

西湖电子集团有限公司
拟进行股权转让涉及的杭州中兴房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

浙勤评报〔2010〕188 号

浙江勤信资产评估有限公司

二〇一〇年五月二十八日

目 录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告·摘要	3
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	7
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型及其定义	16
五、 评估基准日	16
六、 评估假设	16
七、 评估依据	18
八、 评估方法	20
九、 评估程序实施过程和情况	21
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	30
资产评估报告·附件	
一、附件目录	33
二、经济行为文件	34
三、被评估单位基准日专项审计报告	35
四、委托方和被评估单位法人营业执照	52
五、委托方和被评估单位国有资产产权登记证	54
六、评估对象涉及的主要权属证明资料	56
七、委托方和被评估单位的承诺函	61
八、签字注册评估师承诺函	63
九、评估机构资格证书	64
十、评估机构法人营业执照	65
十一、签字注册评估师资格证书	66
十二、评估业务约定书	68

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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。

二、评估对象涉及的资产、负债、历史经营成果、2010-2014 年度的盈利预测数据、由委托方、被评估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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

西湖电子集团有限公司

拟进行股权转让涉及的杭州中兴房地产开发有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

浙勤评报〔2010〕188 号

摘 要

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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及评估报告使用者

本次资产评估的委托方为西湖电子集团有限公司(以下简称“西湖电子集团”),本次资产评估的被评估单位为杭州中兴房地产开发有限公司(以下简称“中兴房产”)。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方、被评估单位及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

根据 2010 年 3 月 22 日西电集企[2010]9 号《关于转让杭州中兴房地产开发有限公司股权事宜的请示》及杭州市人民政府国有资产监督管理委员会批复，因“西湖电子集团”拟转让其持有的“中兴房产”股权，“西湖电子集团”委托浙江勤信资产评估有限公司对该经济行为涉及的“中兴房产”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“中兴房产”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“中兴房产”的股东全部权益。

评估范围为“中兴房产”的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（长期应收款、长期股权投资、设备类固定资产及无形资产）和流动负债。按照“中兴房产”提供的经中汇会计师事务所有限公司审计后的2009年12月31日会计报表，“中兴房产”的资产、负债及股东权益分别为651,950,604.85元、446,782,230.40元和205,168,374.45元。

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

评估基准日为2009年12月31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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

1、资产基础法评估结果：

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，“中兴房产”的资产、负债及股东权益的评估结果为：

资产账面价值651,950,604.85元，评估价值1,035,609,033.41元，评估增值383,658,428.56元，增值率为58.85%；

负债账面价值446,782,230.40元，评估价值446,782,230.40元；

股东权益账面价值205,168,374.45元，评估价值588,826,803.01元，评估增值383,658,428.56元，增值率为187.00%。

2、收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，“中兴房产”股东全部权益价值评估结果为614,340,000元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

“中兴房产”股东全部权益采用资产基础法的评估结果为 588,826,803.01 元,采用收益法的评估结果为 614,340,000 元,两者相差 25,513,196.99 元,差异率为 4.33%,形成原因为不同方法产生的客观性差异。

经综合分析,我们认为上述两种评估方法的实施情况正常,参数选取合理。鉴于本次评估目的是为“西湖电子集团”拟转让其持有的“中兴房产”股权提供价值参考依据,而收益预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的,由于现行经济及市场环境的不确定因素较多,采用资产基础法的评估结果更能准确揭示“中兴房产”截至评估基准日的股东全部权益价值,故取资产基础法的评估结果 588,826,803.01 元为“中兴房产”股东全部权益的评估值。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2009 年 12 月 31 日起至 2010 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1、本次评估中对被评估单位及下属单位未结转收入的开发项目应缴纳的土地增值税和企业所得税,是根据国家税收政策及公司销售计划、收入成本预算进行测算的且未考虑纳税调整因素的影响,如期后项目收入、销售进度、成本、费用等变化,则相应的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。

2、“中兴房产”子公司“中兴景洲”和“中兴景天”截至评估基准日,均尚未取得商铺销售及销售方式的相关政府批文,故本次评估对“中兴景洲”和“中兴景天”的商铺以核实后的账面成本作为其评估值。

3、2009年6月3日,“景天房开”与客户张伟英、蒋定安的商品房买卖合同纠纷通过杭州仲裁委员会进行仲裁,该案请求的标的额为人民币7,829.80元。截止评估基准日,杭州仲裁委员会尚未裁决,该案尚未结案。

4、本次评估中未考虑“中兴房产”基准日前已开发完成项目可能需要缴纳的土地增值税,根据企业提供的相关数据进行测算,该补缴金额预计约为 2,900 万元。

5、在资产基础法评估时,除对各长期投资中存货资产外,未对其他资产评估增值可能涉及的纳税事项进行考虑。

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。

(此页无正文)

浙江勤信资产评估有限公司

法 定 代 表 人:

注册资产评估师:

报告日期: 2010 年 5 月 28 日

西湖电子集团有限公司

拟进行股权转让涉及的杭州中兴房地产开发有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

浙勤评报〔2010〕188 号

西湖电子集团有限公司：

浙江勤信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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有的“中兴房产”股权涉及的股东全部权益在 2009 年 12 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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

- 1、名称：西湖电子集团有限公司(以下简称“西湖电子集团”)
- 2、住所：杭州市西湖区教工路 1 号
- 3、法定代表人：章国经
- 4、注册资本：26,600 万元人民币
- 5、经济性质：有限责任公司（国有独资）
- 6、企业法人营业执照注册号：330100000051488
- 7、发照机关：杭州市工商行政管理局
- 8、经营范围：电视机、彩色显示器（有效期至 2011 年 10 月 11 日）的制造、加工、安装；视频产品、音响设备、数字电子计算机、电子计算机显示终端设备、家用电器、电话通信设备、移动通信系统及设备、电子原件、电子器件、广播电视配套系统、卫星广播电视设备、电子仪器仪表、自动化仪表系统、电子乐器、本集团公司成员厂生产所需的设备、原辅材料的批发、零售及技术开发；进出口

业务按经贸部[93]547号生产规定的范围经营；物业管理服务、小型车停车服务，含下属分支机构经营范围，其他无需报经审批的一切合法项目。

（二）被评估单位概况

一)企业名称、类型与组织形式

- 1、名称：杭州中兴房地产开发有限公司
- 2、住所：杭州市西湖区教工路1号
- 3、法定代表人：陈小蓉
- 4、注册资本：20,000万元人民币
- 5、经济性质：有限责任公司
- 6、企业法人营业执照注册号：330100000060948
- 7、发照机关：杭州市工商行政管理局

8、经营业务范围：房产开发、经营（贰级）、房地产开发前期工作的可行性研究、评议、论证；室内外装饰、房屋维修服务；装饰材料、建筑材料、五金、化工产品（除化学危险品及易制毒化学品）、塑料制品及水暖器材的批发和零售；含下属分支机构经营范围。

9、历史沿革

杭州中兴房地产开发有限公司系由数源科技股份有限公司、杭州易和网络有限公司和西湖电子集团有限公司共同投资成立，于2000年11月29日在杭州市工商行政管理局登记注册成立。

公司原注册资本1,315.00万元，其中杭州易和网络有限公司出资（人民币）1,249.25万元，占注册资本的95.00%；西湖电子集团有限公司出资（人民币）65.75万元，占注册资本的5.00%。

根据2001年度第一次股东会决定：由新增股东数源科技股份有限公司独家以货币出资方式1:1的价格出资（人民币）4,685.00万元。增资后注册资本6,000.00万元，其中数源科技股份有限公司出资（人民币）4,685.00万元，占注册资本的78.08%；杭州易和网络有限公司出资（人民币）1,249.25万元，占注册资本的20.82%；西湖电子集团有限公司出资（人民币）65.75万元，占注册资本的1.10%。

根据2006年12月30日股东会决议决定：由股东数源科技股份有限公司以货币出资增加注册资本（人民币）6,000.00万元。增资后注册资本12,000.00万元，其中

数源科技股份有限公司出资(人民币)10,685.00万元,占注册资本的89.04%;杭州易和网络有限公司出资(人民币)1,249.25万元,占注册资本的10.41%;西湖电子集团有限公司出资(人民币)65.75万元,占注册资本的0.55%。

根据2008年10月22日股东会决议决定:由股东数源科技股份有限公司以货币出资增加注册资本(人民币)46,742,152.84元,以可供分配的人民币税后利润出资(人民币)33,257,847.16元。增资后注册资本20,000.00万元,截至评估基准日,公司股权结构如下:

投资者名称	出资额(万元)	出资比例
数源科技股份有限公司	18,685.00	93.42%
杭州易和网络有限公司	1,249.25	6.25%
西湖电子集团有限公司	65.75	0.33%
小计	20,000.00	100.00%

10、“中兴房产”长期股权投资情况介绍

“中兴房产”目前有3家全资子公司、4家控股子公司和2家参股公司。长期投资具体情况如下:

(1)对合肥西湖房地产开发有限责任公司(以下简称“合肥西湖房开”)的长期股权投资账面余额为28,500,000.00元,投资比例为95%。“合肥西湖房开”成立于2002年11月18日,取得注册号为340108000022975号的《企业法人营业执照》,注册地址为合肥新站区双七路中兴西湖花园内,注册资本为3,000万元人民币,法定代表人为沈洪刚,经营范围为:房地产投资、经营;房地产开发可行性研究、评议、论证;室内外装饰工程;物业管理。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表,其资产、负债及股东权益分别为230,696,478.44元、188,505,576.77元和42,190,901.67元。

(2)对诸暨中兴房地产开发有限责任公司(以下简称“诸暨中兴”)的长期股权投资账面余额为27,000,000.00元,投资比例为90%。“诸暨中兴”成立于2004年3月8日,取得注册号为330681000032947号的《企业法人营业执照》,注册地址为诸暨市暨阳街道艮塔东路145号,注册资本为3,000万元人民币,法定代表人为吴小刚,经营范围为:从事房地产开发经营(凭有效资质证书经营)。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表,其资产、负债及股东权益

益分别为104,436,475.44元、43,019,601.22元和61,416,874.22元。

(3)对杭州中兴景天房地产开发有限公司(以下简称“中兴景天”)的长期股权投资账面余额为36,000,000.00元,投资比例为60%。“中兴景天”成立于2005年10月26日,取得注册号为330104000050285号的《企业法人营业执照》,注册地址为杭州市江干区笕丁支路20号-7,注册资本为6,000万元人民币,法定代表人为尹建文,经营范围为:丁桥R21-20、22经济适用房地块的开发、经营。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表,其资产、负债及股东权益分别为119,215,840.21元、49,149,752.29元和70,066,087.92元。

(4)对杭州中兴景洲房地产开发有限公司(以下简称“中兴景洲”)的长期股权投资账面余额为90,000,000.00元,投资比例为100%。“中兴景洲”成立于2006年6月16日,取得注册号为330103000042586号的《企业法人营业执照》,注册地址为杭州市下城区石桥路308号,注册资本为9,000万元人民币,法定代表人为陈小蓉,经营范围为:杨家村R21-2、R21-10地块的开发、经营。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表,其资产、负债及股东权益分别为255,595,746.50元、150,564,730.15元和105,031,016.35元。

(5)对杭州中兴景江房地产开发有限公司(以下简称“中兴景江”)的长期股权投资账面余额为90,000,000.00元,投资比例为100%。“中兴景江”成立于2007年4月28日,取得注册号为330104000050228号的《企业法人营业执照》,注册地址为杭州市江干区杭海路1221号A6018室,注册资本为9,000万元人民币,法定代表人为陈小蓉,经营范围为:房地产开发经营,房地产开发前期工作的可行性研究、评议、论证,室内外装饰、物业管理服务。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表,其资产、负债及股东权益分别为762,492,387.22元、684,426,766.55元和78,065,620.67元。

(6)对合肥印象西湖房地产投资有限公司(以下简称“合肥印象西湖”)的长期股权投资账面余额为33,072,868.70元,投资比例为49%。“合肥印象西湖”成立于2007年10月24日,取得注册号为340100000022818号的《企业法人营业执照》,注册地址为合肥市金寨路与望江西路交口西北角,注册资本为10,000万元人民币,

法定代表人为俞建午，经营范围为：房地产投资、开发、销售，城市土地开发，物业管理，建筑材料销售。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表，其资产、负债及股东权益分别为1,243,055,513.69元、1,151,100,942.40元和91,954,571.29元。

(7)对杭州中兴景和房地产开发有限公司(以下简称“中兴景和”)的长期股权投资账面余额为50,000,000.00元，投资比例为100%。“中兴景和”成立于2008年8月8日，取得注册号为330106000054809号的《企业法人营业执照》，注册地址为西湖区三墩镇花园里，注册资本为5,000万元人民币，法定代表人为尹建文，经营范围为：房地产开发经营。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表，其资产、负债及股东权益分别为73,948,149.22元、24,117,354.18元和49,830,795.04元。

(8)对杭州景致房地产开发有限公司(以下简称“景致房产”)的长期股权投资账面余额为30,000,000.00元，投资比例为60%。“景致房产”成立于2009年9月14日，取得杭州市工商行政管理局颁发的注册号为330100000098109号的《企业法人营业执照》记载，注册地址为杭州市拱墅区花园街213号，注册资本为5,000万元人民币，法定代表人为尹建文，经营范围为：花园岗村拆迁安置房项目建设与销售。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表，其资产、负债及股东权益分别为50,016,217.44元、7,950.61元和50,008,320.83元。

(9)对浙江数源贸易有限公司(以下简称“数源贸易”)的长期股权投资账面余额为5,000,000.00元，投资比例为10%。“数源贸易”成立于2006年8月15日，取得注册号为3301081100120号的《企业法人营业执照》，注册地址为杭州市西湖区教工路1号西湖数源软件园16号楼4楼，注册资本为5,000万元人民币，法定代表人为朴东国，经营范围为：电子产品、电子元器件、电讯器材、家用电器、电线电缆、音响设备及器材、通信器材及设备、电脑设备及配件、机电、机械设备及配件、建筑材料(除化学危险品及易制毒品)、钢材、塑料制品、化学原料及产品(除化学危险品及易制毒品)、包装材料，金属材料 and 制品的批发和零售；家用电器，电

子产品及元器件的维修；技术开发、技术服务；电子工程技术。

根据该公司经审计后的2009年12月31日的会计报表，其资产、负债及股东权益分别为75,257,797.30元、69,404,010.79元及5,852,886.51元。

二)“中兴房产”前3年及截至评估基准日的资产、财务及经营状况见下表：

项目名称	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年
营业收入	120,371,181.92	66,144,464.15	34,920,551.02	1,401,568.40
营业成本	61,594,365.75	38,003,592.10	18,401,856.76	670,222.14
利润总额	42,519,452.06	17,788,998.80	47,896,598.94	-12,199,863.57
净利润	28,504,282.84	11,519,448.04	42,687,200.01	-12,181,589.18
总资产	482,550,199.20	681,287,101.97	871,462,088.37	651,950,604.85
总负债	316,658,385.14	503,875,839.87	608,715,206.63	446,782,230.40
净资产	165,891,814.06	177,411,262.10	262,746,881.74	205,168,374.45
净资产收益率	17.18%	6.49%	16.25%	-5.94%

上述年度的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

三)“中兴房产”及其子公司开发产品、开发项目介绍

1、“中兴房产”

“中兴房产”基准日已无在开发项目。

2、“合肥西湖房开”的开发产品

“合肥西湖房开”开发项目为“西湖花园”项目，该项目位于合肥市新站综合开发试验区双七路与天柱山路交汇处。项目总占地面积为 79,125.92 平方米，规划分别为住宅、商业用地，根据相应的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》及工程施工图可知，项目规划总建筑面积 159,394.68 平方米，可售面积 143,002.12 平方米（不含地下储藏室、车位面积）。项目共分三期开发，其中一期建筑面积 18,890.53 平方米，可售面积 18,890.53 平方米（其中多层住宅 18,738.25 平方米、沿街商铺 152.28 平方米，储藏室 103 个），开工时间为 2004 年 8 月，开盘时间 2004 年 11 月，2005 年 10 月竣工，2005 年 11 月交付；二期建筑面积 63,358.53 平方米，可售面积 63,326.11 平方米（其中多层住宅 58,370.98 平方米、沿街商铺 4,955.13 平方米，地下车位 198 个、储藏室 143 个），开工时间 2005 年 3 月，开盘时间 2005 年 5 月，2006 年 7 月竣工，

2006年8月起交付；三期建筑面积77,145.62平方米，可售面积60,785.48平方米（其中高层住宅52,814.47平方米、多层住宅2,739.16平方米、沿街商铺5,231.85平方米，地下车位149个），开工时间为2007年5月，开盘时间2007年10月，2009年10月竣工，2009年11月交付。截至评估基准日，“西湖花园”项目未售部分，包括住宅43,016.32平方米、商铺5,231.85平方米、地下车位333个和储藏室140个。

3、“诸暨中兴”的开发产品

“诸暨中兴”在开发项目为“景城嘉苑”项目，该项目位于浙江诸暨詹家山居住区，与诸暨金山寺隔路相望。根据诸暨国用（2009）第80160099号土地使用权证，项目总占地面积为80,221.20平方米，规划为住宅、商业用地。根据《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、项目面积测绘报告及企业实际销售情况，项目总建筑面积156,758.03平方米，可售面积148,022.73平方米，其中住宅116,567.06平方米、商铺8,895.72平方米、地下车库及储藏室22,559.95平方米，不可售部分主要为人防工程及物业用房等。项目共分三期开发，一期总建筑面积37,790.24平方米，可售面积36,382.49平方米，其中住宅29,433.88平方米、商铺1,211.76平方米、地下车库及储藏室5,736.85平方米，不可售部分为物业用房；二期总建筑面积49,884.20平方米，可售面积49,587.81平方米，其中住宅38,046.95平方米、商铺268.49平方米、地下车库及储藏室11,272.37平方米；三期总建筑面积69,083.59平方米，可售面积62,052.43平方米，其中住宅49,086.23平方米、商铺7,415.47平方米、地下车库及储藏室5,550.73平方米，不可售部分为人防工程，目前作车位使用。截至评估基准日，“景城嘉苑”三期的已完工未售部分14,848.04平方米，包括住宅1,073.39平方米、商铺8,861.31平方米、车库2,105.50平方米、储藏室2,807.84平方米和车位47个。

4、“中兴景天”的开发产品

“中兴景天”的开发项目为经济适用房“丁桥景园”项目，位于丁桥大型居住区R21-20、22地块。项目总占地面积为59,054.00平方米。根据测绘报告统计项目总建筑面积为175,375.32平方米，其中地上建筑面积为151,797.96平方米（包括住宅面积136,819.44平方米、商铺面积13,042.54平方米、其他物业用房等面积1,935.98平方米），地下建筑面积为23,577.36平方米（含397个地

下车位)，项目总容积率为 2.57。项目于 2006 年动工建设，当年即开盘销售，截至评估基准日尚余 46 套住宅（面积 5,765.21 平方米）、311 个车位及全部商铺未销售。

5、“中兴景洲”在开发产品

“中兴景洲”的开发项目为经济适用房“景洲公寓”、“景翠公寓”项目，位于下城区杨家村 R21-10、R21-2 地块，地处石桥路。项目总占地面积为 60,705.00 平方米（国有土地使用证证载面积合计为 62,710.00 平方米，实际使用面积为 60,705.00 平方米，相关土地管理部门未征收尚未使用土地对应的出让金，均为划拨住宅用地。根据测绘报告统计的项目总建筑面积为 148,854.38 平方米，其中地上建筑面积为 129,385.19 平方米（包括住宅面积 116,734.09 平方米、商铺面积 10,876.20 平方米和其他物业用房等面积 1,774.90 平方米），地下建筑面积为 19,469.19 平方米（含 320 个地下车位），R21-2 地块容积率为 2.2、R21-10 地块容积率为 2.03。项目于 2007 年动工建设，2008 年开盘销售，截至评估基准日尚余 140 套住宅（面积为 15,230.00 平方米）、320 个车位及所有商铺未销售。

6、“中兴景江”开发产品

“中兴景江”的开发项目为“九洲芳园”，位于江干区九堡镇八堡村，主要由小高层和高层住宅、商业用房和配套公建等组成。项目用地面积 33,961.00 平方米，总建筑面积 106,255.30 平方米，可售建筑面积 82,373.61 平方米（其中住宅面积 76,259.82 平方米，商铺面积 6,113.79 平方米），另有地下车位 450 个，物业及其他配套面积 515.23 平方米。地块容积率为 2.42，绿地率规划为不小于 30%。“九洲芳园”项目于 2008 年 5 月开工，预计于 2010 年全部竣工交付。截至评估基准日，“九洲芳园”项目未售部分，包括住宅 76,259.82 平方米、商铺 6,113.79 平方米和地下车位 284 个。

7、“合肥印象西湖”在开发项目

“合肥印象西湖”的开发项目为“印象西湖”项目，该项目位于合肥市蜀山区望江西路与肥西路交汇处。项目总占地面积为 137,343.76 平方米，规划分别为住宅、商业用地，根据相应的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及工程施工图可知，项目规划总建筑面积 586,576.50 平方米，预计可售面积 444,674.92 平方米（不含地下）。项目共分两期开发，其中一期建筑面积

272,085.20 平方米,可售面积 209,428.92 平方米(其中高层住宅 197,624.90 平方米、拆迁恢复楼 9,515.46 平方米、沿街商铺 2,288.56 平方米),地块容积率为 2.7,绿地率为 40%,项目开工时间为 2008 年 4 月,开盘时间 2009 年 3 月,预计于 2011 年 5 月竣工;二期建筑面积 314,491.30 平方米,可售面积 235,246.00 平方米(其中 SOHO 综合楼 94,446.00 平方米、商业办公楼 85,312.00 平方米、大型商业 55,488.00 平方米),地块容积率为 4.0,绿地率为 35%,项目预计开工时间 2010 年 6 月,开盘时间 2011 年 6 月,预计于 2013 年 12 月全部竣工交付。

(四) 委托方与被评估单位的关系

委托方系被评估单位的股东。

(五) 评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告使用者为委托方、被评估单位及本次拟实施经济行为所涉各其他相关当事方。

二、评估目的

根据 2010 年 3 月 22 日西电集企[2010]9 号《关于转让杭州中兴房地产开发有限公司股权事宜的请示》及杭州市人民政府国有资产监督管理委员会批复,因“西湖电子集团”拟转让其持有的“中兴房产”股权,“西湖电子集团”委托浙江勤信资产评估有限公司对该经济行为涉及的“中兴房产”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“中兴房产”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“中兴房产”的股东全部权益。

评估范围为“中兴房产”的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(长期应收款、长期股权投资、设备类固定资产及无形资产)和流动负债。按照“中兴房产”提供的经中汇会计师事务所有限公司审计后的 2009 年 12 月 31 日会计报表,资产、负债及股东权益的账面价值分别为 651,950,604.85 元、446,782,230.40 元和 205,168,374.45 元。

列入本次评估范围的资产负债具体列表如下：

金额单位：元

资产类型	账面原值	账面净值
一、流动资产		161,840,674.37
二、非流动资产		490,109,930.48
其中：长期应收款		100,000,000.00
长期股权投资		389,572,868.70
固定资产	1,674,552.78	385,061.82
无形资产	190,000.00	151,999.96
资产总计		651,950,604.85
三、流动负债		446,782,230.40
负债合计		446,782,230.40
股东权益合计		205,168,374.45

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

本项目评估基准日是 2009 年 12 月 31 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，确定以 2009 年 12 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1、前提

(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维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。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，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

2、基本假设

(1) 宏观环境相对稳定假设：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；

(2) 经营环境相对稳定假设：企业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；企业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。

3、具体假设

(1) 本评估预测是基于被评估单位提供的公司及下属公司发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

(2) 假设被评估单位及下属公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(3) 假设被评估单位及下属公司在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势；

(4) 假设被评估单位及下属公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动公司发展的计划，保持公司良好发展态势；

(5) 假设被评估单位及下属公司未来收入主要来源于评估基准日已取得的房地产开发项目业务。对于房地产开发项目，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目；

(6) 假设被评估单位及下属公司每一年度的收入、成本费用等，在年度内均匀发生；

(7) 假设被评估单位及下属公司现有项目开发完成后不再持续经营；

(8) 假设被评估单位及下属公司项目开发所需的资金能按计划融资，银行利率等政策不会发生重大变化，预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题（即

坏账情况);

(9)假设被评估单位及下属公司项目开发完成后的实际面积与规划、设计确定的面积基本一致;

(10)假设被评估单位及下属公司项目的开发和销售不会受到土地抵押、担保事项的影响;

(11)假设下属子公司“诸暨中兴”按照企业实际销售情况,项目三期中的架空层 3,291.38 平方米可以正常销售;

(12)假设被评估单位及下属公司开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行,项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准;

(13)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素,造成对公司重大不利影响。

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,当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

2010 年 3 月 22 日西电集企[2010]9 号《关于转让杭州中兴房地产开发有限公司股权事宜的请示》及杭州市人民政府国有资产监督管理委员会批复。

(二) 法律法规依据

- 1、国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 3、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 4、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》;
- 5、财政部(2001)第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- 6、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 7、《公司法》、《合同法》等。

（三）评估准则依据

- 1、财政部以财企[2004]20 号文发布的《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》；
- 2、中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 3、中国资产评估协会以中评协[2004]134 号文发布的《企业价值评估指导意见》；
- 4、中国资产评估协会以中评协[2007]189 号文发布的《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——工作底稿》和《资产评估价值类型指导意见》；
- 5、中国资产评估协会以中评协[2008]218 号文发布的《企业国有资产评估报告指南》。

（四）权属依据

- 1、“中兴房产”提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告；
- 2、“西湖电子集团”产权登记证、“中兴房产”产权登记证；
- 3、被投资单位提供的《企业法人营业执照》、章程及验资报告等；
- 4、“中兴房产”提供的与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、发票、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
- 5、车辆行驶证等权属证明；
- 6、被投资单位提供的建设用地规划许可证、国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等权属证明；
- 7、其他产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、“中兴房产”提供的委托评估资产明细表及相关的会计资料；
- 2、“中兴房产”及下属子公司提供的合同、发票、工程预决算等原始资料；
- 3、“中兴房产”及下属子公司提供的拟开发项目可销售面积统计表、开发进度计划及销售计划表；
- 4、“中兴房产”及下属子公司项目所在地的房地产市场价格的调查资料；

5、“中兴房产”及下属子公司提供的公司历史经营资料、经营规划和收益预测资料；

6、房地产行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似公司的相关经营资料；

7、房地产行业市场现状、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；

8、从“Wind 资讯”终端查询的相关数据；

9、中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；

10、2009 年 12 月《全国办公设备及家用电器报价》（月刊）和《全国国产及进口汽车报价》；

11、中国人民银行公布的评估基准日银行贷款基准利率；

12、评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、检测、分析等搜集的佐证资料；

13、公司提供的其它有关资料；

14、评估机构掌握的其它资料。

八、评估方法

依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、收益法和市场法。

由于国内极少有类似的交易案例，故本次评估不宜用市场法。

“中兴房产”未来收益能够合理预测，与公司未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的“中兴房产”的股东全部权益价值进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上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。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以

此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在上述评估基础上，对形成的初步价值结论依据实际状况充分、全面分析后，在综合考虑不同的评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定采用其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

九、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估程序总体实施过程

本项资产评估工作于 2010 年 4 月 19 日开始，2010 年 5 月 28 日出具正式评估报告。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、评估范围和对象、评估基准日；
- 2、接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
- 3、制定资产评估工作计划；
- 4、组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

二）资产清查核实阶段

- 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托资产状况，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查、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、收集房地产行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
- 7、获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其发展规划；
- 8、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、开展市场调研、询价工作；

3、对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4、根据被评估单位提供的预测表，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，选择相关评估方法、假设和参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果。

四）结果汇总阶段

1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

2、撰写评估说明和评估报告；

3、征求有关各方意见；

4、内部复核，验证评估结果；

5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

五）出具评估报告阶段

2010年5月28日，形成正式评估报告。

（二）资产基础法评估中具体资产、负债评估程序实施情况

本次采用资产基础法进行评估时，评估人员对列入评估范围的资产、负债进行了核实，本次评估是在中汇会计师事务所有限公司对“中兴房产”截至2009年12月31日的会计报表进行审计的基础上进行的。具体过程说明如下：

一）流动资产

1、货币资金

货币资金包括库存现金和银行存款，评估人员通过对库存现金进行盘点和查阅银行对账单、调节表及对部分银行存款余额进行函证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况，按核实后账面值作为评估值。

2、其他应收款和相应坏账准备

其他应收款，主要为押金和关联方的往来款等。评估人员通过查验凭证、相关协议等相关资料的方法，确定债权的存在。经核实，大额款项为近期发生，少量款项虽账龄较长，但亦未发现款项无法收回形成损失的情形，以其核实后的账面余额为评估值。

对企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

二）非流动资产

1、长期应收款

长期应收款主要是关联方的往来款，评估人员通过查验凭证、相关协议等相关资料的方法，确定债权的存在。经核实，款项为近期发生，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以核实后的账面余额为评估值。

2、长期股权投资

评估人员查阅了有关股权投资的协议、合同、章程、验资报告、企业法人营业执照等资料，了解了被投资单位的经营情况，获取了被投资单位业经审计的 2009 年 12 月 31 日会计报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于被投资单位有开发项目的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估（详见本评估说明附件一至附件六），以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额作为评估值。

对于投资“中兴景和”、“景致房产”的长期股权投资，由于该两家公司的土地证尚未取得，项目尚未开工建设，已投入的土地成本由于距基准日较近，价值变化不大，故以其评估基准日经审计后的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。

对于投资“数源贸易”的长期股权投资，由于其账面资产基本为往来款和办公设备，账面价值能较好地反映其实际价值，故以其评估基准日经审计后的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。

本次评估未考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价对长期投资评估价值的影响。

3、设备类固定资产

设备主要为打印机、复印机、传真机、空调、家具等办公设备和运输设备。

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

1) 重置价值的评定

A. 国产标准机器设备

对于国产设备，直接按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的国内运费、安装调试费和其他必要合理的费用，以确定设备的重置成本。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{设备安装调试费}$$

B. 运输车辆的重置价值

通过市场询价，再加上车辆购置附加费及其他费用做为其重置价值，其中购置附加费依据工商部门规定，为车辆市价（不含税）的 10%。计算公式为：

$$\text{运输车辆重置价值} = \text{车辆购买价格} + \text{车辆购置附加税} + \text{其他费用}$$

C. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费及安装调试费：因本次委估设备均为办公设备，故不考虑相关的运杂费和安装调试费。

b. 车辆费用：车辆的相关费用考虑车辆购置附加税和其他费用。

2) 成新率的确定

A. 设备成新率的确定

本次委估设备主要采用年限法计算确定成新率。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

尚可使用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件及设备外观等各方面因素后确定。

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》确定主要设备的经济使用年限如下：

办公类设备	4—10 年
-------	--------

B. 运输车辆成新率

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

a. 勘察法成新率 A

b. 年限法成新率 $B = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$

c. 行驶里程成新率 $C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

d. 综合成新率 $= \min \{A, B, C\}$

4、无形资产—其他无形资产

其他无形资产为知识化平台软件。

我们查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解有关无形资产的使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。本次评估按软件的基准日购置价格作为评估值。

三) 负债

负债为应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，均为实际应承担的债务，以经核实后的账面值确认为评估值。

(三) 收益法评估中具体项目评估程序实施情况

收益法是指通过将被评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益法作为委托评估资产的评估价值。

一) 收益法的应用前提

1、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2、能够对企业未来收益进行合理预测。

3、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定股权现金流评估值，并分析公司非营运性资产、溢余资产的价值，对股权现金流评估值进行修正确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股权价值 = 股权现金流评估值 + 非营运性资产的价值 + 溢余资产

本次评估采用分段法对股东的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

三）收益期与预测期的确定

本次评估的收益测算采用有限年限。公司目前已无开发项目，考虑到公司控股子公司项目的销售进度和期后清算，故本次评估预测的收益年限预计到各公司清算完毕为止。

四）现金流的预测

本次评估采用股权现金流，股权现金流量的计算公式如下：

股权现金流=经营活动现金净流量+投资活动现金净流量+筹资活动现金净流量

五）折现率的确定

折现率是将未来收益折成现值的比率，反映资产与未来收益现值之间的比例关系，就投资者而言，折现率亦是未来的期望收益率，既能满足合理的回报，又能对投资风险予以补偿。

折现率=无风险收益率+行业风险收益率+企业特定风险收益率

1) 无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，本次评估用评估基准日中长期国债的到期收益率作为无风险利率。

2) 行业风险收益率

评估人员在对房地产行业及公司经营的外部环境等各种因素进行了较全面的分析了解后确定行业风险收益率。

3) 从“中兴房产”目前的综合实力及经营规模而言，公司下属子公司较多，同期开发的项目较密集，项目、人员的管理风险及难度较大；公司自有资金略有不足，随着公司下属子公司项目开发程度的逐步提高，资金缺口将有可能日益扩大，公司财务风险较大。对上述因素进行综合分析后确定企业特定风险收益率。

六) 其他资产评估价值的确定

其他资产是指非经营性资产和溢余资产。

非经营性资产是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产，非经营性资产采用资产基础法中相应资产的价值确定其评估值。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经分析，公司不存在溢余资产。

十、评估结论

1、资产基础法评估结果：

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，“中兴房产”的资产、负债及股东权益的评估结果为：

资产账面价值 651,950,604.85 元，评估价值 1,035,609,033.41 元，评估增值 383,658,428.56 元，增值率为 58.85%；

负债账面价值 446,782,230.40 元，评估价值 446,782,230.40 元；

股东权益账面价值 205,168,374.45 元，评估价值 588,826,803.01 元，评估增值 383,658,428.56 元，增值率为 187.00%。

单位：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	161,840,674.37	174,325,453.92	12,484,779.55	7.71
二、非流动资产	490,109,930.48	861,283,579.49	371,173,649.01	75.73
其中： 长期应收款	100,000,000.00	100,000,000.00		
长期股权投资	389,572,868.70	760,364,169.49	370,791,300.79	95.18
设备类固定资产	385,061.82	729,410.00	344,348.18	89.43
无形资产	151,999.96	190,000.00	38,000.04	25.00
资产总计	651,950,604.85	1,035,609,033.41	383,658,428.56	58.85
三、流动负债	446,782,230.40	446,782,230.40		
负债合计	446,782,230.40	446,782,230.40		
股东权益合计	205,168,374.45	588,826,803.01	383,658,428.56	187.00

评估结论详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，“中兴房产”股东全部权益价值评估结果为 614,340,000 元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

“中兴房产”股东全部权益采用资产基础法的评估结果为 588,826,803.01 元，采用收益法的评估结果为 614,340,000 元，两者相差 25,513,196.99 元，差异率为 4.33%，形成原因为不同方法产生的客观性差异。

经综合分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于本次评估目的是为“西湖电子集团”拟转让其持有的“中兴房产”股权提供价值参考依据，而收益预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，采用资产基础法的评估结果更能准确揭示“中兴房产”截至评估基准日的股东全部权益价值，故取资产基础法的评估结果 588,826,803.01 元为“中兴房产”股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1、本评估公司对“中兴房产”提供的评估对象及所涉资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从“中兴房产”提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，未发现评估对象及所涉资产的瑕疵情况。“中兴房产”声明已提供了评估对象及所涉资产的法律权属资料，并对其真实性、合法性、完整性负责。提供有关评估对象及所涉资产资料真实、合法、完整的法律权属资料是“中兴房产”的责任，我们的责任是对“中兴房产”提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象及所涉资产法律权属的确认和保证。若“中兴房产”不拥有前述评估对象及所涉资产的所有权，或对前述评估对象及所涉资产的所有权存在部分限制，则前述评估对象及所涉资产的评估结论和整体评估结果会受到影响。

2、截至评估基准日，“中兴房产”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。

3、其他应收款、应付账款和其他应付款中，对于账龄在五年以上的款项，由于企业无确凿证据证明其款项存在不能收回或不需支付的情况，故本次评估以账面值确认为评估值。

4、在资产基础法评估时，除对各长期投资中存货资产外，未对其他资产评估

增值可能涉及的纳税事项进行考虑。

5、本次评估中对被评估单位及下属单位开发项目应缴纳的土地增值税和企业所得税，是根据国家税收政策及公司销售计划、收入成本预算进行测算的且未考虑纳税调整因素的影响，如期后项目收入、销售进度、成本、费用等变化，则相应的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。

6、“中兴房产”子公司“中兴景洲”和“中兴景天”截至评估基准日，均尚未取得商铺销售及销售方式的相关政府批文，故本次评估对“中兴景洲”和“中兴景天”的商铺以核实后的账面成本作为其评估值。

7、2009年6月3日，“景天房开”与客户张伟英、蒋定安的商品房买卖合同纠纷通过杭州仲裁委员会进行仲裁，该案请求的标的额为人民币7,829.80元。截止评估基准日，杭州仲裁委员会尚未裁决，该案尚未结案。

8、本次评估中未考虑“中兴房产”基准日前已开发完成项目可能需要缴纳的土地增值税，根据企业提供的相关数据进行测算，该补缴金额预计约为2,900万元。

9、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，可能存在控股权溢价或少数股权折价。

10、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果的责任。

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

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 3、本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2009 年 12 月 31 日起至 2010 年 12 月 30 日止。

(本页无正文)

浙江勤信资产评估有限公司

法 定 代 表 人:

注册资产评估师:

报告日期: 2010 年 5 月 28 日

附件目录

一、经济行为文件	34
1. 2010 年 3 月 22 日西电集企[2010]9 号《关于转让杭州中兴房地产开发 有限公司股权事宜的请示》及杭州市人民政府国有资产监督管理委员会批复	
二、被评估单位基准日专项审计报告.....	35
三、委托方和被评估单位法人营业执照.....	52
四、委托方和被评估单位国有资产产权登记证.....	54
五、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	56
六、委托方和被评估单位的承诺函.....	61
七、签字注册评估师承诺函.....	63
八、评估机构资格证书.....	64
九、评估机构法人营业执照.....	65
十、签字注册评估师资格证书.....	66
十一、评估业务约定书.....	68

委托方承诺函

浙江勤信资产评估有限公司：

因我公司拟转让持有的杭州中兴房地产开发有限公司股权，为此委托贵公司对该经济行为涉及的杭州中兴房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：西湖电子集团有限公司

企业负责人：

二〇一〇年五月二十八日

被评估单位承诺函

浙江勤信资产评估有限公司：

因西湖电子集团有限公司拟转让其持有的我公司股权，为此委托贵公司对该行为涉及的我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营等资料是客观真实、科学合理的；
- 6、截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
- 7、杭州中兴房地产开发有限公司除已披露的事项外不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：杭州中兴房地产开发有限公司

企业负责人：

二〇一〇年五月二十八日

注册资产评估师承诺函

西湖电子集团有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟进行股权转让涉及的杭州中兴房地产开发有限公司的股东全部权益，以 2009 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，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：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的主要因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

二〇一〇年五月二十八日

杭州中兴房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估项目组成员

姓 名	职 称
柴铭闽	注册资产评估师
周 越	注册资产评估师
黄 祥	注册资产评估师
解 伟	高级评估员
高 蕾	高级评估员
曹晓芳	高级评估员
缪丹杰	高级评估员
王 喆	高级评估员
高莉莉	高级评估员
朱霁虹	高级评估员
李光辉	高级评估员
吴 舰	评估员