

武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 拟测算都市经典工程资产价值咨询项目

咨询意见书

鄂众联咨字[2003]第 001 号

湖北众联咨询测算有限公司接受武汉三镇实业房地产开发有限责任公司的委托，参照国家关于资产评估的有关政策、法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范要求，对都市经典项目价值进行了测算。本公司测算人员按照规范化的评估程序对委托测算的资产实施了实地查勘，在资产持续经营的前提下，对委托测算资产在 2002 年 12 月 31 日这一基准日所表现的现行市场价值作出反映。现将测算情况及测算结果报告如下：

（一）委托方及资产占有方简介

1、委托方概况：

企业名称：武汉三镇实业房地产开发有限责任公司

注册地址：武汉经济技术开发区联发大厦

注册资本：(人民币)伍仟万元

经济性质：有限责任公司

营业执照号码：4201141160098 号

法定代表人：陈莉茜

经营范围：房地产开发、销售；建筑材料销售。

该公司于 2001 年 3 月经武汉市工商行政管理局批准设立。

该公司是由武汉三镇实业控股股份有限公司与武汉三镇基建发展有限责任公司共同投资成立的，其中武汉三镇实业控股股份有限公司持股比例为 98%，武汉三镇基建发展有限责任公司持股比例为 2%。

2001 年 4 月，武汉三镇实业房地产开发有限责任公司与武汉城市建设投资开发总公司合作，在武昌徐东路沙湖北岸联合开发都市经典项目。

都市经典项目由新加坡雅科本设计管理服务公司规划建筑设计,由武汉市建筑设计院施工图设计,由新加坡都市园林环境公司进行景观设计,由深圳中海物业服务有限公司从事物业管理顾问。

都市经典项目共分二期开发,目前一期一组团工程已基本完工,2003年5-6月份即可交付使用。

都市经典项目规划总占地面积460亩,建筑面积达45万平方米,其中一期占地面积13134平方米,建筑面积215434平方米。由7栋15层以上的条式建筑、8栋18层的蝶式建筑及一个商务会所、一个运动休闲会所形成的四个半围合的院落式的居住组团。该项目容积率为1.97、建筑密度为16.6%、绿化率达58%、总户数1443户、停车位达900个。

都市经典二期工程尚在规划设计之中,根据投资发展商的规划,二期工程的各项经济技术指标将同一期工程的各项经济技术指标相当。

2、资产占有方概况

资产占有方即委托方。

(二) 咨询目的

本次资产测算目的是对武汉城市建设投资开发总公司、武汉三镇实业房地产开发有限责任公司合作开发的都市经典项目在持续经营前提下于2002年12月31日这一基准日所表现出的现行市场价值作出估算,为武汉三镇实业房地产开发有限责任公司拟测算都市经典项目的现有价值提供咨询意见。

(三) 测算范围和对象

纳入本次测算范围的资产为武汉城市建设投资开发总公司、武汉三镇实业房地产开发有限责任公司合作开发的都市经典项目(包括一期工程和二期工程)。

(四) 测算基准日

本项目选定的资产测算基准日是2002年12月31日。

本次资产测算工作中,资产测算范围的界定、测算价格的确定、测算参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产测算所采用的价格水平(资料)均系测算基准日公开市场的有效价格标准。

(五) 测算原则

依据国家有关资产评估法律、法规及规范化要求,本次资产测算严格遵循了独立

性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续经营、公开市场、替代性等原则以及行业公认的原则，强调测算程序的科学性、取价标准的公正性、资产状态确认的现实性；公正、客观、科学地反映测算对象在测算基准日现行市场价值。

（六）测算依据

1、行为依据

(1) 咨询委托合同书。

2、法规依据

(1) 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

(2) 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；

(3) 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号“关于转发《资产评估操作规范意见（试行）》的通知”；

(4) 财政部财评字[1999]91 号“关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知”；

(5) 《中华人民共和国公司法》；

(6) 《企业会计准则》、《企业财务通则》、《工业企业会计制度》

(7) 中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；

3、产权依据

(1) 企业营业执照；

(2) 土地使用证；

(3) 建设工程规划许可证。

4、取价依据

(1) 咨询机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

(2) 咨询人员收集的有关询价资料以及参数资料；

(3) 委托单位提供的财务会计资料等；

(4) 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

(5) 资产占有方提供的预测资料。

5、参考资料及其他

(1) 资产委托方和资产占有方提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

(2) 单位提供的其他法律凭证资料；

(3) 咨询人员现场勘察、市场调查所掌握的资料。

(七) 测算方法

根据国有资产评估管理办法及其实施细则的有关规定,我国资产评估机构进行资产评估时采取的方法有重置成本法、收益现值法、现行市价法和清算价格法。具体的评估方法,应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质,可搜集数据和信息资料的制约等因素,综合考虑,适当选取。

依据本次咨询特定目的和持续经营的基本假设,以及测算对象资产特征,待估资产的价值类型,本次资产测算主要采用收益现值法。收益现值法是将企业未来收益折算为现值,从而测算企业整体资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算被测算资产在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现时价值,然后累加求和,得出被测算资产测算值的一种方法。其适用条件为:企业具备持续经营的基础和条件,资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系,并且未来收益和风险能够预测。

(八) 测算过程

根据国家有关资产评估法律规定和操作规范要求,按照咨询合同书所约定的事项,我公司已实施了对委托测算的资产法律性文件及相关资料的审核验证,进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及相应的其他资产测算程序。此次资产测算大体分为四个步骤:

1、接受委托及准备阶段(2003年5月7日—2003年5月8日)

(1) 我公司于2003年5月7日接受武汉城市建设投资开发总公司、武汉三镇实业房地产开发有限责任公司的委托,正式受理了该项咨询业务。在接受委托后,由项目负责人先行了解委估的资产构成、产权界定、测算范围、咨询目的以及上级部门的批准文件等有关情况,与委托方共同商定测算基准日。

(2) 签订“咨询业务委托协议书”,明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下,按照评估规范要求,由资产占有方作好测算前的各项准备工作包括资产清查、取证,准备需要提供的有关资料。

(4) 依据咨询目的、测算范围、资产构成和工作量等有关情况,制定咨询工作实施方案,确定咨询人员,组成咨询现场工作小组。

进行市场调查,收集和整理有关市场价格信息。

2、现场清查阶段(2003年5月9日—2003年5月12日)

咨询人员对照企业提供的未来收益预测资料和有关技术资料,逐项进行核对,包

括对企业生产经营特点、产品状况、未来市场特点及容量、风险及对策进行了解，对企业盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础进行了审核。经过审核，我们认为，基于基准日这一时点，企业提供的盈利预测所依据的基本假设已充分披露，没有证据表明这些基本假设是不合理的，盈利预测已按照确定的编制基础编制，所选用的会计政策与资产占有单位实际采用的相关会计政策一致。

3、评定估算及综合处理阶段（2003年5月13日—2003年5月18日）

咨询人员依据资产占有方提供的盈利预测资料，选择测算方法，收集市场信息，评定估算委托测算资产测算值。

4、测算结果的分析和测算报告的撰写阶段（2003年5月19日—2003年5月21日）

对所评整体资产初步测算结果，进行整理、汇总、分析，撰写咨询意见书初稿，并向委托方提交。

在与委托方充分商讨和必要修改后，测算结果及相关资产测算说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核后提交给咨询报告复核人复核，咨询报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产测算报告书。

（九）测算结论

在实施了上述资产测算程序和方法后，武汉城市建设投资开发总公司、武汉三镇实业房地产开发有限责任公司合作开发的都市经典项目在2002年12月31日这一基准日，在测算假设条件成立的情况下的现行市场价值为人民币55,270万元。

此咨询意见根据以上测算工作得出，因形成未来收益的各因素都是根据目前的实际情况对未来进行合理的预测，从而使测算结果含有一定的不确定性。因此，本测算结果仅仅是一种参考价值，请报告使用者谨慎使用。

（十）特别事项说明

本次测算主要是依据资产占有方提供该房地产开发项目在未来经济寿命期内效益预测的基础上得出的，对未来效益预测的真实性、全面性、完整性、合法性、合规性、可靠性由资产占有方负责并承担相应法律责任。

本次测算在正常的持续经营为假设前提条件下进行。

都市经典项目二期工程尚在规划设计中，所需用的土地已由武汉市人民政府（[1994]建字第54号）批准，同意征用。武汉市规划管理局和武汉市土地管理局也对有关征地

手续进行了批复（武规土南字[1994]030号）。

在本次预测分析过程中，没有考虑房地产开发项目突然因国家有关政策变化而造成对测算值的影响。该因素对测算值的影响是不可预测的。

根据委托方的要求，本次测算的结果没有考虑资金成本、土地成本、所得税等对评估结果的影响，请报告使用人注意该事项对评估结果的影响。

本次测算不考虑测算范围以外的法律问题，也不考虑测算基准日后的资产市场变化情况对测算结论的影响。

这次测算没有考虑基准日后将可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易可能追加付出的价格等对其测算价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生或咨询目的改变，测算结果无效。

本咨询意见书是向委托方提供的有关都市经典项目现有价值的咨询意见，请报告使用者谨慎使用，因使用不当造成的后果与签字咨询人员及其所在咨询机构无关。

本报告仅供委托方为本报告所列明的目的使用。咨询意见书的使用权归委托方所有，未经委托方许可咨询机构不得随意向他人提供或公开。

（十一）咨询意见书提出日期

本咨询意见书提出日期为二〇一三年五月二十一日。

法定代表人（签章）：

咨询人员（签章）：

湖北众联咨询评估有限公司

二〇一三年五月二十一日