

嘉凯城集团股份有限公司拟转让持有的诸暨嘉凯城房地产开发
有限公司股权涉及诸暨嘉凯城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1135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、被评估单位及评估业务委托合同约定的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	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

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清单及财务资料等由委托人、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。

嘉凯城集团股份有限公司拟转让持有的诸暨嘉凯城房地产开发
有限公司股权涉及诸暨嘉凯城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 1135 号

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，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对嘉凯城集团股份有限公司拟转让诸暨嘉凯城房地产开发有限公司股权行为涉及诸暨嘉凯城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

评估对象为诸暨嘉凯城房地产开发有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为诸暨嘉凯城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；流动负债等。总资产账面值为 22,067.16 万元，总负债账面价值为 19,602.31 万元，净资产账面价值为 2,464.86 万元。

评估基准日 2018 年 8 月 31 日。

本次评估中的价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估，具体评估结论如下：

截止评估基准日，被评估单位诸暨嘉凯城房地产开发有限公司总资产账面价值为 22,067.16 万元，评估价值为 26,643.68 万元，增值额为 4,576.51 万元，增值率为 20.74%；总负债账面价值为 19,602.31 万元，评估价值为 19,602.31 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 2,464.86 万元，净资产评估价值为 7,041.37 万元，增值额为 4,576.51 万元，增值率为 185.67 %。

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	22,064.22	26,640.46	4,576.24	20.74
非流动资产	2	2.95	3.22	0.27	9.25
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2.95	3.22	0.27	9.25
在建工程	6				
无形资产	7				
其他非流动资产	8				
资产总计	9	22,067.16	26,643.68	4,576.51	20.74
流动负债	10	19,602.31	19,602.31	-	-
非流动负债	11				
负债总计	12	19,602.31	19,602.31	-	-
净资产(所有者权益)	13	2,464.86	7,041.37	4,576.51	185.67

详细情况见资产评估明细表。

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依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起，至 2019 年 8 月 30 日止。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。

本资产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. 本次评估的开发项目在取得土地使用权后，尚未开始进行规划设计及开发建设，也未办理相关报批手续。

2. 本次评估范围内部分电子设备存放在嘉凯城上海总部，由于数量较少，价值量也较小，因此未去现场清查，本次评估根据诸暨嘉凯城房地产开发有限公司提供的照片、发票以及基准日时点的盘点记录进行核实。

本评估结果仅为委估资产于评估基准日现状下的价值，本次评估未考虑评估范围以外的可能存在的权益或义务等对评估结论的影响。

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。

嘉凯城集团股份有限公司拟转让持有的诸暨嘉凯城房地产开发
有限公司股权涉及诸暨嘉凯城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 1135 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，按照必要的评估程序，对嘉凯城集团股份有限公司拟转让诸暨嘉凯城房地产开发有限公司股权行为涉及诸暨嘉凯城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、被评估单位及评估业务委托合同约定的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），房地产咨询，投资咨询服务。

（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）

统一社会信用代码：91430000712102806R

(二) 被评估单位概况

企业名称：诸暨嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“诸暨公司”）

法定住所：诸暨市陶朱街道望云西路77号四楼

法定代表人：滕达

注册资本：伍仟万整

企业性质：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2014年04月25日

营业期限：2014年04月25日至2044年04月24日止

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）

统一社会信用代码：913306810983528048

2. 公司历史沿革及股权状况：

诸暨嘉凯城房地产开发有限公司成立于2014年04月25日，初始注册资本为5,000万元，成立时股东和出资情况如下：嘉凯城集团股份有限公司出资5,000万元（占注册资本的100%），公司成立至今未发生股权变更，截至评估基准日，诸暨嘉凯城公司的注册资本为5,000万元，股权结构如下：

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	嘉凯城集团股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00

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	219,696,644.32	221,459,763.88	219,657,246.03	220,642,171.84
2	非流动资产	175,988.30	94,181.62	48,192.59	29,472.43
	其中：长期股权投资				

	固定资产	104,353.20	76,272.84	48,192.59	29,472.43
	在建工程				
	长期待摊费用	71,635.10	17,908.78		
	其他非流动资产				
3	资产总计	219,872,632.62	221,553,945.50	219,705,438.62	220,671,644.27
4	流动负债	174,385,446.86	186,188,893.60	194,342,164.17	196,023,093.40
5	非流动负债				
6	负债总计	174,385,446.86	186,188,893.60	194,342,164.17	196,023,093.40
7	净资产	45,487,185.76	35,365,051.90	25,363,274.45	24,648,550.87

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	714,719.32
3	营业利润	-2,679,741.78	-10,119,133.86	-9542367.86	-714,719.32
4	利润总额	-2,682,741.78	-10,122,133.86	-10001777.45	-714,723.58
5	净利润	-2,682,741.78	-10,122,133.86	-10001777.45	-714,723.58

上述2015年度、2016年度、2017年度及评估基准日财务报表均已经过瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,均出具了标准无保留意见的审计报告(审计报告号瑞华审字【2016】02240161号、瑞华审字【2017】24030065号、瑞华审字【2018】01970069号、瑞华审字【2018】01970065号)。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估的委托人与被评估单位为母子公司关系,委托人持有被评估单位100%的股权。

(四) 评估业务委托合同约定的其他资产评估报告使用者

根据评估业务委托合同的约定,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

本次评估目的是因嘉凯城集团股份有限公司拟转让持有的诸暨嘉凯城房地产开发有限公司的股权，需对诸暨嘉凯城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，评估对象是诸暨嘉凯城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、评估范围为诸暨嘉凯城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、流动负债等。总资产账面值为22,067.16 万元，总负债账面价值为19,602.31 万元，净资产账面价值为2,464.86 万元。各类资产、负债账面金额如下。

序号	项目	账面价值
1	流动资产	220,642,171.84
2	非流动资产	29,472.43
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期股权投资	
6	投资性房地产	
7	固定资产	29,472.43
8	在建工程	
9	无形资产	
10	其他非流动资产	
11	资产总计	220,671,644.27
12	流动负债	196,023,093.40
13	非流动负债	
14	负债总计	196,023,093.40
15	净资产	24,648,550.87

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，审计报告号瑞华审字【2018】01970065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) 本次评估范围内的存货为待开发的房地产项目，账面价值220,635,266.71元，包括土地成本、前期工程费、开发间接费和资本化利息。该项目位于浙江省诸暨市陶朱街道碧泉路以东，岳峰路以北，丰源路以西，项目占地面积为62,190.00平方米。

待开发项目于2014年6月11日与诸暨市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，于当年交纳全部地价款，于2015年交纳契税，于2017年10月20日取得不动产权证。目前该宗地尚未进行开发建设，其账面价值主要由土地价款、契税、前期费用（包括勘察设计费、七通一平及临时设施费、政府规费）、开发间接费及资本化利息构成。

待开发项目的宗地已取得不动产权证，证号为浙（2017）诸暨市不动产权第0027682号，权利人诸暨嘉凯城房地产开发有限公司，单独所有，不动产单元号为330681903102GB00018W00000000，权利类型国有建设用地使用权，权利性质出让，用途住宅用地，面积62,190.00平方米，使用期限：国有建设用地使用权2014年04月28日起2084年04月27日止。

(2) 设备类资产

评估基准日，评估范围内的设备类资产共39项，包括电子设备，账面原值合计147,790.00元、账面净值合计29,472.43元。其中：

电子设备共39台（套），账面原值为147,790.00元、账面净值为29,472.43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、办公家具等办公设备。其主要购建于2014年，截至评估基准日，评估范围内的电子设备除一台电脑在诸暨公司办公室外，其余大部分均位于嘉凯城上海总部，均在正常使用中。

3、委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

4、本次评估范围仅以被评估单位提供的资产申报表内容为准。

四、价值类型

根据评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次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

本项目评估基准日是 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）；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》
 - 3、《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）；
 - 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号)

- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
- 6、《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);
- 7、《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);
- 8、《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);
- 9、《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);
- 10、《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);
- 11、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);
- 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、 设备购置合同及付款凭证；
- 4、 委托方（或相关当事方）提供的说明函；
- 5、 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、 评估人员收集的评估对象所在区域土地交易市场价格信息；
- 2、 《中国人民银行存贷款利率表》2015年10月24日开始执行；
- 3、 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4、 被评估单位提供的记账凭证等财务资料；
- 5、 通过同花顺 iFinD 查询的取价依据；
- 6、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 7、 评估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、 资产评估委托合同；
- 2、 被评估单位提供的委估资产明细表和评估有关事项说明；
- 3、 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 4、 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。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。

鉴于诸暨嘉凯城公司自身现实情况,目前仅有一项待开发的房地产项目,该项目尚未开始进行规划设计及开发建设,也未办理相关报批手续,在未来年度其收益与风险也不可以可靠的计量,故本次企业价值评估中不宜采用收益法。

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、存货、其他流动资产等。

(1) 货币资金：包括银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 存货

评估基准日，本次评估范围内的存货主要为开发成本。

由于本次评估范围内的存货资产属于待开发项目，企业尚未进行详细规划设计及开发方案设计，目前存货主要资产类型为土地使用权，另有属于该项目的前期及其他费用、开发间接费及资本化利息发生，本次评估工作对土地使用权采用市场法进行评估。对于前期及其他费用、开发间接费、资本化利息，根据其费用性质进行分析判断，并核实账面值构成及金额，按核实后的账面值作为评估结果。

土地使用权评估方法选择理由如下：

由于委估宗地的现状用途及其自身特点，采用成本法进行估值的结果不能合理反映评估基准日委估宗地的市场价值，故本次未采用成本法进行估值。

经市场调查分析，委估宗地所在区域不存在建设用地的直接租赁市场，无法从市场中找到土地使用权的租金，故委估宗地不适宜采用收益法进行估值。

由于委估宗地所处位置交易市场较活跃，能够满足市场法的应用前提，故本次采用市场法进行估值。

市场法介绍

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地案例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委估宗地在基准日地价的一种方法。其基本计算公式为：

委估宗地价格=比较案例价格×委估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数×委估宗地交易期日指数/比较案例交易期日指数×委估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×委估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

(3) 其他流动资产

其他流动资产包括应缴增值税进项税额、应缴增值税免税额。

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

对于设备类资产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委估资产所需的全部成本，减去委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，得到的差额作为委估资产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委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

根据国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》以及财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件及其4项附件之规定，被评估单位为增值税一般纳税人，其在购置固定资产时，增值税进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

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信息及网络上公开的价格信息等近期市场价格资料，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价=不含税购置价

2) 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%

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所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

北京华信资产评估有限公司专业人员于 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；派专业人员指导被评估单位做好资产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

评估专业人员于 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、负债和溢余资产情况；
- (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.评估机构专业人员根据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。并对收集的相关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.评估机构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、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

专业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

根据我公司内部质量控制制度，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：假定所有待估值资产已经处在交易过程中，评估师根据待估值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. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;

(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资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2. 假设公司对委估资产的经营模式未来可以继续保持,评估基准日后委估资产经营状况不发生重大变化。

3. 假设委托人及被评估单位提供的与本次评估工作相关全部资料真实、完整、合法、有效。

4. 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。

本资产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

截止评估基准日，被评估单位诸暨嘉凯城房地产开发有限公司总资产账面价值为 22,067.16 万元，评估价值为 26,643.68 万元，增值额为 4,576.51 万元，增值率为 20.74%；总负债账面价值为 19,602.31 万元，评估价值为 19,602.31 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 2,464.86 万元，净资产评估价值为 7,041.37 万元，增值额为 4,576.51 万元，增值率为 185.67 %。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	22,064.22	26,640.46	4,576.24	20.74
非流动资产	2	2.95	3.22	0.27	9.25
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2.95	3.22	0.27	9.25
在建工程	6				
无形资产	7				
其他非流动资产	8				
资产总计	9	22,067.16	26,643.68	4,576.51	20.74
流动负债	10	19,602.31	19,602.31	-	-
非流动负债	11				
负债总计	12	19,602.31	19,602.31	-	-
净资产(所有者权益)	13	2,464.86	7,041.37	4,576.51	185.67

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，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

(一)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。

(三) 权属瑕疵或资料不全事项

本次评估工作未发现权属瑕疵或资料不全事项的情况。

(四) 评估程序受到限制的情况

本次评估工作不存在评估程序受到限制的情况。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委估资产于评估基准日不存在的法律、经济等未决事项。

(六) 抵押担保事项

根据被评估单位提供的资料显示，该宗地未设定抵押、担保等他项权利。本次评估工作未考虑抵押、担保等他项权利对评估结论的影响。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本次评估的开发项目在取得土地使用权后，尚未开始进行规划设计及开发建设，也未办理相关报批手续。

2. 本次评估范围内部分电子设备存放在嘉凯城上海总部，由于数量较少，价值量也较小，因此未去现场清查，本次评估根据诸暨嘉凯城房地产开发有限公司提供的照片、发票以及基准日时点的盘点记录进行核实。

3. 本次评估结果仅为委估资产于评估基准日，现状条件下的市场价值，未考虑评估范围以外的可能存在的权益或义务，或有收益及或有负债等对评估结论的影响。

对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及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。

资产评估报告使用者应注意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. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止，超过一年，需重新进行评估工作。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。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：

高淑辉



资产评估师：

鲁明健



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

