路口）。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 9 项，系对 3 家全资子公司及 6 家参股公司的投资，基本情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额（元）	备注
1	马鞍山紫元物业服务有限公司	2005 年 3 月	100.00%	3,073,000.00	
2	杭州紫隼物资有限公司	2013 年 1 月	100.00%	5,000,000.00	
3	杭州紫元康盛房地产开发有限公司	2012 年 11 月	35.00%	51,842,477.09	
4	台州紫元银通置业有限公司	2013 年 11 月	35.00%	0.00	待注销
5	诸暨紫元康达房地产开发有限公司	2013 年 12 月	35.00%	34,895,182.26	
6	杭州紫元康润房地产开发有限公司	2014 年 11 月	35.00%	52,349,735.03	
7	嘉兴紫元置业有限公司	2015 年 9 月	35.00%	4,894,126.43	
8	杭州紫元物业服务有限公司	2017 年 6 月	100.00%	5,000,000.00	
9	杭州紫元绿西房地产有限公司	2011 年 7 月	34.00%	98,627,541.40	
	合 计			255,682,062.21	

（1）马鞍山紫元物业服务有限公司（以下简称马鞍山紫元物业）

对马鞍山紫元物业的长期股权投资账面余额为 3,073,000.00 元，投资比例为 100.00%。马鞍山紫元物业成立于 2005 年 3 月 17 日，取得马鞍山市雨山区市场监督

管理局颁发的统一社会信用代码为 91340500771149938P 的《营业执照》，公司注册地址为安徽省马鞍山市雨山区印山东路 692 号 122 号，注册资本为 300 万元人民币，法定代表人张浩，类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：物业服务；室内外装潢；房屋租赁；市场管理服务；物业咨询服务；家政服务；停车场管理服务。（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可经营）。

根据马鞍山紫元物业提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 26,166,359.62 元、13,766,792.98 元和 12,399,566.64 元。2023 年的营业收入为 35,344,972.86 元，利润总额为 -1,767,174.00 元。

（2）杭州紫隼物资有限公司（以下简称杭州紫隼物资）

对杭州紫隼物资的长期股权投资账面余额为 5,000,000.00 元，投资比例为 100.00%。杭州紫隼物资成立于 2013 年 1 月 28 日，取得杭州市西湖区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 913301060609754911 的《营业执照》，公司注册地址为浙江省杭州市西湖区天目山路 294 号杭钢冶金科技大厦 1 层 102 室，注册资本为 500 万元人民币，法定代表人张灵芳，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：批发、零售：建筑材料，钢材，装饰材料，化工产品（除化学危险品及第一类易制毒化学品），机电设备（除小轿车），五金交电，日用百货，办公设备，文体用品，通信设备（除专控），计算机及配件，工艺美术品，家具，厨具，酒店用品；其他无需报经审批的一切合法项目。

根据杭州紫隼物资提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 7,443,587.94 元、27,204.51 元和 7,416,383.43 元。2023 年的营业收入为 0.00 元，利润总额为 -201,294.62 元。

（3）杭州紫元康盛房地产开发有限公司（以下简称紫元康盛）

对紫元康盛的长期股权投资账面余额为 51,842,477.09 元，投资比例为 35.00%。紫元康盛成立于 2012 年 11 月 27 日，取得杭州市拱墅区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330105056722395T 的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市拱墅区万广汇商务中心 1 幢 1404 室-1，注册资本为 10,000 万元人民币，法定代表人陆建国，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：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）。

根据紫元康盛提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 118,706,351.59 元、-29,415,011.51 元和 148,121,363.10 元。2023 年度营业收入为 19,663,295.21 元，利润总额为 21,161,761.83 元。

(4) 台州紫元银通置业有限公司（以下简称台州紫元银通）

对台州紫元银通的长期股权投资账面余额为 0.00 元，投资比例为 35.00%。台州紫元银通成立于 2013 年 11 月 7 日，取得临海市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91331082081698980A 的《营业执照》，注册地址为浙江省临海市古城街道崇和路 246 号，注册资本为 3,000 万元人民币，法定代表人周长军，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：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）。

根据台州紫元银通提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 7,093,333.04 元、13,170,966.06 元和 -6,077,633.02 元。2023 年度营业收入为 0.00 元，利润总额为 -70,817.65 元。

(5) 诸暨紫元康达房地产开发有限公司（以下简称诸暨紫元康达）

对诸暨紫元康达的长期股权投资账面余额为 34,895,182.26 元，投资比例为 35.00%。诸暨紫元康达成立于 2013 年 12 月 16 日，取得诸暨市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330681085298052W 的《营业执照》，注册地址为浙江省诸暨市大唐街道天元路 228-1 号，注册资本为 10,000 万元人民币，法定代表人许智欢，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：房地产开发、经营。

根据诸暨紫元康达提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 197,383,596.87 元、97,683,076.14 元和 99,700,520.73 元。2023 年度营业收入为 30,635,549.22 元，利润总额为 -26,922,897.85 元。

(6) 杭州紫元康润房地产开发有限公司（以下简称紫元康润）

对紫元康润的长期股权投资账面余额为 52,349,735.03 元，投资比例为 35.00%。紫元康润成立于 2014 年 11 月 19 日，取得杭州市临平区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 9133011032290175XG 的《营业执照》，注册地址为浙江省杭州市临平区崇贤街道崇杭街公交客运站 2 楼，注册资本为 10,000 万元人民币，法定代表人

王海洋，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：房地产开发经营。

根据紫元康润提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 190,651,016.17 元、41,080,344.65 元和 149,570,671.52 元。2023 年度营业收入为 0.00 元，利润总额为 16,263,745.84 元。

(7) 嘉兴紫元置业有限公司（以下简称嘉兴紫元置业）

对嘉兴紫元置业的长期股权投资账面余额为 4,894,126.43 元，投资比例为 35.00%。嘉兴紫元置业成立于 2015 年 9 月 9 日，取得嘉兴市市场监督管理局经济技术开发区分局颁发的统一社会信用代码为 91330401355365092C 的《营业执照》，注册地址为浙江省嘉兴市由拳路 309 号 816 室，注册资本为 1,000 万元人民币，法定代表人熊丹，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：房地产开发经营，房地产中介，物业管理，水电安装，室内外装潢设计施工，广告设计、制作、发布；五金交电，电子产品，电线电缆，电信器材，机电设备，通讯器材，仪器仪表，建筑、装潢材料，陶瓷制品，卫生洁具，钢材的销售。（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）。

根据嘉兴紫元置业提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 420,065,309.24 元、406,082,090.88 元和 13,983,218.36 元。2023 年度营业收入为 7,212,509.05 元，利润总额为 13,466,662.25 元。

(8) 杭州紫元物业服务有限公司（以下简称杭州紫元物业）

对杭州紫元物业的长期股权投资账面余额为 5,000,000.00 元，投资比例为 100.00%。杭州紫元物业成立于 2017 年 6 月 15 日，取得杭州市拱墅区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330105MA28U2JWX2 的《营业执照》，公司注册地址为浙江省杭州市拱墅区崇光路 3 幢 201 室，注册资本为 500 万元人民币，法定代表人张浩，类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：一般项目：物业管理；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；餐饮管理；停车场服务；家政服务；城市绿化管理；会议及展览服务；数字创意产品展览展示服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业服务评估；商业综合体管理服务；园区管理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房地产评估；房地产咨询；房地产经纪（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)。

根据杭州紫元物业提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 9,105,449.22 元、9,302,498.61 元和-197,049.39 元。2023 年的营业收入为 12,367,704.99 元，利润总额为 1,264,762.33 元。

(9) 杭州紫元绿西房地产有限公司（以下简称紫元绿西）

对紫元绿西的长期股权投资账面余额为 98,627,541.40 元，投资比例为 34.00%。紫元绿西成立于 2010 年 9 月 29 日，取得杭州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330100563000709L 的《营业执照》，注册地址为杭州市拱墅区田园牧歌公寓麓云苑 5 幢 313、314 室，注册资本为 10,000 万元人民币，法定代表人张永杰，类型为其他有限责任公司，经营范围包括：普通住宅的开发、建设（除国家限制和禁止类项目）物业管理服务。

根据紫元绿西提供的经审计的 2023 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 310,667,911.35 元、20,586,907.23 元和 290,081,004.12 元。2023 年度营业收入为 0.00 元，利润总额为-38,911.33 元。

3. 投资性房地产

投资性房地产共 76 项，系位于杭州经济技术开发区文淙路 68 号的下沙高教园区对应的学生公寓、食堂以及所在土地等。建（构）筑物共 74 项，其中房屋建筑物 70 项，为成蹊苑、桃李苑的学生公寓、食堂等，上述房屋建于 2003 年至 2009 年，均为钢砼结构，建筑面积合计 382,652.82 平方米；构筑物 4 项，为 K 区地下人防工程、市政配套工程等，建于 2003 年-2022 年。土地使用权共 2 宗，面积合计为 266,053.00 平方米，位于浙江省杭州市杭州经济技术开发区文淙路 68 号。上述土地均系紫元置业以划拨方式取得，土地款项已付清。

4. 设备类固定资产

设备类固定资产共计 16,125 台（套/辆），主要设备为太阳能中央热水机组、不锈钢水箱、冷库设备、食堂餐饮设备、食堂电梯、学生公寓家具、巡逻车、智能热成像测温仪、空调等物业配套设备，电脑、打印机、复印机等办公设备；另有小型轿车、小型客车等车辆。除车辆外，设备主要分布于紫元置业负责物业管理的杭州市下沙高教园区学源街相关学生宿舍区域、杭钢蓝领公寓中轧小区、半山崇光路 3 号楼保租房等场所，以及公司经营办公场地杭州市西湖区天目山路 294 号杭钢冶金

科技大厦内。

5. 在建工程

在建工程包括土建工程及设备安装工程，在建工程-土建工程为下沙新建学士公寓前期费用，于2023年3月开工建设，计划于2026年12月完工。在建工程-设备安装工程为紫元智慧物业可视化决策分析平台软件系统项目，于2021年12月开工建设，计划于2025年12月完工。

6. 使用权资产

使用权资产为租赁的白塔公园B区域1号楼。基本情况如下：

项目	租赁期限	租金	租金支付方式
白塔公园B区域1号楼	2019.9.7-2029.9.30	受之江路输水管道工程施工影响，首年租金305万/年，次年租金按当年实际租金评估价为支付标准，直至工程结束，工程结束后年租金为350万元；管理费45.5万元/年	每半年支付一次

7. 长期待摊费用

长期待摊费用为白塔产融园项目、杭钢蓝领公寓轧钢小区、桃李、成蹊外立面工程施工、冶金大厦电梯大修理等的装修、改造工程的摊销余额。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1. 无形资产——其他无形资产

无。

2. 企业申报的账面未记录的可辨认无形资产主要为1项商标，具体情况如下：

序号	商标图案	注册号	申请日期	国际分类
1		67102343	2022/9/8	36

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面未记录的无形资产外，企业未申报其他表外资产。

(四) 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

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

1. 价值类型及其选取: 资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后, 根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素, 最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义: 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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近, 委托人确定本次评估基准日为 2023 年 12 月 31 日, 并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日, 尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的, 准确划定评估范围, 准确高效地清查核实资产, 合理选取评估作价依据的原则, 选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》;
2. 《国有资产评估管理办法》;
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》;
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》;
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》;
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
7. 《企业国有资产法》;
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》;
9. 《公司法》《证券法》《民法典》等;
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估执业准则——知识产权》；
13. 《商标资产评估指导意见》；
14. 《投资性房地产评估指导意见》；
15. 《企业国有资产评估报告指南》；
16. 《资产评估价值类型指导意见》；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 被评估单位提供的营业执照、公司章程等资料；
2. 被评估单位企业产权登记表；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
4. 不动产权证书、建设工程规划许可证、建筑施工许可证、机动车行驶证、合同、商标注册证、发票等权属证明；
5. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位提供的原始资料、工程结算资料、工程承包合同、发票、付款凭

证等；

3. 杭州市建材市场价格信息；
4. 委估房地产所在区域同类型物业交易、租赁市场信息；
5. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015] 299 号《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
6. 国家财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；
7. 杭州市土地市场价格的调查资料；
8. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告
9. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；
10. 机械工业出版社出版的《2023 机电产品报价手册》及互联网上查询的设备、车辆等报价信息；
11. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及其他市场价格资料、询价记录；
12. 主要资产所在地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
14. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；
15. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
16. 中国资产评估协会公布的评估基准日中国国债收益率数据；
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 评估专业人员对资产核实、实地勘察、分析等搜集的佐证资料及市场调查资料；
19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、

市场法和收益法。

根据本次评估的企业性质，评估专业人员难以在公开市场上收集到足够数量与委估企业在经营范围、区域、业务规模等各方面相似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，故本次评估不宜采用市场法。

紫元置业历史年度主营业务为房地产开发业务，自战略性退出该业务后，其业务主要为杭州市下沙高教园区房产租赁及后勤物业服务、资产运营及物业服务管理。紫元置业下沙高教园区的主要收入来源于学生公寓等的租金收入，但学生公寓的租金收费标准系按政府相关政策文件指导定价，评估中难以对未来收费标准的可能变动进行预估，故投资性房地产中虽采用了收益法作为其中一种方法进行测算，但鉴于其参数质量劣于成本法，故未以收益法结果作为最终结论；物业服务管理主要是小区物业运营，其收入占营业收入的比重小，盈利能力较弱，持续徘徊在盈亏边缘。经分析，被评估单位目前处于退出房地产开发业务后的转型期，未来新的经营方向正在开辟中，其未来收益及对应风险难以厘定。综上，本次评估未采用整体收益法进行评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

经分析，评估基准日资产基础法评估结果基本能反映该项股权的价值，因此本次评估仅采用了资产基础法一种方法进行评估。

(二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付款项、应收利息及其他应收款等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值，同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 存货

存货包括原材料、库存商品及开发产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料和库存商品以核实后的账面值为评估值。

开发产品为根据杭州紫元康盛房地产开发有限公司股东间实物与现金利润分配方案分配而来的“尚堂府”项目车位 77 个，根据近期市场状况、历史销售情况综合分析确定预计售价，扣除税金及附加、销售费用、企业所得税、适当税后利润后，确定评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产系待认证的增值税进项税额，期后应可认证后抵扣，以核实后的账面价值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 对于投资全资子公司马鞍山紫元物业、杭州紫隼物资、杭州紫元物业的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以各子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

(2) 对于投资参股公司紫元康盛、紫元康润、嘉兴紫元置业、紫元绿西的长期股权投资，因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核查验证，以其截至评估基准日未经审计的财务报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位未经审计财务报表列示的股东全部权益×

股权比例

(3) 对于投资参股公司台州紫元银通的长期股权投资，因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核查验证，因评估基准日未经审计的财务报表反映的股东权益为负值，考虑到该参股公司目前处于待注销状态，故对长期股权投资价值评估为零。

(4) 对于投资参股公司诸暨紫元康达的长期股权投资，因控制权原因，未能对被投资单位进行现场核查验证。评估中，就诸暨紫元康达的开发产品，在紫元置业提供的被投资单位销控汇总表、诸暨紫元康达房地产开发有限公司股东会决议等资料的基础上，对于已认购商铺，以认购价作为预计售价，对于尚未认购的商铺，以股东会决议中双方股东确认的整体销售底价作为预计售价；对于未售车位及储藏室以销控汇总表列示的 2023 年度销售均价作为预计售价，并基于此形成存货评估值，加（减）计报表其他资产（负债）账面价值得出股东全部权益价值，进而乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权折价对长期股权投资评估价值的影响。

2. 投资性房地产

评估专业人员在对投资性房地产的不动产权证、房屋建筑物决算资料及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，对投资性房地产采用成本法和收益法进行评估。在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定其中一个测算结果作为评估结论。

(1) 成本法途径

1) 建筑物类固定资产

由于建筑物类固定资产为学校公寓、食堂、办公楼等建筑物，结合评估目的，可采用成本法进行评估。该类资产的评估值中不包含相应土地使用权的市场价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估资产所需的全部成本，减去待估资产已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估资产已经发生的各项贬值。基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

A. 重置成本的确定

重置成本由建安工程费用、前期费用、建筑规费、应计利息和开发利润等组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

a. 建安工程费用

由于被评估单位能够提供待估资产完整的工程结算或合同资料，本次采用定额系数调整法确定其建筑安装工程费用，即以待估资产的结算数据为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似资产相关数据，确定综合调整系数，最终确定基准日建安工程费用。

b. 前期费用

前期费用主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费。结合基本建设的有关规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建安工程费用计取。

c. 建筑规费

建筑规费主要为城市市政基础设施配套费，视实际情况分析确定是否计取。

d. 应计利息

应计利息指筹资成本，以建安工程费用、前期费用及建筑规费等为基数，按正常建设工期确定计息周期，利率取调整后的中国人民银行发布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR），资金主要视为在建设期内均匀投入。

e. 开发利润

开发利润即投资者对建（构）筑物投资的回报，是开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，利润率参照当地类似资产开发平均利润率来确定。

B. 成新率的确定

a. 主要建（构）筑物

本次评估对主要房屋建（构）筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率，经加权平均，确定综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中： A_1 、 A_2 分别为加权系数；

K_1 为年限法成新率， K_2 为完损等级打分法成新率。

(a) 年限法成新率

依据待估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，并以此最终计算确定成新率。计算公式为：

年限法成新率(K_1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

(b) 完损等级打分法成新率

即将建筑物分为结构、装饰和设备等分部工程,按各分部工程对建筑物主体重要性和对建筑物使用寿命的影响程度以及造价比例综合确定其权重,然后将分部工程中具体项目结合标准打分,确定各分部工程成新率,最后以各分部工程的成新率和所占权重加权得出整项建筑物的成新率,用公式表示如下:

完损等级打分法成新率(K_2) = (结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数) × 100%

打分标准参照了原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容予以确定。

(c) 综合成新率

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率:

$$\text{综合成新率 } K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中: A_1 、 A_2 分别为加权系数;

K_1 为年限法成新率, K_2 为完损等级打分法成新率。

b. 其他建(构)筑物

本次评估对其他建(构)筑物的成新率以年限法为基础,结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查记录综合评定。

2) 土地使用权

土地使用权共 2 宗,面积合计为 266,053.00 平方米,位于浙江省杭州经济技术开发区文淙路 68 号。上述土地均系紫元置业以划拨方式取得,土地款项已付清。

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定,评估专业人员执行不动产评估业务,应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,恰当选择评估方法。

由于待估宗地所在区域的近期同类型土地成交案例比较容易取得,故适宜采用市场法进行评估,从而确定待估宗地价值。此外,对于上述划拨土地,相应扣除了土地增值收益价值。

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年期、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$\text{评估地价 } V = V_1 \times A \times B \times C \times D$$

式中： V_1 —比较案例价格

A —待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B —待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C —待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D —待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

A. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算日期对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 土地使用年期修正：土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

D. 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为被评估对象状况下的价格，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。区域状况修正考虑的因素主要有公共交通便利程度、区域繁华度、区域内环境质量、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素、基础设施保障程度等。实物状况修正考虑的因素主要有宗地开发程度、容积率、地质状况与地基承载力、宗地自然条件、宗地自然灾害危害程度、宗地临路条件、宗地面积、宗地形状、规划土地用途、宗地周边配套、其他特殊情况等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、城市规划限制条件、其他权利设立、其他特殊情况等。

(2) 收益法途径

由于下沙高教园区的宿舍、商铺以及其他配套管理收入较为稳定，在延续现有

的经营方式和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。该类房产的评估值中包含相应土地使用权的评估价值。

收益法是指通过估算待估房地产未来的预期现金流，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估房地产评估价值的方法。

本次评估按全剩余寿命模式来计算评估对象的评估价值，由于土地为划拨教育用地，土地使用期限为长期，故本次评估考虑房屋经济使用年限到期后建筑物的残值（即将建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日的现值）。采用的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{E_n}{(1+r)^n}$$

其中，P—评估值；

R_t —未来第 t 个收益期的预期净现金流；

r —折现率；

E_n —建筑物残值；

n—收益年期。

1) 房地产净收益的确定

房地产净收益根据已签署租赁（经营）协议和租赁市场资料，结合历史数据予以测算，为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。

A. 有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入减去房屋空置损失及收租损失。

a. 潜在毛收入

潜在毛收入根据委估房地产已签署租赁协议以及所在区域同类型房地产租赁市场的平均租金水平确定。

b. 房屋空置损失

本次评估中，对于潜在毛收入的预测中已考虑了空置率对未来收入的影响，故不再考虑房屋空置损失。

c. 房屋收租损失

根据委估房地产所在区域同类型房地产租赁市场的平均收租完成率进行确定。

B. 运营费用的确定

a. 管理费：为公司需承担的对于房地产的招租宣传、日常管理等费用，根据公司历史年度实际费率乘以预测期收入或综合分析历史年度发生额予以确定。

b. 维修保养费：主要包括建筑物的日常维护费用。本次对于维修保养费系根据建筑结构、现状、历史维护保养费用及未来规划综合确定。

c. 保险费：指房产产权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价值的一定比例确定。

d. 土地使用税：按房地产所属区域的土地使用税标准确定。

e. 房产租金税：根据税法相关规定及企业的实际情况，按房地产年总收入的12%或者综合分析历史年度发生额确定。

f. 税金及附加：主要为城建税、教育费附加、地方教育附加，根据委估房地产所在地的税收政策，按年租金收入的一定比例或者综合分析历史年度发生额确定。

2) 收益期的确定

由于待估资产为划拨教育用地，土地使用期限为长期，故本次评估收益年限按房屋建筑物的经济耐用年限60年确认尚余收益年限。

3) 折现率的确定

通过对无风险报酬率与风险报酬率（主要通过对投资风险的补偿、对管理负担的补偿、对缺乏流动性的补偿、个别因素的补偿及易于获得融资的好处等影响因素）的分析综合确定。

4) 到期后建筑物的残值计算

对达到经济使用年限的建筑物，考虑建筑物残值（结合账面原值、经济耐用年限、尚可使用年限及后续维护状况等参数予以确定）。

本收益法结果包含了下沙区块的经营性设备及长期待摊费用价值。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，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（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

此外，对于无实物的资产，评估为零；对于已报废的资产，以可变现净值作为评估值。

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。由于委估设备购建工期较短，因此不再另计建设期管理费、资金成本等。

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b. 电脑、空调和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

c. 非标设备及自制设备：根据被评设备的设计资料，按现行工程定额、材料市场价格计算材料费、制造费，再加计设备设计费、必要的税金和合理的制造利润，确定非标设备及自制设备的现行购置价。

d. 车辆：通过上网查询以及向经销商询价的方法确定现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安

装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标，结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

c. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围如下：

设备利用系数 B_1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B_2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B_3	(0.85-1.15)
环境系数 B_4	(0.85-1.00)
维修保养系数 B_5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 $\times 100\%$

C. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

- a. 年限法成新率 $K_1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程法成新率 $K_2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 理论成新率 $= \min \{K_1, K_2\}$

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故无需考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情形，故不考虑经济性贬值。

4. 在建工程

评估专业人员在核查在建项目财务记录的基础上，了解到各项投入时间较短，支出合理，以核实后的账面值为评估价值。

5. 使用权资产

评估专业人员了解与使用权资产有关租赁合同的条款、租赁期限及租金、物业服务费的支付方式等，查阅了原始入账凭证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。故对使用权资产以经核实后的账面价值确认为评估价值。

6. 无形资产——其他无形资产

对于企业申报的账面未记录的 1 项境内注册商标，经对所涉及业务的销售及利润情况分析，未发现其存在明显的超额收益情形，另外，亦无法取得类似的交易案例，故本次采用成本法进行评估，公式如下：

$$\text{商标价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

其中：重置成本 = 申请费成本 + 代理成本 + 利润 + 相关税费

贬值率：商标不考虑贬值率。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用包括白塔产融园项目、杭钢蓝领公寓轧钢小区、桃李、成蹊外立面工程施工、冶金大厦电梯大修理等的装修、改造工程的摊销余额。

经复核，原始发生额正确，摊销正常；对于桃李、成蹊外立面工程施工等 27 项下沙高教园区的装修、设备改造等款项，已在投资性房地产以及设备类固定资产中考虑，故本次评估为零；对于白塔产融园项目、杭钢蓝领公寓轧钢小区等 5 项装修、设备改造等款项，采用成本法进行评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成

该费用已经完成的工程量所需发生的全部支出确定重置成本，在此基础上考虑各类贬值因素计算评估值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产为被评估单位租赁负债及一年到期的非流动负债可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年到期的非流动负债和其他流动负债等流动负债，及租赁负债、递延收益和递延所得税负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。对于递延收益，系收到的蓝领公寓财政专项奖补资金余额，无需返还，评估为零；对于其他各项负债，未发现期后无需相应承担的情形，以审计审定后账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、

政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

（二）具体假设

1. 本评估预测是基于被评估单位提供的发展规划和盈利预测并经评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础之上的；

2. 假设被评估单位在未来的经营期内，其持有的下沙高教园区的各项期间费用能够得到有效控制；

3. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，均在年度内均匀发生；

4. 假设被评估单位按现有的规划、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成重大不利影响。

（三）特殊假设

根据《关于继续执行高校学生公寓和食堂有关税收政策的通知》（财税(2016)82号），对按照国家规定的收费标准向学生收取的高校学生公寓住宿费收入，自2016年5月1日起，免征增值税。根据《财政部 税务总局关于继续实施高校学生公寓房产税、印花税政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第53号）中规定对高校学生公寓免征房产税，本公告执行至2027年12月31日。假设紫元置业下沙高教园的学生公寓免征房产税、印花税、增值税等优惠政策未来仍长期延续。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，紫元置业的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估测算结果为：

资产账面价值 1,279,243,871.78 元，评估价值 1,818,598,836.54 元，评估增值 539,354,964.76 元，增值率为 42.16%；

负债账面价值 507,189,102.30 元，评估价值 502,840,107.68 元，评估减值

4,348,994.62元，减值率为0.86%；

股东全部权益账面价值772,054,769.48元，评估价值1,315,758,728.86元，评估增值543,703,959.38元，增值率为70.42%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	568,554,723.65	697,762,499.28	129,207,775.63	22.73
二、非流动资产	710,689,148.13	1,120,836,337.26	410,147,189.13	57.71
其中：长期股权投资	255,682,062.21	259,700,366.16	4,018,303.95	1.57
投资性房地产	352,709,561.52	805,230,000.00	452,520,438.48	128.30
固定资产	4,612,834.40	10,264,640.00	5,651,805.60	122.52
在建工程	1,728,066.46	1,728,066.46		
使用权资产	14,676,336.61	14,676,336.61		
无形资产		2,300.00	2,300.00	
长期待摊费用	77,788,758.90	25,743,100.00	-52,045,658.90	-66.91
递延所得税资产	3,491,528.03	3,491,528.03		
资产总计	1,279,243,871.78	1,818,598,836.54	539,354,964.76	42.16
三、流动负债	487,217,414.72	487,217,414.72		
四、非流动负债	19,971,687.58	15,622,692.96	-4,348,994.62	-21.78
其中：递延所得税负债	3,262,085.43	3,262,085.43		
负债合计	507,189,102.30	502,840,107.68	-4,348,994.62	-0.86
股东全部权益	772,054,769.48	1,315,758,728.86	543,703,959.38	70.42

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对紫元置业股东全部权益价值评估中，评估专业人员对紫元置业提供的相關资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列事项外，未发现其他评估对象和相關资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是紫元置业的責任，评估专业人员的責任是对紫元置业提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相關资产的法律权属的确认和保证。若紫元置业不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结论和紫元置业股东全部权益价值评

估结论会受到影响。

列入评估范围的配电房等 9 项房屋建筑物（建筑面积合计 750.38 平方米），截至评估基准日尚未办理房屋所有权证或不动产权证，但已取得相应的建筑工程施工许可证。对上述事项，紫元置业已出具承诺函承诺上述房屋建筑物属于其所有。

对上述尚未办理房屋所有权证或不动产权证书的房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在被评估单位申报数据的基础上经评估专业人员现场测量确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将可能影响评估结果。

2. 本次评估利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所 出具的“大华审字[2024]0011011700号”专项审计报告。根据《资产评估执业准则——企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

3. 紫元置业承诺，截至评估基准日除下列事项外，不存在其他与评估对象有关的资产抵押、对外担保、未决诉讼及重大财务承诺等或有事项。

2023 年 12 月，紫元置业已注销参股公司武汉新恒基置业有限公司（以下简称武汉新恒基）的原职工，因武汉新恒基注销过程中未足额缴纳社保，对紫元置业、武汉博诚智业投资有限公司、同方投资有限公司、丁纪生四方股东提起民事诉讼，目前正处于调解状态。

本次评估，未考虑武汉新恒基职工社保诉讼事项对评估结论的影响。

4. 截至评估基准日，紫元置业及下属全资子公司存在以下主要租赁事项：

序号	承租方	出租方	租赁所在地	建筑面积 (m ²)	期限	租金
1	紫元置业	杭州钢铁集团有限公司	杭州市西湖区天目山路 294 号冶金科技大厦 22、23 层	2,218.23	2015/01/01-双方协商确定的时间	1,862,200 元/年（含税）

本次评估，未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

5. 紫元置业以下应收款项存在特殊情况：

单位：人民币元

序号	公司名称	科目名称	结算对象	业务内容	账面余额	坏账准备	账面价值
----	------	------	------	------	------	------	------

序号	公司名称	科目名称	结算对象	业务内容	账面余额	坏账准备	账面价值
1	杭州紫元置业有限公司	应收账款	产融园（杭州）品牌运营有限公司	租金及物业费	3,544,433.16	3,544,433.16	0.00
2		其他应收款	台州紫元银通置业有限公司	本金及利息	4,554,514.77	3,642,004.67	912,510.10
3		其他应收款	温州冶金房地产开发有限公司	本金及利息	196,299,026.36	196,299,026.36	0.00

(1) 根据紫元置业与产融园（杭州）品牌运营有限公司（以下简称产融园）于2023年7月1日签订的《终止协议》，产融园于2020年11月通过公开招投标方式取得紫元置业位于白塔文化产业园（白塔公园B区块）1号楼及经改造的经营性物业的经营管理权，但因其未完成协议约定的考核金额，因此双方提前终止协议，对产融园的应收款项，紫元置业多次催讨、协商，款项回收依旧存在较大风险，已全额计提坏账准备。鉴于核查验证后，评估专业人员难以得出款项可否回收、何时回收的确凿结论，故以审定后的账面价值（即账面余额扣减坏账准备的净额零）予以保留，若实际可收回金额发生变化，将可能影响评估结果。

(2) 根据紫元置业管理层介绍及提供的参股公司台州紫元银通置业有限公司截至基准日2023年12月31日未审财务报表，被投资单位已资不抵债，目前处于待注销状态，本次对其的长期股权投资评估为零；对于应收该公司款项，审计已根据账龄组合计提坏账准备3,642,004.67元，紫元置业管理层以清算口径对其可收回金额进行了测算，确认结果为2,450,000.00元，评估专业人员未发现该等测算结果存在明显异常情形，故以管理层预计的可收回金额确认评估值，未考虑期后实际收回金额与管理层预计可收回金额不一致等情形对评估结果的可能影响。

(3) 对于应收关联方温州冶金房地产开发有限公司（以下简称温州冶金）款项，审计按单项认定口径全额计提坏账准备，紫元置业管理层对该款项的回收金额及进度情况进行了预计，并与温州冶金确认一致，本次对上述应收款项以双方确认的预计可收回金额现值125,056,000.00元确认评估值。如期后收回金额、收回进度与双方确认的情形不一致，将可能影响评估结果。

6. 本次对于投资参股公司的长期股权投资，因控制权原因，未能进行现场核查，也未能获知可能存在的资产抵押、对外担保、未决诉讼及重大财务承诺等或有事项等。评估中，就诸暨紫元康达的开发产品，在紫元置业提供的被投资单位销控汇总

表、诸暨紫元康达房地产开发有限公司股东会决议等资料的基础上，对于已认购商铺，以认购价作为预计售价，对于尚未认购的商铺，以股东会决议中双方股东确认的整体销售底价作为预计售价；对于未售车位及储藏室以销控汇总表列示的2023年度销售均价作为预计售价，并基于此形成存货评估值，加（减）计报表其他资产（负债）账面价值得出股东全部权益价值，进而乘以持股比例确定长期股权投资评估值。若紫元置业提供的销控汇总表中各物业实测面积、数量及历史年度销售情况与实际情况不符，或期后销售价格与股东会决议中确定的销售底价或销售汇总表均价存在差异，将影响评估结果。

另外，诸暨紫元康达房地产开发有限公司已预提其存货所涉及的应交土增税款，本次对其开发产品测算时，未对其已预提土增税款项进行调整，即未能考虑未来土增税清算与企业预提土增税款可能存在的差异对评估结果的影响。

此外，对于其他参股公司的长期股权投资，因控制权等原因，以财务报表列示的股东全部权益账面价值与持股比例的乘积作为评估值。

7. 据管理层访谈了解到，截至评估基准日，杭州紫元康盛房地产开发有限公司土地增值税已清算完毕，对于紫元置业自该公司分配转入的“尚堂府”车位77个，紫元置业无法确切判断其土地增值税后续补（退）模式，本次评估未再扣除对应的土地增值税。

8. 根据紫元置业2024年1月19日作出的关于利润分配的股东会决议，公司将向股东分配红利3.22亿元，其中：杭州钢铁集团有限公司持有公司85.80%股权，分配金额为27,627.60万元；杭州钢铁股份有限公司持有公司14.20%股权，分配金额为告**使用者关注该事项对评估结论及后续交易的影响。**

9. 本次列入评估范围的投资性房地产，除部分投资性房地产处于空置状态外，其余均已对外租赁。上述租赁事项已在投资性房地产的收益法中考虑。

10. 本次评估中，由于企业对于下沙学士公寓仍处于前期环评中，未来具体规划方案截至评估基准日尚未形成，故本次投资性房地产的收益法未考虑未来建设和运营等事项。

11. 本次投资性房地产采用成本法评估时，存在以下特别事项说明：

（1）本次评估中，对于投资性房地产中两宗划拨用地，本次在市场法比准价格的基础上，参考了杭土资〔2008〕228号《关于进一步加强土地市场管理规范补办有

偿使用手续等有关问题的规定》中土地出让金等的比率数据，相应扣除了55%的土地增值收益，即以比准价格的45%确认划拨土地使用权权益价值。提请报告使用者关注，该等土地增值收益扣除金额可能与未来土地实际出让（若发生）时的核定金额存在差异。

(2) 本次评估基于紫元置业提供的歌山建设集团有限公司、浙江广丰建设有限公司、浙江科佳工程咨询有限公司等出具的建筑工程结算书、《杭州下沙高教园区东区生活后勤及公建配套工程（K区）地下人防工程决算书》、《杭州下沙高教园区东区生活后勤及公建配套工程K区四期四标段室外市政工程工程造价咨询报告书》等第三方审核报告或审定单以及相关的合同、发票、凭证等资料的基础上开展，若上述资料数据如有变动或与实际不符，将可能影响本次评估结果。

(3) 由于紫元置业的投资性房地产未曾缴纳城市基础设施配套费，本次评估未于评估价值中加计城市基础设施配套费价值。

(4) 根据相关部门要求，紫元置业2023年度开始停止缴纳土地收益年金，故本次投资性房地产收益法评估中未考虑土地收益年金的支出，若期后需重新缴纳土地收益年金，将影响收益法评估结果。

12. 在资产基础法评估时，除存货外，未对其他各项资产负债评估增减额考虑相关的税收影响。

13. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定紫元置业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

14. 本次评估中，评估专业人员未对各种投资性房地产的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定紫元置业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

15. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；同一资产在不同市场的价值可能存在差异；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例

的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

16. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。同一资产在不同市场的价值可能存在差异

17. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

18. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格，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。
5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时

聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9. 根据现行国有资产管理体制，国有资产评估报告需要经核准或备案后，与核准文件或备案表一起使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 1 月 29 日。



资产评估师：

