

浙江广厦股份有限公司拟转让股权  
所涉及的通和置业投资有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告  
银信评报字（2015）沪第 1378 号

---

银信资产评估有限公司

2015 年 11 月 23 日

## 目 录

评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
正文 .....	4
一、委托方与被评估单位概况 .....	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 .....	11
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	20
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告日 .....	24



## 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。

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，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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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，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。

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、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路 69 号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

浙江广厦股份有限公司拟转让股权  
所涉及的通和置业投资有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告  
银信评报字（2015）沪第 1378 号

摘 要

一、项目名称：浙江广厦股份有限公司拟转让股权所涉及的通和置业投资有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：浙江广厦股份有限公司

三、其他评估报告使用者：（1）被评估单位的股东会、董事会、中国证监会；（2）工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者

四、被评估单位：通和置业投资有限公司

五、评估目的：本次评估目的为浙江广厦股份有限公司拟转让通和置业投资有限公司股权，为此需对通和置业投资有限公司的股东全部权益价值进行评估并提供价值参考

六、经济行为：浙江广厦股份有限公司拟转让通和置业投资有限公司股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2015 年 10 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益价值的市场价值评估值为 10,639.22 万元，较审计后账面股东全部权益减值 62,788.49 万元，减值率为 85.51%。



### 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托方拟发行股份购买资产之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

### 十四、特别事项说明：

本评估报告仅供股权转让的目的。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



浙江广厦股份有限公司拟转让股权  
所涉及的通和置业投资有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告  
银信评报字（2015）沪第 1378 号

正文

浙江广厦股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权事宜所涉及的通和置业投资有限公司的股东全部权益价值在 2015 年 10 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、委托方与被评估单位概况

### （一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方：浙江广厦股份有限公司

中华人民共和国组织机构代码：70420610-3

企业法人营业执照注册号：3300000000003557

住所：浙江省东阳市吴宁街道办事处振兴路 1 号西侧

法定代表人：张汉文

注册资本：捌亿柒仟壹佰柒拾捌万玖仟零玖拾贰元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：房地产投资，实业投资，房地产中介代理，园林、绿化、市政、幕墙、



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路 69 号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

智能化、装修装饰、照明工程的施工，建筑材料、建筑机械的制造、销售，有色金属的销售，水电开发，会展服务。（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）

经营期限：1993 年 07 月 13 日至长期

## 2、委托方以外的其他评估报告使用者：

(1) 被评估单位的股东会、董事会、中国证监会；(2) 工商行政管理部门；(3) 国家法律、法规规定的其他使用者。

### (二) 被评估单位

#### 1、被评估单位：通和置业投资有限公司

中华人民共和国组织机构代码：73993109-X

企业法人营业执照注册号：330000000072471

注册地址：杭州市曙光路 122 号 2 幢 B801-B810 室

法定代表人：王欣

注册资本：叁亿元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2002 年 06 月 13 日

营业期限：2002 年 06 月 13 日至 2032 年 06 月 12 日止

经营范围：房地产开发经营，房地产投资，企业管理咨询，经济信息咨询（不含证券、期货咨询），金属材料、建筑材料、机电设备、黄金制品的销售。（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）

被评估单位下设一个分公司：通和置业投资有限公司杭州分公司

#### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

##### 公司设立：

通和置业投资有限公司（原名浙江通和置业投资有限公司）成立于 2002 年 6 月，



由通和投资控股有限公司和浙江金科创业投资有限公司共同出资组建，登记的注册资本为人民币 10,000 万元。

股东及股权比例如下：

货币单位：万元

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
通和投资控股有限公司	6,000.00	60%
浙江金科创业投资有限公司	4,000.00	40%
合计	10,000.00	100%

上述注册资本由杭州联信会计师事务所有限公司出具的“杭联会验字（2002）1-141 号”验资报告审验。

#### 第一次增资及股权转让

2002 年 11 月 25 日，根据股东会决议和修改后章程的规定，申请增加注册资本人民币 20,000 万元，由股东通和投资控股有限公司出资。同时，浙江金科创业投资有限公司将其持有的 25%股权转让给通和投资控股有限公司；将其持有的 15%股权转让给东阳市泰恒投资有限公司。

股东及股权比例如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
通和投资控股有限公司	28,500.00	95%
东阳市泰恒投资有限公司	1,500.00	5%
合计	30,000.00	100%

上述注册资本由杭州瑞联信会计师事务所出具的“杭瑞验字（2002）第 706 号”验资报告审验。

后经多次股权变更后，浙江广厦股份有限公司投资额 30,000.00 万元，投资比例 100%。详见工商登记信息。





### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表： 金额单位：元

项目/报表日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年10月31日
总资产	1,859,067,598.58	1,589,758,287.62	1,732,297,109.00
负债	1,180,619,021.93	850,421,873.72	998,019,973.70
所有者权益	678,448,576.65	739,336,413.90	734,277,135.30

被评估单位近二年及评估基准日当期经营状况见下表： 金额单位：元

项目/报表年度	2013年	2014年	2015年1-10月
营业收入	654,421,456.67	270,391,760.66	213,053,217.17
减：营业成本	324,570,462.52	127,342,200.40	122,977,275.39
营业税金及附加	77,523,661.04	21,915,585.16	16,950,356.49
营业费用	9,417,738.29	4,899,756.78	3,924,834.08
管理费用	22,517,248.98	21,036,134.88	13,873,448.19
财务费用	20,476,334.09	39,262,491.30	30,571,725.70
资产减值损失	18,077,765.14	-31,382,877.03	14,914,238.72
加：投资收益	78,554,875.83		
营业利润	260,393,122.44	87,318,469.17	9,841,338.60
加：营业外收入	116,123.24	310,400.00	1,129,600.13
减：营业外支出	2,063,141.93	700,080.55	1,145,302.65
利润总额	258,446,103.75	86,928,788.62	9,825,636.08
减：所得税费用	55,644,910.94	26,040,951.37	14,884,914.68
净利润	202,801,192.81	60,887,837.25	-5,059,278.60

上述财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为天健会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号天健审（2014）616号、（2015）573号、（2015）7225号。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用增值税率17%，营业税率5%，城建税率7%，教育费附加税率3%、地方教育费附加2%，所得税率25%。

### 4、被评估单位经营管理状况概述

通和置业投资有限公司成立于2002年，是一家经省建设厅批准设立的二级资质房地产综合开发企业，公司注册资本叁亿元人民币。公司自成立以来，秉承“创造无限品质”的经营理念，通过抓住机遇和整合资源，先后在杭州获得了芳洲苑、南岸花城、都市枫林以及戈雅公寓等项目的开发权。



## 二、评估目的

本次评估目的是浙江广厦股份有限公司拟转让所持有的通和置业投资有限公司股份，为此需对所涉及的通和置业投资有限公司的股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	933,047,627.75 元
非流动资产账面金额：	799,249,481.25 元
其中：长期股权投资净额：	778,282,000.00 元
固定资产净额：	1,183,870.49 元
无形资产净额：	915,184.26 元
长期待摊费用：	15,664,834.11 元
递延所得税资产账面金额：	3,203,592.39 元
资产合计账面金额：	1,732,297,109.00 元
流动负债账面金额：	648,019,973.70 元
非流动负债账面金额：	350,000,000.00 元
负债合计账面金额：	998,019,973.70 元
净资产账面金额：	734,277,135.30 元

### 1、长期股权投资：

长期股权投资账面金额 778,282,000.00 元，具体为：

被投资单位	持股比例%	账面金额
东方文化园景观房产开发公司	90	90,430,000.00
杭州益荣房地产开发有限公司	100	663,000,000.00
杭州通益房地产开发有限公司	100	20,000,000.00
杭州星北通投资有限公司	95	4,750,000.00
浙江广厦投胜资本管理有限公司	51	102,000.00
合计		778,282,000.00



2、无形资产：

其他无形资产账面金额 915,184.26 元，为外购办公软件和车位的摊余额。具体为：

序号	内容	原始入账价值	账面价值
1	容错保障系统	52,900.00	4,408.26
2	世贸中心车位	1,275,000.00	910,776.00
	合计	1,327,900.00	915,184.26

3、长期待摊费用账面值 15,664,834.11 元，为展厅使用费摊余额。

4、其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
现金	8,987.14		财务科	账实相符
存货——开发产品	251,536,983.71		项目现场	账实相符，正常流转
固定资产——车辆设备	890,152.06	10 项	公司	账实相符，正常使用
固定资产——电子设备	293,718.43	195 项	公司	账实相符，正常使用

被评估单位租赁的位于曙光路 122 号 2 幢 B801-810 室的房屋，由王晓鸣、赵中光无偿提供使用，不列入评估范围。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

1、根据被评估单位与平安银行股份有限公司杭州分行签订的《质押担保合同》及相应补充文件，由于融资需要，被评估单位将持有的杭州通益公司 100.00% 的股权质押给平安银行股份有限公司杭州分行。

2、担保

(1) 关联方为被评估单位提供担保

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广厦控股集团有限公司[注 1]	被评估单位	10,000.00	2013-10-14	2016-4-14	否
		10,000.00	2014-04-14	2016-4-14	
浙江蓝天白云会展中心有限公司、浙江暄竺实业有限公司、广厦控股集团有限公司、浙江广厦股份有限公司、楼明、卢英英[注 2]	被评估单位	4,330.00	2014-12-31	2016-12-31	否
		5,059.00	2015-04-17	2017-04-17	
		3,000.00	2015-04-30	2017-04-30	
		3,720.00	2015-05-29	2017-05-29	



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路 69 号  
 电话：021-63391088（总机）  
 传真：021-63391116 邮编：200002

		2,055.00	2015-06-19	2017-06-19	
		3,640.00	2015-07-27	2017-07-27	
		5,186.00	2015-08-04	2017-08-04	
		4,630.00	2015-08-10	2017-08-10	
		3,380.00	2015-08-17	2017-08-17	
浙江广厦股份有限公司[注 3]	杭州益荣公司	35,000.00	2014-06-17	2017-06-12	否
		8,000.00	2014-07-11	2017-06-12	
		5,000.00	2014-09-01	2017-06-12	
		2,000.00	2014-10-30	2017-06-12	
浙江广厦股份有限公司[注 4]	杭州通益公司	4,000.00	2015-05-27	2018-05-10	否
		4,000.00	2015-06-05	2018-05-10	
		5,000.00	2015-09-18	2018-05-10	
合 计		118,000.00			

[注 1]：该笔借款同时由被评估单位戈雅公寓价值 11,322.00 万元的存货作抵押担保、570 万定期存单作质押担保。

[注 2]：该笔借款同时由浙江蓝天白云会展中心有限公司的房产及土地使用权作抵押担保、浙江暄竺实业有限公司的存货作抵押担保。

[注 3]：该笔借款同时由杭州益荣公司价值 89,197.65 万元的存货作抵押担保。

[注 4]：该笔借款同时由杭州通益公司价值 19,026.75 万元的存货作抵押担保，由被评估单位持有杭州通益公司 100%的股权作质押担保。

## (2) 被评估单位为关联方提供担保

本担保方	担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
浙江广厦股份有限公司[注 1]	杭州益荣公司	2,500.00	2015-03-10	2016-03-10	否
		2,500.00	2015-03-16	2016-03-16	
合 计		5,000.00			

[注 1]：该笔票据由杭州益荣公司以 5,000 万元的定期存单作质押担保。



### 3、让渡资金

(1) 被评估单位期初应收浙江广厦股份有限公司往来款余额 20,338.86 万元，本期拆出 19,580.00 万元，上述往来款不计息。截至 2015 年 10 月 31 日，被评估单位应收浙江广厦公司往来款余额 39,918.86 万元尚未收回。

(2) 杭州益荣公司本期向浙江广厦股份有限公司拆入 5,000.00 万元，上述往来款不计息。截至 2015 年 10 月 31 日，杭州益荣公司应付浙江广厦股份有限公司往来款余额 5,000.00 万元尚未归还。

(3) 被评估单位本期向俞瑛拆入 1,000.00 万元。本期已归还本金 1,000.00 万元，并支付利息 74.81 万元。

(4) 被评估单位本期向虞巍青拆入 3,910.00 万元，上述往来款不计息。本期已归还本金 2,920.00 万元。截至 2015 年 10 月 31 日，被评估单位应付虞巍青往来款余额 990.00 万元。

(5) 杭州益荣公司本期向虞巍青拆入 793.92 万元，上述往来款不计息。本期已归还本金 710.00 万元。截至 2015 年 10 月 31 日，杭州益荣公司应付虞巍青往来款余额 83.63 万元。

(6) 杭州益荣公司期初应付广厦建设集团有限责任公司 500.00 万元，本期已归还 500.00 万元。

除以上事项外，被评估单位不存在其他抵押、质押事项，也不存在其他账外有形、无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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 2015 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （二）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—利用专家工作；
- 9、资产评估准则—企业价值；



- 10、资产评估准则—机器设备；
- 11、资产评估准则—不动产；
- 12、资产评估准则—无形资产；；
- 13、资产评估价值类型指导意见；
- 14、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

（三）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照、验资报告、股权转让协议；
- 2、经营场地租赁合同；
- 3、车辆行驶证（浙 A95E77、浙 A066G3、浙 AL7552、浙 A3MP06、浙 A95Q57、浙 MKK009、浙 AU852H、浙 A2Q120、浙 A763R2、浙 A5X207）；
- 4、长期股权投资单位的营业执照、验资报告；
- 5、其他有关产权证明。

6、通和置业投资有限公司杭州分公司已获得《中华人民共和国建设用地规划许可证》[编号：（2004）浙规证 0110179 号]、杭州市土地使用证[杭萧国用(2004)第 1600043 号]、杭州市土地使用证[杭萧国用(2004)第 1600044 号]、杭州市土地使用证[杭萧国用(2004)第 1600045 号]、杭州市土地使用证[杭萧国用(2004)第 1600046 号]、《中华人民共和国建设工程规划许可证》[浙规证（2004）0110317 号]、《中华人民共和国建设工程规划许可证》[浙规证（2005）0110191 号]、《中华人民共和国建设工程规划许可证》[浙规证（2007）0110246 号]、《中华人民共和国建设工程规划许可证》[浙规证（2010）0110151 号]、《中华人民共和国建设工程规划许可证》[浙规证（2008）0110167 号]、《中华人民共和国建设工程施工许可证》[编号：330181200412280101 号]、《中华人民共和国建设工程施工许可证》[编号：330181200412290301 号]、《中华人民共和国建设工程施工许可证》[编号：330181200508030201 号]、《中华人民共和国建设工程施工许可证》[编号：330181200508030101 号]、《中华人民共和国建设工程施工许可证》[编号：330181200712060201 号]、《中华人民共和国建设工程施工许可证》[编号：330181200810100301 号]、《中华人民共和国建设工程施工许可证》[编号：330181201008260101 号]、商品房预售证[售许字（2005）第 074 号]、商品房预售证[售许字（2006）第 121 号]、商品房预售证[售许字（2006）第 122 号]、商品房预售



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路 69 号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

证[售许字（2006）第 157 号]、商品房预售证[售许字（2006）第 158 号]、商品房预售证[售许字（2006）第 159 号]、商品房预售证[售许字（2007）第 108 号]、商品房预售证[售许字（2007）第 121 号]、商品房预售证[售许字（2008）第 017 号]、商品房预售证[售许字（2008）第 028 号]、商品房预售证[售许字（2008）第 029 号]、商品房预售证[萧售许字（2009）第 005 号]、商品房预售证[萧售许字（2009）第 063 号]、商品房预售证[萧售许字（2011）第 025 号]、商品房预售证[萧售许字（2011）第 078 号]、商品房预售证[萧售许字（2012）第 016 号]、

#### （四） 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》；
- 2、国家外汇管理局公布的评估基准日外币兑人民币的中间价；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、会计师事务所出具的评估基准日审计报告；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、机械工业部机电产品价格信息中心 2012 年版《机电产品报价手册》；
- 7、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 8、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 9、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 10、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 11、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### 七、 评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。





资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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，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。

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。

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。

#### （一）评估方法的选择

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。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，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

被评估单位属于建筑业项目公司，现有房地产开发项目完成后，后续项目不可预计，对未来收入和利润状况不能作出合理预测，故本项目不可采用收益法。

鉴于标的资产的特点，本次评估选择资产基础法作为评估方法。

#### （二）资产基础法介绍

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到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

##### （1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

##### （2）预付账款、其他应收款的评估

预付账款、其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

##### （3）存货的评估

存货为开发产品，按完全成本法评估。

##### （4）其他流动资产

其他流动资产主要为预交税款，按审计审定的账面值评估。

##### （5）长期投资的评估



长期投资—股权投资评估，按被评估单位持有的股权比例与被投资企业评估基准日评估后的净资产的乘积作为评估值。

（6）固定资产的评估

机器设备按重置成本法进行评估。

（7）无形资产净额的评估

其他无形资产为外购财务软件、车位，按摊余额进行评估。

（8）长期待摊费用

长期待摊费用为展厅使用费摊余额，按核实后的账面值评估。

（9）递延所得税资产

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

（10）流动负债和长期负债的评估

流动负债和长期负债按实际需要承担的债务进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性



质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告



在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的



权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

### 十、评估结论

#### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 10 月 31 日，通和置业投资有限公司总资产账面值 173,229.71 万元，总负债 99,802.00 万元，所有者权益 73,427.71 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 110,441.22 万元，总负债 99,802.00 万元，股东全部权益价值为 10,639.22 万元（人民币大写壹亿零陆佰叁拾玖万贰仟贰佰元整），股东全部权益评估减值 62,788.49 万元，评估减值率 85.51%。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	93,304.76	104,065.24	10,760.48	11.53
非流动资产	79,924.95	6,375.98	-73,548.97	-92.02
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	77,828.20	4,214.48	-73,613.72	-94.58
投资性房地产净额				



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

固定资产净额	118.39	183.14	64.75	54.69
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	91.52	91.52		
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	1,566.48	1,566.48		
递延所得税资产	320.36	320.36		
长期付息拨付资金				
资产总计	173,229.71	110,441.22	-62,788.49	-36.25
流动负债	64,802.00	64,802.00		
非流动负债	35,000.00	35,000.00		
负债总计	99,802.00	99,802.00		
所有者权益合计	73,427.71	10,639.22	-62,788.49	-85.51

评估结论的详细情况见评估明细表。

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

1、根据本公司单位与平安银行股份有限公司杭州分行签订的《质押担保合同》及相应补充文件，由于融资需要，本公司将持有的杭州通益公司100.00%的股权质押给平安银行股份有限公司杭州分行。

### 2、担保



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

(1) 关联方为本公司提供担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
广厦控股集团有限公司[注1]	被评估单位	10,000.00	2013-10-14	2016-4-14	否
		10,000.00	2014-04-14	2016-4-14	
浙江蓝天白云会展中心有限公司、 浙江暄竺实业有限公司、广厦控股 集团有限公司、浙江广厦股份有限 公司、楼明、卢英英[注2]	被评估单位	4,330.00	2014-12-31	2016-12-31	否
		5,059.00	2015-04-17	2017-04-17	
		3,000.00	2015-04-30	2017-04-30	
		3,720.00	2015-05-29	2017-05-29	
		2,055.00	2015-06-19	2017-06-19	
		3,640.00	2015-07-27	2017-07-27	
		5,186.00	2015-08-04	2017-08-04	
		4,630.00	2015-08-10	2017-08-10	
		3,380.00	2015-08-17	2017-08-17	
浙江广厦股份有限公司[注3]	杭州益荣公司	35,000.00	2014-06-17	2017-06-12	否
		8,000.00	2014-07-11	2017-06-12	
		5,000.00	2014-09-01	2017-06-12	
		2,000.00	2014-10-30	2017-06-12	
浙江广厦股份有限公司[注4]	杭州通益公司	4,000.00	2015-05-27	2018-05-10	否
		4,000.00	2015-06-05	2018-05-10	
		5,000.00	2015-09-18	2018-05-10	
合 计		118,000.00			

[注1]：该笔借款同时由被评估单位戈雅公寓价值 11,322.00 万元的存货作抵押担保、570 万定期存单作质押担保。

[注2]：该笔借款同时由浙江蓝天白云会展中心有限公司的房产及土地使用权作抵押担保、浙江暄竺实业有限公司的存货作抵押担保。

[注3]：该笔借款同时由杭州益荣公司价值 89,197.65 万元的存货作抵押担保。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路 69 号  
电 话：021-63391088（总机）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

[注 4]：该笔借款同时由杭州通益公司价值 19,026.75 万元的存货作抵押担保，由被评估单位持有杭州通益公司 100% 的股权作质押担保。

## (2) 被评估单位为关联方提供担保

本担保方	担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
浙江广厦股份有限公司[注 1]	杭州益荣公司	2,500.00	2015-03-10	2016-03-10	否
		2,500.00	2015-03-16	2016-03-16	
合 计		5,000.00			

[注 1]：该笔票据由杭州益荣公司以 5,000 万元的定期存单作质押担保。

## 3、让渡资金

(1) 被评估单位期初应收浙江广厦股份有限公司往来款余额 20,338.86 万元，本期拆出 19,580.00 万元，上述往来款不计息。截至 2015 年 10 月 31 日，被评估单位应收浙江广厦公司往来款余额 39,918.86 万元尚未收回。

(2) 杭州益荣公司本期向浙江广厦股份有限公司拆入 5,000.00 万元，上述往来款不计息。截至 2015 年 10 月 31 日，杭州益荣公司应付浙江广厦股份有限公司往来款余额 5,000.00 万元尚未归还。

(3) 被评估单位本期向俞瑛拆入 1,000.00 万元。本期已归还本金 1,000.00 万元，并支付利息 74.81 万元。

(4) 被评估单位本期向虞巍青拆入 3,910.00 万元，上述往来款不计息。本期已归还本金 2,920.00 万元。截至 2015 年 10 月 31 日，被评估单位应付虞巍青往来款余额 990.00 万元。

(5) 杭州益荣公司本期向虞巍青拆入 793.92 万元，上述往来款不计息。本期已归还本金 710.00 万元。截至 2015 年 10 月 31 日，杭州益荣公司应付虞巍青往来款余额 83.63 万元。

(6) 杭州益荣公司期初应付广厦建设集团有限责任公司 500.00 万元，本期已归还 500.00 万元。

4、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业股东全部权益价值在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的





净资产，以企业股东全部权益价值与基准日的差额对评估结果进行调整。

5、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、除其他应收款外本项评估对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的关联的税赋未作考虑。

8、本次评估未考虑资产流动性对评估值的影响。本次评估未考虑控股权和少数股权等因素所产生的溢价或折价对评估结果的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63391088（总机）  
 传真：021-63391116 邮编：200002

报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。



（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2015年10月31日至2016年10月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2015年11月23日。

银信资产评估有限公司  
 法定代表人：

中国注册资产评估师：张萍 31000123  
 中国注册资产评估师：褚亚 31000734

2015年11月23日