

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江广厦股份有限公司拟转让
浙江天都实业有限公司100%股权项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2018]第01-203号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年四月二十八日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	13
一、委托人及其他资产评估报告使用人	13
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	22
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	33
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告使用限制说明	46
十三、资产评估报告日	47
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	47
附 件	48

声 明

（一）本资产评估报告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。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（七）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

（八）本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

（九）资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

浙江广厦股份有限公司拟转让 浙江天都实业有限公司100%股权项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2018]第01-203号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受浙江广厦股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对浙江广厦股份有限公司拟转让浙江天都实业有限公司 100%股权行为涉及的浙江天都实业有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的是确定浙江天都实业有限公司于评估基准日股东全部权益价值，为浙江广厦股份有限公司拟转让浙江天都实业有限公司 100%股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为浙江天都实业有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日，浙江天都实业有限公司资产账面价值为 317,009.16 万元，评估价值为 433,347.52 万元，增值 116,338.36 万元，增值率 36.70%；负债账面价

值为 279,506.88 万元，评估价值为 279,506.88 万元，评估值无增减；净资产账面价值为 37,502.28 万元，评估价值为 153,840.64 万元，增值 116,338.36 万元，增值率 310.22%。评估结果见下表：

天都实业公司评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	287,168.02	387,024.17	99,856.15	34.77
2 非流动资产	29,841.14	46,323.35	16,482.21	55.23
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	379.41	2,192.38	1,812.97	477.84
7 投资性房地产	23,195.99	42,140.95	18,944.96	81.67
8 固定资产	540.13	678.43	138.30	25.60
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	46.29	942.51	896.22	1,936.10
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	369.08	369.08	-	-
18 递延所得税资产	5,310.24	-	-5,310.24	-100.00
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	317,009.16	433,347.52	116,338.36	36.70
21 流动负债	234,506.88	234,506.88	-	-
22 非流动负债	45,000.00	45,000.00	-	-
23 负债合计	279,506.88	279,506.88	-	-
24 净资产（所有者权益）	37,502.28	153,840.64	116,338.36	310.22

（二）收益法的评估结论

在评估基准日，浙江天都实业有限公司净资产账面价值为 37,502.28 万元，评估值 152,305.44 万元，增值 114,803.16 万元，增值率 306.12%。

（三）评估结论差异分析

收益法评估价值与资产基础法评估价值比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A×100%
股东全部权益评估值	153,840.64	152,305.44	-1,535.20	-1.00

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：

1. 资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

2. 收益法评估是基于企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，反映的是资产经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，两种方法对应的评估结果产生差异。

（四）评估结论的选取

1. 本次评估基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

2. 收益法采用的有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。

3. 资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产-开发成本已用动态假设开发法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。

4. 天都实业公司未来营运资金预测和固定资产未来回收金额不确定较大，导致未来现金流不确定性较大。资产基础法能够更好的体现该部分资产价值。

鉴于以上原因和本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观合理地反映天都实业公司的价值。本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。

根据以上分析，本次评估结论采用资产基础法评估结果，即：浙江天都实业有限公司股东全部权益的评估值为 153,840.64 万元（壹拾伍亿叁仟捌佰肆拾万陆仟肆佰元整）。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期

需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）抵押担保事项

1. 2016年3月20日天都实业公司与渤海国际信托股份有限公司签订最高额抵押合同。以位于余杭区星桥街道天都城天河苑等,房屋所有权证号:余房权证星字第08035803号等100套存量现房作为抵押物,抵押金额为1亿元人民币,土地使用权暂不设定抵押,抵押期为2016.3.21-2018.3.21,为广厦控股集团有限公司抵押借款。截止评估报告日,该笔款项已归还,资产抵押已解除。

2. 2016年12月8日天都实业公司与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司签订最高额抵押合同。以位于余杭区星桥街道广厦天都城天风苑等存量现房36套及天都酒店16幢房产作为抵押物,抵押金额为3亿人民币,土地使用权暂不设定抵押值,抵押期为2016.12.13-2019.12.12,为杭州益荣房地产开发有限公司抵押借款。

3. 2016年12月7日天都实业公司与渤海国际信托股份有限公司签订最高额抵押合同。以位于余杭区星桥街道天都城A-07区块,土地使用面积63080.5平方米,土地证号:杭余出国用(2014)第104-1号,抵押金额为3亿元人民币,抵押期为2017.7.26-2018.7.19,为广厦控股集团有限公司抵押借款。

4. 2017年6月13日天都实业公司与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司签订最高额抵押合同。以位于余杭区星桥街道天都城天祥B土地使用权作为抵押物,抵押金额为3亿元人民币,土地使用权证号:杭余出国用(2014)第104-537号,土地使用面积为45672.9平方米,抵押期为2017.6.14-2019.6.14,为广厦控股集团有限公司抵押借款。

5. 2017年6月13日天都实业公司与平安银行股份有限公司杭州分行签订最高额抵押合同。公司以位于余杭区星桥街道星桥天都城天祥A土地使用权作为抵押物,土地使用面积为48893.8平方米,抵押物所有权证号:杭余出国用(2015)第104-1747号,抵押金额为95000万元人民币,楼明、楼忠福和浙江广厦股份有限公司保证偿还期限,抵押期为2017.4.10-2020.04.10,为天都实业公司抵押借款。

6. 根据 2017 年 10 月 16 日浙江省高级人民法院出具的民事裁定书（(2017)浙民初 10-2 号），天都实业公司以其持有的价值为 4,270.57 万元的存货为广厦控股公司与吴坚借贷一案提供诉中保全担保。

7. 2017 年 12 月 20 日天都实业公司与吉林晖春农村商业银行股份有限公司及成员行社签订最高额抵押合同。公司以位于余杭区星桥街道汤家社区一宗土地使用权作为抵押物，土地使用面积为 454086 平方米，抵押物所有权证号：浙（2017）余杭区不动产权第 0200405 号，抵押金额为 37,000 万元人民币，天都实业公司保证偿还期限，抵押期为 2017.12.23-2020.12.4，为广厦（舟山）能源集团有限公司抵押担保。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

（二）本次评估中引用的预算总成本、项目开发经济指标均由企业提供，企业未提供项目可研报告、预算资料、决算资料，企业对指标数据的真实性、准确性负责，如因该类指标发生变化，应调整相应评估值。

（三）企业已售完的开发产品和开发项目，尚未进行土地增值税清缴，本次评估依据企业提供土地增值税汇算清缴和预缴的企业所得税数据进行测算，如因该类指标发生变化，应调整相应评估值。

（四）截止评估基准日，被评估单位借款情况如下：

放款银行或机构名称	发生日期	到期日	币种	账面价值（元）
平安银行股份有限公司杭州分行	2017/04	2020/04	人民币	350,000,000.00
平安银行股份有限公司杭州分行	2017/07	2020/04	人民币	100,000,000.00

（五）产权情况说明

1. 纳入本次评估范围内一宗土地，国有土地使用权证号为杭余出国用（2009）第 104-445 号，证载权利人为杭州市余杭区天都城第一小学，土地面积 34,635.90 m²，土地用途为教育用地。

2. 纳入本次评估范围内的一所小学、天月幼儿园和公园建筑，该部分资产尚未办理不动产权证书。

3. 纳入本次评估范围内天韵幼儿园，土地面积 1,215.00 平方米，该部分资产尚未办理不动产权证书。

4. 纳入本次评估范围内的 44 项开发产品，企业未提供该部分资产的权证。

具体明细见下表：

序号	房屋坐落	面积 (m ²)	备注
1	天河 B 商铺 THBHXP9-59	74.9	
2	天河 C 商铺 欢东 C8 区 14 幢商铺	657.4	
3	温莎住宅 4-2-401	136.98	
4	温莎住宅 4-2-403	139.46	
5	天河 B 欢西 09 (B2) 1-204	25.19	
6	天泉住宅 TQY10-1-501	235.19	
7	天星二期商铺 9 幢 9-4	99.19	
8	天都城天泉苑 1 幢商铺 1-3 室	170.71	
9	天河 C 商铺 欢西 C2 区 14 幢商铺	97.35	基准日后已出售
10	爵士苑住宅 1-1-1102	125.82	基准日后已出售
11	爵士苑住宅 1-1-1602	125.82	基准日后已出售
12	爵士苑住宅 2-3-1201	127.65	基准日后已出售
13	爵士苑住宅 5-2-1502	143.02	基准日后已出售
14	蓝调苑 7-1-2201	132.96	基准日后已出售
15	天湖车库 19#104	20.21	基准日后已出售
16	天湖车库 35#105	27.23	基准日后已出售
17	温莎住宅 5-1-1103	129.33	基准日后已出售
18	温莎住宅 5-1-801	137.9	基准日后已出售
19	温莎住宅 5-1-803	129.33	基准日后已出售
20	紫韵公寓住宅 1-1-202	80.51	基准日后已出售
21	紫韵公寓住宅 2-2-2201	133.68	基准日后已出售
22	枫桥庭住宅 1-1-303	81.9	基准日后已出售
23	枫桥庭住宅 1-1-1304	86.61	基准日后已出售
24	枫桥庭住宅 1-1-2001	89.48	基准日后已出售
25	枫桥庭住宅 1-2-502	81.9	基准日后已出售
26	枫桥庭住宅 1-2-602	81.9	基准日后已出售
27	枫桥庭住宅 1-2-1603	80.44	基准日后已出售
28	枫桥庭住宅 2-1-802	80.2	基准日后已出售
29	枫桥庭住宅 2-1-1201	89.21	基准日后已出售
30	枫桥庭住宅 2-1-1402	80.2	基准日后已出售
31	枫桥庭住宅 2-1-1904	86.35	基准日后已出售
32	枫桥庭住宅 2-2-704	89.21	基准日后已出售
33	枫桥庭住宅 2-2-1503	80.2	基准日后已出售
34	枫桥庭住宅 2-2-1901	86.35	基准日后已出售
35	枫桥庭住宅 3-1-1401	84.95	基准日后已出售
36	枫桥庭住宅 3-2-402	88.96	基准日后已出售
37	枫桥庭住宅 3-2-2101	88.99	基准日后已出售
38	枫桥庭住宅 4-1-1101	122.17	基准日后已出售
39	枫桥庭住宅 4-1-1401	122.17	基准日后已出售
40	枫桥庭住宅 4-1-2202	80.85	基准日后已出售

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座

电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

41	枫桥庭住宅 4-2-1403	122.17	基准日后已出售
42	枫桥庭住宅 5-2-1402	88.73	基准日后已出售
43	枫桥庭住宅 5-2-1703	84.72	基准日后已出售
44	枫桥庭住宅 5-2-1902	88.73	基准日后已出售
	合计	5016.22	

天都实业公司承诺该部分资产于评估基准日为其所有，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（六）引用其他机构出具的报告结论的情况

2017年12月31日财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定，出具报告文号为天健审（2018）4470号的审计报告。

（七）纳入本次评估范围内的一辆金杯面包车，购置日期2004年3月，因购置时间较久，未通过车辆年检，目前处于待报废状态。具体明细如下：

车牌号	车辆名称	规格型号	购置日期	账目原值	账目净值
浙 AU9796	金杯面包车	SY640AIC/ME	2004/3	96,100.00	4,805.00

纳入本次评估范围内的 302 项电子设备，账面原值为 2,658,218.40 元，账面净值为 85,449.22 元。该部分设备购置时间较长，处于报废状态，企业尚未进行账务处理。

（八）根据浙江天都实业有限公司和浙江天都城酒店有限公司签订的协议，欢乐四季公园、天都小学、天韵幼儿园和天月幼儿园由浙江天都实业有限公司负责建设，产权归浙江天都实业有限公司所有，收益权归浙江天都城酒店有限公司所有。

因此，本次评估对于天都小学及扩建、欢乐四季公园（儿童公园、公园、宫廷花园、天鹅湖）、幼儿园（天月幼儿园、天韵幼儿园）资产价值在长期股权投资浙江天都城酒店有限公司进行评估。具体明细见下表：

序号	土地证编号	证载权利人	土地位置	土地用途	面积 (m ²)	地上建筑	房产证号	建筑面积 (m ²)
1	杭余出国用 (2009) 第 104-445 号	杭州市余杭区天都城第一小学	余杭区星桥街道安乐村大道北侧	教育用地	34,635.90	天都小学	无	29,104.8
2	浙 (2016) 余杭区不动产权第 0024706 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道安乐小区	科教用地	9,976.00	天都小学扩建	无	建设中

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

序号	土地证编号	证载权利人	土地位置	土地用途	面积 (m ²)	地上建筑	房产证号	建筑面积 (m ²)
3	杭余出国用 (2010) 第 104-957 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	36,087.20	儿童公园	无	不详
4	浙 (2017) 余杭区不动产权第 0200405 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	商服	454,086.00	公园	无	不详
5	杭余国用 (2001) 第 2-1386 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	旅游业	8,243.70	宫廷花园	无	不详
6	杭余国用 (2010) 第 104-958 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	41,980.10	天鹅湖	无	不详
7	杭余国用 (2002) 第 2-2 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	4,204.30	天鹅湖	无	不详
8	杭余出国用 (2003) 第 2-464 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道广厦天都城天月苑幼儿园	城镇混合住宅	2,639.40	天月幼儿园	余房权证星字第 16517411 号	2,957.79
9	无		余杭区星桥街道广厦天都城天韵幼儿园		1,215.00	天韵幼儿园	无	1,815.00

(九) 浙江天都实业有限公司持有的天都中心广场系由公司开发并交付完成的三宗土地的剩余部分土地共同组成 (原土地均已开发住宅小区, 2006-2013 年期间已交付), 该三宗地目前用途为 “公共绿化、部分露天停车场及市政道路”。天都公司和政府相关部门就中心广场土地规划与拟开发方案正在沟通, 尚未达成一致意见。由于土地目前性质及规划无法确定, 在未取得政府相关部门批复情况下, 企业无法对项目进行开发, 暂时对该块土地一直保持原状。

浙江广厦股份有限公司和浙江天都实业有限公司共同承诺, 自 2018 年 1 月 1 日起, 上述天都中心广场土地收益权归属于浙江广厦股份有限公司。故该部分资产评估值为 0, 如以上承诺发生变化, 应调整相应评估值。具体明细如下表:

序号	土地证号	土地面积 (m ²)	土地用途	位置	建筑物
1	杭余出国用 (2003) 第 2-451 号	22,406.70	城镇混合住宅用地	余杭区星桥街道安乐村	中心广场
2	杭余出国用 (2003) 第 2-452 号	27,742.60	城镇混合住宅用地	余杭区星桥街道安乐村	中心广场
3	杭余出国用 (2004) 第 104-990 号	60,770.70	城镇单一住宅	余杭区星桥街道安乐村	中心广场

(十) 公司涉及的法律诉讼事项

1. 2017 年 10 月, 浙江天都实业有限公司起诉杭州市余杭区易启培训学校, 诉讼理由: 杭州市余杭区易启培训学校租赁浙江天都实业有限公司商铺未按时缴纳租金, 涉及金额为 636908.37 元。截止评估报告日, 浙江天都实业与杭州市余杭区易启培训学校就该事项进行调解。

2. 2017 年 6 月, 徐庆因交通事故起诉钱旭景、杭州市余杭区星桥街道办事处、杭州市余杭区交通运输局, 并以无监控无照明为由请求追加浙江天都实业有限公司、杭州余杭城市建设集团有限公司、杭州市公安局余杭区分局交通警察大队为被告, 涉及金额为 2,406,842.61 元。截止评估报告日, 该事项尚未裁决。

3. 李博起诉李欣、浙江天都实业有限公司, 诉讼理由: 商品房买卖合同纠纷。截止评估报告日, 李博已撤回对浙江天都实业有限公司的起诉。

4. 2016 年 11 月, 浙江天都实业有限公司起诉杭州市余杭区易启培训学校, 诉讼理由: 杭州市余杭区易启培训学校租赁浙江天都实业有限公司广厦天都城香榭路 22 号二楼、24 号、26 号二楼商铺自 2016 年 6 月 1 日租赁合同约定租期届满后, 在未续签租赁合同的情况下仍继续占用该商铺且未支付费用, 涉及金额为 528,171.41 元。截止评估报告日, 浙江天都实业与杭州市余杭区易启培训学校就该事项进行调解。

5. 2017 年 5 月, 程长江、黄荣红起诉浙江天都实业有限公司, 诉讼理由: 程长江、袁荣红于 2013 年 10 月签约购买位于杭州市余杭区星桥街道广厦天都城蓝调苑商品房, 浙江天都实业有限公司未按时交房且该商品房层高与合同约定不符。涉及赔偿为 107,217.26 元及其他赔偿物。截止评估报告日, 程长江、袁荣红已向杭州市余杭区人民法院起诉。

6. 2017 年 12 月 18 日, 吕明枢起诉广厦建设集团有限责任公司和浙江天都实业有限公司, 诉讼理由: 广厦建设集团有限责任公司将浙江天都实业有限公司发包的广厦天都城蓝调公寓项目的 3#、7#(西)、8#楼精装修及室外附属工程分包给吕明枢。室外附属工程完工后, 浙江天都实业有限公司未与广厦建设集团有限责任公司进行结算, 广厦建设集团有限责任公司一直为支付吕明枢剩余工程款。吕明枢请求浙江天都实业有限公司在欠付工程款范围内对广厦建设集团有限责任公司

司应付吕明枢工程款及利息承担连带责任。涉及赔偿金额为 1,277,525.00 元及相应利息。截止评估报告日,吕明枢已向杭州市余杭区人民法院起诉。

7. 2017 年 10 月 20 日,卞建华起诉浙江天都实业有限公司,诉讼理由:卞建华于 2008 年 12 月 23 日与浙江天都实业有限公司签订购房合同,浙江天都实业有限公司未按约定交付商品房。涉及的资产为一套房价款为 1,594,493 元的 235.28 平方米的商品房,涉及的赔偿金额为自 2008 年 12 月 24 日起至实际交付日止按日计算的房价款万分之 1.5 的违约金以及案件受理费。截止评估报告日,法院已对该事项进行判决,浙江天都实业有限公司就该事项进行上诉。

本次评估未考虑以上诉讼事项对评估结论的影响。

(十一) 浙江天都城物业管理有限公司根据公司章程,浙江天都城物业管理有限公司由天都实业公司出资设立,出资方式为货币出资,认缴注册资本为 500 万元,将在 2027 年 09 月 30 日前足额缴纳。截止评估基准日,该部分注册资本尚未缴纳,企业账面总资产、总负债和净资产均为 0。

(十二) 2018 年 4 月 4 日财政部和税务总局发布《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号),该通知第一条为“纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 17% 和 11% 税率的,税率分别调整为 16%、10%。”天都实业销售新项目开发产品的增值税税率调整为 10%,本次评估按照以上税率测算未来年度增值税。

(十三) 2018 年 4 月 17 日,中国人民银行发布的《中国人民银行决定下调部分金融机构存款准备金率以置换中期借贷便利》。该文件公布从 2018 年 4 月 25 日起,下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 1 个百分点。本次评估未考虑该因素对评估结论的影响。

(十四) 纳入本次评估范围的部分商铺、公寓和写字楼已出租,本次评估未考虑租约对评估结论的影响。

(十五) 在评估基准日后,当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失,往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时,不能直接使用评估结论。

(十六) 在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法

对评估价值进行相应调整。

(十七) 需要说明的其他问题

1. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供, 对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任, 资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围, 因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

3. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

(十八) 其他需要说明的事项

1. 本次评估未考虑股权交易中可能发生的税费的影响;

2. 评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响, 其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定;

3. 本次评估未考虑控制权和少数股权等因素产生的折价或者溢价, 以及流动性对评估价值的影响。

九、资产评估报告日: 本评估报告日为二零一八年四月二十八日。

以上内容摘自资产评估报告正文, 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。并提请评估报告使用者关注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。

浙江广厦股份有限公司拟转让 浙江天都实业有限公司100%股权项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2018]第01-203号

浙江广厦股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对浙江广厦股份有限公司拟转让浙江天都实业有限公司 100%股权行为涉及的浙江天都实业有限公司股东全部权益在 2017 年 12 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为浙江广厦股份有限公司，被评估单位为浙江天都实业有限公司。

（一）委托人简介

公司名称：浙江广厦股份有限公司

统一社会信用代码：91330000704206103U

公司类型：股份有限公司

住 所：浙江省东阳市吴宁街道办事处振兴路 1 号西侧

法定代表人：张霞

注册资金：87178.9092 万元人民币

成立日期：1993 年 07 月 13 日

经营范围：房地产投资，实业投资，房地产中介代理，园林、绿化、市政、

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

幕墙、智能化、装修装饰、照明工程的施工，建筑材料、建筑机械的制造、销售，有色金属的销售，水电开发，会展服务。

（二）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：浙江天都实业有限公司（以下简称“天都实业公司”或公司）

统一社会信用代码：91330110704305232H

公司类型：有限责任公司

住 所：杭州余杭区星桥街道

法定代表人：王欣

注册资本：31000.00 万元人民币

成立日期：1998 年 08 月 03 日

经营范围：房地产开发（房地产开发贰级《房地产开发企业资质证书》上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营）。旅游资源开发、旅游咨询服务、园林休闲观光；蔬果的种植；物业管理。

2. 历史沿革

浙江天都实业有限公司成立于 1998 年 08 月 03 日，该公司历史名称为余杭市东方科学乐园有限公司，当年注册资本为 2000.00 万元，实收资本 2000.00 万元。根据余杭第一会计师事务所出具的验资报告，全体股东已全部足额缴纳出资额。股权结构如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江省余杭市财经投资有限公司	800.00	800.00	40.00%
浙江众大房地产开发有限公司	700.00	700.00	35.00%
浙江省余杭市星桥经济开发公司	500.00	500.00	25.00%
合计	2000.00	2000.00	100.00%

1999 年 7 月 19 日，经三方股东决定，将各方股东的股权人民币 1336 万元（其中，浙江省余杭市财经投资有限公司 800 万元，浙江众大房地产开发有限公司 500 万元，浙江省余杭市星桥经济开发公司 36 万元）全部转让给广厦建设集团有限公司和浙江盈华实业有限公司，根据余杭第一会计师事务所出具的验资报告（余一会验（99）第 748 号），变更后的股权结构如下表：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
广厦建设集团有限公司	935.2	935.2	70.00%
浙江盈华实业有限公司	400.8	400.8	30.00%
合计	1336.00	1336.00	100.00%

2000年10月13日,经决定,将广厦建设集团有限公司50%的股份转让给浙江盈华实业有限公司,将广厦建设集团有限公司20%的股份转让给浙江警安消防监理有限公司。此次变更后,股权结构如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江警安消防监理有限公司	267.2	267.2	20.00%
浙江盈华实业有限公司	1068.8	1068.8	80.00%
合 计	1336.00	1336.00	100.00%

2000年10月18日,经股东会决议,将企业名称余杭市东方科学乐园有限公司更名为浙江天都置业有限公司。

2000年12月23日,经决定,浙江盈华实业有限公司将持有公司42.57%的股份转让给浙江广厦建筑集团股份有限公司,浙江警安消防监理有限公司将持有公司20%的股份全部转让给浙江广厦建筑集团股份有限公司。此次变更后,股权结构如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江广厦建筑集团股份有限公司	836.00	836.00	62.57%
浙江盈华实业有限公司	500.00	500.00	37.43%
合 计	1336.00	1336.00	100.00%

2000年12月24日,浙江广厦建筑集团股份有限公司以3664万元对公司进行增资,本次增资后,公司注册资本达到5000万元,增资后的股权结构如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江广厦建筑集团股份有限公司	4500.00	4500.00	90.00%
浙江盈华实业有限公司	500.00	500.00	10.00%
合计	5000.00	5000.00	100.00%

2002年12月19日,浙江盈华实业有限公司将持有的浙江天都实业有限公司10%股权转让给浙江龙翔大厦有限公司,转让后的股权结构如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江广厦股份有限公司	4500.00	4500.00	90.00%
浙江龙翔大厦有限公司	500.00	500.00	10.00%
合计	5000.00	5000.00	100.00%

2003年1月27日,公司将注册资本由5000万元人民币增加至2亿元人民币,其中,浙江广厦股份有限公司增资13500万元,浙江龙翔大厦有限公司增资1500万元,根据浙江东方会计师事务所出具的验资报告(浙东会验(2003)第20号),增资后的股权结构如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江广厦股份有限公司	18000.00	18000.00	90.00%
浙江龙翔大厦有限公司	2000.00	2000.00	10.00%
合计	20000.00	20000.00	100.00%

2007年12月4日,经股东会决议决定,将浙江龙翔大厦有限公司拥有的10%股权转让给浙江广厦股份有限公司,此次变更后,浙江广厦股份有限公司持有公司100%股权。

2010年7月17日,由浙江广厦股份有限公司以债转股的方式,增加注册资本12亿元,变更后的注册资本为14亿元。

2010年10月29日,浙江广厦股份有限公司将49%的股权转让给华澳国际信托有限公司,此次变更后股权结构如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江广厦股份有限公司	71400.00	71400.00	51.00%
华澳国际信托有限公司	68600.00	68600.00	49.00%
合计	140000.00	140000.00	100.00%

2010年11月22日,经股东会决议决定,由浙江广厦股份有限公司追加投资4亿元,增资后注册资本总额为18亿元,根据天健会计师事务所有限公司出具的验资报告(天健验(2010)379号),增资后的股权结构如下表:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江广厦股份有限公司	111400.00	111400.00	61.89%
华澳国际信托有限公司	68600.00	68600.00	38.11%
合计	180000.00	180000.00	100.00%

2012 年 11 月 26 日，经股东会决议决定，将华澳国际信托有限公司持有的 38.11%股权转让给浙江广厦股份有限公司，此次变更后，浙江广厦股份有限公司的出资额为 18 亿元，占注册资本的 100%。

2014 年 1 月 10 日，经决定，将公司分立为三个公司，分别为浙江天都实业有限公司、浙江暄竺实业有限公司、浙江雍竺实业有限公司，分立后各公司的注册资本分别为 35000 万元、45000 万元、100000 万元。

2015 年 6 月 8 日，经决定，同意将公司注册资本 35000 万元，减少至 31000 万元。

截止评估基准日，公司注册资本为 31000 万元，浙江广厦股份有限公司持有公司 100%股权。

3. 天都实业公司近年资产负债及经营状况表

单位：万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	269,507.78	240,072.96	317009.16
负债合计	230,307.59	208,355.59	279506.88
股东权益合计	39,200.19	31,717.37	37502.28
项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	189,733.88	43,362.72	60063.08
营业成本	164,281.39	39,411.90	49250.80
营业利润	3,897.03	-8,538.31	1211.92
利润总额	3,795.72	-8,664.93	3209.77
净利润	93.71	-7,482.82	5784.91

其中：2015 年度财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定，出具报告文号为天健审（2016）5522 号的审计报告。

2016 年度和 2017 年度财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定，出具报告文号为天健审（2018）4470 号的审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

评估单位为委托人全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据浙江广厦股份有限公司总经理办公会会议纪要，浙江广厦股份有限公司拟转让浙江天都实业有限公司 100% 股权。

本次评估是确定浙江天都实业有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为浙江天都实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为浙江天都实业有限公司于 2017 年 12 月 31 日的全部资产和负债。天健会计师事务所（特殊普通合伙）以 2017 年 12 月 31 日为审计截止日对天都实业公司进行了审计，天都实业公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，审定后的资产总额为 3,170,091,573.70 元，负债总额为 2,795,068,754.48 元，净资产为 375,022,819.22 元。具体情况见下表：

天都实业公司 2017 年 12 月 31 日资产负债表 单位：元

科目名称	金额	科目名称	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	741,463,900.97	短期借款	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	10,985,125.88	应付账款	156,103,153.35
预付款项		预收款项	1,361,557,375.64
应收利息		应付职工薪酬	411,286.43
应收股利		应交税费	102,158,161.84
其他应收款	16,534,180.79	应付利息	5,061,388.90
存货	2,041,849,340.09	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	719,777,388.32
其他流动资产	60,847,627.52	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	2,871,680,175.25	流动负债合计	2,345,068,754.48
非流动资产：		非流动负债：	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

科目名称	金额	科目名称	金额
可供出售金融资产		长期借款	450,000,000.00
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	3,794,131.99	专项应付款	
投资性房地产	231,959,929.10	预计负债	
固定资产	5,401,276.64	递延收益	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	450,000,000.00
生产性生物资产		负债合计	2,795,068,754.48
油气资产		所有者权益：	
无形资产	462,879.22	实收资本（或股本）	310,000,000.00
开发支出		资本公积	722,041.06
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	3,690,750.21	其他综合收益	
递延所得税资产	53,102,431.29	盈余公积	22,921,171.18
其他非流动资产		未分配利润	41,379,606.98
非流动资产合计	298,411,398.45	所有者权益合计	375,022,819.22
资产总计	3,170,091,573.70	负债和所有者权益总计	3,170,091,573.70

委托的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。

评估范围内的资产、负债账面价值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

（二）主要资产概况

1. 存货主要为低值易耗品、开发产品、开发成本等，其中：低值易耗品主要为酒类及办公用品等；开发产品主要为企业待售住宅、商铺和写字楼；开发成本主要为企业在建待建开发项目。

2. 长期股权投资共 2 项，具体投资情况如下：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
浙江天都城酒店有限公司	2004 年 2 月	100	3,794,131.99
浙江天都城物业管理有限公司	2017 年 10 月	100	0

3. 投资性房地产—房屋共 18 项为经营酒店和天河苑写字楼，面积共 43,322.68 平方米，证载权利人为浙江天都实业有限公司。投资性房地产—土地使用权共 2

项为酒店用地，土地面积为 66,716.27 m²，证载权利人为浙江天都实业有限公司。

具体明细见下表：

序号	土地证编号	证载权利人	土地位置	土地用途	面积 (m ²)
1	杭余出国用(2010)字第 104-961 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	餐饮旅游业用地	37,174.20 (分摊到酒店部分)
2	杭余出国用(2010)字第 104-962 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	餐饮旅游业用地	29,542.07

4. 房屋建（构）筑物

房屋建筑物：共 5 项，为公司办公楼、两所幼儿园、一所小学和公园，均正常在用。

5. 车辆：纳入评估范围的天都实业公司及其长投单位车辆共 15 辆，为公司办公用车，除一辆因购置时间较长，无法年检，处于待报废状态，其余车辆均正常使用。

6. 电子设备：纳入评估范围的天都实业公司及其长投单位电子设备共 1663 项，主要为空调、电脑、打印机等办公设备，分布于办公场所内。其中 302 项电子设备购置时间较长，处于报废状态，企业尚未进行账务处理。

7. 无形资产-土地，详细情况如下：

序号	土地证编号	证载权利人	土地位置	土地用途	面积 (m ²)
1	杭余出国用(2010)字第 104-962 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	餐饮旅游业用地	3,945.93 (分摊到办公楼部分)
2	杭余出国用(2009)第 104-445 号	杭州市余杭区天都城第一小学	余杭区星桥街道安乐村大道北侧	教育用地	34,635.90
3	浙(2016)余杭区不动产权第 0024706 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道安乐小区	科教用地	9,976.00
4	杭余出国用(2010)第 104-957 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	36,087.20
5	浙(2017)余杭区不动产权第 0200405 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	商服	454,086.00
6	杭余国用(2001)第 2-1386 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	旅游业	8,243.70
7	杭余国用(2010)第 104-958 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	41,980.10
8	杭余国用(2002)第 2-2 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	4,204.30
9	杭余出国用(2003)第 2-451 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道安乐村	城镇混合住宅用地	22,406.70

序号	土地证编号	证载权利人	土地位置	土地用途	面积 (m ²)
10	杭余出国用(2003)第2-452号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道安乐村	城镇混合住宅用地	27,742.60
11	杭余出国用(2004)第104-990号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道安乐村	城镇单一住宅	60,770.70
12	杭余出国用(2003)第2-464号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道广厦天都城天月苑幼儿园	城镇混合住宅	2,639.40
13	无		余杭区星桥街道广厦天都城天韵幼儿园		1,215.00

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产，本次评估也未发现企业存在表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估报告中引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）并出具的天健审字（2018）4470号标准无保留意见审计报告。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

(一) 本项目评估基准日为2017年12月31日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

浙江广厦股份有限公司总经理办公会会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第四十六号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号）；
8. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年10月1日实施）；
9. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
2. 《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32号；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34号；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36号；
8. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
13. 《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号；
14. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；
15. 《企业会计准则》（财会〔2006〕3号）。

（四）产权依据

1. 国有土地使用权证；
2. 房屋所有权证；
3. 机动车辆行驶证；
4. 不动产权证书；
5. 有关产权转让合同、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标〔2003〕206号；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；
3. 国家发展改革委、建设部《关于建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
4. 国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）；
5. 《浙江省建设工程施工取费定额》（2003版）；
6. 《浙江省建设工程施工取费定额》（2017版）；
7. 《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字〔1984〕第678号）；
8. 《机电产品报价手册》2017版；
9. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
10. 评估基准日银行贷款利率；

11. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
12. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
13. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
14. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
15. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
16. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
17. 同花顺资讯系统提供的相关行业统计数据；
18. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2018）4470 号审计报告；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
3. 被评估单位提供的未来收益预测数据。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、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评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，由于缺少被评估企业类似的市场交易案例，无法采用

市场法。故本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。浙江天都实业有限公司盈利能力较好，公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、其它应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金的评估

货币资金包括库存现金、银行存款。对于库存现金于盘点日进行了盘点，采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值；对于银行存款，我们根据企业提供的科目明细表，采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，以核实后的账面值确认为评估值。

（2）对于应收款项，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，结合账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 对于存货的评估, 评估人员首先了解存货的基本情况, 存货包括低值易耗品、开发产品和开发成本。

①对于低值易耗品, 因库存时间短, 周转较快, 市场价格变化不大, 根据清查核实数量, 以其原始成本确定评估价值;

②对于开发产品, 评估方法为开发产品评估值=开发产品销售收入(不含税)一销售费用一税金及附加一土地增值税一所得税一开发商利润。

③对于开发成本, 本次采用假设开发法进行评估, 评估方法如下:

根据估价对象的特点, 对于开发成本一在建开发项目, 根据资产评估相关准则和规范的要求, 结合房地产估价规范的要求对于委估开发成本, 考虑其已有规划, 结合被评估单位提供的相关信息, 项目的销售收入、续建成本、完工时间及销售周期可以客观预测, 故采用假设开发法评估。

假设开发法的基本思路是运用现金流折现法原理, 预测开发项目未来各年销售现金流入和续建开发成本、管理费用、销售费用和所有税费的现金流出, 得出各年的现金流量, 采用适当的折现率将各期现金流量折现并加和得出评估值。计算公式为:

各年现金流量=开发完成后的房地产价值一续建成本一管理费用一销售费用一所有税费

评估值= $\sum$ 各年现金流量/ $(1+\text{折现率})^{\text{年期}}$

(4) 其他流动资产

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序, 对于预缴土地增值税, 开发成本评估值中包含了该部分资产的价值, 本次评估在其他流动资产科目中不予考虑该部分资产价值。对于预缴的增值税和税金及附加, 以核实后的账面值确认为评估值。

2. 投资性房地产

(1) 对于写字楼本次评估采用成本法。纳入本次评估范围的写字楼为企业开发的产品, 因企业将该部分写字楼装修计划用于出租, 故记入投资性房地产。对于该写字楼, 本次评估参照企业开发产品进行评估。

写字楼评估值=开发产品销售收入(不含税)一销售费用一税金及附加一土地

增值税一所得税一开发商利润。

(2) 对于酒店，根据委估资产的特点，本次项目采用成本法评估。

对建筑物评估主要采用成本法进行评估，即：

建筑物评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

重置成本由以下部分组成：建安综合造价、前期费用、配套规费、建设管理费用和资金成本等，根据“财税[2016]36号”文件及相关地方、行业计价依据调整，文件规定，对于符合增值税抵扣条件的不动产，重置全价应扣除相应的增值税。

重置成本=建安工程造价+工程建设前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

②综合成新率的确定：

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况，以技术观察法为主、使用年限法为辅相结合，确定综合成新率。即：

综合成新率=观察成新率×60%+年限成新率×40%

(2) 对于土地使用权，根据委估资产的特点，本次项目采用市场法评估。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用市场法对委估宗地进行综合评定估算。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

3. 设备类固定资产

列入评估范围内的设备类固定资产为车辆及电子设备。

评估人员根据企业提供的车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本一般包括：设备购置价、运保费、安装调试费、基础费、资金成本。

对于一般不需要基础、安装、厂商负责运输的，则不考虑相关费用。

(2) 综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

4. 房屋类固定资产

公司的房屋主要为办公用房，本次评估采用成本法进行评估。

对建筑物评估主要采用成本法进行评估，即：

建筑物评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

重置成本由以下部分组成：建安综合造价、前期费用、配套规费、建设管理费用和资金成本等，根据“财税[2016]36号”文件及相关地方、行业计价依据调整，文件规定，对于符合增值税抵扣条件的不动产，重置全价应扣除相应的增值税。

重置成本=建安工程造价+工程建设前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

②综合成新率的确定

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况，以技术观察法为主、使用年限法为辅相结合，确定综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

5. 长期股权投资

(1) 长期股权投资基本情况

纳入本次评估范围的长期投资为全资子公司—浙江天都城酒店有限公司和浙江天都城物业管理有限公司。评估人员核查了长期投资协议书、被投资单位的章程、验资报告，收集被投资单位的相关资料。

(2) 评估过程及方法

评估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、股东会决议、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评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以对该公司的占股比例计算确定评估值：

$$\text{长期投资评估值} = \text{被投资单位整体评估后净资产} \times \text{持股比例}$$

6. 土地使用权

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用市场法对委估宗地进行综合评定估算。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式：} V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----估价宗地价格

V_B-----比较实例价格

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

7. 长期待摊费用

评估人员了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

8. 递延所得税资产

为应收账款、其他应收款、存货减值准备和预缴企业所得税产生的差异而形成的。

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，因应收账款、其他应收款和存货无减值迹象，减值准备评估为0，故本次该部分递延所得税资产评估值为0。因在开发成本中已考虑该部分预缴企业所得税，故本次该部分资产在递延所得税资产中不予考虑，评估值为0元。

9. 负债

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债及非流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款，非流动负债为长期借款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

（三）收益法介绍

收益法也叫收益现值法，是通过估算被评估单位经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

评估中，对公司股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后在加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权评估价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，再以股东全部权益价值乘以持股比例确定股东全部权益价值。

1. 评估模型

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

3. 收益期的确定

本次预测期取5年，即2018年1月1日至2022年12月31日。

根据企业规划，纳入本次评估范围内的5个项目全部竣工时间为2020年8月。根据企业工程合同支付约定，企业将在2021年和2022年支付5个项目尾款和质保金。

房地产项目后的经营具有很大的不确定性，故未考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目，仅对该公司目前现有的待建开发项目进行预测；同时，根据企业经营计划及房地产销售情况，预计经营期5年，即将于2022年12月31日建设工程和销售全部完成。

4. 自由现金流

企业自由净现金流量计算公式如下：

公式=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资本变动

5. 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times [E / (E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D / (E+D)]$$

式中：

K_e ：权益资本成本

K_d ：付息债务成本

E ：权益资本的市场价值

D ：债务资本的市场价值

T ：所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。即：

$$K_e = R_f1 + [E(R_m) - R_f2] \times \beta + R_c$$

式中：

R_f1 ：无风险收益率

$E(R_m)$ ：整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_f2$ ：股权市场超额风险收益率

β ：贝塔系数

R_c ：企业特有风险调整系数

7. 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

8. 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

（四）评估结果的确定方法

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本事务所首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2018 年 3 月 26 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2018 年 4 月 18 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选

择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营假设：首先设定被评估企业正处于经营状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于经营状态的资产还将继续使用下去。

4. 持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状

态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（三）公司经营假设

1. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化；

2. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

3. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化；

4. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出；

5. 未来预测以被评估单位评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响，也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况的影响；

6. 假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得；

7. 假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营，房地产开发项目按计划进行开发和销售；

8. 假设评估过程中设定的销售模式可以延续；

9. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；

10. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持

续经营；

11. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

12. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

13. 假设委估无形产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的权利；

14. 被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；

15. 假设未来企业现金流入和流出全部发生在各年年末。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，浙江天都实业有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日，浙江天都实业有限公司资产账面价值为 317,009.16 万元，评估价值为 433,347.52 万元，增值 116,338.36 万元，增值率 36.70%；负债账面价值为 279,506.88 万元，评估价值为 279,506.88 万元，评估值无增减；净资产账面价值为 37,502.28 万元，评估价值为 153,840.64 万元，增值 116,338.36 万元，增值率 310.22%。评估结果见下表：

天都实业公司评估结果汇总表

单位：万元

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	287,168.02	387,024.17	99,856.15	34.77
2 非流动资产	29,841.14	46,323.35	16,482.21	55.23
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	379.41	2,192.38	1,812.97	477.84
7 投资性房地产	23,195.99	42,140.95	18,944.96	81.67
8 固定资产	540.13	678.43	138.30	25.60
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	46.29	942.51	896.22	1,936.10
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	369.08	369.08	-	-
18 递延所得税资产	5,310.24	-	-5,310.24	-100.00
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	317,009.16	433,347.52	116,338.36	36.70
21 流动负债	234,506.88	234,506.88	-	-
22 非流动负债	45,000.00	45,000.00	-	-
23 负债合计	279,506.88	279,506.88	-	-
24 净资产（所有者权益）	37,502.28	153,840.64	116,338.36	310.22

（二）收益法的评估结论

在评估基准日，浙江天都实业有限公司净资产账面价值为 37,502.28 万元，评估值 152,305.44 万元，增值 114,803.16 万元，增值率 306.12%。

（三）评估结论差异分析

收益法评估价值与资产基础法评估价值比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A×100%
股东全部权益评估值	153,840.64	152,305.44	-1,535.20	-1.00

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：

1. 资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

2. 收益法评估是基于企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，反映的是资产经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，两种方法对应的评估结果产生差异。

（四）评估结论的选取

1. 本次评估基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

2. 收益法采用的有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。

3. 资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产-开发成本已用动态假设开发法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。

4. 天都实业公司未来营运资金预测和固定资产未来回收金额不确定较大，导致未来现金流不确定性较大。资产基础法能够更好的体现该部分资产价值。

鉴于以上原因和本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观合理地反映天都实业公司的价值。本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。

根据以上分析，本次评估结论采用资产基础法评估结果，即：浙江天都实业有限公司股东全部权益的评估值为 153,840.64 万元（**壹拾伍亿叁仟捌佰肆拾万陆仟肆佰元整**）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）抵押担保事项

1. 2016 年 3 月 20 日天都实业公司与渤海国际信托股份有限公司签订最高额抵押合同。以位于余杭区星桥街道天都城天河苑等,房屋所有权证号：余房权证星

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

字第 08035803 号等 100 套存量现房作为抵押物，抵押金额为 1 亿元人民币，土地使用权暂不设定抵押，抵押期为 2016.3.21-2018.3.21，为广厦控股集团有限公司抵押借款。截止评估报告日，该笔款项已归还，资产抵押已解除。

2. 2016 年 12 月 8 日天都实业公司与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司签订最高额抵押合同。以位于余杭区星桥街道广厦天都城天风苑等存量现房 36 套及天都酒店 16 幢房产作为抵押物，抵押金额为 3 亿人民币，土地使用权暂不设定抵押值，抵押期为 2016.12.13-2019.12.12，为杭州益荣房地产开发有限公司抵押借款。

3. 2016 年 12 月 7 日天都实业公司与渤海国际信托股份有限公司签订最高额抵押合同。以位于余杭区星桥街道天都城 A-07 区块，土地使用面积 63080.5 平方米，土地证号：杭余出国用（2014）第 104-1 号，抵押金额为 3 亿元人民币，抵押期为 2017.7.26-2018.7.19，为广厦控股集团有限公司抵押借款。

4. 2017 年 6 月 13 日天都实业公司与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司签订最高额抵押合同。以位于余杭区星桥街道天都城天祥 B 土地使用权作为抵押物，抵押金额为 3 亿元人民币，土地使用权证号：杭余出国用（2014）第 104-537 号，土地使用面积为 45672.9 平方米，抵押期为 2017.6.14-2019.6.14，为广厦控股集团有限公司抵押借款。

5. 2017 年 6 月 13 日天都实业公司与平安银行股份有限公司杭州分行签订最高额抵押合同。公司以位于余杭区星桥街道星桥天都城天祥 A 土地使用权作为抵押物，土地使用面积为 48893.8 平方米，抵押物所有权证号：杭余出国用（2015）第 104-1747 号，抵押金额为 95000 万元人民币，楼明、楼忠福和浙江广厦股份有限公司保证偿还期限，抵押期为 2017.4.10-2020.04.10，为天都实业公司抵押借款。

6. 根据 2017 年 10 月 16 日浙江省高级人民法院出具的民事裁定书（（2017）浙民初 10-2 号），天都实业公司以其持有的价值为 4,270.57 万元的存货为广厦控股公司与吴坚借贷一案提供诉中保全担保。

7. 2017 年 12 月 20 日天都实业公司与吉林晖春农村商业股份有限公司及成员行社签订最高额抵押合同。公司以位于余杭区星桥街道汤家社区一宗土地使用权

作为抵押物，土地使用面积为 454086 平方米，抵押物所有权证号：浙（2017）余杭区不动产权第 0200405 号，抵押金额为 37,000 万元人民币，天都实业公司保证偿还期限，抵押期为 2017.12.23-2020.12.4，为广厦（舟山）能源集团有限公司抵押担保。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

（二）本次评估中引用的预算总成本、项目开发经济指标均由企业提供，企业未提供项目可研报告、预算资料、决算资料，企业对指标数据的真实性、准确性负责，如因该类指标发生变化，应调整相应评估值。

（三）企业已售完的开发产品和开发项目，尚未进行土地增值税清缴，本次评估依据企业提供土地增值税汇算清缴和预缴的企业所得税数据进行测算，如因该类指标发生变化，应调整相应评估值。

（四）截止评估基准日，被评估单位借款情况如下：

放款银行或机构名称	发生日期	到期日	币种	账面价值（元）
平安银行股份有限公司杭州分行	2017/04	2020/04	人民币	350,000,000.00
平安银行股份有限公司杭州分行	2017/07	2020/04	人民币	100,000,000.00

（五）产权情况说明

1. 纳入本次评估范围内一宗土地，国有土地使用权证号为杭余出国用（2009）第 104-445 号，证载权利人为杭州市余杭区天都城第一小学，土地面积 34,635.90 m²，土地用途为教育用地。

2. 纳入本次评估范围内的一所小学、天月幼儿园和公园建筑，该部分资产尚未办理不动产权证书。

3. 纳入本次评估范围内天韵幼儿园，土地面积 1,215.00 平方米，该部分资产尚未办理不动产权证书。

4. 纳入本次评估范围内的 44 项开发产品，企业未提供该部分资产的权证。具体明细见下表：

序号	房屋坐落	面积（m ² ）	备注
1	天河 B 商铺 THBHXP9-59	74.9	
2	天河 C 商铺 欢东 C8 区 14 幢商铺	657.4	
3	温莎住宅 4-2-401	136.98	
4	温莎住宅 4-2-403	139.46	

序号	房屋坐落	面积 (m²)	备注
5	天河 B 欢西 09 (B2) 1-204	25.19	
6	天泉住宅 TQY10-1-501	235.19	
7	天星二期商铺 9 幢 9-4	99.19	
8	天都城天泉苑 1 幢商铺 1-3 室	170.71	
9	天河 C 商铺 欢西 C2 区 14 幢商铺	97.35	基准日后已出售
10	爵士苑住宅 1-1-1102	125.82	基准日后已出售
11	爵士苑住宅 1-1-1602	125.82	基准日后已出售
12	爵士苑住宅 2-3-1201	127.65	基准日后已出售
13	爵士苑住宅 5-2-1502	143.02	基准日后已出售
14	蓝调苑 7-1-2201	132.96	基准日后已出售
15	天湖车库 19#104	20.21	基准日后已出售
16	天湖车库 35#105	27.23	基准日后已出售
17	温莎住宅 5-1-1103	129.33	基准日后已出售
18	温莎住宅 5-1-801	137.9	基准日后已出售
19	温莎住宅 5-1-803	129.33	基准日后已出售
20	紫韵公寓住宅 1-1-202	80.51	基准日后已出售
21	紫韵公寓住宅 2-2-2201	133.68	基准日后已出售
22	枫桥庭住宅 1-1-303	81.9	基准日后已出售
23	枫桥庭住宅 1-1-1304	86.61	基准日后已出售
24	枫桥庭住宅 1-1-2001	89.48	基准日后已出售
25	枫桥庭住宅 1-2-502	81.9	基准日后已出售
26	枫桥庭住宅 1-2-602	81.9	基准日后已出售
27	枫桥庭住宅 1-2-1603	80.44	基准日后已出售
28	枫桥庭住宅 2-1-802	80.2	基准日后已出售
29	枫桥庭住宅 2-1-1201	89.21	基准日后已出售
30	枫桥庭住宅 2-1-1402	80.2	基准日后已出售
31	枫桥庭住宅 2-1-1904	86.35	基准日后已出售
32	枫桥庭住宅 2-2-704	89.21	基准日后已出售
33	枫桥庭住宅 2-2-1503	80.2	基准日后已出售
34	枫桥庭住宅 2-2-1901	86.35	基准日后已出售
35	枫桥庭住宅 3-1-1401	84.95	基准日后已出售
36	枫桥庭住宅 3-2-402	88.96	基准日后已出售
37	枫桥庭住宅 3-2-2101	88.99	基准日后已出售
38	枫桥庭住宅 4-1-1101	122.17	基准日后已出售
39	枫桥庭住宅 4-1-1401	122.17	基准日后已出售
40	枫桥庭住宅 4-1-2202	80.85	基准日后已出售
41	枫桥庭住宅 4-2-1403	122.17	基准日后已出售
42	枫桥庭住宅 5-2-1402	88.73	基准日后已出售
43	枫桥庭住宅 5-2-1703	84.72	基准日后已出售
44	枫桥庭住宅 5-2-1902	88.73	基准日后已出售
	合计	5016.22	

天都实业公司承诺该部分资产于评估基准日为其所有，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（六）引用其他机构出具的报告结论的情况

2017年12月31日财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定，出具报告文号为天健审（2018）4470号的审计报告。

（七）纳入本次评估范围内的一辆金杯面包车，购置日期2004年3月，因购置时间较长，未通过车辆年检，目前处于待报废状态。具体明细如下：

车牌号	车辆名称	规格型号	购置日期	账目原值	账目净值
浙 AU9796	金杯面包车	SY640AIC/ME	2004/3	96,100.00	4,805.00

纳入本次评估范围内的 302 项电子设备，账面原值为 2,658,218.40 元，账面净值为 85,449.22 元。该部分设备购置时间较长，处于报废状态，企业尚未进行账务处理。

（八）根据浙江天都实业有限公司和浙江天都城酒店有限公司签订的协议，欢乐四季公园、天都小学、天韵幼儿园和天月幼儿园由浙江天都实业有限公司负责建设，产权归浙江天都实业有限公司所有，收益权归浙江天都城酒店有限公司所有。

因此，本次评估对于天都小学及扩建、欢乐四季公园（儿童公园、公园、宫廷花园、天鹅湖）、幼儿园（天月幼儿园、天韵幼儿园）资产价值在长期股权投资浙江天都城酒店有限公司进行评估。具体明细见下表：

序号	土地证编号	证载权利人	土地位置	土地用途	面积（m ² ）	地上建筑	房产证号	建筑面积（m ² ）
1	杭余出国用（2009）第104-445号	杭州市余杭区天都城第一小学	余杭区星桥街道安乐村大道北侧	教育用地	34,635.90	天都小学	无	29,104.8
2	浙（2016）余杭区不动产权第0024706号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道安乐小区	科教用地	9,976.00	天都小学扩建	无	建设中
3	杭余出国用（2010）第104-957号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	36,087.20	儿童公园	无	不详
4	浙（2017）余杭区不动产权第0200405号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	商服	454,086.00	公园	无	不详
5	杭余出国用（2001）第	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	旅游业	8,243.70	宫廷花园	无	不详

序号	土地证编号	证载权利人	土地位置	土地用途	面积 (m ²)	地上建筑	房产证号	建筑面积 (m ²)
	2-1386 号	公司						
6	杭余国用 (2010) 第 104-958 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	41,980.10	天鹅湖	无	不详
7	杭余国用 (2002) 第 2-2 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道汤家村	其他商服用地	4,204.30	天鹅湖	无	不详
8	杭余出国用 (2003) 第 2-464 号	浙江天都实业有限公司	余杭区星桥街道广厦天都城天月苑幼儿园	城镇混合住宅	2,639.40	天月幼儿园	余房权证星字第 16517411 号	2,957.79
9	无		余杭区星桥街道广厦天都城天韵幼儿园		1,215.00	天韵幼儿园	无	1,815.00

(九) 浙江天都实业有限公司持有的天都中心广场系由公司开发并交付完成的三宗土地的剩余部分土地共同组成 (原土地均已开发住宅小区, 2006-2013 年期间已交付), 该三宗地目前用途为 “公共绿化、部分露天停车场及市政道路”。天都公司和政府相关部门就中心广场土地规划与拟开发方案正在沟通, 尚未达成一致意见。由于土地目前性质及规划无法确定, 在未取得政府相关部门批复情况下, 企业无法对项目进行开发, 暂时对该块土地一直保持原状。

浙江广厦股份有限公司和浙江天都实业有限公司共同承诺, 自 2018 年 1 月 1 日起, 上述天都中心广场土地收益权归属于浙江广厦股份有限公司。故该部分资产评估值为 0, 如以上承诺发生变化, 应调整相应评估值。具体明细如下表:

序号	土地证号	土地面积 (m ²)	土地用途	位置	建筑物
1	杭余出国用 (2003) 第 2-451 号	22,406.70	城镇混合住宅用地	余杭区星桥街道安乐村	中心广场
2	杭余出国用 (2003) 第 2-452 号	27,742.60	城镇混合住宅用地	余杭区星桥街道安乐村	中心广场
3	杭余出国用 (2004) 第 104-990 号	60,770.70	城镇单一住宅	余杭区星桥街道安乐村	中心广场

(十) 公司涉及的法律诉讼事项

1. 2017 年 10 月, 浙江天都实业有限公司起诉杭州市余杭区易启培训学校, 诉讼理由: 杭州市余杭区易启培训学校租赁浙江天都实业有限公司商铺未按时缴纳租金, 涉及金额为 636908.37 元。截止评估报告日, 浙江天都实业与杭州市余

杭区易启培训学校就该事项进行调解。

2. 2017年6月，徐庆因交通事故起诉钱旭景、杭州市余杭区星桥街道办事处、杭州市余杭区交通运输局，并以无监控无照明为由请求追加浙江天都实业有限公司、杭州余杭城市建设集团有限公司、杭州市公安局余杭区分局交通警察大队为被告，涉及金额为2,406,842.61元。截止评估报告日，该事项尚未裁决。

3. 李博起诉李欣、浙江天都实业有限公司，诉讼理由：商品房买卖合同纠纷。截止评估报告日，李博已撤回对浙江天都实业有限公司的起诉。

4. 2016年11月，浙江天都实业有限公司起诉杭州市余杭区易启培训学校，诉讼理由：杭州市余杭区易启培训学校租赁浙江天都实业有限公司广厦天都城香榭路22号二楼、24号、26号二楼商铺自2016年6月1日租赁合同约定租期届满后，在未续签租赁合同的情况下仍继续占用该商铺且未支付费用，涉及金额为528,171.41元。截止评估报告日，浙江天都实业与杭州市余杭区易启培训学校就该事项进行调解。

5. 2017年5月，程长江、黄荣红起诉浙江天都实业有限公司，诉讼理由：程长江、袁荣红于2013年10月签约购买位于杭州市余杭区星桥街道广厦天都城蓝调苑商品房，浙江天都实业有限公司未按时交房且该商品房层高与合同约定不符。涉及赔偿为107,217.26元及其他赔偿物。截止评估报告日，程长江、袁荣红已向杭州市余杭区人民法院起诉。

6. 2017年12月18日，吕明枢起诉广厦建设集团有限责任公司和浙江天都实业有限公司，诉讼理由：广厦建设集团有限责任公司将浙江天都实业有限公司发包的广厦天都城蓝调公寓项目的3#、7#（西）、8#楼精装修及室外附属工程分包给吕明枢。室外附属工程完工后，浙江天都实业有限公司未与广厦建设集团有限责任公司进行结算，广厦建设集团有限责任公司一直为支付吕明枢剩余工程款。吕明枢请求浙江天都实业有限公司在欠付工程款范围内对广厦建设集团有限责任公司应付吕明枢工程款及利息承担连带责任。涉及赔偿金额为1,277,525.00元及相应利息。截止评估报告日，吕明枢已向杭州市余杭区人民法院起诉。

7. 2017年10月20日，卞建华起诉浙江天都实业有限公司，诉讼理由：卞建华于2008年12月23日与浙江天都实业有限公司签订购房合同，浙江天都实业有

限公司未按约定交付商品房。涉及的资产为一套房价款为 1,594,493 元的 235.28 平方米的商品房，涉及的赔偿金额为自 2008 年 12 月 24 日起至实际交付日止按日计算的房价款万分之 1.5 的违约金以及案件受理费。截止评估报告日，法院已对该事项进行判决，浙江天都实业有限公司就该事项进行上诉。

本次评估未考虑以上诉讼事项对评估结论的影响。

（十一）浙江天都城物业管理有限公司根据公司章程，浙江天都城物业管理有限公司由天都实业公司出资设立，出资方式为货币出资，认缴注册资本为500万元，将在2027年09月30日前足额缴纳。截止评估基准日，该部分注册资本尚未缴纳，企业账面总资产、总负债和净资产均为0。

（十二）2018年4月4日财政部和税务总局发布《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），该通知第一条为“纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。”天都实业销售新项目开发产品的增值税税率调整为10%，本次评估按照以上税率测算未来年度增值税。

（十三）2018年4月17日，中国人民银行发布的《中国人民银行决定下调部分金融机构存款准备金率以置换中期借贷便利》。该文件公布从2018年4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点。本次评估未考虑该因素对评估结论的影响。

（十四）纳入本次评估范围的部分商铺、公寓和写字楼已出租，本次评估未考虑租约对评估结论的影响。

（十五）在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

（十六）在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（十七）需要说明的其他问题

1. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估

单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

3. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

（十八）其他需要说明的事项

1. 本次评估未考虑股权交易中可能发生的税费的影响；

2. 评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定；

3. 本次评估未考虑控制权和少数股权等因素产生的折价或者溢价，以及流动性对评估价值的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

（1）本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

（2）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

（3）本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

（4）本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2018年12月30日止。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053



3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为二零一八年四月二十八日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师：

(签名并盖章)



资产评估师：

(签名并盖章)



中国.北京市

二零一八年四月二十八日

附 件

- 1、经济行为文件；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、资产评估机构营业执照；
- 5、资产评估机构备案文件；
- 6、证券期货相关业务评估资格证书；
- 7、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、基准日审计报告；
- 9、签字资产评估师的承诺函。

委托人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因我公司拟转让浙江天都实业有限公司100%股权，为此委托贵所对该经济行为涉及的浙江天都实业有限公司于评估基准日2017年12月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、我方所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人（印章）：浙江广厦股份有限公司



委托人法定代表人（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '陈' (Chen) followed by a stylized character, likely the legal representative of the company.

二〇一八年四月十日

被评估单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因浙江广厦股份有限公司拟转让我公司100%股权，为此委托贵所对该经济行为所涉及我公司于评估基准日2017年12月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位（印章）：浙江天都实业有限公司

法定代表人（签字）：



二〇一八年四月八日

浙江广厦股份有限公司会议纪要

浙江广厦股份有限公司于 2018 年 1 月 25 日在公司会议室召开总经理办公会议，会议一致审议通过了以下事项：

根据公司三年退出房地产计划，公司拟于近期对全资子公司浙江天都实业有限公司资产及负债情况进行详细梳理，并拟委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对其进行评估。

浙江广厦股份有限公司

2018 年 1 月 25 日





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48

名称 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615
执行事务合伙人 闫全山
成立日期 2015年11月12日
合伙期限 2015年11月12日至 长期
经营范围 资产评估;经济贸易咨询。(下期出资时间为2035年12月31日;资产评估以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015 年 11 月 12 日

北京市财政局

2017-0066 号

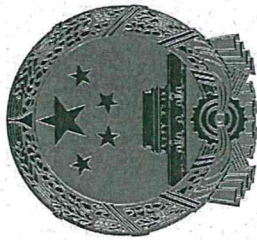
备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024
变更文号：财办资[2016]6号
序列号：000144

发证时间：二〇一〇年



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李德沁

性别：男

登记编号：32090004

单位名称：北京北方亚事资产评估
有限责任公司江苏分公司



初次登记时间：2009-06-12

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年3月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡军付

性别：男

登记编号：32130049

单位名称：北京北方亚事资产评估
有限责任公司江苏分公司



初次登记时间：2013-09-06

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年3月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

浙江天都实业有限公司

2016-2017 年度审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—11 页
(一) 合并资产负债表.....	第 4 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 5 页
(三) 合并利润表.....	第 6 页
(四) 母公司利润表.....	第 7 页
(五) 合并现金流量表.....	第 8 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 9 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 10 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 11 页
三、财务报表附注.....	第 12—61 页



审 计 报 告

天健审〔2018〕4470号

浙江天都实业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了浙江天都实业有限公司（以下简称天都实业公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度和 2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天都实业公司 2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度和 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天都实业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

天都实业公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务

报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天都实业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

天都实业公司治理层（以下简称治理层）负责监督天都实业公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天都实业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披

露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天都实业公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就天都实业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

吕群



中国注册会计师：

耿振



二〇一八年一月二十七日

合并资产负债表

编制单位：浙江天都实业有限公司

会合01表
单位：人民币元

资 产	注释 号	2017年12月31日	2016年12月31日	负债和所有者权益	注释 号	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	747,127,366.16	31,835,281.38	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	2	3,060,253.97	3,239,284.07	应付票据			
预付款项	3	1,035,598.70	1,035,598.70	应付账款	12	162,922,516.75	151,201,341.77
应收保费				预收款项	13	1,364,214,420.19	703,573,396.88
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	14	483,405.57	572,618.24
应收股利				应交税费	15	102,167,200.80	103,179,098.11
其他应收款	4	16,563,351.79	20,368,477.23	应付利息	16	5,061,388.90	
买入返售金融资产				应付股利			
存货	5	2,043,548,414.05	2,062,718,314.36	其他应付款	17	748,807,690.67	1,156,452,706.90
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	6	60,996,409.63	30,936,012.20	代理买卖证券款			
流动资产合计		2,872,331,394.30	2,150,132,967.94	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		2,383,656,622.88	2,114,979,161.90
				非流动负债：			
				长期借款	18	450,000,000.00	
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		450,000,000.00	
				负债合计		2,833,656,622.88	2,114,979,161.90
非流动资产：				所有者权益：			
发放委托贷款及垫款				实收资本	19	310,000,000.00	310,000,000.00
可供出售金融资产				其他权益工具			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资				资本公积	20	1,137,939.66	1,137,939.66
投资性房地产	7	35,912,880.23		减：库存股			
固定资产	8	194,510,506.21	201,424,115.83	其他综合收益			
在建工程				专项储备			
工程物资				盈余公积	21	22,921,171.18	18,323,437.07
固定资产清理				一般风险准备			
生产性生物资产				未分配利润	22	-1,594,097.43	-51,082,450.43
油气资产				归属于母公司所有者权益合计		332,465,013.41	278,378,926.30
无形资产	9	8,289,054.00	8,632,049.40	少数股东权益			
开发支出				所有者权益合计		332,465,013.41	278,378,926.30
商誉							
长期待摊费用	10	3,690,750.21	6,553,541.97				
递延所得税资产	11	51,387,051.34	26,615,413.06				
其他非流动资产							
非流动资产合计		293,790,241.99	243,225,120.26				
资产总计		3,166,121,636.29	2,393,358,088.20	负债和所有者权益总计		3,166,121,636.29	2,393,358,088.20

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：浙江天都实业有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注 释 号	2017年12月31日	2016年12月31日	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		741,463,900.97	30,254,492.50	短期借款			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	10,985,125.88	11,381,914.40	应付账款		156,103,153.35	145,323,401.13
预付款项				预收款项		1,361,557,375.64	702,463,860.55
应收利息				应付职工薪酬		411,286.43	485,234.10
应收股利				应交税费		102,158,161.84	103,107,405.53
其他应收款	2	16,534,180.79	20,308,645.72	应付利息		5,061,388.90	
存货		2,041,849,340.09	2,061,064,885.05	应付股利			
持有待售资产				其他应付款		719,777,388.32	1,132,175,959.97
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		60,847,627.52	30,936,012.20	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		2,871,680,175.25	2,153,945,949.87	其他流动负债			
				流动负债合计		2,345,068,754.48	2,083,555,861.28
				非流动负债：			
				长期借款		450,000,000.00	
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		450,000,000.00	
				负债合计		2,795,068,754.48	2,083,555,861.28
非流动资产：				所有者权益：			
可供出售金融资产				实收资本		310,000,000.00	310,000,000.00
持有至到期投资				其他权益工具			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	3	3,794,131.99	3,794,131.99	永续债			
投资性房地产		231,959,929.10	202,621,292.91	资本公积		722,041.06	722,041.06
固定资产		5,401,276.64	5,981,645.87	减：库存股			
在建工程				其他综合收益			
工程物资				专项储备			
固定资产清理				盈余公积		22,921,171.18	18,323,437.07
生产性生物资产				未分配利润		41,379,606.98	-11,871,749.67
油气资产				所有者权益合计		375,022,819.22	317,173,728.46
无形资产		462,879.22	482,032.78				
开发支出							
商誉							
长期待摊费用		3,690,750.21	6,553,541.97				
递延所得税资产		53,102,431.29	27,350,994.35				
其他非流动资产							
非流动资产合计		298,411,398.45	246,783,639.87				
资产总计		3,170,091,573.70	2,400,729,589.74	负债和所有者权益总计		3,170,091,573.70	2,400,729,589.74

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：浙江天都实业有限公司

会合02表

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年度	2016年度
一、营业总收入		634,713,712.29	466,429,605.92
其中：营业收入	1	634,713,712.29	466,429,605.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		625,363,402.91	558,437,094.20
其中：营业成本	1	497,305,877.06	399,088,539.31
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	24,597,876.55	31,095,428.06
销售费用	3	60,867,067.29	95,634,177.07
管理费用	4	37,696,825.61	37,608,967.31
财务费用	5	-447,342.48	7,197,380.47
资产减值损失	6	5,343,098.88	-12,267,511.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	7		-80,113.46
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	8	108,100.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,458,409.38	-92,007,488.28
加：营业外收入	9	20,591,265.93	21,011.88
减：营业外支出	10	735,226.48	1,312,214.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		29,314,448.83	-93,298,691.23
减：所得税费用	11	-24,771,638.28	-11,332,912.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		54,086,087.11	-81,965,778.70
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		54,086,087.11	-81,965,778.70
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		54,086,087.11	-81,965,778.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		54,086,087.11	-81,965,778.70
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

编制单位：浙江天都实业有限公司

会企02表

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年度	2016年度
一、营业收入	1	600,630,811.41	433,627,219.09
减：营业成本	1	492,508,036.61	394,118,963.66
税金及附加		24,575,218.84	30,292,384.27
销售费用		44,890,433.16	79,990,419.50
管理费用		18,144,170.77	17,403,122.57
财务费用		-523,570.43	7,050,567.77
资产减值损失		8,917,335.59	-9,845,202.61
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-80,113.46
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,119,186.87	-85,383,036.07
加：营业外收入		20,578,306.93	16,011.88
减：营业外支出		599,839.98	1,202,168.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,097,653.82	-86,649,306.24
减：所得税费用		-25,751,436.94	-11,821,151.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,849,090.76	-74,828,155.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		57,849,090.76	-74,828,155.04

法定代表人：王 强

主管会计工作的负责人：钱 强

会计机构负责人：钱 强

合并现金流量表

编制单位：浙江天都实业有限公司

会合03表

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,315,412,230.56	860,278,926.11
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	9,447,740.77	8,307,306.08
经营活动现金流入小计		1,324,859,971.33	868,586,232.19
购买商品、接受劳务支付的现金		458,503,543.45	410,718,740.98
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		37,059,893.70	38,929,266.11
支付的各项税费		59,207,590.64	57,965,205.84
支付其他与经营活动有关的现金	2	63,266,216.45	96,139,626.38
经营活动现金流出小计		618,037,244.24	603,752,839.31
经营活动产生的现金流量净额		706,822,727.09	264,833,392.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			163,613.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3		29,648,000.00
投资活动现金流入小计			29,811,613.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,864,921.38	8,613,365.37
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4		11,890,666.67
投资活动现金流出小计		5,864,921.38	20,504,032.04
投资活动产生的现金流量净额		-5,864,921.38	9,307,581.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		450,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	64,725,000.00	177,206,772.15
筹资活动现金流入小计		514,725,000.00	177,206,772.15
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,304,618.04	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6	487,086,102.89	446,802,608.91
筹资活动现金流出小计		500,390,720.93	446,802,608.91
筹资活动产生的现金流量净额		14,334,279.07	-269,595,836.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		715,292,084.78	4,545,137.18
加：期初现金及现金等价物余额		31,835,281.38	27,290,144.20
六、期末现金及现金等价物余额		747,127,366.16	31,835,281.38

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 现 金 流 量 表

编制单位：浙江天都实业有限公司

会企03表

单位：人民币元

项 目	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,274,096,104.12	821,834,359.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,112,025.02	7,977,583.13
经营活动现金流入小计	1,283,208,129.14	829,811,942.74
购买商品、接受劳务支付的现金	449,485,807.59	402,470,412.66
支付给职工以及为职工支付的现金	20,384,171.44	22,815,549.16
支付的各项税费	58,787,187.60	56,617,152.70
支付其他与经营活动有关的现金	47,332,328.26	77,937,438.45
经营活动现金流出小计	575,989,494.89	559,840,552.97
经营活动产生的现金流量净额	707,218,634.25	269,971,389.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		163,613.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		29,648,000.00
投资活动现金流入小计		29,811,613.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,618,504.85	8,328,132.37
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		11,890,666.67
投资活动现金流出小计	5,618,504.85	20,218,799.04
投资活动产生的现金流量净额	-5,618,504.85	9,592,814.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	450,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000,000.00	174,406,772.15
筹资活动现金流入小计	510,000,000.00	174,406,772.15
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,304,618.04	
支付其他与筹资活动有关的现金	487,086,102.89	448,502,608.91
筹资活动现金流出小计	500,390,720.93	448,502,608.91
筹资活动产生的现金流量净额	9,609,279.07	-274,095,836.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	711,209,408.47	5,468,367.07
加：期初现金及现金等价物余额	30,254,492.50	24,786,125.43
六、期末现金及现金等价物余额	741,463,900.97	30,254,492.50

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

评估机构及资产评估师承诺函

浙江广厦股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让浙江天都实业有限公司100%股权的经济行为涉及的浙江天都实业有限公司100%股权以2017年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一八年四月二十八日

