

杭州二轻房地产开发有限公司拟股权转让

涉及的杭州瑞弘思创投资有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕613号

（第一册，共二册）

坤元资产评估有限公司

二〇一六年十二月二十三日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估假设	7
七、 评估依据	8
八、 评估方法	10
九、 评估过程	13
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	17
资产评估报告·附件	
一、 附件目录	18
二、 经济行为文件	19
三、 被评估单位基准日专项审计报告	20
四、 委托方和被评估单位法人营业执照	55
五、 委托方国有资产产权登记证	57
六、 委托方及被评估单位承诺函	60
七、 签字注册评估师承诺函	62
八、 评估机构资格证书	63
九、 评估机构法人营业执照	64
十、 签字注册评估师资格证书	65
十一、 评估业务约定书	67
资产评估结果汇总表及明细表	71
权证清单	(第二册, 91-352 页)

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、负债清单等由委托方和被评估单位申报并经其确认；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。

杭州二轻房地产开发有限公司拟股权转让 涉及的杭州瑞弘思创投资有限公司 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕613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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州二轻房地产开发有限公司(以下简称“二轻房产”),被评估单位为杭州瑞弘思创投资有限公司(以下简称“瑞弘思创”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据二轻房产 2016 年 11 月 24 日的杭二轻股字[2016]7 号《关于同意公司持有瑞弘思创 45%股权进行转让、审计、评估的决定》,二轻房产拟公开转让其持有的瑞弘思创 45%的股权,为此委托坤元资产评估有限公司对瑞弘思创的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供瑞弘思创股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为瑞弘思创的股东全部权益。

评估范围为瑞弘思创的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。根据二轻房产提供的业经中汇会计师事务所审计后的 2016 年 10 月 31 日会计报表反映,资产、负债和股东全部权益的账面价值分别为

1,225,034,358.06 元、1,319,821,692.67 元和-94,787,334.61 元。

四、价值类型及其定义

本次评估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

评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

六、评估方法

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

七、评估结论

瑞弘思创股东全部权益的评估价值为 31,523,921.14 元(大写为人民币叁仟伍佰贰万叁仟玖佰贰拾壹元壹角肆分)。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起至 20 年 10 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

杭州二轻房地产开发有限公司拟股权转让 涉及的杭州瑞弘思创投资有限公司 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕613 号

杭州二轻房地产开发有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对贵公司拟股权转让涉及的杭州瑞弘思创投资有限公司的股东全部权益在 2016 年 10 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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州二轻房地产开发有限公司，被评估单位为杭州瑞弘思创投资有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：杭州二轻房地产开发有限公司（以下简称“二轻房产”）
2. 住所：杭州市上城区延安路8号六楼
3. 法定代表人：董勇
4. 注册资金：贰仟伍佰万元整
5. 经济性质：有限责任公司
6. 统一社会信用代码/注册号：91330100143033715L
7. 登记机关：杭州市市场监督管理局
8. 经营业务范围：房地产开发、经营（二级）；建筑工程项目承发包、承包、建筑装饰工程；建筑材料、金属材料、百货的批发、零售；实业投资、投资管理、建筑工程技术咨询、物业管理服务；含下属分支机构经营范围。（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州瑞弘思创投资有限公司（以下简称“瑞弘思创”）
2. 住所：上城区延安路8号602室
3. 法定代表人：陆舞鹄
4. 注册资金：伍仟万元整
5. 经济性质：有限责任公司
6. 统一社会信用代码/注册号：91330102341825377W
7. 登记机关：杭州市上城区市场监督管理局
8. 经营业务范围：实业投资服务（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. 历史沿革

瑞弘思创成立于2015年5月6日，公司注册资本为人民币5,000万元，截至评估基准日实收资本3,000万元。其中：杭州二轻房地产开发有限公司出资人1,350万元，占总注册资本的45%，其余认缴资金900万元，将于2017年05月18日到位；杭州轻联投资有限公司出资人民币1,650万元，占总注册资本的55%，其余认缴资金1,100万元，将于2017年05月18日到位。

截止评估基准日，瑞弘思创股权结构未发生变化。

二）被评估单位基准日及2015年的资产、负债状况及经营业绩

金额单位：人民币

项目名称	2015年12月31日	2016年10月31日
总资产	1,263,176,975.52	1,225,034,351.52
总负债	1,267,468,080.94	1,319,821,691.52
股东权益	-4,291,105.42	-94,787,339.99
项目名称	2015年度	2016年1-10月
营业收入		
营业成本	3,116,879.34	
利润总额	-34,291,105.42	-90,496,279.99
净利润	-34,291,105.42	-90,496,279.99

上述2015年度财务报表经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具

汇审字[2016]050222 号无保留意见审计报告，基准日财务报表经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计并出具中汇会审[2016]4808 号专项审计报告。

三) 被评估单位概况

瑞弘思创成立于2015年5月，主要资产为位于杭州市上城区外海西湖国贸大厦的投资性房地产，截至评估基准日尚未开展经营活动。

(三) 委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位的股东，拟转让被评估单位的股权。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据二轻房产 2016 年 11 月 24 日的杭二轻股字[2016]7 号《关于同意公司持有瑞弘思创 45%股权进行转让、审计、评估的决定》，二轻房产拟公开转让其持有的瑞弘思创 45%的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对瑞弘思创的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供瑞弘思创股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为瑞弘思创的股东全部权益。

评估范围为瑞弘思创的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。根据二轻房产提供的业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的 2016 年 10 月 31 日会计报表反映，资产、负债和股东全部权益的账面价值分别为 1,225,034,358.06 元、1,319,821,692.67 元和-94,787,334.61 元。

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		7,906,613.81
二、非流动资产		1,217,127,744.25
其中：投资性房地产	1,251,503,443.25	1,217,127,744.25
资产总计		1,225,034,358.06
三、流动负债		729,821,692.67
四、非流动负债		590,000,000.00

负债合计		1,319,821.61
股东全部权益合计		-94,787.31

公司主要资产为投资性房地产，共计 65 项，为位于杭州市上城区外海西湖国贸大厦上城区外海西湖国贸大厦 1-8 层、地下一层及 150 个地下车位，建成于 2012 年，钢混结构，合计建筑面积 42,531.16 平方米，截止评估基准日，除地下一层（建筑面积 6,876.57 平方米）外，其他投资性房地产均已取得相关房屋所有权证书和土地使用证，目前均处于空置状态。

评估人员未发现对评估对象价值有重大影响的账外资产和可辨认无形资产。

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公允价值以及投资价值（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，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料收集情况等相关条件，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金额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2016 年 10 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，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施时间较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

六、评估假设

1. 前提

（1）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

（2）本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 假设被评估单位按照原有的经营范围、规模在一定时期内持续地经营下去；

(4) 本次评估以被评估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。评估人员仅对相关资料进行必要和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不作保证。

2. 基本假设

(1) 宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及评估对象所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；大宗商品价格总体稳定；

(2) 经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

(3) 对瑞弘思创未来的税收政策的预测，评估人员是基于企业目前的实际情况和可以把握、有明确预期的国家税收政策的变化来进行的。对于其他具有不确定性的税收政策的变化和优惠政策，基于谨慎性原则本次评估均未考虑。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

二轻房产 2016 年 11 月 24 日的杭二轻股字[2016]7 号《关于同意对公司持有瑞弘思创 45%股权进行转让、审计、评估的决定》。

(二) 法律法规依据

1. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国

有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6. 2008年10月28日第5号主席会公布的《中华人民共和国企业国有资产

7. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《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》
政部财企[2004]20号）；

2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

3. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；

6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

7. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211号）；

8. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

10. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；

11. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015。

（四）权属依据

1. 瑞弘思创企业法人营业执照、章程；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭
会计报表及其他会计资料；

3. 房屋所有权证、土地使用权证等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 瑞弘思创提供的委托评估资产申报明细表及相关的会计资料；

2. 瑞弘思创提供的合同、发票等原始资料；

3. 杭州市近期商业房地产市场交易资料；

4. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；

5. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

6. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、检测、分析等报

佐证资料：

7. 企业提供的其它有关资料；
8. 评估机构掌握的其它资料。

八、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

由于企业尚未开展正式的经营活动，未来的经营方式尚未明确，难以合理估算，故本次评估不宜采用收益法。

由于企业各项资产、负债可识别且能评估，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，故本次适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的瑞弘思创的股东全部权益价值进行评估。

（一）资产基础法

资产基础法是指以企业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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。具体过程说明如下：

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金为银行存款，评估人员通过查阅银行对账单、调节表及对银行存款余额进行函证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。以核实后的账面值确认为评估值。

2. 其他流动资产

其他流动资产为减免的税额和保险费。

经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

二) 非流动资产

1. 投资性房地产

(1) 概况

列入评估范围的投资性房地产共计 65 项，为位于杭州市上城区外海西湖国贸大厦 1-8 层、地下一层和 150 个停车位，建成于 2015 年，钢混结构，合计建筑面积 42,531.16 平方米，目前均处于空置状态。

1) 投资性房地产-房屋建筑物的类型及分布情况

外海西湖国贸大厦位于杭州市城站商圈，距西湖及吴山风景区仅两公里，紧靠交通枢纽城站火车站，位于杭州市两大市级商业中心武林商圈和钱江新城商圈的中心区域，交通便捷，地铁 1 号线、35 条公交线路通达杭州各主区块。城站商圈形成时间较早，目前周边有香榭商务大厦、中闽大厦等办公楼宇，歌德大酒店、红楼酒店、红星文化大酒店等酒店以及众多的银行网点等商业配套设施，商业、办公氛围日趋成熟，但由于板块楼盘品质均较为一般，区域总体环境、品质有待提升。

外海西湖国贸大厦为地铁 1 号线上盖物业，建成于 2015 年，占地面积 10,151 平方米，总建筑面积 95,437 平方米，该大厦由杭州辉宏置业投资有限公司投资建设，项目主体由浙江省二建建设集团有限公司承建，物业管理单位为浙江广厦物业管理有限公司。外海西湖国贸大厦主体南北朝向，钢混结构，由写字楼物业、商场和地下车库组成，分为主楼、裙楼两部分，主楼 31 层为商务写字楼，裙楼 2 层（含地下室），地上 1-4 层及地下 1 层为商场；地上 5-8 层为商务写字楼（设中空回廊），地下 2-3 层为停车库。大厦外墙为玻璃幕墙饰面部分干挂石材，铝合金窗，公共大堂及电梯间地面铺设花岗岩，墙面为抛光砖，回廊式格局，楼层平面布局为一层多户，按层设置卫生间。

评估对象为外海西湖国贸大厦裙楼部分，裙楼商场配置有日立牌（RHV400AHZ）双螺杆风冷热泵机组中央空调系统，商务写字楼配置有大金牌 VRV 空调及江苏国特 GT-WKX 新风系统，裙楼商场配置有迅达牌 9300AE 扶梯 16 台及迅达牌 S5400 货梯 1 台，商务写字楼配置有三菱牌 Nexway-s 客梯 5 台，大开间、室内为毛坯。

2) 权属情况

评估人员通过对上述房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等原始

料进行核对，发现外海西湖国贸大厦地下一层（建筑面积 6,876.57 平方米）截至评估基准日尚未取得相关房屋所有权证，上述建筑面积根据瑞宏思创提供的杭州开拓房地产测绘事务所出具的杭测字 K2016 第 182 号《地下空间房产测绘成果报告》里记载的面积予以确定，除此之外，未发现待估投资性房地产存在权属资料瑕疵情况。

另据了解，西湖国贸大厦 1-8 层（建筑面积 35,654.59 平方米）及其坐落的土地使用权截至评估基准日已设立抵押权，抵押给中国工商银行股份有限公司杭州众安支行，抵押期限至 2022 年 6 月 17 日。

3) 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的投资性房地产进行了现场勘察。在现场踏勘过程中，着重核对了投资性房地产的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关投资性房地产的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

(2) 评估方法

因委估房产所在区域存在相同或相似的房地产（参照物），且相应的市场价格能够取得，故本次选用市场法确定委估房产评估价值。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。基本公式为：

$$\text{待估物业比准价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{不动产状况修正系数}$$

1) 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2) 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修和层次等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正，得出比准价格。具体如下：

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

(B) 交易日期修正: 采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响, 将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 不动产状况修正: 是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价格。具体分为区域因素修正和个别因素修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区商服繁华程度、交通条件、公共配套设施和城市基础设施等。个别因素修正考虑因素主要有装修因素、时间因素、层次因素、内部设施因素、停车位因素和物业管理因素等。

(3) 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格, 在分析其合理性的基础上以算术平均值考虑相关契税作为评估价值。

三) 负债

负债为流动负债和非流动负债, 包括短期借款、应交税费、应付利息和其他应付款等流动负债及长期借款等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实, 各项债务均为实际应承担的债务, 以经核实后的账面值确认为评估值。

九、评估过程

本项资产评估工作于2016年11月25日开始, 评估报告日为2016年12月23日。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 接受委托阶段

2016年11月25日, 二轻房产股权转让项目启动, 由二轻房产正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构, 明确了评估业务基本事项, 并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日, 在此基础上签订评估业务约定书, 以明确双方的责任和义务。

(二) 前期准备阶段

1. 前期布置和培训

根据委托评估资产的特点, 有针对性地布置资产评估申报明细表, 并设计主

资产调查表等，对委托方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。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为两组，包括流动资产评估组和房地产评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为2016年11月25日至2016年11月26日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

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，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2016年11月29日。

1. 资产清查过程

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确地登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对非流动资产，评估人员对投资性房地产的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的投资性房地产进行盘点。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（四）评定估算、汇总阶段

2016年11月30至2016年12月18日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后参考企业提供的资料进行了评定估算及汇总工作。

（五）内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，瑞弘思创的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 1,225,034,358.06 元，评估价值 1,351,345,613.81 元，评估增值 126,311,255.75 元，增值率为 10.31%；

负债账面价值 1,319,821,692.67 元，评估价值 1,319,821,692.67 元；

股东全部权益账面价值-94,787,334.61 元，评估价值 31,523,921.14 元，评估增值 126,311,255.75 元，增值率为 133.26%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A
一、流动资产	7,906,613.81	7,906,613.81		
二、非流动资产	1,217,127,744.25	1,343,439,000.00	126,311,255.75	10.31
其中：投资性房地产	1,217,127,744.25	1,343,439,000.00	126,311,255.75	10.31
资产总计	1,225,034,358.06	1,351,345,613.81	126,311,255.75	10.31
三、流动负债	729,821,692.67	729,821,692.67		
四、非流动负债	590,000,000.00	590,000,000.00		
负债合计	1,319,821,692.67	1,319,821,692.67		
股东全部权益合计	-94,787,334.61	31,523,921.14	126,311,255.75	133.26

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对瑞弘思创股权全部权益价值评估中，本公司评估人员对瑞弘思创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，从瑞弘思创提供的权证、会计资料及其他有关资料看，除外海西湖国贸大厦地下一层（建筑面积6,876.57平方米），截至评估基准日尚未取得相关房屋所有权证和土地使用证外，未发现评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是瑞弘思创的责任，评估人员的责任是对瑞弘思创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。若瑞弘思创不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和瑞弘思创股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 列入评估范围内的外海西湖国贸大厦地下一层（建筑面积6,876.57平方米）尚未办理房屋所有权证，上述建筑面积根据瑞弘思创提供的杭州开拓房地产测绘事务所出具的杭测字K2016第182号《地下空间房产测绘成果报告》里记载的面积予以确定。评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响。

3. 截至评估基准日，瑞弘思创存在以下资产抵押事项：

抵押合同	抵押对象	建筑面积	抵押权人	基准日借款余额	借款到期日	被担保单位
2015年众安(抵)字0028号	外海西湖国贸大厦1-8层	35,654.59平方米	工商银行杭州众安支行	人民币590,000,000.00元	2022.6.17	瑞弘思创

瑞弘思创承诺，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。

4. 截至本评估报告出具日，瑞弘思创股东杭州轻联投资有限公司于2016年12月21日在浙江日报刊登了《股权转让公告》，杭州轻联投资有限公司拟公开转让其持有的瑞弘思创55%的股权，上述事项尚在进行当中，评估中未考虑上述事项可能对评估结论的影响。

5. 本次评估中，评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构和土地的地下部分（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作

出判断。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等评估价值的影响，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对资产价格的影响。本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，存在控股权溢价或缺乏控股权价对评估价值的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

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

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2016年10月31日起2017年10月30日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人：
(授权代表人)

注册资产评估师：

报告日期：二〇一六年十二月二十三