



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

WAN BANG **REPORT**

中大房地产集团有限公司拟公开挂牌打包转让部分房地产公司
股权涉及的单项资产评估项目
资产评估报告

万邦评报【2016】138号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2016年8月24日



目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、 委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况.....	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	5
五、 评估基准日	6
六、 评估假设	6
七、 评估依据	7
八、 评估程序实施过程 and 情况	9
九、 评估方法	11
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明	12
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	29

资产评估报告附件

- 附件一 有关经济行为文件
- 附件二 委托方和产权持有单位企业法人营业执照复印件
- 附件三 委托方和产权持有单位承诺函
- 附件四 签字注册资产评估师承诺函
- 附件五 资产评估机构资格证书复印件
- 附件六 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件七 签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件八 资产评估业务约定书复印件

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中大房地产集团有限公司拟公开挂牌打包转让部分房地产公司 股权涉及的单项资产评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2016〕138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、委托方、产权持有单位

本次资产评估的委托方、产权持有单位均为中大房地产集团有限公司(以下简称“中大地产集团”)大。

二、评估目的

为中大地产集团拟公开挂牌打包转让部分房地产公司股权提供长期股权投资价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为中大地产集团的单项资产。

评估范围为中大地产集团持有的拟打包转让的部分长期股权投资，具体包括四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、富阳中大房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司。按照中大地产集团提供的长期股权投资申报表反映，上述长期股权投资的账面值为 1,186,559,719.73 元。

四、价值类型及其定义

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 2016 年 3 月 31 日。

六、评估方法

本次对各被投资单位的股东全部权益分别采用资产基础法、收益法（杭州中大银泰城购物中心有限公司采用收益法评估结果）进行了评估，并按持股比例计算确认长期股权投资的评估值，汇总后得出拟公开挂牌转让资产包的评估值。

七、评估结论

中大地产集团拟打包公开转让的长期股权投资在评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估值为 1,615,542,829.34 元，与账面值 1,186,559,719.73 元相比，评估增值 428,983,109.61 元，增值率为 36.15%。

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 2016 年 3 月 31 日起至 2017 年 3 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。

中大房地产集团有限公司拟公开挂牌打包转让部分房地产公司股权 涉及的单项资产评估项目

资产评估报告

万邦评报〔2016〕138号

中大房地产集团有限公司：

万邦资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对贵公司拟公开挂牌打包转让股权涉及的部分长期股权投资在 2016 年 3 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、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况

本次资产评估的委托方和产权持有单位为中大房地产集团有限公司。

（一）委托方（产权持有单位）概况

1. 名 称：中大房地产集团有限公司（以下简称“中大地产集团”）
2. 住 所：杭州市下城区中大广场 A 座 20 楼
3. 法 定 代 表 人：董可超
4. 企 业 性 质：有限责任公司
5. 注 册 资 本：捌亿元
6. 实 收 资 本：捌亿元
7. 统一社会信用代码：913300001429152733
8. 发 照 机 关：浙江省工商行政管理局
9. 经 营 业 务 范 围：房地产综合开发经营。（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）

（二）其他评估报告使用者

本项目资产评估业务约定书载明，除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者以外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据中大地产集团 2016 年 6 月 1 日《董事会决议》、物产中大集团股份有限公司【2016】41 号办公会决议及《产权转让立项审批表》，中大房地产集团有限公司拟公开挂牌打包转让部分房地产公司股权，为此需要对该经济行为涉及的部分长期股权投资价值进行评估。

本次评估目的是为反映该部分长期股权投资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

评估对象为中大地产集团拟转让的单项资产。

评估范围为中大地产集团持有的部分长期股权投资，具体包括四川思源科技发展有限公司、成都浙中大地产有限公司、富阳中大房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司。按照中大地产集团提供的长期股权投资申报表反映，上述长期股权投资的账面值为 1,186,559,719.73 元。具体明细列表如下。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资比例	核算方法	账面价值
1	四川思源科技发展有限公司	85.00%	成本法	13,122,614.21
2	成都浙中大地产有限公司	98.11%	成本法	372,800,000.00
3	富阳中大房地产有限公司	93.50%	成本法	97,724,100.00
4	武汉市巡司河物业发展有限公司	85.00%	成本法	27,250,000.00
5	武汉中大十里房地产开发有限公司	85.00%	成本法	42,500,000.00
6	中大房地产集团上虞有限公司	98.20%	成本法	245,500,000.00
7	杭州中大圣马置业有限公司	50.00%	成本法	25,000,000.00
8	浙江中大正能量房地产有限公司	98.20%	成本法	245,500,000.00
9	杭州中大银泰城购物中心有限公司	49.00%	权益法	7,257,291.74
10	中大房地产集团南昌有限公司	70.00%	成本法	35,000,000.00
11	江西中地投资有限公司	85.00%	成本法	4,919,575.15
12	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	60.00%	成本法	9,000,000.00
13	南昌中大房地产有限公司	90.00%	成本法	22,653,806.63
14	宁波国际汽车城开发有限公司	100.00%	成本法	38,332,332.00
合 计				1,186,559,719.73

经委托方（产权持有单位）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）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，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 2016 年 3 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，由委托方确定本次评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

六、评估假设

根据委托方及产权持有单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

（一）基本假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
2. 本次评估以拟转让股权涉及的各被投资单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即各被投资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；
3. 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；
4. 本次评估以各被投资单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。

（二）具体假设

1. 假设各被投资单位提供的历年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；
2. 假设各被投资单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动企业发展的计划，保持企业良好发展态势；
3. 假设各被投资单位主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；
4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对各被投资单位重大不利影响；

5. 假设各被投资单位每一年度的营业收入、成本、费用、税金等支出，在年度内均匀发生。

（三）特殊假设

1. 本次评估假设各被投资单位开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

2. 假设各被投资单位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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

七、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、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 中大地产集团董事会决议；
2. 物产中大集团股份有限公司办公会决议（【2016】41号）；
3. 《产权转让立项审批表》。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部（2001）第 14 号令）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令）；
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部 2003 年第 3 号令）
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权（2006）274 号）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》；
8. 有关税法、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
9. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、

《中华人民共和国城市规划法》、《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》等法律法规及其相关补充法规；

10. 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. 《关于印发〈资产评估准则--基本准则〉和〈资产评估职业道德准则--基本准则〉的通知》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（中国注册会计师协会会协[2003]18号）；
3. 《关于印发〈资产评估准则—企业价值〉的通知》（中评协[2011]227号）；
4. 《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等7项资产评估准则的通知》（中评协[2007]189号）；
5. 《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》（中评协[2008]218号）；
6. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协[2010]214号）；
7. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；
8. 《关于印发〈资产评估职业道德准则——独立性〉的通知》（中评协〔2012〕248号）。

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 公司章程、验资报告、出资证明等文件；
3. 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。

（五）取价依据

1. 房地产类取价依据
 - 1) 资产所在地的工程定额标准；
 - 2) 《建设工程价格信息》等；
 - 3) 《浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》（浙财综字(2008)1号）；
 - 4) 《浙江省散装水泥专项资金征收和使用管理暂行办法》（浙财综(2010)59号）；
 - 5) 《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》（浙江省政府令第201号(2005)）；
 - 6) 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）
 - 7) 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
 - 8) 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；

9) 各被投资单位提供的备案价格、销售计划、销售策略、目标成本、预售合同;

10) 当地房地产市场价格的调查资料。

2. 机器设备类取价依据

1) 《机电产品报价手册》、《精实商情》及其他市场价格资料、询价记录;

2) 《机动车强制报废标准规定》(商务部令 2012 年 第 12 号);

3) 大型设备的购货合同、发票、付款凭证;有关设备的近期检测、维修、保养报告;向生产厂家或其代理商的询价记录;

3. 其他取价依据

1) 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料;

2) 评估基准日中国人民银行公布的外汇汇价表及贷款利率;

3) 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;

4) 互联网上查阅的设备、车辆等报价信息;

5) 同花顺 ifind 资讯资本终端查阅的相关资料;

6) 其他资料。

(六) 参考资料及其它

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014);

2. 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);

3. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2012 年版);

4. 国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据;

5. 产权持有单位提供的天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的各子公司 2013—2015 年度财务报表审计报告、评估基准日清产核资专项财务审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料;

6. 各被投资单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料、目标成本、工程款支付计划、销控表、经营规划和收益预测资料;

7. 各被投资单位相关部门及人员提供的相关材料;

8. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;

9. 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。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后,按照双方约定,选派资产评估人员,结合产权持有单位的资产分布情况,组成评估项目组。于 2016 年 6 月 12 日开始评估前期准备工作,制定评估工作计划,于 2016 年 6

月 13 日正式进驻现场开始评估工作，并于 2016 年 8 月 24 日形成最终专业意见，出具正式资产评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

（三）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托方明确评估目的、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. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；

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，对产权持有单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

（四）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各被投资单位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投资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、维护、管理情况，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. 及时与产权持有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. 听取被投资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. 调查了解被投资单位的历史经营情况，收入、成本和费用的构成及其变化原因；

7. 调查被投资单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

8. 取得被投资单位提供的未开发项目的未来经营情况预测资料，根据其财务计划和战略规划及潜在市场优势、经济环境和市场发展状况等，分析验证被投资单位未开发项目未来期间的盈利情况等数据，并通过与被投资单位沟通对预测数据进行适当调整。

（五）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。

（六）出具评估报告阶段

将复核后的评估报告发给委托方征求意见，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方。

九、评估方法

（一）评估方法的选择

本评估项目的评估对象为单项资产，具体评估范围为拟公开挂牌打包转让的部分长期股权投资，除杭州中大银泰城购物中心有限公司外，各被投资单位均为单纯的房地产开发项目公司，公司目前无其他新开发项目，待该项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。故本次对中大银泰城购物中心有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，综合分析后确定评估结果；其余单位均采用资产基础法进行评估。根据各被投资单位的股权全部权益评估值，按产权持有单位所占股权比例，确定各项长期股权投资评估值，汇总后确定拟打包转让单项资产的评估值。

（二）成本法评估程序实施情况

长期股权投资共 14 项，其中控股子公司 13 家（含富阳中大房地产有限公司下属全资子公司富阳中大酒店管理有限公司），参股公司 1 家。评估人员查阅了上述投资项目的协议、合同、章程、验资报告、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，了解了被投资单位的生产经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。对上述 14 项长期股权投资，采用同一标准、同一基准日进行现场资产核实和整体评估，得到各子公司的股东全部权益评估值，以各子公司评估后的股东权益中中大地产集团所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。由于上述股权投资转让时，一并转让被投资单位中转让方及相关关联方持有的债权，对于资不抵债的被投资单位，其长期股权投资评估值以负值列示。

八、评估结论

中大地产集团拟公开挂牌打包转让的单项资产-长期股权投资评估价值 1,615,542,829.34 元，与账面值 1,186,559,719.73 元相比，评估增值 428,983,109.61 元，增值率为 36.15%。

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。

本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现交易价格的保证。

九、特别事项说明

（一）本次单项资产价值评估中各子公司情况不一，共性部分披露如下：

1. 在对各子公司股东全部权益价值评估中，本公司对各子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方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，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。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和各子公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

2. 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被构筑物或建筑物遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们未采取开挖等措施进行勘察；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。我们依据委托方及各被投资单位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。

3. 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。

4. 根据国有资产管理有关规定，各子公司提供的 2016 年 3 月 31 日会计报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

5. 被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

6. 本次在对各在建项目采用假设开发法进行评估时，土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。本次评估假设各项目公司预缴的土地增值税，若清算后多缴的均能予以退回。若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成影响。

7. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，各项目公司老项目适用简易计税方

法，增值税税率为 5%；目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，属于新项目征税，即按照 11% 的税率缴纳增值税。本次评估假设未来的建设成本均能取得相应的增值税专用发票。若可抵扣进项税与实际纳税申报存在较大差异，将会影响评估结果。

8. 本次评估时采用的项目后续工程支出为管理层预计，未考虑项目后续工程支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

9. 本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

10. 在资产基础法评估中，除存货外，未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

（二）针对各子公司特别事项说明如下：

一）四川思源科技开发有限公司

1. 开发产品中一期有 2 个居委会用房，面积共 138.53 平方米，实际为配套设施，不对外销售，本次评估为零；三期中有 1 个地下储藏室，面积 792.65 平方米，但不包含在预售许可证中，实际也无法办理相关权证，目前给物业管理公司使用，本次评估为零。

二）成都浙中大地产有限公司

1. 截至评估基准日，成都浙中大公司存在以下资产抵押事项：

成都浙中大公司以拥有的“中大”文儒德房地产项目土地（土地证编号为成高国用（2013）第 30056 号）为抵押物，向成都银行股份有限公司锦江支行借款 70,000 万元人民币提供担保，同时中大房地产集团有限公司为其提供连带保证责任，担保期限为 2018 年 3 月 25 日至 2020 年 3 月 24 日（主合同债务履行期限届满之日起两年）。截至评估基准日，实际借款余额为 70,000 万元。

本次评估未考虑上述资产抵押事项可能对评估结论产生的影响。

成都浙中大公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

2. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，公司开发的“中大文儒德”项目适用简易计税方法，增值税税率为 5%。

3. 根据成都浙中大公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，测算出中大文儒德项目允许扣除的财务费用为 58484 万元（按同类金额机构利率上浮 30% 的标准），若按 5% 的扣除限额计算，金额为 15049 万元。若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

4. 本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。经测算，清算后成都浙中大公司存在多缴纳土地增值税的情况，在存货假设开发法的测算中，企业预缴的土地增值税金额合计为 8969 万元，将在 2019 年退回。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

三）富阳中大房地产有限公司

1. 富阳中大公司分别与北京银行杭州分行、兴业银行杭州分行、农业银行富阳支行、杭州银行富阳支行签约，为申请按揭贷款的购房户在发放贷款之日起至购房人办妥抵押登记手续、取得他项权证、房屋所有权证时止提供阶段性连带责任保证。

2. 富阳中大公司于 2008 年和 2009 年与富阳市国土资源局签约，受让其位于富阳市富春街道江滨东大道面积为 293,695.00 平方米、77,251.00 平方米的土地使用权。截至 2016 年 3 月 31 日，公司已全额支付该土地款，其中 208,777.00 平方米土地使用权证已办妥，其余部分的土地使用权证，尚未办妥。

3. 截至评估基准日，位于富阳中大公司 10、11、12 号地块的华宝斋尚未完成拆迁，具体有关事宜尚在与有关部门协商中，尚未开发的地块，具体开发时间存在不确定性。本次评估根据公司管理层提供的项目开发计划进行测算，若实际开发与计划有较大差异，将影响评估结果。

4. 根据公司与富阳市人民政府签定的东大道城市“小客厅”客综合体项目开发建设的框架协议、合作协议和一系列相关补充协议，公司应承担 01 号地块公共绿地、岸线景观、游船游艇码头以及 09 号地块市民广场的建设，上述地块不纳入出让土地范围。上述项目建设费用目标成本预计 29985 万元，本次评估假设可以在土地增值税清算中作为项目建设成本予以扣除，相关建设成本取得的可抵扣进项税准予在销项税中抵扣。若实际纳税申报时与预测存在差异，将影响评估结果。

5. 根据富阳中大公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次评估测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照 10% 的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

6. 本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

7. 据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在测算中对公司 3 号地块项目按简易计税方法计算增值税；剩余未开发项目，目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，故属于新项目征税，即按照 11% 的税率缴纳增值税。本次评估假设未来的建设成本均能取得相应的增值税专用发票。若可抵扣进项税与实际纳税申报存在较大差异，将会影响评估结果。

下属子公司杭州富阳中大酒店管理有限公司：

1. 根据富阳市规划局【2014】8 号《规划建设项目集体审查会议纪要》，西郊半岛富春希尔顿酒店地块（08 号地块），用地性质为公共设施用地，容积率为 2.32，根据市政府有关会议精神，拟将 02 号地块与 08 号地块功能及布局进行局部调整。涉及内容主要为：将中大 02 号地块约 8600 平方米未建建筑面积纳入 08 号地块；取消 08 号地块会议会展中心，其会议会展功能纳入酒店裙房；原会议会展中心调整为商务中心，合计地上建筑面积约 20800 平方米；酒店建筑塔楼部分由 29 层调整为 26 层，高度由 136 米调整为 118 米。鉴于原《东大道小客厅综合体项目分期分地块指标》经规划统筹委员会审查通过，本次调整涉及 02 号及 08 号地块指标变化，调整内容应先后

东大道指挥部报市政府批准。公司目前尚未取得相关市政府的批准文件，另因华宝斋搬迁延误等原因，酒店及商务中心的建设时间等方面，存在不确定性。

四）武汉市巡司河物业发展有限公司

1. 在对武汉巡司河公司的资产评估中，本公司对武汉巡司河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，其中列入开发产品科目的中大·长江紫都一期幼儿园，该建筑物已办理房屋所有权证，权证号为武房权证昌字第 2010007771 号，证载面积为 3,083.84 平方米，证载所有权人为武汉市巡司河物业发展有限公司，对应的土地尚未分割办理国有土地使用证。武汉巡司河公司已出具相关声明，未办理国有土地使用证的房屋实际为其拥有、控制及使用。本次建筑物评估时按正常情况评估，未考虑办理土地证所需缴纳的相关费用及税费对评估结果的影响。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是武汉巡司河公司的责任，我们的责任是对武汉巡司河公司提供的资料作必要的查验，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。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，中大长江紫都一期至六期工程虽然已完工，但是尚未完成工程审价报告和竣工决算，根据当前武汉巡司河公司工程部门掌握的情况预计尚有 100,583,208.61 元成本需要支付，本次评估按照该上述金额在应付账款中暂估，如果报告日后实际发生的成本本次暂估额有差异，将会对评估值产生影响。

3. 根据武汉巡司河公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，项目开发费用（销售费用、财务费用、管理费用）本次按照 10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

4. 2006 年 4 月，武汉巡司河公司开发的倒口湖地区 F 地块发生岩溶地面坍塌地质灾害，导致中大长江紫都一期 31#、32#发生倾斜，后武汉巡司河公司经营层决议将上述房屋全部拆除，相关成本已在一期项目中摊销。截至评估基准日，武汉巡司河公司尚未取得中大长江紫都七期项目建设工程规划许可证，故无法确定具体的规划面积，本次评估按照参见《武汉市国土资源和规划局 2016 年第 5 次综合业务会议纪要》初步同意的总建筑面积 6980 平方米为基础，根据武汉市国土资源和规划信息中心审批的 2016 年 7 月 25 日“中大长江紫都”七期项目《建设工程规划方案指标校核报告》显示，武汉巡司河公司“中大长江紫都”七期全部为住宅，可售面积为 6960.64 平方米。目前设计图纸正在审批，建筑工程规划许可证尚未办理，原则上按照之前的格局进行开发，但相关预算尚未完成，本次测算按照近期公司开发的同类单位成本进行套算，如上述事项与实际

不同，将对评估值产生影响。

5. 中大长江紫都二期住宅销售过程中，武汉巡司河公司与购房者签订了《停车位免费使用协议》规定，武汉巡司河公司提供给购房者一个停车位，免费使用期限为 20 年，待使用期满后无偿收回或出售给相应购房者。经过统计，上述车位共计 94 个，其中 86 个已经在以前年度成本中结转，考虑到免费试用期满后，武汉巡司河公司该部分车位仍拥有所有权，故本次评估对 94 个车位按照该车位预计价格折现进行确认。

6. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，武汉巡司河公司中大长江紫都一期、二期、三期、四期及六期适用简易计税方法，增值税税率为 5%，中大长江紫都七期按照一般纳税人进行测算。

7. 武汉市武昌土地储备整理中心与武汉巡司河公司签约，作价 4,117.00 万元收储武汉巡司河公司位于堤前街 52 号国有土地使用权 27,447.00 平方米。武汉巡司河公司已确认该地块收储补偿收入 3,467.00 万元，结转成本 5,482.00 万元，预计尚未确认收入的收储补偿款 650 万元与相关税费相抵，当前有收储补偿款 410 万元暂挂账其他应付款，截至评估基准日，过户手续尚在办理过程中，考虑到相关税费金额至今无法确定，本次评估按照账面保留。

五）武汉中大十里房地产开发有限公司

1. 截至评估基准日，“中大十里新城”一期工程虽然已完工，但是尚未完成工程审价和竣工决算，根据当前武汉十里公司工程部门掌握的情况预计尚有 69,905,226.55 元成本需要支付，本次评估按照该上述金额在应付账款中暂估，如果报告日后实际发生的成本与本次暂估额有差异，将会对评估值产生影响。

2. 根据武汉十里公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，项目开发费用（销售费用、财务费用、管理费用）本次按照 10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

3. 截至评估基准日，武汉十里公司抵押担保事项如下表所示：

单位：元

放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	借款金额	抵押物
中航信托股份有限公司	2015/9/29	2017/9/28	5.94%	RMB	140,000,000.00	二期在建工程
汉口银行股份有限公司	2015/6/30	2017/6/30	5.94%	RMB	32,000,000.00	三期土地

4. 本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于企业实际尚未完成对土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

5. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，武汉十里公司“中大十里新城”二期适用简易计税方法，增值税税率为 5%，本次评估在测算中对武汉十里公司“中大十里新城”二期自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税；“中大十里新城”三期目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，故属于新项目征税，即按照 11% 的税率缴纳增值税。

六）中大房地产集团上虞有限公司

1. 评估基准日，中大上虞公司存在以下抵押、担保事项：

截止评估基准日，中大房地产集团上虞有限公司从浙商银行股份有限公司杭州分行借入长期借款 112,189,400.00 元，专项用于上虞路东（2011）J1-3 号地块的开发建设。该合同为保证加抵押担保方式的借款，由中大房地产集团有限公司提供连带责任的保证；中大上虞公司以其君悦龙山小区的销售权作为抵押物（抵押合同编号为 330202041500002-1 至 6），抵押物账面价值为 275,687,900.00 元。

2. 根据中大上虞公司提供的说明，参照以前同类项目的土地增值税清算方法，本次按照 5% 的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的财务费用金额与预测金额不一致，将影响评估结果。

3. 本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。经测算，清算后中大上虞公司存在多缴纳土地增值税的情况，在存货假设开发法的测算中，企业预缴的土地增值税金额合计为 38,907,850.14 元将在 2020-2021 年退回多缴纳土地增值税的

28,008,403.14 元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

4. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大上虞公司适用简易计税方法，增值税税率为 5%。本次评估在测算中对中大上虞公司自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

七）杭州中大圣马置业有限公司

1. 在对杭州中大圣马置业有限公司股东全部权益价值评估中，本公司对杭州中大圣马置业有限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，发现如下瑕疵事项：

a) 列入评估范围的投资性房地产中地下商业、夹层、下沉式广场为自建房屋，已取得建设用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证，尚未办理房屋所有权证。其余房屋均取得了房屋所有权证，房屋所有权证上登记的所有权人均为被评估单位，对应的土地也均办理了土地使用权证，土地使用权证上登记的使用人为被评估单位。评估人员核对了房屋所有权证原件并取得权证复印件作为产权依据；本评估报告仅是假设其拥有产权的前提下对待估资产市场价值的估算，不能作为产权鉴定的依据。

b) 2015 年 4 月 1 日，中大圣马公司以在建工程为抵押，房产和对应的土地面积一并作为抵押物，向浦发银行杭州武林支行借款，抵押期限至 2016 年 7 月 15 日，最高债权金额为 6 亿元，经核实，借款 6 月底已还清，2016 年 7 月 15 日后无抵押事项。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，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。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和杭州中大圣马置业有限公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

2. 本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。经测算，清算后中大圣马公司存在多缴纳土地增值税的情况，在存货假设开发法的测算中，企业

预缴的土地增值税金额合计为 52,166,278.28 元将在 2019 年退回多缴纳土地增值税的 50,940,611.98 元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作,若评估考虑与实际情况不符,对评估结论会造成一定影响。

3. 根据中大圣马公司与承租方签订的租赁合同,投资性房地产(包括商城、地下商场和车位等)租期为 20 年,2015 年至 2017 年的租金不变,为 1.0 元/日/㎡,以后年度的租金分两种情况,一种是租赁物业交付满三年,中大圣马公司的股权调整使银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例达到 51%,自第四年起每三年在前一周租金标准上递增 5%;另一种是租赁物业交付满三年,但银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例未达到 51%,则第四年开始的租金标准按照市场情况协商确定。由于上述股权变动结果为未知因素,故本次评估第四年开始的租金按市场情况确定。

4. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》:自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定,中大圣马公司适用简易计税方法,增值税税率为 5%。本次评估在测算中对中大圣马公司自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

八) 浙江中大正能量房地产有限公司

1.截至评估基准日,中大正能量有 9 套商铺已经出租,根据中大正能量规划,上述商铺将带租约出售,具体情况如下表所示:

商铺	建筑面积(平方米)	租期	租赁用途	免租期
11-101 普德路 69 号	118.32	2016.7.1-2019.6.30	教育培训	24 个月
11-104 普德路 77 号	49.66	2016.6.1-2019.5.31	美发	12 个月
11-105 普德路 79 号	59.84	2016.6.1-2019.5.31	美发	12 个月
12-106 普德路 93 号	80.70	2016.4.1-2019.3.31	面食类餐饮	24 个月
12-107 普德路 95 号	71.20	2016.6.1-2019.5.31	轻餐饮	24 个月
12-108 普德路 97 号	60.24	2016.6.1-2019.5.31	零食	24 个月
13-101 资福街 67 号	74.89	2016.6.1-2019.5.31	药店	24 个月
13-106 资福街 75 号	68.71	2016.6.1-2019.5.31	超市	18 个月
13-107 资福街 77 号	84.79	2016.6.1-2019.5.31	超市	18 个月
	668.35			

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

2. 本次评估中房产开发企业土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。经测算，清算后中大正能量存在多缴纳土地增值税的情况，在存货假设开发法的测算中，企业预缴的土地增值税金额合计为 39,655,123.58 元将在 2018 年退回多缴纳土地增值税的 36,351,332.58 元。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

3. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大正能量适用简易计税方法，增值税税率为 5%。本次评估在测算中对中大正能量自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

九）杭州中大银泰城购物中心有限公司

1. 根据中大银泰城公司与杭州中大圣马置业有限公司（以下简称“中大圣马”）签订的《房屋租赁合同》，中大银泰城公司向中大圣马租入约 85695 平方米的商业物业，租赁期限为 20 年，在租赁期满后，中大银泰城公司在同等条件下对租赁房屋拥有优先租赁权。

同时，根据中大银泰城公司与中大圣马签订的《房屋租赁合同》之补充协议：经双方同意，租赁物的租金自第一个租赁年度到第三个租赁年度的租金标准为人民币 1 元·日·平方米。第四个租赁年度起，租金按如下条件约定：

（1）若租赁物业交付确认后的三年内，中大地产集团与银泰奥特莱斯按照《框架协议》的相关约定，完成中大圣马的股权调整（即由中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%），自第四年起每三年在前一周租金标准上递增 5%，即第四年至第六年内租金标准为人民币 1.05 元·日·每平方米，以后以此类推。

（2）如租赁物业交付确认后满三年，中大圣马股权未予调整，或中大圣马股权虽调整但银泰奥特莱斯持有中大圣马股权比例达不到 51%的，则第四年开始的租金标准按照届时市场情况由甲乙双方协商确定。

截至评估报告日，中大银泰城公司的股权结构尚未进行变化，且该事项的不确定性，本次收益法评估中未考虑股权变动，故按条件 2 的租金进行测算。期后，如中大银泰城公司股权结构发生变化将影响评估结果。

2. 中大银泰城公司租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于 2051 年 3 月 19 日到期，本次预测中大银泰城公司经营期限到 2050 年 12 月 31 日为止。

3. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大银泰城公司属于营改增范围。

十）中大房地产集团南昌有限公司

1. 本次在对中大南昌开发的中大青山湖东园房地产开发项目进行评估时，对于土地增值税按项目整体交付后清算土地增值税考虑计算其清算金额。项目开发费用（销售费用、财务费用、管理费用等三项）按照扣除限额的 10% 计算。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

2. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大南昌适用简易计税方法，增值税税率为 5%。本次评估在测算中对中大南昌自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

十一）江西中地投资有限公司

截至评估基准日开发成本账面价值为 94,928,859.05 元，其中土地预付款 46,144,570.00 元，计提的财务利息 28,835,164.33 元，拆迁补偿款 19,949,124.72 元。2003 年 4 月公司南昌中大房地产有限公司（以下简称“南昌中大”）与江西省土地开发整理中心（以下简称“土地开发中心”）签订《合作协议》，约定共同投资合作开发江西师大附中位于南昌市京东高新开发区的土地，约定以土地开发中心名义从江西师大附中受让取得项目土地使用权，并保证土地使用权的合法性，土地转让相关费用由南昌中大出资。土地开发中心投资 10%，南昌中大投资 90% 设立项目机构，土地开发中心无条件将项目土地使用权转让到项目机构名下。2003 年 7 月南昌中大与土地开发中心签订《合资合作协议》，约定共同设立江西国地投资有限公司（以下简称“国地投资”）。2003 年 8 月双方签订《项目合作协议》约定国地投资作为江西师大附中位于南昌市京东高新开发区的地块

的项目主体,土地受让金额为 45,600,000.00 元(由于土地款支付延期额外支付 544,570.00 元利息),资金由南昌中大出借给国地投资,国地投资将款项支付给土地开发中心,土地开发中心支付了土地款取得了合作项目的地块土地使用权。2004 年 1 月南昌中大与土地开发中心签署协议明确《项目合作协议》终止,土地开发中心向江西中地投资有限公司开具 4560 万元收据,确认江西中地投资有限公司为项目主体。2011 年至 2013 年中地投资支付拆迁费用 19,949,124.72 元。中地投资依据支付的土地款计提了 28,835,164.33 元资本化利息。后由于政策的变化土地开发中心无法将土地使用权转让到项目机构名下,导致该项目未能如期进行开发,南昌市国土资源局对该地块进行了收储、招拍挂出让。根据南昌市政府批复文件中明确出让总金额扣除六项基金后的余额的 60%计 34447.60 万元作为土地收储补偿。目前中地投资公司与土地开发中心正在协商该项目的补偿事宜,该补偿金额目前难以判断,本次评估暂按核实后的账面余额保留。若以后实际收到的补偿金额与账面值不符,将对本次评估的结果产生影响。

十二) 中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司

1. 在对中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司股东全部权益价值评估中,本公司对中大房地产集团南昌圣马房地产有限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方和被评估单位的责任,我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验,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。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结果和中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司的股东全部权益价值结果会受到影响。

列入评估范围的浙 A233NQ 小轿车,证载权属所有人为中大房地产集团有限公司,实际权利人为中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司,车辆截至评估基准日尚未办理过户手续,本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》:自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定,南昌圣马适用简易计税方法,增值税税率为 5%。本次评估在测算中对南昌圣马自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

十三) 南昌中大房地产有限公司

1. 本次在对南昌中大开发的中大青山湖花园房地产开发项目进行评估时,对于土地增值税按

项目整体交付后清算土地增值税考虑计算其清算金额。项目开发费用（销售费用、财务费用、管理费用等三项）按照扣除限额的 10% 计算。企业实际尚未进行过土地增值税的汇算清缴工作，若评估考虑与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。

2. 根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，南昌中大适用简易计税方法，增值税税率为 5%。本次评估在测算中对南昌中大自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

十四）宁波国际汽车城开发有限公司

1. 截至评估基准日，宁波汽车城公司存在以下对外担保事项：

抵押权人/ 贷款银行	被担保单 位	抵押财 产名称	抵押物权属证书	处所	面积或数量 (平方米)	抵押财产的价 值(万元)	担保最高限额
中国建设 银行股份 有限公司 杭州之江 支行	浙江物产 中大元通 集团股份 有限公司	商铺	甬房权证江东字第 200832369 号、甬国用 (2008)第 2408449 号	宁波市江东区江南路 289 号(1-2 号)	191.29	803	肆亿伍仟陆佰肆 拾捌万元整
		商铺	甬房权证江东字第 200832367 号、甬国用 (2008)第 2408451 号	宁波市江东区江南路 289 号(1-3 号)	191.81	806	
		商铺	甬房权证江东字第 200832165 号、甬国用 (2008)第 2408455 号	宁波市江东区江南路 289 号(1-4 号)	192.73	809	
		商铺	甬房权证江东字第 200832163 号、甬国用 (2008)第 2408457 号	宁波市江东区江南路 289 号(1-5 号)	186.92	785	
		商铺	甬房权证江东字第 200832164 号、甬国用 (2008)第 2408459 号	宁波市江东区江南路 289 号(1-6 号)	263.00	1105	
		商铺	甬房权证江东字第 200832159 号、甬国用 (2008)第 2408431 号	宁波市江东区江南路 289 号(1-7 号)	198.16	794	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012146 号、甬国用 (2009)第 2404359 号	宁波市江东区江南路 289 号(1-8 号)	263.17	1105	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012148 号、甬国用 (2009)第 2404362 号	宁波市江东区江南路 289 号(1-9 号)	298.00	1252	

抵押权人/ 贷款银行	被担保单 位	抵押财 产名称	抵押物权属证书	处所	面积或数量 (平方米)	抵押财产的价值 (万元)	担保最高限额
		商铺	甬房权证江东字第 20091012149号、甬国用 (2009)第2404363号	宁波市江东区江南路 289号(1-15号)	258.99	1088	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012150号、甬国用 (2009)第2404364号	宁波市江东区江南路 289号(1-21)	284.58	1195	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012151号、甬国用 (2009)第2404365号	宁波市江东区江南路 289号(1-22)	276.43	1161	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012152号、甬国用 (2009)第2404366号	宁波市江东区江南路 289号(1-23)	267.27	1123	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012153号、甬国用 (2009)第2404367号	宁波市江东区江南路 289号(1-24)	201.77	847	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012154号、甬国用 (2009)第2404369号	宁波市江东区江南路 289号(1-25)	201.77	847	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012158号、甬国用 (2009)第2404361号	宁波市江东区江南路 289号(1-26)	267.27	1123	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012160号、甬国用 (2009)第2404360号	宁波市江东区江南路 289号(1-27)	276.43	1161	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012161号、甬国用 (2009)第2404333号	宁波市江东区江南路 289号(1-28)	284.58	1195	
		商铺	甬房权证江东字第 200832365号、甬国用 (2008)第2408441号	宁波市江东区江南路 289号(1-29)	260.96	1096	
		商铺	甬房权证江东字第 200832158号、甬国用 (2008)第2408443号	宁波市江东区江南路 289号(1-30)	260.96	1096	
		商铺	甬房权证江东字第 200832363号、甬国用 (2008)第2408446号	宁波市江东区江南路 289号(1-31)	259.91	1092	
		商铺	甬房权证江东字第 200832157号、甬国用 (2008)第2408436号	宁波市江东区江南路 289号(1-32)	259.91	1092	

抵押权人/ 贷款银行	被担保单 位	抵 押 财 产名称	抵押物权属证书	处所	面 积 或 数 量 (平方米)	抵押财产的价值 (万元)	担保最高限额
		商铺	甬房权证江东字第200832156号、甬国用(2008)第2408438号	宁波市江东区江南路289号(1-33)	260.96	1096	
		商铺	甬房权证江东字第200832361号、甬国用(2008)第2408433号	宁波市江东区江南路289号(1-34)	260.96	1096	
		商铺	甬房权证江东字第200832162号、甬国用(2008)第2408434号	宁波市江东区江南路289号(1-35)	263.64	1107	
		商铺	甬房权证江东字第20091012162号、甬国用(2009)第2404336号	宁波市江东区江南路289号(1-38)	260.96	1096	
		商铺	甬房权证江东字第20091012163号、甬国用(2009)第2404338号	宁波市江东区江南路289号(1-39)	260.96	1096	
		商铺	甬房权证江东字第20091012164号、甬国用(2009)第2404339号	宁波市江东区江南路289号(1-40)	260.96	1096	
		商铺	甬房权证江东字第20091012165号、甬国用(2009)第2404342号	宁波市江东区江南路289号(1-42)	260.96	1096	
		商铺	甬房权证江东字第20091012167号、甬国用(2009)第2404345号	宁波市江东区江南路289号(1-43)	260.96	109	
		商铺	甬房权证江东字第20091012169号、甬国用(2009)第2404347号	宁波市江东区江南路289号(1-44)	263.64	1107	
		商铺	甬房权证江东字第20091012170号、甬国用(2009)第2404349号	宁波市江东区江南路289号(1-46)	259.58	1090	
		商铺	甬房权证江东字第20091012173号、甬国用(2009)第2404348号	宁波市江东区江南路289号(1-47)	268.46	1128	
		商铺	甬房权证江东字第20091012174号、甬国用(2009)第2404351号	宁波市江东区江南路289号(1-48)	380.64	1599	
		商铺	甬房权证江东字第20091012175号、甬国用(2009)第2404329号	宁波市江东区江南路289号(1-49)	261.18	1097	

抵押权人/ 贷款银行	被担保单 位	抵押财 产名称	抵押物权属证书	处所	面积或数量 (平方米)	抵押财产的价 值(万元)	担保最高限额
		商铺	甬房权证江东字第 20091012176号、甬国用 (2009)第2404331号	宁波市江东区江南路 289号(1-50)	472.69	1985	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012180号、甬国用 (2009)第2404332号	宁波市江东区江南路 289号(1-51)	261.18	1097	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012184号、甬国用 (2009)第2404334号	宁波市江东区江南路 289号(1-52)	261.18	1097	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012185号、甬国用 (2009)第2404337	宁波市江东区江南路 289号(1-53)	261.18	1097	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012187号、甬国用 (2009)第2404340号	宁波市江东区江南路 289号(1-54)	261.18	1097	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012188号、甬国用 (2009)第2404343号	宁波市江东区江南路 289号(1-55)	261.18	1097	
		商铺	甬房权证江东字第 20091012189号、甬国用 (2009)第2404344号	宁波市江东区江南路 289号(1-58)	429.16	1803	

评估基准日后,评估报告日前,以上贷款已归还,抵押担保事项已解除。宁波汽车城公司承诺,截至评估基准日,除上述事项外,公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

2. 本次评估中对已查明的资产报废作评估增减值处理,企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

3. 根据《中华人民共和国税收征收管理法》及实施细则和《国家税务总局土地增值税清算管理规程》有关规定,因宁波国际汽车城项目不符合土地增值税清算要求,故按照甬东地税清税【2010】8号《土地增值税核定征收通知书》,税务机关对宁波汽车城公司按照确定的销售收入核定征收土地增值税,其低层住宅(单体别墅除外)、办公用房、商业用房、车库、车位等按2%的征收率核定征收。

4. 根据财政部、国家税务总局于2016年3月23日下发的财税〔2016〕36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》:自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳

入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，宁波汽车城公司适用简易计税方法，增值税税率为 5%。本次评估在测算中对宁波汽车城公司自 2016 年 5 月 1 日后的预收房款采用简易计税方法计算增值税。

十五）中大房地产集团公司及关联方对项目公司的借款情况如下表：

项目公司	出借方	借款方式	本金
浙江中大正能量房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	往来款	301,149,065.00
	中大房地产集团有限公司	银行委托贷款	599,500,000.00
	浙江元通汽车有限公司	银行委托贷款	100,000,000.00
成都浙中大地产有限公司	中大房地产集团有限公司	往来款	101,680,485.41
	中大房地产集团有限公司	银行委托贷款	1,150,000,000.00
富阳中大酒店管理有限公司	中大房地产集团有限公司	银行委托贷款	90,000,000.00
富阳中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	往来款	210,434,557.25
	中大房地产集团有限公司	银行委托贷款	2,879,500,000.00
中大房地产集团上虞有限公司	中大房地产集团有限公司	银行委托贷款	350,000,000.00
	中大房地产集团有限公司	往来款	187,077,723.59
中大房地产集团南昌有限公司	中大房地产集团有限公司	银行委托贷款	130,000,000.00
杭州中大圣马置业有限公司	中大房地产集团有限公司	往来款	226,705,931.15
	中大房地产集团有限公司	银行委托贷款	1,180,000,000.00
江西中地投资有限公司	中大房地产集团有限公司	往来款	132,120,399.08
武汉中大十里房地产开发有限公司	中大房地产集团有限公司	银行委托贷款	700,000,000.00
	浙江中大元通实业有限公司	银行委托贷款	200,000,000.00
	浙江元通汽车有限公司	银行委托贷款	200,000,000.00
宁波国际汽车城开发有限公司	物产中大集团股份有限公司	往来款	371,500,000.00
		合计	9,109,668,161.48

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、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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）依据现行国有资产管理体制，本评估报告需要经国有资产管理部门核准或备案后，与核准文件、备案表一起使用。

（四）本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，相关内容需经本评估公司审阅，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）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 2016 年 3 月 31 日起计算，至 2017 年 3 月 30 日止。

十一、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 8 月 24 日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一 有关经济行为文件
- 附件二 委托方和产权持有单位企业法人营业执照复印件
- 附件三 委托方和产权持有单位承诺函
- 附件四 签字注册资产评估师承诺函
- 附件五 资产评估机构资格证书复印件
- 附件六 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件七 签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件八 资产评估业务约定书复印件

附件一

一、有关经济行为文件

1. 中大地产集团董事会决议；
2. 物产中大集团股份有限公司办公会决议（【2016】41 号）；
3. 《产权转让立项审批表》。

中大房地产集团有限公司 董事会决议

中大房地产集团有限公司（下称：公司）董事会于 2016 年 6 月 1 日决议：

为配合推进集团“一体两翼”整体战略实施，聚焦主业发展，加快产业转型升级，切实贯彻“一强二增三减”的经营方针，经研究，拟公开挂牌转让公司下属持有的项目公司全部股权，同时转让股东及关联企业对项目公司的全部债权。具体转让项目公司如下：

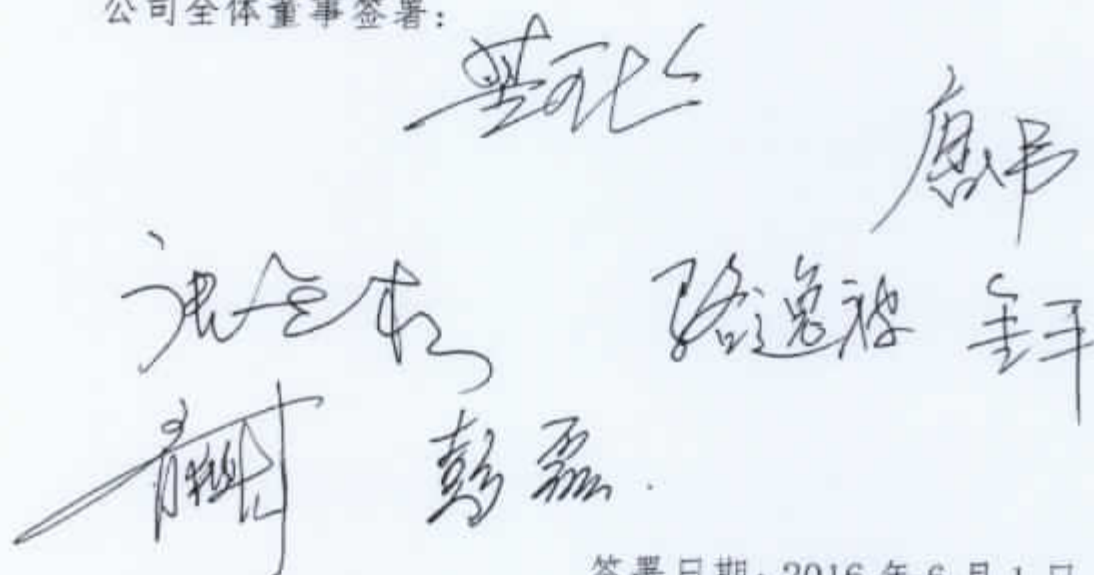
- 1、杭州中大圣马置业有限公司
- 2、浙江中大正能量房地产有限公司
- 3、武汉市巡司河物业发展有限公司
- 4、武汉中大十里房地产开发有限公司
- 5、四川思源科技开发有限公司
- 6、成都浙中大地产有限公司
- 7、中大房地产集团南昌有限公司
- 8、宁波国际汽车城开发有限公司
- 9、富阳中大房地产有限公司
- 10、富阳中大酒店管理有限公司（富阳中大 100%持有）
- 11、中大房地产集团上虞有限公司
- 12、江西中地投资有限公司
- 13、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司

14、南昌中大房地产有限公司

15、杭州中大银泰城购物中心有限公司

我司将严格按照省国资委和集团公司的相关规定，认真做好资产评估和评估备案工作，聘请省国资委阳光库的资产评估机构对转让资产进行评估，评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。转让将在具备国有产权转让业务资格的产权交易机构公开进行，首次挂牌价不低于经集团确认的评估备案价格。本次决议自出席会议的董事签字后生效。

公司全体董事签署：

The block contains six handwritten signatures in black ink. The signatures are arranged in two rows. The top row has two signatures, and the bottom row has four signatures. The signatures are stylized and cursive, typical of Chinese corporate documents.

签署日期：2016 年 6 月 1 日

物产中大集团股份有限公司办公会决议

〔2016〕41 号

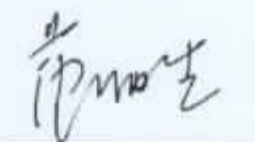
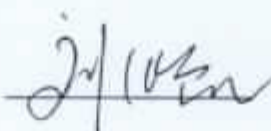
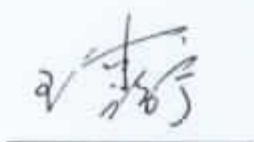
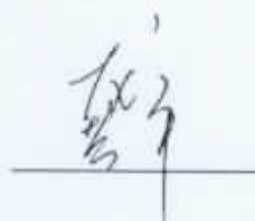
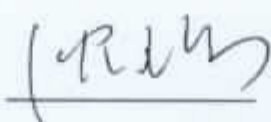
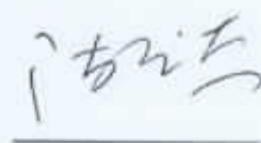
物产中大集团股份有限公司（以下简称“集团公司”）办公会于 2016 年 6 月 5 日以通讯表决方式举行，应参加表决领导 9 名，实际参加表决领导 9 名。会议通过如下决议：

同意中大地产、物产实业、物产民爆将投资杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司、富阳中大房地产有限公司、富阳中大酒店管理有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司和浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司等 16 家标的公司而持有的股权及其项下权益组成股权资产包整体打包公开挂牌转让，同时，收回股东及关联企业在该 16 家标的公司的借款本金本息。

股权转让项目要严格按照省国资委和集团公司的相关规定，认真做好资产评估和评估备案工作，聘请省国资委阳光库的资产评估机构对转让资产进行评估，评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。转让在具备国有产权转让业务资格的产权交易机构公开进行，首次挂牌价不低于经集团确认的评估备案价格。

由集团不动产部牵头相关部门配合成立专门工作小组，指导、督办、协同相关工作，请中大地产也成立相应的工作小组，具体承办相应工作。各小组要抓紧时间积极推进转让工作，节点工作要及时向集团报告。

领导签名：

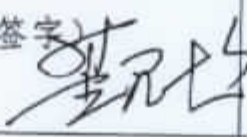
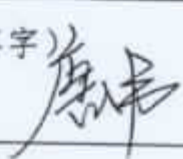


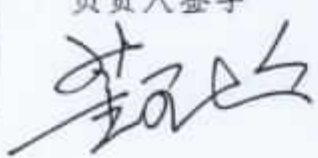
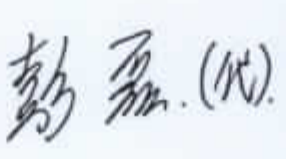
物产中大集团股份有限公司

2016年6月5日

附表 1

产权转让立项审批表

转让方	中大房地产集团有限公司		
转让标的	杭州圣马置业有限公司等 15 家企业股权及相关债权		
转让标的所在地	杭州、武汉、南昌、成都、上虞等		
转让方责任人	(签字) 	转让项目负责人	(签字) 
转让必要性	物产集团聚焦主业、产业调整的战略发展要求		
转让前股权结构	(填写股东全称及出资形式、出资比例) 详见附件		
转让后股权结构	(填写股东全称及出资形式、出资比例) 受让方持有全部股权。		
转让方式及价格	拟转让方式	拟挂牌价格/协商价格 (万元)	
	公开挂牌 ☒	不低于经集团确认的评估备案价格	
	拍卖		
	协议转让		
资产评估情况	评估基准日	2016 年 3 月 31 日	
	评估范围	整体资产	
拟受让方条件	主业房地产开发, 排名国内前 30 名。 资金实力雄厚, 能偿还股东借款。		
职工安置方案	另详见资产处置方案		

转让收益的 处置	归属股东。	
风险识别 及控制	另行制定方案，报集团审批。	
附件名称	拟转让 15 家股东全称及出资形式、出资比例	
结论	根据物产中大集团“一体两翼”发展战略要求，公司聚焦主业发展，拟公开挂牌转让公司持有的 15 家项目公司全部股权，我司将严格按照省国资委和集团公司的相关规定，认真做好资产评估和评估备案工作，评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。转让将在具备国有产权转让业务资格的产权交易机构公开进行，首次挂牌价不低于经集团确认的评估备案价格。同时转让股东及关联企业对项目公司的债权。	
转让方盖章 负责人签字  2016 年 6 月 3 日	办事机构 负责人签字  2016 年 6 月 4 日	 集团公司领导签字  2016 年 6 月 5 日

本表正反面打印，签字盖章后有效

附件 1、拟转让 15 家股东全称及出资形式、出资比例

序号	项目公司名称	股东名称	出资形式	出资比例
1	杭州中大圣马置业有限公司	中大地产	货币	50%
2	浙江中大正能量房地产有限公司	中大地产	货币	98.2%
3	武汉市巡司河物业发展有限公司	中大地产	货币	85%
4	武汉中大十里房地产开发有限公司	中大地产	货币	85%
5	四川思源科技开发有限公司	中大地产	货币	85%
6	成都浙中大地产有限公司	中大地产	货币	98.11%
7	中大房地产集团南昌有限公司	中大地产	货币	70%
8	宁波国际汽车城开发有限公司	中大地产	货币	100%
9	富阳中大房地产有限公司	中大地产	货币	93.5%
10	富阳中大酒店管理有限公司（富阳中大 100%持有）	富阳中大房地产公司	货币	100%
11	中大房地产集团上虞有限公司	中大地产	货币	98.2%
12	江西中地投资有限公司	中大地产	货币	85%
13	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	中大地产 60% 南昌中大地产公司 30%	货币	90%
14	南昌中大房地产有限公司	中大地产	货币	90%
15	杭州中大银泰城购物中心有限公司	中大地产	货币	49%

附件二

二、委托方和产权持有单位企业法人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码 913300001429152733

名称	中大房地产集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	杭州市下城区中大广场 A 座 20 楼
法定代表人	董可超
注册资本	捌亿元整
成立日期	1992 年 10 月 27 日
营业期限	1992 年 10 月 27 日至长期
经营范围	房地产综合开发经营。(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)



登记机关

2015 年 12 月 29 日



附件三

三、委托方和产权持有单位承诺函

委托方和产权持有单位承诺函

万邦资产评估有限公司：

因股权转让需要，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司部分长期股权投资价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们共同承诺如下，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. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方(产权持有单位)：中大房地产集团有限公司(签章)

法定代表人(签字)：

A red circular corporate seal of Zhongda Real Estate Group Co., Ltd. is stamped over the signature. The seal contains the company name in Chinese characters and a registration number '23010310007088' at the bottom.

2016年8月24日

附件四

四、签字注册资产评估师承诺函

注册资产评估师承诺函

中大房地产集团有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让部分房地产公司股权涉及的贵公司部分长期股权投资价值，以 2016 年 3 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：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



2016 年 8 月 24 日

附件五

五、资产评估机构资格证书复印件



资产评估资格证书

经审查，

万邦资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：

浙国资评[2000]104号

证书编号：

30040001

批准机关：



发证时间：000

二月二十五日

序列号：00011118

中华人民共和国财政部印制

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、
中国证监会监督管理委员会审查，批准

万邦资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0571036002

变更文号：财办企[2014]70号

序列号:000135



发证时间：二



月十一

附件六

六、资产评估机构企业法人营业执照复印件



营业执照

(副本)

注册号 330200000038481

名称 万邦资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 海曙区布政巷 16 号科创大厦 1903 室
法定代表人 梅芳
注册资本 伍仟万元整
成立日期 2000 年 03 月 08 日
营业期限 2000 年 03 月 08 日至 2049 年 03 月 07 日止
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。（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



2014年05月08日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件七

七、签字注册资产评估师资格证书复印件



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 马百会

性别: 男

身份证号: 330109650816403

机构名称: 浙江万邦资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33000137

发证日期: 2011年10月18日

初次注册时间: 2001年9月30日

本人签名:

本人印章:

中国注册
资产评估师
马百会
33000137



检验登记

本证经检验
继续有效一年

年检合格

2012年3月14日

本证经检验
继续有效一年

年检合格

2013年3月26日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

年检合格

2014年1月2日

本证经检验
继续有效一年

年检合格

2015年4月2日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 30130006

姓名: 韩薛彦

性别: 男

身份证号: 330683198408026113

机构名称: 浙江万邦资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年6月27日

初次注册时间: 2013年6月21日



本人签名:

本人印章:



检验登记

本证经检验
继续有效一年



2014年3月12日

本证经检验
继续有效一年



2015年4月2日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

附件八

八、资产评估业务约定书复印件

资产评估业务约定书

甲方：即资产评估委托方

中大房地产集团有限公司

乙方：即接受委托之评估机构

万邦资产评估有限公司

甲方拟转让股权，需要对甲方的长期股权投资价值进行评估，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国合同法》、《资产评估准则—基本准则》及《资产评估准则—业务约定书》等有关法律法规的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本业务约定书，双方必须共同遵守。

第一条 业务内容：

1、资产评估目的：为甲方转让杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司、富阳中大房地产有限公司、富阳中大酒店管理有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司等 15 家公司股权，提供长期股权投资的价值参考依据。

2、评估对象和评估范围：评估对象为甲方持有的部分长期股权投资价值，具体评估范围包括甲方持有的杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司、富阳中大房地产有限公司、富阳中大酒店管理有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司等 15 家公司的长期股权投资。

3、资产评估基准日：2016 年 3 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，本评估项目的价值类型为市场价值。

5、评估报告使用者：基于本约定书出具的资产评估报告书的使用者为委托方及股权转让经济行为的相关当事方。任何未经甲、乙双方共同确认的机构或个人均不能由于得到评估报告书而成为评估报告书的使用者，法律、法规另有规定的除外。

第二条 甲方的责任和义务

1、在评估人员的指导和参与下，甲方督促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 2016 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、产权证明文件、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，并以签字、盖章等方式对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性进行确认。作为评估程序的一部分，甲方及被评估单位应提供有关资产评估事项的说明、管理层声明书和承诺函各一份，以明确甲方及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。

3、为乙方在工作过程中协调甲方及被评估单位内部相关部门或人员、与评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系，并创造良好条件。

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。

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，根据《资产评估准则—基本准则》的规定，认真执行法律和行政法规和其他资产评估准则，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》，是乙方和签字注册资产评估师的责任。

2、根据评估工作需要，指导甲方进行资产清查、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、根据有关规定和此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，经甲乙双方协商确定，本次资产评估收费额（含增值税）为人民币：

2、上述评估收费中未包括乙方评估人员往返评估现场的交通费，在评估现场的住宿费、办公费、询证费等，该等费用由被评估单位承担。

3、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 20 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 8 份，由乙方派员送达甲方住所。

第六条 资产评估报告书的使用责任

1、乙方向甲方提交的评估报告书由本协议书约定的报告使用人使用，除国家法律、法规另有规定外，任何未经甲、乙双方共同确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。由于报告使用人使用不当而造成的后果与乙方无关，乙方不承担责任。

2、未经甲方书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

3、未经乙方书面许可，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、法规另有规定的除外。

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，不能在为完成本约定书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 业务约定书的变更、中止和解除

1、本评估业务约定书签订后，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，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2、本评估业务约定书签订后，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业务约定书。

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，可以解除本业务约定书。

5、当正常评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书并要求甲方排除限制；当相关限制无法排除时，乙方有权解除本业务约定书。

第九条 违约责任及争议的解决

1、由于甲方要求终止本次评估工作或因甲方原因解除本约定书，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。

2、如因乙方原因终止本次评估工作，乙方退还已预收的评估费用。甲方有权要求乙方按本约定书约定的总评估费用的10%支付补偿金。

3、由于不可抗力造成无法履行本业务约定事项的，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、遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

2、乙方承接本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，注册资产评估师对评估对象的法律权属状况应当给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

第十一条 业务约定书有效期限

本约定书自甲乙双方加盖公章之日起生效，并双方履行完毕本约定书约定的所有义务后终止。

本约定书一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方：中大房地产集团有限公司

签约人：_____

电话：_____

地址：_____

邮编：_____

2016 年 6 月 10 日

签约地点：浙江 杭州

乙方：万邦资产评估有限公司

签约人：_____

电话：0571-85215086

地址：杭州市体育场路 508 号浙江地矿科技大楼 5 楼

邮编：310007

2016 年 6 月 10 日

资产评估结果汇总表

评估基准日:2016年3月31日

表1
共1页,第1页
金额单位:人民币万元

被评估单位:中大房地产集团有限公司

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%
流动资产	1			
非流动资产	2	161,554.28	42,898.31	36.15
其中:可供出售金融资产	3			
持有至到期投资	4			
长期应收款	5			
长期股权投资	6	161,554.28	42,898.31	36.15
投资性房地产	7			
固定资产	8			
在建工程	9			
工程物资	10			
固定资产清理	11			
生产性生物资产	12			
油气资产	13			
无形资产	14			
开发支出	15			
商誉	16			
长期待摊费用	17			
递延所得税资产	18			
其他非流动资产	19			
资产总计	20	161,554.28	42,898.31	36.15

评估机构:万邦资产评估有限公司

法定代表人:梅芳

项目负责人:马百金

签字注册资产评估师:马百金、韩帅烽

资产评估结果分类汇总表

表2

共2页, 第1页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 中大房地产集团有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	1,186,559,719.73	1,615,542,829.34	428,983,109.61	36.15
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资	1,186,559,719.73	1,615,542,829.34	428,983,109.61	36.15
18	投资性房地产				
19	固定资产				
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	1,186,559,719.73	1,615,542,829.34	428,983,109.61	36.15

评估机构: 万邦资产评估有限公司

签字注册资产评估师: 马百金、韩帅焱

非流动资产评估汇总表

表4
共1页,第1页
金额单位:人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 中大房地产集团有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资	1,186,559,719.73	1,615,542,829.34	428,983,109.61	36.15
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产				
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
	合 计	1,186,559,719.73	1,615,542,829.34	428,983,109.61	36.15

被评估单位填表人: 唐雪峰
填表日期: 2016/6/20

评估人员: 马百金

