

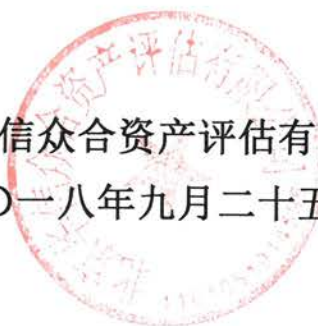
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嘉凯城集团（浙江）有限公司拟股权转让涉及的
杭州名城博园置业有限公司
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 1140 号
(第一册, 共一册)

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）有限公司拟股权转让涉及的 杭州名城博园置业有限公司 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 1140 号

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用者概况	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义 M ²	11
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	24
十二、 资产评估报告使用限制说明	25
十三、 资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

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和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用者使用；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者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、负债清单及开发方案、开发计划、销售预测等由委托人、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，资产评估报告使用者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）有限公司拟股权转让涉及的 杭州名城博园置业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 1140 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，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）有限公司拟实施股权转让行为所涉及的杭州名城博园置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了资产评估工作。

本次评估对象为杭州名城博园置业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是杭州名城博园置业有限公司在评估基准日经审计的全部资产及负债，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 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名城博园置业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：

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	254,411.92	257,490.43	3,078.51	1.21%
非流动资产	2	3.17	4.81	1.64	51.74%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3.17	4.81	1.64	51.74%
在建工程	6				
无形资产	7				
其他非流动资产	8				
资产总计	9	254,415.09	257,495.24	3,080.15	1.21%

北京华信众合资产评估有限公司

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
流动负债	10	171,818.05	171,818.05	-	0.00%
非流动负债	11	80,000.00	80,000.00	-	0.00%
负债总计	12	251,818.05	251,818.05	-	0.00%
净资产(所有者权益)	13	2,597.04	5,677.19	3,080.15	118.60%

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：

（一）本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（二）担保情况：

杭州名城博园置业有限公司向中诚信托有限责任公司借款，以坐落于杭州市余杭区良渚街道名城博园房产抵押，抵押面积共计 87675.57 平米，主债权额 9.5 亿元。抵押权人（债权人）：中诚信托有限责任公司；中国恒大集团为保证人，连带保证责任。

（三）评估基准日，名城博园项目存量开发产品未在市场销售，本次评估对楼盘预测的销售单价系依据现行房地产市场的同类房产售价并结合项目实际状况进行估算，未考虑今后房地产价格的异常变动及非正常目的下销售等情况对评估结果的影响。

（四）本次评估中，评估人员未取得全部产权证，楼盘面积以杭州名城博

园置业有限公司提供的实测面积为准，如果委估楼盘产权证载面积与被评估单位提供的实测面积不符，则应以产权证载面积为准，并相应调整评估结果。

（五）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

嘉凯城集团（浙江）有限公司拟股权转让涉及的 杭州名城博园置业有限公司 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 1140 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、收益法，按照必要的评估程序，对嘉凯城集团（浙江）有限公司拟实施股权转让行为所涉及的杭州名城博园置业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、被评估单位及其他资产评估报告使用者概况

（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”）

法定住所：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：180419.15万人民币

实收资本：180419.15万人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 08 月 14 日

营业期限：1998 年 08 月 14 日至长期

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），房地产评估，投资评估服务。

（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）

统一社会信用代码：91430000712102806R

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

名称：杭州名城博园置业有限公司(以下简称名城博园)

住所：杭州市农副产品物流中心打石漾路1号（六朝名瑶商务酒店）四楼

法定代表人：滕达

注册资本：伍亿元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：913301105714524652（1/1）

营业期限：2011年03月18日至2021年03月17止

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. 企业简介及历史沿革

名城博园公司成立于2011年3月18日，初始注册资本50,000万元，成立时由浙江名城房地产集团有限公司（后依次更名为嘉凯城集团名城有限公司、嘉凯城集团（浙江）有限公司）全额出资。

2011年7月，股东浙江名城房地产集团有限公司的名称变更为嘉凯城集团名城有限公司。

2013年1月，股东嘉凯城集团名城有限公司的名称变更为嘉凯城集团（浙江）有限公司。

经上述变更后，截至评估基准日，名城博园公司的注册资本为50,000万元，为嘉凯城集团（浙江）有限公司的全资子公司，而嘉凯城集团（浙江）有限公司系嘉凯城集团股份有限公司的全资子公司。

3. 近三年一期财务状况及经营状况

名城博园2015年度、2016年度、2017年度及评估基准日会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，均并出具了无保留意见的审计报告。

金额单位：元

项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	基准日
资产	3,500,932,505.29	3,193,224,514.21	2,561,520,133.89	2,544,150,903.13
负债	3,060,036,098.33	2,981,173,614.25	2,465,344,949.31	2,518,180,528.23

净资产	440,896,406.96	212,050,899.96	96,175,184.58	25,970,374.90
项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-8月
营业收入		706,257,706.29	31,238,016.38	63,459,622.81
营业成本		699,420,427.63	29,869,219.12	60,607,435.97
利润总额	-27,470,428.69	-228,845,507.00	-115,875,715.38	-70,204,809.68
净利润	-27,470,428.69	-228,845,507.00	-115,875,715.38	-70,204,809.68

4. 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) 记账本位币

人民币为公司及境内子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。

(3) 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本公司持有的期限短（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。

(4) 坏账准备的确认标准

公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(6) 固定资产按成本计价，折旧按年限平均法计提。

(7) 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11%计缴（2018年5月1日后按应税销售额的10%计缴）。

税 种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴。
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%-3%、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

杭州名城博园置业有限公司的注册资本为 50,000 万元，为嘉凯城集团（浙江）有限公司的全资子公司，而嘉凯城集团（浙江）有限公司系嘉凯城集团股份有限公司的全资子公司。

（四）业务约定书约定的其他资产评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，本资产评估报告使用者为委托人，无其他资产评估报告使用者。

资产评估报告除法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

本次评估目的是嘉凯城集团（浙江）有限公司拟股权转让，需对杭州名城博园置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是杭州名城博园置业有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值。

（二）评估范围

1. 评估范围为名城博园在评估基准日经过审计的全部资产及负债。资产类型具体包括：流动资产、非流动资产；负债包括流动负债和非流动负债，其中

非流动负债为长期借款。各类资产、负债账面金额如下：

资产负债表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年8月31日
1	流动资产	254,411.92
2	非流动资产	3.17
	其中：固定资产	3.17
3	资产总计	254,415.09
4	流动负债	171,818.05
5	非流动负债	80,000.00
6	负债总计	251,818.05
7	净资产(所有者权益)	2,597.04

委托评估对象和评估范围与本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

本次评估的存货类资产包括为开发产品，账面价值 2,427,247,367.76 元，未计提存货跌价准备。评估基准日，名城博园账面开发产品包括存量的住宅、商铺和车位。具体情况见下表：

房屋		楼栋	可售实测总面积 (m ²)	售出面积 (m ²)	未售面积 (m ²)	未售套数	
一期	住宅	毛坯	1	16,606.68	16,421.32	185.36	2
	住宅	毛坯	2	12,479.54	12,317.90	161.64	2
	住宅	毛坯	3	12,459.55	12,371.24	88.31	1
	住宅	毛坯	7	21,219.95	21,112.04	107.91	1
	住宅	精装	8	21,219.95		21,219.95	203
	住宅	精装	9	20,256.08		20,256.08	175
	住宅	毛坯	10	20,256.08	19,597.16	658.92	5
	商铺		13	2,458.91		2,458.91	5
	商铺		1-3	1,422.54	1,084.17	338.37	7

二期	住宅	毛坯	4	16,661.29	15,344.05	1,317.24	12
	住宅	毛坯	5	13,559.24	13,559.24	-	-
	住宅	毛坯	6	15,996.32		15,996.32	160
	住宅	毛坯	11	27,745.03	21,979.14	5,765.89	52
	住宅	毛坯	12	22,194.02		22,194.02	204
	商铺		4	852.94	156.42	696.52	14
	商铺		5	2,097.56	552.21	1,545.35	34
	商铺		6	448.05		448.05	8
	商铺		11	296.08		296.08	7
合计			228,229.81	134,494.89	93,734.92	892	
未售车位 1431 个							

(2) 设备类资产

本次评估的设备类资产为电子设备，主要为分布在杭州名城博园置业有限公司办公区内，现场勘察时设备正常使用，所处环境良好。

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]01970068号出具的审计报告。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。

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. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会
第五次会议通过）；

3. 《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）；

4. 《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）；

5. 《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）；

6. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

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——基本准则》（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）。

(四) 权属依据

1. 不动产权证；
2. 国有土地使用权出让合同；
3. 商品房预售证；
4. 设备购置合同及付款凭证；
5. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第224号）；
2. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）；
3. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第39号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
5. 《财政部、国家税务总局关于营改增的通知》（财税〔2016〕36号）等相关规定；
6. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕第170号）；
7. 《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税〔2009〕113号）；
8. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号文）；
9. 搜房网、链家网、房天下等相关网站采集的价格信息和企业提供的销售价目表等；

10. 被评估单位提供的销售台账及销售合同等；
11. 被评估单位提供的记账凭证等财务资料；
12. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
13. 通过 WIND 资讯查询的取价依据；
14. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
15. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
16. 被评估单位提供的未来盈利预测；
17. 与此次评估工作有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的委估资产申报明细表和评估有关事项说明；
2. 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

评估方法主要有成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

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

收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。

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。

被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产及负债，并可以用适当的方法单独进行评估，因此本次评估具备采用资产基础法的条件。

根据我们对被评估单位经营现状的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的调查分析，被评估单位的资产及负债构成要素完整，使用状况正常，要素资产功能和状态良好，现有资产及开发项目所提供的产品能够满足市场需求，在未来一定时期里具有可预期的经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

据调查了解，市场上类似交易的可比案例来源较少，难以获取足够量的案例样本；市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务基本类似的上市公司，因此本次评估不具备采用市场法的条件。

综上所述，本次评估工作的评估方法选用了资产基础法和收益法进行。

（二）成本法（资产基础法）

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金：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：包括应收账款、其它应收款。

对于应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，采用账龄分析法，对风险损失进行评估，以核实后的账面值扣减风险损失额作为评估结果。

（3）存货

存货包括开发产品。

开发产品采用售价倒算法进行评估。已经签订商品房销售（预售）合同、未结转收入成本的部分，根据合同确定开发产品销售金额，尚未销售部分主要采

用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

A.对于已签订合同或已协定售价、尚未结转销售收入成本的预售部分

开发产品评估值=开发产品销售收入（不含增值税）-销售、管理费用-税金及附加（不含土地增值税）-土地增值税-所得税

B. 对于尚未销售部分

开发产品评估值=开发产品销售收入（不含增值税）-销售、管理费用-税金及附加（不含土地增值税）-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

（4）其他流动资产

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

对于设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

计算公式：设备评估结果=重置全价×成新率

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信息及网络上公开的价格信息等近期市场价格资料确定。即重置全价=购置价，本次评估电子设备购置价为现行市价（含税）。

对于购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估结果。

对于待报废的电子设备，评估结果按其可收回金额确定。

电子设备成新率的确定：

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) 100%

或成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%

对于直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3. 负债

负债包括流动负债和非流动负债,其中流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债;非流动负债为长期借款。

对于负债的评估,评估人员根据企业提供的各项明细表,清查核实各项负债真实性的基础上,以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估结果。

(三) 收益法

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。本次评估,根据房地产开发企业产品预售的特点,选用直接现金流预测模型,预测期按有限期考虑,即:以有限期持续经营为前提,对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现,并将企业经营期末的残余资产价值加以估测并折现,加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额,减去付息债务后得到被评估单位的股东全部权益价值。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{KR_i}{(1+r)^i} + \frac{Ri}{(1+r)^n}$$

P ——经营性资产价值;

i ——预测年度;

r ——折现率;

KR_i ——第 n 年企业自由现金流量;

n ——预测期年限;

R_i ——预测期后企业自由现金流量(终值);

r ——终值折现系数。

评估模型相关参数的确定

(1) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$R = \text{税后净利润} + \text{折旧及摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$

(2) 预测期及收益期的确定

对于房地产开发企业,明确的收益预测期限根据基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)的开发建设期(含销售期限)确定为明确的预测期限。

由于企业对基准日正在开发的项目开发完成后,在评估基准日管理层及评估师均无法判断企业未来将在什么地方获得什么样的土地开发什么样的项目,且企业营业执照明确有经营期限(2011年03月18日至2021年03月17止)因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发经营期为收益期。

(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企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式: $WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$

式中: K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

D/E : 企业目标资本结构;

其中: $K_e = R_f + \beta L \times RP_m + R_c$

R_f : 无风险报酬率;

βL : 企业风险系数;

RP_m : 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数。

(4) 溢余资产价值的确定

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。

通过对被评估企业的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估企业是否存在溢余资产，如果经过了解与分析企业存在溢余资产，评估过程需要对溢余资产价值单独进行评估并记入企业整体价值。

(5) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如果被评估企业存在非经营性资产，需要单独对其价值进行评估并记入企业整体价值。对非经营性资产价值进行评估，针对不同的资产类别与资产状况选择合适的评估方法对其价值进行估算。

(6) 付息债务是指评估基准日需要付息的债务，为一年内到期非流动负债和长期借款，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

(四) 评估结论确定的方法

在综合考虑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 10 日至 2018 年 9 月 25 日对评估对象涉及的资产展开了评估工作。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，签订评估业务委托合同。

(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申报明细表及相关资产调

查表,确定所需资料清单。

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10日至2018年9月20日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

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和负债进行填报,同时收集准备资产的产权证明文件和相关财务资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的申报表,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,对资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查,并针对资产性质及特点,采取了访谈、核对、监盘、勘查等不同的方法,对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、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)评估人员关注了评估对象法律权属,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。

(四)资料收集

1.评估人员根据评估项目的具体情况收集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。并对收集的资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评估和编制资产评估报告的依据。

2.评估人员对委托人及被评估单位提供的资产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、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

项目负责人在完成资产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，评估人员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、政策性征收费用等基准日后不发生重大变化；

(二) 特殊假设

1. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
 2. 假设委托人提供的与本次评估工作相关全部资料真实、完整、合法、有效；
 3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
 4. 假设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；
 5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化；
 6. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
 7. 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；
 8. 假设委估资产所在地区的房地产租售市场价格水平及房地产市场政策不会发生较大变化；
 9. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；
 10. 本次评估，是在企业申报以下数据的基础上进行的评估测算，如申报数据发生变化，则需要重新进行评估；
 11. 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵。
- 根据评估工作的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

采用资产基础法得出于评估基准日 2018 年 8 月 31 日杭州名城博园置业有限公司股东全部权益的市场价值为 5,677.19 万元（大写：人民币伍仟陆佰柒拾柒万壹仟玖佰元）。其中：

评估基准日 2018 年 8 月 31 日名城博园资产总计账面值为 254,415.09 万元，评估值为 257,495.24 万元，增值 3,080.15 万元，增值率为 1.21%；负债总计账面

值为 251,818.05 万元，评估值为 251,818.05 万元；股东全部权益账面值为 2,597.04 万元，评估值为 5,677.19 万元，增值 3,080.15 万元，增值率为 118.6%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 8 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	254,411.92	257,490.43	3,078.51	1.21%
二、非流动资产	2	3.17	4.81	1.64	51.74%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3.17	4.81	1.64	51.74%
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	254,415.09	257,495.24	3,080.15	1.21%
三、流动负债	11	171,818.05	171,818.05	-	0.00%
四、非流动负债	12	80,000.00	80,000.00	-	0.00%
负债总计	13	251,818.05	251,818.05	-	0.00%
净资产（所有者权益）	14	2,597.04	5,677.19	3,080.15	118.60%

（二）收益法评估结果

采用收益法评估的股东全部权益价值为 5,300.32 万元。

（三）评估结论分析

本次评估分别采用资产基础法和收益法对被评估企业的股东全部权益价值进行评估，资产基础法的评估结果为 5,677.19 万元，收益法的评估结果为 5,300.32 万元，两种方法结果略有差异，但差异不大。

本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目所带来的价值。收益法采用有限期持续经营模式，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。杭州名城博园置业有限公司项目截止基准日的现有存量资产在项目竣工后未投入市场进行销售。结合本次评估的目的，为更能客观体现股权价值，本次评估的最终结果选取资产基础法

的评估结果即委托评估的杭州名城博园置业有限公司股东全部权益价值为5,677.19万元。

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

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员能力水平所能评定估算的有关事项。

（一）本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（二）担保情况：

杭州名城博园置业有限公司向中诚信托有限责任公司借款，以坐落于杭州市余杭区良渚街道名城博园房产抵押，抵押面积共计 87675.57 平米，主债权额 9.5 亿元。抵押权人（债权人）：中诚信托有限责任公司；中国恒大集团为保证人，连带保证责任。

（三）评估基准日，名城博园项目存量开发产品未在市场销售，本次评估对楼盘预测的销售单价系依据现行房地产市场的同类房产售价并结合项目实际状况进行估算，未考虑今后房地产价格的异常变动及非正常目的下销售等情况对评估结果的影响。

（四）本次评估中，评估人员未取得全部产权证，楼盘面积以杭州名城博园置业有限公司提供的实测面积为准，如果委估楼盘产权证载面积与被评估单位提供的实测面积不符，则应以产权证载面积为准，并相应调整评估结果。

（五）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估结论是北京华信众合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

提请资产评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产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。
2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用。
4. 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效，评估结论使用有效期自基准日起一年，自 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止，超过一年，需重新进行评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及评估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，资产评估机构及其评估人员不承担责任；

（三）除委托人外，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）本资产评估报告经资产评估师签章及资产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，为资产评估报告的盖章页）

资产评估师：

李野



资产评估师：

高淑辉



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