

武汉华发长盛房地产开发有限公司拟增资扩股
所涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-151号



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一七年四月二十五日

资产评估报告目录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
一、委托人及被评估单位概况.....	5
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.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	28
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	30
附 件.....	31

资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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；根据我们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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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人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或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的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，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

六、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；

七、我们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；

八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

武汉华发长盛房地产开发有限公司拟增资扩股 所涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2017]第01-151号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我事务所”）接受武汉华发长盛房地产开发有限公司（以下简称“华发长盛公司”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对华发长盛公司委托评估的股东全部权益于评估基准日（2016年12月31日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对华发长盛公司截止2016年12月31日所体现的股东权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：量化华发长盛公司于评估基准日2016年12月31日的股东全部权益价值，为华发长盛公司拟增资扩股的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为北京华发长盛公司房地产开发有限公司于评估基准日2016年12月31日的股东全部权益；评估范围为华发长盛公司于2016年12月31日申报的全部资产和负债。

评估方法：资产基础法。

价值类型：市场价值。

评估结果：在评估基准日2016年12月31日持续经营前提下，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的华发长盛公司资产总额为164,243.73万元，负债总额为163,489.04万元，股东全部权益为754.69万元；评估后资产总额为165,697.91万元，负债总额为163,489.04万元，股东全部权益价值为2,208.87万元，评估增值1,454.18万元，增值率为192.69%。

详细内容见下表：

华发长盛公司评估结果汇总表

单位：万元

序号	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	164,168.01	165,622.19	1,454.18	0.89
2	非流动资产	75.72	75.72	-	-
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	75.72	75.72	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	164,243.73	165,697.91	1,454.18	0.89
21	流动负债	83,489.04	83,489.04	-	-
22	非流动负债	80,000.00	80,000.00	-	-
23	负债总计	163,489.04	163,489.04	-	-
24	净资产	754.69	2,208.87	1,454.18	192.69

具体内容详见资产评估明细表。

特别事项说明：

（一）2016年11月15日，珠海华浩置业发展有限公司为担保华发长盛公司关于华发青岛路项目8亿元长期借款，已将其持有华发长盛公司100%的股权质押给招商银行股份有限公司武汉解放公园支行。

（二）2015年8月17日，华发长盛公司与武汉市国土资源和规划局签订了位于武汉市江岸区青岛路地块（P（2015）049号）的《国有建设用地使用权成交确认书》，并于2015年10月10日与武汉市江岸区土地整理储备中心签订了《储备土地开发补偿协议》。至2016年7月24日，华发长盛公司已支付15.8亿元土地出让金及519.175万元交易手续费，但截至评估基准日，被评估单位尚未取得该

宗地的不动产权登记证书，本次评估未考虑未来土地办证过程可能涉及的后续费用对本次评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（三）由于纳入评估的存货开发成本所在土地上有 21170 平方米商业面积为保留建筑面积，此部分保留商业建筑为优秀历史建筑，交易买卖存在一定限制，其修葺规划和成本无法确定，故本次评估剩余法测算过程中，未考虑该保留商业部分的成本和收益，提请报告有关使用者注意。

（五）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（六）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象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。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（七）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

武汉华发长盛房地产开发有限公司拟增资扩股 所涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-151号

武汉华发长盛房地产开发有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法对武汉华发长盛房地产开发有限公司拟增资扩股所涉及的武汉华发长盛房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他评估报告使用人

本次评估项目的委托人和被评估单位均为武汉华发长盛房地产开发有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。

（一）委托人

企业名称：武汉华发长盛房地产开发有限公司（以下简称“华发长盛公司”）

统一社会信用代码：91420102347196831M

住 所：武汉市江岸区兰陵村 15 号

法定代表人：席晓乐

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：1,000 万人民币元

成立日期：2015 年 7 月 14 日

营业期限：2015 年 7 月 14 日至 2035 年 7 月 13 日

经营范围：房地产开发；对商业项目的投资。（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

华发长盛公司成立于 2015 年，并于 2015 年 7 月 14 日取得武汉市江岸区工商行政管理局核发的注册号为 91420102347196831M 号企业法人营业执照。注册资本为 1,000 万元，其中法人股东武汉华发置业有限公司以货币出资 990 万元，占注册资本的 99%，法人股东珠海华浩置业发展有限公司以货币出资 10 万元，占注册资本的 1%。该出资事项业经湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《鄂立验字[2015]N8-6 号》验资报告审验确认。

2015 年 11 月 13 日，华发长盛公司法定代表人由阳静变更为戴戈纓。

2016 年 1 月 28 日，根据华发长盛公司股东会决议，武汉华发置业有限公司将持有华发长盛的 99% 的股权 990 万元转让给珠海华浩置业发展有限公司。变更后，珠海华浩置业发展有限公司以人民币出资 1,000 万元，占注册资本的 100%。该事项业经湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《鄂立验字[2015]N12-15 号》验资报告审验确认。

2016 年 12 月 14 日，华发长盛公司法定代表人由戴戈纓变更为席晓乐。上述工商变更登记事项均已在武汉市江岸区工商行政管理局变更登记。

截至评估基准日华发长盛公司的股权结构如下：

表一 华发长盛公司股权结构表 单位：万元

股东名称	注册资本	实收资本	占注册资本%
珠海华浩置业发展有限公司	1,000	1,000	100
合 计	1,000	1,000	100

2、华发长盛公司近两年资产及经营状况

表二 华发长盛公司资产、负债及财务状况 单位：万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	79,991.76	164,243.73
负债总额	79,000.00	163,489.04
净资产	991.76	754.69
年 度	2015 年	2016 年
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-8.24	-239.38
净利润	-8.24	-163.67

2015 年 12 月 31 日财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（大华审字[2016]006238 号）。

2016 年 12 月 31 日会计报表由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》。

3、华发长盛公司执行的会计制度

本公司执行财务核算主要为《企业会计制度》及相关指南。

（1）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）会计期间

本公司会计年度采用公历制，即公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（3）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（4）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（5）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备的	本公司以及下属子公司对非关联方以及非控制关联方的应收款项，根据债务单位的财务状况、现金流量等情况。
采用余额百分比法计提坏账准备的	本公司对下属控股公司以及下属控股公司之间的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	10.00	10.00
1-2 年	20.00	20.00
2-3 年	40.00	40.00
3 年以上	60.00	60.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的:

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收账款计提比例 (%)
本公司对下属控股公司的应收款项	1	1
本公司对下属控股公司之间的应收款项	1	1

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按上述类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的，亦应单独进行减值测试。
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

④其他

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若负有向金融机构还款的责

任，则该应收债权作为质押贷款处理；若没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（6）存货

①存货的分类

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

②存货的计量

a. 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

b. 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

c. 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

③出租开发产品

本公司出租开发产品核算本公司作为存货的房地产，该等物业管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

④存货盘存制度

采用永续盘存制。

⑤存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（7）固定资产

①固定资产的确认

固定资产指公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其他与经营有关的工器具等。于该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

②折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	30	10	3
运输工具	年限平均法	10	10	9
办公设备及其他	年限平均法	5	10	18

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧，折旧方法采用年限平均法。

根据固定资产的性质和使用情况，确定其使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

（8）在建工程

在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。在建工程达到设定用途并交付使用时按实际成本转入固定资产；已交付使用但尚未办理工程竣工决算的，自交付使用起按照工程预算、造价或者工程实际成本等数据估价转入固定资产，并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(9) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对其使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

资产负债表日，无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按照土地使用权使用年限平均摊销计入当年度损益类账项；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(10) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期回收该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

① 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得

税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：a、该交易不是企业合并；b、交易发生时交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

②确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- a、商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- b、非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- c、对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(11)重要会计政策和会计估计的变更

①、重要会计政策变更

无。

②、重要会计估计变更

无。

4、税项

① 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按应纳税额计征	11.00
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00
城建税	按实际缴纳的流转税计征	7.00
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00、1.50
土地增值税（注）	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30.00-60.00

注：公司房地产开发产品取得的预售收入按开发产品当地税务机关规定的比例预缴，符合收入确认条件时按当期确认的收入减去规定的扣除项目金额后的余额来计算土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清

算，对预缴的土地增值税款多退少补。

②税收优惠

无。

（二）被评估单位

被评估单位即为委托人。

（三）其他评估报告使用者

除委托人、被评估单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定许可的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据我事务所与委托人签订的《资产评估业务委托约定书》的有关内容，本次评估目的是对华发长盛公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为华发长盛公司拟增资扩股的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

评估对象为华发长盛公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和华发长盛公司填报的资产、负债清查评估明细表。本次评估的范围为华发长盛公司于 2016 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）以 2016 年 12 月 31 日为审计截止日对华发长盛公司进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，华发长盛公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

华发长盛公司 2016 年 12 月 31 日资产负债表

单位：元

资产	金额	负债和所有者权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	24,222,468.29	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	12,009.63
应收股利		应交税费	60,621.39
其他应收款	1,979,101.42	应付利息	
存货	1,614,801,404.71	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	834,817,788.27
其他流动资产	677,122.71	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	1,641,680,097.13	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	834,890,419.49
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	800,000,000.00
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产		预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	800,000,000.00
生产性生物资产		负债合计	1,634,890,419.49
油气资产			
无形资产		所有者权益（或股东权益）：	
开发支出		实收资本	10,000,000.00
商誉		资本公积	
长期待摊费用		减：库存股	
递延所得税资产	757,193.88	其他综合收益	
其他非流动资产		盈余公积	
		未分配利润	-2,453,128.48
非流动资产合计	757,193.88	所有者权益合计	7,546,871.52
资产总计	1,642,437,291.01	负债和所有者权益总计	1,642,437,291.01

（三）主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

纳入评估范围的实物资产为是华发长盛公司申报的位于武汉市江岸区青岛路片 ABCD 地块的华发外滩荟开发项目，账面金额 1,614,801,404.71 元，具体包括土地出让费用、前期工程费用、建筑安装工程费、开发间接费及贷款利息，详见

下表:

存货——开发成本

序号	项目名称	金额(元)
1	土地成本	1,585,191,750.00
2	前期工程	12,537,311.25
3	建筑安装工程费	1,005,607.51
4	开发间接费	549,308.23
5	贷款利息	15,517,427.72
合 计		1,614,801,404.71

华发外滩荟项目用地涉及的青岛路地块位于武汉市江岸区天津路以南、中山大道以东、鄱阳街以西、南京路以北区域，东距武汉长江隧道及西南距地铁1号线循礼门站均约700米左右，南向距地铁2号线江汉路站约350米路程，项目属于武汉一环线内核心区域，周边各项配套及交通条件十分便利，区位条件极为优越。同时项目位于老汉口历史文化风貌街区内，沿江大道功能发展主轴及中山大道商业发展主轴之间，规划定位为大智路数码之都。

项目总用地面积77,180平方米，净用地面积65,180平方米，绿化用地面积12,000平方米，容积率1.86，计容建筑面积121,519平方米。土地规划用途为住宅、商服、公园绿地。

2015年8月17日，华发长盛公司与武汉市国土资源和规划局签订了位于武汉市江岸区青岛路地块(P(2015)049号)的《国有建设用地使用权成交确认书》，并于2015年10月10日与武汉市江岸区土地整理储备中心签订了《储备土地开发补偿协议》。至2016年7月24日，华发长盛公司已支付15.8亿元土地出让金及519.175万元交易手续费。截至评估基准日，由于项目建设规划仍在审批过程中，不动产权登记证书尚未办理，华发外滩荟仅进行了四至圈围工程，尚未动工建设。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为华发长盛公司的会计年末报表日，也是审计报告的审计基准日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、《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）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2005 年度 8 月 28 日修订）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（国家主席令第 62 号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256

号)；

6、《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，自2016年12月1日起施行)；

7、《土地登记办法》(中华人民共和国国土资源部令第40号)；

8、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)；

9、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号)；

10、《湖北省土地管理实施办法》(根据2014年9月25日湖北省十二届人大常委会第11次会议通过的《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》第4次修订)；

11、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(省政府1993年第45号令)；

12、《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(武汉市人民政府[1992]50号令)；

13、其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1、财政部财企[2004]20号批准发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004年2月25日发布，2004年5月1日执行)；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发〈资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知(中评协[2011]227号)；

4、中国资产评估协会中评协(2007)189号《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》及《资产评估价值类型指导意见》；

5、中国资产评估协会中评协[2008]218号关于印发《企业国有资产评估报告指南》(中评协2008年11月28日发布，2009年7月1日起执行，2011年12月

30 日中评协[2011]230 修订)；

6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号，2006 年)；

7、《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》
(财政部财会[2006]3 号)；

8、财政部《企业会计准则——应用指南》(2006 年)及《企业会计准则——
讲解》(2008 年)。

(三) 行为依据

1、委托人与我事务所签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四) 产权证明依据

1、华发长盛公司企业营业执照；

2、华发长盛公司章程及各期验资报告；

3、华发长盛公司申报的资产评估明细表；

4、华发长盛公司提供的《国有建设用地使用权成交确认书》和《储备土地开
发补偿协议》；

5、华发长盛公司提供的会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；

6、华发长盛公司出具的委托人和被评估单位承诺函；

7、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

1、评估人员实地勘察、市场调查所获得的资料；

2、银行对账单及相关函证回函；

3、审计报告；

4、华发长盛公司提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；

5、《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》；

6、《市造价管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一六年四季度造价指
数的通知》(武建标定[2016]15 号)；

7、《永业行地价指数》；

8、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007 年 8 月 10 日）；
- 4、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 5、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 6、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，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。对企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。资产基础法即成本法，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评估思路；市场法是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；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

本报告委托人拟进行增值扩股，评估范围为评估基准日的全部资产及负债。截至 2016 年 12 月末，华发长盛公司拟开发的华发外滩荟项目用地权属证书尚未办理完成，具体的项目规划尚未取得，且公司处于起步阶段，目前无任何收入来源，对于公司未来经营收益存在不确定性，预测收益的准确度不可靠性较高，因此本次评估不采用收益法进行评估。

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，结合本次资产评估对象、价值类

型、评估目的和评估师所收集的资料，为了科学、客观的估算华发长盛公司的股东全部权益价值，确定本次评估采用资产基础法的评估方法对其股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法的评估方法说明

1、流动资产的评估

流动资产包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

评估人员按照公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，最终以审定核实后账面值作为评估价值。

（2）其他应收款

其他应收款的评估，评估人员首先查询了公司的历史资料，调查了其他应收款项形成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。其他应收款账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力等，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

本次对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

(3) 存货

纳入评估范围的存货为开发成本。

①截至评估基准日，华发长盛公司对华发外滩荟项目投入开发成本前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费用等，发生时间距离评估基准日较近，采用核实确认符合项目实际发生的必要成本确认评估结果，资金成本按照客观的公允价值评估。

②对已签订《国有建设用地使用权成交确认书》和《储备土地开发补偿协议》的土地使用权采用剩余法和市场比较法确定土地评估值，其计算公式为：

A、剩余法

从发展的观点看，土地之所以有价，完全在于其可以开发、利用、建房，并可从中获取收益。为了获得土地而支付的地价，显然是在预计的不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。即地价等于土地与建筑物销售价格减去建筑物本身的价格。因此，剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定宗地土地价格的一种方法。

其计算公式为：

$$V=A-B-C$$

V—土地价格

A—开发完成后房地产总价值

B—整个开发项目的开发成本

C—开发商合理利润

B、市场比较法

在求取一宗土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的一种方法。

其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估对象价格} &= \text{比较实例宗地价格} \\ &\times \frac{\text{评估对象情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}} \end{aligned}$$

×	<u>评估对象估价期日地价指数</u>
	比较实例宗地交易日期地价指数
×	<u>评估对象区域因素条件指数</u>
	比较实例宗地区域因素条件指数
×	<u>评估对象个别因素条件指数</u>
	比较实例宗地个别因素条件指数

(4) 其他流动资产

其他流动资产的评估，评估人员首先查询了公司的财务资料，了解其他流动资产实为应交增值税进项税额，并与账务记录和会计报表进行核对，以及查阅企业的增值税纳税申报表、增值税进项税额认证记录，确认该项业务的真实性，以账实核对相符后的金额确定评估值。

2、非流动资产的评估

(1) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要为公司实为企业根据审计报告调整的未弥补亏损以及广告费用抵扣金额。

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致，以账面值确认评估值。

3、负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债和非流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费以及其他付账款，非流动负债主要为长期借款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受武汉华发长盛房地产开发有限公司的委托，对华发长盛公司拟增资扩股而涉及的华发长盛公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我事务所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

1、现场实地勘察

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人、被评估企业对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

在资产核实工作中，评估人员于 2017 年 4 月 8 日开始针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

（1）流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证及存货实物进行核查。非实物性流动资产的清查，我们对货币资金、其他应收款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核；根据资产清查评估申报明细表，对流动资产中的存货类实物资产进行了盘点。

（2）负债类资产的清查：主要包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和长期借款。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值、债务人历史偿付情况和实际负债状况等。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

（五）评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括审核部的二级审核以及首席评估师的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托人。

九、评估假设

（一）特殊假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、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的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
4、被评估单位所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；
5、评估中未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其评估价值的影响，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；

6、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑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。

7、本次评估存货开发成本测算，根据委估对象项目的规模及开发项目的情况确定开发周期为4年，其中建设期为3年，建设期第2年开始销售，销售期为3年。

8、本次存货开发成本评估结果以评估对象能够按照土地规划用途、规划条件正常开发使用为前提，若因政府宏观政策、城市功能结构等调整，致使区域内土地规划性质、规划条件等不适宜按照设定条件进行开发建设，本报告结果无效。

9、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对华发长盛公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

评估结果：在评估基准日2016年12月31日持续经营前提下，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的华发长盛公司资产总额为164,243.73万元，负债总额为163,489.04万元，股东全部权益为754.69万元；评估后资产总额为165,697.91万元，负债总额为163,489.04万元，股东全部权益价值为2,208.87万元，评估增值1,454.18万元，增值率为192.69%。

详细内容见下表：

华发长盛公司评估结果汇总表

单位：万元

序号	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	164,168.01	165,622.19	1,454.18	0.89
2	非流动资产	75.72	75.72	-	-
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	75.72	75.72	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	164,243.73	165,697.91	1,454.18	0.89
21	流动负债	83,489.04	83,489.04	-	-
22	非流动负债	80,000.00	80,000.00	-	-
23	负债总计	163,489.04	163,489.04	-	-
24	净资产	754.69	2,208.87	1,454.18	192.69

具体内容详见资产评估明细表。

(二) 评估结论分析

运用资产基础法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

存货评估值较申报账面值增值 1,454.18 万，增值率 0.89%，增值原因主要是因为开发成本中土地使用权市场价值增值所致。

十一、特别事项说明

报告使用者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时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、审计报告、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象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。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（五）2016年11月15日，珠海华浩置业发展有限公司为担保华发长盛公司关于华发青岛路项目8亿元长期借款，已将其持有华发长盛公司100%的股权质押给招商银行股份有限公司武汉解放公园支行。

（六）2015年8月17日，华发长盛公司与武汉市国土资源和规划局签订了位于武汉市江岸区青岛路地块（P（2015）049号）的《国有建设用地使用权成交确认书》，并于2015年10月10日与武汉市江岸区土地整理储备中心签订了《储备

土地开发补偿协议》。至 2016 年 7 月 24 日，华发长盛公司已支付 15.8 亿元土地出让金及 519.175 万元交易手续费，但截至评估基准日，被评估单位尚未取得该宗地的不动产权登记证书，本次评估未考虑未来土地办证过程可能涉及的后续费用对本次评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（七）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（八）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（九）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（十一）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。



(二) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映, 只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有, 未征得本评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 依据《资产评估准则-评估报告》, 本评估报告结论的有效使用期限为一年, 有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2016年12月31日起, 至2017年12月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期, 本评估项目的评估报告日为二零一七年四月二十五日。

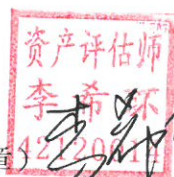
北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



(盖章)

资产评估师:

(签名并盖章)



资产评估师:

(签名并盖章)



中国·北京市

二零一七年四月二十五日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表；
- 2、华发长盛公司的营业执照复印件；
- 3、产权证明资料；
- 4、评估基准日的审计报告；
- 5、委托人关于评估有关事项的说明；
- 6、委托人即被评估单位承诺函；
- 7、资产评估机构的营业执照；
- 8、资产评估资格证书；
- 9、签字资产评估师资格证书。

资产评估结果汇总表

表1
共18页第1页
金额单位：人民币万元

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：武汉华发长盛房地产开发有限公司

序号	项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
		A	B			
1	流动资产	164,168.01	165,622.19	1,454.18		0.89
2	非流动资产					
3	其中：可供出售金融资产	75.72	75.72	-		-
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	75.72	75.72	-		-
19	其他非流动资产	-	-	-		
20	资产总计	164,243.73	165,697.91	1,454.18		0.89
21	流动负债	83,489.04	83,489.04	-		-
22	非流动负债	80,000.00	80,000.00	-		-
23	负债总计	163,489.04	163,489.04	-		-
24	净资产	754.69	2,208.87	1,454.18		192.69

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估结果分类汇总表

表2
共18页第2页
金额单位：人民币元

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：武汉华发长盛房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产：				
2	货币资金	1,641,680,097.13	1,656,221,919.41	14,541,822.28	0.89
3	交易性金融资产	24,222,468.29	24,222,468.29	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付账款	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	1,979,101.42	1,979,101.42	-	-
10	存货	1,614,801,404.71	1,629,343,226.99	14,541,822.28	0.90
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	677,122.71	677,122.71	-	-
13	非流动资产：				
14	可供出售金融资产	757,193.88	757,193.88	-	-
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	固定资产净值	-	-	-	-
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	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	757,193.88	757,193.88	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	资产总计	1,642,437,291.01	1,656,979,113.29	14,541,822.28	0.89

资产评估结果分类汇总表

表2
共18页第3页
金额单位：人民币元

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：武汉华发长盛房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	流动负债：	834,890,419.49	834,890,419.49	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收账款	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	12,009.83	12,009.83	-	-
39	应交税费	60,621.39	60,621.39	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	834,817,788.27	834,817,788.27	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	非流动负债：	800,000,000.00	800,000,000.00	-	-
46	长期借款	800,000,000.00	800,000,000.00	-	-
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	负债合计	1,634,890,419.49	1,634,890,419.49	-	-
54	净资产	7,546,871.52	22,088,693.80	14,541,822.28	192.69

流动资产评估汇总表

表3
共18页第4页
金额单位：人民币元

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：武汉华发长盛房地产开发有限公司

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	24,222,468.29	24,222,468.29		
1	交易性金融资产	-	-		
3-3	应收票据	-	-		
	应收账款	-	-		
3-4	减：应收账款坏账准备	-	-		
	应收账款净额	-	-		
	预付账款	-	-		
3-5	减：预付账款坏账准备	-	-		
	预付账款净额	-	-		
3-6	应收利息	-	-		
3-7	应收股利	-	-		
	其他应收款	1,979,101.42	1,979,101.42		
3-8	减：其他应收款坏账准备	-	-		
	其他应收款净额	1,979,101.42	1,979,101.42		
	存货	1,614,801,404.71	1,629,343,226.99	14,541,822.28	0.90
3-9	减：存货坏账准备	-	-		
	存货净额	1,614,801,404.71	1,629,343,226.99	14,541,822.28	0.90
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-		
3-11	其他流动资产	677,122.71	677,122.71		
3	流动资产合计	1,641,680,097.13	1,656,221,919.41	14,541,822.28	0.89

被评估单位填表人：姚铮

填表日期：2017年4月10日

评估人员：李希环 申高旗

索引页

存货评估汇总表

表3-9
共18页第8页

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：武汉华发长盛房地产开发有限公司

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%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	-
3-9-2	原材料	-	-	-	-
	减：原材料跌价准备	-	-	-	-
3-9-3	原材料净额	-	-	-	-
	在库周转材料	-	-	-	-
3-9-4	委托加工材料	-	-	-	-
	产成品（库存商品）	-	-	-	-
3-9-5	减：库存商品跌价准备	-	-	-	-
	产成品（库存商品）净额	-	-	-	-
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	-
	减：自制半成品跌价准备	-	-	-	-
3-9-7	在产品（自制半成品）净额	-	-	-	-
	发出商品	-	-	-	-
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	-
3-9-9	包装物（库存物资）	-	-	-	-
3-9-10	委托代销商品	-	-	-	-
3-9-11	受托代销商品	-	-	-	-
3-9-12	消耗性生物资产	-	-	-	-
3-9-13	开发成本	1,614,801,404.71	1,629,343,226.99	14,541,822.28	0.90
3-9-14	开发产品	-	-	-	-
3-9	存货合计	1,614,801,404.71	1,629,343,226.99	14,541,822.28	0.90
	减：存货跌价准备	-	-	-	-
	存货净额	1,614,801,404.71	1,629,343,226.99	14,541,822.28	0.90

被评估单位填表人：姚铮
填表日期：2017年4月10日

评估人员：李希环 申高旗

索引页

非流动资产评估汇总表

表4
共18页第11页
金额单位：人民币元

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：武汉华发长盛房地产开发有限公司

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	-	-		
4-2	持有至到期投资	-	-		
4-3	长期应收款	-	-		
4-4	长期股权投资	-	-		
4-5	投资性房地产	-	-		
4-6	固定资产	-	-		
4-7	在建工程	-	-		
4-8	工程物资	-	-		
4-9	固定资产清理	-	-		
4-10	生产性生物资产	-	-		
4-11	油气资产	-	-		
4-12	无形资产	-	-		
4-13	开发支出	-	-		
4-14	商誉	-	-		
4-15	长期待摊费用	-	-		
4-16	递延所得税资产	757,193.88	757,193.88		
4-17	其他非流动资产	-	-		
4	非流动资产合计	757,193.88	757,193.88		

被评估单位填表人：姚钟

填表日期：2017年4月10日

评估人员：李希环 申高旗

索引页

流动负债评估汇总表

表5
共18页第13页
金额单位：人民币元

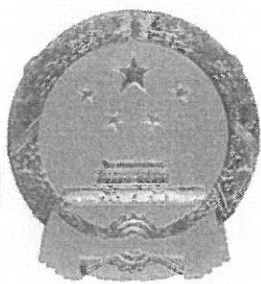
评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：武汉华发长盛房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-2	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-
5-5	预收账款	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	12,009.83	12,009.83	-	-
5-7	应交税费	60,621.39	60,621.39	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利	-	-	-	-
5-10	其他应付款	834,817,788.27	834,817,788.27	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	834,890,419.49	834,890,419.49	-	-

被评估单位填表人：姚铮
填表日期：2017年4月10日

评估人员：李希环 申高旗



营业执照

统一社会信用代码 91420102347196831M

名称	武汉华发长盛房地产开发有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	武汉市江岸区兰陵村15号
法定代表人	席晓乐
注册资本	壹仟万元整
成立日期	2015年07月14日
营业期限	2015年07月14日至2035年07月13日
经营范围	房地产开发；对商业项目的投资。（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）



登记机关

2016 年 12 月 14 日



华发长盛 15-7-1

武土交确字[2015]第 052-1 号

国有建设用地使用权

成交确认书



武汉市国土资源和规划局

国有建设用地使用权成交确认书

出让人：武汉市国土资源和规划局（以下简称甲方）

竞得人：武汉华发长盛房地产开发有限公司（以下简称乙方）

一、根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规范》以及《武汉市土地交易管理办法》、等国家有关法律、国务院部门行政规章和地方政府规章的规定，乙方于 2015 年 6 月 30 日在武汉市政务服务中心三楼拍卖厅以挂牌方式竞得位于江岸区青岛路片，编号为 P(2015)049 号的国有建设用地使用权，成交地块土地面积为 65180 平方米（以实测为准）。成交价款总额为 158000 万元（包括储备土地开发补偿费用；政府土地收益，含土地出让金、水土保持设施补偿费和土地登记费）。上述地块出让已经武政供地字[2015] 10 号文批准。

二、本确认书确认的成交地块符合城市规划及土地利用规划，项目实施前，乙方必须依法办理该地块用地范围内原建（构）筑物拆除、土地使用及建筑方案报批手续，该地块内的建（构）筑物的规划、设计应严格执行武汉市规划行政主管部门核发的规划设计条件。

三、乙方需按文物保护要求，将 A 地块两处文物建筑（面积约 2200 平方米）迁移至 E 地块集中保护，并承担由此发生的费用。

四、乙方需自持商业部分不低于 75%。

五、乙方须按照挂牌成交结果及挂牌出让文件的规定内容，自土地成交之日起 5 个工作日内与武汉市江岸区土地整理储备中心签订《储备土地开发补偿协议书》，并按照《储备土地开发补偿协议书》的约定支付土地成交价款。

六、乙方应按照《储备土地开发补偿协议书》的约定时间，持相关资

料到武汉市国土资源和规划局申请签订《国有建设用地使用权出让合同》，并办理土地变更登记手续。

七、乙方有下列情形之一的，甲方可依法取消其竞得资格，并不予退还其所缴纳的竞买保证金。如另行组织本挂牌地块出让的成交价款低于本次成交价款，且差价金额超过本次竞买保证金金额的，乙方还应对超过竞买保证金金额的差价部分承担赔偿责任。

1. 乙方未按规定签订《国有建设用地使用权成交确认书》的；

2. 乙方逾期交纳土地成交价款或逾期、拒绝签订《储备土地开发补偿协议书》、《国有建设用地使用权出让合同》的；

3. 乙方提供虚假文件、隐瞒事实的；

4. 乙方采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

5. 乙方发生其他违约情况的。

八、本确认书经双方法定代表人（或委托代理人）签字之日起即刻生效。

特此确认。

甲方法定代表人（签名）：

（或委托代理人）

地址：武汉市江岸区云阳路

13-15号

电话：027—82700008

邮编：430014

乙方法定代表人（签名）：

（或委托代理人）

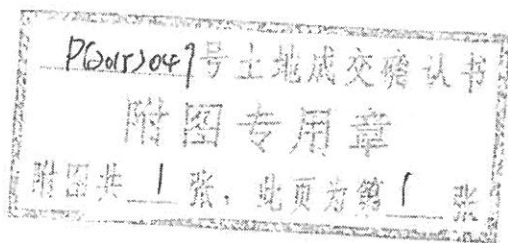
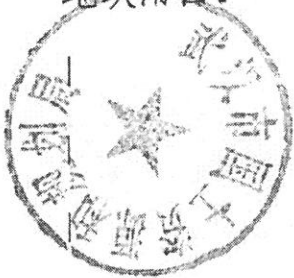
地址：

电话：

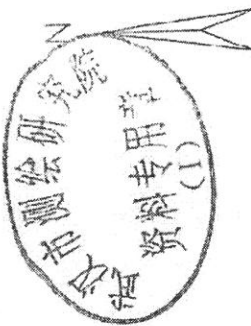
邮编：

签订日期：2015年8月7日

地块附图:



2011籍091B5 编号:152-11.12.15.16.161-34



J40	236
J41	236
J42	236
J43	236
J44	236
J45	236
J46	2922
J47	604
J48	604
J49	604
J50	604
J51	604
J52	604

武汉市测绘局
测绘图出图
有效期至2011
保密内号:
图使
保境编

J18	5.99
J19	5.99
J20	5.99
J21	6.00
J22	6.00
J23	5.99
J24	5.99
J25	6.00
J26	5.99
J27	5.99
J28	5.99
J29	5.99
J30	6.00
J31	5.99
J32	6.00
J33	6.00

武汉华发长盛房地产开发有限公司

审计报告

大华审字[2017]005329号



大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

武汉华发长盛房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2016年1月1日至2016年12月31日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	1-16

审 计 报 告

大华审字[2017]005329号

武汉华发长盛房地产开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉华发长盛房地产开发有限公司(以下简称武汉华发长盛公司)财务报表,包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表, 2016 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是武汉华发长盛公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则,计划和执行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,

注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，武汉华发长盛公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了武汉华发长盛公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月十三日

武汉华发长盛房地产开发有限公司

资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	注释1	24,222,468.29	3,681,859.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	注释2		790,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释3	1,979,101.42	1,000,000.00
存货	注释4	1,614,801,404.71	5,235,759.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		677,122.71	
流动资产合计		1,641,680,097.13	799,917,618.62
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			
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	注释5	757,193.88	
其他非流动资产			
非流动资产合计		757,193.88	-
资产总计		1,642,437,291.01	799,917,618.62

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

武汉华发长盛房地产开发有限公司

资产负债表（续）

2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		12,009.83	
应交税费		60,621.39	
应付利息			
应付股利			
其他应付款	注释6	834,817,788.27	790,000,000.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		834,890,419.49	790,000,000.00
非流动负债：			
长期借款	注释7	800,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付职工薪酬			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		800,000,000.00	-
负债合计		1,634,890,419.49	790,000,000.00
股东权益：			
股本	注释8	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	注释9	-2,453,128.48	-82,381.38
股东权益合计		7,546,871.52	9,917,618.62
负债和股东权益总计		1,642,437,291.01	799,917,618.62

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

武汉华发长盛房地产开发有限公司

利润表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
衍生金融资产	注释10	3,096,366.59	350.00
管理费用	注释11	296,417.73	94,020.60
财务费用		-28,057.68	-11,989.22
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益			
投资收益			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-3,364,726.64	(82,381.38)
加: 营业外收入		237,785.32	
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额		-3,126,941.32	(82,381.38)
减: 所得税费用		-756,194.22	
四、净利润		-2,370,747.10	(82,381.38)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
六、综合收益总额		-2,370,747.10	-82,381.38
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

武汉华发长盛房地产开发有限公司

现金流量表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
衍生金融资产		838,692,731.81	477,012,747.22
经营活动现金流入小计		838,692,731.81	477,012,747.22
购买商品、接受劳务支付的现金		16,888,739.96	41,800.00
支付给职工以及为职工支付的现金		748,815.04	
支付的各项税费		15,144.86	5,420.60
支付其他与经营活动有关的现金		806,499,423.28	1,091,917.00
经营活动现金流出小计		824,152,123.14	1,139,137.60
经营活动产生的现金流量净额		14,540,608.67	475,873,609.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		790,000,000.00	482,191,750.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		790,000,000.00	482,191,750.00
投资活动产生的现金流量净额		-790,000,000.00	-482,191,750.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
取得借款收到的现金		800,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		800,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,000,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		796,000,000.00	10,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		20,540,608.67	3,681,859.62
加: 年初现金及现金等价物余额		3,681,859.62	
六、期末现金及现金等价物余额		24,222,468.29	3,681,859.62

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

武汉华发长盛房地产开发有限公司
所有者权益变动表

2016年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额					
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
						盈余公积	未分配利润
							所有者权益合计
一、上年年末余额		10,000,000.00					9,917,618.62
加：会计政策变更							
前期差错更正							
衍生金融资产							
二、本年期初余额		10,000,000.00					9,917,618.62
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							-82,381.38
(二) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							-2,370,747.10
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							-2,370,747.10
3. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
5. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额		10,000,000.00					-2,453,128.48
							7,546,871.52

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次评估项目的委托人和被评估单位均为武汉华发长盛房地产开发有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。

(一) 委托方即被评估单位概况

企业名称：武汉华发长盛房地产开发有限公司（以下简称“华发长盛公司”）

统一社会信用代码：91420102347196831M

住 所：武汉市江岸区兰陵村 15 号

法定代表人：席晓乐

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：1,000 万人民币元

成立日期：2015 年 7 月 14 日

营业期限：2015 年 7 月 14 日至 2035 年 7 月 13 日

经营范围：房地产开发；对商业项目的投资。（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

华发长盛公司，成立于 2015 年，并于 2015 年 7 月 14 日取得武汉市江岸区工商行政管理局核发的注册号为 91420102347196831M 号企业法人营业执照。注册资本为 1,000 万元，其中法人股东武汉华发置业有限公司以货币出资 990 万元，占注册资本的 99%，法人股东珠海华浩置业发展有限公司以货币出资 10 万元，占注册资本的 1%。该出资事项业经湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《鄂立验字[2015]N8-6 号》验资报告审验确认。

2015 年 11 月 13 日，华发长盛公司法定代表人由阳静变更为戴戈纓。

2016 年 1 月 28 日，根据华发长盛公司股东会决议，武汉华发置业有限公司将持有华发长盛的 99% 的股权 990 万元转让给珠海华浩置业发展有限公司。变更后，珠海华浩置业发展有限公司以人民币出资 1,000 万元，占注册资本的 100%。该事

项业经湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《鄂立验字[2015]N12-15 号》验资报告审验确认。

2016 年 12 月 14 日，华发长盛公司法定代表人由戴戈纓变更为席晓乐。上述工商变更登记事项均已在武汉市江岸区工商行政管理局变更登记。

截至评估基准日华发长盛公司的股权结构如下：

表一 华发长盛公司股权结构表 单位：万元

股东名称	注册资本	实收资本	占注册资本%
珠海华浩置业发展有限公司	1,000	1,000	100
合计	1,000	1,000	100

2、华发长盛公司近两年年资产及经营状况

表二 华发长盛公司资产、负债及财务状况 单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	79,991.76	164,243.73
负债总额	79,000.00	163,489.04
净资产	991.76	754.69
年度	2015 年	2016 年
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-8.24	-239.38
净利润	-8.24	-163.67

2015 年 12 月 31 日财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（大华审字[2016]006238 号）。

2016 年 12 月 31 日会计报表由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》。

3、华发长盛公司执行的会计制度

本公司执行财务核算主要为《企业会计制度》及相关指南。

（1）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）会计期间

本公司会计年度采用公历制，即公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（3）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(5) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备的	本公司以及下属子公司对非关联方以及非控制关联方的应收款项，根据债务单位的财务状况、现金流量等情况。
采用余额百分比法计提坏账准备的	本公司对下属控股公司以及下属控股公司之间的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	10.00	10.00
1-2 年	20.00	20.00
2-3 年	40.00	40.00
3 年以上	60.00	60.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收账款计提比例（%）
本公司对下属控股公司的应收款项	1	1
本公司对下属控股公司之间的应收款项	1	1

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按上述类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的，亦应单独进行减值测试。
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

④其他

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(6) 存货

①存货的分类

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

②存货的计量

a. 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

b. 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

c. 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

③出租开发产品

本公司出租开发产品核算本公司作为存货的房地产，该等物业管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

④存货盘存制度

采用永续盘存制。

⑤存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(7) 固定资产

①固定资产的确认

固定资产指公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其他与经营有关的工器具等。于该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

②折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	30	10	3
运输工具	年限平均法	10	10	9
办公设备及其他	年限平均法	5	10	18

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧，折旧方法采用年限平均法。

根据固定资产的性质和使用情况，确定其使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

(8) 在建工程

在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。在建工程达到设定用途并交付使用时按实际成本转入固定资产；已交付使用但尚未办理工程竣工决算的，自交付使用起按照工程预算、造价或者工程实际成本等数据估价转入固定资产，并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(9) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对其使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

资产负债表日，无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按照土地使用权使用年限平均摊销计入当年度损益类账项；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(10) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值

的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期回收该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

①确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：a、该交易不是企业合并；b、交易发生时交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

②确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- a、商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- b、非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- c、对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(11)重要会计政策和会计估计的变更

①、重要会计政策变更

无。

②、重要会计估计变更

无。

4、税项

① 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按应纳税额计征	11.00
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00
城建税	按实际缴纳的流转税计征	7.00

教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00、1.50
土地增值税（注）	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30.00-60.00

注：公司房地产开发产品取得的预售收入按开发产品当地税务机关规定的比例预缴，符合收入确认条件时按当期确认的收入减去规定的扣除项目金额后的余额来计算土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

（二）税收优惠

无。

（三）其他说明

无。

二、关于经济行为的说明

本次评估目的是对华发长盛公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为其拟增资扩股的经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象为华发长盛公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为华发长盛公司于 2016 年 12 月 31 日的全部资产和负债。大华会计师事务所（特殊普通合伙）以 2016 年 12 月 31 日为审计截止日对华发长盛公司进行了审计，并出具了审计报告，华发长盛公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计后的账面情况如下表所示：

华发长盛公司 2016 年 12 月 31 日资产负债表

单位：元

资产	金额	负债和所有者权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	24,222,468.29	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	12,009.83
应收股利		应交税费	60,621.39
其他应收款	1,979,101.42	应付利息	
存货	1,614,801,404.71	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	834,817,788.27

其他流动资产	677,122.71	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	1,641,680,097.13	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	834,890,419.49
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	800,000,000.00
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产		预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	800,000,000.00
生产性生物资产		负债合计	1,634,890,419.49
油气资产			
无形资产		所有者权益（或股东权益）：	
开发支出		实收资本	10,000,000.00
商誉		资本公积	
长期待摊费用		减：库存股	
递延所得税资产	757,193.88	其他综合收益	
其他非流动资产		盈余公积	
		未分配利润	-2,453,128.48
非流动资产合计	757,193.88	所有者权益合计	7,546,871.52
资产总计	1,642,437,291.01	负债和所有者权益总计	1,642,437,291.01

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为华发长盛公司的会计月末报表日，也是审计报告的审计基准日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）2016 年 11 月 15 日，珠海华浩置业发展有限公司为担保华发长盛公司关于华发青岛路项目 8 亿元长期借款，已将其持有华发长盛公司 100%的股权质押给招商银行股份有限公司武汉解放公园支行。

（二）2015 年 8 月 17 日，华发长盛公司与武汉市国土资源和规划局签订了位于武汉市江岸区青岛路地块（P（2015）049 号）的《国有建设用地使用权成交确

认书》，并于2015年10月10日与武汉市江岸区土地整理储备中心签订了《储备土地开发补偿协议》。至2016年7月24日，华发长盛公司已支付15.8亿元土地出让金及519.175万元交易手续费，但截至评估基准日，被评估单位尚未取得该宗地的不动产权登记证书。

除上述事项外，本次评估中不存在其他影响评估工作的重大事项。

六、资产及负债清查情况说明

（一）列入清查评估范围的资产和负债

本次资产清查评估的范围是：华发长盛公司于评估基准日的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产和负债等。本次评估的具体范围以华发长盛公司申报的资产评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产和负债均在本次评估范围之内。

（二）清查工作的组织

2017年4月6日，华发长盛公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表，随即向各有关人员布置，开始填写资产评估明细表。

在清点资产基础上，华发长盛公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了以财务部为主的项目清查小组，制定了现场清查实施计划，分别就企业的资产及负债情况进行清查核实。

华发长盛公司资产清查核实工作于4月10日结束。

七、资料清单

截止2017年4月10日，华发长盛公司向资产评估机构提供了下列资料：

- 1、华发长盛公司企业法人营业执照；
- 2、华发长盛公司章程、验资报告；
- 3、华发长盛公司评估基准日的财务资料；
- 4、华发长盛公司提供的银行对账单、余额调节表等；
- 5、华发长盛公司提供的资产评估申报明细表；
- 6、华发长盛公司部分付款凭证；
- 7、委托方及被评估单位承诺函；
- 9、企业其他相关资料。

委托方盖章：



单位负责人签字：



被评估单位盖章：



单位负责人签字：



二零一七年四月十日

资产评估委托方及被评估单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因 我公司拟增资扩股 事宜特委托你公司对该经济行为所涉及的 武汉华发长盛房地产开发有限公司 于评估基准日（2016年12月31日）的股东权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，委托方及资产占有方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合理；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围内的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公式资料真实、完整。

委托方：



法定代表人/授权人（签字）：

被评估单位：



法定代表人/授权人（签字）：

二〇一七年四月十一日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48



名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

执行事务合伙人 闫全山

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

经营范围 资产评估；经济贸易咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015 年 11 月 12 日



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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号
变更文号：财办资[2016]6号
序列号：000144

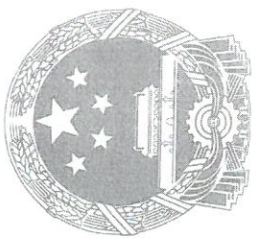
证书编号：0100540024

发证时间：二〇〇九年二月



机构名称	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	闫金山
资产评估范围： 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号：
批准机关：
证书编号：
发证时间：

京财企[2007]837号



北京市财政局
4020080
2007年4月24日

序列号：00010635



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)



姓名：李希环

性别：男



登记编号：42120014

单位名称：北京北方亚事资产评估
有限责任公司湖北分公司



初次登记时间：2012-04-27



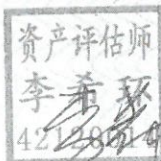
年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年8月9日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.eas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)



姓名：王潇

性别：女

登记编号：42160027



单位名称：北京北方亚事资产评估
有限责任公司湖北分公司



初次登记时间：2016-12-09

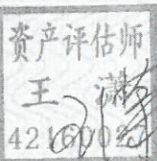


年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2017年1月5日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>