

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

中企华评报字(2018)第 4490 号
(共一册, 第一册)

北京

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年十一月二十三日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	22
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	25
资产评估报告附件	26

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、本资产评估机构及其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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

杭州日报报业集团有限公司、浙江华媒控股股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受杭州日报报业集团有限公司和浙江华媒控股股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对浙江华媒控股股份有限公司拟购买股权涉及的杭州萧文置业有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为浙江华媒控股股份有限公司向杭州日报报业集团有限公司购买股权提供价值参考。

评估对象：杭州萧文置业有限公司的股东全部权益价值。

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

评估基准日：2018年7月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

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

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年7月31日

金额单位：人民币万元

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

对评估结论产生影响的特别事项说明：

(一)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可销售物业的预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

(二)本次评估是基于在评估对象上开发的项目能按照正常工期完工。本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响。

(三)本次评估时采用的项目后续专业支出为管理层预计，未考虑项目后续专业支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

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

(五)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

浙江华媒控股股份有限公司拟购买股权

涉及的杭州萧文置业有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

杭州日报报业集团有限公司、浙江华媒控股股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受杭州日报报业集团有限公司和浙江华媒控股股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江华媒控股股份有限公司拟购买股权涉及的杭州萧文置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日2018年7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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为杭州日报报业集团有限公司和浙江华媒控股股份有限公司，被评估单位为杭州萧文置业有限公司。

(一) 委托人简介

委托人一：杭州日报报业集团有限公司

企业名称：杭州日报报业集团有限公司(以下简称：“杭州日报”)

法定住所：杭州市下城区体育场路218号

法定代表人：董悦

注册资本：人民币30,000.00万元

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：实业投资；设计、制作、代理、发布国内广告(除网络广告发布)；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围。

委托人二：浙江华媒控股股份有限公司

企业名称：浙江华媒控股股份有限公司(以下简称：“华媒控股”)

法定住所：杭州市下城区体育场路 218 号

法定代表人：董悦

注册资本：人民币 101,769.841 万元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

主要经营范围：设计、制作、代理、发布国内各类广告，新媒体技术开发，实业投资，经营进出口业务，会展服务。

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：杭州萧文置业有限公司(以下简称：“萧文置业”)

法定住所：浙江省杭州市萧山区宁围街道皓月路 158 号 2 层

法定代表人：陈剑

注册资本：人民币 15,700.00 万元

企业性质：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：房地产开发、经营；其他无需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)。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

杭州萧文置业有限公司系由浙江宏立控股集团有限公司于 2013 年 7 月 9 日出资组建，设立时注册资本 1,000.00 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
浙江宏立控股集团有限公司	1,000.00	100.00

经 2014 年 4 月 19 日股东会决议通过，浙江宏立控股集团有限公司将其所拥有的全部股权转让给杭州日报报业集团有限公司，并同意

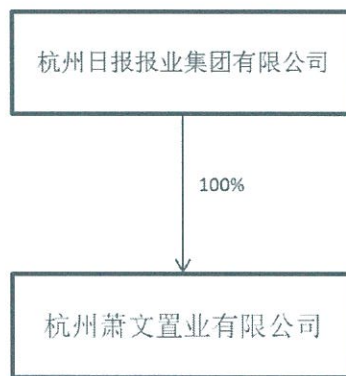
增加注册资本至 15,700.00 万元，由杭州日报报业集团有限公司认缴。增资完成后，萧文置业股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
杭州日报报业集团有限公司	15,700.00	100.00

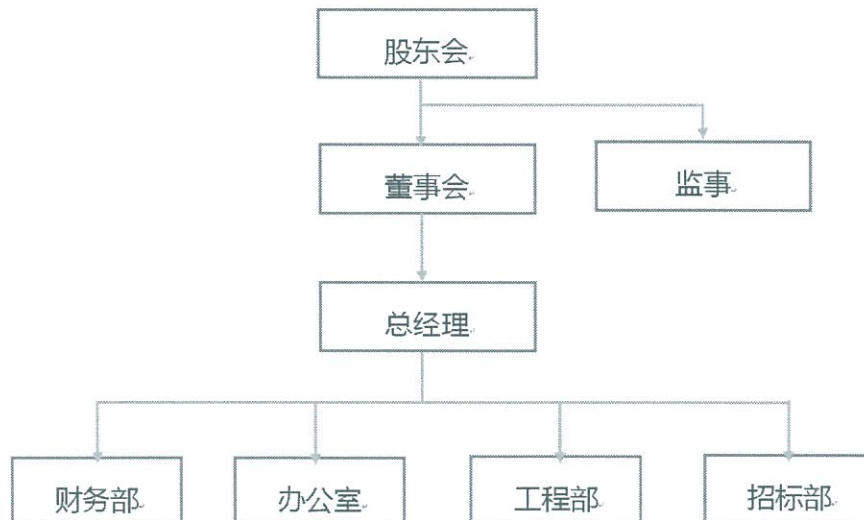
截至评估基准日，股权结构未发生变更。

3. 公司产权和经营管理结构

公司产权结构如下：



公司经营管理结构如下：



4. 被评估单位资产、财务和经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年7月31日
货币资金	4,008,528.29	2,780,685.96	5,211,507.76

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

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年7月31日
预付款项	0.04	0.04	0.04
其他应收款	4,535,315.70	4,535,315.70	3,784,555.70
存货	165,119,933.02	166,498,383.55	201,823,588.99
其他流动资产	1,830.57	45,758.24	
流动资产合计	173,665,607.62	173,860,143.49	210,819,652.49
固定资产	26,504.02	15,279.70	16,191.69
非流动资产合计	26,504.02	15,279.70	16,191.69
资产总计	173,692,111.64	173,875,423.19	210,835,844.18
应付账款		2,520.00	
应交税费	175,066.75	58,044.35	0.75
应付利息	318,224.66	579,224.66	
其他应付款	18,165,387.80	19,207,828.79	57,132,875.78
流动负债合计	18,658,679.21	19,847,617.80	57,132,876.53
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
负债合计	18,658,679.21	19,847,617.80	57,132,876.53
实收资本	157,000,000.00	157,000,000.00	157,000,000.00
未分配利润	-1,966,567.57	-2,972,194.61	-3,297,032.35
所有者权益合计	155,033,432.43	154,027,805.39	153,702,967.65

利润表

金额单位：人民币元

项目名称	2016年	2017年	2018年1-7月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00
其中：主营业务收入	0.00	0.00	0.00
二、营业总成本	1,149,988.52	1,005,627.04	607,321.93
减：营业成本	0.00	0.00	0.00
税金及附加	175,065.95	118,169.04	62,396.19
销售费用	27,580.00	8,150.94	19,800.00
管理费用	680,312.95	887,599.63	533,808.38
财务费用	267,029.62	-8,292.57	-8,682.64
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00

利润表

金额单位：人民币元

项目名称	2016年	2017年	2018年1-7月
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,149,988.52	-1,005,627.04	-607,321.93
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-1,149,988.52	-1,005,627.04	-607,321.93
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,149,988.52	-1,005,627.04	-607,321.93

注：2016年度、2017年度财务数据业经浙江华夏会计师事务所有限公司审计，2018年1-7月财务数据业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江万邦分所审计。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一为被评估单位和委托人二的母公司，委托人二拟向委托人一购买被评估单位股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

浙江华媒控股股份有限公司拟向杭州日报报业集团有限公司购买其持有的杭州萧文置业有限公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受杭州日报报业集团有限公司和浙江华媒控股股份有限公司的委托，对浙江华媒控股股份有限公司拟购买股权涉及的杭州萧文置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为浙江华媒控股股份有限公司向杭州日报报业集团有限公司购买股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是杭州萧文置业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是杭州萧文置业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产为流动资产和固定资产，总资产账面价值为21,083.58万元；负债为流动负债，总负债账面价值为5,713.29万元；股东全部权益账面价值为15,370.30万元(账面价值业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江万邦分所审计)。

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。

根据企业申报资料，评估范围内的主要资产情况如下：

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

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

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

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

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

项目	单位	指标
绿地率		35.10%
机动车停车位	辆	494.00
非机动车停车位	辆	325.00

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

(三) 引用其他机构出具的报告结论

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2018 年 7 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况，同时考虑到与审计报告时间相衔接。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 委托评估函。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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);
2. 《中华人民共和国公司法》(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修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
4. 《中华人民共和国证券法》(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修订);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修订);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令第32号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第12号令);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号,财政部令第76号修订);
15. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正);
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);

17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
19. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年10月1日实施）；
20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）；
21. 《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；
22. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号）；
23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订）；
24. 有关其他法律、行政法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 出资证明;
3. 国有土地使用证;
4. 建设用地规划许可证;
5. 建设工程规划许可证;
6. 建筑工程施工许可证;
7. 有关产权转让合同;
8. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率;
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
3. 企业提供的未来项目经营计划、措施等资料;
4. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
5. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
6. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
7. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
8. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);
2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表;
3. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江万邦分所于2018年8月15日出具的大华核字[2018]050611号清产核资专项审计报告;
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次采用资产基础法进行评估。

被评估单位为房地产开发公司，目前仅开发经营萧储[2009]37号地块项目，未来能否继续取得土地情况难以确定，故不适合采用收益法进行评估。由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

综上所述，故本次评估选用资产基础法进行评估。

（一）流动资产

1. 货币资金包括库存现金和银行存款。通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 其他应收款，资产评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对于没有充分证据表明无法收回的款项，按账面值确认评估值。

3. 预付款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4. 存货

本次评估范围内的存货为开发成本。资产评估专业人员根据企业提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，了解工程实际执行情况以及工程款项支付情况，并对其进行了盘点。

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

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

假设开发法分为动态分析法和静态分析法。本次评估采用静态分析法。

静态分析法计算公式为：

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

(二) 设备类资产

根据评估目的，结合评估对象实际情况，采用成本法进行评估。

1. 重置成本的确定

对于通用类电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于

部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置成本。

2. 综合成新率的确定

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，判断其尚可使用年限，确定综合成新率。

3. 评估值的确定

评估价值=设备重置成本×综合成新率

(三) 负债

负债为流动负债，具体包括应交税费和其他应付款。资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2018年9月22日至2018年11月23日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018年9月22日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材

料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对资产评估专业人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于2018年9月25日至2018年9月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查，根据资产性质及特点，采取了恰当的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，在不影响独立判断的情况下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估对象处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

4. 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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

(二) 特殊假设

1. 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

2. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

3. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

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

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

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年7月31日

金额单位：人民币万元

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

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江万邦分所于2018年8月15日出具的大华核字[2018]050611号清产核资专项审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况,对可销售物业的预计销售价格进行了合理判断,但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

(四)本次评估是基于在评估对象上开发的项目能按照正常工期完工。本次测算资产价值时,未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响。

(五)本次评估时采用的项目后续专业支出为管理层预计,未考虑项目后续专业支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

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

(七)根据《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当依法提供资产评估对象法律权属等资料,并保证其真实性、完整性和合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(八)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：杭州日报报业集团有限公司、浙江华媒控股股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论的使用有效期限自评估基准日 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

(三) 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。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的

专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并在国有资产监督管理部门备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 11 月 23 日。

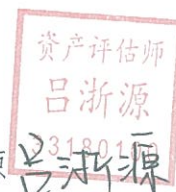
法定代表人：权忠光



资产评估师：倪卫华



资产评估师：吕浙源



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十一月二十三日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 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、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同复印件；
- 附件十二、资产评估明细表。