

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

深圳市纺织（集团）股份有限公司拟股权转让事
宜涉及其持有华联发展集团有限公司 2.8694%的
股东权益

评估说明

鹏信资评报字[2018]第 S097 号
评估基准日：2017 年 12 月 31 日
资产评估报告日：2018 年 10 月 15 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

评估说明目录

目录

第一部分 评估说明使用范围声明	
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	
第三部分 资产评估说明	1
第一章 评估对象与评估范围说明	2
一、评估对象与评估范围内容	2
二、实物资产的分布情况及特点	3
三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论	6
第三章 评估技术说明-资产基础法应用	7
一、流动资产评估技术说明	7
二、可供出售金额资产评估技术说明	8
三、长期股权投资评估技术说明	8
四、投资性房地产评估技术说明	37
五、固定资产评估技术说明	40
六、无形资产的评估技术说明	45
七、长期待摊费用的评估技术说明	45
八、负债的评估技术说明	45
九、资产基础法评估结果	46
第四章 评估技术说明-市场法应用	50
一、评估方法	50
二、评估过程	51
三、市场法评估结果	59
第五章 评估结论及分析	60

第一部分 评估说明使用范围声明

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

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和华联发展集团有限公司编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由深圳市纺织（集团）股份有限公司和华联发展集团有限公司依照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）第六章第三十七条之规定共同编写。

一、委托人和被评估单位概况

（一）委托人概况

公司名称：深圳市纺织（集团）股份有限公司；（以下简称「深纺织」）

统一社会信用代码/注册号：91440300192173749Y

法定住所：深圳市福田区华强北路3号深纺大厦6楼

公司类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：朱军

注册资本：人民币伍亿壹仟壹佰贰拾柒万肆仟壹佰肆拾玖元整

营业期限：1982年04月30日至2032年04月30日

经营范围：生产、经营偏光片等光学膜产品；酒店、物业租赁与经营管理；生产、加工纺织品、针织品、服装、装饰布、带、商标带、工艺品（不含限制项目）；百货、纺织工业专用设备、纺织器材及配件、仪表、标准件、纺织原材料、染料、电子产品、化工产品、机电设备、轻纺产品、办公用品及国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务。

（二）华联发展集团有限公司概况

1. 企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

公司名称：华联发展集团有限公司（以下简称「华联集团」）

统一社会信用代码/注册号：91440300190337957U

法定住所：深圳市福田区深南中路2008号华联大厦

公司类型：有限责任公司

法定代表人：董炳根

注册资本：9061.00万人民币

营业期限：1983年08月23日至2051年08月23日

经营范围：房地产开发，物业管理及租赁服务；投资旅游产业；酒店管理；

投资文化产业；文化活动的组织策划；进出口业务；工程承包建设及进出口所需工程设备、材料、劳务输出；对外投资，技术咨询服务；室内装饰工程设计；劳务分包、风景园林工程设计、工程勘察设计；建筑工程技术咨询；建筑规划设计；工程项目管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；汽车销售（含小轿车）。^化工、纺织、服装等产品的生产。

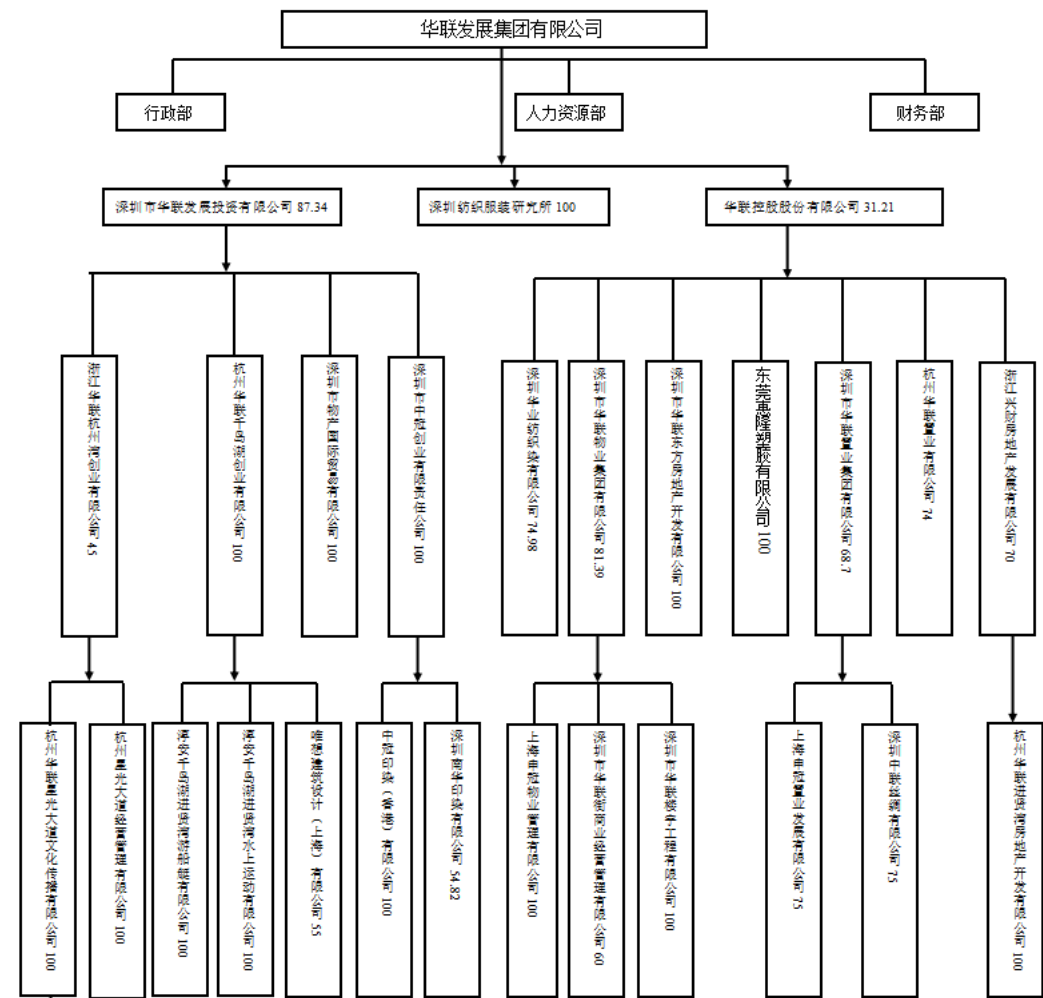
2.企业概况

「华联集团」是以房地产开发为主业、创业投资为辅业、多元化大型企业集团，是国家 520 户重点企业之一。

「华联集团」先后在深圳、上海、杭州等地开发建设了华联大厦、华联·城市山林花园、华联·城市全景花园、上海新华世纪园、中国（杭州）星光大道、UDC 时代大厦、UDC 钱塘会馆和全景天地（万豪酒店）等多个大型房地产项目，致力于走具有华联特色的城市综合体开发运营之路。

3.「华联集团」目前的经营管理结构

华联发展集团有限公司目前设置组织机构如下（简略）：



4.「华联集团」近 3 年的资产、财务、经营状况

截至 2017 年 12 月 31 日,「华联集团」(母公司口径)资产总额为 340,766.79 万元,净资产额为 164,965.56 万元。2017 年 1-12 月公司实现主营收入 6,433.70 万元,净利润 12,141.06 万元。「华联集团」近三年资产、负债及财务状况如下表:

表 1.5 「华联集团」近 3 年的资产负债表(单位:万元)

项 目	2015-12-31		2016-12-31		2017-12-31	
	合并报表	母公司	合并报表	母公司	合并报表	母公司
资 产	1,326,942.66	408,671.13	1,570,350.90	356,479.27	1,470,098.32	340,766.79
负 债	775,681.24	202,568.18	930,573.40	191,410.32	730,298.08	175,801.23
净资产	551,261.42	206,102.95	639,777.50	165,068.95	739,800.24	164,965.56
归属于母公司净资产	339,174.51		338,081.31		365,286.86	

表 1.6 「华联集团」近 3 年的利润表(单位:万元)

项 目	2015 年度		2016 年度		2017 年度	
	合并报表	母公司	合并报表	母公司	合并报表	母公司
营业收入	265,722.09	6,689.30	453,547.32	6,316.27	547,506.84	6,433.70
营业利润	39,551.36	23,256.36	194,707.13	16,055.84	157,843.13	13,049.18
利润总额	39,525.23	23,245.19	193,954.12	15,873.12	155,452.75	12,048.21
净利润	31,249.98	18,091.10	143,232.97	11,897.02	133,478.93	12,141.06
归属于母公司净利润	23,879.85		52,283.32		39,643.56	

「华联集团」2015 年财务数据已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计,并出具了大华审字[2016]011229 号审计报告。2016 年财务数据已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计,并出具了大华审字[2017]011157 号审计报告,2017 年 12 月 31 日数据已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具大华审字[2018]008878 号审计报告。

5.企业的主要资产状况

「华联集团」主要资产纳入评估范围的主要资产包括可供出售金融资产、股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产。

其中:

1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产为持有深圳市腾邦国际票务股份有限公司流通股 54,082,630.00 股。

2) 长期股权投资

股权投资的情况:截止评估基准日,「华联集团」拥有长期投资为深业华联香港公司、深圳市华联贸易有限公司、深圳市华联发展投资有限公司、深圳纺织服装研究所、华联控股股份有限公司、深圳联昌印染有限公司及深圳市华联置业集团有限公司。

3) 投资性房地产

除了下步庙（招待所）、黄木岗物业外，其他物业均取得产权证明文件，具体产权状况如下：

序号	房地产名称和位置或坐落	产权证号	类别	建成年月	面积 M ²
1	华联大厦附楼第 1-4 层	深房地字第 3000277113-116 号	框剪	1990/11	5,432.16
2	华联大厦第 1-23 层	深房地字第 3000277112 号等	框剪	1990/11	23,972.00
3	华联大厦第 24 层	深房地字第 3000269731 号	框剪	1990/11	679.00
4	华联大厦第 25 层	深房地字第 3000269730 号	框剪	1990/11	462.34
5	华联大厦地下商场、地下停车场负 1—62	3000378843 等	框架	2005/03	3,004.95
6	鹏基上步工业厂房 105 栋第 1-5 层	深房地字第 3000762240-244 号	框架	1983/12	8,678.10
7	鹏基上步工业厂房 204 栋第 1-4 层	深房地字第 3000067011 号等	框架	1984/12	6,881.62
8	牡丹村 J 径 5 号（怡景花园）	0058	砖混	1984/12	186.20
9	下步庙（招待所）	3000762248 等	砖混	1983/12	1,460.01
10	翠竹苑 69 栋 A1	深房地字第 2000089875 号	砖混	1986/05	143.40
11	翠竹苑 69 栋 A2	深房地字第 2000089876 号	砖混	1986/05	136.10
12	华新村住宅	深房地字第 3000630140 号等	砖混	1984/11	3,853.65
13	黄木岗	深房地字第 3000630005 等	砖混	1987/12	1,604.06
14	长城大厦 6 栋 B1003	深房地字第 3000629145 号	框架	1989/11	80.45
15	长城大厦 6 栋 B1005	深房地字第 3000629144 号	框架	1989/11	80.45
16	长城大厦 3 栋 B1712	深房地字第 3000630139 号	框架	1989/11	87.81
17	南油 B 区 21 栋 601-607	深房地字第 4000472503 号等	砖混	1988/11	251.16
18	南油 B 区 57 栋 304	深房地字第 4000472503 号	砖混	1988/11	96.78

4) 房屋建筑物：此次评估纳入评估范围的建筑物主要是铜狮子、铜麒麟。

上述资产全部位于深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦。

5) 本次评估涉及的设备类资产主要为机器设备、运输设备及电子设备；机器设备主要为华联大厦裙一楼空调风柜、中央空调主机、华联大厦发电机房灭火气体系统改造共 3 项，于 2013 年 1 月购置；运输设备主要为奔驰轿车、奔驰 V260L 轿车、克莱斯勒大捷龙商务车、丰田赛纳 3456CC 小客车共 4 辆车，于 1994 年 4 月至 2017 年 9 月陆续购置；电子设备主要为电脑网络、大厦霓虹灯招牌、VPN-2150 设备及多线路模块等共 5 项，于 1997 年 12 月至 2014 年 7 月间陆续购置。

6) 其他无形资产主要是微软软件、ACROBAT 软件及 PHOTOSHOP 软件、NOD 防病毒软件、泛微协同办公系统软件等共计 12 项，原始取得成本为 1,637,120.00 元，账面价值为 846,768.66 元。

6. 执行的主要会计政策

「华联集团」财务报表按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，编制。财务报表以持续经营为基础列报。会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月

31 日止。记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。

(三)委托人与华联发展集团有限公司的关系

被评估单位「华联集团」为委托人「深纺织」的投资公司。深圳市纺织（集团）股份有限公司持有「华联集团」2.8694%的股权。

被评估单位「华联集团」2.8694%的股权为委托人「深纺织」的转让对象。

二、关于经济行为的说明

深圳市纺织（集团）股份有限公司拟挂牌转让华联发展集团有限公司 2.8694%股权确认底价提供参考，为此，深圳市纺织（集团）股份有限公司委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对被评估企业 2.8694%的股权权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经深纺纪要[2018]62 号“深圳市纺织（集团）股份有限公司会议纪要”通过。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次委托评估的评估对象为华联发展集团有限公司的 2.8694%的股权权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为华联发展集团有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

(一)被评估企业申报评估的表内资产及相关负债

「华联集团」申报评估的表内总资产的账面值为资产总额为 340,766.79 万元，总负债的账面值为 175,801.23 万元、股东全部权益的账面值为 164,965.56 万元。表 3.1 系「华联集团」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「华联集团」申报评估的资产负债表

资产类	账面金额(元)	负债和股东权益类	账面金额(元)
流动资产：	2,087,757,396.56	流动负债：	687,381,082.00
货币资金	154,345,660.96	短期借款	500,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	5,247.00	应付账款	171,970.17
预付款项	1,182,996.40	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	8,766,977.09
应收股利		应交税费	5,254,156.68
其他应收款	1,590,438,582.64	应付利息	
存货		应付股利	1,857,598.47

资产类	账面金额(元)	负债和股东权益类	账面金额(元)
一年内到期的非流动资产		其他应付款	171,330,379.59
其他流动资产	341,784,909.56	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	2,087,757,396.56	其他流动负债	
非流动资产:	1,319,910,460.14		
可供出售的金融资产	719,298,979.00	流动负债合计	687,381,082.00
持有至到期投资		非流动负债:	1,070,631,217.76
长期应收款		长期借款	899,000,000.00
长期股权投资	514,246,609.50	应付债券	
投资性房地产	67,579,610.69	长期应付款	
固定资产	2,356,545.62	专项应付款	
在建工程		预计负债	
工程物资		递延所得税负债	171,631,217.76
固定资产清理		其他非流动负债	
无形资产	846,768.66		
开发支出		非流动负债合计	1,070,631,217.76
长期待摊费用	180,864.97	负债总计	1,758,012,299.76
递延所得税资产	7,401,081.70		
其他非流动资产	8,000,000.00		
非流动资产合计	1,319,910,460.14		
资产总计	3,407,667,856.70	股东权益(净资产)总计	1,649,655,556.94

上述资产负债表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具大华审字[2018]008878号审计报告。

(二)「华联集团」的表外资产及相关负债

「华联集团」承诺,根据本次评估目的所对应的经济行为,除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外,「华联集团」不存在应当申报评估而未申报评估的资产负债表表外资产和负债。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2017年12月31日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、「华联集团」不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。

2、「华联集团」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。

3、「华联集团」除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

六、资产负债情况说明

(一)资产负债清查情况说明

1、资产负债清查内容

「华联集团」申报评估的表内总资产的账面值为资产总额为 340,766.79 万元,总负债的账面值为 175,801.23 万元、股东全部权益的账面值为 164,965.56 万元。表 3.1 系「华联集团」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「华联集团」申报评估的资产负债表

资产类	账面金额(元)	负债和股东权益类	账面金额(元)
流动资产:	2,087,757,396.56	流动负债:	687,381,082.00
货币资金	154,345,660.96	短期借款	500,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	5,247.00	应付账款	171,970.17
预付款项	1,182,996.40	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	8,766,977.09
应收股利		应交税费	5,254,156.68
其他应收款	1,590,438,582.64	应付利息	
存货		应付股利	1,857,598.47
一年内到期的非流动资产		其他应付款	171,330,379.59
其他流动资产	341,784,909.56	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	2,087,757,396.56	其他流动负债	
非流动资产:	1,319,910,460.14		
可供出售的金融资产	719,298,979.00	流动负债合计	687,381,082.00
持有至到期投资		非流动负债:	1,070,631,217.76
长期应收款		长期借款	899,000,000.00
长期股权投资	514,246,609.50	应付债券	
投资性房地产	67,579,610.69	长期应付款	
固定资产	2,356,545.62	专项应付款	
在建工程		预计负债	
工程物资		递延所得税负债	171,631,217.76
固定资产清理		其他非流动负债	
无形资产	846,768.66		

资产类	账面金额(元)	负债和股东权益类	账面金额(元)
开发支出		非流动负债合计	1,070,631,217.76
商誉			
长期待摊费用	180,864.97	负债总计	1,758,012,299.76
递延所得税资产	7,401,081.70		
其他非流动资产	8,000,000.00		
非流动资产合计	1,319,910,460.14		
资产总计	3,407,667,856.70	股东权益(净资产)总计	1,649,655,556.94

上述资产负债表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具大华审字[2018]008878号审计报告。

2、主要资产的分布情况及特点

纳入评估范围的主要资产包括可供出售金融资产、股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产。

其中：

(1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产为持有深圳市腾邦国际票务股份有限公司流通股54,082,630.00股。

(2) 长期股权投资

股权投资的情况：截止评估基准日，「华联集团」拥有长期投资为深业华联香港公司、深圳市华联贸易有限公司、深圳市华联发展投资有限公司、深圳纺织服装研究所、华联控股股份有限公司、深圳联昌印染有限公司及深圳市华联置业集团有限公司。

(3) 投资性房地产

除了下步庙（招待所）、黄木岗物业外，其他物业均取得产权证明文件，具体产权状况如下：

序号	房地产名称和位置或坐落	产权证号	类别	建成年月	面积 M ²
1	华联大厦附楼第 1-4 层	深房地字第 3000277113-116 号	框剪	1990/11	5,432.16
2	华联大厦第 1-23 层	深房地字第 3000277112 号等	框剪	1990/11	23,972.00
3	华联大厦第 24 层	深房地字第 3000269731 号	框剪	1990/11	679.00
4	华联大厦第 25 层	深房地字第 3000269730 号	框剪	1990/11	462.34
5	华联大厦地下商场、地下停车场负 1—62	3000378843 等	框架	2005/03	3,004.95
6	鹏基上步工业厂房 105 栋第 1-5 层	深房地字第 3000762240-244 号	框架	1983/12	8,678.10
7	鹏基上步工业厂房 204 栋第 1-4 层	深房地字第 3000067011 号等	框架	1984/12	6,881.62
8	牡丹村 J 径 5 号（怡景花园）	0058	砖混	1984/12	186.20
9	下步庙（招待所）	3000762248 等	砖混	1983/12	1,460.01
10	翠竹苑 69 栋 A1	深房地字第 2000089875 号	砖混	1986/05	143.40

11	翠竹苑 69 栋 A2	深房地字第 2000089876 号	砖混	1986/05	136.10
12	华新村住宅	深房地字第 3000630140 号等	砖混	1984/11	3,853.65
13	黄木岗	深房地字第 3000630005 等	砖混	1987/12	1,604.06
14	长城大厦 6 栋 B1003	深房地字第 3000629145 号	框架	1989/11	80.45
15	长城大厦 6 栋 B1005	深房地字第 3000629144 号	框架	1989/11	80.45
16	长城大厦 3 栋 B1712	深房地字第 3000630139 号	框架	1989/11	87.81
17	南油 B 区 21 栋 601-607	深房地字第 4000472503 号等	砖混	1988/11	251.16
18	南油 B 区 57 栋 304	深房地字第 4000472503 号	砖混	1988/11	96.78

(4) 固定资产

房屋建筑物：此次评估纳入评估范围的建筑物主要是铜狮子、铜麒麟。

上述资产全部位于深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦。

设备类资产主要为机器设备、运输设备及电子设备；机器设备主要为华联大厦裙一楼空调风柜、中央空调主机、华联大厦发电机房灭火气体系统改造共 3 项，于 2013 年 1 月购置，本次纳入投资性房地产华联大厦评估；运输设备主要为奔驰轿车、奔驰 V260L 轿车、克莱斯勒大捷龙商务车、丰田赛纳 3456CC 小客车共 4 辆车，于 1994 年 4 月至 2017 年 9 月陆续购置；电子设备主要为电脑网络、大厦霓虹灯招牌、VPN-2150 设备及多线路模块等共 5 项，于 1997 年 12 月至 2014 年 7 月间陆续购置。

(5) 无形资产

其他无形资产主要是微软软件、ACROBAT 软件及 PHOTOSHOP 软件、NOD 防病毒软件、泛微协同办公系统软件等共计 12 项，原始取得成本为 1,637,120.00 元，账面价值为 846,768.66 元。

3、资产的权属情况说明

根据「华联集团」提供的部分《房地产权证》资料可知，该部分申报评估的资产权属人均为「华联集团」。

4、资产及负债的清查方法、过程和结论

受评估程序所限，针对可能对评估结论产生重大影响的「华联集团」之部分投资性房地产重要资产，我公司进行了清查和调查工作，清查结果与「华联集团」提供的资产评估申报表基本相一致。

七、资料清单

一般包括下列内容：

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为的批文；

-
- 3.审计报告;
 - 4.资产权属证明文件、产权证明文件;
 - 5.重大合同、协议等;
 - 6.生产经营统计资料;
 - 7.其他资料。

(本页无正文，为委托人签署页)

委托人：深圳市纺织（集团）股份有限公司

负责人：

日期：2018 年 10 月 15 日

(本页无正文，为被评估单位签署页)

被评估单位：华联发展集团有限公司

负责人：

日期：2018 年 10 月 15 日

第三部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本资产评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次委托评估的评估对象为华联发展集团有限公司的 2.8694% 股权。

与上述评估对象相对应的评估范围为「华联集团」于评估基准日的全部资产及相关负债。

(一) 被评估企业申报评估的表内资产和负债

「华联集团」申报评估的表内总资产的账面值为资产总额为 340,766.79 万元，总负债的账面值为 175,801.23 万元、股东全部权益的账面值为 164,965.56 万元。表 3.1 系「华联集团」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「华联集团」申报评估的资产负债表

资产类	账面金额(元)	负债和股东权益类	账面金额(元)
流动资产：	2,087,757,396.56	流动负债：	687,381,082.00
货币资金	154,345,660.96	短期借款	500,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	5,247.00	应付账款	171,970.17
预付款项	1,182,996.40	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	8,766,977.09
应收股利		应交税费	5,254,156.68
其他应收款	1,590,438,582.64	应付利息	
存货		应付股利	1,857,598.47
一年内到期的非流动资产		其他应付款	171,330,379.59
其他流动资产	341,784,909.56	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	2,087,757,396.56	其他流动负债	
非流动资产：	1,319,910,460.14		
可供出售的金融资产	719,298,979.00	流动负债合计	687,381,082.00
持有至到期投资		非流动负债：	1,070,631,217.76
长期应收款		长期借款	899,000,000.00
长期股权投资	514,246,609.50	应付债券	
投资性房地产	67,579,610.69	长期应付款	
固定资产	2,356,545.62	专项应付款	
在建工程		预计负债	
工程物资		递延所得税负债	171,631,217.76
固定资产清理		其他非流动负债	
无形资产	846,768.66		
开发支出		非流动负债合计	1,070,631,217.76
商誉			

资产类	账面金额(元)	负债和股东权益类	账面金额(元)
长期待摊费用	180,864.97	负债总计	1,758,012,299.76
递延所得税资产	7,401,081.70		
其他非流动资产	8,000,000.00		
非流动资产合计	1,319,910,460.14		
资产总计	3,407,667,856.70	股东权益(净资产)总计	1,649,655,556.94

上述资产负债表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具大华审字[2018]008878 号审计报告。

(二)被评估企业申报评估的表外资产和负债

「华联集团」承诺，根据本次评估目的所对应的经济行为，除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外，「华联集团」不存在应当申报评估而未申报评估的资产负债表表外资产和负债。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的主要资产包括可供出售金融资产、股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产。

1.可供出售金融资产

可供出售金融资产为持有深圳市腾邦国际票务股份有限公司流通股 54,082,630.00 股。

2.长期股权投资

股权投资的情况：截止评估基准日，「华联集团」拥有长期投资为深业华联香港公司、深圳市华联贸易有限公司、深圳市华联发展投资有限公司、深圳纺织服装研究所、华联控股股份有限公司、深圳联昌印染有限公司及深圳市华联置业集团有限公司。

3.投资性房地产

除了下步庙（招待所）、黄木岗物业外，「华联集团」向评估机构提供了以下物业的房地产证等产权证明文件的复印件，具体产权状况如下：

序号	房地产名称和位置或坐落	产权证号	类别	建成年月	面积 M ²
1	华联大厦附楼第 1-4 层	深房地字第 3000277113-116 号	框剪	1990/11	5,432.16
2	华联大厦第 1-23 层	深房地字第 3000277112 号等	框剪	1990/11	23,972.00
3	华联大厦第 24 层	深房地字第 3000269731 号	框剪	1990/11	679.00
4	华联大厦第 25 层	深房地字第 3000269730 号	框剪	1990/11	462.34
5	华联大厦地下商场、地下停车场负 1—62	3000378843 等	框架	2005/03	3,004.95
6	鹏基上步工业厂房 105 栋第 1-5 层	深房地字第 3000762240-244 号	框架	1983/12	8,678.10
7	鹏基上步工业厂房 204 栋第 1-4 层	深房地字第 3000067011 号等	框架	1984/12	6,881.62
8	牡丹村 J 径 5 号（怡景花园）	0058	砖混	1984/12	186.20
9	下步庙（招待所）	3000762248 等	砖混	1983/12	1,460.01
10	翠竹苑 69 栋 A1	深房地字第 2000089875 号	砖混	1986/05	143.40
11	翠竹苑 69 栋 A2	深房地字第 2000089876 号	砖混	1986/05	136.10
12	华新村住宅	深房地字第 3000630140 号等	砖混	1984/11	3,853.65
13	黄木岗	深房地字第 3000630005 等	砖混	1987/12	1,604.06
14	长城大厦 6 栋 B1003	深房地字第 3000629145 号	框架	1989/11	80.45

序号	房地产名称和位置或坐落	产权证号	类别	建成年月	面积 M ²
15	长城大厦 6 栋 B1005	深房地字第 3000629144 号	框架	1989/11	80.45
16	长城大厦 3 栋 B1712	深房地字第 3000630139 号	框架	1989/11	87.81
17	南油 B 区 21 栋 601-607	深房地字第 4000472503 号等	砖混	1988/11	251.16
18	南油 B 区 57 栋 304	深房地字第 4000472503 号	砖混	1988/11	96.78

受评估程序所限，本次评估仅能对位于深圳市福田区华联大厦地上整栋写字楼、地下商城及深圳市福田区鹏基上步工业区第 105 栋、第 204 栋厂房进行现场勘察。

①华联大厦地上整栋写字楼、地下商城 (投资性房地产评估明细表序号 1-5)

区域概况：华联大厦地下地铁商城及办公楼位于深圳市福田区科学馆片区，东临上步中路，北临振中路、南临深南中路、西临燕南路，该区域为办公用房集中区，周边配套有银行、学校、医院、购物商场、酒店、公园等公共配套设施。

物业概况：华联大厦建成于 1990 年，主楼 25 层，附楼 4 层，总建筑面积为 30545.5 平方米，地下商场位于负一层，建筑面积为 3,004.95 平方米。建筑结构为框剪结构，外墙为墙砖及玻璃幕墙面层、地砖地面、乳胶漆内墙、吊顶天花，设玻璃门及铝合金窗，卫生间为地砖地面、瓷片到顶内墙、铝扣板天花、嵌入式洗面盆及蹲厕，配设有电话、电视、消防设施、电梯、中央空调等附属设备。

经营情况：上述物业除一部分由「华联集团」自用办公外，其余均对外出租。

②鹏基上步工业区第 105 栋、第 204 栋厂房 (投资性房地产评估明细表序号 6-7)

区域概况：鹏基上步工业厂房 105、204 栋位于深圳市福田区上步工业区内，属于华强北商业圈，东临华强北路，北临红荔路、南临振兴路、西临工发路，周边配套有银行、学校、医院、购物商场、酒店、公园等公共配套设施。

物业概况：鹏基上步工业区第 105 栋、第 204 栋厂房均建成于 1983 年，其中 105 栋共 5 层，总建筑面积为 8,678.1 平方米；204 栋共 4 层，总建筑面积为 6,881.62 平方米。建筑结构为框架结构，外墙为涂料及水刷石面层、地砖地面、乳胶漆内墙及天花，设玻璃门及铝合金窗，卫生间为地砖地面、瓷片到顶内墙、乳胶漆天花、嵌入式洗面盆及蹲厕，配设有电话、电视、消防设施、电梯、中央空调等附属设备。

经营情况：105 栋目前为出租状态，经营方为港澳城；204 栋目前为出租状态，经营方为富民外贸城。

4. 固定资产

房屋建筑物：此次评估纳入评估范围的建筑物主要是铜狮子、铜麒麟。

上述资产全部位于深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦。

本次评估涉及的设备类资产主要为机器设备、运输设备及电子设备；机器设备主要为华联大厦裙一楼空调风柜、中央空调主机、华联大厦发电机房灭火气体系统改造共 3 项，于 2013 年 1 月购置，本次纳入投资性房地产华联大厦评估；运输设备主要为奔驰轿车、奔驰 V260L 轿车、克莱斯勒大捷龙商务车、丰田赛纳 3456CC 小客车共 4 辆车，于 1994 年 4 月至 2017 年 9 月陆续购置；电子设备主要为电脑网络、大厦霓虹灯招牌、VPN-2150 设备及多线路模块等共 5 项，于 1997 年 12 月至 2014 年 7 月间陆续购置，受条件限制，「华联集团」未向提供的发票、购买合同、车辆行驶证等原始凭证，未现场勘查，本次评估按审计后账面

值确定。

5.无形资产

其他无形资产主要是微软软件、ACROBAT 软件及 PHOTOSHOP 软件、NOD 防病毒软件、泛微协同办公系统软件等共计 12 项,原始取得成本为 1,637,120.00 元,账面价值为 846,768.66 元。

三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

由于委托方仅持有「华联集团」2.8694%的股权，受限评估条件，本次评估未能对「华联集团」申报的账面资产及负债进行全面清查核实，经调查分析，仅针对可能对评估结论产生重大影响的「华联集团」之投资性房地产、长期股权投资等重要资产进行了清查和调查工作，资产清查时间自 2018 年 9 月 26 日至 2018 年 10 月 10 日，由「华联集团」相关人员配合我公司评估人员完成。

（一）投资性房地产的清查

查阅了重要房地产的房地产证等产权资料，核查了评估申报表中列示的重要房地产的建筑面积、结构及装修标准，房屋的现状及维修、使用情况等，并逐一做好记录，对建筑物照相留档备查。

（二）长期股权投资的清查

对重要的长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了公司章程、验资报告、营业执照、税务登记、工商登记信息等，以确定长期投资的真实性和完整性。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1. 所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
2. 清查范围仅以被评估企业提供的评估申报明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
3. 由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「华联集团」提供的资产评估申报表基本相一致。

第三章 评估技术说明-资产基础法应用

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「华联集团」之企业价值评估的基本模型为：

$$2.8694\% \text{的股权权益价值} = (\text{各项资产的价值之和} - \text{各项负债的价值之和}) * 2.8694\%$$

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

一、流动资产评估技术说明

流动资产包括「华联集团」申报评估的货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

(一)货币资金

1.货币资金包括「华联集团」申报评估的现金(账面值为 122,753.09 元)、银行存款(账面值为 128,951,951.27 元)和其他货币资金(账面值为 25,270,956.60 元)。

2.由于程序受限，未对现金，进行盘点未取得银行存款对账单、未进行函证，其他货币资金未取任何评估资料，本次按 2017 年审计报告结论确认评估值。

3.评估结果：经上述评估程序后，「华联集团」申报评估的货币资金的账面值为：154,345,660.96 元，评估值为：154,345,660.96 元，评估增减值为 0.00 元。

(二)应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产

1.应收账款账面余额 5,300.00 元，坏账准备 53.00 元，账面价值为 5,247.00 元，共计 1 笔，为应收客户的租金。

由于程序受限，未取得应收账款相关资料，未对应收账款进行函证等评估程序，本次评估以 2017 年审计报告结论确认评估值。本次评估，对坏账准备评估为零。

应收账款账面价值 5,247.00 元，评估值 5,300.00 元，评估增值 53.00 元。

2.预付款项

预付款项账面价值为 1,182,996.40 元，为预付的工程款和律师费。

由于程序受限，未取得预付账款相关资料，未对预付账款进行函证等评估程序，本次评估以 2017 年审计报告结论确认评估值。

预付款项账面价值为 1,182,996.40 元，评估价值为 1,182,996.40 元，评估无增减值。

3.其他应收款

其他应收款账面余额 1,610,420,501.11 元，坏账准备 19,981,918.47 元，账面价值为 1,590,438,582.64 元，主要是往来款、股权转让款等。

由于程序受限，未取得预付账款相关资料，未对预付账款进行函证等评估程序，本次评

估以 2017 年审计报告结论确认评估值。本次评估，对坏账准备评估为零。

其他应收款账面价值 1,590,438,582.64 元，评估值为 1,610,420,501.11 元，评估增值 19,981,918.47 元。

4. 其他流动资产

其他流动资产账面值 341,784,909.56 元，为银行理财等。

由于程序受限，未对其他流动资产进行核实等评估程序，本次评估以 2017 年审计报告结论确认评估值。

其他流动资产账面价值 341,784,909.56 元，评估值为 341,784,909.56 元，评估无增减值。

二、可供出售金额资产评估技术说明

纳入评估范围的可供出售金额资产账面价值 719,298,979.00 元，可供出售金融资产是企业进行的股票投资，为购买的腾邦国际商业服务集团股份有限公司 54,082,630.00 流通股。

本次评估对于「华联集团」持有的上市公司流通股，参照国务院国资委、中国证监会第 19 号令《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》的有关规定，以评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础，考虑大宗交易按均价 10% 折扣率（根据上市公司公告成交价和当天收盘价的平均比例综合确定）确定评估值。

可供出售金额资产账面价值 719,298,979.00 元，评估值为 653,210,005.14 元，评估减值 66,088,973.86 元，评估减值率 9.19%。

三、长期股权投资评估技术说明

（一）评估范围

「华联集团」申报评估的长期股权投资账面净值 514,246,609.50 元，共 7 项。

（二）长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示：

序号	被投资单位名称	取得时间	投资成本	持股比例	账面值
1	深业华联香港公司		797,475.00	70.00%	0.00
2	深圳市华联贸易有限公司	1988-02	6,750,000.00	94.80%	0.00
3	深圳市华联发展投资有限公司	1988-02	30,000,000.00	87.34%	30,000,000.00
4	深圳纺织服装研究所	1986-10	12,532,195.94	100.00%	12,532,195.94
5	华联控股股份有限公司	1989-09	272,663,803.35	31.32%	272,663,803.35
6	深圳联昌印染有限公司	1988-05	3,932,000.00	37.50%	0.00
7	深圳市华联置业集团有限公司	1988-03	45,306,225.51	23.67%	199,050,610.21
	账面净值合计				514,246,609.50

（三）评估程序及方法

经核实，上述 7 家长期股权投资中，深业华联（香港）有限公司已宣告解散，深圳联昌印染有限公司已被吊销企业法人营业执照，深圳市华联贸易有限公司已吊销企业法人营业执照，无可变现资产，本次将其评估为零。深圳市华联置业集团有限公司、深圳纺织服装研究所 2 家公司因程序受限，无法执行评估程序，本次评按账面值列示；深圳市华联发展投资有限公司提供了评估基准日的会计报表、科目余额表等财务资料，本次评估未能对深圳市华联发展投资有限公司的账面资产及负债进行全面清查核实，仅对可能对评估结论产生重大影响的主要资产发表估值意见，即以评估基准日企业报表所载明的资产、负债为基础，通过对重要资产的分析、估值，得出深圳市华联发展投资有限公司股东部分权益价值。华联控股股份有限公司为上市公司，参照国务院国资委、中国证监会第 19 号令《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》的有关规定，以评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础，考虑大宗交易按均价 10% 折扣率（根据上市公司公告成交价和当天收盘价的平均比例综合确定）确定评估值。

（四）长期股权投资——深圳市华联发展投资有限公司评估说明

1. 流动资产评估说明

本次评估涉及流动资产主要包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及其他应收款

（1）货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。

1) 库存现金

库存现金账面价值 4,529.78 元，均为人民币。由于程序受限，未对库存现金进行现场盘点，本次评估以企业账面价值为评估值。库存现金评估价值为 4,529.78 元，评估无增减值。

2) 银行存款

银行存款账面价值为 8,480,504.89 元，共 4 个银行账户，币种均为人民币。由于程序受限，未对银行存款进行函证，本次评估以企业账面价值为评估值。银行存款评估价值为 8,480,504.89 元，评估无增减值。

3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 596,779.34 元，均为人民币在途 pos。由于程序受限，未对其他货币资金资料及金额核实，本次评估以企业账面价值为评估值。银行存款评估价值为 596,779.34 元，评估无增减值。

（2）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资产账面价值 102,872.00 元，均为股票。由于程序受限，未对金融资产资料及金额核实，本次评估以企业账面价值为评估值。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产评估价值为 102,872.00 元，评估无增减值。

(3) 其他应收款

其他应收款账面余额为 37,250,000.00 元，坏账准备 20,500,000.00 元，账面价值为 16,750,000.00 元，主要为往来款。由于程序受限，未对上述款项进行凭证资料核实和发函询证，本次评估以企业账面余额为评估值。其他应收款评估价值为 37,250,000.00 元，评估增值 20,500,000.00 元。

2. 非流动资产评估说明

非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产及递延所得税资产

(1) 可供出售金融资产评估说明

可供出售金融资产账面价值 104,192,344.72 元，均为对外投资。由于程序受限，未对可供出售金融资产资料及金额核实，本次评估以企业账面价值为评估值。可供出售金融资产评估价值为 105,536,869.52 元，评估增值 1,344,524.80 元，增值原因系计提的坏账准备评估为零所致。

(2) 长期股权投资评估说明

1) 长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	取得时间	持股比例	账面值（元）
1	深圳市物产国际贸易有限公司	2012/03	100.00%	120,000,000.00
2	浙江华联杭州湾创业有限公司	2009/10	45.00%	105,716,147.85
3	上海华顺投资管理有限公司	1999/05	47.47%	60,312,320.00
4	杭州华联千岛湖创业有限公司	2009/06	100.00%	430,000,000.00
5	杭州千岛湖农林园景发展有限公司	2008/10	30.00%	69,276,144.35
6	深圳市中冠创业有限责任公司	2015/07	100.00%	589,800,000.00

由于程序受限，未对长期股权投资单位进行资料收集及核实，除浙江华联杭州湾创业有限公司外，本次评估以企业账面价值为评估值。

2) 长期股权投资评估结果为：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面值	评估值	增减率
1	深圳市物产国际贸易有限公司	100.00%	120,000,000.00	120,000,000.00	-
2	浙江华联杭州湾创业有限公司	45.00%	105,716,147.85	915,688,424.97	776%
3	上海华顺投资管理有限公司	47.47%	60,312,320.00	60,312,320.00	-
4	杭州华联千岛湖创业有限公司	100.00%	430,000,000.00	430,000,000.00	-
5	杭州千岛湖农林园景发展有限公司	30.00%	69,276,144.35	69,276,144.35	-
6	深圳市中冠创业有限责任公司	100.00%	589,800,000.00	589,800,000.00	-
	合计		1,375,104,612.20	2,185,076,889.32	59%

其中，长期股权投资——浙江华联杭州湾创业有限公司评估说明如下：

A 流动资产评估说明

a 货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。

① 库存现金

库存现金账面价值 86,309.73 元，均为人民币。

由于程序受限，未对库存现金进行现场盘点，本次评估以企业账面价值为评估值。

库存现金评估价值为 86,309.73 元，评估无增减值。

② 银行存款

银行存款账面价值为 60,653,849.15 元，共 8 个银行账户，币种均为人民币。

由于程序受限，未对银行存款进行函证，本次评估以企业账面价值为评估值。

银行存款评估价值为 60,653,849.15 元，评估无增减值。

③ 其他货币资金

其他货币资金账面价值 691,421.94 元，均为人民币在途 pos。

由于程序受限，未对其他货币资金资料及金额核实，本次评估以企业账面价值为评估值。

银行存款评估价值为 691,421.94 元，评估无增减值。

b 应收类账款

应收类账款包括：应收账款、预付账款、应收利息及其他应收款。

① 应收账款

应收账款账面余额为 17,576,629.59 元，坏账准备为 336,051.90 元，账面价值为 17,240,577.69 元，均为应收租户的租金。

由于程序受限，未对上述款项进行凭证资料核实和发函询证，本次评估以企业账面余额为评估值。

应收账款评估价值为 17,576,629.59 元，评估增值 336,051.90 元。

② 预付款项

预付款项账面价值为 110,400.00 元。

由于程序受限，未对上述款项进行凭证资料核实和发函询证，本次评估以企业账面余额为评估值。

预付款项评估价值为 110,400.00 元，无增减值变动。

③应收利息

应收利息账面价值为 1,877,500.00 元。

由于程序受限，未对上述款项进行凭证资料核实和发函询证，本次评估以企业账面余额为评估值。

应收利息评估价值为 1,877,500.00 元，无增减值变动。

④其他应收款

其他应收款账面余额为 31,308,483.87 元，坏账准备 7,408,586.13 元，账面价值为 23,899,897.74 元，主要为应收借款、水电气费、往来款等。

由于程序受限，未对上述款项进行凭证资料核实和发函询证，本次评估以企业账面余额为评估值。

其他应收款评估价值为 31,308,483.87 元，评估增值 7,408,586.13 元。

c 存货——开发产品

存货主要产成品，账面值为 324,673,190.41 元，具体为杭州星光大道项目，项目分为两期建设，截止评估基准日剩余 173 套物业（建筑面积为 26,034.94 平方米）还未销售。

①项目概况

杭州星光大道，位于钱江南岸三桥和四桥之间，毗邻滨江区政府，坐拥林立的企业集团总部区和蓬勃发展的新兴居住区，是杭州目前规模最大、独树一帜的综合性商业街之一，也是滨江区委区政府发展滨江商贸服务业的重大配套和重点工程。项目占地面积 5 万多平方米，总建筑面积 30 多万平方米，南北全长千米，南到江南大道，北临钱塘江，涵盖商业、星光国际公馆和星光凯旋门酒店。

星光大道定位为“一站式国际化体验型主题商街”，集购物、美食、娱乐、休闲、居住、商务、旅游、运动八大功能。

杭州星光大道项目意在将商业与文化艺术相结合，打造美国好莱坞“星光大道”和香港“星光大道”的杭州版，使之成为表彰全国文艺界名人的永久性场所和具有浓厚文化氛围的经典商业步行街。这里，将建设文化艺术界知名人士的铜像、雕塑、手印等永久性纪念标志；作为中国文化、艺术作品的发布、展示、交易的场所；建设文化艺术创作室，开展各类文艺沙龙；举办各类研讨会、论坛等文化艺术活动，真正打造成杭州一个全新的文化产业旅游景点，成就钱江时代第一街区。

②项目位置图



③开发成本权属登记情况

截止评估基准日星光大道项目均已建设并大部分销售完成，自持部分均已办理产权证，星光大道项目一期部分被评估单位提供了《房屋所有权证》，该《房屋所有权证》记载信息如下：所在宗地地号为 2-505-13-401-469，位于杭州市滨江区长河街道星光国际广场，发证时间为 2009 年 12 月 1 日，房屋用途为非住宅，土地用途为综合（办公）用地，房屋结构为钢砼，权利单位为浙江华联杭州湾创业有限公司；房屋二期部分被评估单位提供了《不动产权分割登记凭证》，该《不动产权分割登记凭证》记载信息如下：权利性质为出让，用途为综合用地/非住宅，规划批建为办公，土地使用期限至 2056 年 8 月 1 日止，权利单位为浙江华联杭州湾创业有限公司。

④存货情况

根据被评估单位提供的资料显示一期部分剩余 55 套物业及二期 118 套物业还未出售，具体如下：

序号	产权证书编号	产品/商品名称及规格型号	单位	数量
1	杭房权证高新字第 09106442 号	星光国际广场 1 幢 613	m ²	54.24
2	杭房权证高新字第 09106494 号	星光国际广场 1 幢 905	m ²	52.98
3	杭房权证高新字第 09106210 号	星光国际广场 1 幢 1601	m ²	52.06
4	杭房权证高新字第 09106410 号	星光国际广场 1 幢 2601	m ²	50.02
5	杭房权证高新字第 09106411 号	星光国际广场 1 幢 2602	m ²	90.57
6	杭房权证高新字第 09106412 号	星光国际广场 1 幢 2603	m ²	67.81
7	杭房权证高新字第 09106413 号	星光国际广场 1 幢 2604	m ²	67.81



序号	产权证书编号	产品/商品名称及规格型号	单位	数量
8	杭房权证高新字第 09106414 号	星光国际广场 1 幢 2605	m ²	67.81
9	杭房权证高新字第 09106415 号	星光国际广场 1 幢 2606	m ²	67.81
10	杭房权证高新字第 09106416 号	星光国际广场 1 幢 2607	m ²	67.81
11	杭房权证高新字第 09106417 号	星光国际广场 1 幢 2608	m ²	67.81
12	杭房权证高新字第 09106418 号	星光国际广场 1 幢 2609	m ²	90.57
13	杭房权证高新字第 091064419 号	星光国际广场 1 幢 2610	m ²	50.02
14	杭房权证高新字第 091064420 号	星光国际广场 1 幢 2611	m ²	50.02
15	杭房权证高新字第 091064421 号	星光国际广场 1 幢 2612	m ²	90.57
16	杭房权证高新字第 091064422 号	星光国际广场 1 幢 2613	m ²	65.86
17	杭房权证高新字第 091064423 号	星光国际广场 1 幢 2614	m ²	65.86
18	杭房权证高新字第 091064424 号	星光国际广场 1 幢 2615	m ²	65.86
19	杭房权证高新字第 091064425 号	星光国际广场 1 幢 2616	m ²	65.86
20	杭房权证高新字第 091064426 号	星光国际广场 1 幢 2617	m ²	65.86
21	杭房权证高新字第 091064427 号	星光国际广场 1 幢 2618	m ²	65.86
22	杭房权证高新字第 091064428 号	星光国际广场 1 幢 2619	m ²	90.57
23	杭房权证高新字第 09106429 号	星光国际广场 1 幢 2620	m ²	50.02
24	杭房权证高新字第 09091899 号	星光国际广场 3 幢 902	m ²	73.29
25	杭房权证高新字第 09091831 号	星光国际广场 3 幢 1002	m ²	73.29
26	杭房权证高新字第 09091841 号	星光国际广场 3 幢 1012	m ²	73.29
27	杭房权证高新字第 09091849 号	星光国际广场 3 幢 1102	m ²	73.29
28	杭房权证高新字第 09091859 号	星光国际广场 3 幢 1112	m ²	73.29
29	杭房权证高新字第 09091791 号	星光国际广场 3 幢 1212	m ²	73.29
30	杭房权证高新字第 09091746 号	星光国际广场 3 幢 1612	m ²	73.29
31	杭房权证高新字第 09091747 号	星光国际广场 3 幢 1613	m ²	54.38
32	杭房权证高新字第 09092041 号	星光国际广场 3 幢 1913	m ²	54.39
33	杭房权证高新字第 09092044 号	星光国际广场 3 幢 1916	m ²	52.95
34	杭房权证高新字第 09092046 号	星光国际广场 3 幢 1918	m ²	127.69
35	杭房权证高新字第 09092059 号	星光国际广场 3 幢 2013	m ²	54.39
36	杭房权证高新字第 09092062 号	星光国际广场 3 幢 2016	m ²	52.95
37	杭房权证高新字第 09092063 号	星光国际广场 3 幢 2017	m ²	54.39
38	杭房权证高新字第 09091995 号	星光国际广场 3 幢 2117	m ²	54.39
39	杭房权证高新字第 09092012 号	星光国际广场 3 幢 2216	m ²	52.95
40	杭房权证高新字第 09092013 号	星光国际广场 3 幢 2217	m ²	54.39
41	杭房权证高新字第 09091977 号	星光国际广场 3 幢 2512	m ²	77.10
42	杭房权证高新字第 09091984 号	星光国际广场 3 幢 2601	m ²	99.25
43	杭房权证高新字第 09091985 号	星光国际广场 3 幢 2602	m ²	95.92
44	杭房权证高新字第 09091986 号	星光国际广场 3 幢 2603	m ²	70.09
45	杭房权证高新字第 09091987 号	星光国际广场 3 幢 2604	m ²	70.09



序号	产权证书编号	产品/商品名称及规格型号	单位	数量
46	杭房权证高新字第 09091988 号	星光国际广场 3 幢 2605	m ²	70.09
47	杭房权证高新字第 09091947 号	星光国际广场 3 幢 2606	m ²	70.09
48	杭房权证高新字第 09091934 号	星光国际广场 3 幢 2607	m ²	70.09
49	杭房权证高新字第 09091935 号	星光国际广场 3 幢 2608	m ²	70.09
50	杭房权证高新字第 09091936 号	星光国际广场 3 幢 2609	m ²	95.92
51	杭房权证高新字第 09091940 号	星光国际广场 3 幢 2613	m ²	67.28
52	杭房权证高新字第 09091941 号	星光国际广场 3 幢 2614	m ²	67.28
53	杭房权证高新字第 09091943 号	星光国际广场 3 幢 2616	m ²	67.28
54	杭房权证高新字第 09091945 号	星光国际广场 3 幢 2618	m ²	67.28
55	杭房权证高新字第 09091946 号	星光国际广场 3 幢 2619	m ²	95.92
56	浙（2018）杭州市不动产权第 0119120 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 701 室	m ²	175.15
57	浙（2018）杭州市不动产权第 0118980 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 702 室	m ²	203.46
58	浙（2018）杭州市不动产权第 0118991 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 703 室	m ²	203.46
59	浙（2018）杭州市不动产权第 0119121 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 704 室	m ²	175.15
60	浙（2018）杭州市不动产权第 0119143 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 705 室	m ²	166.08
61	浙（2018）杭州市不动产权第 0118990 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 706 室	m ²	203.46
62	浙（2018）杭州市不动产权第 0118989 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 707 室	m ²	203.46
63	浙（2018）杭州市不动产权第 0119144 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 708 室	m ²	166.08
64	浙（2018）杭州市不动产权第 0119146 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 801 室	m ²	176.65
65	浙（2018）杭州市不动产权第 0118988 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 802 室	m ²	203.46
66	浙（2018）杭州市不动产权第 0118987 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 803 室	m ²	203.46
67	浙（2018）杭州市不动产权第 0118978 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1002 室	m ²	203.51
68	浙（2018）杭州市不动产权第 0119072 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1201 室	m ²	181.80
69	浙（2018）杭州市不动产权第 0118960 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1202 室	m ²	203.93
70	浙（2018）杭州市不动产权第 0118963 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1203 室	m ²	203.93
71	浙（2018）杭州市不动产权第 0119073 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1204 室	m ²	181.80
72	浙（2018）杭州市不动产权第 0119132 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1205 室	m ²	172.41
73	浙（2018）杭州市不动产权第 0118962 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1206 室	m ²	203.93
74	浙（2018）杭州市不动产权第 0118961 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1207 室	m ²	203.93
75	浙（2018）杭州市不动产权第 0119133 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1208 室	m ²	172.41
76	浙（2018）杭州市不动产权第 0119054 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1801 室	m ²	184.76
77	浙（2018）杭州市不动产权第 0119012 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1802 室	m ²	203.43
78	浙（2018）杭州市不动产权第 0119011 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1803 室	m ²	203.43
79	浙（2018）杭州市不动产权第 0119055 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1804 室	m ²	184.76
80	浙（2018）杭州市不动产权第 0119105 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1805 室	m ²	178.31
81	浙（2018）杭州市不动产权第 0119010 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1806 室	m ²	203.43
82	浙（2018）杭州市不动产权第 0119009 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1807 室	m ²	203.43
83	浙（2018）杭州市不动产权第 0119106 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1808 室	m ²	178.31



序号	产权证书编号	产品/商品名称及规格型号	单位	数量
84	浙（2018）杭州市不动产权第 0119056 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1901 室	m ²	184.53
85	浙（2018）杭州市不动产权第 0119008 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1902 室	m ²	203.43
86	浙（2018）杭州市不动产权第 0119007 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1903 室	m ²	203.43
87	浙（2018）杭州市不动产权第 0119057 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1904 室	m ²	184.53
88	浙（2018）杭州市不动产权第 0119101 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1905 室	m ²	178.76
89	浙（2018）杭州市不动产权第 0119006 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1906 室	m ²	203.43
90	浙（2018）杭州市不动产权第 0119005 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1907 室	m ²	203.43
91	浙（2018）杭州市不动产权第 0119102 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1908 室	m ²	178.76
92	浙（2018）杭州市不动产权第 0119058 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2001 室	m ²	184.15
93	浙（2018）杭州市不动产权第 0119004 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2002 室	m ²	203.43
94	浙（2018）杭州市不动产权第 0119003 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2003 室	m ²	203.43
95	浙（2018）杭州市不动产权第 0119059 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2004 室	m ²	184.15
96	浙（2018）杭州市不动产权第 0119099 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2005 室	m ²	179.11
97	浙（2018）杭州市不动产权第 0119002 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2006 室	m ²	203.43
98	浙（2018）杭州市不动产权第 0119001 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2007 室	m ²	203.43
99	浙（2018）杭州市不动产权第 0119100 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2008 室	m ²	179.11
100	浙（2018）杭州市不动产权第 0119062 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2301 室	m ²	183.10
101	浙（2018）杭州市不动产权第 0119016 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2302 室	m ²	203.40
102	浙（2018）杭州市不动产权第 0119051 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2303 室	m ²	203.40
103	浙（2018）杭州市不动产权第 0119063 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2304 室	m ²	183.10
104	浙（2018）杭州市不动产权第 0119078 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2305 室	m ²	180.57
105	浙（2018）杭州市不动产权第 0119050 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2306 室	m ²	203.40
106	浙（2018）杭州市不动产权第 0119049 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2307 室	m ²	203.40
107	浙（2018）杭州市不动产权第 0119079 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2308 室	m ²	180.57
108	浙（2018）杭州市不动产权第 0119070 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2401 室	m ²	182.08
109	浙（2018）杭州市不动产权第 0119048 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2402 室	m ²	203.40
110	浙（2018）杭州市不动产权第 0119047 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2403 室	m ²	203.40
111	浙（2018）杭州市不动产权第 0119071 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2404 室	m ²	182.08
112	浙（2018）杭州市不动产权第 0119080 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2405 室	m ²	180.51
113	浙（2018）杭州市不动产权第 0119046 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2406 室	m ²	203.40
114	浙（2018）杭州市不动产权第 0119045 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2407 室	m ²	203.40
115	浙（2018）杭州市不动产权第 0119081 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2408 室	m ²	180.51
116	浙（2018）杭州市不动产权第 0119076 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2501 室	m ²	180.89
117	浙（2018）杭州市不动产权第 0119044 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2502 室	m ²	203.40
118	浙（2018）杭州市不动产权第 0119043 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2503 室	m ²	203.40
119	浙（2018）杭州市不动产权第 0119077 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2504 室	m ²	180.89
120	浙（2018）杭州市不动产权第 0119082 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2505 室	m ²	180.35
121	浙（2018）杭州市不动产权第 0119042 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2506 室	m ²	203.40



序号	产权证书编号	产品/商品名称及规格型号	单位	数量
122	浙（2018）杭州市不动产权第 0119041 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2507 室	m ²	203.40
123	浙（2018）杭州市不动产权第 0119083 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2508 室	m ²	180.35
124	浙（2018）杭州市不动产权第 0119089 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2601 室	m ²	179.54
125	浙（2018）杭州市不动产权第 0119040 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2602 室	m ²	203.40
126	浙（2018）杭州市不动产权第 0119039 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2603 室	m ²	203.40
127	浙（2018）杭州市不动产权第 0119090 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2604 室	m ²	179.54
128	浙（2018）杭州市不动产权第 0119085 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2605 室	m ²	180.09
129	浙（2018）杭州市不动产权第 0119038 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2606 室	m ²	203.40
130	浙（2018）杭州市不动产权第 0119037 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2607 室	m ²	203.40
131	浙（2018）杭州市不动产权第 0119038 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2608 室	m ²	180.09
132	浙（2018）杭州市不动产权第 0119109 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2701 室	m ²	178.03
133	浙（2018）杭州市不动产权第 0119036 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2702 室	m ²	203.40
134	浙（2018）杭州市不动产权第 0119035 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2703 室	m ²	203.40
135	浙（2018）杭州市不动产权第 0119110 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2704 室	m ²	178.03
136	浙（2018）杭州市不动产权第 0119087 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2705 室	m ²	179.73
137	浙（2018）杭州市不动产权第 0119034 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2706 室	m ²	203.40
138	浙（2018）杭州市不动产权第 0119033 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2707 室	m ²	203.40
139	浙（2018）杭州市不动产权第 0119088 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2708 室	m ²	179.73
140	浙（2018）杭州市不动产权第 0119118 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2801 室	m ²	176.38
141	浙（2018）杭州市不动产权第 0119032 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2802 室	m ²	203.40
142	浙（2018）杭州市不动产权第 0119031 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2803 室	m ²	203.40
143	浙（2018）杭州市不动产权第 0119119 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2804 室	m ²	176.38
144	浙（2018）杭州市不动产权第 0119095 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2805 室	m ²	179.27
145	浙（2018）杭州市不动产权第 0119030 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2806 室	m ²	203.40
146	浙（2018）杭州市不动产权第 0119029 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2807 室	m ²	203.40
147	浙（2018）杭州市不动产权第 0119096 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2808 室	m ²	179.27
148	浙（2018）杭州市不动产权第 0119122 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2901 室	m ²	174.63
149	浙（2018）杭州市不动产权第 0119028 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2902 室	m ²	203.40
150	浙（2018）杭州市不动产权第 0119027 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2903 室	m ²	203.40
151	浙（2018）杭州市不动产权第 0119123 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2904 室	m ²	174.63
152	浙（2018）杭州市不动产权第 0119103 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2905 室	m ²	178.70
153	浙（2018）杭州市不动产权第 0119026 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2906 室	m ²	203.40
154	浙（2018）杭州市不动产权第 0119025 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2907 室	m ²	203.40
155	浙（2018）杭州市不动产权第 0119104 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2908 室	m ²	178.70
156	浙（2018）杭州市不动产权第 0119128 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3001 室	m ²	172.83
157	浙（2018）杭州市不动产权第 0119024 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3002 室	m ²	203.40
158	浙（2018）杭州市不动产权第 0119023 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3003 室	m ²	203.40
159	浙（2018）杭州市不动产权第 0119129 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3004 室	m ²	172.83



序号	产权证书编号	产品/商品名称及规格型号	单位	数量
160	浙（2018）杭州市不动产权第 0119107 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3005 室	m ²	178.04
161	浙（2018）杭州市不动产权第 0119022 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3006 室	m ²	203.40
162	浙（2018）杭州市不动产权第 0119021 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3007 室	m ²	203.40
163	浙（2018）杭州市不动产权第 0119108 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3008 室	m ²	178.04
164	浙（2018）杭州市不动产权第 0119134 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3101 室	m ²	171.02
165	浙（2018）杭州市不动产权第 0119020 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3102 室	m ²	203.40
166	浙（2018）杭州市不动产权第 0119019 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3103 室	m ²	203.40
167	浙（2018）杭州市不动产权第 0119135 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3104 室	m ²	171.02
168	浙（2018）杭州市不动产权第 0119114 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3105 室	m ²	177.29
169	浙（2018）杭州市不动产权第 0119018 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3106 室	m ²	203.40
170	浙（2018）杭州市不动产权第 0119017 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3107 室	m ²	203.40
171	浙（2018）杭州市不动产权第 0119015 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 3108 室	m ²	177.29
172		杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号导航指挥室	m ²	27.18
173		杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号休息厅	m ²	28.01
	合计			26,034.94

⑤评估思路

存货全部为待销售的物业，本次评估采用剩余法评估确定评估值，在确认销售后物业价值的基础上扣减期间发生的费用、税费、利润等基础上确定存货的评估值。则基本公式如下：

评估值=销售物业总价值-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-利润

⑥评估方法选取

I 待销售物业价值评估方法选取

房地产评估方法有市场法、收益法、成本法和假设开发法。评估人员在认真分析所掌握的资料，并对委估房地产进行实地查勘后，根据房地产的特点及委估房地产本身的实际情况，经过认真分析、反复研究：

1) 评估对象所在区域及其周边区域内同类物业成交案例较多，可比实例较易收集，本次评估可采用市场法进行评估；

2) 评估对象所在区域内近年来物业价格上涨较快，市场的租售比失衡，其租金已经不能反映房地产真实市场价值，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估；

3) 评估对象为建成后物业，其最高最佳利用方式为维持现状，不宜选用假设开发法进行评估；

4) 评估对象及同类物业市场交易活跃，且其所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜选用成本法进行评估。

评估对象用途为公寓及写字楼，有较多同类房地产交易案例，且交易案例情况较易收集；故本次评估可采用市场法来计算待销售物业价值。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

即在搜集可比交易案例的前提下，选择与被评估房地产用途一致、结构相同，地段相近的近期内交易可比案例若干，与被评估房地产进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再采用简单算术平均法对比准价格进行平均处理，得到被评估房地产的评估单价，然后乘以该项房地产的建筑面积即求得评估值。

市场法的基本计算公式：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估房地产评估价格

P1—待估房地产比准价格

P' —可比交易实例价格

$$A\text{---交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B\text{---交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C\text{---区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估房地产所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D\text{---个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估房地产个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

II 销售费用

销售费用一般采用销售总价的一定比例来计算，通过查询同花顺咨询并根据周边市场情况按 3% 确定。

III 销售税金及附加

星光大道项目适用于简易计税办法，征收率为 5%，被评估企业需缴纳的附加税包括城建税（7%）、教育费附加（3%）、地方教育费附加（2%）及印花税（0.05%）等。

IV 土地增值税

$$\text{土地增值税} = \text{增值额} \times \text{适用税率} - \text{扣除项目金额} \times \text{扣除系数}$$

扣除项目包括取得工程成本、期间费用及与转让房地产有关的税金，土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

V 企业所得税

被评估单位企业所得税税率为 25%，本次评估采用 25% 确定。

V 利润

根据房地产总值的一定比例来计算利润，通过查询同花顺咨询平均值在 17%-21.90%，本次参考周边情况以 20% 确定。

VI 评估结果

根据以上公式测算得出如下结果：

金额单位：人民币元

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减率
	BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
产成品	324,673,190.41	344,008,600.00	19,335,409.59	5.96%
合计	324,673,190.41	344,008,600.00	19,335,409.59	5.96%

存货评估增值 19,335,409.59 元，增值比例为 5.96%，增值原因系房地产价格上涨导致评估增值。

⑦ 案例-星光国际广场 1 幢 613

I 计算待销售物业价值

采用市场法测算待销售物业价值，市场调查三个与估价对象房地产条件类似的物业成交案例作为可比实例，将案例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况分别与估价对象房地产相比较调整。

可比实例 A：星光国际公馆，位于滨江区江晖路与江南大道交叉口，建筑面积 54.42 平方米，成交单价 19,300 元/平方米（取整），于 2018 年 3 月成交，三级市场交易价格。

可比实例 B：星光国际公馆，位于滨江区江晖路与江南大道交叉口，建筑面积 73.14 平方米，成交单价 20,000 元/平方米（取整），于 2018 年 3 月成交，三级市场交易价格。

可比实例 C：星光国际公馆，位于滨江区江晖路与江南大道交叉口，建筑面积 51.16 平方米，成交单价 19,700 元/平方米（取整），于 2018 年 3 月成交，三级市场交易价格。

比较因素条件说明表

1	房地产概况	房地产名称	星光国际广场 1 幢 613	可比实例 A 星光国际公馆	可比实例 B 星光国际公馆	可比实例 C 星光国际公馆
		房地产临路情况	滨江区江晖路与江南大道交叉口	滨江区江晖路与江南大道交叉口	滨江区江晖路与江南大道交叉口	滨江区江晖路与江南大道交叉口
		房屋用途	公寓	公寓	公寓	公寓
		交易时间	----	2018 年 3 月	2018 年 3 月	2018 年 3 月
		市场状况	----	正常交易	正常交易	正常交易
		交易价格	----	19,300	20,000	19,700
		比较权重	----	1/3	1/3	1/3
2	区位状况描述	区域规划	区域规划较好	区域规划较好	区域规划较好	区域规划较好
		区域繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
		交通便捷度	交通便捷，近公交	交通便捷，近公交站	交通便捷，近公交站	交通便捷，近公交站
		景观	景观较好	景观较好	景观较好	景观较好
		环境质量	环境及卫生状况较好	环境及卫生状况较好	环境及卫生状况较好	环境及卫生状况较好
		基础设施完备度	基础设施完备度高	基础设施完备度高	基础设施完备度高	基础设施完备度高
		外部配套设施完备度	外部配套设施完备度高	外部配套设施完备度高	外部配套设施完备度高	外部配套设施完备度高
		楼层	位于低层区	位于中层区	位于中层区	位于低层区
		朝向	朝南	朝北	朝西南	朝北
3	实物状况描述	土地面积	土地面积适中	土地面积适中	土地面积适中	土地面积适中
		土地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
		地形地势	坡度较小	坡度较小	坡度较小	坡度较小
		地质	较好	较好	较好	较好
		土壤	土壤状况良好	土壤状况良好	土壤状况良好	土壤状况良好
		土地开发程度	通路、供水、排水、 通电、通讯、通燃气	通路、供水、排水、 通电、通讯、通燃气	通路、供水、排水、 通电、通讯、通燃气	通路、供水、排水、 通电、通讯、通燃气
		建筑规模	适中	适中	适中	适中
		新旧程度	全新	9 成新	9 成新	9 成新
		设施设备	带电梯，设施设备 齐全	带电梯，设施设备 齐全	带电梯，设施设备 齐全	带电梯，设施设备 齐全
		装饰装修	毛坯	精装修	精装修	精装修
		空间布局	布局一般	布局好	布局好	布局好
		外观	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
4	权益状况描述	他项权利状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况
		市场商品房	市场商品房	市场商品房	市场商品房	市场商品房
		剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
		城市规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
		权属清晰情况	完整	完整	完整	完整

A、比较因素条件说明

对于同类物业的房地产评估比较法的修正因素主要包括三部分：区位状况（主要为区域规划、交通便捷程度、环境质量、基础设施、公共配套设施，实物状况（主要为物业新旧程度、楼层景观、装饰装修、外观、物业管理等因素），权益状况（主要为他项权利状况、市场商品房、剩余使用年限等因素），本次评估，根据委估物业实际情况及市场调查，主要采用如下修正因素进行价格调整：

1) 交易时间

本次评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，三个比较实例的交易时间均为 2018 年 3 月，比较案例的交易时间与评估基准日之间时间较近，在此期间物业价格波动幅度较小，因此不做交易时间调整。

2) 交易条件

本次评估考虑到选取案例均为杭州市公寓的市场交易价格，为正常市场价格成交，考虑到本次评估目的，因此设定其为正常市场情况下的交易价格，因此不做交易条件修正。

3) 区域规划

区域规划分为好、较好、一般、较差、差五个等级以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

4) 交通便捷程度

将交通便捷程度分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

5) 环境质量

将环境质量主要是指待估物业及可比案例所处位置环境及卫生的优劣程度，分为好、较好、一般、差四等，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 4。

6) 基础设施

基础设施完备度主要是指水电气通讯等基础设施的配备，将基础设施完备度分为高、较高、一般、欠缺四等，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

7) 公共配套设施

公共配套设施是指周边生活配套情况，如周边超市、医院、银行等配套的情况。将基础设施配套分为齐备、较齐备、一般、不齐备四个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

8) 新旧程度

新旧程度 1-10 个等级，以待估物业为 100，每增加或者降低一个级别，成新度增加或者减少 0.1，增加或减少 5 分。

9) 楼层

楼层的高低对房地产的市场价值有较大的影响，一般分为低层、中层、高层共三等，每增加或减少一个级别，增加或减少 2 分。

10) 装饰装修

装修等级一般分为豪华、中档、普通、毛坯四个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，增加或减少 4 分；

11) 外观

外观等级一般分为好，较好，一般，较差，差五个等级，以待估物业为 100，每增加或降低一个级别，增加或减少 5 分。

12) 物业管理

物业管理的好坏对房地产市场价值的影响有直接的联系，将物业管理知名度分为好、较好、一般三个等级，每增加或降低一个级别，增加或减少 2 分。

13) 他项权利状况

房屋他项权利是指由房屋的所有权衍生出来的典权、租赁权、典质权、继续权等权利，本次评估主要分为有特殊他项权限制、无特殊他项权限制两个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 5；

14) 市场商品房

本次评估主要分为是市场商品房与非市场商品房两种情况，以待估物业为 100，如果为非市场商品房，其指数减少 10；

15) 剩余使用年限

剩余使用年期是指物业剩余的法定使用年期对物业价值的影响，评估对象与可比案例的剩余年限均较长，故不作修正。

B、比较因素条件说明

比较法测算表

房地 产 概 况	房地产名称	星光国际广场 1 幢 613	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			星光国际公馆	星光国际公馆	星光国际公馆
	房地产临路情况	滨江区江晖路与江南大道 交叉口	滨江区江晖路与江南大道 交叉口	滨江区江晖路与江南 大道交叉口	滨江区江晖路与江 南大道交叉口
	房屋用途	公寓	公寓	公寓	公寓
	交易时间	----	2018 年 3 月	2018 年 3 月	2018 年 3 月
	市场状况	----	正常	正常	正常
	交易价格	----	19,300	20,000	19,700
况 调 整	比 较 权 重	----	1/3	1/3	1/3
	区域规划	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100

	交通便捷度	100	100	100	100		
	景观	100	100	100	100		
	环境质量	100	100	100	100		
	基础设施完备度	100	100	100	100		
	外部配套设施完	100	100	100	100		
	楼层	100	102	102	100		
	朝向	100	98	100	98		
建筑物 实 物 状 况 调 整	建筑规模	100	100	100	100		
	新旧程度	100	95	95	95		
	设施设备	100	100	100	100		
	装饰装修	100	104	104	104		
	空间布局	100	102	102	102		
	外观	100	100	100	100		
	物业管理	100	100	100	100		
权益 状 况 调 整	他项权利状况	100	100	100	100		
	市场商品房	100	100	100	100		
	剩余使用年限	100	100	100	100		
	城市规划限制	100	100	100	100		
	权属清晰情况	100	100	100	100		
房地产名称		交易情况修	市场状况修	区位状况修	实物状况修	权益状况修正系数	修正价格
星光国际公馆		1.0000	1.0000	1.0004	0.9923	1.0000	19159
星光国际公馆		1.0000	1.0000	0.9804	0.9923	1.0000	19457
星光国际公馆		1.0000	1.0000	1.0204	0.9923	1.0000	19947
星光国际广场 1 幢 613		估价对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格×比较权重]之和					19,500

采用比较法测算得到估价对象星光国际广场 1 幢 613 号的市场平均单价为：19,500 元/平方米（取整至百位-含税），故得出扣除增值税后星光国际广场 1 幢 613 号房地产的总价值为 1,007,300.00 元（取整）【19,500 元/平方米×54.24 平方米÷(1+5%)】

II 销售费用

销售费用一般采用销售总价的一定比例来计算，本次评估采用 3% 确定销售费用费率。故得出其销售费用为 30,219.00 元【1,007,300.00 × 3%】。

III 销售税金及附加、土地增值税

星光大道项目适用简易计税方法按照 5% 的征收率计，被评估企业需缴纳的附加税包括城建税（7%）、教育费附加（3%）、地方教育费附加（2%）及印花税（0.05%）等；需缴纳的土地增值税测算依据如下：

土地增值税=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数

扣除项目包括取得工程成本、期间费用及与转让房地产有关的税金，土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。具体计算如下表：

序号	税(费)种	税(费)计算方法	星光国际广场 1 幢 613	
			建筑面积(m ²)	54.24
			市场价值(元)	1,007,300.00
			原建购价(元)	499,493.59
(1)	增值税	(转让额-原购建价)×5%	25,390.32	
(2)	城建税	增值税×7%	1,777.32	
(3)	教育费附加	增值税×3%	761.71	
(4)	地方教育费附加	增值税×2%	507.81	
(5)	印花税	转让额×0.05%	503.65	
1	销售税费及附加	(2)+(3)+(4)+(5)	3,550.49	
2	销售费用	转让额×3%	30,219.00	
3	加计扣除项目	原建价+销售税费及附加+销售费用	533,263.08	
4	增值额	转让价-加计扣除项目	474,036.92	
5	增值比例		88.89%	
6	土地增值税	适用税率为 40%，速算扣除系数为 5%	162,951.61	

IV 利润

根据房地产总值的一定比例来计算利润，主要参考同花顺咨询平均房地产业利润率在 17.90-21.00%，本次根据同花顺咨询及项目周边市场实际情况综合采用 20% 确定。故得出其利润为 201,460.00 元 **【1,007,300.00×20%】**

V 企业所得税

被评估单位企业所得税税率为 25%，本次评估采用 25% 确定。具体测算如下表：

序号	税(费)种	税(费)计算方法	星光国际广场 1 幢 613	
			建筑面积(m ²)	54.24
			市场价值(元)	1,007,300.00
			原建购价(元)	499,493.59
1	销售税费及附加	(2)+(3)+(4)+(5)	3,550.49	
2	销售费用	转让额×3%	30,219.00	
3	加计扣除项目	原建价+销售税费及附加+销售费用	533,263.08	
4	增值额	转让价-加计扣除项目	474,036.92	
5	增值比例		88.89%	
6	土地增值税	适用税率为 40%，速算扣除系数为 5%	162,951.61	
7	利润	根据行业情况选择 20% 的利润率（转让额×20%）	201,460.00	
8	税前成本	原建价+销售税费及附加+销售费用+土地增值税+利润	897,674.69	
9	所得税	企业所得税税率 25%	27,406.33	

故得出所得税为 27,406.33 元

VI 计算存货物业评估值

评估值=销售物业总价值-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-利润

$$=1,007,300.00 - 30,219.00 - 3,550.49 - 162,951.61 - 27,406.33 - 201,460.00$$

$$=581,700.00 \text{ 元（百位取整）}。$$

同理得出其余存货物业的评估值。

(2) 投资性房地产

投资性房地产账面原值 1,547,547,808.70 元，减值准备 0.00 元，账面净值 1,408,221,836.49 元，主要为星光大道一期（星光国际广场）及二期（星光城）不动产，具体如下：

星光大道一期（星光国际广场）不动产清单：

序号	产权证号	位置	单位	建筑面积
1	杭房权证高新字第 09092087 号	星光国际广场星光国际广场 4 幢 201	m ²	986.04
2	杭房权证高新字第 09092088 号	星光国际广场 4 幢 202、204、206、208、210	m ²	783.76
3	杭房权证高新字第 09092089 号	星光国际广场 4 幢 203、205、207、209、211、212	m ²	793.63
4	杭房权证高新字第 09092090 号	星光国际广场 4 幢 213	m ²	2,223.36
5	杭房权证高新字第 09092076 号	星光国际广场 4 幢 101	m ²	716.62
6	杭房权证高新字第 09092077 号	星光国际广场 4 幢 301	m ²	945.41
7	杭房权证高新字第 09092078 号	星光国际广场 4 幢 302	m ²	1,712.69
8	杭房权证高新字第 09092079 号	星光国际广场 4 幢 303	m ²	2,099.68
9	杭房权证高新字第 09092080 号	星光国际广场 4 幢 401	m ²	365.01
10	杭房权证高新字第 09092081 号	星光国际广场 4 幢 402、403	m ²	1,218.01
11	杭房权证高新字第 09092082 号	星光国际广场 4 幢 404	m ²	2,214.83
12	杭房权证高新字第 09092083 号	星光国际广场 4 幢 102、104、106、108、110	m ²	519.90
13	杭房权证高新字第 09092084 号	星光国际广场 4 幢 103、105、107、109、111	m ²	732.67
14	杭房权证高新字第 09092085 号	星光国际广场 4 幢 112	m ²	173.61
15	杭房权证高新字第 09092086 号	星光国际广场 4 幢 113	m ²	1,814.24
16	杭房权证高新字第 09091658 号	星光国际广场 2 幢 222-230	m ²	759.37
17	杭房权证高新字第 09091659 号	星光国际广场 2 幢 231	m ²	114.57
18	杭房权证高新字第 09091660 号	星光国际广场 2 幢 301	m ²	620.06
19	杭房权证高新字第 09091661 号	星光国际广场 2 幢 302、303	m ²	766.87
20	杭房权证高新字第 09091662 号	星光国际广场 2 幢 304、305	m ²	1,357.96
21	杭房权证高新字第 09091663 号	星光国际广场 2 幢 306、307	m ²	944.14
22	杭房权证高新字第 09091664 号	星光国际广场 2 幢 401	m ²	557.90
23	杭房权证高新字第 09091665 号	星光国际广场 2 幢 402、403	m ²	689.98
24	杭房权证高新字第 09091666 号	星光国际广场 2 幢 404、405	m ²	985.57
25	杭房权证高新字第 09091667 号	星光国际广场 2 幢 406、407	m ²	743.02
26	杭房权证高新字第 09091668 号	星光国际广场 2 幢 102-105、115-117	m ²	630.30
27	杭房权证高新字第 09091669 号	星光国际广场 2 幢 106-109、111-114	m ²	1,117.80
28	杭房权证高新字第 09091670 号	星光国际广场 2 幢 110	m ²	586.43

序号	产权证号	位置	单位	建筑面积
29	杭房权证高新字第 09091671 号	星光国际广场 2 幢 201	m ²	621.11
30	杭房权证高新字第 09091672 号	星光国际广场 2 幢 202-208	m ²	529.95
31	杭房权证高新字第 09091673 号	星光国际广场 2 幢 101	m ²	386.78
32	杭房权证高新字第 09091674 号	星光国际广场 2 幢 209-216	m ²	596.63
33	杭房权证高新字第 09091675 号	星光国际广场 2 幢 217	m ²	837.37
34	杭房权证高新字第 09091676 号	星光国际广场 2 幢 218-221	m ²	210.37
35	杭房权证高新字第 09091677 号	星光国际广场 3 幢 101	m ²	106.32
36	杭房权证高新字第 09091678 号	星光国际广场 3 幢 114	m ²	82.78
37	杭房权证高新字第 09091679 号	星光国际广场 3 幢 115	m ²	80.60
38	杭房权证高新字第 09091680 号	星光国际广场 3 幢 201	m ²	1,191.49
39	杭房权证高新字第 09091681 号	星光国际广场 3 幢 202	m ²	73.12
40	杭房权证高新字第 09091682 号	星光国际广场 3 幢 203、205	m ²	410.64
41	杭房权证高新字第 09091683 号	星光国际广场 3 幢 204、206-208	m ²	273.57
42	杭房权证高新字第 09091684 号	星光国际广场 3 幢 209\210	m ²	167.63
43	杭房权证高新字第 09091685 号	星光国际广场 3 幢 211\212	m ²	1,045.29
44	杭房权证高新字第 09091686 号	星光国际广场 3 幢 301\302	m ²	3,091.66
45	杭房权证高新字第 09091687 号	星光国际广场 3 幢 102	m ²	148.64
46	杭房权证高新字第 09091688 号	星光国际广场 3 幢 401-402	m ²	2,931.05
47	杭房权证高新字第 09091690 号	星光国际广场 3 幢 103-106	m ²	1,216.18
48	杭房权证高新字第 09091691 号	星光国际广场 3 幢 107	m ²	36.35
49	杭房权证高新字第 09091692 号	星光国际广场 3 幢 108、110	m ²	389.15
50	杭房权证高新字第 09091693 号	星光国际广场 3 幢 109	m ²	97.93
51	杭房权证高新字第 09091694 号	星光国际广场 3 幢 112	m ²	92.72
52	杭房权证高新字第 09091695 号	星光国际广场 3 幢 113	m ²	91.48
53	杭房权证高新字第 09091696 号	星光国际广场 3 幢 111	m ²	76.93
54	杭房权证高新字第 09106061 号	星光国际广场 1 幢 101	m ²	474.07
55	杭房权证高新字第 09106062 号	星光国际广场 1 幢 102-105	m ²	958.70
56	杭房权证高新字第 09106063 号	星光国际广场 1 幢 106-114	m ²	786.65
57	杭房权证高新字第 09106064 号	星光国际广场 1 幢 115、116	m ²	78.88
58	杭房权证高新字第 09106065 号	星光国际广场 1 幢 117	m ²	44.35
59	杭房权证高新字第 09106066 号	星光国际广场 1 幢 118	m ²	30.76
60	杭房权证高新字第 09106067 号	星光国际广场 1 幢 119-123	m ²	250.77
61	杭房权证高新字第 09106068 号	星光国际广场 1 幢 201	m ²	1,403.94
62	杭房权证高新字第 09106069 号	星光国际广场 1 幢 202、204、206、208、210、212	m ²	375.53
63	杭房权证高新字第 09106070 号	星光国际广场 1 幢 203、205、207、209、211	m ²	320.78
64	杭房权证高新字第 09106071 号	星光国际广场 1 幢 213-215、217	m ²	277.44
65	杭房权证高新字第 09106072 号	星光国际广场 1 幢 216、218、220、222、224、219	m ²	324.07
66	杭房权证高新字第 09106073 号	星光国际广场 1 幢 221、223、225	m ²	158.62
67	杭房权证高新字第 09106074 号	星光国际广场 1 幢 226、228、230、232、234、236	m ²	321.53
68	杭房权证高新字第 09106075 号	星光国际广场 1 幢 227、229、231、233、235、237	m ²	463.01
69	杭房权证高新字第 09106076 号	星光国际广场 1 幢 253	m ²	144.22
70	杭房权证高新字第 09106077 号	星光国际广场 1 幢 254、255	m ²	753.80
71	杭房权证高新字第 09106078 号	星光国际广场 1 幢 256	m ²	80.40

序号	产权证号	位置	单位	建筑面积
72	杭房权证高新字第 09106079 号	星光国际广场 1 幢 301	m ²	1,250.30
73	杭房权证高新字第 09106080 号	星光国际广场 1 幢 302-303	m ²	660.70
74	杭房权证高新字第 09106081 号	星光国际广场 1 幢 304-306	m ²	2,504.48
75	杭房权证高新字第 09106082 号	星光国际广场 1 幢 307	m ²	734.69
76	杭房权证高新字第 09106083 号	星光国际广场 1 幢 401	m ²	1,198.00
77	杭房权证高新字第 09106084 号	星光国际广场 1 幢 402、403	m ²	633.06
78	杭房权证高新字第 09106085 号	星光国际广场 1 幢 404-406	m ²	2,399.71
79	杭房权证高新字第 09106086 号	星光国际广场 1 幢 407	m ²	703.95
80	杭房权证高新字第 09106370 号	星光国际广场 1 幢 2401	m ²	51.78
81	杭房权证高新字第 09106371 号	星光国际广场 1 幢 2402	m ²	73.40
82	杭房权证高新字第 09106372 号	星光国际广场 1 幢 2403	m ²	54.60
83	杭房权证高新字第 09106373 号	星光国际广场 1 幢 2404	m ²	54.60
84	杭房权证高新字第 09106374 号	星光国际广场 1 幢 2405	m ²	53.16
85	杭房权证高新字第 09106375 号	星光国际广场 1 幢 2406	m ²	53.16
86	杭房权证高新字第 09106376 号	星光国际广场 1 幢 2407	m ²	54.60
87	杭房权证高新字第 09106377 号	星光国际广场 1 幢 2408	m ²	54.60
88	杭房权证高新字第 09106378 号	星光国际广场 1 幢 2409	m ²	73.40
89	杭房权证高新字第 09106379 号	星光国际广场 1 幢 2410	m ²	51.78
90	杭房权证高新字第 09106380 号	星光国际广场 1 幢 2411	m ²	51.78
91	杭房权证高新字第 09106381 号	星光国际广场 1 幢 2412	m ²	73.40
92	杭房权证高新字第 09106382 号	星光国际广场 1 幢 2413	m ²	54.60
93	杭房权证高新字第 09106383 号	星光国际广场 1 幢 2414	m ²	54.60
94	杭房权证高新字第 09106384 号	星光国际广场 1 幢 2415	m ²	53.16
95	杭房权证高新字第 09106385 号	星光国际广场 1 幢 2416	m ²	53.16
96	杭房权证高新字第 09106386 号	星光国际广场 1 幢 2417	m ²	54.60
97	杭房权证高新字第 09106387 号	星光国际广场 1 幢 2418	m ²	54.60
98	杭房权证高新字第 09106388 号	星光国际广场 1 幢 2419	m ²	73.40
99	杭房权证高新字第 09106389 号	星光国际广场 1 幢 2420	m ²	51.78
100	杭房权证高新字第 09106390 号	星光国际广场 1 幢 2501	m ²	51.66
101	杭房权证高新字第 09106391 号	星光国际广场 1 幢 2502	m ²	77.48
102	杭房权证高新字第 09106392 号	星光国际广场 1 幢 2503	m ²	53.03
103	杭房权证高新字第 09106393 号	星光国际广场 1 幢 2504	m ²	53.03
104	杭房权证高新字第 09106394 号	星光国际广场 1 幢 2505	m ²	53.03
105	杭房权证高新字第 09106395 号	星光国际广场 1 幢 2506	m ²	53.03
106	杭房权证高新字第 09106396 号	星光国际广场 1 幢 2507	m ²	53.03
107	杭房权证高新字第 09106397 号	星光国际广场 1 幢 2508	m ²	53.03
108	杭房权证高新字第 09106398 号	星光国际广场 1 幢 2509	m ²	77.48
109	杭房权证高新字第 09106399 号	星光国际广场 1 幢 2510	m ²	51.66
110	杭房权证高新字第 09106400 号	星光国际广场 1 幢 2511	m ²	51.66
111	杭房权证高新字第 09106401 号	星光国际广场 1 幢 2512	m ²	77.48
112	杭房权证高新字第 09106402 号	星光国际广场 1 幢 2513	m ²	53.03
113	杭房权证高新字第 09106403 号	星光国际广场 1 幢 2514	m ²	53.03
114	杭房权证高新字第 09106404 号	星光国际广场 1 幢 2515	m ²	53.03



序号	产权证号	位置	单位	建筑面积
115	杭房权证高新字第 09106405 号	星光国际广场 1 幢 2516	m ²	53.03
116	杭房权证高新字第 09106406 号	星光国际广场 1 幢 2517	m ²	53.03
117	杭房权证高新字第 09106407 号	星光国际广场 1 幢 2518	m ²	53.03
118	杭房权证高新字第 09106408 号	星光国际广场 1 幢 2519	m ²	77.48
119	杭房权证高新字第 09106409 号	星光国际广场 1 幢 2520	m ²	51.66
	合计			61,594.66

二期（星光城）不动产清单：

序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
1	浙（2018）杭州市不动产权第 0118957 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 101 室	m ²	78004.02
2	浙（2018）杭州市不动产权第 0118959 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 102 室	m ²	744.09
3	浙（2018）杭州市不动产权第 0118958 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 103 室	m ²	783.27
4	浙（2018）杭州市不动产权第 0119145 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 104 室	m ²	110.72
5	浙（2018）杭州市不动产权第 0119146 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 105 室	m ²	106.07
6	未提供	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 402 室	m ²	355.24
7	浙（2018）杭州市不动产权第 0119117 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 804 室	m ²	176.65
8	浙（2018）杭州市不动产权第 0119141 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 805 室	m ²	167.17
9	浙（2018）杭州市不动产权第 0118986 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 806 室	m ²	203.46
10	浙（2018）杭州市不动产权第 0118985 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 807 室	m ²	203.46
11	浙（2018）杭州市不动产权第 0119142 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 808 室	m ²	167.17
12	浙（2018）杭州市不动产权第 0118964 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 902 室	m ²	203.51
13	浙（2018）杭州市不动产权第 0118984 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 903 室	m ²	203.46
14	浙（2018）杭州市不动产权第 0119111 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 904 室	m ²	177.98
15	浙（2018）杭州市不动产权第 0119139 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 905 室	m ²	168.3
16	浙（2018）杭州市不动产权第 0118983 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 906 室	m ²	203.46
17	浙（2018）杭州市不动产权第 0118979 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 907 室	m ²	203.51
18	浙（2018）杭州市不动产权第 0119140 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 908 室	m ²	168.25
19	浙（2018）杭州市不动产权第 0119097 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1001 室	m ²	179.11
20	浙（2018）杭州市不动产权第 0118977 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1003 室	m ²	203.51
21	浙（2018）杭州市不动产权第 0119098 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1004 室	m ²	179.11
22	浙（2018）杭州市不动产权第 0119137 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1005 室	m ²	169.43
23	浙（2018）杭州市不动产权第 0119138 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1008 室	m ²	169.39
24	浙（2018）杭州市不动产权第 0118982 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1103 室	m ²	203.46
25	浙（2018）杭州市不动产权第 0119084 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1104 室	m ²	180.16
26	浙（2018）杭州市不动产权第 0119136 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1105 室	m ²	170.54
27	浙（2018）杭州市不动产权第 0118981 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1106 室	m ²	203.46
28	浙（2018）杭州市不动产权第 0119074 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1301 室	m ²	181.62
29	浙（2018）杭州市不动产权第 0118976 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1302 室	m ²	203.51
30	浙（2018）杭州市不动产权第 0118975 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1303 室	m ²	203.51
31	浙（2018）杭州市不动产权第 0119075 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1304 室	m ²	181.62
32	浙（2018）杭州市不动产权第 0119130 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1305 室	m ²	172.55



序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
33	浙（2018）杭州市不动产权第 0118974 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1306 室	m ²	203.51
34	浙（2018）杭州市不动产权第 0118973 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1307 室	m ²	203.51
35	浙（2018）杭州市不动产权第 0119131 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1308 室	m ²	172.55
36	浙（2018）杭州市不动产权第 0119068 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1401 室	m ²	182.14
37	浙（2018）杭州市不动产权第 0118972 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1402 室	m ²	203.51
38	浙（2018）杭州市不动产权第 0118971 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1403 室	m ²	203.51
39	浙（2018）杭州市不动产权第 0119069 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1404 室	m ²	182.14
40	浙（2018）杭州市不动产权第 0119126 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1405 室	m ²	173.47
41	浙（2018）杭州市不动产权第 0118970 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1406 室	m ²	203.51
42	浙（2018）杭州市不动产权第 0118969 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1407 室	m ²	203.51
43	浙（2018）杭州市不动产权第 0119127 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1408 室	m ²	173.47
44	浙（2018）杭州市不动产权第 0119066 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1501 室	m ²	182.51
45	浙（2018）杭州市不动产权第 0118968 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1502 室	m ²	203.51
46	浙（2018）杭州市不动产权第 0118967 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1503 室	m ²	203.51
47	浙（2018）杭州市不动产权第 0119067 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1504 室	m ²	182.51
48	浙（2018）杭州市不动产权第 0119124 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1505 室	m ²	174.31
49	浙（2018）杭州市不动产权第 0118966 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1506 室	m ²	203.51
50	浙（2018）杭州市不动产权第 0118965 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1507 室	m ²	203.51
51	浙（2018）杭州市不动产权第 0119125 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1508 室	m ²	174.31
52	浙（2018）杭州市不动产权第 0119052 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1701 室	m ²	184.84
53	浙（2018）杭州市不动产权第 0118992 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1702 室	m ²	203.43
54	浙（2018）杭州市不动产权第 0119015 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1703 室	m ²	203.43
55	浙（2018）杭州市不动产权第 0119053 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1704 室	m ²	184.84
56	浙（2018）杭州市不动产权第 0119112 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1705 室	m ²	177.76
57	浙（2018）杭州市不动产权第 0119014 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1706 室	m ²	203.43
58	浙（2018）杭州市不动产权第 0119013 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1707 室	m ²	203.43
59	浙（2018）杭州市不动产权第 0119113 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 1708 室	m ²	177.76
60	浙（2018）杭州市不动产权第 0119060 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2101 室	m ²	183.62
61	浙（2018）杭州市不动产权第 0119000 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2102 室	m ²	203.43
62	浙（2018）杭州市不动产权第 0118999 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2103 室	m ²	203.43
63	浙（2018）杭州市不动产权第 0119061 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2104 室	m ²	183.62
64	浙（2018）杭州市不动产权第 0119093 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2105 室	m ²	179.35
65	浙（2018）杭州市不动产权第 0118998 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2106 室	m ²	203.43
66	浙（2018）杭州市不动产权第 0118997 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2107 室	m ²	203.43
67	浙（2018）杭州市不动产权第 0119094 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2108 室	m ²	179.35
68	浙（2018）杭州市不动产权第 0119064 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2201 室	m ²	182.92
69	浙（2018）杭州市不动产权第 0118996 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2202 室	m ²	203.43
70	浙（2018）杭州市不动产权第 0118995 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2203 室	m ²	203.43
71	浙（2018）杭州市不动产权第 0119065 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2204 室	m ²	182.92
72	浙（2018）杭州市不动产权第 0119091 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2205 室	m ²	179.5
73	浙（2018）杭州市不动产权第 0118994 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2206 室	m ²	203.43

序号	产权证号	坐落	单位	建筑面积
74	浙（2018）杭州市不动产权第 0118993 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2207 室	m ²	203.43
75	浙（2018）杭州市不动产权第 0119092 号	杭州市滨江区长河街道滨盛路 1766 号星光城 2208 室	m ²	179.5
	合计			93200.42

由于程序受限，未对上述不动产进行实地勘察，本次评估根据产权证资料复印件所了解的信息结合市场调查采用市场比较法进行评估。

将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

即在搜集可比交易案例的前提下，选择与被评估房地产用途一致、结构相同，地段相近的近期内交易可比案例若干，与被评估房地产进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再采用简单算术平均法对比准价格进行平均处理，得到被评估房地产的评估单价，然后乘以该项房地产的建筑面积即求得评估值。

市场调查三个与估价对象房地产条件类似的物业成交案例作为可比实例，将案例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况分别与估价对象房地产相比较调整。

具体评估过程同存货——开发产品关于销售价值的测算过程。

经测算，投资性房地产评估结果如下：

序号	房地产名称	账面值		评估价值	评估增减值	增减率
		原值	净值			
1	杭州星光大道一期	406,184,048.73	313,054,514.73	1,641,141,360.00	1,328,086,845.27	424.24%
2	杭州星光大道二期	1,141,363,759.97	1,095,167,321.76	1,923,599,590.00	828,432,268.24	75.64%
	合计	1,547,547,808.70	1,408,221,836.49	3,564,740,950.00	2,156,519,113.51	153.14%

(3) 长期股权投资

长期股权投资账面价值为 12,325,074.07 元，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	取得时间	投资成本	持股比例	账面值
1	杭州星光大道经营管理有限公司	2007/08	8,301,234.90	100.00%	8,301,234.90
2	杭州华联星光大道文化传播有限公司	2008/09	4,023,839.17	100.00%	4,023,839.17
	合计				12,325,074.07

由于程序受限，未对上述被投资单位进行资料收集，本次评估以企业账面价值为评估值。

长期股权投资评估价值为 12,325,074.07 元，评估无增减值。

(4) 固定资产评估技术说明

1) 基本情况

本次列报评估的固定资产包括房屋建筑物、电子设备、运输设备及其他设备，简要情况如下表所示：（金额单位：人民币元）

项目	表号	账面值	
		原值	净值
房屋建筑物类合计		17,209,327.13	12,471,930.66
固定资产—房屋建筑物	2-2-6-1	17,209,327.13	12,471,930.66
设备类合计		6,952,537.60	3,055,518.64
固定资产—电子和办公设备	2-2-6-5	4,132,718.00	2,516,812.64
固定资产—运输设备	2-2-6-6	2,694,993.00	479,191.74
固定资产-其他设备		124,826.60	59,514.26
合计		24,161,864.73	15,527,449.30

2) 评估方法

①房屋建筑物

本次评估范围内房屋建筑清单如下：

序号	产权证书号	房屋坐落	门牌号	单位	建筑面积
1	杭房权证高新字第 09091689	星光国际广场	3 幢 501-504	m ²	1675.83
2	杭房权证高新字第 09106055	星光国际广场	1 幢 503	m ²	44.61
3	杭房权证高新字第 09106056	星光国际广场	1 幢 512	m ²	60.68
4	杭房权证高新字第 09106057	星光国际广场	1 幢 513	m ²	69.02
5	杭房权证高新字第 09106058	星光国际广场	1 幢 514	m ²	57.29
6	杭房权证高新字第 09106059	星光国际广场	1 幢 515	m ²	59.2
7	杭房权证高新字第 09106060	星光国际广场	1 幢 516	m ²	163.2
8	杭房权证高新字第 09106087	星光国际广场	1 幢 501	m ²	163.2
9	杭房权证高新字第 09106088	星光国际广场	1 幢 502	m ²	46.51
10	杭房权证高新字第 07022514	中兴花园	56 幢 2-1403	m ²	110.57
11	杭房权证高新字第 07022512	中兴花园	56 幢 2-1301	m ²	165.49
12	杭房权证高新字第 07022515	中兴花园	57 幢 1-2003	m ²	158.01
13	杭房权证高新字第 07022513	中兴花园	56 幢 2-1001	m ²	165.49
14	无产权木屋	一期商街	无产权木屋		
	合计				2939.1

由于程序受限，未对上述不动产进行实地勘查，本次评估根据产权证资料复印件所了解的信息结合市场调查采用市场法进行评估。

市场法系将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

即在搜集可比交易案例的前提下，选择与被评估房地产用途一致、结构相同，地段相近的近期内交易可比案例若干，与被评估房地产进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再采用简单算术平均法对比准价格进行平均处理，得到被评估房地产的评估单价，然后乘以该项房地产的建筑面积即求得评估值。

市场调查三个与估价对象房地产条件类似的物业成交案例作为可比实例，将案例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况分别与估价对象房地产相比较调整。

具体评估过程同存货——开发产品关于销售价值的测算过程。

经测算，房屋建筑物评估结果为 77,220,760.00 元，评估增值 64,748,829.34 元，增值率为 519.16%。

②电子和办公设备

电子和办公设备账面原值 4,132,718.00 元，账面净值 2,516,812.64 元，主要为多媒体、服务器、电脑、打印机等。由于程序受限，未对上述设备进行现场盘点和资料收集，本次评估以企业账面价值为评估值。电子和办公设备评估价值为 2,516,812.64 元，评估无增减值。

③运输设备

运输设备账面原值 2,694,993.00 元，账面净值 479,191.74 元，主要为别克、丰田保时捷等车辆。由于程序受限，未对上述车辆进行现场盘点和资料收集，本次评估以企业账面价值为评估值。运输设备评估价值为 479,191.74 元，评估无增减值。

3) 评估结果

根据上述方法，得出固定资产的评估结果如下表所示。

项目	账面值		评估价值	评估增减值	增减率
	原值	净值		评估价值-净值	净值
房屋建筑物类合计	17,209,327.13	12,471,930.66	77,220,760.00	64,748,829.34	519.16%
固定资产—房屋建筑物	17,209,327.13	12,471,930.66	77,220,760.00	64,748,829.34	519.16%
设备类合计	6,952,537.60	3,055,518.64	3,055,518.64	-	-
固定资产—电子和办公设备	4,132,718.00	2,516,812.64	2,516,812.64	-	-
固定资产—运输设备	2,694,993.00	479,191.74	479,191.74	-	-
固定资产-其他设备	124,826.60	59,514.26	59,514.26	-	-
合计	24,161,864.73	15,527,449.30	80,276,278.64	64,748,829.34	417.00%

(5) 无形资产评估说明

无形资产账面原值 1,548,900.00 元，账面净值 937,475.47 元，主要为平台软件、监控系统及管理系统。由于程序受限，未对上述无形资产进行资料收集和核实，本次评估以企业账面价值为评估值。无形资产评估价值为 937,475.47 元，评估无增减值。

(6) 长期待摊费用评估说明

长期待摊费用账面原值 3,972,888.47 元，账面净值 882,864.37 元，为办公室装修。由于程序受限，未对上述费用进行资料收集和核实，本次评估将装修价值并入房屋建筑物评估，长期待摊费用评估值为零。长期待摊费用评估价值为 0.00 元，评估减值 882,864.37 元。

(7) 递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面价值 11,641,445.73 元，为计提坏账准备形成的递延所得税资产。由于坏账准备已评估为零，递延所得税资产也相应评估值为零。递延所得税资产评估价值为 0.00 元，评估减值 11,641,445.73 元。

(8) 各类负债的评估技术说明

本次评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债账面值为 978,896,431.26 元，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款及一年内到期的非流动负债，非流动负债账面价值为 561,703,596.23 元，为长期借款及递延所得税负债。

1) 应付账款、预收款项、应付利息、其他应付款及一年内到期的非流动负债评估说明

应付账款主要为应付工程款；

预收款项主要为预收购房款及租金；

应付利息主要为应付银行借款的利息费用；

其他应付款主要为租金押金、建设基金、往来款；

一年内到期的非流动负债为应付银行借款。

由于程序受限，未对上述负债进行资料收集和函证，本次评估以企业账面价值为评估值。

应付账款账面价值为 304,366,616.21 元，评估价值为 304,366,616.21 元，无增减值变动。

预收款项账面价值为 14,998,029.34 元，评估价值为 14,998,029.34 元，无增减值变动。

应付利息账面价值为 2,001,456.83 元，评估价值为 2,001,456.83 元，无增减值变动。

其他应付款账面价值为 581,949,899.73 元，评估价值为 581,949,899.73 元，无增减值变动。

一年内到期的非流动负债账面价值为 70,500,000.00 元，评估价值为 70,500,000.00 元，无增减值变动。

2) 应付职工薪酬评估说明

对应付职工薪酬为应付职工社保、工会经费及职工教育经费。

由于程序受限，未对上述负债进行资料收集和核实，本次评估以企业账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估价值为 112,977.88 元，无增减值变动。

3) 应交税费评估说明

应交税费主要为应交的增值税、个人所得税、所得税及堤围费等。由于程序受限，未对上述负债进行资料收集和核实，本次评估以企业账面价值为评估值。应付职工薪酬评估价值为 4,967,451.27 元，无增减值变动。

4) 长期借款评估说明

长期借款主要均为银行借款。由于程序受限，未对上述负债进行资料收集和核实，本次评估以企业账面价值为评估值。长期借款评估价值为 561,703,596.23 元，无增减值变动。

5) 递延所得税负债评估说明

递延所得税负债因投资性房地产评估增值，应计递延所得税负债，本次按物业增值额的 25% 预计：

递延所得税负债=增值额×所得税率=2,156,519,113.51×25%=539,129,778.38（元）。

6) 负债评估结果

流动负债评估值 978,896,431.26 元，评估无增减值。

非流动负债评估值 1,100,833,374.61 元，评估增值 539,129,778.38 元，增值原因系因投资性房地产评估增值，应计递延所得税负债。

(9) 浙江华联杭州湾创业有限公司-评估结果

采用资产基础法评估浙江华联杭州湾创业有限公司的于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
流动资产	1	42,923.31	45,631.32	2,708.00	6.31%
非流动资产	2	144,953.61	365,827.98	220,874.36	152.38%
资产总计	3	187,876.93	411,459.30	223,582.37	119.00%
流动负债	4	97,889.64	97,889.64	-	-
非流动负债	5	56,170.36	110,083.34	53,912.98	95.98%
负债总计	6	154,060.00	207,972.98	53,912.98	34.99%
股东权益总计	7	33,816.93	203,486.32	169,669.39	501.73%

即：采用资产基础法评估的浙江华联杭州湾创业有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为：**203,486.32 万元**。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

则，长期股权投资——浙江华联杭州湾创业有限公司至评估结果为：

203,486.32 万元×45.00%= 91,568.84 万元。

4. 固定资产评估说明

固定资产为房屋建筑物，具体如下：

序号	房地产名称	产权证编号	M ²	原值	净值
1	华联城市山林花园二期 7 栋 14-7B	4000592459	132.73	5,512,249.08	5,078,159.34
2	华联城市山林花园二期 7 栋 14-7C	4000592460	132.73	5,512,249.08	5,078,159.34
3	华联城市山林花园二期 9 栋 19-21A	4000592464	190.44	8,007,020.54	7,376,467.82
4	华联城市山林花园二期 9 栋 19-21C	4000592462	155.19	6,524,955.44	6,011,115.26

由于程序受限，未对上述房屋建筑物进行资料收集和实地勘察，本次评估以市场调查的市场均价作为评估值。房屋建筑物评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	房地产名称 和位置或坐落	面积	账面值		评估价值	增减率
		M ²	原值	净值		
1	华联城市山林花园二期 7 栋 14-7B	132.73	5,512,249.08	5,078,159.34	11,945,700.00	135.24%
2	华联城市山林花园二期 7 栋 14-7C	132.73	5,512,249.08	5,078,159.34	11,945,700.00	135.24%
3	华联城市山林花园二期 9 栋 19-21A	190.44	8,007,020.54	7,376,467.82	17,139,600.00	132.36%
4	华联城市山林花园二期 9 栋 19-21C	155.19	6,524,955.44	6,011,115.26	13,967,100.00	132.35%
	合计		25,556,474.14	23,543,901.76	54,998,100.00	133.60%

5. 递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面价值 5,462,288.20 元，为计提坏账准备及公允价值变动损益形成的递延所得税资产。由于坏账准备及公允价值变动损益已评估为零，递延所得税资产也相应评估值为零。递延所得税资产评估价值为 0.00 元，评估减值 5,462,288.20 元。

6. 各类负债的评估说明

本次评估范围内的负债包括流动负债，流动负债账面值为 569,827,141.63 元，包括应付账款、应交税费、其他应付款及递延所得税负债。

1) 应付账款、其他应付款评估说明

应付账款主要为应付往来款；其他应付款主要为内部企业往来；由于程序受限，未对上述负债进行资料收集和函证，本次评估以企业账面价值为评估值。应付账款账面价值为 931,596.44 元，评估价值为 931,596.44 元，无增减值变动。其他应付款账面价值为 558,813,600.86 元，评估价值为 558,813,600.86 元，无增减值变动。

2) 应交税费评估说明

应交税费主要为应交的房产税、企业所得税等。由于程序受限，未对上述负债进行资料收集和核实，本次评估以企业账面价值为评估值。应付职工薪酬评估价值为 10,081,944.33 元，无增减值变动。

3) 递延所得税负债评估说明

递延所得税负债账面价值 360,750.00 元，为累计公允价值调整形成的递延所得税负债。由于程序受限，未对上述负债进行资料收集和核实，本次评估以企业账面价值为评估值。递延所得税负债评估价值为 360,750.00 元，无增减变动。

5) 负债评估结果

流动负债评估值 569,827,141.63 元，评估无增减值。

7. 深圳市华联发展投资有限公司评估结果

采用资产基础法评估的深圳市华联发展投资有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
流动资产	1	2,593.47	4,643.47	2,050.00	79.04%
非流动资产	2	150,830.31	234,561.19	83,730.87	55.51%
资产总计	3	153,423.78	239,204.65	85,780.87	55.91%
流动负债	4	56,982.71	56,982.71	-	-
非流动负债	5	36.08	36.08	-	-
负债总计	6	57,018.79	57,018.79	-	-
股东权益总计	7	96,404.99	182,185.87	85,780.87	88.98%

即：采用资产基础法评估的深圳市华联发展投资有限公司的股东全部权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为：**182,185.87 万元**。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

则，长期股权投资——深圳市华联发展投资有限公司评估结果为：

182,185.87 万元 × 87.34% = 159,121.13 万元。

（五）长期股权投资评估结果

经实施上述评估，长期股权投资于评估基准日评估结果见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面值	评估值	评估增减值	增减率
1	深业华联香港公司	70.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
2	深圳市华联贸易有限公司	94.80%	0.00	0.00	0.00	0.00%
3	深圳市华联发展投资有限公司	87.34%	30,000,000.00	1,591,211,347.72	1,561,211,347.72	5204.04%
4	深圳纺织服装研究所	100.00%	12,532,195.94	12,532,195.94	0.00	0.00%
5	华联控股股份有限公司	31.32%	272,663,803.35	2,693,622,715.56	2,420,958,912.21	887.89%
6	深圳联昌印染有限公司	37.50%	0.00	0.00	0.00	0.00%

序号	被投资单位名称	持股比例	账面值	评估值	评估增减值	增减率
7	深圳市华联置业集团有限公司	23.67%	199,050,610.21	199,050,610.21	0.00	0.00%
	账面净值合计		514,246,609.50	4,496,416,869.43	3,982,170,259.93	774.37%

四、投资性房地产评估技术说明

（一）评估范围

「华联集团」申报评估的投资性房地产账面原值 210,193,783.33 元， 账面净值 67,579,610.69 元，共 20 项。

（二）产权状况

除了下步庙（招待所）、黄木岗物业外，「华联集团」向评估机构提供了上述物业的房地产证等产权证明文件的复印件，具体产权状况如下：

序号	房地产名称和位置或坐落	产权证编号	类别结构	建成年月	面积 M ²
1	华联大厦附楼第 1-4 层	深房地字第 3000277113-116 号	框剪	1990/11	5,432.16
2	华联大厦第 1-23 层	深房地字第 3000277112 号等	框剪	1990/11	23,972.00
3	华联大厦第 24 层	深房地字第 3000269731 号	框剪	1990/11	679.00
4	华联大厦第 25 层	深房地字第 3000269730 号	框剪	1990/11	462.34
5	华联大厦地下商场、地下停车场负 1—62	3000378843 等	框架	2005/03	3,004.95
6	鹏基上步工业厂房 105 栋第 1-5 层	深房地字第 3000762240-244 号	框架	1983/12	8,678.10
7	鹏基上步工业厂房 204 栋第 1-4 层	深房地字第 3000067011 号等	框架	1984/12	6,881.62
8	牡丹村 I 径 5 号（怡景花园）	0058	砖混	1984/12	186.20
9	下步庙（招待所）	3000762248 等	砖混	1983/12	1,460.01
10	翠竹苑 69 栋 A1	深房地字第 2000089875 号	砖混	1986/05	143.40
11	翠竹苑 69 栋 A2	深房地字第 2000089876 号	砖混	1986/05	136.10
12	华新村住宅	深房地字第 3000630140 号等	砖混	1984/11	3,853.65
13	黄木岗	深房地字第 3000630005 等	砖混	1987/12	1,604.06
14	长城大厦 6 栋 B1003	深房地字第 3000629145 号	框架	1989/11	80.45
15	长城大厦 6 栋 B1005	深房地字第 3000629144 号	框架	1989/11	80.45
16	长城大厦 3 栋 B1712	深房地字第 3000630139 号	框架	1989/11	87.81
17	南油 B 区 21 栋 601-607	深房地字第 4000472503 号等	砖混	1988/11	251.16
18	南油 B 区 57 栋 304	深房地字第 4000472503 号	砖混	1988/11	96.78

受评估程序所限，本次评估仅能对位于深圳市福田区华联大厦地上整栋写字楼、地下商城及深圳市福田区鹏基上步工业区第 105 栋、第 204 栋厂房进行现场勘察。

①华联大厦地上整栋写字楼、地下商城（投资性房地产评估明细表序号 1-30）

区域概况：华联大厦地下地铁商城及办公楼位于深圳市福田区科学馆片区，东临上步中路，北临振中路、南临深南中路、西临燕南路，该区域为办公用房集中区，周边配套有银行、学校、医院、购物商场、酒店、公园等公共配套设施。

物业概况：华联大厦建成于 1990 年，主楼 25 层，附楼 4 层，总建筑面积为 30545.5 平

方米，地下商场位于负一层，建筑面积为 3,004.95 平方米。建筑结构为框剪结构，外墙为墙砖及玻璃幕墙面层、地砖地面、乳胶漆内墙、吊顶天花，设玻璃门及铝合金窗，卫生间为地砖地面、瓷片到顶内墙、铝扣板天花、嵌入式洗面盆及蹲厕，配设有电话、电视、消防设施、电梯、中央空调等附属设备。

经营情况：上述物业除一部分由「华联集团」自用办公外，其余均对外出租。

②鹏基上步工业区第 105 栋、第 204 栋厂房（投资性房地产评估明细表序号 31-39）

区域概况：鹏基上步工业厂房 105、204 栋位于深圳市福田区上步工业区内，属于华强北商业圈，东临华强北路，北临红荔路、南临振兴路、西临工发路，周边配套有银行、学校、医院、购物商场、酒店、公园等公共配套设施。

物业概况：鹏基上步工业区第 105 栋、第 204 栋厂房均建成于 1983 年，其中 105 栋共 5 层，总建筑面积为 8,678.1 平方米；204 栋共 4 层，总建筑面积为 6,881.62 平方米。建筑结构为框架结构，外墙为涂料及水刷石面层、地砖地面、乳胶漆内墙及天花，设玻璃门及铝合金窗，卫生间为地砖地面、瓷片到顶内墙、乳胶漆天花、嵌入式洗面盆及蹲厕，配设有电话、电视、消防设施、电梯、中央空调等附属设备。

经营情况：105 栋目前为出租状态，经营方为港澳城；204 栋目前为出租状态，经营方为富民外贸城。

（三）评估方法

（1）评估方法选用

房地产评估方法有市场法、收益法、成本法和假设开发法。评估人员在认真分析所掌握的资料，并对委估房地产进行实地查勘后，根据房地产的特点及委估房地产本身的实际情况，经过认真分析、反复研究：

1）评估对象所在区域及其周边区域内同类物业成交案例较多，可比实例较易收集，本次评估可采用市场法进行评估；

2）评估对象所在区域内近年来物业价格上涨较快，市场的租售比失衡，其租金已经不能反映房地产真实市场价值，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估；

3）评估对象为建成后物业，其最高最佳利用方式为维持现状，不宜选用假设开发法进行评估；

4）评估对象及同类物业市场交易活跃，且其所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜选用成本法进行评估。

（2）评估技术路线

通过上述分析，本次评估采用市场法对评估对象进行测算，确定评估对象的评估值。

（3）市场法介绍

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

即在搜集可比交易案例的前提下，选择与被评估房地产用途一致、结构相同，地段相近的近期内交易可比案例若干，与被评估房地产进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再采用简单算术平均法对比准价格进行平均处理，得到被评估房地产的评估单价，然后乘以该项房地产的建筑面积即求得评估值。

市场比较法的基本计算公式：

$$P1=P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估房地产评评估格

P1—待估房地产比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A\text{--交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B\text{--交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C\text{--区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估房地产所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D\text{--个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估房地产个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

（四）评估结论及分析

根据以上公式测算出「华联集团」投资性房地产评估结果，具体如下：

投资性房地产账面原值合计 210,193,783.33 元，账面净值合计 67,579,610.69 元，本次评估值 1,776,974,163.00 元，评估增值 1,709,394,552.31 元，增值率 2529.45%。

增值原因：深圳市近年来房地产市场价格大幅上涨，致使被评估房地产于评估基准日的市场价格较其原始取得成本有较大增值。

（五）评估举例（以华联大厦中间楼层 10 层为例）

（1）可比案例的选取及说明

本次评估，选择近期三个已发生交易、且用途与待估房地产相同的实例，以它们的价格作比较，结合影响价格的因素，进行各因素调整，求取评估对象的价格，三宗案例具体状况如下：

实例 1：世贸广场，福田区福虹路，建筑面积约 453 平方米，21 楼高层，中档装修，市场成交价 22,000 元/平方米，交易日期 2018 年 2 月。

实例 2：赛格广场，福田区华强路，建筑面积约 138.59 平方米，32 楼高层，中档装修，市场成交价 29,500 元/平方米，交易日期 2018 年 1 月。

实例 3：电子科技大厦，福田区华发路，建筑面积约 225 平方米，26 楼高层，中档装修，市场成交价 23,000 元/平方米，交易日期 2018 年 8 月。

① 可比案例具体情况详见下表《比较因素条件说明表》：

比较因素条件说明表						
1	房地 产概 况	房地产名称	华联大厦12楼	可比实例A	可比实例B	可比实例C
				世贸广场	赛格广场	电子科技大厦
		房地 产临路情况	深南中路	福虹路	华强北路	华发北路
		房屋用途	办公	办公	办公	办公
		交易时间	----	2018年2月	2018年1月	2018年2月
		市场状况	----	正常交易	正常交易	正常交易
		交易价格	----	22,000	29,500	23,000
2	区 位 状 况 描 述	比 较 权 重	----	0.33	0.33	0.34
		区域规划	区域规划较好	区域规划较好	区域规划好	区域规划较好
		交通便捷度	交通便捷度较高	交通便捷度较高	交通便捷度较高	交通便捷度较高
		环境质量	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好
		基础设施	基础设施完备度高	基础设施完备度高	基础设施完备度高	基础设施完备度高
3	实 物 状 况 描 述	公共配套设施	公共配套设施完备度高	公共配套设施完备度高	公共配套设施完备度高	公共配套设施完备度高
		新旧程度	七成新	七成新	八成新	七成新
		楼层景观	12楼，中层	21楼，高层	32楼，高层	26楼，高层
		装饰装修	中档	中档	中档	中档
		外观	一般	一般	一般	一般
4	权 益 状 况 描 述	物业管理	较好	较好	较好	较好
		他项权利状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况
		市场商品房	市场商品房	市场商品房	市场商品房	市场商品房
		剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
		城市规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
		权属清晰情况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰

A、比较因素条件说明

对于同类物业的房地产评估比较法的修正因素主要包括三部分：区位状况（主要为区域规划、交通便捷程度、环境质量、基础设施、公共配套设施，实物状况（主要为物业新旧程度、楼层景观、装饰装修、外观、物业管理等因素），权益状况（主要为他项权利状况、市场商品房、剩余使用年限等因素），本次评估，根据委估物业实际情况及市场调查，主要采用如下修正因素进行价格调整：

1) 交易时间

本次评估基准日为 2018 年 8 月 28 日，三个比较实例的交易时间为 2018 年 1 月和 2 月，比较案例的交易时间与评估基准日之间时间较近，在此期间物业价格波动幅度较小，因此不做交易时间调整。

2) 交易条件

本次评估考虑到选取案例均为深圳市办公物业的市场交易价格，为正常市场价格成交，考虑到本次评估目的，因此设定其为正常市场情况下的交易价格，因此不做交易条件修正。

3) 区域规划

区域规划分为好、较好、一般、较差、差五个等级以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 4。

4) 交通便捷程度

将交通便捷程度分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

5) 环境质量

将环境质量主要是指待估物业及可比案例所处位置环境及卫生的优劣程度，分为好、较好、一般、差四等，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 4。

6) 基础设施

基础设施完备度主要是指水电气通讯等基础设施的配备，将基础设施完备度分为高、较高、一般、欠缺四等，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

7) 公共配套设施

公共配套设施是指周边生活配套情况，如周边超市、医院、银行等配套的情况。将基础设施配套分为齐备、较齐备、一般、不齐备四个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

8) 新旧程度

新旧程度 1-10 个等级，以待估物业为 100，每增加或者降低一个级别，成新度增加或者减少 0.1，增加或减少 5 分。

9) 楼层

楼层的高低对房地产的市场价值有较大的影响，一般分为低层、中层、高层共三等，每增加或减少一个级别，增加或减少 2 分。

10) 装饰装修

装修等级一般分为豪华、中档、普通、毛坯四个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，增加或减少 5 分；

11) 外观

外观等级一般分为好，较好，一般，较差，差五个等级，以待估物业为 100，每增加或降低一个级别，增加或减少 5 分。

12) 物业管理

物业管理的好坏对房地产市场价值的影响有直接的联系，将物业管理知名度分为好、较好、一般三个等级，每增加或降低一个级别，增加或减少 2 分。

13) 他项权利状况

房屋他项权利是指由房屋的所有权衍生出来的典权、租赁权、典质权、继续权等权利，本次评估主要分为有特殊他项权限制、无特殊他项权限制两个等级，以待估物业为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 5；

14) 市场商品房

本次评估主要分为是市场商品房与非市场商品房两种情况，以待估物业为 100，如果为非市场商品房，其指数减少 10；

15) 剩余使用年限

剩余使用年期是指物业剩余的法定使用年期对物业价值的影响，评估对象与可比案例的剩余年限均较长，故不作修正。

B、比较因素条件说明

详见下表《比较因素条件指数表及修正情况表》

比较因素条件指数表及修正情况表							
1	房地 产 概 况	房地产名称	华联大厦12楼	可比实例A	可比实例B	可比实例C	
				世贸广场	赛格广场	电子科技大厦	
		房地 产临路情况	深南中路	福虹路	华强北路	华发北路	
		房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
		交易时间	----	2018年2月	2018年1月	2018年2月	
		市场状况	----	正常	正常	正常	
		交易价格	----	22,000	29,500	23,000	
2	区 位 状 况 调 整	比 较 权 重	----	0.33	0.33	0.34	
		区域规划	100	100	104	100	
		交通便捷度	100	100	100	100	
		环境质量	100	100	100	100	
		基础设施	100	100	100	100	
3	实 物 状 况 调 整	公共配套设施	100	100	100	100	
		新旧程度	100	100	105	100	
		楼层景观	100	102	102	102	
		装饰装修	100	100	100	100	
		外观	100	100	105	100	
4	权 益 状 况 调 整	物业管理	100	100	100	100	
		他项权利状况	100	100	100	100	
		市场商品房	100	100	100	100	
		剩余使用年限	100	100	100	100	
		城市规划限制	100	100	100	100	
5	各 项 因 素 修 正	权属清晰情况	100	100	100	100	
		房地产名称	交易情况修正系数	市场状况修正系数	区位状况修正系数	实物状况修正系数	权益状况修正系数
		世贸广场	1.0000	1.0000	1.0000	0.9804	1.0000
		赛格广场	1.0000	1.0000	0.9615	0.8892	1.0000
		电子科技大厦	1.0000	1.0000	1.0000	0.9804	1.0000
5	各 项 因 素 修 正	华联大厦12楼	评估对象评估价格(单价)=[各可比实例的修正价格×比较权重]之和				23,000

采用市场法测算得到华联大厦 12 楼市场单价为：23,000 元/平方米。

C、评估结果的确定

根据以上所述，使用市场法测出华联大厦 12 楼的评估单价为 23,000 元/平方米。华联大厦总楼层共 25 层，华联大厦 12 楼为该大厦的中间楼层，其评估单价高于低楼层而低于高楼层，相当于华联大厦的评估均价，因此确定华联大厦第 1-23 层的评估均价为 23,000 元/平方米；

则：华联大厦第 1-23 层评估总值

=23,972.00 平方米×23,000 元/平方米

=551,356,000.00 元（取整）

其他投资性房地产评估方法同上。

五、固定资产评估技术说明

（一）、评估范围

列入本次评估范围的固定资产主要包括机器设备、车辆及电子设备。于评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	表 号	账 面 值	
		原 值	净 值
房屋建筑物类合计		251,759.94	46,007.86
固定资产—房屋建筑物	2-2-6-1	251,759.94	46,007.86
设备类合计		5,357,966.79	2,310,537.76
固定资产—机器设备	2-2-6-4	1,227,000.00	684,052.50
固定资产—电子和办公设备	2-2-6-5	1,685,707.91	285,349.94
固定资产—运输设备	2-2-6-6	2,445,258.88	1,341,135.32
合 计		5,609,726.73	2,356,545.62

（二）、评估对象概况

房屋建筑物：此次评估纳入评估范围的建筑物主要是铜狮子、铜麒麟。

上述资产全部位于深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦。

本次评估涉及的设备类资产主要为机器设备、运输设备及电子设备；机器设备主要为华联大厦裙一楼空调风柜、中央空调主机、华联大厦发电机房灭火气体系统改造共 3 项，于 2013 年 1 月购置，本次纳入投资性房地产华联大厦评估；运输设备主要为奔驰轿车、奔驰 V260L 轿车、克莱斯勒大捷龙商务车、丰田赛纳 3456CC 小客车共 4 辆车，于 1994 年 4 月至 2017 年 9 月陆续购置；电子设备主要为电脑网络、大厦霓虹灯招牌、VPN-2150 设备及多线路模块等共 5 项，于 1997 年 12 月至 2014 年 7 月间陆续购置。

（三）评估程序及方法

受条件限制，「华联集团」未提供的发票、购买合同、车辆行驶证等原始凭证，评估人员无法进行现场勘查。

1、房屋建筑物--铜狮子铸/铜麒麟铸，此为华联大厦门前摆放的装饰品，由于未提供相关合同、发票等资料。本次评估按审计后账面值确定评估值。

2、机器设备均含在投资性房地产中评估。

3、运输设备及电子设备，由于未提供相关合同、发票、行驶证等资料。本次评估按审计后账面值确定评估值。

六、无形资产的评估技术说明

无形资产——其他无形资产主要是微软软件、ACROBAT 软件及 PHOTOSHOP 软件、NOD 防病毒软件、泛微协同办公系统软件等共计 12 项,原始取得成本为 1,637,120.00 元,账面价值为 846,768.66 元。

由于程序受限，未对其他无形资产进行核实等评估程序，均按 2017 年审计后账面值为基础确定评估值。

七、长期待摊费用的评估技术说明

长期待摊费用共 2 项，为华联大厦正门雨棚外墙石材改造和大堂后通道地面石材改造、华联大厦 16 楼隔墙装修工程，账面价值 180,864.97 元。本次评估纳入投资性房地产中华联大厦评估，本次不重复进行评估，故长期待摊费用为零。

八、负债的评估技术说明

（一）评估范围

「华联集团」申报评估的的负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、长期借款及递延所得税负债。上述负债在评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	500,000,000.00
应付账款	171,970.17
应付职工薪酬	8,766,977.09
应交税费	5,254,156.68
应付股利	1,857,598.47
其他应付款	171,330,379.59
长期借款	899,000,000.00
递延所得税负债	171,631,217.76
负债合计	1,758,012,299.76

（二）评估程序及方法

由于程序受限，未对负债进行核实等评估程序，短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、长期借款本次评估按 2017 年年末财务报表为基础进行按经审计的账面余额确定评估值。

递延所得税负债账面价值 171,631,217.76 元，评估价值为 582,457,612.37 元，评估增值 410,826,394.61 元。增值原因可供出售金融资产评估减值相应递延所得税负债计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动调整和评估投资性房地产增值应计的递延所得税负债导致。

投资性房地产增值本次按物业增值额的 25%预计：

递延所得税负债=增值额×所得税率=1,709,394,552.31 ×25%=427,348,638.08（元）。

（三）评估结果

负债的账面值 1,758,012,299.76 元，评估价值为 2,168,838,694.37 元，评估增值 410,826,394.61 元。可供出售金融资产评估减值相应递延所得税负债计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动调整和评估投资性房地产增值应计的递延所得税负债导致。

九、资产基础法评估结果

（一）评估结论

（1）采用资产基础法评估的「华联集团」于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 340,766.79 万元，评估值 904,485.97 万元，评估增值 563,719.18 万元，增值率 165.43%。总负债账面价值 175,801.23 万元，评估值 216,883.87 万元，评估增值 41,082.64 万元，增值率 23.37%。净资产账面价值 164,965.56 万元，评估值 687,602.10 万元，评估增值 522,636.54 万元，增值率 316.82%。具体评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	208,775.74	210,773.94	1,998.20	0.96%
非流动资产	2	131,991.05	693,712.03	561,720.98	425.58%
资产总计	3	340,766.79	904,485.97	563,719.18	165.43%
流动负债	4	68,738.11	68,738.11	-	-
非流动负债	5	107,063.12	148,145.76	41,082.64	38.37%
负债总计	6	175,801.23	216,883.87	41,082.64	23.37%
股东权益总计	7	164,965.56	687,602.10	522,636.54	316.82%
股东 2.8694%股权权益总计	8	4,733.52	19,730.05	14,996.53	316.82%

即：采用资产基础法评估深圳市纺织（集团）股份有限公司持有「华联集团」2.8694%的股东权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为：19,730.05 万元。

（2）缺少控制权折扣率主要是根据股东对企业经营管理等因素进行分析评价后，根据委估历史年度缺少控制权折扣率的取值范围及调整系数而最终得出。计算公式

如下： $a=m+(n-m) \times r$

式中： a --待估企业转让股权的少数股权折扣率；

m --缺少控制权折扣率的取值下限；

n --缺少控制权折扣率的取值上限；

r --缺少控制权折扣率的调整系数。

利用缺少控制权折扣率测算少数股东转让股权价值，即以历史年度统计的实际少数股权折扣率为基础，按一定比例调整系数来确定。随着股权交易市场的发展，少数股权转让的折价率大小已趋于一个规范的数值。根据上市公司统计数据得知历史年度缺少控制权折扣率，具体如下：

控制溢价、缺少控制折扣率估算表

序号	年份	少数股权交易		控股权交易		控股权溢价率	缺少控制折扣率
		并购案例数量	市盈率(P/E)	并购案例数量	市盈率(P/E)		
1	2017	527	15.47	547	18.04	16.63%	14.26%
2	2016	471	19.91	452	21.85	9.77%	8.90%
3	2015	290	18.18	309	20.26	11.46%	10.28%
4	2014	444	16.31	421	18.35	12.55%	11.15%
5	2013	377	15.18	266	16.47	8.46%	7.80%
6	2012	456	13.16	266	14.8	12.49%	11.10%
7	2011	498	19.36	408	21.35	10.26%	9.31%
8	2010	461	16.67	346	18.54	11.22%	10.09%
9	2009	470	13.82	251	17.32	25.37%	20.24%
10	2008	450	14.82	257	17.31	16.75%	14.34%
11	2007	408	15.81	244	20.23	27.91%	21.82%
12	2006	130	15.01	83	19.49	29.89%	23.01%

注：数据来源并购案例来源-CVsource

历史年度股权交易缺少控制权折扣率在 7.80%-23.01%，根据持股股东对企业的外部因素、内部因素及其他因素进行分析，确定各影响因素的取值及缺少控制权折扣率的调整系数。缺少控制权折扣率调整系数测评结果见下表。

权重	考虑因素		权重	分 值			指标取值(Y _{ij})	W _{ij} ×Y _{ij}	各因素平均和	加权平均
				80-100	30-80	0-30				
0.1	外部因素	持股股东是否与企业所在同一行业	0.40	90			90	36	90	98
		持股股东对投资企业的定位	0.50	90			90	45		
		其他	0.10	90			90	9		
0.8	内部因素	能否任命管理层、监事等	0.10	100			100	10	100	
		能否占有董事席位	0.20	100			100	20		
		能否确定管理层人员工资待遇及奖金补贴	0.20	100			100	20		
		能否影响经营策略与战略方针、改变经营方向	0.10	100			100	10		
		能否决定收购、租赁或变卖企业资产	0.20	100			100	20		
		能否选择服务商、供应商	0.10	100			100	10		
		能否参与企业经营管理	0.10	100			100	10		
0.1	其他因素	历史股权交易情况	0.80	90			90	72	90	
		股东数量	0.20	90			90	18		

外部因素：主要持股股东是否与企业所在同一行业、是否产生了协同效益、其他三个因素，本次评估委托方持有「华联集团」2.8694%的股权，委托方与被评估企业不属于同一行业，相互经营业务不重叠。委托方持有「华联集团」2.8694%的股权的行为为合理利用自有资金利益最大化考虑，并无其他战略或企业业务方面的考量，投资行为定位为财务投资。

如果股权持有单位与被投资单位经营范围相同则会对投资企业影响较大，采用打分法取值 0-30 分之间；如果股权持有单位与被投资单位有部分经营范围重叠则对投资企业影响较一般，采用打分法取值 30-80 分，如果股权持有单位与被投资单位经营业务部重叠则对投资企业影响小，采用打分法取值 80-100 分。对投资行为的定位分析，定位经营业务方向需要，打分法取值 0-30 分之间，定位模糊取值 30-80 分之间，定位与主营业务无关（仅仅财务投资）80-100 分之间。其他考虑因素主要包括投资行为定位所产生的附加影响，包括借款能力的提升或减少、知名度的提升或减少等，由于委托方持有「华联集团」2.8694%的股权仅仅为合理利用自有资金利益最大化考虑，并无其他战略或企业业务方面的考量，本次对其他考虑因素参考上述两项因素综合分析。

内部因素：包括能否任命管理层、监事等、能否占有董事席位、能否确定管理层人员工资待遇及奖金补贴、能否影响经营策略与战略方针、改变经营方向、能否决定收购、租赁或变卖企业资产、能否选择服务商、供应商、能否参与企业经营管理，本次评估由于「深纺织」仅持有「华联集团」2.8694%的股权且根据「华联集团」的公司章程，「深纺织」对「华联集团」的业务、经营和财务管理工作，「深纺织」仅有进行监督，提出建议或质询，查阅股东会议记录和财务会计报告的权利，相应理事层、监理层、董事层等决策层均无「深纺织」的席位，对「华联集团」的影响力可以忽略不计，故本次在打分上均选取 100。

其他因素：历史股权交易情况、股东数量，根据企业实际情况综合打分并分析。

经逐项调整，确定各因素的调整系数，测评结果为， $r=98\%$

因此根据上述公式所得缺少控制权折扣率为：

$$a=7.80\%+(23.01\%-7.80\%)\times 98\%=22.71\%$$

（3）通过市场调查并考虑 22.71% 少数股权折价后的评估值为 15,249.36 万元【19,730.05 万元 $\times$ （1-22.71%）】，金额大写为人民币壹亿伍仟贰佰肆拾玖万叁仟陆佰元整。

（二）评估结论分析

股东全部权益价值评估增值 522,636.54 万元，增值率为 316.82%，主要增值原因如下：

（1）流动资产评估值较账面值增值 1,998.20 万元，增值率为 0.96%，主要原因如下将其他应收款坏账准备评估为零。

（2）可供出售金融资产评估值较账面值减值 6,608.90 万元，减值率为 9.91%，主要原因为以评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础以及考虑了大宗交易的折扣率综合确定评估值。

（3）长期股权投资评估值较账面值增值 398,217.03 万元，增值率为 774.37%，主要原因为被投资企业评估增值。

（4）投资性房地产评估值较账面值增值 170,939.46 万元，增值率为 2529.45%，主要原因为房地产市场价格上涨。

（5）递延所得税资产评估值较账面值评估减值 740.11 万元，减值率为 100.00%，减值原因系计提的坏账准备评估为零所致。

（6）长期待摊费用评估值较账面值评估减值 18.09 万元，减值率为 100.00%，减值原因系在投资性房地产评估中考虑，不重复评估。

（7）递延所得税负债评估值较账面值评估增值 41,082.64 万元，增值率为 239.37%，增值原因系可供出售金融资产评估减值相应递延所得税负债计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动调整和评估投资性房地产增值应计的递延所得税负债导致。

第四章 评估技术说明-市场法应用

一、评估方法

（一）概述

市场法是通过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一种方法。在市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法；而交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，得出评估对象价值的方法。

华联发展集团有限公司属于房地产开发经营行业，评估人员能够在公开媒体上收集到较全面的上市公司披露的财务数据及相关信息，故适宜采用市场法中的上市公司比较法进行评估。

（二）技术思路

采用市场法时，应当选择与被评估企业进行比较分析的参考企业，保证所选择的参考企业与被评估企业具有可比性。参考企业通常应当与被评估企业属于同一行业，或受相同经济因素的影响。具体来说一般需要具备如下条件：

- A. 必须有一个充分发展、活跃的市场；
- B. 存在三个或三个以上相同或类似的参照物；
- C. 参照物与被评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

同行业中 A 股上市公司较多，评估人员能够在公开媒体上收集到较全面的上市公司披露的财务数据及相关信息，本次采用上市公司比较法进行评估，即将估价对象与同行业可比上市公司进行比较，对这些交易案例中的可比公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此估算估价对象的合理价值的方法。

1、可比上市公司的选择原则

根据《资产评估准则-企业价值》的要求，市场法评估应当选择与被评估企业有可比性的公司或者案例。本次评估确定的可比上市公司选择原则如下：

- （1）可比公司从事的行业或其主营业务与被评估企业相关；
- （2）企业业务结构和经营模式类似；
- （3）可比公司资产规模、盈利能力、风险管理能力、创新能力主要的财务指标尽可能与评估对象接近；
- （4）可比公司必须有至少两年以上的上市历史；

2、比率乘数的选择

市场比较法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）。由于本次评估的是从事房地产开发与经营业务的公司，其收入和盈利

与资本市场的关联度较强，由于国内资本市场的波动性较大，导致从事房地产开发与经营业务公司的收入和盈利也波动较大，而市盈率（P/E）和市销率（P/S）通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，因此本次不适宜采用市盈率（P/E）和市销率（P/S）；同时从事房地产开发与经营业务公司属于重资产类公司，但由于「华联集团」房地产取得时间较早，成本较低，导致折旧摊销等非付现成本比例较小，不适宜采用企业倍数（EV/EBITDA），故本次评估采用市净率（P/B）。此指标目前亦是公司的主流估值方法，因此本次价值比率选用市净率（P/B）。

评估公式为：

目标公司股权价值=目标公司总股本×目标公司 P/B×目标公司每股账面净资产

其中：目标公司 P/B=修正后可比公司 P/B 的加权平均值=可比公司 P/B×可比公司 P/B 修正系数×权重

可比公司 P/B 修正系数=∏影响因素 Ai 的调整系数

影响因素 Ai 的调整系数=目标公司系数/可比公司系数

二、评估过程

（一）华联发展集团有限公司财务报表

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，华联发展集团有限公司经审计的财务情况见下表：

金额单位：万元

财务状况	2015 年度		2016 年度		2017 年度	
	合并报表数	母公司	合并报表数	母公司	合并报表数	母公司
总资产	1,326,942.66	408,671.13	1,570,350.90	356,479.27	1,470,098.32	340,766.79
总负债	775,681.24	202,568.18	930,573.40	191,410.32	730,298.08	175,801.23
净资产	551,261.42	206,102.95	639,777.50	165,068.95	739,800.24	164,965.56
归属于母公司股东的所有者权益	339,174.51	---	338,081.31	---	365,286.86	---
营业收入	265,722.09	6,689.30	453,547.32	6,316.27	547,506.84	6,433.70
利润总额	39,525.23	23,245.19	193,954.12	15,873.12	155,452.75	12,048.21
净利润	31,249.98	18,091.10	143,232.97	11,897.02	133,478.93	12,141.06
归属于母公司股东的净利润	23,879.85	---	52,283.32	---	39,643.56	---

（二）可比案例的选择

1、可比公司的选择原则

根据《资产评估准则-企业价值》的要求，市场法评估应当选择与被评估企业有可比性的公司或者案例。本次评估确定的可比上市公司选择原则如下：

- （1）可比公司从事的行业或其主营业务与华联发展集团有限公司相似；
- （2）企业业务结构和经营模式类似；
- （3）可比公司资产规模、盈利能力、风险管理能力、创新能力等主要的财务指标尽可能与评估对象接近；
- （4）可比公司必须有至少两年以上的上市历史；

2、可比公司的选择

评估基准日，「华联集团」营业规模（合并口径）如下：

单位：万元

财务状况	「华联集团」
总资产	1,470,098.32
总负债	730,298.08
净资产	739,800.24
归属于母公司股东的所有者权益	365,286.86
营业收入	547,506.84
利润总额	155,452.75
净利润	133,478.93
归属于母公司股东的净利润	39,643.56

根据上述「华联集团」的资产规模、收益能力，通过查询分析并比较，最终选取了从资产规模、资本规模、收入规模、归属于母公司的净资产等财务指标具有较高的可比性的深振业 A、天健集团、光大嘉宝、天地源、珠江实业 5 家上市公司作为此次评估的可比公司。可比公司的基本信息如下表所示：

单位：万元

证券简称	深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业
总资产	1,313,993.13	2,579,268.48	1,345,037.59	2,157,261.54	1,364,367.77
净资产	570,735.90	658,874.39	606,433.16	307,649.40	386,922.69
归属于母公司股东所有者权益	556,777.49	654,077.04	543,923.08	304,555.52	289,802.68
营业收入	295,945.02	674,959.36	308,330.66	395,470.91	423,985.41
净利润	82,048.25	59,822.78	67,842.57	25,029.32	52,590.48
归属于母公司所有者的净利润	80,563.64	60,162.12	54,535.79	25,408.11	35,978.32

注：表中数据来源：同花顺；数据口径为合并报表。

（三）「华联集团」与可比公司比较分析

参照常用的证券公司核心竞争力评价指标体系，本次修正因素从资产管理规模、经营能力、盈利能力、成长能力、风险管理能力、创新能力六个方面进行分析。

1、资产管理规模比较

对于房地产开发、经营公司，资产管理规模中关键指标是资产规模和净资产规模，各指标如下：

内容	深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业	华联集团
总资产（万元）	1,313,993.13	2,579,268.48	1,345,037.59	2,157,261.54	1,364,367.77	1,470,098
净资产（万元）	570,735.90	658,874.39	606,433.16	307,649.40	386,922.69	551,261
归属于母公司净资产（万元）	556,777.49	654,077.04	543,923.08	304,555.52	289,802.68	339,174.51
注册资本（万元）	134,999.50	143,734.26	115,360.42	86,412.25	85,346.07	9,061.00

注：表中对比公司数据来源：同花顺。

2、收益状况、盈利能力比较

(1) 「华联集团」、可比公司的收益状况及盈利能力对比如下：

内容	深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业	华联集团
营业收入（万元）	295,945.02	674,959.36	308,330.66	395,470.91	423,985.41	547,506.84
归属于母公司的净利润（万元）	80,563.64	60,162.12	54,535.79	25,408.11	35,978.32	23,879.85
三年平均净资产收益率（%）	13.17%	7.56%	8.18%	8.02%	12.60%	11.12%
总资产收益率（%）	6.24%	2.32%	5.04%	1.16%	3.85%	2.13%

注：表中对比公司数据来源：同花顺。

(2) 盈利能力指标：ROE/COE

华联集团主要从事房地产开发与经营业务，公司收益波动幅度较大，而 P/B 相对估值时，P/B 的合理差异主要源于净资产收益率差异和公司股权成本差异，净资产收益率超越股权成本越多（“ROE/COE”值高），估值溢价(P/B)便越高，因此本次把 ROE/COE 作为盈利能力的一项重要指标来进行分析比较。

①ROE 的确定：

可比公司名称	2017ROE	2016ROE	2015ROE	三年平均 ROE
深振业 A	14.47%	15.56%	9.49%	13.17%
天健集团	9.20%	7.10%	6.37%	7.56%
光大嘉宝	10.03%	5.79%	8.72%	8.18%
天地源	8.34%	8.05%	7.67%	8.02%
珠江实业	12.41%	12.92%	12.46%	12.60%
华联集团	10.85%	15.46%	7.04%	11.12%

注：表中对比公司数据来源：同花顺。

②COE 的确定

COE 采用 CAPM 模型计算，公式如下：

$$COE = R_f + \beta \times R_{pm} + R_{sp}$$

R_f ：无风险收益率；

β ：权益系统风险系数；

R_{pm} ：市场风险溢价；

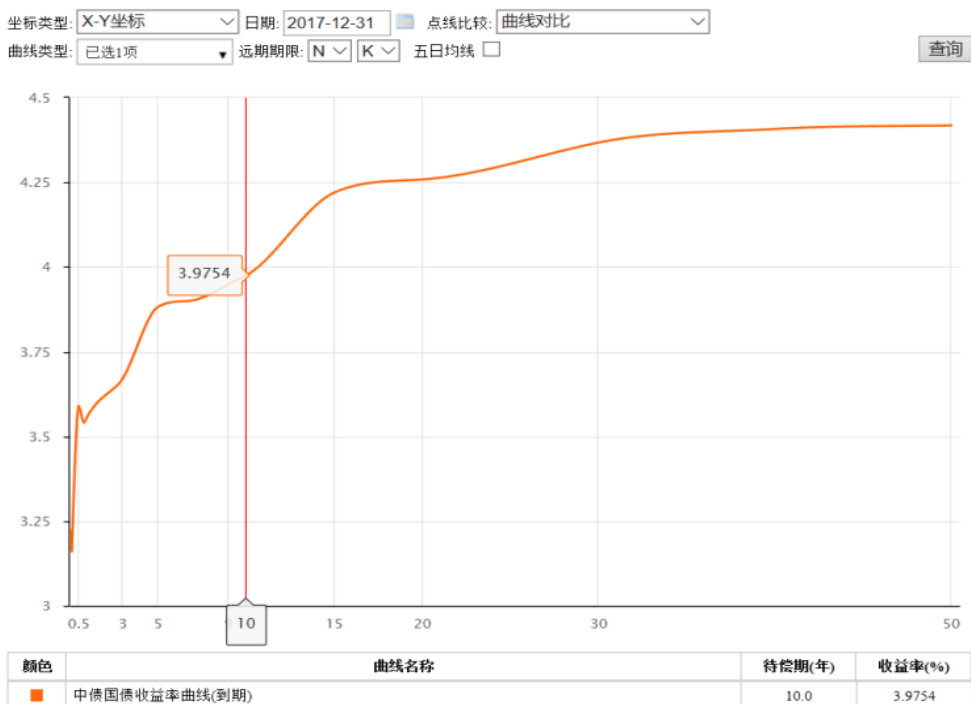
R_{sp} ：企业特有风险调整系数

华联集团及可比上市公司的 COE 计算结果如下表：

证券代码	可比公司名称	无风险收益率	市场溢价	Beta	Rsp	COE
000006. SZ	深振业 A	3.98%	6.94%	0.9807	2.00%	12.78%
000090. SZ	天健集团	3.98%	6.94%	0.9194	2.00%	12.36%
600622. SH	光大嘉宝	3.98%	6.94%	1.0951	2.00%	13.58%
600665. SH	天地源	3.98%	6.94%	0.6740	2.00%	10.65%
600684. SH	珠江实业	3.98%	6.94%	0.8249	2.00%	11.70%
	华联集团	3.98%	6.94%	0.8988	2.00%	12.21%

A、无风险利率的估计

据同花顺查询的中国固定国债收益率曲线显示，于评估基准日，10 年期的国债到期收益率为 3.9754%，故选用 3.98% 为无风险报酬率 R_f 。



B、市场风险溢价的估计

"市场风险溢价

按照国际资本市场理论的研究，对资本市场风险溢价的测算通常采用美国成熟市场的风险溢价进行调整确定，计算公式为：

中国市场风险溢价=美国股票市场风险溢价+中国股票市场违约贴息

a. 美国股票市场风险溢价

美国股票市场风险溢价=美国股票市场收益率-美国无风险收益率

美国市场收益率选取标普 500 指数进行测算，标普 500 指数数据来源于雅虎财经 <http://finance.yahoo.com/>；美国无风险收益率以美国 10 年期国债到期收益率表示，数据来源于 Wind 资讯终端全球宏观数据板块。

b. 中国股票市场违约贴息

根据国际权威评级机构穆迪投资者服务公司公布的中国债务评级及对风险补偿的相关研究测算，得到中国股票市场违约贴息。

在美国股票市场风险溢价和中国股票市场违约贴息数据的基础上，计算得到中国市场风险溢价 6.94%。

C、个别风险调整系数或特定风险调整系数 的估计

「华联集团」是非上市公司，我们通过计算已上市的参照企业的平均风险在消除了资本结构的差异后来衡量机场运输公司的风险，这还需分析「华联集团」相比参照公司所具有的特有风险以确定企业特有风险补偿率。综合考虑，特定风险调整系数取 2%。

③可比公司及目标公司 ROE/COE 的确定

根据上述计算得出的目标公司及可比公司 ROE 及 COE，二者相除后计算结果如下：

公司名称	ROE/COE
深振业 A	103.04%
天健集团	61.16%
光大嘉宝	60.25%
天地源	75.28%
珠江实业	107.69%
华联集团	91.04%

通过上述「华联集团」与四家可比公司 ROE/COE 指标看出，「华联集团」的 ROE/COE 比天健集团、光大嘉宝、天地源要强，即意味着，「华联集团」在净资产收益率超越股权成本越多（“ROE/COE”值高），其估值溢价(PB)也越高。

3、风险管理能力比较

此次市场比较法评估将“净资产/负债、资产负债率”作为一项价值调整因素，风险控制指标值越高，认为公司综合性风险控制越好，公司的盈利能力持续性、稳定性越好，业务扩张能力越强。目标公司和可比公司以净资产/负债、资产负债率为核心的风险控制指标计算结果如下：

项目	内容	深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业	华联集团
风险管理能力	净资产/负债 (%)	76.79%	34.31%	82.11%	16.63%	39.59%	101.30%
	资产负债率 (%)	56.56%	74.45%	121.79%	85.74%	71.64%	49.68%

注：表中对比公司数据通过“同花顺”取得各对比公司相关数据后，计算得出。

「华联集团」比较重视风险管理，有较好的风险管理能力。

4、业务创新能力比较

创新能力是房地产开发与经营业务类公司持续发展的核心。此次市场比较法评估将“本次房地产业务开展情况、新技术应用情况”作为一项价值调整因素。因「华联集团」与可比公司规模相当，业务创新能力基本相当。

项目	内容	深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业	华联集团
创新能力	房地产业务开展情况	一般	一般	一般	一般	一般	一般
	新技术应用情况	一般	一般	一般	一般	一般	一般

（四）对乘数的选择和定义

市场比较法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA），由于本次评估的是房地产开发与经营业务类公司，其收入和盈利与资本市场的关联度较强，由于国内资本市场的波动性较大，导致房地产开发与经营业务类公司的收入和盈利也波动较大，而市盈率（P/E）和市销率（P/S）通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，因此本次不适宜采用市盈率（P/E）和市销率（P/S）；同时房地产开发与经营业务类公司折旧摊销等非付现成本比例较小，也不适宜采用企业倍数（EV/EBITDA），采用市净率（P/B），是公司的主流估值方法，因此本次价值比率选用市净率（P/B）。

评估公式为：

目标公司股权价值=目标公司总股本×目标公司 P/B×目标公司每股账面净资产

其中：目标公司 P/B = 修正后可比公司 P/B 的加权平均值

= 可比公司 P/B × 可比公司 P/B 修正系数 × 权重

可比公司 P/B 修正系数 = Π 影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数 = 目标公司系数 / 可比公司系数

(五) 目标公司与可比公司市净率 (P/B) 修正系数的确定

1、修正因素的确定

根据前述对目标公司即华联集团和可比公司的比较分析，如下表：

项目		深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业	华联集团
资产管理规模	总资产（万元）	1,313,993.13	2,579,268.48	1,345,037.59	2,157,261.54	1,364,367.77	1,470,098.32
	归属于母公司净资产（万元）	570,735.90	658,874.39	606,433.16	307,649.40	386,922.69	551,261.42
	净资本（万元）	556,777.49	654,077.04	543,923.08	304,555.52	289,802.68	339,174.51
	注册资本（万元）	134,999.50	143,734.26	115,360.42	86,412.25	85,346.07	9,061.00
盈利能力	营业收入（亿）	295,945.02	674,959.36	308,330.66	395,470.91	423,985.41	547,506.84
	归属于母公司的净利润（亿）	80,563.64	60,162.12	54,535.79	25,408.11	35,978.32	23,879.85
	ROE/COE	103.04%	61.16%	60.25%	75.28%	107.69%	91.04%
	3 年平均净资产收益率	13.17%	7.56%	8.18%	8.02%	12.60%	11.12%
	总资产收益率	6.24%	2.32%	5.04%	1.16%	3.85%	2.13%
风险管理能力	净资产/负债（%）	76.79%	34.31%	82.11%	16.63%	39.59%	101.30%
	资产负债率（%）	56.56%	74.45%	121.79%	85.74%	71.64%	49.68%
创新能力	房地产业务开展情况	一般	一般	一般	一般	一般	一般
	新技术应用情况	一般	一般	一般	一般	一般	一般

2、调整系数的确定

目标公司作为比较基准和调整目标，因此将目标公司即「华联集团」各指标系数均设为 100，可比公司各指标系数与目标证券公司比较后确定，低于目标公司指标系数的则调整系数小于 100，高于目标公司指标系数的则调整系数大于 100。

根据上述对调整因素的描述及调整系数确定的方法，各影响因素调整系数详见下表：

项目		深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业	华联集团
资产管理规模	总资产	118	121	116	112	112	100
	归属于母公司净资产						
	净资本						
	注册资本						
盈利能力	营业收入（亿）	109	106	107	104	106	100
	归属于母公司的净利润（亿）						
	ROE/COE						
	多年平均净资产收益率						
	总资产收益率						
风险管理能力	净资产/负债	102	102	103	102	102	100
	资产负债率						

项目		深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业	华联集团
创新能力	房地产业务开展情况	100	100	100	100	100	100
	新技术应用情况						

3、修正系数调整表

根据已确定的调整系数，则 PB 系数调整表如下：

项目		占比	深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业
资产管理 规模	总资产	30%	100/118	100/121	100/116	100/112	100/112
	归属于母公司净资产						
	净资本						
	注册资本						
盈利能力	营业收入（亿）	35%	100/109	100/106	100/107	100/104	100/106
	归属于母公司的净利润（亿）						
	ROE/COE						
	多年平均净资产收益率						
	总资产收益率						
风险管理 能力	净资产/负债（%）	25%	100/102	100/102	100/103	100/102	100/102
	资产负债率（%）						
创新能力	房地产业务开展情况	10%	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	新技术应用情况						
修正系数		100%	92.04%	92.32%	92.84%	94.95%	94.31%

资产管理规模：资产管理规模被赋予的权重为 30%。

盈利能力：盈利能力是反映企业价值的核心方面，因此其被赋予的权重为 35%。

风险管理能力：风险管理能力是关系到房地产公司合法合规合理运行的重要能力，因此其被赋予的权重为 25%。

创新能力：创新能力是涉及房地产公司未来利润增长点及优势发展的重要能力，因此其被赋予的权重为 10%。

4、分析基准日可比上市公司 P/B 的确定

可比公司 PB 根据可比上市证券公司近几年年末收盘价、流通股合计数、每股净资产、限售股合计数、少数股东权益和年末账面净资产确定，用公式表示如下：

可比公司 PB=全部股权价值/账面净资产

可比公司 PB 如下所示：

可比公司	2017 年	2016 年	2015 年	二年平均	备注
深振业 A	2.05	2.04	2.53	2.05	2015 年牛市，波动太大，剔除 2015 年
天健集团	1.55	1.55	1.89	1.55	2015 年牛市，波动太大，剔除 2015 年
光大嘉宝	2.57	1.85	2.88	2.21	2015 年牛市，波动太大，剔除 2015 年
天地源	1.22	1.62	2.48	1.42	2015 年牛市，波动太大，剔除 2015 年
珠江实业	1.55	2.32	3.55	1.93	2015 年牛市，波动太大，剔除 2015 年

5、目标公司市净率（PB）的确定

本次分析对五家可比公司按照一定权重加权后取加权平均值作为目标公司的 P/B。计算结果如下表：

项目	深振业 A	天健集团	光大嘉宝	天地源	珠江实业
可比公司 PB	2.05	1.55	2.21	1.42	1.93
修正系数	92.04%	92.32%	92.84%	94.95%	94.31%
修正后 P/B	1.89	1.43	2.05	1.35	1.82
权重	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
权重调整后 P/B	0.38	0.29	0.41	0.27	0.36
目标公司加权平均 P/B	1.71				

6、缺少流动性折扣的确定

因为本次选用的可比公司均为上市公司，其股份具有很强的流动性，而华联发展集团有限公司为非上市公司，因此需考虑缺乏流动性折扣。市场流动性折扣(DLOM)是相对于流动性较强的投资，流动性受损程度的量化。一定程度或一定比例的市场流动性折扣应该从该权益价值中扣除，以此反映市场流动性的缺失。借鉴国际上定量研究市场流动性折扣的方式，本次评估结合国内实际情况采用非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣。

根据 wind 资讯、CVSource 公布的非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算的房地产行业缺少流通折扣率为 32.10%。

7、缺少控制折扣的确定

由于本次可比上市公司计算 P/EV 时，直接采用前三年的加权平均价，该类交易一般代表小股权交易，而根据本次分析目的，本次分析对象代表的是小股权，因此需要对上市公司比较法计算出的结果进行缺少控制折扣率调整。

本次缺少控制折扣率直接采用 CVSource 统计的缺少控制平均折扣率 13.08%。

序号	年份	少数股权交易		控股权交易		控股权溢价率	缺少控制折扣率
		并购案例数量	市盈率 (P/E)	并购案例数量	市盈率 (P/E)		
1	2017	527	15.47	547	18.04	16.63%	14.26%
2	2016	471	19.91	452	21.85	9.77%	8.90%
3	2015	290	18.18	309	20.26	11.46%	10.28%
4	2014	444	16.31	421	18.35	12.55%	11.15%
5	2013	377	15.18	266	16.47	8.46%	7.80%
6	2012	456	13.16	266	14.80	12.49%	11.10%
7	2011	498	19.36	408	21.35	10.26%	9.31%
8	2010	461	16.67	346	18.54	11.22%	10.09%
9	2009	470	13.82	251	17.32	25.37%	20.24%
10	2008	450	14.82	257	17.31	16.75%	14.34%
11	2007	408	15.81	244	20.23	27.91%	21.82%
12	2006	130	15.01	83	19.49	29.89%	23.01%
13	2005 以及以前	231	17.73	119	19.22	8.40%	7.75%
14	合计/平均值	5213	16.26	3969	18.87	15.04%	13.08%

数据来源：CVSource

（五）计算企业 2.8694%的股权权益权益价值

根据市净率计算企业 2.8694%的股权权益权益价值。

根据上述各过程所得到的评估参数,按照评估对象基准日归属于母公司所有者的净资产及市净率 PB 估算得出企业 2.8694%的股权权益权益评估结果:

华联发展集团有限公司基准日归属于母公司所有者的净资产为 365,286.86 万元;根据上述过程确定的华联发展集团有限公司的市净率 PB 为 1.71;缺少流动性折扣率为 32.10%;通过市场调查、行业研究成果以及参考历史年度市场案例来分析少数股权折价范围确定为 7.80%-23.01%。本次评估由于「深纺织」仅持有「华联集团」2.8694%的股权,根据「华联集团」的公司章程,对公司的业务、经营和财务管理工作,「深纺织」仅有进行监督,提出建议或质询,查阅股东会议记录和财务会计报告的权利,相应理事层、监理层、董事层等决策层均无「深纺织」的席位,故确定缺少控制折扣率 22.71%。计算可得 2.8694%的股权权益权益价值 E:

$E = (\text{归属于母公司所有者的净资产} \times \text{市净率}) \times (1 - \text{缺少流动性折扣率}) \times (1 - \text{缺少控制平均折扣率}) \times \text{股权比例}$

$$= 365,286.86 \times 1.71 \times (1 - 32.10\%) \times (1 - 22.71\%) \times 2.8694\%$$

$$= 9,406.20 \text{ 万元 (取整)}$$

三、市场法评估结果

采用市场法评估,评估对象的 2.8694%的股权权益权益价值为 9,406.20 万元。

第五章 评估结论及分析

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「华联集团」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

一、评估结论

(一)资产基础法结果

(1) .采用资产基础法评估的「华联集团」于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 340,766.79 万元，评估值 904,485.97 万元，评估增值 563,719.18 万元，增值率 165.43%。总负债账面价值 175,801.23 万元，评估值 216,883.87 万元，评估增值 41,082.64 万元，增值率 23.37%。净资产账面价值 164,965.56 万元，评估值 687,602.10 万元，评估增值 522,636.54 万元，增值率 316.82%。具体评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
流动资产	1	208,775.74	210,773.94	1,998.20	0.96%
非流动资产	2	131,991.05	693,712.03	561,720.98	425.58%
资产总计	3	340,766.79	904,485.97	563,719.18	165.43%
流动负债	4	68,738.11	68,738.11	-	-
非流动负债	5	107,063.12	148,145.76	41,082.64	38.37%
负债总计	6	175,801.23	216,883.87	41,082.64	23.37%
股东权益总计	7	164,965.56	687,602.10	522,636.54	316.82%
股东 2.8694%股权权益总计	8	4,733.52	19,730.05	14,996.53	316.82%

即：采用资产基础法评估深圳市纺织（集团）股份有限公司持有「华联集团」2.8694%的股东权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为：19,730.05 万元。

(2) 缺少控制权折扣率主要是根据股东对企业经营管理等因素进行分析评价后，根据委估历史年度缺少控制权折扣率的取值范围及调整系数而最终得出。计算公式

如下： $a=m+(n-m) \times r$

式中： a --待估企业转让股权的少数股权折扣率；

m --缺少控制权折扣率的取值下限；

n --缺少控制权折扣率的取值上限；

r --缺少控制权折扣率的调整系数。

利用缺少控制权折扣率测算少数股东转让股权价值，即以历史年度统计的实际少数股权折扣率为基础，按一定比例调整系数来确定。随着股权交易市场的发展，少数股权转让的折价率大小已趋于一个规范的数值。根据上市公司统计数据得知历史年度缺少控制权折扣率，具体如下：

控制溢价、缺少控制折扣率估算表

序号	年份	少数股权交易		控股权交易		控股权溢价率	缺少控制折扣率
		并购案例数量	市盈率(P/E)	并购案例数量	市盈率(P/E)		
1	2017	527	15.47	547	18.04	16.63%	14.26%
2	2016	471	19.91	452	21.85	9.77%	8.90%
3	2015	290	18.18	309	20.26	11.46%	10.28%
4	2014	444	16.31	421	18.35	12.55%	11.15%
5	2013	377	15.18	266	16.47	8.46%	7.80%
6	2012	456	13.16	266	14.8	12.49%	11.10%
7	2011	498	19.36	408	21.35	10.26%	9.31%
8	2010	461	16.67	346	18.54	11.22%	10.09%
9	2009	470	13.82	251	17.32	25.37%	20.24%
10	2008	450	14.82	257	17.31	16.75%	14.34%
11	2007	408	15.81	244	20.23	27.91%	21.82%
12	2006	130	15.01	83	19.49	29.89%	23.01%

注：数据来源并购案例来源-CVsource

历史年度股权交易缺少控制权折扣率在 7.80%-23.01%，根据持股股东对企业的外部因素、内部因素及其他因素进行分析，确定各影响因素的取值及缺少控制权折扣率的调整系数。缺少控制权折扣率调整系数测评结果见下表。

权重	考虑因素		权重	分 值			指标取值(Y _{ij})	W _{ij} ×Y _{ij}	各因素平均和	加权平均
				80-100	30-80	0-30				
0.1	外部因素	持股股东是否与企业所在同一行业	0.40	90			90	36	90	98
		持股股东对投资企业的定位	0.50	90			90	45		
		其他	0.10	90			90	9		
0.8	内部因素	能否任命管理层、监事等	0.10	100			100	10	100	
		能否占有董事席位	0.20	100			100	20		
		能否确定管理层人员工资待遇及奖金补贴	0.20	100			100	20		
		能否影响经营策略与战略方针、改变经营方向	0.10	100			100	10		
		能否决定收购、租赁或变卖企业资产	0.20	100			100	20		
		能否选择服务商、供应商	0.10	100			100	10		
		能否参与企业经营管理	0.10	100			100	10		
0.1	其他因素	历史股权交易情况	0.80	90			90	72	90	
		股东数量	0.20	90			90	18		

外部因素：主要持股股东是否与企业所在同一行业、是否产生了协同效益、其他三个因素，本次评估委托方持有「华联集团」2.8694%的股权，委托方与被评估企业不属于同一行业，相互经营业务不重叠。委托方持有「华联集团」2.8694%的股权的行为为合理利用自有资金利益最大化考虑，并无其他战略或企业业务方面的考量，投资行为定位为财务投资。

如果股权持有单位与被投资单位经营范围相同则会对投资企业影响较大，采用打分法取值 0-30 分之间；如果股权持有单位与被投资单位有部分经营范围重叠则对投资企业影响较一般，采用打分法取值 30-80 分，如果股权持有单位与被投资单位经营业务部重叠则对投资企业影响小，采用打分法取值 80-100 分。对投资行为的定位分析，定位经营业务方向需要，打分法取值 0-30 分之间，定位模糊取值 30-80 分之间，定位与主营业务无关（仅仅财务投资）80-100 分之间。其他考虑因素主要包括投资行为定位所产生的附加影响，包括借款能力的提升或减少、知名度的提升或减少等，由于委托方持有「华联集团」2.8694%的股权仅

仅为合理利用自有资金利益最大化考虑，并无其他战略或企业业务方面的考量，本次对其他考虑因素参考上述两项因素综合分析。

内部因素：包括能否任命管理层、监事等、能否占有董事席位、能否确定管理层人员工资待遇及奖金补贴、能否影响经营策略与战略方针、改变经营方向、能否决定收购、租赁或变卖企业资产、能否选择服务商、供应商、能否参与企业经营管理，本次评估由于「深纺织」仅持有「华联集团」2.8694%的股权且根据「华联集团」的公司章程，「深纺织」对「华联集团」的业务、经营和财务管理工作，「深纺织」仅有进行监督，提出建议或质询，查阅股东会议记录和财务会计报告的权利，相应理事层、监理层、董事层等决策层均无「深纺织」的席位，对「华联集团」的影响力可以忽略不计，故本次在打分上均选取 100。

其他因素：历史股权交易情况、股东数量，根据企业实际情况综合打分并分析。

经逐项调整，确定各因素的调整系数，测评结果为， $r=98\%$

因此根据上述公式所得缺少控制权折扣率为：

$$a=7.80\%+(23.01\%-7.80\%) \times 98\%=22.71\%$$

（3）通过市场调查并考虑 22.71% 少数股权折价后的评估值为 15,249.36 万元【19,730.05 万元 $\times (1-22.71\%)$ 】，金额大写为人民币壹亿伍仟贰佰肆拾玖万叁仟陆佰元整。

（二）评估结论分析

股东全部权益价值评估增值 522,636.54 万元，增值率为 316.82%，主要增值原因如下：

（1）流动资产评估值较账面值增值 1,998.20 万元，增值率为 0.96%，主要原因如下将其他应收款坏账准备评估为零。

（2）可供出售金融资产评估值较账面值减值 6,608.90 万元，减值率为 9.91%，主要原因为以评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础以及考虑了大宗交易的折扣率综合确定评估值。

（3）长期股权投资评估值较账面值增值 398,217.03 万元，增值率为 774.37%，主要原因为被投资企业评估增值。

（4）投资性房地产评估值较账面值增值 170,939.46 万元，增值率为 2529.45%，主要原因为房地产市场价格上涨。

（5）递延所得税资产评估值较账面值评估减值 740.11 万元，减值率为 100.00%，减值原因系计提的坏账准备评估为零所致。

（6）长期待摊费用评估值较账面值评估减值 18.09 万元，减值率为 100.00%，减值原因系在投资性房地产评估中考虑，不重复评估。

（7）递延所得税负债评估值较账面值评估增值 41,082.64 万元，增值率为 239.37%，增值原因系可供出售金融资产评估减值相应递延所得税负债计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动调整和评估投资性房地产增值应计的递延所得税负债导致。

（二）市场法评估结果

采用市场法评估的「华联集团」的股东 2.8694% 股权权益于评估基准日 2018 年 3 月 31

日的市场价值为 9,406.20 万元。

（三）评估结果的分析与确定

深圳市纺织（集团）股份有限公司持有「华联集团」的 2.8694%的股东权益权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 15,249.36 万元，采用市场法评估结果 9,406.20 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 5,843.16 万元。

本次评估取得了「华联集团」评估明细申报表以及 2015-2017 年审计报告等评估数据及资料，资产基础法评估结果相对可以合理反映「华联集团」股东全部权益价值；而市场比较法计算过程中假设前提及专业判断较多，其评估结果难以准确反映股东全部权益价值，因此选定以资产基础法评估结果 15,249.36 万元作为「华联集团」的股东全部权益价值的最终评估结论。

「华联集团」股东 2.8694%股权权益于评估基准日的评估值为：15,249.36 万元，金额大写为人民币壹亿伍仟贰佰肆拾玖万叁仟陆佰元整。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止。