

武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉
及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业
有限公司股东全部权益价值

评估报告

闽中兴评字（2017）第 1005 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年三月二十四日

资产评估师声明

一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、资产评估师和评估助理人员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。根据资产评估师和评估助理人员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。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有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。

四、资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益。同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、资产评估师和评估人员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。

六、资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估人员对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了形式调查，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。评估人员对评估对象的调查并不能减轻或替代委托方和相关当事人如实提供评估对象权属和相关证据资料的责任。

七、资产评估师和评估人员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。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉 及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业 有限公司股东全部权益价值 评估报告目录

评估报告书摘要.....	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	9
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日:	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制.....	24
十三、评估报告日.....	27
评估报告附件.....	28

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要需与评估师声明、评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉 及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业 有限公司股东全部权益价值

评估报告摘要

闽中兴评字（2017）第 1005 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：武汉泰禾房地产开发有限公司

被评估单位：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

其他评估报告使用者：本报告仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估是为武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司的股东全部权益。评估范围为安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司申报并经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2017 年 1 月 31 日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论：

本报告的结论系基于存货按资产占有方提供的开发、销售方案为基础进行测算，不考虑未来开发、销售方案变更等对估值的影响，评估基准日后存货的开发销售方案、

项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外因素均可能发生一定的变化，并对评估价值产生影响。虽然本次评估是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照评估对象预期实施的风险，但如果评估对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对评估对象的开发进度、产品销售、成本控制等经营活动将会造成一定的影响，也会对评估结果造成相应的影响。

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 2,315.04 万元，经评估后，在满足本次评估报告全部假设和前提下，其股东全部权益（净资产）评估值为人民币 12,299.25 万元（大写人民币壹亿贰仟贰佰玖拾玖万贰仟伍佰元），评估增值 9,984.21 万元，增值率 431.28%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	332,657.28	342,637.67	9,980.39	3.00
2	非流动资产	3,114.79	3,118.61	3.82	0.12
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	3.02	6.84	3.82	126.49
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	3,111.77	3,111.77	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	335,772.07	345,756.28	9,984.21	2.97
21	流动负债	244,722.16	244,722.16	0.00	0.00

22	非流动负债	88,734.86	88,734.86	0.00	0.00
23	负债总计	333,457.02	333,457.02	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	2,315.04	12,299.25	9,984.21	431.28

评估结论详细情况见评估明细表。

其中存货开发产品中列示的合淮路项目系安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司于 2016 年 9 月 23 日以拍卖方式取得项目土地使用权及相关税费，截至评估基准日尚未开发。经审计后与该项目相关的货币资金、土地取得成本及相关费用等资产合计 2,110,940,678.66 元，与项目相对应的借款和其他负债合计 2,110,957,756.95 元。

八、特别事项说明

1. 本评估公司未对委托方和目标单位提供的项目审批、设计、项目总评、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司等描述性的文字均摘自安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 根据企业基本注册信息查询结果显示，江海证券有限公司（代表“江海证券民生江民 55 号定向资产管理计划”）通过南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行向安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司发放了 13 亿元的委托贷款，截止期末已发放 6.26 亿元；安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司将以 N1605 地块土地使用权（即合淮路项目用地，尚未取得土地使用权证）作为抵押物提供抵押担保。股东安徽瑞泰置业有限公司以持有的本公司 100% 股权作为质押，并提供全额连带责任保证；自然人周文育（实质控制人之一）提供全额连带责任保证，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

6. 2017 年 1 月 6 日，安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司（作为“债务人”）与安徽瑞泰置业有限公司（作为“转让方”）、中国华融资产管理股份有限公司安徽省分公司（作为“受让方”，以下简称“华融（安徽）”）签订了《债权转让协议》，将安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司对转让方未偿还的人民币 3.61 亿元的债务转让给华融（安徽）。同日，安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司与华融（安徽）签订了《抵押协议》，约定安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司以其持有的泊心湾项目的国有土地使用权提供抵押担保。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

7. 根据评估师现场了解，泊心湾项目、合淮路项目根据出让合同约定须于 2017 年 2 月 12 日之前开工，但截至报告出具日，委托方尚未开工建设，亦未办理延期开工建设手续，本次评估未考虑以上项目无法按时开竣工及违约对评估结果的影响。

8. 名门湖畔项目土地出让合同中约定“受让人须在地块内引入一家世界 500 强企业安徽总部入驻。取得土地 5 年内，每年上缴税金不少于 5000 万或累计不少于 2.5 亿。否则，视为违约，以现金补齐。”

本次评估未考虑名门湖畔项目土地出让合同中约定的相关附加条件可能无法实现对评估结果的影响。

9. 本次评估名门湖畔存货产品已基本销售完毕（仅剩少量商业用房），故本次评估已实测的按实测面积、未实测的按预售测绘面积测算；评估人员注意到部分楼栋（已验收）实测面积与规划证记载面积差异较大（约正负 5%左右），考虑该项目尚未完全实测，本次评估未考虑实测面积与规划面积的差异及由此可能产生的相关债项对评估结果的影响。

10. 本次评估名门湖畔项目存货账面成本、预计未付款以被评估单位提供及审计机构审定为依据。

11. 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

12. 期后事项

（1）报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

（2）在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，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由于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。

本评估报告结论使用有效期为一年，即自 2017 年 1 月 31 日至 2018 年 1 月 30 日。

武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉 及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业 有限公司股东全部权益价值 评估报告正文

闽中兴评字（2017）第 1005 号

武汉泰禾房地产开发有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法按照必要的评估程序，对武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司股东全部权益价值在 2017 年 1 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、被评估单位及其他评估报告使用者

1. 委托方：武汉泰禾房地产开发有限公司

社会统一信用代码：91420102MA4KNKLD2E

注册资本：1000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

住所：武汉市江岸区赵家条尾村 256 号

法定代表人：陈方

成立日期：2016 年 9 月 26 日

营业期限：2016 年 9 月 26 日 至 --

经营范围：房地产开发及商品房销售；室内装饰装修工程的设计、施工；对房地产业、工业、农业项目的投资。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

2. 被评估企业：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

统一社会信用代码：913401000973993526

注册资本：2000 万元

公司类型：有限责任公司

住 所：合肥市庐阳区四里河路 88 号明发商业广场 A1 区 1 栋、2 栋 2-508。

法定代表人：韦继松

成立日期：2014 年 4 月 21 日

营业期限：2014 年 4 月 21 日至 2044 年 4 月 21 日

经营范围：主要经营业务为房地产开发、销售。（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）

（1）历史沿革及股权结构

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司由安徽瑞泰置业有限公司（以下简称瑞泰置业公司）于 2014 年 4 月 21 日出资设立。

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司设立时的注册资本为 1,500 万元，由瑞泰置业公司以货币资金全额出资。上述出资业经安徽大成会计师事务所有限公司出具“皖大成验字【2014】第 212 号”验资报告予以验证。

2014 年 7 月 29 日，瑞泰置业与北京东方隆泰投资管理中心（以下简称东方隆泰）签订《股权转让协议》，瑞泰置业将安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司 90% 的股权转让给东方隆泰。

2014 年 12 月 4 日，经股东会决议批准，原股东与安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司签订《增资协议》，约定安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司注册资本增至 2000 万元；北京东方隆泰投资管理中心以 500 万元出资额。本次增资全部为货币出资，业经安徽大成会计师事务所有限公司出具“皖大成验字【2014】第 359 号”验资报告予以验证。

2016 年 8 月 29 日，瑞泰置业与东方隆泰签订《股权转让协议》，东方隆泰将安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司 92.5% 的股权转让给瑞泰置业。至此瑞泰置业持有安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司 100% 股权。

（2）近年资产、财务及经营状况

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司近年的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

资产	2015-12-31	2016-12-31	2017-1-31
流动资产			
货币资金	119,110,726.13	30,994,086.06	27,855,531.91
交易性金融资产			
应收票据			

应收账款			
预付款项	5,612,070.66		
应收利息			
应收股利			
其他应收款	126,838,335.37	31,764,015.94	98,325,394.67
存货	1,029,321,305.83	3,146,803,790.16	3,167,586,387.75
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	57,917,749.90	30,983,745.90	32,805,450.79
流动资产合计	1,338,800,187.89	3,240,545,638.06	3,326,572,765.12
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	72,177.43	33,451.03	30,223.83
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	48,084,079.80	29,675,905.18	31,117,687.32
其他非流动资产			
非流动资产合计	48,156,257.23	29,709,356.21	31,147,911.15
资产总计	1,386,956,445.12	3,270,254,994.27	3,357,720,676.27
负债和股东权益			
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	4,987,333.92	1,207,578,448.25	1,204,216,646.94
预收款项	976,350,915.90	599,294,878.00	630,462,303.00
应付职工薪酬			
应交税费	11,395,825.09	5,130,155.08	3,337,489.50
应付利息			6,943,165.27
应付股利			
其他应付款	52,567,171.85	799,804,092.99	493,962,018.06
一年内到期的非流动负债	350,000,000.00		108,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,395,301,246.76	2,611,807,574.32	2,447,221,622.77
非流动负债:			
长期借款		626,290,000.00	878,990,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	17,132,656.04	8,185,443.25	8,358,635.92
其他非流动负债			
非流动负债合计	17,132,656.04	634,475,443.25	887,348,635.92
负债合计	1,412,433,902.80	3,246,283,017.57	3,334,570,258.69
股东权益:	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00

实收资本（或股本）			
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		397,197.67	397,197.67
一般风险准备			
未分配利润	-45,477,457.68	3,574,779.03	2,753,219.91
股东权益合计	-25,477,457.68	23,971,976.70	23,150,417.58
负债和股东权益总计	1,386,956,445.12	3,270,254,994.27	3,357,720,676.27

期间	2015 年度	2016 年度	2017 年 1 月
一、营业收入		969,134,440.90	
其中：主营业务收入			
其他业务收入			
减：营业成本		799,307,330.21	
营业税金及附加		64,617,591.83	354,798.59
销售费用	45,059,319.86	34,426,720.16	21,632.15
管理费用	6,722,154.58	5,128,019.92	705,984.60
财务费用	-137,227.69	-267,058.69	6,349.48
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-51,644,246.75	65,921,837.47	-1,088,764.82
加：营业外收入		182,000.00	
减：营业外支出	63,307.93	93,688.77	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-51,707,554.68	66,010,148.70	-1,088,764.82
减：所得税费用	-12,897,289.77	16,560,714.32	-267,205.70
四、净利润	-38,810,264.91	49,449,434.38	-821,559.12

备注：上述表中的数据由安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司提供，其中2015、2016、2017 年 1 月数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字（2017）第 351ZC0038 号无保留意见审计报告。

3. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方武汉泰禾房地产开发有限公司与被评估单位安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司为交易双方。

4. 委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，

无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司的股东全部权益。评估范围为安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司申报并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 1 月 31 日的全部资产及相关负债。

单位：人民币元

项 目	账面价值
一、流动资产：	
货币资金	27,855,531.91
交易性金融资产	
应收票据	
应收账款	
其他应收款	98,325,394.67
应收股利	
应收利息	
预付账款	
应收补贴款	
存货	3,167,586,387.75
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	32,805,450.79
流动资产合计	3,326,572,765.12
二、非流动资产	
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产合计	30,223.83
其中：建筑物	
机器设备	30,223.83
工程物资	
在建工程	
固定资产清理	
待处理固定资产净损失	
油气资产	
无形资产合计	
其中：土地使用权	

项 目	账面价值
其他无形资产	
开发支出	
商誉	
其他资产合计	
长期待摊费用	
递延所得税资产	31,117,687.32
其他非流动资产	
非流动资产合计	31,147,911.15
资产总计	3,357,720,676.27
三、流动负债	
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	1,204,216,646.94
预收款项	
应付职工薪酬	630,462,303.00
应交税费	3,337,489.50
应付利息	6,943,165.27
应付股利	
其他应付款	493,962,018.06
一年内到期的非流动负债	108,300,000.00
其他流动负债	
流动负债合计	2,447,221,622.77
四、非流动负债：	
长期借款	878,990,000.00
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
预计负债	
递延所得税负债	8,358,635.92
其他非流动负债	
非流动负债合计	887,348,635.92
五、负债合计	3,334,570,258.69
股东权益合计	23,150,417.58

注：基准日财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字（2017）第 351ZC0038 号无保留意见审计报告。

1. 委托评估的资产状况

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司的主要资产为货币资金、往来款、存货、其他流动资产、固定资产、递延所得税资产。

（1）货币资金：主要为银行存款；

（2）往来款：主要为关联方往来和经营过程中产生的应收、应付款项；

(3) 存货：包括在产品和产成品，其中产成品（库存商品）为位于清源路以北的名门湖畔项目的已竣工的余房（多层、部分高层及商业，包括已销售未结转房产及未销售房产）。在产品主要为名门湖畔项目未竣工的房产（G7、G8、G9、G10、S11、办公楼及车位，包括已销售及未销售房产）、位于阜阳北路的泊心湾项目、合淮路项目地块发生的土地成本、前期成本；

(4) 其他流动资产：企业预缴的相关税费；

(5) 固定资产：本次申报的为固定资产——电子设备，共计 18 项，为日常办公用的电脑、空调等；

(6) 递延所得税资产：审计根据预收款毛利调整所得税后计提相应的递延所得税资产。

2. 企业申报的账外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，与评估对象和范围一致，未申报账外资产。

3. 本次评估报告中纳入评估范围的资产及负债除按规定以审计报告审定数为评估前账面值外未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

1. 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：所谓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的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

本次评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映评估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方确定本项目资产评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标

准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 资产评估业务约定书。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《企业会计准则—基本准则》财政部[2006]第33号；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
11. 《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）；
12. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

- 5.《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 6.《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7.《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8.《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号）；
- 10.《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 11.《资产评估执业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 12.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 13.《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）；
- 14.其他有关准则。

（四）产权依据

1. 被评估单位安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司营业执照复印件；
2. 被评估单位安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司财务报表复印件；
3. 被评估单位安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司评估基准日审计报告复印件；
4. 验资报告、历年审计报告复印件；
5. 土地出让合同、不动产登记证复印件；
6. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等；
7. 委托方、被评估单位承诺函；
8. 相关财务、经营销售资料；
9. 其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 我司掌握的类似建筑工程造价指标；合肥建设工程造价信息；
5. 委托方及被评估单位提供的有关产权资料、工程决算相关资料和其他资料；
6. 中国地价监测指数（合肥）；
7. 合肥土地交易信息；
- 8.《最新资产评估常用数据与参数手册》；

9. 《中国机电产品报价手册》、《中国机电产品市场价格目录》；
10. 《计算机市场》、《中国电子商情》；
11. 《全国资产评估价格信息》；
12. 我司掌握的有关资料及评估人员现场勘察所掌握的情况资料；
13. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
14. 企业提供的有关资产方面的资料；
15. 其他有关参考资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在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评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

(1) 评估对象处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，根据评估准则关于评估方法的适用性规定，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近交可比易案例，故本次评估无法采用市场法。同时，安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司属于房地产开发公司，目前有 3 个项目。其中，名门湖畔项目基本销售完毕，泊心湾项目和合淮路项目于 2016 年底刚取得土地使用权，规划方案尚未完成，无详细的开发方案，未来收益较难合理预测，故本次评估不采用收益法。

鉴于以上原因，本项目采用资产基础法对安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司股东全部权益进行评估。

(二) 资产基础法具体应用

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

①现金存放在出纳处。本次评估，评估人员通过查阅相关账簿、凭证会同出纳于清查日对现金进行了盘点，根据评估基准日至清查日的现金进出数倒推评估基准日现金数并与账面核实相符后，以核实后的账面值确认为评估值。

②银行存款采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，根据核实后的账面值确定评估值。

(2) 其他应收款的评估

其他应收款在查阅会计凭证，借助历史资料和现场的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于账龄较长、有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目，评估为 0。

(3) 存货的评估

①存货概况

截至评估基准日，存货包括在产品和产成品。产成品（库存商品）为位于清源路以北的名门湖畔项目的已竣工的余房（多层、部分高层及商业，包括已销售未结转房产及未销售房产）。在产品主要为名门湖畔项目未竣工的房产（G7、G8、G9、G10、S11、办公楼及车位，包括已销售及未销售房产）、位于阜阳北路的泊心湾项目、合淮路项目地块发生的土地成本、前期成本。

②产成品的评估

评估人员对委估产成品逐项进行了核实，帐实、帐表相符。根据该公司历史的销售情况和现行市场行情，评估人员认为委托评估的存货应该可以正常销售，故本次评估按正常销售产品评估，评估公式：

正常销售产品的评估=不含税销售单价×数量×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-(土地增值税/销售收入)-(销售利润率×所得税税率)-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]-尚应支付的款项

③在产品的评估

名门湖畔项目在产品由于已基本完工，审计已全额计提成本，项目已基本销售完毕，故本次评估按产成品模式计算。泊心湾项目、合淮路项目由于土地均为近期取得，采用成本法评估。其中土地使用权取得价格考虑近年与委估宗地处于同一区域的土地交易案例较丰富，采用市场法能更好反应当前土地价值，故选用市场法进行估价。

（4）其他流动资产的评估

其他流动资产主要为预缴税费，评估人员了解分析其他流动资产的形成依据和明细过程，收集纳税申报表、有关合同、协议、决议等重要资料，经核实无误后以实际成本确认评估值。

2. 非流动资产的评估

（1）固定资产——设备的评估

本次设备评估主要采用成本法。

①电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：设备的评估值=重置成本×成新率

A. 电子设备的重置成本以现场市场价格为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

B. 办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(2) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上按对应的各应收款项的评估值来确定递延所得税资产的评估值。

3. 关于负债的评估

主要包括应付账款、预收账款、应付利息、应缴税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延所得税负债等。评估人员对企业的负债进行审查核实，各项负债在核实的基础上以核实确认后的账面值作为评估值，适当考虑是否存在不需支付的金额；金额较大的已发函询证，并以回函确认数为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签订的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产及负债进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

了解评估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司首

先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与评估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项评估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以公司按现状趋势发展、持续经营以及在建项目按计划建设推进为评估假设前提。

（二）评估假设：

（1）以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

（2）以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

（3）以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动、土地开发政策等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

（4）评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（5）以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

（6）假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1. 本报告的结论系基于存货按资产占有方提供的开发、销售方案为基础进行测算，不考虑未来开发、销售方案变更等对估值的影响，评估基准日后存货的开发销售方案、项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外部因素均可能发生一定的变化，并对评估价值产生影响。虽然本次评估是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照评估对象预期实施的风险，但如果评估对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对评估对象的开发进度、产品销售、成本控制等经营活动将会造成一定的影响，也会对评估结果造成相应的影响。

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后评估基准日的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 2,315.04 万元，经评估后，在满足本次评估报告全部假设和前提下，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 12,299.25 万元（大写人民币壹亿贰仟贰佰玖拾玖万贰仟伍佰元），评估增值 9,984.21 万元，增值率 431.28%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	332,657.28	342,637.67	9,980.39	3.00
2	非流动资产	3,114.79	3,118.61	3.82	0.12
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	3.02	6.84	3.82	126.49
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	

12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	3,111.77	3,111.77	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	335,772.07	345,756.28	9,984.21	2.97
21	流动负债	244,722.16	244,722.16	0.00	0.00
22	非流动负债	88,734.86	88,734.86	0.00	0.00
23	负债总计	333,457.02	333,457.02	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	2,315.04	12,299.25	9,984.21	431.28

评估结论详细情况见评估明细表。

其中存货开发产品中列示的合淮路项目系安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司于2016年9月23日以拍卖方式取得项目土地使用权及相关税费，截至评估基准日尚未开发。经审计后与该项目相关的货币资金、土地取得成本及相关费用等资产合计2,110,940,678.66元，与项目相对应的借款和其他负债合计2,110,957,756.95元。

2. 评估结果与账面值的比较主要变动情况如下表所示：

（1）存货评估增值99,803,901.42元，其中，产成品评估减值58,977,064.61元，主要由于土地成本按占地面积分摊造成产成品账面成本过高；在产品评估增值158,780,966.03元，主要由于项目地块取得时间较早，土地取得成本相对较低、土地分摊成本较低和近年来当地房地产市场价格有一定程度上涨共同造成。

（2）固定资产-设备类资产评估增值38,181.17元，主要系基准日重置价格下降与评估耐用年限和财务折旧年限的差异共同造成。

十一、特别事项说明

1. 本评估公司未对委托方和目标单位提供的项目审批、设计、项目总评、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托

时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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司等描述性的文字均摘自安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 根据企业基本注册信息查询结果显示，江海证券有限公司（代表“江海证券民生江民 55 号定向资产管理计划”）通过南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行向安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司发放了 13 亿元的委托贷款，截止期末已发放 6.26 亿元；安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司将以 N1605 地块土地使用权（即合淮路项目用地，尚未取得土地使用权证）作为抵押物提供抵押担保。股东安徽瑞泰置业有限公司以持有的本公司 100% 股权作为质押，并提供全额连带责任保证；自然人周文育（实质控制人之一）提供全额连带责任保证，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

6. 2017 年 1 月 6 日，安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司（作为“债务人”）与安徽瑞泰置业有限公司（作为“转让方”）、中国华融资产管理股份有限公司安徽省分公司（作为“受让方”，以下简称“华融（安徽）”）签订了《债权转让协议》，将安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司对转让方未偿还的人民币 3.61 亿元的债务转让给华融（安徽）。同日，安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司与华融（安徽）签订了《抵押协议》，约定安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司以其持有的泊心湾项目的国有土地使用权提供抵押担保。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

7. 根据评估师现场了解，泊心湾项目、合淮路项目根据出让合同约定须于 2017 年 2 月 12 日之前开工，但截至报告出具日，委托方尚未开工建设，亦未办理延期开工建设手续，本次评估未考虑以上项目无法按时开竣工及违约对评估结果的影响。

8. 名门湖畔项目土地出让合同中约定“受让人须在地块内引入一家世界 500 强企业安徽总部入驻。取得土地 5 年内，每年上缴税金不少于 5000 万或累计不少于 2.5 亿。否则，视为违约，以现金补齐。”

本次评估未考虑名门湖畔项目土地出让合同中约定的相关附加条件可能无法实现对评估结果的影响。

9. 本次评估名门湖畔存货产品已基本销售完毕（仅剩少量商业用房），故本次评估已实测的按实测面积、未实测的按预售测绘面积测算；评估人员注意到部分楼栋（已验收）实测面积与规划证记载面积差异较大（约正负 5%左右），考虑该项目尚未完全实测，本次评估未考虑实测面积与规划面积的差异及由此可能产生的相关债项对评估结果的影响。

10. 本次评估名门湖畔项目存货账面成本、预计未付款以被评估单位提供及审计机构审定为依据。

11. 本次评估未考虑流动性对评估结果的影响。

12. 期后事项

（1）报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

（2）在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，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由于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。

十二、评估报告使用限制

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未征得评估机构同意，本评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2017 年 1 月 31 日至 2018 年 1 月 30 日。

5. 本报告的资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

7. 本报告结论是反映评估对象在本次评估目的下价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结果的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价

格的影响。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2017 年 3 月 24 日。

（本报告报告号为：闽中兴评字（2017）第 1005 号，评估值为 12,299.25 万元（大写人民币壹亿贰仟贰佰玖拾玖万贰仟伍佰元）

资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇一七年三月二十四日

武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉 及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业 有限公司股东全部权益价值

评估报告附件

闽中兴评字（2017）第 1005 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年三月二十四日

武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉 及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业 有限公司股东全部权益价值 评估附件清单

1. 评估基准日审计报告复印件；
2. 委托方、被评估单位营业执照复印件；
3. 委托方承诺函、被评估单位承诺函复印件；
4. 主要权属资料复印件；
5. 评估机构资格证书复印件；
6. 评估机构法人营业执照副本复印件；
7. 签字资产评估师资格证书复印件。