

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3333020001201900078

资产评估报告名称： 嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的嘉凯城 城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2019〕581号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 潘冰(资产评估师)、陈名春(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的嘉凯城
城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2019〕581号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日专项审计报告	22
二、委托人和被评估单位法人营业执照	32
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	34
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	37
五、签名资产评估师的承诺函	39
六、资产评估机构备案公告	40
七、资产评估机构法人营业执照	41
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	42
九、资产评估委托合同	44
资产基础法评估结果汇总表及明细表	48

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和使用评估结论，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、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。

五、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关注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股权转让涉及的嘉凯城 城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕581号

摘 要

以下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,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为嘉凯城集团股份有限公司(以下简称嘉凯城集团公司),被评估单位为嘉凯城城镇化建设发展(余杭闲林)有限公司(以下简称嘉凯城闲林公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

嘉凯城集团公司拟转让下属的嘉凯城闲林公司股权,根据评估委托合同的约定,需要对该经济行为涉及的嘉凯城闲林公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供嘉凯城闲林公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的嘉凯城闲林公司的股东全部权益。

评估范围为嘉凯城闲林公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(均为设备类固定资产)及流动负债。按照嘉凯城闲林公司提供的经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2019年9月30日财务报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为104,205,758.28元、75,137,309.71元和

29,068,448.57 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，嘉凯城闲林公司股东全部权益的评估价值为 66,835,030.17 元（大写为人民币陆仟陆佰捌拾叁万伍仟零叁拾元壹角柒分），与账面价值 29,068,448.57 元相比，评估增值 37,766,581.60 元，增值率为 129.92%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对嘉凯城集团公司拟转让下属的嘉凯城闲林公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的嘉凯城 城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕581号

嘉凯城集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对贵公司拟股权转让涉及的嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司股东全部权益在2019年9月30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人

（一）委托人概况

1. 名称：嘉凯城集团股份有限公司（以下简称嘉凯城集团公司）
2. 住所：杭州市上城区惠民路56号1号楼318室
3. 法定代表人：钱永华
4. 注册资本：壹拾捌亿零肆佰壹拾玖万壹仟伍佰元
5. 类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91430000712102806R
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 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

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司（以下简称嘉凯城

闲林公司)

2. 住所：杭州市余杭区闲林街道闲富中路2号2号楼2405室
3. 法定代表人：于京
4. 注册资本：叁仟万元整
5. 公司类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330110328261415J
7. 登记机关：杭州市余杭区市场监督管理局
8. 经营范围：城镇基础设施及公共配套设施建设；销售：日用百货；服务：房地产开发，物业管理，房屋租赁，展览展示，会议，企业管理咨询，财务咨询（除代理记账），商务信息咨询（除证券、期货），企业营销策划；设计、制作：国内广告（除新闻媒体及网络广告）。（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）。

二)企业历史沿革

1. 公司成立时情况

嘉凯城闲林公司成立于2015年2月11日，初始注册资本3,000万元，由嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司出资。

2. 公司历次股权变更情况

2018年10月25日嘉凯城集团城镇化发展有限公司与杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》，转让本公司15%股权。股权转让后，嘉凯城集团城镇化发展有限公司持有本公司85%的股权，杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）持有本公司15%的股权。

经上述股权变更后，截至评估基准日，嘉凯城闲林公司注册资本为3,000万，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	2,550.00	85%
杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）	450.00	15%
合计	3,000.00	100%

三)被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	基准日
资产	64,307,711.15	66,653,904.55	74,154,618.98	104,205,758.28
负债	34,479,921.24	36,927,899.47	44,552,232.54	75,137,309.71
股东权益	29,827,789.91	29,726,005.08	29,602,386.44	29,068,448.57
项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-9月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-25,611.24	-101,784.83	-123,618.64	-533,937.87
净利润	-25,611.24	-101,784.83	-123,618.64	-533,937.87

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，前三年度出具了无保留意见的审计报告，基准日出具了专项审计报告。

四) 被评估单位经营情况

嘉凯城闲林公司是嘉凯城集团公司开发余杭闲林城市客厅项目主体公司，余杭闲林城市客厅是商业综合体地产项目，位于闲富中路东侧，闲林港西侧。建设用地 17,859.00 平方米，地上建筑面积 27,681.30 平方米，地下建筑面积 14,410.00 平方米，总建筑面积 42,091.30 平方米。

截至评估基准日，部分项目人员已入驻，已正式施工。

(三) 委托人与被评估单位的关系

被评估单位系委托人的下属间接控股公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

嘉凯城集团公司拟转让下属的嘉凯城闲林公司股权，根据评估委托合同的约定，需要对该经济行为涉及的嘉凯城闲林公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供嘉凯城闲林公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的嘉凯城闲林公司的股东全部权益。

评估范围为嘉凯城闲林公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（均为设备类固定资产）及流动负债。按照嘉凯城闲林公司提供的业经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2019年9月30日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为104,205,758.28元、75,137,309.71元和29,068,448.57元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		104,201,793.46
二、非流动资产		3,964.82
固定资产	20,600.00	3,964.82
资产总计		104,205,758.28
三、流动负债		75,137,309.71
四、非流动负债		0.00
负债合计		75,137,309.71
股东权益合计		29,068,448.57

1. 主要资产情况：

(1) 存货

存货-开发成本账面价值84,952,583.58元，系开发成本，包括余杭闲林城市客厅项目已发生的土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用等。

余杭闲林城市客厅项目位于闲富中路东侧，闲林港西侧，闲林街道办事处对面。建设用地17,859.00平方米，规划地上建筑面积27,681.30平方米（其中小型商业19,053.30平方米、餐饮3,334.00平方米、影院2,147.00平方米、精品超市1,363.00平方米、KTV1,079.00平方米、儿童活动403.00平方米、设备用房219.00平方米及物业管理用房83.00平方米），地下建筑面积14,410.00平方米，总建筑面积42,091.30平方米。

截至评估基准日，部分项目人员已入驻，已正式施工。项目所在宗地地势较为平坦，形状较规则，内部场地已达到“五通一平”。

嘉凯城闲林公司已签署土地出让合同，取得国有土地使用证，面积总计17,859.00万平方米（合26.78亩）。

(2) 设备类固定资产

设备类固定资产共计5台，合计账面原值20,600.00元，账面净值3,964.82

元，减值准备 0.00 元。均为电脑。

2. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《企业国有资产评估报告指南》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 嘉凯城闲林公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、财务报表及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取值依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的专项审计报告以及相关财务报表；
3. 财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；
4. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
5. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
6. 设备的购置发票、付款凭证及询价记录；
7. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
8. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
9. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章；
10. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
11. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
12. 委估项目及周边地区类似商铺市场销售价格情况调查资料，公司的定价策略及未来营销方式等资料；
13. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

结合嘉凯城闲林公司的资产特点和经营现状，评估专业人员难以在公开市

场上收集到与其相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，故不适合采用市场法。

考虑到嘉凯城闲林公司主要资产为存货，在资产基础法中对其已分别采用成本法和（动态）假设开发法进行评估，故本次不再采用收益法评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

（二）资产基础法简介

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款账面余额包括应收项目施工方的代垫水电费、代缴社保及关联方往来。

(1)对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收关联方往来款、代垫社保，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

(2)对于无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的款项，参照财务计提损失准备的方法预估相应的损失金额，然后从该部分应收款项总额中扣除计算评估值，评估专业人员进行了分析计算，估计其损失金额与公司计提的损失准备金额差异不大，故将相应的损失准备金额确认为预估损失金额，其他应收款的评估值即为其账面余额扣减损失准备金额后的净

额。同时将公司按规定计提的损失准备评估为零。

3. 存货-开发成本

(1) 项目概况

开发成本为余杭闲林城市客厅项目已支出的成本，包括土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用。

余杭闲林城市客厅项目位于闲富中路东侧，闲林港西侧，闲林街道办事处对面。据委托方和被评估单位提供的主要经济技术指标和土地出让合同中相关条款规定：建设用地 17,859.00 平方米，可售车位 365.00 个，总建筑面积 42,091.30 平方米（其中：地上建筑面积 27,681.30 平方米，地下建筑面积 14,410.00 平方米）。建成后预计销售面积 13,840.65 平方米，系小型商业；自持 5 年后分割出售面积 13,538.65 平方米。自持部分中：小型商业面积 5,212.65 平方米，餐饮 3,334.00 平方米、影院 2,147.00 平方米、精品超市 1,363.00 平方米、KTV1,079.00 平方米、儿童活动 403.00 平方、设备用房 219.00 平方米及物业管理用房 83.00 平方米。

评估专业人员在核实账目的基础上，对开发项目的相关合同、权证、规划文件等进行了核实，并进行实地勘查，在现场踏勘过程中，着重核对了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况进行了核对，对其实际土地情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。按财务会计制度核实，未发现明显不符情况。

(2) 评估方法

本次分别采用成本法和假设开发法途径进行评估。在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定其中一个测算结果作为评估结论。

1) 成本法

成本法是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。即先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分的价格，再将各个组成部分相加。

A. 土地取得成本

土地取得成本采用市场法求取，然后加计契税

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的用途、期日、交易情况、使用年期、容积率、价格类型、区域、个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F\times G\times H$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地土地用途指数/比较案例土地用途指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

D：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

E：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

F：待估宗地价格类型指数/比较案例价格类型指数

G：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

H：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

A) 土地用途修正

通过对交易案例土地用途的比较分析，由于不同用途的土地，对土地价格的影响也不同，根据交易案例中土地的用途与评估对象的差异进行修正。

B) 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C) 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

D) 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用

权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

E) 容积率

由于不同宗地的容积率对其价格产生影响的程度不同，根据交易案例中土地的容积率与评估对象的差异进行修正。

F) 价格类型

通过对交易案例价格类型的比较，测定各种价格类型对土地价格的影响程度，根据交易案例中土地的价格类型与评估对象的差异进行修正。

G) 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的商业繁华度、居住人口密度、道路通达度、公交便利程度、基础设施状况、公用设施状况和环境状况等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

H) 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的地质坡度、宗地形状、面积和其他个别因素等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

本次委估土地使用权的土地取得成本按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地取得成本} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

B. 其他已发生成本账面值

对于账面发生的前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费和资本化利息，鉴于孟河城市客厅项目开工建设不久，上述费用发生额不大，故以核实后的账面值予以保留。

C. 扣税前开发成本

$$\text{扣税前开发成本} = \text{土地取得成本} + \text{其他已发生成本账面值}$$

D. 相关税费

因本次评估目的为股权转让，资产增值需考虑土地增值税和企业所得税的

影响。

E. 成本法评估结果

开发成本评估值=扣税前开发成本-土地增值税-企业所得税

2) 假设开发法

假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金和所得税等，确定待估房地产项目评估价值的方法。本次评估采用动态方式，即将预期的开发后销售收入现值和开发项目全部的成本费用及税金现值之差作为被评估项目的预计可实现净利润折现值，以核实后的开发成本账面价值与预计可实现净利润折现值之和确定为评估值，其基本计算公式为：

开发成本评估价值 = 经核实后的开发成本账面价值 + 预计可实现净利润折现值

预计可实现净利润折现值= 开发项目销售收入现值 - 开发成本费用现值 - 税金现值

3) 评估结果的确定

鉴于项目规划已报政府相关部门审核通过，开发规模和成本、物业类型和收入及施工进度能够可靠的测算，假设开发法能够合理、准确的反映开发成本的价值；而根据土地出让合同相关规定，此项目开发建成后，部分物业需自持5年后方可转让，采用成本法评估难以考虑该因素的影响。因此，本次选取假设开发法途径下的测算结果作为开发成本的评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税，相关税费均可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方

法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

对于报废设备，以其估计的可变现净值为评估价值。

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

对于电脑等办公设备，通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B. 相关费用

由于本次所评办公设备购置使用简便，所以不再单独考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息等相关费用。

C. 重置成本

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

2) 成新率的确定

电脑等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

三) 负债

负债均为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，

以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2019年11月1日开始，评估报告日为2019年11月20日。

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步资产评估报告；

4. 对初步资产评估报告进行内部审核；

4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

一）基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

二）具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重

大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，嘉凯城闲林公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 104,205,758.28 元，评估价值 141,972,339.88 元，评估增值 37,766,581.60 元，增值率为 36.24 %；

负债账面价值 75,137,309.71 元，评估价值 75,137,309.71 元；

股东全部权益账面价值 29,068,448.57 元，评估价值 66,835,030.17 元，评估增值 37,766,581.60 元，增值率为 129.92 %。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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	104,201,793.46	141,970,909.88	37,769,116.42	36.25
二、非流动资产	3,964.82	1,430.00	-2,534.82	-63.93
其中：固定资产	3,964.82	1,430.00	-2,534.82	-63.93
资产总计	104,205,758.28	141,972,339.88	37,766,581.60	36.24
三、流动负债	75,137,309.71	75,137,309.71		
四、非流动负债				
负债合计	75,137,309.71	75,137,309.71		
股东权益合计	29,068,448.57	66,835,030.17	37,766,581.60	129.92

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对嘉凯城闲林公司股东全部权益价值评估中，本公司对嘉凯城闲林公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了一般性的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是嘉凯城闲林公司的责任，评估人员的责任是对嘉凯

城闲林公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和嘉凯城闲林公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 嘉凯城闲林公司承诺，截至评估基准日，公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 本次评估时，除存货外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

4. 本次对存货-开发成本评估，基于以下前提：

(1) 对于委估项目的各项建筑指标及开发销售方式均按嘉凯城闲林公司提供的截至评估基准日的规划设计方案确定，若期后设计方案或开发销售方式发生变化将影响本次评估结果。预测的可销售面积系根据嘉凯城闲林公司提供的规划设计方案等进行分析确定，项目建成后实测面积如存在差异，则将影响评估结果。

(2) 对房产销售单价的预测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。

(3) 项目相关税费根据基准日相关税收法律法规的规定进行测算，未考虑嘉凯城闲林公司未来实际缴纳金额可能与税法要求存在差异而对评估结果的影响。本次评估中对开发项目应缴纳的增值税、企业所得税及土地增值税，是根据基准日国家税收政策及公司销售计划、收入成本预算进行测算的，如期后国家税收政策、项目收入、成本、费用等变化，则相应的增值税、企业所得税和土地增值税的测算金额将发生变化，从而影响评估结果。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为

必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本次评估中对已查明的资产报废作评估减值处理，企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，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。

资产评估报告使用人应注意上述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

1. 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。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 20 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：潘冰
资产评估师：陈名春



嘉凯城集团股份有限公司拟股权转让涉及的嘉凯城
城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

坤元评报〔2019〕581号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十日

目 录

第一部分、关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分、资产评估说明正文	9

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十一月三十日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人概况

1. 名称：嘉凯城集团股份有限公司(以下简称嘉凯城集团公司)
2. 住所：杭州市上城区惠民路 56 号 1 号楼 318 室
3. 法定代表人：钱永华
4. 注册资本：壹拾捌亿零肆佰壹拾玖万壹仟伍佰元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91430000712102806R
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 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

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司(以下简称嘉凯城闲林公司)
2. 住所：杭州市余杭区闲林街道闲富中路 2 号 2 号楼 2405 室
3. 法定代表人：于京
4. 注册资本：叁仟万元整
5. 公司类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330110328261415J
7. 登记机关：杭州市余杭区市场监督管理局
8. 经营范围：城镇基础设施及公共配套设施建设；销售：日用百货；服务：房地产开发，物业管理，房屋租赁，展览展示，会议，企业管理咨询，财务咨询（除代理记账），商务信息咨询（除证券、期货），企业营销策划；设计、制作：国内广告（除新闻媒体及网络广告）。（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）。

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

嘉凯城闲林公司成立于 2015 年 2 月 11 日，初始注册资本 3,000 万元，由嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司出资。

2. 公司历次股权变更情况

2018 年 10 月 25 日嘉凯城集团城镇化发展有限公司与杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》，转让本公司 15% 股权。股权交易后，嘉凯城集团城镇化发展有限公司持有本公司 85% 的股权，杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）持有本公司 15% 的股权。

经上述股权变更后，截至评估基准日，嘉凯城闲林公司注册资本为 3,000 万，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	2,550.00	85%
杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业（有限合伙）	450.00	15%
合计	3,000.00	100%

三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	基准日
资产	64,307,711.15	66,653,904.55	74,154,618.98	104,205,758.28
负债	34,479,921.24	36,927,899.47	44,552,232.54	75,137,309.71
股东权益	29,827,789.91	29,726,005.08	29,602,386.44	29,068,448.57
项目名称	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-25,611.24	-101,784.83	-123,618.64	-533,937.87
净利润	-25,611.24	-101,784.83	-123,618.64	-533,937.87

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，前三年度出具了无保留意见的审计报告，基准日出具了专项审计报告。

三) 公司经营情况等

嘉凯城闲林公司是嘉凯城集团公司开发余杭闲林城市客厅项目主体公司，余杭闲林城市客厅是商业综合体地产项目，位于闲富中路东侧，闲林港西侧。建设用地

17,859.00 平方米，地上建筑面积 27,681.30 平方米，地下建筑面积 14,410.00 平方米，总建筑面积 42,091.30 平方米。

截至评估基准日，部分项目人员已入驻，尚未正式施工。

四) 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：本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。本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；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：年限平均法；

主要税项及税率：主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、土地使用税等，其中增值税率为9%、城市维护建设税率为7%、教育费附加费率为3%、地方教育附加费率为2%、企业所得税税率为25%、土地使用税5元/平方米。

嘉凯城闲林公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位系委托人的下属间接控股公司。

二、关于经济行为的说明

嘉凯城集团公司拟转让下属的嘉凯城闲林公司股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的嘉凯城闲林公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供嘉凯城闲林公司股东全部权益价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为涉及上述经济行为的嘉凯城闲林公司的股东全部权益。

评估范围为嘉凯城闲林公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（均为设备类固定资产）及流动负债。按照嘉凯城闲林公司提供的业经中兴华会

会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2019 年 9 月 30 日会计报表反映, 资产、负债和股东权益的账面价值分别为 104,205,758.28 元、75,137,309.71 元和 29,068,448.57 元。

四、关于评估基准日的说明

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近, 委托人确定本次评估基准日为 2019 年 9 月 30 日, 并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

嘉凯城闲林公司承诺, 截至评估基准日, 公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

六、资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对嘉凯城闲林公司进行的资产评估工作, 摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果, 嘉凯城闲林公司在 9 月底对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点, 嘉凯城闲林公司已委托中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计, 现将清查情况说明如下:

1. 列入清查范围的资产总计104,205,758.28元, 清查对象包括流动资产、非流动资产(系电子设备); 负债合计为75,137,309.71元, 清查对象为流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货和机器设备。其中存货主系开发成本-闲林城市客厅项目, 该项目位于闲富中路东侧, 闲林港西侧; 机器设备均为电脑。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行, 2019年9月28日至2019年9月29日, 嘉凯城闲林公司由主要领导负责, 组织财务等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产, 相关人员进行了全面盘点。

在清查核实相符的基础上, 财务和资产管理人员填写了有关资产评估申报表。

3. 在资产清查过程中, 按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况及其他财务和经济指标等相关评估资料。

4. 由于客观经济形势和行业发展情况以及嘉凯城闲林公司自身现实情况, 除目前拟开发的余杭闲林城市客厅项目外, 嘉凯城闲林公司无其他开发项目储备, 未来能否继续取得土地进行房地产开发存在较大的不确定性, 故嘉凯城闲林公司在闲林

房地产项目开发完成后基本不再开发其他项目。

七、资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表；
2. 审计报告；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；
5. 其他资料。

(本页无正文，为签字盖章页)

(此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

委托人：嘉凯城集团股份有限公司



法定代表人：
(或被授权人)



2019年 11月 15日

(本页无正文，为签字盖章页)

(此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

被评估单位：嘉凯城城镇化建设发展
(余杭闲林)有限公司



企业负责人：

2019 年 11 月 15 日



第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

1. 评估对象为嘉凯城集团公司拟股权转让涉及的嘉凯城闲林公司股东全部权益。评估范围为嘉凯城闲林公司的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、非流动资产（均为设备类固定资产）及流动负债。按照嘉凯城闲林公司提供的截至 2019 年 9 月 30 日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 104,205,758.28 元、75,137,309.71 元和 29,068,448.57 元。

嘉凯城集团公司已聘请中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对嘉凯城闲林公司截至 2019 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计,该事务所于 2019 年 11 月 15 日出具了中兴华专字[2019]第 010513 号《审计报告》，报告类型为无保留意见。

3. 根据嘉凯城闲林公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，未发现评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

（二）实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括存货、设备类固定资产。

1. 存货

存货账面价值 84,952,583.58 元，系开发成本，包括余杭闲林城市客厅项目已发生的土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用等。

余杭闲林房地产项目位于闲富中路东侧，闲林港西侧，闲林街道办事处对面。建设用地 17,859.00 平方米，规划地上建筑面积 27,681.30 平方米（其中小型商业 19,053.30 平方米、餐饮 3,334.00 平方米、影院 2,147.00 平方米、精品超市 1,363.00 平方米、KTV1,079.00 平方米、儿童活动 403.00 平方米、设备用房 219.00 平方米及物业管理用房 83.00 平方米），地下建筑面积 14,410.00 平方米，总建筑面积 42,091.30 平方米。

截至评估基准日，部分项目人员已入驻，已正式施工。项目所在宗地地势较为

平坦，形状较规则，内部场地已达到“五通一平”。

嘉凯城闲林公司已签署土地出让合同，取得国有土地使用证，面积总计 17,859.00 万平方米（合 26.78 亩）。

2. 设备类固定资产

设备类固定资产共计 5 台，合计账面原值 20,600.00 元，账面净值 3,964.82 元，减值准备 0.00 元。主要为电脑。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

嘉凯城闲林公司未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产

嘉凯城闲林公司未申报表外资产。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，嘉凯城闲林公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行现场核实，时间自 2019 年 11 月 6 日—2019 年 11 月 7 日，具体过程如下：

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（二）资产核实结论

1. 经核实，评估人员未发现列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记录存在差异，企业填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

2. 根据嘉凯城闲林公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，评估人员没有发现评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认或保证。

3. 嘉凯城闲林公司未申报账外资产。经核查，评估人员未发现嘉凯城闲林公司存在账外资产。但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认或保证。

三、评估技术说明

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

结合嘉凯城闲林公司的资产特点和经营现状，评估专业人员难以在公开市场上收集到与其相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，故不适合采用市场法。

考虑到嘉凯城闲林公司主要资产为存货，在资产基础法中对其已分别采用成本法和（动态）假设开发法进行评估，故本次不再采用收益法评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。具体过程说明如下。

一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金账面价值 22,518.07 元，均为银行存款，系存放于中国工商银行朝晖支行的账户余额。我们查阅了银行对账单及调节表，对该银行存款余额进行函证，不存在未达款项。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

人民币户存款以核实后的账面值为评估值。

货币资金评估值为 22,518.07 元。

2. 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 18,458,902.08 元，其中账面余额 18,459,185.24 元，坏账准备 283.16 元，内容包括代付水电费、代垫社保及关联方往来。账龄均在在 1 年以内。其中关联方往来为应收嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司 6,732,947.37 元、嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司 11,703,647.31 元。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、关联方相互核对等方式确认款项的真实性，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，其他应收款账面余额中，有充分证据表明可以全额收回的款项合计 18,450,124.00 元，占总金额的 99.95%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 9,061.24 元，占总金额的 0.05%。

(1) 对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收关联方往来款、代垫社保，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

(2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备 283.16 元评估为零。

其他应收款评估价值为 18,458,902.08 元。

3. 存货-开发成本

(1) 项目概况

开发成本账面价值 84,952,583.58 元，系闲林城市客厅项目已支出的成本，包括土地取得成本、前期工程费、建筑安装工程费、资本化利息、开发间接费用等。

余杭闲林城市客厅项目位于闲富中路东侧，闲林港西侧，闲林街道办事处对面。建设用地 17,859.00 平方米，规划地上建筑面积 27,681.30 平方米（其中小型商业 19,053.30 平方米、餐饮 3,334.00 平方米、影院 2,147.00 平方米、精品超市 1,363.00 平方米、KTV 1,079.00 平方米、儿童活动 403.00 平方米、设备用房 219.00 平方米及物业管理用房 83.00 平方米），地下建筑面积 14,410.00 平方米，总建筑面积 42,091.30 平方米。

截至评估基准日，部分项目人员已入驻，已正式施工。项目所在宗地地势较为

平坦，形状较规则，内部场地已达到“五通一平”。

嘉凯城（余杭闲林）公司已签署土地出让合同，取得国有土地使用证，面积总计 17,859.00 万平方米（合 26.78 亩）。项目规划指标如下表所示：

面积单位：平方米

计容建筑面积	27,681.30			
建筑密度	50.00%			
绿化率	10.00%			
物业类型	计容建筑面积	建成预计销售面积	自持 5 年后可售面积	建筑面积占比
小型商业	19,053.30	13,840.65	5,212.65	68.83%
餐饮	3,334.00	0.00	3,334.00	12.04%
影院	2,147.00	0.00	2,147.00	7.76%
精品超市	1,363.00	0.00	1,363.00	4.92%
儿童活动	403.00	0.00	403.00	1.46%
KTV	1,079.00	0.00	1,079.00	3.90%
设备用房	219.00	0.00	0.00	0.79%
物业管理用房	83.00	0.00	0.00	0.30%
小计	27,681.30	13,840.65	13,538.65	100.00%
地下建筑面积	14,410.00	365（个）		
总建筑面积	42,091.30			

截至评估基准日，公司已为余杭闲林城市客厅项目支付了土地取得成本、前期工程费、资本化利息、开发间接费用。项目所在宗地地势较为平坦，形状较规则，内部部分场地已平整，已建设了部分道路，土地开发程度为熟地。

评估专业人员在核实账目的基础上，对开发项目的相关合同、权证、规划文件等进行了核实，并进行实地勘查，在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况进行了核对，对其实际土地情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。按财务会计制度核实，未发现明显不符情况。

（2）行业分析及发展前景分析

1) 宏观经济因素分析

2019 年前三季度国内生产总值 697798 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%。分季度看，一季度增长 6.4%，二季度增长 6.2%，三季度增长 6.0%。分产业看，第一产业增加值 43005 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 277869 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 376925 亿元，增长 7.0%。

A. 农业

全国夏粮早稻合计 16801 万吨，同比增加 60.6 万吨；秋粮生产总体较好，有望再获丰收，全年粮食总产量有望继续保持在 6.5 亿吨以上，实现增产。2019 年前三季度，种植业增加值同比增长 4.3%。种植结构进一步优化，优质稻谷播种面积扩大，玉米面积调减，大豆面积增加。前三季度，禽蛋产量同比增长 5.5%，牛奶产量增长 2.5%；猪牛羊禽肉产量 5508 万吨，同比下降 8.3%；其中禽肉、牛肉和羊肉产量分别为 1539 万吨、458 万吨和 330 万吨，分别增长 10.2%、3.2%和 2.3%，猪肉产量 3181 万吨，下降 17.2%。

B. 工业

2019 年前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 5.6%。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.7%，股份制企业增长 6.9%，外商及港澳台商投资企业增长 1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 4.6%，制造业增长 5.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.0%。工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.4%，增速快于规模以上工业 2.8 个百分点。高技术制造业增加值同比增长 8.7%，增速快于规模以上工业 3.1 个百分点；占全部规模以上工业比重为 14.1%，比上半年提高 0.3 个百分点。太阳能电池和新能源汽车产量同比分别增长 25.1%和 21.4%。9 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 5.8%，增速比 8 月份加快 1.4 个百分点，环比增长 0.72%。

C. 固定资产投资

2019 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）461204 亿元，同比增长 5.4%。其中，民间投资 264805 亿元，增长 4.7%。分产业看，第一产业投资下降 2.1%；第二产业投资增长 2.0%，其中制造业投资增长 2.5%；第三产业投资增长 7.2%，其中基础设施投资增长 4.5%。高技术制造业投资同比增长 12.6%，增速比全部投资快 7.2 个百分点；高技术服务业投资增长 13.8%，增速比全部投资快 8.4 个百分点。

前三季度，全国房地产开发投资 98008 亿元，同比增长 10.5%。全国商品房销售面积 119179 万平方米，同比下降 0.1%；全国商品房销售额 111491 亿元，增长 7.1%。

D. 居民收入

2019 年前三季度，全国居民人均可支配收入 22882 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 6.1%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31939 元，实际增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 11622 元，实际增长 6.4%。

城乡居民人均可支配收入比值为 2.75，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 19882 元，同比名义增长 9.0%。

E. 居民消费

2019 年前三季度，全国居民消费价格同比上涨 2.5%。其中，城市上涨 2.4%，农村上涨 2.6%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 5.1%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 1.7%，生活用品及服务上涨 1.0%，交通和通信下降 1.5%，教育文化和娱乐上涨 2.4%，医疗保健上涨 2.5%，其他用品和服务上涨 3.0%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 21.3%，鲜菜价格上涨 5.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.7%，涨幅比上半年回落 0.1 个百分点。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 3.0%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点；环比上涨 0.9%。

2) 全国房地产市场分析

2018 年中国房地产市场仍处在高位，但基本结束快速增长势头。全国新房、二手房交易量与去年相比基本持平，下半年市场开始转冷降温。在中央“房住不炒”定位和因城施策、分类调控精神指导下，各地政策持续加码，年内累计各项调控政策多达 450 次，成为历史上房地产调控最密集的一年。在经历一年多的调控后，预计 2019 年中国房地产将迎来中温放松政策，新房在供给放量中走向拐点和分化，二手房则有望结束下行态势。

A. 房地产政策

2018 年调控政策由紧到松，中央定调三阶段变化：3 月两会重申“房住不炒”，7 月底政治局会议“坚决遏制房价上涨”，8 月住建部要求“稳地价、稳房价、稳预期”。地方政策层面两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响 2018 年放松调控第一枪。展望未来，预计调控政策将实质性转向，2019 年新一轮放松调控潮将至。不过，房住不炒、因城施策的政策主基调未变，三四线城市去库存仍是主旋律。

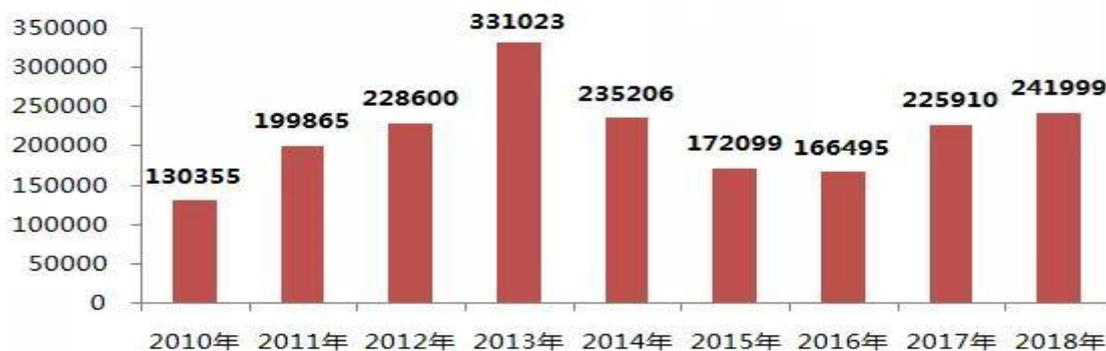
B. 土地市场

在经历两年“去库存”调整后，2018 年土地市场在供应上有所增加，进而带动了市场整体成交体量的上涨，二线和三四线城市的成交量同比上涨表现得更加显著。

但地价并未随体量而上涨，反而迎来 5 年内首次回调，市场溢价率降低至冰点，市场整体凉意浓浓。

2019 年，土地市场各项管理将持续细化，尤其一二线城市供应的土地类型将更加丰富，竞拍方式、出让渠道更加多样化；2018 年企业在拿地方面的理性回归也将继续蔓延至 2019 年，只要楼市、地市以及金融市场方面没有大幅度放宽的政策或利好，土地市场在价格方面仍将以较低位水平持续运行，对现金流能力较强的企业来说是比较适合增加土储的时机。

图：2010 年-2018 年全国 300 城市土地成交建筑面积走势（单位：万平方米）



注：土地成交数据截止 2018 年 12 月 17 日，下同

数据来源：CRIC2016

C. 房地产市场

2018 年，全年商品住宅成交规模预计较去年微增，城市市场格局也发生明显变化。尤其随着“因城施政、分类调控”的逐步贯彻实施，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著，城市热点轮动的势头方兴未艾。从成交结构来看，三四线市场依然是商品房成交规模主力，占比上升至 69%，一线和二线城市成交规模继续同比下降；而从年内发展趋势看，全年成交“先升后降”，在 5、6 月份形成小高峰，热点二线城市“万人摇号，一房难求”，但到了 8 月份，市场明显转冷，“日光盘”不再，项目去化率显著下调。

考虑到近期市场持续低迷、观望情绪蔓延，部分三四线城市项目已经降价抢跑，预计 2019 年城市市场成交规模整体将下滑，但由于一、二线城市供应增加，需求充裕且支付能力相对较高，预计一线将保持低位回升，二线整体平稳，热度将会惯性维持，而回调压力主要集中在需求透支和购买力不足的部分二线和大多数三四线城市。

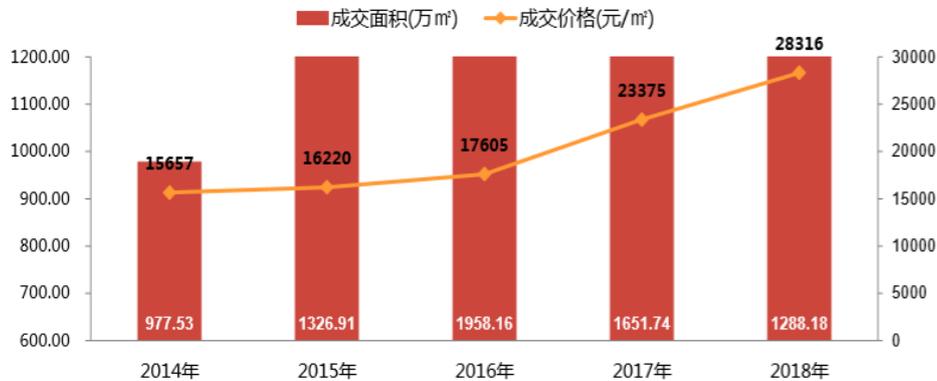


3) 杭州房地产市场分析

A. 商品房市场-量价走势

2018年，杭州市区（不含富阳、临安）商品房共成交124046套，共计1288万方，与去年相比，今年成交下滑23.8%，限购、限价、摇号政策抑制了住宅入市与需求，成交规模持续降低；从价格来看，成交均价28316元/平方米，同比上涨21.1%，在“限价”政策下，部分高价拿地项目被迫打造高端，或提高装修标准，以此来赚取利润空间，前期3万+楼面价的地块也开始入市，因此均价也随之上涨。

图：2014-2018年杭州市区（不含富阳、临安）商品房成交量价



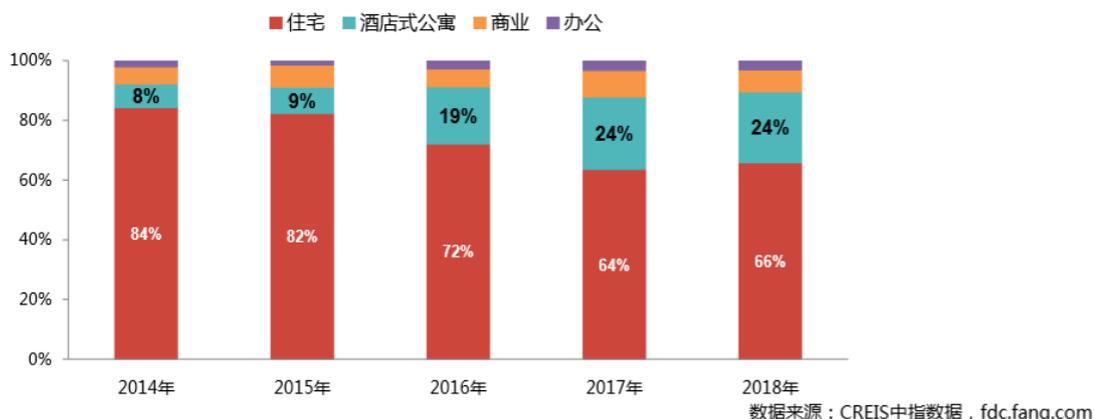
数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

6

B. 商品房市场—各物业类型成交占比

2018年，受摇号政策的影响，公寓继续被追捧，上半年每逢公寓开盘，自住、投资客户均蜂拥而至，下半年随着市场转冷，公寓去化效果不佳，整体来看，公寓成交量占比与去年持平，仍占高位；随着住宅摇号方案的成熟，下半年住宅上市量大大增加，住宅占比回升。从全年数据来看，住宅占比66%，比去年增加2个百分点，但从近五年走势来看，住宅占比仍处低位。

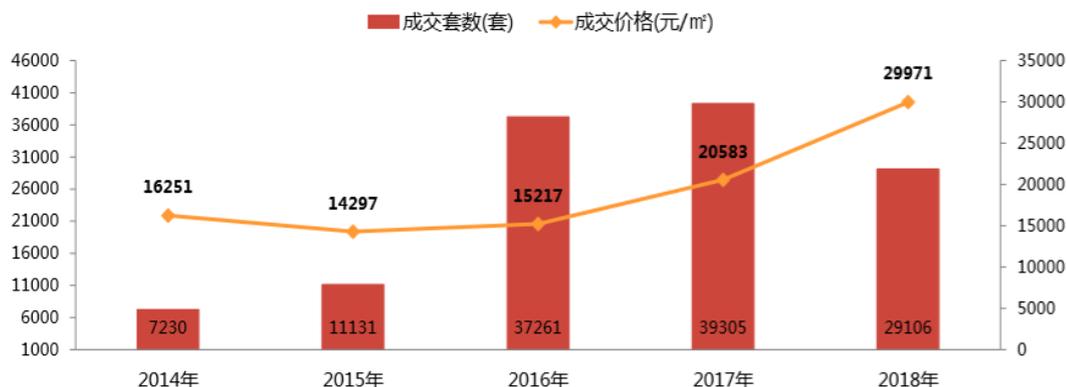
图：2014-2018年年杭州市区（不含富阳、临安）各物业类型成交套数占比



C. 酒店式公寓市场

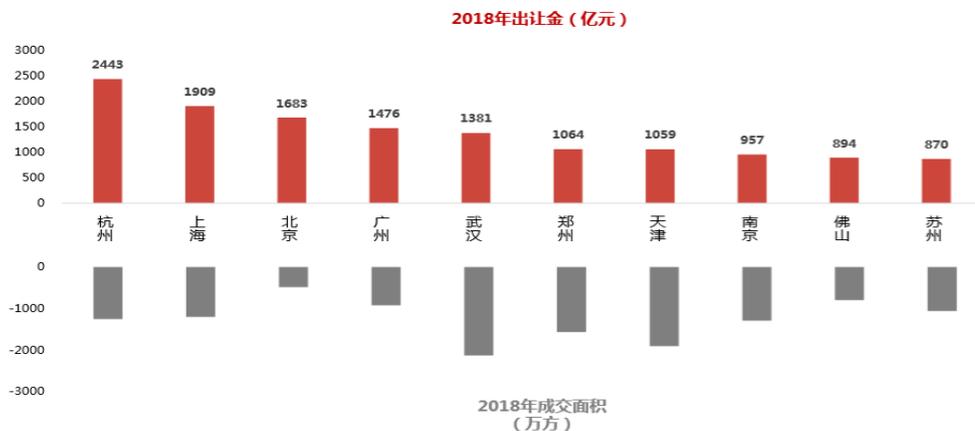
2018年公寓成交价格29971元/平方米，同比上涨45.6%，均价已超过住宅。住宅摇号和“限酒令”的出台，使得公寓市场更火爆。上半年推出的酒店式公寓去化均良好，多数楼盘开盘即售罄，价格水涨船高，热门区域的公寓和住宅价格不相上下，投资回报率低，因此下半年去化不太理想。

2014-2018年杭州市区（不含富阳、临安）酒店式公寓成交量价走势



D. 杭州土地市场

2018年杭州收金总额2443亿，高居全国榜首。



推地节奏继续加快，住宅用地成交同比上涨，商办用地成交同比下降。



2018年，杭州全市宅地共成交120宗，规划建面共计1258万方，相比去年同期，推地节奏依然没有放缓；企业资金紧张，拿地都较为理性。上半年企业竞争较大，下半年土拍遇冷，底价成交、溢价低。

E. 杭州房地产市场趋势展望

杭州未来房地产市场以修补微调为主，限价有望率先放开；预计市场热度持续下滑，板块价格或将重塑；杭州市场持续看好，2019将是拿地窗口期。

评估对象位于杭州余杭区，区域内有未来科技城板块，属于政府重点发展区域，潜力较大。

(3) 评估方法

截至评估基准日，由于房地产开发项目刚开始开工，故本次分别采用成本法和假设开发法进行评估。在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定其中一个测算结果作为评估结论。

1) 成本法

成本法是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。即先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分，再将各个组成部分相加。其基本公式为：

开发成本评估值=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

考虑到此项目处于开始施工阶段，开发程度低，已发生成本少，此次评估不考虑管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

因本次评估目的为股权转让，资产增值需考虑土地增值税和企业所得税的影响。

综上，计算公式为：

开发成本评估值=土地取得成本（含契税）+其他已发生成本账面值-土地增值税-企业所得税

A.土地取得成本

土地取得成本采用市场法求取，然后加计契税。

A) 土地的一般因素、区域因素和个别因素

a. 土地的一般因素

(a) 地理位置

杭州位于中国东南沿海北部，浙江省北部，东经 $118^{\circ} 21'$ - $120^{\circ} 30'$ ，北纬 $29^{\circ} 11'$ - $30^{\circ} 33'$ 。东临杭州湾，与绍兴市相接，西南与衢州市相接，北与湖州市、嘉兴市毗邻，西南与安徽省黄山市交界，西北与安徽省宣城市交接。地形复杂多样：杭州市西部属浙西丘陵区，主干山脉有天目山等；东部属浙北平原，地势低平，河网密布，湖泊密布，物产丰富，具有典型的“江南水乡”特征。

(b) 行政区划

杭州市总面积 16850 平方千米，其中市辖区 8289 平方千米，辖 10 个市辖区、2 个县，代管 1 个县级市。全市有 190 个乡镇（街道），其中乡 23 个、镇 75 个、街道 92 个、居委会 1170 个、行政处 2015 个。



(c) 经济总量

2018 年，杭州生产总值 13509 亿元，比上年增长 6.7%。其中第一产业增加值 306 亿元，第二产业增加值 4572 亿元，第三产业增加值 8632 亿元，分别增长 1.8%、5.8%和 7.5%。三次产业结构由上年的 2.5：34.6：62.9 调整为 2.3：33.8：63.9。全年人均地区生产总值为 140180 元（按年平均汇率折算为 21184 美元）。

(d) 人口就业

年末全市常住人口 980.6 万人，比上年末增加 33.8 万人，其中城镇人口 759.0 万人，占常住人口的 77.4%，比 2017 年提高 0.6 个百分点；人口出生率为 11.3%，自然增长率为 6.2%。全市户籍人口 774.1 万人，人口出生率为 12.4%，自然增长率为 6.3%。全市新增城镇就业人员 39.9 万人，安置失业人员再就业 11.3 万人。年末城镇登记失业率 1.6%。私营企业和个体工商户从业人员分别为 342.2 万人和 95.8 万人，增长 9.6%和 3.7%。

b. 土地的区域因素

杭州市余杭区位于杭嘉湖平原南端，西依天目山，南濒钱塘江，是长江三角洲的圆心地。地理坐标为北纬 30°09′~30°34′、东经 119°40′~120°23′，东西长约 63 公里，南北宽约 30 公里，总面积约 1228.23 平方公里。余杭区从东、北、西三面成弧形拱卫杭州中心城区，东面与海宁市、桐乡市、江干区交界，中部与德清县、拱墅区毗连，西部与安吉县、临安市、富阳市、西湖区相接。

余杭区辖 14 个街道：临平、东湖、南苑、星桥、五常、乔司、运河、崇贤、仁和、良渚、闲林、余杭、仓前、中泰和 6 个镇：塘栖、径山、瓶窑、黄湖、鸬鸟、百丈。全区共有建制村 180 个，社区 186 个，户籍人口 109.86 万人。

c. 土地的个别因素

待估宗地为出让商业用地，土地面积 17,859.40 平方米，宗地东至闲林港，西至闲富中路，南至天富花园，北至闲林港。整体土地面积适中，形状较规则，地势较平坦，地基承载力基本充足，城市基础设施完备度较好。宗地所处内部基础设施完备度较好，已达到五通一平条件。

B) 评估方法

a. 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的商业用途土地在截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日剩余年限使用权的国有土地使用权价格。

b. 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较

近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较实例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较实例使用年期指数

①市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

②期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

③区域因素修正

区域因素包括的内容主要有商业繁华度、居住人口密度、道路通达度、交通便利程度、基础设施状况、公共服务设施状况等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

④个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的规划限制、环境条件、宗地形状、临街角状况、面积、容积率、地势和其他等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

⑤土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长

短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

C) 计算过程

a. 比较实例的选取

根据前述的影响因素分析，该宗地位于杭州市余杭区，土地证记载性质为国有出让、用途为商服用地，因此评估专业人员在与该宗地所处类似的区域内选取三个相似类型交易样本为比较实例，以市场法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经综合分析，本次评估选取以下三个样本为宗地的比较实例：

序号	宗地位置	土地性质	土地用途	交易方式	交易时间	土地面积 (m ²)	容积率	地价 (元/m ²)
1	东至规划道路、南至留和路	出让	商务金融	招拍挂	2019年2月20日	13,562.00	2.00	5,100.00
2	荷禹路与昌达路交汇处东北侧	出让	商务金融	招拍挂	2019年2月11日	24,959.00	3.00	6,150.00
3	南至启航路、西至仁良路	出让	商务金融	招拍挂	2019年2月12日	29,506.00	3.00	5,670.00

b. 比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

- ① 用途级别：是否为商业用地。
- ② 交易日期：确定地价指数。
- ③ 交易情况：是否为正常，公平，公开，自愿的交易。
- ④ 使用年期：可使用时间的长短。
- ⑤ 价格类型：是否为市场价值。

⑥ 区域因素：商业繁华度、居住人口密度、道路通达度、公交便利程度、基础设施状况、公共服务设施状况等。

- ⑦ 个别因素：规划限制、宗地形状、面积、容积率、地势和其他等。

c. 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较实例的各因素条件，列表如下：

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
交易价格(元/平方米)		待估	5,100.00	6,150.00	5,670.00
面积(平方米)		17,859.40	13,562.00	24,959.00	29,506.00
用途		商业	商业	商业	商业
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2019年9月	2019年2月	2019年2月	2019年2月
使用年限(年)		35.56	40	40	40
容积率		1.55	2.00	3.00	3.00
价格类型		市场价值	招拍挂	招拍挂	招拍挂
区域因素	商业繁华度	周边以住宅为主，商业繁华度一般	周边以住宅为主，商业繁华度一般	周边以住宅为主，商业繁华度一般	周边以住宅为主，商业繁华度一般
	居住人口密度	周边有少量住宅小区，人口密度一般	周边有少量住宅小区，人口密度一般	周边有多个住宅小区，人口密度较好	周边有少数住宅小区，人口密度一般
	道路通达度	靠近主干道，较好	靠近次干道、一般	靠近主干道，较好	靠近主干道，较好
	公交便利程度	3-5条公交线路，一般	3-5条公交线路，一般	3-5条公交线路，一般	3-5条公交线路，一般
	基础设施完状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	公共服务设施状况	一般，基本满足生活需要	一般，基本满足生活需要	一般，基本满足生活需要	一般，基本满足生活需要
个别因素	规划限制	部分需自持5年方能分割转让	65%禁止分割转让	50%禁止分割转让	计容总面积30%（商业）需自持
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	面积	面积较小，对土地利用有利	面积较小，对土地利用有利	面积较小，对土地利用有利	面积较小，对土地利用有利
	地势	较平坦，排水无影响	较平坦，排水无影响	较平坦，排水无影响	较平坦，排水无影响

d. 编制比较因素条件指数修正表

根据上述比较因素条件说明，以待估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较实例相应指数，并在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数。列表如下：

影响因素	评估对象	实例一		实例二		实例三		
	评分	评分	修正系数	评分	修正系数	评分	修正系数	
用途	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
交易情况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
交易日期	100	100.42	0.9960	100.42	0.9960	100.42	0.9960	
使用年限(年)	0.9737	1.000	0.9740	1.000	0.9740	1.000	0.9740	
容积率	100	105	0.952	115	0.8700	115	0.8700	
价格类型	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000	
区域因素	商业繁华度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	居住人口密度	100	100	1.000	103	0.971	100	1.000
	道路通达度	100	97	1.031	100	1.000	100	1.000
	公交便利程度	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	基础设施完状况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000

影响因素	评估对象	实例一		实例二		实例三		
	评分	评分	修正系数	评分	修正系数	评分	修正系数	
	公共服务设施状况	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
个别因素	规划限制	100	80	1.250	90	1.111	95	1.053
	宗地形状	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	面积	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000
	地势	100	100	1.000	100	1.000	100	1.000

其中，土地剩余使用年限指数，土地还原率取 6.8%，按下列公式计算得出：

$$\text{剩余使用年限指数} = 1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年限}}$$

e. 修正结果

在比较因素条件指数修正表的基础上，计算得到结果。

修正指标	案例一	案例二	案例三
交易价格	5,100.00	6,150.00	5,670.00
用途	1.000	1.000	1.000
交易情况	1.000	1.000	1.000
交易日期	0.9960	0.9960	0.9960
使用年限	0.9740	0.9740	0.9740
容积率	0.9520	0.8700	0.8700
价格类型	1.000	1.000	1.000
区域因素	1.031	0.971	1.000
个别因素	1.250	1.111	1.053
比准价格	6,069.00	5,597.00	5,041.00

f. 评估地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个案例修正得到的比准地价相近，可见待估宗地地价水平也应在此范围内，所以根据样本修正情况，确定以样本得到的比准地价的算术平均价确定评估单价，经分析确定待估宗地试算单价为 5,569.00 元/平方米。

本次委估土地取得成本按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{土地取得成本评估单价} &= \text{不含契税的土地使用权单价} \times (1 + \text{契税税率}) \\ &= 5,569.00 \times (1 + 3\%) \\ &= 5,736.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

故：

$$\text{土地取得成本} = \text{土地取得成本评估单价} \times \text{土地面积}$$

$$=5,736.00 \times 17,859.40$$

$$=102,441,518.00 \text{ 元（取整）}$$

B. 其他已发生成本

对于账面发生的前期工程费前期工程款、建筑安装工程费、开发间接费和资本化利息，鉴于闲林房地产项目刚开始正式开工建设，上述费用发生额不大，故以核实后的账面值 27,403,084.58 元予以保留。

C. 扣税前开发成本

$$\text{扣税前开发成本} = \text{土地取得成本} + \text{其他已发生成本账面值}$$

$$=102,441,518.00 + 27,403,084.58$$

$$=129,844,602.58 \text{ 元}$$

D. 土地增值税测算

根据企业提供的资料，该项目的土地增值税计算过程如下：

土地增值税测算表

单位：人民币元

项目	金额	备注
市场价值	129,844,602.58	（不包括增值税）
减：账面成本	84,952,583.58	
增值额	44,892,019.00	市场价值－账面成本
增值率	52.84%	
适用税率	40%	
速算扣除系数	5%	
应纳税额	13,709,178.00	

经测算，应缴纳土地增值税为 13,709,178.00 元（已圆整）。

E. 企业所得税测算

$$\text{企业所得税} = (\text{土地取得成本} + \text{其他已发生账面值} - \text{土地增值税} - \text{开发成本账面值})$$

$$\times 25\%$$

$$= (102,441,518.00 + 27,403,084.58 - 13,709,178.00 - 84,952,583.58) \times 25\%$$

$$= 7,795,710.00 \text{ 元（已圆整）}$$

F. 成本法评估结果

$$\text{开发成本评估值} = \text{土地取得成本} + \text{其他已发生账面值} - \text{土地增值税} - \text{企业所得税值}$$

$$=102,441,518.00+27,403,084.58-13,709,178.00-7,795,710.00$$

$$=108,339,715.00 \text{ 元}$$

2) 假设开发法

假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金和适当利润等，确定待估房地产项目评估价值的方法。本次评估采用动态方式，即将预期的开发后销售收入现值和开发项目全部的成本费用及税金现值之差作为被评估项目的预计可实现净利润折现值，以核实后的开发成本账面价值与预计可实现净利润折现值之和确定为评估值，其基本公式为：

开发成本评估价值 = 经核实后的开发成本账面价值 + 预计可实现净利润折现值

预计可实现净利润折现值 = 开发项目销售收入现值 - 开发成本费用现值 - 税金现值

A. 预期销售收入和租金收入

a. 预期销售收入

预期销售收入 = 预期可售面积 × 销售单价

目前，闲林城市客厅项目尚未正式开工建设，据委托人和被评估单位提供的主要经济技术指标和土地出让合同中相关条款规定：可售车位 365.00 个，总建筑面积 42,091.30 平方米（其中：地上建筑面积 27,681.30 平方米，地下建筑面积 14,410.00 平方米）。建成后预计销售面积 13,840.65 平方米，系小型商业；自持 5 年后分割出售面积 13,538.65 平方米。自持部分中：小型商业面积 5,212.65 平方米，餐饮 3,334.00 平方米、影院 2,147.00 平方米、精品超市 1,363.00 平方米、KTV 1,079.00 平方米、儿童活动 403.00 平方、设备用房 219.00 平方米及物业管理用房 83.00 平方米。

通过与周边房产的地理位置、商业繁华程度、学区配套资源、周边公建配套资源、容积率等因素进行比较并结合区域土地市场、房地产市场的现状及未来走向，结合项目自身定价，在充分考虑市场风险和宏观环境的基础上，建成后出售部分采用市场法综合分析确定委估项目可售房源的预期销售收入，自持 5 年后出售部分预售价格按建成后出售部分采用市场法分析确定的价格进行修正确定，具体详见下表：

① 采用市场法确定基准日底层商铺的价格

房屋价格评估计算表--市场比较法

项目名称		委估物业		案例 A			案例 B			案例 C		
参照物		闲林城市客厅		雅居乐国际花园			众安学军里			佳源未来府		
所处位置		闲富中路东侧，闲林港西侧		天目山西路 258 号			天目山西路和东西大道交叉口			凤凰山路与安乐路交叉口		
用途		商业		商业			商业			商业		
交易类型		买卖		挂牌			挂牌			挂牌		
建筑面积		面积适中		138.00			94.00			120.00		
可比价格(元/M2)				25,942.00			21,915.00			25,000.00		
修正因素		简况	评分	比较	评分	修正系数	比较	评分	修正系数	比较	评分	修正系数
区位状况	商服繁华程度	一般	100	一般	100	1.00	一般	100	1.00	一般	100	1.00
	道路通达程度	区域主干道	100	区域主干道	100	1.00	区域主干道	100	1.00	区域主干道	100	1.00
	公交便捷程度	一般	100	一般	100	1.00	一般	100	1.00	一般	100	1.00
	对外交通便利程度	距主干道<500m	100	距主干道<500m	100	1.00	距主干道<500m	100	1.00	距主干道<1000m	98	1.02
	公用设施完善程度	一般	100	一般	100	1.00	一般	100	1.00	较好	103	0.97
	基础设施完善程度	五通一平	100	五通一平	100	1.00	五通一平	100	1.00	五通一平	100	1.00
	区域人流状况	一般	100	一般	100	1.00	一般	100	1.00	较好	103	0.97
	周边环境	沿街底商	100	沿街底商	100	1.00	沿街底商	100	1.00	沿街底商	100	1.00
	所在区域总体规划	规划合理	100	规划合理	100	1.00	规划合理	100	1.00	规划合理	100	1.00

	区域发展潜力	较好	100	较好	100	1.00	较好	100	1.00	较好	100	1.00
	小计				1.000			1.000			0.9600	
实物状况	临街状况	单面沿街	100	单面沿街	100	1.00	单面沿街	100	1.00	单面沿街	100	1.00
	面积大小对价格的影响	面积适中	100	适中	100	1.00	适中	100	1.00	面积适中	100	1.00
	宽深比	较合理	100	相似	100	1.00	相似	100	1.00	相似	100	1.00
	楼层	1F	100	1F	100	1.00	1F	100	1.00	1F	100	1.00
	平面布局	平面布局合理	100	平面布局合理	100	1.00	平面布局合理	100	1.00	平面布局合理	100	1.00
	商铺形状	较规则	100	较规则	100	1.00	较规则	100	1.00	较规则	100	1.00
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	1.00	钢混	100	1.00	钢混	100	1.00
	设施设备完善程度	水电、消防设施完备度好	100	水电、消防设施完备度好	100	1.00	水电、消防设施完备度好	100	1.00	水电、消防设施完备度好	100	1.00
	装修状况	毛坯	100	毛坯	100	1.00	毛坯	100	1.00	毛坯	100	1.00
	工程质量	较好	100	较好	100	1.00	较好	100	1.00	较好	100	1.00
	物业外装修	面砖贴面	100	面砖贴面	100	1.00	面砖贴面	100	1.00	面砖贴面	100	1.00
	建筑成新度	全新	100	全新	100	1.00	2018年建成	99	1.01	2018年建成	99	1.01
	物业类型	综合体商铺	100	住宅底商	110	0.9090	住宅底商	110	0.9090	住宅底商	110	0.9090
	物业管理及服务	物业公司管理，较好	100	一般	98	1.02	一般	98	1.02	一般	98	1.02
	小计					0.9270			0.9360			0.9360
权益状况	权利状况	产权清晰，权属无瑕疵	100	产权清晰，权属无瑕疵	100	1.00	产权清晰，权属无瑕疵	100	1.00	产权清晰，权属无瑕疵	100	1.00
	土地使用权类型	出让	100	出让	100	1.00	出让	100	1.00	出让	100	1.00

	剩余使用年 限	出让, 约 36 年	100	出让, 约 35 年	100	1.00	出让, 约 35 年	100	1.00	出让, 约 35 年	100	1.00
	小计			1.0000			1.0000			1.0000		
交易情况		评估	100	挂牌价	110	0.9090	挂牌价	110	0.9090	挂牌价	110	0.9090
交易日期		2019 年 9 月	100	2019 年 7 月	100	1.0000	2019 年 7 月	100	1.0000	2019 年 7 月	100	1.0000
比准价格				21,860.00			18,646.00			20,420.00		
评定单价(元 /M2)		20,300.00										

② 预计未来各年和各楼层商铺售价

单位：元/平方米

销售价格预计表	2019年	2020年	2021年	2026年	2027年
1层	20,300.00	20,900.00	21,500.00	25,000.00	25,700.00
2层	10,150.00	10,500.00	10,800.00	12,500.00	12,900.00
3层	8,100.00	8,300.00	8,600.00	10,000.00	10,300.00

③ 销售计划

根据项目的建造计划、销售计划并结合对当地的房地产市场分析，预计各年销售金额分别为：

销售收入（含税）预测表

单位：人民币万元

房屋类型	合计	2020年	2021年	2027年
商业	31,044.74	7,314.79	14,034.42	9,695.53
车位	4,263.20	1,679.00	2,584.20	
3F 物业汇总	6,910.58			6,910.58
销售收入合计	42,218.52	8,993.79	16,618.62	16,606.11
收款情况		建成后销售部分都计划两年完成销售，第一年能收到年度预售房款的80%，下一年度收到剩下的20%房款和当年预售全部房款；自持5年部分到期后出售，当年收到全部房款。		
现金流入	42,218.52	7,195.03	18,417.38	16,606.11

b. 自持部分预期出租净收入

自持部分预期出租净收入 = 可出租面积 × (1 - 空置率) × 出租单价 - 运营税费

根据项目的建造计划、出租计划并结合对当地的房地产市场分析，预计各年出租净收益金额分别为：

自持部分预期出租净收入预测表

单位：人民币万元

序号	名称	单位	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1.	有效毛收入	万元	771.05	866.34	970.88	1,081.28	1,201.91
1.1	潜在毛租金收入	万元	1,101.50	1,155.12	1,213.60	1,272.09	1,335.45
1.1.1	有效出租面积	m ²	13,538.65	13,538.65	13,538.65	13,538.65	13,538.65

1.1.2	租金	元/m ² /天	2.26	2.37	2.49	2.61	2.74
1.2	空置及收租损失		30.00%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%
1.2.1	空置率		30.00%	25.00%	20.00%	15.00%	10.00%
1.2.2	收租损失率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
2.	运营费用	万元	192.00	206.00	222.00	240.00	257.00
2.1	房产税		93.00	104.00	117.00	130.00	144.00
2.2	城镇土地使用税	元/m ²	4.37	4.37	4.37	4.37	4.37
2.3	租赁税费	万元	8.00	9.00	10.00	12.00	13.00
2.4	保险费	万元	23.88	23.88	23.88	23.88	23.88
2.5	维修费	万元	47.75	47.75	47.75	47.75	47.75
2.6	管理费	万元	15.00	17.00	19.00	22.00	24.00
3.	净收益	万元	579.05	660.34	748.88	841.28	944.91

B. 预计成本支出

a. 尚需发生的开发成本

截至评估基准日，已发生的开发成本（含利息支出、土地成本等）为 8,495.26 万元，其中土地成本 5,754.95 万元、前期工程费 881.19 万元、建筑安装费 912.46 万元、开发间接费 395.86 万元、资本化利息 550.80 万元。根据可研报告及测算资料并结合当地类似项目成本发生情况，项目总成本为 22,648.31 万元，其中工程成本为 16,893.36 万元（含税）。预计尚需发生的开发成本（不含利息支出）为 14,703.85 万元（含税），具体开发成本测算情况如下表：

开发成本估算表

单位：人民币万元

	成本科目	单位成本计 费标准	增值 税率	项目总成本			不含税成本 (万元)	进项税额 (万元)	备注
				数量 (M ²)	单价(元/M ²)	合计 (万元)			
一	土地成本			17,859.00	3,217.00	5,754.95	5,754.95		
1	土地出让金			17,859.00	3,114.00	5,561.78	5,561.78		
2	税费			17,859.00	108.00	193.17	193.17		
二	工程成本			42,091.30	4,014.00	16,893.36		1,252.31	
1	前期工程费			42,091.30	230.00	968.10	968.10		
1.1	勘查设计咨询费	100.00		42,091.30	100.00	420.91	420.91		
1.2	前期规费等	80.00		42,091.30	80.00	336.73	336.73		
1.3	红线外市政配套费	50.00		42,091.30	50.00	210.46	210.46		
2	建安成本			42,091.30		12,561.06	11,523.91	1,037.15	
2.1	小型商业	2,950.00	9%	19,053.30	2,950.00	5,620.72	5,156.62	464.10	
2.2	餐饮	2,950.00	9%	3,334.00	2,950.00	983.53	902.32	81.21	
2.3	影院	2,950.00	9%	2,147.00	2,950.00	633.37	581.07	52.30	
2.4	精品超市	2,950.00	9%	1,363.00	2,950.00	402.09	368.89	33.20	
2.5	儿童活动	2,950.00	9%	403.00	2,950.00	118.89	109.07	9.82	
2.6	KTV	2,950.00	9%	1,079.00	2,950.00	318.31	292.03	26.28	
2.7	设备用房	2,950.00	9%	219.00	2,950.00	64.61	59.28	5.33	
2.8	物业管理用房	2,950.00	9%	83.00	2,950.00	24.49	22.47	2.02	

	成本科目	单位成本计 费标准	增值 税率	项目总成本			不含税成本 (万元)	进项税额 (万元)	备注
				数量 (M ²)	单价(元/M ²)	合计 (万元)			
2.9	地下室	3,050.00	9%	14,410.00	3,050.00	4,395.05	4,032.16	362.89	
3	基础设施费					2,605.85	2,390.69	215.16	
3.1	室外安装工程	500.00	9%	42,091.30	500.00	2,104.57	1,930.80	173.77	
3.2	室外附属工程	100.00	9%	42,091.30	100.00	420.91	386.16	34.75	
3.3	景观园林绿化	450.00	9%	1,785.90	450.00	80.37	73.73	6.64	
4	不可预见费	5%				758.35	758.35	-	
	总投资					22,648.31			

b. 成本支出进度

根据委估项目的开发建设计划，预计每年发生的开发成本分别为：

开发支出（含税）预测表

单位：人民币万元

项目	2019年10-12月	2020年	2021年	合计
支付进度	25%	50%	25%	
后续开发支出（含税）	3,675.96	7,351.93	3,675.96	14,703.85

C 尚需发生的销售税费、管理费用的确定

a. 销售费用

根据项目实际情况并结合同类项目发生情况，按照销售房产收到全部现金（含税）的 2.5% 预测。

销售费用预测表

单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2027年	合计
销售房产收到全部现金（含税）	0.00	7,195.03	18,417.38	16,606.11	42,218.52
销售费用比例	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
各年销售费用支出	0.00	179.88	460.43	415.15	1,055.46

b. 管理费用

根据项目实际情况并结合同类项目发生情况，按照销售房产收到全部现金（含税）的 2% 预测。

管理费用预测表

单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2027年	合计
销售房产收到全部现金（含税）	0.00	7,195.03	18,417.38	16,606.11	42,218.52
管理费用比例	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
各年管理费用支出	0.00	143.90	368.35	332.12	844.37

D. 增值税和税金及附加

根据国家税务总局公告 2016 年第 18 号文发布的《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》，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。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$$

当期允许扣除的土地价款按照以下公式计算：

$$\text{当期允许扣除的土地价款} = (\text{当期销售房地产项目建筑面积} \div \text{房地产项目可供销售建筑面积}) \times \text{支付的土地价款}$$

其中，支付的土地价款是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。

一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税。

应预缴税款按照以下公式计算：

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

其中，适用一般计税方法计税的，按照 9% 的适用税率计算。

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加等，城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加按照流转税的 7%、3%、2% 测算。

增值税和税金及附加预测表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2027 年	合计
一、增值税				
1. 预售收入	8,993.79	16,618.62	16,606.11	42,218.52
1.1. 各年实际现金流入	7,195.03	18,417.38	16,606.11	42,218.52
2. 当期允许扣除的土地价款	1,018.23	1,890.99	2,845.74	5,754.96
2.1 当期销售面积	4,844.23	8,996.42	13,538.65	27,379.30
2.2 可供销售面积	27,379.30	27,379.30	27,379.30	
2.3 土地价款	5,754.95	5,754.95	5,754.95	
3. 销售额 (3=1-2)	7,975.56	14,727.63	13,760.37	36,463.56
4. 增值税-销项税额 (4=3/1.09*9%)	658.53	1,216.04	1,136.18	3,010.75
5. 增值税-进项税额			1,252.31	1,252.31
6. 增值税-销项税额预缴 (6=1/1.09*3%)	198.03	506.90	457.05	1,758.44
7. 应交增值税-销项税额			596.46	
二、销售税金及附加				

1.城市维护建设税(7%)	13.86	35.48	73.75	123.09
2.教育费附加和地方教育费附加(5%)	9.90	25.35	52.68	87.93
3.印花税(0.05%)	4.50	8.31	8.30	21.11
三、合计	226.29	576.04	1,188.24	1,990.57

E. 土地增值税:

根据财税〔2016〕43号文《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》的规定,营改增后,土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额,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的,可以计入扣除项目。

按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算。每年先根据当地税务部门规定的预缴税率(非普通住宅等按销售收入的2%预缴)进行土地增值税的预缴,然后在销售期末对该项目的土地增值税进行清算和缴纳。计算公式为:

$$\text{土地增值税} = \Sigma (\text{每级距的土地增值额} \times \text{使用税率})$$

土地增值税实行四级超率累进税率,增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分,税率为30.00%;增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分,税率为40.00%;增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分,税率为50.00%;增值额超过扣除项目金额200.00%的部分,税率为60.00%。

土地增值额=销售收入-土地成本-房地产开发成本-房地产开发费用-与转让房地产相关的税金-其他扣除项目

根据企业提供的资料,该项目的土地增值税计算过程如下:

土地增值税测算表

单位:人民币万元

项目	金额	备注
销售收入	39,207.77	销售总额(不包括增值税)
减:土地成本	5,754.95	取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用
房地产开发成本	15,641.05	项目建设成本(包括建安配套费、前期工程费和不可预见费)-代政府建设基础工程(递延收益)
房地产开发费用	2,139.60	按土地及开发成本的10%以内计算扣除

项目	金额	备注
其中：财务费用	1,069.80	最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额
销售和管理费用	1,069.80	按土地及开发成本的 5% 以内计算扣除
与转让房地产有关的税金	232.13	
加计扣除 20%	4,279.20	按土地及开发成本的 20% 计算
扣除项目合计	28,046.93	
增值额	11,160.84	销售收入－扣除项目合计
增值额占扣除项目比例	39.79%	增值额/扣除项目合计
土地增值税	3,348.25	增值额乘以 30%

土地增值税预测表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2026 年	2027 年	合计
销售房产收到全部现金（含税）	7,195.03	18,417.38	0.00	16,606.11	42,218.52
增值税预缴	198.03	506.90	0.00	457.05	1,758.44
补交增值税	-	-	-	596.46	
土地增值税预缴	209.91	537.31	-	484.47	3,348.25
补交土地增值税				2,116.56	

F. 息税前净现金流量

息税前开发项目净现金流量 = 销售收入 - 开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 销售税金 - 土地增值税

通过上述各项预测，得出开发项目预测年度现金流量见下：

开发项目预测年度净现金流量

单位：人民币万元

项目	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、销售房产收到全部现金(含税)		7,195.03	18,417.38		
二、后续开发支出（含税）	3,675.96	7,351.93	3,675.96		
三、销售费用		179.88	460.43		
四、管理费用		143.90	368.35		
五、增值税和税金及附加		226.29	576.04		
六、土地增值税		209.91	537.31		

项目	2019年10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
七、销售净收入	-3,675.96	-916.88	12,799.29		
八、出租净收益				579.05	660.34
九、息税前净现金流量	-3,675.96	-916.88	12,799.29	579.05	660.34

续上表

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一、销售房产收到全部现金(含税)				16,606.11	42,218.52
二、后续开发支出(含税)				0.00	14,703.85
三、销售费用				415.15	1,055.46
四、管理费用				332.12	844.37
五、增值税和税金及附加				1,188.24	1,990.57
六、土地增值税				2,601.03	3,348.25
七、销售净收入				12,069.57	20,276.02
八、出租净收益	748.88	841.28	944.91		3,774.46
九、息税前净现金流量	748.88	841.28	944.91	12,069.57	24,050.48

G. 折现率

根据本评估项目特点和收集资料的情况，本次评估采用累加法确定折现率。计算公式为：

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

= 无风险报酬率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

无风险投资的报酬率一般选用的是同一时期五年以下的国债利率。风险报酬率是承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是评估对象房地产存在的具有自身投资特征的区域、行业、市场等风险的补偿，根据评估对象所处地区现在和未来的经济状况、房地产市场现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员根据统计国债市场上五年以下国债的平均到期年收益率 2.83% 为无风险利率；根据余杭闲林当地同类房地产收益情况，风险报酬率确定为 8.7%，具体过程如下：

项 目	说 明	数值(%)
对投资风险的补偿	当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有补偿，否则就不会投资。	5.5
对管理负担的补偿	一项投资要求的关心和监管越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有补偿。房地产要求的管理工作一般远远超过存款、证券。	3.5
对缺乏流动性的补偿	投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、债券相比，买卖较困难，交易费用也较高，缺乏流动性。	2.0
易于获得融资的好处	投资带来的优惠，从而投资者会降低所要求的报酬率，针对投资评估对象可以获得的好处，要作相应的扣减。	-1.3
所得税抵扣的好处	投资带来的优惠，从而投资者会降低所要求的报酬率，针对投资评估对象可以获得的好处，要作相应的扣减。	-1.0
风险报酬率		8.7

综上所述，确定本次评估中开发项目收益测算的折现率为 11.53%。

H. 开发成本评估价值

单位：人民币万元

项目	2019年10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
一、预计各期收入流入		7,195.03	18,417.38		
二、预计各期成本流出	3,675.96	7,351.93	3,675.96		
三、销售费用		179.88	460.43		
四、管理费用		143.90	368.35		
五、增值税和税金及附加		226.29	576.04		
六、土地增值税		209.91	537.31		
七、出租净收益				579.05	660.34
折现率	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%
折现期	0.1250	0.7500	1.7500	2.7500	3.7500
折现系数	0.9865	0.9214	0.8262	0.7408	0.6642

续上表：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	合计预计发生数	预计发数折现值
一、预计各期收入流入				16,606.11	42,218.52	28,974.94
二、预计各期成本流出				0.00	14,703.85	13,437.48
三、销售费用				415.15	1,055.46	724.37
四、管理费用				332.12	844.37	579.50
五、增值税和税金及附加				1,188.24	1,990.57	1,194.54

加						
六、土地增值税				2,601.03	3,348.25	1,753.96
七、出租净收益	748.88	841.28	944.91		3,774.46	2,215.00
折现率	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%		-
折现期	4.7500	5.7500	6.7500	7.7500		-
折现系数	0.5955	0.5339	0.4787	0.4293		-

预计可实现净利润折现值 = 开发项目销售收入现值 - 开发成本费用税金现值

单位：人民币万元

项目	预计总数	预售及已发生挂账成本	预计发生数	预计发生数折现值	评估预计发生数
	A	B	C=A-B	D=C/R	E=B+D
一、销售收入	42,218.52		42,218.52	28,974.94	28,974.94
二、开发成本	23,199.11	8,495.26	14,703.85	13,437.48	21,932.74
三、销售费用	1,055.46		1,055.46	724.37	724.37
四、管理费用	844.37		844.37	579.50	579.50
五、增值税和税金及附加	1,990.57		1,990.57	1,194.54	1,194.54
六、土地增值税	3,348.25		3,348.25	1,753.96	1,753.96
七、出租净收益			3,774.46	2,215.00	2,215.00
七、预计利润					5,004.83
八、前期亏损可抵扣金额					-93.16
九、预计企业所得税(税率 25%)					1,227.92
十、预计可实现净利润					3,776.91

开发成本评估价值 = 经核实后的开发成本账面价值 + 预计可实现净利润折现值

= 8,495.26 + 3,776.91

= 12,272.17 万元

3) 评估结果确认

鉴于项目规划已报政府相关部门审核通过，开发规模、成本、物业类型和收入及施工进度能够进行合理预测，假设开发法能够更为合理、准确的反映开发成本的价值；而根据土地出让合同相关规定，此项目开发建成后，部分物业需自持 5 年后方可转让，采用成本法评估难以准确估计其损失。综上，本次选取假设开发法途径下的测算结果作为开发成本的评估值。

开发成本评估价值为 122,721,700.00 元，评估增值 37,769,116.42 元，增值率为 44.46%。

(4) 存货评估结果

账面价值 84,952,583.58 元

评估价值	122,721,700.00 元
评估增值	37,769,116.42 元
增值率	44.46%

5. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 767,789.73 元,系待抵扣的增值税进项税。评估人员检查了相关资料和账面记录等,按财务会计制度核实,未发现不符情况。

经核实,上述税金原始发生额正确,期后可抵扣,故以核实后的账面值为评估值。

其他流动资产评估价值为 767,789.73 元。

6. 流动资产评估结果

账面价值	104,201,793.46 元
评估价值	141,970,909.88 元
评估增值	37,769,116.42 元
增值率	36.25%

二)非流动资产

1. 设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的设备类固定资产共计 5 台,合计账面原值 20,600.00 元,账面净值 3,964.82 元,减值准备 0.00 元。

根据嘉凯城闲林公司提供的《固定资产——电子设备评估明细表》,设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示:

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产--电子设备	台	5	20,600.00	3,964.82
2	减值准备				0.00

被评估单位对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策:

固定资产折旧采用年限平均法,各类机器设备的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率(%)
办公设备及其他	5-10	3-5	19.40-9.50

被评估单位对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，嘉凯城闲林公司未计提固定资产减值准备。

2) 主要设备与设备特点

列入本次评估范围的生产设备主要为电脑，均分布于被评估单位公场地内。

3) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

委估设备主要系国产，其原始制造质量较好。购置时间为 2015 年。被评估单位有专人负责设备维修、保养、管理。

(2) 现场调查方法、过程和结果

本公司评估人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，对被评估单位机器设备权属等情况进行了解，并听取企业有关部门对公司设备管理及分布的情况介绍，向设备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等。然后对照《固定资产——电子设备评估明细表》，评估人员对列入评估范围的设备进行了逐项勘查，对设备名称、数量、规格型号、生产厂家、购建时间等内容进行了核对，对设备的新旧程度、使用状态、使用环境等情况进行了观察，了解了设备的使用、保养、修理等情况。

经核实，发现：

《固定资产——电子设备评估明细表》第 5 项的联想笔记本，账面原值 5,400.00 元，账面净值 1,039.50 元，处于报废状态。

除上述事项外，其余委估设备整体状况一般。

(3) 权属核查情况

评估人员查阅了设备购置合同、发票、付款凭证等资料，对设备的权属资料进行了一般的核查验证。经核实，没有发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(4) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用

成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

对于报废设备，以其估计的可变现净值为评估价值。

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

对于电脑等办公设备：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B. 相关费用

由于本次所评办公设备购置使用简便，所以不再单独考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息等相关费用。

C. 重置成本

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

2) 成新率的确定

电脑等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

(5) 评估举例

以联想电脑（列《电子设备评估明细表》第1项）为例对电子设备的评估过程作具体说明：

1) 电脑概况

电脑名称：联想电脑

规格型号：启天 M4360

生产厂家：联想（北京）有限公司

启用日期：2015 年 6 月

账面原值：3,800.00 元

账面净值：731.33 元

2) 重置价值的评定

经上网询价得知，得该电脑现行不含税购价为 1,770 元。

3) 成新率的评定

根据国家有关规定并结合该电脑实际情况，确定该电脑经济使用年限为 4 年，目前已使用 4.33 年，尚可使用年限为 1 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 1 / (4.33 + 1) \times 100\% \\ &= 19\% (\text{取整})\end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,770 \times 19\% \\ &= 340 \text{ 元} (\text{已圆整})\end{aligned}$$

(6) 设备类固定资产评估结果

账面原值	20,600.00 元
账面净值	3,964.82 元
重置成本	7,150.00 元
评估价值	1,430.00 元
评估减值	2,534.82 元
减值率	63.93%

2. 非流动资产评估结果

账面价值	3,964.82 元
评估价值	1,430.00 元
评估减值	2,534.82 元
减值率	63.93%

三) 流动负债

1. 应付账款

应付账款账面价值 196,881.50 元, 包括应付的设计费、工程款等。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证, 了解款项发生的时间、原因和期后付款情况, 选取部分款项进行函证, 对未收到回函的样本项目, 评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核实, 各款项均需支付, 以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 196,881.50 元。

2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 6,502.73 元, 系应付的工会经费。

评估人员检查了该公司的劳动工资和奖励制度, 查阅章程等相关文件规定, 复核被评估单位计提依据, 并检查支用情况。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核各项目应需支付, 以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 6,502.73 元。

3. 应交税费

应交税费账面价值 66,972.75 元, 系应交的土地使用税。

被评估单位各项税负政策如下:

增值税按应税收入的 9% 计缴, 城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按实际缴纳流转税的 7%、3%、2% 计缴, 企业所得税按应纳税所得额的 25% 计缴, 土地使用税按实际占用面积 5 元/平方米/年计缴。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件, 复核各项税金及附加的计、交情况, 并了解期后税款缴纳情况。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核实, 上述税费期后应需支付, 以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 66,972.75 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面价值 74,866,952.73 元, 包括应付的往来款、保证金等, 其中关联方往来包括应付嘉凯城集团股份有限公司 20,559,638.07 元、杭州浙湘七彩文旅投资管理合伙企业(有限合伙) 5,075,000.00 元、嘉凯城集团城镇化建设发展有

限公司 5,091,137.87 元、嘉凯城城镇化建设发展(余杭星桥)有限公司 280,000.00 元、七彩小镇开发有限公司 40,000,000.00 元、七彩文旅投资管理(杭州)有限公司 3,600,000.00 元、七彩文化科技集团有限公司 240,000.00 元。评估人员通过查阅账簿及原始凭证,了解款项发生的时间、原因和期后付款情况,选取部分款项进行函证;对未收到回函的样本项目,评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实,未发现不符情况。

经核实,各款项均需支付,以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 74,866,952.73 元。

5. 流动负债评估结果

账面价值 75,137,309.71 元

评估价值 75,137,309.71 元

四、评估结论及分析

本着独立、公正、科学、客观的原则,运用资产评估既定的程序和公允的方法,对嘉凯城闲林公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算,采用资产基础法进行了评估,得出委估的嘉凯城闲林公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的评估结论如下:

一) 评估结果及变动原因分析

在本报告所揭示的评估假设基础上,嘉凯城闲林公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为:

资产账面价值 104,205,758.28 元,评估价值 141,972,339.88 元,评估增值 37,766,581.60 元,增值率为 36.24%;

负债账面价值 75,137,309.71 元,评估价值 75,137,309.71 元;

股东全部权益账面价值 29,068,448.57 元,评估价值 66,835,030.17 元,评估增值 37,766,581.60 元,增值率为 129.92%。

资产评估结果汇总如下表:

金额单位:人民币元

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	104,201,793.46	141,970,909.88	37,769,116.42	36.25
二、非流动资产	3,964.82	1,430.00	-2,534.82	-63.93

其中：固定资产	3,964.82	1,430.00	-2,534.82	-63.93
资产总计	104,205,758.28	141,972,339.88	37,766,581.60	36.24
三、流动负债	75,137,309.71	75,137,309.71		
四、非流动负债				
负债合计	75,137,309.71	75,137,309.71		
股东权益合计	29,068,448.57	66,835,030.17	37,766,581.60	129.92

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 流动资产评估增值 37,769,116.42 元，增值率为 36.25%，主要系余杭闲林城市客厅项目的土地取得成本低，随着社会经济发展、周边配套设施的完善且开发的产品类型稀缺导致房地产价格有一定幅度的上涨，开发成本采用假设开发法评估时考虑一定的开发利润所致。

(2) 设备类固定资产评估减值 2,534.82 元，减值率为 63.93%，主要系委估设备重置价中不包含增值税及电子设备现行重置价下降所致。

二) 特别事项

本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。