

杭州中兴景天房地产开发有限公司 核实丁桥景园商铺资产 评估报告

浙源评报字[2010]第 0150 号

共二册 第一册



浙江天源

浙江天源资产评估有限公司

二〇一〇年十一月十日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评估报告	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象及评估范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程及情况	7
九、评估假设	9
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、评估报告日	10
资产评估报告书附件	12
一、经济行为依据	13
二、委托方及产权持有单位法人营业执照	14
三、委托方及产权持有单位承诺函	15
四、注册资产评估师承诺函	17
五、评估机构资格证书	19
六、评估机构法人营业执照复印件	20
七、签字注册资产评估师资格证书	21
八、评估业务约定书	22
九、评估对象实物照片	23
评估明细表	24

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方及产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

六、我们对列入评估范围内的商铺资产履行了必要的核实程序，已对估价对象作了实地查勘（在未借助任何质量检测仪器的条件下），并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对资产的现场勘察仅限于其区位、外观、内部房型和装修等可见部分。我们不承担对建筑物的结构质量进行调查的责任。

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

浙江天源资产评估有限公司接受杭州中兴景天房地产开发有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对杭州中兴景天房地产开发有限公司核实其所拥有的资产价值行为所涉及的丁桥景园 79 套商铺资产在 2010 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估结论情况摘要如下：

一、资产评估委托方：杭州中兴景天房地产开发有限公司

二、产权持有单位：杭州中兴景天房地产开发有限公司(以下简称“杭州中兴景天公司”)

三、评估目的：为委托方核实位于丁桥景园经济适用房项目中 79 套商铺资产价值提供价值参考依据

四、评估对象及评估范围

评估对象和范围为杭州中兴景天公司的位于杭州市江干区丁桥镇丁桥景园的 79 套商铺资产，建筑面积合计 13,000.22 平方米。其中丁桥景园北苑商铺 18 套，建筑面积合计 4,258.46 平方米；丁桥景园南苑商铺 61 套，建筑面积合计 8,741.76 平方米。截至评估基准日 2010 年 10 月 31 日，上述 79 套商铺资产在杭州中兴景天公司开发产品科目中列示账面价值合计 72,163,051.17 元。详细情况见《开发产品评估明细表》。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2010 年 10 月 31 日

七、评估方法：市场法

八、评估结论

在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估对象在评估基准日 2010 年 10 月

31 日的市场价值的评估值为 26,343.05 万元,评估价值和账面价值 7,216.31 万元相比增值 19,126.74 万元,增值率为 265.05%。详见下表:

金额单位:人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-6-1	开发产品	7,216.31	26,343.05	19,126.74	265.05
合计		7,216.31	26,343.05	19,126.74	265.05

九、特别事项说明

1. 截至评估基准日 2010 年 10 月 31 日纳入本次评估范围内的 79 套商铺资产,尚未取得单独房屋所有权证以及国有土地使用证。本次评估中的建筑面积系依据杭州市房地产测绘公司 2008 年 7 月出具的相关测绘报告确定,如与期后办理的房屋所有权证登载建筑面积有差异,则应对评估结果做相应调整。

2. 对于纳入本次评估范围内的 79 套商铺资产,设定其已缴清了土地出让金,且不存在未付的工程款项,也未考虑其他可能存在的优先受偿权对评估结果的影响。

提请报告使用者关注上述事项对评估结果和交易行为的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,原则上自评估基准日起不超过一年,即 2010 年 10 月 31 日至 2011 年 10 月 30 日。

十一、本报告由报告书、评估明细表及评估说明三部分构成,共二册。

十二、评估报告日

本评估报告日为二〇一〇年十一月十日。

评估报告

浙源评报字[2010]第 0150 号

杭州中兴景天房地产开发有限公司：

浙江天源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、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对杭州中兴景天房地产开发有限公司拟核实其所拥有的资产价值行为所涉及的丁桥景园 79 套商铺资产在 2010 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估结论情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次评估的委托方与产权持有单位均为杭州中兴景天房地产开发有限公司，其概况如下：

(一) 委托方及产权持有单位概况

1. 公 司 名 称：杭州中兴景天房地产开发有限公司（以下简称“杭州中兴景天公司”）
2. 住 所：杭州市江干区笕丁支路 20 号-7
3. 法 定 代 表 人：尹建文
4. 注 册 资 本：陆仟万元
5. 公 司 类 型：有限责任公司
6. 经 营 范 围：丁桥 R21-20、22 经济适用房地块的开发、经营。其他
无需报经审批的一切合法项目。*****

(二) 报告使用者

本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：委托方及相关管理部门。

二、评估目的

杭州中兴景天公司拟核实位于丁桥景园经济适用房项目中 79 套商铺资产价值。本次评估目的系为该经济行为涉及的商铺资产提供市场价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

评估对象为杭州中兴景天公司委估资产清单所列示的 79 套商铺资产。评估范

围为位于杭州市江干区丁桥镇丁桥景园的79套商铺资产,建筑面积合计13,000.22平方米。其中丁桥景园北苑商铺18套,建筑面积合计4,258.46平方米;丁桥景园南苑商铺61套,建筑面积合计8,741.76平方米。截至评估基准日2010年10月31日上述79套商铺资产在本公司开发产品科目中列示账面价值合计72,163,051.17元。详细情况见《开发产品评估明细表》。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象等因素,本评估项目选用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

根据委托方意见,评估基准日确定为2010年10月31日。

该评估基准日的确定系为了使经济行为实现日与评估基准日尽量接近,同时与2010年10月的会计期末一致。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

杭州中兴景天房地产开发有限公司2010年10月28日形成的《关于同意委托评估公司对商铺进行资产评估的决议》股东会决议

(二) 法律依据

1. 《企业国有资产法》(中华人民共和国主席令[2008]第5号);
2. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令[1991]第91号);
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第12号令);
4. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第378号);
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部(2001)令第14号);
7. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅国办发[2001]102号);

8. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
7. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
9. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；
10. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）。

(四) 权属依据

1. 杭州中兴景天公司《企业法人营业执照》；
2. 3301002010A22047 号杭州市国用建设用地使用权出让合同（合同签订日：2010年7月6日）；
3. 3301002010A22048 号杭州市国用建设用地使用权出让合同（合同签订日：2010年7月6日）；
4. 杭规验 2008 年浙规验第 01000105 号规划验收合格证；
5. 杭规验 2008 年浙规验第 01000106 号规划验收合格证。

(五) 取价依据及参考资料

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（科学技术文献出版社 2002 年版）；
3. 商铺类资产市场交易案例调查资料；
4. 评估人员收集的其它资料。

七、评估方法

1. 评估方法的选择

注册资产评估师根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，

分析了市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。成本法是通过估算被评估房地产的重置成本和实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值后的结果作为评估价值的一种方法，本次评估中因评估对象为经济适用房项目内商业类房地产，其重置成本的分配较难区分，不宜采用成本法评估。收益法一般适用于具有租金收入的房地产，而本次评估对象因处于空置状态，未来租金收入较难预测，故不适宜采用收益法评估。

委估房地产所在区域房地产市场比较活跃，区域范围内类似交易案例较丰富，参照《房地产估价规范》相关规定，有条件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法，故采用市场法对列入评估范围内的 79 套商铺资产进行评估。

2. 市场法简介

市场法，即在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者进行比较，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产市场价值的一种评估方法。

具体评估步骤如下：

（1）参照物的选定

选择三宗以上近期交易的类似或相似的房地产作为参照物，即类似结构、同类地段、相同用途的房地产，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

（2）因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为 4 类：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正。具体修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2010 年 11 月 1 日接受委托，并着手前期准备工作，于 11 月 2 日进驻现场开始评估工作，2010 年 11 月 10 日出具评估报告书。整个评估过程包括接

受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告及归档，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估师可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 选派项目经理指导产权持有单位编制资产申报明细表；

2. 结合项目具体情况，向产权持有单位提供所需资料明细清单；

3. 辅助产权持有单位财务和资产管理人員对评估范围内的资产进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、其他财务资料等相关评估资料。

4. 评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料：

（1）听取有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

（2）对提供的资产评估申报明细表进行账账、账物核实；

（3）现场检查核实资产与验证相关评估资料，对评估范围内的资产进行了现场调查和资产核实，现将情况简要说明如下：

（a）根据产权持有单位填报的明细表进行分类，对各委估商铺资产进行实地勘察，对其位置、建筑面积、建成年月、结构、层高、装修情况等逐一核实；

（b）根据现场勘察记录进一步修正产权持有单位提供的评估申报明细表，并由其签字盖章，作为评估的依据；

（c）对评估范围内商铺资产的产权进行核查，取得被评估商铺资产的土地出让合同及房屋竣工验收合格证复印件，并核对了其原件；

（d）对委托方及产权持有单位提供的评估明细申报表以及相关证明资料均以产权持有单位签字盖章方式予以确认。

（三）评定估算

评估人员对从现场调查收集的资料进行分析整理，开展相关市场调查和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算委估商铺资产的市场价值。

(四) 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿,对各项被估商铺资产的评估结果进行汇总,得出总体评估结果。汇总编写资产评估报告书、评估明细表及评估说明;资产评估机构内部四级审核,并在不影响评估师独立判断的前提下,与委托方沟通听取意见。

(五) 提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见,对评估报告进行必要的修改后,向委托方提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

(1)有自愿的卖主和买主,地位是平等的;

(2)买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间,交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的;

(3)待估资产可以在公开市场上自由转让;

(4)不考虑特殊买家的额外出价。

3. 持续使用假设

设定被评估资产按现有法定用途继续使用下去。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率保持为目前的水平,无重大变化。

6. 列入评估范围的商铺资产其土地使用权为出让商业性质,期后能正常办理相应权证且正常销售,不存在法定优先受偿款。

十、评估结论

本次评估采用市场法对杭州中兴景天房地产开发有限公司申报的 79 套商铺资产进行了评估。在本报告揭示的假设前提条件基础上,委估对象在评估基准日 2010 年 10 月 31 日的市场价值为 26,343.05 万元,评估价值和账面价值 7,216.31 万元

相比增值 19,126.74 万元，增值率为 265.05%。详见下表：

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-6-1	开发产品	7,216.31	26,343.05	19,126.74	265.05
合计		7,216.31	26,343.05	19,126.74	265.05

十一、特别事项说明

1. 截至评估基准日 2010 年 10 月 31 日纳入本次评估范围内的 79 套商铺资产，尚未取得单独房屋所有权证以及国有土地使用证。本次评估中的建筑面积系依据杭州市房地产测绘公司 2008 年 7 月出具的相关测绘报告确定，如与期后办理的房屋所有权证登载建筑面积有差异，则应对评估结果做相应调整。

2. 对于纳入本次评估范围内的 79 套商铺资产，设定其已缴清了土地出让金，且不存在未付的工程款项，也未考虑其他可能存在的优先受偿权对评估结果的影响。

提请报告使用者关注上述事项对评估结果和交易行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

(一) 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任；

(二) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外；

(三) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上自评估基准日起不超过一年，即 2010 年 10 月 31 日至 2011 年 10 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一〇年十一月十日。

(本页无正文)

法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

浙江天源资产评估有限公司

二〇一〇年十一月十日

资产评估报告书附件

- 一、经济行为依据
- 二、委托方及产权持有单位法人营业执照
- 三、委托方及产权持有单位承诺函
- 四、注册资产评估师承诺函
- 五、评估机构资格证书
- 六、评估机构法人营业执照复印件
- 七、签字注册资产评估师资格证书
- 八、评估业务约定书
- 九、评估对象实物照片

附件一

一、经济行为依据

附件二

二、委托方及产权持有单位法人营业执照

附件三

三、委托方及产权持有单位承诺函

委托方(产权持有单位)承诺函

浙江天源资产评估有限公司：

因核实资产价值之目的，委托贵公司对委估清单所列示的丁桥景园 79 套商铺资产在 2010 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、按规定拥有对委估资产的所有权及处置权，不存在抵押、担保等事宜；
- 4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已充分揭示；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件真实、合法、完整有效；
- 6、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 7、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各项事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托方及产权持有单位（盖章）：

法定代表人：

2010 年 11 月 8 日

附件四

四、注册资产评估师承诺函

注册资产评估师承诺函

杭州中兴景天房地产开发有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟核实的位于丁桥景园的 79 套商铺资产的市场价值以 2010 年 10 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格；
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

二〇一〇年十一月十日

附件五

五、评估机构资格证书

附件六

六、评估机构法人营业执照复印件

附件七

七、签字注册资产评估师资格证书

附件八

八、评估业务约定书

附件九

九、评估对象实物照片

评估明细表