

**百大集团股份有限公司拟收购的
杭州百大置业有限公司房地产价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2017〕59号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年二月十三日

目 录

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、产权持有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.....	9
九、 评估过程.....	10
十、 评估结论.....	11
十一、 特别事项说明.....	11
十二、 评估报告使用限制说明.....	12
资产评估报告·附件	13
评估结果明细表	58

资产评估师声明

一、本评估报告是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的。

二、委托人或者本评估报告使用者应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用者违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用者应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

百大集团股份有限公司拟收购的 杭州百大置业有限公司房地产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕59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、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为百大集团股份有限公司(以下简称百大集团公司),本次资产评估的产权持有单位为杭州百大置业有限公司(以下简称百大置业公司)。

根据《资产评估业务约定书》,其他评估报告使用者为法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

百大集团公司拟收购百大置业公司所开发的西子国际项目的 T1 塔楼的 35 层和 36 层的办公楼,根据评估业务约定书的约定,需要对拟收购的房地产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为涉及的百大集团公司拟收购的房地产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为百大置业公司所开发的西子国际项目 T1 塔楼的 35 层和 36 层办公楼,具体为杭州市江干区西子国际中心 1 号楼 3501 室、3502 室、3503 室、3504 室、3505 室、3601 室、3602 室、3603 室、3604 室、3605 室,共 10 套办公用房,合计建筑面积 3,411.22 平方米。按照百大置业公司提供的 2017 年 1 月 31 日的委托评估资产明细表反映,委估资产合计账面价值为 103,763,201.20 元,账列开发产品科目。

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 2017 年 1 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，采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估房地产价值为 130,632,700.00 元(大写为人民币壹亿叁仟零陆拾叁万贰仟柒佰元整)。

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 2017 年 1 月 31 日起至 2018 年 1 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

百大集团股份有限公司拟收购的 杭州百大置业有限公司房地产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕59号

百大集团股份有限公司：

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购的房地产在2017年1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、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为百大集团股份有限公司，产权持有单位为杭州百大置业有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：百大集团股份有限公司（以下简称百大集团公司）
2. 住所：杭州市下城区延安路546号
3. 法定代表人：陈夏鑫
4. 注册资本：叁亿柒仟陆佰贰拾肆万零叁佰壹拾陆元人民币
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000143044537B
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：停车服务(凭许可证经营，有效期至2017年03月08日)；下经营范围限分支机构凭有效许可证经营；食品（除盐）、音像制品、电子出版物、药品、烟、书刊的销售，住宿，非医疗性美容、美发，打字，复印，餐饮服务。百货、五金交电、针纺织品、化工产品（除化学危险品和易制毒化学品）、工艺美术品、日用杂品、装饰材料、家具、一般劳保用品、汽车配件、金银饰品、无绳电话机的销售，

自有房屋租赁，制作国内各类广告，摄影，照像冲洗，仓储（除化学危险品），市场经营管理；经营进出口业务（国家法律法规限制、禁止的除外）；以下经营范围限分支机构经营：家用电器、通讯器材、办公自动化设备、电讯设备、仪器仪表、电子计算机及外部设备、装饰材料、家具、汽车配件、话筒、医疗器械（限国产一类）的销售，棋牌，健身房，家用电器的安装、维修，儿童游艺服务，技术开发、咨询、服务、成果转让，物业管理。

（二）产权持有单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州百大置业有限公司（以下简称百大置业公司）
2. 住所：杭州市江干区庆春东路 1-1 号西子联合大厦 16 楼
3. 法定代表人：郑津
4. 注册资本：壹拾玖亿陆仟伍佰伍拾万元整
5. 公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资）
6. 统一社会信用代码：91330100697053267Y
7. 登记机关：杭州市市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发、经营（仅限普通住宅及配套设施、普通商业用房的开发、经营）。服务：自有房屋租赁，自有场地租赁，物业管理，仓储服务。

二）企业历史沿革

百大置业公司成立于 2009 年 11 月 9 日，初始注册资本 10,000 万元，成立时系浙江百大置业有限公司的全资子公司。

经过历次增减资及股权转让后，截至评估基准日，百大置业公司的注册资本为 196,550 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
杭州大厦有限公司	78,620.00	40%
绿城房地产集团有限公司	58,965.00	30%
浙江百大置业有限公司	58,965.00	30%
合 计	196,550.00	100%

三）公司经营概况

百大置业公司所开发的西子国际中心项目建成于 2015 年 8 月，占地面积

27,908.00 平方米,总建筑面积 279,070.42 平方米,其中地上建筑面积 195,486.47 平方米(可售酒店式公寓 25,233.60 平方米、可售写字楼 81,732.33 平方米、可售商铺 4,274.38 平方米、自持写字楼 39,272.34 平方米、自持商业部分 44,973.82 平方米),地下建筑面积 77,574.42 平方米。

(三) 委托方与产权持有单位的关系

委托方间接持有产权持有单位的股权。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》,其他评估报告使用者为法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

百大集团公司拟收购百大置业公司所开发的西子国际项目的 T1 塔楼的 35 层和 36 层的办公楼,根据评估业务约定书的约定,需要对拟收购的房地产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为涉及的百大集团公司拟收购的房地产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为百大置业公司所开发的西子国际项目 T1 塔楼的 35 层和 36 层办公楼,具体为杭州市江干区西子国际中心 1 号楼 3501 室、3502 室、3503 室、3504 室、3505 室、3601 室、3602 室、3603 室、3604 室、3605 室,共 10 套办公用房,合计建筑面积 3,411.22 平方米。按照百大置业公司提供的 2017 年 1 月 31 日的委托评估资产明细表反映,委估资产合计账面价值为 103,763,201.20 元,账列开发产品科目。委估房地产已取得杭房权证江字第 16266023 号、杭房权证江字第 16266024 号、杭房权证江字第 16266025 号、杭房权证江字第 16266026 号、杭房权证江字第 16266027 号、杭房权证江字第 16266028 号、杭房权证江字第 16266029 号、杭房权证江字第 16266030 号、杭房权证江字第 16266031 号、杭房权证江字第 16266032 号《房屋所有权证》以及对应的《国有土地使用证》。

T1 塔楼为钢混结构,外墙系玻璃、铝板幕墙,户内内墙涂刷白色乳胶漆,公共部位内墙墙纸及墙砖或石材,乳胶漆户内洁净板吊顶,公共部位铝板及石膏板吊顶,户内网络架空地板,公共部位网络架空地板,块毯及地砖或石材,室内安装东芝中

央空调，公共水、电设施齐全，建筑布局合理。经现场实地勘察，建筑物使用、维护情况较好。

委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

1. 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。

2. 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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2017 年 1 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3. 持续使用假设：假设委估资产按照原来的使用目的、使用方式持续地使用下去。

4. 产权持有单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家的货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家的税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

6. 本次评估以产权持有单位经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有单位主

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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》、《合同法》与《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）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》（财政部财企[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. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
12. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
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（凭证）及其他会计资料；

3. 国有土地使用证、房屋所有权证、合同等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 评估机构收集的杭州市房地产市场价格信息资料；
2. 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；
3. 其他资料。

八、评估方法

由于委估房地产系用于出售的办公用房，其价值受市场行情影响较大，故不适合采用成本法和收益法；由于其同类地段相似房地产市场交易活跃，交易案例容易取得，本次评估选用市场法。

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。具体步骤如下：

A. 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。

B. 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、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正。计算公式为：

待估物业比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

(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屋价格

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值，具体分为区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的繁华程度、中央商务区附近、交通条件、周围环境等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、形状、物业管理条件等。

C. 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经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

九、评估过程

(一) 评估准备阶段

2017年2月8日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定出资产评估工作计划。

(二) 现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段时间为2017年2月10日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估申报明细表，进行账表核对，主要核对：房屋建筑物的名称、位置、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑质量、使用年限和账面价值等。

其次，实地勘察。对房屋建筑物的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构建材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用情况进行了较详细的勘察。对房屋建筑物是否有不均匀沉降、地基是否有足够承载力、墙体是否结构变形损坏、房屋建筑物的设计是否满足生产、办公的要求等进行了解。走访有关房屋建筑物的管理维护人员，了解房屋建筑物的使用、维修等情况；评估人员按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集有关资产的市价资料 and 价格变化分析资料，查找同类资产的报价和相关替代资产的技术参数。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）出具报告阶段

按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估房地产价值为 130,632,700.00 元(大写为人民币壹亿叁仟贰佰贰拾捌万柒仟贰佰元整)。

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. 本公司评估人员通过取得委估房地产的相关权证复印件并核对原件，仅对百大置业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一般的核查验证，评估人员未发现评估对象的法律权属资料存在瑕疵情况。提供委估资产真实、合法、完整的权属资料是百大置业公司的责任，评估人员的责任是对百大置业公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为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. 百大置业公司承诺，截至评估基准日，不存在与委估资产相关的抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项与租赁事项。

3. 本次委估评估的房地产价值中包含增值税金额。

4. 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委估资产的现时市场价值，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值的影响。

5. 本次评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

6. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有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. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。其他任何第三方不得使用或依赖本报告,对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。
3. 未征得本评估公司同意,本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2017 年 1 月 31 日起至 2018 年 1 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人:
(或被授权人):

资产评估师:

报告日期:二〇一七年二月十三日

