

杭州上实置业有限公司因股东股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

共 1 册/第 1 册（送审稿）

卷号：沪财瑞评报（2015）1068 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2015 年 6 月 15 日

评估报告目录

第一部分 注册资产评估师声明	1
第二部分 评估报告摘要	2
第三部分 评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
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	10
八、评估过程	14
九、评估假设	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	19
第四部分 附件	21

注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证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）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

杭州上实置业有限公司因股东股权转让行为涉及的

股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2015）1068 号

摘 要

一、委托方：上海上实城市发展投资有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：杭州上实置业有限公司

四、评估目的：股权转让

五、评估基准日：2015 年 3 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为杭州上实置业有限公司的股东全部权益，评估范围为杭州上实置业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为 49,944,441.75 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估。

九、评估结论：采用资产基础法评估，杭州上实置业有限公司在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的评估结论如下：

资产总额账面价值为 566,581,019.46 元,评估价值为 676,442,966.62 元,增值率 19.39%,负债总额账面价值为 516,636,577.71 元,评估价值为 516,636,577.71 元,无增减值,股东全部权益账面价值为 49,944,441.75 元,评估价值为 159,806,388.91 元,增值率为 219.97%(股东全部权益价值评估值大写:壹亿伍仟玖佰捌拾万零陆仟叁佰捌拾捌元玖角壹分)。

十、评估报告使用有效期:自 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日

十一、重大特别事项:

(1)2014 年 5 月 25 日,杭州市国土资源局余杭分局与公司股东上海上实城市发展投资有限公司、福建省泉州丰盛集团有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》。2014 年 10 月 28 日上述三方及被评估单位杭州上实置业有限公司签订了《〈国有建设用地使用权出让合同〉的补充合同 1》,合同约定合同受让方调整为杭州上实置业有限公司,调整后一切权利义务均由杭州上实置业有限公司承担及享受。

出让土地位于浙江省杭州市的良渚街道古墩路东、北庄路北,出让总价款 106,921 万元。根据土地出让合同约定:第一笔出让价款 50%(含 20%保证金)53,460.50 万元,付款时点不晚于 2014 年 6 月 25 日。截至 2015 年 3 月 31 日,公司已按合同约定支付出让价款 50%计 53,460.50 万元。另 50%出让价款(53,460.50 万元)付款时点不晚于 2015 年 5 月 25 日之前,至报告出具日目前尚未支付,故杭州上实置业有限公司目前尚未取得上述土地使用权证。

(2)杭州上实置业有限公司办公场所位于杭州西湖区古墩路 707 号杭州城市发展大厦十三层 1307-08 室,系向杭州中荷城市资源科技发展有限公司租赁。租赁期限自 2014 年 8 月 20 日至 2017 年 8 月 19 日,租金为 3 元/日平方米,租期满二年后,第三年起每二年递增一次,递增比例 5%。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告正文。



上海财瑞资产评估有限公司

2015 年 6 月 15 日

杭州上实置业有限公司因股东股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2015）1068 号

正 文

上海上实城市发展投资有限公司：

上海财瑞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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海上实城市发展投资有限公司拟实施股权转让行为涉及的杭州上实置业有限公司股东全部权益在 2015 年 3 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：上海上实城市发展投资有限公司

注册号：310115000797474

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：唐钧

注册资本：人民币 50000 万元

成立日期：2003 年 10 月 22 日

住所：浦东新区五莲路 608 号

营业期限：自 2003 年 10 月 22 日至 2033 年 10 月 21 日

经营范围：房地产开发与经营，实业投资，物业管理，建筑材料、钢材、化工原料及产品（除危险品）、五金交电、橡塑制品、日用百货的销售，本核准经营范围内信息咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

公司名称：杭州上实置业有限公司

公司类型：有限责任公司

住 所：杭州市余杭区良渚街道逸盛路 44 号三层营业房西 324 室

注册资本：人民币伍仟万元整

法定代表人：郭伟民

企业法人营业执照注册号：330184000308311

税务登记号码：浙税联字 330125311307114 号

经营范围：房地产开发与经营。物业管理。（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）

经营期限：2014 年 7 月 17 日至 2044 年 7 月 16 日

2、公司概况

杭州上实置业有限公司成立于 2014 年，注册资本为人民币 5000 万元，由上海上实城市发展投资有限公司、福建省泉州丰盛集团有限公司共同出资组建。其中，上海上实城市发展投资有限公司出资人民币 2550 万元，占注册资本的 51%；福建省泉州丰盛集团有限公司出资人民币 2450 万元，占注册资本的 49%。上述出资情况经上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《验资报告》（上会师报字（2014）第 2682 号）予以确认。

至评估基准日，上述股权投资情况没有发生变化。

3、公司主营业务情况及人员情况

杭州上实置业有限公司主要从事房地产开发与经营、物业管理等业务。

企业目前公司在编 10 人，其中综合协调部 3 人、财务部 3 人、成本合约部 1 人、工程管理部 2 人、营销服务部 1 人等。

4、近一年及评估基准日资产、经营状况

近一年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	566,581,019.46	556,762,508.05

负债总额	516,636,577.71	506,780,855.51
所有者权益	49,944,441.75	49,981,652.54

近一年及评估基准日经营情况为：

单位：元

	2015 年 1-3 月	2014 年度
营业收入	-	-
营业利润	-37,210.79	-11,341.34
净利润	-37,210.79	-18,347.46

评估基准日 2015 年 3 月 31 日、2014 年度已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《审计报告》（上会师报字(2015)第 2262 号）。

5、执行的会计政策及相关税率

（1）执行的会计政策

- ①执行会计制度：公司执行《企业会计准则》（2006 版）及其有关的补充规定。
- ②会计期间：公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一会计年度。
- ③记账本位币：记账本位币为人民币。
- ④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

（2）公司主要税种、税率：

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	房地产销售收入	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估委托方上海上实城市发展投资有限公司系被评估单位杭州上实置业有限公司股东。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据《杭州上实置业有限公司股东会决议》，本次评估目的是为满足本次评估目的是为满足上海上实城市发展投资有限公司对杭州上实置业有限公司股权转让的需要，对杭州上实置业有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是杭州上实置业有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的杭州上实置业有限公司的全部资产及负债，包括杭州上实置业有限公司截止 2015 年 3 月 31 日资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债等，与委托方委托评估时的范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

资 产 类 型	账 面 金 额（元）
流动资产	565,745,062.74
固定资产	835,956.72
资产合计	566,581,019.46
负债合计	516,636,577.71
净资产	49,944,441.75

上述账面金额已经上海上会会计师事务所审计确认，并出具了《审计报告》（上会师报字(2015)第 2262 号）。

主要资产状况：

（1）存货

存货账面净值 564,272,364.89 元，账面价值中包括已支付的 50%土地出让金 534,605,000.00 元，开发间接费等 4,816,263.84 元，资本化利息 24,851,101.05 元。

土地使用权是公司于 2014 年 5 月 25 日通过土地一级市场挂牌取得，土地面积 74864.00 平方米，规划建筑面积 162437.00 平方米，规划容积率为：商住用地 1.6-2.3、幼儿园用地 0.65-0.8，出让金总价 106921.00 万元。该地块位于杭州市余杭区，四至为东至北六路、南至北庄路、西至古墩路、北至金汇南路。该地块目前场地平整，通临水、临电，尚未进行开发建设。

（2）固定资产

固定资产账面原值 875,991.43 元，账面净值 835,956.72 元，包括运输车辆和电子设备。

运输车辆账面原值 615,368.43 元，账面净值 595,881.75 元，系比亚迪 S6 轿车及别克 GL8 商务车各一辆。

电子设备账面原值 260,623.00 元，账面净值 240,074.97 元，系电脑、打印机等办公设备及家具，共 50 台（套）。

所有设备均在正常使用中。

杭州上实置业有限公司办公场所位于杭州西湖区古墩路 707 号杭州城市发展大厦十三层 1307-08 室，系向杭州中荷城市资源科技发展有限公司租赁。租赁期限自 2014 年 8 月 20 日至 2017 年 8 月 19 日，租金为 3 元/日平方米，租期满二年后，第三年起每二年递增一次，递增比例 5%。

四、价值类型和定义

本次评估的资产价值为在持续经营前提下的市场价值。

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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2015 年 3 月 31 日；

（二）上海上实城市发展投资有限公司为此次企业股权转让工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国 2005 年主席令第四十二号）

- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国 2008 年主席令第五号）
- 3、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令）
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 2005 年第 12 号令）
- 5、《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）
- 6、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468 号）
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》
- 8、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 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——业务约定书》（中评协[2007]189 号）
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）
- 10、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）
- 11、企业会计准则、企业会计制度
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）
- 13、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）
- 14、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）

（三）经济行为依据

- 1、《杭州上实置业有限公司股东会决议》
- 2、资产评估业务约定书

（四）权属依据

- 1、杭州上实置业有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、《余杭区国有建设用地使用权出让合同》、《〈国有建设用地使用权出让合同〉的补充合同 1》
- 3、其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《2015 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 5、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 6、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，评估人员无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，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。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。

杭州上实置业有限公司主要从事房地产项目开发，房地产开发公司的核心资产就是房地产开发项目，企业的运营现金流入和流出，全部围绕着开发项目进行的，本次在对开发项目的评估中已经按照开发状况对未来收益进行了估算。同时作为一家项目公司，持续发展的前提是要有后续开发项目，该公司目前没有后续项目开发计划，所以未来后续房地产项目开发情况尚属于未知数，因此不具备采用收益法进行评估的条件。

经分析，评估人员认为本次无法采用收益法进行评估。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法的具体应用

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他应收款, 评估人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项, 取得相关的证明文件, 对该款项无法收回的部分全部确认风险损失; 对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于存货—开发成本, 评估人员在经过现场勘查后, 确认该存货实际是位于浙江省杭州市的良渚街道古墩路东、北庄路北商住地块土地使用权。对于土地评估通常有市场比较法, 收益法、成本法、假设开发法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的评估; 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估; 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估; 假设开发法适用于具有投资开发或在开发潜力的房地产评估。

本次评估根据评估目的要求, 针对评估对象具体情况, 以及可能收集到的资料, 采用适宜的评估方法进行评估。

评估对象规划用途为商住, 近期市场上有类似土地使用权的招拍挂成交案例, 适宜采用市场比较法进行评估; 评估对象已有初步容积率规划, 具备较大开发潜力, 适宜采用假设开发法进行评估。故本次评估对土地使用权采用市场比较法和假设开发法进行估算, 并扣除未付土地款; 对开发间接费等, 因发生时间较短、金额不大, 故按账面认定; 对资本化利息, 按相应借款协议进行核实后, 按账面认定。

A、市场比较法

市场比较法是指在一定市场条件下, 选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例, 就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较, 并对交易实例房地产价格加以修正, 从而确定待估房地产价格的方法。

基本公式为: 土地使用权比准价格 = 可比实例价格 × 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

土地使用权评估价值 = Σ 比准价格 × 权重

B、假设开发法

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等, 以价格余额来估算待估土地价格的方法。适用于具有投资开发或在开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形: A 待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价; B 仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价; C 现有房地产中地价的单独评估。

基本公式：土地使用权评估价值 = 开发完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费 - 销售费用 - 销售税金 - 投资利息 - 开发利润 - 土地契税

（2）关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价的确定：

1、运输设备经查询专业的汽车网站和经销商的报价，得到同类产品的市场价格，或进行类比调整后加计车辆购置税和其他费用确定重置价格。

重置全价 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 其他费用

其中：车辆购置税为不含税购置价的 10%，其他费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印、车船税等，合计 500 元。

2、电子类设备经查询相关专业网站等资料及市场调查询价，得到同类产品的市场价格，以此确定重置价格。

成新率的确定

1、运输设备：根据《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）的有关规定，综合考虑车辆的实际使用情况、大修记录及日常维修保养现状，参照其规定的车辆可使用年限和行驶里程（对于上述文件未作年限规定的非营运小、微型客车、大型轿车，暂按非营运小、微型客车使用年限取 15 年，非营运大型轿车使用年限取 10 年。）并通过现场技术观察，对计算所得的车辆成新率进行加权修正，确定该车辆的综合成新率。

1) 其中：

a 年限法成新率

年限法成新率 = $[(\text{总使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{总使用年限}] \times 100\%$ 。

b 工作量法成新率 = $(\text{总行驶里程数} - \text{已行驶里程数}) / \text{总行驶里程数} \times 100\%$

c 技术观察成新率

技术观察成新率是对被评估设备的主要结构进行技术观察，按复杂程度、重要性、以结构部分价值量大小的评分原则，以确定各结构的新度系数，计算出的技术观察成新率。

d 综合成新率

根据车辆的制造质量、现时运行状态、维护保养等实际情况，选择合适的权重确定综合成新率。

综合成新率=理论成新率×0.4+技术观察成新率×0.6

理论成新率一般按年限法、工作量法所确定的成新率孰低原则选取。

2、电子设备：评估人员根据国家有关的经济技术、财税等政策，通过现场查勘，对照相应设备的技术参数，掌握该设备实际运行状况、技术水平及日常维修保养现状，以设备的经济使用年限作为确定成新率的基础，综合考虑该设备的实际使用情况和损耗，确定合理的成新率。

（3）关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2015年4月30日，上海上实城市发展投资有限公司启动杭州上实置业有限公司股权转让项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2015年3月31日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核

实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2015 年 5 月 7 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2015 年 5 月 8 日至 2015 年 5 月 13 日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作

结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设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假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
5. 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
6. 被评估单位和委托方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. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。

当出现与前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

（一）资产基础法评估结果

运用资产基础法评估，杭州上实置业有限公司在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面价值为 566,581,019.46 元，评估价值为 676,442,966.62 元，增值率 19.39%，负债总额账面价值为 516,636,577.71 元，评估价值为 516,636,577.71 元，无增减值，股东

全部权益账面价值为 49,944,441.75 元，评估价值为 159,806,388.91 元，增值率为 219.97%。

（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	56,574.51	67,564.36	10,989.85	19.43
固定资产	83.60	79.94	-3.66	-4.38
资产合计	56,658.11	67,644.30	10,986.19	19.39
流动负债	51,663.66	51,663.66	-	-
负债合计	51,663.66	51,663.66	-	-
股东全部权益	4,994.44	15,980.64	10,986.20	219.97

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

（1）其他应收款增值 525.17 元，系由于坏账准备评估为零所致。

（2）存货开发成本增值 109,898,000.00 元，系由于近期土地价格上涨所致。

（2）固定资产评估减值 36,578.01 元，其中：运输设备减值 83,445.62 元，主要由于企业运输设备账面价值包含车辆牌照费用而本次车牌单独评估增值 43,558.00 元。两者差异主要由于企业历史车辆牌照拍卖价格高于基准日价格所致的减值。

十一、特别事项说明

（一）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：

（1）2014 年 5 月 25 日，杭州市国土资源局余杭分局与公司股东上海上实城市发展投资有限公司、福建省泉州丰盛集团有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》。2014 年 10 月 28 日上述三方及被评估单位杭州上实置业有限公司签订了《〈国有建设用地使用权出让合同〉的补充合同 1》，合同约定合同受让方调整为杭州上实置业有限公司，调整后一切权利义务均由杭州上实置业有限公司承担及享受。

出让土地位于浙江省杭州市的良渚街道古墩路东、北庄路北，出让总价款 106,921 万元。根据土地出让合同约定：第一笔出让价款 50%（含 20%保证金）53,460.50 万元，付

款时点不晚于2014年6月25日。截至2015年3月31日,公司已按合同约定支付出让价款50%计53,460.50万元。另50%出让价款(53,460.50万元)付款时点不晚于2015年5月25日之前,至报告出具日目前尚未支付,故杭州上实置业有限公司目前尚未取得上述土地使用权证。

(2) 杭州上实置业有限公司办公场所位于杭州西湖区古墩路707号杭州城市发展大厦十三层1307-08室,系向杭州中荷城市资源科技发展有限公司租赁。租赁期限自2014年8月20日至2017年8月19日,租金为3元/日平方米,租期满二年后,第三年起每二年递增一次,递增比例5%。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资产流动性的分析依据,故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 由于本次评估是为股东全部权益价值发表价值意见,故本次评估中不存在控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(四) 杭州上实置业有限公司在提供资料时未作特殊说明的,而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方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。

(六) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题,委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时,应当考虑税负问题,并按照国家有关规定处理。

(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的,本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系,评估人员在评估过程中,恪守职业规范,进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告未经备案，评估结论不得被使用。

（五）评估报告的使用有效期为一年，自 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

（六）如果存在评估基准日期后、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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（七）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、评估报告日

本评估报告的提出日期 2015 年 6 月 15 日。

谨此报告

（此页无正文）



法定代表人：孙磊



孙磊

中国注册资产评估师：袁晨寅



首席评估师：沈丰



中国注册资产评估师：莫晶



2015年6月15日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn