

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为城发公司拥有的中誉公司债权资产价值。

该债权评估范围为城发公司对中誉公司债权项目所涉及的债务人、债务责任关联方的全部资产、负债、或有资产、或有负债。账面价值为359,260,558.67元，其中本金余额151,697,675.15元，利息207,562,883.52元（计算至2022年6月30日）。

纳入评估范围的债权与委托评估时确定的债权范围一致。

## (二) 债权资产形成概况

2009年12月1日,城发公司与中国建设银行股份有限公司杭州萧山支行(以下简称“建设银行”)及中誉公司签订委托贷款合同,约定城发公司委托建设银行向中誉公司发放贷款人民币1.6亿元整。同日,建设银行将委托贷款资金人民币1.6亿元支付给中誉公司。2009年12月17日,台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司分别向城发公司出具了保证函,表示对中誉公司在上述合同项下所负有的义务及责任由台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司提供连带责任保证,保证范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。保证期间为主债务履行期限届满之日起两年。嗣后,虽经城发公司多次催促,中誉公司、台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司均未按合同约定向城发公司提供房地产抵押担保。借款到期后,中誉公司未依约还本付息,台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司也未依约承担保证责任。

上述借款合同纠纷案件一案,浙江省杭州市中级人民法院(以下简称“杭州中院”)作出(2013)浙杭商初字第69号《民事判决书》,判决内容为:一、被告中誉公司于本判决生效后十日内归还原告城发公司本金160000000元;二、被告中誉公司于本判决生效后十日内归还城发公司利息27840000元;三、被告中誉公司于本判决生效后十日内,支付原告城发公司自2012年12月1日起至2013年11月30日止的逾期利息11680517.33元,此后逾期利息以187840000元为基数,以同期同档次银行贷款利息计算,支付至本判决确定的履行之日止;四、被告中誉公司于本判决生效后十日内支付原告城发公司律师费1125000元;五、被告台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司对被告中誉公司的上述第一、二、三、四项付款义务承担连带清偿责任;如未按本判决指定的履行期间履行金钱给付义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

上述判决生效后,中誉公司、台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司未依约履行前述裁判文书确定的义务,城发公司及建设银行向杭州中院申请执行,执行案号为(2015)浙杭执民字第663号。后因中誉公司住所地及主要财产均在杭州市萧山区,台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司系中誉公司全资子公司,且中誉公司已有案件在杭州市萧山区人民法院(以下简称“萧山法院”)执行,为便于对中誉公司的财产进行统一处置,杭州中院将该案件移送萧山法院执行,案号为(2016)浙0109执2103号。

萧山法院在中誉公司、台州房开公司、台州旅游公司、台州物业公司强制执行过程

中，向城发公司分配执行款247.025485万元。剩余款项城发公司至今未获受偿。

杭州中院及萧山法院多次前往台州、萧山地区并采取查封、冻结、扣划等措施。2016年8月5日萧山法院根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百五十七条第六款“有下列情形之一的，人民法院裁定终结执行：（六）人民法院认为应当终结执行的其他情形”的规定，作出（2016）浙0109执2103号《执行裁定书》，裁定终结本次执行。

杭州市萧山区人民政府办公室在2014年5月26日作出《公文处理告知单》：请区财政局会同城投集团、区国资总公司按2014年4月9日区委财经工作领导小组意见抓好落实。

杭州市萧山区财政局在2014年6月25日作出萧财国资（2014）384号《关于中誉集团委贷资金处置方案的批复》：一、同意城发公司实施债权转让方案，即城发公司向中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司（以下简称“华融公司”）转让1.6亿元委贷资金全部债权（含本息，截止2014年4月本息累计为2.05亿元），获得华融公司1亿元的对价。债权转让损失由中誉公司以轻客汽车流水线及100辆电瓶车抵偿给城发公司作为补偿。城发公司对于抵偿物资进行评估后变现处理。因中誉公司实际无资产清偿，同意对于上述处置后不足清偿部分损失进行核销。

2014年12月4日，由于中誉公司抵偿物资变化，杭州市萧山区财政局作出萧财国资函（2014）88号《关于对中誉集团委贷资金处置方案的回复意见》：一、拟同意中誉公司将汽车焊装流水线及107辆电瓶车抵偿给城发公司，城发公司以经核准的评估价格为基础委托中介机构进行公开处置。二、因中誉公司实际无资产清偿，拟同意对于上述处置后不足清偿部分损失依据法院判决予以核销或账销案存。

2014年9月6日至10月27日，中誉公司向城发公司移交107辆电瓶车。2015年9月12日，中誉汽车向城发公司移交焊装流水线设备。

### （三）重组情况

中誉系公司引入融创、绿城、众安控股有限公司（以下简称“众安公司”）等地产公司实施重组，提出了重组方案。

2017年7月，众安公司参与中誉公司重组工作，但因重组涉及政府支持、政策、土地市场、债权人（主要为华融公司）让步空间等因素，工作进展断断续续。

2019年6月开始，众安公司牵头，陆续引入吉利公司下属铭泰科技公司等共同参与重组；2019年11月底，重组几方已成立平台公司——台州众安亿邦房地产开发有限公司（以下简称“众安亿邦公司”）。

2019年12月30日，众安亿邦公司与华融公司、众安公司、中誉公司签订《关于浙江中誉（控股）集团有限公司之重组框架协议之补充协议三》，城发公司债权也在本次重组处理范畴，由华融公司收购城发公司债权。

2020年1月15日，区政府召集相关各方就华融公司收购城发公司债权事项进行了协调。

2020年5月28日，区政府召集相关各方就中誉委贷资金处置事宜召开专题会议。

2020年7月6日，区政府召集相关各方就中誉系公司委贷资金处置的相关事宜进行专题研究。

2020年9月14日，区政府再次召集相关各方就中誉系公司委贷资金处置的相关事宜进行专题研究。

2021年3月31日，华融公司、平台公司、台州房开公司、台州旅游公司、中誉公司、浙江珍琪电器工程有限公司、杭州珍琪电器有限公司、浙江中誉置业有限公司（以下简称“中誉置业公司”）签订编号为浙江Y11140034-54号《债务重组协议》，约定华融公司拟收购城发公司及华夏银行股份有限公司杭州萧山金城支行对中誉公司的债权，同时平台公司、台州房开公司、台州旅游公司、中誉公司、浙江珍琪电器工程有限公司、杭州珍琪电器有限公司、中誉置业公司作为本协议共同债务人向甲方承担连带清偿责任，但是协议附生效条件。

2021年6月9日各方签订了编号为浙江Y11140034-63号《债务重组协议之补充协议》，2021年9月30日签订了编号为浙江Y11140034-71号《债务重组协议之补充协议二》，2021年12月21日众安亿邦公司、台州房开公司、台州旅游公司、中誉公司、浙江珍琪电器工程有限公司、杭州珍琪电器有限公司、中誉置业公司、台州众冠房地产开发有限公司签订《债务重组协议之补充协议三》，城发公司债权在本次重组处理范围内，由华融公司收购城发公司债权。

#### （四）主债务人基本情况

##### ①设立

中誉公司由童江亮、童俊国共同发起设立，设立时注册资本为人民币10000万元。

公司于2003年3月20日在杭州市萧山区市场监督管理局办妥设立登记手续，并取得注册号3301812712326号《营业执照》。

##### ②增资

2003年8月20日，公司召开股东会并通过决议，将注册资本增至20000万元，其中童

江亮出资18000万元，童俊国出资2000万元。

公司于2003年8月20日在杭州市萧山区市场监督管理局办妥变更登记手续。

本次增资后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	童江亮	货币	18,000.00	90.00
2	童俊国	货币	2,000.00	10.00
合计			20,000.00	100.00

### ③股权转让

2005年12月30日，公司召开股东会并通过决议，同意童俊国将所持公司2000万元股权转让给陆兴忠。

公司于2005年12月30日在杭州市萧山区市场监督管理局办妥变更登记手续。

本次股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	童江亮	货币	18,000.00	90.00
2	陆兴忠	货币	2,000.00	10.00
合计			20,000.00	100.00

### ④经营情况

该公司处于停业状态，已丧失组织架构。

### ⑤对外投资情况

截止评估基准日，该公司名下有效对外股权投资情况如下：

序号	被投资企业	成立日期	注册资本	认缴金额	实缴金额	投资比例
1	浙江珍珠电器工程有限公司	2001-09-25	5018 万元人民币	5018 万元人民币	3000 万元人民币	100%
2	台州东方太阳城旅游开发有限公司	2002-08-29	5000 万元人民币	5000 万元人民币	5000 万元人民币	100%
3	台州东方太阳城房地产开发有限公司	2003-01-28	5000 万元人民币	5000 万元人民币	5000 万元人民币	100%
4	杭州博誉置业有限公司	2012-04-01	40000 万元人民币	2800 万元人民币	2800 万元人民币	7%
5	杭州誉锦科技有限公司	2010-11-11	2223 万美元	222.3 万美元	4.29133 万元人民币	10%
6	浙江中誉置业有限公司	2002-08-23	2000 万元人民币	1500 万元人民币	1500 万元人民币	75%
7	杭州临江汽车工程研究院有限公司	2008-11-14	560 万元人民币	60 万元人民币		10.7143%
8	杭州文誉科技有限公司	2015-12-11	50 万元人民币	50 万元人民币		100%
9	杭州萧誉实业投资有限公司	2007-10-22	1000 万元人民币	10 万元人民币		1%

### ⑥资产负债情况

项目	账面价值（元）
流动资产	69,442,235.51
其中：货币资金	89,879.95
其他应收款	65,152,593.64
存货	4,199,761.92
非流动资产	187,087,226.33
其中：长期股权投资	187,042,913.30
固定资产	44,313.03
资产总计	256,529,461.84
流动负债	1,654,715,166.34
其中：短期借款	205,938,035.61
应交税费	-710,508.61
其他应付款	1,449,487,639.34
负债总计	1,654,715,166.34
所有者权益总计	-1,398,185,704.50

#### （五）债务责任关联方基本情况

保证人一：

公司名称：台州东方太阳城房地产开发有限公司

##### ①设立

台州房开公司系由太阳城旅游公司、金沉、杨彦、林依群共同投资设立，注册资本5000万元，认缴出资1000万元，其中，太阳城旅游公司现金出资900万元，占公司注册资本的90%；金沉现金出资70万元，占公司注册资本的7%；杨彦现金出资24万元，占公司注册资本的2.4%；林依群现金出资6万元，占公司注册资本的0.6%。公司设立时的注册资本实收情况经台州安信会计师事务所审验，并由其出具的台安会验（2003）第31号《验资报告》确认。公司于2003年1月28日在台州市工商行政管理局办妥工商设立登记手续，并取得注册号为33100000000606的营业执照。

##### ②历次股权结构演变情况

根据2003年6月3日台州房开公司股东会《关于同意股份转让的决议》（台太房股字[2003]02号）以及2003年6月5日金沉和刘伟签署的《股份转让协议》，金沉将其持有台州房开公司的7%股权作价70万元转让给刘伟。台州房开公司于2003年6月20日向台州市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》，并于2003年7月4日办理了工商变更登记手续。

根据2004年7月20日台州房开公司股东会决议以及2004年7月20日刘伟和海南铭泰投资有限公司签订的《股份转让协议》，同意刘伟将其持有的台州房开公司7%的股权作价1.00元转让给海南铭泰投资有限公司。台州房开公司于2004年7月20日向台州市工商

行政管理局提交了《公司变更登记申请书》，并于2004年8月3日办理了工商变更登记手续。

根据2004年12月30日台州房开公司股东会决议以及2004年12月31日杨彦、林依群与铭泰投资发展有限公司的《股权转让协议》，同意杨彦将其持有台州房开公司2.4%的股权转让给铭泰投资发展有限公司；同意林依群将其持有台州房开公司0.6%股权转让给铭泰投资发展有限公司。台州房开公司于2005年1月17日向台州市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》，并于2005年1月18日办理了工商变更登记手续。

根据2005年4月30日台州房开公司股东会决议，台州房开公司增加注册资本4,000万元，均由铭泰投资发展有限公司以货币认缴出资。上述增资经中天会计师事务所审验，并由其出具中天会验[2005]81号《验资报告》。2005年4月13日台州房开公司提交《公司变更登记申请书》，并于2005年5月11日办理了工商变更登记手续。

根据2007年6月5日台州房开公司股东会决议，同意台州房开公司将其在台州房开公司的出资额900万元转让给浙江豪情汽车制造有限公司，海南铭泰投资有限公司将其在台州房开公司的出资额70万元转让给浙江豪情汽车制造有限公司，铭泰投资发展集团有限公司（系铭泰投资发展有限公司）将其在台州房开公司的出资额4,030万元转让给浙江豪情汽车制造有限公司。2007年6月20日，台州房开公司提交《公司变更登记申请书》，并于2007年7月16日办理了工商变更登记手续。

根据2009年12月2日台州房开公司股东会决议及2009年12月2日浙江豪情汽车制造有限公司与中誉公司的《股权转让协议》，浙江豪情汽车制造有限公司将其持有台州房开公司的100%股权作价5,000万元转让给中誉公司。2009年12月2日台州房开公司提交《公司变更登记申请书》，并于2009年12月2日办理了工商变更登记手续。

截止评估基准日台州房开公司的股权结构如下：

出资者名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
浙江中誉(控股)集团有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00

③经营情况

该公司处于停业状态，已丧失组织架构。

④对外投资情况

该公司名下无有效对外股权投资。

⑤资产负债情况

项目	账面价值（元）
流动资产	788,502,150.64
其中：货币资金	1,567,183.80
预付款项	41,670,835.53
其他应收款	251,851,741.57
存货	493,412,389.74
非流动资产	108,038.56
其中：固定资产	108,038.56
资产总计	788,610,189.20
流动负债	712,052,661.91
其中：应付账款	13,020,038.16
预收款项	51,826,381.23
应付职工薪酬	722,083.73
应交税费	-14,912,882.48
其他应付款	661,397,041.27
负债总计	712,052,661.91
所有者权益总计	76,557,527.29

保证人二：

公司名称：台州东方太阳城旅游开发有限公司

#### ①设立

台州旅游公司系由海南三亚东方旅业股份有限公司、欧美国际投资集团有限公司、海南大国企业有限公司、杨清时共同投资设立，注册资本5000万元，其中，海南三亚东方旅业股份有限公司现金出资2300万元，占公司注册资本的46%；欧美国际投资集团有限公司现金出资1200万元，占公司注册资本的24%；海南大国企业有限公司现金出资300万元，占公司注册资本的6%；杨清时现金出资1200万元，占公司注册资本的24%。公司设立时的注册资本实收情况业经台州安信会计师事务所审验，并由其出具台安会验（2002）第169号《验资报告》确认。公司于2002年8月29日在台州市工商行政管理局办妥工商设立登记手续，并取得注册号为331000000003075的营业执照。

#### ②历次股权结构演变情况

根据2003年5月19日台州旅游公司股东会《关于同意股份转让的决议》（台太旅股字[2003]02号）以及2003年5月26日海南三亚东方旅业股份有限公司与海南铭泰投资有限公司签署的《股份转让协议书》，海南三亚东方旅业股份有限公司将其持有台州旅游公司的46%股权作价2300万元转让给海南铭泰投资有限公司。台州旅游公司于2003年6月20日向台州市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》，并于2003年7月7日办理了工商变更登记手续。

根据2004年12月30日台州旅游公司股东会决议以及2004年12月31日海南大国企业



有限公司与铭泰投资发展有限公司签署的《股份转让协议书》，海南大国企业有限公司将其持有的台州旅游公司6%股权作价300万元转让给铭泰投资发展有限公司；根据2004年12月30日台州旅游公司股东会决议以及2004年12月31日杨清时与铭泰投资发展有限公司签署的《股份转让协议书》，杨清时将其持有的台州旅游公司24%股权作价1600万元转让给铭泰投资发展有限公司。台州旅游公司于2005年1月17日向台州市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》，并于2005年1月18日办理了工商变更登记手续。

根据台州旅游公司2007年7月10日股东会决议以及2007年7月26日海南铭泰投资有限公司与浙江豪情汽车制造有限公司签署的《有限公司出资（股权）转让协议》，海南铭泰投资有限公司将其持有的台州旅游公司46%股权作价2300万元转让给浙江豪情汽车制造有限公司；根据台州旅游公司2007年7月10日股东会决议以及2007年7月26日欧美国际投资集团有限公司与浙江豪情汽车制造有限公司签署的《有限公司出资（股权）转让协议》，欧美国际投资集团有限公司将其持有的台州旅游公司24%股权作价1200万元转让给浙江豪情汽车制造有限公司；根据台州旅游公司2007年7月10日股东会决议以及2007年7月26日铭泰投资发展集团有限公司（曾用名：铭泰投资发展有限公司）与浙江豪情汽车制造有限公司签署的《有限公司出资（股权）转让协议》，铭泰投资发展集团有限公司将其持有的台州旅游公司30%股权作价3100万元转让给浙江豪情汽车制造有限公司。台州旅游公司于2007年7月26日向台州市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》，并于2007年9月25日办理了工商变更登记手续。

根据台州旅游公司2009年12月2日股东会决议以及2009年12月2日浙江豪情汽车制造有限公司与中誉公司签署的《股权转让协议》，浙江豪情汽车制造有限公司将其持有的台州旅游公司100%股权作价5000万元转让给中誉公司。台州旅游公司于2009年12月2日向台州市工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》，并于2009年12月2日办理了工商变更登记手续。

截止评估基准日台州旅游公司的股权结构如下：

出资者名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
浙江中誉(控股)集团有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00

### ③经营情况

该公司处于停业状态，已丧失组织架构。

### ④对外投资情况

序号	被投资企业	成立日期	注册资本	认缴金额	实缴金额	投资比例	经营情况
1	台州东方物业管理有限公司	2004-12-10	300 万元 人民币	300 万元 人民币	300 万元 人民币	100%	停业

⑤资产负债情况

项目	账面价值（元）
<b>流动资产</b>	<b>205,165,372.65</b>
其中：货币资金	41,738.08
预付款项	91,339,647.53
其他应收款	113,779,524.52
存货	4,462.52
<b>非流动资产</b>	<b>44,031,864.33</b>
其中：长期股权投资	3,000,000.00
固定资产	8,387,052.74
在建工程	31,263,526.49
工程物资	10,102.13
固定资产清理	1,371,182.97
<b>资产总计</b>	<b>249,197,236.98</b>
<b>流动负债</b>	<b>160,907,823.81</b>
其中：应付账款	1,295,623.52
应付职工薪酬	1,080,948.95
应交税费	9,173,384.41
其他应付款	149,357,866.93
<b>负债总计</b>	<b>160,907,823.81</b>
<b>所有者权益总计</b>	<b>88,289,413.17</b>

保证人三：

公司名称：台州东方物业管理有限公司

①设立

台州物业公司由台州房开公司、台州吉利嘉苑房地产开发有限公司和海南落笔洞投资有限公司共同发起设立，设立时注册资本为人民币300.00万元。公司于2004年12月10日在台州市椒江区市场监督管理局办妥设立登记手续，并取得《营业执照》。

②历次股权结构演变情况

公司于2007年9月5日在台州市椒江区市场监督管理局办妥变更登记手续。

公司于2009年12月2日在台州市椒江区市场监督管理局办妥变更登记手续。

公司于2009年12月30日在台州市椒江区市场监督管理局办妥变更登记手续。

截止评估基准日台州物业公司的股权结构如下：

出资者名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	占注册资本比 例 (%)
台州东方太阳城旅游开发有限公司	300.00	300.00	100.00
合 计	300.00	300.00	100.00

③经营情况

该公司处于停业状态，已丧失组织架构。

④对外投资情况

该公司名下无有效对外股权投资。

⑤资产负债情况

项目	账面价值（元）
<b>流动资产</b>	<b>12,244,332.30</b>
其中：货币资金	2,453.21
应收账款	3,319.68
预付款项	70,666.30
其他应收款	12,160,992.69
存货	6,900.42
<b>非流动资产</b>	<b>1,465.00</b>
其中：固定资产	1,465.00
<b>资产总计</b>	<b>12,245,797.30</b>
<b>流动负债</b>	<b>20,075,191.81</b>
其中：应付账款	40,069.05
预收款项	23,565.00
应付职工薪酬	106,056.75
应交税费	18,601.52
其他应付款	19,886,899.49
<b>负债总计</b>	<b>20,075,191.81</b>
<b>所有者权益总计</b>	<b>-7,829,394.51</b>