

福州泰禾运成置业有限公司拟收购
杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司
股权项目

估值报告

闽中兴估字（2017）第 016 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年三月六日

福州泰禾运成置业有限公司拟收购杭州富阳野 风乐多房地产开发有限公司股权项目 估值报告目录

第一部分 估值报告声明	3
第二部分 委托方及估值对象概况	5
一、委托方概况	5
二、估值对象概况	5
三、估值对象经营状况	9
第三部分 估值技术思路	15
一、估值目的	15
二、估值基准日	15
三、估值假设	15
四、估值方法的选择	16
第四部分 行业市场分析	18
第五部分 资产基础法估值分析	19
第六部分 估值结论及其分析	36
一、估值结果	36
二、增减值分析	37
三、风险提示	37
四、估值报告使用限制	40
五、估值报告日期	40

第一部分 估值报告声明

因福州泰禾运成置业有限公司拟收购杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司股权之经济行为，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受福州泰禾运成置业有限公司的委托，在由委托方提供未开发项目开发方案等基础上，按照通行的估值方法，对所涉及的杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司的股东全部权益在估值基准日 2016 年 11 月 15 日的投资价值进行了估值；同时根据委托方委托对其子公司杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司长期股权投资杭州多乐房地产开发有限公司的股东全部权益在估值基准日 2016 年 11 月 15 日的投资价值进行了估值。本次估值未考虑同一控制下母子公司同时被收购可能对估值结果的影响。

委托方根据历史市场情况的调研，结合自身情况，对杭州多乐房地产开发有限公司未来进行规划并提供开发方案及相关资料；委托方及杭州多乐房地产开发有限公司对企业经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性，承担责任。

我们的工作是对委托方提交的开发方案所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查，并采用通行的估值模型进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和计算等核查程序。

我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

本估值机构未对委托方和目标单位提供的项目审批、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、投资模型、未来土地开发政策和规划等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。本次估值方案根据委托方对地块的初步设计指标为基础，未考虑委托方收购后可能对方案的变更对估值结果的影响；本估值仅从估值基准日近期重新从公开市场获取土地考虑，未考虑地块未来开发税费影响。

本报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境、未来土地开发政策和规划等其他因素纳入考虑。

估值机构和估值人员对估值对象的权属、规划指标、项目开发方案等依据资料的调查和分析，不能视作一种保证，亦不能减轻或替代委托方和目标单位如实提供相关估值资料并保证真实性的责任。

非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

第二部分 委托方及估值对象概况

一、委托方概况

委托方福州泰禾运成置业有限公司，为泰禾集团股份有限公司的子公司。

统一社会信用代码：91350105MA34A7X263

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：福建省福州保税区综合大楼 15 层 A 区-1533（自贸试验区内）

法定代表人：刘颖喆

成立日期：2016 年 8 月 11 日

经营范围：房地产开发、销售；室内装饰装修工程的设计、施工；对房地产业、工业、农业的投资。（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、估值对象概况

估值对象为杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司

（一）杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司

统一社会信用代码：9133018369707800XC

注册资本：壹拾贰亿元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：杭州富阳区银湖街道九龙大道 69 号

法定代表人：俞蔺

成立日期：2009 年 12 月 08 日

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）

（二）历史沿革及股权结构

1. 设立与验资

2009 年 11 月 24 日，浙江省杭州市工商行政管理局富阳分局向陈富春出具（富）名称预核[2009]第 488824 号的企业名称预先核准通知书，核准陈富春代表委托方申请

的野风乐多公司名称预核登记。

2009年12月7日，富阳野风乐多房地产开发有限公司由杭州市富阳区市场监督管理局颁发注册号为330183000054481的营业执照，注册资本20520万元，全部由野风集团房地产股份有限公司出资。法定代表人：虞辉；公司注册地址为：浙江省富阳市受降镇九龙大道69号；营业期限：2009年12月8日至2019年12月7日；经营范围：房地产开发经营。

2009年11月26日，富阳富春江会计师事务所有限公司出具富会验[2009]第0520号验资报告，经其审验，截至2009年11月26日止，野风乐多公司已收到股东野风集团房地产股份有限公司缴纳的注册资本合计人民币贰亿零伍佰贰拾万元（RMB205200,000），股东以货币出资20520万元。

2. 第一次变更：股东、董事长、监事、法定代表人及公司类型的变更

2011年3月21日，富阳野风乐多公司出资人作出以下决定：一、同意野风集团房地产股份有限公司将其持有的富阳野风乐多公司70%的股权共计14364万元转让给中诚信托有限责任公司。

同日，富阳野风乐多公司召开公司股东会作出如下决议：一、选举俞强、左洪生、张华建为公司本届董事。二、选举蔡邦境为公司本届监事。三、上一届执行董事、监事人员同时免去。四、选举俞强担任本届公司董事长。五、聘任任翀担任本届公司经理。六、同意公司法定代表人由俞强担任。

2011年3月21日，野风集团房地产股份有限公司与中诚信托有限责任公司签订了《股权转让协议》，约定野风集团房地产股份有限公司将其持有的富阳野风乐多公司70%股权即14364万元股权转让给中诚信托有限责任公司，转让价格为14364万元。本次股权转让的基准日为2011年3月21日。

股东转让股权后股东持股情况如下：

中诚信托有限责任公司	出资额 14364 万元	占公司注册资本 70%
野风集团房地产股份有限公司	出资额 6156 万元	占公司注册资本 30%

2011年3月21日，富阳野风乐多公司召开公司股东会作出如下决议：同意变更本公司类型，由一人有限公司变更为有限责任公司。同日，对公司的章程进行了修改。

2011年3月29日，杭州市工商行政管理局富阳分局出具（富）准予变更[2011]第026064号《准予变更登记通知书》，审核同意富阳野风乐多公司准予变更登记通知书，准予上述变更事项的申请。

3. 第二次变更：法定代表人、总经理名称的变更

2012年6月4日，杭州市工商行政管理局富阳分局向富阳野风乐多公司出具公司准予变更登记通知书，准予变更法定代表人姓名为俞蔺，变更董事长姓名为俞蔺。

同日，杭州市工商行政管理局富阳分局出具（富）准予变更[2012]第037723号《准予变更登记通知书》，审核同意富阳野风乐多公司准予变更登记通知书，准予上述变更事项的申请。

4. 第三次变更：企业类型的变更

2012年8月13日，富阳野风乐多公司召开公司股东会作出如下决议：一、同意中诚信托有限责任公司将拥有的本公司70%的股权转让给野风集团房地产股份有限公司。二、同意将公司类型变更为一人有限公司。

同日，中诚信托有限责任公司与野风集团房地产股份有限公司签订了《股权转让协议》，约定中诚信托有限责任公司将其持有的富阳野风乐多公司70%股权即14364万元股权转让给野风集团房地产股份有限公司，转让价格为14364万元。本次股权转让的基准日为2012年8月13日。

股权转让后，本公司最新股本结构如下：

野风集团房地产股份有限公司	出资额 20520 万元	占公司注册资本 100%
---------------	--------------	--------------

2012年8月16日，杭州市工商行政管理局富阳分局出具（富）准予变更[2012]第040096号《准予变更登记通知书》，审核同意富阳野风乐多公司准予变更登记通知书，准予上述变更事项的申请。

5. 第四次变更：企业类型、董事、监事的变更

2012年9月24日，富阳野风乐多公司出资人作出如下决议：同意野风集团房地产股份有限公司将拥有的本公司90%股权即18468万元股权转让给西藏信托有限公司。

同日，野风集团房地产股份有限公司与西藏信托有限公司签订了《股权转让协议》，约定野风集团房地产股份有限公司将其持有的富阳野风乐多公司90%股权即18468万元股权转让给西藏信托有限公司，转让价格为18468万元。本次股权转让的基准日为2012年9月24日。

2012年9月24日，富阳野风乐多公司股东会作出决议同意将本公司类型变更为有限责任公司。2012年9月24日，富阳野风乐多公司召开公司股东会作出如下决议：一、选举俞蔺、胡宁、陈迎迎为本公司本届董事。二、选举戚跃新为本公司本届监事。

上一届董事、监事人员同时免去。

股权转让后，本公司的最新股本构成如下：

野风集团房地产股份有限公司	出资额 2052 万元	占公司注册资本 10%
西藏信托有限公司	出资额 18468 万元	占公司注册资本 90%

2012 年 9 月 28 日，杭州市工商行政管理局富阳分局出具（富）准予变更[2012]第 041508 号《准予变更登记通知书》，审核同意富阳野风乐多公司准予变更登记通知书，准予上述变更事项的申请。

6. 第五次变更：企业类型、住所的变更

2014 年 4 月 15 日，富阳野风乐多公司召开公司股东会作出如下决议：同意西藏信托有限公司将拥有的本公司 90%股权即 18468 万元股权转让给野风集团房地产股份有限公司。

同日，西藏信托有限公司与野风集团房地产股份有限公司签订了《股权转让协议》，约定西藏信托有限公司将其持有的富阳野风乐多公司 90%股权即 18468 万元股权转让给野风集团房地产股份有限公司，转让价格为 18468 万元。本次股权转让的基准日为 2014 年 4 月 15 日。

2014 年 4 月 15 日，富阳野风乐多公司根据《公司法》及本公司章程的有关规定，公司股东作出如下决定：同意将公司类型变更为一人有限公司。变更后戚跃新为监事，任翀为总经理，俞蔺为执行董事。

股份转让后股东持股情况如下：

野风集团房地产股份有限公司	出资额 20520 万元	占公司注册资本 100%
---------------	--------------	--------------

2014 年 4 月 22 日，杭州市工商行政管理局富阳分局出具（富）准予变更[2014]第 065443 号《准予变更登记通知书》，审核同意富阳野风乐多公司准予变更登记通知书，准予上述变更事项的申请。

7. 第六次变更：企业名称、地址的变更

2016 年 4 月 28 日，富阳野风乐多公司出资人作出如下决议：一、同意将公司名称变更为：“杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司”。二、同意将公司地址变更为：杭州富阳区银湖街道九龙大道 69 号。

2016 年 4 月 29 日，杭州市工商行政管理局富阳分局出具（富）准予变更[2016]第 105039 号《准予变更登记通知书》，审核同意富阳野风乐多公司准予变更登记通知书，准予上述变更事项的申请。

8. 第七次变更：注册号的变更

2016年4月29日，杭州市富阳区市场监督管理局向富阳野风乐多公司出具工商行政管理市场主体注册号变化证明，表示富阳野风乐多公司由注册号330183000054481；组织机构代码证：69707800X，变更为统一社会信用代码9133018369707800XC。

9. 第八次变更：注册资本的变更

2016年7月12日，富阳野风乐多公司出资人作出如下决议：同意增资的认缴总额为99480万元。野风集团房地产有限公司原拥有本公司20520万元股权，现追加认缴出资99480万元股权，追加投资方式为货币，前后共认缴出资120000万元，占注册资本的100%。

2016年7月28日，杭州市工商行政管理局富阳分局出具（富）准予变更[2016]第112558号《准予变更登记通知书》，审核同意富阳野风乐多公司准予变更登记通知书，准予上述变更事项的申请。

2016年11月28日，浙江兴合会计师事务所出具浙兴验字（2016）第11号验资报告，经其审验，截至2016年10月31日止，富阳野风乐多公司已收到股东野风集团房地产股份有限公司缴纳的册资本合计人民币拾贰亿元（RMB1,200,000,000），股东以货币出资120000万元。

统一社会信用代码：9133018369707800XC。注册地址：杭州富阳区银湖街道九龙大道69号。

三、估值对象经营状况

（一）估值对象基准日状况

估值对象为杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司的股东全部权益价值。估值范围为杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司申报并经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计后的截止2016年11月15日的资产和负债。

估值范围具体如下：

单位：人民币元

项 目	账面价值
一、流动资产：	
货币资金	27,384,878.93
交易性金融资产	
应收票据	

项 目	账面价值
应收账款	26,901,050.25
其他应收款	82,053,083.40
应收股利	
应收利息	
预付账款	
应收补贴款	
存货	2,501,877,557.75
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	60,601,069.65
流动资产合计	2,698,817,639.98
二、非流动资产	
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	176,262,880.74
投资性房地产	
固定资产合计	44,334.61
其中:建筑物	
机器设备	
工程物资	
在建工程	
固定资产清理	
待处理固定资产净损失	
油气资产	
无形资产合计	
其中:土地使用权	
其他无形资产	
开发支出	
商誉	
其他资产合计	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
非流动资产合计	176,307,215.35
资产总计	2,875,124,855.33
三、流动负债	
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	54,806,114.33
预收款项	781,263,841.14
应付职工薪酬	
应交税费	4,699,688.07
应付利息	
应付股利	
其他应付款	1,434,246,523.36

项 目	账面价值
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
流动负债合计	2,275,016,166.90
四、非流动负债:	
长期借款	
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
预计负债	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	
五、负债合计	2,275,016,166.90
股东权益合计	600,108,688.43

(二) 估值对象经营情况

杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司截止基准日最近一年一期的资产、负债及经营状况如下:

单位:人民币元

资产	2015-12-31	2016-11-15
流动资产		
货币资金	6,232,859.81	27,384,878.93
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		26,901,050.25
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	61,655,451.64	82,053,083.40
存货	2,598,311,064.73	2,501,877,557.75
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	40,188,862.37	60,601,069.65
流动资产合计	2,706,388,238.56	2,698,817,639.98
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	177,641,547.98	176,262,880.74
投资性房地产		

固定资产	64,638.29	44,334.61
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	177,706,186.27	176,307,215.35
资产总计	2,884,094,424.82	2,875,124,855.33
负债和股东权益		
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	20,847,369.91	54,806,114.33
预收款项	470,069,056.05	781,263,841.14
应付职工薪酬		
应交税费	3,007,998.69	4,699,688.07
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,570,362,443.03	1,434,246,523.36
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,064,286,867.69	2,275,016,166.90
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

非流动负债合计		
负债合计	3,064,286,867.69	2,275,016,166.90
股东权益：		
实收资本（或股本）	205,200,000.00	1,200,000,000.00
资本公积		
减：库存股		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-385,392,442.86	-599,891,311.57
股东权益合计	-180,192,442.86	600,108,688.43
负债和股东权益总计	2,884,094,424.82	2,875,124,855.33

期间	2015 年度	2016 年 1 月-11 月 15 日
一、营业收入	175,313,328.01	343,039,343.62
其中：主营业务收入		
其他业务收入		
减：营业成本	206,304,696.06	386,998,753.61
营业税金及附加	13,705,080.01	20,651,685.36
销售费用	15,060,514.71	35,201,515.45
管理费用	4,298,192.51	7,082,084.69
财务费用	92,742,975.70	75,505,145.85
资产减值损失	3,672,944.58	30,064,149.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,604,144.66	-1,378,667.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-162,075,220.22	-213,842,658.33
加：营业外收入	680,000.16	1,014,000.00
减：营业外支出	30,310,146.08	1,670,210.38
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-191,705,366.14	-214,498,868.71
减：所得税费用		
四、净利润	-191,705,366.14	-214,498,868.71

备注：上述表中的数据由杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司提供，其中2015年、2016年1月-11月15日数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具无保留意见审计报告。

四、杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司的主要资产：

杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司的主要资产为往来款、固定资产和存货

资产。

1. 往来款：主要为关联方往来和经营过程中产生的应收、应付款项。

2. 固定资产——设备类：杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司申报的车辆及电子设备，车辆为 11 年购入的金龙旅行车和电动自行车，2015 年已报废。电子设备主要包含空调、电脑、复印机等。

3. 存货：截至估值基准日，产成品（库存商品）为野风山 05 地块一期、二期住宅项目的余房（包括已销售未结转房产及未销售房产）。在产品主要为 05 地块未开发土地、19 地块在建工程、20 地块及该区域基础设施配套费等地块发生的前期成本。

第三部分 估值技术思路

一、估值目的

本次估值目的是为福州泰禾运成置业有限公司拟股权收购所涉及的杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司股东全部权益提供价值参考。

二、估值基准日

本次估值基准日为 2016 年 11 月 15 日，该基准日由委托方确定。

三、估值假设

本估值报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）估值前提：本次估值是以企业持续经营以及未开发土地相关指标和未来项目开发方案按委托方设定为估值假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及目标单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。
5. 除已知悉并披露的事项外，本次估值以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且目标单位对列入估值范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设：

1. 本次估值假设当前当地土地市场不会发生重大的影响土地价值因素。

2. 根据资产占有方提供的地块延期开发的相关资料及委托方预计开发方案, 部分地块开发将超期, 本次假定地块开发过程中能再次延期且无需支付违约金, 本次估值以未开发土地开发符合相关法律规定, 不存在违约为前提条件。

3. 根据资产占有方提供的相关当地政府和规划部门的文件, 同意将杭州多乐房地产开发有限公司和杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司的野风山项目项目地块综合容积率 1.0, 地块容积率可以合并在一起平衡使用。由于委托方收购后, 拟对地块进行重新规划设计, 本次估值假定委托方提供的方案符合相关规定, 故本次估值对未开发土地按委托方规划指标进行开发估值。未考虑未来规划指标实现程度对估值的影响。

本估值报告及估值结论是依据上述估值前提、基本假设和具体假设, 以及本估值报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提和假设条件发生变化时, 本估值报告及估值结论一般会自行失效。

四、估值方法的选择

(一) 估值基本方法有市场法、收益法和资产基础法

1. 市场法

市场法指将估值对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定估值对象价值的估值思路。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场, 且市场数据比较充分;
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例;
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将目标单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 估值对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 估值对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在目标单位各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。采用成本法的前提条件有:

(1) 估值对象处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建估值对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 估值方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象及获利能力状况，估值时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的符合条件的可比相近交易案例，故无法采用市场法。由于目标单位为房地产项目公司项目开发完毕后无其他项目储备，因此不适宜采用收益法。

鉴于以上原因，本项目采用资产基础法对杭州多乐房地产开发有限公司股东全部权益进行估值。其中对于存货未开发土地，考虑近年与委估宗地处于同一区域的土地交易案例较丰富，在满足设定的规划方案和指标的前提下，采用市场比较法能更好反应当前土地价值，故本次对位于富阳市受降镇九龙大道编号为 05 地块、19 地块、20 地块剩余未开发土地采用市场法估值。

第四部分 行业市场分析

2016 年，杭州楼市市区新建商品房共签约 205023 套，和 2015 年的 72086 套比，增幅达 54.2%；签约面积上，杭州市区达 2081.4 万平方米，同比增长 49%；签约金额上，达 3596.7 亿元，同比增长 60.8%。杭州市区新建商品房全年签约均价为 17289 元/平方米，相比 2015 年上涨了 8.1%，根据国家统计局数据，2016 年 11 月杭州全市新建商品住宅价格同比上涨 30.1%，涨幅排名全国第 6 位。从新建商品住宅价格的季度变化来看，上半年杭州新建商品房上涨幅度处于合理区间，基本是对前面近 5 年时间杭州房价的补涨，整体价格体系相对稳定。此后随着 G20 的举办，外地购房者加速涌入杭州，新建商品住宅价格的上涨速度在第三季度有所加快。

富阳楼市 2016 年 5 月成交量创出了历史新高，全区新建商品房签约 779 套，二手房成交 528 套。779 套新建商品房中，野风山 137 套、山水国际 70 套、大家悦墅 62 套、迎宾首府 47 套、百合新城 40 套、云水山居 40 套等。随着 5 月 16 日《富阳区购买新建商品住房补贴申报规程》的正式出台，富阳的楼市成交量创出新高。同时 2 月份颁布的契税和营业税降低新政，减少了房产交易成本，有助于降低购房者负担，刺激潜在需求入市，加快房地产市场库存的去化。富阳楼市由此回暖。整个 3 月，“涨价”成了富阳楼市的热门话题，部分开发商、房产中介爆出全面涨价的消息。即便如此，富阳楼市还是处于供不应求的状态。5 月，富阳楼市的成交量创了历史新高，全区新建商品房签约达 779 套，同比增长 0.5%，环比增长 4.9%。

富阳银湖，即原受降镇区地块，是杭州别墅排屋山景公寓最早开始的地方，第一个楼盘应是紫云山庄，随后则有万安秀水山庄、华庭云顶、云河福邸、富春山居、七里香溪，到 2006 年九龙山庄、上林湖、鸣翠蓝湾、颐景山庄、九龙一号、富春红郡掀起了建设高峰，目前在售则有野风山、上林湖、天鸿美和院、九龙仓雍景山。这个地块云集了众多高端地产楼盘，2014 年以前不冷不热，房价也是不温不火。2014 年 12 月富阳撤县立区；2015 年 8 月杭州市政府出台《加快富阳区与主城区一体化发展的若干意见》发布以后，板块热度逐渐提升，未来发展潜力较好。

第五部分 资产基础法估值分析

资产基础法是选用合适的估值方法对各单项资产进行估值后，加和得出估值对象价值。对纳入估值范围的各类资产及负债的估值方法如下：

一、关于流动资产的估值

（一）货币资金的估值

1. 现金存放在出纳处。本次估值，由估值人员会同出纳于清查日进行了盘点，根据估值基准日至清查日的现金进出数倒推估值基准日现金数，以核实后的账面值确认为估值结果。

2. 银行存款采取同银行对账单余额核对的方法，并结合审计银行询证结果，以核实后的账面值确认为估值结果。

（二）应收款项的估值

应收款项(应收账款、其他应收款)在查阅会计凭证，借助历史资料和现场的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定估值结果。对于账龄较长、有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目，估值为 0，保留可抵进项税额；其他参考企业坏账准备政策按预计可收回金额确认估值结果；同时将已计提坏账准备估值为 0。

（三）存货的估值

1. 存货账面价值构成情况

截至估值基准日，存货账面值为 2,501,877,557.75 元。存货包括在产品和产成品，其中产成品账面价值 552,427,653.85 元，在产品账面价值 1,949,449,903.90 元。产成品（库存商品）为野风山 05 地块一期、二期住宅项目的余房（包括已销售未结转房产及未销售房产）。在产品主要为 05 地块未开发土地、19 地块在建工程、20 地块及该区域基础设施配套费等地块发生的前期成本。已取得地块基本信息如下：

序号	科目名称	账面价值
1	存货—产成品（库存商品）	579,619,060.95
2	存货跌价准备	-27,191,407.10
3	存货—在产品（自制半成品）	1,949,449,903.90
4	存货合计	2,501,877,557.75

2. 截至估值基准日已取得及办理的产权资料如下：

(1) 国有土地出让合同：

地块	合同编号	签订日期	受让方	宗地编号	土地位置	土地面积 (m ²)	土地出让金 (万元)	土地用途	规划指标		延期开工
									容积率	地上建筑总面积	
5	330183(2009)A(21077)	2009.7.6	野风集团房地产股份有限公司	富政储出【2008】05号	富阳市受降镇九龙大道	336431	102600	住宅	1	336431	【2016】5号,竣工2018年12月31日
	330183(2009)A(21077)补充协议	2010.2.11	富阳野风乐多房地产开发有限公司								
	330183(2009)A(21077)补充协议2	2010.8.3	土地出让金支付时间调整								
19	330183(2010)A(21091)	2010.10.12	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富政储出【2010】19号	富阳市受降镇九龙大道	57946	26075	商业住宅混合	1	57946	【2016】4号,竣工2018年12月31日
20	330183(2010)A(21092)	2010.10.12	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富政储出【2010】20号	富阳市受降镇九龙大道	41294	18585	住宅	1	41294	【2016】3号,竣工2018年12月31日

(2) 建设用地规划证

序号	用地单位	地块	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积 (m ²)	备注
1	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富政储出【2008】05号	地字第330183201100014	2011年1月28日	富阳银湖项目	富阳市受降镇九龙大道南侧	住宅用地	346500	出让面积336431平方米
2	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富政储出【2010】19号	地字第330183201300011	2013年2月1日	富阳银湖项目19号地块	富阳市受降镇九龙大道	住宅用地	88099	出让面积57948平方米,绿地带征面积30153平方米
	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富政储出【2010】20号	地字第330183201400020	2014年3月13日	富阳银湖项目20号地块	富阳市受降镇九龙大道	住宅用地	64493	出让面积41294平方米,绿地带征面积23199平方米

(3) 土地使用证

序号	土地使用权人	土地证编号	所属地块及项目		地类(用途)	使用权面积 (m ²)	颁发时间	终止日期
			地块	项目				
1	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富国用(2010)第009355号	006-004-0809	05地块	住宅用地	336431	2010年12月3日	住宅 2080/11/24
2	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富国用(2013)第000393号	006-001-0072	19地块	商业住宅用地	57946	2013年1月16日	商业 2053/1/9 住宅 2083/1/9
3	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富国用(2013)第007749号	006-004-0918	20地块	住宅用地	41294	2013年12月17日	住宅 2083/12/15
1	富阳野风乐多房	富国用	330183002018GB0040	05地块	住宅用地	215435	205/8/12	住宅

	地产开发有限公司	(2015)第006278号		分割剩余				2080/11/24
5	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富阳用(2015)第006277号	330183002018GB0037	05地块分割出L地块	住宅用地	20797	2010年12月3日	住宅2080/11/24

(4) 建设工程规划许可证

序号	建设单位	许可证编号	发证日期	建设项目	建设位置	总建筑面积(m²)	地上建筑面积	地下室面积	配套设施面积
1	富阳野风乐多房地产开发有限公司	建字第330183201200071号	2012年8月27日	野风山住宅小区一期(A1-A12, 33#, C1-C15, E1-E7及地下室)	富阳市受降镇九龙大道69号	97198.02	73997.31	23200.71	
2	富阳野风乐多房地产开发有限公司	建字第330183201300138号	2013/8/21	野风山住宅小区二期(L1-L5、幼儿园及地下室)	富阳市受降镇九龙大道69号	79050.17	65768.16	13282.01	
3	富阳野风乐多房地产开发有限公司	建字第330183201500139号	2015/9/2	富政储出【2010】19号地块一期	杭州市富阳区银湖街道九龙大道	137003.23	99806.96	37196.27	
4	富阳野风乐多房地产开发有限公司	建字第330183201600022号	2016/3/15	富政储出【2010】19号地块二期(1-4#楼及地下室)	杭州市富阳区银湖街道九龙大道	26673.03	19524.21	7148.82	
5	富阳野风乐多房地产开发有限公司	建字第330183201100050号	2011/6/1	野风山住宅小区二期(C1-C19, H1-H30, E1-E20, D1-D17及地下室)	富阳市受降镇九龙大道南侧	197440.72	103888.62	93552.1	
6	富阳野风乐多房地产开发有限公司	建字第330183201100054号	2011/6/20	野风山住宅小区四期(GC-1、GC-2、GC-P1及地下室)	富阳市受降镇九龙大道南侧	75390.25	46714.28	24187.75	4488.22
7	富阳野风乐多房地产开发有限公司	建字第330183201100056号	2011/6/22	野风山住宅小区四期(F1-F16、G1-G16、H31-H35及地下室)	富阳市受降镇九龙大道南侧	93384.48	48560.71	44823.77	
8	富阳野风乐多房地产开发有限公司	建字第330183201100018号	2011/3/9	野风山住宅小区	富阳市受降镇九龙大道	100809.68	48940.3	51869.38	

(5) 建筑工程施工证

序号	建设单位	许可证编号	发证日期	工程名称	建设地址	建设规模(m²)	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
1	富阳野风乐多房地产开发有限公司	330123201209280201	2012/9/28	野风山住宅小区一期(A1-A12, 33#, C1-C15, E1-E7及地下室)	富阳市受降镇九龙大道69号	97198.02	12270.53	汉嘉设计集团股份有限公司	伟基建设集团有限公司	杭州安厦工程监理有限公司	2012.09.30	2014.01.15
2	富阳野风乐多房地产开发有限公司	3301832016011501变更	2016/1/15	野风山住宅小区二期(L1-L5、幼儿园及地下室)	杭州市富阳区九龙大道	79050.17	9690.508	浙江东南建筑设计有限公司	伟基建设集团有限公司	杭州安厦工程监理有限公司	2013.09.28	2016.10.30
3	富阳野风乐多房地产开发有限公司	330183201509170101	2015/9/17	富政储出【2010】19号地块一期	杭州市富阳区银湖街道九龙大道	137003.2	16445.4	浙江东南建筑设计有限公司, 中建三局第二建设工程有限责任公司浙江建筑设计院	伟基建设集团有限公司	杭州江东建设工程项目管理有限公司	2015.9.30	2018.03.18
4	富阳野风乐多	3301832016091801	2016/9/18	富政储出【2010】	杭州市富阳区	26673.03	3460.6	杭州中联筑境建筑	中天建设集团有限公司	杭州安厦工程监理	2016.09.19	2018.04.13

房地产 开发有 限公司	1609 1801 01变 更	19号地块 二期 (1-4#楼 及地下室	银湖街 道九龙 大道		设计有限 公司	公司	有限公司		
-------------------	--------------------------	-------------------------------	------------------	--	------------	----	------	--	--

(6) 预售许可证

序号	售房单位	许可证编号	发证日期	项目名称	房屋坐落地址	预售总建筑 面积 (m²)	房屋用途性 质: 其他 (面 积)	备注
1	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2012) 第 028 号	2012/7/31	野风山小区 A1-A12	受降镇九龙大道 180 号野风山城美庐 1-12 号	16,923.40	16,923.40	12 栋 62 套
2	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2013) 第 036 号	2013/8/27	野风山住宅 小区一期 C1、C3、C5、C7	富阳市受降镇九龙大道 180 号野风山城锦庐 8 号、10 号、12 号、14 号	9,738.33	9,738.33	4 栋 29 套
3	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2012) 第 053 号	2012/12/12	野风山住宅 小区一期 C9-C15	受降镇九龙大道 180 号野风山城锦庐 16-22 号	13,207.17	13,207.17	7 栋 37 套
4	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2013) 第 027 号	2013/7/15	野风山住宅 小区一期 C2、C4、C6、C8	富阳市受降镇九龙大道 180 号野风山城锦庐 9 号、11 号、13 号、15 号	10,267.57	10,267.57	4 栋 30 套
5	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2014) 第 031 号	2014/7/8	野风山住宅 小区二期 L1、L2、L3、L4、L5	富阳市银湖街道九龙大道 180 号野风山城春晓苑 1、2、3、4、5 号	60,500.01		841 套, 不含 1 号楼 101、102、103 物业办公用房 594.51 平方米, 2 号楼 101、102、103 物业用房 559.77 平方米, 变配电房 317.88 平方米
6	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2015) 第 053 号	2015/11/11	富政储出【2010】19 号地块一期 7#、8#	银湖街道九龙大道 180 号野风山城秋雅苑 7、8 号	26,883.22		288 套
7	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2016) 第 008 号	2016/4/22	富政储出【2010】19 号地块一期 4#、5#	杭州市富阳区银湖街道九龙大道 180 号野风山城秋雅苑 4、5 号	25,984.43		272 套
8	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2016) 第 001 号	2016/1/14	富政储出【2010】19 号地块一期 3#、6#	杭州市富阳区银湖街道九龙大道 180 号野风山城秋雅苑 3、6 号	18,583.80		192 套
9	富阳野风乐多房地产开发有限公司	富售许字 (2016) 第 025 号	2016/6/24	富政储出【2010】19 号地块一期 1#、2#	杭州市富阳区银湖街道九龙大道 180 号野风山城秋雅苑 1、2 号	28,269.24		288 套
0	现房售备案字 (2015) 第 008 号		2015/9/24	野风山住宅 小区一期 E1-E7	银湖街道九龙大道 180 号野风山城锦庐 1-7 号	19,051.98		57 套

3. 工程形象进度

截止估值基准日, 05 地块一、二期已竣工交付, 剩余地块未开发; 19 地块住宅部分主体已落架、商业部分基础施工; 20 地块尚未开发建设。

野风山项目总占地面积近 900 亩, 其中建设用地 700 多亩 (由编号 05、19、20、01、18 地块组成, 其中 05 地块已开发 1、2 期别墅, 19 地块已开发一期高层住宅), 综合容积率 1.0, 总建筑面积近 70 万方。已开发基本情况如下表:

野风山小镇项目用地开发情况汇总

所属地块	组团	用地面积 (m²)	折合亩数	计容面积 (m²)	备注
------	----	-----------	------	-----------	----

05 号	A 区块	89,054.00	133.58	16,922.86	已开发完毕
	C 区块			33,258.27	
	E 北区			19,051.98	
	33#物管物经	11,145.00	16.72	2,296.95	已开发完毕
	33#楼其他			1,493.62	
	社区用房			1,001.87	
	L 区	20,797.00	31.20	60,497.22	已开发完毕
	春晓物业及其他			1,472.60	
	幼儿园	5,253.00	7.88	3,812.16	
	小计	126,249.00	189.37	139,807.53	
	B 区块	210,182.00	315.27		未开发
	会所 (B1#)				
	D、E 南、F、G 区				
	H 区				
05 号地块小计		336,431.00	504.64	139,807.53	
01 号	住宅	20,957.00	31.44		未开发, 富政储出【2009】34 号
18 号	住宅	35,878.00	53.82		未开发
19#	住宅	40,979.00	61.47	99,720.69	已开发
	消防室及厕所			86.27	
	商业	16,967.00	25.45		基础施工
20 号	住宅	41,294.00	61.94		未开发
					未开发
合计已开发面积		167,228.00	250.84	239,614.49	
合计未开发面积		325,278.00	487.91	252,891.51	—
总计		492,506.00	738.76	492,506.00	

4. 项目区位概况

野风山项目地块与山水为邻, 东西紧依百亩山林, 南临受降溪、北邻九龙大道, 地势南低北高, 形成了“两山夹一谷”的地形。野风山项目地块位于银湖板块风景别墅区, 紧邻九龙大道, 距杭州市区约 2、3 十公里, 距萧山国际机场约 60 公里。银湖板块是富阳到杭州主城的桥头堡, 距钱江新城 25KM, 距云栖小镇 10KM, 距滨江区 20KM, 距富阳城区 10KM; 是绕城以外的传统别墅区, 也是杭州别墅发源地。银湖板块目前定位为: 集景观居住、旅游休闲、创意产业于一体的生态型城市新区, 区域内拥有午潮山国家森林公园、黄公望国家森林公园等山脉, 并与西湖周边的群山连成一脉, 森林覆盖率达 90% 以上, 环境优美、空气清新。

目前区域公办教育、商业、医疗等配套较缺乏。2014 年 12 月富阳撤县立区; 2015 年 8 月杭州市政府出台《加快富阳区与主城区一体化发展的若干意见》, 推动交通、户籍、教育、医疗、社保等九大领域与主城区对接, 富阳迎来大发展时期。项目距离

杭富轻轨受降站 600 米；到 2019 年，板块到之江（云栖小镇）通勤时间约 10 分钟，到滨江和钱江新城通勤时间约 30-40 分钟。项目南邻彩虹快速路（2019 年通车），近期紫之隧道开通，到滨江和城西较为便利。区域大配套将依托之江和富阳的发展，未来 2-3 年将有很大的改观。

5. 核查情况

房地产开发企业的存货具有项数少、单位价值高、个性化差异大、位置固定的特点，因此本次估值对全部存货按幢数和套数逐项进行了全面的清查核实，经清查，账实、账表一致。

经现场核实，实际的工程形象进度与公司描述的形象进度基本一致。

6. 产成品（库存商品）估值说明

（1）概况

产成品账面值为 523,003,582.65 元，为野风山 05 地块一、二期 A、C、E、L 区住宅项目的余房（包括已销售未结转房产及未销售房产）。

序号	项目名称	实测面积 可售面积	签约面积	签约套数	签约总价	已结转面积	已结转收入	未结转收入	认购未签约面积	未售面积	备注
1	锦庭	52,310.25	26,103.66	83.00	270,430,539.00	10,951.75	111,766,736.04	158,663,802.96	3,765.66	22,440.93	C 区、E 区
2	美邸	16,922.86	15,033.39	55.00	198,276,195.00	11,237.16	145,940,041.43	52,336,153.57	302.04	1,587.43	A 区
3	春晓	60,197.11	60,136.55	831.00	233,149,792.00	46,445.21	235,615,250.00	77,534,543.00	122.24	238.65	L 区
	合计	129,730.55	101,273.60	972.00	801,856,527.00	68,634.10	513,322,027.47	288,531,499.53	4,189.94	24,267.01	

（2）估值过程

1) 估值方法的确定：

如前所述，估值人员对委估存货逐项进行了核实，账实、账表相符。根据该公司历史的销售情况和现行市场行情，估值人员认为委托估值的存货均能正常销售，故本次估值按正常销售产品估值，估值公式：

正常销售产品的估值=不含税销售单价×数量×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-(土地增值税/销售收入)-(销售利润率×所得税税率)-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]-尚应支付的款项

2) 估值参数的确定

A. 销售价格确定

对于截至估值基准日已实际成交的按经备案的合同金额来确定销售价格；对于尚未销售的部分，估值人员分析估值基准日已销售资产与委估资产在区域因素、个体因

素方面的异同点,对资产占有方提供的销售清单中标明的价格的可实现性进行了评价,同时对财务部门提供的已售价格独立在销售部门进行验证,未销售的部分售价以企业提供的销售清单上不含税价格为基础参考近期同楼盘销售价格及周边类似楼盘的在售价格确定。

B. 销售费用

根据企业基准日前各年度的平均费率及漳州市平均的销售水平考虑当前的市场行情确定。根据当地房地产平均销售费用和企业实际情况,对已售部分不取销售费用,未售部分取销售费用率 2.5%。

C. 销售税金

销售税金根据国家税法规定计取。根据企业实际情况为:增值税(2016年5月1日前已销售为营业税)及附加、交易手续费、印花税及其他。

D. 净利润折减率

销售利润根据有关产成品估值的规定:对正常销售的产品,根据其销售价格减销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定估值;估值人员在分析了估值对象的实际状况后结合现有利润率资料的基础上确定。 $\text{销售利润率} = \text{销售利润} / \text{销售收入}$;其中 $\text{销售利润} = \text{销售收入} - \text{开发成本} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{投资利息} - \text{土地增值税}$ 。通过对漳州市房地产市场及估值对象的类别及实际状况,对已售未结转的取较低折减率(根据未收款情况),对未售部分按物业类型取折减率。

E. 土地增值税率

对于土地增值税根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》等相关法律法规、企业实际情况和本次估值选用的相关参数,按相关规定分地块进行计算。

F. 所得税

所得税根据国家有关法律法规按该地块剩余未结转部分统算,根据2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国企业所得税法》,所得税率为25%。

E. 尚应支付的款项

复核企业提供的相关合同、预决算及审计成本的计提情况确定。

3) 估值结果

存货—产成品(库存商品)账面值为552,427,653.85元,经估值存货—产成品(库存商品)估值为557,814,900.00元,估值增值额5,387,246.15元,增值率0.98%。

4) 估值案例——锦庐

A. 概况

存货账面价值包含已售未结转收入房产、已认购房产、未售房产，均为合院别墅。

B. 销售价格的确定

对于截至估值基准日已实际成交的按经备案的合同金额来确定销售价格；对于尚未销售的部分，估值人员分析估值基准日已销售资产与委估资产在区域因素、个体因素方面的异同点，对资产占有方提供的销售清单中标明的价格的可实现性进行了评价，同时对财务部门提供的已售价格独立在销售部门进行验证，未销售的部分售价以企业提供的销售清单上不含税价格为基础参考近期同楼盘销售价格及周边类似楼盘的在售价格确定。计算结果如下：

销售情况	面积 (m ²)	评估取价	增值税	不含税价	备注
未售	22,440.93	26,929.12	1,282.34	25,646.78	根据当前市场价确定
认购	3,765.66	4,000.26	190.49	3,809.77	按认购合同确定
已售未结转	15,151.93	15,866.38	793.32	15,073.06	按审计后账面未结转收入计算
小计	41,358.52	46,795.76	2,266.15	44,529.61	

C. 产成品估值价值的确定

项目	(不含税) 合同收入	扣除税、费、利润后估值
未售	25,646.78	23,581.33
认购	3,809.77	3,674.12
已售未结转	15,073.06	14,836.74
小计	44,529.61	42,092.19

备注：已售部分税费计算营业税、未销售部分计算增值税，土地增值税根据 05 地块统算，扣除已结转收入中已结转土地增值税后剩余土地增值税占后续收入的比例。所得税比率根据产成品后续的收入、成本计算利润弥补往年亏损后尚需缴纳的所得税占后续收入比例计算。

D. 未支付工程款

企业已对该组团预计成本进行暂估，复核企业提供资料，该组团暂估成本基本合理，即未支付工程款合计 0 元。

E. 产成品估值=42,092.19-0=42,092.19 万元

7. 存货—在产品（自制半成品）的估值过程

1) 概况：列入本次估值范围的存货—在产品（自制半成品）为在野风山项目 05 地块未开发土地、19 地块在建工程、20 地块土地及该区域基础设施配套费等地块发生的前期成本。

截止估值基准日，05 地块剩余地块未开发（剩余未开发土地面积约 210,182.00 平方米）；19 地块住宅部分主体已落架、商业部分基础施工；20 地块尚未开发建设。资产占有方提供的剩余地块可开发建设面积如下：

所属地块	组团	用地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	备注
19#	住宅	40979.00	99720.69	已开发
	消控室及厕所		86.27	
19#	商业	16967.00	225,076.00 其中商业 19,524.21	基础施工
20 号		41294.00		未开发
05 号地块 剩余		210,182.00		未开发
未开发土地合计		268,443.00	225,076.00 (商业占比 8.7%)	容积率 0.84

2) 估值方法的确定

根据委估资产特点以及账面价值的构成，对于估值对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标、所在区域房地产开发、交易市场较活跃且建设形象进度较高的，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法估值。对于开发形象进度较低或者未开发的土地，考虑近年与委估宗地处于同一区域的土地交易案例较丰富，采用市场比较法能更好反应当前土地价值，故选用市场比较法进行估价。

经实用性分析，19 号地块住宅在建工程部分采用假设开发法，剩余 05 地块剩余土地、19 号地块商业、20 号地块土地采用市场比较法进行估价。

3) 估值案例：剩余 05 地块剩余土地、19 号地块商业、20 号地块土地——采用市场比较法

所属地块	用地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	占比
19#商业	16967.00	20,176.00	8.95%
05 号剩余地块	210,074.00	205,380.00	91.05%
20 号	41294.00		
合计	268,335.00	225,556.00	100%

(1) 估值方法介绍：市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在估值基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法，计算公式如下：

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估值基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

(2) 具体估值计算过程如下：

①可比实例的选择

市场比较法中比较实例的选择，遵循以下原则：

- a. 与委估对象属同一供需圈；
- b. 与委估对象用途相同或相近；
- c. 与委估对象交易类型相同或相近；
- d. 交易日期与估值基准日相接近；
- e. 可比实例为正常交易或可修正为正常交易。

根据以上选择原则，估值人员对富阳区的商住用地成交案例进行了调查，本次估值选择了与委估对象条件类似的三个交易实例作为比较实例，各实例条件介绍如下：

具体见下表：

比较实例 项目	实例一	实例二	实例三
	富政储出[2016]13号	富政储出[2016]7号	富政储出[2016]14号
地点	富春街道环城西路与金苑路交叉口西南侧（富春43号地块）	富春街道公望街	富阳区富春街道客运西站
用途	二类住宅用地	二类居住兼容零售商业用地	二类住宅兼容商业用地
用地面积	23496平方米(折合35.24亩)	24800平方米(折合37.2亩)	16700平方米(折合25.05亩)
交易日期	2016年10月28日	2016年7月5日	2016年11月18日
成交价格（元）	331,000,000	265,500,000	205,020,000

地面单价(元/m ²)	14087.50	10705.65	12276.65
容积率	>1.0且≤2.2	>1.0且≤2.2	>1.0且≤2.0
使用年限	法定最高出让年限	法定最高出让年限	法定最高出让年限
交易情况	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让

②比较因素选择

根据待估宗地的条件，比较因素主要包含如下：

a. 交易情况；

b. 交易时间；

c. 交易方式；

d. 土地使用年期；

e. 土地用途；

f. 区域因素：针对委估对象作为商住用地特点，主要选择道路通达度、距市中心距离、公用设施完备度、商业繁华度、基础设施条件及环境优劣度；

g. 个别因素：包括：宗地面积、宗地形状、临路状况、容积率、目前规划限制等。

③比较因素条件说明

项目	委估对象	案例一	案例二	案例三
宗地号	野风山项目未开发土地	富政储出[2016]13号	富政储出[2016]7号	富政储出[2016]14号
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	估值基准日： 2016-11-15	2016年10月28日	2016年7月5日	2016年11月18日
使用年限	商服用地36.15年、 居住用地63.96年	居住用地70年	商服用地40年、居住 用地70年	商服用地40年、居住 用地70年
宗地 影响 因素	地段 等级	四级居住	三级居住	三级居住
	繁华 程度	位处富阳区城区边缘，周边目前商业配套较少，距城区商业中心距离较远	位处富阳区城区，周边目前商业配套较齐全，距城区商业中心距离较近	位处富阳区城区，周边目前商业配套较齐全，距城区商业中心距离较近
	交通 便捷 程度	位于九龙大道旁，宗地周边路网较稀疏，有公交车与城区相连，未来规划有轻轨，交通便捷度一般	位处富阳区城区环路边，周边路网较密集，周边公交线路较多，出租车出入较频繁，内外通达度较高，交通较便捷	位处富阳区城区环路边，周边路网较密集，周边公交线路较多，出租车出入较频繁，内外通达度较高，交通较便捷
	环境、 景观	位于野风山，区域有午潮山国家森林公园、黄公望森林公园，但尚有零星轻工业企业。周边绿化良好，景观、环境较优	城市一般绿化景观，周边绿化、环境一般	城市一般绿化景观，周边绿化、环境一般
	配套 设施	医院、学校、金融机构、商业配套等一般	位处富阳区城区，医院、学校、金融机构、商业配套较齐全	位处富阳区城区，医院、学校、金融机构、商业配套较齐全
	产业	周边房地产开发项	周边目前房地产开发	周边目前房地产开发

	聚集度	目较少, 聚集度一般	目较多, 聚集度较好	项目较多, 聚集度较好	项目较多, 聚集度较好
个别因素	地质状况	山坡地, 地基承载力一般	地基承载力良好	地基承载力良好	地基承载力良好
	地形坡度	山坡地, 有一定坡度	平坦	平坦	平坦
	地块形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地块面积大小	268,443.00 平方米 (折合 402.66 亩)	23496 平方米 (折合 35.24 亩)	24800 平方米 (折合 37.2 亩)	16700 平方米 (折合 25.05 亩)
	容积率	≤ 0.84	>1.0 且 ≤ 2.2	>1.0 且 ≤ 2.2	>1.0 且 ≤ 2.0
	其他影响因素	容积率小, 土地资源稀缺, 有利于建设高档项目	容积率一般	容积率一般	容积率一般

④考虑到土地用途、容积率对地价影响较大, 故本次估值先进行可比价格统一:

a. 土地用途指数

待估宗地与实例二、三的土地用途略有差异, 需进行修正; 案例一用途基本相同, 不需修正;

参考当地商业、住宅基准地价及各地块商业面积比例进行修正;

b. 容积率修正

委估对象及案例一二三的容积率分别为 0.84, 2.2、2.2, 2.0,

参考富阳市“富阳市基准地价更新技术报告”中关于容积率修正的相关规定, 结合估值人员经验进行修正;

⑤编制比较因素条件指数表

a. 交易情况指数元/ m^2

比较实例交易情况均属正常交易, 故对比较实例交易情况不作修正, 即比较实例一、二、三的交易情况指数均为 100。

b. 交易期日指数

交易期日指数是将各比较实例在成交日期的价格调整为估值基准日的价格。由于富阳区未公布地价指数, 本次参考中国城市地价监测系统公布的杭州市区地价指数。

c. 交易方式指数

待估宗地为企业重新从公开市场拍卖获取, 可比实例均为企业从公开市场拍卖获取出让成交案例, 故无需进行交易方式指数调整, 则比较实例一、二、三的交易方式指数均为 100。

d. 土地使用年限修正指数

土地使用年限修正指数是将各比较实例的不同使用年限修正到待估宗地使用年限，年期修正系数 $E = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$

其中：E——年期修正系数；

r——土地还原率，根据富阳区社会经济发展水平及房地产市场投资回报情况，本次估价取 8%；

m——待估宗地的使用年限；

n——比较实例的使用年限；

待估宗地剩余使用年限为 63.96 年，比较案例的土地使用年限均为 70 年。

商业比重较小，按住宅年期计算。

⑥经过比较分析，修正后 3 个案例的比准价格分别为 8423.14、6811.19、7555.96 元/平方米；按市场比较法测算得到修正后的三个比准价格较为接近，且各比较实例与委估对象的可比性较高，

故以三者的简单算术平均数确定委估对象价格 $= (8423.14 + 6811.19 + 7555.96) / 3 = 7596.76$ /平方米

⑦实例修正后的地价计算

经过比较分析，按市场比较法测算得到修正后的三个比准价格较为接近，且各比较实例与委估对象的可比性较高，故以三者的简单算术平均数确定委估对象价格

委估对象土地面积合计 268,443.00 平方米，则总价 $= 268,443.00 \times 7596.76 / 10000 = 204,000.00$ 万元（取整）。

⑧估值结果

经上述方法估值存货一开发成本账面价值 1,949,449,903.90 元，估值价值为 2,434,060,000.00 元，估值增值额 484,610,096.10 元，增值率 24.86%。

二、关于非流动资产的估值

（一）固定资产——设备的估值

1. 设备概况

本次估值的设备类资产为杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司申报的车辆及电子设备，车辆为 11 年购入的金龙旅行车和电动自行车，2015 年已报废。电子设备主要

包含空调、电脑、复印机等，经现场查看，设备运行平稳，未见异常。

2. 估值过程

(1) 核对原始资料

根据委托方提供的估值明细表，对设备进行了核对，对明细表填写不符合估值要求之处与委托方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

(2) 现场调查

根据资产准则的要求，遵循公正、客观、科学的原则，对照委托单位提供的机器设备估值明细表进行现场核对，并作记录；

听取有关人员对该公司设备情况的介绍；

(3) 确定估值结果

通过市场询价和查阅设备报价手册，获得相关设备的现行购置价格，对存在功能性贬值的设备，考虑相应的功能性贬值，同时考虑相关的辅助费用（安装费、运杂费、资金成本、管理费、手续费等），构成设备的全新重置成本。并评定设备的成新率，计算估值结果。

3. 估值方法

本次估值主要采用成本法；对于部分老旧和拟报废设备采用市场法估值。

市场法具体操作具体分两部分，一对于部分老旧设备以二手市场同类型价格作为参考价；二是对于拟报废设备用废旧物资市场上的废旧材料价格作为参考价。

(1) 机器设备的估值

估值结果=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用+资金成本。

A. 设备购置价的确定

通过向生产厂家询问估值基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。

B. 设备运杂费的确定

参考企业提供的委估设备购置合同及最新资产估值常用数据与参数手册确定。

C. 安装工程费的确定

首先查询专用设备的价格是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业生产设备按不同行业

规定的取费标准确定，或估值人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D. 设备基础费的确定：估值人员参考不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。若设备基础费已经含在土建工程中，则在设备估值中不予考虑。

E. 前期及其他费用的确定

参照国家、地方及行业有关收费规定，分别计算出各类费用。

F. 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照估值基准日贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、设备基础费、前期及其他费用五项之和为基数定期确定。以平均投入、单利计算。

G. 增值税抵扣

根据财税[2008]170号可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令50号）的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵扣。

②综合成新率的确定

对于机器设备，通过对设备使用状况的现场调查，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员核实该设备的技术状况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由估值人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后确定年限成新率，其计算公式为：年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

再结合现场勘察确定其综合成新率。

(2) 电子设备的估值

对在用的电子设备采用成本法进行估值。

基本计算公式为：设备的估值结果=重置成本×成新率

电子设备的重置成本以现场市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其年限成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通

过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，确定其综合成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) ×100%

(3) 车辆的估值

对在用的车辆采用成本法进行估值。

车辆的估值结果=重置成本×成新率

①重置成本的确定：

车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

A. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2013〕37 号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

B. 车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

②成新率的确定：

结合商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号 《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，取其较小者为该车的理论成新率，并结合现场勘察成新率确定综合成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) ×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率根据孰低原则取值。

(三) 长期股权投资的估值说明

估值人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、董事会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和

完整性,并在此基础上对被投资单位进行估值,以估值后的股东全部权益价值(净资产)作为长期股权投资的估值结果。

本次对长期股权投资采用资产基础法进行估算,其中对子公司的存货(在产品)采用市场法进行估值。详见子公司估值报告。

三、关于负债的估值

具体包括应付账款、预收账款、应缴税费、其他应付款。估值人员根据企业提供的各项目明细表,对账面值进行了核实,同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实,对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函,本次估值以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定估值结果。

四、资产基础法的估值结果如下:

单位:人民币万元

项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
流动资产	269,881.76	319,494.69	49,612.93	18.38
非流动资产	17,630.72	22,016.56	4,385.84	24.88
其中:可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净额	17,626.29	22,009.85	4,383.56	24.87
投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	4.43	6.71	2.28	51.47
在建工程净额	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	287,512.48	341,511.25	53,998.77	18.78
流动负债	227,501.62	227,501.62	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	227,501.62	227,501.62	0.00	0.00
股东权益	60,010.87	114,009.63	53,998.76	89.98

第六部分 估值结论及其分析

一、估值结果

本次估值报告的估值结论系基于估值对象按杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司提供的初步设计方案、开发楼盘档次、开发计划、销售计划、成本估算、土地开发政策、规划指标等为基础进行测算，不考虑未来土地开发政策、规划指标、投模变更等对估值的影响，估值基准日后估值对象的土地开发政策、规划指标、开发方案、开发进度、项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外因素均可能发生一定的变化，并对估值对象价值产生影响。虽然本次估值是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照估值对象预期实施的风险，但如果估值对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对估值对象的未来土地开发政策、规划指标、开发进度、产品销售、成本控制等经营活动将会造成一定的影响，也会对估值结果造成相应的影响。

本公司采用了资产基础法对杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了估值，杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 60,010.87 万元，在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，经估值后其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 114,009.63 万元（大写人民币壹拾壹亿肆仟零玖万陆仟叁佰元整），增值 53,998.76 万元，增值率 89.98%。

单位：人民币万元

项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
流动资产	269,881.76	319,494.69	49,612.93	18.38
非流动资产	17,630.72	22,016.56	4,385.84	24.88
其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净额	17,626.29	22,009.85	4,383.56	24.87
投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	4.43	6.71	2.28	51.47
在建工程净额	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00

递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	287,512.48	341,511.25	53,998.77	18.78
流动负债	227,501.62	227,501.62	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	227,501.62	227,501.62	0.00	0.00
股东权益	60,010.87	114,009.63	53,998.76	89.98

二、增减值分析

本次估值增值 539,987,619.32 万元，主要是由于存货中土地使用权的增值，增值原因主要为该地块购入时间较早，土地取得成本相对较低，近年来房地产市场增长较快、当地地价大幅增长；周边各项市政配套不断完善的效益外溢。

三、风险提示

1. 本估值机构未对委托方和目标单位提供的项目审批、设计、项目总评、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、投资模型、开发计划、销售计划等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本估值报告中的投资价值以目标单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于目标单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对目标单位存在的可能影响资产估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而估值人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估值机构及估值人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司等描述性的文字均摘自杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司提供给估值人员的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作估值机构与估值人员对其有关情况的认同或宣传报道，本估值机构不承担因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 本次估值未考虑杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司未来经营过程中可能存在的土地开发政策、合同、项目规划、设计、销售、项目交付、周边基础设施配套、项目审批等出现变更或调整情况可能对估值结果造成的影响。

6. 本次估值剩余可开发土地面积以委托方及资产占有方共同确认面积为准，地块容积率指标根据委托方对地块的初步设计为基础（设定为 0.84），根据资产占有方提供的相关资料：“富阳市人民政府专题会议纪要（富府纪要【2010】119 号”、“富阳市规划局规划建设项目集体审查会议纪要【2013】2 号”：“同意富政储出【2008】

5号等5宗土地的容积率进行综合平衡，总容积率为1.0，建筑总量不得增加或减少，建筑物不能覆盖宗地红线，不能建造独立式别墅”，本次估值以委托方提供的开发方案符合相关规定为估值前提，未考虑委托方收购后可能对方案的变更对地价的影响。

7. 根据资产占有方提供的地块延期开发的相关资料及委托方预计开发方案，部分地块开发已延期，本次假定地块开发过程中能再次延期且无需支付违约金，本次估值未考虑违约对估值结果的影响。

8. 本次估值对于存货中的土地使用权，按市场法进行估值，未考虑地块未来开发税费影响，亦未考虑原有可抵扣税费影响

9. 本次估值未对机器设备逐一进行开机测试，估值人员假定机器设备的物理、经济、技术指标符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在剩余评估耐用年限内能正常使用。

10. 本次估值中申报固定资产——车辆中金杯客车（车牌号冀G91167）的登记证上记载的产权人为平亚军，是估值对象杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司的法人代表。估值对象杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司和产权人平亚军共同出具说明，承诺将该车的产权转无偿移至杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司名下，截至估值报告日该权属尚未转移。估值人员假定杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司拥有完全产权，未考虑该事项对估值结果的影响，提请报告使用者注意。

11. 杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司与杭州银行股份有限公司西湖支行签订最高额保证合同，约定对伟基建设集团有限公司在杭州银行股份有限公司的3740万最高额融资提供连带责任保证。截至2016年11月15日止，本公司对最高额保证合同下伟基建设集团有限公司的3200万元借款余额提供连带责任担保。征信报告中显示担保余额为3400万元，银行回函确认担保余额为3200万元。

12. 杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司与广发银行股份有限公司西湖支行签订最高额抵押合同，约定本公司以野风山锦庐合院别墅11幢-02、11幢-04、18幢-10、20幢-04、20幢-05、20幢-06、22幢-01、09幢-02、14幢-01等9套存量房产为伟基建设集团有限公司在广发银行股份有限公司的3757万元最高额融资提供抵押担保。截至2016年11月15日止，杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司该合同项下的担保余额为1340万元，在抵押当中的为20幢-04、20幢-05、22幢-01、09幢-02等4套存量房产。

13. 杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司与平安银行股份有限公司杭州分行签订最高额保证合同，约定对伟基建设集团有限公司在平安银行股份有限公司杭州分行的7200万元最高额融资提供连带责任保证。截至2016年11月15日止，杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司对最高额保证合同下伟基建设集团有限公司的7200万元

借款余额提供连带责任担保。

14. 杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司以位于浙江省富阳市受降镇九龙大道69号的面积为57946平方米商业、住宅用地（国土证号：富国用（2013）第000393号）和面积295278平方米城镇住宅用地（国土证号：富国用（2010）第009355号，后经土地证拆分，仅以其中的面积为215435平方米、国土证号：富国用（2015）第006278号的城镇住宅用地）为野风集团有限公司按约向中铁信托有限责任公司支付债权标的转让款及溢价款提供第一顺位抵押担保；俞蔺将其持有的60%（出资额9640.8万元）野风集团有限公司的股权质押给中铁信托有限责任公司用于为野风集团有限公司按约向中铁信托有限责任公司支付债权标的转让款及溢价款提供最高额质押担保，同时俞蔺为野风集团有限公司按约向中铁信托有限责任公司支付债权标的转让款及溢价款提供最高额个人连带责任保证担保。

15. 伟基建设集团有限公司为杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司实际控制人女婿的公司，为本公司5#地块一期、二期及19#地块高层住宅工程的总承包方。本次估值产成品成本、负债以审计机构审定为依据。

16. 本次申报的估值范围是经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审定后的账面值，未考虑审计计税基础与税务机关认定的计税基础之间的差异对本次估值可能造成的影响。

17. 本次估值未考虑杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司历次股权转让、股权作价、股权出资公允性等对估值结果的影响。

18. 杭州富阳野风乐多房地产开发有限公司的《中国房地产开发企业暂定资质证书》为“暂定房地产开发”资质。本公司目前的待开发建筑面积大于25万平方米，超过了我国《房地产开发企业资质管理规定》所规定的暂定资质对应的开发体量。本次估值未考虑该事项影响。

19. 估值人员注意到委估的未开发土地可开发容积率较低，当地近期已无类似的低容积率土地出让，故能选取的可比案例的容积率差异较大，适合开发的楼盘档次等存在较大的差异。低容积率土地适合开发高档楼盘、地块未来的开发方案、档次等对地块价值有重大影响。估值人员虽参考了部分行业指标进行了相应的调整，但限于资料条件所限及估值人员的经验限制，得出结论可能会与未来土地实际开发价值存在较大的差异，提请报告使用者关注地块未来开发收益及开发风险。

20. 本估值结论未考虑流动性对估值结果影响。

21. 本报告仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关的经济行为需要而使用本报告，无其他估值报告使用者。

22. 本次估值中，估值人员注意到，截止估值基准日杭州富阳野风乐多房地产开发

有限公司与子公司杭州多乐房地产开发有限公司和野风集团及下属公司存在大额往来挂账，本次估值未考虑上述对估值的影响。

四、估值报告使用限制

1. 估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途使用。
2. 估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。
3. 未征得本机构同意，估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本估值报告有效期为自本估值报告基准日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。
5. 资产估值结论不应该被认为是对估值对象可实现价格的保证。
6. 当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。
7. 本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值结果的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

五、估值报告日期

本次估值报告日为 2017 年 3 月 6 日。

（本估值报告报告号为：闽中兴估字（2017）第 016 号，估值结果为人民币 114,009.63 万元（大写人民币壹拾壹亿肆仟零玖万陆仟叁佰元整）

估值机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人：






二〇一七年三月六日