# 淳安县国有资产管理委员会办公室
# 拟实施补偿回购涉及的
# 浙江省兴财房地产发展有限公司
# 股东全部权益价值
# 资产评估说明

天源评报字[2018]第 0305 号

共二册 第二册

长期股权投资评估说明附件

杭州华联进贤湾房地产开发有限公司

股东全部权益价值资产评估说明

TIANYUAN

天源资产评估有限公司

二〇一八年八月二十七日

# 目　录

一、委托人和被评估单位概况.....1
三、评估对象及范围.....3
四、价值类型及其定义.....4
五、评估基准日.....4
六、评估方法.....4
七、资产核实情况总体说明.....5
八、评估技术说明.....6
九、评估结果.....37
十、特殊事项说明.....39
附　件.....40

# 杭州华联进贤湾房地产开发有限公司
# 股东全部权益价值资产评估说明

淳安县国有资产管理委员会办公室拟实施补偿回购，与浙江省兴财房地产发展有限公司共同委托天源资产评估有限公司对该经济行为涉及的浙江省兴财房地产发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。为确定浙江省兴财房地产发展有限公司的长期股权投资单位——杭州华联进贤湾房地产开发有限公司的股权价值，本公司资产评估师根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对杭州华联进贤湾房地产开发有限公司的股东全部权益在2018年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果说明如下：

## 一、委托人和被评估单位概况

（一）委托人一概况

1. 组　织　名　称：淳安县国有资产管理委员会办公室

2. 组　织　住　所：千岛湖镇新安东路21号四楼

（二）委托人二概况

3. 企　业　名　称：浙江省兴财房地产发展有限公司（以下简称：兴财房地产公司）

4. 企　业　住　所：杭州滨江区长河街道星光国际广场1幢512号

5. 注　册　资　本：伍仟万元整

6. 法 定 代 表 人：董炳根

7. 企　业　性　质：有限责任公司

8. 统一社会信用代码：913300001429195063

9. 经营业务范围：房地产投资开发、经营、自由租赁及咨询服务。(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)

（三）被评估单位概况

1. 企 业 名 称：杭州华联进贤湾房地产开发有限公司（以下简称：进贤湾房开公司）

2. 企 业 住 所：淳安县千岛湖镇集贤路18号1幢101室

3．注 册 资 本：五仟玖佰万元整

4．法 定 代 表 人：董炳根

5．企 业 性 质：有限责任公司（法人独资）

6．经营业务范围：房地产开发经营，旅游基础设施开发建设，实业投资，物业管理，酒店管理，（含分支机构经营范围）其他无须报经审批的一切合法项目（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）

7．历史沿革：进贤湾房开公司成立于2009年11月13日，由兴财房地产公司出资设立，进贤湾房开公司成立时注册资本为人民币1,000万元，均由兴财房地产公司出资认缴。上述出资业经淳安永盛联合会计师事务所审验，并出具淳永会验[2009]159号《验资报告》。

2010年4月14日，进贤湾房开公司增加注册资本人民币4,900万元。新增注册资本均由兴财房地产公司出资，其中以货币出资人民币787万元，以土地使用权出资人民币4,113万元，本次增资后进贤湾房开公司注册资本为人民币5,900万元。本次增资业经杭州天辰会计师事务所审验，并出具杭州天辰验字[2010]0310号验资报告。

截至评估基准日，进贤湾房开公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 股东名称 | 认缴出资金额 | 实际出资金额 | 持股比例(%) |
|---|---|---|---|
| 兴财房开公司 | 5,900.00 | 5,900.00 | 100.00 |
| **合计** | **5,900.00** | **5,900.00** | **100.00** |

8．2016 年至 2018 年 7 月被评估单位的资产、财务及经营状况

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 1-7 月 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,751,712.76 | 2,425,984.49 | 2,121,087.02 | 1,011,363.93 |
| 营业成本 | 4,366,850.25 | 4,990,602.33 | 4,953,150.20 | 2,977,888.23 |
| 利润总额 | -25,343,633.82 | -23,351,695.77 | -23,285,154.90 | -15,251,504.75 |
| 净利润 | -25,344,628.30 | -23,277,315.18 | -23,227,306.67 | -15,253,744.33 |
| 项目名称 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 7 月 31 日 |
| 总资产 | 400,732,400.73 | 504,889,573.37 | 590,949,558.58 | 597,074,443.11 |
| 总负债 | 391,993,196.47 | 519,427,682.29 | 628,714,976.17 | 650,093,605.03 |
| 净资产 | 8,739,204.26 | -14,538,108.92 | -37,765,417.59 | -53,019,161.92 |

上述会计数据业经注册会计师审计，其中，2016 年数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华审字[2017]011159 号无保留意见审计报告；2017 年数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2018]007677 号无保留意见审计报告；2018 年 1-7

月数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华审字[2018]011690 号无保留意见审计报告。

## 三、评估对象及范围

(一) 评估对象及评估范围

评估对象为进贤湾房开公司的股东全部权益价值，评估范围为该公司申报的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产(房屋建筑物类、设备类)、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债及非流动负债。其中：根据《资产评估委托合同》约定，进贤湾房开公司部分固定资产、无形资产、长期待摊费用以及其他非流动资产拟于期后转让，评估价值按照账面价值列示。

截至评估基准日，进贤湾房开公司账面资产总额 597,074,443.11 元，账面负债总额 650,093,605.03 元，所有者权益(净资产) -53,019,161.92 元。具体如下：

金额单位：人民币元

| 资产项目 | 账面原值 | 账面净值 |
|---|---|---|
| **流动资产** | | **453,430,465.01** |
| 其中：存货 | | 442,278,844.09 |
| **非流动资产** | | **143,643,978.10** |
| 固定资产： | 159,110,494.56 | 138,344,469.10 |
| 其中：房屋建筑物类 | 156,243,329.01 | 137,356,058.88 |
| 设备类 | 2,867,165.55 | 988,410.22 |
| 无形资产： | 36,500.00 | 8,983.48 |
| 其中：其他无形资产 | 36,500.00 | 8,983.48 |
| 长期待摊费用 | | 4,453,819.87 |
| 递延所得税资产 | | 174,312.50 |
| 其他非流动资产 | | 662,393.15 |
| **资产总计** | | **597,074,443.11** |
| 流动负债 | | 650,093,605.03 |
| 非流动负债 | | |
| **负债合计** | | **650,093,605.03** |
| **所有者权益(净资产)** | | **-53,019,161.92** |

进贤湾房开公司于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具大华审字[2018]011690 号无保留意见专项审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 实物资产的分布情况及特点

进贤湾房开公司实物资产主要包括存货、房屋建筑物类、设备类资产、其他无

形资产等。资产具体分布情况及特点如下：

存货系在库周转材料及千岛湖进贤湾半岛小镇开发成本，其中在库周转材料系电水壶、咖啡、上好佳饼干、拖把、布鞋、39 度新五粮液酒及剑南春等云水格酒店经营物料；半岛小镇开发成本包括一期、二期、三期及会所发生的土地成本、前期费用、基础设施费用、建筑安装工程费用、装修工程费用、公共配套设施费及开发间接费等。

设备类：包括机器设备 6 台（套）、运输设备 2 辆和电子设备 40 台(套)。电机器设备主要为空调取水泵、修剪机及割灌机等，分布在进贤湾房开公司物业管理部；电子设备主要为空调、电脑、打印机等办公设备；运输设备主要为各类车辆，共 2 辆，总体维护保养状况良好。

其他无形资产：系两项外购的 CAD 等办公软件。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

进贤湾房开公司未申报其他账外资产、负债。

## 四、价值类型及其定义

根据《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司股权的情况说明》，本次补偿评估原则为假设进贤湾房开公司可以正常开发、销售房地产项目，并以此为前提评估兴财房地产公司股东全部权益的正常市场价值。进贤湾房开公司评估中选用的价值类型为市场价值。市场价值即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。

## 五、评估基准日

根据《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司股权的情况说明》，本评估项目的评估基准日为 2018 年 7 月 31 日。

## 六、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

进贤湾房开公司从事房地产开发和经营活动，主要资产系半岛小镇度假公寓项目的开发成本，根据《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地

产发展有限公司股权的情况说明》,本次补偿评估原则为假设进贤湾房开公司可以正常开发、销售房地产项目，并以此为前提评估兴财房地产公司股东全部权益的正常市场价值,故采用假设开发法对半岛小镇度假公寓项目的开发成本进行评估;同时，由于公司无其他储备用地，因此，对进贤湾房开公司股东全部权益价值不采用收益法评估。

基于进贤湾房开公司经营情况，难以找到足够的与评估对象在行业、规模、经营情况等方面类似或可比的可比企业产权交易案例，更不具有与同行业上市公司的可比性，也不宜采用市场法评估。

在评估基准日财务数据的基础上，进贤湾房开公司提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

## 七、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的组织、实施时间和过程

在进贤湾房开公司如实申报资产并对被评估资产进行全面清查的基础上，2018年8月16日至2018年8月20日，资产评估专业人员根据资产类型和资产额，结合工作量的大小,组成相应的评估小组,对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实。非实物资产主要通过查阅原始会计凭证、核查其形成过程、函证、以及与对账单核对等方式确认债权、债务的真实性和账面数字的准确性，并通过访谈、账龄分析、了解期后收回情况等核实债权收回的可能性。实物资产主要为通过查询原始凭证、合同、权证，现场盘点勘察等方式核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1.截至评估基准日，进贤湾房开公司半岛小镇开发项目未办理工程审计结算，应付账款中的暂估房地产开发项目工程款共计60,857,668.80元，系进贤湾公司基于已签订的工程合同、项目完工程度及付款进度等情况对未付工程款的暂估金额，已经注册会计师审计。

2.截至评估基准日，进贤湾房开公司半岛小镇度假公寓项目配套用房——会所已经开发完成，账面价值合计59,985,833.41元。根据进贤湾房开公司提供的《关于千岛湖进贤湾半岛小镇项目一期会所的产权情况说明》,会所为半岛小镇一期项目

的一个独立项目单元，其面积未计入公摊面积，其建造成本单独归集，完工后会所作为一个单独项目单位进行建筑面积测绘。另外，会所内包含的游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施，进贤湾房开公司计划有偿向业主开放，或考虑整体出租经营。进贤湾房开公司声明会所的产权归其所有，而非属于业主的公共配套用房。

除上述事项外，无影响资产核实的事项。

（三）核实结论

半岛小镇度假公寓项目分三期开发，截至评估基准日，已完成A地块一期项目、B 地块配套公建会所的开发，同时完成二期边坡挡墙等部分基础设施工程，均未开始销售。A地块一期项目于2014年8月正式开工建设，建设用地面积为33,432.68平方米，总建筑面积为57,496.21平方米，共有9幢住宅，1-3号楼为叠拼住宅，4-9号楼为公寓，共计72套叠拼、194套精装修公寓及173套毛坯公寓。其中4号楼和5号楼为精装修公寓，精装修档次较高。

B地块会所项目也已开发完成，建设用地面积为13,643.31平方米，总建筑面积为2,934.85平方米，内设游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施，进贤湾房开公司计划有偿向业主开放，或考虑整体出租经营。

截至评估基准日，二期、三期项目主体工程尚未动工，只完成二期边坡挡墙等部分基础设施工程。其中二期项目建设用地面积为100,516.49平方米，总建筑面积为57,315.94平方米，根据项目规划，二期将建成169套叠拼、44套联排及175套公寓；三期项目建设用地面积为149,421.14平方米，总建筑面积为52,232.00平方米，根据项目规划，二期将建成10套叠拼、109套联排及22套双拼住宅。

除上述事项外，进贤湾房开公司账面资产权属资料齐全，账实相符，账表相符，现有资产状况较好，可满足持续经营，资产利用程度较好。

## 八、评估技术说明

根据资产基础法的原理，具体资产及负债资产评估说明如下：

### 第一节 流动资产

### （一）货币资金

1. 评估内容

货币资金账面价值4,632,174.87元，其中现金50.00元，银行存款

4,632,124.87 元。现金为人民币；银行存款共 2 个账户，均系人民币账户。

2. 评估程序和方法

对于现金，评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，编制库存现金盘点表；现金存放于进贤湾房开公司财务部，评估人员根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，与评估基准日账面金额进行核对。

对于银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单，并通过函证的方式进行核实，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项，以经核实的账面金额确定评估价值。

3. 评估结果

货币资金的评估价值为 4,632,174.87 元，无评估增减值。

**（二）预付款项**

1. 评估内容

预付款项账面价值 87,282.64 元，主要为预付的电费和油费。

2. 评估程序和方法

首先，依据企业提供的财务账簿对各项预付款项进行核对，查看其是否账表相符；核实账面金额的准确性，核实业务的真实性。

其次，判断分析预付款项对应的权益状况，确定预付款项评估价值。

3. 评估结果

预付款项的评估价值为 87,282.64 元，无评估增减值。

**（三）其他应收款**

1. 评估内容

其他应收款账面余额 6,168,026.75 元，坏账准备 697,250.01 元，账面价值 5,470,776.74 元，主要系关联方往来款、代垫款项、备用金等。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，查看其是否账表相符；核实账面金额的准确性，核实业务的真实性。

其次，判断分析其他应收款项的可收回性，确定其他应收款评估价值。通过了解欠款形成的原因、回款情况、催讨情况等，并根据历史回款情况综合分析了对方企业的信誉度和还款能力；同时，对应收款项进行了账龄分析。

本次评估在了解企业坏账准备计提政策的基础上，对于收回可能性不确定的款项，根据历史坏账发生及核销情况，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面金额扣减估计的风险损失额确定评估价值；因其他应收款已估计损失额，故坏账准备评估为零。

3. 评估结果

其他应收款的评估价值为 5,470,776.74 元，无评估增减值。

**（四）存货—在库周转材料**

1. 评估内容

在库周转材料账面价值 131,083.76 元，系电水壶、咖啡、上好佳饼干、拖把、布鞋、39 度新五粮液酒及剑南春等云水格酒店经营物料。

2. 评估程序和方法

在库周转材料系进贤湾房开公司为满足云水格酒店正常运营而购置，根据在库周转材料存放地点不同分为云水格酒店物料在库、进贤湾物业工程物料在库、办公室物料在库等类别。通过盘点程序以核实账面数量，通过市场调查和查阅在库周转材料近期购置价格，在库周转材料在评估基准日附近的市场单价与账面单价较为接近，故以审计审定并经核实后账面值作为评估值。

3. 评估结果

在库周转材料的评估价值为 131,083.76 元，无评估增减值。

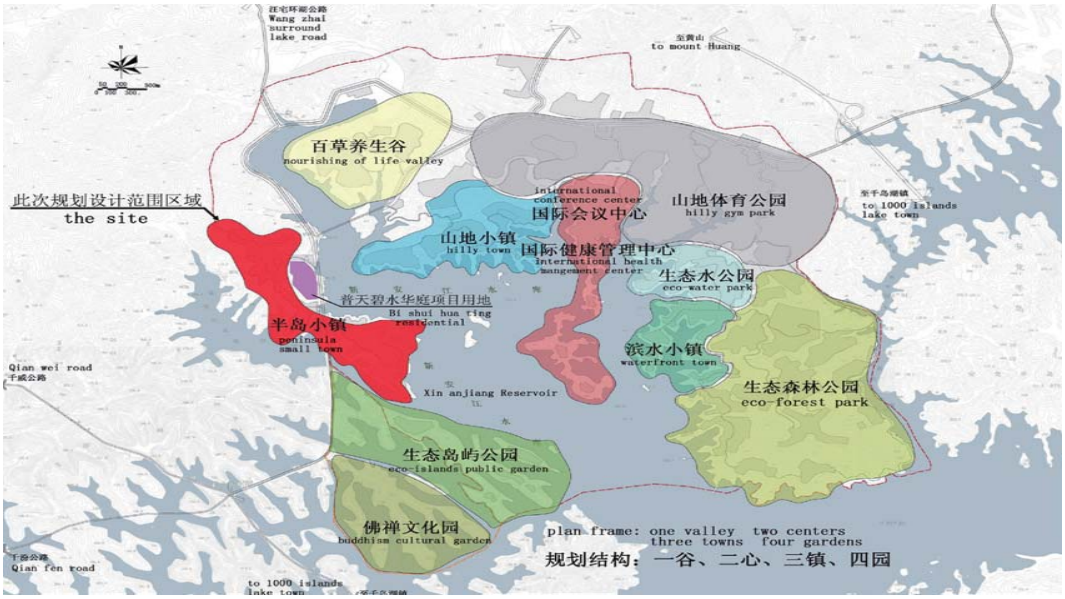
**（五）存货-房产开发成本**

1. 评估对象

房产开发成本系千岛湖半岛小镇度假公寓项目发生的开发成本，包括一期、二期、三期及会所，评估基准日账面价值 442,147,760.33 元，主要系发生的土地成本、前期费用、基础设施费用、建筑安装工程费用、装修工程费用、公共配套设施费及开发间接费等。在核对总账、明细账与存货申报账面价值相符的基础上，通过查阅合同、发票等原始凭证，逐项核实各项成本的真实性和准确性，核实相符。

2. 项目概况

千岛湖半岛小镇度假公寓项目位于千岛湖镇千岛湖大桥北侧的进贤湾旅游度假区，系华联发展集团投资建设的“华联•杭州淳安县千岛湖景区进贤湾国际旅游综合体系列项目”中的重要子项目。半岛小镇区块位于“华联•杭州淳安县千岛湖景区进贤湾国际旅游综合体系列项目”西北区域，总建设用地面积约 297.013.62 ㎡（折合 445.52 亩）。环左公路从项目中间穿过，使项目分为 A、B 两个地块，其中地块 A 位于环左路西侧（左），背山面水，建设用地面积 133,949.17 ㎡，以叠拼和公寓为主；地块 B 位于环左路东侧（右），建设用地面积 163,064.45 ㎡，地块 B 三面紧邻千岛湖湖面，湖景视野优越，以联排双拼住宅为主。A、B 两个地块项目总规划建筑面积 169,979.00 ㎡。半岛小镇度假公寓项目按照“依托千岛湖山湖资源、利用千岛湖环境禀赋、植入古典建筑文化风情”的理念进行设计和建设，将其打造成为国内一流的湖区宜居小镇，项目建成后的整体定位为千岛湖景区滨湖宜居行馆，营销主题语“纯真谧境 岛屿天堂”。




半岛小镇项目在“华联•进贤湾国际旅游综合体系列项目”中的位置

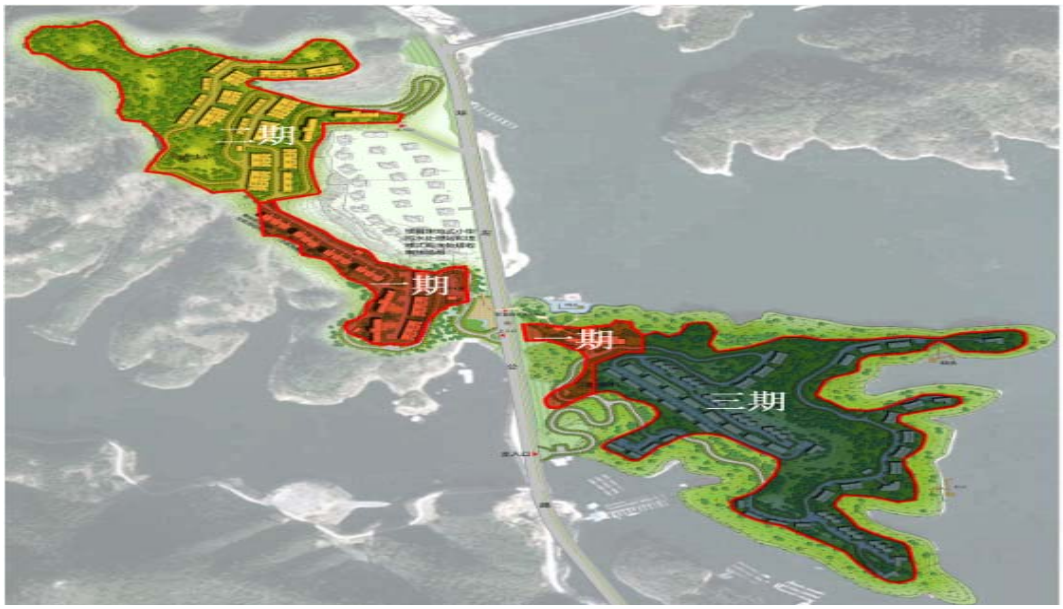
半岛小镇度假公寓项目分 A、B 两个地块，A 地块产品包括公寓住宅、舒适型联排住宅、叠拼住宅三种产品类型；B 地块中，在景观面开阔处放置面积段较大的双拼，在景观稍逊处放置面积段较小的舒适性联排。

半岛小镇项目中户型产品类型有公寓和别墅，其中别墅类型有叠拼、联排和、双排。公寓面积在 50-140 平方米；普通别墅面积在 140-300 平方米；舒适型别墅，面积 400-500 平方米。

半岛小镇度假公寓项目分三期开发，截至评估基准日，已完成 A 地块一期项目、B 地块配套公建会所的开发，同时完成二期边坡挡墙等部分基础设施工程，均未开始销售。A 地块一期项目于 2014 年 8 月正式开工建设，建设用地面积为 33,432.68 平方米，总建筑面积为 57,496.21 平方米，共有 9 幢住宅，1-3 号楼为叠拼住宅，4-9 号楼为公寓，共计 72 套叠拼、194 套精装修公寓及 173 套毛坯公寓。其中 4 号楼和 5 号楼为精装修公寓，精装修档次较好。

B 地块会所项目也已开发完成，建设用地面积为 13,643.31 平方米，总建筑面积为 2,934.85 平方米，内设游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施，进贤湾房开公司计划期后有偿向业主开放，或考虑整体出租经营。

截至评估基准日，二期、三期项目主体工程尚未动工，只完成二期边坡挡墙等部分基础设施工程。其中二期项目建设用地面积为 100,516.49 平方米，总建筑面积为 57,315.94 平方米，根据项目规划，二期将建成 169 套叠拼、44 套联排及 175 套公寓；三期项目建设用地面积为 149,421.14 平方米，总建筑面积为 52,232.00 平方米，根据项目规划，二期将建成 10 套叠拼、109 套联排及 22 套双拼住宅。项目开发分期计划图及项目总平面图如下：




项目开发分期计划图




项目总平面图

半岛小镇度假公寓项目经济技术指标具体如下：

**总用地经济技术指标**

| 指标 | | | | 数据 |
|---|---|---|---|---|
| 总用地面积(平方米） | | | | 297,013.62 |
| 总建筑面积(平方米） | | | | 169,979.00 |
| 其中 | 计入容积率总建筑面积（平方米） | | | 103,954.00 |
| | | 计入容积率住宅总建筑面积（平方米） | | 101,115.50 |
| | | 计入容积率配套公建总建筑面积（平方米） | | 2,802.00 |
| | | | 物业办公用房总建筑面积（平方米） | 312.00 |
| | | | 物业经营用房总建筑面积（平方米） | 416.00 |
| | | | 社区用房建筑面积（平方米） | 285.00 |
| | | | 其他配套公建建筑面积（平方米） | 1,789.00 |
| | 不计入容积率总建筑面积（平方米） | | | 66,025.00 |
| | | 住宅架空层总建筑面积（平方米） | | 16,377.00 |
| | | 住宅地下总建筑面积（平方米） | | 26,059.00 |
| | | 配套服务用房地下总建筑面积（平方米） | | 2,100.00 |
| | | 地下车库总建筑面积（平方米） | | 21,409.00 |
| 户数 | | | | 950.00 |
| 总人口（3.2 人/户） | | | | 3,041.00 |
| 建筑密度 | | | | 19% |
| 容积率 | | | | 0.35 |

| | | |
|---|---|---|
| 绿地率 | | 45% |
| 建筑总高度（米） | | 33.00 |
| 机动车停车数（辆) | | 1,000.00 |
| 其中 | 地面停车（辆) | 579.00 |
| | 地库停车（辆) | 421.00 |

**A 区经济技术指标**

| 指标 | | | | 数据 |
|---|---|---|---|---|
| 总用地面积（平方米） | | | | 133,949.17 |
| 总建筑面积（平方米） | | | | 114,556.00 |
| 其中 | 计入容积率总建筑面积（平方米） | | | 75,012.00 |
| | | 计入容积率住宅总建筑面积（平方米） | | 73,456.00 |
| | | 计入容积率配套公建总建筑面积（平方米） | | 1,556.00 |
| | | | 物业办公用房总建筑面积（平方米） | 272.00 |
| | | | 物业经营用房总建筑面积（平方米） | 376.00 |
| | | | 社区用房建筑面积（平方米） | 285.00 |
| | | | 其他配套公建建筑面积（平方米） | 623.00 |
| | 不计入容积率总建筑面积（平方米） | | | 39,544.00 |
| | | 住宅架空层总建筑面积（平方米） | | 7,229.00 |
| | | 住宅地下总建筑面积（平方米） | | 10,506.00 |
| | | 配套服务用房地下总建筑面积（平方米） | | 400.00 |
| | | 地下车库总建筑面积（平方米） | | 21,409.00 |
| 户数 | | | | 806.00 |
| 总人口（3.2 人/户） | | | | 2,611.00 |
| 建筑密度 | | | | 25% |
| 容积率 | | | | 0.56 |
| 绿地率 | | | | 35% |
| 建筑总高度（米） | | | | 33.00 |
| 机动车停车数（辆） | | | | 706.00 |
| 其中 | 地面停车（辆） | | | 285.00 |
| | 地库停车（辆） | | | 421.00 |

**B1 区经济技术指标**

| 指标 | | | 数据 |
|---|---|---|---|
| 总用地面积（平方米） | | | 58,300.00 |
| 总建筑面积（平方米） | | | 30,472.00 |
| 其中 | 计入容积率总建筑面积（平方米） | | 16,324.00 |
| | | 计入容积率住宅总建筑面积（平方米） | 14,833.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 计入容积率配套公建总建筑面积（平方米） | | 1,491.00 |
| | | | 物业办公用房总建筑面积（平方米） | 40.00 |
| | | | 物业经营用房总建筑面积（平方米） | 40.00 |
| | | | 其他配套公建建筑面积（平方米） | 1,411.00 |
| | 不计入容积率总建筑面积（平方米） | | | 14,148.00 |
| | | 住宅架空层总建筑面积（平方米） | | 4,830.00 |
| | | 住宅地下总建筑面积（平方米） | | 7,618.00 |
| | | 配套服务用房地下总建筑面积（平方米） | | 1,700.00 |
| 户数 | | | | 91.00 |
| 总人口（3.2 人/户） | | | | 292.00 |
| 建筑密度 | | | | 20% |
| 容积率 | | | | 0.28 |
| 绿地率 | | | | 45% |
| 建筑总高度（米） | | | | 12.00 |
| 机动车停车数（辆） | | | | 126.00 |
| 其中 | 地面停车（辆） | | | 126.00 |

**B2 区经济技术指标**

| 指标 | | | 数据 |
|---|---|---|---|
| 总用地面积（平方米） | | | 104,764.45 |
| 总建筑面积（平方米） | | | 24,951.00 |
| 其中 | 计入容积率总建筑面积（平方米） | | 12,618.00 |
| | | 计入容积率住宅总建筑面积（平方米） | 12,581.50 |
| | | 计入容积率配套公建总建筑面积（平方米） | 36.50 |
| | 不计入容积率总建筑面积（平方米） | | 12,333.00 |
| | | 住宅架空层总建筑面积（平方米） | 4,318.00 |
| | | 住宅地下总建筑面积（平方米） | 7,935.00 |
| | | 配套服务用房地下总建筑面积（平方米） | 80.00 |
| 户数 | | | 50.00 |
| 总人口（3.2 人/户） | | | 160.00 |
| 建筑密度 | | | 12% |
| 容积率 | | | 0.12 |
| 绿地率 | | | 60% |
| 建筑总高度（米） | | | 12.00 |
| 机动车停车数（辆） | | | 113.00 |
| 其中 | 地面停车（辆） | | 113.00 |

截至评估基准日，半岛小镇度假公寓项目对应的 5 宗住宅土地均已取得国有土地使用权证，使用权类型为出让，使用权面积共计 297,013.62 平方米。详见下表：

| 证号 | 坐落 | 地类用途 | 使用权类型 | 使用权面积（㎡） | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 淳安国用（2010）第00725号 | 千岛湖旅游度假区内进贤半岛 | 住宅用地 | 出让 | 59,333.30 | 2072/12/24 |
| 淳安国用（2010）第00726号 | 千岛湖旅游度假区内进贤半岛 | 住宅用地 | 出让 | 59,960.00 | 2072/12/24 |
| 淳安国用（2010）第00727号 | 千岛湖旅游度假区内进贤半岛 | 住宅用地 | 出让 | 58,987.00 | 2072/12/24 |
| 淳安国用（2010）第00728号 | 千岛湖旅游度假区内进贤半岛 | 住宅用地 | 出让 | 59,066.66 | 2072/12/24 |
| 淳安国用（2010）第00729号 | 千岛湖旅游度假区内进贤半岛 | 住宅用地 | 出让 | 59,666.66 | 2072/12/24 |
| **合计** | | | | **297,013.62** | |

截至评估基准日，5宗土地均已取得《建设用地规划许可证》，一期项目（包含会所）已取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，一期项目3号楼已取得《商品房预售证》。详见下表:

| 项目 | 建设用地规划许可证 | 建设工程规划许可证 | 施工许可证 | 预售证 |
|---|---|---|---|---|
| 一期（包含会所） | 地字第淳20120170016号、地字第淳20120170017号、地字第淳20120170018号、地字第淳20120170019号、地字第淳20120170020号 | 建字第淳20140170034号 | 330127201408200101号 | 其中3号楼取得《淳售许字（2015）第22号》商品房预售证 |
| 二期 | | 无 | 无 | 无 |
| 三期 | | 无 | 无 | 无 |

3.评估方法

根据《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司股权的情况说明》，本次补偿评估原则为假设进贤湾房开公司可以正常开发、销售房地产项目，并以此为前提评估兴财房地产公司股东全部权益的正常市场价值，故本次评估对于一期、二期、三期的开发成本采用假设开发法进行评估。

对于配套用房——会所的开发成本，根据进贤湾房开公司提供的《关于千岛湖进贤湾半岛小镇项目一期会所的产权情况说明》,会所为半岛小镇一期项目的一个独立项目单元，其面积未计入公摊面积，其建造成本单独归集，完工后会所作为一个单独项目单位进行了建筑面积测绘。另外，会所内包含的游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施，进贤湾房开公司计划有偿向业主开放，或考虑整体出租经营。进贤湾房开公司声明会所的产权归其所有，而非属于业主的公共配套用房，同时考虑到会所

未来的经营形式尚不明确，经营收益无法合理预计，故本次对于会所的开发成本按照账面发生成本确定评估值。

(1) 假设开发法具体评估方法如下：

根据未来正常合理的销售额的现值减去续建成本、尚需支出的管理费用、销售费用、全部税金（包括销售税金及附加、土地增值税、企业所得税）的现值计算确定评估价值。计算公式为：

$P=S/(1+r)^n-A/(1+r)^n-B/(1+r)^n-C/(1+r)^n-D/(1+r)^n-E/(1+r)^n-F/(1+r)^n$

其中：

P——存货价值

S——预计销售收入

A——尚需支出的项目成本

B——预计需要支出的管理费用

C——预计需要支出的销售费用

D——预计需要缴纳的销售税金及附加

E——预计需要缴纳的土地增值税

F——预计需要缴纳的企业所得税

n——折现期，根据收入、成本及各项税费支出性质确定相应的折现期

r——折现率。

4. 评估过程--一期、二期、三期项目开发成本

对于一期、二期、三期项目的开发成本采用假设开发法进行评估。根据假设开发法计算公式，结合委估对象实际情况，评估计算过程如下：

(1) 销售收入的确定

1) 全国房地产市场分析

①房地产行业行政调控难以放松，三四线宽松政策预期退出

限购限贷方面，2018 年 2 月以来，初步统计有济阳县、昆明、安徽阜南县、大连、广州、沈阳、青岛、海南、东莞、成都、太原等十余个城市陆续出台或升级限购、限贷相关政策。限售方面，继 2017 大范围执行限售之后，2018 年以来，长春、安徽阜南县、青岛和哈尔滨等相继加入了限售阵营。截至目前，初步统计已有超过

80 城实施限售。限价方面，初步统计 2018 年以来三亚、湖北、南昌、济南、福建、东莞、海南和长春陆续出台房地产限价政策。

2018 行政调控向三四线城市蔓延，三四线城市棚改货币化所带来的阶段性繁荣仍在 2018Q1 持续，去库存取得阶段性成果的情况下区域市场的量价齐涨引发新一轮调控预期。2018Q1 三四线城市（全国-40 大中城市）商品房销售面积和销售金额累计同比增速分别达到 7.3%、18.9%，显著高于一二线城市的-2.5%、3.3%。2018 年五一期间住建部约谈太原、成都、哈尔滨等 12 城，此后已有 7 城进一步升级调控措施。未来三四线城市的成交端或难以再现阶段性的单边上涨行情。

②房地产行业银行贷款和债券融资悲观，中小房企再次转向高成本信托

供给端来看，2018 年 1-4 月房企资金来源累计同比增速由 1-2 月的 4.8%逐月放缓至 2.1%。其中国内贷款累计同比增速自 2016 年 3 月以来首次为负。从 1-3 月的细分数据来看，国内银行贷款累计同比减少 4.0%，而非银金融机构贷款累计同比增速高达 31.3%。银行在对房企普遍提高开发贷利率上浮水平，收紧开发贷额度的同时，进一步穿透审查并购贷款。1 月 31 日，澎湃新闻获悉，上海银监局于 1 月 29 日下发《关于规范开展并购贷款业务的通知》，对投向房地产行业的并购贷款进行严控。

2015、2016 房地产信用债的发行规模分别达到 6,132、10,683 亿元，净融入额（发行-偿还）达到 5,805、10,071 亿元。2016 年 9 月交易所为房地产公司债的发行设立准入门槛，2017-2018 发行规模进一步收缩。截至 2018 年 5 月中旬，房地产信用债发行规模为 2,136 亿元，而到期规模 2,997 亿元。考虑到到期规模的大幅增加，交易所和银行间市场有望延续“借新续旧”操作，预计全年发行量高于偿还量，但是预计净融入额进一步收缩，融资成本上浮明显。2019-2021 地产信用债到期规模将进一步增长至 4,029、5,217、5,802 亿元，如果监管机构继续执行严格审核标准，房企资金链和融资成本预计进一步承压。

传统融资渠道收紧，非标融资逆势增长。今年前 3 个月房地产领域集合信托产品成立 480 款，仅 1 月的成立数量几乎就与 2017 年前 3 个月数量相当；成立规模 966.29 亿元，同比增长约 90%；发行步伐也较为一致，一季度房地产信托共发行 576 款，规模为 1,604.43 亿元，同比增长超一倍。2018 年 4 月全国信托监管会议召开，进一步强调“严监管、去通道、控房地产、控政府平台”。地产信托未来监管形势依

然趋严，2018 一季度信托产品的井喷也表明当前房企资金需求量较大，作为房企为数不多的资金输血通道，信托发行规模的扩大或进一步推升中小房企的资金成本。

③房地产行业需求情况及资金成本敏感度情况分析

2018 年 2 月 6 日据时代周报报道，“今年银监会的重点是居民去杠杆”。从首套房和二套房贷款利率来看，2018 年以来保持继续攀升态势。房贷利率的上升的原因主要在于（1）需求调控对按揭贷款额度的限制；（2）表外回归表内银行资产的重新配置；（3）新的利率走廊下市场化利率中枢的抬升。从居民新增贷款数据来看，2018 年 4 月居民户新增人民币中长期贷款同比减少 20.2%，降幅较 3 月份进一步扩大 4pct，占新增人民币贷款的比重由 2017 年 4 月的 40.4%下滑至 30.0%。考虑到同期商品房销售金额依然实现正增长，表明当前按揭放款速度有所放缓或者按揭贷款对成交的支持力度进一步减弱。

当前居民对资金成本上涨的敏感度依然较低，原因一方面在于部分地区房价依然处于上涨通道或者政府限价导致一定的套利空间，相对较强的资产升值预期下部分投资兼自住的需求依然看重未来资产升值预期，忽略短期资金成本。另一方面在当前“低库存+低供给”的市场格局下，部分地区依然需求较为旺盛，卖方主导的市场格局下，买方选择空间较为有限。

从利率中枢的角度来看，统计 2016 年至今十年期国债到期收益率的最低值和最高值分别为 2.64%和 3.99%，同期融 360 统计的全国首套房贷款利率的最低值和最高值为 4.44%和 5.56%，如果以区间十年期国债最大涨幅 135bp 作为房贷利率的最大上浮空间，预计未来首套房贷利率依然有 23bp 的上涨空间。如果考虑到央行控制按揭贷款的额度和占比，预计上浮幅度可能提升至 30-40bp，达到 6%，接近 2014 年的水平。

④房地产行业发展新方向分析

A. 共有产权同限价房挂钩提供新的发展方向

共有产权方面，以北京为代表的一线城市率先推出，并且于 4 月份发布《关于加强限房价项目销售管理的通知》，将限竞房和共有产权项目挂钩。共有产权项目具备较强的保障房属性，开发商和购房者的观望心态较强，此前北京多块共有产权项目流拍，项目吸引力相对不足。考虑到北京 2017 年限房价、竞地价项目较多，而其他城市的经验来看，政府强行压制的低价项目存在较为明显的套利和投资空间，因

此北京限房价项目销售管理的通知规定政府可以优先收购限价力度较大的限竞房项目作为共有产权，将商品房的属性转为保障房。不同于上海租赁模式，北京共有产权的体系依赖于限房价、竞地价的土地出让模式，一方面为共有产权提供了低价房源，另一方面前置出让条件已经提前满足房价调控目标，为房企预留一定的盈利空间，避免出现其他城市预售证价格过低，房企入市意愿消极的情形。控房价的核心诉求下，未来限房价、竞地价的出让模式有望进一步推广，同时为共有产权项目的发展奠定基础。

B．房产税推进谨慎，市场预期和调整空间充分

2018 政府工作报告针对房产税的表述为“健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法”。结合此前人大发言人答记者问，目前房产税依然处于加快起草和内部论证阶段。①房地产税改革和健全地方税体系并列出现，体现房地产税补充地方税源的重要定位，而非意在调控房价。②“稳妥推进”的表述表明，对于影响近三百万亿左右存量资产的重大税种，管理层态度趋于谨慎，未来税制细节的论证、制定和试点决定了短期内难以大范围推行。结合 2017 年末不动产登记联网基本完成的最近进展，技术性问题的解决并没有实现房产税的超预期推进，进一步体现管理层在当前时点的保守态度。总体来看，房产税的开征已确定，但无论从立法进程还是推进难度来看，全面开征依然任重道远，2018 年 3 月国务院立法规划公布，房产税并未列入立法规划。市场大概率面临充分的时间进行预期消化和主动性调整。

C．销售增幅同比放缓，缓增趋势仍将持续

2017 年和 2018 年 1-4 月商品房销售延续了 2015 年和 2016 年的增势，但增幅放缓，行业库存达到 5 年来低位。低能级城市的棚改货币化等政策以及高杠杆资金是推动商品房销售的主要动力，但是目前三四线城市房价领涨一二线城市，且去杠杆政策取得阶段性成效，造成 2017 年以来销售增幅较 2016 年有所放缓。预计，由于目前行业存量仍居历史高位、去化周期放缓，加之三四线城市房价抬升，后续行业政策放松可能性仍较低，低增长的趋势可能将会持续。

D．销售增幅同比放缓，行业库存明显降低

2017 年全年商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%，低于 2016 年 22.5%的增幅水平；2018 年 1-4 月累计销售约 4.22 亿平方米，同比增长 1.29%，也低于 2017 年同期 15.67%的水平。销售金额方面，2017 年全年及 2018 年 1-4 月分别实现

13.37 万亿元和 3.62 万亿元，分别同比增长 13.7%和 9.03%，均低于 2017 同期增幅水平。

销售规模不断增长的情况下，去库存取得一定成效，目前行业库存明显降低。从统计局最新公布的住宅待售面积来看，2017 年末和 2018 年 4 月末与 2016 年末相比均出现明显下降，分别减少约 1 亿平和 1.2 亿平，降幅分别达到 25.1%和 29.3%；截至 2017 年底，待售面积绝对值也已经低于 2013 年，达到了近 5 年来的最低值。就广义库存而言（累计新开工住宅面积-累计住宅销售面积），2017 年和 2018 年 1-4 月也达到了 5 年来新低；以此推算的住宅去化周期从 2014 年的历史峰值 2.67 年下降至 2017 年的 1.64 年。行业去库存政策已经取得了阶段性成效。

E. 三四线城市依然为成交的主力军

2017 年和 2018 年一季度的销售增长主要来自三四线城市的贡献。从绝对数量来看，三四线城市的成交面积始终高于一二线城市，且两者之间的差距自 2016 年以来扩大。三四线城市的商品房销售金额虽然不及一二线城市，但是 2017 年和 2018 年一季度两者之间的差距已经大幅缩小。从同比增速来看，2017 年全年三四线城市在销售面积上以及销售金额增速上分别领先一二线城市 16 个以及 25 个百分点，是近五年来两者差距最大的一次；2018 年一季度差距缩小，但仍有 10 个和近 16 个百分点。从销售均价来看，2017 年和 2018 年一季度，三四线城市的商品房销售均价维持增长态势。与一二线城市相比，虽然仍存在较大的价格差距，但是 17 年和 18 年一季度的同比增速相对较高。

F. 采用更高频的周均数据来看，低能级城市的商品房销售主要由新房销售推动

截至 2018 年 5 月 18 日，2018 年各能级城市的新房周均销售面积均较 2017 年有所下降，但是与一二线城市相比，三线城市降幅最低，仅下降 2.19%。根据同期 21 城二手房成交数据，各能级二手房周均销售面积均有所上升，但是三线城市增幅最缓。

2）淳安县-千岛湖镇房地产市场分析

①房地产业成绩显著

淳安县借助旅游业优势房地产业成绩显著：首先，千岛湖生态优势彰显，“城中有湖，湖中有城”自然环境较好，政府规范水上作业（餐饮养殖等），扩大绿化造林，综合治理小流域，关停污染企业，加强水质监控，奠定“绿色”基石；其次，旅游

经济成为拉动房地产快速发展的主导力量，千岛湖以其“天下第一秀水”、历史文化内涵、水库生态体系、生态景点建设和乡村特色吸引全国乃至全世界游客催生了旅游经济；再次，旅游房产成为千岛湖房地产经济的中坚力量，特别是“生态宜居福地”和“旅游度假胜地”放大了旅游房产效应，最后，随着交通西进，杭州 1.5 交通圈的形成及接轨大都市建设大杭州概念的提出，千岛湖已完全融入了杭州。

②发展强势特征明显

从当前市场运行来看，千岛湖房地产的发展呈现如下特点：一是房地产开发投资总体态势良好；二是房地产企业数量众多；三是房地产价格呈阶梯式增长，旅游别墅更是跳跃增长；四是房地产供应类型有所变化，供应结构转向普通住宅、产权式酒店、旅游别墅三类；五是外资和外埠购买力增大，旅游别墅消费和潜在消费是外地（主要是长三角居民），作为不动产置业和休闲度假第二居所。

③新房供应量供不应求

据统计，近年来淳安县房产供求关系发生巨变，新房供应量严重不足。2016 年淳安县新增可售商品房住宅为 2,749 套，实际销售量为 3,725 套，均价为 8,725 元/平方米，供求矛盾已初步显现。到 2017 年底，淳安县新增可售商品房住宅仅为 1,414 套，实际销售量却为 3,250 套，供需关系矛盾进一步扩大，房地产市场进入卖方市场，从而导致均价上涨。

新房供应量不足的背后，是近年来淳安县商品房的土地供应量发生了变化。淳安县为贯彻中央房地产市场“去库存”的政策，从 2011 年开始至 2015 年，淳安县出让的住宅土地面积呈逐年下降态势。由于房产开发从拿地、开发到进入市场交易，一般需要一到两年的周期，故而赶上相对供应短缺的特殊时期。

千岛湖房价受到了周边地区房价上涨的影响。2017 年以来，不但杭州市区房价有所上涨，周边的建德、桐庐等地房价也出现上涨，在整体环境“涨声一片”情况下，对千岛湖房价产生了连带效应影响。

据统计，预计 2018 年至 2019 年，淳安县将有 8,000 套以上的住房投入市场，商品房供应量将大幅度提升。届时，千岛湖房地产市场供需关系矛盾将得到有效缓解，购房者将会有更多的选择余地。

从政策层面看，政府将进一步对投资性购房、炒房加强遏制。2017 年 11 月 21 日，住房城乡建设部会同国土资源部、人民银行召开部分省市房地产工作座谈会。

会议明确要求，学习贯彻党的十九大精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。今后将加强金融管理，平衡好房地产业与其他行业的资金配置，防止资金违规流入房地产。完善土地供应管理，提高租赁住房和共有产权住房供地比例，防止高价地推涨房价。同时大力整顿规范市场秩序，坚决打击投机炒作，净化市场环境。

2018 年 7 月 31 日召开的中共中央政治局会议中提出，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

3）开发项目基本情况

开发项目具体情况见“（二）房产开发成本-2.项目概况”相关内容。

4）销售收入的确定

根据半岛小镇度假公寓项目规划经济技术指标、项目可行性研究报告以及房地产测绘成本报告等资料，各期项目的建筑面积明细如下表：

面积单位：平方米

| 期数 | 物业类型 | 土地面积 | 总建筑面积 | 计容积率面积 | 不计容积率面积 | 可售建筑面积 | 可售车位（个） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一期 | 叠拼 | 33,432.68 | 8,942.90 | 7,099.82 | 1,843.08 | 7,099.82 | |
| | 公寓-精装 | | 12,688.10 | 12,681.48 | 6.62 | 12,681.48 | |
| | 公寓-毛坯 | | 18,229.28 | 18,229.28 | - | 17,131.62 | |
| | 地库 | | 17,635.93 | | 17,635.93 | | 352 |
| | 配套服务用房 | 13,643.31 | 2,934.85 | 1,555.13 | 1,379.72 | | |
| **一期合计** | | **47,075.99** | **60,431.06** | **39,565.71** | **20,865.35** | **36,912.92** | **352.00** |
| | | | | | | | |
| 二期 | 公寓 | 100,516.49 | 11,545.80 | 11,545.80 | - | 11,545.80 | |
| | 叠拼 | | 34,375.96 | 21,287.19 | 13,088.77 | 21,287.19 | |
| | 联排 | | 7,301.58 | 3,819.30 | 3,482.28 | 3,819.30 | |
| | 地库 | | 3,407.60 | - | 3,407.60 | - | 69.00 |
| | 其他配套用房 | | 685.00 | 285.00 | 400.00 | - | |
| **二期合计** | | **100,516.49** | **57,315.94** | **36,937.29** | **20,378.65** | **36,652.29** | **69.00** |
| | | | | | | | |
| 三期 | 联排 | 149,421.14 | 34,145.00 | 18,829.00 | 15,316.00 | 18,829.00 | |
| | 双拼 | | 12,683.25 | 6,283.25 | 6,400.00 | 6,283.25 | |
| | 叠拼 | | 5,287.25 | 2,302.25 | 2,985.00 | 2,302.25 | |
| | 其他配套用房 | | 116.50 | 36.50 | 80.00 | - | |
| **三期合计** | | **149,421.14** | **52,232.00** | **27,451.00** | **24,781.00** | **27,414.50** | **-** |
| **项目总计** | | **297,013.62** | **169,979.00** | **103,954.00** | **66,025.00** | **100,979.71** | **421.00** |

进贤湾房开公司提供的半岛小镇度假公寓项目开发及销售时间节点预测如下：

**项目开发及销售时间节点预计**

| 项目名称 | 一期 | 二期 | 三期 |
|---|---|---|---|
| 获得《施工许可证》 | 2014 年 8 月 | 2018 年 9 月 | 2019 年 9 月 |
| 正式开工建设 | 2014 年 8 月 | 2018 年 9 月 | 2019 年 9 月 |
| 开始预售 | 2018 年 9 月 | 2019 年 1 月 | 2020 年 1 月 |
| 建设完成 | 2017 年 12 月 | 2020 年 12 月 | 2021 年 12 月 |
| 销售完成 | 2023 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 2025 年 12 月 |

根据对千岛湖镇楼市宏观情况、开发项目周边楼盘情况及开发项目自身的定位，并结合进贤湾房开公司提供的开发即销售方案，项目开发及销售的时间节点预计，项目具体销售收入确定如下：

金额单位：人民币万元；面积单位：平方米

| 期数 | 物业类型 | 可售套数/个数 | 可售面积/个数 | 销售均价 | 销售总价（含税） | 销售总价（不含税） | 销售开始 | 销售结束 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一期 | 叠拼 | 72 | 7,099.82 | 24,000 | 17,039.57 | 16,228.16 | 2018 年 9 月 | 2023 年 12 月 |
| | 公寓-精装 | 194 | 12,681.48 | 22,000 | 27,899.26 | 26,570.72 | 2018 年 9 月 | 2020 年 12 月 |
| | 公寓-毛坯 | 173 | 17,131.62 | 18,000 | 30,836.92 | 29,368.49 | 2018 年 9 月 | 2020 年 12 月 |
| | 地库 | 352 | | 100,000 | 3,520.00 | 3,352.38 | 2018 年 9 月 | 2020 年 12 月 |
| **一期合计** | | | **36,912.92** | | **79,295.74** | **75,519.75** | | |
| 二期 | 公寓 | 175 | 11,545.80 | 19,000 | 21,937.02 | 19,942.75 | 2019 年 1 月 | 2021 年 6 月 |
| | 叠拼 | 169 | 21,287.19 | 25,500 | 54,282.33 | 49,347.58 | 2019 年 1 月 | 2024 年 12 月 |
| | 联排 | 44 | 3,819.30 | 26,000 | 9,930.18 | 9,027.44 | 2019 年 1 月 | 2024 年 12 月 |
| | 地库 | 69 | | | 690.00 | 627.27 | 2019 年 1 月 | 2021 年 6 月 |
| **二期合计** | | **457** | **36,652.29** | | **86,839.53** | **78,945.03** | | |
| 三期 | 联排 | 109 | 18,829.00 | 30,000 | 56,487.00 | 51,351.82 | 2020 年 1 月 | 2025 年 12 月 |
| | 双拼 | 22 | 6,283.25 | 35,000 | 21,991.38 | 19,992.16 | 2020 年 1 月 | 2025 年 12 月 |
| | 叠拼 | 10 | 2,302.25 | 28,000 | 6,446.30 | 5,860.27 | 2020 年 1 月 | 2025 年 12 月 |
| **三期合计** | | | **27,414.50** | | **84,924.68** | **77,204.25** | | |
| **项目总计** | | | **100,979.71** | | **251,059.95** | **231,669.03** | | |

根据进贤湾房开公司提供的销售进度，项目整体收入预测如下：

金额单位：人民币万元

| 期数 | 2018 年 8-12 月 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一期 | 15,103.95 | 36,137.06 | 22,655.93 | 811.41 | 486.84 | 324.56 | | |
| 二期 | | 15,789.01 | 33,635.01 | 23,683.51 | 2,918.75 | 1,751.25 | 1,167.50 | |
| 三期 | | | 15,440.85 | 30,881.70 | 23,161.28 | 3,860.21 | 2,316.13 | 1,544.09 |
| **收入合计** | 15,103.95 | 51,926.07 | 71,731.79 | 55,376.62 | 26,566.87 | 5,936.03 | 3,483.63 | 1,544.09 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| （不含税） | | | | | | | | |
| 共计 | 231,669.03 | | | | | | | |

注：假设销售收入在各年均匀流入。

(2) 尚需支付的项目成本

截至评估基准日，半岛小镇度假公寓项目一期已开发完成，账面成本已按建造合同等预估，二期三期账面成本系部分前期费用及基础设施费等。一期、二期、三期账面已发生成本明细如下：

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 一期 | 二期 | 三期 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地成本 | 480.07 | 1,417.82 | 2,061.64 | 3,959.53 |
| 前期工程费 | 2,267.31 | 4,258.02 | 572.02 | 7,097.35 |
| 基础设施费 | 1,279.36 | 112.30 | 8.26 | 1,399.91 |
| 建筑工程费 | 9,333.80 | 177.67 | 40.81 | 9,552.28 |
| 安装工程款 | 4,325.37 | - | - | 4,325.37 |
| 装修工程款 | 7,329.91 | - | - | 7,329.91 |
| 公共配套设施费 | 52.99 | - | - | 52.99 |
| 开发间接费 | 3,717.37 | 687.57 | 93.90 | 4,498.84 |
| **成本合计** | **28,786.18** | **6,653.38** | **2,776.64** | **38,216.19** |

在半岛小镇度假公寓项目一期实际开发成本的基础上，通过调查访谈、参考类似房地产开发项目的相关成本支出，对进贤湾房开公司提供二期及三期的项目开发成本明细进行适当调整，半岛小镇度假公寓项目二期及三期成本明细如下：

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 二期 (含税） | 二期 (不含税） | 二期 (进项税） | 三期 (含税） | 三期 (不含税） | 三期 (进项税） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地成本 | - | - | - | - | - | - |
| 前期工程费 | - | - | - | 3,500.00 | 3,301.89 | 198.11 |
| 基础设施费 | 1,354.67 | 1,231.52 | 123.15 | 1,328.59 | 1,207.81 | 120.78 |
| 建筑工程费 | 11,595.19 | 10,541.08 | 1,054.11 | 11,090.24 | 10,082.04 | 1,008.20 |
| 安装工程款 | 4,959.69 | 4,508.81 | 450.88 | 4,519.76 | 4,108.87 | 410.89 |
| 装修工程款 | 3,852.42 | 3,502.20 | 350.22 | 3,510.71 | 3,191.55 | 319.16 |
| 公共配套设施费 | 60.76 | 55.24 | 5.52 | 55.37 | 50.34 | 5.03 |
| 开发间接费(不含资本化利息） | 1,028.92 | 1,028.92 | - | 1,090.96 | 1,090.96 | - |
| **成本合计** | 22,851.65 | 20,867.77 | 1,983.88 | 25,095.63 | 23,033.46 | 2,062.17 |
| **尚需支付的项目成本(不含税)** | **43,901.22** | | | | | |

(3) 尚需支出的各项费用及税金

尚需支出的各项费用包括管理费用和销售费用，税金包括城建税、土地增值税及所得税等。各项费用分别预测如下：

1）管理费用：在被评估单位提供的预测数据的基础上，参考类似房地产开发项目的管理费用情况，管理费用占开发成本的 4.5%进行测算，管理费用总额预计为19,755,549.52 元；

2）销售费用：在被评估单位提供的预测数据的基础上，参考类似房地产开发项目的销售费用情况，销售费用占销售收入的 2%进行测算，销售费用总额预计为46,333,806.56 元；

3）销售税金及附加：包括城建税、教育费附加及地方教育费附加等，其中城建税按照增值税 5%计算，教育费附加及地方教育费附加合计按照增值税 5%计算；

4）土地增值税：根据被评估单位项目所在区域税收政策，半岛小镇度假公寓项目土地增值税按销售收入 3.0%预缴，开发项目结束分期清算。根据上述各项收入、成本、费用的测算情况，各期计算土地增值税如下：

**一期项目-土地增值税测算**

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 计算结果 |
|---|---|---|
| 1 | 销售收入 | 755,197,523.81 |
| 2 | 土地成本及建安成本 | 261,387,100.00 |
| 3 | 销售费用 | 15,103,950.48 |
| 4 | 管理费用 | 0.00 |
| 5 | 财务费用 | 13,287,555.14 |
| 6 | 销售税金 | 3,775,987.62 |
| 7 | 根据 5%或者 10%扣除调整项 | -2,252,795.62 |
| 8 | 加计 20%扣除 | 52,277,420.00 |
| 9 | 扣除额合计 | 343,579,217.62 |
| 10 | 增值额 | 411,618,306.19 |
| 11 | 增值额÷扣除额合计 | 1.20 |
| 12 | 土地增值税计算 | 154,272,270.00 |

**二期项目-土地增值税测算**

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 计算结果 |
|---|---|---|
| 1 | 销售收入 | 789,450,313.64 |

| | | |
|---|---|---|
| 2 | 土地成本及建安成本 | 270,314,654.55 |
| 3 | 销售费用 | 15,789,006.27 |
| 4 | 管理费用 | 10,118,894.91 |
| 5 | 财务费用 | 13,741,385.39 |
| 6 | 销售税金 | 5,689,000.26 |
| 7 | 根据 5%或者 10%扣除调整项 | -12,617,821.12 |
| 8 | 加计 20%扣除 | 54,062,931.00 |
| 9 | 扣除额合计 | 357,098,051.26 |
| 10 | 增值额 | 432,352,262.38 |
| 11 | 增值额÷扣除额合计 | 1.21 |
| 12 | 土地增值税计算 | 162,611,424.00 |

**三期项目-土地增值税测算**

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 计算结果 |
|---|---|---|
| 1 | 销售收入 | 772,042,500.00 |
| 2 | 土地成本及建安成本 | 257,432,158.83 |
| 3 | 销售费用 | 15,440,850.00 |
| 4 | 管理费用 | 9,636,654.61 |
| 5 | 财务费用 | 13,086,506.59 |
| 6 | 销售税金 | 5,563,554.67 |
| 7 | 根据 5%或者 10%扣除调整项 | -12,420,795.31 |
| 8 | 加计 20%扣除 | 51,486,432.00 |
| 9 | 扣除额合计 | 340,225,361.39 |
| 10 | 增值额 | 431,817,138.61 |
| 11 | 增值额÷扣除额合计 | 1.27 |
| 12 | 土地增值税计算 | 164,874,765.00 |

5）所得税：被评估单位适用所得税税率为 25%，经测算，开发项目息税前利润总额预计为 932,639,839.51 元，累计应缴纳所得税 233,159,960.00 元。

(4) 折现率

1）计算思路

由于委估存货-房产开发成本为被评估单位的主要资产，资产占比较高，接近于全投资口径，故本次评估采用与企业自由现金匹配的折现率确定开发成本假设开发法计算的折现率。

与企业自由现金流匹配的折现率应为按企业目标资本结构计算的加权平均资本

成本，即 *WACC*。计算公式为：

公式 1：$$WACC = \frac{E}{(D+E)} \times R_E + \frac{D \times (1-T)}{(D+E)} \times R_D$$

式中：*WACC* 加权平均资本成本

*D* 被评估单位的债务资本

*E* 被评估单位的权益资本

$R_E$ 权益资本成本

$R_D$ 债务资本成本

*T* 企业所得税率

2）计算过程

① *D* 与 *E* 的比值及 *T*

D 与 E 的比值采用行业平均水平，确定为 51.74%。

② 权益资本成本($R_E$)

权益资本成本 $R_E$ 采用资本定价模型，按照以下公式计算：

公式 2：$$R_E = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：$R_E$ 权益资本成本

$R_f$ 目前的无风险收益率

$\beta$ 权益的系统风险系数

*ERP* 市场超额收益

$R_s$ 公司特有风险超额收益率

计算权益资本成本我们采用以下四步：

A. 计算无风险收益率($R_f$)

由于记账式国债具有比较活跃的市场，一般不考虑流动性风险，且国家信用程度高，持有该债权到期不能兑付的风险很小，一般不考虑违约风险，同时长期的国债利率包含了市场对未来期间通货膨胀的预期。因此，我们选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 5 年期的记账式国债，计算其到期收益率，并取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，经计算无风险收益率为 3.80%。

B. 计算市场超额收益(*ERP*)

风险溢价(ERP)是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分,即:

风险溢价（ERP）=市场整体期望的投资回报率（Rm）-无风险报酬率（Rf）

根据目前国内评估行业通行的方法，按如下方式计算 ERP：

a．确定衡量股市的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500 指数的经验，本次选用了沪深 300 指数。

b．计算年期的选择：中国股市起始于上世纪 90 年代初期，但最初几年发展不规范，直到 1996~1997 年之后才逐渐走上正规，考虑到上述情况，我们在测算中国股市 ERP 时计算的时间从 1997 年开始，也就是我们估算的时间区间为 1997 年 12 月 31 日到 2017 年 12 月 31 日。

c．指数成分股的确定：沪深 300 指数的成分股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 的成分股。对于 1997~2005 年沪深 300 没有推出之前，采用外推的方式，即 1997~2005 年的成分股与 2005 年末一样。

d．数据的采集：本次 ERP 测算借助 Wind 资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此选用的年末收盘价是 Wind 数据是从 1997 年 12 月 31 日起到 2017 年 12 月 31 日的复权交易年末收盘价格，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

e．年收益率的计算采用几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 Ci，则：

$$C_i = \sqrt[(i-1)]{\frac{P_i}{P_1}} - 1 (i = 2,3,\dots,n)$$

通过估算 2001-2017 年每年的市场风险超额收益率，即以沪深 300 指数成份股的几何平均年收益加权平均后作为 Rm，扣除按照上述方法计算的各年无风险利率，计算得到历年平均 ERP 为 6.65%。

C. 计算被评估单位β系数

β风险系数被认为是衡量公司相对风险的指标。

本次评估我们取沪深同类可比上市公司股票作为对比。经查阅 Wind 资讯系统得到对比上市公司的β系数，上述β系数还受各对比公司财务杠杆的影响，需要先对其卸载对比公司的财务杠杆，再根据行业平均资本结构，加载财务杠杆，有无财务杠杆影响的β系数计算公式如下：

$$\text{无财务杠杆}\beta\text{系数}=\frac{\text{有财务杠杆}\beta\text{系数}}{1+\frac{\text{负债资本}}{\text{权益资本}}\times 100\%\times(1-\text{所得税率})}$$

计算得到行业去除财务杠杆后的β系数平均值为 0.9232，并根据行业平均资本结构和被评估单位所得税率，计算得到权益的系统风险系数(β)为 1.2814。

D. 计算公司特有风险超额收益率($R_s$)

企业的个别风险主要包括企业经营风险。影响经营风险主要因素有：企业所处经营阶段；历史经营状态；企业经营业务、产品和地区的分布；公司内部管理及控制机制；管理人员的经营和资历等。设公司特有风险超额收益率($R_s$)确定为 3.0%。

E. 计算权益资本成本($R_E$)

将上述各参数代入公式 2，计算得到被评估单位的权益资本成本为 15.32%。

③ 资本成本(RD)

按照 3-5 年期银行贷款利率确定债务资本成本为 4.75%。

④ 折现率

将以上计算所得的各参数代入公式 1，计算可知被评估单位的加权平均资本成本 WACC 为 11.31%。

(5) 评定测算

根据上述收入、成本、费用及税金的测算结果，计算开发成本评估价值如下：

评估价值＝销售收入现值－尚需支出的开发成本现值－预计管理费用现值－预计销售费用及税费现值－土地增值税现值－所得税现值

具体计算过程如下表所示：

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 预测金额 |
|---|---|---|
| 1 | 预计总收入 | 1,815,728,380.00 |
| 2 | 减:开发成本 | 709,544,008.99 |
| 3 | 销售税费 | 11,621,060.00 |
| 4 | 销售费用 | 36,314,570.00 |

| | | |
|---|---|---|
| 5 | 管理费用 | 16,174,000.00 |
| 6 | 财务费用 | 32,040,147.94 |
| 7 | 土地增值税 | 253,094,940.00 |
| 8 | 企业所得税 | 120,730,040.00 |
| 9 | 净现金流 | 636,209,613.08 |
| **10** | **存货-开发成本评估价值** | 1,018,371,500.00 |

(6) 评估结果

按照假设开发法计算的存货-开发成本（不含会所）的评估值为1,017,869,900.00元。

5. 评估过程--会所项目开发成本

对于配套用房——会所的开发成本，根据进贤湾房开公司提供的《关于千岛湖进贤湾半岛小镇项目一期会所的产权情况说明》,会所为半岛小镇一期项目的一个独立项目单元，其面积未计入公摊面积，其建造成本单独归集，完工后会所作为一个单独项目单位进行了建筑面积测绘。另外，会所内包含的游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施，进贤湾房开公司计划有偿向业主开放，或考虑整体出租经营。进贤湾房开公司声明会所的产权归其所有，而非属于业主的公共配套用房，同时考虑到会所未来的经营形式尚不明确，经营收益无法合理预计，故本次对于会所的开发成本按照账面发生成本确定评估值。

截至评估基准日，会所发生的开发成本包括土地成本、前期费用、基础设施费用、建筑安装工程及开发间接费等。具体成本明细如下表：

| 项目名称 | 账面成本金额 |
|---|---|
| 土地成本 | 1,750,359.14 |
| 前期工程费 | 2,970,908.19 |
| 基础设施费 | 13,582,447.29 |
| 建筑工程费 | 6,932,794.00 |
| 安装工程款 | 5,544,683.94 |
| 装修工程款 | 21,232,667.18 |
| 公共配套设施费 | 324,063.00 |
| 开发间接费 | 7,647,910.67 |
| **成本合计** | **59,985,833.41** |

故会所开发成本的评估值为59,985,833.41元。

6.评估结果

存货—开发成本的评估价值为1,078,357,333.41元,评估增值636,209,573.08

元，增值率 143.89%。

### （六）其他流动资产

1. 评估内容

其他流动资产账面价值 961,386.67 元，主要系待抵扣增值税。

2. 评估程序和方法

首先，依据财务账簿对各项其他流动资产进行核对，查看其是否账表相符；核实其业务的真实性及账面价值的正确性。经核实，其他流动资产账面核算无误。

其他流动资产为实际享有的权益，以审计审定并经核实的账面价值确定评估值。

3. 评估结果

其他流动资产的评估价值为 961,386.67 元，无评估增减值。

## 第二节 固定资产

### （一）固定资产-房屋建筑物类

1. 评估对象及范围

房屋建筑物共 14 项，建筑面积合计 10,926.02 平方米，主要系游客接待中心主楼、SOHO 楼 1 幢至 12 幢及游客接待中心游客码头，位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号；构筑物共 1 项，系游客接待中心景观设施及其他。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

| 项目 | 数量(幢、项) | 账面原值 | 账面净值 |
|---|---|---|---|
| 房屋建筑物 | 14 | 142,486,464.46 | 128,861,194.81 |
| 构筑物 | 1 | 13,756,864.55 | 8,494,864.07 |
| 合计 | 15 | 156,243,329.01 | 137,356,058.88 |

评估基准日未计提减值准备。

(2) 权属状况

截至评估基准日，13 项房屋均取得房屋所有权证，面积合计 10,926.02 平方米，证载所有权人为进贤湾房开公司。

(1) 房屋建筑物类固定资产所占用土地的情况

房屋建筑物所占用的土地使用权所占用的土地位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号，并已取得国有土地使用权证，证载使用权人为进贤湾房开公司。

(2) 折旧及计提减值政策

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

兴财房地产公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|---|---|---|---|---|
| 房屋建筑物 | 年限平均法 | 10-40 | 10 | 2.25-9 |

4. 评估方法的确定

根据《资产评估委托合同》约定，进贤湾房开公司账面的房屋建（构）筑物拟于评估基准日后转让，评估价值按照账面价值列示。

5. 房屋建筑物评估结果

房屋建筑物类固定资产的评估价值列示为 137,356,058.88 元，无评估增减值。

## （二）固定资产-设备类

1. 评估范围

设备类固定资产包括机器设备、电子设备及车辆。根据评估申报表，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

| 编号 | 项目 | 数量（台/套） | 账面原值 | 账面净值 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 机器设备 | 6 | 93,155.16 | 89,059.36 |
| 2 | 车辆 | 2 | 548,847.00 | 79,281.66 |
| 3 | 电子设备 | 158 | 2,225,163.39 | 820,069.20 |
| 设备类合计 | | 166 | 2,867,165.55 | 988,410.22 |

评估基准日未计提减值准备。

2. 设备概况

(1) 折旧及计提减值政策

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

兴财房地产公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和

预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|---|---|---|---|---|
| 电子设备 | 年限平均法 | 10-40 | 10 | 2.25-9 |
| 运输设备 | 年限平均法 | 5 | 10 | 18 |
| 其他设备 | 年限平均法 | 5 | 10 | 18 |

(2) 设备的状况及特点

机器设备共 6 台，主要有空调取水泵、修剪机和背负式吹风机等。上述设备主要为国内制造厂家生产，均正常使用。

车辆共 2 台，为小型轿车及小型普通客车，均正常使用。

电子设备共 158 台，主要为空调、打印机、电脑和音箱等，均正常使用。

上述固定资产部分不纳入本次评估范围，分类汇总金额如下，具体明细详见《评估明细表》：

金额单位：人民币万元

| 科目名称 | 计量单位 | 数量 | 账面原值 | 账面净值 |
|---|---|---|---|---|
| 机器设备 | 项 | 6 | 9.32 | 8.91 |
| 车辆 | 项 | 2 | 54.88 | 7.93 |
| 电子设备 | 项 | 146 | 188.69 | 64.42 |
| **合计** | | **154** | **252.89** | **81.26** |

3．核实程序和结论

(1) 核查进贤湾房开公司填报的评估申报表，对遗漏的内容补充填报；对委估设备进行数量、价值量等分类统计，确定主要设备标准，区分重点与一般设备，保证工作质量与效率；收集重点设备的购置合同和发票，关注其权属状况。

(2) 在设备管理人员的配合下，根据生产工艺和工序对设备进行现场勘查。现场核实设备的规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等，勘查设备的工作环境、利用率、运行状况和维护保养及大修理情况。

(3) 在现场勘查的基础上，对设备的技术性能和完好状况进行统计分析。

(4) 核实结论

纳入评估范围的机器设备未设定抵押，也不存在其他限制情况。除不纳入评估范围的设备外，各项设备均处于正常使用状态，且日常维护保养情况较好。

4．评估方法

根据《资产评估委托合同》约定，对于评估基准日后拟转让的设备类资产，评估价值按照账面价值列示；对于其他电子设备，根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

评估价值＝重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

对于电子设备，根据当地市场近期市场询价，确定评估基准日的电子设备购价，因一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故其重置成本即为设备购置价。

(2) 综合成新率的确定

考虑更新换代速度、功能性贬值等因素后，以年限法为主确定设备的综合成新率。

综合成新率＝(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

5．评估举例

举例 1：投影机（固定资产—电子设备评估明细表 第 105 项）

(1) 设备概况

名　　称：投影机

型号规格：PT-FDz97c

主要参数：亮度 8500 流明；对比度 10000:1

生产厂家：松下电器(中国)有限公司

启用时间：2015 年 11 月

账面原值：203,500.00 元

账面净值：105,820.00 元

(2) 重置价值的确定

经向国内销售商询价，该型号的投影机在评估基准日含税购置价为 190,000.00 元/台，生产厂家负责运输和安装调试，因而重置成本计算如下：

金额单位：人民币元

| 项　目 | 计算方法 | 金　额 | 备　注 |
|---|---|---|---|
| 购置价 | A | 190,000.00 | 电话询价 |
| 增值税 | B=A/1.16×16% | 26,206.90 | 根据相关税法规定 |
| 重置价值 | | 163,790.00 | 精确到十位 |

(3) 综合成新率的确定

考虑更新换代速度、功能性贬值等因素后，以年限法为主确定设备的综合成新率。

经查阅《资产评估常用方法与参数手册》结合设备使用情况，确定该设备经济寿命年限为 8 年，投入使用时间是在 2015 年 11 月，故该设备至评估基准日已使用 2.69 年，则：

年限成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

=(8-2.69)/8×100%

=66%（取整）

(4) 评估价值的确定

评估值＝重置价值×综合成新率

＝163,790.00×66%

＝108,100.00 元（已取整）

6．评估结果

委估设备的评估结果见下表：

**固定资产—设备类资产评估结果汇总表**

单位：人民币元

| 名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|
| 机器设备 | 89,059.36 | 89,059.36 | | |
| 车辆 | 79,281.66 | 79,281.66 | | |
| 电子设备 | 820,069.20 | 825,873.20 | 5,804.00 | 0.71 |
| 合计 | 988,410.22 | 994,214.22 | 5,804.00 | 0.59 |

**第三节 其他无形资产**

1. 评估内容

其他无形资产原始入账金额为 36,500.00 元，按年限平均法进行摊销，摊余价值（账面价值）为 8,983.48 元，均系外购软件。

2. 评估程序和方法

根据《资产评估委托合同》约定，对于评估基准日后拟转让的其他无形资产，账面价值 8,983.48 元，评估价值按照账面价值列示。

3. 评估结果

其他无形资产的评估价值列示为 8,983.48 元，无评估增减值。

**第四节 长期待摊费用**

1. 评估内容

长期待摊费用账面价值为 4,453,819.87 元，系游客接待中心 SOHO1#楼-10#楼(云水格酒店)内部家具、装修及家电等摊销后的余额。

2. 评估程序和方法

根据《资产评估委托合同》约定，对于评估基准日后拟转让的长期待摊费用，账面价值 4,453,819.87 元，评估价值按照账面价值列示。

3. 评估结果

其他无形资产的评估价值列示为 4,453,819.87 元，无评估增减值。

**第五节 递延所得税资产**

1. 评估内容

递延所得税资产账面价值 174,312.50 元，主要系应收款项计提坏账准备引起的可抵扣暂时性差异。

2. 评估程序和方法

对递延所得税资产形成的过程进行了复核。对于计提坏账准备计提的递延所得税资产，以应收款项评估值与纳税基础的差异，按公司适用的所得税率确定评估值；

3. 评估结果

递延所得税资产的评估价值为 174,312.50 元，无评估增减值。

**第六节 其他非流动资产**

1. 评估内容

其他非流动资产账面价值 662,393.15 元，系预付的趸船建造款。

2. 评估程序和方法

根据《资产评估委托合同》约定，对于评估基准日后拟转让的其他非流动资产-预付的趸船建造款，账面价值 662,393.15 元，评估价值按照账面价值列示。

3. 评估结果

其他非流动资产的评估价值列示为662,393.15元，无评估增减值。

## 第七节 流动负债

### （一）应付账款

1. 评估内容

应付账款账面价值62,930,050.52元，主要系尚未支付工程款及货款而形成的债务。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的应付款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。

其次，判断分析应付款项的偿付性，确定应付账款评估价值。

了解款项性质及核算依据，应付账款需偿付；因未取得工程决算或结算书等确定工程款的依据，本次对于应付账款按审计审定并经核实后账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

应付账款的评估价值为62,930,050.52元，无评估增减值。

### （二）预收款项

1. 评估内容

预收款项账面价值112,799.00元，主要系预先收取房费而形成的债务。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项预收款项进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的预收款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。

其次，判断分析预收款项的偿付性，确定预收款项评估价值。

本次评估了解了客户信用情况的基础，预收款项对应了提供服务或归还款项的义务，按审计审定并经核实后账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

预收款项的评估价值为112,799.00元，无评估增减值。

### （三）应交税费

1. 评估内容

应交税费账面价值 5,344,716.84 元，主要包括应交土地使用税、房产税等。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项应交税费进行核对，查看其是否账表相符；验算和查阅了税务通知单，复核计税基数和相关税率，计提及申报无误；抽查相关税费支付凭证，缴纳无误。

其次，判断分析应交税费的偿付性，确定应交税费评估价值。在了解税种、税率、税目以及税费政策的情况下，应交税费按审计审定并经核实后账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

应交税费的评估价值为 5,344,716.84 元，无评估增减值。

### （四）其他应付款

1. 评估内容

其他应付款账面价值 581,706,038.67 元，主要系借款本金及利息。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项其他应付款进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的其他应付款进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务原始凭证，核实业务的真实性。

其次，判断分析其他应付款的偿付性，确定其他应付款评估价值。

本次评估了解了其他应付款款项内容、性质、形成原由， 其他应付款需偿付，按审计审定并经核实后账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

其他应付款的评估价值为 581,706,038.67 元，无评估增减值。

## 九、评估结果

评估结论根据以上评估工作得出。

（一）评估结论

本次采用资产基础法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下：

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为 58,319.62 万元，具体如下：

资产账面价值为 59,707.45 万元，评估价值为 123,328.98 万元，评估增值 63,621.53 万元，增值率 106.56%；

负债账面价值为 65,009.36 万元，评估价值为 65,009.36 万元，无评估增减值；

所有者权益(净资产)账面价值为-5,301.91 万元，评估价值为 58,319.62 万元，评估增值 63,621.53 万元。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项　目 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 45,343.05 | 108,964.00 | 63,620.95 | 140.31 |
| 非流动资产 | 14,364.40 | 14,364.98 | 0.58 | - |
| 其中：固定资产 | 13,834.45 | 13,835.03 | 0.58 | 0.00 |
| 其中：房屋建筑物类 | 13,735.61 | 13,735.61 | 0.00 | 0.0 |
| 设备类 | 98.84 | 99.42 | 0.58 | 0.59 |
| 无形资产 | 0.90 | 0.90 | | |
| 长期待摊费用 | 445.38 | 445.38 | | |
| 递延所得税资产 | 17.43 | 17.43 | | |
| 其他非流动资产 | 66.24 | 66.24 | | |
| **资产总计** | **59,707.45** | **123,328.98** | **63,621.53** | **106.56** |
| 流动负债 | 65,009.36 | 65,009.36 | - | - |
| 非流动负债 | | | | |
| **负债合计** | **65,009.36** | **65,009.36** | **-** | **-** |
| **所有者权益(净资产)** | **-5,301.91** | **58,319.62** | **63,621.53** | |

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

本次评估以资产基础法确定的市场价值 58,319.62 万元作为进贤湾房开公司的股东全部权益价值，评估增值 63,621.53 万元。

评估增值主要系：流动资产评估增值 63,620.95 万元，主要原因系存货-房地产开发成本评估值中考虑了在开发项目的开发利润。

## 十、特殊事项说明

（一）根据《资产评估委托合同》约定，对进贤湾房开公司（被评估单位子公司）于评估基准日后拟转让的部分固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产，评估价值按照账面价值列示。该部分资产分类汇总金额如下，具体明细详见《评估申报明细表》：

金额单位：人民币万元

| 科目名称 | 计量单位 | 数量 | 账面原值 | 账面净值 |
|---|---|---|---|---|
| 固定资产 | 项 | 169 | 15,877.22 | 13,816.86 |
| 无形资产 | 项 | 2 | 3.65 | 0.90 |
| 长期待摊费用 | 项 | 19 | 1,393.45 | 445.38 |
| 其他非流动资产 | 项 | 1 | 66.24 | 66.24 |
| **合计** | | **191** | **17,340.56** | **14,329.38** |

（二）截至评估基准日，进贤湾房开公司应付账款中的暂估房地产开发项目工程款共计 60,857,668.80 元，系进贤湾公司基于已签订的工程合同、项目完工程度及付款进度等情况对未付工程款的暂估金额。本次评估对于合同款项及付款情况进行了必要的核实，但因未取得工程决算或结算书等可以明确未付工程款的充分依据，故对于暂估工程款按审计审定并经核实后的金额作为评估值，并以此作为一期开发项目的未付成本进行评估，如期后实际工程结算款与暂估工程款存在差异需调整评估结论。

（三）截至评估基准日，进贤湾房开公司半岛小镇度假公寓项目配套用房——会所已经开发完成，账面价值合计 59,985,833.41 元。根据进贤湾房开公司提供的《关于千岛湖进贤湾半岛小镇项目一期会所的产权情况说明》，会所为半岛小镇一期项目的一个独立项目单元，其面积未计入公摊面积，其建造成本单独归集，完工后会所作为一个单独项目单位进行建筑面积测绘。另外，会所内包含的游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施，进贤湾房开公司计划有偿向业主开放，或考虑整体出租经营。进贤湾房开公司声明会所的产权归其所有，而非属于业主的公共配套用房。基于以上情况，同时考虑到会所未来的经营形式尚不明确，经营收益无法合理预计，结合评估目的按照账面发生成本确定评估值。本次评估以进贤湾房开公司合法拥有会所权属为前提。

# 附　件

（一）　被评估单位营业执照

（二）　被评估单位基准日财务报表盖章件

（三）　资产评估结果汇总表及明细表