

中京民信(北京)資產評估有限公司

ZHONG JING MIN XIN (BEIJING) ASSETS EVALUATION CO.,LTD.



中國 · 北京

BEIJING CHINA

武汉城开房地产开发有限公司股权转让项目
武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 155 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年五月四日



总 目 录

第一册 资产评估报告

资产评估师声明	1
第一章基本情况	4
一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况	4
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
一、经济行为依据	8
二、法律法规依据	8
三、评估准则依据	9
四、资产权属依据	10
五、取价依据	10
六、其他依据及参考资料	10
第三章 评估方法	11
一、流动资产	11
二、长期待摊费用	13
三、负债	13
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	15
一、本次评估采用的假设	16
二、评估假设对评估结论的影响	16
第六章 评估结论	16
一、评估结论	16
二、关于部分股权的价值	17
第七章 特别事项说明	17
第八章 评估报告的使用限制说明	17
第九章 评估报告日及其他	18
资产评估报告附件:	20

第二册 资产评估明细表

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。

武汉城开房地产开发有限公司股权转让项目
武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 155 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武汉城开房地产开发公司的委托，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），为武汉城开房地产开发有限公司拟转让所持武汉金沙半岛置业有限公司部分股权事宜，而对武汉金沙半岛置业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金沙半岛置业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，我们对武汉金沙半岛置业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。

经评估，在持续经营、主要资产不改变用途等假设条件下，武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 4 月 30 日所表现的公允价值为 48,417.70 万元，评估值比账面净资产增值 41,045.57 万元，增值率 556.77%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

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	8,361.25	49,406.82	41,045.57	490.90
2 非流动资产	188.87	188.87	-	-
17 长期待摊费用	188.87	188.87	-	-
20 资产总计	8,550.12	49,595.69	41,045.57	480.06
21 流动负债	1,177.99	1,177.99	-	-
23 负债合计	1,177.99	1,177.99	-	-
24 净资产	7,372.13	48,417.70	41,045.57	556.77

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方使用，有效期自二〇一七年四月三十日起至二〇一八年四月二十九日止。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。

武汉城开房地产开发有限公司股权转让项目
武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 155 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受武汉城开房地产开发有限公司的委托，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），按照必要的评估程序，为武汉城开房地产开发有限公司拟转让所持武汉金沙半岛置业有限公司部分股权事宜，而对武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益在 2017 年 4 月 30 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、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：武汉城开房地产开发有限公司

法定住所及经营场所：武汉市江岸区江大路 53 号

法定代表人：涂洪波

注册资本：人民币 10,000 万元

企业性质：有限责任公司

经营范围：房地产开发、商品房销售；物业管理；建筑设计、建筑安装及装饰工程施工；土地开发；建设项目投资估算、估价、工程预决算、技术咨询、信息咨询服务；建材批发兼零售；广告设计、制作。

（二）被评估单位概况

名称：武汉金沙半岛置业有限公司

法定住所及经营场所：武汉经济技术开发区沌口小区丝宝工业园

法定代表人：涂洪波

注册资本：人民币 9,000 万元

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产综合开发、商品房销售及租赁；承接装饰装修工程；生产、销售建筑装饰材料。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

1、股权结构及历史沿革

金沙公司成立于 2009 年 9 月 8 日，由丝宝实业发展（武汉）有限公司（以下简称丝宝公司）出资 1,000 万元组建，公司类型为有限责任公司；

2011 年 7 月 21 日，根据股东会决议，由丝宝公司对金沙公司增资 22,000 万元，增资后金沙公司实收资本 23,000 万元；

2013 年 10 月 1 日，金沙公司在武汉市工商行政管理局蔡甸分局进行了法定代表人、公司类型及股东的工商变更登记，变更后法定代表人为杜明忠，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），股东变更为武汉正兴房地产开发有限公司（以下简称正兴公司）、武汉春天控股实业集团有限公司（以下简称春天公司），各占股比 50%；

在 2016 年 9 月 28 日，正兴公司、春天公司与武汉城开房地产开发有限公司签订股权转让协议，约定正兴公司、春天公司向武汉城开房地产开发有限公司转让所持有的金沙公司 100% 的股权，转让价款为 423,820,300.00 元；

2016 年 12 月 5 日，金沙公司在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理了工商变更登记，一是注册资本减为 9,000 万元，二是股东名录中春天公司变更为万象春天实业集团（武汉）有限公司；

2016 年 12 月 9 日，金沙公司在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理股东名录、企业类型及法定代表人工商变更登记，变更后法定代表人为涂洪波，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），股东变更为武汉城开房地产开发有限公司。

截至评估基准日，公司股权结构如下：

股东名称	实缴金额	认缴出资金额	出资比例(%)
武汉城开房地产开发有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00	100
合计	90,000,000.00	90,000,000.00	100

2、近几年的资产、负债及经营状况：

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年 12 月末	2017 年 4 月末
流动资产	216,140,653.65	216,144,983.40	74,748,206.88	83,612,460.47
货币资金	50,530.03	50,242.97	39,922.89	1,996,634.15
预付账款	160,000.00	160,000.00		450,000.00
其他应收款	138,428,672.94	138,428,672.94		

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年 12 月末	2017 年 4 月末
存货	77,501,450.68	77,506,067.49	74,708,283.99	81,165,826.32
非流动资产	9,001.34	4,384.53	1,936,139.33	1,888,744.67
资产总计	216,149,654.99	216,149,367.93	76,684,346.21	85,501,205.14
负责合计	2,429,788.20	4,021,601.80	7,059,849.42	11,779,899.13
净资产（所有者权益）	213,719,866.79	212,127,766.13	69,624,496.79	73,721,306.01

利润表

金额单位：人民币元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-4 月
经营收入	0.00	0.00	0.00	0.00
经营利润	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-1,591,662.48	-1,592,100.66	-1,733,107.24	-3,602,325.94
净利润	-1,591,662.48	-1,592,100.66	-1,733,107.24	-3,602,325.94

其中 2016 年的账面值经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所审计并出具 XYZH/2017WHA30101 号审计报告，基准日账面值经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计并出具瑞华鄂专审字[2017]42050054 号审计报告。

3、主要资产

公司主要资产为货币资金、预付账款、存货（开发成本）和长期待摊费用。

4、执行的主要会计政策

武汉金沙半岛置业有限公司执行《企业会计准则》。

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位母公司。

(四) 约定的其他评估报告使用者概况

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。

二、评估目的

根据武汉城开房地产开发有限公司武城开董字（2017）3 号董事会决议，武汉城开房地产开发有限公司拟转让所持武汉金沙半岛置业有限公司的部分股权，为此，武汉城开房地产开发有限公司特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对武汉金沙半岛置业

有限公司股东全部权益价值进行评估，为武汉城开房地产开发有限公司提供转让股权的价值参考依据。

三、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2017 年 4 月 30 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) 评估对象为武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为武汉金沙半岛置业有限公司的全部资产及负债。截至评估基准日，账面资产总额为 8,550.12 万元，负债总额为 1,177.99 万元，净资产为 7,372.13 万元。主要资产为武汉金沙半岛置业有限公司的存货——土地使用权。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 4 月末
流动资产	8,361.25
货币资金	199.66
预付账款	45.00
存货	8,116.58
非流动资产	188.87
资产总计	8,550.12
负债合计	1,177.99
净资产（所有者权益）	7,372.13

列入评估范围的资产及负债业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所审计并出具瑞华鄂专审字[2017]42050054 号有保留意见的审计报告，其说明情况详见审计报告。

- (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

被评估单位的主要资产为流动资产、非流动资产，其中流动资产包括货币资金、预

付账款和存货；非流动资产为长期待摊费用。负债为应付账款、应交税费和其他应付款。

本次评估范围内的存货，实际为项目开发成本主要包含土地款及补偿安置费、前期工程费、基础设施费及开发间接费用。

（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。

（六）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

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、经济行为依据

武汉城开房地产开发有限公司董事会决议武城开董字（2017）3号。

二、法律法规依据

（一）《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）；

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人大常委会第二十九次会议通过）；

（三）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议通过）；

（四）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人大第五次会议通过）；

（五）中华人民共和国国务院令 第91号（1991年）《国有资产评估管理办法》；

（六）中华人民共和国主席令（2008年）第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；

（七）《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第378号）

(八) 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(九) 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令(2005 年)《企业国有资产评估管理暂行办法》;

(十) 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

(十一) 中华人民共和国主席令 2007 年第 63 号《中华人民共和国企业所得税法》;

(十二) 国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》;

(十三) 国务院国有资产监督管理委员会国资发产权(2013)64 号《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》;

(十四) 国务院国有资产监督管理委员会国资发产权(2004)3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十六) 国务院国有资产监督管理委员会国资发产权(2016)32 号《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)

(十七) 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院(第 538 号令);

(十八) 《财政部 国家税务总局 关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);

(十九) 《湖北省企业国有资产监督管理条例》(2011 年 5 月 26 日湖北省第十一届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过);

(二十) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一) 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

(二) 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

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

(四) 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

(五) 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

(六) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

- (七)《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218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——企业价值》(中评协[2011]227号);
- (十)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- (十一)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (十二)《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);
- (十三)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);
- (十四)《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- (十五)《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- (十六)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (十七)《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T18508-2014);
- (十八)《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- (十九)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一)会计账簿、凭证、重大工程合同;
- (二)土地使用证,土地租赁合同;
- (三)其他权属证明文件、资料等。

五、取价依据

- (一)《最新资产评估常用数据与参数手册》第二版(吕发钦主编);
- (二)2013年蔡甸区国土资源与规划局发布的关于金沙半岛项目一期的规划方案;
- (三)评估师现场察看和市场调查取得的有关评估资料;
- (四)其他取价依据等。

六、其他依据及参考资料

- (一)被评估单位提供的评估基准日会计报表、资产评估申报明细表;
- (二)被评估单位提供的最近的审计报告、财务报表;
- (三)被评估单位提供的银行询证函、有关说明、有关财务凭证等资料;
- (四)评估人员收集的其他评估资料。

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格，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。但是，由于被评估单位尚未正常开展经营活动，其房地产开发只有总体规划，缺乏详细开发方案，且规划方案时间距估价基准日超过3年，其未来的收益期限难以确定，经营收益难以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬难以被估算计量，所以不适合采用收益法。

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）。

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、长期待摊费用及流动负债，评估方法主要采用成本法（资产基础法）。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、预付账款和存货。

（一）货币资金

货币资金系银行存款。

将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确

定评估值。

（二）预付账款

了解往来款项的发生时间、实际业务内容、对大额预付账款进行函证。按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

本次评估范围内的存货为开发成本，包括支付的土地出让金及前期土地开发费用，待估土地使用权为2宗，其中一宗无权证资料，以账面值作为评估值；另一宗权属清晰的土地，采用合适的评估方法进行评估。

土地使用权的评估方法包括基准地价系数修正法、市场比较法、假设开发法、成本逼近法、收益还原法等。考虑合理性，房地产开发用地首选市场比较法、假设开发法、收益还原法进行评估。

由于无法取得评估对象的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场、房地产租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定评估对象的土地总收益，故不适宜采用收益还原法评估。

因为可选择到与评估对象相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，因此可采用市场比较法评估；

评估对象所在区域是武汉市蔡甸区，该区域存在类似地块开发案例，土地规划条件明确可以采用假设开发法评估，但是评估对象的《建设用地规划条件》取得时间较久，已经过期。因此，仅采用假设开发法进行估算对比。

因此，根据以上合理性分析，确定采用市场法和假设开发法进行评估。

1、市场比较法

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，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，修正得出待估土地的评估时日的地价。其评估过程用公式可简单表示如下：

地价=比较案例地价×交易情况比较指数×交易期日比较指数×区域因素条件比较指数×个别因素条件指数

2、假设开发法

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。因此假设开发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，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其计算公式如下：

$$V=A-B-C$$

式中：V——待估土地价格；

A ——开发完成后的土地总价值或房地产总价值；

B ——整个开发项目的开发成本；

C ——开发商合理利润。

二、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位租赁土地所发生费用的摊余额。评估中了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

三、负债

负债为流动负债，包括应付账款、应交税费和其他应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、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；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；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、无需支付的计提。

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以及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，包括产权证明文件、合同或发票以及财务报表、近年审计报告、项目规划资料等。

（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、对照存货资料，实地查看土地地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途及房地产项目开发进度等情况；

3、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（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；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、长期待摊费用、负债等类别，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。

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

被评估单位持续经营、主要资产不改变用途；

评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；

委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；

评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位非持续经营或改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取值依据的选择不当；

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。

第六章 评估结论

一、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：在约定的评估目的下，在持续经营、主要资产不改变用途等假设条件下，武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 4 月 30 日所表现的公允市场价值为 48,417.70 万元，评估值比账面净资产增值 41,045.57 万元，增值率 556.77%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

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	8,361.25	49,406.82	41,045.57	490.90
2 非流动资产	188.87	188.87	-	-
17 长期待摊费用	188.87	188.87	-	-

20	资产总计	8,550.12	49,595.69	41,045.57	480.06
21	流动负债	1,177.99	1,177.99	-	-
23	负债合计	1,177.99	1,177.99	-	-
24	净资产	7,372.13	48,417.70	41,045.57	556.77

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债清查评估明细表。

二、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价的影响，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、或有负债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、流动资产—存货中的《蔡国用（2009）第 3269 号》土地使用权 397,953.40 平方米，2009 年土地取得后一直未进行开发建设，本次评估中依据 2013 年蔡甸区国土资源和规划局发布的项目一期规划方案的技术参数进行评估计算，由于委托方不能提供详细开发方案，我们评估中按通常的 2:8 商住比例进行设定商也及住宅的开发面积比例。由于后期规划方案存在调整的可能，若在评估报告提出有效期内该宗土地规划建设方案发生改变，则需要重新进行评估。

三、流动资产—存货中的一宗面积为 122.99 亩的非耕地使用权，其账面值为土地取得成本。由于未取得土地使用权证，未进行评估，评估值按账面值保留。

以上事项特别提请委托方及评估报告使用者予以关注。

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、资产评估报告有效期自二〇一七年四月三十日起至二〇一八年四月二十九日止。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、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

四、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二〇一七年五月四日。

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)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



法定代表人: _____

周国章

中京民信(北京)资产评估有限公司

2017年5月4日



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位专项审计报告；
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 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、 资产评估师职业资格证书登记卡；

武汉城开房地产开发有限公司董事会文件

武城开董字（2017）3号

武汉城开房地产开发有限公司董事会决议

2017年4月23日,按公司章程规定,经董事长召集,公司全体董事,在城开大厦七楼会议室召开了董事会,会议宣读了武汉泰禾房地产开发有限公司《关于收购股权及合作开发的邀约函》,并就转让公司所持武汉金沙半岛置业有限公司(下称:金沙半岛置业)部分股权的方式、程序以及金沙半岛置业名下位于武汉市蔡甸区麦山街一致村霞光村地块项目进行合作开发事宜进行了讨论。经研究,董事们共同认为,引入优质的战略合作伙伴共同开发该地块项目,从项目产品方面,有利于城开公司更好更快地适应市场,创新产品,提升品质,优化产品结构,提高服务和后期运营水平,奠定项目成功开发的基础。从经济分析方面,有利于城开公司快速回收投资资金,显著降低财务成本,锁定项目的盈利预期,有效地控制市场风险,并将从优质产品的高溢价中分享更多的预期利润。从公司信誉方面,有利于打造城开公司品牌,改变形象,提高市场美誉度。全体董事一致通过并决议如下:

一、同意合作开发方案，并授权公司就转让所持金沙半
岛置业部分股权及合作开发项目详细事宜与武汉泰禾房地
产开发有限公司展开谈判、签约。

二、同意与武汉泰禾房地产开发有限公司签订《武汉蔡甸
区金沙半岛项目股权收购及合作框架协议》。

董事签字：

张泉 陈斌 陆伟
孙永 李杰 徐海波

武汉城开房地产开发有限公司董事会
二〇一七年四月二十三日





瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

通讯地址：湖北省武汉市武昌民主路786号华银大厦901室

联系电话：027-87339619/29/39/49

传 真：027-87339659

邮政编码：430071

武汉金沙半岛置业有限公司

2017年4月30日资产、负债及所有者权益专项审计报告

瑞华鄂专审字【2017】42050054号

武汉城开房地产开发有限公司：

我们接受贵公司委托，审计了武汉金沙半岛置业有限公司（以下简称金沙公司）截至2017年4月30日的资产、负债及所有者权益，金沙公司对其提供的与本次审计相关的资料的真实性、合法性和完整性作出了书面承诺。现将审计情况报告如下：

一、基本情况

金沙公司成立于2009年9月8日，由丝宝实业发展（武汉）有限公司（以下简称丝宝公司）出资1,000万元组建，公司类型为有限责任公司。

2011年7月21日，根据股东会决议，由丝宝公司对金沙公司增资22,000万元，增资后金沙公司实收资本23,000万元。

2013年10月1日，金沙公司在武汉市工商行政管理局蔡甸分局进行了法定代表人、公司类型及股东的工商变更登记，变更后法定代表人为杜明忠，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），股东变更为武汉正兴房地产开发有限公司（以下简称正兴公司）、武汉春天控股实业集团有限公司（以下简称春天公司），各占股比50%；

在2016年9月28日，正兴公司、春天公司与武汉城开房地产开发有限公司签订股权转让协议，约定正兴公司、春天公司向武汉城开房地产开发有限公司转让

所持有的金沙公司100%的股权，转让价款为423,820,300.00元；

2016年12月5日，金沙公司在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理了工商变更登记，一是注册资本减为9,000万元，二是股东名录中春天公司变更为万象春天实业集团（武汉）有限公司；

2016年12月9日，金沙公司在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理股东名录、企业类型及法定代表人工商变更登记，变更后法定代表人为涂洪波，公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，股东变更为武汉城开房地产开发有限公司。目前工商登记信息为：

公司名称：武汉金沙半岛置业有限公司

英文名称：The Peninsula (Wuhan) Company Limited

注册资本：人民币 9,000 万元

法定代表人：涂洪波

成立时间：2009 年 9 月 8 日

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：武汉经济技术开发区沌口小区丝宝工业园

经营范围：房地产综合开发、商品房销售及租赁；承接装饰装修工程；生产、销售建筑装饰材料。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

二、审计目的

武汉城开房地产开发有限公司拟转让金沙公司部分股权，因此对金沙公司基准日的资产、负债及所有者权益进行专项审计，为资产评估提供账面价值依据。

三、审计基准日

审计基准日为 2017 年 4 月 30 日。

四、审计依据

1. 中国注册会计师审计准则、企业会计准则；

2. 与武汉城开房地产开发有限公司签订的《审计业务约定书》；
3. 金沙公司提供的会计报表、账簿、凭证及有关协议、合同等资料。

五、企业目前执行的会计制度

金沙公司执行企业会计准则。

六、资产、负债、所有者权益审计情况

截至 2017 年 4 月 30 日，金沙公司账面资产总额为 85,501,205.14 元，负债总额为 11,779,899.13 元，所有者权益总额为 73,721,306.01 元。本次审计无调整事项，我们对资料不全、调整依据不充分的资产、负债项目在报告中予以说明。报表各项目情况说明如下：

（一）货币资金

账面金额 1,996,634.15 元，审定金额 1,996,634.15 元，全部为银行存款，余额函证情况如下：

开户银行	账号	账面余额	调整金额	调整后 账面余额	备注
中信银行股份有限公司 武汉新世界支行	7382410182300001020	43,766.46		43,766.46	回函相符
中国工商银行武汉市 硚口区支行	3202003719200828221				回函相符
中国民生银行武汉水 果湖支行	695062639				见注释。
华夏银行股份有限公司 武汉新华支行	11169000000194972	28.01		28.01	回函相符
上海浦东发展银行武 汉江岸支行	70080155000001081	1,952,839.68		1,952,839.68	回函相符
小计		1,996,634.15		1,996,634.15	

注：该账户账面未反映，我们未能实施函证程序，经查询账户余额为 5,024,818.24 元，根据金沙公司原股东正兴公司及春天公司 2017 年 3 月出具的说明，此账户内资金为正兴公司及春天公司于 2015 年进行股权转让时收取中房联合集团汉武开元房地产有限公司定金，款项所有权不属金沙公司。

（二） 预付账款

账面金额 450,000.00 元，审定金额 450,000.00 元，系武汉奥泰建设集团有限公司绿化工程预付款。

（三） 存货

账面金额 81,165,826.32 元，审定金额 81,165,826.32 元，系项目开发成本。

2016 年股权转让之前余额为 74,822,387.49 元，主要为土地取得成本及补偿费用，前期费用等支出；2016 年股权转让后，新增投入 6,343,438.83 元，为设计费用及开发间接费用。

形成账面金额的主要原始凭证分为两种形式，一是丝宝公司转入 2009 年以前在丝宝公司发生的土地成本及前期费用共计 26,159,836.78 元，金额分别为 17,350,210.70 元及 8,809,626.08 元，系以丝宝公司名义签署合同、取得单据及支付款项，于 2009 年以明细表形式转入金沙公司；二是金沙公司成立后列支的土地租赁费及前期费用，系以金沙公司名义签订合同，取得单据，国内付款，但部分规划设计委托境外公司，由丝宝公司代付 6,376,436.21 元。账面明细如下：

项目	账面金额	说明	存在的问题
开发成本合计	81,165,826.32		
1. 土地款及拆迁补偿费	21,150,210.70		
1.1 土地出让金	16,430,560.00		
1.1.1	11,938,600.00	596.93 亩国有土地使用权出让金	
1.1.2	491,960.00	122.99 亩非耕地使用权出让金	
1.1.3	4,000,000.00		系两宗地增补地价款,分割依据未取得。
1.2 各项补偿安置费	4,719,650.70		
1.2.1	431,939.70	2005 年支付武汉市青山经济发展有限公司地面附着物补偿,涉及非耕地及国有土地共计 719.92 亩, 600 元/亩。	
1.2.2	487,711.00	2006 年支付武汉市蔡甸区青山街办事处招商引进办公室道路拓宽拆迁补偿安置费,涉及非耕地及国有土地共计 719.92 亩。	
1.2.3	200,000.00	2010 年支付武汉市蔡甸区青山街一致村村民委员会青苗补偿费	未见相关合同,仅有武汉市蔡甸区青山街一致村村民委员会开具的收据。

项目	账面金额	说明	存在的问题
1.2.4	2,800,000.00	2011 年支付武汉市蔡甸区麦山街办事处, 因需架设架空电力线路需承担的“新建电力线路补贴资金”	
1.2.5	800,000.00	2011 年支付武汉市蔡甸区麦山街办事处, 因需架设架空电力线路需承担的“施工协调、占地、青苗及附着物补偿”	
2. 前期工程费	52,799,645.17		
2.1 规划设计费	17,811,176.41	主要系: 1. 丝宝集团代垫 7,337,284.16 元 (丝宝公司 2009 年前支付 960,847.95 元), 主要为 DTJ Design Inc 金沙半岛项目概念性规划咨询服务费及景观设计费 2,692,568.22 元、Hurdzn/Fry Environmetal Golf Couse Design, Inc 高尔夫设计咨询服务费 2,028,117.00 元、Randy Joens Golf Company 咨询费 1,598,720.32 元、国际城市设计公司 (Urban Design International Co.Ltd) 概念性总体规划方案及高尔夫球场初步方案设计费 960,847.95 元、Aqua Turf International (Thailand) Co.,Ltd 高尔夫球场灌溉设计费 57,030.67 元。 2. 支付深圳市建筑设计研究总院有限公司第二分公司设计费 5,702,167.52 元。 3. 2017 年 4 月计提设计服务费 3,800,000 元。	2009 年前由丝宝支付的费用, 金沙公司财务资料无具体单据。
2.2 专业收费	1,796,996.00	主要系: 1. 丝宝公司 2009 年前支付 50,000.00 元。 2. 金沙公司支付防雷技术服务费 308,825.50 元、武汉市蔡甸区勘察测绘设计院放线费 200,000.00 元、白蚁防治费 198,312.00 元、水土保持技术服务费 190,000.00 元、建设图纸审查费 115,900.00 元、初勘费 120,000.00 元。	2009 年前由丝宝支付的费用, 金沙公司财务资料无具体单据。
2.3 三通一平	26,095,990.02	主要系: 1. 丝宝公司 2009 年前支付 7,371,398.13 元工程款。 2. 金沙公司直接支付 18,564,591.89 元, 其中支付武汉奥泰建筑工程有限公司工程款 16,360,758.57 元。 3. 2017 年 4 月转入 2009 年以前预付账款工程款 160,000 元	2009 年前由丝宝支付的费用, 金沙公司财务资料无具体单据。
2.4 政府收费	7,095,482.74	主要系金沙公司支付的城市基础设施配套费 4,957,796.00 元、垃圾清运费 1,784,806.74 元、综合档案管理服务费 320,000.00 元。	

项目	账面金额	说明	存在的问题
3. 建筑安装工程费	261,580.84		
3.1 安装工程	261,580.84	系金沙公司支付的武汉市中南安装公司水表及管道安装工程款。	
4. 基础设施费	4,301,744.00		
4.1 道路	522,274.00	系金沙公司支付的武汉奥泰建筑工程有限公司道路工程款。	
4.2 园林绿化环境	3,779,470.00	主要系： 1. 丝宝公司 2009 年前支付 248,950.00 元工程款。 2. 金沙公司支付湖北鹏程林农开发有限公司景观大道、金沙半岛项目乔木储备种植施工款 3,164,425.00 元，金沙半岛景观大道及储备苗木调整工程施工款 382,134.00 元。	2009 年前由丝宝支付的费用，金沙公司财务资料无具体单据。
5. 开发间接费用	2,652,645.61	主要系： 1. 丝宝公司 2009 年前支付 18,430.00 元工程款。 2. 金沙公司支付 258,810.61 元。	2009 年前由丝宝支付的费用，金沙公司财务资料无具体单据。
5.1 差旅交通	21,436.60		
5.2 办公费	106,414.00		
5.3 折旧费	19,915.47		
5.4 修理费	16,950.00		
5.5 房租	48,000.00	系租入茅山镇一致村 110 号房屋 2 年租金。	
5.6 水电	6,019.98		
5.7 物业费	288.00		
5.8 低值易耗品	38,442.80		
5.8.1 列管资产	23,159.00	主要系购置办公室、宿舍、食堂物资（单价较低的家具、电器等）。	
5.8.2 非列管资产	15,283.80	主要系购置办公室、宿舍、食堂物资（备品备件、低值易耗品等）。	
5.9 电话通讯费	19,773.76		
5.10 误餐费	300.00	2016 年股权变更后新发生	
5.11 人员工资	2,375,105.00	2016 年股权变更后新发生	

1. 金沙公司账面土地相关支出情况

1.1 购买土地的协议情况

丝宝公司于 1996-1997 年与武汉市蔡甸区土地管理局签订三份国有土地使用权（宗地）出让合同，约定出让土地单价为 13000 元/亩，土地共计 600 亩。

2004年12月27日，丝宝公司与武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处签订补充协议（1），双方约定：1. 对《国有土地使用权出让合同》（此协议所指不明）、《非耕地资源使用权合同书》（此协议未能提供）及1998年12月4日《协议》（此协议未能提供）进行补充约定，其中对13000元/亩的土地价增至20000元/亩，将596.93亩国有土地使用权的出让金总额调整为1,193.86万元，对非耕地122.99亩土地价格维持49.196万元。2. 增加对两块土地719.92亩地上附着物补偿费43.195万元，按600元/亩补偿。该协定约定丝宝公司应付719.92亩土地出让金、拍卖金和补偿费总计1,286.25万元。

2006年11月30日，丝宝公司与武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处签订补充协议（2），合同中注明丝宝公司于1998年在武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处辖区内（麦山街一致村、霞光村、双丰村、前丰村）受让非耕地使用权及国有土地使用权，共计719.92亩（其中国有土地使用权596.93亩，非耕地资源使用权土地122.99亩），用于农业开发、种植、绿化、科研基地建设和房地产项目建设开发。双方约定，1. 在原土地价款1,286.25万元基础上增加地价款400万元。2. 确认由于丝宝公司进出上述土地的道路扩宽致使民房拆迁量增加而产生的补偿安置费用487,711.00元。

2009年丝宝公司将土地使用权转让给金沙公司，我们未能获得转让协议。

2011年1月25日，金沙公司与武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处签订协议书，为了解决“金沙半岛”项目用电事宜，由武汉市蔡甸区人民政府麦山街办事处为金沙公司与武汉蔡甸电力工程有限协调架设一条10KV双回架空线路，约定金沙公司承担“新建电力线路补贴资金”280万元，支付蔡甸区康湾、联盟、麦山、袁岭、群雁、瑯环、一致等8个村补偿费80万元。

1.2 购买土地的权证情况

（1）土地596.93亩：2009年10月，金沙公司向武汉市蔡甸区国土资源局缴纳土地登记费（更名）后，取得国有土地使用权一宗，土地证号蔡国用（2009）第3269号，座落在武汉市蔡甸区麦山街一致村、霞光村，面积为397,953.4平方米（596.93亩），使用权类型为出让，地类（用途）为写字楼、商住楼、高级别墅及配套设施，使用权终止日期为2068年12月3日。

（2）非耕地122.99亩：金沙公司账面列支取得非耕地122.99亩的使用权

支出 49.196 万元，协议情况详见上述 1.1 的有关披露。此地未见产权证，也未见丝宝公司与金沙公司的转让协议，土地情况不明。

1.3 各项补偿安置费

各项补偿安置费支出 4,719,650.70 元，由于金沙公司涉及购买土地使用权两宗，租赁土地两宗，四宗土地均在一致村及霞光村，由于我们已取得的资料无法显示各项补偿安置费与这些不同性质土地之间的对应关系，我们未对可能涉及租赁土地的各项补偿安置费支出按租赁期进行分摊调整。

2. 前期工程费、建筑安装工程费及基础设施费

2.1 前期工程费支出 52,799,645.17 元，主要系规划设计费、三通一平，政府收费及专业收费。

2.2 建筑安装工程费、基础设施费支出 4,563,324.84 元，主要系水表及管道安装工程款、道路工程款及园林绿化等支出。

根据我们已取得的资料无法辨别上述前期工程费、建筑安装工程费及基础设施费与上述各地块的关系，我们未对可能涉及租赁土地的上述各项支出按租赁期进行分摊调整。

（四）长期待摊费用

账面净值金额 1,888,744.67 元，审定金额 1,888,744.67 元。系金沙公司租赁的两宗土地摊销余额。

2010 年 1 月 18 日，金沙公司与武汉市蔡甸区麦山街一致村村民委员会签订土地租赁合同，租赁土地面积 100 亩。用途为种植、绿化、乡村体育休闲游、农业开发等，不得在租赁地块上面建筑永久性建筑物，价格均为 800 元/亩/年，合同约定 60 年租赁期，按约定已支付 20 年租赁费，实际确认一致村土地 96.41 亩，支付租赁费 1,542,560.00 元，经摊销后余额为 983,382.00 元。

2011 年 1 月 29 日，金沙公司与武汉市蔡甸区麦山街霞光村村民委员会签订土地租赁合同，租赁土地面积 81.32 亩。用途为种植、绿化、乡村体育休闲游、农业开发等，不得在租赁地块上面建筑永久性建筑物，价格均为 800 元/亩/年，合同约定 60 年租赁期，按约定已支付 20 年租赁费，实际确认一致村土地 81.32 亩，支付租赁费 1,301,120.00 元，经摊销后余额为 905,362.67 元。

（五）应付账款

账面金额 3,800,000.00 元，审定金额 3,800,000.00 元。系按实际经济活动情况或合同约定预提各设计公司设计服务费用。

（六） 应交税费

账面金额 132,651.13 元，审定金额 132,651.13 元。系计提 2017 年 4 月份土地使用税。

（七） 其他应付款

账面金额 7,847,248.00 元，审定金额 7,847,248.00 元。系欠武汉城开房地产开发有限公司往来款项。

（八） 实收资本

账面金额为 90,000,000.00 元，审定金额 90,000,000.00 元。详见本报告一、基本情况。

（九） 资本公积

账面金额 6,786,789.06 元，审定金额 6,786,789.06 元。系金沙公司账面无需支付的原股东代垫款项，经金沙公司经理办公会批准转入资本公积。

（十） 未分配利润

账面金额-23,065,483.05 元，审定金额-23,065,483.05 元。

七、需要说明的其他事项

1. 金沙公司目前办理了土地使用权证的土地为丝宝公司转入，本次审计未能取得金沙公司与丝宝公司关于土地转让的协议，相关凭证附件为丝宝公司转账凭证及丝宝公司单据复印件。

2. 我们注意到，金沙公司账面未发生取得土地、转让过程中的相关税费支出，建议报告使用方关注此事项的税务风险。

3. 隐形负债问题。我们发现丝宝公司对金沙公司控股期间进行了前期开发，合同及其结算情况不明，可能存在潜在负债。2016 年 9 月 22 日，正兴公司和春天公司在与武汉城开房地产开发有限公司签订的股权转让协议所附文件中承

诺，金沙公司不存在任何债务以及任何债务纠纷或诉讼，如有违反，一切法律后果及赔偿责任均由其承担。

4. 税收影响问题。提请报告使用方充分考虑由于土地取得成本无原始单据、关联方资金占用、境外服务费及融资费等事项可能造成的税务影响。

5. 人员支出情况。金沙公司于 2017 年列支 2016 年 8 月至 2017 年 4 月人员工资共计 4,447,248.00 元，其中列入开发成本 2,375,105.00 元，管理费用 2,072,143.00 元。根据金沙公司提供的工资明细表，人员共计 30 人，这些人员未与金沙公司签订劳动合同，社保关系不在金沙公司，据了解这些人员劳动、社保关系均在武汉城开房地产开发有限公司，由于为金沙公司项目服务，故工资支出由金沙公司承担。

6. 股权质押事项。2016 年 11 月 30 日，武汉城开房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行签订并购借款合同及最高额质押合同，以公司持有金沙公司 100% 股权为质物，取得借款 250,000,000.00 元，借款期限为 60 个月，2016 年 11 月 30 日至 2021 年 11 月 26 日。于 2017 年 3 月 2 日在武汉市蔡甸区工商管理局办理股权出质设立登记，核准通知书为：（蔡）股质设立准字【2017】第 18 号。

7. 金沙公司声明不存在应披露而未披露的重大资产负债表日后事项和或有事项。

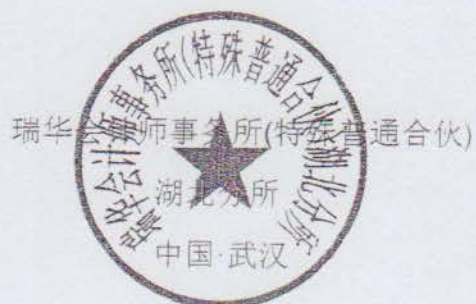
本审计报告只适用于本报告披露的审计目的，不能作为他用。因使用审计报告不当所造成的结果，与签字注册会计师及所在的会计公司无关。

附件：1. 2017 年 4 月 30 日资产负债表；

2. 武汉金沙半岛置业有限公司资产、负债、所有者权益明细表。



(此页无正文)



中国注册会计师
中国注册会计师: 42010135412

中国注册会计师
中国注册会计师: 42010564412

二〇一七年五月三日

资产负债表

审计基准日: 2017年4月30日

被审计单位: 武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位: 元

资产	行次	申报金额	审定金额	负债及股东权益	行次	申报金额	审定金额
流动资产:	1	—	—	流动负债:	73	—	—
货币资金	2	1,996,634.15	1,996,634.15	短期借款	74	—	—
结算备付金	3	—	—	△向中央银行借款	75	—	—
拆出资金	4	—	—	△吸收存款及同业存放	76	—	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	—	—	△拆入资金	77	—	—
衍生金融资产	6	—	—	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78	—	—
应收票据	7	—	—	衍生金融负债	79	—	—
应收账款	8	—	—	应付票据	80	—	—
预付款项	9	450,000.00	450,000.00	应付账款	81	3,800,000.00	3,800,000.00
△应收保费	10	—	—	预收款项	82	—	—
△应收分保账款	11	—	—	△卖出回购金融资产款	83	—	—
△应收分保合同准备金	12	—	—	△应付手续费及佣金	84	—	—
应收利息	13	—	—	应付职工薪酬	85	—	—
应收股利	14	—	—	其中: 应付工资	86	—	—
其他应收款	15	—	—	应付福利费	87	—	—
△买入返售金融资产	16	—	—	# 其中: 职工奖励及福利基金	88	—	—
存 货	17	81,165,826.32	81,165,826.32	应交税费	89	132,651.13	132,651.13
其中: 原材料	18	—	—	其中: 应交税金	90	132,651.13	132,651.13
库存商品 (产成品)	19	—	—	应付利息	91	—	—
划分为持有待售的资产	20	—	—	应付股利	92	—	—
一年内到期的非流动资产	21	—	—	其他应付款	93	7,847,248.00	7,847,248.00
其他流动资产	22	—	—	△应付分保账款	94	—	—
流动资产合计	23	83,612,460.47	83,612,460.47	△保险合同准备金	95	—	—
非流动资产:	24	—	—	△代理买卖证券款	96	—	—
发放贷款及垫款	25	—	—	△代理承销证券款	97	—	—
可供出售金融资产	26	—	—	划分为持有待售的负债	98	—	—
持有至到期投资	27	—	—	一年内到期的非流动负债	99	—	—
长期应收款	28	—	—	其他流动负债	100	—	—
长期股权投资	29	—	—	流动负债合计	101	11,779,899.13	11,779,899.13
投资性房地产	30	—	—	非流动负债:	102	—	—
固定资产原价	31	—	—	长期借款	103	—	—
减: 累计折旧	32	—	—	应付债券	104	—	—
固定资产净值	33	—	—	长期应付款	105	—	—
减: 固定资产减值准备	34	—	—	长期应付职工薪酬	106	—	—
固定资产净额	35	—	—	专项应付款	107	—	—
在建工程	36	—	—	预计负债	108	—	—
工程物资	37	—	—	递延收益	109	—	—
固定资产清理	38	—	—	递延所得税负债	110	—	—
生产性生物资产	39	—	—	其他非流动负债	111	—	—
油气资产	40	—	—	其中: 特准储备基金	112	—	—
无形资产	41	—	—	非流动负债合计	113	—	—
开发支出	42	—	—	负 债 合 计	114	11,779,899.13	11,779,899.13
商誉	43	—	—	所有者权益 (或股东权益):	115	—	—
长期待摊费用	44	1,888,744.67	1,888,744.67	实收资本 (股本)	116	90,000,000.00	90,000,000.00
递延所得税资产	45	—	—	国有资本	117	90,000,000.00	90,000,000.00
其他非流动资产	46	—	—	其中: 国有法人资本	118	90,000,000.00	90,000,000.00
其中: 特准储备物资	47	—	—	集体资本	119	—	—
非流动资产合计	48	1,888,744.67	1,888,744.67	民营资本	120	—	—
	49	—	—	其中: 个人资本	121	—	—
	50	—	—	外商资本	122	—	—
	51	—	—	# 减: 已归还投资	123	—	—
	52	—	—	实收资本 (或股本) 净额	124	90,000,000.00	90,000,000.00
	53	—	—	其他权益工具	125	—	—
	54	—	—	其中: 优先股	126	—	—
	55	—	—	永续债	127	—	—
	56	—	—	资本公积	128	6,786,789.06	6,786,789.06
	57	—	—	减: 库存股	129	—	—
	58	—	—	其他综合收益	130	—	—
	59	—	—	其中: 外币报表折算差额	131	—	—
	60	—	—	专项储备	132	—	—
	61	—	—	盈余公积	133	—	—
	62	—	—	其中: 法定公积金	134	—	—
	63	—	—	任意公积金	135	—	—
	64	—	—	# 储备基金	136	—	—
	65	—	—	# 企业发展基金	137	—	—
	66	—	—	# 利润归还投资	138	—	—
	67	—	—	△一般风险准备	139	—	—
	68	—	—	未分配利润	140	-23,065,483.05	-23,065,483.05
	69	—	—	归属于母公司所有者权益合计	141	73,721,306.01	73,721,306.01
	70	—	—	* 少数股东权益	142	—	—
	71	—	—	所有者权益合计	143	73,721,306.01	73,721,306.01
资 产 总 计	72	85,501,205.14	85,501,205.14	负债与所有者权益总计	144	85,501,205.14	85,501,205.14

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

营业执照

统一社会信用代码 914201001777357742

名称	武汉城开房地产开发有限公司
类型	有限责任公司
住所	江岸区江大路53号
法定代表人	涂洪波
注册资本	壹亿元整
成立日期	1990年10月23日
营业期限	1990年10月23日至
经营范围	房地产开发、商品房销售、物业管理、建筑装饰工程、建筑安装及装饰工程施工、土地开发、工程测量、估价、工程预算、技术咨询、信息咨询服务、建筑材料及装饰、广告设计、制作。（国家有专项规定的按专项规定执行）



登记机关

2016年 4 月 28 日





营业执照

统一社会信用代码 914201146918944606

名称	武汉金沙半岛置业有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	武汉经济技术开发区沌口小区丝宝工业园
法定代表人	涂洪波
注册资本	玖仟万元整
成立日期	2009年09月08日
营业期限	2009年09月08日至2069年09月07日
经营范围	房地产综合开发、商品房销售及租赁；承接装饰装修工程；生产、销售建筑装饰材料。 （国家有专项规定的项目经审批后方可经营）



登记机关

2016年12月09日



蔡国用(2009)第3269号

土地使用权人	武汉金沙半岛置业有限公司				
座落	武汉市蔡甸区梦山街一致村 霞光村				
地号	K0727040	图号	11-49-601(18)		
地类(用途)	写字楼、商住楼、 高级别墅及配套设施	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	2068年12月31日		
使用权面积	397953.40 M ²	其	独用面积	397953.40 M ²	
		中	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。

登记机关

证书监制机关



建

武规【蔡】地[2009]047号《建设用地规划许可证》之附件:

蔡甸区城市规划管理局规划设计(土地使用)条件

武汉金沙半岛置业有限公司:

你公司申报的金沙半岛建设用地区项目,经我局审查,同意按以下条件进行规划、建筑设计和土地使用(附用地红线图):

一、规划用地情况(以实测为准)

1、规划用地总面积为: 397953 平方米(以实测为准);

其中:可建设用地面积: 278843 平方米(以实测为准);

控制滨湖绿化用地面积: 119110 平方米(以实测为准);

2、用地位置: 奎山街一致村、霞光村(详见用地范围线附图);

3、用地性质: 商服、生态居住用地

二、土地使用强度

1、建筑面积: 按容积率与规划用地面积乘积计算;

2、容积率: 0.48 以内;

3、建筑密度: < 25%;

4、绿地率: 不小于 60% (含滨湖绿化用地)

三、建筑设计要求

1、符合《武汉市城市规划管理技术规定》规定;

2、建筑高度和层数依据具体方案确定;

3、在下步方案审批中需提供两个或两个以上不同设计单位(甲级资质)的设计方案;

4、其它要求: 沿湖岸线平均控制 50 米绿化带,根据具体方案进行合理布局。

四、遵守事项

本规划设计(土地使用)条件及附图作为建设单位进行规划设计、建筑设计和土地审批的必备条件,未经我局同意,不得改变本条件规定的各项要求和指标。如确需调整,必须重新向我局申报调整规划设计(土地使用)条件。



根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定,经审核,本项目符合城乡规划要求,颁发此证。

发证机关

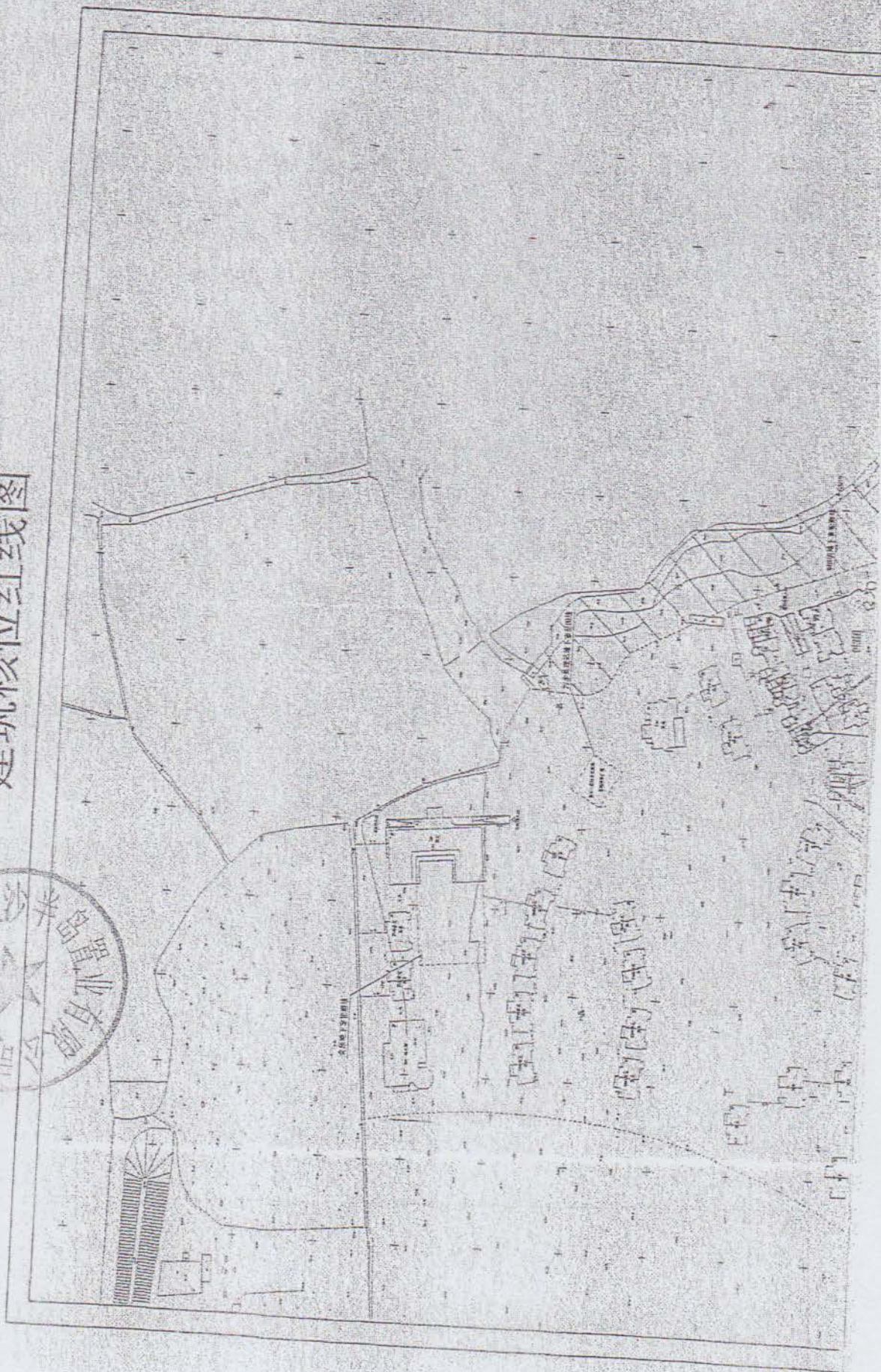
日期



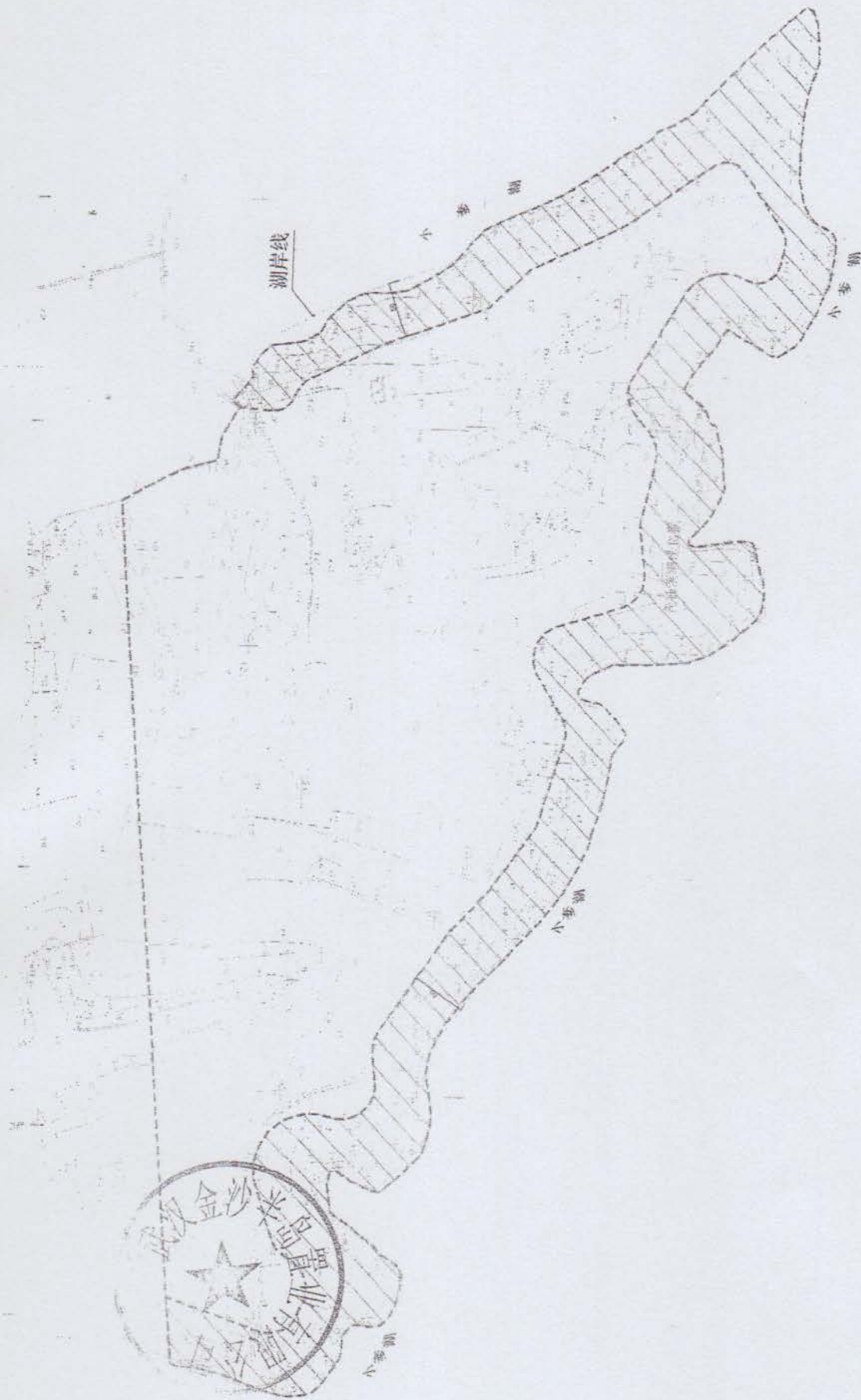
二〇〇九年十二月二十九日

2009年12月29日

建筑核位红线图



单位名称:武汉金沙半岛置业有限公司



此图为武汉金沙半岛置业有限公司（
金沙半岛）《建设用地规划许可证》之附
图。

1:3500

蔡甸区城市规划管理局
2009年12月24日

委托方承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

我公司因拟转让所持武汉金沙半岛置业有限公司部分股权事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及的武汉金沙半岛置业有限公司全部资产及负债于评估基准日 2017 年 4 月 30 日的市场价值进行评估。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：

- （一）资产评估的经济行为符合国家规定；
- （二）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；
- （三）所提供的资料真实、准确、完整，委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；
- （四）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；
- （五）所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- （六）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；
- （七）不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- （八）接受评估行政主管部门的监督检查。



(本页无正文)

委托方：武汉城开房地产开发有限公司



法定代表人：



日期： 年 月 日



被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

我公司因武汉城开房地产开发有限公司拟转让所持我公司部分股权事宜，武汉城开房地产开发有限公司特委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司全部资产及负债于评估基准日 2017 年 4 月 30 日的市场价值进行评估。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：

- （一）资产评估的经济行为符合国家规定；
- （二）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；
- （三）所提供的资料真实、准确、完整，委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；
- （四）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；
- （五）所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- （六）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；
- （七）不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- （八）接受评估行政主管部门的监督检查。



(本页无正文)

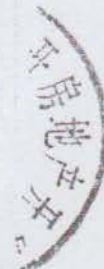
被评估单位: 武汉金沙半岛置业有限公司



法定代表人: _____



日期: _____ 年 月 日



评估机构暨资产评估师承诺函

武汉城开房地产开发有限公司：

受贵单位委托，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拟转让所持武汉金沙半岛置业有限公司部分股权事宜，对武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值在2017年4月30日的市场价值进行了评估。我们对贵单位委托评估的资产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。

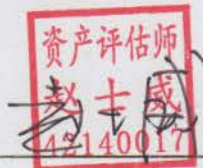
资产评估机构（盖章）：



资产评估师（签字盖章）：



资产评估师（签字盖章）：



日 期： 年 月 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	



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：二〇〇九年一月



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 91110108735198206U

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。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



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。

2017 年 01 月 16 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马利民

性别：女

登记编号：42000204



单位名称：中京民信(北京)资产
评估有限公司辽宁分公司



初次登记时间：1997-12-31

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5月3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://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵士威

性别：男

登记编号：42140017



单位名称：中京民信(北京)资产
评估有限公司湖北分公司



初次登记时间：2014-07-02

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5月3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>

武汉城开房地产开发有限公司股权转让项目
武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值
资产评估明细表

京信评报字（2017）第 155 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年五月四日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第1页

表1

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币万元

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	8,361.25	49,406.82	41,045.57	490.90
2 非流动资产	188.87	188.87	-	-
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	188.87	188.87	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	8,550.12	49,595.69	41,045.57	480.06
21 流动负债	1,177.99	1,177.99	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	1,177.99	1,177.99	-	-
24 净资产（所有者权益）	7,372.13	48,417.70	41,045.57	556.77

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

评估基准日：2017年04月30日

共15页第2页

表2

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

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	83,612,460.47	494,068,168.71	410,455,708.24	490.90
2	货币资金	1,996,634.15	1,996,634.15	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	450,000.00	450,000.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	81,165,826.32	491,621,534.56	410,455,708.24	505.70
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	1,888,744.67	1,888,744.67	-	-
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	-	-	-	-

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第4页

表3

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

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	1,996,634.15	1,996,634.15	-	-
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	450,000.00	450,000.00	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	-	-	-	-
3-9	存货	81,165,826.32	491,621,534.56	410,455,708.24	505.70
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	83,612,460.47	494,068,168.71	410,455,708.24	490.90

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日

货币资金评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第5页

表3-1

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

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%	备注
3-1-1	现金	-	-	-		
3-1-2	银行存款	1,996,634.15	1,996,634.15	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-		
合 计		1,996,634.15	1,996,634.15	-	-	

被评估单位填表人：李雁
填表日期：2017年05月2日

评估人员：杨丽敏

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第6页

表3-1-2

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国工商银行武汉市硚口区支行	43,766.46	43,766.46	-	-	
2	华夏银行股份有限公司武汉新华支行	28.01	28.01	-	-	
3	上海浦东发展银行武汉江岸支行	1,952,839.68	1,952,839.68	-	-	
合 计		1,996,634.15	1,996,634.15	-	-	

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日

预付账款评估明细表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第7页

表3-5

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	武汉奥泰建设集团有限公司	绿化预付款	2017年4月	450,000.00	450,000.00	-	-	
合 计				450,000.00	450,000.00		-	
减：预付账款坏账准备								
合 计				450,000.00	450,000.00	-	-	

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期: 2017年05月2日

存货评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第8页

表3-9

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

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	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	81,165,826.32	491,621,534.56	410,455,708.24	505.70
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
	合 计	81,165,826.32	491,621,534.56	410,455,708.24	505.70
	减：存货跌价准备				
	合 计	81,165,826.32	491,621,534.56	410,455,708.24	505.70

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日

存货—在产品（自制半成品）评估明细表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第9页

表3-9-6

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
			数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	596.93亩国有土地使用权				81,165,826.32			490,278,588.80			蔡国用（2009）第3269号土地使用权
2	122.99亩非耕地使用权拍卖价格							1,342,945.76			根据合同金额保留
合 计					81,165,826.32			491,621,534.56	410,455,708.24	505.70	

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第10页

表4

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

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%
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	1,888,744.67	1,888,744.67	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
合 计		1,888,744.67	1,888,744.67	-	-

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第11页

表4-15

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	武汉市蔡甸区麦山街一致村村民委员会96.41亩土地20年租金	2010/2/5	1,542,560.00	240	983,382.00	153	983,382.00	-	-	
2	蔡甸区麦山街农村会计服务中心霞光村81.32亩土地20年租金	2011/3/24	1,301,120.00	240	905,362.67	167	905,362.67	-	-	
合 计					1,888,744.67		1,888,744.67	-	-	

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日

应付账款评估明细表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第13页

表5-4

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	成都基准方中建筑设计有限公司	2017/4/1	设计服务费	250,000.00	250,000.00	
2	昂塞迪赛建筑设计有限公司	2017/4/1	设计服务费	250,000.00	250,000.00	
3	广州市方圆建筑设计有限公司	2017/4/1	设计服务费	3,000,000.00	3,000,000.00	
4	武汉水枫尚生态景观设计有限责任公司	2017/4/1	设计服务费	250,000.00	250,000.00	
5	武汉市蔡甸区城乡规划设计研究院	2017/4/1	设计服务费	50,000.00	50,000.00	
合 计				3,800,000.00	3,800,000.00	

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日

应交税费评估明细表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第14页

表5-7

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	土地使用税	2017/4/1	土地使用税	132,651.13	132,651.13	
合 计				132,651.13	132,651.13	

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年04月30日

共15页第15页

表5-10

被评估单位：武汉金沙半岛置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	武汉城开房地产开发有限公司	2017/4/1	代垫费用及往来款项	7,847,248.00	7,847,248.00	
合 计				7,847,248.00	7,847,248.00	

被评估单位填表人：李雁

评估人员：杨丽敏

填表日期：2017年05月2日