

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
资产评估报告（报告书） 共 1 册 第 1 册

杭州高光置业有限公司拟进行股权收购所涉及的
金华虹光置业有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

报告编号： 浙中衡[2021]资第 HZ1029 号

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

2021 年 5 月 12 日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 3333190012202100027

资产评估报告名称: 杭州高光置业有限公司拟进行股权收购所涉及的
金华虹光置业有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号: 浙中衡[2021]资第HZ1029号

资产评估机构名称: 浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

签字资产评估专业人员: 方双双(资产评估师)、胡超超(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正文.....	6
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人.....	6
（一）委托人概况.....	6
（二）产权持有人概况.....	7
（三）委托人与产权持有人之间的关系.....	10
（四）其他资产评估报告使用人.....	10
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
（一） 经济行为依据.....	17
（二） 法律法规依据.....	18
（三） 评估准则依据.....	18
（四） 资产权属依据.....	19
（五） 评估取价依据.....	20
（六） 其他参考资料.....	20
七、 评估方法.....	21
（一） 评估方法概述.....	21
（二） 评估方法的选择.....	21
（三） 资产基础法介绍.....	22
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	24
九、 评估假设.....	28
（一） 基本假设.....	28
（二） 一般假设.....	29
十、 评估结论.....	30

（一） 评估结果分析及最终评估结论.....	30
（二） 资产账面价值与评估结论存在差异的说明.....	30
（三） 关于评估结论的其他考虑因素.....	31
（四） 评估结论有效期.....	32
（五） 有关评估结论的其他说明.....	32
十一、 特别事项说明.....	33
（一） 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形.....	33
（二） 委托人未提供的其他关键资料说明.....	33
（三） 未决事项、法律纠纷等不确定因素.....	33
（四） 重要的利用专家工作及相关报告情况.....	33
（五） 重大期后事项.....	34
（六） 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明.....	34
（七） 资产租赁事项.....	34
（八） 抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系.....	34
（九） 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形.....	34
（十） 其他需要说明的事项.....	35
十二、 评估报告使用限制说明.....	37
十三、 评估报告日.....	38
十四、 签字盖章.....	38
评估报告附件.....	39

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为合理正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“假设假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建（构）筑物等实物资产的勘查按常规仅限于其外观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

杭州高光置业有限公司拟进行股权收购所涉及的
金华虹光置业有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

报告编号：浙中衡[2021]资第 HZ1029 号

摘 要

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司接受杭州高光置业有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：杭州高光置业有限公司

产权持有人：金华虹光置业有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：因浙江卓诚兆业投资开发有限公司已进入破产重整程序，将以出售所属众泰小镇项目资产（地块二到七）的方式进行重整。金华虹光置业有限公司为卓诚公司破产重组管理人以土地及在建工程作价增资入股的新设公司。杭州高光置业有限公司拟收购金华虹光置业有限公司的全部股权。

该经济行为已获得《杭州高光置业有限公司股东会决议——关于同意收购股权的决定》批准。

评估对象：产权持有人股东全部权益价值

评估范围：评估范围为产权持有人全部资产及全部负债。产权持

有人申报的全部资产合计账面价值 615,020.13 万元，负债合计账面价值 8,772.99 万元，股东权益账面价值 606,247.14 万元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 4 月 30 日

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，产权持有人股东全部权益价值为人民币 614,663.01 万元；大写人民币：陆拾壹亿肆仟陆佰陆拾叁万零壹佰元整。全部资产评估值为 623,435.99 万元，大写人民币陆拾贰亿叁仟肆佰叁拾伍万玖仟玖佰元整。全部负债评估值为 8,772.99 万元，大写人民币：捌仟柒佰柒拾贰万玖仟玖佰元整。

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2021 年 4 月 30 日					
产权持有人：金华虹光置业有限公司			金额单位：人民币万元		
项 目		账面价值	评评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	615,020.13	623,435.99	8,415.87	1.37
非流动资产	2	0.00	0.00	0.00	
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
固定资产	8	0.00	0.00	0.00	
在建工程	9	0.00	0.00	0.00	
工程物资	10	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	
无形资产	14	0.00	0.00	0.00	
其中：					
土地使用权	15	0.00	0.00	0.00	
开发支出	16	0.00	0.00	0.00	

商誉	17	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	18	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	19	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	20	0.00	0.00	0.00	
资产总计	21	615,020.13	623,435.99	8,415.87	1.37
流动负债	22	8,128.61	8,128.61	0.00	0.00
非流动负债	23	644.38	644.38	0.00	0.00
负债总计	24	8,772.99	8,772.99	0.00	0.00
股东全部权益（净资产）	25	606,247.14	614,663.01	8,415.87	1.39

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截至 2022 年 4 月 29 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、产权持有人之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

杭州高光置业有限公司拟进行股权收购所涉及的
金华虹光置业有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

报告编号：浙中衡[2021]资第 HZ1029 号

正文

杭州高光置业有限公司：

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对杭州高光置业有限公司拟实施股权收购行为涉及的金华虹光置业有限公司股东全部权益于 2021 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：杭州高光置业有限公司
2. 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 法定代表人：李晓冬
4. 注册资金：伍仟万元整（人民币）
5. 统一社会信用代码：91330103MA2H2EQ35F
6. 企业地址：浙江省杭州市下城区石桥街道中大银泰城 1 幢 1602

室-4

7. 成立日期：2020 年 02 月 28 日

8. 营业期限：2020 年 02 月 28 日至长期

9. 经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）产权持有人概况

1. 名称：金华虹光置业有限公司

2. 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

3. 法定代表人：杨嫣琳

4. 注册资金：肆拾亿零壹佰万元整（人民币）

5. 统一社会信用代码：91330784MA2M17J14H

6. 企业地址：浙江省金华市永康市东城街道总部中心金典大厦
26 楼东面第二间（自主申报）

7. 成立日期：2021 年 01 月 27 日

8. 营业期限：2021 年 01 月 27 日 至 长期

9. 经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目已审批结果为准）。

1. 公司历史沿革及股东结构

（1）初始成立：金华虹光置业有限公司成立于 2021 年 01 月 27

日，认缴注册资本为人民币肆拾亿零壹佰万元整，由浙江卓诚兆业投资开发有限公司破产重组以所属众泰小镇项目（地块二到七）的资产出资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东	持股比例	股东类型	认缴出资额 (万元)	认缴出资日期
1	浙江卓诚兆业投资开发有限公司	100%	企业法人	400,100	2050-12-31

其中：浙江卓诚兆业投资开发有限公司以土地使用权及在建工程认缴出资人民币 400,000.00 万元，占注册资本的 99.98%，实缴人民币 400,000.00 万元；浙江卓诚兆业投资开发有限公司以货币认缴出资人民币 100.00 万元，占注册资本的 0.02%，实缴人民币 0.00 万元。

2. 公司概况

金华虹光置业有限公司是一家房地产开发经营公司，企业统一社会信用代码：91330784MA2M17J14H。

2021 年 3 月 18 日公司名称发生变更，变更前为永康卓成置业有限公司，变更后为金华虹光置业有限公司；

2021 年 4 月 12 日公司增加注册资本，股东浙江卓诚兆业投资开发有限公司以土地使用权及在建工程作价 400000 万元进行出资。

3. 主要资产和负债

截至 2021 年 4 月 30 日，金华虹光置业有限公司资产总额为 615,020.13 万元，负债总额 8,772.99 万元，所有者权益为 606,247.14 万元。

金华虹光置业有限公司主要资产为众泰小镇商住项目的六宗商

住土地（地块二至地块七），具体如下：

1.1 都市外滩项目

都市外滩项目地块，土地性质为商服、城镇住宅用地，项目占地 136,692.75 m²，分割为地块一、地块二和地块三，纳入本次评估范围的为地块二和地块三，其中：

（1）地块二土地面积为 54,540.15 m²，规划容积率为 2.2；

（2）地块三土地面积为 82,152.60 m²，规划容积率为 2.2。

1.2 丽晶外滩项目：位于 S9-15-3 地块（即地块四）土地面积 44,817.00 m²，规划容积率为 2.6，土地性质为商服、城镇住宅用地；

1.3 三宗待开发土地：土地性质均为商服、城镇住宅用地，其中：

（1）S9-15-2 地块（即地块五）土地面积为 67,062.00 m²；

（2）S10-7-1 地块（即地块六）土地面积为 41,531.00 m²；

（3）S10-7-2 地块（即地块七）土地面积为 62,276.00 m²。

4. 金华虹光置业有限公司 2021 年 4 月 30 日资产、负债及财务状况如下所示：

单位：人民币万元

项目	2021 年 4 月 30 日
资产总额	615,020.13
负债总额	8,772.99
净资产	606,247.14

2021 年 4 月数据摘自于中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的报告编号为中汇会审[2021]4159 号无保留审计意见报告；

5. 企业执行企业会计准则，增值税率为 9%，城建税、教育附加费、

地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人拟收购产权持有人的全部股权。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、产权持有人之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、 评估目的

杭州高光置业有限公司拟收购金华虹光置业有限公司股权，本次评估目的是反映金华虹光置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟收购金华虹光置业有限公司股权之经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象 产权持有人股东全部权益价值

（二）评估范围

评估范围为截至评估基准日产权持有人全部资产及全部负债等。具体包括：流动资产、流动负债和非流动负债。产权持有人申报的全部资产合计账面价值 615,020.13 万元，负债合计账面价值 8,772.99 万元，股东权益账面价值 606,247.14 万元。 详见下表：

资产负债表

2021年4月30日

编制单位：金华虹光置业有限公司

金额单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额	项目	期末余额	期初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	5,067,970.83	0.00	短期借款	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	衍生金融负债	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	应付票据	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00	应付账款	0.00	0.00
预付款项	0.00	0.00	预收款项	0.00	0.00
其他应收款	12,029.17	0.00	合同负债	71,597,262.39	0.00
其中：应收利息	0.00	0.00	应付职工薪酬	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	应交税费	3,303,725.67	0.00
存货	6,145,121,257.13	0.00	其他应付款	6,385,115.27	0.00
合同资产	0.00	0.00	其中：应付利息	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	应付股利	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	持有待售负债	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00
流动资产合计	6,150,201,257.13	0.00	其他流动负债	0.00	0.00
非流动资产：			流动负债合计	81,286,103.33	0.00
债权投资	0.00	0.00	非流动负债：		
其他债权投资	0.00	0.00	长期借款	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	应付债券	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	其中：优先股	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	永续债	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	租赁负债	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	长期应付款	0.00	0.00
固定资产	0.00	0.00	专项应付款	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	预计负债	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	递延收益	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	递延所得税负债	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00	其他非流动负债	6,443,753.61	0.00
无形资产	0.00	0.00	非流动负债合计	6,443,753.61	0.00
开发支出	0.00	0.00	负债合计	87,729,856.94	0.00
商誉	0.00	0.00	所有者权益：		
长期待摊费用	0.00	0.00	实收资本（或股本）	4,000,000,000.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	其他权益工具	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	其中：优先股	0.00	0.00
			资本公积	2,067,080,241.13	0.00

			减：库存股	0.00	0.00
			其他综合收益	0.00	0.00
			盈余公积	0.00	0.00
			未分配利润	-4,608,840.94	0.00
非流动资产合计	0.00	0.00	所有者权益合计	6,062,471,400.19	0.00
资产总计	6,150,201,257.13	0.00	负债和所有者权益总计	6,150,201,257.13	0.00

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，上述财务数据出自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的报告编号为中汇会审[2021]4159号无保留审计意见报告。

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中，委估资产主要为流动资产，包括货币资金、其他应收款、存货，具体情况如下：

1. 货币资金账面价值为 5,067,970.83 元，占流动资产的 0.08%；
2. 其他应收款账面价值为 12,029.17 元，占流动资产的 0.0002%，主要为产权持有人代垫的水电费；
3. 存货账面价值为 6,145,121,257.13 元，占流动资产的 99.92%，产权持有人为金华虹光置业有限公司，存货主要为在建工程、土地使用权等，均未结转开发成本。

开发项目为众泰小镇商住项目，共有七宗商住土地（地块一至地块七），本次纳入评估范围的资产为众泰小镇商住项目其中六宗商住土地（地块二至地块七），包括都市外滩项目Ⅱ期和Ⅲ期（地块二、地块三）、丽晶外滩项目（地块四）及尚未开发的三宗土地（地块五、地块六、地块七）。具体如下：

3.1 都市外滩项目

都市外滩项目包括分割地块一、地块二和地块三，根据设计方案，都市外滩项目包括 I 期、II 期和 III 期，分别对应地块一、地块二和地块三，其中 II 期又分为一标段和二标段。

纳入本次评估范围的为地块二和地块三，性质均为商服、城镇住宅用地，土地面积共计 136,692.75 m²，两处宗地四至均为东至酥溪，南至规划道路，西至皇城北路，北至铁岭路；

(1) 地块二面积为 54,540.15 m²，规划容积率为 2.2，已取得不动产权证，证号为：浙（2021）永康市不动产权第 0005211 号；

(2) 地块三面积为 82,152.6 m²，规划容积率为 2.2，已取得不动产权证，证号为：浙（2021）永康市不动产权第 0005213 号。

截至评估基准日，II 期一标段主体工程已施工至 20 层左右，已领取预售证，证号为：永建售许字（2018）第 27 号。股东浙江卓诚兆业投资开发有限公司在进入破产程序之前已出售住宅 100 套（建筑面积 14167.11 m²）、车位 77 个，尚余住宅 170 套（建筑面积合计为 23491.29 m²）和 313 个车位，未收款项为 169557148 元；II 期二标段的主体工程施工至 10 层左右，未符合预售条件，亦未对外出售；II 期住宅尚余可售面积为 111354.98 m²；

本次评估范围内都市外滩 II 期（地块二）的评估结果未考虑已出售 100 套住宅和 77 个车位的预售情况。

III 期仅完成土方工程，主体工程尚未开展，尚未符合预售条件，亦未对外出售。

3.2 丽晶外滩项目

丽晶外滩项目位于永康市经济开发区 S9-15-3 地块（即地块四）之上，土地面积 44,817.00 m²，规划容积率为 2.6，性质为商服、城镇住宅用地，不动产权证号为浙（2021）永康市不动产权第 0005212 号，宗地四至为东至同安路，南至支路，西至酥溪东路，北至铁岭路。该项目自 2016 年 7 月由胡氏两兄弟负责运作，并于 2017 年正式开工建设，2019 年 1 月开始停工。

该地块由于原有设计和建筑设计陈旧，杭州高光置业有限公司接收后准备拆除地上在建工程，本次资产评估已考虑上述事项对评估结果的影响，在此提请报告使用方注意；

根据目前了解到的情况，丽晶外滩项目尚未符合预售条件，但胡氏两兄弟在负责项目建设时期以浙江卓朗置业发展有限公司（胡某 100%持股）的名义对外进行销售，目前公安机关已介入调查。本次评估不考虑上述事项对评估结果的影响，在此提请报告使用方注意。

3.3 三宗待开发土地

目前众泰小镇项目尚余 S9-15-2（即地块五）、S10-7-1（即地块六）和 S10-7-2（即地块七）三宗空地未开发，土地性质均为商服、城镇住宅用地，其中：

（1）S9-15-2 地块面积为 67,062.00 m²，规划容积率为 2.2，不动产权证号为浙（2021）永康市不动产权第 0005204 号，宗地四至为东至科源路，南至铁岭路，西至酥溪东路，北至锡山路；

（2）S10-7-1 地块面积为 41,531.00 m²，规划容积率为 2.6，不动产权证号为浙（2021）永康市不动产权第 0005180 号，宗地四至

为东至皇城北路，南至铁岭路，西至东湖路，北至东清线；

(3) S10-7-2 地块面积为 62,276.00 m²，规划容积率为 2.6，不动产权证号为浙(2021)永康市不动产权第 0005205 号，宗地四至为东至皇城北路，南至车宝路，西至新东永二线，北至铁岭路。

各地块项目五证统计一览表

所属地块	地块名称	面积 (m ²)	不动产权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	商品房预售证
地块二	都市外滩二期	54540.15	浙(2021)永康市不动产权第 0005211 号	地字第 3307842019 009 号	建字第 3307842019 005 号	都市外滩二期一标段	永建售许字 (2018) 第 27 号
						都市外滩二期二标段	永建售许字 (2019) 第 23 号
地块三	都市外滩三期	82152.60	浙(2021)永康市不动产权第 0005213 号		/	/	/
地块四	丽景外滩 (S9-15-3 地块)	44817.00	浙(2021)永康市不动产权第 0005212 号	地字第 3307842018 024 号	/	/	/
地块五	S9-15-2 地块	67,062.00	浙(2021)永康市不动产权第 0005204 号	/	/	/	/
地块六	S10-7-1 地块	41,531.00	浙(2021)永康市不动产权第 0005180 号	/	/	/	/
地块七	S10-7-2 地块	62,276.00	浙(2021)永康市不动产权第 0005205 号	/	/	/	/

4、负债总额 87,729,856.94 元，具体包括流动负债和非流动负

债，流动负债主要为合同负债、应交税费、其他应付款，非流动负债为其他非流动负债，其中：

4.1 合同负债账面价值为 71,597,262.39 元，占流动负债的 88.08%，主要为预收商品房的预售房款；

4.2 应交税费账面价值为 3,303,725.67 元，占流动负债的 4.06%，主要为按照税法等规定计算应缴纳的印花税；

4.3 其他应付款账面价值为 6,385,115.27 元，占流动负债的 7.86%，主要为集团汇入的项目启动资金、监理投标保证金押金、暂借款等。

4.4 其他非流动负债账面价值为 6,443,753.61 元，占非流动负债的 100%，主要为产权持有人按照税法等规定待转的销项税。

5、净资产为 6,062,471,400.19 元。

（四）产权持有人申报的表外资产的类型、数量

本次评估无产权持有人申报的表外资产。

（五）产权持有人申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属等

无

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无

四、 价值类型及其定义

从评估目的和被评估对象的特点分析，本次评估选取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。“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 4 月 30 日。

该评估基准日由委托人确定，本次评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一） 经济行为依据

1. 《杭州高光置业有限公司股东会决议——关于同意收购股权的决定》；
2. 《资产评估委托合同》。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；
7. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
8. 《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
10. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
14. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
15. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
16. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四） 资产权属依据

1. 金华虹光置业有限公司提供的不动产权证、土地出让合同，项目平面图、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、施工合同等资料；
2. 金华虹光置业有限公司提供的房产开发项目预售证，已销售部分的

清单明细，已开具销售发票的客户清单；

3. 重要在建工程的土建设备的建造合同，工程款支付情况说明，应收款、其他应收款，应付款、其他应付款的记账凭证等；

4. 其他资产权属证明资料。

（五） 评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；

2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；

3. 产权持有人及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；

4. 产权持有人提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；

5. 产权持有人管理层提供的相关合同及目标客户信息资料；

6. Wind 资讯；

7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

（六） 其他参考资料

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

2. 其他参考资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法（成本法）三种方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法，是指以产权持有人评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估值的情形。

（二） 评估方法的选择

市场法适用于市场数据充分且有可比的参考企业或交易案例的条件下的市场价值评估。经过对产权持有人企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力、交易背景等方面和产权持有人相似的基本没有，难以选取具有可比性的参照

物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此本项目的产权持有人不具备采用市场法评估的基本条件。

委估企业作为房地产开发项目公司，待项目全部销售完毕后，企业将无收入来源，因此本项目的产权持有人不具备采用收益法评估的基本条件。

由于产权持有人各项资产、负债根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估适合选择资产基础法。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三） 资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金：本次货币资金为银行存款，银行存款通过核实银行对账单、银行函证等方式进行核查，以核实后的账面价值确定评估值。
2. 其他应收款：其他应收款主要是在清查核实其账面金额的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。
3. 存货：本次存货主要是土地及在建工程，本次评估采用市场比较法和假设开发法对土地和在建工程进行评估。评估公式如下：

（1）市场比较法：

市场比较法就是将评估对象与在评估基准日的近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的一种方法，其计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V—待估宗地地价

VB—比较实例价格

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B—待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

（2）假设开发法（剩余法）

假设开发后按市场的正常售价及进行开发、销售的正常费用标准，求得预期开发后总价值与开发、销售总费用，然后依据两者的余值得出地价评估结果。

运用剩余法评估土地价格的公式为：

地价=预期开发完成后的房地产价格-开发成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润-购地契税

对于已经预售签约的在产品（自制半成品），按照预售合同的价格确定其市场价格。

对于尚未出售的在产品（自制半成品），评估人员深入细致的分析了评估对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了大量的周边市场调查，评估对象近期有成交案例，排除特殊情况，选

用比较法进行评估。

比较法是指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。

销售收入=交易实例价格×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

销售费用率、销售税金及附加率、销售利润率：根据建设项目投资估算的一般标准确定；所得税率：根据产权持有人基准日当年实际适用的所得税率确定。

4. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一） 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项

目的资产评估计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。

评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是 2021 年 4 月 8 日至 2021 年 5 月 12 日。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1.对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（1）听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有人提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点, 拟定各类资产的具体评估方法;

(6) 对房屋建筑物类资产, 了解管理制度和实际执行情况, 以及相应的维护、改建、扩建情况, 查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料等; 对房屋建筑物、房地产通过调研市场状况数据等;

(7) 对所涉及到的其他无形资产, 了解其成本构成、历史及未来的收益情况, 对应产品的市场状况等相关信息;

(8) 对评估范围内的资产及负债, 在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 对产权持有人的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实情况, 判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下:

(1) 了解产权持有人存续经营的相关法律情况, 主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况;

(2) 了解产权持有人执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等, 执行的税率及纳税情况, 近期的债务、借款以及债务成本等情况;

(3) 了解产权持有人业务类型、经营模式、历史经营业绩, 包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布, 以及与关联企业之间的关联交易情况;

(4) 获取近期经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据;

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对产权持有人管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 与产权持有人主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与产权持有人的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 对产权持有人管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、判断和调整，结合产权持有人的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估假设的适用性；

(9) 了解与产权持有人属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式

和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就初步评估报告有关内容沟通，交换意见，并在独立分析相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1.交易假设 交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设 公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或

不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.企业持续经营假设 企业持续经营假设是假设产权持有人在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑产权持有人及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设产权持有人所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.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评估对象所在地有效价格为依据。

5.产权持有人现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到产权持有人股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一） 评估结果分析及最终评估结论

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出产权持有人的股东全部权益价值评估值如下：评估基准日，产权持有人股东权益账面值为 606,247.14 万元，评估值为 614,663.01 万元，增值额为 8,415.87 万元，增值率为 1.39%；总资产账面价值为 615,020.13 万元，评估值为 623,435.99 万元，增值额为 8,415.87 万元，增值率为 1.37%；总负债账面价值为 8,772.99 万元，评估值为 8,772.99 万元，无增减值变化。

2. 评估结论的选取

我们选用资产基础法评估结果作为本次产权持有人股东全部权益价值评估结论。经评估，产权持有人股东全部权益价值为人民币 614,663.01 万元；大写人民币陆拾壹亿肆仟陆佰陆拾叁万零壹佰元整。评估结论根据以上评估工作得出。

（二） 资产账面价值与评估结论存在差异的说明

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2021 年 4 月 30 日				
金额单位：万元				
项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
流动资产	615,020.13	623,435.99	8,415.87	1.37
非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	615,020.13	623,435.99	8,415.87	1.37
流动负债	8,128.61	8,128.61	0.00	0.00
非流动负债	644.38	644.38	0.00	0.00
负债总计	8,772.99	8,772.99	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	606,247.14	614,663.01	8,415.87	1.39

主要增减值分析如下：

1.流动资产：

存货资产的增值：评估范围内的存货为土地使用权和在建工程，因近几年永康市经济处于稳定发展阶段，房地产整体市场呈现上升趋势，评估对象所在区域规划和周边配套设施都在逐步完善，本次评估采用市场比较法和假设开发法评估土地使用权和在建工程，由于评估对象在建工程开发完成后的房地产市场需求较大且价格呈现稳中微涨的趋势，因此评估对象所在区域房地产市场呈现小幅微涨。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

无。

（四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日 2021 年 4 月 30 日至 2022 年 4 月 29 日。超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（五）有关评估结论的其他说明

1.资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2.评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有人和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3.使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现上述事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明

本次评估未发现上述事项。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有人发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明

本次评估未发现上述事项。

（七）资产租赁事项

本次评估未发现上述事项。

（八）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委托资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日于评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本次评估结论的有效性建立在产权持有人经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的产品研发及生产、销售计划，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来产权持有人经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如产权持有人未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、产权持有人及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

3. 根据《浙江卓诚兆业公司投资开发有限公司重整计划》（草案）中要求，众泰小镇商住项目地块一（都市外滩 I 期）由重整投资人负责续建与后续开发、销售及交房与办证的义务，地块一上的后续开发收益用于补抵重整投资人投入的续建、开发支出；地块一面积为 33,106.25 m²，规划容积率为 2.2，共 300 套住宅、8 套商铺、298 个车位；截至评估基准日，地块一主体工程已经结顶，外立面涂刷基本完成，后续的工程主要集中在周边配套工程和外墙铺贴；I 期已领取预售证，目前已出售住宅 299 套、商铺 8 个和车位 298 个，尚余 1 套住宅（建筑面积 134.89 m²）和 260 个车位，未收款项为

27920707 元。本次评估结果考虑了地块一预售、后续建设的投入支出对本次评估结果的影响。

5.截至评估基准日，都市外滩Ⅱ期一标段已预售住宅 100 套（建筑面积 14167.11 m²）、车位 77 个；本次评估该预售款在合同负债中列示，因此评估范围内都市外滩Ⅱ期（地块二）的资产评估计算时未考虑已预售的情况。

6.丽晶外滩项目（地块四）由于原有设计和建筑设计陈旧，杭州高光置业有限公司接收后准备拆除地上在建工程，本次资产评估已考虑上述事项对评估结果的影响，在此提请报告使用方注意；

另外该地块项目尚未符合预售条件，但胡氏两兄弟在负责项目建设时期以浙江卓朗置业发展有限公司（胡某 100%持股）的名义对外进行销售，目前公安机关已介入调查。本次评估不考虑上述事项对评估结果的影响，在此提请报告使用方注意；

7.本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估值，

我们无意要求产权持有人按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门批准决定。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确 的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、 评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年5月12日。

十四、 签字盖章

资产评估师



资产评估师



浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

日期：2021年5月12日



评估报告附件

附件一、财务报告复印件

附件二、委托方营业执照复印件

附件三、产权持有人营业执照复印件

附件四、委托人和相关当事方的承诺函

附件五、签字资产评估师的承诺函

附件六、浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司资产评估资格证书复印件

附件七、浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司营业执照副本复印件

附件八、浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司评估人员资格证书复印件

附件九、资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年4月30日

表1

产权持有人：金华虹光置业有限公司

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%
	A		B		C=B-A		D=C/A×100
流动资产	1	615,020.13	623,435.99		8,415.87		1.37
非流动资产	2	0.00	0.00		0.00		
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00		0.00		
持有至到期投资	4	0.00	0.00		0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00		0.00		
长期股权投资	6	0.00	0.00		0.00		
投资性房地产	7	0.00	0.00		0.00		
固定资产	8	0.00	0.00		0.00		
在建工程	9	0.00	0.00		0.00		
工程物资	10	0.00	0.00		0.00		
固定资产清理	11	0.00	0.00		0.00		
生产性生物资产	12	0.00	0.00		0.00		
油气资产	13	0.00	0.00		0.00		
无形资产	14	0.00	0.00		0.00		
其中：土地使用权	15	0.00	0.00		0.00		
开发支出	16	0.00	0.00		0.00		
商誉	17	0.00	0.00		0.00		
长期待摊费用	18	0.00	0.00		0.00		
递延所得税资产	19	0.00	0.00		0.00		
其他非流动资产	20	0.00	0.00		0.00		
资产总计	21	615,020.13	623,435.99		8,415.87		1.37
流动负债	22	8,128.61	8,128.61		0.00		0.00
非流动负债	23	644.38	644.38		0.00		0.00
负债总计	24	8,772.99	8,772.99		0.00		0.00
股东全部权益（净资产）	25	606,247.14	614,663.01		8,415.87		1.39

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年4月30日

产权持有人：金华虹光置业有限公司
 金额单位：人民币元
 表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	6,150,201,257.13	6,234,359,929.00	84,158,671.87	1.37
2	货币资金	5,067,970.83	5,067,970.83	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	应收票据	0.00	0.00	0.00	
5	应收账款合计	0.00	0.00	0.00	
6	减：坏账准备（风险损失）	0.00	0.00	0.00	
7	应收账款净额	0.00	0.00	0.00	
8	预付款项	0.00	0.00	0.00	
9	应收利息	0.00	0.00	0.00	
10	应收股利	0.00	0.00	0.00	
11	其他应收款合计	12,029.17	12,029.17	0.00	0.00
12	减：坏账准备（风险损失）	0.00	0.00	0.00	
13	其他应收款净额	12,029.17	12,029.17	0.00	0.00
14	存货合计	6,145,121,257.13	6,229,279,929.00	84,158,671.87	1.37
15	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
16	存货净额	6,145,121,257.13	6,229,279,929.00	84,158,671.87	1.37
17	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
18	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	
19	二、非流动资产合计	0.00	0.00	0.00	
20	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
21	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	
22	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
23	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
24	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
25	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年4月30日

表2

产权持有人：金华虹光置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
26	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
27	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
28	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
29	减：投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	
30	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
31	固定资产原值	0.00	0.00	0.00	
32	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
33	设备类	0.00	0.00	0.00	
34	土地类	0.00	0.00	0.00	
35	减：累计折旧	0.00	0.00	0.00	
36	固定资产净值	0.00	0.00	0.00	
37	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
38	设备类	0.00	0.00	0.00	
39	土地类	0.00	0.00	0.00	
40	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
41	固定资产净额	0.00	0.00	0.00	
42	在建工程	0.00	0.00	0.00	
43	工程物资	0.00	0.00	0.00	
44	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
45	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
46	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	
47	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
48	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
49	无形资产合计	0.00	0.00	0.00	
50	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年4月30日

表2
金额单位：人民币元

产权持有人：金华虹光置业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
51	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
52	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
53	开发支出	0.00	0.00	0.00	
54	商誉	0.00	0.00	0.00	
55	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
56	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
57	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
58	三、资产总计	6,150,201,257.13	6,234,359,929.00	84,158,671.87	1.37
59	四、流动负债合计	81,286,103.33	81,286,103.33	0.00	0.00
60	短期借款	0.00	0.00	0.00	
61	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
62	应付票据	0.00	0.00	0.00	
63	应付账款	0.00	0.00	0.00	
64	合同负债	71,597,262.39	71,597,262.39	0.00	0.00
65	应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	
66	应交税费	3,303,725.67	3,303,725.67	0.00	0.00
67	应付利息	0.00	0.00	0.00	
68	应付股利	0.00	0.00	0.00	
69	其他应付款	6,385,115.27	6,385,115.27	0.00	0.00
70	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	
71	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
72	五、非流动负债合计	6,443,753.61	6,443,753.61	0.00	0.00
73	长期借款	0.00	0.00	0.00	
74	应付债券	0.00	0.00	0.00	
75	长期应付款	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年4月30日

表2

产权持有人：金华虹光置业有限公司		金额单位：人民币元			
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
76	专项应付款	0.00	0.00	0.00	
77	预计负债	0.00	0.00	0.00	
78	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
79	其他非流动负债	6,443,753.61	6,443,753.61	0.00	0.00
80	六、负债总计	87,729,856.94	87,729,856.94	0.00	0.00
81	七、股权全部权益（净资产）	6,062,471,400.19	6,146,630,072.06	84,158,671.87	1.39

流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年4月30日

表3

产权持有人：金华虹光置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	5,067,970.83	5,067,970.83	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	应收票据	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收账款合计	0.00	0.00	0.00	
	减：坏账准备（风险损失）	0.00	0.00	0.00	
	应收账款净额	0.00	0.00	0.00	
3-5	预付款项	0.00	0.00	0.00	
3-6	应收利息	0.00	0.00	0.00	
3-7	应收股利	0.00	0.00	0.00	
3-8	其他应收款合计	12,029.17	12,029.17	0.00	0.00
	减：坏账准备（风险损失）	0.00	0.00	0.00	
	其他应收款净额	12,029.17	12,029.17	0.00	0.00
3-9	存货合计	6,145,121,257.13	6,229,279,929.00	84,158,671.87	1.37
	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
	存货净额	6,145,121,257.13	6,229,279,929.00	84,158,671.87	1.37
3-10	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3-11	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	
	流动资产合计	6,150,201,257.13	6,234,359,929.00	84,158,671.87	1.37

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2021年4月30日

产权持有人：金华虹光置业有限公司

						金额单位：人民币元		
序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	永康农商行营业部	201000268387107	人民币	5,067,970.83	5,067,970.83	0.00	0.00	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
合计				5,067,970.83	5,067,970.83	0.00	0.00	

其他应收款评估明细表

评估基准日：2021年4月30日

表3-8
金额单位：人民币元

序号		欠款单位名称（结算对象）	业务内容	币种	账面价值		评估价值	增减值	增值率%	备注
					1年以内	小计				
1		永康开发区电力局	代扣代缴水电费	人民币	12,029.17	12,029.17	12,029.17	0.00	0.00	
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
		合计			12,029.17	12,029.17	12,029.17			
		减：坏账准备				0.00				
		减：评估风险损失					0.00			
		净额				12,029.17	12,029.17	0.00	0.00	

存货评估汇总表

评估基准日：2021年4月30日

表3-9

产权持有人：金华虹光置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	存货跌价准备	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	0.00	0.00	0.00	0.00	
3-9-2	原材料	0.00	0.00	0.00	0.00	
3-9-3	在库周转材料	0.00	0.00	0.00	0.00	
3-9-4	委托加工物资	0.00	0.00	0.00	0.00	
3-9-5	产成品（库存商品）	0.00	0.00	0.00	0.00	
3-9-6	在产品	6,145,121,257.13	0.00	6,229,279,929.00	84,158,671.87	1.37
3-9-7	发出商品	0.00	0.00	0.00	0.00	
3-9-8	低值易耗品	0.00	0.00	0.00	0.00	
	存货合计	6,145,121,257.13	0.00	6,229,279,929.00	84,158,671.87	1.37
	减：存货跌价准备	0.00				
	存货净额	6,145,121,257.13		6,229,279,929.00	84,158,671.87	1.37

存货一在产品评估明细表

评估基准日：2021年4月30日

表3-9-6
金额单位：人民币元

产权持有人：金华虹光置业有限公司

产权持有人: 金华虹光置业有限公司										
序号	项目名称	地块名称	资产科目	土地使用权面积 (m²)	账面价值 金额	评估价值 金额	增减值	增值率%	备注	
1	众泰小镇商住项目	地块二	土地使用权	54,540.15	6,145,121,257.13	952,182,402.00	84,158,671.87	1.37		
2			在建工程			445,792,890.00				
3		地块三	土地使用权	82,152.60		1,339,743,650.00				
4			在建工程			87,333,519.00				
5		地块四	土地使用权	44,817.00		735,029,035.00				
6			在建工程			40,508,237.00				
7		地块五	土地使用权	67,062.00		934,890,559.00				
8		地块六	土地使用权	41,531.00		680,839,203.00				
9		地块七	土地使用权	62,276.00		1,012,960,434.00				
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
合计					6,145,121,257.13	6,229,279,929.00	84,158,671.87	1.37		

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年4月30日

表4

产权持有人：金华虹光置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	
	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	
	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
	减：投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产原值	0.00	0.00	0.00	
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设备类	0.00	0.00	0.00	
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减：累计折旧	0.00	0.00	0.00	
	固定资产净值	0.00	0.00	0.00	
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设备类	0.00	0.00	0.00	
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	固定资产净额	0.00	0.00	0.00	
4-7	在建工程	0.00	0.00	0.00	
4-8	工程物资	0.00	0.00	0.00	

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年4月30日

表4

产权持有人：金华虹光置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-9	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
4-10	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
4-11	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	
	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
4-12	无形资产合计	0.00	0.00	0.00	
	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
4-13	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-14	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-15	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-16	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
4-17	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	非流动资产合计	0.00	0.00	0.00	

合同负债评估明细表

评估基准日：2021年4月30日

表5-5

金额单位：人民币元

产权持有人：金华虹光置业有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	浙江卓诚兆业投资开发有限公司	2021-4-30	2#卓诚兆业预售预收款	人民币	71,597,262.39	71,597,262.39	0.00	0.00	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
合计					71,597,262.39	71,597,262.39	0.00	0.00	

应缴税费评估明细表

评估基准日：2021年4月30日

表5-8

金额单位：人民币元

产权持有人：金华虹光置业有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	永康开发区税务局	2021.04	印花税	3,303,725.67	3,303,725.67	0.00	0.00	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
合计				3,303,725.67	3,303,725.67	0.00	0.00	

其他应付款评估明细表

评估基准日：2021年4月30日

表5-10

金额单位：人民币元

产权持有人：金华虹光置业有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	杭州大江建设项目管理有限公司	2021.04	收到三期监理投标保证金-杭州大江建设项目管理有限公司	人民币	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00	
2	大学士工程管理有限公司	2021.04	收到三期监理投标保证金-大学士工程管理有限公司	人民币	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00	
3	浙江新世纪工程咨询有限公司	2021.04	收到三期监理投标保证金-浙江新世纪工程咨询有限公司	人民币	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00	
4	浙江双圆建设管理有限公司	2021.04	收到三期监理投标保证金-浙江双圆建设管理有限公司	人民币	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00	
5	永康市智信企业管理有限公司	2021.04	4.20集团汇入项目启动资金	人民币	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	0.00	
6	浙江卓诚兆业投资开发有限公司管理人	2021.04	卓诚管理人代垫的5#、6#、7#过户印花税	人民币	1,305,115.27	1,305,115.27	0.00	0.00	
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
合计					6,385,115.27	6,385,115.27	0.00	0.00	

其他非流动负债评估明细表

评估基准日：2021年4月30日

表6-8
金额单位：人民币元

产权持有人：金华虹光置业有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	永康开发区税务局	2021.4.30	待转销项税	6,443,753.61	6,443,753.61	0.00	0.00	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
合计				6,443,753.61	6,443,753.61	0.00	0.00	