

浙江广厦股份有限公司拟股权转让长期投资单位

浙江雍竺实业有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2016）沪第 0154 号

---

银信资产评估有限公司

2016 年 3 月 31 日

## 目 录

评估师声明 .....	1
正文 .....	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 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	18
十二、评估报告使用限制说明 .....	19
十三、评估报告日 .....	19
附 件 .....	21



## 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。



浙江广厦股份有限公司拟股权转让长期投资单位

浙江雍竺实业有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2016）沪第 0154 号

摘要

一、项目名称：浙江广厦股份有限公司拟股权转让长期投资单位浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值评估报告

二、委托方：浙江广厦股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、会计师事务所、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者

四、被评估单位：浙江雍竺实业有限公司

五、评估目的：浙江广厦股份有限公司拟股权转让其长期投资单位浙江雍竺实业有限公司，为此需对所涉及的浙江雍竺实业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：股权转让

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 12 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，浙江雍竺实业有限公司审计后账面净资产 103,805.53 万元，评估后浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值为 103,865.14 万元（人民币大写：壹拾亿零叁仟捌佰陆拾伍万壹仟肆佰元整），评估增值 59.61 万元，评估增值率 0.06%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对股权转让之经济行为有效。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 12 月 31 日至 2016 年 12 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





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

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：

1)、雍竺实业以自有天禧苑 B 在建项目(证照情况：土地使用权：杭余出国用(2014)第 104-1154 号，建设用地规划许可证：地字第 200801501003 号，建设工程规划许可证：建字第 201201501036 号，建筑工程施工许可证： 330110201501260201) 作为抵押，向中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司借款 4.2 亿元。

2)、雍竺实业以自有天韵 B 在建项目(证照情况：土地使用权：杭余出国用(2014)第 104-1153 号，建设用地规划许可证：地字第 201001501032 号，建设工程规划许可证：建字第 201301501018 号，建筑工程施工许可证： 330110201501260101) 作为抵押、楼明及股东浙江广厦股份有限公司提供保证，向杭州嘉锐基金管理有限公司借款总额 3.5 亿元。截止评估基准日借款余额为 1.1 千万元。

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。



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股权转让长期投资单位

浙江雍竺实业有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2016）沪第 0154 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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让长期投资单位浙江雍竺实业有限公司事宜而涉及的浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值在 2015 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

营业执照注册号：330000000003557

住 所：浙江省东阳市吴宁街道办事处振兴路 1 号西侧

法定代表人姓名：张汉文

注册资本：87178.9092 万元人民币

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、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）

营业期限：1993 年 07 月 13 日至 长期

成立日期：1993 年 07 月 13 日

2、被评估单位：浙江雍竺实业有限公司(以下简称“雍竺实业”)

营业执照注册号：330184000286931



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

组织机构代码：09704694-4

注册住所：杭州余杭区星桥街道欢西路 1 号 6 幢

法定代表人：楼明

注册资本：壹拾亿零肆仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发经营。实业投资，旅游资源开发，农业休闲观光；蔬果种植；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 04 月 01 日至 2034 年 3 月 31 日止

成立日期：2014 年 04 月 01 日

### 3、委托方以外的其他评估报告使用者：

被评估单位股东、会计师事务所、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

### 4、被评估单位股权结构及历史沿革

#### 1) 设立验资

根据浙江广厦股份有限公司子公司浙江天都实业有限公司 2014 年 1 月 10 日的股东会决议及被评估单位章程的规定，浙江雍竺实业有限公司由浙江天都实业有限公司派生分立设立，认缴登记的注册资本为人民币 100,000.00 万元，由浙江天都实业有限公司注册资本转入，股东及股权状况如下： 金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例
1	浙江广厦股份有限公司	100,000.00	100.00
	合计	100,000.00	100.00

上述注册资本已经由天健会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具天健验[2014]73 号《验资报告》验证。

#### 2) 分立调整

后在办理土地过户过程中，原分立方案中计划进入雍竺实业的七宗土地中，仅杭余出国用（2010）第 104-352 号地块、杭余出国用（2010）第 104-414 号地块两宗地块完成过户。而另五宗土地办理过户手续存在障碍。其中，杭余出国用（2010）第 104-414 号、杭余出国用（2010）第 104-413 号两宗地块被设置抵押用于向金融机构借款，影响土地过户，鉴于该两宗土地将符合预售条件，根据《城市商品房预售管理





办法》第五条、第七条关于办理房屋预售许可条件及程序的规定，土地过户事宜将影响该两宗地块办理预售许可证。杭余出国用（2010）第 104-845 号地块、杭余出国用（2010）第 104-412 号地块、余政储出 [2013] 9 号地块三宗土地，截至 2015 年 4 月 30 日，完成开发投资总额不符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第 38 条、第 39 条关于房地产转让的相关规定，无法办理过户手续。

因此，经浙江广厦第八届董事会第四次会议审议通过调整分立方案，将与杭余出国用（2010）第 104-352 号、杭余出国用（2010）第 104-414 号两宗地块相关的资产、金融机构借款、应付工程款及相关税费分立至雍竺公司，而另五宗地块不再分立至雍竺公司。因此，资产负债调整后，雍竺实业的净资产比原分立方案增加 4,000 万元。由此导致雍竺实业注册资本由 100,000 万元增加至 104,000 万元。

截止评估基准日各股东的股权比例如下：金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	注册资本	出资比例
1	浙江广厦股份有限公司	104,000.00	100%
	合计	104,000.00	100.00%

上述出资行为经由公司章程、股东会决议及工商网站验证。

## 5、被评估单位财务资料

被评估单位近一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	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	3,102,179,579.46	1,774,480,390.69
负债	2,102,409,933.15	736,425,110.62
净资产	999,769,646.31	1,038,055,280.07

被评估单位近一年及评估基准日当期经营状况见下表： 金额单位：元

项 目	2014 年	2015 年 1-12 月
一、营业收入		
二、营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		898,678.75
管理费用	229,900.94	794,645.85
财务费用	452.75	20,848.58
加：投资收益		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		



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

加：投资收益（损失以“-”号填列）		
减：资产减值损失		
三、营业利润	-230,353.69	-1,714,173.18
补贴收入		
营业外收入		
减：营业外支出		193.06
四、利润总额	-230,353.69	-1,714,366.24
减：所得税		
五、净利润	-230,353.69	-1,714,366.24

上述财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，2014 年度及基准日数据审计单位为天健会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号分别为：“天健审〔2015〕9 号、天健审〔2016〕1783 号”。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用营业税税率 5%、土地增值税实行四级超率累进税率（30~60%）、城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，企业所得税税率 25%。

## 二、评估目的

本次评估目的是浙江广厦股份有限公司拟股权转让其长期投资单位浙江雍竺实业有限公司，为此需对所涉及的浙江雍竺实业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。

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：	1,774,480,390.69 元
资产合计账面金额：	1,774,480,390.69 元
流动负债账面金额：	725,425,110.62 元
非流动负债账面金额：	11,000,000.00 元
负债合计账面金额：	736,425,110.62 元
净资产账面金额：	1,038,055,280.07 元

上述资产及负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具审计报告





文号：“天健审（2016）1783 号”。

1、其中存货—开发成本为企业在建房地产项目，具体如下：

开发成本明细表如下：

金额单位：元

工程项目	开发成本合计	土地征用及拆迁补偿	前期费用	建筑安装工程费	基础设施费	公共配套费	开发间接费
天韵 B	630,055,113.85	278,833,092.80	14,837,816.55	177,889,460.94	7,549,131.79	24,432,994.21	126,512,617.56
天禧苑 B	1,132,181,747.18	470,745,691.20	23,119,329.25	335,283,503.54	19,361,779.91	41,163,834.55	242,507,608.73
合计	1,762,236,861.03						

以上 2 个项目均已取得土地使用权证，其中天韵 B、天禧苑 B 已取得《建设工程规划许可证》，《建筑工程施工证》证号为：

项目	土地使用权证	《建设工程规划许可证》号	《建筑工程施工证》号	《建设用地规划许可证》
天韵 B	杭余出国用（2014）第 104-1153 号	建字第 201301501018 号	编号：330110201501260101	地字第 201001501032 号
天禧苑 B	杭余出国用（2014）第 104-1154 号	建字第 201201501036 号	编号：330110201501260201	地字第 200801501003 号

以上项目现场查看情况：

项目	状 况
天禧苑 B	主体结构施工完毕，部分窗玻璃已安装，内外墙体基本完成抹灰，但未刷涂料。门、电梯、水电、照明未施工，小区室外配套未完成。
天韵 B	围墙完成、桩\土方施工完成，主体框架完成过半部分达 80%，墙体施工未进行。

2、截止至评估基准日，被评估单位抵押担保情况如下：

1)、雍竺实业以自有天禧苑 B 在建项目（证照情况：土地使用权：杭余出国用（2014）第 104-1154 号，建设用地规划许可证：地字第 200801501003 号，建设工程规划许可证：建字第 201201501036 号，建筑工程施工许可证：330110201501260201）作为抵押，向中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司借款 4.2 亿元。

2)、雍竺实业以自有天韵 B 在建项目（证照情况：土地使用权：杭余出国用（2014）第 104-1153 号，建设用地规划许可证：地字第 201001501032 号，建设工程规划许可证：建字第 201301501018 号，建筑工程施工许可证：330110201501260101）作为抵押、楼明及股东浙江广厦股份有限公司提供保证，向杭州嘉锐基金管理有限公司借款总额 3.5 亿元。截止评估基准日借款余额为 1.1 千万元。

被评估单位位于杭州市余杭区星桥街道欢西路 1 号 6 幢的房屋由浙江天都实业有限公司无偿提供使用，使用期限自 2014 年 3 月 10 日至 2020 年 12 月 31 日。



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。

被评估单位不存在其他抵押、质押事项，也不存在其他帐外有形、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 12 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为目的服务。
- 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、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、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；



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

- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—企业价值；
- 8、资产评估准则—不动产；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、资产评估准则—独立性；
- 11、资产评估准则—利用专家工作；
- 12、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、委托方营业执照、被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证；
- 2、被评估单位验资报告：天健会计师事务所出具的天健验（2014）73号《验资报告》及股东会决议。
- 3、土地使用权证：杭余出国用（2014）第104-1153号、杭余出国用（2014）第104-1154号。
- 4、建设工程规划许可证：建字第201301501018号、建字第201201501036号。
- 5、建筑工程施工证：330110201501260101、330110201501260201。
- 6、建设用地规划许可证：地字第201001501032号、地字第200801501003号。
- 7、中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书。

### （四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、会计师事务所出具的评估基准日审计报告：天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2016）1783号《审计报告》；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》；
- 6、浙江省杭州市目前执行的《建筑工程基础定额和建筑工程补充预算定额》；
- 7、浙江省杭州市目前执行的《建筑安装工程费率表》；
- 8、浙江省杭州市典型工程造价指标；
- 9、浙江省杭州市建筑材料价格信息资料；





- 10、基准地价及调整体系；
- 11、当地公开招拍挂市场信息；
- 12、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 13、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；
- 14、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 15、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 16、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 17、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

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。

### （二）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

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。

经分析判断，本次评估对被评估单位采用收益法及资产基础法进行评估。

### （三）评估方法具体介绍

#### 1、资产基础法

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) 货币资金主要按账面核实法进行评估，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) 预付账款的评估

预付账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

本次评估根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，因评估对象为开发成本，均已开发但未完工，对于已经开发但未完工项目的开发成本，本次评估采用假设开发法进行评估。

1) 假设开发法：

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。公式：

开发项目的价格=开发完成后的房地产价值—房屋的续建成本—销售税费—续建成本利润—土地增值税

2) 重置成本法

本次评估开发产品采用重置成本法评估，是指土地采用市场比较法，其他投入采用重置成本法的评估方式。其中，土地市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干土地交易，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

市场比较法公式：

待评土地单价=比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×年期修正系数×容积率修正系数×区域因素修正×个别因素修正





#### （4）负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

#### 2、收益法

收益法是通过将评估对象未来收益期内的预期股权收益按适当的折现率折为评估基准日的现值，以确定评估对象评估值的一种评估方法。

$$\text{基本计算公式为：} P = \sum_{i=1}^n \left[ R_i \div (1+r)^i \right] + A \div (1+r)^i$$

式中：P——股东权益价值评估值

n, i——收益年限

r——折现率

R<sub>i</sub>——预期股权净现金流

A——经营期终剩余资产价值。

### 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、被评估企业、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、被评估企业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、被评估企业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企业经营状况和委估资产及现状，协助被评估企业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企业有关财务报表、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）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

#### （七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

#### （八）盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

#### （九）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。

#### （十）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）预测假设

- 1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营



目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营；

3、被评估单位生产经营所耗费的原材料、辅料的供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

4、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

5、被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

6、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

#### （五）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。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，浙江雍竺实业有限公司账面总资产价值 177,448.04 万元，总负债 73,642.51 万元，净资产 103,805.53 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 177,507.65 万元，总负债 73,642.51 万元，股东全部权益价值为 103,865.14 万元（人民币大写：壹拾亿零叁仟捌佰陆拾伍万壹仟肆佰元整），股东全部权益价值增值 59.61 万元，评估增值率 0.06%。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	177,448.04	177,507.65	59.61	0.03
非流动资产				
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				





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

长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额				
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	177,448.04	177,507.65	59.61	0.03
流动负债	72,542.51	72,542.51		
非流动负债	1,100.00	1,100.00		
负债总计	73,642.51	73,642.51		
所有者权益合计	103,805.53	103,865.14	59.61	0.06

评估结论的详细情况见评估明细表。

## 2、收益法评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，浙江雍竺实业有限公司账面净资产 103,805.53 万元，评估后浙江雍竺实业有限公司股东全部权益价值为 99,900.00 万元，评估减值 3,905.53 万元，减值率 3.76%。

## 3、评估结论的选取

经分析，资产基础法确定的股东全部权益价值为 103,865.14 万元，收益法验证的股东全部权益价值为 99,900.00 万元，两者相差 3,965.14 万元，以资产基础法为基础的差异率为 3.82%，差异较小，相互印证。结合本次评估目的，同时考虑到收益法评估结果主观因素较多，存在较多人为假设条件，故本次选用资产基础法的评估结论。

## 4、评估结论

经采用资产基础法评估，评估基准日 2015 年 12 月 31 日净资产账面值为 103,805.53 万元；浙江雍竺实业有限公司股东全部权益评估值为 103,865.14 万元（大写：人民币壹拾亿零叁仟捌佰陆拾伍万壹仟肆佰元整），评估增值 59.61 万元，增值率 0.06%。

### （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、雍竺实业以自有天禧苑 B 在建项目（证照情况：土地使用权：杭余出国用（2014）第 104-1154 号，建设用地规划许可证：地字第 200801501003 号，建设工程规划许可证：建字第 201201501036 号，建筑工程施工许可证：3301 10201501260201）作为抵押，向中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司借款 4.2 亿元。

2、雍竺实业以自有天韵 B 在建项目（证照情况：土地使用权：杭余出国用（2014）第 104-1153 号，建设用地规划许可证：地字第 201001501032 号，建设工程规划许可证：建字第 201301501018 号，建筑工程施工许可证：3301 10201501260101）作为抵押、楼明及股东浙江广厦股份有限公司提供保证，向杭州嘉锐基金管理有限公司借款总额 3.5 亿元。截止评估基准日借款余额为 1.1 千万元。

3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产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，以净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

4、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。

5、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。

6、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。



上述特别事项提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

## 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

本评估结论仅对股权转让的经济行为有效。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 12 月 31 日至 2016 年 12 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 2016 年 3 月 31 日。



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

(此页无正文)

银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



2016年3月31日





## 附 件

- 1、委托方营业执照、被评估单位企业法人营业执照、机构代码证复印件；
- 2、被评估单位验资报告（天健会计师事务所出具的天健验（2014）73号《验资报告》）及股东会决议复印件；
- 3、评估基准日审计报告复印件（天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2016）1783号《审计报告》）；
- 4、土地使用权证复印件编号：杭余出国用（2014）第104-1153号、杭余出国用（2014）第104-1154号；
- 5、建设工程规划许可证复印件：建字第201301501018号、建字第201201501036号；
- 6、建筑工程施工证复印件：330110201501260101、330110201501260201；
- 7、建设用地规划许可证复印件：地字第201001501032号、地字第200801501003号；
- 8、中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书复印件；
- 9、委托方、被评估单位的承诺函；
- 10、签字注册资产评估师的承诺函；
- 11、资产评估机构资格证书复印件；
- 12、评估人员资质证书复印件；
- 13、资产评估机构企业法人营业执照复印件。