



万邦资产评估有限公司
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

WAN BANG REPORT

宋都基业投资股份有限公司下属公司
杭州源都企业管理有限公司拟转让股权涉及的
杭州桢诚商业管理发展有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

万邦评报【2023】152号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2023年6月12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:	3030040001202300166
合同编号:	万邦约字【2023】137号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	万邦评报【2023】152号
报告名称:	宋都基业投资股份有限公司下属公司杭州源都企业管理有限公司拟转让股权涉及的杭州桢诚商业管理发展有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	400,484,020.98元
评估报告日:	2023年06月12日
评估机构名称:	万邦资产评估有限公司
签名人员:	杨超文 (资产评估师) 会员编号: 30190010 沈晓栋 (资产评估师) 会员编号: 33000336
 (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: 2023年06月12日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	14
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	17
十三、 资产评估报告日	17
资产评估报告附件	18

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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、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字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

八、本资产评估机构及资产评估师与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。

宋都基业投资股份有限公司下属公司
杭州源都企业管理有限公司拟转让股权涉及的
杭州栢诚商业管理发展有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

万邦评报〔2023〕152 号

摘 要

一、委托人、被评估单位

本次资产评估的委托人为宋都基业投资股份有限公司（以下简称“宋都基业”），被评估单位为杭州栢诚商业管理发展有限公司（以下简称“栢诚商业”）。

二、评估目的

为宋都基业下属公司杭州源都企业管理有限公司拟转让栢诚商业股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为栢诚商业的股东全部权益价值。

评估范围为栢诚商业的全部资产和相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。按照栢诚商业提供的未经审计的基准日财务报表反映，资产、负债和所有者权益的账面价值为 394,225,922.70 元、7,532,888.93 元、386,693,033.77 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 2022 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

栢诚商业于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的股东全部权益评估价值为 400,484,020.98 元（人民币肆亿零肆拾捌万肆仟零贰拾元玖角捌分），与账面所有者权益 386,693,033.77 元相比，本次评估增值 13,790,987.21 元，增值率为 3.57%。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

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。

宋都基业投资股份有限公司下属公司
杭州源都企业管理有限公司拟转让股权涉及的
杭州栢诚商业管理发展有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

万邦评报〔2023〕152 号

宋都基业投资股份有限公司：

万邦资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对贵公司下属公司杭州源都企业管理有限公司拟转让股权涉及的杭州栢诚商业管理发展有限公司股东全部权益价值在 2022 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为宋都基业投资股份有限公司，被评估单位为杭州栢诚商业管理发展有限公司。

（一）委托人概况

1. 名 称：宋都基业投资股份有限公司（以下简称“宋都基业”）
2. 住 所：浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 506 室
3. 法 定 代 表 人：俞建午
4. 企 业 性 质：其他股份有限公司（上市）
5. 注 册 资 本：134012.2326 万元人民币
6. 统一社会信用代码：91330000720962064E
7. 发 照 机 关：浙江省市场监督管理局

8. 经 营 业 务 范 围：产业投资（法律法规禁止及应经审批而为获批准的项目除外），企业管理咨询及服务，电子、通讯、半导体材料技术研发，钢材、矿石、焦炭、生铁、铁合金、有色金属销售，机械设备销售及售后服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

（二）被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

(1) 名称：杭州栢诚商业管理发展有限公司（以下简称“栢诚商业”）

(2) 住所：浙江省杭州市余杭区五常街道衢海大厦 4 幢 903-4 室

(3) 法定代表人：禰文怡

(4) 企业性质：其他有限责任公司

(5) 注册资本：100,000 万元人民币

(6) 实收资本：38,696.67 万元人民币

(7) 统一社会信用代码：91330102MA7LX4DQ5P

(8) 发照机关：杭州市余杭区市场监督管理局

(9) 经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；酒店管理；园区管理服务；供应链管理服务；货物进出口；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通机械设备安装服务；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；涂料销售（不含危险化学品）；日用品销售；金属材料销售；日用百货销售；五金产品零售；卫生洁具销售；家具销售；制冷、空调设备销售；管道运输设备销售；建筑陶瓷制品销售；特种陶瓷制品销售；新型陶瓷材料销售；卫生陶瓷制品销售；机械设备销售；汽车零配件零售；汽车新车销售；汽车旧车销售；五金产品批发；建筑材料销售；有色金属合金销售；非金属矿及制品销售；金属结构销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；纸制品销售；塑料制品销售；润滑油销售；新能源汽车整车销售；电气设备销售；金属制品销售；金属矿石销售；电子专用设备销售；电力电子元器件销售；办公设备耗材销售；建筑装饰材料销售（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）。许可项目：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）。

2. 企业历史沿革及组织结构

栢诚商业成立于 2022 年 3 月 17 日，注册资本人民币 100,000 万元。成立时股东和出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴比例
1	杭州市房地产控股集团有限公司	40,000.00	15,478.67	40%
2	上海文真实业有限公司	30,000.00	11,609.00	30%
3	杭州源都企业管理有限公司	30,000.00	11,609.00	30%
	合计	100,000.00	38,696.67	100%

截至评估基准日，上述注册资本及股权结构未发生变化。

截至评估基准日，公司员工总人数为 4 人。

3. 评估基准日被评估单位的资产、负债状况及经营业绩

栢诚商业评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2022 年 12 月 31 日
流动资产	17,300,816.56
非流动资产	376,925,106.14
资产总计	394,225,922.70
流动负债	7,532,888.93
非流动负债	-
负债总计	7,532,888.93
所有者权益	386,693,033.77

栢诚商业评估基准日的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2022 年度
营业收入	-
营业成本	273,632.89
利润总额	-273,632.89
净利润	-273,632.89

备注：上述评估基准日数据未经审计。

4. 经营情况

栢诚商业系投资平台公司，截至评估基准日，栢诚商业合计对外投资 5 家，其中控股子公司 1 家，参股子公司 4 家。

（三）其他评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明，除委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人以外，无其他评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人宋都基业下属公司杭州源都企业管理有限公司拟转让其持有的被评估单位的股权。

二、评估目的

根据《宋都基业投资股份有限公司公司决定》，宋都基业下属公司杭州源都企业管理有限公司拟转让栢诚商业股权，为此需要对该经济行为涉及的栢诚商业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为反映栢诚商业的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为栢诚商业的股东全部权益。

评估范围为栢诚商业的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产）、流动负债。根据栢诚商业提供的未经审计的基准日财务报表反映，资产的账面价值总计为 394,225,922.70 元，负债合计为 7,532,888.93 元，股东权益为 386,693,033.77 元。

具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	17,300,816.56
非流动资产	376,925,106.14
其中：长期股权投资	376,920,000.00
固定资产	5,106.14
资产合计	394,225,922.70
流动负债	7,532,888.93
非流动负债	-
负债合计	7,532,888.93
股东权益	386,693,033.77

栢诚商业于评估基准日的资产、负债和股东权益未经审计。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、其他应收款、长期股权投资及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下：

1. 货币资金

货币资金为银行存款。

2. 其他应收款

其他应收款为应收往来款。

3. 长期股权投资

长期股权投资为对其他单位的股权投资，其中控股子公司 1 家，参股公司 4 家。

4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

无。

5. 企业申报的其他账外资产

无。

被评估单位已声明，在评估基准日企业不存在其他账面未记录对评估结论有较大影响的可辨认无形资产及其他资产负债。

经委托人与被评估单位共同确认，上述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。

四、价值类型及其定义

（一）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）。经评估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。

（二）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

本项目评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，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，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人确定本次评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

（一）经济行为依据

《宋都基业投资股份有限公司公司决定》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令十二届第 46 号）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部 2017 年第 86 号令，财政部 2019 年第 97 号令修订）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令十三届第 15 号）、《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号）；
4. 有关税法、企业会计准则、《企业会计制度》及其他会计法规和制度、部门规章等；
5. 当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。

（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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

(四) 权属依据

1. 公司营业执照、章程等证明等文件；
2. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料；
3. 委托人及被评估单位承诺函；
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 电子设备类取价依据
 - (1) 设备的购货发票、付款凭证；
 - (2) 互联网上查阅的设备报价信息。
2. 其他取价依据
 - (1) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
 - (2) 万德 Wind 或同花顺 ifind 资讯资本终端查阅的相关资料；
 - (3) LPR 利率；
 - (4) 其他资料。

(六) 参考资料及其它

1. 国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；
2. 被评估单位提供的评估基准日财务报表及其他财务资料、实物资产盘点资料；
3. 被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史经营资料；
4. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；

5. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依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包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于未能搜集到与本次评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次评估不宜采用市场法。

通过对桢诚商业的经营和收益情况的分析，公司为股权投资平台，投资项目主要为房地产类企业，未来投资收益存在较大不确定性，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现桢诚商业各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，具备可利用的历史资料，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估，最终确定桢诚商业的股东全部权益的评估价值。

(二) 资产基础法评估程序实施情况

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，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价值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

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。

(1) 银行存款

银行存款共有人民币 2 个账户，分别存在宁波银行股份有限公司和湖州银行。

评估人员核对了银行对账单，对账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项，按核实后的账面值确认评估价值。

（2）其他货币资金

其他货币资金为宁波银行 7 天通知存款，评估人员核对了银行对账单，对账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项，按核实后的账面值确认评估价值。

2. 其他应收款

其他应收款为往来款，企业未计提坏账准备。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、其他应收单位资信情况等，并通过检查相关合同、原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实未发现无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。

二）非流动资产

1. 长期股权投资

长期股权投资为对其他单位的股权投资，其中控股子公司 1 家，参股公司 4 家。评估人员查阅了上述投资项目的合伙协议、章程、营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关董事会决议、股东会决议、基准日财务报表，了解了被投资单位的经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。对长期股权投资，根据各项投资和资料收集的实际情况，采用下列方法评估：

1) 对于嘉兴桢钰投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴桢仁投资合伙企业（有限合伙）的投资，根据合伙协议约定，以被评估单位出资金额加计截止评估基准日的投资收益确定评估价值。

2) 对于杭州浙创启智新兴产业股权投资合伙企业（有限合伙）的投资，基准日报表净资产基本能够反映该合伙企业所有者权益的实际价值，故以其截至评估基准日未经审计的会计报表反映的所有者权益为基础，结合合伙协议约定的收益分配原则计算确定被评估单位能收到的金额确认为该项长期股权投资评估价值。

3) 对于衢州市柯城区桢诚股权投资有限公司的股权投资，上述企业成立时间较短，基准日报表净资产基本能够反映企业的实际价值，故以评估基准日未经审计的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额（报表反映股东权益×股权比例）确定为上述长期股权投资评估价值。

4) 对于杭州春风长住房地产开发有限公司的股权投资，根据合作开发协议约定及公司经营情况分析确定评估价值。

本次评估，对于上述长期股权投资未考虑评估对象的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估价值的影响。

2. 设备类固定资产

评估人员对企业提供的电子设备明细清单进行核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实,对其权属进行了核实。在此基础上,评估人员进行了现场勘查和核实。

根据本次评估目的、设备特点以及资料搜集情况,采用成本法进行评估,成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本,然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,或在确定综合成新率的基础上,计算评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为:

评估价值=重置价值(不含税)×成新率

(1) 重置价值的确定

对于电脑等小型电子设备,设备购置价主要通过相关网站及市场询价取得,运杂费和安装调试费因设备供应商一般都免费送货和安装调试服务,可以忽略不计。故电子设备直接以市场购价作为重置价。

(2) 成新率的确定

对于电脑等小型电子设备,因其价值较小,以使用年限法确定,根据使用年限预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为:

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

三) 负债

负债为流动负债,包括应交税费、其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。负债经核实,除其他应付款中费用性质款项评估为零,其他均为实际应承担的债务,以核实后的账面价值为评估价值。

四) 资产基础法评估结果

股东全部权益价值=各单项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和

八、评估程序实施过程 and 情况

评估公司接受委托后,按照双方约定,选派资产评估人员,结合被评估单位的资产分布情况,组成评估项目组。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托、前期准备阶段

1. 请委托人明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项,进行项目调查与风险评估;

2. 接受委托人的资产评估项目委托;

3. 确定项目负责人和项目组成员, 制定资产评估工作计划, 提出评估计划时间安排, 确定评估方法等, 并对项目组成员进行培训;

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点, 有针对性地布置资产评估申报明细表, 并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等, 对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训, 指导被评估单位清查资产、准备评估资料, 填写资产评估申报表和各类调查表。

(二) 资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上, 评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实, 对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产, 依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实, 了解实物性资产状况, 并向资产管理人员了解资产的使用情况, 作出相应记录;

2. 对非实物性资产和负债了解其情况, 查阅相关财务资料, 发函询证, 收集合同、协议等资料;

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件, 调查核实资产产权状况;

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通, 协调解决现场评估中出现的有关问题;

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍, 收集有关经营和基础财务数据;

6. 调查了解被评估单位的经营情况, 收入、成本和费用的构成;

7. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素, 选择适当的形式或实质核查验证程序及方法(包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等), 对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

(三) 评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点, 选择评估途径及具体方法、选取相关参数;

2. 开展市场调研、询价工作, 收集市场价格信息资料及评估的相关资料;

3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估, 确定资产基础法评估结果;

4. 分析评估方法及评估结果的合理性, 评估师形成专业评估意见, 撰写评估报告;

5. 按公司规定程序进行三级复核, 根据复核意见进行有关修改。

(四) 出具评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下, 将复核后的评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见, 经沟通、汇报后, 经过最终审核、签发, 出具正式评估报告并提交给委托人。

九、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

- （一）假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- （二）假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- （三）假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- （四）假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- （五）假设被评估单位完全遵守相关的法律法规；
- （六）假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；
- （七）假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- （八）假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- （九）假设未来期被评估单位经营方式、投资规模、投资行业、投资方式基本稳定；
- （十）假设预测期内被评估单位核心管理人员和业务人员队伍稳定，未出现影响企业发展的重大人员变动。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估结论将失效。

十、评估结论

资产账面价值 394,225,922.70 元，评估价值 408,016,981.91 元，评估增值 13,791,059.21 元，增值率 3.50%；

负债账面价值 7,532,888.93 元，评估价值 7,532,960.93 元，评估增值 72.00 元，增值率 0.001%；

股东全部权益账面价值 386,693,033.77 元，评估价值 400,484,020.98 元（肆亿零肆拾捌万肆仟零贰拾元玖角捌分），评估增值 13,790,987.21 元，增值率 3.57%。

各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	17,300,816.56	17,300,816.56	-	0.00%
非流动资产	2	376,925,106.14	390,716,165.35	13,791,059.21	3.66%

资产项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其中：长期股权投资	3	376,920,000.00	390,711,305.35	13,791,305.35	3.66%
固定资产	4	5,106.14	4,860.00	-246.14	-4.82%
资产合计	6	394,225,922.70	408,016,981.91	13,791,059.21	3.50%
流动负债	7	7,532,888.93	7,532,960.93	72.00	0.001%
非流动负债	8	-	-	-	
负债合计	9	7,532,888.93	7,532,960.93	72.00	0.001%
股东全部权益	10	386,693,033.77	400,484,020.98	13,790,987.21	3.57%

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，桢诚商业长期股权投资嘉兴桢仁投资合伙企业（有限合伙）各合伙人实缴出资比例如下：

名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)
杭州桢诚投资管理有限公司	1	0
杭州桢诚商业管理发展有限公司	19,000	19,000
嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	35,000	35,000
杭州市房地产控股集团有限公司	4,800	0
杭州沁扬企业管理有限公司	37,000	37,000
合计	95,801	91,000

杭州市房地产控股集团有限公司已于 2022 年 7 月 7 日撤回出资，提请报告使用者注意。

(二) 截至评估基准日，桢诚商业长期股权投资衢州市柯城区桢诚股权投资有限公司各股东实缴出资比例如下：

股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)
杭州桢诚商业管理发展有限公司	22,000	440
衢州市两山企业管理有限公司	9,000	180
衢州市柯城区强村富民有限责任公司	9,000	180
合计	40,000	800

根据章程，上述出资需于 2050 年 12 月 31 日前缴纳完毕，提请报告使用者注意。

(三) 截至评估基准日，桢诚商业长期股权投资杭州春风长住房地产开发有限公司各股东实缴出资比例如下：

股东名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)
杭州嘉荣企业管理有限公司	29,008	0
四川春风长住房地产开发有限公司	26,003.6	37,000
嘉兴桢善投资合伙企业（有限合伙）	11,736.4	0
杭州桢诚商业管理发展有限公司	7,252	7252
合计	74,000	44,252

根据章程，上述出资需于 2050 年 12 月 31 日前缴纳完毕，提请报告使用者注意。

（四）截至评估基准日，栢诚商业已收到嘉兴栢钰投资合伙企业（有限合伙）预分配款 7,534,246.58 元，账列其他应付款科目，考虑到项目结束后需进行最终分配清算，本次对于嘉兴栢钰投资合伙企业（有限合伙）投资收益的估值按合伙协议约定的预期收益测算，对于其他应付款中的预分配款按账面价值保留，提请报告使用者注意。

（五）在对栢诚商业股东全部权益价值评估中，本公司对栢诚商业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人和被评估单位的责任，我们的责任是对委托人和被评估单位提供的资料作必要的查验，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。

（六）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，但我们对实物资产的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于机器设备仅进行一般性的常规了解，未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托人提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（七）本次评估除对嘉兴栢钰投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴栢仁投资合伙企业（有限合伙）、杭州春风长住房地产开发有限公司的长期股权投资评估增值已扣减企业所得税外，对其他科目的资产负债评估增减值未作可能涉及的纳税准备。

（八）被评估单位提供的评估基准日会计报表未经审计。

（九）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十）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，没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及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。

（十一）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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。

（十二）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，以及评估报告载明的评估报告使用者使用。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 本评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算，至 2023 年 12 月 30 日止。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2023 年 6 月 12 日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人：

资产评估师：

资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一 与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 附件二 被评估单位评估基准日财务报表
- 附件三 委托人和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 附件四 委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件五 签名资产评估师的承诺函
- 附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件七 资产评估机构企业法人营业执照副本复印件
- 附件八 签名资产评估师资格证明文件
- 附件九 委托合同
- 附件十 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 附件十一 资产基础法评估结果汇总表及各项资产负债评估明细表

附件一

一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

宋都基业投资股份有限公司

公司决定

针对转让杭州桢诚商业管理有限公司（以下简称“桢诚商业”）22.31%股权的相关事项做出如下决定：

- 1、同意转让桢诚商业 22.31%的股权，转让方式为通过杭州产交所挂牌，转让价格以有证券资格的评估机构评估价格为基础决定。
- 2、同意聘请万邦资产评估有限公司对桢诚商业的价值进行评估，评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。



附件二

二、被评估单位评估基准日财务报表

资产负债表

单位:杭州杭诚商业管理有限公司

2022-12-31

项	行次	期末余额	年初余额	项	行次	期末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:	70		
货币资金	1	121,556,816.56	-	短期借款	71		
△结算备付金	2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	72		
△拆出资金	3			衍生金融负债	73		
以公允价值计量且其变动计入当期损益	5			△向中央银行借款	74		
衍生金融资产	6			△吸收存款及同业存放	75		
应收票据	7	1,757.8		△拆入资金	76		
应收账款	8		-	应付票据	77		
预付款项	9			应付账款	78		
△应收保费	10			预收款项	79		
△应收分保账款	11			△卖出回购金融资产款	80		
△应收分保合同准备金	12			△应付手续费及佣金	81		
应收利息	13			应付职工薪酬	82		-
应收股利	14			其中:应付工资	83		
其他应收款	15	4,704,000.00	-	应付福利费	84		
△买入返售金融资产	16			#其中:职工奖励及福利基	85		
存货	17			应交税费	86	(4,966.13)	-
其中:原材料	18			其中:应交税金	87		
库存商品(产成品)	19			应付利息	88		
划分为持有待售的资产	20			应付股利	89		
一年内到期的非流动资产	21			其他应付款	90	7,537,855.06	-
其他流动资产	22			△应付分保账款	91		
流动资产合计	23	17,300,816.56	-	△保险合同准备金	92		
非流动资产:	24			△代理买卖证券款	93		
△发放贷款及垫款	25			△代理承销证券款	94		
可供出售金融资产	26	-		划分为持有待售的负债	95		
持有至到期投资	27			一年内到期的非流动负债	96		
长期应收款	28			其他流动负债	97		
长期股权投资	29	376,920,000.00		流动负债合计	98	7,532,888.93	-
投资性房地产	30			非流动负债:	99		
固定资产原价	31	5,708.74		长期借款	100		
减:累计折旧	32	602.60		应付债券	101		
固定资产净值	33	5,106.14		长期应付款	102		
减:固定资产减值准备	34			专项应付款	103		
固定资产净额	35	5,106.14		预计负债	104		
在建工程	36			递延收益	105		
工程物资	37			递延所得税负债	106		
固定资产清理	38			其他非流动负债	107		
生产性生物资产	39			其中:特准储备基金	108		
油气资产	40			非流动负债合计	109		
无形资产	41			负 债 合 计	110	7,532,888.93	-
开发支出	42			所有者权益(或股东权益):	111		
商誉	43			实收资本(股本)	112	386,966,666.66	-
长期待摊费用	44			国有资本	113		
递延所得税资产	45			其中:国有法人资本	114		
其他非流动资产	46			集体资本	115		
其中:特准储备物资	47			民营资本	116		
非流动资产合计	48	376,925,106.14	-	其中:个人资本	117		
	49			外商资本	118		
	50				119		
	51			#减:已归还投资	120		
	52			实收资本(或股本)净额	121	386,966,666.66	-
	53			资本公积	122		
	54			减:库存股	123		
	55			其他综合收益	124		
	56			专项储备	125		
	57			盈余公积	126		-
	58			其中:法定公积金	127	-	-
	59			任意公积金	128		
	63			△一般风险准备	132		
	64			未分配利润	133	-273,632.89	
	65			外币报表折算差额	134		
	66			归属于母公司所有者权益合计	135		
	67			*少数股东权益	136		
	68			所有者权益合计	137	386,693,033.77	-
资 产 总 计	69	394,225,922.70	-	负债和所有者权益总计	138	394,225,922.70	-

注:表中带*科目为合并会计报表专用;加△楷体项目为金融类企业专用,带#为外商投资企业专用。

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

394,225.92

利润表

日期: 2022-12

单位: 杭州树业商业管理有限公司



项 目	行次	本期金额	本年累计	项 目	行次	本期金额	本年累计
一、营业总收入:	1	-	-	其他收益	33		
其中: 营业收入	2	-	-	三、营业利润(亏损以“-”号填列):	34	-15,941.11	-273,632.89
其中: 主营业务	3	-	-	加: 营业外收入	35		-
其他业务收入	4			其中: 非流动资产处置利得	36		
△利息收入	5			非货币性资产交换利得	37		
△已赚保费	6			政府补助	38		
△手续费及佣金收入	7			债务重组利得	39		
二、营业总成本:	8	15,941.11	273,632.89	减: 营业外支出	40	-	0.00
其中: 营业成本	9			其中: 非流动资产处置损失	41		
其中: 主营业务成本	10			非货币性资产交换损失	42		
其他业务成本	11			债务重组损失	43		
△利息支出	12			四、利润总额(亏损总额以“-”号填列):	44	-15,941.11	-273,632.89
△手续费及佣金支出	13			减: 所得税费用	45	0.00	0.00
△退保金	14			五、净利润(净亏损以“-”号填列):	46	-15,941.11	-273,632.89
△赔付支出净额	15			归属于母公司所有者的净利润	47		
△提取保险合同准备金净额	16			*少数股东损益	48		
△保单红利支出	17			六、其他综合收益的税后净额:	49		
△分保费用	18			(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
营业税金及附加	19		91,666.63	其中: 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
销售费用	20			权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
管理费用	21	91,332.57	313,942.02	(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中: 业务招待费	22			其中: 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
研究与开发费	23			可供出售金融资产公允价值变动损益			
财务费用	24	(75,391.46)	-131,975.76	持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
其中: 利息支出	25			现金流量套期损益的有效部分			
利息收入	26			外币财务报表折算差额			
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	27			七、综合收益总额:	53		
资产减值损失				归属于母公司所有者的综合收益总额	54		
其他				*归属于少数股东的综合收益总额	55		
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				八、每股收益:			
投资收益(损失以“-”号填列)				基本每股收益	49		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益				稀释每股收益	50		
					56		

注: 表中带*科目为合并会计报表专用, 加△指项目为金融类企业专用, 带#为外商投资企业专用。

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

附件三

三、委托人和被评估单位企业法人营业执照复印件

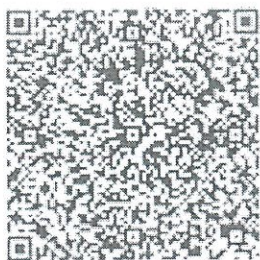


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330000720962064E (1/1)

名称 宋都基业投资股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 杭州市富春路789号宋都大厦506室
法定代表人 俞建午
注册资本 壹拾叁亿肆仟零壹拾贰万贰仟叁佰贰拾陆元
成立日期 1999年03月22日
营业期限 1999年03月22日至2059年03月22日止
经营范围 产业投资(法律法规禁止及应经审批而为获批准的项目除外),
企业管理咨询及服务,电子、通讯、半导体材料技术研发,钢材、
矿石、焦炭、生铁、铁合金、有色金属销售,机械设备销售及售
后服务,自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司
经营或禁止进出口的商品和技术除外。(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)

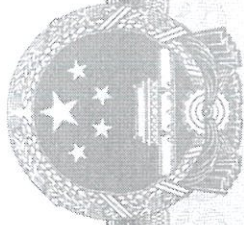


登记机关



2016年05月04日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



营业执照

统一社会信用代码

91330102MA7LX4DQ5P (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

(副本)

名称 杭州桢诚商业管理发展有限公司

注册资本 壹拾亿元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2022年03月17日

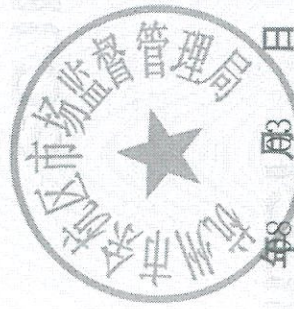
法定代表人 褚文怡

营业期限 2022年03月17日至长期

经营范围

一般项目：商业综合体管理服务；酒店管理；园区管理服务；酒店管理服务；供应链管理服务；货物进出口；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通机械设备安装服务；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；涂料销售（不含危险化学品）；日用品销售；金属材料销售；日用百货销售；五金产品零售；卫生洁具销售；家具销售；制冷、空调设备销售；管道运输设备销售；建筑陶瓷制品销售；特种陶瓷制品销售；新型陶瓷材料销售；卫生陶瓷制品销售；机械设备销售；汽车零配件零售；汽车销售；新能源汽车销售；五金产品批发；建筑材料销售；有色金属合金销售；非金属材料销售；金属结构销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；纸制品销售；塑料制品销售；金属矿石销售；电力电子元器件销售；办公设备耗材销售；建筑装饰材料销售（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）。许可项目：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）。

住所 浙江省杭州市余杭区五常街道海大厦4幢802-2室



登记机关

2022年8月3日

附件四

四、委托人和有关当事人承诺函

委托人承诺函

万邦资产评估有限公司：

我公司因下属公司杭州源都企业管理有限公司拟转让股权需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的杭州栢诚商业管理发展有限公司股东全部权益进行评估，为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致；
3. 所提供的相关资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：宋都基业投资股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：



2023 年 6 月 12 日

被评估单位承诺函

万邦资产评估有限公司：

因宋都基业投资股份有限公司下属公司杭州源都企业管理有限公司拟转让本公司股权需要，宋都基业投资股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司股东全部权益进行评估，为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、申报评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 3、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
- 5、我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

被评估单位：杭州栢诚商业管理发展有限公司（盖章）



法定代表人（签字）：



2023 年 6 月 12 日

附件五

五、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

宋都基业投资股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司下属公司杭州源都企业管理有限公司拟转让股权行为所涉及的杭州桢诚商业管理发展有限公司股东全部权益，以2022年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

杨超文
33000010

资产评估师签名：

沈晓栋
33000336

2023年6月12日

附件六

六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

宁波市财政局

甬财资备案〔2018〕18号

万邦资产评估有限公司备案公告

万邦资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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，予以备案。

一、资产评估机构名称为万邦资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为梅芳。

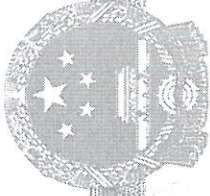
三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



附件七

七、资产评估机构企业法人营业执照副本复印件



营业执照

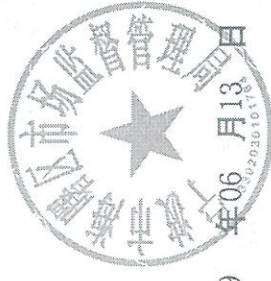
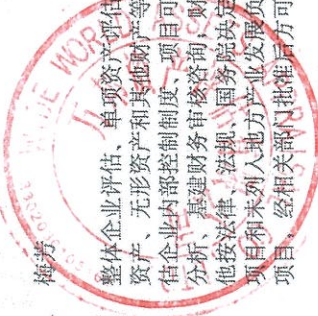
(副本)

统一社会信用代码
913302037200826149 (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	万邦资产评估有限公司	注册资本	壹仟万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年03月08日
法定代表人	梅芳	营业期限	2000年03月08日至2049年03月07日
经营范围	整体企业评估、单项资产评估(包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产和其他财产等);公司重组专业咨询、设计或评估企业内部控制制度、项目可行性研究和项目评价、投资价值分析、基建财务审核咨询、财务会计、资产评估的培训以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。(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)		



登记机关

2019

年06月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件八

八、签名资产评估师资格证明文件复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨超文

性别：女

登记编号：30190010

单位名称：万邦资产评估有限公司

初次执业登记日期：2019-04-24

年检信息：通过（2023-05-10）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：杨超文

本人印鉴：



打印日期：2023-05-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沈晓栋

性别：男

登记编号：33000336



单位名称：万邦资产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2023-05-10）

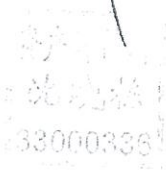


（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-05-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件九

九、委托合同

11月13日 2023

合同编号 _____

资产评估委托合同

甲方：即资产评估委托人

宋都基业投资股份有限公司

乙方：即接受委托之评估机构

万邦资产评估有限公司

甲方下属公司拟转让杭州桢诚投资管理有限公司、杭州桢诚商业管理发展有限公司股权，需要对杭州桢诚投资管理有限公司、杭州桢诚商业管理发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等有关规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本委托合同，双方必须共同遵守。

第一条 业务内容：

1、资产评估目的：为宋都基业投资股份有限公司下属公司拟转让股权提供杭州桢诚投资管理有限公司、杭州桢诚商业管理发展有限公司的股东全部权益价值参考依据。

2、评估对象和评估范围：评估对象为杭州桢诚投资管理有限公司、杭州桢诚商业管理发展有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估对象所涉及的全部资产及负债，具体包括流动资产、长期股权投资及相关负债等。

3、资产评估基准日：2022年12月31日

4、价值类型：根据本次评估对应的经济行为需要和甲方的要求，本次评估采用的价值类型确定为市场价值，其定义为：自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

第二条 甲方的责任和义务

1、在评估人员的指导和参与下，甲方或被评估单位完成待评估资产及有关债权、债务进行全面清查，在2023年6月30日前提供评估所需要的全部资料，包括经济行为的批准文件、清查评估申报表、财务账簿凭证、资产评估对象法律权属资料、重要经济合同、历史生产经营情况介绍、未来生产经营计划及预测资料、以及其他有关资料。委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。作为评估程序的一部分，甲方和被评估单位应提供有关资产评估事项的说明、被评估单位管理层声明书和承诺函各一份，

以明确甲方和被评估单位对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

2、密切配合或要求被评估单位密切配合乙方进行的评估工作，指定专业人员配合乙方进行现场勘察、往来账款函证及其他资产抽查核实工作，如实提供账外实存资产等情况，如实介绍企业市场、竞争等情况。

3、根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

4、根据评估业务需要为乙方评估人员提供适当的食宿、交通、办公条件及评估工作中其他必要条件和协助。

5、按本约定书规定及时足额支付评估费用。

第三条 乙方的责任和义务

1、坚持独立、客观、公正的原则，遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具《资产评估报告》，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

2、根据评估工作需要，指导甲方和被评估单位进行资产清查、填报资产及收集准备资料。

3、对申报评估资产进行抽查核实，实地调查，实事求是地对资产进行调查勘察。

4、按本约定书约定的时间、方式向甲方提交资产评估报告书。

第四条 评估费用及支付方式

1、根据本项目评估工作的繁简程度、工作量大小，经甲乙双方协商确定，本次资产评估收费额为（大写）人民币 [REDACTED] （含增值税金额）。

上述评估收费中包括乙方评估人员往返评估现场的交通费、在评估现场的食宿费、办公费等。

2、支付方式：本约定书经双方签章后三日内，由甲方向乙方支付上述收费额的 50%，在提交评估报告初稿后支付 40%，提交评估报告书时支付剩余收费额。

第五条 评估报告提交期限及方式

在甲方及相关当事方提供评估所需全部资料后 15 个工作日内，乙方完成评估工作，出具正式评估报告。

乙方采用书面形式向甲方提交评估报告书共计 6 份，由乙方采用快件投递方式送达甲方。

第六条 评估报告使用范围

1、评估报告仅供委托人使用，法律、行政法规另有规定的除外；除前述情形，任何未经甲、乙双方共同确认的机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者评估报告使用人在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定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。

第七条 保密条款

双方均应保守在资产评估过程中知悉的对方相关当事方的商业秘密和其他有关信息，未经许可，不能在为完成本委托合同事项以外的任何场合、以任何方式披露或使用。甲乙双方各自应对违反保密义务造成的他方损失承担损害赔偿责任。

第八条 委托合同的变更、中止和解除

1、本委托合同签订后，甲乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、本委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日、评估报告使用者发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应当签订补充协议或者重新签订委托合同。

3、由于出现不可预见的情况，影响评估工作如期完成或需提前提交资产评估报告书时，甲乙双方应及时通知对方，并经协商变更约定事项。

4、由于不可抗力造成无法履行本业务约定事项的，可以解除本委托合同。

5、因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

6、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

第九条 违约责任及争议的解决

1、由于甲方要求提前终止本次评估工作或因甲方原因解除本委托合同，乙方不退还已收取的评估费用。若乙方已实际完成的工作量超过已收取的预收评估费占约定总评估费用的比例，甲方应按约定的评估费用总金额和乙方已完成的工作量支付相应的评估费用，乙方现场工作、报告征求意见稿提交阶段完成工作量比例分别为 50%、90%。

2、由于不可抗力造成无法履行本合同约定事项的，根据不可抗力的影响，甲乙双方可部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

3、如因本约定事项发生纠纷，双方互相理解、协商解决。若协商不成，则交由杭州市仲裁委员会仲裁。

第十条 其他责任事项

1、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告
是委托人和其他相关当事人的责任，委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财
务会计信息和其他资料的，乙方有权拒绝履行合同。

2、乙方承接本次资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对
象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的
法律权属提供保证。

第十一条 委托合同有效期限

本委托合同自甲乙双方加盖公章之日起生效，并双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。

本委托合同一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方：宋都基
签约人：
电话：



地址：浙江省杭州市富春路 789 号宋都大厦 506 室

邮编：310000

乙方：万邦资产评估有限公司
签约人：
电话：0571-85215056



地址：杭州市江干区钱潮路 636 号万邦大楼 9 楼

邮编：310000

2023 年 5 月 23 日

2023 年 5 月 23 日

签约地点：浙江 杭州

CCETC 177

有限公司
0134245

附件十

十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

桢诚商业于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的股东全部权益评估价值为 400,484,020.98 元，与账面所有者权益 386,693,033.77 元相比，本次评估增值 13,790,987.21 元，增值率为 3.57%。差异较大的原因为长期股权投资因投资收益评估增值 13,791,305.35 元，增值率 3.66%。

附件十一

十一、资产基础法评估结果汇总表及各项资产负债评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表1
共1页，第1页

被评估单位：杭州栎诚商业管理发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流动资产	1,730.08	1,730.08	-	0.00%
2 非流动资产	37,692.51	39,071.62	1,379.11	3.66%
3 其中：债权投资	-	-	-	0.00%
4 其他债权投资	-	-	-	0.00%
5 长期应收款	-	-	-	0.00%
6 长期股权投资	37,692.00	39,071.13	1,379.13	3.66%
7 其他权益工具投资	-	-	-	0.00%
8 其他非流动金融资产	-	-	-	0.00%
9 投资性房地产	-	-	-	0.00%
10 固定资产	0.51	0.49	-0.02	-3.92%
11 在建工程	-	-	-	0.00%
12 生产性生物资产	-	-	-	0.00%
13 油气资产	-	-	-	0.00%
14 使用权资产	-	-	-	0.00%
15 无形资产	-	-	-	0.00%
16 开发支出	-	-	-	0.00%
17 商誉	-	-	-	0.00%
18 长期待摊费用	-	-	-	0.00%
19 递延所得税资产	-	-	-	0.00%
20 其他非流动资产	-	-	-	0.00%
21 资产总计	39,422.59	40,801.70	1,379.11	3.50%
22 流动负债	753.29	753.30	0.01	0.00%
23 非流动负债	-	-	-	0.00%
24 负债合计	753.29	753.30	0.01	0.00%
25 净资产（所有者权益）	38,669.30	40,048.40	1,379.10	3.57%

评估机构：万邦资产评估有限公司

资产评估师：杨超文 沈晓栋

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

共2页，第1页
表2

被评估单位：杭州杭诚商业管理发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
金额单位：人民币元					
1	一、流动资产合计	17,300,816.56	17,300,816.56	-	0.00%
2	货币资金	12,596,816.56	12,596,816.56	-	0.00%
3	交易性金融资产	-	-	-	0.00%
4	衍生金融资产	-	-	-	0.00%
5	应收票据	-	-	-	0.00%
6	应收账款	-	-	-	0.00%
7	应收款项融资	-	-	-	0.00%
8	预付款项	-	-	-	0.00%
9	其他应收款	4,704,000.00	4,704,000.00	-	0.00%
10	存货	-	-	-	0.00%
11	合同资产	-	-	-	0.00%
12	持有待售资产	-	-	-	0.00%
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	0.00%
14	其他流动资产	-	-	-	0.00%
15	二、非流动资产合计	376,925,106.14	390,716,165.35	13,791,059.21	3.66%
16	债权投资	-	-	-	0.00%
17	其他债权投资	-	-	-	0.00%
18	长期应收款	-	-	-	0.00%
19	长期股权投资	376,920,000.00	390,711,305.35	13,791,305.35	3.66%
20	其他权益工具投资	-	-	-	0.00%
21	其他非流动金融资产	-	-	-	0.00%
22	投资性房地产	-	-	-	0.00%
23	固定资产	5,106.14	4,860.00	-246.14	-4.82%
24	在建工程	-	-	-	0.00%
25	生产性生物资产	-	-	-	0.00%
26	油气资产	-	-	-	0.00%
27	使用权资产	-	-	-	0.00%
28	无形资产	-	-	-	0.00%
29	开发支出	-	-	-	0.00%
30	商誉	-	-	-	0.00%
31	长期待摊费用	-	-	-	0.00%
32	递延所得税资产	-	-	-	0.00%
33	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
34	三、资产总计	394,225,922.70	408,016,981.91	13,791,059.21	3.50%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

共2页，第2页
表2

被评估单位：杭州杭诚商业管理发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	金额单位：人民币元 增值率
35	四、流动负债合计	7,532,888.93	7,532,960.93	72.00	0.001%
36	短期借款	-	-	-	0.00%
37	交易性金融负债	-	-	-	0.00%
38	衍生金融负债	-	-	-	0.00%
39	应付票据	-	-	-	0.00%
40	应付账款	-	-	-	0.00%
41	预收款项	-	-	-	0.00%
42	合同负债	-	-	-	0.00%
43	应付职工薪酬	-	-	-	0.00%
44	应交税费	-4,966.13	-4,966.13	-	0.00%
45	其他应付款	7,537,855.06	7,537,927.06	72.00	0.001%
46	持有待售负债	-	-	-	0.00%
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	0.00%
48	其他流动负债	-	-	-	0.00%
49	五、非流动负债合计	-	-	-	0.00%
50	长期借款	-	-	-	0.00%
51	应付债券	-	-	-	0.00%
52	租赁负债	-	-	-	0.00%
53	长期应付款	-	-	-	0.00%
54	长期应付职工薪酬	-	-	-	0.00%
55	预计负债	-	-	-	0.00%
56	递延收益	-	-	-	0.00%
57	递延所得税负债	-	-	-	0.00%
58	其他非流动负债	-	-	-	0.00%
59	六、负债总计	7,532,888.93	7,532,960.93	72.00	0.001%
60	七、净资产（所有者权益）	386,693,033.77	400,484,020.98	13,790,987.21	3.57%

资产评估师：杨超文 沈晓栋

固定资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表4-8
共1页，第1页

被评估单位：杭州栢诚商业管理发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%
	设备类合计	5,708.74	5,106.14	5,400.00	4,860.00	-308.74	-246.14	-5.41%	-4.82%
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%
4-8-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%
4-8-6	固定资产-电子设备	5,708.74	5,106.14	5,400.00	4,860.00	-308.74	-246.14	-5.41%	-4.82%
4-8-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%
4-8-8	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%
	固定资产合计	5,708.74	5,106.14	5,400.00	4,860.00	-308.74	-246.14	-5.41%	-4.82%

评估人员：吴怡平

