

深圳中恒华发股份有限公司股权收购项目
武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2015）第 370 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一五年十一月八日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	5
二、评估目的	6
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	8
第二章 评估依据	8
二、法律法规依据	8
三、评估准则依据	9
四、资产权属依据	9
五、取价依据	10
第三章 评估方法	10
第一节 成本法（资产基础法）	11
一、流动资产	11
二、负债	11
第二节 收益法	12
第四章 评估程序及实施过程	14
一、进行前期调查	14
二、编制评估计划	14
三、开展现场工作	14
四、整理评估资料	15
五、展开评定估算	15
六、进行汇总分析	15
七、提交评估报告	15
第五章 评估假设	16
一、本次评估采用的假设	16
二、评估假设对评估结论的影响	17
第六章 评估结论	18
一、评估结论	18
二、关于部分股权的价值	19
第七章 特别事项说明	19
第八章 评估报告的使用限制说明	20
第九章 评估报告日及其他	20
资产评估报告附件:	22

第二册 资产评估明细表

注册资产评估师声明

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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其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，但无法考虑其可能的对评估结论的影响。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

深圳中恒华发股份有限公司股权收购项目
武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2015）第 370 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受深圳中恒华发股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，为深圳中恒华发股份有限公司拟收购深圳市中恒华发科技有限公司所持武汉誉天东诚商业管理有限公司部分股权事宜，而对所涉及的武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对武汉誉天东诚商业管理有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以成本法（资产基础法）评估结果作为评估结论。

经评估，在设定的评估目的下，在持续经营、土地开发利用设计方案能获批准等假设条件下，武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益于评估基准日 2015 年 11 月 5 日所表现的公允价值为 39,260.65 万元，评估值比账面净资产增值 35,260.65 万元，增值率 881.52%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

单位：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%
1	流动资产	70,102.09	105,362.74	35,260.65	50.30
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	70,102.09	105,362.74	35,260.65	50.30
21	流动负债	66,102.09	66,102.09	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	66,102.09	66,102.09	-	-
24	净资产（所有者权益）	4,000.00	39,260.65	35,260.65	881.52

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具备控制权或缺少控制权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。因此，我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于具备控制权或缺少控制权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

以下事项提请报告使用者予以关注：

一、截止评估基准日，委估开发项目用地的《国有土地使用证》的土地使用权人仍是武汉誉天东方置地有限公司，尚未完成《国有土地使用证》土地使用权人变更登记。

二、本次评估依据被评估单位提供的 A-1 地块的开发利用设计方案尚在办理规划审批当中。

我们未考虑上述事项对评估结论的影响，提请委托方予以关注。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一五年十一月五日起至二〇一六年十一月四日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

深圳中恒华发股份有限公司股权收购项目
武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2015）第 370 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受深圳中恒华发股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，为深圳中恒华发股份有限公司拟收购深圳市中恒华发科技有限公司所持武汉誉天东诚商业管理有限公司部分股权事宜，而对武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益在 2015 年 11 月 5 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：深圳中恒华发股份有限公司（证券简称：深华发 A，证券代码：000020SZ）

法定住所及经营场所：深圳市福田区华发北路 411 幢

法定代表人：李中秋

企业性质：股份有限公司（中外合资，上市）

（二）被评估单位概况

名称：武汉誉天东诚商业管理有限公司

法定住所及经营场所：武汉市汉阳区汉阳大道 457 号第 5 栋 203 号

法定代表人：李中秋

注册资本：4,000 万人民币元

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码为 91420105MA4KLA6887

经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；物业管理；酒店管理；装饰材料、建筑材料、日用百货批发、零售（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）。

1、股权结构

截止评估基准日，深圳市中恒华发科技有限公司持有武汉誉天东诚商业管理有限公司 100%股权。

2、历史沿革

武汉誉天东诚商业管理有限公司于 2015 年 10 月 9 日由武汉誉天东方置地有限公司分立而来，分离后深圳市中恒华发科技有限公司出资 4000 万元人民币，持有武汉誉天东诚商业管理有限公司 100% 股权。2015 年 11 月 4 日，企业领取了注册号为 420105000162901 的营业执照。

3、主要资产状况

企业主要资产为存货-开发成本，具体包括位于武汉市汉阳区汉阳大道与江城大道交叉口西北侧 A-1 地块（武国用【2014】310 号）土地使用权出让金、契税、前期工程费、建安工程费、基础设施配套费、间接费用和利息等，账面价值 701,020,913.03 元。该房地产开发项目用地原由武汉誉天东方置地有限公司于 2013 年以出让方式合法取得，并办取《国有土地使用证》（编号是【武国用（2014）第 310 号】），土地性质出让，土地用途商服，土地面积 40410.14 平方米，土地使用权人是武汉誉天东方置地有限公司。2015 年 10 月武汉誉天东方置地有限公司分立为三个公司，由分立出的武汉誉天东诚商业管理有限公司持有该宗土地，并对其进行后续开发建设。目前，被评估单位武汉誉天东诚商业管理有限公司依据武汉市国土资源与规划局核发的“规划设计条件”（补充件）（武规条字【2011】147 号），设计了 A-1 地块的土地开发利用的设计方案。

4、主要业务

企业主要从事房地产开发，2015 年 11 月 4 日正式成立。

5、委托方与被评估单位之间的关系

委托方深圳中恒华发股份有限公司与被评估单位武汉誉天东诚商业管理有限公司具有最终同一控制人武汉中恒新科技产业集团有限公司。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

深圳中恒华发股份有限公司拟收购深圳市中恒华发科技有限公司所持武汉誉天东诚商业管理有限公司部分股权。为此，深圳中恒华发股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对上述经济行为所涉及的武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为深圳中恒华发股份有限公司提供股权收购的价值参考依据。

三、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2015 年 11 月 5 日。
- (二) 上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- (三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

- (一) 评估对象为武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值。
- (二) 评估范围为武汉誉天东诚商业管理有限公司的全部资产及负债。包括流动资产及流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 70,102.09 万元，负债总额为 66,102.09 万元，净资产为 4,000.00 元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	70,102.09
2	非流动资产	-
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	-
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	70,102.09
21	流动负债	66,102.09
22	非流动负债	-
23	负债合计	66,102.09
24	净资产（所有者权益）	4,000.00

列入评估范围的资产及负债业经武汉浦新会计师事务所（普通合伙）审计并出具武浦新审字【2015】132号无保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要资产状况

企业主要资产为存货-开发成本，具体包括位于武汉市汉阳区汉阳大道与江城大道交叉口西北侧A-1地块（武国用【2014】310号）土地使用权出让金、契税、前期工程费、建安工程费、基础设施配套费、间接费用和利息等，账面价值701,020,913.03元。该房地产开发项目用地原由武汉誉天东方置地有限公司于2013年以出让方式合法取得，并办取《国有土地使用证》（编号是【武国用（2014）第310号】），土地性质出让，土地用途商服，土地面积40410.14平方米，土地使用权人是武汉誉天东方置地有限公司。2015年10月武汉誉天东方置地有限公司分立为三个公司，由分立出的武汉誉天东诚商业管理有限公司持有该宗土地，并对其进行后续开发建设。目前，被评估单位武汉誉天东诚商业管理有限公司依据武汉市国土资源与规划局核发的“规划设计条件”（补充件）（武规条字【2011】147号），设计了A-1地块的土地开发利用的设计方案。

（五）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

（一）《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

（二）《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

（三）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（四）《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);

(五)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

(六)《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(七)《中华人民共和国公司登记管理条例》(中华人民共和国国务院令 156 号)

(八)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 538 号)

(九)《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 50 号);

(十)《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

(十一)《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令 21 号);

(十二) 其他与本项评估相关的法律法规。

二、评估准则依据

(一) 房地产估价规范 (国家标准 GB/T50291-1999);

(二)《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

(三)《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

(四)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

(五)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

(六)《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

(七)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

(八)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

(九)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

(十)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

(十一)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号);

(十二)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);

(十三)《企业会计准则——基本准则》(财政部令 33 号);

(十四) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

(一)《国有土地使用证》;

(二) 其他有关产权证明。

四、取价依据

- (一) 被评估单位提供的工程施工合同、项目勘查、设计、监理等文件；
- (二) 被评估单位提供的未经规划核准的总规划设计平面及规划设计开发指标数据；
- (三) 被评估单位提供的其他各类财务凭证、工程数据及统计数据资料；
- (四) 估价人员掌握和收集的武汉市商业、写字楼房地产市场销售价格、租赁价格的资料；
- (五) 估价人员掌握和收集的武汉市近三年的城区经营性土地招拍挂成交结果信息；
- (六) 评估人员搜集的其他资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估准则—企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。在依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所

要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产及流动负债，评估方法主要采用重置成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产为存货-开发成本。具体为土地使用权出让金、契税、前期工程费、建安工程费、基础设施配套费、间接费用和利息。针对其特点，采用不同的评估方法进行评估。公式如下：

评估价值=地价款及税费评估价值+工程直接费投入评估价值+工程间接费评估价值

（一）地价款及税费

委估宗地均已签订《国有土地使用权出让合同》并取得《国有土地使用证》，并足额缴清土地出让金和契税等。依据本次评估目的、委估土地的特点以及评估人员询价资料的收集情况，拟采用假设开发法对该宗土地进行评估作价。

假设开发法的基本原理是以土地按照规定设计用途、规划条件开发后预期可获取的价值为基础，扣除正常的开发建筑成本、专业人士费用、管理费用、投资利息、销售税费、合理的开发利润及买方购地需承担的税费，求出委估土地价值。

其计算公式：

土地价值=开发完成后总价值-开发建筑成本-专业费用-管理费用-销售税费-投资利息-利润-买方购地所承担的税费

（二）工程直接费投入

工程直接费投入评估价值=前期工程费+建筑安装工程费+基础配套设施费用

（三）工程间接费

工程间接费评估价值=管理费用+资金成本

二、负债

负债为流动负债，具体为其他应付款。

评估中对负债的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i / (1+r)^i]$$

式中：

P——评估价值

n——收益期年限

R_i ——第 i 年的预期收益

r——折现率

一、评估技术思路

本次收益法评估模型选用股东全部权益净现金流模型，即经济收益流 R_i 是公司全部股东权益产生的现金流。以未来收益期内各年的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现得出折现值后，再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、收益期期末回收资产的现值，减去非经营性负债，计算得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=股权自由现金流量折现值+非经营性资产价值-非经营性负债+溢余资产价值+收益期期末回收资产的现值

股权自由现金流量=现金流入（销售收入）-现金流出（开发成本+销售费用+管理费用+财务费用+税金及附加+所得税）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+期末营运资金回收额+期末固定资产回收额+新取得的有息债务本金-有息债务本金偿还额

二、股东权益净现金流量

（一）明确的预测期

根据武汉誉天东诚商业管理有限公司目前的土地储备情况，以及未来开发计划，预测期至所有项目完成。武汉誉天东诚商业管理有限公司规划中的房地产项目计划完工时间为 2020 年 12 月，预计销售完成时间为 2020 年 12 月，则预测期取定到 2020 年 12 月。

（二）收益期

武汉誉天东诚商业管理有限公司主要从事商业房地产开发业务。武汉誉天东诚商业管理有限公司对现有在开发的项目做了详细的开发计划，预计在 2020 年完成现有项目的开发，但 2020 年后是否能取得新的土地继而开发新的房地产项目具有很大的不确定性，因此，明确的预测期后不作预测，收益期按预测期确定。

（三）终值的确定

收益期为预测期，终值按预测期末可回收资产现值确定。

（四）折现率

折现率按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股东全部权益净现金流，则折现率选取股东权益资本成本。采用资本资产定价模型（CAPM）估算，公式为：

$$Re = R_f + \beta \times RP_m + R_t$$

其中：Re：折现率

Rf：无风险回报率

β ：Beta 风险系数

RPm：市场风险超额回报率

Rt：企业特有风险超额回报率

三、非经营性资产

非经营性资产指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的资产。此次评估无非经营性资产。

四、非经营性负债

指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债。此次评估，非经营性负债为应付历史年度向股东的借款。

五、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

六、收益期期末可回收资产

因收益期按可预期开发项目开发期确定，期末终值按可回收资产确定。期末回收资

产为经营性固定资产和营运资金。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括存货-开发成本涉及到的土地使用权权属证明资料、取得时的付款情况及详细的资料、前期开发涉及到的工程施工合同、土地目前的规划开发情况、未来年度的开发计划等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以全查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对存货-开发成本涉及的工程到现场查看形象进度，了

解施工质量，掌握工程款实际支付情况；并了解存货入账过程，了解账面构成情况；对涉及到的土地使用权，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产的介绍，了解企业的经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访房地产市场或查询市场资讯，了解商业地产的销售情况、价格趋势和同行业其他企业销售的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产和负债评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报

告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途，土地开发利用设计方案能获批准；
- 2、评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- 3、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

（二）收益法评估采用的假设

1、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化，企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；

2、企业的生产经营符合国家有关规定，在项目周期内能够稳定经营，土地开发利用设计方案能获批准；

- 3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、公司会计政策与核算方法无重大变化；
- 5、公司管理团队尽职尽责按照可研报告确定的经营方式和经营计划持续经营；
- 6、公司完全遵守现行的国家及地方相关的法律、法规；
- 7、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素；
- 8、假设武汉誉天东诚商业管理有限公司的现金流在每个预测期间的年中产生；
- 9、企业提供的资料和评估人员收集到的资料真实可信的假设；

10、假设武汉誉天东诚商业管理有限公司规划中的房地产项目计划完工时间为 2020 年 12 月，销售完成时间为 2020 年 12 月；

- 11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、评估假设对评估结论的影响

（一）成本法（资产基础法）评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，土地开发利用设计方案未获批准，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

（二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项（1—4项）假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）。

若被评估单位改变经营方向，非持续经营，土地开发利用设计方案未获批准，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

若被评估单位制定的计划、规划中的有关指标与市场需求不能吻合，或者对成本费用的控制不能按所制定的计划、规划实现，或者被评估单位在收益年限内遇到重大的销售方面的问题，将导致预测的净现金流量无法实现；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、评估结论

（一）两种评估方法的评估结果

武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估结果分别为 39,260.65 万元和 60,251.44 万元。

（二）评估结果的分析与选择

本次评估，我们分别采用收益法和成本法（资产基础法）两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，两种方法的评估结果差异为 20,990.79 万元，差异率为 53.47%。收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值。

成本法（资产基础法）是从现时成本角度出发，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作为被评估企业股权的评估价值。

由于目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性。企业成立时间距评估基准日较近，项目尚未正式开发，评估基准日报表上仅有土地取得相关成本及后续支出以及其对应的负债，未来房地产开发所需资金来源尚无法合理确定，收益法中预测的融资规模、方式及后续还款付息情况可能与实际存在差异。这些将给收益法中未来年度收益的预测带来较大不确定性。

结合企业的实际情况，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

根据以上分析，并考虑本次评估目的，我们认为采用成本法（资产基础法）结果作为最终评估结论比较合适。

（三）评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在设定的评估目的下，在持续经营、土地开发利用设计方案能获批准等假设条件下，武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益于评估基准日 2015 年 11 月 5 日所表现的公允价值为 39,260.65 万元，评估值比账面净资产增值 35,260.65 万元，增值率 881.52%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

单位：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%
1	流动资产	70,102.09	105,362.74	35,260.65	50.30
2	非流动资产	-	-	-	

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%
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	70,102.09	105,362.74	35,260.65	50.30
21 流动负债	66,102.09	66,102.09	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	66,102.09	66,102.09	-	-
24 净资产（所有者权益）	4,000.00	39,260.65	35,260.65	881.52

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算过程分别见资产及负债清查评估明细表和收益测算表。

二、关于部分股权的价值

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具备控制权或缺少控制权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。因此，我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于具备控制权或缺少控制权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、截止评估基准日，委估开发项目用地的《国有土地使用证》的土地使用权人仍是武汉誉天东方置地有限公司，尚未完成《国有土地使用证》土地使用权人变更登记。

三、本次评估依据被评估单位提供的 A-1 地块的开发利用设计方案尚在办理规划审批当中。

我们未考虑上述事项对评估结论的影响，提请委托方予以关注。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一五年十一月五日起至二〇一六年十一月四日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一五年十一月八日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

注册资产评估师: _____



[Handwritten signature of Zhang Feng]

注册资产评估师: _____



[Handwritten signature of Zhuang Sheng]

法定代表人: _____

[Handwritten signature of the legal representative]

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一五年十一月八日



资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位专项审计报告；
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、 委托方和被评估单位产权登记证；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构资格证书；
- 八、 资产评估机构法人营业执照；
- 九、 签字注册资产评估师资格证书。

武汉誉天东诚商业管理
有限公司

审 计 报 告

武浦新审字【2015】132 号

武汉浦新会计师事务所（普通合伙）

审 计 报 告

武浦新审字【2015】132号

武汉誉天东诚商业管理有限公司：

我们审计了后附的武汉誉天东诚商业管理有限公司财务报表，包括2015年11月05日的资产负债表。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基



础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2015 年 11 月 05 日的财务状况。

武汉浦新会计师事务所（普通合伙）

中国·武汉市



中国注册会计师：



中国注册会计师：

张维伟

二〇一五年十一月五日



武汉誉天东诚商业管理有限公司

财务报表附注

(2015年11月05日)

一、公司的基本情况

武汉誉天东诚商业管理有限公司(以下简称“本公司”),系武汉誉天东方置地有限公司派生分立成立的公司,于2015年11月04日正式取得武汉市汉阳区工商行政管理局颁发的营业执照。

统一社会信用代码为91420105MA4KLA6887;

注册资本:肆仟万元;

法定代表人:李中秋;

注册地址:武汉市汉阳区汉阳大道457号第5栋203号。

经营范围:房地产开发;商品房销售;房屋租赁;物业管理;酒店管理;装饰材料、建筑材料、日用百货批发、零售(依法需经批准的项目经相关部门批准后方可展开经营活动)。****

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

三、公司主要会计政策、会计估计的说明

1、会计制度

本公司执行国家颁布的企业会计准则、《企业会计制度》及有关补充规定。

2、会计年度

本公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

3、记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

4、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础,各项财产在取得时按实际成本计价。期末,对各项资产进行定期检查,如果发生减值,按《企业会计制度》规定计提相应的减值准备。



5、现金及现金等价物的确定标准

现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、应收款项

本公司对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司管理当局批准确认为坏账损失。坏账发生时，冲销原已提取的坏账准备。坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

7、存货核算方法

本公司存货主要包括低值易耗品和库存商品，以实际成本记价。

存货的发出按加权平均法计价。

低值易耗品按五五摊销法核算。

年末存货按成本与可变现净值孰低计价。可变现净值指在正常销售过程中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税金后的价值确定。

本公司年末按个别存货逐项比较存货成本与可变现净值孰低，如个别存货可变现净值低于个别存货成本，按其差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

8、固定资产

本公司的固定资产是指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的单位价值在 2,000 元以上的有形资产。固定资产按取得时的成本入账，以年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计残值率%	预计使用寿命(年)	年折旧率%
办公设备	5	5	19
运输工具	5	10	9.5

在考虑减值准备的情况下，按单项固定资产扣除减值准备后的账面净额和剩余折旧年限，分项确定并计提各期折旧。

年末公司对固定资产按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致其可收回金额低于账面价值的差额，分项提取固定资产减值准备，并计入当期损益。



9、借款费用

本公司借款费用指因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用。除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均应于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。

10、收入确认原则

本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

11、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用应付税款法，以根据有关税法规定对本年度的税前会计利润作相应调整后的应纳税所得额作为计算当期所得税费用的基数。

四、会计政策、会计估计变更及重大会计差错的更正的说明

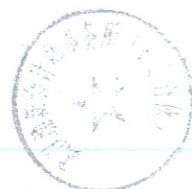
公司本年度无应披露的会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正事项。

五、报表重要项目的说明（金额单位为人民币元）

（一）存货

项 目	期末余额
土地征用费及拆迁补偿费	503,454,836.98
前期工程费	30,458,556.30
建筑安装工程费	59,085,989.71
基础设施配套设施	2,182,000.00
开发间接费用	105,839,530.04
合计	701,020,913.03

存货是位于汉阳区江城大道综合体 A-1 地块的开发成本，A-1 地块是商服用地，土地使用权证号武国用（2014）第 310 号，目前该地块土地使用权人为被分立公司武汉誉天东方置地有限公司，



我公司股东的控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司已承诺尽量加快该地块过户的办理程序。

(二) 其他应付款

项 目	期末余额
其他应付款	661,020,913.03
合 计	661,020,913.03

期末其他应付款金额比较大的单位如下:

债 权 人	期末余额
武汉中恒新科技产业集团有限公司	661,020,913.03

(三) 实收资本

投资者名称	期末余额
深圳市中恒华发科技有限公司	40,000,000.00
合 计	40,000,000.00

我公司系武汉誉天东方置地有限公司派生分立成立的公司,根据武汉誉天东方置地有限公司股东决议,我公司注册资本 4000 万,深圳市中恒华发科技有限公司持股 100%。

六、或有事项的说明

截至 2015 年 11 月 05 日,本公司无需要披露的重大或有事项。

七、资产负债表日后事项的说明

公司本期无需要披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

本公司涉税事项以主管税务机关意见为准。

法定代表人:

财务负责人:

2015 年 11 月 05 日



资产负债表

会企01表

编制单位：武汉誉天东诚商业管理有限公司

2015年11月5日

单位：元

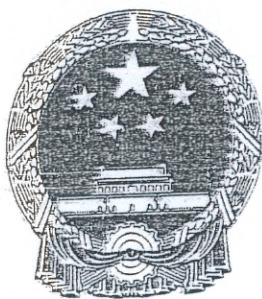
资 产	行次	年初数	期末数	负债及所有者权益	行次	年初数	期末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	0.00	0.00	短期借款	32	0.00	0.00
短期投资	2	0.00	0.00	应付票据	33	0.00	0.00
应收票据	3	0.00	0.00	应付账款	34	0.00	0.00
应收账款	4	0.00	0.00	预收账款	35	0.00	0.00
减：坏账准备	5	0.00	0.00	其他应付款	36	0.00	661,020,913.03
应收账款净额	6	0.00	0.00	应付工资	37	0.00	0.00
预付账款	7	0.00	0.00	应付福利费	38		
应收补贴款	8	0.00	0.00	未交税金	39	0.00	0.00
其他应收款	9	0.00	0.00	未付利润	40	0.00	0.00
存货	10	0.00	701,020,913.03	其他未交款	41		
减：存货跌价准备	11	0.00					
存货净额	12	0.00	701,020,913.03				
待摊费用	13	0.00	0.00	预提费用	42	0.00	0.00
待处理流动资产净	14	0.00	0.00	一年内到期的长期	43		
一年内到期的长期	15			其他流动负债	44	0.00	0.00
其他流动资产	16						
流动资产合计	17	0.00	701,020,913.03	流动负债合计	45	0.00	661,020,913.03
长期投资：				长期负债：			
长期投资	18	0.00	0.00	长期借款	46	0.00	0.00
固定资产：				应付债券	47	0.00	0.00
固定资产原价	19	0.00	0.00	长期应付款	48	0.00	0.00
减：累计折旧	20	0.00	0.00	其他长期负债	49	0.00	0.00
固定资产净值	21	0.00	0.00	其中：住房周转	50		
固定资产清理	22	0.00	0.00	长期负债合计	51	0.00	0.00
在建工程	23	0.00	0.00	递延税项：			
待处理固定资产净	24	0.00	0.00	递延税款贷项	52	0.00	0.00
固定资产合计	25	0.00	0.00				
无形及递延资产：				负债合计	53	0.00	661,020,913.03
无形资产	26	0.00	0.00	所有者权益：			
递延资产	27			实收资本	54	0.00	40,000,000.00
递延及无形资产合计	28	0.00	0.00	资本公积	55	0.00	0.00
其他长期资产：				盈余公积	56	0.00	0.00
其他长期资产	29	0.00	0.00	其中：法定公益	57	0.00	0.00
递延税项：				未分配利润	58	0.00	0.00
递延税款借项	30			所有者权益合计	59	0.00	40,000,000.00
资产总计	31	0.00	701,020,913.03	负债及所有者权益总计	60	0.00	701,020,913.03

财务主管：

审核：

制表：





营业执照

(副本)

注册号 420103000240065

名称 武汉浦新会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

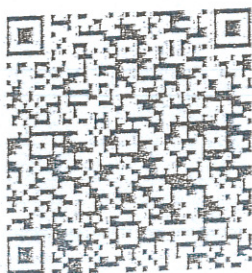
主要经营场所 武汉市东湖开发区华光大道18号高科大厦1128室

执行事务合伙人 谭发勇；

成立日期 2014年01月08日

合伙期限 自 2014年01月08日 至 2034年01月07日

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（经营期限与许可证核定的一致）。***



登记机关

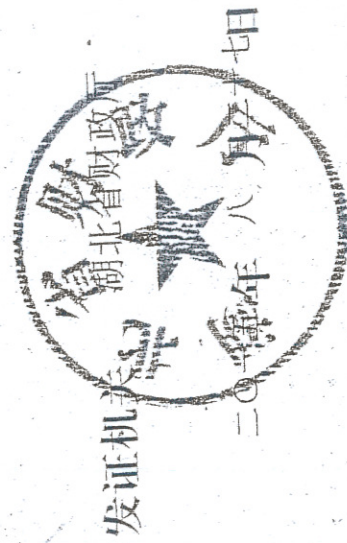


2015年7月28日

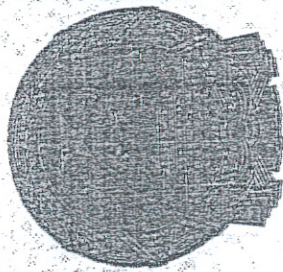
证书序号: NO. 023401

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 武汉浦新会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 谭发勇

办公场所: 武汉市东湖开发区华光大道18号
高科大厦1128室

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 42010350

注册资本(出资额):

批准设立文号: 鄂财会发[2013]30号

批准设立日期: 2013年12月30日



姓名 谭发勇

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1977-04-18

Date of birth

工作单位 武汉浦新会计师事务所

Working unit

身份证号码 422827197704180018

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

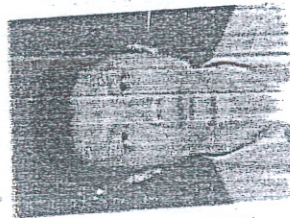


证书编号: 420002202763

No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 06 月 23 日
Date of Issuance

2015年5月10日



姓名 张雄伟

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1978-12-07

Date of birth

工作单位 武汉浦新会计师事务所

Working unit

身份证号码 420106197812074413

Identity card No.



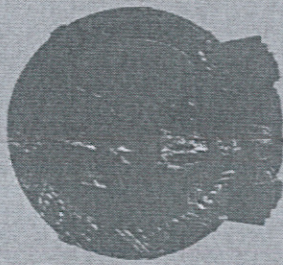
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2015年05月10日

证书编号: 420000102000
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2008年06月23日
Date of Issuance



企业法人营业执照

注册号 440301501120670

名称 深圳中恒华发股份有限公司
类型 股份有限公司（中外合资、上市）
住所 深圳市福田区华发北路411幢
法定代表人 李中秋
成立日期 一九八一年十二月八日

重要提示
1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
3、信息公示：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局信用信息公示平台（网址：www.szcredli.com.cn）查询。

登记机关 深圳市场监督管理局



二〇一三年六月九日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91420105MA4KLA6887

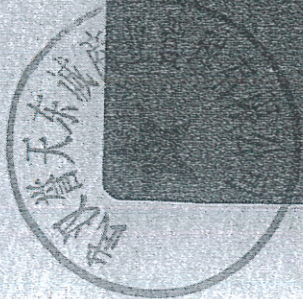
名称 武汉誉天东诚商业管理有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 武汉市汉阳区汉阳大道457号第5栋203号
法定代表人 李中秋
注册资本 肆仟万元整
成立日期 2015年11月04日
营业期限 2015年11月04日至****
经营范围 房地产开发；商品房销售；房屋租赁；物业管理；酒店管理；装饰材料、建筑材料、日用百货批发、零售（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）。****



登记机关



2015年 11 月 4 日



中华人民共和国 国有土地使用证

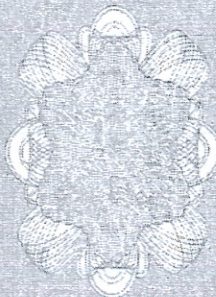
- 本证是土地登记的法律凭证，由土地行政主管部门，登记的内容受法律保护。本证书经登记机关、县级以上人民政府和土地登记初始登记共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及其他权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记，否则以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，应按规定申请补发。
- 本证不得私自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

动 国用 (2014) 第 310 号

土地使用权人	武汉誉天东方置地有限公司			
座 落	汉阳区江城大道绿谷体 A-1 地块			
地 号	420105009002 GB00001	图 号	178-14、15、 180-2、3	
地类 (用途)	商服用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2053 年 12 月 29 日	
使用权面积	40410.14 M ²	其 中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



土地登记发证中心	
2014 年 12 月 10 日	备注
707.40M ² ，国家建设需要时从规划要求	707.40M ² ，国家建设需要时从规划要求
986.20M ² ，国家建设需要时从规划要求	986.20M ² ，国家建设需要时从规划要求
150.70M ² ，国家建设需要时从规划要求	150.70M ² ，国家建设需要时从规划要求
作他项权利限制	
2014 年 12 月	

已初步核实，
请在办理供地
时核实并盖章
年 月 日
登记发证中心

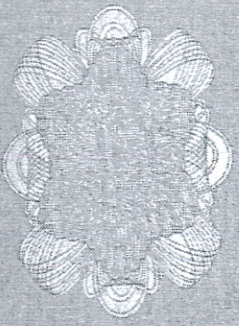
家建设需要时应服从规划要求
家建设需要时应服从规划要求
建设需要时应服从规划要求
限制

2014年12月

鄂 国用 (2014) 第 310 号

土地使用权人	武汉普天东方置业有限公司				
座 落	汉阳区江城大道综合体A-11地块				
地 号	420105009002 GB00001	图 号	138-14、15、 186-2、3		
地类(用途)	商服用地	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2053年12月29日		
使用权面积	40410.14 M ²	其中	建设用地面积 / M ²	分摊面积 / M ²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2014年12月16日

证书监制机关



N° 023245279



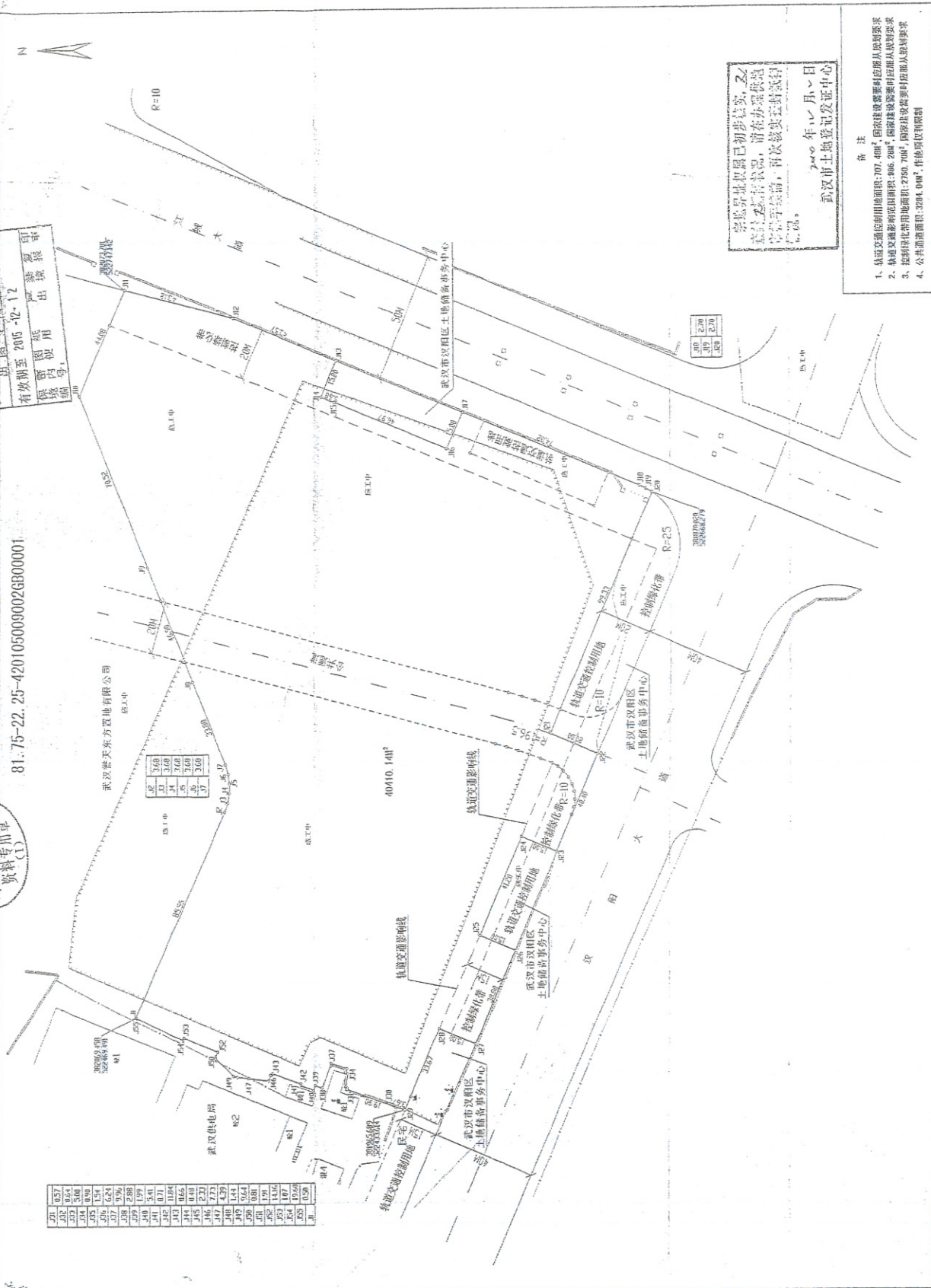
武汉市土地局

市調研所
資料專用章
(1)

81: 75~22. 25-420105009002GB000001:

J21	0.57
J32	0.64
J33	3.00
J34	0.90
J35	1.54
J36	6.24
J37	9.96
J38	2.88
J39	1.99
J40	5.41
J41	0.71
J42	11.84
J43	0.66
J44	0.40
J45	2.33
J46	7.73
J47	4.39
J48	1.44
J49	9.64
J50	0.81
J51	1.91
J52	14.16
J53	1.07
J54	19.60
J55	0.50
J1	

J2	368
J3	368
J4	368
J5	368
J6	368
J7	368



宗地界址权属已初步核实，
 宗地界址权属情况，请在办理供地
 申请时予以说明，再次核实并封样留
 存。

2010年11月10日
 武汉市土地登记发证中心

州
館

- 1、轨道交通控制用地面积:707.40 km^2 。国家建设需要时按照从规划要求
- 2、轨道交通影响范围面积:906.20 km^2 。国家建设需要时按照从规划要求
- 3、控制绿化带用地面积:2750.70 km^2 。国家建设需要时按照从规划要求
- 4、公共通道面积:3284.04 km^2 。作他项开发利用限制

266 邢 奇 校 校 王 为

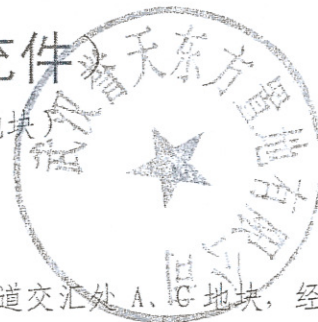
1:1000

2014年12月



规划设计条件（补充件）

武规条字[2011]147号（A、C地块）



武汉誉天东方置地有限公司：

你单位申报的位于汉阳区汉阳区江城大道与汉阳大道交汇处 A、C 地块，经我局审查，同意指标打通计算，并对 A 地块进行分期，请按以下补充条件进行规划设计和使用土地：

一、原规划用地情况

A 地块：

- 1、规划净用地面积：85744 平方米（以实测为准）；
- 2、规划用地性质：商业金融业、居住用地；土地分类：商服、住宅用地；
- 3、用地位置：汉阳区江城大道与汉阳大道交叉口西北侧。（详见用地范围线）。

C 地块：

- 1、规划净用地面积：30893 平方米（含扩大用地面积 872 平方米，以实测为准）；
- 2、规划用地性质：商业金融业、居住用地；土地分类：商服、住宅用地；
- 3、用地位置：位于汉阳区江城大道与汉阳大道交叉口西南侧（详见用地范围线）。

二、补充后的规划用地情况

A 地块：

- 1、规划净用地面积：85744 平方米（以实测为准）；

其中：A-1 地块规划净用地面积：40409.3 平方米（以实测为准）；

A-2 地块规划净用地面积：45334.7 平方米（以实测为准）；

- 2、规划用地性质：商业服务业设施、居住用地；土地分类：商服、住宅用地；

其中：A-1 地块规划用地性质为：商业服务业设施；土地分类：商服用地；

A-2 地块规划用地性质为：居住用地；土地分类：住宅用地；

- 3、用地位置：汉阳区江城大道与汉阳大道交叉口西北侧。（详见用地范围线）。

C 地块：

- 1、规划净用地面积：30893 平方米（含扩大用地面积 872 平方米，以实测为准）；
- 2、规划用地性质：商业金融业、居住用地；土地分类：商服、住宅用地；
- 3、用地位置：位于汉阳区江城大道与汉阳大道交叉口西南侧（详见用地范围线）。

三、原土地使用强度

A 地块：

1、最大建筑面积：按容积率与净用地面积的乘积计算（其中，商业建筑面积不少于100000平方米，办公建筑面积不少于41300平方米）；

2、最高容积率：5.0以内；

3、最大建筑密度：35%；

4、建筑高度：结合具体方案确定；

5、绿地率：按《武汉市城市绿化条例》执行。

C地块：

1、最大建筑面积：按容积率与净用地面积的乘积计算（其中，商业建筑面积不少于30000平方米，办公建筑面积不少于33200平方米）；

2、最高容积率：5.2以内；

3、最大建筑密度：35%；

4、建筑高度：结合具体方案确定；

5、绿地率：按《武汉市城市绿化条例》执行。

四、补充后的土地使用强度

A地块：

1、最大建筑面积：461618.86平方米（其中，商业118500平方米，办公74500平方米，居住268618.86平方米）；

其中，A-1地块最大建筑面积：193000平方米（其中，商业118500平方米，办公74500平方米）；

A-2地块最大建筑面积：268618.86平方米；

2、最高容积率：按建筑面积与净用地面积的比值计算（约5.38）；

其中，A-1地块最高容积率：按建筑面积与净用地面积的比值计算（约4.78）；

A-2地块最高容积率：按建筑面积与净用地面积的比值计算（约5.93）；

3、建筑密度：结合具体方案确定；

4、建筑高度：结合具体方案确定；

5、绿地率：按《武汉市城市绿化条例》执行。

C地块：

1、最大建筑面积：127744.74平方米（其中，商业11500平方米，居住116244.74平方米）；

2、最高容积率：按建筑面积与净用地面积的比值计算（约4.14）；

3、建筑密度：结合具体方案确定；

4、建筑高度：结合具体方案确定；

5、绿地率：按《武汉市城市绿化条例》执行。

五、建筑设计要求

遵照《武汉市建设工程规划管理技术规定》和《湖北省无障碍设施建设和管理规定》执行。

六、特殊要求

1、A-2 地块总建筑面积中含五里墩村开发用地 K3 地块转移的 5.4 万平方米住宅建筑规模；C 地块总建筑面积中含五里墩村开发用地 K2 地块转移的 2.12 万平方米住宅建筑规模。

2、其他技术性条款原则上按原规划设计条件执行，个别条款可结合具体规划建设方案确定。

七、遵守事项

本规划设计条件作为建设单位进行规划建筑设计和土地出让的必备条件，未经原批准单位同意，不得改变本条件规定的各项要求和指标。如确需调整，必须重新向原批准机关申报调整规划设计条件。





签字 147
 此为补件 (A、C地块)
 2014年12月8日

委托方及被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

深圳中恒华发股份有限公司拟收购武汉誉天东诚商业管理有限公司的部分股权。为此，委托贵公司对武汉誉天东诚商业管理有限公司于评估基准日 2015 年 11 月 5 日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整。委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；
- 4、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。

(此页无正文)

委 托 方: _____



法定代表人: _____



被评估单位: _____



法定代表人: _____



日期: 2015年 11月 5日

注册资产评估师承诺函

深圳中恒华发股份有限公司：

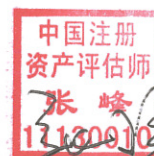
受贵公司委托，我们根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对贵公司股权收购事宜所涉及的武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益在 2015 年 11 月 8 日的市场价值进行了评估。我们对委托评估的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产及负债进行了合理的核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值基本合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估机构（盖章）：



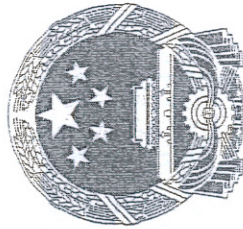
注册资产评估师（签字盖章）：



注册资产评估师（签字盖章）：



日 期： 2015 年 11 月 8 日



资产评估 资格证书 (副本)

证书编号: NO.42020031

批准机关: 北京市财政局

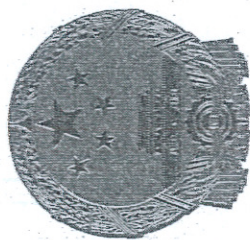
发证日期: 2009年6月22日



序列号: 00005559

机构名称	中京民信(北京)资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层1506室
首席合伙人 (法定代表人)	周国章
批准文号	京财企许可[2009]0040号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估	

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

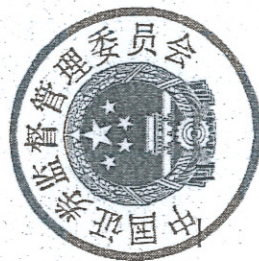
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中京民信（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

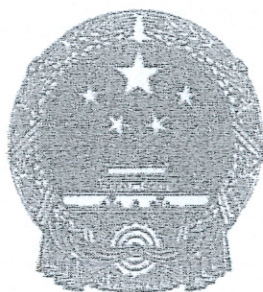
批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0270037003

变更文号：财办企[2009]131号

序列号：000093



发证时间： 年 月

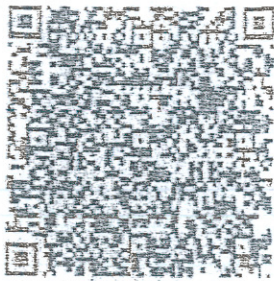


营业执照

(副本) (1-1)

注册号420102000080172

名称 中京民信(北京)资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室
法定代表人 周国章
注册资本 200万元
成立日期 2000年10月16日
营业期限 2000年10月16日至2030年10月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2014年08月27日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11130010

姓名: 张峰

性别: 男

身份证号: 429001198211033355

机构名称: 中京民信(北京)资产评估有
限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年5月21日

初次注册时间: 2013年5月16日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



年 月 日



年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 42070031



姓名: 牛炳胜

性别: 男

身份证号: 42010419540401951X

机构名称: 中京民信(北京)资产评估有
限公司江苏分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年12月3日

初次注册时间: 2008年1月28日

本人签名:

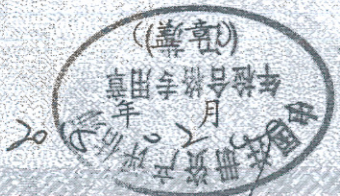
本人印鉴:

检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

深圳中恒华发股份有限公司股权收购项目
武汉誉天东诚商业管理有限公司股东全部权益价值
资产评估明细表

京信评报字（2015）第 370 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一五年十一月八日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年11月5日

表1

被评估单位：武汉誉天东诚商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	70,102.09	105,362.74	35,260.65	50.30
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	70,102.09	105,362.74	35,260.65	50.30
21 流动负债	66,102.09	66,102.09	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	66,102.09	66,102.09	-	-
24 净资产（所有者权益）	4,000.00	39,260.65	35,260.65	881.52

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

共8页第2页

评估基准日：2015年11月5日

表2

被评估单位：武汉誉天东诚商业管理有限公司

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%
1	一、流动资产合计	701,020,913.03	1,053,627,366.99	352,606,453.96	50.30
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	701,020,913.03	1,053,627,366.99	352,606,453.96	50.30
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	-	-	-	
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	-	-	-	
20	在建工程	-	-	-	
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	-	-	-	
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	

资产评估结果分类汇总表

共8页第3页

评估基准日：2015年11月5日

表2

被评估单位：武汉誉天东诚商业管理有限公司

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%
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	701,020,913.03	1,053,627,366.99	352,606,453.96	50.30
32	四、流动负债合计	661,020,913.03	661,020,913.03	-	-
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	-	-	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	-	-	-	
39	应交税费	-	-	-	
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	661,020,913.03	661,020,913.03	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45	五、非流动负债合计	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	六、负债总计	661,020,913.03	661,020,913.03	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	40,000,000.00	392,606,453.96	352,606,453.96	881.52

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

共8页第4页

评估基准日：2015年11月5日

表3

被评估单位：武汉誉天东诚商业管理有限公司

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	-	-	-	
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	-	-	-	
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	-	-	-	
3-9	存货	701,020,913.03	1,053,627,366.99	352,606,453.96	50.30
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	-	-	-	
3	流动资产合计	701,020,913.03	1,053,627,366.99	352,606,453.96	50.30

评估人员：张峰 毛灵

被评估单位填表人：黄雁波

填表日期：2015年11月5日

黄雁波

