

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司
拟转让持有的杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股权
涉及杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1134号
(共一册, 第一册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年九月二十五日



嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司
拟转让持有的杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股权
涉及杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1134号

目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	8
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的概况.....	8
二、评估目的.....	23
三、评估对象和评估范围.....	23
四、价值类型.....	25
五、评估基准日.....	25
六、评估依据.....	26
七、评估方法.....	29
八、评估程序实施过程和情况.....	37
九、评估假设.....	40
十、评估结论.....	41
十一、特别事项说明.....	42
十二、评估报告使用限制说明.....	45
十三、资产评估报告日.....	45
资产评估报告附件.....	47

资产评估报告声明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

四、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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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。

嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司
拟转让持有的杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股权
涉及杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

华信众合评报字【2018】第 1134 号

嘉凯城集团股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受嘉凯城集团股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司拟转让持有的杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股权涉及杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司申报的在评估基准日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日为 2018 年 8 月 31 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

截止评估基准日，被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司总资产账面价值为 277,099.99 万元，评估价值为 277,484.38 万元，增值额为 384.39 万元，增值率为 0.14%；总负债账面价值为 274,990.11 万元，评估价值为 274,990.11 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 2,109.87 万元，净资产评估价值为 2,494.26 万元，增值额为 384.39 万元，增值率为 18.22%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	277,095.99	277,479.43	383.44	0.14
非流动资产	2	3.99	4.95	0.96	24.06
其中：固定资产	3	3.99	4.95	0.96	24.06
资产总计	4	277,099.99	277,484.38	384.39	0.14
流动负债	5	214,990.11	214,990.11	-	-
非流动负债	6	60,000.00	60,000.00	-	-
负债总计	7	274,990.11	274,990.11	-	-
净资产(所有者权益)	8	2,109.87	2,494.26	384.39	18.22

注：详见评估明细表

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

(1) 被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司以拥有的恒大城市之光（云端公寓）项目的 1、2、3、6、8 幢在建工程（建筑面积 33,250.88 平方米）及其相应的土地使用权为抵押物，为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司向万向信托有限公司借款 80,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2017 年 7 月 11 日至 2019 年 7 月 11 日。截至评估基准日，上述抵押借款余额为 70,000.00 万元。

(2) 被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司与中融国际信托有限公司签订信托贷款合同，贷款期限为 2016 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 30 日，贷款金额为 40,000.00 万元，无锡嘉启房地产开发有限公司以其无锡嘉业财富中心项目的商品房（建筑面积 60037.12 平方米）为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司担保。截至评估基准日，上述抵押借款余额为 40,000.00 万元。

(3) 被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司与浙商金汇信托股份有限公司签订信托贷款合同，贷款期限 2018 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日，贷款金额为 60,000.00 万元人民币。抵押质押情况如下：①被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司以拥有的恒大城市之光（云端公寓）项目的 4、5、9、10 幢房屋（建筑面积 30601.44 平方米）及其占有范围内的土地使用权为抵押物，为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司向浙商金汇信托股份有限公司借款 60,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2018 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日。②杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股东浙江同益投资有限公司以其持有杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司 40% 股权为质物，为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司向浙商金汇信托股份有限公司借款 60,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2018 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日。③杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股东嘉凯城集团（浙江）有限公司以其持有杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司 60% 股权为质物，为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司向浙商金汇信托股份有限公司借款 60,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2018 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日。截至评估基准日，上述抵押质押借款余额为 60,000.00 万元。

(4) 本次将被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司地下车位 737 个纳入评估范围，企业已计划将地下车位出售，并已说明具备销售条件。

(5) 被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司取得商品房预售证（杭售许字【2016】第 00400 号）1#楼普通住宅预售面积 5098.46 平方米已售，剩余 178.86 平方米未售，商贸预售面积 953.26 平方米未售。杭州市商品住宅销售价格备案工作联系单（杭价房备【2015】711 号）：云端公寓 1#楼普通住宅 59 套，建筑面积 5277.32 平方米，均价 19999 元/平方米。

(6) 被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司取得商品房预售证（杭售许字【2016】第 00402 号）2、3#楼普通住宅预售面积 13249.91 平方米未售，商贸预售面积 2397.32 平方米未售。杭州市商品住宅销售价格备案工作联系单（杭价房备【2016】155 号）：云端公寓 2、3#楼普通住宅 134 套，建筑面积 13249.91 平方米，均价 21602 元/平方米。

（7）被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司取得商品房预售证（杭售许字【2016】第 00402 号）6、8#楼普通住宅预售面积 27270.40 平方米未售。杭州市商品住宅销售价格备案工作联系单（杭价房备【2015】641 号）：云端公寓 6、8#楼普通住宅 298 套，建筑面积 27270.40 平方米，均价 19151 元/平方米。

（8）被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司未取得 4 幢、5 幢、9 幢、10 幢商品房预售许可证。

（9）被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司提供可售面积数据中不包含物业经营用房、养老用房、社区用房等对应商铺的面积，如有变动，评估值需随之变动。

评估报告使用者应当充分考虑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。

嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司
拟转让持有的杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股权
涉及杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

华信众合评报字【2018】第 1134 号

嘉凯城集团股份有限公司：

北京华信众合资产评估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、坚持独立、客观和公证的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司拟转让杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股权行为涉及杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 8 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的概况

本次资产评估项目的委托人为嘉凯城集团股份有限公司，被评估单位为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：嘉凯城集团股份有限公司（以下简称：“嘉凯城股份公司”）

统一社会信用代码：91430000712102806R

法定住所：杭州市上城区惠民路 56 号 1 号楼 318 室

经营场所：杭州市上城区惠民路 56 号 1 号楼 318 室

法定代表人：黄涛

注册资本：壹拾捌亿零肆佰壹拾玖万壹仟伍佰元

公司类型：股份有限公司（上市）

主要经营范围： 房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务。

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司（以下简称：“杭州滨虹公司”）

法定住所：杭州市滨江区长河街道长河路 475 号 1 幢 8 层 801 室

经营场所：杭州市滨江区长河街道长河路 475 号 1 幢 8 层 801 室

法定代表人：滕达

注册资本：壹亿元整

实收资本：壹亿元整

统一社会信用代码：913301080845619123

公司类型：有限责任公司

成立日期：2013 年 12 月 5 日

经营期限：2013 年 12 月 5 日至 2033 年 12 月 4 日

主要经营范围：房地产开发经营。（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. 公司历史沿革及股权状况：

杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司成立于 2013 年 12 月 5 日，初始注册资本 10,000 万元，成立时股东和出资情况如下：嘉凯城集团（浙江）有限公司出资 6,000 万元（占注册资本的 60%），浙江同益投资有限公司出资 4,000 万元（占注册资本的 40%）。

截至评估基准日，杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司实收资本为 10,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	嘉凯城集团（浙江）有限公司	6,000.00	6,000.00	60.00
2	浙江同益投资有限公司	4,000.00	4,000.00	40.00
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00

注：嘉凯城集团（浙江）有限公司持有浙江同益投资有限公司100%股权，浙江同益投资有限公司与嘉凯城集团（浙江）有限公司为同一行为人。

3. 公司经营管理结构

评估基准日，杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司组织结构健全，建立了较为完善的公司治理机制。公司设有董事会，下设财务部、销售部、工程部、人事部等。

4. 被评估单位近三年一期资产、财务、经营状况

被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

评估基准日及前三年资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项 目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
1	流动资产	1,443,086,243.30	2,173,030,943.40	2,159,893,761.68	2,770,959,937.62
2	非流动资产	133,694.04	96,555.24	66,346.27	39,942.52
	其中：固定资产	133,694.04	96,555.24	66,346.27	39,942.52
3	资产总计	1,443,219,937.34	2,173,127,498.64	2,159,960,107.95	2,770,999,880.14
4	流动负债	660,368,166.68	1,504,121,079.59	1,399,989,314.63	2,149,901,133.28
5	非流动负债	700,000,000.00	600,000,000.00	700,000,000.00	600,000,000.00
6	负债总计	1,360,368,166.68	2,104,121,079.59	2,099,989,314.63	2,749,901,133.28
7	净资产	82,851,770.66	69,006,419.05	59,970,793.32	21,098,746.86

评估基准日及前三年利润表

金额单位：人民币元

序号	项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-8月
1	营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
2	营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
3	营业利润	-13,364,118.18	-12,311,162.32	-8,971,572.96	-32,902,823.39
4	利润总额	-13,364,118.18	-12,328,366.55	-9,035,625.73	-38,872,046.46
5	净利润	-13,364,118.18	-13,845,351.61	-9,035,625.73	-38,872,046.46

上述 2015 年度、2016 年度财务报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审

计，均出具了标准无保留意见的审计报告；2017 年度及评估基准日财务报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告号为瑞华专审字【2018】01970066 号）。

6. 执行的主要会计政策

（1）会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司及其他子公司主要从事房地产开发，正常营业周期超过一年且不固定，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（3）记账本位币

人民币为公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司以人民币为记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（4）现金及现金等价物的确定标准

公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（5）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

公司于资产负债表日，将应收账款余额大于 1,000 万元，其他应收款余额大于 1,000 万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断金额标准	应收款项余额大于 1,000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	(1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3) 公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果确有证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

4) 公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.20	0.20
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3—5 年 (含 5 年)	50.00	50.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例(%)
5 年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

5) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），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。

（6）存货

1) 存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

3) 取得和发出存货的计价方法

① 购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

② 开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③ 开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④ 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤ 公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发

项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥ 债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦ 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

⑧ 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

4) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(7) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物、持有以备经营出租的空置建筑物等。

公司采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量。

公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类

或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（8）固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	原值的 3-5	20-50	4.85-1.90
机器设备	原值的 3-5	5-12	19.40-7.92
运输工具	原值的 3-5	8-10	12.13-9.50
办公设备及其他	原值的 3-5	5-10	19.40-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(9) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（10）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（11）职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（12）收入

1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品

有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

3) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

5) 利息收入

按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(13) 重要会计政策、会计估计的变更

1) 会计政策变更

公司本期无会计政策变更。

2) 会计估计变更

公司本期无会计估计变更。

(14) 重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1) 租赁的归类

公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2) 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

3) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断

和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

5) 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7) 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的

不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

8) 预计负债

公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出公司的情况下，公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

9) 公允价值计量

公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。公司的董事会已成立估价委员会，以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。

10) 土地增值税

公司根据国税发[2006]187号文《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》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

(15) 税项

主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	按应税销售额的5%计缴。

税 种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	预售收入2%-5%、房地产转让所得的增值额30%-60%计缴。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人嘉凯城集团股份有限公司是被评估单位杭州滨虹公司的控股股东嘉凯城集团（浙江）有限公司的控股股东；嘉凯城集团股份有限公司持有嘉凯城集团（浙江）有限公司 100%股权，嘉凯城集团（浙江）有限公司持有杭州滨虹公司 60%股权；浙江同益投资有限公司持有杭州滨虹公司 40%；嘉凯城集团（浙江）有限公司持有浙江同益投资有限公司 100%股权，嘉凯城集团（浙江）有限公司和浙江同益投资有限公司为同一行为人。

（三）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告除委托人、被评估单位股东及被评估单位外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

本次评估目的是因嘉凯城集团（浙江）有限公司、浙江同益投资有限公司拟转让持有的杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司的股权，需对杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1.评估范围为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司在评估基准日的全部资产

及相关负债，具体包括：流动资产、固定资产；流动负债和非流动负债等。总资产账面值为 277,099.99 万元，总负债账面价值为 274,990.11 万元，净资产账面价值为 2,109.87 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	2,770,959,937.62
2	非流动资产	39,942.52
3	其中：固定资产	39,942.52
4	资产总计	2,770,999,880.14
5	流动负债	2,149,901,133.28
6	非流动负债	600,000,000.00
7	负债总计	2,749,901,133.28
8	净资产	21,098,746.86

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见，审计报告号为瑞华专审字【2018】01970066号）。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估主要资产情况

(1) 存货账面价值为2,032,555,763.25元，主要为开发成本。

开发成本主要为恒大城市之光（云端公寓）项目已支出的成本。

恒大城市之光（云端公寓）项目位于滨江区长河街道规划月湾路与规划彩霞路交叉口东北角。项目土地面积41153.00平方米，已取得土地使用权证，土地证号为【杭滨】国用（2015）第100020号；项目包括10栋住宅楼组成（含1栋配建公共租赁住房），总建筑面积为133,674.24平方米，其中地上建筑面积为92,979.42平方米，地下建筑面积为40,694.82平方米。

恒大城市之光（云端公寓）项目主要包括普通住宅、商铺和车位，该项目基本开发完成，待结转为开发产品，普通住宅和商铺均为毛坯；恒大城市之光（云端公寓）项目共计10幢楼，其中：1#楼共59套房，已售57套（面积为5098.46平方米），6#和8#楼总计298套，已售116套，2#、3#、4#、5#、9#、10#楼均未销售，剩余可售面积为59047.49平方米；7#楼为公共租赁用总计200套，建筑面积合计9128.75平方米；商铺可售面积为4596.41平方米和车位737个，均未销售。恒大城

市之光（云端公寓）项目有消防控制室、物业经营用房、养老用房、社区用房、开闭所、公厕等配套用房，建筑面积为 1,293.96 平方米，配套用房企业未申报纳入评估范围。

（2）设备类资产

评估基准日，评估范围内的设备类资产共40台（套），主要为电子设备，账面原值合计184,773.90元、账面净值合计 39,942.52 元。其中：

电子设备共40台（套），账面原值为184,773.90元、账面净值为39,942.52元。

评估基准日，评估范围内的电子设备包括电脑、空调、打印机、复印机、照相机等办公设备。其主要购建于2014年-2017年期间，均在正常使用中。

3.企业申报的账面未记录的无形资产

被评估单位未申报且评估人员也未发现被评估单位存在账面未记录的无形资产。

4.企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

被评估单位未申报且评估人员也未发现被评估单位存在其他的账面未记录（表外）的其他资产。

5.本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估利用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）以瑞华专审字【2018】01970064号出具的审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注已经重庆华葡管理层批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

四、价值类型

根据本次评估目的，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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地

为评估目的服务；

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

无

（二）法律法规依据

1. 《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通过）；

2. 《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）；

3. 证监会发布的《会计监管风险第 5 号——上市公司股权交易资产评估》

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）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第 512 号）

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；

7. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；

8. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

9. 《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58 号）；

10. 《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修订）；

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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订）；

12. 其他相关法律、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——评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——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——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
14. 《企业会计准则第1号——存货》、《企业会计准则第2号——长期股权投资》
等38项具体准则（财会〔2006〕3号）；
15. 《企业会计准则——应用指南》（财会〔2006〕18号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 土地使用权出让合同及付款凭证；
3. 建设用地规划许可证；
4. 建设工程规划许可证；
5. 开工许可证；
6. 施工许可证；
7. 设备购置合同及付款凭证；
8. 委托人和被评估单位提供的说明函；
9. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10 号文；
2. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670 号）；
3. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283)；
5. 浙江省建筑工程概算定额（2010 版）；
6. 浙江省安装工程概算定额（2010 版）；
7. 浙江省工程建设其他费用定额（2010 版）；
8. 浙江省造价信息网；
9. 企业提供的相关工程预决算资料；
10. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
11. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
12. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》[2011]534 号
13. 《中国人民银行存贷款利率表》2015 年 10 月 24 日开始执行；
14. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
15. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等；
16. 企业提供的项目项目投资概算、设计概算等资料；
17. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
18. 企业提供的未来盈利预测；
19. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
20. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
21. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
22. 其他与本次资产评估有关的资料。

（五）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；

3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
5. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估准则—基本准则》规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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、收益法。选择理由如下：

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，不存在难以辨识和评估的资产和负债，因此本次评估可以选择资产基础法。

杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司主营业务主要为房地产开发，公司未来收益可以用货币计量，公司获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，收益期可以确定，因此本次评估可以选择收益法。

据调查了解，现实市场上难以取得与标的公司类似的企业股权交易案例进行参考比较，难以搜集市场法所需的相关比较资料，无法从市场上获得相关的评估数据，故不选用市场法。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

（1）货币资金：包括银行存款。

对于银行存款，评估人员根据企业提供的每一个账户的银行对账单，与银行对账单的评估基准日余额相核对，经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函相符。对于银行存款以核实后的账面值确定评估结果。

（2）应收款项：包括其他应收款。

对各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付账款，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形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）存货

评估基准日，本次评估范围内的存货主要为开发成本。本次评估房地产开发

成本主要采用假设开发法进行评估，本次采用动态假设开发法。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（税金及附加、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。

动态假设开发法评估具体测算步骤如下：

- 1) 待开发房地产基本情况；
- 2) 估计房地产开发建设期、销售期；
- 3) 开发完成后的房地产销售收入金额；
- 4) 估算后续开发成本、销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税；
- 5) 折现率的确定。

计算公式为：

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税

A. 预计开发建设期、销售期

根据项目建设规模及开发计划，按照项目进度现状，预计项目后续开发建设期

B. 开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分，按照预售已签订合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋的预计销售面积及销售价格确定。

C. 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于开发项目的预算总投资，企业实行严格的审批制度，因此，对于未来年度的开发成本的投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，

结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

D. 销售费用

对于销售费用，以未销售部分销售收入（含税）为计算基数，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及销售期年度的销售费用。

E. 管理费用

对于管理费用，以未销售部分销售收入（含税）为计算基数，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

F. 税金及附加

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）/（1+10%）；同时规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。其征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。被评估企业为简易计税方法。

注：房地产老项目定义：

①《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目。

②《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

G. 土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税（2016）43 号文、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》国家税务总局公告 2016 年第 70 号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

其中：

- a. 转让房地产取得的收入为不含增值税收入。
- b. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目设计的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣，可以计入扣除项目。

H. 所得税

按照现行税法规定的所得税测算。

I. 折现率的确定。

本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。详见收益法评估技术说明中，折现率的相关计算过程。

（5）其他流动资产

其他流动资产包括预缴增值税、营业税、土地增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加。

对其他流动资产，核实其合法性、合理性、真实性和准确性，经核实，预缴税费合理、正确，按账面值确定评估值。

2. 非流动资产

（1）机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对机器设备主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评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，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

1) 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场价格信息等近期市场价格资料，杭州滨虹公司增值税属于简易计税，本次评估重置全价采用含税购置价。即

重置全价=含税购置价

2) 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权持有单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法

1. 概述

根据《资产评估准则——企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估

的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估企业的人力资源、技术水平、资本结构、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到企业价值，由企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券等。

其中企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

① 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t}$$

其中：P —— 评估基准日的企业经营性资产价值

F_t —— 企业未来第 t 年预期自由现金流量

r —— 折现率

t —— 收益期计算年

n ——预测期

②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法进行单独分析和评估。

③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法进行单独分析和评估。

(2) 主要参数的确定

1) 预测期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，但被评估单位未取得新的土地开发项目，企业不能继续经营下去。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后有限期经营，相应的收益期为有限期。

根据公司目前经营状况、业务特点，故预测期确定为 2018 年 9 月-2019 年 12 月共 1.3 年。

2) 收益期的确定

被评估单位营业执照核准的营业期限为 20 年，企业现阶段未取得新的开发土地项目，管理层暂时未有购进新的开发土地意向，本次只预测恒大城市之光（云端公寓）项目销售期，即本次确定明确的收益期限为 1.3 年，即预测 2018 年 9 月到 2019 年 12 月。

3) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为开发项目年净现金流量，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型 (WACC) 确定。

WACC 模型公式：

$$r = k_e \times [E/(D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

其中： k_e ：权益资本成本

$E/(D+E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

k_d : 债务资本成本

$D/(D+E)$: 根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

t : 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM 模型公式：

$$k_e = r_{f1} + \beta_e \times R_{Pm} + r_c$$

其中： r_{f1} : 无风险报酬率

R_{Pm} : 市场风险溢价

r_c : 企业特定风险调整系数

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times (D/E)]$$

β_u 可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t / [1 + (1-t) \times (D_i / E_i)]$$

β_t 可比公司的预期市场平均风险系数

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(四) 评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定资产基础法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

北京华信资产评估有限公司评估人员于 2018 年 9 月 15 日至 2018 年 9 月 25 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) 接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估委托合同。

(二) 前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申

报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2018 年 9 月 19 日至 2018 年 9 月 20 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）指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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，评估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，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表 评估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“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

（5）资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进

行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；

(3) 被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况；

(4) 被评估单位非经营性资产、负债和溢于资产情况；

(5) 被评估单位核心资产及技术研发情况；

(6) 被评估单位的经营计划、未来发展规划和收益预测信息；

(7) 被评估单位自身优劣势、竞争力及所面临的风险情况；

(8) 被评估单位以往的评估及交易情况；

(9) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(10) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(11) 被评估单位享有的税收优惠情况；

(12) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或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，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

6. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

9. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用

的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位不再新购入开发土地；

4. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入、流出为年中；

5. 假设公司目前的经营模式未来可以继续保持，评估基准日后经营状况不发生重大变化；

6. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本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

（一）资产基础法评估结果

截止评估基准日，被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司总资产账面价值为 277,099.99 万元，评估价值为 277,484.38 万元，增值额为 384.39 万元，增值率为 0.14%；总负债账面价值为 274,990.11 万元，评估价值为 274,990.11 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 2,109.87 万元，净资产评估价值为 2,494.26 万元，增值额为 384.39 万元，增值率为 18.22%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	277,095.99	277,479.43	383.44	0.14
非流动资产	2	3.99	4.95	0.96	24.06
其中：固定资产	3	3.99	4.95	0.96	24.06
资产总计	4	277,099.99	277,484.38	384.39	0.14
流动负债	5	214,990.11	214,990.11	-	-
非流动负债	6	60,000.00	60,000.00	-	-

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
负债总计	7	274,990.11	274,990.11	-	-
净资产(所有者权益)	8	2,109.87	2,494.26	384.39	18.22

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

截止评估基准日，被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司总资产账面价值为 277,099.99 万元，总负债账面价值为 274,990.11 万元，净资产账面价值为 2,109.87 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 2,539.49 万元，增值额为 429.62 万元，增值率为 20.36%。

（三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1、差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 2,539.49 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 2,494.26 万元，两者相差 45.23 万元，差异率为 1.81%。两种评估方法差异的原因是：

资产基础法与收益法两种方法评估结果差异较小，区别在于收益法中固定资产折旧加回和资产负债清算收回，而资产基础法中固定资产按重新评估而得出。

2、评估结果的选取

资产基础法与收益法两种方法评估结果差异较小，本质上无太大区别，但从合理性角度，资产基础法是各个单项资产加和更能反映股东全部权益价值。因此，本次评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

采用资产基础法杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益价值为 2,494.26 万元。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相

关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况，

评估基准日财务数据引用瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，报告号为瑞华专审字【2018】01970066 号。

（三）抵押、担保、租赁事项说明

1、被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司以拥有的恒大城市之光（云端公寓）项目的 1、2、3、6、8 幢在建工程（建筑面积 33,250.88 平方米）及其相应的土地使用权为抵押物，为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司向万向信托有限公司借款 80,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2017 年 7 月 11 日至 2019 年 7 月 11 日。截至评估基准日，上述抵押借款余额为 70,000.00 万元。

2、被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司与中融国际信托有限公司签订信托贷款合同，贷款期限为 2016 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 30 日，贷款金额为 40,000.00 万元，无锡嘉启房地产开发有限公司以其无锡嘉业财富中心项目的商品房（建筑面积 60037.12 平方米）为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司担保。截至评估基准日，上述抵押借款余额为 40,000.00 万元。

3、被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司与浙商金汇信托股份有限公司签订信托贷款合同，贷款期限 2018 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日，贷款金额为 60,000.00 万元人民币。抵押质押情况如下：①被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司以拥有的恒大城市之光（云端公寓）项目的 4、5、9、10 幢房屋（建筑面积 30601.44 平方米）及其占有范围内的土地使用权为抵押物，为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司向浙商金汇信托股份有限公司借款 60,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2018 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日。②杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股东浙江同益投资有限公司以其持有杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司 40% 股权为质物，为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司向浙商金汇信托股份有限公司借款 60,000.00 万元人民币提供担保，担保期限

为 2018 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日。③杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司股东嘉凯城集团（浙江）有限公司以其持有杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司 60% 股权为质物，为杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司向浙商金汇信托股份有限公司借款 60,000.00 万元人民币提供担保，担保期限为 2018 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日。截至评估基准日，上述抵押质押借款余额为 60,000.00 万元。

（四）本次评估未考虑评估对象交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

（五）其他需要披露的事项

1、本次将被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司地下车位 737 个纳入评估范围，企业已计划将地下车位出售，并已说明具备销售条件。

2、被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司取得商品房预售证（杭售许字【2016】第 00400 号）1#楼普通住宅预售面积 5098.46 平方米已售，剩余 178.86 平方米未售，商贸预售面积 953.26 平方米未售。杭州市商品住宅销售价格备案工作联系单（杭价房备【2015】711 号）：云端公寓 1#楼普通住宅 59 套，建筑面积 5277.32 平方米，均价 19999 元/平方米。

3、被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司取得商品房预售证（杭售许字【2016】第 00402 号）2、3#楼普通住宅预售面积 13249.91 平方米未售，商贸预售面积 2397.32 平方米未售。杭州市商品住宅销售价格备案工作联系单（杭价房备【2016】155 号）：云端公寓 2、3#楼普通住宅 134 套，建筑面积 13249.91 平方米，均价 21602 元/平方米。

4、被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司取得商品房预售证（杭售许字【2016】第 00402 号）6、8#楼普通住宅预售面积 27270.40 平方米未售。杭州市商品住宅销售价格备案工作联系单（杭价房备【2015】641 号）：云端公寓 6、8#楼普通住宅 298 套，建筑面积 27270.40 平方米，均价 19151 元/平方米。

5、被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司未取得 4 幢、5 幢、9 幢、10 幢商品房预售许可证。

6、被评估单位杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司提供可售面积数据中不包含物业经营用房、养老用房、社区用房等对应商铺的面积，如有变动，评估值需

随之变动。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人、被评估单位；
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及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。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，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专业人员不承担责任；

（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报告使用人外，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）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 9 月 25 日。

（此页无正文）

资产评估师：

周志强



资产评估师：

郭轲



资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年九月二十五日

