

浙江华媒控股股份有限公司拟购买股权
涉及的杭州萧文置业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估说明

中企华评报字(2018)第 4490 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年十一月二十三日



目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明正文	3
第一章 评估对象与评估范围说明	3
一、 评估对象与评估范围	3
二、 企业申报的实物资产情况	3
三、 企业申报的无形资产情况	4
四、 企业申报的表外资产情况	4
五、 引用其他机构出具的报告的结果	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	7
三、 核实结论	7
第三章 资产基础法评估技术说明	8
一、 流动资产评估技术说明	8
二、 设备类资产评估技术说明	31
三、 流动负债评估技术说明	34
第四章 评估结论及分析	37
资产评估说明附件	39
附件一《企业关于进行资产评估有关事项的说明》	39

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 委托评估对象与评估范围

评估对象是杭州萧文置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是杭州萧文置业有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产)和流动负债。

委托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。

(二) 委托评估的资产类型与账面金额

截至评估基准日 2018 年 7 月 31 日，杭州萧文置业有限公司总资产账面价值为 21,083.58 万元，总负债账面价值为 5,713.29 万元，股东全部权益账面价值为 15,370.30 万元(账面价值业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江万邦分所审计)。

(三) 委托评估的资产和负债权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货和设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

(一) 存货

开发成本：为萧储[2009]37 号地块项目，位于杭州市萧山区钱江世纪城。项目 2015 年 7 月动工，预计于 2019 年 12 月竣工，截至评估基准日，项目形象进度如下：

楼号	形象进度描述
主楼	主体结构完成至 5 层梁板
副楼	主体结构完成至 3 层梁板

项目总用地面积 11,536.00 平方米，为商务金融用地；总建筑面积 63,853.29 平方米，主要由 26 层主楼和 13 层副楼组成，其中地上总建筑面积 45,708.62 平方米，地下总建筑面积 18,144.67 平方米；建筑密度为 0.25，容积率为 3.96，绿化率达 35.10%，项目具体规划指标如下：

项目			单位	指标
总用地面积			m²	11,536.00
总建筑面积			m²	63,853.29
其中	地下总建筑面积		m²	18,144.67
	地上总建筑面积		m²	45,708.62
	其中	1.主楼建筑面积	m²	32,991.16
		2.副楼建筑面积	m²	12,717.46
建筑占地面积			m²	2,857.20
建筑高度			m	99.80
建筑密度				0.25
容积率				3.96
绿地面积			m²	4,049.20
绿地率				35.10%
机动车停车位			辆	494.00
非机动车停车位			辆	325.00

(二)设备类资产

电子设备：共 12 项，主要为电脑、打印机、空气净化器等设备，主要分布于办公场所内。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构出具的报告的结果

本资产评估说明不存在引用其他机构报告的情况。

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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，制定了详细的现场调查计划。2018年9月25日至2018年9月30日，资产评估专业人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的核查验证。

(一) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集整理评估范围内资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(二) 审查和完善被评估单位提交的资产评估明细表

资产评估专业人员通过核查有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(三) 现场实地调查

依据“资产评估明细表”，资产评估专业人员对申报的资产进行实地调查。针对资产性质及特点，采取了恰当的调查方法。非实物资产主要通过询问、访谈、检查企业的原始会计凭证、函证和核对有关评估目的证明文件的方式核查验证企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产调查主要通过询问、监盘、勘查等方式核查验证资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素。

(四) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相

关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(五)核查验证权属证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，资产评估专业人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付款项、其他应收款、存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

流动资产账面价值

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	5,211,507.76
预付款项	0.04
其他应收款	3,784,555.70
减：坏账准备	0.00
其他应收款净额	3,784,555.70
存货合计	201,823,588.99
减：存货跌价准备	0.00
存货净额	201,823,588.99
流动资产合计	210,819,652.49

(二) 核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和资产评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和资产评估明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评

估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2. 收集整理资料：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集、整理了评估基准日的银行对账单及余额调节表、销售合同与发票以及部分记账凭证等评估相关资料，并对其进行了分析判断。

3. 现场盘点：资产评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金和存货进行了盘点，对盘点进行了记录，形成了相关盘点表。

4. 现场实地调查：资产评估专业人员通过询问、访谈、函证等方式向被评估单位、供应商、客户等相关人员了解了产品的销售模式、运营模式、合作方式等；了解了客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照资产评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 货币资金

(1) 库存现金

评估基准日库存现金账面价值为 4,465.70 元，全部为人民币现金。

资产评估专业人员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。评估倒推法计算公式为：基准日现金评估值=盘点日库存现金数+截至盘点日付出未记账-截至盘点日收入未记账+基准日到盘点日现金支出金额-基准日到盘点日现金收入金额。

资产评估专业人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。本次评估按核实后账面值确认为评估值。

库存现金评估价值为 4,465.70 元。

(2) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值为 5,207,042.06 元，系杭州萧文置业有限公司在建设银行中山支行开设的账户，共计 1 户，为人民币账户。

资产评估专业人员对该户银行存款进行了函证，并取得了该户银行存款的银行对账单，对其核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的该户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

案例：建设银行中山支行(明细表 3-1-2 序号 1)

建设银行中山支行，银行账号为 33050161823500000152，评估基准日银行存款账面余额为 5,207,042.06 元，资产评估专业人员根据银行出具的评估基准日银行存款对账单，银行对账单余额为 5,207,042.06 元，与银行回函相符，无未达账项，故以核实后账面价值为 5,207,042.06 元确认为评估值。

银行存款评估价值为 5,207,042.06 元。

货币资金合计评估价值为 5,211,507.76 元。

2. 预付款项

评估基准日预付款项账面价值为 0.04 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的通信费。

资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了该笔预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等，并对相应的凭证进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

预付款项评估价值为 0.04 元。

3. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额为 3,784,555.70 元，核算内容为被评估单位除预付款项等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 0.00 元，其他应收款账面价值为

3,784,555.70 元。

资产评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对部分其他应收账款进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对于没有充分证据表明无法收回的款项，按账面值确认评估值。根据如下公式确定评估值：

其他应收款评估价值=其他应收款账面余额-预计可能发生的风险损失

$$=3,784,555.70 - 0.00$$

$$=3,784,555.70 \text{ 元}$$

经评估，其他应收款评估价值为3,784,555.70 元。

4. 存货

评估基准日存货账面余额为201,823,588.99 元，核算内容为开发成本。评估基准日存货计提跌价准备0.00 元，存货账面价值为201,823,588.99 元。

(1) 开发成本

评估基准日开发成本账面余额为201,823,588.99 元，核算内容为萧储[2009]37号地块项目。

① 项目概况

萧储[2009]37号地块项目位于杭州市萧山区钱江世纪城，主要由26层主楼和13层副楼组成。

A. 形象进度

萧储[2009]37号地块项目2015年7月动工，预计于2019年12月竣工，截至评估基准日，项目的形象进度如下：

楼号	形象进度描述
主楼	主体结构完成至5层梁板
副楼	主体结构完成至3层梁板

B. 规划指标

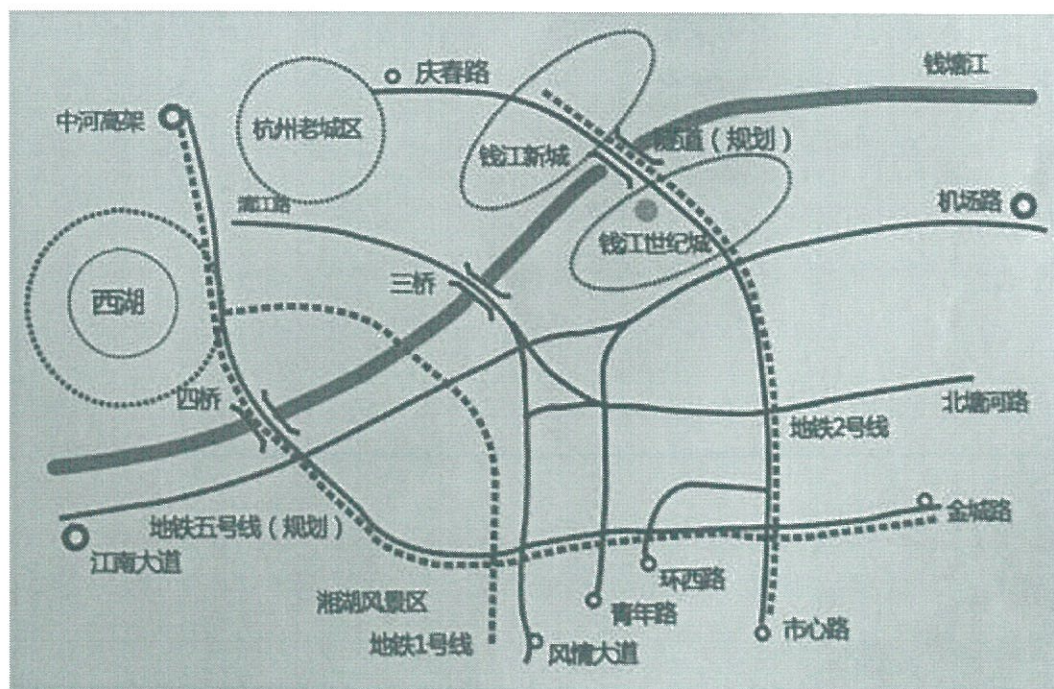
萧储[2009]37号地块项目总用地面积11,536.00平方米，为商务金融用地；总建筑面积63,853.29平方米，其中地上总建筑面积45,708.62平方米，地下总建筑面积18,144.67平方米；建筑密度为

0.25，容积率为3.96，绿化率达35.10%，项目具体规划指标如下：

项目		单位	指标
总用地面积		m ²	11,536.00
总建筑面积		m ²	63,853.29
其中	地下总建筑面积	m ²	18,144.67
	地上总建筑面积	m ²	45,708.62
	其中 1.主楼建筑面积	m ²	32,991.16
	2.副楼建筑面积	m ²	12,717.46
建筑占地面积		m ²	2,857.20
建筑高度		m	99.80
建筑密度			0.25
容积率			3.96
绿地面积		m ²	4,049.20
绿地率			35.10%
机动车停车位		辆	494.00
非机动车停车位		辆	325.00

C. 地理位置

萧储[2009]37号地块项目位于杭州市萧山区钱江世纪城，东至泰宏巷，南至丰北三苑，西至宏扬鲲鹏中心，北至皓月路。



D. 配套和交通

周边有402路、419路、123路、511路等7条公交线路，地铁2号线盈丰路站离项目约1公里。周边有充足的教育配套，医疗配套，商业配套。

E. 土地开发状况

土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地红线内场地平整。

F. 销售状况

截至评估基准日，项目尚未销售。

② 账面构成

账面价值构成为：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建安工程费、开发间接费用及资本化利息等构成。

③ 市场背景分析

A. 国家宏观经济环境分析

2018年上半年，中国国内生产总值为418961亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%，比上年同期小幅回落0.1个百分点，继续保持了稳定增长。其中，第一产业增加值22087亿元，同比增长3.2%，比上年同期回落0.3个百分点；第二产业增加值169299亿元，同比增长6.1%，比上年同期回落0.3个百分点；第三产业增加值227576亿元，同比增长7.6%，比上年同期回落0.1个百分点。

2018年上半年，全国房地产开发投资55531亿元，同比名义增长9.7%，增速比1-5月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资38990亿元，增长13.6%，增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.2%。

2018年上半年，商品房销售面积77143万平方米，同比增长3.3%，增速比1-5月份提高0.4个百分点。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降6.1%，商业营业用房销售面积增长2.4%。商品房销售额66945亿元，增长13.2%，增速提高1.4个百分点。其中，住宅销售额增长14.8%，办公楼销售额下降3.2%，商业营业用房销售额增长5.7%。

B. 区域因素分析

萧储[2009]37号地块项目位于杭州市萧山区。

a. 地理位置

萧山位于浙江省北部，钱塘江南岸，为杭州市属区，与西湖区、江干区和嘉兴海宁市隔江相望。地理坐标位于北纬29°50'54"-30°22'47"，东经120°04'22"-120°43'46"之间。总面积1420平方千米，耕地面积50624.52公顷。全境东西宽约57.2千米，南北长约59.4千米。四周边界：东邻绍兴市柯桥区，南接诸暨市，西连富阳区，西北界滨江区，北濒钱塘江。

b. 行政区划

萧山辖14个街道，12个镇，即城厢街道、北干街道、蜀山街道、新塘街道、义蓬街道、南阳街道、靖江街道、河庄街道、前进街道、新湾街道、临江街道、闻堰街道、宁围街道、新街街道；河上镇、戴村镇、浦阳镇、进化镇、临浦镇、楼塔镇、义桥镇、所前镇、衙前镇、瓜沥镇、益农镇、党湾镇。截止2017年末，公安部门户籍登记总人口（含大江东）129.58万人。全年人口出生率为14.11%，死亡率为6.81%，自然增长率为7.30%。剔除大江东后，户籍人口114.17万人，登记在册的流动人口123.90万人。

c. 经济发展水平

2018年上半年，萧山区实现地区生产总值(GDP)921.49亿元，同比增长7.7%。经济总量绝对值继续稳居全省首位，GDP增速较上年同期提高1.4个百分点，较一季度提高0.1个百分点，增速继续保持高于全国全省全市平均水平，并延续自上年三季度以来高于省市水平的增长态势。

④房地产行业环境分析

A. 全国房地产调控政策

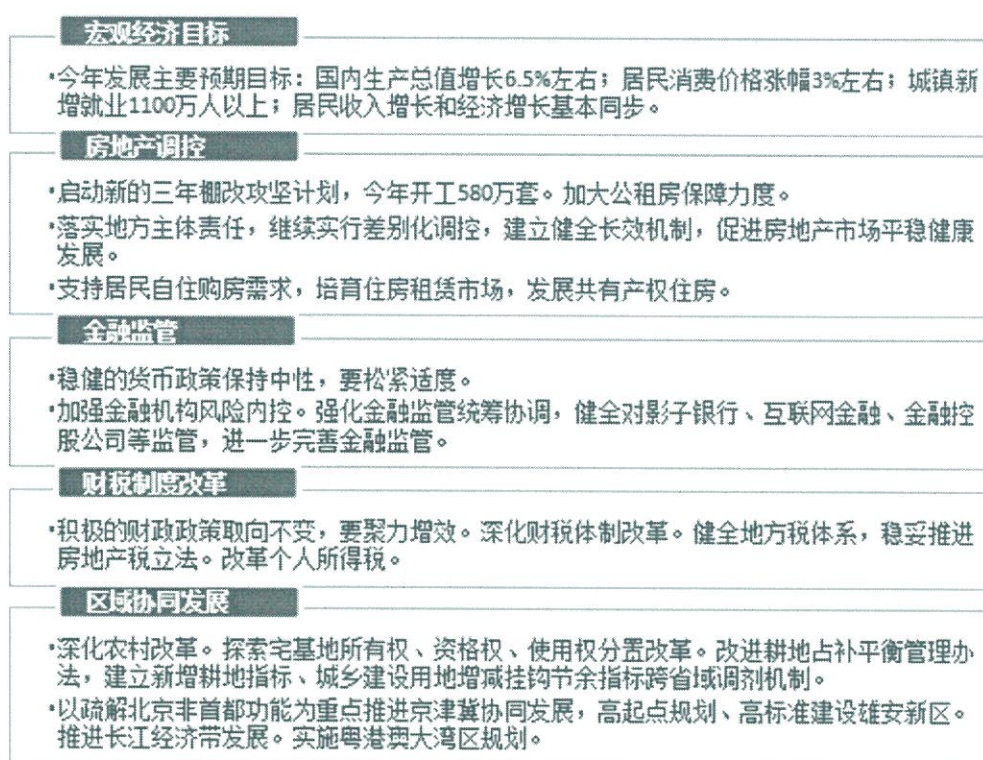
2018年上半年，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面，注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险防控，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求。在基础性关键制度改革深入推进，长效机制加快建立并完善背景下，2018年房地产稳定运行预期将进一步强

化。

a. 中央明确房地产调控不放松，加快住房基础性制度建设

两会坚持房住不炒定位，建立健全长效机制。2018年3月，两会政府工作报告提出更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

图：两会政府工作报告关键内容

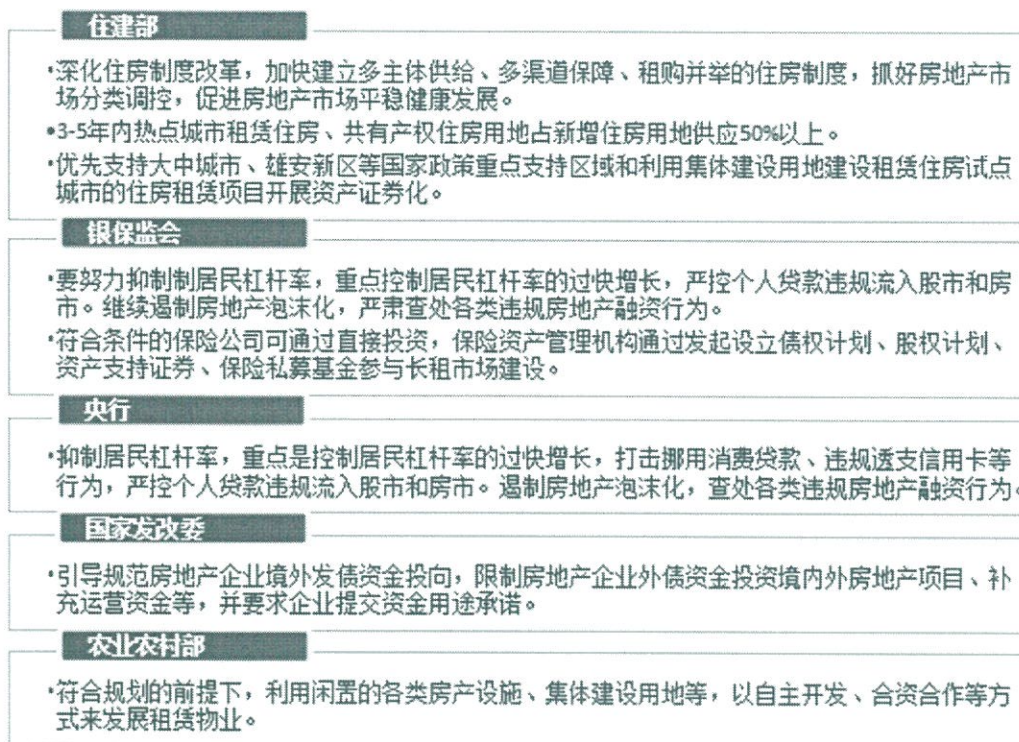


各部委积极部署房地产市场调控、长效机制构建任务，深化基础性关键制度改革。房地产市场调控方面，国家各部委积极部署房地产调控工作会议，加快促进房地产市场平稳运行的长效机制构建。住建部强调，2018年要深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。原银监会提出要努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市。继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。央行要求切

实防范化解金融风险，加强金融风险研判及重点领域风险防控，加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理。国家发改委也强调引导规范房地产企业境外发债资金投向，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。

长效机制构建方面，住建部《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提到3-5年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应50%以上。证监会、住建部《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。银保监会《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》支持符合条件的保险公司参与长租市场建设。农业农村部明确闲置的各类房产设施、集体建设用地等可在合规前提下发展不动产租赁物业。

图：各部委部署房地产调控及长效机制建设工作任务



深化基础性关键制度改革。两会提出健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。人大发言人也表示房地产税制改革已逐渐步入正轨。国务院出台《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，

提出人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模。完善土地供应制度，健全城乡一体化土地供应体系。原国土部提出改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点。改革土地供应模式，增加住房土地供应量。农业农村部提出允许在符合规划的前提下，利用闲置的各类房产设施、集体建设用地等，以自主开发、合资合作等方式来发展租赁物业。住建部提出热点城市安排住房用地占城市建设用地比例建议不低于25%，确保公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。此外，全国统一的不动产登记信息管理基础平台已进入全面运行阶段，为房地产税的征收提供了关键数据支撑。

表：2018年上半年中央及各部委出台关键政策一览

部门	内容
国务院	《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，帮扶省份要严格控制城镇建设用地扩张，人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。
原国土部	改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定在权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完善促进房地产健康发展的基础性土地制度。
住建部	热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。力争用3—5年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。
农业农村部	允许在符合规划的前提下，利用闲置的各类房产设施、集体建设用地等，以自主开发、合资合作等方式来发展租赁物业。
自然资源部	全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网，我国不动产登记体系进入到全面运行阶段。

b. 中央强化金融监管，货币政策保持稳健中性

中央强调强化金融监管，沿续金融去杠杆政策。2018年初中央多次表态，将防范化解金融风险工作提到更高层次。两会提出将防范金融风险作为今后三年三大攻坚战之一，加强金融机构风险内控，进一步完善金融监管。对于金融领域一些违法违规行为或者规避风险的行为，监管部门要主动出手、果断处理。3月，《国务院机构改革方案》将银监会和保监会的职责进行整合，组建中国银行保险监督管理委员会，银行业与保险业重要法规草案和审慎监管基本制度的职责划归央

行。中央全面深化改革委员会第一次会议对规范金融机构资产管理业务、加强非金融企业投资金融机构监管作了进一步强调。4月，中央财经委员会第一次会议强调打好防范化解金融风险攻坚战，要以结构性去杠杆为基本思路，努力实现宏观杠杆率稳定和逐步下降。央行、中国银保监会、证监会、外汇管理局联合印发《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》，提出统一同类资产管理产品监管标准，有效防控金融风险，引导社会资金流向实体经济，更好地支持经济结构调整和转型升级。

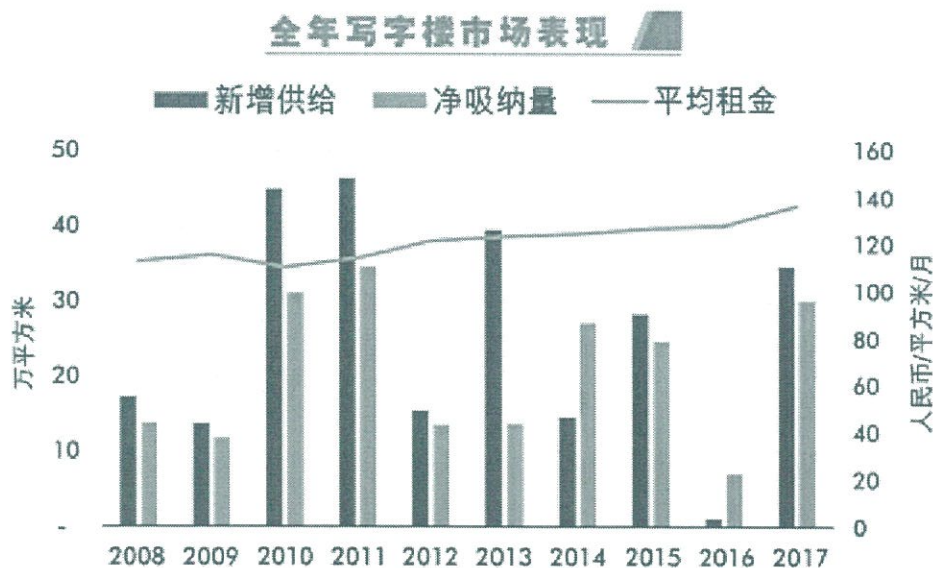
货币政策保持稳健中性，强调服务实体经济导向。2018年两会提到货币政策稳健保持中性，要松紧适度，管好货币供给总闸门，控制信贷增量。中央政治局会议提出坚持积极的财政政策取向不变，保持货币政策稳健中性，注重引导预期，把加快调整结构与持续扩大内需结合起来，保持宏观经济平稳运行。要推动信贷、股市、债市、汇市、楼市健康发展，及时跟进监督，消除隐患。5月，全国政协召开“健全系统性金融风险防范体系”专题协商会，强调把服务实体经济作为金融工作的出发点和落脚点，实现稳健中性货币政策与严格监管政策有效组合，促进经济高质量发展。央行货币政策方面，在当前内外风险兼具的背景下，央行对货币政策的调整更加灵活。央行2018年工作会议指出，保持政策的连续性和稳定性，实施好稳健中性的货币政策。6月，为了继续实施好稳健中性的货币政策，着重把握结构性去杠杆的力度和节奏。决定适当扩大中期借贷便利(MLF)担保品范围，以进一步加大对小微企业、绿色经济等领域的支持力度。下调国有大型商业银行等人民币存款准备金率0.5个百分点，释放的资金大约7000亿元，其中对城商银行等释放的2000亿资金主要用于支持中小微企业发展。6月27日，央行货币政策委员会二季度例会分析了国内外经济金融形势，提出稳健的货币政策保持中性，要松紧适度，管好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕，引导货币信贷及社会融资规模合理增长。此次会议对货币政策的措辞有所微调，新增“松紧适度”，流动性由“合理稳定”转变为“合理充裕”，货币供给总闸门从“切实管住”改成了“管好”。

B. 杭州市房地产市场概况

a. 优质写字楼市场

2017年杭州写字楼市场租赁表现活跃，需求稳健。全年4个优质甲级写字楼入市，为市场带来34.6万平方米新增供应，年底写字楼空置率为17%，与2016年持平。全年净吸纳量为五年新高，累计达30万平方米。年底平均租金同比增长3.7%，达每月每平方米136.7元，创历史新高。

租赁需求主要来自金融业(43%)、房地产行业(25%)以及科技通讯新媒体—TMT行业(10%)。其中，金融类租户中逾68%为新兴财富管理与资产管理公司，反映出近几年杭州积极建设钱塘江金融港湾，围绕打造财富管理中心和新金融创新中心为目标，带动一批财富管理、私募金融、金融科技等新兴业态的办公需求。此外，各大房地产企业着眼于地区未来发展潜力，在过去几季持续在杭州设立据点，完成超过2万平方米的租赁交易。



2018年，将有7个新增项目，累计为市场带来约62.7万平方米的面积，其中七成位于钱江新城，预期将进一步推升该商圈成熟度。鉴于杭州经济成长仍在上行通道，租赁需求有望维持正向成长，全市空置率可能受到新增供给影响而上升至23%，但租金表现仍将保持温和递增趋势。

b. 零售物业市场

杭州零售市场在2017年展现新格局，全市新增量体达79.2万平方米，市场进入多核心发展阶段。在传统商圈中，定位为国际轻奢的来福士广场开幕，进一步完善钱江新城的商业氛围。全面翻新的国大城市广场，以及In77的D区正式营业，补全轻奢时尚及美妆产品的业态。非传统商圈则观察到辐射范围以周边社区为主的、全业态购物中心陆续登场，如城北的杭州新天地、滨江地区的龙湖滨江天街。

受惠于新商场高开业率，现有商场陆续补齐品牌，年底空置率同比下降0.1%至4.0%。租金表现部分，多数商场续租租金维持稳定涨幅，但部分业主为吸引集客力较强的品牌进驻，租金议价空间弹性增加，统计四季度购物中心首层平均租金报价为每天每平方米24.8元。

2018年，杭州将持续迎来32.7万平方米的新增供应，并平均分布在各个商圈。其中，位于西溪商圈由阿里巴巴自行开设首家线下购物中心“猫茂”，如何将虚拟与实体购物体验结合值得观察。预期全市空置率与购物中心租金将保持现有水准。

C. 萧山房地产市场概况

2018年上半年，萧山区新建商品房1-6月共成交了18586套，同比上半年成交的18896套新房，下降了310套。自2018年4月杭州开始实施商品住房公证摇号销售以来，萧山已经有融创·东麟府、滨江·江南名府、碧桂园·越溪府等19个楼盘进行摇号开盘，而且这些住宅楼盘均在选房之后宣告摇号房源售罄。经过上半年不错的市场消化，萧山的新建商品房库存也下降了不少。

⑤最高最佳使用分析

最高最佳使用，是评估对象在法律上允许、技术上可能、经济上可行，并能给评估对象带来最高最佳的价值利用。

评估对象规划及现状用途：评估对象的地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源的特点，与所处区域的配套设施功能及物业自身特点相符，本资产评估说明中以房地产实现最高最佳使用的方式为前提。

⑥评估程序

A. 前期准备

由被评估单位按评估要求填写资产评估明细表并提供委估资产的产权及其他相关证明文件和原始作价文件。

B. 核查原始资料

根据被评估单位提供的资产评估明细表，进行核查工作，对账面价值、土地四至、开发程度、建筑面积、结构类型、房地产证明文件等进行核对，发现有漏填或填的不清楚地地方请企业有关部门补齐、填写清楚。

根据被评估单位申报的存货清单，资产评估专业人员同企业财务人员、工程管理人员交谈了解工程实际执行情况及工程款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性。

C. 现场勘查

资产评估专业人员按被评估单位提供的符合要求的资产评估明细表、存货清单及房屋结构状况调查表和宗地状况调查表，由主管基建的管理人员及现场有关人员陪同，进行现场实地查勘。资产评估专业人员在现场对土地面积、开发程度、建筑物名称、数量、面积、结构类型等进行了详细了解。

D. 评估测算

根据以上收集到的资料及数据进行分析，选取适当的评估方法进行测算，最后确定计算出评估值。

⑦评估方法

对于开发成本，因评估对象已具有经审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法的含义：假设开发法，也称为剩余法、预期开发法、开发法，是预测评估对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取评估对象价值的方法。

假设开发法分为动态分析法和静态分析法。本次评估采用静态分析法。

静态分析法计算公式为：

开发成本价值=开发完成后的房地产价值-后续投入-投资利息-
销售费用-销售税费-管理费用-投资利润-买方购买房地产应负担的
税费

⑧评估过程

A. 开发完成后的房地产价值

萧储[2009]37号地块项目建成后可获利物业的类型和数量如下：

物业类型	单位	数量	备注
可销售建筑-写字楼	平方米	31,651.16	出售
自留建筑-公寓	平方米	14,057.46	出租
车位	辆	494.00	出售

a. 可售物业价值

经资产评估专业人员调查，萧储[2009]37号地块项目附近楼盘的
销售价格如下：

楼盘名称	产权 性质	位置	销售均价	备注
振泽左右 办公世界	40 年	钱江世纪城鸿宁路与 皓月路交叉口	32000 元/m ²	目前在售 2 号楼 31~39 层，户型面积 为 400-500 平米。
保亿中心	40 年	钱江世纪城奔竞二路 与民和路交叉口	30000-33000 元/m ²	目前仅剩 2(B)号楼 17 套，在售面积 420 平米左右。
奥体万科 中心	40 年	钱江世纪城平澜路与 民祥路交叉口	35000 元/m ²	奥体万科中心项目规划为写字楼，共 有 A、B 两幢楼，其中 A 幢可售，B 幢 为自持，项目预计在 11 月或是 12 月 开盘，户型面积 400 平米最小，整层 2000 平米，预计 2021 年 3 月交房。
御金台	40 年	钱江世纪城民和路与 平澜路交汇处	30000-36000 元/m ²	御金台项目为酒店式公寓，户型面积 为 415 平米和 418 平米，预计 2018 年 6 月交付，已是尾房。
京港国际	40 年	钱江世纪城市心北路 与皓月路交叉口	28000 元/m ²	项目 2 号楼在售，户型面积为 245 平 米，预计 2018 年 10 月交付。
O 纪元	40 年	钱江世纪城奔竞大道 与市心北路交叉口	43000 元/m ²	目前主力在售 1#少量房源，户型建面 约 46 平的 LOFT 产品，层高约 3.4 米， 项目总体剩余约 300 余套房源。
碧桂园深 蓝国际	40 年	钱江世纪城博奥路与 利一路交汇处	待定	1#楼写字楼和 2#楼公馆预计加推，项 目交付时间为 2021 年 4 月份。
世纪之星	40 年	钱江世纪城公园西路 西侧	待定	暂无销售计划，项目占地面积 9967 m ² ，建筑面积 62000 m ² ，写字楼开间 面积 480 方左右。

根据以上资料，结合目前房地产宏观调控政策的影响，预计开发
完成后各可售物业的销售价格。以写字楼为例，振泽左右办公世界的
销售均价为 32000 元/m²，保亿中心的销售均价为 30000-33000 元/m²，

奥体万科中心的销售均价为35000元/m²，综上考虑确定“萧储[2009]37号地块项目写字楼的不含税销售均价为30000元/m²。

各可售物业的预计销售价格(不含税)如下：

物业类型	单位	销售价格
可销售建筑-写字楼	元/m ²	30,000.00
车位	元/辆	190,000.00

可售物业价值=31,651.16×30,000.00+494.00×190,000.00
=1,043,394,800.00元(取整至百位)

b. 自留物业价值

由于自留物业规划自持经营，采用收益法确定其开发完成后价值，其计算公式为：

$$V=\sum_{i=m}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V：收益价格；
a_i：第 i 年的房地产净收益；
r：折现率；
i：折现期；
m 和 n：预测期的首期和末期。

I. 计算出租年潜在毛收入

根据资产评估专业人员对周边同类房屋租金水平调查，从掌握的租赁实例中选取三个可比实例，经修正确定评估对象于评估基准日的每平方米日租金水平为3.15元。

租金条件指数表											
项目名称	物业名称	日租金(元/平方米·天)	交易时间	交易时间修正	交易情况	交易情况修正	区位状况	区位状况修正	实物状况	实物状况修正	比准租金(元/平方米·天)
案例一	港丽望京	3.40	2018-10	100	挂牌	105	较好	100	好	102	3.17
案例二	丽晶国际	3.29	2018-10	100	挂牌	105	较好	100	较好	100	3.13
案例三	广孚中心	3.30	2018-10	100	挂牌	105	较好	100	较好	100	3.14
评估对象	萧储[2009]37号地块项目	待估	2018-07	100	正常	100	较好	100	较好	100	3.15

出租年潜在毛收入=每平方米日租金水平 $\times$ 365

II. 计算出租年有效毛收入

有效毛收入是指由潜在毛收入扣除正常的空置造成的收入损失后得到的收入。

出租年有效毛收入=年潜在毛收入 $\times$ (1-空置率)

III. 房地出租年总费用

房地出租年总费用主要包括管理费、房屋维修费、保险费、税金，其中：

i. 管理费：指对出租房屋进行必要管理所需的费用，本案例按年房地产总收益的3%计，即管理费为：年房地产总收益 $\times$ 3%。

ii. 维修费：指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考企业的实际维修费，按建筑物重置价的2%计算。该房屋重置价为按3,500.00元/平方米计。

iii. 保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按房屋重置价的2‰计算。该房屋重置价为按3,500.00元/平方米计。

iv. 税费：指房产出租人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和土地使用税等。

房产税：依据税法及浙江省税务部门资料，房产税税金按房地产年总收益的12%确定。

土地使用税：按实际占用的土地级别为基准，实际面积为计税依据，依照规定税额计算征，计收10元/m²。

增值税：增值税税金按房地产年总收益的5%计。

城市维护建设税：城市维护建设税金按增值税税额的7%计。

教育费附加及地方教育附加：教育费附加及地方教育附加按增值税税额的5%计。

v. 房地产出租年总费用=房屋维修费+保险费+管理费+房产税+税金及附加+土地使用税

IV. 房地产出租年纯收益=房地出租年有效毛收入-房地出租年总费用

V. 折现率

房地产还原利率以中国人民银行公布的一年期存款利率加上一定的风险调整值。取一年期定期存款利率 1.50% 作为安全利率，经资产评估专业人员从市场上提取的若干商业房地产租金交易案例，考虑一定的风险系数后，综合得出该类型房地产折现率为 7%。

VI. 房地产收益年期的确定

评估对象预计于 2019 年 12 月建成，建筑结构为框架结构，商务金融用地的使用期限至 2049 年 12 月 2 日，土地尚可使用年限为 31.36 年，故本次评估设定收益年限为 31.36 年。

VII. 计算房地产市场价格

因待估房地产的各个收益年期其纯收益不尽相同，本次评估将其每年的纯收益分别折现后相加，具体结果如下：

金额单位：人民币元

年期	年租金	出租率	年客观收益	年总费用	年净收益	折现系数	折现值
2018.8.1-2018.12.31	0.00	0%	0.00	0.00	0.00	0.9666	0.00
2019.1.1-2019.12.31	0.00	0%	0.00	0.00	0.00	0.9033	0.00
2020.1.1-2020.12.31	17,855,786.00	75%	13,391,839.50	3,220,423.92	10,171,415.58	0.8782	8,932,537.16
2021.1.1-2021.12.31	18,728,051.00	92%	17,229,806.92	3,822,984.80	13,406,822.12	0.8208	11,004,319.59
2022.1.1-2022.12.31	19,651,626.00	92%	18,079,495.92	3,956,385.98	14,123,109.94	0.7671	10,833,837.63
2023.1.1-2023.12.31	20,626,511.00	92%	18,976,390.12	4,097,198.36	14,879,191.76	0.7169	10,666,892.57
2024.1.1-2024.12.31	21,652,706.00	92%	19,920,489.52	4,245,421.98	15,675,067.54	0.6700	10,502,295.26
2025.1.1-2025.12.31	22,730,210.00	92%	20,911,793.20	4,401,056.65	16,510,736.55	0.6262	10,339,023.23
2026.1.1-2026.12.31	23,859,024.00	92%	21,950,302.08	4,564,102.54	17,386,199.54	0.5852	10,174,403.97
2027.1.1-2027.12.31	25,039,148.00	92%	23,036,016.16	4,734,559.66	18,301,456.50	0.5469	10,009,066.56
2028.1.1-2028.12.31	26,270,581.00	92%	24,168,934.52	4,912,427.84	19,256,506.68	0.5111	9,842,000.56
2029.1.1-2029.12.31	27,604,634.00	92%	25,396,263.28	5,105,118.45	20,291,144.83	0.4777	9,693,079.88
2030.1.1-2030.12.31	28,989,997.00	92%	26,670,797.24	5,305,220.28	21,365,576.96	0.4464	9,537,593.55
2031.1.1-2031.12.31	30,426,669.00	92%	27,992,535.48	5,512,733.19	22,479,802.29	0.4172	9,378,573.52
2032.1.1-2032.12.31	31,965,961.00	92%	29,408,684.12	5,735,068.52	23,673,615.60	0.3899	9,230,342.72
2033.1.1-2033.12.31	33,556,563.00	92%	30,872,037.96	5,964,815.09	24,907,222.87	0.3644	9,076,192.02
2034.1.1-2034.12.31	35,249,784.00	92%	32,429,801.28	6,209,383.92	26,220,417.36	0.3406	8,930,674.15
2035.1.1-2035.12.31	36,994,315.00	92%	34,034,769.80	6,461,363.98	27,573,405.82	0.3183	8,776,615.07
2036.1.1-2036.12.31	38,841,465.00	92%	35,734,147.80	6,728,166.33	29,005,981.47	0.2975	8,629,279.49
2037.1.1-2037.12.31	40,791,235.00	92%	37,527,936.20	7,009,791.10	30,518,145.10	0.2780	8,484,044.34

浙江华媒控股股份有限公司拟购买股权涉及的杭州萧文置业有限公司
股东全部权益价值项目资产评估说明

年期	年租金	出租率	年客观收益	年总费用	年净收益	折现系数	折现值
2038.1.1-2038.12.31	42,843,624.00	92%	39,416,134.08	7,306,238.17	32,109,895.91	0.2598	8,342,150.96
2039.1.1-2039.12.31	44,998,632.00	92%	41,398,741.44	7,617,507.52	33,781,233.92	0.2428	8,202,083.59
2040.1.1-2040.12.31	47,256,260.00	92%	43,475,759.20	7,943,599.32	35,532,159.88	0.2270	8,065,800.29
2041.1.1-2041.12.31	49,616,508.00	92%	45,647,187.36	8,284,513.53	37,362,673.83	0.2121	7,924,623.12
2042.1.1-2042.12.31	52,079,375.00	92%	47,913,025.00	8,640,250.05	39,272,774.96	0.1982	7,783,864.00
2043.1.1-2043.12.31	54,696,171.00	92%	50,320,477.32	9,018,220.06	41,302,257.26	0.1853	7,653,308.27
2044.1.1-2044.12.31	57,415,587.00	92%	52,822,340.04	9,411,012.50	43,411,327.54	0.1731	7,514,500.80
2045.1.1-2045.12.31	60,288,932.00	92%	55,465,817.44	9,826,038.45	45,639,778.99	0.1618	7,384,516.24
2046.1.1-2046.12.31	63,316,206.00	92%	58,250,909.52	10,263,297.92	47,987,611.60	0.1512	7,255,726.87
2047.1.1-2047.12.31	66,497,409.00	92%	61,177,616.28	10,722,790.87	50,454,825.41	0.1413	7,129,266.83
2048.1.1-2048.12.31	69,832,541.00	92%	64,245,937.72	11,204,517.35	53,041,420.37	0.1321	7,006,771.63
2049.1.1-2049.12.2	67,496,051.00	92%	62,096,366.92	10,778,214.87	51,318,152.05	0.1238	6,353,187.22
合计(取整至百位)							264,656,600.00

综上，自留物业价值为264,656,600.00元。

c. 开发完成后的房地产价值

建造完成后房地产价值=可售物业价值+自留物业价值

=1,043,394,800.00+264,656,600.00

=1,308,051,400.00元

B. 后续投入

a. 续建成本

根据企业提供的萧储[2009]37号地块项目工程投资预算资料，项目总建筑成本如下：

金额单位：人民币元

类别	预算金额
工程费用	208,858,000.00
工程建设其他费用	23,900,800.00
预备费	17,150,000.00
预算总计	249,908,800.00

截至评估基准日，萧储[2009]37号地块项目已经投入建筑成本如下：

金额单位：人民币元

类别	金额
前期工程费	6,740,916.78
建安工程费	44,225,979.50
开发间接费用	2,120,233.07
合计	53,087,129.35

根据上述情况，萧储[2009]37号地块项目续建成本为196,821,700.00元(取整至百位)。

b. 不可预见费

根据同类建设项目的一般情况，按续建成本的5%计算，则：

$$\begin{aligned}\text{不可预见费} &= 196,821,700.00 \times 5\% \\ &= 9,841,100.00 \text{ 元(取整至百位)}\end{aligned}$$

c. 后续投入

$$\begin{aligned}\text{后续投入} &= \text{续建成本} + \text{不可预见费} \\ &= 196,821,700.00 + 9,841,100.00 \\ &= 206,662,800.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

C. 投资利息

计息基础为开发成本价值、买方购买房地产应负担的税费、后续投入及销售费用、管理费用；计息期为项目的剩余开发周期，预计为1.42年；利息率按评估基准日中国人民银行公布的一至三年(含3年)贷款利率4.75%以复利计算。

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= (\text{开发成本价值} + \text{买方购买房地产应负担的税费}) \times \\ & \quad ((1 + \text{利息率})^{\text{建设周期}} - 1) + (\text{后续投入} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times ((1 + \text{利息率})^{\text{建设周期}/2} - 1)\end{aligned}$$

D. 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等，以开发完成后的房地产价值的一定比例计算，根据房地产销售的社会一般费用结合市场供求状况，取销售费用的费率为3%，则：

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= 1,308,051,400.00 \times 3\% \\ &= 39,241,500.00 \text{ 元(取整至百位)}\end{aligned}$$

E. 管理费用

管理费用是指为组织和管理房地产开发经营活动所发生的费用，以后续投入的一定比例计算，根据房地产销售的社会一般费用结合市场供求状况，取管理费用的费率为5%，则：

$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= 206,662,800.00 \times 5\% \\ &= 10,333,100.00 \text{元 (取整至百位)}\end{aligned}$$

F. 销售税费

a. 税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照增值税的7%、3%和2%收取。按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，此次评估对象增值税按简易征税5%计算，则：

$$\begin{aligned}\text{税金及附加} &= 1,043,394,800.00 \times [5\% \times (7\% + 3\% + 2\%)] \\ &= 6,260,400.00 \text{元 (取整至百位)}\end{aligned}$$

b. 土地增值税

土地增值税是对有偿转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物(简称房地产)的单位和个人，就其转让房地产所取得的增值额所征收的一种税。土地增值税的税率采用四级超率累计税率，详见下表：

土地增值税四级超率累进税率

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率(%)	速算扣除系数(%)
1	不超过 50%的部分	30	0
2	超过 50%至 100%的部分	40	5
3	超过 100%至 200%的部分	50	15
4	超过 200%的部分	60	35

土地增值额=开发完成后总价值-准予扣除项目

准予扣除项目包含：

I. 取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用；

II. 开发土地和新建房及配套设施的成本，包括纳税人房地产开发项目实际发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费和开发间接费用；

III. 开发土地和新建房及配套设施的费用，包括与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用。财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的5%以内计算扣除。凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的10%以内计算扣除；

IV. 与转让房地产有关的税金，包括纳税人在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税。纳税人转让房地产时缴纳的教育费附加可以视同税金扣除；

V. 对从事房地产开发的纳税人可按 I、II 项规定计算的金额之和，加计20%的扣除。

土地增值额=开发完成后总价值-土地取得成本-开发成本-新建房屋及配套设施的费用-相关税金-加计扣除金额

土地增值税=土地增值额×适用的税率-扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税的税率和速算扣除系数根据土地增值额与扣除项目金额的比率，对照土地增值税四级超率累进税率表来确定。

依据上述方法，土地增值税测算如下：

序号	名 称	计算基数	参数	金额(元)
一	开发完成后的房地产价值			1,043,394,800.00
二	扣除项目金额			401,974,928.80
1	取得土地所支付金额			101,790,900.00
2	新建房屋及配套设施的成本			202,604,900.00
3	新建房屋及配套设施的费用(销售费用、管理费用、财务费用)	(1)+(2)	10%	30,439,600.00
4	与转让房地产有关的税金	(一)	0.60%	6,260,368.80
5	加计扣除项目	(1)+(2)	20%	60,879,160.00
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)		641,419,871.20
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)		160%
五	应纳土地增值税			260,413,696.28

由上述分析可知，需缴纳的土地增值税为260,413,700.00元(取整至百位)。

c. 销售税费

$$\begin{aligned}\text{销售税费} &= \text{税金及附加} + \text{土地增值税} \\ &= 6,260,400.00 + 260,413,700.00 \\ &= 266,674,100.00 \text{元}\end{aligned}$$

G. 投资利润

投资利润为买方购买房地产的预期利润，以房地产开发投入资金的年均回报率计算。该比例根据投资规模、开发周期、开发建设状况、风险、所在区域的房地产市场状况等因素确定，本次评估取年均回报率为10%，该项目剩余建设周期为1.42年，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{开发成本价值} + \text{买方购买房地产应负担的税费}) \times \text{年均回报率} \times \text{建设周期} \\ &+ (\text{后续投入} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \text{年均回报率} \times \text{建设周期} \div 2\end{aligned}$$

H. 买方购买房地产应负担的税费

买方购买房地产应负担的税费为开发成本价值的3%，即：

$$\text{买方购买房地产应负担的税费} = \text{开发成本价值} \times 3\%$$

I. 开发成本价值

开发成本价值 = 开发完成后的房地产价值 - 后续投入 - 投资利息 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利润 - 买方购买房地产应负担的税费

由于投资利息、投资利润和买方购买房地产应负担的税费均为开发成本价值的函数，最终根据迭代方式计算得出该开发成本价值为608,433,400.00元(取整至百位)。

(2) 存货评估结果汇总表

存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
开发成本	201,823,588.99	608,433,400.00	406,609,811.01	201.47
存货合计	201,823,588.99	608,433,400.00	406,609,811.01	201.47
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净额	201,823,588.99	608,433,400.00	406,609,811.01	201.47

存货评估增值主要是由于开发成本采用房地产开发完成后的销售价扣除后续成本及税费高于企业账面值所致。

(四) 评估结果及分析

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	5,211,507.76	5,211,507.76	0.00	0.00
预付款项	0.04	0.04	0.00	0.00
其他应收款合计	3,784,555.70	3,784,555.70	0.00	0.00
减：坏账准备（风险损失）	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净额	3,784,555.70	3,784,555.70	0.00	0.00
存货合计	201,823,588.99	608,433,400.00	406,609,811.01	201.47
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净额	201,823,588.99	608,433,400.00	406,609,811.01	201.47
流动资产合计	210,819,652.49	617,429,463.50	406,609,811.01	192.87

评估增减值原因分析：

流动资产评估增值原因是存货增值，存货评估增值主要是由于开发成本采用房地产开发完成后的销售价扣除后续成本及税费高于企业账面值所致。

二、设备类资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

设备类资产账面价值

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	53,007.00	16,191.69
设备类合计	53,007.00	16,191.69

(二) 设备类资产概况

企业申报的纳入评估范围的设备类资产为电子设备。评估范围内的主要资产情况如下：

电子设备：共 12 项，主要为电脑、打印机、空气净化器等设备，主要分布于办公场所内。

(三) 核实过程

资产评估专业人员对设备进行现场实地调查，全面了解设备的工作状态，设备使用、维护和保养情况。通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

1. 重置成本的确定

对于通用类电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置成本。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、财税[2009]113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》及财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，由于被评估单位选择简易征收办法，本次评估重置成本包含增值税。

2. 综合成新率的确定

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，判断其尚

可使用年限，确定综合成新率。

3. 评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

(五) 典型案例

案例：DELL 笔记本电脑(明细表 4-6-6，序号 12)

生产厂家：戴尔

产品型号：Inspiron 15-3567

购置日期：2018 年 1 月

启用日期：2018 年 1 月

账面原值：3,860.00 元

账面净值：3,461.36 元

数量：1 台

技术参数：

技术规格	主要参数
CPU 型号	Intel 酷睿 i5 7200U
CPU 主频	2.5GHz
内存容量	4GB
内存类型	DDR4 2400MHz
屏幕尺寸	15.6 英寸
屏幕分辨率	1920×1080
显卡芯片	AMD Radeon R5 M430
笔记本重量	2.246Kg

1. 重置成本的确定

经过向经销商询价确定该设备评估基准日重置单价。

重置成本=重置单价×数量

2. 综合成新率的确定

经过资产评估专业人员现场勘察，与技术人员及使用人员交流，查阅有关技术资料，确认该设备使用状态完好，并无发生重大障碍，确定尚可使用年限。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

3. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

4. 评估测算表

浙江华媒控股股份有限公司拟购买股权涉及的杭州萧文置业有限公司
股东全部权益价值项目资产评估说明

序号	项目	计算基数	参数	金额(元)	备注
一	重置成本	重置单价×数量	1	3,800.00	
1	含税设备价			3,800.00	售价包含运杂费，安装调试及配套费用
2	运杂费用	含税设备价	0%		
3	安装调试费用	含税设备价	0%		
4	运杂费及安装调试费增值税	(2)+(3)	6%		
5	重置单价(取整至百位)	(1)+(2)+(3)-(4)		3,800.00	
二	综合成新率(取整)	(2)÷((1)+(2))		90%	
1	已使用年限(月)			6.00	
2	尚可使用年限(月)			54.00	
三	评估值(取整)	(一)×(二)		3,420.00	

(六) 评估结果及分析

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增减值	净值增减值
电子设备	53,007.00	16,191.69	42,100.00	18,515.00	-10,907.00	2,323.31
设备类合计	53,007.00	16,191.69	42,100.00	18,515.00	-10,907.00	2,323.31

评估增减值原因分析：

电子设备评估原值减值是因为近年来电子设备市场价格下降；评估净值增值是因为部分设备评估采用的评估采用的尚可使用年限大于企业会计剩余折旧年限。

三、 流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动负债主要包括应交税费及其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

流动负债账面价值

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	0.75
其他应付款	57,132,875.78
流动负债合计	57,132,876.53

(二) 核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和资产评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和资产评估明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的资产评估明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集整理：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集整理了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3. 现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照资产评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值为 0.75 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：个人所得税及印花税。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估价值为 0.75 元。

2. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值为 57,132,875.78 元，核算内容为被评估单位除应交税费等以外的其他各项应付的款项。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估价值为 57,132,875.78 元。

(四) 评估结果

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应交税费	0.75	0.75	0.00	0.00
其他应付款	57,132,875.78	57,132,875.78	0.00	0.00
流动负债合计	57,132,876.53	57,132,876.53	0.00	0.00

第四章 评估结论及分析

按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对杭州萧文置业有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

杭州萧文置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 21,083.58 万元，评估价值为 61,744.80 万元，增值额为 40,661.21 万元，增值率为 192.86 %；总负债账面价值为 5,713.29 万元，评估价值为 5,713.29 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 15,370.30 万元(账面价值业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江万邦分所审计)，股东全部权益评估价值为 56,031.51 万元，增值额为 40,661.21 万元，增值率为 264.54 %。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	21,081.97	61,742.95	40,660.98	192.87
非流动资产	1.62	1.85	0.23	14.35
其中：固定资产	1.62	1.85	0.23	14.35
资产总计	21,083.58	61,744.80	40,661.21	192.86
流动负债	5,713.29	5,713.29	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	5,713.29	5,713.29	0.00	0.00
股东全部权益(净资产)	15,370.30	56,031.51	40,661.21	264.54

运用资产基础法对杭州萧文置业有限公司的全部资产和负债进行评估后，部分资产的评估结果与账面值发生了变动，其变动情况见下表：

评估增减值变动表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	存货	201,823,588.99	608,433,400.00	406,609,811.01	201.47
2	电子设备	16,191.69	18,515.00	2,323.31	14.35

评估增减值原因分析：

(1) 存货评估增值主要是由于开发成本采用房地产开发完成后的销售价扣除后续成本及税费高于企业账面值所致。

(2) 电子设备评估增值是因为部分设备评估采用的评估采用的尚可使用年限大于企业会计剩余折旧年限。

资产评估说明附件

附件一《企业关于进行资产评估有关事项的说明》