

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州华联进贤湾房地产开发有限公司

拟进行资产转让所涉及的

杭州华联进贤湾房地产开发有限公司所拥有的
位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等
共 13 项房地产及其他相关资产

资产评估报告

鹏信资估报字[2018]第 110 号

评估基准日：2018 年 07 月 31 日

评估报告日：2018 年 08 月 13 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen,
China

电话(Tel): +86755-8240 6288

直线(Dir): +86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222

邮政编码(Postcode): 518026

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、资产占有方和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人.....	1
二、评估目的.....	2
三、评估对象和评估范围.....	2
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告日.....	14
评估报告附件.....	16



声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



杭州华联进贤湾房地产开发有限公司

拟进行资产转让所涉及的

杭州华联进贤湾房地产开发有限公司所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 项资产及其他

相关资产

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2018]第 110 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受华联控股股份有限公司（以下简称「华联控股」）的委托，就杭州华联进贤湾房地产开发有限公司（以下简称「华联进贤湾」）拟进行资产转让之事宜所涉及的「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 项资产及其他相关资产于评估基准日的房地产市场价格价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「华联控股」委托本公司对「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 项资产及其他相关资产进行评估，为「华联进贤湾」拟对其名下资产进行转让提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 项资产及其他相关资产。

三、评估基准日：2018 年 07 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用收益法等评估方法对「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 项资产及其他相关资产的市场价值进行评估，并最终确定评估值。

六、评估结论：

经综合分析，本评估报告之评估结论，即：「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 项资产及其他相关资产于评估基准日 2018 年 07 月 31 日的市场价值为：**14,345.08** 万元人民币（大写：人民币**壹亿肆仟叁佰肆拾伍万零捌佰元整**），详见《资产评估结果汇总表》。



资产评估结果汇总表				
评估基准日：2018年7月31日				
被评估单位：杭州华联进贤湾房地产开发有限公司			金额单位：人民币万元	
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	14,263.1356	14,345.0800	81.94	0.57
3 固定资产	13,816.8553	14,343.8800	527.02	3.81
4 无形资产	0.8983	1.2000	0.30	33.40
5 长期待摊费用	445.3820	- .00	-445.38	-100.00
资产总计	14,263.1356	14,345.0800	81.94	0.57

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2018年07月31日至2019年07月30日）有效。



杭州华联进贤湾房地产开发有限公司

拟进行资产转让所涉及的

杭州华联进贤湾房地产开发有限公司所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路18号1幢等共13幢房地产及其他相关资产

资产评估报告正文

鹏信资估报字[2018]第110号

华联控股股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对杭州华联进贤湾房地产开发有限公司拟进行资产转让所涉及的杭州华联进贤湾房地产开发有限公司所拥有的位于浙江省杭州市淳安县千岛湖镇集贤路18号1幢等共13幢房地产及其他相关资产于2018年07月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产占有方和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人简明工商信息如下：

公司名称	华联控股股份有限公司
法定代表人	董炳根
注册资本	114148.7712 万元人民币
公司注册地址	深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦 1103-1109 房
统一社会信用代码	91440300192471500W
成立日期	1989 年 9 月 11 日
企业类型	上市股份有限公司
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；自有物业管理；房地产经纪（不含限制项目）
经营期限	1989 年 09 月 11 日-2039 年 09 月 11 日

（二）资产占有方概况

资产占有方简明工商信息如下：

公司名称	杭州华联进贤湾房地产开发有限公司
法定代表人	董炳根



注册资本	5900 万元人民币
公司注册地址	淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢 101 室
统一社会信用代码	91330127697058332A
成立日期	2009 年 11 月 13 日
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
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
经营期限	2009 年 11 月 13 日-2029 年 11 月 11 日
股权构成	杭州华联进贤湾房地产开发有限公司为浙江省兴财房地产发展有限公司全资子公司；浙江省兴财房地产发展有限公司由华联控股股份有限公司（占股 70%）与浙江省财务开发公司（占股 30%）共同出资。

（三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

「华联进贤湾」拟进行资产转让所涉及的「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 幢房地产及其他相关资产，为此，「华联控股」委托本公司对「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 幢房地产及其他相关资产进行评估，为上述事宜提供价值参考依据。

本次评估目的所对应的经济行为以委托人与受托方签订的《资产评估委托合同》为准。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 幢房地产及其他相关资产。

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围

评估范围为「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 幢房地产及其他相关资产。



其对应的评估范围为「华联进贤湾」申报的截至2018年7月31日的相关资产。具体资产类型如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账 面 值	项 目	账 面 值
流动资产		流动负债	
非流动资产	142,631,356.45	非流动负债	-
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	138,168,553.10		
无形资产	8,983.48		
商誉	-		
长期待摊费用	4,453,819.87		
递延所得税资产	-	净 资 产	
资产总计	142,631,356.45		

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「华联进贤湾」申报的主要资产包括房地产及构筑物、机器设备、长期待摊费用、其他无形资产。

1. 土地使用权的法律权属情况和基本状况

本次评估范围内的土地使用权共2宗，其法律权属情况和基本状况分别下表所示。

待估宗地的基本情况表

项目	宗地 1	宗地 2
所在市县	杭州市千岛湖镇	杭州市千岛湖镇
土地使用权人	杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	杭州华联进贤湾房地产开发有限公司
土地使用权证号	淳安国用(2010)第04442号	淳安国用(2010)第04624号
地号	888-999-21408	888-999-20644
取得日期	2010年12月17日	2010年12月16日
宗地编号	---	---
宗地坐落	千岛湖镇进贤湾旅游度假区桥头堡地块	千岛湖旅游度假区内进贤半岛
取得方式	出让	出让
土地用途	商服用地	住宅用地
宗地面积(平方米)	6,138.24	23,333.33
出让年限(年)	50年	70年
土地使用权终止日期	2050年10月20日	2072年12月24日
备注	地上已建有1栋游客中心主楼、1个游客码头以及其他配套构筑物，其中游客中心主楼已取得产权证	地上已建有12栋建筑物，且均已办证



2. 房屋所有权的法律权属情况和基本状况

截至评估基准日，「华联进贤湾」申报评估的房屋建筑物按用途可分为经营类房屋建筑物和配套构筑物两类；取得途径均为自建；其中：经营类房屋建筑物于固定资产—房屋建筑物科目核算，配套构筑物于固定资产—构筑物及其他辅助设施科目核算。

(1) 经营类房屋建筑物

「华联进贤湾」名下房屋建筑物中，除游客接待中心游客码头外其余均已办理《房屋所有权证》，其已办证房地产建筑面积共计10,926.02m²，具体情况如下表所示：

序号	产权证号	物业名称	房屋坐落	登记时间	房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地证号	土地用途
1	淳房权证千岛湖镇字第238012号	游客接待中心主楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号1幢	2014年5月26日	非住宅	9,157.39	淳安国用(2010)第04442号	商服用地
2	——	游客接待中心游客码头	淳安县千岛湖镇集贤路18号	——	非住宅	——	淳安国用(2010)第04442号	商服用地
3	淳房权证千岛湖镇字第238017号	游客接待中心SOHO-1#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号2幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
4	淳房权证千岛湖镇字第238018号	游客接待中心SOHO-2#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号3幢	2014年5月26日	非住宅	136.67	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
5	淳房权证千岛湖镇字第238019号	游客接待中心SOHO-3#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号4幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
6	淳房权证千岛湖镇字第238020号	游客接待中心SOHO-4#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号5幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
7	淳房权证千岛湖镇字第238021号	游客接待中心SOHO-5#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号6幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
8	淳房权证千岛湖镇字第238022号	游客接待中心SOHO-6#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号7幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
9	淳房权证千岛湖镇字第238023号	游客接待中心SOHO-7#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号8幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
10	淳房权证千岛湖镇字第238024号	游客接待中心SOHO-8#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号9幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
11	淳房权证千岛湖镇字第238013号	游客接待中心SOHO-9#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号10幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
12	淳房权证千岛湖镇字第238014号	游客接待中心SOHO-10#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号11幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
13	淳房权证千岛湖镇字第238015号	游客接待中心SOHO-11#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号12幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
14	淳房权证千岛湖镇字第238016号	游客接待中心SOHO-12#楼	淳安县千岛湖镇集贤路18号13幢	2014年5月26日	非住宅	148.36	淳安国用(2010)第04624号	住宅用地
——	合计	——	——	——	——	10,926.02	——	——

(2) 构筑物及其他辅助设施

序号	构筑物名称	房屋用途	物业来源	土地证号	土地用途
1	游客接待中心景观设施及其他	配套	自建	淳安国用(2010)第04442号	商服用地
——	合计	——	——	——	——

3. 除土地使用权以外，企业申报的账面记录的其他无形资产情况

「华联进贤湾」申报的其他无形资产具体指深信服虚拟专用网软件V1.0/虚拟专用网网关及CAD软件；

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称	账面原值	账面净值	应用范围	取得方式
1	深信服虚拟专用网软件V1.0/虚拟专用网网关	9,000.00	1,650.00	综合部	购买



序号	无形资产名称	账面原值	账面净值	应用范围	取得方式
2	CAD软件	27,500.00	7,333.48	综合部	购买

4. 主要设备的相关情况

A、主要设备

申报评估的机器设备共1项，主要是空调取水泵。

申报评估的电子设备共100项，主要是电脑、复印机、打印机、空调等办公及电视机、热水器、身份识别系统等酒店客房服务设备。

申报评估的其它设备共6项，主要是通用运输设备、户外配套设备、物业管理设备，包括修剪机、割灌机、剪草机、吹风机、户外沙发。

「华联进贤湾」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

B、车辆

根据委托方提供的车辆行驶证，记载的权利人为「华联进贤湾」，评估公司不具有产权界定功能，委托方和产权方对产权归属及产权资料的真实性负责，本报告对产权归属及其产权资料的真实性不发表意见。

5. 长期待摊费用的相关情况

「华联进贤湾」申报的长期待摊费用分为游客中心装修及安装费用、云水格酒店装修及其相关配套购置费用。

「华联进贤湾」已提供了与被评估资产相关的购置合同、付款凭证等产权证明文件的复印件。

四、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。



不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

五、评估基准日

本次评估基准日是2018年07月31日。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》（合同书编号：PXAL-A/S2018-A039）。

2. 涉及经济行为及其所涉及的评估对象与评估范围的其他文件资料。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）。

2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布）。

3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）。

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布）。



5.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布）。

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正；根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订，2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布）。

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布）。

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令65号修订和公布）。

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日）。

10.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日由第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）。

11.其他相关法律、法规和规范性文件。

（三） 准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）。
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）。
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。
- 7.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。



10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
11. 《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）。

（四）权属依据

1. 委托人和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。
2. 委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
3. 被评估企业提供的房地产证等产权证明文件的复印件。
4. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（五）取价依据

1. 与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
2. 同花顺 iFinD 资讯金融终端。
3. 有关价格目录或报价资料。
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
5. 与本次评估有关的其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. 评估师现场勘查及市场调查取得其他有关资料。
2. 委托方提供的资产评估申报表。

七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》，注册资产评估师执行不动产、机器设备相关评估业务，应当根据评估对象、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的适用性，恰当选择资产评估方法。

（一）市场法的适用性分析

市场法是将待估评估对象与在近期已经发生交易的类似案例加以比较对照，从类似案例交易的已知价格，修正得出待估评估对象客观合理价格的一种估价方法。

纳入本次评估范围内的其他无形资产主要为市场购置软件，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于已经无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势进行修正以确定评估值。

（二）收益法的适用性分析

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之



和。也就是先预计待估物业未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的评估基准日后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入在金额上等于按合同约定或正常收费标准估算的年收益扣除空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照评估基准日市场上类似物业的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/M²）

A 为待估物业的年纯收益

r 为待估物业的折现率

t 为预期的收益年限

鉴于纳入本次评估范围内的房地产具有独立获利能力且属于正在经营收益的物业，因此可采用收益法估值。

（三）成本法的适用性分析

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产评估值的评估方法。其计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 前期费用 + 综合造价 + 其他费用 + 资金成本

对纳入本次评估范围的电子设备、车辆等设备及码头，根据资产的使用方式，本次评估的假设前提及相关条件，可采用成本法估值。

（四）评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用收益法、市场比较法、成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。



（二）签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签署资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目负责人和评估小组成员。由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括资产权属证明材料的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算并形成评估结论

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，测算评估价值并形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。



这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）评估外部环境的假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

4. 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5. 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

（三）评估对象和范围方面的假设

1. 假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3. 评估范围仅以《资产评估委托合同》内双方约定的评估范围为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（四）有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本次评估的特定假设

本次评估无特定假设。



十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「华联进贤湾」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果即：「华联进贤湾」所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路18号1幢等共13项资产及其他相关资产于评估基准日2018年07月31日的市场价值为：**14,345.08**万元人民币（大写：人民币**壹亿肆仟叁佰肆拾伍万零捌佰元整**），详见《资产评估结果汇总表》。

资产评估结果汇总表				
评估基准日：2018年7月31日				
被评估单位：杭州华联进贤湾房地产开发有限公司			金额单位：人民币万元	
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	14,263.1356	14,345.0800	81.94	0.57
3 固定资产	13,816.8553	14,343.8800	527.02	3.81
4 无形资产	0.8983	1.2000	0.30	33.40
5 长期待摊费用	445.3820	- .00	-445.38	-100.00
资产总计	14,263.1356	14,345.0800	81.94	0.57

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

（一）引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）

本次评估中，未发现相关资产存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）情况。

（三）关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

（四）重大合同、重大诉讼事项

本次评估中，未发现被评估企业存在重大诉讼事项。

（五）产权瑕疵事项

纳入评估范围内的资产，不存在证载权利人与实际使用者名称不符的情况。资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。

（六）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。



（七）重大期后事项

本次评估中，未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

（八）评估程序受到限制的情况

1. 本次评估中，资产评估师未对各类设备于评估基准日的技术性能和参数做技术检测，资产评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 对评估对象所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

（九）其他需要说明的事项

本次评估不存在其他需要说明的事项。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 使用范围：资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的，且仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

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

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

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

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。



3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明,并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、评估报告日

本公司资产评估师聂竹青、陈智明于2018年07月31日形成最终专业意见,并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件,系本评估报告的组成部分。



(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

资产评估师：

二〇一八年八月 日

资产评估师：



评估报告附件

- 附件一：资产评估结果明细表；
- 附件二：评估对象照片；
- 附件三：委托人和资产占有方企业法人营业执照；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件八：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件九：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件十：资产评估委托合同；
- 附件十一：其他重要文件。



附件一：资产评估结果明细表



附件二：评估对象照片



附件三：委托人和资产占有方企业法人营业执照



附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料



附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函



附件六：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

华联控股股份有限公司：

受贵公司的委托，本公司对华联控股集团有限公司拟进行权益补偿所涉及的深圳华联进贤湾有限公司所拥有的位于杭州市淳安县千岛湖镇集贤路 18 号 1 幢等共 13 项房地产及其他相关资产于评估基准日的市场价值进行评估，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干扰并独立运行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年八月十三日



附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件



附件八：资产评估机构法人营业执照副本



附件九：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)



附件十：资产评估委托合同



附件十一：其他重要文件