

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3333020001201900081

资产评估报告名称： 嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2019〕584号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 潘冰(资产评估师)、袁满意(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的
嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2019〕584号

(共一册 第一册)

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日专项审计报告	21
二、委托人和被评估单位法人营业执照	31
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	33
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	35
五、签名资产评估师的承诺函	37
六、资产评估机构备案公告	38
七、资产评估机构法人营业执照	39
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	40
九、资产评估委托合同	42
资产基础法评估结果汇总表及明细表	46

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的 嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕584号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“嘉凯城集团公司”),本次资产评估的被评估单位为嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司(以下简称“嘉凯城绍兴公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

嘉凯城集团公司拟转让下属的嘉凯城绍兴公司股权,需要对该经济行为涉及的嘉凯城绍兴公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供嘉凯城绍兴公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的嘉凯城绍兴公司的股东全部权益。

评估范围为嘉凯城绍兴公司申报的并经过中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2019年9月30日的全部资产及相关负债。按照嘉凯城绍兴公司提供的2019年9月30日经审计的财务报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为65,959,393.85元、40,514,834.48元和25,444,559.37元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

嘉凯城绍兴公司股东全部权益采用资产基础法的评估价值为 30,088,758.22 元（大写为人民币叁仟零捌万捌仟柒佰伍拾捌元贰角贰分），与账面价值 25,444,559.37 元相比，评估增值 4,644,198.85 元，增值率为 18.25%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对嘉凯城集团公司拟转让下属的嘉凯城绍兴公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的 嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕584号

嘉凯城集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对贵公司拟股权转让涉及的嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司股东全部权益价值在2019年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 名称：嘉凯城集团股份有限公司(以下简称嘉凯城集团公司)
2. 住所：杭州市上城区惠民路56号1号楼318室
3. 法定代表人：钱永华
4. 注册资本：壹拾捌亿零肆佰壹拾玖万壹仟伍佰元
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：91430000712102806R
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理(以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营)，房地产咨询，投资咨询服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司(以下简称嘉凯城绍兴公司)
2. 住所：浙江省绍兴市越城区华欣大厦1401室-5

3. 法定代表人：于京
4. 注册资本：叁仟万元整
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330600307798272T
7. 登记机关：绍兴市越城区市场监督管理局
8. 经营范围：城镇基础设施及公共配套设施的建设与投资；城镇规划及设计服务；房地产开发经营；实业投资；物业管理；资产管理；投资管理；投资信息咨询（不含证券、金融、保险、期货）；营销策划咨询；酒店管理咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；会展服务；自有房屋租赁；设计、制作、代理、发布国内各类广告（网络广告除外）；批发、零售；日用百货。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二) 企业历史沿革

嘉凯城绍兴公司成立于 2014 年 11 月 10 日，初始注册资本 3,000 万元，由嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司出资。

2018年10月25日嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司与杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》转让嘉凯城绍兴公司15%的股权给杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）。

经上述股权变更后，截至评估基准日，嘉凯城绍兴公司的注册资本为3,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	2,550	85%
杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）	450	15%
合计	3,000	100%

三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	基准日
资产	56,608,371.20	58,169,467.72	66,001,835.52	65,959,393.85
负债	27,740,537.71	29,393,205.00	37,471,816.13	40,514,834.48
股东权益	28,867,833.49	28,776,262.72	28,530,019.39	25,444,559.37
项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-9月

营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-270,874.90	-91,570.77	-171,983.33	-3,085,460.02
净利润	-270,874.90	-91,570.77	-171,983.33	-3,085,460.02

上述年度的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告，其中2016年财务数据引用自2017年报表期初数。基准日出具了专项审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

嘉凯城绍兴公司是嘉凯城集团公司开发袍江城市客厅项目的项目主体公司，袍江城市客厅是大型商业综合体地产项目，项目位于绍兴市袍江区世纪街以南，绍兴市档案局以东，项目建设用地为28亩。经营总体定位是拟打造成袍江区的商业中心，该项目于2014年10月取得土地使用权。截至评估基准日，工程处于暂停状态，仅完成了部分内部道路。

(三) 委托人与被评估单位的关系

被评估单位系委托人的下属间接控股公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

嘉凯城集团公司拟转让下属的嘉凯城绍兴公司股权，需要对该经济行为涉及的嘉凯城绍兴公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供嘉凯城绍兴公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的嘉凯城绍兴公司的股东全部权益。

评估范围为嘉凯城绍兴公司申报的并经过中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2019年9月30日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产(均为设备类固定资产)及流动负债。按照嘉凯城绍兴公司提供的业经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2019年9月30日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为65,959,393.85元、40,514,834.48元和25,444,559.37

元。具体内容如下：

金额单位：元		
项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		65,933,158.44
二、非流动资产		26,235.41
其中：固定资产	162,520.00	26,235.41
资产总计		65,959,393.85
三、流动负债		40,514,834.48
负债合计		40,514,834.48
股东权益合计		25,444,559.37

1. 主要资产情况：

(1) 存货

存货-开发成本包括袍江城市客厅项目已发生的土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用等。

袍江城市客厅项目位于绍兴市袍江区世纪街以南、绍兴市档案局以东，项目建设用地为 28 亩。项目定位为拟打造成袍江区的商业中心。该项目于 2014 年 10 月取得土地使用权，截至评估基准日，工程处于暂停阶段，完成了部分内部道路，尚未开发建设。

嘉凯城绍兴公司于 2014 年 10 月 31 日与绍兴市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，取得了位于绍兴市袍江区世纪街以南，绍兴市档案局以东的出让土地 1 宗，出让宗地面积总计 18,565.00 平方米。嘉凯城绍兴公司已支付了全部建设用地土地款 44,100,000.00 元，并取得了绍市国用（2015）第 9527 号《国有土地使用证》。

按照土地出让合同的规定和企业提供的可研资料，整个袍江城市客厅项目的计容建筑面积 27,886.00 平方米，规划建设项目主要包括：商业街、超市和停车楼等，根据绍兴市规划局“袍江新区 G14 号地块规划设计条件书”的相关要求，地上商业建筑达到预售条件后即可销售的面积不高于地上总建筑面积的 60%，剩余商业建筑（不少于地上总建筑面积的 40%）待项目竣工之日起满 5 年后可根据要求分割出让。

(2) 设备类固定资产

设备类固定资产包括电脑、打印机等办公设备，数量合计 19 台（套），其中 5 台设备无实物，8 台设备待报废和 6 台在用设备均在嘉凯城枫桥项目部。

2. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为2019年9月30日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

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

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 嘉凯城绍兴公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料;

3. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、发票等权属证明;

4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;

2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表;

3. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》;

4. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》;

5. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;

6. 被评估单位提供的项目开发成本预测资料、开发项目预计可销售面积及销售计划表、历史经营资料、经营规划和收益预测资料;

7. 委估项目及周边地区类似商铺市场销售价格情况调查资料,公司的定价策略及未来营销方式等资料;

8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;

9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证;

10. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;

11. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;

12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率;

13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章;

14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;

15. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定,企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

结合嘉凯城绍兴公司的资产特点和经营现状,评估人员难以在公开市场上收集到

与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

由于被评估单位为房地产开发企业，目前袍江城市客厅项目尚未正式开工建设，除袍江城市客厅项目外，被评估单位无土地储备，未来能否继续取得土地进行房地产开发存在较大的不确定性，本次评估设定袍江城市客厅项目开发完成后不再经营，且本次评估对嘉凯城绍兴公司主要资产存货，采用了成本法和收益法的衍生方法动态假设开发法进行评估，故不再采用收益法对股东全部权益价值进行评估。

由于嘉凯城绍兴公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

(二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款账面余额包括应收代垫费用、押金等。经核实，没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值。

3. 存货

存货均为开发成本。

开发成本为绍兴袍江城市客厅项目已支出的成本，本次采用成本法和假设开发法进行评估。

(1) 成本法

成本法是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。即先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分价格，再将各个组成部分相加。其基本公式为：

开发成本评估值=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

考虑到此项目处于开始施工阶段，开发程度低，已发生成本少，此次评估不考虑管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

因本次评估目的为股权转让，资产增值需考虑土地增值税和企业所得税的影响。

综上，计算公式为：

开发成本评估值=土地取得成本（含契税）+其他已发生成本账面值-土地增值税-企业所得税

1) 土地取得成本

土地取得成本采用市场法求取，然后加计契税。

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的用途、期日、交易情况、使用年期、价格类型、区域、个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地土地用途指数/比较实例土地用途指数

B：待估宗地期日地价指数/比较实例期日地价指数

C：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

D：待估宗地使用年期指数/比较实例使用年期指数

E：待估宗地价格类型指数/比较实例价格类型指数

F：待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

G：待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

A. 土地用途修正

通过对交易实例土地用途的比较分析，由于不同用途的土地，对土地价格的影

响也不同，根据交易实例中土地的用途与评估对象的差异进行修正。

B. 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 市场交易情况修正

通过对交易实例交易情况的分析，剔除非正常的交易实例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

D. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易实例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

E. 价格类型

通过对交易实例价格类型的比较，测定各种价格类型对土地价格的影响程度，根据交易实例中土地的价格类型与评估对象的差异进行修正。

F. 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的距区域商服繁华区距离、道路等级、交通便捷度、基础设施完善度和公共服务设施完备度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

G. 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的规划限制、环境条件、宗地形状、临街角状况、面积、容积率、地势和其他等，根据交易实例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

本次委估土地使用权的土地取得成本按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地取得成本} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

2) 其他开发成本

对于账面发生的前期工程款、开发间接费和资本化利息，鉴于袍江城市客厅项目尚未正式开工建设，上述费用发生额不大，故以核实后的账面值予以保留。

3) 扣税前开发成本

扣税前开发成本=土地取得成本+其他已发生成本账面值

4) 相关税费

因本次评估目的为股权转让，资产增值需考虑土地增值税和企业所得税的影响。

5) 成本法评估结果

开发成本评估值=土地取得成本(含契税)+其他已发生成本账面值-土地增值税-企业所得税

(2) 假设开发法

假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金和适当利润等，确定待估房地产项目评估价值的方法。本次评估采用动态方式，即将预期的开发后销售收入现值和开发项目全部的成本费用及税金现值之差作为被评估项目的预计可实现净现金流折现值，以核实后的开发成本账面价值与预计可实现净现金流折现值之和确定为评估值。计算公式为：

开发成本评估价值=经核实后的开发成本账面价值+预计可实现净利润折现值

预计可实现净利润折现值=开发项目销售收入现值+开发项目自持部分租金净收入-开发成本费用税金现值。

(3) 评估结果的确定

鉴于项目规划已报政府相关部门审核通过，开发规模、成本、物业类型和收入及施工进度能够进行合理预测，假设开发法能够更为合理、准确的反映开发成本的价值；而根据土地出让合同相关规定，此项目开发建成后，部分物业需自持5年后方可转让，采用市场法评估难以考虑该因素的影响。因此，本次选取假设开发法途径下的测算结果作为开发成本的评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税，相关税费均可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

另外，报废设备以其估计可变现净值为评估价值；无物设备的评估价值为零。

三) 负债

负债均为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2019年11月1日开始，评估报告日为2019年11月20日。整

个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，嘉凯城绍兴公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 65,959,393.85 元，评估价值 70,603,592.70 元，评估增值 4,644,198.85 元，增值率为 7.04%；

负债账面价值 40,514,834.48 元，评估价值 40,514,834.48 元；

股东全部权益账面价值 25,444,559.37 元，评估价值 30,088,758.22 元，评估增值 4,644,198.85 元，增值率为 18.25%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	65,933,158.44	70,574,212.70	4,641,054.26	7.04
二、非流动资产	26,235.41	29,380.00	3,144.59	11.99
其中：固定资产	26,235.41	29,380.00	3,144.59	11.99
资产总计	65,959,393.85	70,603,592.70	4,644,198.85	7.04
三、流动负债	40,514,834.48	40,514,834.48		
负债合计	40,514,834.48	40,514,834.48		
股东权益合计	25,444,559.37	30,088,758.22	4,644,198.85	18.25

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对嘉凯城绍兴公司股东全部权益价值评估中，评估人员对嘉凯城绍兴公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是嘉凯城绍兴公司的责任，评估人员的责任是对嘉凯城绍兴公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在

部分限制，则前述资产的评估结论和嘉凯城绍兴公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 嘉凯城绍兴公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次评估时，除存货外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

4. 本次对绍兴袍江城市客厅项目的评估时：

(1) 对于委估项目的各项建筑指标及开发销售方式均按嘉凯城绍兴公司提供的截至评估基准日的规划设计方案确定，若期后设计方案或开发销售方式发生变化将影响本次评估结果。预测的可销售面积系根据嘉凯城绍兴公司提供的规划设计方案等进行分析确定，项目建成后实测面积如存在差异，则将影响评估结果。

(2) 对房产销售单价的预测系依据现行房地产市场的同类房产售价并结合项目实际状况进行估算，未考虑今后房地产价格的异常变动及非正常目的下销售等情况对评估结果的影响。

(3) 评估基准日时，因前施工单位的原因，施工许可证尚未办理，根据土地出让合同第十六条规定未能在1年内开工，相关责任的影响本次评估无法考虑。

(4) 评估基准日后项目尚需支付的建安成本等后续支出的预测，系根据当地有关文件、定额标准、已签订的合同及企业提供的工程施工估算资料分析确定，若最终实施的工程内容存在差异将影响评估结果。

(5) 项目相关税费根据基准日相关税收法律法规的规定进行测算，未考虑嘉凯城绍兴公司未来实际缴纳金额可能与税法要求存在差异而对评估结果的影响。本次评估中对开发项目应缴纳的增值税、企业所得税及土地增值税，是根据基准日国家税收政策及公司销售计划、收入成本预算进行测算的，如期后国家税收政策、项目收入、成本、费用等变化，则相应的增值税、企业所得税和土地增值税的测算金额将发生变化，从而影响评估结果。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6. 本次股东全部权益价值评估时,评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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

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

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

5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 20 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：



嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的
嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

坤元评报〔2019〕584号

(共一册, 第一册)

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十日

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	9

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《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，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1. 名称：嘉凯城集团股份有限公司(以下简称嘉凯城集团公司)
2. 住所：杭州市上城区惠民路56号1号楼318室
3. 法定代表人：钱永华
4. 注册资本：壹拾捌亿零肆佰壹拾玖万壹仟伍佰元
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91430000712102806R
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：嘉凯城城镇化建设发展(绍兴)有限公司(以下简称嘉凯城绍兴公司)
2. 住所：浙江省绍兴市越城区华欣大厦1401室-5
3. 法定代表人：于京
4. 注册资本：叁仟万元整
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330600307798272T
7. 登记机关：绍兴市越城区市场监督管理局
8. 经营范围：城镇基础设施及公共配套设施的建设与投资；城镇规划及设计服务；房地产开发经营；实业投资；物业管理；资产管理；投资管理；投资信息咨询（不含证券、金融、保险、期货）；营销策划咨询；酒店管理咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；会展服务；自有房屋租赁；设计、制作、代理、发布国内各类

广告（网络广告除外）；批发、零售；日用百货。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二) 企业历史沿革

嘉凯城绍兴公司成立于2014年11月10日，初始注册资本3,000万元，由嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司全额出资。

2018年10月25日嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司与杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》转让嘉凯城绍兴公司15%的股权给杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）。

经上述股权变更后，截至评估基准日，嘉凯城绍兴公司的注册资本为3,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	2,550	85%
杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）	450	15%
合计	3,000	100%

三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	基准日
资产	56,608,371.20	58,169,467.72	66,001,835.52	65,959,393.85
负债	27,740,537.71	29,393,205.00	37,471,816.13	40,514,834.48
股东权益	28,867,833.49	28,776,262.72	28,530,019.39	25,444,559.37
项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-9月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-270,874.90	-91,570.77	-171,983.33	-3,085,460.02
净利润	-270,874.90	-91,570.77	-171,983.33	-3,085,460.02

上述年度的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告，其中2016年财务数据引用自2017年报表期初数。基准日出具了专项审计报告。

三) 公司经营情况等

嘉凯城绍兴公司是嘉凯城集团公司开发袍江城市客厅项目的项目主体公司，袍江城市客厅是大型商业综合体地产项目，项目位于绍兴市袍江区世纪街以南，绍兴市档案局以东，项目建设用地为28亩。经营总体定位是拟打造成袍江区的商业中心，该项目于2014年10月取得土地使用权。截至评估基准日，工程处于暂停状态，仅完

成了部分内部道路。

四) 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历1月1日起至12月31日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税项及税率：主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税等，其中增值税率为9%、城市维护建设税率为7%、教育费附加费率为3%、地方教育附加费率为2%、企业所得税税率为25%。

嘉凯城绍兴公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的下属间接控股公司。

二、关于经济行为的说明

嘉凯城集团公司拟转让下属的嘉凯城绍兴公司股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的嘉凯城绍兴公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供嘉凯城绍兴公司股东全部权益价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为涉及上述经济行为的嘉凯城集团公司的股东全部权益。

评估范围为嘉凯城绍兴公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（为设备类固定资产）及流动负债。按照嘉凯城绍兴公司提供的业经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2019年9月30日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为65,959,393.85元、40,514,834.48元和25,444,559.37元。

四、关于评估基准日的说明

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评

估基准日为2019年9月30日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 嘉凯城绍兴公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

2. 根据绍兴市规划局“袍江新区G14号地块规划设计条件书”的相关要求，袍江城市客厅项目地上商业建筑达到预售条件后即可销售的面积不高于地上总建筑面积的60%，剩余商业建筑（不少于地上总建筑面积的40%）待项目竣工之日起满5年后可根据要求分割出让。袍江城市客厅项目预计2021年12月竣工验收，故自持部分面积于2027年1月可分割转让销售。按照本公司的经营规划安排，自持5年后可售的房屋建筑面积合计11,783.39平方米（含车库2,048.00平方米，39个车位），自持期间用于出租、在自持期满后用于分割销售。

六、资产负债清查情况的说明

为配合坤元资产评估有限公司对嘉凯城绍兴公司进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，嘉凯城绍兴公司在9月底对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，嘉凯城绍兴公司已委托中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计，现将清查情况说明如下：

1. 列入清查范围的资产总计65,959,393.85元，清查对象包括流动资产、非流动资产(为设备类固定资产)；负债合计为40,514,834.48元，清查对象为流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货和机器设备。其中存货主系拟开发的袍江城市客厅项目，该项目位于绍兴市袍江区世纪街以南、绍兴市档案局以东。截至评估基准日，工程处于暂停阶段，已完成了部分内部道路，尚未正式开发建设；设备类固定资产包括电脑、打印机等办公设备，数量合计19台(套)，其中5台设备无实物，8台设备待报废和6台在用设备均在嘉凯城枫桥项目部。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行，2019年9月29日至2019年9月30日，嘉凯城绍兴公司由主要组织财务等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产，相关人员进行了全面盘点。

3. 在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况及其他财务和经济指标等相关评估资料。

4. 由于客观经济形势和行业发展情况以及嘉凯城绍兴公司自身现实情况，除目前拟开发的袍江城市客厅项目外，嘉凯城绍兴公司无其他开发项目储备，未来能否继续取得土地进行房地产开发存在较大的不确定性，故嘉凯城绍兴公司在袍江城市客厅项目开发完成后基本不再开发其他项目。

七、资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表；
2. 专项审计报告；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；
5. 其他资料。

(本页无正文，为签字盖章页)

(此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

委托人：嘉凯城集团股份有限公司



法定代表人：
(或被授权人)



2019年11月15日

(本页无正文，为签字盖章页)

(此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

被评估单位：嘉凯城城镇化建设发展（绍兴）有限公司

法定代表人：
(或被授权人)



2019 年 11 月 15 日

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

1. 评估对象为嘉凯城集团股份有限公司（以下简称嘉凯城集团公司）拟转让的嘉凯城城镇化建设发展（绍兴）有限公司（以下简称嘉凯城绍兴公司）股东全部权益。评估范围为嘉凯城绍兴公司的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、非流动资产（为设备类固定资产）及流动负债。按照嘉凯城绍兴公司提供的截至 2019 年 9 月 30 日业经审计的会计报表反映，资产的账面价值总计为 65,959,393.85 元，负债合计为 40,514,834.48 元，股东权益为 25,444,559.37 元。

嘉凯城集团公司已聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对其截至 2019 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，该事务所于 2019 年 11 月 15 日出具了中兴华专字（2019）010519 号的《专项审计报告》，报告类型为无保留意见。

（二）实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括存货-开发成本、设备类固定资产。

其中：

1. 存货-开发成本

开发成本包括袍江城市客厅项目已发生的土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用等。

袍江城市客厅项目位于绍兴市袍江区世纪街以南、绍兴市档案局以东，项目建设用地为 28 亩。项目定位为拟打造成袍江区的商业中心。该项目于 2014 年 10 月取得土地使用权，截至评估基准日，工程处于暂停状态，仅完成了部分内部道路。

嘉凯城绍兴公司于 2014 年 10 月 31 日与绍兴市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，取得了位于绍兴市袍江区世纪街以南、绍兴市档案局以东的出让土地 1 宗，出让宗地面积总计 18,565.00 平方米。嘉凯城绍兴公司已支付了全部建设用地土地款 44,100,000.00 元，并取得了绍市国用（2015）第 9527 号《国有土

地使用证》。

截至评估基准日，袍江城市客厅项目支付了土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用。项目所在宗地地势较为平坦，形状较规则，内部部分场地已平整，已建设了部分道路，土地开发程度为熟地。

2. 设备类固定资产

设备类固定资产包括电脑、打印机等办公设备，数量合计 19 台（套），其中 5 台设备无实物，8 台设备待报废和 6 台在用设备均在嘉凯城枫桥项目部。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

嘉凯城绍兴公司未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产

嘉凯城绍兴公司未申报表外资产。

二、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

为本次经济行为，嘉凯城绍兴公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行现场核实，时间自 2019 年 11 月 6 日—2019 年 11 月 7 日，具体过程如下：

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（二）资产核实结论

1. 经核实，评估人员未发现列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记

录存在差异，企业填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

2. 根据嘉凯城绍兴公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，评估人员没有发现评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认或保证。

3. 嘉凯城绍兴公司未申报账外资产。经核查，评估人员未发现嘉凯城绍兴公司存在账外资产。

三、评估技术说明

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

结合嘉凯城绍兴公司的资产特点和经营现状，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

由于被评估单位为房地产开发企业，目前袍江城市客厅项目尚未正式开工建设，除袍江城市客厅项目外，被评估单位无土地储备，未来能否继续取得土地进行房地产开发存在较大的不确定性，本次评估设定袍江城市客厅项目开发完成后不再经营，且本次评估对嘉凯城绍兴公司主要资产存货，采用了成本法和收益法的衍生方法动态假设开发法进行评估，故不再采用收益法对股东全部权益价值进行评估。

由于嘉凯城绍兴公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。具体过程说明如下。

（一）流动资产

1. 货币资金

货币资金账面价值 9,401.16 元，为银行存款，系存放于工商银行绍兴袍江支行

的人民币账户的余额。我们查阅了银行对账单，对该银行存款余额进行函证，了解了未达款项的内容及性质，未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

人民币户存款以核实后的账面值为评估值。

货币资金——银行存款评估值为 9,401.16 元。

2. 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 126,905.35 元，其中账面余额 126,905.35 元，坏账准备 0 元，内容包括代垫费用、押金等，其中账龄在 1 年以内的有 125,405.82 元，占总金额的 98.82%；账龄在 1-2 年的有 1,499.53 元，占总金额的 1.18%。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

被评估单位按照下列方法计提坏账准备：账龄分析组合采用账龄分析法计提坏账准备（即账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.2%、1-2 年提 10%、2-3 年提 30%、3-5 年提 50%，5 年以上提 80%），低信用风险组合不计提坏账准备。

经核实，其他应收款账面余额均有充分证据表明可以全额收回，故以核实后的账面余额为评估值。

其他应收款评估价值为 126,905.35 元。

3. 存货

存货——开发成本账面价值 65,641,245.74 元，其中账面余额 65,641,245.74 元，存货跌价准备 0.00 元。

（1）项目概况

开发成本账面价值 65,641,245.74 元，系袍江城市客厅项目已支出的成本，包括土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用等。

袍江城市客厅项目位于位于绍兴市袍江区绍兴市档案局以东，世纪街以南，绍兴市食品药品检测中心以西，后江湖以北。项目建设用地约 28 亩。该项目于 2014 年 10 月取得土地使用权，截至评估基准日，工程处于暂停阶段，仅完成了部分内部道路。

嘉凯城绍兴公司于 2014 年 10 月 31 日与绍兴市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，取得了位于绍兴市袍江区绍兴市档案局以东，世纪街以南的出

让土地 1 宗，出让宗地面积总计 18,565.00 平方米。嘉凯城绍兴公司已支付了全部建设用地土地款 44,100,000.00 元，并取得了并取得了绍市国用（2015）第 9527 号《国有土地使用证》。

按照土地出让合同、工程规划许可证的规定及企业提供的可研资料，整个袍江城市客厅项目的计容建筑面积 29,662.93 平方米，规划建设项目主要包括：商业街、超市和停车楼等，根据绍兴市规划局“袍江新区 G14 号地块规划设计条件书”的相关要求，地上商业建筑达到预售条件后即可销售的面积不高于地上总建筑面积的 60%，剩余商业建筑（不少于地上总建筑面积的 40%）待项目竣工之日起满 5 年后可根据要求分割出让。

结合嘉凯城绍兴公司提供的可研报告及企业未来的建设销售计划，项目规划指标具体如下表所示：

面积单位：平方米

建筑总面积	29,662.93						
建筑密度	50.00%						
绿化率	10.00%						
物业类型	计容建筑面积	地下建筑面积	计划销售面积	销售建筑面积占比	拟自持至 2025 年销售的面积	自持建筑面积占比	合计建筑面积占比
商业街	21,461.15		14,725.76	49.64%	6,735.39	22.71%	72.35%
超市	3,000.00				3,000.00	10.11%	10.11%
停车楼	5,120.00		3,072.00	10.36%	2,048.00	6.90%	17.26%
小 计	29,581.15		17,797.76	60%	11,783.39	39.72%	99.72%
公共配套	81.78					0.28%	0.28%
合 计	29,662.93		17,797.76	60%	11,783.39	40%	100%

截至评估基准日，袍江城市客厅项目支付了土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用。项目所在宗地地势较为平坦，形状较规则，内部场地已达到五通一平的要求，土地开发程度为熟地。

评估人员在向财务部门了解项目的账面支出构成的基础上，核对了项目的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等项目建设的相关批文，尚未取得建筑工程施工许可证，同时了解项目建设投资和工程进展情况。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

(2) 行业分析及发展前景分析

1) 宏观经济因素分析

2019年前三季度，面对国内外风险挑战明显增多的复杂局面，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，持续深化供给侧结构性改革，加大逆周期调节力度，着力做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，狠抓各项政策落实落地，国民经济运行总体平稳，经济结构持续优化，民生福祉不断改善。

初步核算，2019年前三季度国内生产总值697,798亿元，按可比价格计算，同比增长6.2%。分季度看，一季度增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%。分产业看，第一产业增加值43,005亿元，增长2.9%；第二产业增加值277,869亿元，增长5.6%；第三产业增加值376,925亿元，增长7.0%。

A. 农业

全国夏粮早稻合计16,801万吨，同比增加60.6万吨；秋粮生产总体较好，有望再获丰收，全年粮食总产量有望继续保持在6.5亿吨以上，实现增产。前三季度，种植业增加值同比增长4.3%。种植结构进一步优化，优质稻谷播种面积扩大，玉米面积调减，大豆面积增加。前三季度，禽蛋产量同比增长5.5%，牛奶产量增长2.5%；猪牛羊禽肉产量5,508万吨，同比下降8.3%；其中禽肉、牛肉和羊肉产量分别为1,539万吨、458万吨和330万吨，分别增长10.2%、3.2%和2.3%，猪肉产量3,181万吨，下降17.2%。

B. 工业和建筑业

2019年前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长5.6%。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长4.7%，股份制企业增长6.9%，外商及港澳台商投资企业增长1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长4.6%，制造业增长5.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长7.0%。工业战略性新兴产业增加值同比增长8.4%，增速快于规模以上工业2.8个百分点。高技术制造业增加值同比增长8.7%，增速快于规模以上工业3.1个百分点；占全部规模以上工业比重为14.1%，比上半年提高0.3个百分点。太阳能电池和新能源汽车产量同比分别增长25.1%和21.4%。9月份，全国规模以上工业增加值同比增长5.8%，增速比8月份加快1.4个百分点，环比增长0.72%。

1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 40,164 亿元，同比下降 1.7%，降幅与 1-7 月持平；规模以上工业企业营业收入利润率为 5.87%，与 1-7 月份持平。

C. 商业服务业

2019 年前三季度，服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值同比分别增长 19.8%、8.0%、7.4%和 7.1%，增速分别快于第三产业 12.8、1.0、0.4 和 0.1 个百分点。全国服务业生产指数同比增长 7.0%，其中 9 月份增长 6.7%，增速比 8 月份加快 0.3 个百分点。9 月份，服务业商务活动指数为 53.0%，比 8 月份上升 0.5 个百分点；服务业业务活动预期指数为 59.3%，处于较高水平。

1-8 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 9.5%，增速比 1-7 月份放缓 0.1 个百分点。其中，战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.1%、11.9%和 11.6%，增速分别快于全部规模以上服务业 2.6、2.4 和 2.1 个百分点，保持较快增长。

D. 固定资产投资

2019 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）461,204 亿元，同比增长 5.4%。其中，民间投资 264,805 亿元，增长 4.7%。分产业看，第一产业投资下降 2.1%；第二产业投资增长 2.0%，其中制造业投资增长 2.5%；第三产业投资增长 7.2%，其中基础设施投资增长 4.5%。高技术制造业投资同比增长 12.6%，增速比全部投资快 7.2 个百分点；高技术服务业投资增长 13.8%，增速比全部投资快 8.4 个百分点。

前三季度，全国房地产开发投资 98,008 亿元，同比增长 10.5%。全国商品房销售面积 119,179 万平方米，同比下降 0.1%；全国商品房销售额 111,491 亿元，增长 7.1%。

E. 居民收入

2019 年前三季度，全国居民人均可支配收入 22,882 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 6.1%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31,939 元，实际增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 11,622 元，实际增长 6.4%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.75，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 19,882 元，同比名义增长 9.0%。

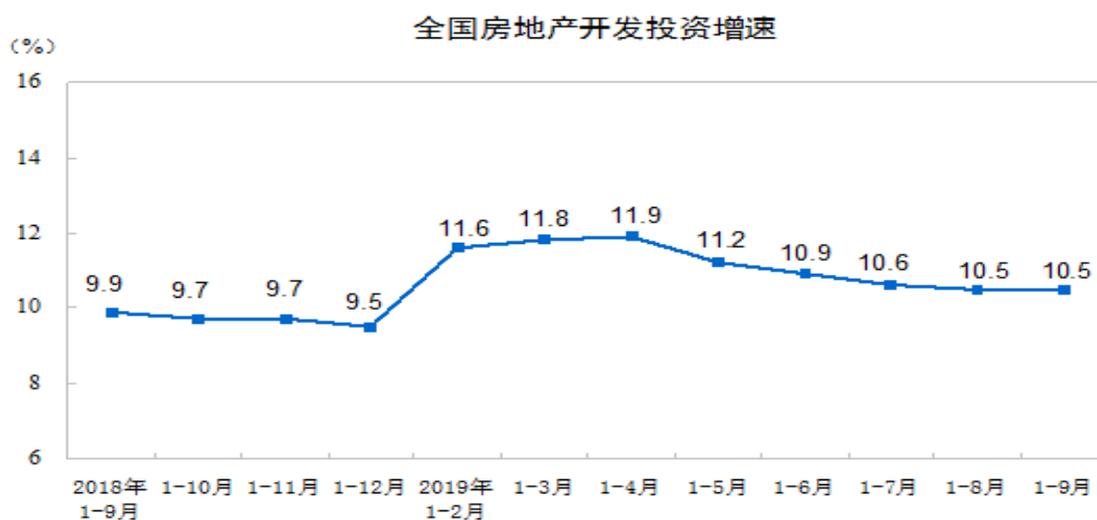
F. 居民消费

2019 年前三季度，全国居民消费价格同比上涨 2.5%。其中，城市上涨 2.4%，农村上涨 2.6%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 5.1%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 1.7%，生活用品及服务上涨 1.0%，交通和通信下降 1.5%，教育文化和娱乐上涨 2.4%，医疗保健上涨 2.5%，其他用品和服务上涨 3.0%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 21.3%，鲜菜价格上涨 5.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.7%，涨幅比上半年回落 0.1 个百分点。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 3.0%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点；环比上涨 0.9%。

2) 全国房地产市场分析

A、房地产开发投资完成情况

2019 年 1—9 月份，全国房地产开发投资 98,008 亿元，同比增长 10.5%，增速与 1—8 月份持平。其中，住宅投资 72,146 亿元，增长 14.9%，增速持平。



1—9 月份，东部地区房地产开发投资 51,680 亿元，同比增长 8.6%，增速比 1—8 月份回落 0.2 个百分点；中部地区投资 20,481 亿元，增长 10.0%，增速加快 0.2 个百分点；西部地区投资 21,754 亿元，增长 16.2%，增速加快 0.2 个百分点；东北地区投资 4,093 亿元，增长 9.9%，增速加快 0.2 个百分点。

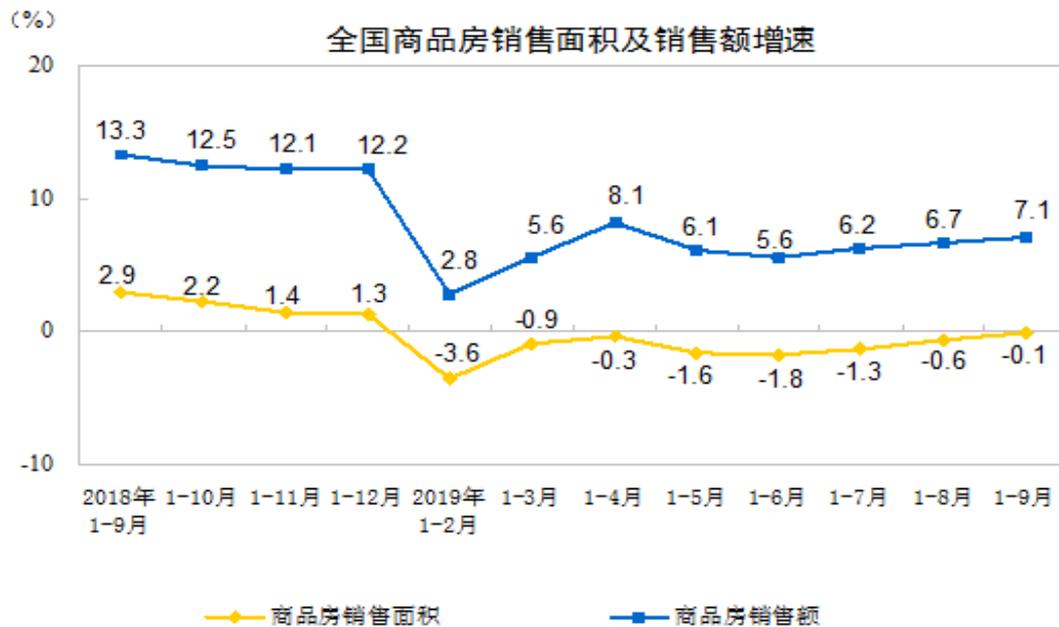
1—9 月份，房地产开发企业房屋施工面积 834,201 万平方米，同比增长 8.7%，增速比 1—8 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅施工面积 583,683 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 165,707 万平方米，增长 8.6%，增速回落 0.3 个百分点。其中，住宅新开工面积 122,308 万平方米，增长 8.8%。房屋竣工面积 46,748 万平

平方米，下降 8.6%，降幅收窄 1.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 33,084 万平方米，下降 8.5%。

1—9 月份，房地产开发企业土地购置面积 15,454 万平方米，同比下降 20.2%，降幅比 1—8 月份收窄 5.4 个百分点；土地成交价款 8,186 亿元，下降 18.2%，降幅收窄 3.8 个百分点。

B、商品房销售和待售情况

1—9 月份，商品房销售面积 119,179 万平方米，同比下降 0.1%，降幅比 1—8 月份收窄 0.5 个百分点。其中，住宅销售面积增长 1.1%，办公楼销售面积下降 11.0%，商业营业用房销售面积下降 13.7%。商品房销售额 111,491 亿元，增长 7.1%，增速加快 0.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 11.1%，商业营业用房销售额下降 13.0%。



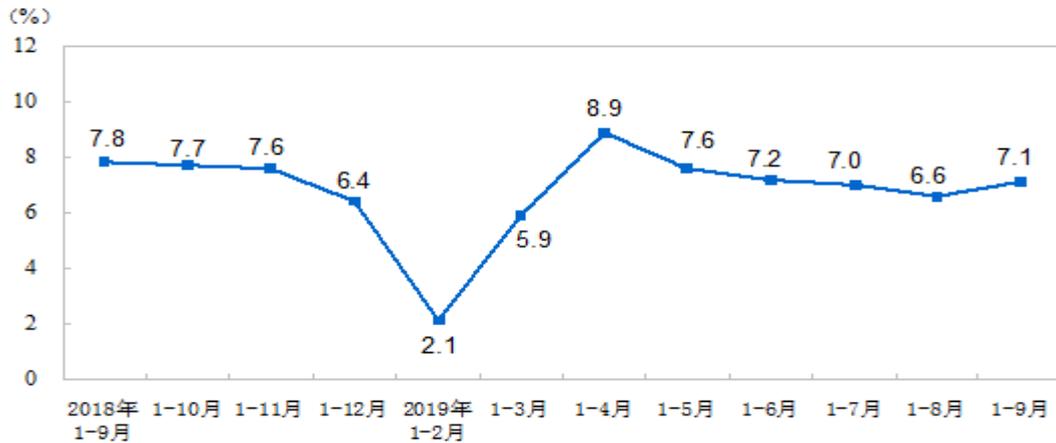
1—9 月份，东部地区商品房销售面积 47,035 万平方米，同比下降 2.9%，降幅比 1—8 月份收窄 0.7 个百分点；销售额 59,171 亿元，增长 6.0%，增速加快 0.5 个百分点。中部地区商品房销售面积 33,816 万平方米，增长 0.5%，增速持平；销售额 24,279 亿元，增长 7.2%，增速回落 0.2 个百分点。西部地区商品房销售面积 33,004 万平方米，增长 4.6%，增速加快 0.8 个百分点；销售额 23,781 亿元，增长 10.6%，增速加快 0.7 个百分点。东北地区商品房销售面积 5,324 万平方米，下降 5.9%，降幅收窄 0.7 个百分点；销售额 4,260 亿元，增长 2.5%，增速加快 0.2 个百分点。

9月末，商品房待售面积49,346万平方米，比8月末减少438万平方米。其中，住宅待售面积减少293万平方米，办公楼待售面积增加5万平方米，商业营业用房待售面积减少133万平方米。

C、房地产开发企业到位资金情况

1—9月份，房地产开发企业到位资金130,571亿元，同比增长7.1%，增速比1—8月份加快0.5个百分点。其中，国内贷款19,689亿元，增长9.1%；利用外资104亿元，增长1.4倍；自筹资金42,024亿元，增长3.5%；定金及预收款43,877亿元，增长9.0%；个人按揭贷款19,900亿元，增长13.6%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



D、房地产开发景气指数

9月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.08，比8月份提高0.14点。

国房景气指数



3) 绍兴市房地产市场分析

据绍兴市统计局数据显示，绍兴市商品房销售面积增速自一季度以来呈逐月回

落态势。上半年，全市累计商品房销售面积 530.5 万平方米，同比下降 2.2%（居全省第三位），增速比 1-5 月下降 5.7 个百分点，比一季度下降 19.6 个百分点。

按类型分，商品住宅销售面积 399.9 万平方米，同比下降 10.2%；办公楼销售面积 15.9 万平方米，同比下降 27.9%；商业营业用房销售面积 31.4 万平方米，同比增长 25.2%；其他房屋销售面积 83.2 万平方米，同比增长 65.9%。

按地区分，柯桥区商品房销售面积总量最大且增速最高，上半年销售面积 153.1 万平方米，同比增长 19.9%；嵊州市商品房销售面积总量最小且增速最低，为 39.5 万平方米，同比下降 52.1%。

上半年，绍兴市商品房销售额 633.91 亿元，同比增长 3.5%。其中商品住宅销售额 559.79 亿元，同比增长 2.5%，销售额比销售量保持更快的增长态势。

据绍兴市房地产信息网统计数据显示，2019 年 1-6 月越城区行政区（含袍江）商品房成交 9,532 套，同比下降 6.45%；成交面积为 122.33 万平方米，同比下降 0.14%。其中主城区成交 4645 套，成交面积为 64.645 万平方米；袍江区域成交 2,353 套，成交面积为 26.834 万平方米；镜湖区域成交 2,534 套，成交面积为 30.851 万平方米。各类商品房中，商品住宅成交 8,574 套，成交面积为 114.68 万平方米；商业物业成交 327 套，成交面积为 3.62 万平方米；办公地产成交 592 套，成交面积为 3.66 万平方米；其它地产成交 39 套，成交面积为 0.37 万平方米。

（3）评估方法

截至评估基准日，由于袍江城市客厅房地产开发项目尚未开工，故本次分别采用成本法和假设开发法进行评估。

1) 成本法

成本法是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。即先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分价格，再将各个组成部分相加。其基本公式为：

开发成本评估值=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

考虑到此项目处于停工状态，开发程度低，已发生成本少，此次评估不考虑管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

因本次评估目的为股权转让，资产增值需考虑土地增值税和企业所得税的影响。

综上，计算公式为：

开发成本评估值=土地取得成本（含契税）+其他已发生成本账面值-土地增值税-企业所得税

A. 土地取得成本

土地取得成本采用市场法求取，然后加计契税。

(A) 土地的一般因素、区域因素和个别因素

a. 土地的一般因素

(a) 地理位置

绍兴市位于浙江省中北部、杭州湾南岸。东连宁波市，南临台州市和金华市，西接杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望，位于北纬 29° 13' 35" 至 30° 17' 30"、东经 119° 53' 03" 至 121° 13' 38" 之间，属于亚热带季风气候，温暖湿润，四季分明。全境域东西长 130.4 千米，南北宽 118.1 千米，海岸线长 40 千米，陆域总面积为 8273.3 平方千米，市区（越城区、柯桥区、上虞区）面积 2959.3 平方千米。绍兴市建成区面积为 333.9 平方千米，其中市区建成区面积 211.1 平方千米。

(b) 行政区划

绍兴市有 67 个镇、15 个乡、36 个街道、2169 个行政村、514 个（社区）居民委员会。其中越城区有 5 镇、12 街道，247 个行政村，160 个（社区）居民委员会；柯桥区有 8 个镇、8 个街道，250 个行政村，105 个（社区）居民委员会；上虞区有 12 个镇、3 个乡、6 个街道，336 个行政村，109 个（社区）居民委员会；诸暨市有 23 个镇、1 个乡、3 个街道，469 个行政村，77 个（社区）居民委员会；嵊州市有 11 个镇、6 个乡、4 个街道，452 个行政村，43 个（社区）居民委员会；新昌县有 8 个镇、5 个乡、3 个街道，415 个行政村，20 个（社区）居民委员会。

(c) 经济总量

经初步核算，上半年，绍兴市生产总值（GDP）2,738 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.7%，增速高于全省平均 0.6 个百分点，居全省第五位。分产业看，第一产业增加值 90 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 1267 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值 1,381 亿元，增长 7.7%。

(d) 工业

2019 年上半年，绍兴市规上工业企业实现利润总额 219.71 亿元，同比增长

25.9%，位居全省第二，增速比一季度提高 25.4 个百分点。营业收入利润率为 6.9%，比一季度和去年同期分别提高 1.8 和 0.8 个百分点。

(e) 社会消费品零售市场

2019 年上半年绍兴市社会消费品零售总额 1,063.91 亿元，同比增长 10.4%，增幅居全省第一位。分季度看，全市一季度与二季度当季社会消费品零售总额分别增长 9.6%与 11.2%，逐季增速略有放缓。

b. 土地的区域因素

袍江新区的区位优势十分明显，开发区位于长三角南翼，地处沪杭甬高速公路绍兴出口处，距离上海 190 公里左右，距离杭州 50 公里左右，距离宁波 116 公里左右。

绍兴袍江新区，也叫袍江经济技术开发区，是以高新技术产业为主导的现代化新城区和绍兴中心城市新组团，绍兴市北部城市副中心。成立于 2000 年 7 月，2010 年 4 月升级为国家级经济技术开发区；下辖斗门街道、马山镇、孙端镇，目前全区共有常住人口 30 万左右，户籍人口和流动人口各 15 万左右，辖区面积 118.3 平方公里，规划建设面积 66 平方公里。

c. 土地的个别因素

待估宗地为出让商业用地，土地面积 18,565.00 平方米，宗地东至鸿滨路，西至绍兴市档案馆，南至后江湖，北至世纪街。整体土地面积适中，形状较规则，地势较平坦，地基承载力基本充足，城市基础设施完备度一般。宗地所处内部基础设施完备度一般，已达到五通一平条件。

(B) 评估方法

a. 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的商业用途土地在截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日剩余年限使用权的国有土地使用权价格。

b. 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，

参照该土地的用途、期日、交易情况、使用年期、价格类型、区域、个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F\times G$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地土地用途指数/比较实例土地用途指数

B：待估宗地期日地价指数/比较实例期日地价指数

C：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

D：待估宗地使用年期指数/比较实例使用年期指数

E：待估宗地价格类型指数/比较实例价格类型指数

F：待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

G：待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

A) 土地用途修正

通过对交易实例土地用途的比较分析，由于不同用途的土地，对土地价格的影响也不同，根据交易实例中土地的用途与评估对象的差异进行修正。

B) 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C) 市场交易情况修正

通过对交易实例交易情况的分析，剔除非正常的交易实例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

D) 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易实例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

E) 价格类型

通过对交易实例价格类型的比较，测定各种价格类型对土地价格的影响程度，

根据交易实例中土地的价格类型与评估对象的差异进行修正。

F) 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的距区域商服繁华区距离、道路等级、交通便捷度、基础设施完善度和公共服务设施完备度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

G) 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的规划限制、环境条件、宗地形状、临街角状况、面积、容积率、地势和其他等，根据交易实例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

本次委估土地使用权的土地取得成本按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地取得成本} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

C. 计算过程

a. 比较实例的选取

根据前述的影响因素分析，该宗地位于绍兴市袍江区，土地证记载性质为国有出让、用途为商业，因此评估专业人员在与该宗地所处类似的区域内选取三个相似类型交易样本为比较实例，以市场法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经综合分析，本次评估选取以下三个样本为宗地的比较实例：

序号	宗地位置	土地性质	土地用途	交易方式	交易时间	土地面积 (m ²)	容积率	楼面单价 (元/m ²)
1	袍江新区汽车城 9-3 号	出让	商业	招拍挂	2017 年 7 月	16,776.00	1.2	1,564.00
2	东至瓜渚湖东直江，南至绸缎路，西至双渚路，北至 SXHZ-B-3 地块	出让	商业	招拍挂	2018 年 12 月	41,524.00	1.6	1,678.00
3	东至镜水路，南至三江大河，西至瓜渚湖东直江，北至兴华路	出让	商业	招拍挂	2019 年 8 月	12,891.00	1.6	1,668.00

b. 比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

- (a) 用途级别：是否为商业用地。
- (b) 交易日期：确定地价指数。
- (c) 交易情况：是否为正常，公平，公开，自愿的交易。

(d) 使用年期：可使用时间的长短。

(e) 价格类型：是否为市场价值。

(f) 区域因素：距区域商服繁华区距离、道路等级、交通便捷度、基础设施完善度和公共服务设施完备度等。

(g) 个别因素：规划限制、环境条件、宗地形状、临街角状况、面积、容积率、地势和其他等。

c. 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较实例的各因素条件，列表如下：

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易价格(元/平方米)	待估	1,564.00	1,678.00	1,668.00
面积(平方米)	18,565.00	16,776.00	41,524.00	12,891.00
用途	商业	商业	商业	商业
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2019年9月	2017年7月	2018年12月	2019年8月
使用年限(年)	35.11	40	40	40
价格类型	市场价值	招拍挂	招拍挂	招拍挂
区域因素	距区域商服繁华区距离	一般	较远	一般
	道路等级	邻主干道	邻次干道	邻主干道
	交通便捷度	少量公交线路	少量公交线路	少量公交线路
	基础设施完善度	较完善	较完善	较完善
	公共服务设施完备度	较完善	较完善	较完善
个别因素	规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	环境条件	一般	一般	一般
	宗地形状	较规则	较规则	较规则
	临街角状况	一面临街	一面临街	一面临街
	面积	适中	适中	较大
	容积率	1.6	1.2	1.6
	地势	平坦	平坦	平坦
	其他	部分限制销售	无	无

d. 编制比较因素条件指数修正表

根据上述比较因素条件说明，以待估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较实例相应指数，并在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数。列表如下：

影响因素	评估对象	实例一		实例二		实例三		
	评分	评分	修正系数	评分	修正系数	评分	修正系数	
用途	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
交易情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
交易日期	100	92.97	1.076	100	1.000	100	1.000	
使用年限(年)	35.11	40	0.965	40	0.965	40	0.965	
价格类型	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
区域因素	距区域商服繁华区距离	100	95	1.053	100	1.000	100	1.000
	道路等级	100	95	1.053	100	1.000	100	1.000
	交通便捷度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	基础设施完善度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	公共服务设施完备度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
个别因素	规划限制	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	环境条件	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	宗地形状	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	临街角状况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	面积	100	100	1.000	95	1.053	102	0.980
	容积率	100	101	0.990	100	1.000	100	1.000
	地势	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	其他	100	105	0.952	105	0.952	105	0.952

其中，土地剩余使用年限指数，土地还原率取 6%，按下列公式计算得出：

$$\text{剩余使用年限指数} = 1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年限}}$$

e. 修正结果

在比较因素条件指数修正表的基础上，计算得到结果。

修正指标	实例一	实例二	实例三
交易价格	1,564.00	1,678.00	1,668.00
用途	1.000	1.000	1.000
交易情况	1.000	1.000	1.000
交易日期	1.076	1.000	1.000
使用年限	0.965	0.965	0.965
价格类型	1.000	1.000	1.000
区域因素	1.109	1.000	1.000
个别因素	0.942	1.002	0.933
比准价格	1,697.00	1,623.00	1,502.00

f. 评估地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个实例修正得到的比准地价相近，可见待估宗地地价水平也应在此范围内，所以根据样本修正情况，确定以样本得到的比准

地价的算术平均价确定评估单价，经分析确定待估宗地试算单价为 1,607.00 元/平方米。故：

$$\begin{aligned} \text{土地使用权价值} &= \text{土地评估单价} \times \text{土地面积} \\ &= \text{楼面地价} \times \text{容积率} \times \text{土地面积} \\ &= 1,607.00 \times 1.6 \times 18,565.00 = 47,734,330.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{土地取得成本} &= \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率}) \\ &= 47,734,330.00 \times (1 + 3\%) \\ &= 49,166,360.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

B. 其他开发成本

对于账面发生的前期工程款、建筑安装工程费、开发间接费和资本化利息，鉴于袍江城市客厅项目处于停工状态，上述费用发生额不大，故以核实后的账面值 19,759,491.79 元予以保留。

C. 扣税前开发成本

$$\begin{aligned} \text{未扣税开发成本评估值} &= 49,166,360.00 + 19,759,491.79 \\ &= 68,925,851.79 \text{ 元} \end{aligned}$$

D. 相关税费的确认

(A) 土地增值税

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

土地增值税测算表

单位：人民币元

项目	金额	备注
市场价值	68,925,851.79	(不包括增值税)
减：账面成本	65,641,245.74	
增值额	3,284,606.05	市场价值－账面成本
增值率	5.00%	
适用税率	30%	
应纳税额	985,380.00	

(B) 企业所得税测算

$$\begin{aligned} \text{企业所得税} &= (\text{未扣税开发成本评估值} - \text{土地增值税} - \text{开发成本账面值}) \times 25\% \\ &= (68,925,851.79 - 985,380.00 - 65,641,245.74) \times 25\% \\ &= 574,810.00 \text{ (圆整)} \end{aligned}$$

E. 成本法评估结果

$$\begin{aligned} \text{开发成本评估值} &= \text{未扣税开发成本评估值} - \text{土地增值税} - \text{企业所得税} \\ &= 68,925,851.79 - 985,380.00 - 574,810.00 \\ &= 67,365,700.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

2) 假设开发法

假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入和租金净收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金和所得税等，确定待估房地产项目评估价值的方法。本次评估采用动态方式，即将预期的开发后销售收入现值、租金净收入现值和开发项目全部的成本费用及税金现值之差作为被评估项目的预计可实现净利润折现值，以核实后的开发成本账面价值与预计可实现净现金流折现值之和确定为评估值。计算公式为：

$$\text{开发成本评估价值} = \text{经核实后的开发成本账面价值} + \text{预计可实现净利润折现值}$$

其中：预计可实现净利润折现值 = 开发项目销售收入现值 + 开发项目自持部分租金净收入 - 开发成本费用税金现值。

A. 预期销售收入和租金收入

a. 预期销售收入

$$\text{预期销售收入} = \text{可售面积} \times \text{销售单价}$$

目前，袍江城市客厅项目尚未开工，根据绍兴市规划局颁发的建字第330602201500190号《建设工程规划许可证》，袍江城市客厅项目的建筑面积26,896.43平方米，计容29,662.93平方米，结合嘉凯城绍兴公司的可研报告和建设销售计划，该项目为三层商业综合体，预期2021年年底建成，其中81.78平方米为公共配套用房，可售建筑面积29,581.15平方米，其中商业街21,461.15平方米、超市3,000.00平方米、停车楼5,120.00平方米（商业街中的6,735.39平方米、超市3,000.00平方米、停车楼2,048.00平方米拟自持至2027年进行销售，占可售建筑面积的39.72%）。通过与周边房产的地理位置、商业繁华程度、周边公建配套资源、容积率等因素进行比较并结合区域土地市场、房地产市场的现状及未来走向，结合项目自身定价，在充分考虑市场风险和宏观环境的基础上，采用市场法综合分析确定委估项目可售房源的预期销售收入和租金，具体详见下表：

① 采用市场法确定项目商铺基准日的底商价格

项目	参照物	委估物业		实例 1			实例 2			实例 3		
所处位置		袍江城市客厅		丽都花园底商			金湖湾底商			文汇园底商 7 幢		
用途		商业		商业			商业			商业		
权属		商品房		商品房			商品房			商品房		
建筑面积		27,681.00		73.00			272.00			104.58		
交易均价(元/M ²)				13,534.00			9,375.00			10,203.00		
修正因素		简况	评分	比较	评分	修正系数	比较	评分	修正系数	比较	评分	修正系数
区域因素	商服繁华程度	一般	100	较好	100	1.00	较好	100	1.00	较好	100	1.00
	道路通达程度	区域主干道	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	公交便捷程度	公交车站一般	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	对外交通便利程度	距主干道<500m	100	相同	100	1.00	相同	100	1.00	相同	100	1.00
	公用设施完善程度	一般	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	基础设施完善程度	一般	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	区域人流状况	一般	100	较好	105	0.95	较好	105	0.95	较好	105	0.95
	周边环境	沿街底商	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	所在区域整体规划	规划合理	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	区域发展潜力	较好	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	小计					0.95			0.95			0.95
个别因素	临街状况	单面沿街	100	单面沿街	100	1.00	单面沿街	100	1.00	单面沿街	100	1.00
	面积大小对价格的影响	可分割	100	面积较小	105	0.95	面积较大	95	1.05	面积适中	100	1.00
	宽深比	较合理	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	楼层	1F	100	1F	100	1.18	1-2F	87	1.15	1-2F	87	1.15

项目	参照物	委估物业		实例 1			实例 2			实例 3		
所处位置		袍江城市客厅		丽都花园底商			金湖湾底商			文汇园底商 7 幢		
用途		商业		商业			商业			商业		
权属		商品房		商品房			商品房			商品房		
建筑面积		27,681.00		73.00			272.00			104.58		
交易均价(元/M ²)				13,534.00			9,375.00			10,203.00		
修正因素		简况	评分	比较	评分	修正系数	比较	评分	修正系数	比较	评分	修正系数
	平面布局	平面布局合理	100	平面布局合理	100	1.00	平面布局合理	100	1.00	平面布局合理	100	1.00
	商铺形状	较规则	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	1.00	钢混	100	1.00	钢混	100	1.00
	层高	4.2 米	100	4.2 米	100	1.00	4.2 米	100	1.00	4.2 米	100	1.00
	设施设备完善程度	水电、消防设施完备度好	100	相同	100	1.00	相同	100	1.00	相同	100	1.00
	装修状况	毛坯	100	带装修	105	0.95	带装修	105	0.95	带装修	105	0.95
	工程质量	较好	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	物业外装修	面砖贴面	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	建筑成新度	全新	100	次新房	99	1.02	次新房	99	1.02	次新房	99	1.02
物业类型	综合体商铺	100	住宅底商	105	0.95	住宅底商	105	0.95	住宅底商	105	0.95	
	小计					0.866			1.101			1.048
交易情况		市场价	100	咨询价	105	0.95	咨询价	105	0.95	成交价	100	1.00
交易日期		2019 年 9 月	100	2019 年 6 月	100	1.00	2019 年 6 月	100	1.00	2018 年 10 月	98	1.02
比准价格				10,578.00			9,315.00			10,361.00		
比准单价 (元/M ²)				10,080.00								

② 各年份及不同楼层的预期平均销售价格

单位：元/平方米(个)

年份	1层均价	2层均价	3层均价	车位
2019年	10,080.00	6,552.00	5,040.00	57,000.00
2020年	10,380.00	6,750.00	5,190.00	60,000.00
2021年	10,690.00	6,950.00	5,350.00	63,000.00
2027年	11,810.00	7,680.00	5,910.00	70,300.00

③ 销售计划

根据项目的建造计划、销售计划并结合对当地的房地产市场分析，预计各年销售金额分别为：

销售收入（含税）预测表

单位：人民币万元

销售面积计划表	合计	2019年 10-12月	2020年	2021年	2027年
商业街	17,204.57		5,179.37	8,000.47	4,024.73
停车楼	644.97		144.00	226.80	274.17
超市	2,717.00	-	-	-	2,717.00
销售收入合计	20,566.54	-	5,323.37	8,227.27	7,015.90
收款情况		当年能收到年度预售房款的90%，下一年度收到剩下的10%房款		全部结清	全部结清
现金流入	20,566.54	-	4,791.03	8,759.61	7,015.90

b. 自持部分预期出租净收入

自持部分预期出租净收入 = 可出租面积 × (1 - 空置率) × 出租单价 - 运营税费

根据项目的建造计划、出租计划并结合对当地的房地产市场分析，预计各年出租净收益金额分别为：

自持部分预期出租净收入预测表

单位：人民币万元

序号	名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1.	有效毛收入	269.86	304.91	342.06	381.32	413.28
1.1	潜在毛租金收入	385.52	406.55	427.58	448.61	469.64
1.1.1	有效出租面积	9,735.39	9,735.39	9,735.39	9,735.39	9,735.39
1.1.2	租金（元/平方米.天）	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
1.2.1	空置率	30.00%	25.00%	20.00%	15.00%	12.00%
2.	运营税费	116.35	124.60	133.34	142.57	150.08

序号	名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
2.1	房产税	29.71	33.57	37.66	41.98	45.50
2.2	城镇土地使用税	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
2.3	租赁税费	25.08	28.34	31.79	35.44	38.41
2.4	保险费	16.55	16.55	16.55	16.55	16.55
2.5	建筑物专有部分维修费	33.10	33.10	33.10	33.10	33.10
2.6	管理费	4.95	5.59	6.28	7.00	7.58
2.7	营销费用	3.71	4.20	4.71	5.25	5.69
3.	净收入	153.51	180.31	208.72	238.75	263.20

B. 预计成本支出

a. 尚需发生的开发成本

截至评估基准日，已发生的开发成本（含利息支出、土地成本等）为 6,564.12 万元，其中土地成本 4,588.18 万元、前期工程费 404.01 万元、建筑安装费 996.98 万元、开发间接费 465.65 万元、资本化利息 109.30 万元。根据可研报告及测算资料并结合当地类似项目成本发生情况，项目总成本为 13,961.18 万元，其中工程成本 9,373.00 万元（含税）。预计尚需发生的开发成本（不含利息支出）为 7,506.35 万元，具体开发成本测算情况如下表：

开发成本估算表

单位：人民币万元

	成本科目	增值 税率	项目总成本			不含税成本 (万元)	进项税额 (万元)	备注
			数量 (M ²)	单价(元 /M ²)	合计(万元)			
一	土地成本		18,565.00	2,471.00	4,588.18	4,588.18		
二	工程成本		29,662.93		9,373.00		675.08	
1	前期工程费		29,662.93	375.89	1,115.00	1,115.00		
2	建安成本	9%	29,662.93	2,800.00	6,397.00	5,868.81	528.19	
3	基础设施费	9%	29,662.93	500.00	1,779.00	1,632.11	146.89	
5	开发间接费		29,662.93	27.64	82.00	82.00	-	
	总投资				13,961.18			

b. 成本支出进度

根据委估项目的开发建设计划，预计每年发生的开发成本分别为：

开发支出（含税）预测表

单位：人民币万元

项目	2019年10-12月	2020年	2021年	合计
支付进度	15%	55%	30%	
后续开发支出（含税）	1,125.95	4,128.49	2,251.91	7,506.35

C. 尚需发生的销售税费、管理费用的确定

a. 销售费用

根据项目实际情况并结合同类项目发生情况，按照销售房产收到全部现金（含税）的2%预测。

销售费用预测表

单位：人民币万元

项目	2019年10-12月	2020年	2021年	2027年	合计
销售房产收到全部现金（含税）	-	4,791.03	8,759.61	7,015.90	20,566.54
销售费用比例		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
各年销售费用支出	-	95.82	175.19	140.32	411.33

b. 管理费用

根据项目实际情况并结合同类项目发生情况，按照销售房产收到全部现金（含税）的2%预测。

管理费用预测表

单位：人民币万元

项目	2019年10-12月	2020年	2021年	2027年	合计
销售房产收到全部现金（含税）	-	4,791.03	8,759.61	7,015.90	20,566.54
管理费用比例		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
各年管理费用支出	-	95.82	175.19	140.32	411.33

c. 增值税和税金及附加

根据国家税务总局公告2016年第18号文发布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式

如下:

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

当期允许扣除的土地价款按照以下公式计算:

$$\text{当期允许扣除的土地价款} = (\text{当期销售房地产项目建筑面积} \div \text{房地产项目可供销售建筑面积}) \times \text{支付的土地价款}$$

其中, 支付的土地价款是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。

一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目, 应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税。

应预缴税款按照以下公式计算:

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

其中, 适用一般计税方法计税的, 按照 9% 的适用税率计算。

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加等, 城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照流转税的 7%、3%、2% 测算。

增值税和税金及附加预测表

单位: 人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2027年	合计
一、增值税					
1. 预售收入	-	5,323.37	8,227.27	7,015.90	20,566.54
1.1. 现金流入		4,791.03	8,759.61	7,015.90	20,566.54
2. 当期允许扣除的土地价款	-	1,104.84	1,657.27	1,826.07	4,588.18
2.1 当期销售面积	-	5,890.30	8,835.46	9,735.39	24,461.15
2.2 可供销售面积		24,461.15	24,461.15	24,461.15	
2.3 土地价款		4,588.18	4,588.18	4,588.18	
3. 销项税税基 (3=1-2)	-	4,218.53	6,570.00	5,189.83	
4. 增值税-销项税额 (4=3/(1+9%)*9%)	-	348.32	542.48	428.52	1,319.32
5. 增值税-进项税额				675.08	675.08
6. 增值税-销项税额预缴 (6=1.1/(1+9%)*3%)	-	131.86	241.09	193.10	566.05
7. 应交增值税				78.19	78.19
二、销售税金及附加					

1.城市维护建设税(7%)		9.23	16.88	18.99	45.10
2.教育费附加和地方教育费附加(5%)		6.59	12.05	13.56	32.20
3.印花税(0.05%)		2.66	4.11	3.51	10.28
三、合计		150.34	274.13	307.35	731.82

d. 土地增值税:

根据财税〔2016〕43号文《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》的规定,营改增后,土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额,允许在销项税额中计算抵扣的,不计入扣除项目,不允许在销项税额中计算抵扣的,可以计入扣除项目。

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。每年先根据当地税务部门规定的预缴税率(非普通住宅等按销售收入的2.5%预缴)进行土地增值税的预缴,然后在销售期末对该项目的土地增值税进行清算和缴纳。计算公式为:

$$\text{土地增值税} = \Sigma (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})$$

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50.00%的部分,税率为30.00%;增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分,税率为40.00%;增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分,税率为50.00%;增值额超过扣除项目金额200.00%的部分,税率为60.00%。

土地增值额=销售收入-土地成本-房地产开发成本-房地产开发费用-与转让房地产相关的税金-其他扣除项目

根据企业提供的资料,该项目的土地增值税计算过程如下:

土地增值税测算表

单位:人民币万元

项目	金额	备注
销售收入	19,247.22	销售总额(不包括增值税)
减:土地成本	4,588.18	取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用
房地产开发成本	8,697.92	项目建设成本(包括建安配套费、前期工程费和不可预见费)-代政府建设基础工程(递延收益)
房地产开发费用	1,328.62	按土地及开发成本的10%以内计算扣除

项目	金额	备注
其中：财务费用	664.31	按土地及开发成本的 5% 以内计算扣除
销售和管理费用	664.31	按土地及开发成本的 5% 以内计算扣除
与转让房地产有关的税金	87.58	
加计扣除 20%	2,657.22	按土地及开发成本的 20% 计算
扣除项目合计	17,359.52	
增值额	1,887.70	销售收入－扣除项目合计
增值额占扣除项目比例	10.87%	增值额/扣除项目合计
土地增值税	566.31	

土地增值税预测表

单位：人民币万元

项目	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2027 年	合计
销售房产收到全部 现金（含税）	-	4,791.03	8,759.61	7,015.90	20,566.54
增值税预缴	-	131.86	241.09	193.10	566.05
补交增值税	-	-	-	78.19	78.19
土地增值税预缴	-	116.48	212.96	170.57	500.01
补交土地增值税	-			66.30	66.30

D. 息税前净现金流量

息税前开发项目净现金流量 = 销售收入 - 开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金 - 土地增值税

通过上述各项预测，得出开发项目预测年度现金流量见下：

开发项目预测年度净现金流量

单位：人民币万元

项目	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、销售房产收到全部现金(含税)		4,791.03	8,759.61		
二、后续开发支出(含税)	1,125.95	4,128.49	2,251.91		
三、销售费用		95.82	175.19		
四、管理费用		95.82	175.19		
五、增值税和税金及附加		150.34	274.13		
六、土地增值税		116.48	212.96		
七、销售净收入	-1,125.95	204.08	5,670.23		

项目	2019年10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
八、出租净收益				153.51	180.31
九、息税前净现金流量	-2,636.09	204.08	5,670.23	153.51	180.31

续上表

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一、销售房产收到全部现金(含税)				7,015.90	20,566.54
二、后续开发支出(含税)			-	-	7,506.35
三、销售费用				140.32	411.33
四、管理费用				140.32	411.33
五、增值税和税金及附加				307.35	731.82
六、土地增值税				236.87	566.31
七、销售净收入				6,191.04	10,939.40
八、出租净收益	208.72	238.75	263.20		1,044.49
九、息税前净现金流量	208.72	238.75	263.20	6,191.04	11,983.89

E. 折现率

根据本评估项目特点和收集资料的情况，本次评估采用累加法确定折现率。计算公式为：

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

= 无风险报酬率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

无风险投资的报酬率一般选用的是同一时期五年以下的国债利率。风险报酬率是承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是评估对象房地产存在的具有自身投资特征的区域、行业、市场等风险的补偿，根据评估对象所处地区现在和未来的经济状况、房地产市场现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员根据统计国债市场上五年以下国债的平均到期年收益率 2.83% 为无风险利率；根据袍江区当地同类房地产收益情况，风险报酬率确定为 8.7%，具体过程如下：

项目	说明	数值(%)
对投资风险的补偿	当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有补偿，否则就不会投资。	5.5

项 目	说 明	数值 (%)
对管理负担的补偿	一项投资要求的关心和监管越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有补偿。房地产要求的管理工作一般远远超过存款、证券。	3
对缺乏流动性的补偿	投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、债券相比，买卖较困难，交易费用也较高，缺乏流动性。	2
易于获得融资的好处	投资带来的优惠，从而投资者会降低所要求的报酬率，针对投资评估对象可以获得的好处，要作相应的扣减。	-0.8
所得税抵扣的好处	投资带来的优惠，从而投资者会降低所要求的报酬率，针对投资评估对象可以获得的好处，要作相应的扣减。	-1
风险报酬率		8.70

综上所述，确定本次评估中开发项目收益测算的折现率为 11.53%。

F. 开发成本评估价值

单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
一、预计各期收入流入		4,791.03	8,759.61		
二、预计各期成本流出	1,125.95	4,128.49	2,251.91		
三、销售费用		95.82	175.19		
四、管理费用		95.82	175.19		
五、增值税及税金及附加		150.34	274.13		
六、土地增值税		116.48	212.96		
七、出租净收益				153.51	180.31
折现率	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%
折现期	0.1250	0.7500	1.7500	2.7500	3.7500
折现系数	0.9865	0.9214	0.8262	0.7408	0.6642

续上表：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	预计发生数	预计发生数 折现值
一、预计各期收入流入				7,015.90	20,566.54	14,663.57
二、预计各期成本流出			-	-	7,506.35	6,775.27
三、销售费用				140.32	411.33	293.27
四、管理费用				140.32	411.33	293.27
五、增值税及税金及附加				307.35	731.82	496.95
六、土地增值税				236.87	566.31	384.96
七、出租净收益	208.72	238.75	263.20		1,044.49	611.24
折现率	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%	-	-
折现期	4.7500	5.7500	6.7500	7.7500	-	-
折现系数	0.5955	0.5339	0.4787	0.4293	-	-

预计可实现净利润折现值 = 开发项目销售收入现值 - 开发成本费用税金现值

单位：人民币万元

项目	预计总数	预售及已发 生挂账成本	预计发生数	预计发生数折现值	评估预计发生数
	A	B	C=A-B	D=C/R	E=B+D
一、销售收入	20,566.54		20,566.54	14,663.57	14,663.57
二、开发成本	14,070.47	6,564.12	7,506.35	6,775.27	13,339.39
三、销售费用	411.33		411.33	293.27	293.27
四、管理费用	411.33		411.33	293.27	293.27
五、增值税及税金及附加	731.82		731.82	496.95	496.95
六、土地增值税	566.31		566.31	384.96	384.96
七、出租净收益			1,044.49	611.24	611.24
八、预计利润					466.97
九、以前年度损失					-455.54
十、预计企业所得税(税率 25%)					2.86
十一、预计可实现净利润					464.11

开发成本评估价值 = 经核实后的开发成本账面价值 + 预计可实现净利润折现值

= 6,564.12 + 464.11

= 7,028.23 万元

3) 评估结果的确认

鉴于项目规划已报政府相关部门审核通过，开发规模、成本、物业类型和收入及施工进度能够进行合理预测，假设开发法能够更为合理、准确的反映开发成本的价值；而根据土地出让合同相关规定，此项目开发建成后，部分物业需自持 5 年后方可转让，采用市场法评估难以考虑该因素的影响。因此，本次选取假设开发法途径下的测算结果作为开发成本的评估值。

开发成本评估价值为 70,282,300.00 元，评估增值 4,641,054.26 元，增值率为 7.07%。

(4) 存货评估结果

账面价值 65,641,245.74 元

评估价值 70,282,300.00 元

评估增值 4,641,054.26 元

增值率 7.07%

4. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 155,606.19 元,系待抵扣的增值税。评估人员检查了相关资料和账面记录等,按财务会计制度核实,未发现不符情况。

经核实,原始发生额正确,期后可以进行抵扣,以核实后的账面值为评估值。

其他流动资产评估价值为 155,606.19 元。

5. 流动资产评估结果

账面价值	65,933,158.44 元
评估价值	70,574,212.70 元
评估增值	4,641,054.26 元
增值率	7.04%

(二)非流动资产

1. 设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的设备类固定资产共计 19 台(套),合计账面原值 162,520.00 元,账面净值 26,235.41 元,减值准备 0 元。

根据嘉凯城绍兴公司提供的《固定资产——电子设备评估明细表》,设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示:

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产--电子设备	台(套/项)	19	162,520.00	26,235.41
2	减值准备				

被评估单位对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策:

固定资产折旧采用年限平均法,各类机器设备的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率(%)
办公设备及其他	5-10	3-5	19.40-9.50

被评估单位对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日,嘉凯城绍兴公司未计提固定资产减值准备。

2) 主要设备与设备特点

评估人员对嘉凯城绍兴公司的设备的购建过程、电子设备权属等情况进行了

解，掌握主要设备的配置情况、技术性能要求等资料数据。

列入本次评估范围的设备包括电脑、打印机等办公设备，均位于嘉凯城枫桥项目部。

3) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

委估设备类资产主要系国产，其原始制造质量正常。购置时间均为 2015 年，整体使用年份较长。被评估单位有专人负责设备类资产的管理制度。

(2) 现场调查方法、过程和结果

本公司评估人员首先向嘉凯城绍兴公司财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，并听取企业有关部门对公司设备管理及分布的情况介绍，向设备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等；与被评估单位的设备管理人员一起，对照《电子设备评估明细表》，对列入评估范围的位于枫桥项目部的设备进行了抽查核实，并将勘查情况作了相应记录，为下一步的评估工作打下基础。

经核实，

A. DELL 电脑（台式）、打印机等 8 台（套）设备，合计账面原值 28,840.00 元，账面净值 7,379.33 元，实际处于报废状态。

B. DELL 电脑（台式）、笔记本电脑等 5 台设备，合计账面原值 33,400.00 元，账面净值 8,545.93 元，无相应实物。

除上述事项外，其余委估设备的账面原值主要由购置价构成，整体状况较好，基本能满足生产经营需要。

(3) 权属核查情况

评估人员查阅了设备购置发票、付款凭证等资料，对设备的权属资料进行了一般的核查验证。经核实，没有发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(4) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

$$= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

另外，对于报废设备，以其估计的可变现净值为评估价值；对于无实物的设备，将其评估为零。

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

电脑、复印机和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B. 相关费用

由于本次所评办公设备购置使用简便，所以不再单独考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息等相关费用。

C. 重置成本

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

2) 成新率的确定

对于价值量较小的设备，以及电脑、复印机办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

(5) 评估举例

例、以联想电脑（笔记本）（列《机器设备评估明细表》第 13 项）为例对设备的评估过程作具体说明：

1) 设备概况

联想笔记本电脑型号为 ThinkPadX240，由联想公司制造，共 1 台，于 2015 年 3 月投入使用，账面原值为 6,100.00 元，账面净值为 981.26 元。

2) 重置价值的评定

该设备购置于 2015 年 3 月, DELL 电脑(台式)不需要安装调试等杂费, 故单台电脑重置价值参考其市场价, 取值 4,220.00 元(不含税)。

3) 成新率的评定

该设备的成新率采用年限法确定。

该设备于 2015 年 3 月正式投入使用, 截至评估基准日已使用 4.58 年, 尚可使用年限 1 年。

$$\begin{aligned} \text{则成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 1 / (4.58 + 1) \times 100\% = 18\% (\text{已取整}) \end{aligned}$$

4) 评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{单台设备重置价值} \times \text{台数} \times \text{综合成新率} \\ &= 4,220.00 \times 1 \times 18\% \\ &= 760.00 \text{元} (\text{已取整}) \end{aligned}$$

(6) 设备类固定资产评估结果

账面原值	162,520.00 元
账面净值	26,235.41 元
重置成本	66,940.00 元
评估价值	29,380.00 元
评估增值	3,144.59 元
增值率	11.99%

2. 非流动资产评估结果

账面价值	26,235.41 元
评估价值	29,380.00 元
评估增值	3,144.59 元
增值率	11.99%

(三) 流动负债

1. 应付账款

应付账款账面价值 82,560.00 元, 包括应付的设计费、勘察费和广告费等。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证, 了解款项发生的时间、原因和期后付款情

况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 82,560.00 元。

2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 8,012.39 元，为工会经费。

评估人员检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核该项目应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 8,012.39 元。

3. 应交税费

应交税费账面价值 112,170.18 元，包括应交的土地使用税 111,390.00 元、代扣的个人所得税 780.18 元。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 112,170.18 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面价值 40,312,091.91 元，包括应付的关联方往来款、社会保险等。其中关联方往来包括应付嘉凯城集团股份有限公司 21,642,633.83 元、嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司 4,365,846.60 元、嘉凯城城镇化建设发展（余杭星桥）有限公司 14,148,256.22 元、杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）146,000.00 元。

通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 40,312,091.91 元。

5. 流动负债评估结果

账面价值 40,514,834.48 元

评估价值 40,514,834.48 元

四、评估结论及分析

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对嘉凯城绍兴公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，采用资产基础法进行了评估，得出委估的嘉凯城绍兴公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的评估结论如下：

(一) 资产基础法评估结果及变动原因分析

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，嘉凯城绍兴公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 65,959,393.85 元，评估价值 70,603,592.70 元，评估增值 4,644,198.85 元，增值率为 7.04%；

负债账面价值 40,514,834.48 元，评估价值 40,514,834.48 元；

股东全部权益账面价值 25,444,559.37 元，评估价值 30,088,758.22 元，评估增值 4,644,198.85 元，增值率为 18.25%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	65,933,158.44	70,574,212.70	4,641,054.26	7.04
二、非流动资产	26,235.41	29,380.00	3,144.59	11.99
其中：固定资产	26,235.41	29,380.00	3,144.59	11.99
资产总计	65,959,393.85	70,603,592.70	4,644,198.85	7.04
三、流动负债	40,514,834.48	40,514,834.48		
负债合计	40,514,834.48	40,514,834.48		
股东权益合计	25,444,559.37	30,088,758.22	4,644,198.85	18.25

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 存货评估增值 4,641,054.26 元,增值率为 7.07%,主要系由于袍江城市客厅项目随着社会经济发展、周边配套设施的完善且开发的产品类型稀缺导致房地产价格有一定幅度的上涨,开发成本采用假设开发法评估时考虑一定的开发利润所致。

(2) 设备类固定资产评估增值 3,144.59 元,增值率为 11.99%,主要系办公家具的经济耐用年限大于财务折旧年限所致。

(二)特别事项

1. 根据绍兴市规划局“袍江新区 G14 号地块规划设计条件书”的相关要求,袍江城市客厅项目地上商业建筑达到预售条件后即可销售的面积不高于地上总建筑面积的 60%,剩余商业建筑(不少于地上总建筑面积的 40%)待项目竣工之日起满 5 年后可根据要求分割出让。袍江城市客厅项目预计 2021 年 12 月竣工验收,故自持部分面积于 2027 年 1 月可分割转让销售。按照嘉凯城绍兴公司的经营规划安排,自持 5 年后可售的房屋建筑面积合计 11,783.39 平方米(含车库 2,048.00 平方米,39 个车位)。根据嘉凯城绍兴公司提供的经营规划说明,自持 5 年后可售的房屋在自持期间用于出租、在自持期满后用于分割销售。本次按上述经营规划进行评估。

2. 本次评估对象为企业股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。