

**数源科技股份有限公司拟发行股份及支付现金
购买资产涉及的杭州诚园置业有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估说明**

坤元评报〔2020〕38号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年二月二十七日

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	14

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。

坤元资产评估有限公司
二〇二〇年二月二十七日



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) 委托人一概况

1. 名称：西湖电子集团有限公司(以下简称“西湖电子集团”)
2. 住所：杭州市西湖区教工路一号
3. 法定代表人：章国经
4. 注册资本：贰亿陆仟陆佰万元整
5. 类型：有限责任公司(国有独资)
6. 统一社会信用代码：91330100143031891P
7. 登记机关：杭州市市场监督管理局
8. 经营范围：电视机、彩色显示器的制造、加工、安装；小型车停车服务。汽车及汽车配件，视频产品，音响设备，数字电子计算机，电子计算机显示终端设备，家用电器，电话通信设备，移动通信系统及设备，电子元件，电子器件，广播电视配套设备，卫星广播电视设备，电子仪器仪表，自动化仪表系统，电子乐器，电源设备，机电设备，本集团公司成员厂生产所需的设备，原辅材料的批发、零售、技术开发；新能源技术、微电子技术的开发，物业管理，汽车租赁，汽车设备租赁；货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；含下属分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。

(二) 委托人二概况

1. 名称：数源科技股份有限公司(以下简称“数源科技”)
2. 住所：浙江省杭州市西湖区教工路1号
3. 法定代表人：章国经
4. 注册资本：31,235.2464万人民币
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：913300007125597931
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：数字（模拟）彩色电视机、数字视音频产品、数字电子计算机及外部设备、多媒体设备、充换电设备、卫星广播设备、电话通信设备、移动通信

系统及设备、电子元器件的制造、加工、销售、修理；电器整机的塑壳、模具、塑料制品的制造、加工；电子计算机软件的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让；机电设备、房屋、汽车租赁,物业管理,废旧家电回收。(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)

(三) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州诚园置业有限公司(以下简称“诚园置业”)
2. 住所：上城区钱江路639号1149室
3. 法定代表人：江兴
4. 注册资本：30,000万人民币
5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：91330102MA27Y5K894
7. 登记机关：杭州市上城区市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发经营，物业管理，实业投资，投资管理、受托企业资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），室内外装饰，园林绿化；建筑材料，装饰材料的批发、零售。

二) 企业历史沿革

诚园置业成立于2016年7月8日，系由杭州西湖数源软件园有限公司、杭州中兴房地产开发有限公司和杭州东部软件园股份有限公司共同投资设立，注册资本为30,000万元人民币，其中，杭州西湖数源软件园有限公司出资15,000万元，占公司注册资本的50.00%；杭州中兴房地产开发有限公司出资7,500万元，占公司注册资本的25.00%；杭州东部软件园股份有限公司出资7,500万元，占公司注册资本的25.00%。截至评估基准日，公司的注册资本和股权结构均未发生变更。

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

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	2019年12月31日
资产	146,410,737.57	313,962,871.21	337,726,334.82	441,202,552.52
负债	1,724,207.40	15,067,153.66	39,286,196.04	143,269,017.07
股东权益	144,686,530.17	298,895,717.55	298,440,138.78	297,933,535.45
项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年
营业收入	-	-	375,053.21	226,965.29

营业成本	-	-	373,450.73	225,374.30
利润总额	-417,819.62	-1,051,660.66	-586,180.12	-680,167.38
净利润	-313,469.83	-790,812.62	-455,578.77	-506,603.33

上述年度及基准日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。

四) 公司项目开发情况

诚园置业在开发项目为近江地块商务楼，项目位于杭州市上城区近江单元B-C1-01地块内，属于杭州市核心商务区钱江新城区域。

近江地块商务楼项目土地面积为 5,376.00 平方米，规划用途为商服用地，地上总建筑面积不大于 26,880 平方米，绿地率不小于 25%，建筑密度不大于 35%，建筑限高 80 米。同时，根据《土地出让合同》规定，“竞得土地的企业自持房产和对应分摊土地面积比重不低于 50%，自持房产部分在方案设计时应予明确，通过土地复核验收之日起 10 年内不得转让，10 年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让，其余房产和土地在通过复验后可以按规划竣工验收最小单元分割转让”。根据项目《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和初步设计方案等资料，项目建筑面积合计 41,114 平方米，包括地上建筑面积 26,880 平方米、地下建筑面积 14,234 平方米，其中预计可售面积包括办公用房 13,160.20 平方米，对应可售地下停车位 115 个；预计自持面积包括办公用房、公共会议室、员工活动室、员工食堂和物业管理用房等合计 13,719.80 平方米，对应自用地下停车位 119 个。项目开工时间为 2017 年 5 月，整体项目交付时间预计为 2020 年 12 月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，于 2022 年全部销售完毕。截至评估基准日，近江地块商务楼项目主体结构砼浇筑工作已完成结项。

项目具体经济技术指标如下：

项目名称	总经济指标（平方米）	备注
土地面积	5,376.00	
总建筑面积	41,114.00	根据编号为 330100201705190101 号《建筑工程施工许可证》
其中：地上建筑面积	26,880.00	根据编号为 330100201705190101 号《建筑工程施工许可证》
其中：办公	25,236.00	
公共会议室	473.00	
员工活动室	311.00	

项目名称	总经济指标（平方米）	备注
员工食堂	732.00	
物业管理用房	128.00	
地下建筑面积	14,234.00	根据编号为 330100201705190101 号《建筑工程施工许可证》
其中：夹层建筑面积	1,315.00	
地下一层面积	4,277.00	
地下二层面积	4,321.00	
地下三层面积	4,321.00	
其中：可售面积	13,160.20	
自持面积	13,719.80	
地下停车位	234	
其中：拟用于出售的车位	115	
拟用于自持的车位	119	

五) 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、土地增值税、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13%和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%。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售房产增值额，未超过扣除项目金额之和20%的，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%-60%）计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例（0.5%-3%）计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算

诚园置业执行《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。

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人二与被评估单位同受委托人一的最终控制，且委托人二拟收购被评估单位的股权。

二、关于经济行为的说明

根据西湖电子集团有限公司 2020 年 2 月 7 日出具的《董事会决议》，同意全资子公司杭州西湖数源软件园有限公司将其持有的诚园置业 50%的股权转让给数源科技，数源科技以发行股份及支付现金方式向杭州西湖数源软件园有限公司支付对价，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的诚园置业股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供诚园置业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诚园置业的股东全部权益。

评估范围为诚园置业申报的并经过中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2019 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。按照诚园置业提供的 2019 年 12 月 31 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 441,202,552.52 元、143,269,017.07 元和 297,933,535.45 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 12 月 31 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、截至评估基准日，诚园置业存在以下资产抵押事项：

单位：万元

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
杭州诚园置业有限公司	浙商银行股份有限公司杭州分行	近江单元 B-C1-01 地块土地使用权	29,709.54	29,709.54	9,880.00	2022-07-21

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对诚园置业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，诚园置业在1月下旬对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，数源科技已委托中汇会计师事务所(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441,202,552.52元，清查对象包括流动资产、非流动资产(包括设备类固定资产和递延所得税资产)；负债合计为143,269,017.07元，清查对象包括流动负债、非流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货和设备类固定资产。

列入评估范围的存货系在开发项目近江地块商务楼项目的开发成本，包括土地取得成本、前期工程费用、基础设施费、建筑安装费及开发间接费用等。

诚园置业在开发项目为近江地块商务楼项目，项目位于杭州市核心城区上城区近江单元B-C1-01地块内，属于杭州市核心商务区钱江新城区域。

近江地块商务楼项目土地面积为5,376.00平方米，规划用途为商服用地，地上总建筑面积不大于26,880平方米，绿地率不小于25%，建筑密度不大于35%，建筑限高80米。同时，根据《土地出让合同》规定，“竞得土地的企业自持房产和对应分摊土地面积比重不低于50%，自持房产部分在方案设计时应予明确，通过土地复核验收之日起10年内不得转让，10年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让，其余房产和土地在通过复验后可以按规划竣工验收最小单元分割转让”。根据项目《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和初步设计方案等资料，项目建筑面积合计41,114平方米，包括地上建筑面积26,880平方米、地下建筑面积14,234平方米，其中预计可售面积包括办公用房13,160.20平方米，对应可售地下停车位115个；预计自持面积包括办公用房、公共会议室、员工活动室、员工食堂和物业管理用房等合计13,719.80平方米，对应自用地下停车位119个。项目开工时间为2017年5月，整体项目交付时间预计为2020年12月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，于2022年全部销售完毕。截至评估基准日，近江地块商务楼项目主体结构砼浇筑工作已完成结项。

列入评估范围的设备类固定资产共计2项，均为电脑，所有设备均分布于公司办公场所内。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行，2020年1月下旬，诚园置业由主要领导负责，组织财务、设备管理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。

在清查核实相符的基础上，财务和资产管理人員填写了有关资产评估申报表。

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、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

（二）未来经营和收益状况预测说明

1. 资产构成分析

诚园置业的经营性资产和非经营性资产区分如下：

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营带来“贡献”的资产（负债）。经分析，对于自持部分的开发成本支出和其他流动资产中自持部分对应的增值税进项税作为非经营性资产考虑。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经分析，公司不存在溢余资产。

除上述非经营性资产外，其余资产均为经营性资产。

2. 经营性资产的盈利预测

经营性资产涉及的未来收益预测数据如下：

（1）经营活动产生的现金流量净额预测

1) 经营活动现金流入预测

根据诚园置业开发经营计划及对未来房地产市场的预期，在综合分析项目所在地市场价格及公司销售定价的基础上，测算出公司各年销售商品、提供劳务收到的现金及其他与经营活动有关的现金如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
销售商品、提供劳务收到的现金	-	343,730,600	85,932,700	
收到的其他与经营活动有关的现金				80,000
现金流入小计	-	343,730,600	85,932,700	80,000

2) 经营活动现金流出预测

根据诚园置业的开发建设计划及开发成本预算等，经营活动现金流出为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费、支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金的合计数，公司未来各年的经营活动产生的现金流出预测情况如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
购买商品、接受劳务支付的现金	36,448,173	24,518,876	4,789,973	
支付的各项税费	1,788,929	35,075,669	9,732,825	22,564,947
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	3,664,306	10,310,830	3,436,220	
经营活动现金流出小计	41,901,408	69,905,375	17,959,018	22,564,947

3) 经营活动产生的现金流量净额预测

未来各期经营活动产生的现金流量净额为各年经营活动现金流入与各年经营活动现金流出的差额。公司未来各年的经营活动产生的现金流量净额预测情况如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
经营活动现金流入小计	-	343,730,600	85,932,700	80,000
经营活动现金流出小计	41,901,408	69,905,375	17,959,018	22,564,947
经营活动产生的现金流量净额	-41,901,408	273,825,225	67,973,682	-22,484,947

(2) 投资活动产生的现金流量净额预测

根据诚园置业目前实际情况，考虑到未来新增的设备主要为金额较小的电子设备，本次评估中已在经营活动现金流中考虑，且期末处置基本无残余价值，故不在此考虑。

(3) 筹资活动产生的现金流量预测

公司对各年盈余资金进行了测算，未来各年的筹资活动现金流量情况见下表：

单位：人民币元

项目	期初	2020年	2021年	2022年	2022年末
筹资活动现金流入小计	64,482,299			-	
筹资活动现金流出小计		9,881,508	98,345,085	35,877,615	
筹资活动产生的现金流量净额	64,482,299	-9,881,508	-98,345,085	-35,877,615	-

(4) 股权现金流预测

各年股权现金流量=经营活动现金净流量+投资活动现金净流量+筹资活动现金净流量

公司未来各年的股权现金流预测情况见下表：

单位：人民币元

项目	期初	2020年	2021年	2022年	2022年末
经营活动现金净流量		-41,901,408	273,825,225	67,973,682	-22,484,947
投资活动现金净流量					
筹资活动现金净流量	64,482,299	-9,881,508	-98,345,085	-35,877,615	
股权现金流量	64,482,299	-51,782,916	175,480,140	32,096,067	-22,484,947

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. 相关经济行为文件；
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)

委托人一：西湖电子集团有限公司

企业负责人：

二〇二〇年二月二十七日

(本页无正文)

委托人二：数源科技股份有限公司

企业负责人：

二〇二〇年二月二十七日

(本页无正文)

被评估单位：杭州诚园置业有限公司

企业负责人：

二〇二〇年二月二十七日

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. 评估对象为数源科技股份有限公司（以下简称“数源科技”）拟发行股份及支付现金涉及杭州诚园置业有限公司（以下简称“诚园置业”）的股东全部权益。评估范围为诚园置业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（包括包括设备类固定资产和递延所得税资产）及流动负债、非流动负债。按照诚园置业提供的截至 2019 年 12 月 31 日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 441,202,552.52 元，143,269,017.07 元和 297,933,535.45 元。

数源科技股份有限公司（以下简称“数源科技”）已聘请中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对其截至 2019 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，该事务所于 2020 年 2 月 13 日出具了中汇会审[2020]0225 号的《审计报告》，报告类型为无保留意见。

3. 根据诚园置业提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，未发现评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

(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和设备类固定资产。具体如下：

1. 存货

存货系在开发项目近江地块商务楼项目的开发成本，包括土地取得成本、前期工程费用、基础设施费、建筑安装费及开发间接费用等。

近江地块商务楼项目土地面积为 5,376.00 平方米，规划用途为商服用地，地上总建筑面积不大于 26,880 平方米，绿地率不小于 25%，建筑密度不大于 35%，建筑限高 80 米。同时，根据《土地出让合同》规定，“竞得土地的企业自持房产和对应分摊土地面积比重不低于 50%，自持房产部分在方案设计时应予明确，通过土地复核验收之日起 10 年内不得转让，10 年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让，其余房产和土地在通过复验后可以按规划竣工验收最小单元分割转让”。根据项目

《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和初步设计方案等资料，项目建筑面积合计 41,114 平方米，包括地上建筑面积 26,880 平方米，地下建筑面积 14,234 平方米，其中预计可售面积包括办公用房 13,160.20 平方米，对应可售地下停车位 115 个；预计自持面积包括办公用房、公共会议室、员工活动室、员工食堂和物业管理用房等合计 13,719.80 平方米，对应自用地下停车位 119 个。项目开工时间为 2017 年 5 月，整体项目交付时间预计为 2020 年 12 月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，于 2022 年全部销售完毕。截至评估基准日，近江地块商务楼项目主体结构砼浇筑工作已完成结项。

2. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 2 项，均为电脑，分布于被评估单位办公场地及施工场地，现正常使用。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

企业未申报账面未记录的无形资产，经评估专业人员核实也未发现账面未记录无形资产。

（四）企业申报的表外资产（若有）的类型、数量

无。

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，诚园置业按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务、基建、设备管理等部门的相关人员，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 2020 年 2 月 13 日—2020 年 2 月 15 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，评估专业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. 根据诚园置业提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，评估专业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，但评估专业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。

三、评估技术说明

（一）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，合理评估企业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

货币资金账面价值为 64,482,298.81 元，均为银行存款，由存放于北京银行杭州中山支行、浙商银行杭州运河支行等处等 5 个人民币账户的余额组成。

评估专业人员查阅了银行对账单及调节表，对全部银行存款余额进行了函证，了解了未达账款的内容及性质，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，以核实后的账面值为评估值。

银行存款评估值为 64,482,298.81 元。

2. 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 66,000.00 元，其中账面余额 80,000.00 元，坏账准备 14,000.00 元，主要为押金、保证金。其中账龄在 1-2 年的有 50,000.00 元，占总金额的 62.50%；账龄在 2-3 年的有 30,000.00 元，占总金额的 37.50%。

评估专业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。被评估单位的坏账准备政策如下：

对于单项金额重大的应收账款单项计提坏账准备，经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备，对于备用金、押金保证金等低风险组合，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于以账龄为信用风险组合确认依据划分的账龄组合，以账龄分析法计提，具体方式为对账龄在 1 年以内（含 1 年）的按其余额的 5%计提，1-2 年的按其余额的 10%计提，2-3 年的按其余额的 30%计提，3-5 年的按其余额的 50%计提，5 年以上的按其余额的 100%计提；对于单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

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。公司按规定计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 80,000.00 元，与账面价值相比评估增值 14,000.00 元，增值率为 21.21%。

3. 存货

(1) 项目概况

存货—开发成本账面价值合计为 372,600,206.65 元，系在开发的近江地块商务楼项目发生的相关成本，其中可售部分开发成本账面价值为 182,574,101.48 元，自持部分开发成本账面价值为 190,026,105.17 元。

近江地块商务楼项目土地面积为 5,376.00 平方米，规划用途为商服用地，地上总建筑面积不大于 26,880 平方米，绿地率不小于 25%，建筑密度不大于 35%，建筑限高 80 米。同时，根据《土地出让合同》规定，“竞得土地的企业自持房产和对应分摊土地面积比重不低于 50%，自持房产部分在方案设计时应予明确，通过土地复验验收之日起 10 年内不得转让，10 年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让，其余房产和土地在通过复验后可以按规划竣工验收最小单元分割转让”。根据项目《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和初步设计方案等资料，项目建筑面积合计 41,114 平方米，包括地上建筑面积 26,880 平方米、地下建筑面积

14,234 平方米，其中预计可售面积包括办公用房 13,160.20 平方米，对应可售地下停车位 115 个；预计自持面积包括办公用房、公共会议室、员工活动室、员工食堂和物业管理用房等合计 13,719.80 平方米，对应自用地下停车位 119 个。项目开工时间为 2017 年 5 月，整体项目交付时间预计为 2020 年 12 月，可售办公用房计划于项目交付时开始销售，于 2022 年全部销售完毕。截至评估基准日，近江地块商务楼项目主体结构砼浇筑工作已完成结项。

项目具体经济技术指标如下：

项目名称	总经济指标（平方米）	备注
土地面积	5,376.00	
总建筑面积	41,114.00	根据编号为 330100201705190101 号《建筑工程施工许可证》
其中：地上建筑面积	26,880.00	根据编号为 330100201705190101 号《建筑工程施工许可证》
其中：办公	25,236.00	
公共会议室	473.00	
员工活动室	311.00	
员工食堂	732.00	
物业管理用房	128.00	
地下建筑面积	14,234.00	根据编号为 330100201705190101 号《建筑工程施工许可证》
其中：夹层建筑面积	1,315.00	
地下一层面积	4,277.00	
地下二层面积	4,321.00	
地下三层面积	4,321.00	
其中：可售面积	13,160.20	
自持面积	13,719.80	
地下停车位	234	
其中：拟用于出售的车位	115	
拟用于自持的车位	119	

（2）评估方法

1) 开发成本—可售部分

对于可售部分的开发成本支出，本次采用假设开发法进行评估。假设开发法是指将待估房地产项目完工后各项物业（写字楼、车位等）的预计收入（不含税），扣除项目尚需支付的建筑成本（不含税）、销售附加税、土地增值税、销售费用、管理费用、财务费用、所得税、适当利润计算确定评估值。计算公式为：

开发项目评估价值=销售收入（不含税）-尚需支付的建筑成本（不含税）-销售附加税-土地增值税-尚需发生的三项费用-所得税-适当利润

A. 预计可实现售价和销售收入的确定

销售收入=当期销售面积（销售个数）×销售单价

根据被评估单位提供的设计方案、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，项目可售部分面积为 13,160.20 平方米、车位 115 个。

对于未售物业，通过与周边房产的地理位置、商业繁华程度、景观、公共交通、物业类型、销售模式等因素进行比较、结合区域房地产市场的现状及未来走向，考虑项目自身定位、市场风险和宏观环境等，经市场比较后综合分析确定物业的销售价格。

评估专业人员对类似在售楼盘进行了调查，并对相关楼盘信息进行了必要的记录。具体如下表：

物业名称	物业地址	询价日期	写字楼单价 (元/㎡)(含税)	车位单价(含税)
万银国际	江干区庆春东路与富春路交叉口	2020年1月	32,000	30万/个
钱塘航空大厦	江干区市民街66号	2020年1月	30,000	30万/个
百大绿城西子国际	江干区景昙路9号	2020年1月	31,000	

数据来源：市场调查、房天下、楼盘网、杭州写字楼网

在调查的基础上，评估专业人员结合可比楼盘相关信息及在售户型价格等，对比后确定待估物业的销售价格。其中写字楼价格对比详细情况如下：

单位：人民币元

(一)可比案例选取	待估对象	案例一			案例二			案例三		
1.名称	近江地块商务楼	万银国际			钱塘航空大厦			百大绿城西子国际		
2.位置	东至杭州市上城区环境卫生管理局汽车场、钱江路，南至杭州市钱江新城建设指挥部，西至杭州市电力局，北至清江路	江干区庆春东路与富春路交叉口			江干区市民街66号			江干区景昙路9号		
3.用途	商业	商业			商业			商业		
4.交易均价(元)	待估	32,000			30,000			31,000		
(二)可比案例修正	说明	说明	评分	修正系数	说明	评分	修正系数	说明	评分	修正系数
1.交易情况修正	成交价	挂牌价	102	0.980	挂牌价	102	0.980	挂牌价	102	0.980
2.交易日期修正	2019年12月	2020年1月	100	1.000	2020年1月	100	1.000	2020年1月	100	1.000

(一)可比案例选取	待估对象	案例一			案例二			案例三		
3.区域状况修正	说明	0.952			1.053			1.002		
(1)商服繁华程度	商服繁华度较高, 500米商圈内有1处大型综合市场, 周边住宅小区较多	商服繁华度较高, 500米商圈内有2处大型商场, 周边写字楼较多	105	0.952	商服繁华度较高, 周边写字楼较多	100	1.000	商服繁华度较高, 500米商圈内有2处大型商场, 周边写字楼较多	105	0.952
(2)公共交通便捷程度	便捷, 邻秋涛路、秋石高架路、近地铁1号线婺江路站、4号线近江站, 近观音塘、华东家具市场公交车站	便捷, 近地铁4号线江锦路站、2号线, 近富春路民心路口、庆春东路富春路口公交车站	100	1.000	较便捷, 近地铁4号线城星路站, 近森林路城市街口公交车站	95	1.053	较便捷, 近地铁2号线庆春广场站, 近庆春广场南公交车站	95	1.053
(3)人口密度或人流量	人流量较大, 周边住宅小区较多	人流量较大, 周边写字楼较多	100	1.000	人流量较大, 周边写字楼较多	100	1.000	人流量较大, 周边写字楼较多	100	1.000
(4)道路通行条件	道路通行条件较优, 有20米以上主干道	道路通行条件较优, 有20米以上主干道	100	1.000	道路通行条件较优, 有20米以上主干道	100	1.000	道路通行条件较优, 有20米以上主干道	100	1.000
(5)区域人文景观环境	人文景观环境较优	人文景观环境较优	100	1.000	人文景观环境较优	100	1.000	人文景观环境较优	100	1.000
(6)公共配套服务因素	公共配套服务较优, 三公里内有医院、学校	公共配套服务较优, 三公里内有医院、学校	100	1.000	公共配套服务较优, 三公里内有医院、学校	100	1.000	公共配套服务较优, 三公里内有医院、学校	100	1.000
(7)基础设施保障程度	基础设施保障度较高, 区域内达市政五通	基础设施保障度较高, 区域内达市政五通	100	1.000	基础设施保障度较高, 区域内达市政五通	100	1.000	基础设施保障度较高, 区域内达市政五通	100	1.000
(8)其他特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	100	1.000	无特殊情况	100	1.000	无特殊情况	100	1.000
4.实物状况修正	说明	1.053			1.020			1.053		
(1)楼盘品质	优	优	100	1.000	优	100	1.000	优	100	1.000
(2)新旧程度	全新现房销售	2014年交付	95	1.053	2018年交付	98	1.020	2014年交付	95	1.053
(3)装修条件	毛坯	毛坯	100	1.000	毛坯	100	1.000	毛坯	100	1.000
(4)临街因素	紧邻主干道, 两面临街	紧邻主干道, 两面临街	100	1.000	紧邻主干道, 两面临街	100	1.000	紧邻主干道, 两面临街	100	1.000
(5)其他特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	100	1.000	无特殊情况	100	1.000	无特殊情况	100	1.000
(三)比准价格	32,000	31,437			31,577			32,054		

经上述综合分析, 确定近江地块商务楼销售均价(含税)为32,000.00元/平方米, 商务楼车位销售均价(含税)为30万元/个。

开发项目预计销售收入见下表:

序号	项目	可售数量	单位	销售均价(含税, 元)	销售金额(含税, 元)	销售金额(不含税, 元)
1	办公商业	13,160.20	平方米	32,000	421,126,400	398,011,900
2	车位	115	个	300,000	34,500,000	31,651,400
合计					455,626,400	429,663,300

其中，不含税销售金额=含税销售额-增值税销项税额

B. 尚需发生的建造成本

截至评估基准日，已发生的建造成本为 179,827,727 元（不含利息支出）。根据工程合同、预算及测算资料并结合当地类似项目成本发生情况，预计尚需发生的建造成本（不含利息支出）为 49,796,419 元（不含税），总建造成本为 229,624,146 元（不含税）。具体如下表：

单位：人民币元

项目	已发生成本	未发生成本	预计总成本
土地成本	145,576,733		145,576,733
前期工程费	4,696,002	1,896,673	6,592,675
基础配套费	542,497	3,258,609	3,801,106
建安成本	26,331,661	42,159,575	68,491,236
间接费用	2,680,834	2,481,562	5,162,396
开发成本（不含资本化利息）合计	179,827,727	49,796,419	229,624,146

C. 尚需发生的增值税、税金及附加、销售费用和管理费用的确定

a. 增值税

根据国税总局〔2016〕18号公告相关规定，对于增值税，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产新项目，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。本项目于 2017 年 5 月 19 日取得建筑工程施工许可证并开始施工，适用一般计税方法计税，按照 9% 的适用税率计算。

经测算，项目尚需发生的增值税共计 18,491,989 元。具体如下：

单位：人民币元

序号	项目	金额	备注
1	销售收入	455,626,400	含税
2	土地出让金	141,183,700	
3	销售额	288,479,541	3=(1-2)/(1+9%)
4	销项税	25,963,159	4=3*9%
5	进项税	7,471,170	
6	应交增值税	18,491,989	6=4-5

b. 尚需发生的附加税

附加税主要为城建税、教育费附加及地方教育附加等，分别按照应交增值税的 7%、3%、2% 测算，尚需发生的销售附加税共计 2,219,038 元。

c. 销售费用

根据项目实际情况并结合同类项目的费用发生情况预测，尚需发生销售费用按预计（不含税）销售收入的 2% 确定，尚需发生 8,593,270 元。

d. 管理费用

根据项目实际情况并结合同类项目的费用发生情况预测，尚需发生管理费用按预计销售收入（不含税）的 2% 确定，尚需发生 8,593,270 元。

D. 资本化利息

根据公司借款还款计划、项目建设期及销售预测情况采用收益法预测占用资金发生的利息作为资本化利息，金额为 19,824,014 元。其中基准日账面资本化利息为 2,746,374 元，尚需发生资本化利息 17,077,640 元。

E. 土地增值税

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。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 = 不含税销售收入 - 土地成本 - 房地产建造成本 - 房地产开发费用 - 与转让房地产相关的税金 - 其他扣除项目

具体如下：

序号	项目	金额-可售部分	备注
		(元)	
1	预计销售收入	429,663,300	不含税收入
2	项目建筑成本	229,624,146	不含税成本
3	销售税金	2,219,038	
4	销售费用及管理费用	11,481,207	按第 2 项的 5% 内按实扣除
5	财务费用	11,481,207	按第 2 项的 5% 内按实扣除
6	20% 的加计扣除金额	45,924,829	按第 2 项的 20%
7	扣除项目合计	300,730,427	
8	项目增值额	128,932,873	
9	项目增值比例	43%	
10	土地增值税额	38,679,862	项目增值额 × 30%

经测算，公司可售部分应缴纳土地增值税额为 38,679,862 元。

F. 企业所得税

企业所得税按照财务口径确认的收入、成本、费用计算确定。具体如下：

序号	项目	金额	备注
		(元)	
1	销售收入	429,663,300	不含税收入
2	销售成本	249,448,160	总成本（包含资本化利息）
3	销售费用	8,593,270	不含税销售收入的 2% 确定
4	管理费用	8,593,270	不含税销售收入的 2% 确定
5	税金及附加	2,219,038	
6	土地增值税	38,679,862	
7	利润总额	122,129,700	7=1-2-3-4-5-6
8	所得税	30,532,425	8=7*25%

经测算，公司应缴纳的企业所得税为 30,532,425 元。

G. 扣除适当净利润

本次评估中，适当利润包括尚需发生建筑成本的正常利润和已发生成本的适当利润，对于尚需支付的建筑成本的正常利润，按行业平均的投资利润率进行计算，对于已发生的建筑成本的适当利润，考虑到经营风险按行业平均投资利润率的一定比例计算。评估专业人员对基准日附近房地产行业上市公司的平均投资利润率数据进行了分析测算，得到行业平均投资利润率为 23%，故：

适当利润 = 尚需支付的建筑成本 × 行业平均投资利润率 + 已支付的建筑成本 × 行业平均投资利润率 × 适当比例

$$= 49,796,419 \times 23\% + 179,827,727 \times 23\% \times 30\%$$

$$= 23,861,290 \text{ 元}$$

H. 可售部分开发成本评估值计算结果

可售部分开发成本评估价值 = 不含税销售收入 - 尚需支付的建安成本 - 税金及附加 - 土地增值税 - 尚需发生的销售、管理费用 - 尚需发生的资本化利息 - 所得税 - 适当利润

具体如下：

序号	项目	金额-可售部分
		(元)
1	预计销售收入	429,663,300
2	尚需支付的建安成本	49,796,419

序号	项目	金额-可售部分
		(元)
3	销售税金	2,219,038
4	销售费用	8,593,270
5	管理费用	8,593,270
6	财务费用	17,077,640
7	土地增值税	38,679,862
9	应交所得税	30,532,425
11	扣除的适当利润	23,861,290
12	开发项目评估价值	250,310,000

2) 自持部分

对于自持部分的开发成本支出，本次采用成本法进行评估。即以在评估基准日重新购置土地进行开发建设所需发生的支出确认评估值。其中自持部分土地使用权按评估基准日市场价值确认为评估值，自持部分建造成本核实其发生内容，剔除不合理支出，考虑合理的资金成本，并加计适当税后利润确定评估值。计算公式为：

自持部分开发成本评估价值 = 土地使用权评估价值 + 建造成本评估价值

其中：建造成本评估价值 = 建造成本账面余额 - 不合理支出 + 合理资金成本 + 适当税后利润

A. 土地使用权评估

(A) 概况

A) 基本情况

列入评估范围的土地使用权 1 宗，土地自持面积为 2,741.76 平方米（按照自持建筑面积占比平均分摊），位于浙江省杭州市上城区钱江路以北，近江单元 B-C1-01 地块。

B) 核实情况

评估专业人员采取核对原件与复印件的一致性等方式对上述土地的权属资料进行了核查验证，未发现待估宗地存在权属资料瑕疵情况。

另据了解，委估宗地（含可售部分）截至评估基准日已设立抵押权。具体如下表：

金额单位：万元

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
杭州诚园置业有限公司	浙商银行股份有限公司杭州分行	近江单元 B-C1-01 地块土地使用权	29,709.54	29,709.54	9,880.00	2022-07-21

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估专业人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

C) 核实结果

经评估专业人员核实，列入本次评估范围的宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

序号	土地证号	土地位置	土地性质	终止日期	开发程度	自持面积 (m ²)	备注
1	浙(2017)杭州市不动产权第 0182377 号	杭州市上城区钱江路以北，近江单元 B-C1-01 地块	出让商服	2057 年 2 月	五通一平	2,741.76	抵押

(B) 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

杭州市地处东南沿海长江三角洲南翼，钱塘江下游，京杭运河南端，东北距离全国最大的经济中心上海 180 公里，东南距离拥有镇海、北仑两个深水良港的宁波市 130 公里，交通便捷。是我国东南名城，也是浙江省政治、经济、文化中心。

b. 行政区划

杭州市辖有 13 个县（市）区，上城、下城、西湖、江干、拱墅、滨江、萧山、余杭、富阳、临安十区，建德 1 个县级市，桐庐、淳安 2 个县，共有 201 个乡镇（街道），其中乡 31 个、镇 97 个、街道 73 个。土地总面积 16,596 平方公里。

c. 经济总量

杭州市 2019 年实现地区生产总值 15,373 亿元，按可比价计算同比增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 326 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 4,875 亿元，增长 5.0%；第三产业增加值 10,172 亿元，增长 8.0%，三次产业增加值结构调整调整为 2.1 : 31.7 : 66.2。全市人均 GDP 达 15.2 万元，折合 2.2 万美元。

d. 农业发展

杭州市 2019 年实现农林牧渔业增加值 333 亿元，增长 2.1%，增速较上年提高 0.1 个百分点。其中，农业、林业、渔业增加值分别增长 2.5%、3.9%、2.2%，牧业增加值下降 5.0%。优势特色产业产值增长 4.6%，增速比上年提高 0.7 个百分点，占农林牧渔总产值的 75.2%。

e. 工业生产

杭州市 2019 年规模以上工业增加值 3,531 亿元，增长 5.1%。其中，高新技术产业、战略性新兴产业、装备制造业分别增长 8.5%、13.1%和 7.8%；占比达 61.7%、37.6%和 46.5%，比上年提高 4.5、4.3 和 1.5 个百分点。重点行业中，计算机通信和其他电子设备制造业增加值增长 15.2%，医药制造业增长 13.0%。

f. 服务业发展

杭州市 2019 年服务业增加值突破万亿，达到 10,172 亿元，对 GDP 增长贡献率达 72.9%。金融服务产业增加值 1,791 亿元，增长 9.1%，新增境内外上市企业 22 家，累计 192 家，居全国第四。健康产业实现增加值 975 亿元，增长 12.5%。文创产业实现增加值 3,735 亿元，增长 15.6%。规上高技术服务业营业收入占全省的 80% 以上。

g. 固定资产投资

杭州市 2019 年固定资产投资增长 11.6%，增速位居全省首位。其中，房地产开发投资增长 10.7%；项目投资增长 12.6%，占比提高到 48.1%。从产业投向看，第二产业投资增长 6.2%，其中工业投资转负为正，增长 5.6%，第三产业投资增长 12.2%。

h. 商品销售

杭州市 2019 年社会消费品零售总额 6,215 亿元，增长 8.8%。商品消费持续向高品质升级，限额以上可穿戴智能设备零售增长 38.4%，智能家用电器和音像器材增长 21.7%。线上线下融合发展，限额以上零售额中，通过公共网络实现的商品销售增长 20.0%。

i. 对外贸易

杭州市 2019 年实现货物进出口 5,597 亿元，增长 6.7%，其中出口 3,613 亿元，增长 5.7%，对“一带一路”市场出口份额提高到 32.6%。服务贸易态势良好，深化国家服务贸易创新发展试点，全年服务贸易实现出口 124.9 亿美元，增长 19.0%。

跨境电商进出口 952 亿元，增长 28.8%。

j. 财政收支

杭州市 2019 年实现财政总收入 3,650 亿元，增长 5.6%，一般公共预算收入 1,966 亿元，增长 7.7%，增速分别比上年回落 8.9 和 4.8 个百分点。一般公共预算支出 1,953 亿元，增长 13.7%，民生支出占一般公共预算支出的 78.6%。

k. 居民收入与就业

杭州市 2019 年常住居民年人均可支配收入 59,261 元，增长 9.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 66,068 元，增长 8.0%；农村居民人均可支配收入 36,255 元，增长 9.2%。

城镇新增就业 33.95 万人，失业人员再就业 6.37 万人，城镇登记失业率控制在 1.8% 的较低水平。深入实施“全民参保计划”，年末基本养老保险、基本医疗保险参保人数分别增长 4.3% 和 4.4%，失业保险、职工工伤保险参保人数分别增长 5.9% 和 7.0%。

1. 居民消费价格

杭州市 2019 年居民消费价格比上年上涨 3.1%，八大类消费品和服务项目价格同比“七涨一跌”：医疗保健类价格上涨 7.0%、食品烟酒类价格上涨 6.3%、教育文化娱乐类价格上涨 4.3%、生活用品及服务类价格上涨 3.0%、其他用品和服务类价格上涨 2.8%、衣着类价格上涨 1.3%，居住类价格上涨 0.9%；交通通信类价格下跌 1.0%。猪肉价格拉动居民消费价格上涨 0.57 个百分点。

m. 工业生产者价格

杭州市 2019 年工业生产者出厂价格比上年下降 1.0%，工业生产者购进价格比上年下降 3.2%。12 月，全市工业生产者出厂价格同比下降 2.1%，环比上涨 0.1%；购进价格同比下降 4.4%，环比上涨 0.1%。

n. 数字经济发展

杭州市 2019 年数字经济核心产业实现增加值 3,795 亿元，增长 15.1%，比上年提高 0.1 个百分点，高于 GDP 增速 8.3 个百分点。电子商务产业增加值增长 14.6%，物联网产业增加值增长 13.6%，数字内容产业增加值增长 16.3%，软件与信息服务产业增加值增长 15.7%。

B) 土地的区域因素

a. 区域概况

待估宗地位于杭州市上城区。上城区位于杭州市区中心，四周区界为：东自庆春立交桥西侧沿贴沙河经清泰立交桥，清江路至钱江三桥，与江干区接壤；南自钱江三桥至钱塘江大桥东侧，与滨江区隔江相望；西自钱塘江大桥东侧经虎跑路北侧至铁路涵洞桥，折北沿玉皇山脚至万松岭路，向西至西湖东岸直达六公园，与西湖区相邻；北自六公园经庆春路至贴沙河，与下城区交界。

b. 行政区划

上城区面积为 18 平方公里，辖湖滨、清波、小营、紫阳、望江、南星 6 个街道办事处，有 54 个社区、34 万常住人口，以汉族为主，有蒙、回、藏、满、畲、苗、壮、傣、土家、朝鲜、俄罗斯等少数民族。

c. 经济发展

2018 年上城区实现地区生产总值（GDP）1,102.70 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.3%。按产业分，第二产业实现增加值 404.93 亿元，同比增长 1.3%。其中，工业增加值 372.38 亿元，同比增长 1.7%；第三产业实现增加值 697.78 亿元，同比增长 8.0%。二三产业结构为 36.7:63.3。

d. 财政收入

2018 年上城区财政总收入完成 160.17 亿元，同比增长 10.8%。其中，一般公共预算收入完成 80.65 亿元，同比增长 10.2%。在税收收入中，增值税（地方部分）26.85 亿元，占 35.0%，同比增长 11.0%；个人所得税（地方部分）17.32 亿元，占 22.5%，同比增长 22.3%；企业所得税（地方部分）17.35 亿元，占 22.6%，同比增长 1.7%；城市维护建设税 4.23 亿元，占 5.5%，同比增长 13.1%；房产税 5.06 亿元，占 6.6%，同比增长 19.1%。

e. 财政支出

2018 年上城区一般公共预算支出 40.59 亿元，同比增长 1.3%。其中，一般公共预算服务支出 4.51 亿元，同比增长 13.8%；公共安全支出 4.18 亿元，同比增长 10.6%；教育支出 8.79 亿元，同比下降 2.3%，科学技术支出 1.37 亿元，同比下降 3.6%；社会保障和就业支出 8.84 亿元，同比增长 7.9%；医疗卫生与计划生育支出 2.0 亿元，同比增长 7.8%；城乡社区事务支出 5.83 亿元，同比下降 3.9%。

f. 交通条件

铁路运输方面有沪杭、浙赣铁路过境，设杭州城站 1 个站，位于西湖大道与环城东路交叉口，铁路杭州站为特等级客运站，占地面积 22.6 万平方米。客运方面有杭州汽车南站，地处上城区秋涛路，为一级客运站，占地面积 1.2 万平方米。另外秋石高架路和中石高架路穿上城区而过，杭州地铁 1 号线贯穿上城区全境。

g. 产业聚集度

上城区是杭州古城遗址，历来都是杭州市贸易、金融、信息、旅游和文化中心。全区已形成了工业、商业、对外贸易等多业发展的经济格局，近年新增国家级高新技术企业 34 家、省级研究院 1 家，市高新技术企业研发中心 10 家，高成长科技型中小企业 18 家，新建区级众创空间 4 家，获省科技进步奖 3 个。

上城区以打造千亿级数字经济产业集群为目标，推进数字产业化、产业数字化、城市数字化，逐步提升数字经济比重和增长率，全力打造数字应用第一区。推动数字产业化，大力推进云计算、物联网、人工智能等关键技术创新发展，重点培育一批拥有核心技术和知识产权、具有显著示范带动作用的创新型企业，着力建设数字 E 谷。

h. 基础设施条件

上城区基础设施条件良好，区域内有市政供水设施，供水状况良好，供水保证率较高，有统一的市政排水设施，排水状况良好，近几年未发生供水不足事件或地下管网堵塞事件；供电设施逐年升级改造，电力供应充足，近五年未发生大规模停电事件；区域内通讯与市政通讯网相连，通讯线路以下管道为主，辅以架空线路，通讯状况较好；上城区主要产业为第三产业，无重污染产业聚集区，区域环境状况良好，省、市、区的大批商业、旅游业、服务行业，省、市各大银行，省、市著名医院和影剧院皆云集于此，是省、市商品经营、金融信贷、信息传播、旅游服务、医疗卫生、文化娱乐等聚集之所。

C) 土地的个别因素

待估宗地为出让商服用地，宗地自持面积为 2,741.76 平方米，宗地东至杭州市上城区环境卫生管理局汽车场、钱江路，西至杭州市电力局，南至杭州市钱江新城建设指挥部，北至清江路。整体土地面积较小、形状较规整、地势较平坦、地基承载力基本充足，宗地开发程度五通一平，城市基础设施完备度较高。宗地供电从上城区的电网引入，进水从上城区自来水管网中接入，排水接入城市下水管道，

通讯、宽带网络条件具备。

(C) 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在评估基准日（即 2019 年 12 月 31 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的商服用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

B) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估宗地收益情况较难以预测，故无法采用收益法进行评估；由于委估宗地系开发用地 100%自持部分，开发完成后 10 年内无法对外销售，故难以采用假设开发法进行评估；由于委估宗地所在区域的征地费用标准比较难以取得，且委估宗地的取得成本与其市场价值存在弱对应性，故无法采用成本法进行评估；由于委估宗地所在区域基准地价发布时间较早，无法合理体现委估宗地的实际价格水平，故无法采用基准地价系数修正法进行评估；由于委估宗地所在区域的近期同类型土地成交案例比较容易取得，且市场法评估结果能够直接反应当地的地价水平，故适宜采用市场法进行评估。

根据以上分析，综合确定采用市场法进行评估，从而确定待估宗地价值。

C) 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，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年期、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

土地使用权市场价值 = 土地楼面单价 × 土地面积 × 容积率 × (1 + 契税税率)

土地楼面单价 $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：V—待估宗地楼面单价

V_B -比较案例楼面单价

A-待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C-待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D-待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

a. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，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。

b. 交易日期修正：采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算日期对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

c. 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，将交易案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。

d. 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为被评估对象状况下的价格，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。区域状况修正考虑的因素主要有公共交通便利程度、商服繁华度、人口密度或人流量、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素、基础设施保障程度和其他特殊情况等。实物状况修正考虑的因素主要有宗地开发程度、容积率、地质状况与地基承载力、宗地自然条件、宗地自然灾害危害程度、宗地临路条件、宗地面积、宗地形状、规划土地用途、宗地周边配套和其他特殊情况等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况和其他特殊情况等。

(D) 计算过程

A) 比较案例的选取

根据前述的影响因素分析，该宗地位于浙江省杭州市上城区钱江路以北，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案例，以市场比较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案例：

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)	楼面单价 (元/m ²)
1	近江单元 SC0303-B22-20-2 地块	出让	商业	招拍挂	2019 年 12 月	22,427.00	10,650
2	近江单元 SC0303-35 地块	出让	商业	招拍挂	2019 年 4 月	26,682.00	16,089
3	钱江新城 JG1306-08 地块	出让	商业	招拍挂	2018 年 3 月	14,418.00	14,188

B) 比较因素的选择

市场法是以各比较案例为基础，通过比较案例宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素包括交易情况、交易期日、使用年限、不动产状况（区位状况、实物状况、权益状况）四大类。经评估专业人员初步分析比较，此次评估在区域状况中具体因素有：公共交通便利程度、商服繁华度、人口密度或人流量、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素、基础设施保障程度和其他特殊情况等；实物状况中具体因素有：宗地开发程度、容积率、地质状况与地基承载力、宗地自然条件、宗地自然灾害危害程度、宗地临路条件、宗地面积、宗地形状、规划土地用途、宗地周边配套和其他特殊情况等；权益状况中具体因素有：土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况和其他特殊情况等。

C) 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较案例的各因素条件，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		待估	10,650	16,089	14,188
交易情况		成交价	成交价	成交价	成交价
交易日期		2019 年 12 月	2019 年 12 月	2019 年 4 月	2018 年 3 月
使用年限		37.19	40	40	40
区域状况	公共交通便利程度	较优	相似	相似	相似
	商服繁华度	周边大面积住宅区，商服繁华度较高	相似	相似	周边住宅区相对较少，商服繁华度一般
	人口密度或人流量	周边大面积住宅区，人口密度大，人流量较大	受沿江绿化影响，人口密度稍小	相似	周边住宅区相对较少，人口密度和人流量相对较小
	道路通行条件	较优	相似	相似	相似
	区域人文景观环境	较优	相似	相似	相似
	公共配套服务因素	较优	相似	相似	相似
	基础设施保障程度	较优	相似	相似	相似

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
实 物 状 况	其他特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	宗地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	容积率	5.0	5.5	5.3	3.5
	地质状况与地基承载力	一般	相似	相似	相似
	宗地自然条件	一般	相似	相似	相似
	宗地自然灾害危害程度	一般	相似	相似	相似
	宗地临路条件	一般	相似	相似	相似
	宗地面积（投资规模）	投资 10 亿以下	投资 10-20 亿	投资 20-30 亿	投资 10 亿以下
	宗地形状	形状基本规整	形状基本规整	形状基本规整	形状基本规整
	规划土地用途	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
	宗地周边配套	周边大面积住宅区，居住和商业配套设施齐全	相似	相似	周边住宅区相对较少，居住和商业配套设施相对较少
	其他特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
权 益 状 况	土地使用权类型	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
	出售限制	自持 100%	无自持	无自持	无自持
	用途限制	商业商务	艺术传媒	商业商务	商业商务
	用益物权设立情况	无用益物权	无用益物权	无用益物权	无用益物权
	担保物权设立情况	不考虑担保物权	无担保物权	无担保物权	无担保物权
	租赁或占用情况	无长期租赁	无长期租赁	无长期租赁	无长期租赁
	拖欠税费情况	无欠款	无欠款	无欠款	无欠款
	查封情况	无查封	无查封	无查封	无查封
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
其他特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	

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，将比较案例相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较案例相应指数，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案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	
交易情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
交易日期	100		1.000		0.993		1.051	
使用年限	100		0.981		0.981		0.981	
区域	公共交通便捷程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	商服繁华度	100	100	1.000	100	1.000	90	1.111

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		
状况	人口密度或人流量	100	95	1.053	100	1.000	90	1.111	
	道路通行条件	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	区域人文景观环境	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	公共配套服务因素	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	基础设施保障程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	其他特殊情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
实物状况	宗地开发程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	容积率	100		1.073		1.073		0.762	
	地质状况与地基承载力	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	宗地自然条件	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	宗地自然灾害危害程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	宗地临路条件	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	宗地面积（投资规模）	100		1.010		1.020		1.000	
	宗地形状	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	规划土地用途	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	宗地周边配套	100	100	1.000	100	1.000	90	1.111	
	其他特殊情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
	权益状况	土地使用权类型	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
		出售限制	100		0.800		0.800		0.800
用途限制		100		1.250		1.000		1.000	
用益物权设立情况		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
担保物权设立情况		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
租赁或占用情况		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
拖欠税费情况		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
查封情况		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
权属清晰情况		100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
其他特殊情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000		

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，列表如下：

修正指标	案例一	案例二	案例三
交易价格	10,650	16,089	14,188
交易情况	1.000	1.000	1.000
交易日期	1.000	0.993	1.051
使用年限	0.981	0.981	0.981
区域状况	1.053	1.000	1.234
实物状况	1.084	1.094	0.847
权益状况	1.000	0.800	0.800
比准价格	11,925	13,717	12,232

F) 市场价值的确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个案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楼面单价，经分析确定待估宗地楼面单价为 12,625 元/平方米。故：

$$\begin{aligned}\text{土地市场价值} &= \text{土地楼面单价} \times \text{土地面积} \times \text{容积率} \times (1 + \text{契税税率}) \\ &= 12,625 \times 2,741.76 \times 5.0 \times (1 + 3\%) \\ &= 178,270,000 \text{ 元（取整到万位）}\end{aligned}$$

综上，自持部分土地使用权的评估价值为 178,270,000 元。

B. 建造成本评估

评估专业人员在核查开发项目财务记录的基础上，对有关工程进行了实际查勘，采用成本法进行评估，即按照截至评估基准日企业实际已发生的建造成本，剔除不合理支出，考虑合理的资金成本，并加计适当税后利润确定评估值。计算公式为：

建造成本评估价值 = 建造成本账面余额 - 实际支付不合理支出 + 合理资金成本 + 适当税后利润

(A) 实际支付不合理支出的确定

经核实，开发项目各项费用支出合理，工程进度正常，付款及时，未发现不合理支出。故不合理支出为 0 元。

(B) 资金成本的确定

评估专业人员根据开发项目费用的实际占用时间（974 天），以企业实际已发生的建造成本（剔除不合理支出）为基数，利率取企业实际平均负债利率（7.61%），资金视为在建设工期内均匀投入。计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{建造成本账面余额} - \text{不合理支出} - \text{账面实际已发生的资本化利息}) \\ &\quad \times 1/2 \times \text{建设工期} \times \text{贷款利率} \\ &= (38,507,465 - 0 - 2,858,471) \times 1/2 \times 974/365 \times 7.61\% \\ &= 3,619,662 \text{ 元}\end{aligned}$$

(C) 适当税后利润的确定

评估专业人员对基准日附近类似房地产行业的平均投资利润率数据进行了分析测算，行业平均投资利润率为 23%。本次评估对已发生的建造成本考虑其经营风

险，按行业平均投资利润率的一定比例（50%）计算，故：

$$\begin{aligned} \text{适当利润} &= (\text{建造成本账面余额} - \text{不合理支出} - \text{账面实际已发生的资本化利息}) \\ &\times \text{行业平均投资利润率} \times \text{适当比例} \\ &= (38,507,465 - 0 - 2,858,471) \times 23\% \times 50\% \\ &= 4,099,634 \text{ 元} \end{aligned}$$

(D) 建造成本评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{建造成本评估价值} &= \text{建造成本账面余额} - \text{实际支付不合理支出} - \text{账面实际已} \\ &\text{发生的资本化利息} + \text{合理资金成本} + \text{适当税后利润} \\ &= 38,507,465 - 0 - 2,858,471 + 3,619,662 + 4,099,634 \\ &= 43,368,290 \text{ 元} \end{aligned}$$

C. 自持部分开发成本评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{自持部分开发成本评估价值} &= \text{土地使用权评估价值} + \text{建造成本评估价值} \\ &= 178,270,000 + 43,368,290 \\ &= 221,640,000 \text{ 元（取整到万元）} \end{aligned}$$

(3) 开发成本评估结果

$$\begin{aligned} \text{开发成本评估结果} &= \text{可售部分开发成本的评估值} + \text{自持部分开发成本的评估} \\ &\text{值} \\ &= 250,310,000 \text{ 元} + 221,640,000 \text{ 元} \\ &= 471,950,000 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4) 存货评估结果

账面价值	372,600,206.65 元
评估价值	471,950,000.00 元
评估增值	99,349,793.35 元
增值率	26.66%

4. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 3,381,331.63 元，系待抵扣的增值税进项税。

评估专业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，上述税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

其他流动资产评估价值为 3,381,331.63 元。

5. 流动资产评估结果

账面价值	440,529,837.09 元
评估价值	539,893,630.44 元
评估增值	99,363,793.35 元
增值率	22.56%

二) 非流动资产

1. 设备类固定资产

(1) 概况

列入评估范围的设备类固定资产共计 2 项，合计账面原值 5,470.08 元，账面净值 3,352.20 元。

根据被评估单位提供的《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	
				原值	净值
1	固定资产--机器设备	项	2	5,470.08	3,352.20

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，各类机器设备的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子及其他设备	4-15	3.00-5.00	6.33-24.25

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，对有迹象表明机器设备可能已经发生减值的，则估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

1) 主要设备与设备特点

列入评估范围的设备为电脑，存放在被评估单位相关办公场所内。

2) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

列入评估范围的设备为国产设备，设备原始制造质量尚好。设备启用时间范围为 2017 至 2018 年。

3) 设备核实的方法、过程和结果

评估专业人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，并听取被评估单位设备管理人员对公司设备管理及分布的情况介绍，查看设备档案，了解设备的名称、规格型号、生产厂家等，然后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》，对列入评估范围的设备进行了逐项核实。对设备的新旧程度、工作负荷、使用环境等情况进行了察看，对机器设备所在的工作环境和强度进行了必要的勘查评价，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。

对核实过程中发现的情况作进一步的现场调查、取证，向设备管理人员了解设备的运行、负荷、维护和保养等情况，补充了设备的有关基础信息和资料。经核实，委估设备整体状况较好，能满足办公需要。

4) 权属情况

评估专业人员查阅了设备的付款凭证等资料，对设备的权属相关资料进行了必要的查验；还复印了设备购入的原始发票等，同时被评估单位也对设备的权属作了承诺。

经核实，未发现委估设备的权属资料存在瑕疵情况。

(2) 具体评估方法

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法进行评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1) 重置价值的评定

机器设备重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、其他费用（包括设备基础费及安装材料费等）、建设单位管理费以及合理期限内资金成本中的若干项组成。其计算公式如下：

$$\text{设备重置价值} = \text{现行购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{建设单位管理费} + \text{资金成本}$$

由于委估设备购置价内已包含运杂费、安装费或可以就近购置且无需设备基础

及其他安装材料，因此不再另计运杂费、安装费以及其他费用。则，其计算公式可简化为：

设备重置价值=现行购置价

电脑的现行购置价主要通过网上询价，以当前市场价作为购置价。

2) 成新率的确定

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平、运行状况等因素加以分析研究，采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

尚可使用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定。

设备经济耐用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，具体如下：

办公设备 5 年

(3) 评估举例

电脑（列《电子设备评估明细表》第 2 项）

1) 设备概况

设备名称：台式电脑；

设备型号：组装机；

生产厂家：AOC 冠捷等显示器及配件厂商；

启用时间：2018 年 1 月；

账面原值：2,820.51 元；

账面净值：1,793.33 元。

2) 重置价值的评定

评估专业人员通过网上询价，经综合分析后确定该工程设备的不含税现行购置价为 2,600 元。

即，重置价值=现行购置价=2,600 元。

3) 成新率的确定

该设备于 2018 年 1 月正式投入运行,至资产评估基准日(2019 年 12 月 31 日)已使用 2 年。

参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中同类型机器设备经济使用寿命年限,结合实际情况确定其耐用年限为 5 年,结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定该设备的尚可使用年限为 3 年。则:

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限}/\text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= 3/5 \times 100\% \\ &= 60\% (\text{取整})\end{aligned}$$

4) 评估结果

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,600 \times 60\% \\ &= 1,560 \text{ 元} (\text{取整到十位})\end{aligned}$$

(4) 设备类固定资产评估结果

账面原值	5,470.08 元
账面净值	3,352.20 元
评估原值	4,750.00 元
评估净值	2,760.00 元
评估减值	592.20 元
减值率	17.67%

2. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 669,363.23 元,包括被评估单位未弥补亏损、其他应收款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。经核实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。

因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产,资产基础法评估时,难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响,故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

递延所得税资产评估值为 669,363.23 元。

3. 非流动资产评估结果

账面价值	672,715.43 元
评估价值	672,123.23 元
评估减值	592.20 元
减值率	0.09%

三) 流动负债

1. 应付账款

应付账款账面价值 15,960,603.02 元，为应付的咨询费和工程款等。

评估专业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，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。

应付账款评估价值为 15,960,603.02 元。

2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 221,254.30 元，包括应付的工资、社会保险费及工会经费等。

评估专业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。

经核实，各项目应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 221,254.30 元。

3. 应交税费

应交税费账面价值为 53,760.00 元，为土地使用税。

评估专业人员查阅了相关税收政策，了解被评估单位所涉税种、税率，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，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项税费期后应需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

应交税费评估价值为 53,760.00 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面价值 28,006,832.12 元, 主要为借款及社保费用等。其中关联方往来为应付杭州西湖数源软件园有限公司 28,000,000.00 元。

评估专业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, 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 28,006,832.12 元。

5. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 226,567.63 元, 系计提长期借款截至评估基准日应计未付的利息。

评估专业人员查阅相关借款合同、凭证等资料, 根据借款本金及合同利率对公司截至评估基准日应承担的利息进行了复核, 了解了期后实际结算情况。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核实, 各项利息期后应需支付, 以核实后的账面价值为评估值。

一年内到期的非流动负债评估价值为 226,567.63 元。

6. 流动负债评估结果

账面价值	44,469,017.07 元
评估价值	44,469,017.07 元

四) 非流动负债

1. 长期借款

长期借款账面价值 98,800,000.00 元, 系公司以近江单元 B-C1-01 地块土地使用权(土地使用权证号: 杭州市不动产权第 0182377 号)提供抵押担保, 由杭州中兴房地产开发有限公司、杭州信江科技发展有限公司、杭州西湖数源软件园有限公司提供连带责任的保证。

评估专业人员查阅了有关借款合同及相关资料, 了解借款条件、期限, 通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况, 并对银行借款进行了函证, 回函相符。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核实，借款利息按季（季末月 20 日）支付，截至评估基准日应计未付的利息已足额计提。经核实，各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估价值为 98,800,000.00 元。

2. 非流动负债评估结果

账面价值 98,800,000.00 元

评估价值 98,800,000.00 元

（二）收益法

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 股权现金流评估值 + 非经营性资产的价值 + 溢余资产价值

根据房地产项目公司的特点，本次评估采用有限年对企业的收益进行预测，即将企业未来收益预测到现有可售项目销售完毕并清算为止。计算公式为：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+r)^{ti}}$$

式中： n ——明确的收益预测年限

$FCFE_t$ ——第 t 年的股权现金流

r ——权益资本成本

t ——明确的收益预测年限中的第 t 年

ti ——第 t 年的折现期

股权现金流 = 经营活动现金净流量 + 投资活动现金净流量 + 筹资活动现金净流量

三) 收益期与预测期的确定

本次评估对于开发项目的自持部分作为非经营性资产考虑，收益期主要按照项目可售部分确定。根据评估假设及企业项目的开发、经营计划，本次评估的收益年限采用有限年限，即预计到诚园置业目前在开发的近江地块商务楼项目可售部分销售完毕并清算完毕之日。近江地块商务楼项目预计于 2021 年开始销售，考虑到公司的销售进度及后续清算事项，本次评估收益期预计到 2022 年末。

四) 收益预测的假设条件

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在既定的项目开发周期内持续经营为前提，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) 本评估预测是基于委托人和被评估单位提供的持续经营状况下的发展规划和盈利预测并经过评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

(2) 假设评估对象的未来收入来源于评估基准日已取得的房地产开发项目的经营收入，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目；

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

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

五) 收益法相关因素分析

1. 宏观经济因素分析

2019年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，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，坚持以供给侧结构性改革为主线，积极推动高质量发展，扎实做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，三大攻坚战取得关键进展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。

初步核算，全年国内生产总值990,865亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%，符合6%-6.5%的预期目标。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%，四季度增长6.0%。分产业看，第一产业增加值70,467亿元，比上年增长3.1%；第二产业增加值386,165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534,233亿元，增长6.9%。

(1) 粮食产量创历史新高，牛羊禽蛋奶实现增长

全年全国粮食总产量66,384万吨，比上年增长0.9%，增产594万吨，连续5年保持在65,000万吨以上。其中，夏粮产量14,160万吨，增长2.0%；早稻产量2,627万吨，下降8.1%；秋粮产量49,597万吨，增长1.1%。分品种看，小麦产量13,359万吨，增长1.6%；玉米产量26,077万吨，增长1.4%；大豆产量1,810万吨，增长13.3%。全年猪牛羊禽肉产量7,649万吨，比上年下降10.2%。其中，牛肉产量667万吨，增长3.6%；羊肉产量488万吨，增长2.6%；禽肉产量2,239万吨，增长12.3%；禽蛋产量3,309万吨，增长5.8%；牛奶产量3,201万吨，增长4.1%；猪肉产量4,255万吨，下降21.3%。

(2) 工业生产持续发展，高技术制造业和战略性新兴产业较快增长

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.7%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.8%；股份制企业增长 6.8%，外商及港澳台商投资企业增长 2.0%；私营企业增长 7.7%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.0%，制造业增长 6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.0%。高技术制造业和战略性新兴产业增加值分别比上年增长 8.8%和 8.4%，增速分别比规模以上工业快 3.1 和 2.7 个百分点。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.9%，比上月加快 0.7 个百分点，环比增长 0.58%。12 月份，制造业采购经理指数（PMI）分项指数中，生产指数、新订单指数和供应商配送时间指数分别为 53.2%，51.2%和 51.1%，均高于临界点。制造业生产经营活动预期指数为 54.4%，位于较高景气区间。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 56,101 亿元，同比下降 2.1%，降幅比 1-10 月份收窄 0.8 个百分点；其中 11 月份，规模以上工业企业利润总额同比增长 5.4%，10 月份为下降 9.9%。

(3) 服务业较快发展，现代服务业增势良好

全年全国服务业生产指数比上年增长 6.9%。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，交通运输、仓储和邮政业增加值分别增长 18.7%、8.7%、7.2%和 7.1%，增速分别快于第三产业 11.8、1.8、0.3 和 0.2 个百分点。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 9.4%，其中，战略性新兴产业、科技服务业和高技术服务业企业营业收入分别增长 12.4%、12.0%和 12.0%，增速分别快于全部规模以上服务业 3.0、2.6 和 2.6 个百分点；规模以上服务业企业营业利润增长 3.5%。

12 月份，服务业商务活动指数为 53.0%，继续位于荣枯线以上。其中铁路运输业、住宿业、电信广播电视和卫星传输服务、互联网软件信息技术服务、金融业、租赁及商务服务业等行业商务活动指数均位于 55.0%以上的较高景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 59.1%，增长势头较好。

(4) 市场销售平稳增长，网上零售占比明显提高

全年社会消费品零售总额 411,649 亿元，比上年增长 8.0%。其中，限额以上单位消费品零售额 148,010 亿元，增长 3.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 351,317 亿元，增长 7.9%；乡村消费品零售额 60,332 亿元，增长 9.0%。按消费

类型分，餐饮收入 46,721 亿元，增长 9.4%；商品零售 364,928 亿元，增长 7.9%。消费升级类商品较快增长，全年限额以上单位化妆品类、通讯器材类、体育娱乐用品类、家用电器和音像器材类商品零售额增速分别比限额以上消费品零售额增速快 8.7、4.6、4.1、1.7 个百分点。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 8.0%，环比增长 0.53%。

全年全国网上零售额 106,324 亿元，比上年增长 16.5%。其中，实物商品网上零售额 85,239 亿元，增长 19.5%，占社会消费品零售总额的比重为 20.7%，比上年提高 2.3 个百分点。

(5) 固定资产投资平稳增长，高技术产业投资增长较快

全年全国固定资产投资（不含农户）551,478 亿元，比上年增长 5.4%。分领域看，基础设施投资增长 3.8%，制造业投资增长 3.1%，房地产开发投资增长 9.9%。全国商品房销售面积 171,558 万平方米，下降 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。分产业看，第一产业投资增长 0.6%，第二产业投资增长 3.2%，第三产业投资增长 6.5%。民间投资 311,159 亿元，增长 4.7%。高技术产业投资增长 17.3%，快于全部投资 11.9 个百分点，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 17.7% 和 16.5%。社会领域投资增长 13.2%，快于全部投资 7.8 个百分点，其中教育，文化、体育和娱乐业投资分别增长 17.7% 和 13.9%。12 月份，固定资产投资环比增长 0.44%。

(6) 对外贸易逆势增长，一般贸易占比持续提升

全年货物进出口总额 315,446 亿元，比上年增长 3.4%。其中，出口 172,298 亿元，增长 5.0%；进口 143,148 亿元，增长 1.6%。进出口相抵，顺差为 29,150 亿元。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 59.0%，比上年提高 1.2 个百分点。机电产品出口增长 4.4%，占出口总额的 58.4%。我国对欧盟、东盟进出口分别增长 8.0% 和 14.1%；与“一带一路”沿线国家进出口增势良好，对“一带一路”沿线国家合计进出口增长 10.8%，高出货物进出口总额增速 7.4 个百分点。全年规模以上工业企业实现出口交货值 124,216 亿元，比上年增长 1.3%。

(7) 居民消费价格涨幅符合预期目标，工业生产者价格小幅下降

全年居民消费价格比上年上涨 2.9%，符合 3%左右的预期目标。其中，城市上涨 2.8%，农村上涨 3.2%。分类别看，食品烟酒价格上涨 7.0%，衣着上涨 1.6%，居

住上涨 1.4%，生活用品及服务上涨 0.9%，交通和通信下降 1.7%，教育文化和娱乐上涨 2.2%，医疗保健上涨 2.4%，其他用品和服务上涨 3.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，鲜菜价格上涨 4.1%，猪肉价格上涨 42.5%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 1.6%，涨幅比上年回落 0.3 个百分点。12 月份，居民消费价格同比上涨 4.5%，环比与上月持平。全年工业生产者出厂价格比上年下降 0.3%，12 月份同比下降 0.5%，环比与上月持平。全年工业生产者购进价格比上年下降 0.7%，12 月份同比下降 1.3%，环比与上月持平。

(8) 就业形势保持稳定，城镇调查失业率符合预期目标

全年城镇新增就业 1,352 万人，连续 7 年保持在 1,300 万人以上，明显高于 1,100 万人以上的预期目标，完成全年目标的 122.9%。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，2019 年各月全国城镇调查失业率保持在 5.0%-5.3%之间，实现了低于 5.5%左右的预期目标。全国主要就业人员群体 25-59 岁人口调查失业率为 4.7%。12 月份，31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。2019 年末，城镇登记失业率为 3.62%，比上年末降低 0.18 个百分点，符合 4.5%以内的预期目标。年末全国就业人员 77471 万人，其中城镇就业人员 44,247 万人。全年农民工总量 29,077 万人，比上年增加 241 万人，增长 0.8%。其中，本地农民工 11,652 万人，增长 0.7%；外出农民工 17,425 万人，增长 0.9%。农民工月均收入水平 3,962 元，比上年增长 6.5%。

(9) 居民收入增长与经济增长基本同步，城乡居民人均收入比值继续缩小

全年全国居民人均可支配收入 30,733 元，比上年名义增长 8.9%，增速比上年加快 0.2 个百分点；扣除价格因素实际增长 5.8%，与经济增长基本同步，与人均 GDP 增长大体持平。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 42,359 元，比上年名义增长 7.9%，扣除价格因素实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 16,021 元，比上年名义增长 9.6%，扣除价格因素实际增长 6.2%。城乡居民人均收入比值为 2.64，比上年缩小 0.05。全国居民人均可支配收入中位数 26,523 元，比上年名义增长 9.0%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 7,380 元，中间偏下收入组人均可支配收入 15,777 元，中间收入组人均可支配收入 25,035 元，中间偏上收入组人均可支配收入 39,230 元，高收入组人均可支配收入 76,401 元。

全年全国居民人均消费支出 21,559 元，比上年名义增长 8.6%，增速比上年加快 0.2 个百分点；扣除价格因素实际增长 5.5%。按常住地分，城镇居民人均消费支

出 28,063 元, 名义增长 7.5%; 农村居民人均消费支出 13,328 元, 名义增长 9.9%。

(10) 重点改革和攻坚任务扎实推进, 经济转型升级态势持续

供给侧结构性改革成效显著。2019 年全国工业产能利用率为 76.6%, 比上年提高 0.1 个百分点; 其中石油和天然气开采业、黑色金属冶炼和压延加工业产能利用率分别为 91.2%和 80.0%, 分别比上年提高 2.9 和 2.0 个百分点。企业资产负债率下降。11 月末, 规模以上工业企业资产负债率为 56.9%, 同比下降 0.3 个百分点。年末全国商品房待售面积 49821 万平方米, 比上年末下降 4.9%。企业单位成本费用比年初继续下降。补短板方面, 薄弱环节投资较快增长。全年生态保护和环境治理业、环境监测及治理服务投资分别增长 37.2%、33.4%, 分别快于全部投资 31.8、28.0 个百分点。微观主体活力增强。2019 年, 新登记市场主体 2,377 万户, 日均新登记企业 2 万户, 活跃度 70%左右, 年末市场主体总数达 1.2 亿户。三大攻坚战取得关键进展。全年 1,109 万农村贫困人口实现脱贫。初步核算, 天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年提高 1.0 个百分点; 万元国内生产总值能耗比上年继续下降, 降幅为 2.6%。11 月末, 全国地方政府债务余额 213,333 亿元, 控制在人大批准限额内。

经济结构继续优化。全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 53.9%, 比上年提高 0.6 个百分点, 高于第二产业 14.9 个百分点; 对国内生产总值增长的贡献率为 59.4%。消费作为经济增长主动力作用进一步巩固, 最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 57.8%, 高于资本形成总额 26.6 个百分点。居民消费升级提质。全国居民恩格尔系数为 28.2%, 比上年下降 0.2 个百分点。全年全国居民人均消费支出中, 服务性消费支出占比为 45.9%, 比上年提高 1.7 个百分点。

(11) 人口总量平稳增长, 城镇化率继续提高

年末中国大陆总人口(包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人, 不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数) 140,005 万人, 比上年末增加 467 万人。全年出生人口 1,465 万人, 人口出生率为 10.48%; 死亡人口 998 万人, 人口死亡率为 7.14%; 人口自然增长率为 3.34‰。从性别结构看, 男性人口 71,527 万人, 女性人口 68,478 万人, 总人口性别比为 104.45(以女性为 100)。从年龄构成看, 16 至 59 周岁的劳动年龄人口 89,640 万人, 占总人口的比重为 64.0%; 60 周岁及以上人口 25,388 万人, 占总人口的 18.1%, 其中 65 周岁及以

上人口 17,603 万人，占总人口的 12.6%。从城乡结构看，城镇常住人口 84,843 万人，比上年末增加 1,706 万人；乡村常住人口 55,162 万人，减少 1,239 万人；城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点。全国人户分离人口（即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口）2.80 亿人，比上年末减少 613 万人；其中流动人口 2.36 亿人，比上年末减少 515 万人。

总的来看，2019 年国民经济继续保持了总体平稳、稳中有进发展态势。同时也要看到，当前世界经济贸易增长放缓，动荡源和风险点增多，国内结构性体制性周期性问题的交织，经济下行压力依然较大。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念和推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以改革开放为动力，坚决打赢三大攻坚战，全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

2. 企业所在行业现状与发展前景分析

诚园置业主要从事商业地产的销售；根据国家统计局颁布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），诚园置业属于房地产开发经营（K7010）；根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），诚园置业属于房地产业。

（1）房地产行业主管部门和监管体制

我国房地产行业宏观管理的职能部门主要包括住建部、国土资源部、商务部、国家发改委及央行等部门。住建部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，研究拟订城市建设的政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；国家发改委主要负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革与发展；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

目前，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房

地产开发项目的审批管理两个方面。

房地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。房地产开发项目的审批管理，不同环节由不同行政部门进行审批监管。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

（2）行业主要法律、法规和政策

A. 中国房地产行业的主要法律法规

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产行业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等房地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。针对房地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，主要相关法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《经济适用住房管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

B. 主要的行业政策

我国对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20 世纪 90 年代末，当房地产行业处于发展的培育期时，国家对房地产行业实施了扶持

发展的产业政策；2003 年以来，国家在房地产行业出现结构性过热的时期实施结构性的宏观调控政策。为规范房地产行业，促进行业的健康发展，国务院及有关部委近几年连续出台了一系列相关政策，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。相关政策主要包括：《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》、国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、中国银监会《关于商业银行房地产贷款风险管理指引》、人民银行、住房和城乡建设部、中国银监会联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，以及财政部、国家税务总局联合发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》等。2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的外部经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温。2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年，在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，从区域来看，房地产市场出现了“两极分化”现象，一、二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，但部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落。房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。2014 年是房地产行业由高速发展向平稳发展过渡的转折点，整体行业仍基本处于平稳态势，2014 年房地产行业的宏观调控方向发生变化，各地方限购、限贷松绑，行政手段逐步退出市场。2015 年以来，在楼市调控政策与货币政策持续宽松的情况下，我国房地产市场逐步回暖。但城市分化趋势仍在加剧，一线城市及部分大型二线城市销售明显改善，库存销售周期下降明显，销售带来的资金回笼改善开发商的财务压力；而在三四线城市，存量房的去库存压力仍然较大。2016 年 10 月 28 日中央政治局会议指出，“要坚持稳健的货币政策，在保持流动性合理充裕的同时，注重抑制资产泡沫和防范经

济金融风险”。12月16日中央经济工作会议明确：“促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。2016年12月21日中央财经领导小组第十四次会议提出，“规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫，是实现住有所居的重大民生工程。要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，分类调控，地方为主，金融、财税、土地、市场监管等多措并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。”中央下决心“抑制资产泡沫”（主要是指房地产泡沫），并于9月28日、9月30日在中央和建设部两个层面召开专题部署会议后，短短一个月左右的时间，有二十多个城市集中出台了紧缩性调控政策，落实中央“因城施策”要求，一些城市甚至接连出台加码政策，以强化政策力度和效果。本轮政策调控以城市为具体的实施主体，主要措施涵盖限购、限贷、限价（包括项目预售审批，土地出让价格等）等，是一次范围广、力度大、中央决策，地方执行的重要调控举措。

2017年3月5日在第十二届全国人民代表大会第五次会议上国务院总理李克强作政府工作报告，提出“坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，遏制热点城市房价过快上涨。”楼市调控政策密集出台、区域联动性增强。2016年9月底至今，共计40余个地级以上城市和部分县市出台调控收紧政策，其中此轮有30余城（县市）出台政策，包括15个地级以上城市和2个县市调控升级。总体来看，本轮政策以中心城市为单位，周边三四线城市联动收紧。在后续政策的影响下，由于不同城市群内部协同发展的周期、城市之间紧密度存在差异，面对调控政策的表现也不尽相同。

杭州房地产市场历年主要调控政策汇总

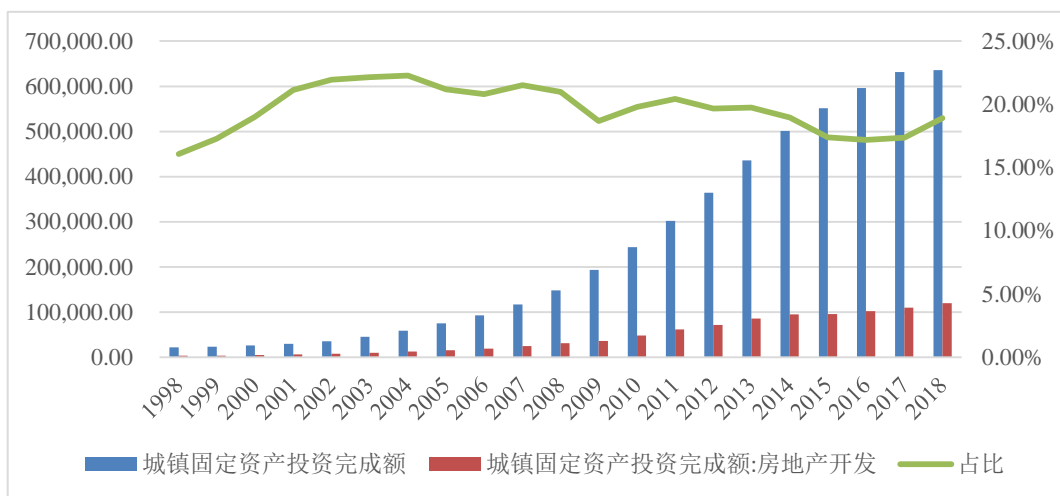
时间	政策简称	具体调控政策
2007	二套房首付比例不得低于50%	2007年的3月到8月间，央行五次加息且上调准备金率，一年期贷款利率高达7.29%。市场依旧火爆，9月27日，央行出台新政，二套房首付比例不得低于50%，贷款利率则上浮至1.1倍。
2008	三次上调人民币存款准备金率	3月到5月，三次上调存款类金融机构人民币存款准备金率，创历史新高。9月开始，明显转向，「双率」齐降。11月，个人首

时间	政策简称	具体调控政策
		次购买 90 平方以下普通住房，契税下调到 1%，首次购买住房和改善性普通住房提供贷款利率 7 折优惠，最低首付下调为 20%。
2009	停止营业税的优惠政策	刺激政策在 2009 年得到了完全的释放，也就是那一年，杭州楼市的价格基本上翻了一番。于是政策又紧急出台，停止营业税的优惠政策。
2010	新国十条出台	4 月 15 日，国务院要求对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%。4 月 17 日，新国十条出台。10 月 11 日，开始部分限购，杭州市及外省市居民家庭只能在本市新购买一套商品住房(含二手存量住房)。
2011	二套房首付比例提至 60%	1 月 26 日，公布了「新国八条」，把二套房贷首付比例提至 60%，贷款利率提至基准利率的 1.1 倍。加上此前的政策，2011 年，首套房商业贷款的首付为 30%，第三套及以上住房不发放商业贷款。另外杭州的限购政策进一步升级。
2013	二套房首付比例上调至七成	2013 年的「新国五条」，重申了调控政策，还提出了年度房价控制目标。整年的房贷政策偏紧，杭州将二套房首付比例上调至七成。
2014	贷款门槛降低，限购政策取消	9 月 30 日央行出台的房贷新政，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，贷款购买第二套住房时，可按照首套房贷政策执行。贷款的门槛降低，限购的政策取消，从那以后，杭州楼市的成交量就再也没有下来。
2015	五次“双降”	2015 年的 3 月开始，央行五次降息、降准，而且调低了二套房的首付，低至四成。不久后，财政部通知，将个人出售普通住宅，营业税免征的年限由 5 年下调至 2 年。在 2005 年杭州十多万套成交量的支撑下，2016 年的楼市彻底告别了长达五年的楼市低迷期。
2016	限购限贷，暂停购房入户	2016 年 9 月 18 日，杭州重启限购；9 月 26 日，出台土地新政；9 月 27 日，杭州住房管局发布通知，宣布对杭州市区购买二套房的贷款首付比例提至 5 成，并暂停杭州市区范围内购房入户政策。
2017	限购升级	2017 年 3 月 3 日起进一步调整住房限购政策，包括扩大限购实施范围、升级非本地户籍居民限购和增设本地户籍居民家庭限购等措施。
2018	明确规定限购范围及限购人群	杭州楼市调控政策规定，杭州家庭限购 1 套，单身限购 1 套，外地人购房需缴纳 2 年社保或个税，同时限购 1 套。同时提高贷款比例，大部分商贷首付 60%。

(3) 我国商业房产发展现状

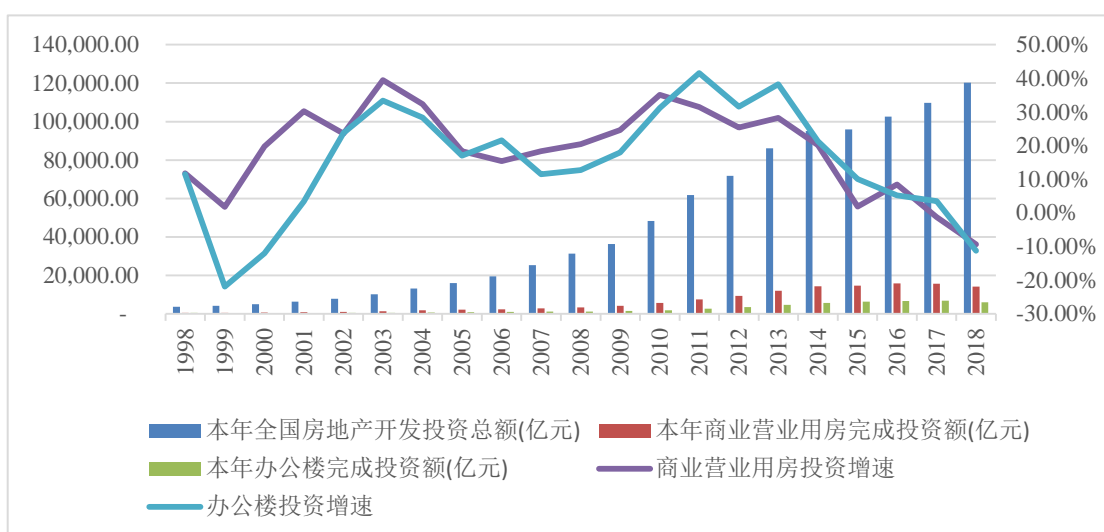
1998 年以来，我国房地产开发业得到迅速发展，房地产开发行业对 GDP 增长贡献率也稳步上升。根据相关统计数据，1998 年-2018 年，房地产开发固定资产投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均超过 16%，2016-2018 年该比例分别达到 17.20%、17.38%、18.92%；近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产

行业的强周期性导致其短期内增长也有所放缓，我国房地产开发固定资产投资额 2008 年-2018 年年均复合增长率为 19.6%，远高于同期 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。



数据来源: wind

随着中国经济的快速发展、中央商务区的崛起、人民生活水平的不断提高以及消费观念的转变，以购物中心、写字楼为主的商业地产被大量建造并投入使用。2015 年以来，我国商业地产总开发投资额稳中有升。2016 至 2018 年，全国房地产开发投资总额分别为 102,581 亿元、109,799 亿元与 120,264 亿元。由于宏观经济形势的变化以及房地产行业调控政策的影响，商业营业用房投资额增速、办公楼投资额增速有所回落。2016 至 2018 年，全国商业营业用房投资额分别为 15,838 亿元、15,640 亿元和 14,177 亿元；全国办公楼投资额分别为 6,533 亿元、6,761 亿元与 5,996 亿元。



数据来源: wind

2017至2019年,全国商业营业用房施工面积分别为105,232万平方米、102,629万平方米与100,389万平方米,同比增速分别为0.63%、-2.54%和-2.23%;商业营业用房新开工面积分别为20,484万平方米、20,066万平方米、18,936万平方米,同比下降8.21%、2.04%和5.63%。全国办公楼施工面积分别为36,015万平方米、35,842万平方米和37,251万平方米;同比增速为2.74%、-0.48%和3.78%;办公楼新开工面积分别为6,140万平方米、6,049万平方米和7,084万平方米,前两年同比下降分别达4.30%、1.48%,2019年度同比增长17.1%。

单位:万平方米

统计项目	2019年	2018年	2017年
商业营业用房施工面积	100,389.49	102,629.22	105,232.50
商业营业用房新开工面积	18,936.28	20,065.69	20,483.93
办公楼施工面积	37,251.82	35,842.23	36,014.62
办公楼新开工面积	7,083.59	6,049.04	6,139.66

数据来源:wind

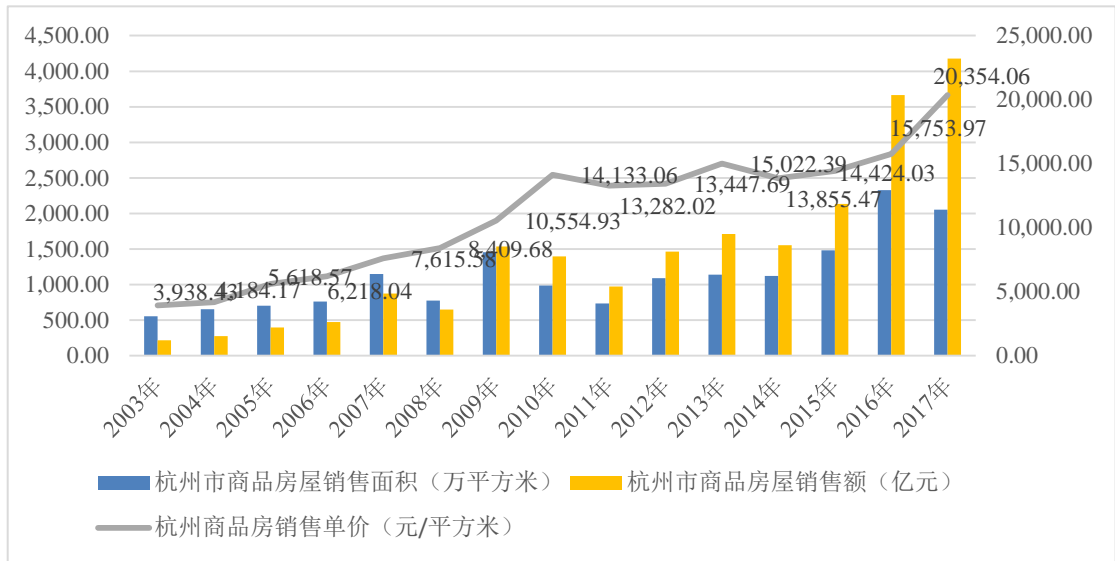
目前我国商业地产供给有所放缓,但需求总体保持平稳,未来商业地产行业具有持续发展的空间,从增量市场转为存量市场,市场竞争力逐渐向地段优势、服务优势等核心竞争力转变。核心地段的购物中心、城市综合体、高端写字楼等业态将成为促进商业地产行业整体发展的坚实推力。

(4) 杭州房地产市场发展情况综述

杭州房地产市场在过去几年中整体呈现量价齐升的情况,根据杭州市统计局数据,2017年杭州商品房销售面积2,054万平方米,销售额共计4,181亿元,商品房成交单价为20,354元/平方米;2018年杭州商品房销售面积1,675万平方米,变动比例为-18.44%。

除了在2014年、2018年,房地产市场热度有所回落以外,杭州楼市在最近几年整体呈现供需两旺、量价齐升的良好状况。

杭州商品房销售面积、销售额及销售单价同比增速走势



数据来源:同花顺 iFind

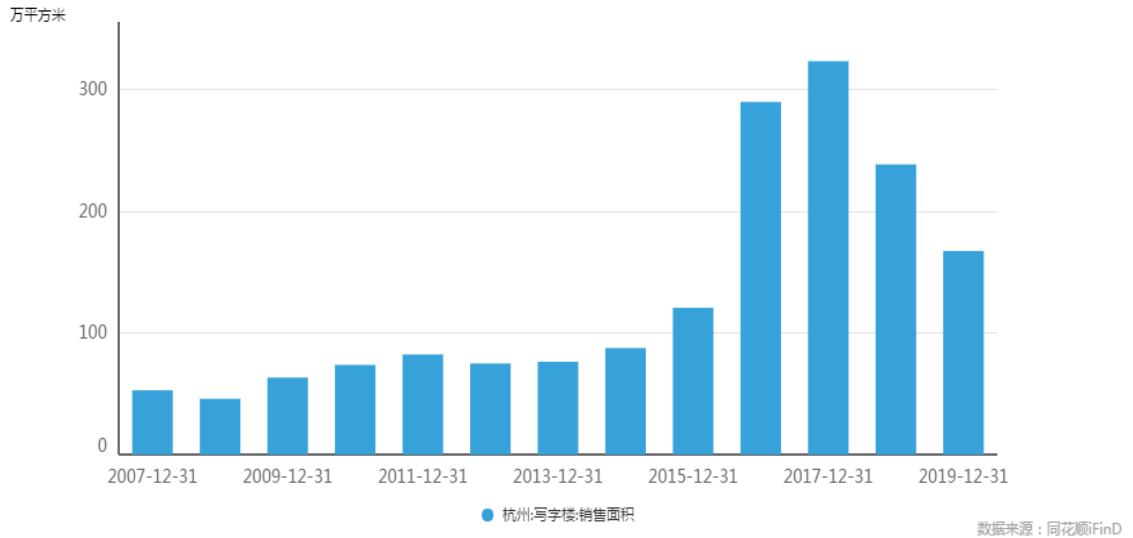
2017年,杭州市商品房销售面积相对于2016年小幅下滑至2,054万方,但整体销售均价则上涨至20,354元每平方米,相对于2016年同比上涨29%,整体销售额增长14.04%;2018年杭州商品房销售面积1,675万平方米,变动比例为-18.44%;2019年1-11月杭州商品房销售面积1,283万平方米,同期变动比例为-12.30%。主要由于目前杭州楼市仍旧处于紧缩的调控周期之中,本轮楼市调控政策不仅针对需求层面,同时也在预售证方面进行限价调控,整体的供应和成交水平都受到了一定的抑制,导致销售面积同比有所下滑。

(5) 杭州办公写字楼行业发展情况



数据来源:同花顺 iFind

杭州 2007-2019 年办公写字楼销售面积表



杭州办公写字楼市场在过去几年中整体呈现量价齐升的情况，根据同花顺 iFind 数据，2017 年杭州办公写字楼完成投资 245.57 亿元，完成销售面积 322.96 万平方米，2018 年杭州办公写字楼完成销售面积 238.21 万平方米，2019 年杭州办公写字楼完成销售面积 167.17 万平方米。虽然 2017 年开始销售面积有所下滑，但自 2016 年起杭州办公写字楼市场热度一直维持在高位，杭州办公写字楼市场在最近几年整体呈现供需两旺、量价齐升的良好状况。

(6) 影响我国房地产业发展的有利和不利因素

A. 影响房地产业的有利因素

a. 宏观经济

我国房地产业属于资本密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。近 20 年以来，我国国内生产总值增长率超过 9%，房地产行业随着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来仍然会保持较稳定的增长势头。

b. 城镇居民家庭人均收入

房地产行业住宅市场主要的消费主体为家庭，其依赖于家庭的收入水平。家庭收入的快速增加也增大了居民对改善型房屋的需求量，从而在一定程度上推动了房地产价格的抬升，其增长也将有利于房地产未来的发展。

c. 房地产政策调控

房地产行业不仅是我国经济重要的支柱产业，也是与人民生活息息相关的民生产业。近年来，随着国家经济的快速发展，我国房地产市场需求和投资持续增加，房地产价格也随之上涨。政府为了抑制过度的房地产投资行为，避免房价波动过大，保障房地产业和国民经济的持续健康发展，对房地产市场实行了一定程度的政策调控。从近年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控已初显成效。国家宏观调控将使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的长远发展。

d. 城市化进程稳步推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，意味着将带来大量的城市住房需求，有利于房地产业的发展。

B. 影响房地产业的不利因素

a. 土地成本升高

房地产行业属于资金密集型和资源整合型行业，其中土地是弹性很小的资源。土地占用资金量较大，占用期较长、土地成本在开发成本占有较大的比重。当可用于开发的土地资源稀缺性上升时，开发企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。土地成本的上升将直接推高房地产行业的成本，从而压缩房地产行业利润。

b. 人力成本提高

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来的人力成本将不可避免的逐步提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

(7) 与上下游行业关联性及影响

我国房地产行业产业链长、覆盖面广，其上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计）及其他行业，下游产业包括住宿酒店、物业管理、房地产中介租赁、装饰装修产业。

A. 上游产业

房地产上游行业主要为建筑业、建材业和工程设计业。建筑业和建材业与房地产业具有高正向关联度，其施工技术和质量的提高将直接显著提高房地产业的开发品质；而工程设计业关系到建设项目最终质量、可靠性、使用性能以及形象的关键因素。

B. 下游产业

房地产下游行业主要为物业管理、房地产中介和装饰装修等。物业管理对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着关键的作用，良好的物业管理同样能够为房地产企业加强品牌效应；房地产中介主要以撮合客户交易二手房为主，其活跃了二手房交易市场，增加了市场的供给量和需求量。

(8) 行业季节性

房地产行业存在显著的季节性特征，通常来讲，房地产行业下半年成交量较上半年更为活跃，且在行业内存在“金九银十”的规律。

(9) 行业周期性

房地产行业是一个典型的周期性行业。与宏观经济总是处于经济扩展与经济收缩的周期性交替循环一样，房地产行业在实际运行过程中也会由于资源约束与消费约束处于调整阶段，由于资源供给充裕或消费需求拉动处于扩张阶段，周而复始，循环往复，由此构成了房地产行业的周期波动。

六) 企业经营、资产、财务分析

1. 企业相关情况介绍

详见“企业关于进行资产评估有关事项的说明”中“(三) 被评估单位概况之四) 公司项目开发情况”。

2. 财务状况分析

(1) 企业前三年及基准日会计报表

表一：资产负债表

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
一、流动资产：				
货币资金	736,031.65	901,914.67	488,396.73	64,482,298.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
其中：坏账准备				
应收账款净值	-	-	-	
预付款项	144,065,000.00			
应收利息				
应收股利				
其他应收款		158,000.00	80,000.00	80,000.00
减：坏账准备		7,900.00	5,500.00	14,000.00
其他应收账款净值	-	150,100.00	74,500.00	66,000.00
存货	1,444,498.35	311,951,034.56	334,109,802.82	372,600,206.65
持有待售资产				
一年内到期非流动资产				
其他流动资产	60,857.78	592,058.48	2,553,444.57	3,381,331.63
流动资产合计	146,306,387.78	313,595,107.71	337,226,144.12	440,529,837.09
二、非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产原值		2,649.57	5,470.08	5,470.08
减：累计折旧		83.90	1,078.56	2,117.88
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	-	2,565.67	4,391.52	3,352.20
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	104,349.79	365,197.83	495,799.18	669,363.23
其他非流动资产				
非流动资产合计	104,349.79	367,763.50	500,190.70	672,715.43
三、资产总计	146,410,737.57	313,962,871.21	337,726,334.82	441,202,552.52
四、流动负债：				
短期借款				

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据				
应付账款	966,500.00	267,752.20	8,422,230.94	15,960,603.02
预收款项				
应付职工薪酬	166,497.00	62,119.99	138,808.69	221,254.30
应交税费			26,880.00	53,760.00
应付利息				226,567.63
应付股利				
其他应付款	591,210.40	14,737,281.47	30,698,276.41	28,006,832.12
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,724,207.40	15,067,153.66	39,286,196.04	44,469,017.07
五、非流动负债：				
长期借款				98,800,000.00
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	-	-	-	98,800,000.00
六、负债合计	1,724,207.40	15,067,153.66	39,286,196.04	143,269,017.07
实收资本	145,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	-313,469.83	-1,104,282.45	-1,559,861.22	-2,066,464.55
七、所有者权益合计	144,686,530.17	298,895,717.55	298,440,138.78	297,933,535.45

表二：利润表

项目/年度	2016年	2017年	2018年	2019年
一、营业收入	-	-	375,053.21	226,965.29
其中：主营业务收入				
其中：其他业务收入			375,053.21	226,965.29
减：营业成本	-	-	373,450.73	225,374.30

项目/年度	2016年	2017年	2018年	2019年
其中：主营业务成本				
其中：其他业务成本			373,450.73	225,374.30
税金及附加	72,579.40	164,643.90	53,939.40	59,211.40
减：销售费用			9,466.02	9,466.02
减：管理费用	345,394.94	893,794.29	475,611.18	599,770.95
减：财务费用	-154.72	-14,677.53	166.00	310.00
减：资产减值损失		7,900.00	-2,400.00	8,500.00
加：公允价值变动损益				
加：净敞口套期损益				
加：投资收益				
加：资产处置收益				
加：其他收益				
加：投资收益				
二、营业利润	-417,819.62	-1,051,660.66	-535,180.12	-675,667.38
加：营业外收入				15,500.00
减：营业外支出			51,000.00	20,000.00
三、利润总额	-417,819.62	-1,051,660.66	-586,180.12	-680,167.38
减：所得税费用	-104,349.79	-260,848.04	-130,601.35	-173,564.05
四、净利润	-313,469.83	-790,812.62	-455,578.77	-506,603.33

上述 2016-2019 年度财务报表已经注册会计师审计。

(2) 企业财务分析

由于公司项目正处于开发阶段，尚未有实质性的收益产生，各项财务指标无较大参考意义，故未对其进行分析。

3. 非经营性资产、溢余资产的分析确定

(1) 非经营性资产是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。经企业及评估专业人员分析，诚园置业的自持部分的开发成本支出以及其他流动资产中自持部分对应的增值税进项税作为非经营性资产考虑。

(2) 溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经企业及评估专业人员分析，诚园置业无溢余资产。

七) 评估计算及分析过程

1. 未来收益的确定

(1) 经营活动现金流入预测

1) 销售商品、提供劳务收到的现金（房地产销售现金流入）

通过对近江地块商务楼与周边房产的地理位置、规模、环境、建筑品质等因素进行比较并结合公司项目所在的房地产市场的现状及未来走向，充分考虑目前房地产市场及政策风险，结合项目实际的开发及销售策略及进度，对各物业预测期内的销售单价进行了预测。（具体分析过程参见存货-开发成本的评估）

根据公司开发经营计划销售定价的基础上，测算出公司各年销售商品、提供劳务收到的现金（房地产销售现金流入）。公司未来各年的房地产销售现金流入情况预测如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
办公商业销售收入	-	318,409,500	79,602,400	
车位销售收入	-	25,321,100	6,330,300	
合计	-	343,730,600	85,932,700	

2) 收到的其他与经营活动有关的现金

主要考虑 2022 年项目清算后收回其他应收款 80,000 元。

3) 经营活动现金流入小计

即为销售商品、提供劳务收到的现金与收到的其他与经营活动有关的现金合计，公司未来各年经营活动现金流入预测情况如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
销售商品、提供劳务收到的现金	-	343,730,600	85,932,700	
收到的其他与经营活动有关的现金				80,000
现金流入小计	-	343,730,600	85,932,700	80,000

(2) 经营活动现金流出预测

1) 购买商品、接受劳务支付的现金（房地产开发现金流出）

房地产开发成本主要包括土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费等，根据项目目前的开发进展情况，项目后续开发成本主要为尚未支付的前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费等。在核实公司账面已发生成本的基础上，根据公司的开发建造计划、开发成本预算等，预计以后年度的付款金额及进度，同时对于评估基准日的应付账款均在 2020 年予以支付。公司未来各年的房地产开发现金流出预测具体情况如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
房地产开发支付的现金	20,487,570	24,518,876	4,789,973	
加：基准日应付账款	15,960,603			
购买商品、接受劳务支付的现金	36,448,173	24,518,876	4,789,973	

2) 支付的各项税费

A. 增值税

公司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。经测算，项目的应交增值税共计 18,491,989 元，具体计算过程详见本文存货说明。

结合收到的增值税销项税、支付的增值税进项税和缴纳的应交增值税，得到增值税的变动金额如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
收到的销项税 1	-	20,770,525	5,192,634	
支付的进项税 2	1,735,169	2,103,526	1,975,623	
应交增值税的交纳 3	-	15,274,978	3,217,011	
增值税变动金额 2-1+3	1,735,169	-3,392,021	-	-

B. 附加税

附加税主要为城建税、教育费附加及地方教育附加等，分别按照增值税的 7%、3%、2% 测算，尚需发生的附加税共计 2,219,038 元。

C. 土地增值税

经测算，尚需缴纳土地增值税额合计为 38,679,862 元，具体计算过程详见本文存货说明。

D. 企业所得税

项目企业所得税 = (项目预计销售收入 - 项目建设总支出 - 增值税 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 土地增值税 - 期初未弥补亏损) × 所得税率

经测算，需缴纳企业所得税额为 29,866,562 元。

E. 销售税金预测

通过对以上附加税、土地增值税、企业所得税的预测，并考虑基准日应交未交的税金等，公司未来各年支付的各项税费预测具体情况如下：

单位：人民币元

类别	2020年	2021年	2022年	2022年末
附加税	-	1,832,997	386,041	-
土地增值税	-	6,874,612	1,718,654	30,086,596
所得税	-	29,760,081	7,628,130	-7,521,649
增值税	1,735,169	-3,392,021	-	-
基准日应交税费	53,760			
合计	1,788,929	35,075,669	9,732,825	22,564,947

3) 支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金

A. 销售费用

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、福利费、媒介渠道费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况预计各年发生的销售费用分别为：

单位：人民币元

类别	2020年	2021年	2022年	2022年末
销售费用	-	6,874,610	1,718,660	

B. 管理费用

房地产开发企业的管理费用包括职工工资及福利、办公费、水电费等，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况预计各年发生的管理费用分别为：

单位：人民币元

类别	2020年	2021年	2022年	2022年末
管理费用	3,437,310	3,437,310	1,718,650	

4) 其他与经营活动有关的现金

主要考虑公司账面已经记录的需支付的职工薪酬和社保费用等共计 228,086 元，均于 2020 年支付。

5) 经营活动现金流出小计

即为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费、支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金的合计数，公司未来各年的经营活动产生的现金流出预测情况如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
购买商品、接受劳务支付的现金	36,448,173	24,518,876	4,789,973	
支付的各项税费	1,788,929	35,075,669	9,732,825	22,564,947

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金	3,664,306	10,310,830	3,436,220	
经营活动现金流出小计	41,901,408	69,905,375	17,959,018	22,564,947

6) 经营活动产生的现金流量净额预测

未来各期经营活动产生的现金流量净额为各年经营活动现金流入与各年经营活动现金流出的差额。公司未来各年的经营活动产生的现金流量净额预测情况如下：

单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2022年末
经营活动现金流入小计	-	343,730,600	85,932,700	80,000
经营活动现金流出小计	41,901,408	69,905,375	17,959,018	22,564,947
经营活动产生的现金流量净额	-41,901,408	273,825,225	67,973,682	-22,484,947

(3) 投资活动产生的现金流量预测

投资活动现金流量主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所收到和支付的现金。评估专业人员根据企业目前实际情况，考虑到未来新增的设备主要为金额较小的电子设备，本次评估中已在经营活动现金流中考虑，且期末处置基本无残余价值，故不在该现金流考虑。

(4) 筹资活动产生的现金流量预测

1) 筹资活动现金流入

A. 期初现金增加额

对于基准日账面的货币资金，考虑在基准日期初全额流入。

B. 借款所收到的现金预测

评估专业人员会同公司相关人员对各年盈余资金进行了测算。经测算，预测期各年无需借款。

公司未来各年的筹资活动现金流入情况见下表：

	期初	2020年	2021年	2022年	2022年末
期初现金	64,482,299				
借款收到的现金					
现金流入小计	64,482,299				

3) 筹资活动现金流出

根据各年的资金盈余及需保留的现金头寸，确定各年偿还债务的金额，并根据各期平均借款余额及借款利率确定需支付的利息，借款利率根据企业实际债务的平

均借款利率水平确定。公司未来各年的借款的偿还、财务费用预测情况见下表：

单位：人民币元

	2020年	2021年	2022年	2022年末
偿还债务所支付的现金	-	92,220,000	34,580,000	
偿还借款利息支付的现金	9,881,508	6,125,085	1,297,615	
现金流出小计	9,881,508	98,345,085	35,877,615	-

3) 筹资活动产生的现金流量净额预测

项目	期初	2020年	2021年	2022年	2022年末
筹资活动现金流入小计	64,482,299			-	
筹资活动现金流出小计		9,881,508	98,345,085	35,877,615	
筹资活动产生的现金流量净额	64,482,299	-9,881,508	-98,345,085	-35,877,615	-

(5) 股权现金流预测

各年股权现金流量 = 经营活动现金净流量 + 投资活动现金净流量 + 筹资活动现金净流量

公司未来各年的股权现金流预测情况见下表：

单位：人民币元

项目	期初	2020年	2021年	2022年	2022年末
经营活动现金净流量		-41,901,408	273,825,225	67,973,682	-22,484,947
投资活动现金净流量					
筹资活动现金净流量	64,482,299	-9,881,508	-98,345,085	-35,877,615	
股权现金流量	64,482,299	-51,782,916	175,480,140	32,096,067	-22,484,947

2. 折现率的确定

(1) 折现率计算公式

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —无风险报酬率

$Beta$ —权益的系统风险系数

ERP —市场风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估专业人员取3年国债

到期年收益率2.73%为无风险利率。

2) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两地行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数，通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

公司企业所得税税率为 25%。

计算得到公司 Beta 系数=1.3391

3) 市场风险溢价 ERP

A. 衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

B. 指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2010 年到 2019 年。

C. 指数成分股及其数据采集

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估专业人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。

为简化本次测算过程，评估专业人员借助同花顺 IFinD 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此评估专业人员选用的成分股年末收盘价是包含了每年分红、派息和送股等产生的收益的复权年末收盘价格，以全面反映各成分股各年的收益状况。

D. 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种方法

a. 算术平均值计算方法

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\dots)$$

上式中： R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末收盘价（后复权价）

P_{i-1} 为第 $i-1$ 年年末收盘价（后复权价）

设第 1 年到第 n 年的算术平均收益率为 A_i ，则：

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

上式中： A_i 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3, \dots$

N 为项数

b.几何平均值计算方法

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i]{\frac{P_i}{P_0}} - 1 \quad (i=1,2,3,\dots)$$

上式中： P_i 为第 i 年年末收盘价（后复权价）

E. 计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi} ，本次评估专业人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

F. 估算结论

经上述计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率，即市场风险溢价为 6.04%。

4) R_c —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、项目的地理位置、竞争优劣势、资产负债情况等，公司主要存在如下风险：

A、管理风险

公司面临发展时期，管理难度较大，随着公司生产规模的扩张，对人力资源、内部控制、市场营销等管理都提出了更高的要求，因而存在一定的管理风险。

B、规模较小的风险

公司的规模还相对较小，在抵御经济、金融风险等方面还存在一定的差距。

经综合分析，企业特定风险调整系数 R_c 取为 2%。

(3) K_e 的计算

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + Beta \times ERP + R_c \\ &= 2.73\% + 1.3391 \times 6.04\% + 2.0\% \\ &= 12.82\% \end{aligned}$$

取折现率为 12.82%。

3. 评估结果

(1) 根据预测情况，本次评估采用逐年折现加和对公司的股权现金流价值进行预测，计算公式为：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+r)^{ti}}$$

式中： n ——明确的收益预测年限

$FCFE_t$ ——第 t 年的股权现金流

r ——权益资本成本

t ——明确的收益预测年限中的第 t 年

ti ——第 t 年的折现期

(2) 根据上述测算及公司股权现金流的评估值计算如下：

项目/年度	期初	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年末
股权现金流量	64,482,299	-51,782,916	175,480,140	32,096,067	-22,484,947
折现率		12.82%	12.82%	12.82%	12.82%
折现期		0.50	1.50	2.50	3.00
折现系数		0.9415	0.8345	0.7397	0.6964
折现额	64,482,299	-48,753,615	146,438,177	23,741,461	-15,658,517
折现后净现金流量	170,249,805				

八) 非经营性资产及溢余资产

诚园置业的非经营性资产为自持部分的开发成本支出以及其他流动资产中自持部分对应的增值税进项税，按照资产基础法评估值确认为非经营性资产的价值。

具体如下表：

结算对象或项目内容	性质	账面价值	评估价值
非经营性资产			
存货-开发成本	自持部分	190,026,105	221,640,000
其他流动资产	自持部分对应的进项税	1,724,480	1,724,480
合计		191,750,585	223,364,480

诚园置业无溢余资产。

九)收益法的评估测算结果

企业股东全部权益价值=股权现金流评估值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值

$$=170,249,805+0+223,364,480$$

$$=393,610,000 \text{ 元（取整到万元）}$$

在本报告所揭示的评估假设基础上，采用收益法时，诚园置业的股东全部权益价值为 393,610,000 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，对诚园置业列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用资产基础法和收益法进行了评估，得出委估的诚园置业股东全部权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的评估结论如下：

一)资产基础法测算结果及变动原因分析

1. 资产基础法评估测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，诚园置业的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 441,202,552.52 元，评估价值 540,565,753.67 元，评估增值 99,363,201.15 元，增值率为 22.52%；

负债账面价值 143,269,017.07 元，评估价值 143,269,017.07 元；

股东全部权益账面价值 297,933,535.45 元，评估价值 397,296,736.60 元，评估增值 99,363,201.15 元，增值率为 33.35%。

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	440,529,837.09	539,893,630.44	99,363,793.35	22.56
二、非流动资产	672,715.43	672,123.23	-592.20	-0.09
其中：固定资产	3,352.20	2,760.00	-592.20	-17.67
递延所得税资产	669,363.23	669,363.23		
资产总计	441,202,552.52	540,565,753.67	99,363,201.15	22.52
三、流动负债	44,469,017.07	44,469,017.07		
四、非流动负债	98,800,000.00	98,800,000.00		
负债合计	143,269,017.07	143,269,017.07		
股东权益合计	297,933,535.45	397,296,736.60	99,363,201.15	33.35

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)流动资产评估增值 99,363,793.35 元，增值率为 22.56%，系开发成本评估时，对开发项目成本确认了部分开发利润及自持部分对应土地价值上升共同所致。

(2)设备类固定资产评估减值 592.20 元，减值率为 17.67%，系电子设备更新换代导致重置价低于账面原值且会计使用年限和经济耐用年限较为接近所致。

二)收益法测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，诚园置业股东全部权益价值采用收益法评估测算的结果为 393,610,000 元。

三)评估结论的选择

诚园置业股东全部权益价值采用资产基础法的评估测算结果为 397,296,736.60 元，收益法的评估测算结果为 393,610,000 元，两者相差 3,686,736.60 元，差异率为 0.93%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。收益预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，本次采用资产基础法的评估测算结果更能准确揭示诚园置业截至评估基准日的股东全部权益价值，故取资产基础法的评估测算结果 397,296,736.60 元（大写为人民币叁亿玖仟柒佰贰拾玖万陆仟柒佰叁拾陆元陆角）为诚园置业股东全部权益的评估值。