本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

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
资产评估报告

天源评报字[2018]第 0305 号

共一册 第一册

天源资产评估有限公司

二〇一八年八月二十七日

目 录

声 明.....1

摘 要.....2

资 产 评 估 报 告.....6

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....6

二、评估目的.....9

三、评估对象及评估范围.....9

四、价值类型及其定义.....10

五、评估基准日.....10

六、评估依据.....10

七、评估方法.....13

八、评估程序实施过程及情况.....17

九、评估假设.....20

十、评估结论.....21

十一、特别事项说明.....22

十二、资产评估报告使用限制说明.....24

十三、资产评估报告日.....24

附 件.....26

资产评估结果汇总表及评估明细表.....27

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

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。

八、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。

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

摘　要

天源资产评估有限公司接受淳安县国有资产管理委员会办公室、浙江省兴财房地产发展有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对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，现将评估情况及结论摘要如下：

一、 委托人一：淳安县国有资产管理委员会办公室

二、 委托人二(被评估单位)：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)

三、 评估目的：为淳安县国有资产管理委员会办公室拟实施补偿回购提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为兴财房地产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、长期股权投资、投资性房地产、固定资产（房屋建筑物类、设备类)、递延所得税资产、流动负债及递延所得税负债。

截至评估基准日，兴财房地产公司账面资产总额71,868,654.64元，账面负债总额8,910,028.29元，所有者权益(净资产) 62,958,626.35元。

五、 价值类型：市场价值

六、 评估基准日：2018年7月31日

七、 评估方法：资产基础法

八、 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。

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58,843.84万元，具体如下：

资产账面价值为7,186.87万元，评估价值为59,734.18万元，评估增值52,547.31万元，增值率731.16%；

负债账面价值为891.00万元，评估价值为890.34万元，评估减值0.66万元，减值率0.07%；

所有者权益(净资产)账面价值为6,295.87万元，评估价值为58,843.84万元，评估增值52,547.97万元，增值率834.64%。

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	1,183.33	1,284.76	101.43	8.57
非流动资产	6,003.54	58,449.42	52,445.88	873.58
其中：长期股权投资	5,900.00	58,319.62	52,419.62	888.47
投资性房地产	12.11	49.28	37.17	306.94
固定资产	51.90	66.35	14.45	27.84
其中：房屋建筑物类	7.43	7.43		
设备类	44.47	58.92	14.45	32.48
递延所得税资产	39.53	14.17	-25.36	-64.15
资产总计	**7,186.87**	**59,734.18**	**52,547.31**	**731.16**
流动负债	884.34	883.68	-0.66	-0.07
非流动负债	6.66	6.66		
负债合计	**891.00**	**890.34**	**-0.66**	**-0.07**
所有者权益(净资产)	**6,295.87**	**58,843.84**	**52,547.97**	**834.64**

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。

九、 特别事项说明

(一) 根据兴财房地产公司与杭州市求是小学于2000年6月1日签订的《浙江省兴财房地产发展公司向杭州市求是小学捐赠办学协议书》，兴财房地产公司自愿将位于南中国新城（后更名为雅仕苑）606幢4-501号住房(房屋建筑物明细表第1项：雅仕苑6幢4单元501室)及相应储藏室于2000年6月30日交付杭州市求是小学无偿使用，使用年限50年(即于2050年6月30日止)。该房屋建筑物建成于1996年10月，本次评估取得房屋所有权证，但未取得土地使用权证。考虑到该房屋建筑物在约定无偿使用年限到期后剩余权益的实现存在不确定性，因此本次评估价值按账面价值列示。

(二) 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**

（三）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。

（四）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。

（五）委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所	浙江省兴财房地产发展有限公司审计报告	大华审字[2018]011690 号	2018 年 8 月 24 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影

响评估结论。

（六）本次评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

（七）本次评估结论是依据评估目的和补偿原则、以评估报告中揭示的假设前提而确定的评估基准日市场价值，没有考虑特殊交易方式等因素对评估价值的影响，亦未考虑宏观经济环境、行业政策法规等发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。

（八）本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

（九）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资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构和资产评估师不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论的影响。

十、 资产评估报告日：2018 年 8 月 27 日。

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。

资产评估报告

天源评报字[2018]第0305号

淳安县国有资产管理委员会办公室、浙江省兴财房地产发展有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、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。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（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(被评估单位)概况

1. 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）

2. 企　业　住　所：杭州滨江区长河街道星光国际广场1幢512号

3. 注　册　资　本：伍仟万元整

4. 法 定 代 表 人：董炳根

5. 企　业　性　质：有限责任公司

6. 统一社会信用代码：913300001429195063

7. 历史沿革：

兴财房地产公司由浙江省财务开发公司投资设立,于1993年5月21日经浙江省工商行政管理局核准登记，注册资本2,688万元。

2008年4月，兴财房地产公司进行了改制并公开挂牌拍卖股权，由浙江华联杭州湾创业有限公司竞拍成功，并增加注册资本，变更后注册资本为5,000万元，其中：浙江华联杭州湾创业有限公司出资人民币3,500万元，占注册资本的70%；浙江省财务开发公司出资人民币1,500万元，占注册资本的30%，本次增资业经浙

江万邦会计师事务所审验，并出具浙万会验[2008]第17号验资报告、浙万会验[2009]第25号验资报告勘正说明。

2010年6月,浙江华联杭州湾创业有限公司将其所持有的兴财房地产公司70%股权（认缴出资3,500万元）作价28,000万元转让给华联控股股份有限公司。

截至评估基准日，兴财房地产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	实缴金额	出资比例(%)
华联控股股份有限公司	3,500.00	3,500.00	70.00
浙江省财务开发公司	1,500.00	1,500.00	30.00
合　计	**5,000.00**	**5,000.00**	**100.00**

8． 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）

9． 长期股权投资情况：

截至评估基准日，兴财房地产公司对外投资单位共1家，持股比例为100%。全资子公司概况如下：

(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) 法 定 代 表 人：董炳根

(4) 注 册 资 本：五仟玖佰万元整

(5) 企 业 类 型：有限责任公司（法人独资）

(6) 经 营 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4,113.00万元，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(%)
兴财房地产公司	5,900.00	5,900.00	100.00
合　计	**5,900.00**	**5,900.00**	**100.00**

10. 兴财房地产公司资产、负债状况及经营业绩见下表：

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	66,523,365.07	20,172.79	20,224.78	11,890.50
营业成本	30,279,097.17	19,506.72	19,506.72	11,378.92
利润总额	35,104,469.60	-1,728,748.51	-219,555.05	6,092,955.47
净利润	35,490,408.26	-1,723,264.39	-214,070.93	5,618,346.80
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	122,880,165.30	71,808,525.29	71,630,622.32	71,868,654.64
总负债	63,602,550.43	14,254,174.81	14,290,342.77	8,910,028.29
净资产	59,277,614.87	57,554,350.48	57,340,279.55	62,958,626.35

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]011158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]007678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。

11. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人一淳安县国有资产管理委员会办公室履行出资人职责的县属国有企业拟回购被评估单位（委托人二）的股权。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

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》，为顺利稳妥推进千岛湖临湖地带综合整治工作，需对进贤湾房开公司位于千岛湖半岛小镇的项目进行补偿回购。淳安县国有资产管理委员会办公室决定由淳安县国有资产管理委员会办公室履行出资人职责的县属国有企业以回购兴财房地产公司股权的形式进行补偿，本次评估系为该补偿回购涉及的兴财房地产公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象为兴财房地产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、长期股权投资、投资性房地产、固定资产（房屋建筑物类、设备类）、递延所得税资产、流动负债及递延所得税负债。

截至评估基准日，兴财房地产公司账面资产总额 71,868,654.64 元，账面负债总额 8,910,028.29 元，所有者权益(净资产) 62,958,626.35 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		11,833,258.75
非流动资产		60,035,395.89
其中：长期股权投资		59,000,000.00
投资性房地产	308,000.00	121,060.60
固定资产	1,702,916.58	519,041.89
其中：房屋建筑物类	218,000.00	74,298.31
设备类	1,484,916.58	444,743.58
递延所得税资产		395,293.40
资产总计		**71,868,654.64**
流动负债		8,843,432.34
非流动负债		66,595.95
负债合计		**8,910,028.29**
所有者权益(净资产)		**62,958,626.35**

兴财房地产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）企业申报的表外资产的类型、数量

兴财房地产公司未申报账外资产、负债。

（三）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

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

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

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》，确定本评估项目的评估基准日为2018年7月31日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《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》。

（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[2016]第46号)；

2.《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令［2013］第8号)；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令［2008］第5号)；

4.《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)；

5.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号)；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年国务院令第378号)；

7.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令2001年第14号)；

8.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)；

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

10. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令[1999]第 15 号);

11. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令[2014]第 14 号);

12. 《中华人民共和国企业所得税法》)(中华人民共和国主席令[2007]第 63 号);

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令〔2017〕第 691 号);

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令[2011]第 65 号);

15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

16. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)和《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税〔2017〕58 号);

17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

18. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2004]第 28 号);

19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令[2007]第 72 号);

20. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号);

21. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号);

22. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]6 号);

23. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 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〔2017〕31 号);

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号);

7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36号);

9.《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

15.《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号)。

(四) 权属依据

1.兴财房地产公司及子公司《营业执照》和公司章程;

2.《国有建设用地使用权出让合同》;

3.《国有土地使用证》;

4.《房屋所有权证》;

5.建设用地规划许可证;

6.建设工程规划许可证;

7.建筑工程施工许可证;

8.机动车行驶证;

9.有关产权转让合同;

10.《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》;

11.《关于雅仕苑6幢4单元501室土地使用权权属情况说明》;

12.与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等;

13.其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1.兴财房地产公司提供的评估申报明细表及相关财务资料;

2.评估基准日财务报表和审计报告;

3.《企业会计准则》;

4.相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料;

5.中国城市地价动态监察系统(国土资源部);

6.中国土地市场网及淳安县国土资源局网站;

7.《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号)；

8.Wind 中国金融数据库(互联网)；

9.评估基准日中国人民银行发布的基准利率；

10.半岛小镇度假公寓项目相关施工合同；

11.半岛小镇度假公寓项目经济技术指标及未来开发经营的预测资料；

12.行业统计、市场发展及趋势分析的相关资料；

13.资产评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估的基本方法

评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1．市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

(1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；

(2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；

(3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

2．收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测；

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3．资产基础法

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,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

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。

兴财房地产公司主营业务为房地产投资开发、经营、自有租赁及咨询服务。据兴财房地产公司管理层介绍，兴财房地产公司开发的房地产项目已于2006年完成，可售投资性房地产（除名都苑5幢202室用于出租外）已全部售罄，无新项目投资及开发计划。因此，对兴财房地产公司股东全部权益价值不宜采用收益法评估。

基于兴财房地产公司经营情况，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，兴财房地产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。

(三) 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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

1．流动资产

(1) 货币资金

货币资金系现金及银行存款。对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项，以经核实后的账面金额确定评估价值。

(2) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款及其他应收款，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额确定评估价值。

(3) 其他流动资产

其他流动资产为兴财房地产公司实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

2．长期股权投资

根据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的营业执照、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与评估申报表所列内容进行核对，以核实评估基准日实际出资和股权比例；了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

对于全资子公司进贤湾房开公司进行整体评估，以进贤湾房开公司评估后的股东全部权益价值确定长期股权投资的评估价值。

其中：

(1) 对于与兴财房地产公司中相同类型资产、负债，评估方法与兴财房地产公司一致；

(2) 对于主要资产存货—开发成本，根据宗地现状、资料收集情况等，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。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，因此本次评估对于进贤湾房开公司的开发成本主要采用假设开发法进行评估；对于被评估单位拟自持的会所，按核实后的账面值确认评估值。

假设开发法系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的方法。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

3．投资性房地产

根据本次投资性房地产的实物状况、利用情况和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及相关衍生方法的适用性。该投资性房地产位于杭州市西湖区，周边类似建筑物出租市场活跃，故采用收益法对委估投资性房地产的市场价值进行评估。

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益，选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象价值的方法。公式如下：

其中：

——待估房地产价值

——未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额；有租约限制的，租赁期限内的租金采用租约约定的租金，租赁期限外的租金采用正常客观的市场租金

——折现率，根据不动产评估准则的相关规定，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定；对于有租约的房地产，在租约期内采用的折现率和租约期外的折现率因风险状态不同而有差异

——未来第 i 个收益期的折现期

——未来可获收益的年限，根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并结合有关法律、法规的规定，合理确定

D——至土地使用权到期日房屋建筑物剩余价值的现值

4．固定资产

(1) 房屋建筑物类

房屋建筑物已于 2000 年 6 月 30 日无偿交付杭州市求是小学无偿使用，该房屋

建筑物在约定无偿使用年限到期后剩余权益的实现存在不确定性，故房屋建筑物的评估价值以账面价值列示。

(2) 设备类

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

列入评估范围的设备均为车辆，通过市场询价取得车辆的购置价，加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本。

2) 综合成新率的确定

根据行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率，根据孰低原则，选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

5．递延所得税资产

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

6．流动负债及非流动负债

对于评估范围内的流动负债及非流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

八、评估程序实施过程及情况

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、内部审核及提交报告，具体过程如下：

(一) 接受委托

1．在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人

签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 结合项目具体情况，向兴财房地产公司提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导兴财房地产公司相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导兴财房地产公司财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史状况、资产质量状况、其他财务资料及经济技术指标、待估宗地未来开发经营的预测资料等相关评估资料。

4. 评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取兴财房地产公司有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

(2) 对兴财房地产公司提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3) 现场调查、核实资产与查验相关评估资料：根据资产类型和资产额，组成相应的评估小组，对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘察，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，兴财房地产公司及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认。资产评估专业人员对现场调查及资料收集所获得的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

现将情况简要说明如下：

1) 货币资金的核实

对于现金，核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，并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，查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并通过函证进行核实。

2) 长期股权投资的核实

了解被投资单位的概况、经营情况和财务状况，收集了被投资单位的章程、营

业执照、财务报表及验资报告等，按前述程序、过程和方法对被投资单位的资产、负债进行全面的清查和核实。

3) 投资性房地产的核实

收集投资性房地产权属证明，对投资性房地产进行实地勘察，调查了解投资性房地产所在区域环境、配套设施、装修、楼层等以及使用情况，调查当地同类建筑租金水平。

4) 建筑物类资产的核实

收集建筑类资产权属证明，调查了解建筑物目前使用及维护情况，对于已给予杭州市求是小学无偿使用的建筑物，获取捐赠协议。

5) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘查，结合公司设备的主要特点，会同相关管理人员，重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账簿、购买合同、发票、车辆行驶证等相关资料。核对和分析账面价值所包含的设备价款和各项费用构成情况。

6) 其他资产及负债的核实

主要采用核对财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单等方式，结合与各部门访谈情况，核实真实性和准确性。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，结合金融数据终端、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产

评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估师独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

（五）提交报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托人及委托人同意的其他相关当事人反馈意见，对资产评估报告进行必要的调整后，向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续经营假设

假设兴财房地产公司的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

6. 委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（二）特殊假设

1. 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。

2. 假设被评估单位提供的财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

3. 假设开发项目每一年度的收入、成本费用等，在年度内均匀发生。

4. 假设项目开发所需的资金能按计划融资；现有借款归还同时如需续借，仍可保持相同或相近的利率水平。

5. 假设开发项目按规划设计方案进行实施，且项目开发完成后的实际面积与目前规划、设计确定的面积基本一致。

6. 假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、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。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

8. 假设未来房地产建设和销售时间安排与企业计划、规划情况不会出现重大偏差。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构与资产评估师认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、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。

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58,843.84万元，具体如下：

资产账面价值为7,186.87万元，评估价值为59,734.18万元，评估增值52,547.31万元，增值率731.16%；

负债账面价值为891.00万元，评估价值为890.34万元，评估减值0.66万元，减值率0.07%；

所有者权益(净资产)账面价值为6,295.87万元，评估价值为58,843.84万元，评估增值52,547.97万元，增值率834.64%。

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	1,183.33	1,284.76	101.43	8.57
非流动资产	6,003.54	58,449.42	52,445.88	873.58
其中：长期股权投资	5,900.00	58,319.62	52,419.62	888.47
投资性房地产	12.11	49.28	37.17	306.94
固定资产	51.90	66.35	14.45	27.84
其中：房屋建筑物类	7.43	7.43		
设备类	44.47	58.92	14.45	32.48
递延所得税资产	39.53	14.17	-25.36	-64.15
资产总计	**7,186.87**	**59,734.18**	**52,547.31**	**731.16**
流动负债	884.34	883.68	-0.66	-0.07
非流动负债	6.66	6.66		
负债合计	**891.00**	**890.34**	**-0.66**	**-0.07**
所有者权益(净资产)	**6,295.87**	**58,843.84**	**52,547.97**	**834.64**

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。

十一、特别事项说明

（一）根据兴财房地产公司与杭州市求是小学于 2000 年 6 月 1 日签订的《浙江省兴财房地产发展公司向杭州市求是小学捐赠办学协议书》，兴财房地产公司自愿将位于南中国新城（后更名为雅仕苑）606 幢 4-501 号住房(房屋建筑物明细表第 1 项：雅仕苑 6 幢 4 单元 501 室)及相应储藏室于 2000 年 6 月 30 日交付杭州市求是小学无偿使用，使用年限 50 年(即于 2050 年 6 月 30 日止)。该房屋建筑物建成于 1996 年 10 月，本次评估取得房屋所有权证，但未取得土地使用权证。考虑到该房屋建筑物在约定无偿使用年限到期后剩余权益的实现存在不确定性，因此本次评估价值按账面价值列示。

（二）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**

（三）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。

（四）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。

（五）委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所	浙江省兴财房地产发展有限公司审计报告	大华审字[2018]011690 号	2018 年 8 月 24 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

（六）本次评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

（七）本次评估结论是依据评估目的和补偿原则、以评估报告中揭示的假设前

提而确定的评估基准日市场价值，没有考虑特殊交易方式等因素对评估价值的影响，亦未考虑宏观经济环境、行业政策法规等发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。

（八）本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

（九）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资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构和资产评估师不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

（一）根据现行国有资产管理制度，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。

（二）资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产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。

（三）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。

（四）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。

（五）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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2018 年 8 月 27 日。

（本页无正文）

资产评估师：

资产评估师：

天源资产评估有限公司

二〇一八年八月二十七日

附　件

（一）经济行为文件

（二）被评估单位基准日审计报告

（三）委托人组织机构代码证

（四）被评估单位营业执照

（五）评估对象涉及的主要权属证明资料

（六）委托人和其他相关当事人的承诺函

（七）签名资产评估师的承诺函

（八）资产评估机构备案文件

（九）证券业务评估资格证书

（十）资产评估机构营业执照副本

（十一）签名资产评估师资格证明文件

（十二）资产评估委托合同

资产评估结果汇总表及评估明细表