

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、被评估单位和其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估假设	8
七、 评估依据	9
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估方法	11
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	18
十三、 评估报告日	18
资产评估报告附件.....	19
附件一 被评估单位 2016 年 9 月 30 日审计报告复印件	
附件二 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件	
附件三 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件	
附件四 委托方和被评估单位承诺函	
附件五 签字注册资产评估师承诺函	
附件六 资产评估机构资格证书复印件	
附件七 资产评估机构企业法人营业执照复印件	
附件八 评估项目组成员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件	
附件九 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、负债清单由被评估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。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。

阳光城集团股份有限公司摘牌收购股权涉及的 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2016〕210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

本次资产评估的委托方为阳光城集团股份有限公司(以下简称“阳光城”),被评估单位为浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司(以下简称“良渚花苑房地产公司”)。

二、评估目的

为阳光城摘牌收购股权提供良渚花苑房地产公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为良渚花苑房地产公司的股东全部权益。

评估范围为良渚花苑房地产公司的全部资产和相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照良渚花苑房地产公司提供的业经审计的基准日财务报表反映,资产、负债和所有者权益的账面值分别为 482,077,484.88 元、461,573,164.90 元、20,504,319.98 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 9 月 30 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,本次采用资产基础法评估。

七、评估结论

良渚花苑房地产公司在评估基准日 2016 年 9 月 30 日股东全部权益的评估价值为 55,684,817.32 元,与账面值 20,504,319.98 元相比,评估增值 35,180,497.34 元,增值率为 171.58 %。

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 9 月 30 日起至 2017 年 9 月 29 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。

**阳光城集团股份有限公司摘牌收购股权涉及的
浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股东全部权益评估项目
资产评估报告**

万邦评报〔2016〕210 号

阳光城集团股份有限公司：

万邦资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对贵公司摘牌收购股权涉及的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的股东全部权益在 2016 年 9 月 30 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、被评估单位和其他评估报告使用者概况

本次资产评估的委托方为阳光城集团股份有限公司，被评估单位为浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司。

（一）委托方概况

1. 名 称： 阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）
2. 住 所： 福州市经济技术开发区星发路 8 号
3. 法 定 代 表 人： 林腾蛟
4. 企 业 性 质： 股份有限公司(上市、国有控股)
5. 注 册 资 本： 404823.591500 万人民币
6. 实 收 资 本： 404823.591500 万人民币
7. 统一社会信用代码： 91350000158164371W
8. 发 照 机 关： 福建省工商行政管理局

9. 经 营 业 务 范 围： 对外贸易(不含国家禁止、限制的商品和技术)；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电、建筑材料、百货、针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗业的投资及管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。（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）

（二）被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

1. 名 称： 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司（以下简称“良渚花苑房地产公司”）

2. 住 所： 杭州余杭区良渚街道荀山村

3. 法 定 代 表 人： 金平

4. 企 业 性 质： 有限责任公司

5. 注 册 资 本： 贰仟万元整

6. 实 收 资 本： 贰仟万元整

7. 统一社会信用代码： 91330110742902572C

8. 发 照 机 关： 杭州市余杭区市场监督管理局

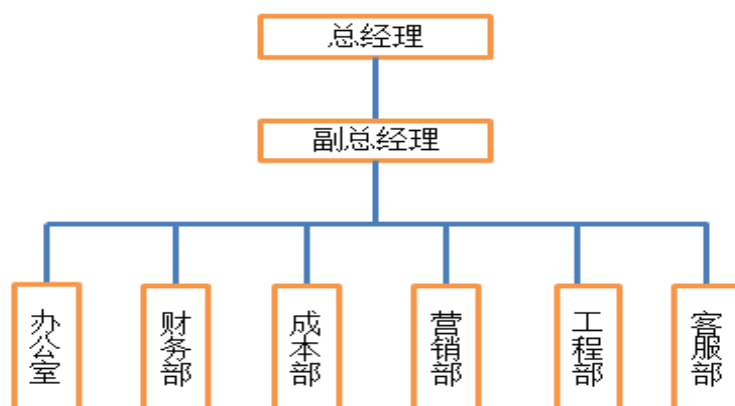
9. 经 营 业 务 范 围： 房地产开发、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 企业历史沿革及组织结构

良渚花苑房地产公司成立于 2002 年 08 月 26 日，初始注册资本 2000 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江物产实业控股（集团）有限公司出资 1800 万元，占注册资本的 90%；浙江物产民用爆破器材专营有限公司出资 200 万元，占注册资本的 10%。

截至评估基准日，良渚花苑房地产公司的注册资本为 2000 万元，实收资本 2000 万元，股权结构未发生变化。

公司下设总经理、副总经理、办公室、财务部、成本部、营销部、工程部、客服部等部门。公司的组织结构图如下：



3. 近三年的财务状况及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	721,027,860.79	891,859,631.20	631,340,946.05
非流动资产	5,335,631.67	551,812.52	399,240.49
资产总计	726,363,492.46	892,411,443.72	631,740,186.54
流动负债	372,634,126.77	740,816,883.60	654,557,857.41
非流动负债	351,000,000.00	150,000,000.00	-
负债总计	723,634,126.77	890,816,883.60	654,557,857.41
股东权益	2,729,365.69	1,594,560.12	-22,817,670.87

近三年的经营情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	-	463,224,693.60	297,111,329.00
营业成本	15,058,543.05	362,969,922.00	244,510,577.82
利润总额	-15,066,543.05	19,373,284.45	-24,412,230.99
净利润	-11,427,742.34	-1,714,211.25	-24,412,230.99

备注：上述 2013 数据经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；2014、2015 年数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了无保留意见审计报告。

4. 生产经营情况

良渚花苑房地产公司系由浙江物产实业控股（集团）有限公司、浙江物产民用爆破器材专营有限公司共同投资组建的有限责任公司，于 2002 年 8 月 26 日经杭州市工商行政管理局余杭分局核准登记。良渚花苑房地产公司目前专营荀庄项目（原名阳光橘郡），项目拿地时间为 2005 年 1 月 25 日，于 2012 年 12 月 31 日开工并在 2014 年 6 月 30 日全部竣工交付。

荀庄项目位于杭州余杭区良渚街道荀山村。荀庄项目建筑面积为 90,463.76 平方米，其中住宅面积为 87,813.32 平方米，其它面积 4,697.28 平方米，容积率为 0.51。项目总可售面积为 74,530.12 m²，规划车位数 704 个，住宅套数 323 套，均为排屋。

截至评估基准日，存货已售面积 47,784.34 平方米，尚未销售面积为 26,746.78 平方米。2014 年实现销售收入 46,322 万，2015 年实现销售收入 29,711 万，截至评估基准日，2016 年实现销售收入 180,43 万。

（三）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。

（四）委托方与被评估单位的关系：委托方阳光城摘牌收购被评估单位良渚花苑房地产公司的股权。

二、评估目的

阳光城集团股份有限公司于 2016 年 11 月 29 日摘牌收购中大房地产集团有限公司持有的部分房地产公司股权及浙江物产实业控股（集团）有限公司、控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的股权资产包，因涉及重大资产重组，为此需要对该经济行为涉及的良渚花苑房地产公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供被评估单位股东全部权益价值的参考依据。

本次评估目的是为反映良渚花苑房地产公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的良渚花苑房地产公司的股东全部权益。

评估范围为良渚花苑房地产公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（为设备类固定资产、递延所得税资产）、流动负债。按照良渚花苑房地产公司提供的业经审计后的基准日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 482,077,484.88 元、461,573,164.90 元、20,504,319.98 元。具体内容列表如下。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	481,638,761.56
非流动资产	438,723.32
其中：固定资产	305,292.72
其中：机器设备	305,292.72
递延所得税资产	133,430.60
资产合计	482,077,484.88
流动负债	461,573,164.90
非流动负债	-
负债合计	461,573,164.90
股东权益	20,504,319.98

良渚花苑房地产公司于评估基准日的资产、负债和股东权益已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了立信中联审字（2016）D-0645 号审计报告。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、存货及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下：

1. 货币资金

货币资金为银行存款，分别存放在交通银行杭州文晖支行、浙商银行股份有限公司杭州分行

营业部、浙商银行股份有限公司杭州良渚支行、杭州银行股份有限公司浣纱支行、北京银行股份有限公司杭州平海支行等银行。

2. 存货

存货为开发产品，均为已开发完成的存量房，位于杭州余杭区良渚街道荀山村荀庄项目部。

经委托方与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）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 9 月 30 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 9 月 30 日。

六、评估假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
2. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估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）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《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》；

2. 《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；

3. 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〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协[2010]214号）；

6. 《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）；

7. 《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. 公司章程、验资报告、出资证明等文件；

2. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料；

3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、车辆行驶证和登记证、发票等权属证明资料；

4. 委托方及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

1. 当地房地产市场价格的调查资料；

2. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》、《精实商情》及其他市场价格资料、询价记录；

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. 其他资料。

（六）参考资料及其它

1. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2012 年版)；

2. 被评估单位提供的中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2013 年度财务审计报告，立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2014—2015 年及评估基准日两年一期财务报表审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料；

3. 被评估单位提供的单位基本情况介绍；

4. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；

5. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料。

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，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。于 2016 年 12 月 10 日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于 2016 年 12 月 13 日正式进驻现场开始评估工作，并于 2016 年 12 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：

（一）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，对被评估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。

（二）资产核实阶段

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

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、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. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题。

（三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2. 开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料；

3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；

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

5. 按公司规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

（四）出具评估报告阶段

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

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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

通过对良渚花苑房地产公司的经营和收益情况的分析，公司因开发荀庄项目而设立，目前项目已开发完成，部分尚未销售，公司目前无其他新开发项目，无法对公司未来收益进行合理预测，故不宜采用收益法。

通过资产核实程序发现良渚花苑房地产公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法评估。

资产基础法评估程序实施情况

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

（一）流动资产

1. 货币资金

（1）银行存款

银行存款共有7个账户，均为人民币账户，分别存在交通银行杭州文晖支行、浙商银行股份有限公司杭州分行营业部、浙商银行股份有限公司杭州良渚支行、杭州银行股份有限公司浣纱支行、北京银行股份有限公司杭州平海支行、南洋商业银行(中国)有限公司杭州城中支行、物产中大集团财务有限公司等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认。经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项，按核实后的账面值确认评估价值。

2. 其他应收款

其他应收款主要为公司代垫个人年金、工程款、投标保证金、履约保证金、水泥专项基金、墙改押金等。坏账准备按账龄分析法提取。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。

对于其他应收款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从该部分应收款总额中扣除计算评估值。评估人员进行了分析计算，估计其损失金额与相应计提的坏账准备基本相符，故将相应的坏账准备金额确认为预计损失金额，其他应收款以账面余额扣减预计损失金额后的净额确认为评估值。

3. 存货

存货为开发产品，系开发完成的杭州良渚荀庄房地产项目的未售存量房产。

由于项目已经完工，且企业对需支付的工程成本等已估价入账，故本次对开发产品采用以下方式进行评估：

按照可售房产的预计售价扣除营业税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用及预计的企业所得税、适当利润后的余额计算确定开发产品评估价值。计算公式为：

开发产品评估价值=预计售价-营业税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-预计的企业所得税-适当利润

4. 其他流动资产

其他流动资产系预缴的增值税、营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金等。评估人员检查了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。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业可抵扣的税费，故以经核实后的账面值确认为评估价值。

(二) 非流动资产

1. 设备类固定资产

纳入本次评估范围的电子设备 64 台(套)、车辆计 3 辆，公司设备主要分布在公司办公楼内，部分电脑等电子设备随员工出差携带。

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

委估资产的具体评估情况如下：

A. 电子设备

对于列入评估范围的电子设备，主要采用成本法进行评估，机器设备评估的成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置价值，扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。其基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

(1) 设备重置价值

1) 重置价值的内涵

设备的重置价值一般包括设备购置价、运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用。其一般计算公式如下：

重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

由于本次评估对象为电子设备、家具等，不存在安装等情况，因此确定重置价值时不需要考虑安装调试费、其他费用和资金成本，评估时仅考虑购置价和运杂费：

重置价值=设备购置价+运杂费

2) 重置价值的确定

对于机器设备价格通过向原生产厂家直接询价，或通过上网询价和机电产品报价手册上获得，对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

（2）成新率的确定

1）设备成新率的确定

以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

2）设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

电脑	5 年
打印机、复印机	6 年
空调、冰箱、办公家具	8 年

（3）评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

B. 车辆

对于列入评估范围内的车辆，其中电动观光车的评估方法参照电子设备；对于其余车辆，由于生产日期较早，因技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估。评估价值即为同类车辆二手市场交易平均价。其中对于杭州牌照的车辆，本次评估时考虑一定的牌照费用。

2. 递延所得税资产

递延所得税资产是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的因坏账准备计提产生的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误，经核实，递延所得税资产预计以后期间确能转回，以经核实后的账面值确认为评估值。

（三）流动负债

1. 应付账款

应付账款主要为应付对方单位的工程款、货款、保修金等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，故以核实后的账面值确认为评估值。

2. 预收款项

预收款项主要为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的合同预收款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面值确认为评估值。

3. 其他应付款

其他应付款主要包括单位往来款项、投标保证金、保证金、定金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，核实了相关的凭证及有关资料，认为均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实的账面值确认为评估值。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬企业依政策规定提取的应付领导考核奖金、工会经费和历年留存的职工福利费等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实的账面值确认为评估值。

5. 应交税费

应交税费主要包括所得税、土地使用税、个人所得税等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以核实后的账面值确认为评估值。

6. 应付利息

应付利息系应计未付的集团公司借款利息。评估人员查阅了有关借款合同，根据借款本金及合同利率对公司截至评估基准日应承担的利息进行了复核，了解了期后实际结算情况，经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

（四） 资产基础法评估结果

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债评估值之和

十、评估结论

资产账面价值 482,077,484.88 元，评估价值 517,257,982.22 元，评估增值 35,180,497.34 元，增值率为 7.30 %；

负债账面价值 461,573,164.90 元，评估价值 461,573,164.90 元；

股东全部权益账面价值 20,504,319.98 元，评估价值 55,684,817.32 元，评估增值 35,180,497.34 元，增值率为 171.58 %。

各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	481,638,761.56	516,741,337.62	35,102,576.06	7.29
非流动资产	2	438,723.32	516,644.60	77,921.28	17.76
其中：固定资产	3	305,292.72	383,214.00	77,921.28	25.52
其中：设备类	4	305,292.72	383,214.00	77,921.28	25.52
递延所得税资产	5	133,430.60	133,430.60	-	-
资产合计	6	482,077,484.88	517,257,982.22	35,180,497.34	7.30
流动负债	7	461,573,164.90	461,573,164.90	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债合计	9	461,573,164.90	461,573,164.90	-	-
股东全部权益	10	20,504,319.98	55,684,817.32	35,180,497.34	171.58

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。

十一、特别事项说明

（一）在对良渚花苑房地产公司股东全部权益价值评估中，本评估公司对良渚花苑房地产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，我们的责任是对委托方和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良渚花苑房地产公司股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）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。

（三）截至评估基准日，荀庄项目工程虽然已完工，但是尚未完成工程审价报告和竣工决算，根据当前良渚花苑房地产公司工程部门掌握的情况预计尚有 74,140,800.06 元成本需要支付（已在应付账款暂估挂账），本次评估按照暂估金额保留账面值，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。

（四） 良渚花苑房地产公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。截至评估基准日，良渚花苑房地产公司提供阶段性连带责任保证的金额为 78,796,640.26 元。

良渚花苑房地产公司承诺，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。

（五） 杭州市 9 月 28 日起同步上调公积金贷款二套房首付比例、商业性住房贷款二套房首付比例、暂停购房入户。公积金贷款和商业贷款二套房首付款比例均调整为不低于 50%。在购房入户政策方面，明确自 2016 年 9 月 28 日起，在杭州市区范围内（含萧山、余杭、富阳、大江东）暂停实施购房入户政策。

（六） 除存货外，本次评估未对资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（七） 评估基准日后重大事项说明：

2016年11月29日，在浙江产权交易所有限公司举办的企业产权竞价转让活动中，阳光城集团股份有限公司以 13.51 亿元竞得物产中大集团股份有限公司全资子公司中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、控股子公司浙江物产民用爆破器材专营有限公司挂牌出售转让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、浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司共15家公司股权组成的股权资产包，在竞得上述股权的同时承接物产中大及其子公司对标的公司合计91.18亿元的应收债权。

（八） 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。

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

（十） 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以

上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

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

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

十二、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9月30日起计算，至2017年9月29日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年12月24日。



授权代表人：

注册资产评估师：



注册资产评估师：

