

目 录

材料一 关于评估说明使用范围的声明.....	1-1
材料二 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2-1
材料三 资产评估说明.....	3-1
第一部分 评估对象与评估范围说明.....	3-2
第二部分 资产核实情况总体说明.....	3-4
第三部分 评估技术说明.....	3-5
第一章 资产基础法评估说明.....	3-5
第二章 评估结论及其分析.....	3-18

材料一

关于评估说明使用范围的声明

本评估公司提供的评估说明材料仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



材料二

关于进行资产评估有关事项的说明

本材料由委托方阳光城集团股份有限公司和被评估单位浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司提供，并由委托方和被评估单位负责人签字、单位盖章确认。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

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. 注册资本：404823.591500 万人民币
5. 实收资本：404823.591500 万人民币
6. 企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)
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）注册资本：贰仟万元整
- （5）实收资本：贰仟万元整

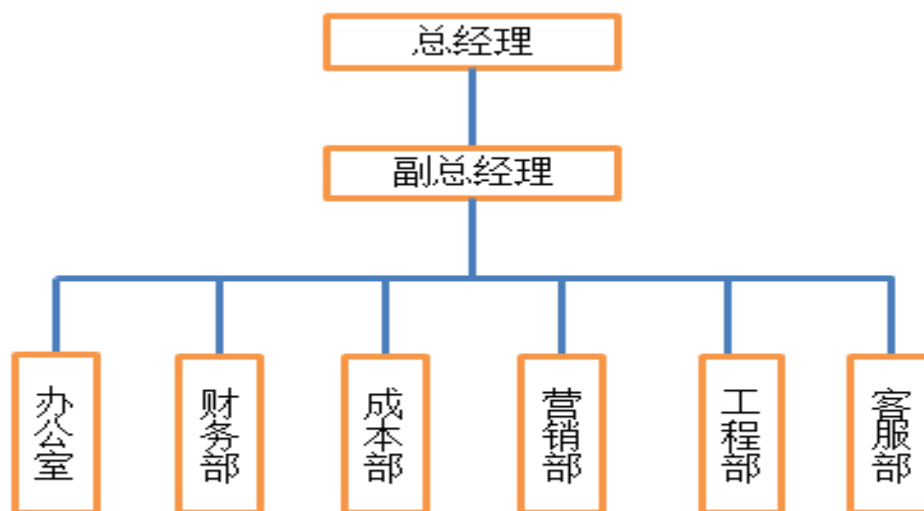
- (6) 企业性质：有限责任公司
- (7) 统一社会信用代码：91330110742902572C
- (8) 发照机关：杭州市余杭区市场监督管理局
- (9) 经营范围：房地产开发、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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. 近三年企业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

项目 \ 日期	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
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。

5. 目前执行的主要会计政策

（1）会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

（2）会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

(4) 记账本位币

人民币。

(5) 执行的固定资产折旧办法为

年限平均法。

6. 主要税项及税率

主要税项为增值税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、个人所得税和企业所得税。其中增值税税率为 5%；土地增值税按超率累进税率 30%-60%计缴；城市维护建设税率为 7%、教育费附加税率为 3%、地方教育附加税率为 2%；企业所得税税率为 25%。

(三) 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、关于经济行为的说明

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。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为被评估单位的股东全部权益。评估范围为被评估单位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）及流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者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：

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

项 目	账面价值
非流动负债	-
负债合计	461,573,164.90
股东权益	20,504,319.98

上述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。

四、关于评估基准日的说明

(一) 本项目评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 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。

2. 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。

2016 年 10 月 2 日，国土资源部召开新闻发布会，表示将进一步从严土地管理。全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续，对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。根据《限制用地项目目录（2012 年本）》：住宅项目容积率不得低于以下标准：1.0（含 1.0）。

上述因素将对浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司开发的荀庄项目产生较大的影响。

六、资产负债清查情况说明

为配合万邦资产评估有限公司对被评估单位进行的资产评估工作，摸清截止评估基准日的资产负债状况和经营成果，在 12 月中旬对被评估单位的委托评估涉及的全部资产、负债进行了全面的清查和盘点，现将清查的情况说明如下：

1. 清查范围

列入清查范围的资产及负债包括：在评估基准日 2016 年 9 月 30 日公司资产负债表列示的

全部资产和负债。账面资产总额为 482,077,484.88 元，包括流动资产 481,638,761.56 元、固定资产 305,292.72 元、递延所得税资产 133,430.60 元等；负债总额为 461,573,164.90 元。

2. 实物资产分布情况

列入清查的实物资产包括机器设备、存货。

(1) 机器设备。

委估的设备类型有车辆、电子设备等共 67 项。重点设备有别克 GL8 商务车、现代途胜 BH6430MY、电脑、相机、空调等。具体分布及其权属情况如下：

设备类固定资产共 67 台（套/项），其中车辆 3 辆，电子设备 64 台（套/项），均分布在良渚花苑项目办公区内。

运输设备有别克 GL8 商务车、现代途胜 BH6430MY 及电动观光车，除电动观光车只在项目区域内行驶外，其余两辆车辆均已取得车辆登记证、行驶证。

(2) 存货

均为开发产品，系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。截至评估基准日，已售面积 47,784.34 平方米，尚未销售的住宅 115 套，面积为 26,746.78 平方米。

3. 清查工作的组织和实施

(1) 2016 年 12 月 13 日至 12 月 15 日，被评估单位组织财务、设备管理、销售等部门的相关人员进行了清查工作对相关资产进行了清查核实，对其他应收款进行了清查、对账；对存货和固定资产等实物资产进行了全面盘点。

(2) 根据万邦资产评估有限公司提供的资产评估申报明细表样表，在清查核实相符的基础上，财务和资产管理人员填写有关资产评估申报明细表。

(3) 在资产清查过程中，按万邦资产评估有限公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

4. 清查核实汇总，提供评估所需报表和资料

基准日的会计报表经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计审定，经公司资产清查后没有发现需进行账务调整的重大情况。

七、评估对象的法律权属情况及声明

经清查，列入评估范围的资产所有权属被评估单位所有，评估对象法律权证齐全，权属情况明确。被评估单位声明已提供了评估对象的法律权属资料，并对其真实性、合法性、完整性负责。

八、提供的资料清单

委托方与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报明细表
2. 相关经济行为的批文
3. 基准日及前三年经注册会计师审计后的会计报表
4. 资产权属证明文件、产权证明文件
5. 重大合同、协议等
6. 生产经营统计资料
7. 其他与评估资产相关的资料

(本页无正文)

委托方： 阳光城集团股份有限公司（盖章） 被评估单位： 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司（盖章）

负责人（签字）：

负责人（签字）：

2016 年 月 日

2016 年 月 日

材料三

资产评估说明

根据万邦资产评估有限公司（以下简称本评估公司）与阳光城集团股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》，本评估公司受托以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，对因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（以下简称“良渚花苑房地产公司”）股东全部权益进行了评估。现说明如下：

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次评估的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及相关负债，包括流动资产、非流动资产（主要为设备类固定资产、递延所得税资产）及流动负债。根据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，资产的账面价值总计为 482,077,484.88 元，负债合计为 461,573,164.90 元，股东权益为 20,504,319.98 元。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

备注：上表中列示的数据经过立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

根据良渚花苑房地产公司提供的评估对象的法律权属资料，我们没有发现评估对象的法律权属存在瑕疵情况，但我们的清查核实工作不能作为对评估对象法律权属的确认或保证。

二、实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括机器设备、存货。

1. 机器设备。

委估的设备类型有车辆、电子设备等共 67 项。重点设备有别克GL8 商务车、现代途胜 BH6430MY、电脑、相机、空调等。具体分布及其权属情况如下：

设备类固定资产共 67 台（套/项），其中车辆 3 辆，电子设备 64 台（套/项），均分布在良渚花苑项目办公区内。

运输设备有别克 GL8 商务车、现代途胜 BH6430MY 及电动观光车，除电动观光车只在项目区域内行驶外，其余两辆车辆均已取得车辆登记证、行驶证。

2. 存货

均为开发产品，系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。截至评估基准日，已售面积 47,784.34 平方米，尚未销售的住宅 115 套，面积为 26,746.78 平方米。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估被评估单位未申报账面记录或者未记录的无形资产。

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

本次评估被评估单位未申报表外资产及负债。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

第二部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本评估公司接受委托后，指定注册资产评估师拟定评估实施方案，落实评估人员，于2016年12月13日委派评估人员到良渚花苑房地产公司，指导其有关人员如何进行评估前相关资产清查、填报评估申报表及有关资产评估的准备和配合工作，核实资产与验证资料。被评估单位对委托评估的全部资产、负债和所有者权益进行了全面清查，并组织财务人员、基建管理、设备管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行抽查核实，起止时间为2016年12月13日至2016年2月15日。具体过程如下：

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

二、影响资产核实的事项

在本次评估中，评估工作人员对良渚花苑房地产公司的各项资产履行了正常的核实程序，未发现有影响资产核实的重大事项。

三、资产核实结论

1. 根据良渚花苑房地产公司提供的评估对象的法律权属资料，我们没有发现评估对象的法律权属存在瑕疵情况，但我们的清查核实工作不能作为对评估对象法律权属的确认或保证。
2. 被评估单位已确认不存在列入本次资产评估申报明细表以外的的任何账外资产（包括无形资产）及负债，评估人员按照有关准则规定的程序进行的资产清查中也没有发现企业申报范围以外的帐外资产、负债。但我们的清查核实工作不能作为被评估单位不存在账外资产和账外负债的保证。
3. 根据对列入评估范围内资产所进行的清查核实，资产核实结果与账面记录一致，未发现企业自查核实后的账面记录与实际情况存在差异或不符合会计政策需要调整的事项。

第三部分 评估技术说明

第一章 资产基础法评估说明

第一节 流动资产及负债评估说明

一、评估范围

评估范围为公司申报评估的各项流动资产、流动负债，其中流动资产主要包括货币资金、其他应收款和存货等；流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应付利息、其他应付款和应交税费等。上述资产在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产	
3—1	货币资金	83,671,246.79
3—8	其它应收款	1,071,868.04
3—8	减：坏账准备	533,722.41
3—8	其他应收款净额	538,145.63
3—9	存货	391,267,423.94
3—10	其他流动资产	6,161,945.20
3	流动资产合计	481,638,761.56
二	流动负债	
5—4	应付账款	90,551,772.30
5—5	预收款项	77,984,225.00
5—6	应付职工薪酬	6,328.96
5—7	应交税费	7,598,216.18
5—8	应付利息	2,846,666.67
5—10	其他应付款	282,585,955.79
5	流动负债合计	461,573,164.90

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对进入本次评估范围内的流动资产及负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表格式，根据评估规范的要求指导良渚花苑房地产公司填写流动资产及负债申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据良渚花苑房地产公司提供的流动资产及负债评估申报资料，首先对财务账簿、资产评估申报表、仓库台账进行账账、账表、账实核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏、未报项目进行改正，由企业重新填报核对后的申报明细表；

2. 现场查点：评估人员、企业销售人员、财务人员等有关人员，对评估基准日 2016 年 9 月 30 日的各项固定资产进行了现场抽查盘点，对固定资产的抽查比例达到总金额的 80%以上；由于企业存货主要为存量房，无法逐项现场查点，评估人员采用访谈及收集资料形式进行查验，并填写访谈记录表。

第三阶段：综合处理阶段

1. 查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，针对具体对象进行评定估算，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估明细表和汇总表；

2. 提交流动资产、流动负债及非流动负债的评估技术说明。

三、评估方法及说明

（一）流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金为银行存款，账面价值为 83,671,246.79 元，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。

货币资金评估价值为 83,671,246.79 元。

2. 其他应收款

其他应收款账面价值 538,145.63 元，其中账面余额 1,071,868.04 元，坏账准备 533,722.41 元；账龄在 2-3 年的 7,372.04 元，占 0.69%；账龄 3-4 年的 1,064,496.00 元，占 99.31%。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，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.5%、1-2 年提 5%、2-3 年提 20%、3 年以上提 50%。

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。

其他应收款评估价值为 538,145.63 元。

3. 存货

存货为开发产品，账面价值为 391,267,423.94 元，其中账面余额 391,267,423.94 元，存货跌价准备 0.00 元，系开发完成的杭州良渚荀庄房地产项目的未售存量房产。

浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司开发的荀庄项目位于余杭区良渚镇荀山村，东邻良渚文化博物馆新馆、南至 104 国道防护绿地、北望良渚港。项目规划占地总面积 244460 平方米（其中旅游用地 65005 平方米，城市道路用地 5714 平方米，居住用地 173741 平方米）。容积率仅为 0.51。“荀庄”项目建筑面积为 90,463.76 m²，其中住宅面积为 87813.32 平方米。其它面积 4697.28 平方米。项目总可售面积为 74531.12 m²。规划住宅套数 323 套，其中：排屋 323 套。车位数共 704 个。距杭州市武林广场 23.4 公里。项目于 2014 年 6 月 30 日全部竣工交付。于 2013 年 6 月 12 日至 2014 年 5 月 9 日分别取得商品房预售证，编号：201300097 号、201300183 号、201300224 号、201300256 号和 201400071 号。截至评估基准日，已售面积 47,784.34 平方米，尚未销售的住宅 115 套，面积为 26,746.78 平方米。

由于项目已经完工，且企业对尚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

预计销售金额依据被评估单位提供的未售房源价格表，以及基准日后销售签约明细表对未售房源价格表的验证确定。营业税金及附加中增值税按照不含税预计收入的 5% 计算，城建税、教育费附加、地方教育费附加按照增值税的 7%、3%、2% 测算，水利建设基金按照不含税预计收入的 0.07%，销售费用按照预计售价的 3.1% 测算，管理费用按照预计售价的 1% 测算，土地增值税按整体估算约为销售金额的 11.5%，适当利润扣减率根据预计销售周期和期望销售报酬率综合分析确定为 10%（对已签订合同的不扣除），企业所得税按照 25% 税率测算。

良渚花苑项目评估过程计算表

序号	项目	计算公式	比例	金额
1	预计销售金额			636,994,910.00
2	销售费用	(1) × 销售费用率	3.1% ^{注1}	17,192,029.00
3	营业税金及附加	(1) × 营业税金及附加率	^{注2}	104,163,834.33
4	管理费用	(1) × 管理费用率	1%	6,369,950.10
5	扣除土地增值税的评估值	(1) - (2) - (3) - (4)		509,269,096.57
6	开发成本			391,267,410.97
7	增值额部分	(5) - (6)		118,001,685.60
8	所得税	(7) × 所得税率	25%	29,500,421.40
9	扣除所得税后的评估值	(5) - (8)		479,768,675.17
10	适当利润			53,397,799.00
11	评估价值	(9) - (10)	^{注3}	426,370,000.00

注 1：已预售存量房销售费用率在前两年平均数的基础上考虑 20% 的折扣，未售存量房销售费用率为 3.1%。

注 2：营业税金及附加包括增值税（5%）、土地增值税（9.20%）、城建税（7%）、教育费附加（3%）、地方教育费附加（2%）、水利建设基金（0.07%）。

注 3：最后评估结果取整至万元。

存货评估价值为 426,370,000.00 元，评估增值 35,102,576.06 元，增值率为 8.97 %。

4. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 6,161,945.20 元，系公司预缴的增值税、营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及水利建设基金。评估人员核对了相关税单及凭证，经核无误，上述税费可以在期后抵扣，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 6,161,945.20 元。

5. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 481,638,761.56 元，评估价值为 516,741,337.62 元，评估价值与账面价值相比增值 35,102,576.06 元，增值率为 7.29 %（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

（二）流动负债的评估

1. 应付账款

应付账款账面价值 90,551,772.30 元，主要是应付对方单位的工程款、货款、保修金等，通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为

评估价值。

应付账款评估价值为 90,551,772.30 元。

2. 预收款项

预收款项账面价值 77,984,225.00 元，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，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，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 77,984,225.00 元。

3. 其他应付款

其他应付款账面价值 282,585,955.79 元，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相关资料，均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值 282,585,955.79 元。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 6,328.96 元，主要为企业依政策规定提取的工会经费、工资、职工教育经费等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，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，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 6,328.96 元。

5. 应交税费

应交税费账面价值为 7,598,216.18 元，主要包括所得税、土地使用税、个人所得税等，其中：所得税适用 25%的税率，土地使用税适用 30%-60%税率。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。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 7,598,216.18 元。

6. 应付利息

应付利息账面价值 2,846,666.67 元，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。

应付利息评估价值为 2,846,666.67 元。

7. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值为 461,573,164.90 元，评估价值为 461,573,164.90 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

第二节 设备类固定资产评估说明

一、评估范围

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 3 辆、电子设备 64 台（套）。具体情况如下表：

序号	项 目	账面原值	账面净值
1	固定资产----车辆	585,400.00	226,588.53
2	固定资产----电子设备	396,632.00	78,704.19
总 计		982,032.00	305,292.72
减：减值准备		0.00	0.00
合 计		982,032.00	305,292.72

二、设备概述

1. 主要设备

本次纳入评估范围的主要设备为电脑、空调等办公设备和小轿车等车辆，其中电子设备 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。

2. 设备账面价值来源和构成

设备购置时间主要在 2009 年后陆续购置，固定资产账面原值中主要为设备的购置费用。

3. 设备的现状

经评估人员现场清查核实调查了解，列入评估范围的其他设备总体状况较好。

4. 设备的管理与维护保养制度

该公司有一套完整的设备维修、保养、管理制度，能及时针对设备的各种状态制定出维修保养计划。

三、评估过程

1. 评估准备阶段

（1）听取有关部门对公司设备管理及分布情况介绍；

（2）根据公司提供的《固定资产—电子设备评估明细表》、《固定资产—车辆评估明细表》，对设备的名称、规格型号、生产厂家、购置和使用时间、账面原值、账面净值等资料进行初步核对；

（3）明确评估重点和清查重点，制定评估方案和评估技术路线。

2. 现场调查阶段

(1) 评估人员自 2016 年 12 月 13 日深入现场对公司申报评估的设备核实了其规格、型号、购置日期、生产厂家等，同时对设备的新旧程度、技术状态、工作负荷、使用环境等情况进行了察看。

A. 对价值量较小的设备，评估专业人员采用目测法，以其丰富的经验作一般性技术鉴定；

B. 对车辆，核实车名、型号、牌照号、出厂年月、购置日期、发动机缸数、排气量、吨位、行驶里程、事故及维修状况等；对价值量较高的车辆重点观察行驶情况及性能，以此作为现场勘察技术鉴定。

(2) 了解各类设备的规定使用年限和计提折旧的执行情况，作为判断设备成新率的参考。

3. 评估资料准备与查询

(1) 收集有关设备的市价资料 and 价格变化分析资料；

(2) 查找同类设备的报价和相关替代设备的技术参数；

(3) 向设备经销部门询价；

(4) 审核重点设备的购置合同、付款凭证等资料。

4. 评定估算

根据设备的构成特点及可收集到的资料，评定估算重置价值，按现场勘察记录和相关资料确定成新率，计算设备评估价值。

5. 撰写设备评估说明，完成工作底稿整理和归档工作。

四、评估方法

(一) 机器设备

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（含增值税）、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（含进项税）+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（含进项税）+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：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×使用年限

（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：

评估价值=重置价值×综合成新率

（二）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车市场交易平均价。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。

五、评估案例

案例一：西门子冰箱 BCD-604W（《固定资产—电子设备评估明细表》第 2 项）

1. 设备概况

设备名称：西门子冰箱 BCD-604W

数量：1 台

制造商：西门子股份公司

启用时间：2013 年 6 月

主要性能参数：

产品类型：对开门

总容积：604L

冷藏室容积：385L

冷冻室容积：219L

冷冻能力：12kg/24h

冷冻能力范围：11-12

气候类型：ST-SN-N-T

能效等级：1 级

经评估人员现场查勘，冰箱使用情况正常。

2. 重置价值的确定

设备重置价的确定按以下公式确定：

设备重置价值=设备购置价（含进项税）

经网上询价，目前该类设备市场价为 9,988.00 元/台，供应商负责运费，该价格包含增值税。

将上述参数代入计算公式，则：

重置完全价= 9,988.00 元

3. 成新率的确定

该类电子设备采用年限法确定成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×可使用年

设备于 2013 年 5 月正式启用，至评估基准日（2016 年 9 月 30 日）已使用约 3.4 年。根据机械出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的电子设备经济寿命年限参考指标，并考虑企业的实际生产负荷强度，取该设备经济寿命年限为 8 年，经评估人员现场勘察了解，设备使用基本正常，预计尚可使用约 4.6 年。

因此：年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=4.6÷（3.4+4.6）×100%=58%

4. 评估价值的计算

评估价值=重置全价×成新率

= 9,988.00×58%=5,790.00 元（取整至十位）

案例二：现代途胜 BH6430MY（《固定资产—车辆评估明细表》第 2 项）

1. 车辆概况

车牌号码：浙 AQF708

外形尺寸：4325,4345×1795,1830×1680,1730mm

总质量：1890Kg

整备质量：1515Kg

额定载客：5 人

接近角/离去角： 28.2/31.9,27.1/31.8

前悬/后悬： 885/810,895/820mm

轴荷： 1015/875

轴距： 2630mm

轴数： 2

最高车速： 182 km/h

前轮距： 1550,1540

后轮距： 1550,1540

排量：1975 ml

功率：104kw

燃料种类：汽油

依据标准：GB18352.3-2005 国IV

车辆 2009 年 7 月初上牌，至评估基准日，已行驶里程 22 万公里，年检和使用正常，车况一般。

2. 评估方法及评估价值的确定

该款系的别克车型已经停产停售，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。评估价值是在同类车辆二手车市场交易平均报价的基础上考虑适当的折扣确定评估价值，成交折扣考虑为 0.92，则评估价值：

$$=62000 \times 0.92$$

$$=57000 \text{ 元（取整至百元）}$$

本次评估时对于杭州牌照的车辆还单独考虑了牌照费的价值。根据《杭州市小客车总量调控管理暂行规定》：单位和个人新增小客车，应当申请小客车指标，增量指标是指通过摇号或竞价方式获得的指标。因此对于杭州市小型客车评估中，需考虑牌照费。根据在评估基准日，最新杭州市小客车增量指标竞价结果显示：单位平均成交价为 39,262.00 元。

六、机器设备评估结论及分析

账面原值	982,032.00 元
账面净值	305,292.72 元
重置价值	492,620.00 元
评估价值	383,214.00 元
评估增值	77,921.28 元
增值率	25.52 %

第三节 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 133,430.60 元，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，递延所得税资产系因坏账准备计提产生，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。

递延所得税资产评估价值 133,430.60 元。

第二章 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员履行必要的评估程序，对良渚花苑房地产公司在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出。

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

评估结果与账面所有者权益比较增值 35,180,497.34 元，增值率 171.58 %，主要为：

(1) 存货因考虑适当利润，评估增值 35,102,576.06 元，增值率为 8.97 %；

(2) 机器设备因评估中考虑的经济寿命年限与财务计提折旧年限的差异评估增值 77,921.28 元，增值率为 25.52 %。

上述 2 项为本次资产基础法评估增值的主要原因。

二、特别提示

评估报告使用者应关注本项目评估报告“特别事项说明”中披露的有关事项对评估结论的影响。