

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国开东方城镇发展投资有限公司拟股权转让涉及的杭州丽湖房
地产开发有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2019）第 011428 号
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2019年12月12日

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	26
资产评估报告附件.....	28
资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明.....	32

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

国开东方城镇发展投资有限公司拟股权转让涉及的杭州丽湖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

中同华评报字（2019）第 011428 号

国开东方城镇发展投资有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对杭州丽湖房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为国开东方城镇发展投资有限公司拟转让杭州丽湖房地产开发有限公司股权行为提供价值参考依据。

评估对象：杭州丽湖房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围：杭州丽湖房地产开发有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019年9月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

杭州丽湖房地产开发有限公司截止评估基准日2019年9月30日，经审计后总资产账面价值为195,384.39万元，评估值为213,728.76万元，增值率9.39%；负债账面价值为201,313.51万元，评估值为201,313.51万元，无评估增减值；净资产账面价值为-5,929.12万元，评估值为12,415.25万元，增值率309.39%。

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原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

国开东方城镇发展投资有限公司拟股权转让涉及的杭州丽湖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

中同华评报字（2019）第 011428 号

国开东方城镇发展投资有限公司：

北京中同华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、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对国开东方城镇发展投资有限公司拟实施股权转让涉及的杭州丽湖房地产开发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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为国开东方城镇发展投资有限公司，被评估单位为杭州丽湖房地产开发有限公司，无资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：国开东方城镇发展投资有限公司（以下简称：“东方城镇”或委托人）

住 所：北京市丰台区文林北街 2 号院 1 号楼-2 至 10 层 01 二层 C225

法定代表人：韩忠华

注册资本：490,000 万(元)

经营范围：房地产开发；项目投资；资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。”领取本执照后，应到住房城乡建设委取得行政许可。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：杭州丽湖房地产开发有限公司（以下简称：“杭州丽湖”）

法定住所：浙江省杭州市余杭区余杭街道禹航路 663 号

统一社会信用代码：91330110MA28XRH342

法定代表人：韩忠华

注册资本：3,100 万(元)

经营期限：2017 年 09 月 11 日至 2037 年 09 月 10 日

经营范围：房地产开发经营；房地产经纪；房地产信息咨询；房地产营销；房屋租赁；企业管理服务。（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）

2. 企业性质、企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

杭州丽湖设立时注册资本 1000 万元，于 2017 年 09 月 11 日由济南新荣华建筑科技有限公司、北京滨湖城镇投资发展有限公司分别出资 300 万元、700 万元，共同设立，股权比例分别为 30%，70%。

2018 年 8 月，济南新荣华建筑科技有限公司将所持杭州丽湖股权转让给天津灏华明天科技发展有限公司、舟山东建洪田投资管理有限公司、舟山虔承投资管理有限公司，并经公司股东会批准，增加注册资本 2100 万元，变更后注册资本为 3100 万元，本次变更后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	天津灏华明天科技发展有限公司	72	2.3226
2	舟山东建洪田投资管理有限公司	217	7
3	济南新荣华建筑科技有限公司	300	9.6774
4	舟山虔承投资管理有限公司	341	11
5	北京滨湖城镇投资发展有限公司	2170	70
合计			100.00

2019 年 7 月，济南新荣华建筑科技有限公司将所持杭州丽湖 9.68% 股权转让给天津灏华明天科技发展有限公司，转让价款 300 万元，本次变更后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	天津灏华明天科技发展有限公司	372	12
2	舟山东建洪田投资管理有限公司	217	7
3	舟山虔承投资管理有限公司	341	11
4	北京滨湖城镇投资发展有限公司	2170	70
合计			100.00

截至评估基准日，股权结构未变更。

2019 年 10 月，北京滨湖城镇投资发展有限公司将所持杭州丽湖 70% 股权转让给

国开东方城镇发展投资有限公司，转让价款 2170 万元，北京滨湖城镇投资发展有限公司为国开东方城镇发展投资有限公司的全资子公司。

天津灏华明天科技发展有限公司将所持杭州丽湖 12%股权转让给舟山虔承投资管理有限公司，转让价款 372 万元。

本次变更后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	舟山虔承投资管理有限公司	713	23
2	舟山东建洪田投资管理有限公司	217	7
3	国开东方城镇发展投资有限公司	2170	70
合计			100.00

3 公司投资分子公司情况

截止评估基准日，杭州丽湖拥有 1 家合营企业，1 家联营企业，被投资公司具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (单位：%)	账面价值 (单位：元)
1	联营企业-杭州捷曜投资管理有限公司	2017.10	30.00	0.00
2	合营企业-杭州鑫悦置业有限公司	2018.05	50.00	2,695,940.36
合计				2,695,940.36

其中联营企业杭州捷曜投资管理有限公司拥有 100%控股的子公司杭州碧锦置业有限公司（以下简称：碧锦置业）。

1) 联营企业-杭州捷曜投资管理有限公司（以下简称：捷曜投资）

捷曜投资主营业务为：非证券业务的投资管理与咨询(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)；房地产开发、经营；工程管理咨询（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）。

碧锦置业主营业务为房地产二级开发，主要经营开发云锦玖晟府项目，项目位于临安区文体中心东侧，小区建筑采用了点式布局，低密空间，楼栋错落分布。项目四周一站式服务配套，8 万方休闲文体中心，150 米锦南新城站口距离，南面为临安私立小学，东面为临安初级中学，骨伤医院距离项目仅 800 米。

该项目由住宅（洋房）、商铺组成，同期开发建设，项目规划净用地面积 59646 m²，总建筑面积为 210807.96 m²。

项目设计指标简表

总建筑面积（m ² ）	210807.96
地上计容积率建筑面积（m ² ）	155065.39
地下总建筑面积（m ² ）	55742.57

注：以上摘自工程规划许可证。

2) 合营企业-杭州鑫悦置业有限公司（以下简称：鑫悦置业）

鑫悦置业主营业务为房地产二级开发，主要经营开发滨湖外滩项目，项目位于临安目前最热门的滨湖新区，东临青山湖，南面钱王街，镇据滨湖新城核心腹地。在享有周边城市规划重大红利的同时，共享城际轻轨等交通红利，也汇聚了交通、配套、环境等各方面的优势资源。

该项目由住宅（高层、排屋）、商铺组成，同期开发建设，项目规划净用地面积 45563 m²，总建筑面积为 167484.34 m²。

项目设计指标简表

总建筑面积（m ² ）	167484.34
地上计容积率建筑面积（m ² ）	113902.34
地下总建筑面积（m ² ）	53582
总容积率	2.5
总建筑密度	19.9%
绿地率	30%

注：以上摘自工程规划许可证。

4 主营业务简介

杭州丽湖主营业务为房地产二级开发，主要经营开发杭州凤凰台项目，项目所处位置为杭州市余杭区余杭街道禹航路以西。宗地位置处于杭州西部发展轴，集产业、环境、交通等优势于一身，是杭州城市发展及产业重心。项目位于老余杭镇中心，生活、商业、医疗等配套齐全，轻轨 2019 年底开通，且拥有凤凰山及南湖的景观资源。

该项目由住宅（小高层、排屋）、商铺组成，同期开发建设，项目规划净用地面积 43682 m²，总建筑面积为 1042060 m²。

项目设计指标简表

总建筑面积（m ² ）	104260
地上计容积率建筑面积（m ² ）	65523
地下总建筑面积（m ² ）	38737
总容积率	1.5
总建筑密度	30%
绿地率	30%
地下停车位	619
住宅总户数	506（小高层 388，排屋 118）

注：以上摘自工程规划许可证。

5. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项 目		2017年12月31日	2018年12月31日	2019年9月30日
杭州丽湖	资产总额	57,214.05	148,903.33	195,384.39
	负债总额	56,599.02	151,435.27	201,313.51
	净资产	615.03	-2,531.94	-5,929.12
项 目		2017年度	2018年度	2019年1-9月
杭州丽湖	营业收入	-	-	-
	利润总额	-384.98	-5,246.96	-3,397.18
	净利润	-384.98	-5,246.96	-3,397.18

以上财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2019]0011075号无保留意见的审计报告。

6. 执行的主要会计政策

杭州丽湖执行的主要会计政策见审计报告

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人持有被评估单位股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

国开东方城镇发展投资有限公司拟转让所持杭州丽湖公司的股权。

本次评估目的是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

评估对象是杭州丽湖的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是杭州丽湖的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

序号	科目名称	账面价值(人民币元)
1	一、流动资产合计	1,949,661,452.89
2	货币资金	139,046,651.78
3	预付款项	50,236.74
4	其他应收款	135,614,739.17
5	存货	1,608,135,213.37
6	其他流动资产	66,814,611.83
7	二、非流动资产合计	4,182,486.51

序号	科目名称	账面价值(人民币元)
8	长期股权投资	2,695,940.36
9	固定资产	1,268,307.80
10	无形资产	5,632.21
11	长期待摊费用	212,606.14
12	三、资产总计	1,953,843,939.40
13	四、流动负债合计	1,823,135,091.24
14	应付账款	21,540,200.75
15	预收款项	1,062,141,848.00
16	应付职工薪酬	1,140,461.45
17	应交税费	442,723.22
18	其他应付款	545,816,707.82
19	一年内到期的非流动负债	192,053,150.00
20	五、非流动负债合计	190,000,000.00
21	长期借款	190,000,000.00
22	六、负债合计	2,013,135,091.24
23	七、净资产(所有者权益)	-59,291,151.84

(一) 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了大华审字[2019]0011075号无保留意见的审计报告。

(二) 评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：机器设备和存货。主要资产的类型及特点如下：

1、存货

存货：包括周转材料、开发成本等，开发成本主要为余政储出【2017】11号地块开发项目。

2、机器设备

(1) 运输设备主要是各类轿车、商务车等办公车辆，主要购置于2017年，车辆使用正常，能满足公司用车要求。

(2) 电子办公设备为各类计算机、打印机、办公家具等办公用设备，全部购置于2017年至2019年之间，分布于办公室内。电子设备维护较好，使用情况基本正常，能满足公司要求。

3、长期股权投资

杭州丽湖有2家长期股权投资单位，至评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

国开东方城镇发展投资有限公司拟股权转让涉及的杭州丽湖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

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (单位: %)	账面价值 (单位: 元)
1	联营企业-杭州捷曜投资管理有限公司	2017.10	30.00	0.00
2	合营企业-杭州鑫悦置业有限公司	2018.05	50.00	2,695,940.36
合计				2,695,940.36

其中联营企业杭州捷曜投资管理有限公司拥有100%控股的子公司碧锦置业。

捷曜投资近年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位: 万元

项 目		2018年12月31日	2019年9月30日
捷曜投资(单体)	资产总额	4,000.93	4,017.40
	负债总额	3,001.26	3,017.81
	净资产	999.67	999.59
项 目		2018年度	2019年1-9月
捷曜投资(单体)	营业收入		
	利润总额	-3,260.81	-826.02
	净利润	-3,260.81	-826.02

项 目		2018年12月31日	2019年9月30日
捷曜投资(合并)	资产总额	187,462.94	222,280.56
	负债总额	187,586.83	226,547.45
	净资产	-123.89	-4,266.89
项 目		2018年度	2019年1-9月
捷曜投资(合并)	营业收入	31.36	8.41
	利润总额	-1,414.96	-5,939.82
	净利润	-1,062.18	-4,143.00

鑫悦置业近年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位: 万元

项 目		2017年12月31日	2018年12月31日	2019年9月30日
鑫悦置业	资产总额	66,688.76	157,501.34	202,141.11
	负债总额	63,701.30	155,303.84	201,601.93
	净资产	2,987.46	2,197.49	539.19
项 目		2017年度	2018年度	2019年1-9月
鑫悦置业	营业收入	-	-	-
	利润总额	-12.54	-846.61	-1,658.31
	净利润	-12.54	-789.96	-1,658.31

(三) 企业申报的表外资产的情况

杭州丽湖确认本次评估无需要申报的表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由: 考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求, 评估结果应反映评估对象的市场价值, 根据评估目

的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2019年9月30日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；

6. 《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) 及其实施条例；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年版、国务院令第691号）；

8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990）；

9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第六45号第三次修订);
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第六5号);
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年版、国务院令第六91号);
13. 关于调整增值税税率的通知(财政部 税务总局财税〔2018〕32号);
14. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号,2019年3月20日);
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第六86号,2017,财政部令第六97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日);
16. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433号);
17. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第六21号,2003);
18. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);
19. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号);
20. 《国家税务总局浙江省税务局关于房地产企业销售未完工产品计税毛利率有关问题的公告》(2018年第10号)
21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38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. 《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
14. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
15. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（四）权属依据

1. 不动产权证书（国有土地使用权出让合同）；
2. 建设工程规划许可证
3. 建筑工程施工许可证；
4. 商品房预售许可证；
5. 机动车行驶证；
6. 有关产权转让合同；
7. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
6. 《2019 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
7. 市场询价资料；
8. 国家宏观、行业统计分析资料；
9. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
10. 可比上市公司的相关资料；
11. 同花顺数据库；
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
2. 被评估单位相关人员访谈记录;
3. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为房地产开发业务，地域因素较强，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：杭州丽湖评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(二) 评估方法简介

1. 收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净经营现金流－资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为： $E=B-D$

式中： E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值， D 为负息负债的市场价值， B 为企业整体市场价值，计算公式为： $B=P+\sum C_i$

式中： P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中： R_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量； r ：折现率； P_n ：终值； n ：预测期。

各参数确定如下：

(1) 自由现金流 R_i 的确定

R_i =净经营现金流－资本性支出

(2) 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ：权益资本成本； R_d ：负息负债资本成本； T ：所得税率。

(3) 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数； ERP 为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

(4) 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(5) 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

① 货币资金，主要为银行存款，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 各种应收款项，在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

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或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

④ 存货

原材料，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

开发成本，（1）对于已经签订销售合同和认购书的房屋，按签订合同价格计算收入；对于尚未销售但已有备案价的房屋，按备案价并考虑预计的折扣后计算收入；对于尚未销售且无备案价的房屋，按项目整体的备案均价及参考周边同类物业市场价并考虑预计的折扣后计算收入。（2）确定不含税收入后扣减后续开发成本、尚未发生的销售费用、全部增值税附加费、所得税、土地增值税及尚未销售部分房屋的部分销售净利后计算评估值。

⑤ 其他流动资产，主要为预缴的所得税和增值税，按核实后的账面值确定。

(2) 非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、机器设备、无形资产、长期待摊费用。

① 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

② 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 车辆

1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，增加车辆购置税，减去可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=新车购置价+车辆购置税-可抵扣增值税

其中：车辆购置税=车辆不含增值税售价×税率10%；

2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

B 电子设备

1) 重置全价

主要通过向生产厂家或经销商公司询价，以及参考近期同类设备的合同价格确定

购置价格，然后减去可抵扣增值税，确定设备的重置全价。计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{市场含税购置价} / (1 + \text{增值税率})$$

2) 成新率的确定

本次设备评估采用年限成新率确定。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

③ 其他无形资产

对于外购的软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。

④ 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

(3) 流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 评估结论确定的方法

本次评估采用资产基础法结果。

收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。收益法是对企业未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，由于目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此也会导致房地产企业未来项目开发进度、物业销售进度具有一定的不确定性。资产基础法中的存货已采用售价法进行评估，相应整体评估结果已充分体现被评估单位在评估基准日所拥有的资产及负债价值。结合杭州丽湖的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映

本次评估目的下股东全部权益价值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、监盘、勘查、函证等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功

能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二)特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对杭州丽湖股东全部权益价值进行评估。杭州丽湖截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日经审计后资产账面价值为 195,384.39 万元，负债为 201,313.51 万元，净资产为-5,929.12 万元。

(一) 资产基础法评估结果

总资产账面价值为195,384.39万元，评估值为213,728.76万元，增值率9.39%；负债账面价值为201,313.51万元，评估值为201,313.51万元，无评估增减值；净资产账面价值为-5,929.12万元，评估值为12,415.25万元，增值率309.39%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	194,966.15	200,665.44	5,699.29	2.92
非流动资产	2	418.25	13,063.32	12,645.07	3,023.34
其中：长期股权投资	3	269.59	12,893.71	12,624.12	4,682.64
固定资产	4	126.83	147.69	20.86	16.45
无形资产	5	0.56	0.65	0.09	15.41
长期待摊费用	6	21.26	21.26	-	-
资产总计	7	195,384.39	213,728.76	18,344.37	9.39
流动负债	8	182,313.51	182,313.51	-	-
非流动负债	9	19,000.00	19,000.00	-	-
负债总计	10	201,313.51	201,313.51	-	-
净资产(所有者权益)	11	-5,929.12	12,415.25	18,344.37	309.39

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为11,366.00万元。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为12,415.25万元；收益法的评估值11,366.00万元，两种方法的评估结果差异1,049.25万元，差异率9.23%，差异较小。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取基本合理。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。收益法是对企业未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，由于目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此也会导致房地产企业未来项目开发进度、物业销售进度具有一定的不确定性。资产基础法中的存货已采用售价法进行评估，相应整体评估结果已充分体现被评估单位在评估基准日所拥有的资产及负债价值。结合杭州丽湖的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法的评估结果12,415.25万元为杭州丽湖股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 杭州丽湖与渤海银行股份有限公司签订了编号为渤杭分固（2019）第1号《固定资产借款合同》，借款期限自2019年2月26日至2021年2月25日，借款金额为柒亿元整，借款用途仅限于杭州市“余政储出（2017）11号地块”项目建设。

在主债务合同下，东方集团股份有限公司与渤海银行股份有限公司签订编号为渤杭分保字（2019）第5号《保证协议》，保证人东方集团股份有限公司向债权人提供无条件不可撤销的连带责任保证。

2019年2月26日杭州丽湖与渤海银行股份有限公司签订编号为渤杭分抵（2019）第1号《不动产抵押协议》，抵押物为杭州丽湖名下位于杭州市余杭区余杭街道禹航路西侧山语凤鸣府项目土地使用权及在建工程，工建程规划许可证号：建字第201801502008号，建设用地使用权证号：浙（2018）余杭区不动产权第0022436号。

2019年2月26日签订编号为渤杭分更字（2019）第1号《补充协议》，补充原合同抵押物范围明确为：证号为浙（2018）余杭区不动产权第0022436号不动产权证证书下南区排屋第8、9、21、23幢及北区D17#-D26#楼占用范围内的14061.71平方米土地使用权及292套合计35748.61平方米在建工程。

2019年6月4日杭州丽湖与渤海银行股份有限公司签订编号为渤杭分抵（2019）第6号《不动产抵押协议》，抵押物为杭州丽湖名下位于杭州市余杭区余杭街道禹航路西侧山语凤鸣府项目土地使用权及在建工程，工建程规划许可证号：建字第201801502008号、建字第201801502017号，建设用地使用权证号：浙（2018）余杭区不动产权第0022436号。建筑面积2410.04平方米，用途商住。

2. 鑫悦置业与杭州银行股份有限公司签订编号为001C211201800002号《借款合同》，借款期限自2018年6月8日至2021年6月7日，借款金额为捌亿元整，借款用途：项目建设等。

在主债务合同下，鑫悦置业与杭州银行股份有限公司签订编号为001C211201800021号《抵押合同》，抵押物为一项住宅用地，坐落：临安区城东湖滨新区QLC-05地块，权证编号：浙（2018）临安区不动产权第001166号，共45563平方米。东方集团股份有限公司与杭州银行股份有限公司签订编号为001C211201800023《保证合同》，保证人东方集团股份有限公司向债权人提供连带责任保证。杭州西湖房地产集团有限公司与杭州银行股份有限公司签订编号为001C211201800022《保证合同》，保证人杭州西湖房地产集团有限公司向债权人提供连带责任保证。

3. 碧锦置业与兴业银行股份有限公司杭州分行签订编号为兴银滨支项字【2018】

第1号《项目融资借款合同》借款期限自2018年5月18日至2021年5月17日，借款金额为拾亿元整，借款用途：玖晟府项目建设等。

在主债务合同下，碧锦置业与兴业银行股份有限公司杭州分行签订编号为兴银滨支抵字【2018】第2号《最高额抵押合同》，抵押物为一项土地使用权，坐落：锦南街道文体中心东侧，权证编号：浙2018临安区不动产权第0007877号，共59,646.00平方米。碧桂园地产集团有限公司与兴业银行股份有限公司杭州分行签订编号为兴银滨支保字【2018】第3号《最高额保证合同》，碧桂园地产集团有限公司向债权人提供连带责任保证。东方集团股份有限公司与兴业银行股份有限公司杭州分行签订编号为兴银滨支保字【2018】第6号《最高额保证合同》，保证人东方集团股份有限公司向债权人提供连带责任保证。厦门中骏集团公司与兴业银行股份有限公司杭州分行签订编号为兴银滨支保字【2018】第4号《最高额保证合同》，保证人厦门中骏集团公司向债权人提供连带责任保证。众安集团有限公司与兴业银行股份有限公司杭州分行签订编号为兴银滨支保字【2018】第5号《最高额保证合同》，保证人众安集团有限公司向债权人提供连带责任保证。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

碧锦置业未提供所申报的账面金额为 736,910.94 元的电子设备台账，评估人员无法对其开展资产核实工作，本次评估按账面申报金额列示。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现杭州丽湖存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（五）重大期后事项

2019年10月，北京滨湖城镇投资发展有限公司将所持杭州丽湖70%股权转让给国开东方城镇发展投资有限公司，转让价款2170万元，北京滨湖城镇投资发展有限公司为国开东方城镇发展投资有限公司的全资子公司。

天津灏华明天科技发展有限公司将所持杭州丽湖12%股权转让给舟山虔承投资管理有限公司，转让价款372万元。

本次变更后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	舟山虔承投资管理有限公司	713	23
2	舟山东建洪田投资管理有限公司	217	7
3	国开东方城镇发展投资有限公司	2170	70
合计			100.00

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况；
无。

（七）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估存货-开发成本中房地产开发进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺数据库中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制

定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测, 如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素, 则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面, 我们并不保证上述假设可以实现, 也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 本评估结论未考虑控股权产生的溢价或少数股权折价的影响。

9. 本评估结论未考虑流动性的影响。

10. 在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制:

(一) 使用范围: 本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途;

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

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 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对评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用;

(七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2019年12月12日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:  

资产评估师:  

北京中同华资产评估有限公司



2019年12月12日