

淳安县国有资产管理委员会办公室
拟实施补偿回购涉及的
浙江省兴财房地产发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明

天源评报字[2018]第 0305 号

共二册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇一八年八月二十七日

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.....	3
第三部分 资产评估说明.....	4
一、评估对象与评估范围说明.....	5
二、资产核实情况总体说明.....	6
三、评估技术说明.....	7
四、评估结果.....	27
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	30

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明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和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

该部分内容由委托人和被评估单位共同编写,并由委托人负责人和被评估单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期。详细内容见附件:《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象为兴财房地产公司的股东全部权益价值。评估范围为该公司申报的全部资产及负债，具体包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产（房屋建筑物类、设备类）、递延所得税资产、流动负债及递延所得税负债。

截至评估基准日，兴财房地产公司账面资产总额 71,868,654.64 元，账面负债总额 8,910,028.29 元，所有者权益(净资产) 62,958,626.35 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		11,833,258.75
非流动资产		60,035,395.89
其中：长期股权投资		59,000,000.00
投资性房地产	308,000.00	121,060.60
固定资产	1,702,916.58	519,041.89
其中：房屋建筑物类	218,000.00	74,298.31
设备类	1,484,916.58	444,743.58
递延所得税资产		395,293.40
资产总计		71,868,654.64
流动负债		8,843,432.34
非流动负债		66,595.95
负债合计		8,910,028.29
所有者权益(净资产)		62,958,626.35

兴财房地产公司于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具大华审字[2018]011690 号无保留意见审计报告。

(二) 实物资产的分布情况及特点

兴财房地产公司实物资产主要包括投资性房地产及固定资产（房屋建筑物类、设备类）资产。资产具体分布情况及特点如下：

投资性房地产：名都苑 5 幢 202 室（杭房权证西移字第 09733772），证载所有权人为兴财房地产公司，证载建筑面积为 47.16 平方米，坐落于杭州市西湖区莫干山路。该投资性房地产已于 2016 年 5 月 20 日出租，租赁合同约定：承租方为杭州苏迅机电设备有限公司，租期三年，2016 年至 2017 年租金为贰万壹仟元整，2017

年至 2018 年租金为贰万壹仟叁佰元整，2018 年至 2019 年为贰万壹仟陆佰元整。

房屋建筑物类：雅仕苑 6 幢 4 单元 501 室（杭房权证西移字第 09736240 号），证载所有权人为兴财房地产公司，证载建筑物面积 135.73 平方米，坐落于杭州市西湖区文一西路。根据兴财房地产公司与杭州市求是小学签订的《浙江省兴财房地产发展公司向杭州市求是小学捐赠办学协议书》，该房屋建筑物已于 2000 年 6 月 30 日交付杭州市求是小学无偿使用，使用年限 50 年（即于 2050 年 6 月 30 日止）。

设备类：主要为各类车辆，共 4 辆，总体维护保养状况良好。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

兴财房地产公司未申报账外资产、负债。

（四）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的组织、实施时间和过程

在兴财房地产公司如实申报资产并对被评估资产进行全面清查的基础上，2018 年 8 月 16 日至 2018 年 8 月 21 日，资产评估专业人员根据资产类型和资产额，结合工作量的大小，组成相应的评估小组，对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实。非实物资产主要通过查阅原始会计凭证、核查其形成过程、函证、以及与对账单核对等方式确认债权、债务的真实性和账面数字的准确性，并通过访谈、账龄分析、了解期后收回情况等核实债权收回的可能性。实物资产主要为通过查询原始凭证、合同、权证，现场盘点勘察等方式核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1. 截至评估基准日，纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物已取得房屋所有权证，未取得土地使用权证。根据兴财房地产公司提供的《关于雅仕苑 6 幢 4 单元 501 室土地使用权的权属情况说明》，兴财房地产公司声明该部分房屋建筑物对应土地使用权为其所有。

2. 截至评估基准日，进贤湾房开公司应付账款中的暂估房地产开发项目工程款共计 60,857,668.80 元，系进贤湾公司基于已签订的工程合同、项目完工程度及付款进度等情况对未付工程款的暂估金额，尚未进行决算。

3. 截至评估基准日,进贤湾房开公司半岛小镇度假公寓项目配套用房——会所已经开发完成,账面价值合计 59,985,833.41 元。根据进贤湾房开公司提供的《关于千岛湖进贤湾半岛小镇项目一期会所的产权情况说明》,会所为半岛小镇一期项目的一个独立项目单元,其面积未计入公摊面积,其建造成本单独归集,完工后会所作为一个单独项目单位进行建筑面积测绘。另外,会所内包含的游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施,进贤湾房开公司计划有偿向业主开放,或考虑整体出租经营。进贤湾房开公司声明会所的产权归其所有,而非属于业主的公共配套用房。

除上述事项外,无影响资产核实的事项。

(三) 核实结论

经核实,除“(二)影响资产核实的事项及处理方法”中所提及事项外,兴财房地产公司其余账面资产权属资料齐全,账实相符,账表相符,未发现存在其他账外资产和负债;现有资产状况较好,可满足持续经营,资产利用程度较好。

三、评估技术说明

根据资产基础法的原理,具体资产及负债资产评估说明如下:

第一节 流动资产

(一) 货币资金

1. 评估内容

货币资金账面价值 702,531.94 元,其中现金 3,413.48 元,银行存款 699,118.46 元。现金为人民币;银行存款系 1 个人民币账户。

2. 评估程序和方法

对于现金,评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点,编制库存现金盘点表;现金存放于兴财房地产公司财务部,评估人员根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数,倒推出评估基准日实有金额,与评估基准日账面金额进行核对。

对于银行存款,评估人员查阅了银行日记账、银行对账单,并通过函证的方式进行核实,检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项,以经核实后的账面金额确定评估价值。

3. 评估结果

货币资金的评估价值为 702,531.94 元，无评估增减值。

(二) 应收账款

1. 评估内容

应收账款账面余额 19,398.00 元，坏账准备 19,398.00 元，账面价值为零，系以前年度销售车库应收款项。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，查看其是否账表相符；核实账面金额的准确性，核实业务的真实性。

其次，判断分析应收款项的可收回性，确定应收账款评估价值。评估人员了解了欠款形成的原因、回款情况、催讨情况等；同时，对应收账款进行了账龄分析。

本次评估在了解企业坏账准备计提政策的基础上，对于收回可能性不确定的款项，根据历史坏账发生及核销情况，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面金额扣减估计的风险损失额确定评估价值；因应收账款已估计损失额，故坏账准备评估为零。

3. 评估结果

应收账款的评估价值为零，无评估增减值。

(三) 其他应收款

1. 评估内容

其他应收款账面余额 12,679,448.11 元，坏账准备 1,561,775.61 元，账面价值 11,117,672.50 元，主要系关联方借款、代垫按揭款等。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，查看其是否账表相符；核实账面金额的准确性，核实业务的真实性。

其次，判断分析其他应收款项的可收回性，确定其他应收款评估价值。通过了解欠款形成的原因、回款情况、催讨情况等，并根据历史回款情况综合分析了对方企业的信誉度和还款能力；同时，对应收款项进行了账龄分析。

对于应收浙江省财务开发公司款项，系以前年度股东股权转让形成的递延税款，浙江省财务开发公司系兴财房地产公司参股股东，预计该笔款项发生风险损失可能

性较小，不预计风险损失，同时将该笔款项对应坏账准备评估为零；对于其余款项，本次评估在了解企业坏账准备计提政策的基础上，对于收回可能性不确定的款项，根据历史坏账发生及核销情况，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面金额扣减估计的风险损失额确定评估价值，同时对应的坏账准备评估为零。

3. 评估结果

其他应收款的评估价值为 12,132,059.70 元，评估增值 1,014,387.20 元，评估增值率为 9.12%。

(四) 其他流动资产

1. 评估内容

其他流动资产账面价值 13,054.31 元，主要系预缴的企业所得税。

2. 评估程序和方法

首先，依据财务账簿对各项其他流动资产进行核对，查看其是否账表相符；核实其业务的真实性及账面价值的正确性。

其他流动资产为实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估值。

3. 评估结果

其他流动资产的评估价值为 13,054.31 元，无评估增减值。

第二节 长期股权投资

(一) 评估范围

1. 评估内容

长期股权投资账面价值 59,000,000.00 元。纳入本次评估范围的长期股权投资系兴财房地产公司投资拥有的 1 家全资子公司，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	持股比例(%)	股权性质	账面价值	核算方法
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	100	控股	5,900.00	成本法

2. 长期投资基本情况

(1) 企业名称：杭州华联进贤湾房地产开发有限公司（以下简称：进贤湾房开公司）

(2) 企业住所：淳安县千岛湖镇集贤路18号1幢101室

(3) 法定代表人：董炳根

(4) 注册 资 本：五 仟 玖 佰 万 元 整

(5) 企 业 类 型：有 限 责 任 公 司（法 人 独 资）

(6) 经 营 范 围：房 地 产 开 发 经 营，旅 游 基 础 设 施 开 发 建 设，实 业 投 资，物 业 管 理，酒 店 管 理，（含 分 支 机 构 经 营 范 围）其 他 无 须 报 经 审 批 的 一 切 合 法 项 目。（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）

(7) 历 史 沿 革：进 贤 湾 房 开 公 司 成 立 于 2009 年 11 月 13 日，由 兴 财 房 地 产 公 司 出 资 设 立，进 贤 湾 房 开 公 司 成 立 时 注 册 资 本 为 人 民 币 1,000 万 元，均 由 兴 财 房 地 产 公 司 出 资 认 缴。上 述 出 资 业 经 淳 安 永 盛 联 合 会 计 师 事 务 所 审 验，并 出 具 淳 永 会 验[2009]159 号《验 资 报 告》。

2010 年 4 月 14 日，进 贤 湾 房 开 公 司 增 加 注 册 资 本 人 民 币 4,900 万 元。新 增 注 册 资 本 均 由 兴 财 房 地 产 公 司 出 资，其 中 以 货 币 出 资 人 民 币 787 万 元，以 土 地 使 用 权 出 资 人 民 币 4,113.00 万 元，本 次 增 资 后 进 贤 湾 房 开 公 司 注 册 资 本 为 人 民 币 5,900 万 元。本 次 增 资 业 经 奉 杭 州 天 辰 会 计 师 事 务 所 审 验，并 出 具 杭 州 天 辰 验 字[2010]0310 号 验 资 报 告。

截 至 评 估 基 准 日，进 贤 湾 房 开 公 司 的 股 权 结 构 如 下：

金 额 单 位：人 民 币 万 元

股 东 名 称	认 缴 出 资 金 额(万 元)	实 际 出 资 金 额	持 股 比 例(%)
兴 财 房 地 产 公 司	5,900.00	5,900.00	100.00
合 计	5,900.00	5,900.00	100.00

(8) 进 贤 湾 房 开 公 司 资 产、负 债 状 况 及 经 营 业 绩 见 下 表：

金 额 单 位：人 民 币 元

项 目 名 称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
营 业 收 入	1,751,712.76	2,425,984.49	2,121,087.02	1,011,363.93
营 业 成 本	4,366,850.25	4,990,602.33	4,953,150.20	2,977,888.23
利 润 总 额	-25,343,633.82	-23,351,695.77	-23,285,154.90	-15,251,504.75
净 利 润	-25,344,628.30	-23,277,315.18	-23,227,306.67	-15,253,744.33
项 目 名 称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
总 资 产	400,732,400.73	504,889,573.37	590,949,558.58	597,074,443.11
总 负 债	391,993,196.47	519,427,682.29	628,714,976.17	650,093,605.03
净 资 产	8,739,204.26	-14,538,108.92	-37,765,417.59	-53,019,161.92

上 述 会 计 数 据 业 经 注 册 会 计 师 审 计，其 中，2016 年 数 据 摘 自 大 华 会 计 师 事 务 所(特 殊 普 通 合 伙)深 圳 分 所 出 具 的 大 华 审 字[2017]011159 号 无 保 留 意 见 审 计 报 告；2017 年 数 据 摘 自 大 华 会 计 师 事 务 所(特 殊 普 通 合 伙)出 具 的 大 华 审 字[2018]007677 号 无 保 留 意 见 审 计 报 告；2018 年 1-7

月数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华审字[2018]011690号无保留意见审计报告。

3. 评估程序和方法

依据长期股权投资明细账,收集有关的投资协议和被投资单位的营业执照、公司章程、评估基准日财务报表等资料,并与评估申报表所列内容进行核对,以核实评估基准日实际出资和股权比例;向被评估单位了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况,采用以下评估方法:

对于进贤湾房开公司,对其按与兴财房地产公司同一评估基准日和相同的价值类型,采用资产基础法进行评估,以被投资单位股东全部权益评估值乘以兴财房地产公司投资持股比例确定长期股权投资的评估值。公式如下:

$$\text{长期股权投资} = \text{被投资单位股东全部权益评估值} \times \text{持股比例}$$

其中:对于与兴财房地产公司中相同类型资产、负债,评估方法与兴财房地产公司一致;对于存货-开发成本,根据宗地现状、资料收集情况等,按照《资产评估执业准则-不动产》的要求,结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。

进贤湾房开公司从事房地产开发和经营活动,主要资产系半岛小镇度假公寓项目的开发成本,根据《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司股权的情况说明》,本次补偿评估原则为假设进贤湾房开公司可以正常开发、销售房地产项目,并以此为前提评估兴财房地产公司股东全部权益的正常市场价值。

在评估基准日审计后财务数据的基础上,进贤湾房开公司提供的委估资产及负债范围明确,可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估,因此本次适用资产基础法评估;资产基础法评估过程中,对于存货——开发成本项目,本次已采用假设开发法进行评估,同时由于进贤湾房开公司亦无新项目投资及开发计划,因此,对进贤湾房开公司股东全部权益价值不再采用收益法评估;基于进贤湾房开公司实际经营情况,难以找到足够的与评估对象在行业、规模、经营情况等方面类似或可比的可比企业产权交易案例,更不具有与同行业上市公司的可比性,也不宜采用市场法评估。

4. 评估结果

长期股权投资的评估值通过以下公式计算得出：

$$\begin{aligned} \text{长期股权投资评估值} &= \text{被投资单位股东全部权益评估值} \times \text{持股比例} \\ &= 583,196,215.16 \times 100\% \\ &= 583,196,215.16 \text{ (元)} \end{aligned}$$

长期股权投资的评估价值为 583,196,215.16 元，评估增值额为 524,196,215.16 元，增值率为 888.47%。（评估过程详见资产评估说明附件）

第三节 投资性房地产

1. 评估对象及范围

纳入本次评估范围内的投资性房地产共 1 项，位于杭州市西湖区莫干山路名都苑 5 幢 202 室，已取得房屋所有权证，证载建筑面积为 47.16 平方米。账面原值 308,000.00 元，账面净值 121,060.60 元，评估基准日未计提减值准备。

2. 建筑物概况

(1) 实物状况

名都苑 5 幢 202 室（杭房权证西移字第 09733772）：证载所有权人为兴财房地产公司，证载建筑物所在楼层共 5 层，面积为 47.16 平方米，坐落于杭州市西湖区莫干山路，交通及商业氛围较好。该房屋建筑物属于钢混结构，室内普通装修，内外墙刷涂料，落地玻璃门，铝合金窗，顶棚刷涂料，水卫、电气、照明设施完备，满足使用要求，建筑物维护保养及使用状况一般。截至评估基准日已出租，承租方为杭州苏迅机电设备有限公司，租期为 2016 年 5 月 20 日至 2019 年 5 月 19 日。

(2) 权属状况

截至评估基准日，本次评估范围内的投资性房地产已取得房屋所有权证，证载面积 47.16 平方米，证载所有权人为兴财房地产公司，详细情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	权证编号	规划用途	抵押情况
1	名都苑 5 幢 202 室	钢混	2003/10	47.16	杭房权证西移字第 09733772	非住宅	未抵押

(3) 所占用土地的情况

房屋建筑物所占用的土地使用权位于西湖区名都苑 1-5 幢，并已取得国有土地使用权分割登记凭证，证载使用权人为兴财房地产公司，土地用途为综合用地，性质为出让，土地使用权终止日期 2051 年 5 月 17 日。

(4) 折旧及计提减值政策

对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产（房屋建筑物类）相同的方法计提折旧。详见下文“（四）固定资产——房屋建筑物”折旧及计提减值政策。

3. 评估方法的确定

根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

成本法是通过估算委估房产的重置成本和实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值后的结果作为评估价值的一种方法。本次委估投资性房地产为所在建筑中的一部分，难以合理分割其工程造价及土地价值，故不适宜采用成本法评估。

委估房产系名都苑小区内部非住宅用房，评估基准日近期委估房产所在区域相似房地产交易市场不活跃，区域范围内类似交易案例较少，故不适宜采用市场法评估。

委估房产所在区域房地产租赁市场比较活跃，区域范围内类似租赁案例较多，且评估基准日评估对象已处于出租状况，参照《资产评估执业准则—不动产》相关规定，适宜选用收益法进行评估。

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益，选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象价值的方法。公式如下：

其中：

——待估房地产价值

——未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额；有租约限制的，租赁期限内的租金采用租约约定的租金，租赁期限外的租金采用正常客观的市场租金

——折现率，根据不动产评估准则的相关规定，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定；对于有租约的房地产，在租约期内采用的折现率和租约期外的折现率因风险状态不同而有差异

——未来第 i 个收益期的折现期

——未来可获收益的年限,根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数,并结合有关法律、法规的规定,合理确定

D——至土地使用权到期日房屋建筑物剩余价值的现值

4. 评估计算过程

收益法评估测算过程如下:

(1) 各主要参数确定

① 房地产各期客观纯收益和预计增长率

租金水平和押金利息:

评估基准日租金水平参考已签订租赁合同及同一区域内租金交易市场状况综合确定。经调查分析,合约内租金水平较市场租金水平差异较小,故合约期内租金按合同约定租金水平确定,合约期外租金结合区域租金增长水平考虑每年5%的增长率,各期客观租金据此确定。

空置率:考虑到租赁合同到期续签间隙可能存在委估房产暂时空置,故空置率取5%。

押金:根据已签租赁合同确定,未来根据房租增长同比增长。

押金利息:取中国人民银行一年期定期存款利率1.5%。

相关税费:包括房产税、土地使用税、城建税、教育费附加及地方教育附加。其中,根据税法相关规定,房产税为租金收入的12%,土地使用税为10元/平方米,城建税、教育费附加及地方教育附加税分别为增值税的7%、3%和2%。

维修费:维修费按照房屋重置价值的0.05%计;

管理费:管理费按照年租金收入的1.00%计;

② 收益年限的选取

房屋建筑物建成于2003年10月,属于非生产性钢混结构用房,经济寿命年限为60年,即至2063年10月;土地使用权终止日期为2051年3月,短于房屋建筑物经济寿命年限到期日,此次评估中总收益年期按土地使用权终止日期考虑,即至2051年4月,距评估基准日2016年10月31日为32.75年,故收益年期为32.75年。

③ 土地使用权到期日房屋建筑物剩余价值的现值的确定

由于土地使用权到期后房屋建筑物剩余年限较长,故考虑土地使用权到期后房

屋建筑物的剩余价值的现值。

$D = \text{房屋建筑物的重置价值} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率} \times \text{折现系数}$

a. 房屋建筑物的重置价值：按照 2,200 元/平方米记取；

b. 成新率：房屋建筑物系建成于 2003 年 10 月的钢混结构的房屋，经济寿命年限为 60 年，土地使用权终止日期为 2051 年 4 月，故至土地使用权到期日房屋建筑物的成新率为 21%。

④折现率：根据不动产评估准则的相关规定，本次评估采用安全利率加风险调整值法综合测算。安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定，取 7.00%。

(2) 评估价值的确定：

详细计算过程见计算表：

金额单位：人民币元

项目内容	2018年8-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1. 年有效毛收入	9,801.00	24,700.00	25,935.00	27,232.00	28,593.00	30,023.00	31,524.00
年潜在毛收入	10,317.00	26,000.00	27,300.00	28,665.00	30,098.00	31,603.00	33,183.00
2. 租赁押金 利息收入	19.00	47.00	50.00	52.00	55.00	57.00	60.00
3. 运营费用	1,618.00	4,043.00	4,211.00	4,387.00	4,573.00	4,767.00	4,971.00
维修费	216.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00
管理费	98.00	247.00	259.00	272.00	286.00	300.00	315.00
房产税	1,176.00	2,964.00	3,112.00	3,268.00	3,431.00	3,603.00	3,783.00
土地使用税	69.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
增值税	490.00	1,235.00	1,297.00	1,362.00	1,430.00	1,501.00	1,576.00
城建税	34.00	86.00	91.00	95.00	100.00	105.00	110.00
教育费附加	25.00	62.00	65.00	68.00	72.00	75.00	79.00
4. 纯收益	8,202.00	20,704.00	21,774.00	22,897.00	24,075.00	25,313.00	26,613.00
5. 房屋剩余价值							
6. 折现期(年)	0.21	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	5.92
7. 折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
8. 折现系数	0.9859	0.9397	0.8782	0.8207	0.7670	0.7169	0.6700
9. 现金流现值	8,100.00	19,500.00	19,100.00	18,800.00	18,500.00	18,100.00	17,800.00

项目内容	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1. 年有效毛收入	33,100.00	34,756.00	36,493.00	38,318.00	40,233.00	42,246.00	44,357.00

年潜在毛收入	34,842.00	36,585.00	38,414.00	40,335.00	42,351.00	44,469.00	46,692.00
2. 租赁押金 利息收入	63.00	66.00	70.00	73.00	77.00	81.00	85.00
3. 运营费用	5,186.00	5,412.00	5,647.00	5,895.00	6,156.00	6,430.00	6,717.00
维修费	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00
管理费	331.00	348.00	365.00	383.00	402.00	422.00	444.00
房产税	3,972.00	4,171.00	4,379.00	4,598.00	4,828.00	5,070.00	5,323.00
土地使用税	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
增值税	1,655.00	1,738.00	1,825.00	1,916.00	2,012.00	2,112.00	2,218.00
城建税	116.00	122.00	128.00	134.00	141.00	148.00	155.00
教育费附加	83.00	87.00	91.00	96.00	101.00	106.00	111.00
4. 纯收益	27,977.00	29,410.00	30,916.00	32,496.00	34,154.00	35,897.00	37,725.00
5. 房屋剩余价值							
6. 折现期(年)	6.92	7.92	8.92	9.92	10.92	11.92	12.92
7. 折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
8. 折现系数	0.6261	0.5852	0.5469	0.5111	0.4777	0.4464	0.4172
9. 现金流现值	17,500.00	17,200.00	16,900.00	16,600.00	16,300.00	16,000.00	15,700.00

项目内容	2032 月	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1. 年有效毛收入	46,576.00	48,904.00	51,349.00	53,917.00	56,612.00	59,443.00	62,416.00
年潜在毛收入	49,027.00	51,478.00	54,052.00	56,755.00	59,592.00	62,572.00	65,701.00
2. 租赁押金 利息收入	89.00	94.00	98.00	103.00	108.00	114.00	119.00
3. 运营费用	7,018.00	7,334.00	7,667.00	8,017.00	8,383.00	8,768.00	9,172.00
维修费	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00
管理费	466.00	489.00	513.00	539.00	566.00	594.00	624.00
房产税	5,589.00	5,868.00	6,162.00	6,470.00	6,793.00	7,133.00	7,490.00
土地使用税	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
增值税	2,329.00	2,445.00	2,567.00	2,696.00	2,831.00	2,972.00	3,121.00
城建税	163.00	171.00	180.00	189.00	198.00	208.00	218.00
教育费附加	116.00	122.00	128.00	135.00	142.00	149.00	156.00
4. 纯收益	39,647.00	41,664.00	43,780.00	46,003.00	48,337.00	50,789.00	53,363.00
5. 房屋剩余价值							
6. 折现期(年)	13.92	14.92	15.92	16.92	17.92	18.92	19.92
7. 折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
8. 折现系数	0.3899	0.3644	0.3406	0.3183	0.2975	0.2780	0.2598
9. 现金流现值	15,500.00	15,200.00	14,900.00	14,600.00	14,400.00	14,100.00	13,900.00

项目内容	2039 月	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1. 年有效毛收入	65,537.00	68,813.00	72,254.00	75,867.00	79,660.00	83,643.00	87,825.00
年潜在毛收入	68,986.00	72,435.00	76,057.00	79,860.00	83,853.00	88,045.00	92,447.00

2. 租赁押金 利息收入	125.00	132.00	138.00	145.00	152.00	160.00	168.00
3. 运营费用	9,596.00	10,043.00	10,511.00	11,003.00	11,518.00	12,059.00	12,628.00
维修费	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00
管理费	655.00	688.00	723.00	759.00	797.00	836.00	878.00
房产税	7,864.00	8,258.00	8,670.00	9,104.00	9,559.00	10,037.00	10,539.00
土地使用税	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
增值税	3,277.00	3,441.00	3,613.00	3,793.00	3,983.00	4,182.00	4,391.00
城建税	229.00	241.00	253.00	266.00	279.00	293.00	307.00
教育费附加	164.00	172.00	181.00	190.00	199.00	209.00	220.00
4. 纯收益	56,066.00	58,902.00	61,881.00	65,009.00	68,294.00	71,744.00	75,365.00
5. 房屋剩余价值							
6. 折现期(年)	20.92	21.92	22.92	23.92	24.92	25.92	26.92
7. 折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
8. 折现系数	0.2428	0.2269	0.2121	0.1982	0.1852	0.1731	0.1618
9. 现金流现值	13,600.00	13,400.00	13,100.00	12,900.00	12,700.00	12,400.00	12,200.00

项目内容	2046 月	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年 1-4 月	2051 年 4 月
1. 年有效毛收入	92,217.00	96,827.00	101,669.00	106,752.00	112,090.00	39,231.00	
年潜在毛收入	97,070.00	101,923.00	107,020.00	112,371.00	117,989.00	41,296.00	
2. 租赁押金 利息收入	11,760.39	12,348.41	12,965.83	13,614.12	14,294.82	15,009.57	
3. 运营费用	176.00	185.00	194.00	204.00	214.00	75.00	
维修费	13,226.00	13,852.00	14,511.00	15,203.00	15,928.00	5,563.00	
管理费	519.00	519.00	519.00	519.00	519.00	173.00	
房产税	11,066.00	11,619.00	12,200.00	12,810.00	13,451.00	4,708.00	
土地使用税	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	55.00	
增值税	4,611.00	4,841.00	5,083.00	5,338.00	5,605.00	1,962.00	
城建税	323.00	339.00	356.00	374.00	392.00	137.00	
教育费附加	231.00	242.00	254.00	267.00	280.00	98.00	
4. 纯收益	79,167.00	83,160.00	87,352.00	91,753.00	96,376.00	33,743.00	
5. 房屋剩余价值							21,560.52
6. 折现期(年)	27.92	28.92	29.92	30.92	31.92	32.59	32.75
7. 折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
8. 折现系数	0.1512	0.1413	0.1321	0.1234	0.1154	0.1103	0.1091
9. 现金流现值	12,000.00	11,800.00	11,500.00	11,300.00	11,100.00	3,700.00	2,400.00
10. 现值合计							492,800.00
11. 评估总价							492,800.00
12. 评估单价							10,449.53

5. 评估结果

投资性房地产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值	增值率%
	原值	净值		
投资性房地产	308,000.00	121,060.60	492,800.00	307.07

第四节 固定资产

(一) 房屋建筑物

1. 评估对象及范围

房屋建筑物共 1 项，建筑面积 135.73 平方米，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

项 目	数量(项)	账面原值	账面净值
雅仕苑 6 幢 4 单元 501 室	1	218,000.00	74,298.31
合计	1	218,000.00	74,298.31

评估基准日未计提减值准备。

2. 主要建筑物概况

(1) 主要建筑物情况如下：

雅仕苑 6 幢 4 单元 501 室：住宅，房屋所有权证：杭房权证西移字第 09736240 号，证载所有权人为兴财房地产公司，证载建筑所在楼层共 5 层，面积 135.73 平方米；该房屋建成于 1995 年 10 月，钢混结构，共五层，该房屋位于第五层，屋内复式结构，地面铺设地砖；内外墙涂料；铝合金窗、钢制防盗门；水电卫齐全，屋内局部渗水，保养较差，尚可正常使用。

(2) 权属状况

截至评估基准日，委估房屋建筑物已取得房屋所有权证，面积合计 135.73 平方米。详细情况见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	权证编号	规划 用途	抵押 情况
1	雅仕苑 6 幢 4 单元 501 室	钢混	1995/10	135.73	杭房权证西 移字第 09736240 号	住宅	未抵押

(3) 房屋建筑物类固定资产所占用土地的情况

未取得该房屋建筑物所占用土地使用权对应土地使用权证。兴财房地产公司已提供《关于千岛湖进贤湾半岛小镇项目一期会所的产权情况说明》，声明其拥有该

土地使用权。

(4) 折旧及计提减值政策

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

兴财房地产公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	10-40	10	2.25-9

3. 房屋建筑物类固定资产核实的方法和结果

(1) 核对申报资料

对填报的评估申报明细表，评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请其进行必要的修改和补充。

(2) 现场勘查

根据评估申报明细表，对建(构)筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查。实体状况的调查内容主要包括外型、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况等；权利状况主要包括建筑物的权属、设定的其他权利状况以及法律限制等；区位状况主要包括区域位置、商服配套、道路通达、交通便捷、城市设施状况、产业配套和环境状况等。对现场调查情况做详细记录，形成现场勘查表。

(3) 核查结果

经核实申报的房屋建筑物类固定资产数量与账面数量核对相符，该房屋建筑物已于2000年6月30日交付杭州市求是小学无偿使用。

4. 评估方法的确定

根据兴财房地产公司与杭州市求是小学于2000年6月1日签订的《浙江省兴财房地产发展公司向杭州市求是小学捐赠办学协议书》，兴财房地产公司自愿将位于南中国新城（后更名为雅仕苑）606幢4-501号住房（房屋建筑物明细表第1项：

雅仕苑 6 幢 4 单元 501 室)及相应储藏室于 2000 年 6 月 30 日交付杭州市求是小学无偿使用, 使用年限 50 年(即于 2050 年 6 月 30 日止)。考虑到该房屋建筑物在约定无偿使用年限到期后剩余权益的实现存在不确定性, 因此本次评估价值按账面价值列示。

5. 评估结论及分析

委估房屋建筑物类固定资产的评估结果见下表:(详细内容见《固定资产-房屋建筑物评估明细表》)

房屋建筑物类固定资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值	增值额	增值率%
	原值	净值			
房屋建筑物	218,000.00	74,298.31	74,298.31		
合计	218,000.00	74,298.31	74,298.31		

(二) 机器设备

1. 评估范围

设备类固定资产均系车辆。根据兴财房地产公司提供的《固定资产—车辆评估申报表》, 具体情况见下表:

金额单位: 人民币元

编号	项目	数量(台/套)	账面原值	账面净值
1	车辆	4.00	1,484,916.58	444,743.58
设备类合计		4.00	1,484,916.58	444,743.58

评估基准日未计提减值准备。

2. 设备概况

(1) 折旧及计提减值政策

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额; 已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

兴财房地产公司根据固定资产的性质和使用情况, 确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了, 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核, 如与原先估计数存在差异的, 进行相应的调整。各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	10-40	10	2.25-9
运输设备	年限平均法	5	10	18
其他设备	年限平均法	5	10	18

(2) 设备的状况及特点

设备类资产均系运输车辆，包括 3 辆小型普通客车和 1 辆小型轿车。

3. 核实程序和结论

(1) 核查兴财房地产公司填报的评估申报表，对遗漏的内容补充填报；对委估设备进行数量、价值量等分类统计，保证工作质量与效率；收集设备的购置合同和发票，关注其权属状况。

(2) 在设备管理人员的配合下，对设备进行现场勘查。现场核实设备的规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等，勘查设备的工作环境、利用率、运行状况和维护保养。

(3) 在现场勘查的基础上，对设备的技术性能和完好状况进行统计分析。

(4) 核实结论

纳入评估范围的机器设备未设定抵押，也不存在其他限制情况。各项设备均处于正常使用状态，且日常维护保养情况较好。

4. 评估方法

根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置成本的确定

通过市场询价取得车辆的购置价（含增值税），加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本，其计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

其中：

a. 购置税依据相关主管部门的规定，以车辆购置价格（不含增值税）及适用税

率计算；

b. 其他费用包括车检费、办照费等。

对于已升级换代的车型，通过对比目前市场在售的同品牌、同功能的车型，考虑性能、配置等方面的差异，综合确定被评估车辆的重置成本。

(2) 综合成新率的确定

根据车辆行驶里程，使用年限和现场的勘察情况确定其成新率。根据孰低原则，选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

a. 勘察成新率 A

b. 年限成新率 $B = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$

c. 行驶里程成新率 $C = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

根据孰低原则，综合成新率 $= \min\{A, B, C\}$ 。

4. 评估举例

举例 1：本田-奥德赛小型普通客车（固定资产—车辆明细表第 1 项）

(1) 运输设备概况

车辆名称：本田-奥德赛小型普通客车

型号：奥德赛牌 HG6482BAC4A

车辆牌号：浙 A22363

出产厂家：本田汽车(中国)有限公司

购入时间：2014 年 9 月

启用时间：2014 年 9 月

已行公里数：140,271.00

账面原值：290,188.00 元

账面净值：78,834.56 元

主要技术参数：

排量：2.4L

最大马力：186ps

扭矩：243N.m

整车质量：1,839Kg

(2) 重置成本的确定

1) 车辆购置价

经向经销商询价，评估基准日相同规格型号和配置车辆市场报价扣减优惠后，该车的购置价为 229,800.00 元（含增值税）。

2) 车辆购置税

购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格（不含增值税）的 10%。

$$\begin{aligned} \text{车辆购置税} &= \text{被估车辆购置价} / (1 + \text{增值税税率}) \times \text{车辆购置税税率} \\ &= 229,800.00 / (1 + 16\%) \times 10\% \\ &= 19,810 \text{ 元（精确到个位）} \end{aligned}$$

3) 其他费用

根据杭州市目前的价格标准，车辆购置需要车检费等其他费用为 500.00 元。

4) 重置成本

重置成本 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 其他费用

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 229,800.00 + 19,810 + 500.00 \\ &= 250,110.00 \text{ 元（取整到十位）} \end{aligned}$$

(3) 综合成新率的确定

1) 年限成新率的计算

根据《机动车强制报废标准规定》及《资产评估常用数据手册》，结合该车使用状况确定其经济使用年限为 12 年，截至评估基准日，已使用 3.92 年，因此：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率 A} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (12 - 3.92) / 12 \times 100\% \\ &= 67\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

2) 行驶里程成新率的计算

根据国家运输设备管理规定，结合车辆实际使用状况，确定其可行驶里程为 600,000.00 公里，至评估基准日，已行驶 140,271.00 公里，因此：

$$\begin{aligned} \text{里程成新率 B} &= (\text{可行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{可行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 140,271.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 77\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

3) 勘查成新率的计算

根据现场勘察确定勘察成新率 C 为 78%，计算过程如下表：

序号	项目名称	达标程度	评分	备注
1	整车(20分)	良好	15	状况良好，无明显划痕痕迹

2	车 架(20 分)	一般	10	没有明显变形, 面漆退光退色, 有轻微划伤, 内饰陈旧
3	前后桥(10 分)	一般	12	减震器有效, 前轴无裂纹, 没有明显变形, 主销孔磨损不逾限, 前轮定位正确, 轮胎磨损正常
4	发动机(30 分)	中度磨损	25	无明显异响, 最大功率、汽缸压力、燃料消耗量达到出厂规定值, 排放符合国家规定
5	变速箱(10 分)	中度磨损	8	操纵轻便灵活, 不跳档、掉档, 车辆技术等级为 1 级
6	转向及制动系统 (10 分)	中度磨损	8	制动距离正常, 转向操作灵活, 使用正常
总 分			78	

4) 综合成新率 = $\min\{A, B, C\} = 67\%$

(4) 评估价值的确定

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率
 $= 250,110.00 \times 67\%$
 $= 167,570.00$ 元(取整到十位)

5. 评估结果

委估设备的评估结果见下表:

固定资产—设备类资产评估结果汇总表

单位: 人民币元

名 称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
车 辆	444,743.58	589,200.00	144,456.42	32.48
合 计	444,743.58	589,200.00	144,456.42	32.48

第五节 递延所得税资产

1. 评估内容

递延所得税资产账面价值 395,293.40 元, 主要为应收款项计提坏账准备引起的可抵扣暂时性差异。

2. 评估程序和方法

对递延所得税资产形成的过程进行了复核。对于计提坏账准备计提的递延所得税资产, 以应收款项评估值与纳税基础的差异, 按公司适用的所得税率确定评估价值。

3. 评估结果

递延所得税资产的评估价值为 141,696.60 元, 评估减值 253,596.80 元, 评估

减值率为 64.15%。

第六节 流动负债

（一）应付账款

1. 评估内容

应付账款账面价值 5,095,487.66 元,主要为尚未支付的工程款而形成的债务。

2. 评估程序和方法

首先,依据提供的财务账簿对各项应付款项进行核对,查看其是否账表相符,核实账面金额的准确性,核实业务的真实性。

其次,判断分析应付款项的偿付性,确定应付账款评估价值。

应付账款未取得明确无需偿付的证明资料,以经核实的账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

应付账款的评估价值为 5,095,487.66 元,无评估增减值。

（二）预收款项

1. 评估内容

预收款项账面价值 23,948.00 元,主要系预收房租及售房款而形成的债务。

2. 评估程序和方法

首先,依据提供的财务账簿对各项预收款项进行核对,查看其是否账表相符,核实账面金额的准确性,核实业务的真实性。

其次,判断分析预收款项的偿付性,确定预收款项评估价值。

本次评估了解了经营政策及客户经营、信用情况的基础上,对预收款项进行判断分析,经核实,在其他应收款评估中已将应收阮珍君代垫按揭款全额预计风险损失,故将预收阮珍君款项评估为零。其余款项均需承担相应义务或偿付,以经核实的账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

预收账款的评估价值为 17,303.00 元,评估减值 6,645.00 元,评估减值率为 27.75%。

（三）应付职工薪酬

1. 评估内容

应付职工薪酬账面价值 171,854.86 元，系预提的工资及职工教育经费等。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对应付职工薪酬进行核对，查看其是否账表相符；工资的计提是否符合计提标准的要求，金额计算是否准确；对应付职工薪酬实施分析程序。其次，判断分析应付职工薪酬的偿付性，确定应付职工薪酬评估价值。

3. 评估结果

应付职工薪酬的评估价值为 171,854.86 元，无评估增减值。

(四) 应交税费

1. 评估内容

应交税费账面价值 2,337,536.85 元，主要系应交土地增值税、增值税及房产税等。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项应交税费进行核对，查看其是否账表相符；验算和查阅了纳税申报表，复核计税基数和相关税率，计提及申报无误；抽查相关税费支付凭证，缴纳无误。

其次，判断分析应交税费的偿付性，确定应交税费评估价值。在了解税种、税率、税目以及税费政策的情况下，应交税费以经核实的账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

应交税费的评估价值为 2,337,536.85 元，无评估增减值。

(五) 其他应付款

1. 评估内容

其他应付款账面价值 1,214,604.97 元，主要包括住房维修基金、工会经费及保修金等。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项其他应付款进行核对，查看其是否账表相符，核实账面金额的准确性；抽查相关业务原始凭证，核实业务的真实性。

其次，判断分析其他应付款的偿付性，确定其他应付款评估价值。

本次评估了解了其他应付款款项内容、性质、形成原由，其他应付款仍需偿付，以经核实的账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

其他应付款的评估价值为 1,214,604.97 元，无评估增减值。

第七节 其他非流动负债—递延所得税负债

1. 评估内容

递延所得税负债账面价值 66,595.95 元，系兴财房地产公司改制时公允价值变动引起的应纳税暂时性差异。

2. 评估程序和方法

首先，依据提供的财务账簿对各项递延所得税负债进行核对，查看其是否账表相符；根据税法与会计核算差异以及所得税税率复算递延所得税负债，核实账面金额的准确性。

其次，判断分析递延所得税负债的偿付性，确定递延所得税负债评估价值。

本次评估了解了递延所得税负债内容、性质、形成原由，递延所得税负债仍需偿付，以经核实的账面价值确定评估价值。

3. 评估结果

递延所得税负债的评估价值为 66,595.95 元，无评估增减值。

四、评估结果

评估结论根据以上评估工作得出。

(一) 评估结论

本次采用资产基础法对评估对象的市场价值进行了评估。

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为 58,843.84 万元，具体如下：

资产账面价值为 7,186.87 万元，评估价值为 59,734.18 万元，评估增值 52,547.31 万元，增值率 731.16%；

负债账面价值为 891.00 万元，评估价值为 890.34 万元，评估减值 0.66 万元，减值率 0.07%；

所有者权益(净资产)账面价值为 6,295.87 万元，评估价值为 58,843.84 万元，评估增值 52,547.97 万元，增值率 834.64%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,183.33	1,284.76	101.43	8.57
非流动资产	6,003.54	58,449.42	52,445.88	873.58
其中：长期股权投资	5,900.00	58,319.62	52,419.62	888.47
投资性房地产	12.11	49.28	37.17	306.94
固定资产	51.90	66.35	14.45	27.84
其中：房屋建筑物类	7.43	7.43		
设备类	44.47	58.92	14.45	32.48
递延所得税资产	39.53	14.17	-25.36	-64.15
资产总计	7,186.87	59,734.18	52,547.31	731.16
流动负债	884.34	883.68	-0.66	-0.07
非流动负债	6.66	6.66		
负债合计	891.00	890.34	-0.66	-0.07
所有者权益(净资产)	6,295.87	58,843.84	52,547.97	834.64

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日。

(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

本次评估以资产基础法确定的市场价值 58,843.84 万元作为兴财房地产公司的股东全部权益价值，评估增值 52,547.97 万元，增值率为 834.64%。

评估增值原因分析：

1. 流动资产增值 101.43 万元，主要系其他应收款中的关联方往来评估未计提预计风险损失，导致增值；
2. 长期股权投资增值 52,419.62 万元，主要系被投资单位进贤湾房开公司的评估值中包含了正在开发房产项目的合理利润；
3. 投资性房地产评估增值 37.17 万元，主要系投资性房地产取得时间较早，账面取得成本较低，随着周边房地产价格及租金价格上涨，导致评估增值；
4. 固定资产评估增值 14.45 万元，主要系部分机器设备的会计折旧年限短于设备的经济寿命年限所致；
5. 递延所得税资产评估减值 25.36 万元，主要系应收款项评估价值、账面价值较计税基础差异不同所致；
6. 预收款项评估减值 0.66 万元，主要系其他应收款中同一结算对象应收余额

已全额预计风险损失，对应预收款项评估为零所致。

(三)关于控股权溢价和少数股权折价

本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本资产评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

(一) 委托人一概况

1. 组织名称：淳安县国有资产管理委员会办公室
2. 组织住所：千岛湖镇新安东路 21 号四楼

(二) 委托人二(被评估单位)概况

1. 企业名称：浙江省兴财房地产发展有限公司（以下简称：兴财房地产公司）
2. 企业住所：杭州滨江区长河街道星光国际广场 1 幢 512 号
3. 注册资本：伍仟万元整
4. 法定代表人：董炳根
5. 企业性质：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：913300001429195063
7. 历史沿革：

兴财房地产公司由浙江省财务开发公司投资设立，于 1993 年 5 月 21 日经浙江省工商行政管理局核准登记，注册资本 2,688 万元。

2008 年 4 月，兴财房地产公司进行了改制并公开挂牌拍卖股权，由浙江华联杭州湾创业有限公司竞拍成功，并增加注册资本，变更后注册资本为 5,000 万元，其中：浙江华联杭州湾创业有限公司出资人民币 3,500 万元，占注册资本的 70%；浙江省财务开发公司出资人民币 1,500 万元，占注册资本的 30%，本次增资业经浙江万邦会计师事务所审验，并出具浙万会验[2008]第 17 号验资报告、浙万会验[2009]第 25 号验资报告勘正说明。

2010 年 6 月，浙江华联杭州湾创业有限公司将其所持有的兴财房地产公司 70% 股权（认缴出资 3,500 万元）作价 28,000 万元转让给华联控股股份有限公司。

截至评估基准日，兴财房地产公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	实缴金额	出资比例(%)
华联控股股份有限公司	3,500.00	3,500.00	70.00
浙江省财务开发公司	1,500.00	1,500.00	30.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00

8. 经营业务范围

房地产投资开发、经营、自由租赁及咨询服务。（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）

9. 兴财房地产公司资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-7月
营业收入	66,523,365.07	20,172.79	20,224.78	11,890.50
营业成本	30,279,097.17	19,506.72	19,506.72	11,378.92
利润总额	35,104,469.60	-1,728,748.51	-219,555.05	6,092,955.47
净利润	35,490,408.26	-1,723,264.39	-214,070.93	5,618,346.80
项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年7月31日
总资产	122,880,165.30	71,808,525.29	71,630,622.32	71,868,654.64
总负债	63,602,550.43	14,254,174.81	14,290,342.77	8,910,028.29
净资产	59,277,614.87	57,554,350.48	57,340,279.55	62,958,626.35

上述会计数据业经注册会计师审计，其中，2016年数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华审字[2017]011158号无保留意见审计报告；2017年数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2018]007678号无保留意见审计报告；2018年1-7月数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华审字[2018]011690号无保留意见审计报告。

10. 长期股权投资情况：

截至评估基准日，兴财房地产公司对外投资单位共1家，持股比例为100%。全资子公司概况如下：

(1) 企业名称：杭州华联进贤湾房地产开发有限公司（以下简称：进贤湾房开公司）

(2) 企业住所：淳安县千岛湖镇集贤路18号1幢101室

(3) 法定代表人：董炳根

(4) 注册资本：五仟玖佰万元整

(5) 企业类型：有限责任公司（法人独资）

(6) 经营范围：房地产开发经营，旅游基础设施开发建设，实业投资，物业管理，酒店管理，（含分支机构经营范围）其他无须报经审批的一切合法项目。（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）

(7) 历史沿革：进贤湾房开公司成立于2009年11月13日，由兴财房地产

公司出资设立，进贤湾房开公司成立时注册资本为人民币1000万元，均由兴财房地产公司出资认缴。上述出资业经淳安永盛联合会计师事务所审验，并出具淳永会验[2009]159号《验资报告》。

2010年4月14日，进贤湾房开公司增加注册资本人民币4900万元。新增注册资本均由兴财房地产公司出资，其中以货币出资人民币787万元，以土地使用权出资人民币4,113.00万元，本次增资后进贤湾房开公司注册资本为人民币5900万元。本次增资业经奉杭州天辰会计师事务所审验，并出具杭州天辰验字[2010]0310号验资报告。

截至评估基准日，进贤湾房开公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资金额	实际出资金额	持股比例(%)
兴财房地产公司	5,900.00	5,900.00	100.00
合计	5,900.00	5,900.00	100.00

(8) 进贤湾房开公司资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-7月
营业收入	1,751,712.76	2,425,984.49	2,121,087.02	1,011,363.93
营业成本	4,366,850.25	4,990,602.33	4,953,150.20	2,977,888.23
利润总额	-25,343,633.82	-23,351,695.77	-23,285,154.90	-15,251,504.75
净利润	-25,344,628.30	-23,277,315.18	-23,227,306.67	-15,253,744.33
项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年7月31日
总资产	400,732,400.73	504,889,573.37	590,949,558.58	597,074,443.11
总负债	391,993,196.47	519,427,682.29	628,714,976.17	650,093,605.03
净资产	8,739,204.26	-14,538,108.92	-37,765,417.59	-53,019,161.92

上述会计数据业经注册会计师审计，其中，2016年数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华审字[2017]011159号无保留意见审计报告；2017年数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2018]007677号无保留意见审计报告；2018年1-7月数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华审字[2018]011690号无保留意见审计报告。

近年未处置不良资产。

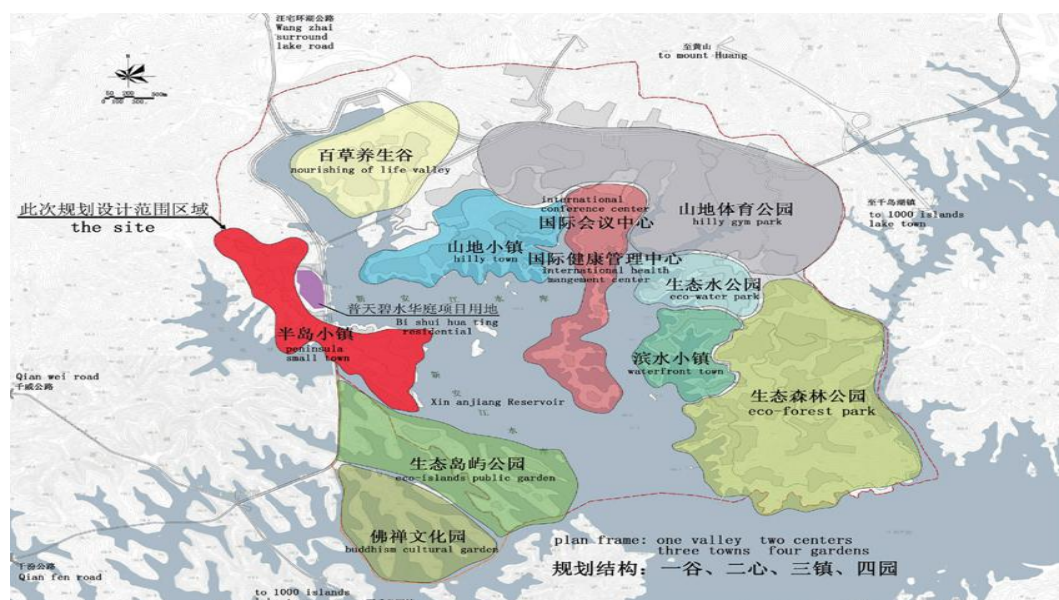
11. 企业的主要资产状况

兴财房地产公司主要资产系货币资金、投资性房地产及长期股权投资等。其中长期股权投资系其于2009年11月13日出资设立的全资子公司——进贤湾房开公

司，持股比例 100%，该公司注册地位于淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢 101 室，主要从事房地产开发经营，旅游基础设施开发建设，实业投资，物业管理，酒店管理。

12. 正在或者计划进行的投资项目简况

截至评估基准日，进贤湾房开公司正在开发的千岛湖半岛小镇度假公寓项目，位于千岛湖镇千岛湖大桥北侧的进贤湾旅游度假区，系华联发展集团投资建设的“华联·杭州淳安县千岛湖景区进贤湾国际旅游综合体系列项目”中的重要子项目。半岛小镇区块位于“华联·杭州淳安县千岛湖景区进贤湾国际旅游综合体系列项目”西北区域，总建设用地面积约 297,013.62 m²（折合 445.52 亩）。环左公路从项目中间穿过，使项目分为 A、B 两个地块，其中地块 A 位于环左路西侧（左），背山面水，建设用地面积 133,949.17 m²，以叠拼和公寓为主；地块 B 位于环左路东侧（右），建设用地面积 163,064.45 m²，地块 B 三面紧邻千岛湖湖面，湖景视野优越，以联排双拼住宅为主。A、B 两个地块项目总规划建筑面积 169,979.00 m²。半岛小镇度假公寓项目按照“依托千岛湖山湖资源、利用千岛湖环境禀赋、植入古典建筑文化风情”的理念进行设计和建设，将其打造成为国内一流的湖区宜居小镇，项目建成后的整体定位为千岛湖景区滨湖宜居行馆，营销主题语“纯真谧境 岛屿天堂”。



半岛小镇项目在“华联·进贤湾国际旅游综合体系列项目”中的位置

半岛小镇度假公寓项目分 A、B 两个地块，A 地块产品包括公寓住宅、舒适型联排住宅、叠拼住宅三种产品类型；B 地块中，在景观面开阔处放置面积段较大的双拼，在景观稍逊处放置面积段较小的舒适性联排。

半岛小镇项目中户型产品类型有公寓和别墅，其中别墅类型有叠拼、联排和、双排。公寓面积在 50-140 平方米；普通别墅面积在 140-300 平方米；舒适型别墅，面积 400-500 平方米。

半岛小镇度假公寓项目分三期开发，截至评估基准日，已完成 A 地块一期项目、B 地块配套公建会所的开发，同时完成二期边坡挡墙等部分基础设施工程，均未开始销售。A 地块一期项目于 2014 年 8 月正式开工建设，建设用地面积为 33,432.68 平方米，总建筑面积为 57,496.21 平方米，共有 9 幢住宅，1-3 号楼为叠拼住宅，4-9 号楼为公寓，共计 72 套叠拼、194 套精装修公寓及 173 套毛坯公寓。其中 4 号楼和 5 号楼为精装修公寓，精装修档次较好。

B 地块会所项目也已开发完成，建设用地面积为 13,643.31 平方米，总建筑面积为 2,934.85 平方米，内设游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施，进贤湾房开公司计划期后有偿向业主开放，或考虑整体出租经营。

截至评估基准日，二期、三期项目主体工程尚未动工，只完成二期边坡挡墙等部分基础设施工程。其中二期项目建设用地面积为 100,516.49 平方米，总建筑面积为 57,315.94 平方米，根据项目规划，二期将建成 169 套叠拼、44 套联排及 175 套公寓；三期项目建设用地面积为 149,421.14 平方米，总建筑面积为 52,232.00 平方米，根据项目规划，二期将建成 10 套叠拼、109 套联排及 22 套双拼住宅。项目开发分期计划图及项目总平面图如下：



项目开发分期计划图



项目总平面图

半岛小镇度假公寓项目经济技术指标具体如下：

总用地经济技术指标				
指标	数据			
总用地面积(平方米)	297,013.62			
总建筑面积(平方米)	169,979.00			
其中	计入容积率总建筑面积(平方米)	103,954.00		
	计入容积率住宅总建筑面积(平方米)	计入容积率住宅总建筑面积(平方米)	101,115.50	
		计入容积率配套公建总建筑面积(平方米)	2,802.00	
		物业办公用房总建筑面积(平方米)	物业办公用房总建筑面积(平方米)	312.00
			物业经营用房总建筑面积(平方米)	416.00
			社区用房建筑面积(平方米)	285.00
		其他配套公建建筑面积(平方米)	1,789.00	
	不计入容积率总建筑面积(平方米)	66,025.00		
	住宅架空层总建筑面积(平方米)	住宅架空层总建筑面积(平方米)	16,377.00	
		住宅地下总建筑面积(平方米)	26,059.00	
配套服务用房地下总建筑面积(平方米)		2,100.00		
地下车库总建筑面积(平方米)		21,409.00		
户数	950.00			
总人口(3.2人/户)	3,041.00			
建筑密度	0.19			
容积率	0.35			

绿地率		0.45
建筑总高度（米）		33.00
机动车停车数（辆）		1,000.00
其中	地面停车（辆）	579.00
	地库停车（辆）	421.00

A 区经济技术指标

指标		数据		
总用地面积（平方米）		133,949.17		
总建筑面积（平方米）		114,556.00		
其中	计入容积率总建筑面积（平方米）	75,012.00		
	其中	计入容积率住宅总建筑面积（平方米）	73,456.00	
		计入容积率配套公建总建筑面积（平方米）	1,556.00	
		其中	物业办公用房总建筑面积（平方米）	272.00
			物业经营用房总建筑面积（平方米）	376.00
		社区用房建筑面积（平方米）	285.00	
		其他配套公建建筑面积（平方米）	623.00	
	不计入容积率总建筑面积（平方米）	39,544.00		
	其中	住宅架空层总建筑面积（平方米）	7,229.00	
		住宅地下总建筑面积（平方米）	10,506.00	
		配套服务用房地下总建筑面积（平方米）	400.00	
地下车库总建筑面积（平方米）		21,409.00		
户数		806.00		
总人口（3.2 人/户）		2,611.00		
建筑密度		25%		
容积率		56%		
绿地率		35%		
建筑总高度（米）		33.00		
机动车停车数（辆）		706.00		
其中	地面停车（辆）	285.00		
	地库停车（辆）	421.00		

B1 区经济技术指标

指标		数据
总用地面积（平方米）		58,300.00
总建筑面积（平方米）		30,472.00
其中	计入容积率总建筑面积（平方米）	16,324.00
	计入容积率住宅总建筑面积（平方米）	14,833.00

		计入容积率配套公建总建筑面积（平方米）	1,491.00
		物业办公用房总建筑面积（平方米）	40.00
		物业经营用房总建筑面积（平方米）	40.00
		其他配套公建建筑面积（平方米）	1,411.00
		不计入容积率总建筑面积（平方米）	14,148.00
		住宅架空层总建筑面积（平方米）	4,830.00
		住宅地下总建筑面积（平方米）	7,618.00
		配套服务用房地下总建筑面积（平方米）	1,700.00
户数			91.00
总人口（3.2 人/户）			292.00
建筑密度			20%
容积率			28%
绿地率			45%
建筑总高度（米）			12.00
机动车停车数（辆）			126.00
其中	地面停车（辆）		126.00

B2 区经济技术指标

指标		数据
总用地面积（平方米）		104,764.45
总建筑面积（平方米）		24,951.00
	计入容积率总建筑面积（平方米）	12,618.00
	计入容积率住宅总建筑面积（平方米）	12,581.50
	计入容积率配套公建总建筑面积（平方米）	36.50
其中	不计入容积率总建筑面积（平方米）	12,333.00
	住宅架空层总建筑面积（平方米）	4,318.00
	住宅地下总建筑面积（平方米）	7,935.00
	配套服务用房地下总建筑面积（平方米）	80.00
户数		50.00
总人口（3.2 人/户）		160.00
建筑密度		12%
容积率		12%
绿地率		60%
建筑总高度（米）		12.00
机动车停车数（辆）		113.00
其中	地面停车（辆）	113.00

截至评估基准日，半岛小镇度假公寓项目对应的 5 宗住宅土地均已取得国有土地使用权证，使用权类型为出让，使用权面积共计 297,013.62 平方米。详见下表：

证号	坐落	地类用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
淳安国用(2010)第00725号	千岛湖旅游度假区内进贤半岛	住宅用地	出让	59,333.30	2072/12/24
淳安国用(2010)第00726号	千岛湖旅游度假区内进贤半岛	住宅用地	出让	59,960.00	2072/12/24
淳安国用(2010)第00727号	千岛湖旅游度假区内进贤半岛	住宅用地	出让	58,987.00	2072/12/24
淳安国用(2010)第00728号	千岛湖旅游度假区内进贤半岛	住宅用地	出让	59,066.66	2072/12/24
淳安国用(2010)第00729号	千岛湖旅游度假区内进贤半岛	住宅用地	出让	59,666.66	2072/12/24
合计				297,013.62	

截至评估基准日，5宗土地均已取得《建设用地规划许可证》，一期项目（包含会所）已取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，一期项目3号楼已取得《商品房预售证》。详见下表：

项目	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	施工许可证	预售证
一期（包含会所）	地字第淳20120170016号、地字第淳20120170017号、地字第淳20120170018号、地字第淳20120170019号、地字第淳20120170020号	建字第淳20140170034号	330127201408200101号	其中3号楼取得《淳售许字(2015)第22号》商品房预售证
二期		无	无	无
三期		无	无	无

12. 执行的主要会计政策及其它特殊政策

会计制度：执行《企业会计准则》；

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；

减值准备的计提方法：按账面价值与可回收金额的差额计提相应的减值准备；

执行的固定资产折旧办法为：年限平均法；

主要税项及税率：

(1) 增值税：适用税率为5%、6%；

(2) 附加税费：城市维护建设税的适用税率为7%；教育费附加的适用税率

为 3%；地方教育附加的适用税率为 2%；

(3) 企业所得税：适用税率 25%；

(4) 房产税：房产租金收入的 12%；

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人一淳安县国有资产管理委员会办公室履行出资人职责的县属国有企业下属企业拟回购被评估单位（委托人二）的股权。

二、关于经济行为的说明

根据《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司股权的情况说明》，为顺利稳妥推进千岛湖临湖地带综合整治工作，需对进贤湾房开公司位于千岛湖半岛小镇的项目进行补偿回购。淳安县国有资产管理委员会办公室决定由淳安县国有资产管理委员会办公室履行出资人职责的县属国有企业以回购兴财房地产公司股权的形式进行补偿。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为兴财房地产公司的股东全部权益价值。评估范围为该公司申报的全部资产及负债，具体包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产（房屋建筑物类、设备类）、递延所得税资产、流动负债及递延所得税负债。

截至评估基准日，兴财房地产公司账面资产总额 71,868,654.64 元，账面负债总额 8,910,028.29 元，所有者权益(净资产) 62,958,626.35 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		11,833,258.75
非流动资产		60,035,395.89
其中：长期股权投资		59,000,000.00
投资性房地产	308,000.00	121,060.60
固定资产	1,702,916.58	519,041.89
其中：房屋建筑物类	218,000.00	74,298.31
设备类	1,484,916.58	444,743.58
递延所得税资产		395,293.40
资产总计		71,868,654.64
流动负债		8,843,432.34
非流动负债		66,595.95

资产项目	账面原值	账面净值
负债合计		8,910,028.29
所有者权益(净资产)		62,958,626.35

兴财房地产公司于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具大华审字[2018]011690号无保留意见审计报告。

（一）表外资产的状况

兴财房地产公司未申报账外资产、负债。

（二）账面资产历史评估调账情况

账面资产未根据以往资产评估结论调整。

（三）本次评估前不良资产核销或者资产剥离情况

本次评估前不存在不良资产核销或资产剥离等情况。

四、关于评估基准日的说明

根据《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司股权的情况说明》，确定本评估项目的评估基准日为2018年7月31日。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）根据兴财房地产公司与杭州市求是小学于2000年6月1日签订的《浙江省兴财房地产发展公司向杭州市求是小学捐赠办学协议书》，兴财房地产公司自愿将位于南中国新城（后更名为雅仕苑）606幢4-501号住房（房屋建筑物明细表第1项：雅仕苑6幢4单元501室）及相应储藏室于2000年6月30日交付杭州市求是小学无偿使用，使用年限50年（即于2050年6月30日止）。该房屋建筑物在约定无偿使用年限到期后如何处理尚不确定。

（二）根据《资产评估委托合同》约定，对进贤湾房开公司于（被评估单位子公司）评估基准日后拟转让的部分固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产，评估价值按照账面价值列示。该部分资产分类汇总金额如下，具体明细详见《评估申报明细表》：

金额单位：人民币万元

科目名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值
固定资产	项	169	15,877.22	13,816.86
无形资产	项	2	3.65	0.90
长期待摊费用	项	19	1,393.45	445.38

科目名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值
其他非流动资产	项	1	66.24	66.24
合计		191	17,340.56	14,329.38

(三) 截至评估基准日,进贤湾房开公司半岛小镇开发项目未办理工程审计结算,应付账款中的暂估房地产开发项目工程款共计 60,857,668.80 元,系进贤湾公司基于已签订的工程合同、项目完工程度及付款进度等情况对未付工程款的暂估金额,已经注册会计师审计,尚未进行决算。

(四) 截至评估基准日,进贤湾房开公司半岛小镇度假公寓项目配套用房——会所已经开发完成,账面价值合计 59,985,833.41 元。根据进贤湾房开公司提供的《关于千岛湖进贤湾半岛小镇项目一期会所的产权情况说明》,会所为半岛小镇一期项目的一个独立项目单元,其面积未计入公摊面积,其建造成本单独归集,完工后会所作为一个单独项目单位进行建筑面积测绘。另外,会所内包含的游泳池、健身房、餐饮娱乐等设施,进贤湾房开公司计划有偿向业主开放,或考虑整体出租经营。进贤湾房开公司声明会所的产权归其所有,而非属于业主的公共配套用房。

(五) 根据《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司股权的情况说明》,本次补偿评估原则为假设进贤湾房开公司可以正常开发、销售房地产项目,并以此为前提评估兴财房地产公司股东全部权益的正常市场价值。

六、资产负债清查情况的说明

1. 清查范围

列入清查范围的资产及负债包括:在评估基准日资产负债表列示的全部资产和负债。其中,资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产(房屋建筑物类、设备类)及递延所得税资产,账面价值合计为 71,868,654.64 元;负债为流动负债及递延所得税负债,账面价值合计为 8,910,028.29 元。上述资产、负债皆属于兴财房地产公司所有。清查中重点关注有无重大账外资产、负债。

2. 清查工作的组织和实施

(1) 兴财房地产公司组织财务人员、设备管理部门和有关部门的人员于 2018 年 7 月底对相关资产进行了清查,首先对各项资产进行了账表、账账核对;其次,对重要往来款项进行了对账和整理。

(2) 根据天源资产评估有限公司提供的评估申报明细表样表,在清查核实相符

的基础上，财务和资产管理人員填写有关评估申报明細表。

(3) 在资产清查过程中，按天源资产评估有限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、款項明細资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

3. 清查结论

兴财房地产公司账面资产权属资料齐全，账实相符，账表相符，权属资料完整；未发现大額影响权益的未达账項；未发现其他已明确的呆、坏账损失或有重大潜在风险的债权以及无需偿付的负债。

七、资料清单

1. 《淳安县国有资产管理委员会办公室关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司股权的情况说明》；

2. 资产评估申报表；

3. 评估基准日财务报表和审计报告；

4. 《国有建设用地使用权出让合同》；

5. 《国有土地使用证》；

6. 其他产权证明文件；

7. 半岛小镇度假公寓项目相关施工合同；

8. 半岛小镇度假公寓项目经济技术指标及未来开发经营的预测资料；

9. 《关于千岛湖进贤湾半岛小镇项目一期会所的产权情况说明》；

10. 重大合同、协议等；

11. 其他相关资料。

(以下无正文)

(本页无正文)

委托人(盖章)： 淳安县国有资产管理委员会办公室

委托人负责人：

委托人(被评估单位)(盖章)： 浙江省兴财房地产发展有限公司

委托人(被评估单位)负责人：

2018年8月23日